

TE KOOP

Binnenwijzend 3 WESTWOUD



RICHTPRIJS
€ 798.000,- k.k.

 **Anna de Graaff**
makelaars

0227-200 000
info@annadegraaff.nl
www.annadegraaff.nl



Binnenwijzend 3 WESTWOU

Karakteristieke vrijstaande woning met schuur, berging op een ruim perceel van 1.240 m²!
Richtprijs € 798.000,- k.k.

Aan de karakteristieke lintbebouwing van Westwoud staat deze sfeervolle vrijstaande woning waar ruimte, comfort en veelzijdigheid samenkomen.

Gelegen op een royaal perceel van maar liefst 1.240 m² eigen grond biedt deze woning alle vrijheid om uw woonwensen waar te maken.

Of u nu op zoek bent naar een ruime gezinswoning, een plek om wonen en werken te combineren of een woning die zich leent voor gelijkvloers wonen; hier behoren alle mogelijkheden tot de opties.

De woning uit 1925 heeft haar karakter behouden, terwijl zij door de jaren heen is aangepast aan het wooncomfort van nu. In 2025 heeft de woning bovendien een fraaie kwaliteitsimpuls gekregen. Zo is de woning uitgebreid, is de keuken volledig vernieuwd, zijn er 23 zonnepanelen geplaatst en is in de tuin een bijgebouw gerealiseerd.

De woning is goed geïsoleerd, beschikt over energielabel C en is voorzien van vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer. Daarmee geniet u niet alleen van sfeer, maar ook van comfort en een aangenaam binnenklimaat.

Binnen wordt u verwelkomd in een ruime hal die toegang geeft tot de sfeervolle leefruimtes. De woonkeuken vormt zonder twijfel het hart van het huis.



Het authentieke balkenplafond geeft deze ruimte een warme uitstraling en nodigt uit om uitgebreid te koken, gezellig te tafelen of met familie en vrienden na te genieten van de dag. De in 2025 gerealiseerde luxe keuken is uitgevoerd met een stijlvol kookeiland en voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Quooker.

De eetkamer met openslaande tuindeuren naar de tuin sluit hier naadloos op aan is heerlijk licht en ruim. Vanuit hier kijkt u uit over het groen en lopen binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar over. De royale woonkamer is voorzien van een sfeervolle karakteristieke erker, die zorgt voor veel lichtinval en de ruimte extra charme geeft.

Grenzend aan de woning bevindt zich een ruime bijkeuken/garage met volop bergruimte. Deze ruimte kan ook uitstekend als praktijkruimte worden ingericht. Vanuit hier zijn de wasruimte en toiletruimte bereikbaar. Tevens bevindt zich op de begane grond een slaapkamer, waardoor gelijkvloers wonen mogelijk is. Door het realiseren van een badkamer op de begane grond kan de woning zich bovendien uitstekend lenen voor levensloopbestendig wonen.

Op de eerste verdieping bevinden zich vijf volwaardige slaapkamers, waarvan meerdere zijn voorzien van praktische vaste kasten. Hierdoor is er alle ruimte voor een groot gezin, thuiswerken of het ontvangen van logees. De complete badkamer is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en beschikt over een inloopdouche, ligbad, wandcloset en een stijlvol wastafelmeubel.

Ook buiten is het genieten. De fraai aangelegde en diepe achtertuin ligt op het noord-westen en biedt meerdere terrassen, zodat u op ieder moment van de dag kunt kiezen voor een plekje in de zon of juist in de schaduw. Via de eigen achterom, voorzien van een fraaie poort, is de tuin gemakkelijk bereikbaar.

Een absolute meerwaarde is het in 2025 gerealiseerde vrijstaande bijgebouw achter in de tuin. Dit volledig zelfstandige gebouw is voorzien van een keukenblok en badkamer en biedt daarmee volop mogelijkheden. Denk

aan een gastenverblijf, mantelzorgwoning, praktijk aan huis of een comfortabele ruimte voor inwonende kinderen of familie. Dit na goedkeuring van de Gemeente Drechterland.

Daarnaast beschikt het perceel over een royale vrijstaande schuur met kantoorruimte en bergzolder. Op het ruime erf is bovendien parkeergelegenheid op eigen terrein, waardoor u altijd comfortabel kunt parkeren.

De woning ligt in het geliefde Westwoud, centraal tussen Hoorn en Enkhuizen. Beide steden zijn binnen enkele autominuten bereikbaar en bieden een uitgebreid aanbod aan winkels, scholen, horeca en recreatiemogelijkheden. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A7, de N506 en het openbaar vervoer zijn ook Amsterdam en de rest van de Randstad uitstekend bereikbaar.

Bent u op zoek naar een karakteristieke vrijstaande woning met veel leefruimte, moderne voorzieningen en een multifunctioneel bijgebouw op een royaal perceel? Dan laten wij u deze bijzondere woning graag tijdens een bezichtiging ervaren.

Indeling

Begane grond: voor-entree, hal, trapopgang, toiletruimte v.v. toilet en fonteintje, woonkeuken met kookeiland en met als inbouwapparatuur een kookplaat, afzuigkap, oven, combimagnetron, koelkast, vriezer en vaatwasser, eetkamer met openslaande tuindeuren, schuifdeuren naar woonkamer met erker, ruime kamer/bijkeuken met vaste kasten, wasruimte met witgoed-aansluiting, vaste kast met opstelling CV-ketel, toiletruimte v.v. wandcloset en fonteintje, slaapkamer, tuin met berging met overkapping en bijgebouw met keuken en badkamer, schuur ingedeeld als schuur en kantoor v.v. keukenblok.
1e Verdieping: overloop, 5 slaapkamers waarvan 4 met vaste schuifkasten, badkamer met ligbad, douche, dubbele wastafelmeubel en wandcloset.





Kenmerken

Woonoppervlakte	205 m ²
Perceeloppervlakte	1240 m ²
Inhoud	677 m ³
Bouwjaar	1925
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	6
Energielabel	C
Richtprijs	€ 798.000,- k.k.













































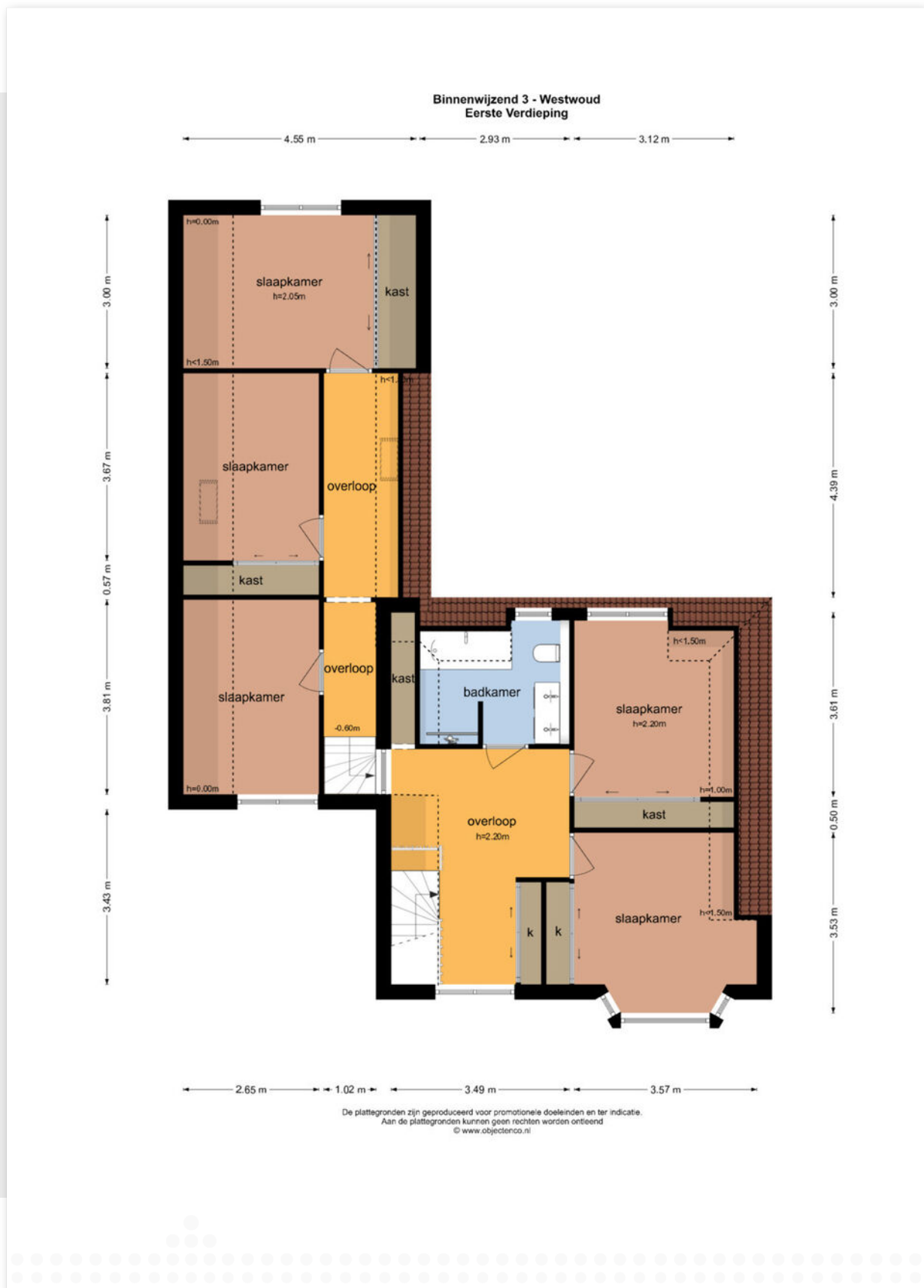




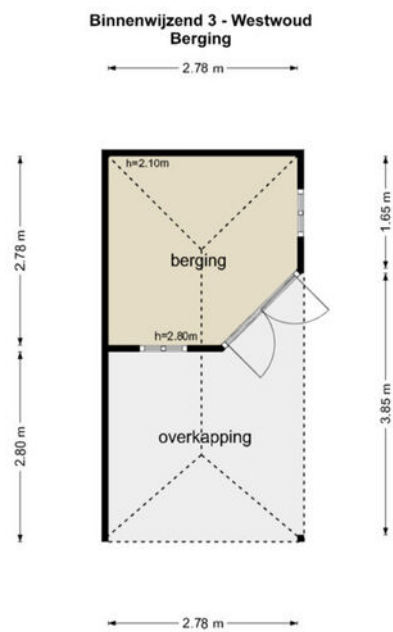
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



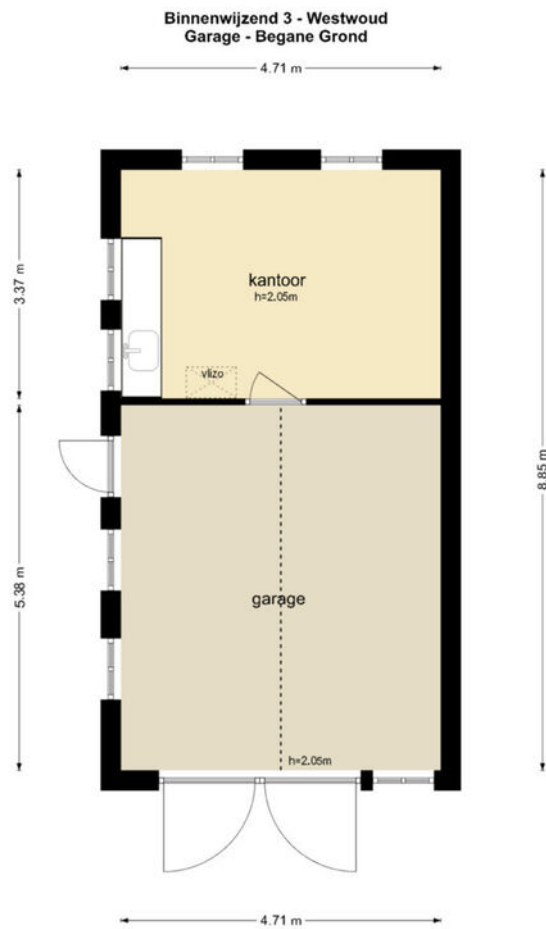
Plattegrond berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objecten.nl



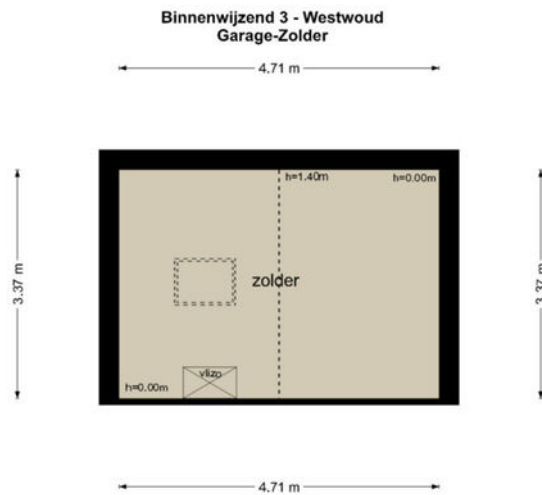
Plattegrond schuur/kantoor



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenoo.nl



Plattegrond schuur zolder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

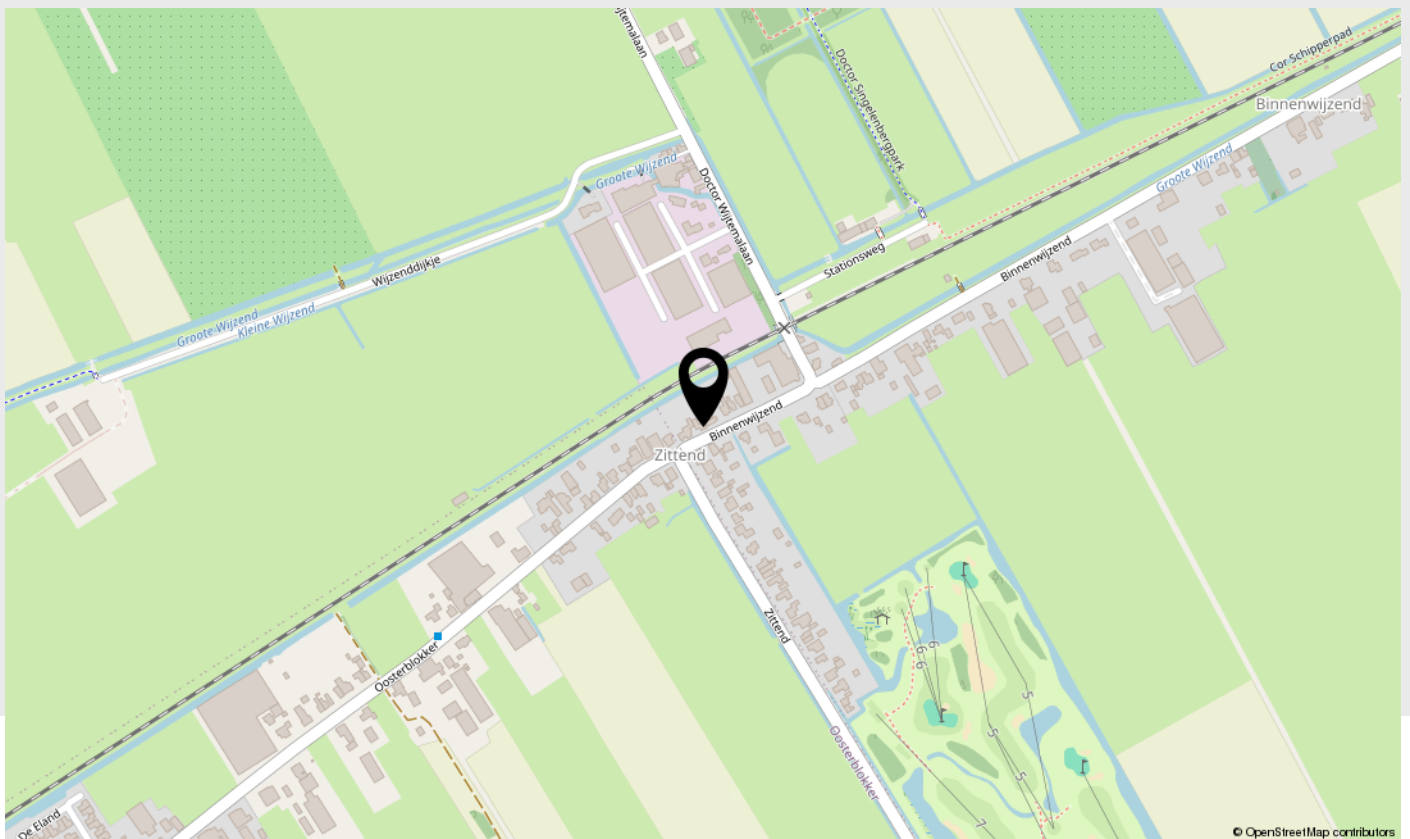
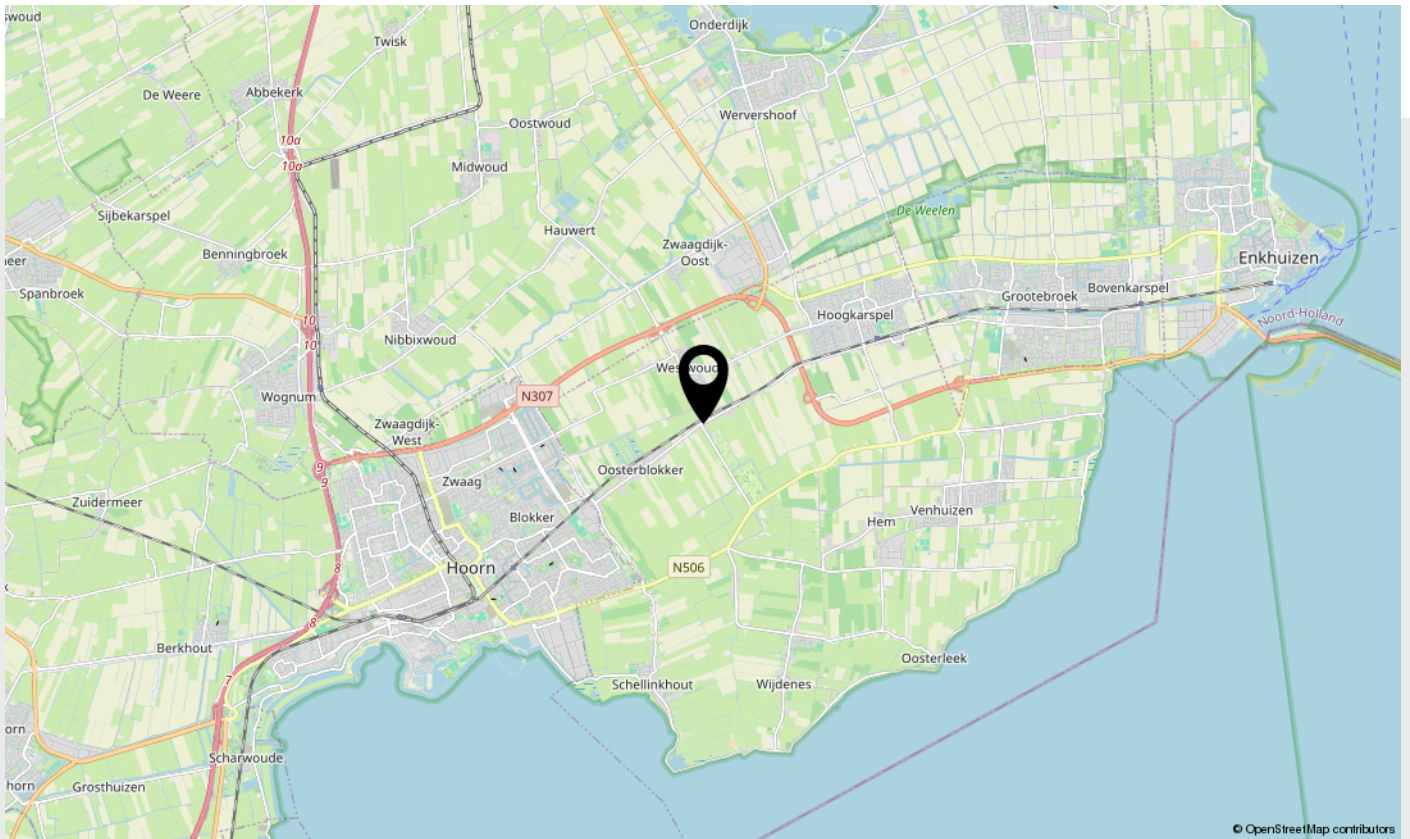
Uw referentie: ---



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Drechteland</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 537</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	--	---



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
--------------	---------------	----------	--------------

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	

Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X		
-----------------------	---	--	--



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	X		
fruitbomen			X
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			X
- vlaggenmast(houder)	X		



Belangrijke zaken

Algemeen

Wij hopen natuurlijk dat u enthousiast bent over de woning en wellicht een bod wilt uitbrengen. In het kader daarvan hebben wij hieronder een aantal belangrijke zaken op een rijtje gezet.

Uitnodiging

Deze door Anna de Graaff Makelaars en de verkoper verstrekte brochure moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod.

Schriftelijke overeenstemming

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs object), maar ook over zaken als oplevering, voorwaarden, roerende zaken etc. overeenstemming is bereikt. De overeenstemming is pas bindend als de koopovereenkomst door verkoper en koper is getekend.

Ontbindende voorwaarden

Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als u biedt krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door VastgoedPro. De waarborgsom c.q. bankgarantie bedraagt 10 % van de koopsom en dient te worden voldaan aan de notaris. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Voorbehouden

Hoewel Anna de Graaff Makelaars streeft naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de informatie slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Wij adviseren u hierover uw eigen makelaar te raadplegen. Uiteraard zullen wij u naar behoefte informeren.

Brochure

Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Prijswijzigingen en/of drukfouten voorbehouden. De informatie op onze website en in onze brochures is met uiterste zorgvuldigheid samengesteld. Echter wij geven geen enkele garantie inzake de juistheid of de volledigheid, of het bijgewerkt zijn van de informatie die op deze website of in onze brochures werd geraadpleegd of die via deze website of onze brochures werd uitgewisseld.

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580

De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. U wordt te allen tijde aangeraden, indien voor u van belang, zelf na te meten.

Energielabel

Het energielabel is vanaf januari 2015 verplicht. Het geeft een indicatie van de energieprestatie van een woning. Koper of huurder van een woning dient geïnformeerd te worden over de hoogte van o.a. de stookkosten en de eventueel genomen maatregelen om dit te verbeteren. Verkoper is verplicht bij de eigendomsoverdracht het definitieve energielabel te overhandigen. Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel, kan vanaf januari 2015 een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Anna de Graaff Makelaars legt - bij het woningaanbod wat via hen wordt verkocht - alle details inzake het energielabel vast in de koopovereenkomst.

Erfdienstbaarheden, bijzondere bepalingen en/of kwalitatieve verplichtingen

Indien er op de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden als bijlage behorend bij de koopakte gesteld, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Via uw persoonlijke Move account kunt u de 'vragenlijst voor de verkoop van een woning deel B' inzien en deze is ook op te vragen bij Anna de Graaff Makelaars. De vragenlijst is een onderdeel van de koopakte, aangezien het is aangehecht als bijlage. De koper is bekend met en aanvaardt de inhoud van hetgeen is vermeld door verkoper in de 'vragenlijst voor de verkoop van een woning deel B'.

Privacyverklaring

Anna de Graaff Makelaars hecht veel waarde aan de bescherming van uw persoonsgegevens en wij doen er alles aan om uw privacy te waarborgen. In alle gevallen worden de wet- en regelgeving nageleefd, waaronder de Algemene Verordening Gegevensbescherming. Voor onze uitgebreide privacyverklaring verwijzen wij u graag door naar onze website www.annadegraaff.nl



Belangrijke zaken

Eigen verantwoordelijkheid verkrijgen vergunningen

Koper is verplicht om te onderzoeken of het gekochte geschikt is voor de doeleinden waarvoor het wordt aangekocht waarbij tevens geldt dat koper de verantwoordelijkheid draagt om de daarmee gemoeide vergunningen te verkrijgen voor bijvoorbeeld, maar niet uitsluitend, een eigen bewoningsplicht of (andere) gemeentelijke verplichtingen.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart bekend te zijn met het bouwjaar van de opstallen, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

Asbest mogelijk aanwezig

Doch mede gezien het bouwjaar van de opstallen (vóór 1994) kunnen er asbesthoudende stoffen in de "onroerende zaak" aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van die asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak zou kunnen voortvloeien.



Over ons

Anna de Graaff, makelaar-taxateur en eigenaresse. Al op haar 23e werd zij als makelaar beëdigd. Vanaf 1998 werkte zij voor diverse makelaars-kantoren, tot zij in 2009 besloot als zelfstandige aan de slag te gaan. Zij is ingeschreven in het register van stichting VastgoedCert en lid van branche-organisatie Vastgoed Nederland. Daarnaast beschikken wij over het NWWI-keurmerk voor woningtaxaties.



Martine Molenaar-de Leeuw, A-RMT Assistent Register Makelaar Taxateur al sinds 2000 werkzaam in de makelaardij, Janneke Van der Blonk-Wijdenes, commercieel medewerkster binnendienst al sinds 2013 werkzaam bij Anna en Cherise Ligthart-de Vries versterkt ons team sinds 2023.

Hier zijn we trots op!

Onze klanten beoordelen ons gemiddeld met een:

9,5

Kenmerkend zijn de persoonlijke en frisse aanpak. Het kopen of verkopen van een huis is een unieke gebeurtenis. Het team van Anna de Graaff neemt u graag bij de hand en combineert vakmanschap met betrokkenheid.

Weten wat uw woning waard is?



**Neem contact met ons op voor een GRATIS
en geheel vrijblijvende waardepebaling**

Anna en Martine, met hun jarenlange ervaring, gespecialiseerd in West-Friesland, kennen de woningmarkt zeer goed. Daardoor kunnen zij u een realistische indicatie geven van de marktwaarde van uw woning.



Scan deze code voor
meer informatie

Schootsvel 2 a, 1671 NW Medemblik | 0227-200000 | info@annadegraaff.nl

WWW.ANNADEGRAAFF.NL