

TE KOOP

Onderdijk 101 WERVERSHOOF



RICHTPRIJS
€ 395.000,- k.k.

 **Anna de Graaff**
makelaars

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



Onderdijk 101 WERVERSHOOF

Karaktervol vrijstaand wonen op een prachtige plek aan het vaarwater!

Richtprijs € 395.000,- k.k.

Sommige woningen hebben iets bijzonders. Deze karakteristieke vrijstaande woning aan het lint van Onderdijk is daar een prachtig voorbeeld van. Hier woont u in alle rust, met een royale schuur, een overkapping aan het water en de mogelijkheid om vanuit uw eigen tuin zo de Groote Vliet op te varen.

De woning, oorspronkelijk gebouwd in 1917, is in 2016 met veel zorg gerenoveerd en verduurzaamd. Daarbij zijn de keuken en badkamer vernieuwd, is de woning geïsoleerd en is de gehele begane grond voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Het resultaat is een sfeervol huis waarin karakteristieke elementen en hedendaags wooncomfort mooi samenkomen.

Bij binnenkomst ervaart u direct de warme uitstraling van de woning. De woonkeuken vormt het gezellige hart van het huis. Hier is ruimte om uitgebreid te koken, samen te eten of met familie en vrienden na te genieten van een lange dag. De moderne keuken is compleet uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur, veel kastruimte en een Quooker.

Middels de en-suite deuren komt u in de woonkamer. De houten vloer en de karakteristieke en-suitedeuren geven de ruimte een warme en huiselijke uitstraling, terwijl de praktische trapkast extra bergruimte biedt.



Ook de badkamer is modern uitgevoerd en ingericht met een ruime inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel en tweede toilet. Op de begane grond bevindt zich daarnaast een separate toiletruimte.

De verdieping ademt de sfeer van de oorspronkelijke woning. De zichtbare houten balken geven iedere ruimte een eigen karakter. Hier vindt u 3 slaapkamers, waardoor er voldoende plek is voor een gezin, een thuiswerkplek of hobbyruimte. De ouderslaapkamer beschikt over praktische inbouwkasten en op de overloop bevindt zich een extra toilet met wastafel.

Buiten is het minstens zo aantrekkelijk als binnen. De diepe voortuin zorgt voor een prettige afstand tot de weg en biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein. Een laadpaal is reeds aanwezig. Achter de woning kunt u al in het vroege voorjaar beschut buiten zitten. De ligging aan het water maakt het plaatje compleet. Leg de boot aan bij huis en vaar rechtstreeks richting de Groote Vliet om te genieten van de prachtige omgeving.

Een groot pluspunt is de vrijstaande schuur met daarboven nog een ruime bergzolder. Of u nu een hobbyist bent, extra opslagruimte zoekt of graag een ruime werkplaats tot uw beschikking heeft: hier zijn de mogelijkheden volop aanwezig. In de schuur bevinden zich tevens de witgoed-aansluitingen en de cv-installatie. Het dak van de schuur is vernieuwd en op het dak van de overkapping zijn 8 zonnepanelen geplaatst.

Onderdijk is geliefd vanwege de landelijke sfeer, de karakteristieke lintbebouwing en de ligging nabij water, natuur en diverse voorzieningen. Hier woont u rustig, maar met de dagelijkse voorzieningen en uitvalswegen binnen handbereik.

Bent u op zoek naar een karaktervolle vrijstaande woning met een moderne afwerking, volop bergruimte en een unieke ligging aan vaarwater? Dan nodigen wij u graag uit om deze bijzondere woning zelf te komen ervaren. Tijdens een bezichtiging laten wij u graag zien waarom dit zo'n fijne plek is om thuis te komen.

Bouwjaar: 1917

Perceeloppervlak: 360m²

Woonoppervlak: ca. 99m²

Externe bergruimte: ca.88m² (schuur)

Inhoud: ca.342m³

Ligging achtertuin: zuid-west

Energie label: C

Indeling

Begane grond: voor-entree, hal, toiletruimte v.v. wandcloset en fonteintje, woonkamer met afgesloten trapopgang en trapkast, schuifdeuren naar woonkeuken met als inbouwapparatuur een gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en vriezer, hal, badkamer met ligbad, douche, dubbele wastafel met meubel en wandcloset, achterentree naar achtertuin met grote schuur en overkapping aan het water.

1e Verdieping: overloopt, 3 slaapkamers, toiletruimte v.v. wandcloset en fonteintje.



Kenmerken

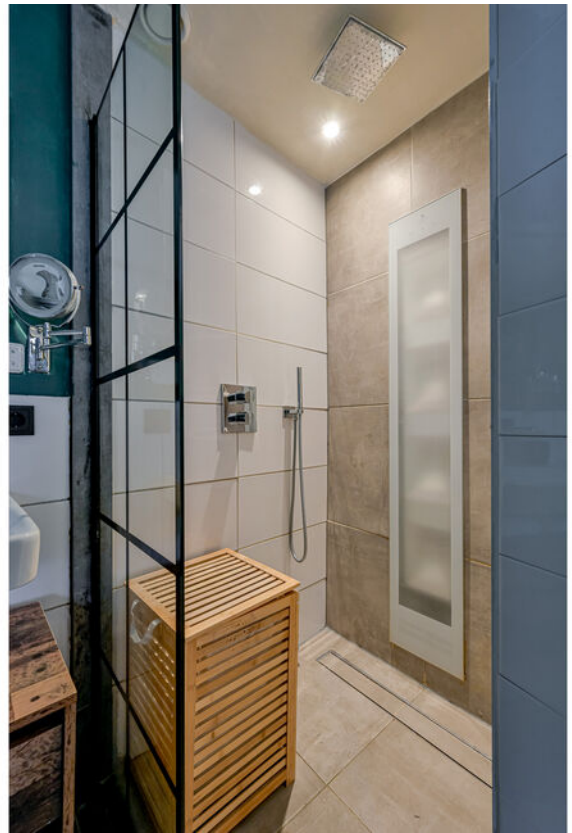
Woonoppervlakte	99 m ²
Perceeloppervlakte	369 m ²
Inhoud	342 m ³
Bouwjaar	1917
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Energielabel	C
Richtprijs	€ 395.000,- k.k.





















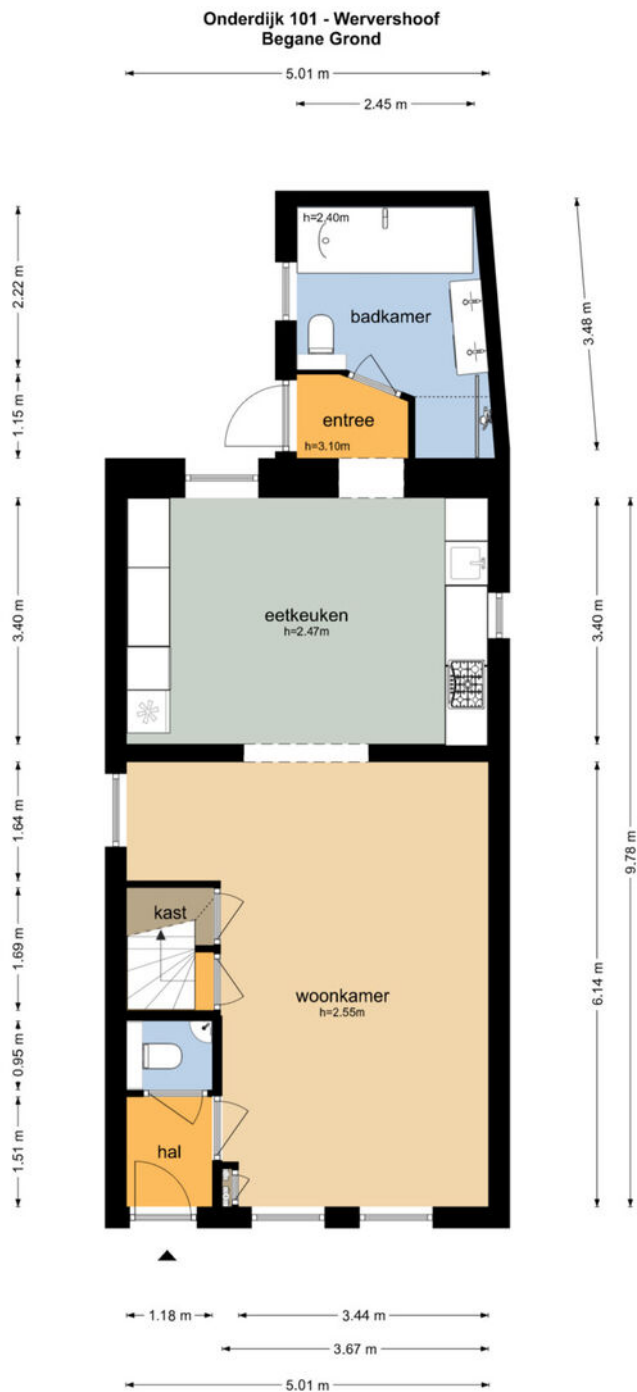






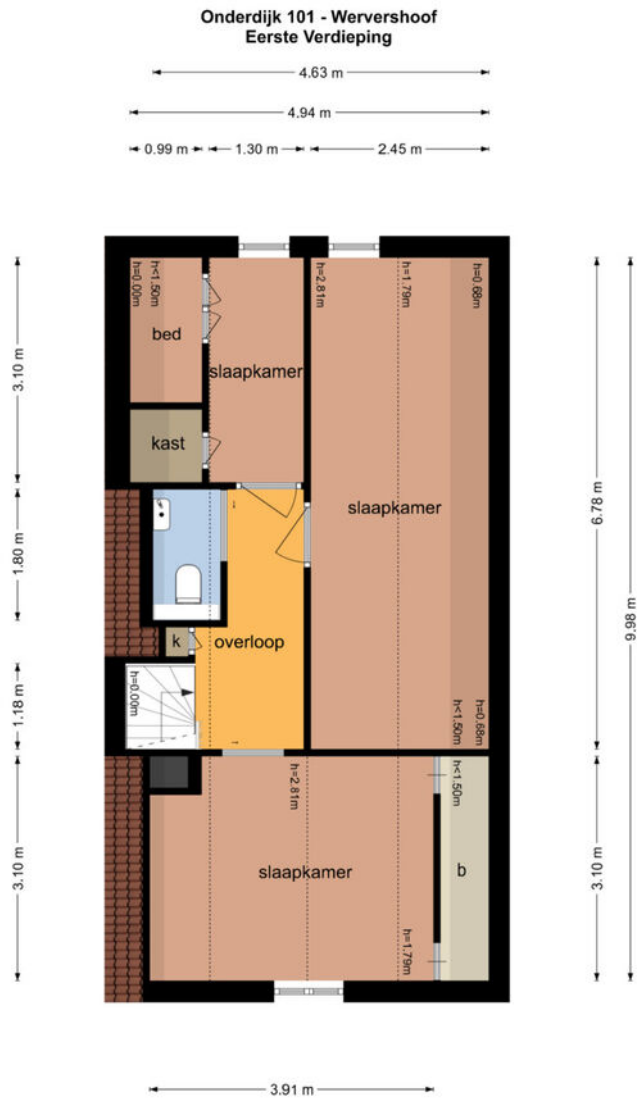


Plattegrond begane grond



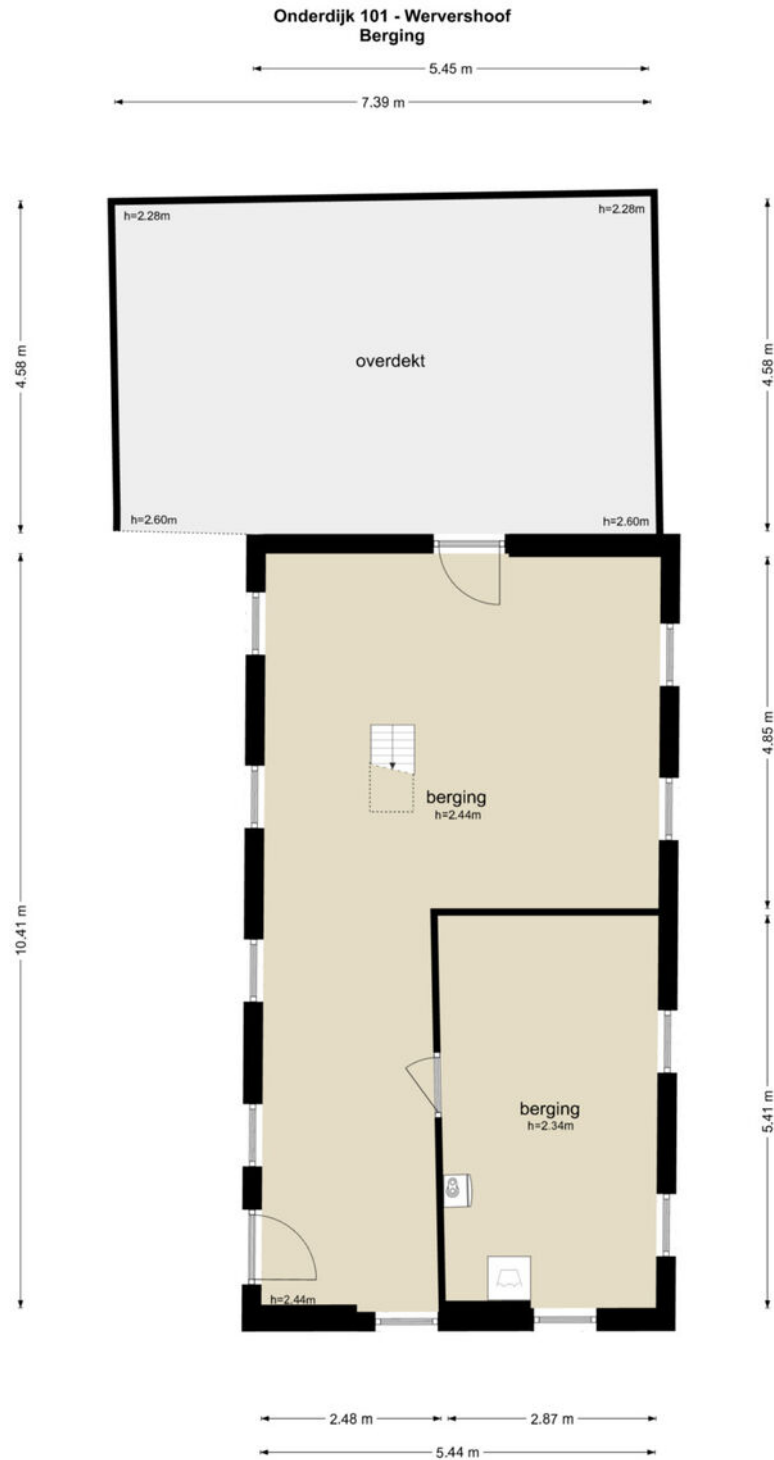
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond 1e verdieping



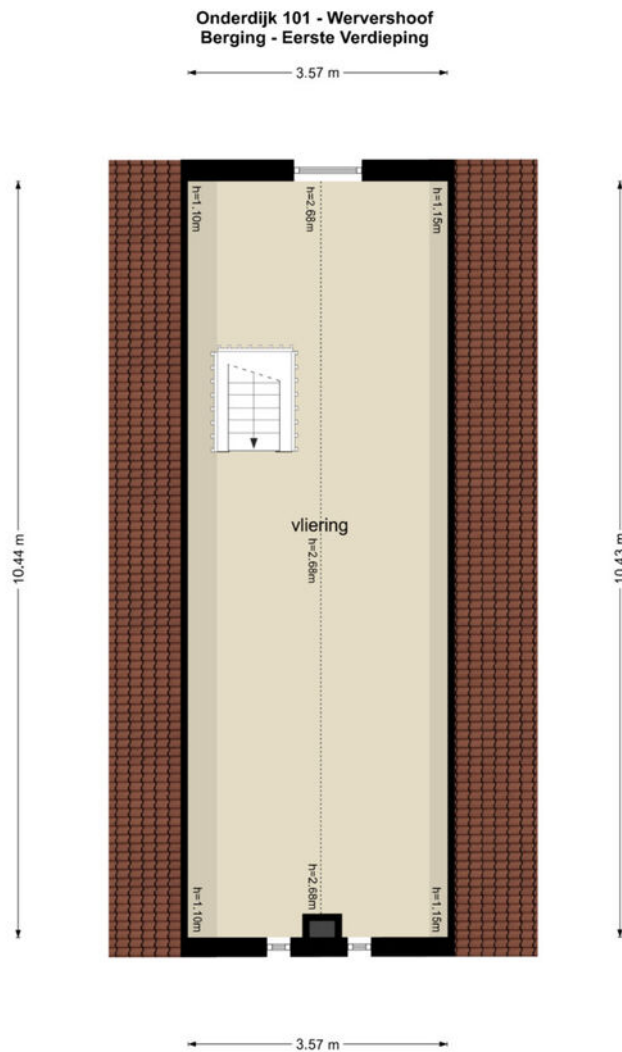
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond schuur



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

Plattegrond vliering schuur



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: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Wervershoof
	Huisnummer	Sectie	C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	820
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

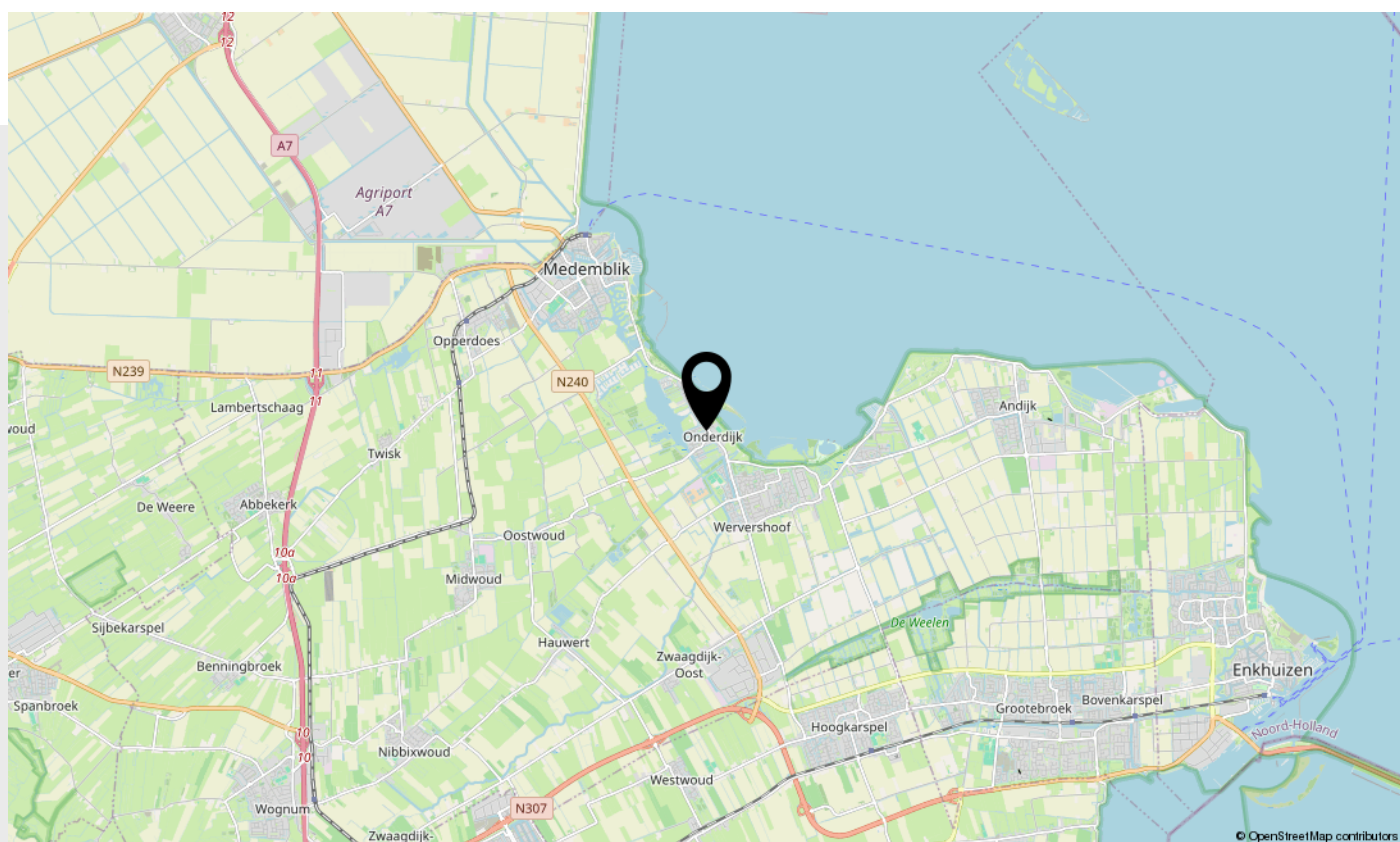
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

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

Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers	X		
-----------------------	---	--	--

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
--	---	--	--

- losse (hang)lampen		X	
----------------------	--	---	--

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails	X		
----------------	---	--	--

- gordijnen	X		
-------------	---	--	--

- vitrages		X	
------------	--	---	--

- rolgordijnen	X		
----------------	---	--	--

- jaloezieën	X		
--------------	---	--	--

Vloerdecoratie, te weten

- parketvloer	X		
---------------	---	--	--

- laminaat	X		
------------	---	--	--

- plavuizen	X		
-------------	---	--	--

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	X		
------------------------------	---	--	--

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat	X		
-------------	---	--	--

- (gas)fornuis	X		
----------------	---	--	--

- afzuigkap	X		
-------------	---	--	--

- combi-oven/combimagnetron			X
-----------------------------	--	--	---

- vaatwasser	X		
--------------	---	--	--

- Quooker	X		
-----------	---	--	--

- koffiezetapparaat		X	
---------------------	--	---	--

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren



Lijst van zaken

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

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

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

**Woning - Extérieur/installaties/
veiligheid/energiebesparing**

Brievenbus		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		

Tuin - Bebouwing



Lijst van zaken



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 waardebepaling

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