

TE KOOP

Aak 110 WIERINGERWERF



RICHTPRIJS
€ 385.000,- k.k.

 **Anna de Graaff**
makelaars

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



Aak 110 WIERINGERWERF

Hoekwoning met garage en prachtige royale tuin op het zonnige zuidoosten!

Richtprijs € 385.000,- k.k.

Bent u op zoek naar een woning waar rust, ruimte en een fijne woonomgeving samenkomen? Dan is deze degelijk gebouwde hoekwoning uit 1974 met inpandige garage zeker een bezichtiging waard. Gelegen aan een rustige, doodlopende straat en met een royale tuin op het zuidoosten biedt deze woning een heerlijke plek om thuis te komen.

De fraai aangelegde tuin, die zich uitstrekt langs de zij- en achterzijde van de woning, is een van de absolute blikvangers. Dankzij de verschillende zitplekken kunt u op ieder moment van de dag genieten van zowel de zon als de schaduw. Doordat de woning aan de zijkant geen

directe bebouwing heeft, ervaart u hier veel privacy en een aangenaam gevoel van ruimte. Een ideale plek voor tuinliefhebbers, gezinnen of iedereen die graag buiten leeft.

Aan de voorzijde van de woning is een inpandig bereikbare garage, deze multifunctionele ruimte beschikt over een keukenblok en de opstelling voor de wasmachine en droger. Ook de keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Hoewel deze gedateerd is, biedt zij volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak en woonwensen te worden gemoderniseerd.

De tuingerichte woonkamer aan de achterzijde is voorzien van een praktische plavuizenvloer en vormt een fijne leefruimte met uitzicht op het groen. Hier geniet u in alle rust van het buitenleven, terwijl de tuin als vanzelf



een verlengstuk van de woonkamer wordt.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een complete badkamer met douche, toilet en wastafelmeubel. Vanuit één van de slaapkamers is de praktische ruime zolderberging bereikbaar, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en andere zaken die u graag uit het zicht bewaart.

De woning is altijd goed onderhouden en biedt een uitstekende basis om geheel naar eigen smaak te moderniseren. Dankzij de gunstige ligging van het dak is de woning bovendien zeer geschikt voor het plaatsen van zonnepanelen. Op de eigen oprit is parkeergelegenheid voor één auto.

De ligging is eveneens aantrekkelijk. Op korte afstand bevinden zich Campus De Terp met zwembad en diverse sportvoorzieningen, basisscholen en kinderopvang. Ook winkels en supermarkten zijn eenvoudig bereikbaar. Bovendien bent u binnen enkele minuten op de A7, waardoor zowel de Randstad als het noorden van Nederland uitstekend bereikbaar zijn.

Kortom: een fijne hoekwoning met veel potentie, een royale zonnige tuin en een rustige, kindvriendelijke ligging. Een woning die u de kans biedt om er helemaal uw eigen thuis van te maken. Wij laten u deze woning graag tijdens een uitgebreide bezichtiging ervaren.

Bouwjaar: 1974

Perceeloppervlak: 326m²

Woonoppervlak: ca. 101m²

Overig inpandige ruimte: ca. 33m² (inpandige garage + zolder)

Inhoud: ca. 502m³

Ligging achtertuin: zuid-oost

Energie label: D

Indeling

Begane grond: zij-entree, hal, toiletruimte, toegang naar inpandige garage, keuken met diverse inbouwapparatuur, woonkamer met trapopgang en schuifpui naar achtertuin.

1e Verdieping: overloop, hal met vaste kast v.v. opstelling CV-ketel, 3 slaapkamers waarvan 1 met trap naar bergzolder, badkamer met douche, wandcloset en wastafel met meubel.



Kenmerken

Woonoppervlakte	101 m ²
Perceeloppervlakte	326 m ²
Inhoud	502 m ³
Bouwjaar	1974
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Energielabel	D
Richtprijs	€ 385.000,- k.k.







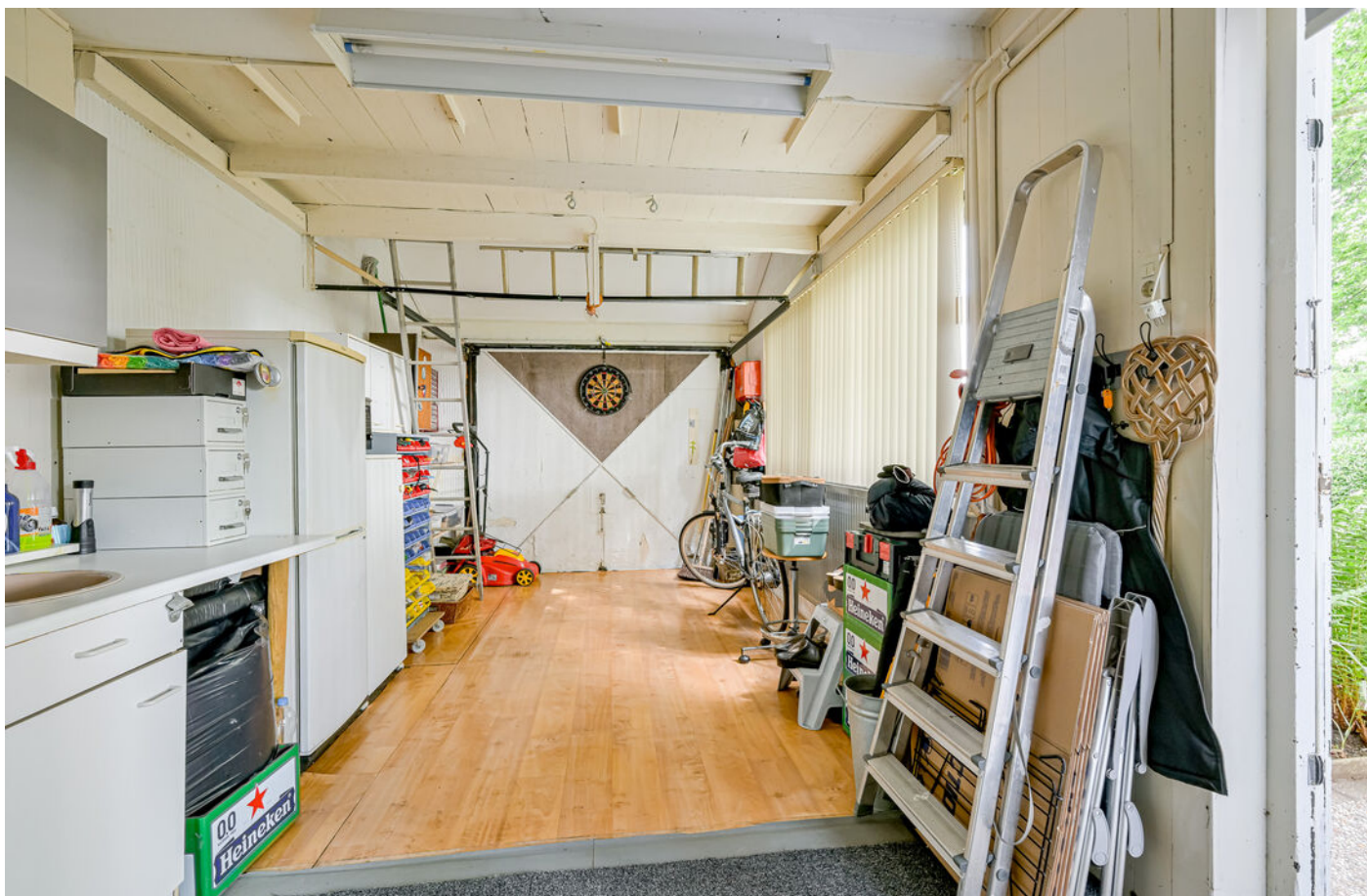
















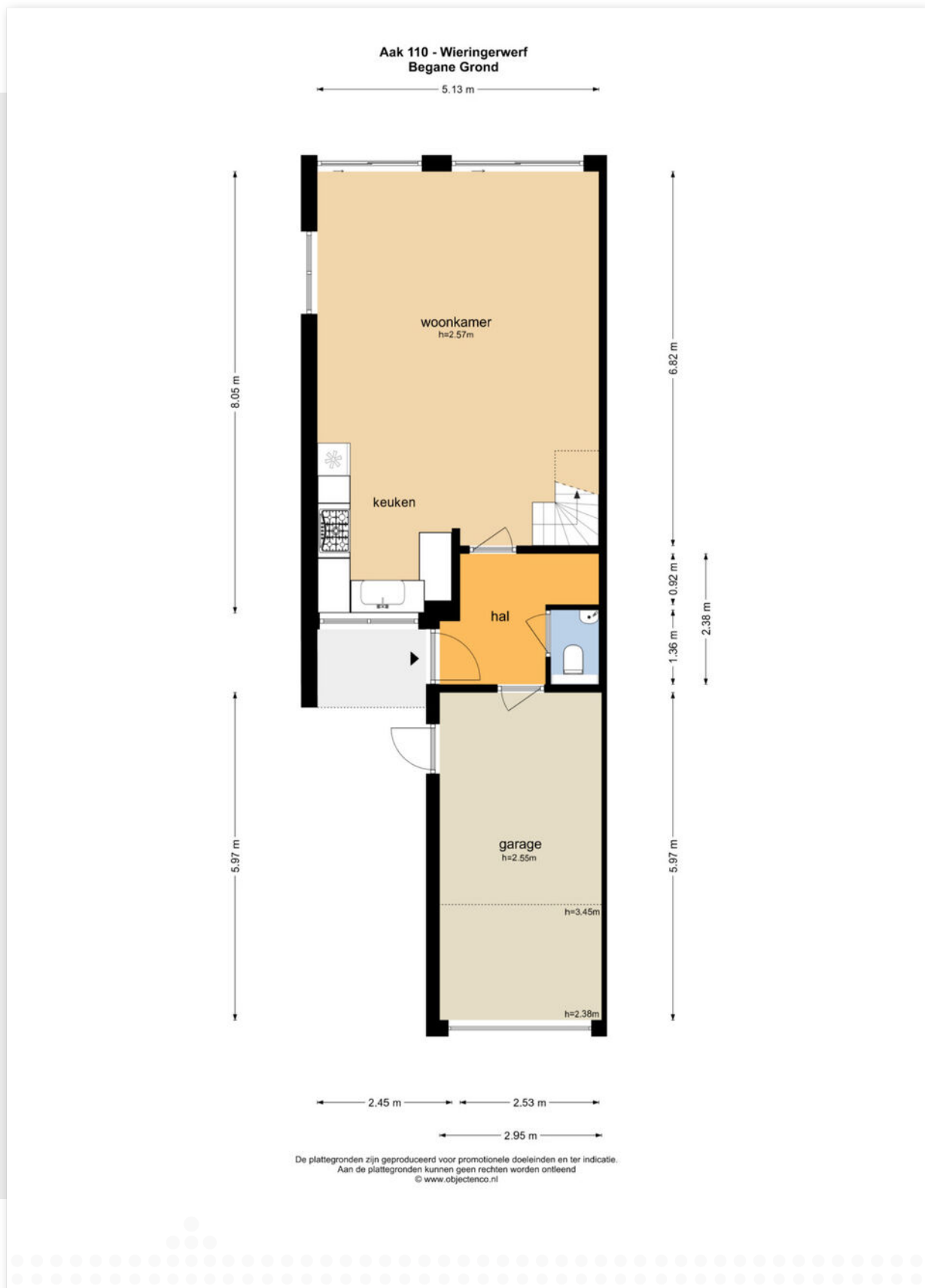








Plattegrond begane grond



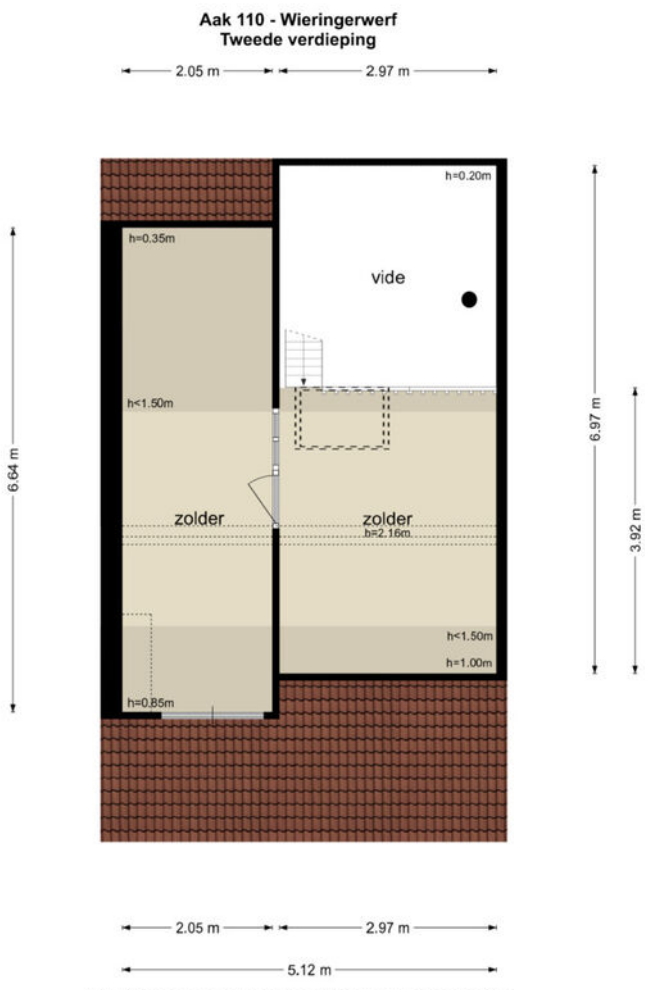
Plattegrond 1e verdieping



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



Plattegrond 2e verdieping



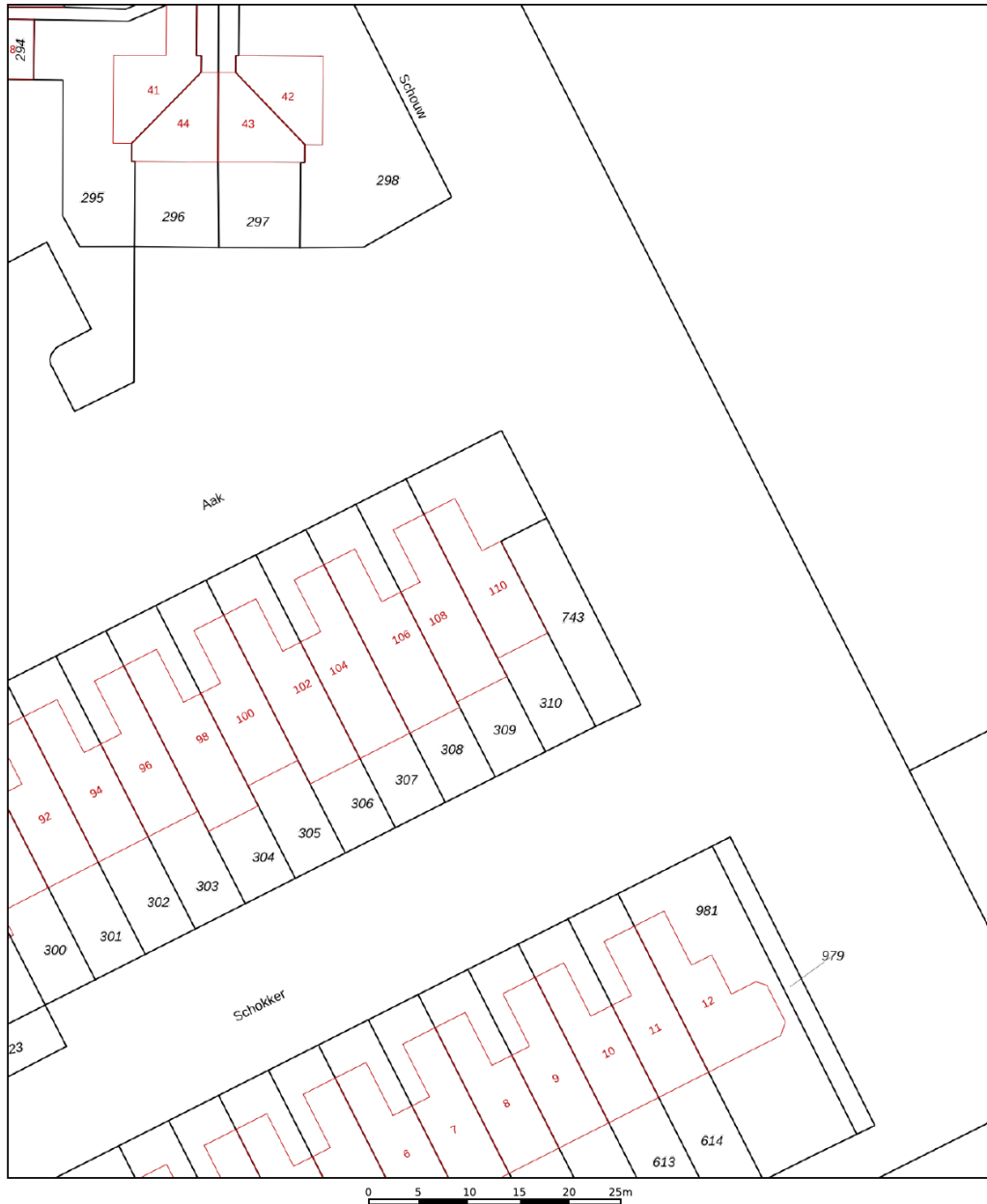
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

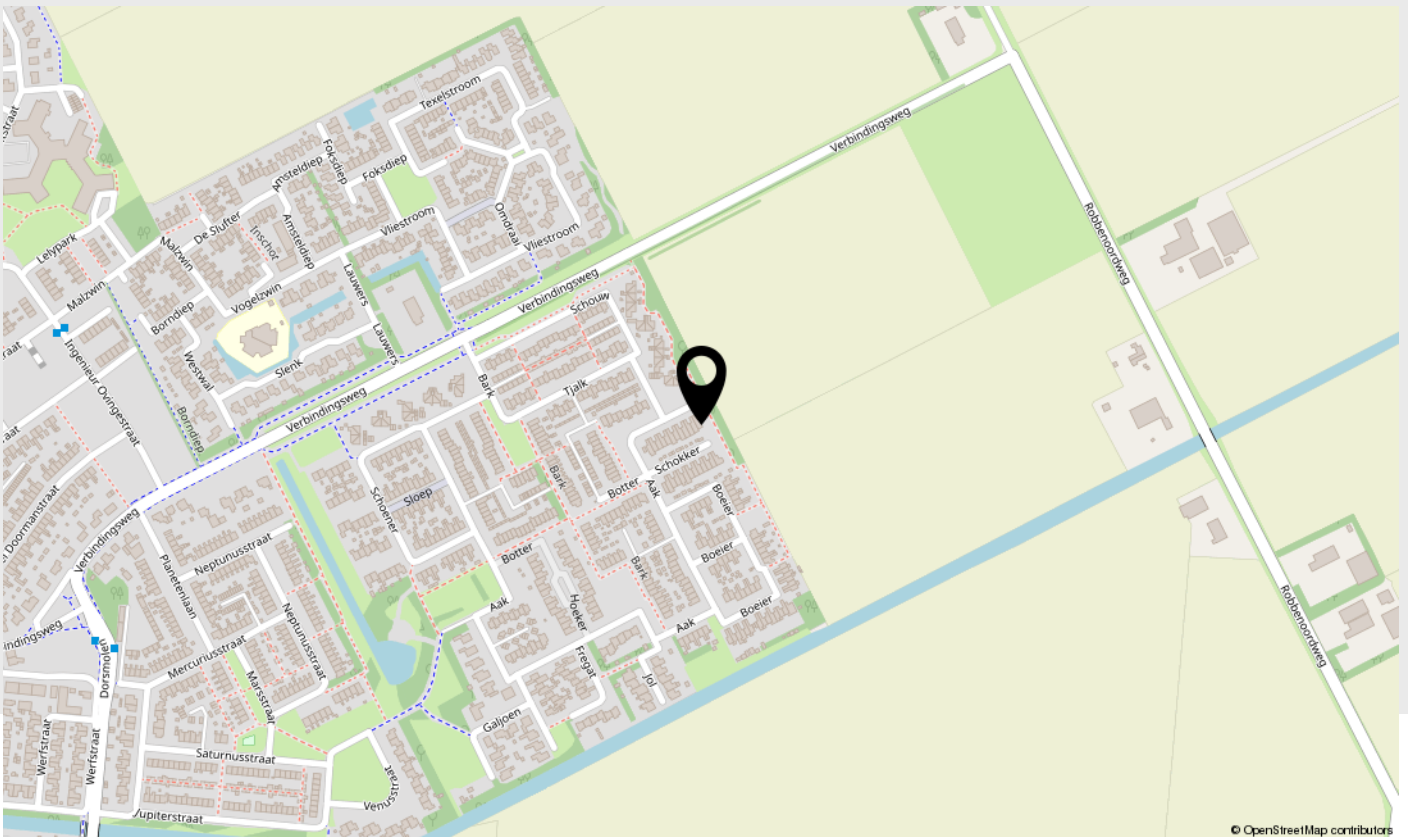
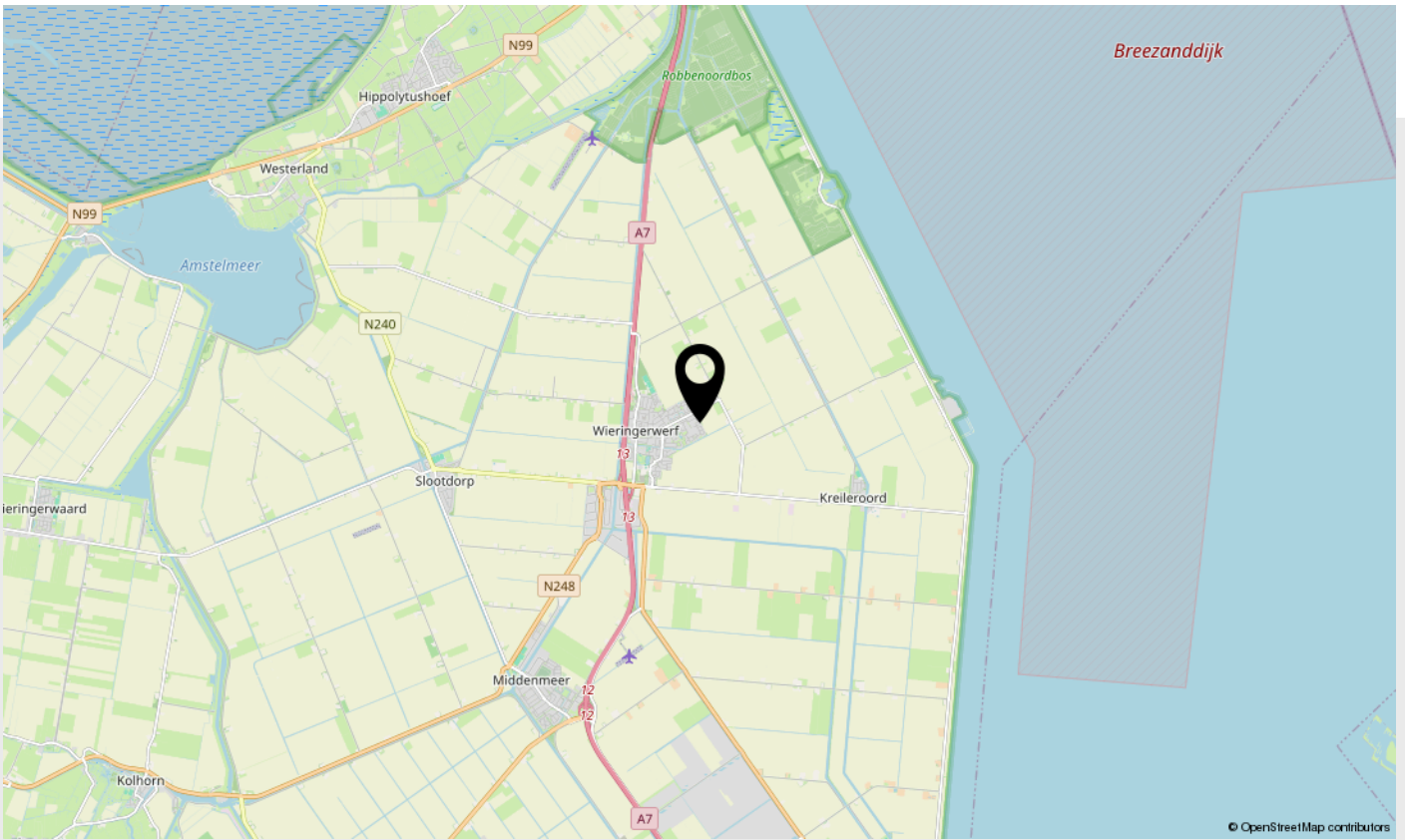
Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>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 4 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wieringermeer</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 310</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



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