

TE KOOP

Omdraai 23 WIERINGERWERF



RICHTPRIJS
€ 339.000,- k.k.

 **Anna de Graaff**
makelaars

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



Omdraai 23 WIERINGERWERF

Instapklare tussenwoning met berging, 4 slaapkamers en 2 parkeerplaatsen op eigen erf!
Richtprijs € 339.000,- k.k.

Ben je op zoek naar een woning waar je eigenlijk zo in kunt? Dan is deze keurig onderhouden tussenwoning zeker een bezichtiging waard! In 2024 is de keuken vernieuwd, alle wand- en plafondafwerking aangepakt en zijn er 10 zonnepanelen geplaatst, wat bijdraagt aan een gunstig energieverbruik.

Ook is in 2025 de buitenzijde nog volledig geschilderd. Beneden is er elektrische zonwering aanwezig en op de 1e verdieping handmatige rolluiken. In de woning zijn ook diverse horren geplaatst.

Aan de voorzijde bevindt zich de gezellige woonkamer voorzien van een mooie PVC-vloer en comfortabele vloerverwarming als bijverwarming.

Aan de achterzijde is de eetkamer met aansluitend de moderne keuken voorzien van een koel-/vriescombinatie, vaatwasser, inductiekookplaat, oven en een Quooker. Alle inbouwapparatuur is van Bosch.

Vanuit de eetkamer is er direct toegang tot de achtertuin middels de openslaande tuindeuren. Zo loopt binnen en buiten op een prettige manier in elkaar over.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Eén van de slaapkamers is voorzien van een vaste kastenwand en biedt daarmee extra bergruimte.



Een 2e slaapkamer wordt momenteel gebruikt als praktische wasruimte en beschikt over aansluitingen voor de wasmachine en droger. De witgoed-aansluiting zit ook op de 2e verdieping. De keurige badkamer is praktisch ingericht en voorzien van een inloopdouche, toilet, wastafel en designradiator. Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier is de 4e slaapkamer gesitueerd en de c.v.-ketel.

De achtertuin is gelegen op het noordwesten en biedt een fijne plek om buiten te genieten. Dankzij het praktische achterom is de tuin ook gemakkelijk bereikbaar. Achter in de tuin staat een houten berging met vliering, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingeredschap. Aan de voorzijde kunnen 2 auto's geparkeerd worden op eigen erf.

De ligging is zeer centraal: supermarkten, winkels, scholen, openbaar vervoer, een binnenzwembad en diverse sportvoorzieningen bevinden zich op korte afstand. Bovendien ben je binnen enkele minuten op de A7, met uitstekende verbindingen richting Hoorn, Purmerend en Amsterdam. De woning is gelegen in een zeer kindvriendelijke straat, kinderen kunnen op straat spelen, speeltuin om de hoek, doodlopende straat.

Kortom: een fijne woning voor wie op zoek is naar comfort en een huis waar je zo in kunt trekken!

Bouwjaar: 1985

Perceeloppervlak: 126m²

Woonoppervlak: ca. 92m²

Externe bergruimte: ca. 6m²

Inhoud: ca. 329m²

Verwarming: c.v.-ketel Remeha (bouwjaar 2019)

Ligging achtertuin: noord-west

Energie label: A

Indeling

Begane grond: voor-entree, hal met meterkast, toiletruimte met toilet en fonteintje, trapopgang, woonkamer, trapkast, eetkamer, keuken (bouwjaar 2024) v.v. diverse inbouwapparatuur, tuindeuren naar de achtertuin.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, badkamer met inloopdouche, wastafel met meubel, toilet

2e verdieping: vaste trap naar 2e verdieping met overloop, een 4e slaapkamer en opstelling c.v.-ketel.



Kenmerken

Woonoppervlakte	92 m ²
Perceeloppervlakte	126 m ²
Inhoud	329 m ³
Bouwjaar	1985
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energielabel	A
Richtprijs	€ 339.000,- k.k.





















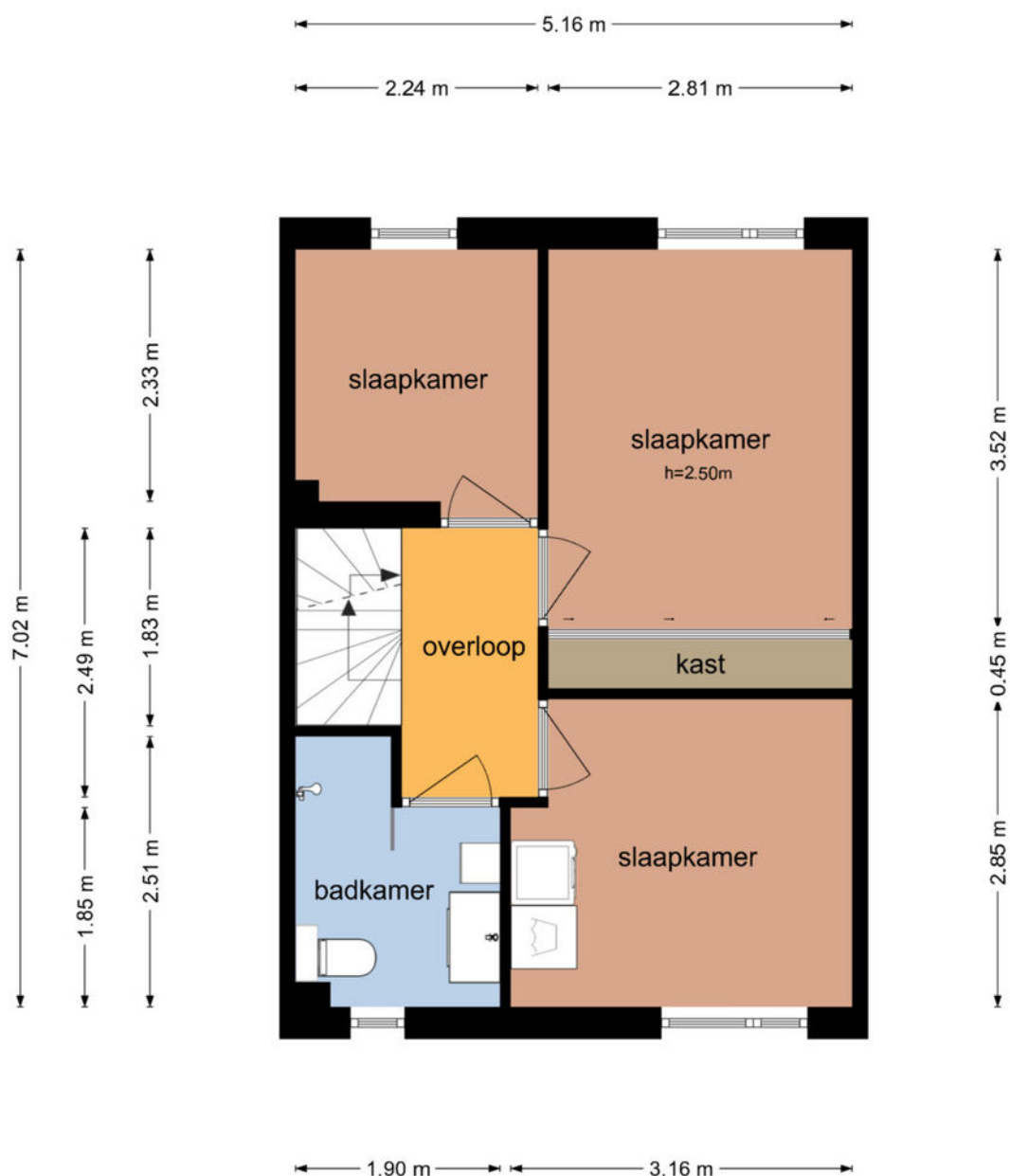
Plattegrond begane grond



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

Plattegrond 1e verdieping

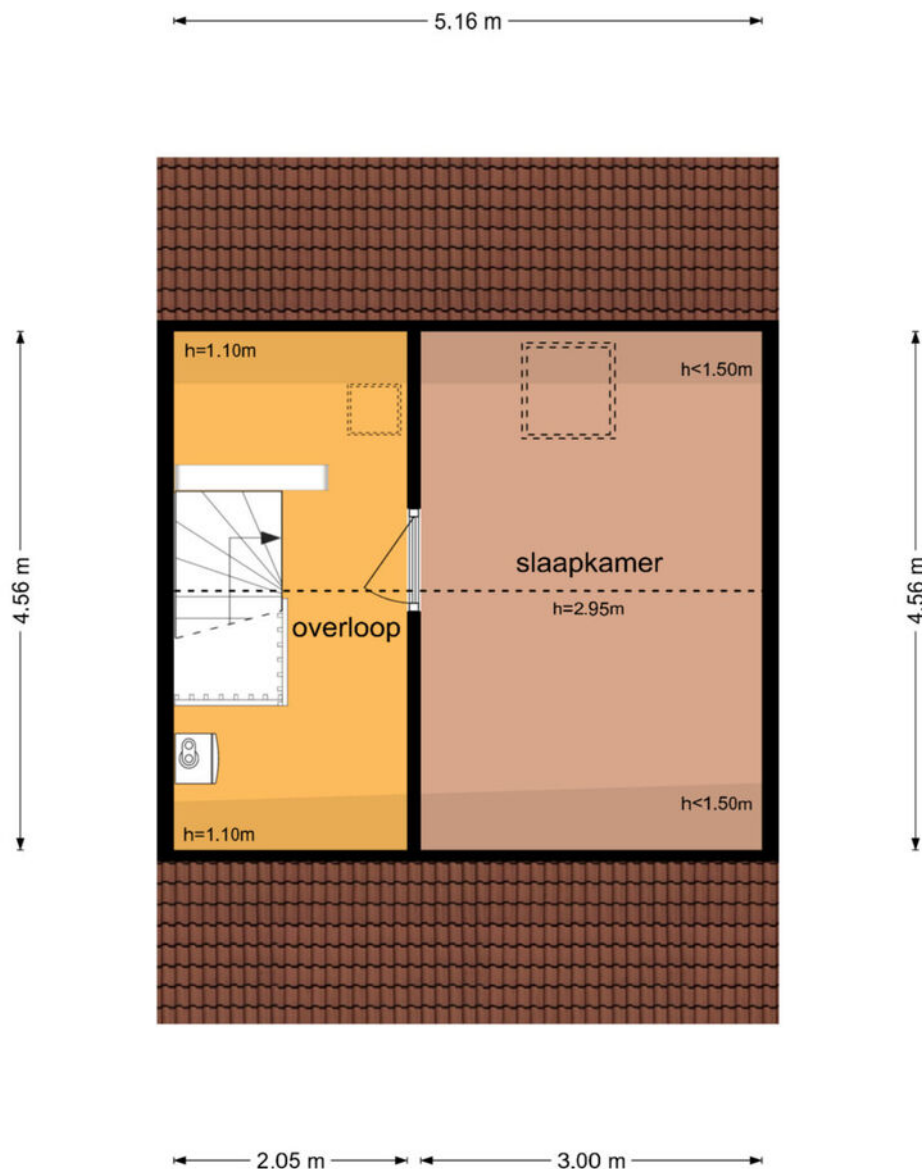
Omdraai 23 - Wieringerwerf
Eerste Verdieping



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

Plattegrond 2e verdieping

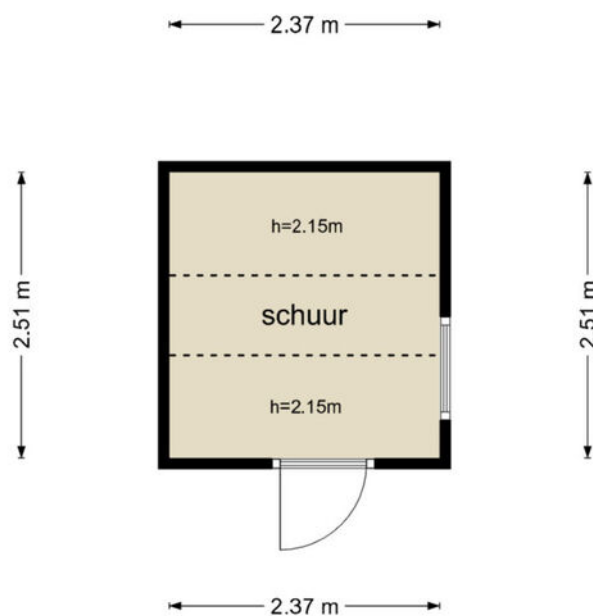
Omdraai 23 - Wieringerwerf Tweede Verdieping



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

Plattegrond schuur

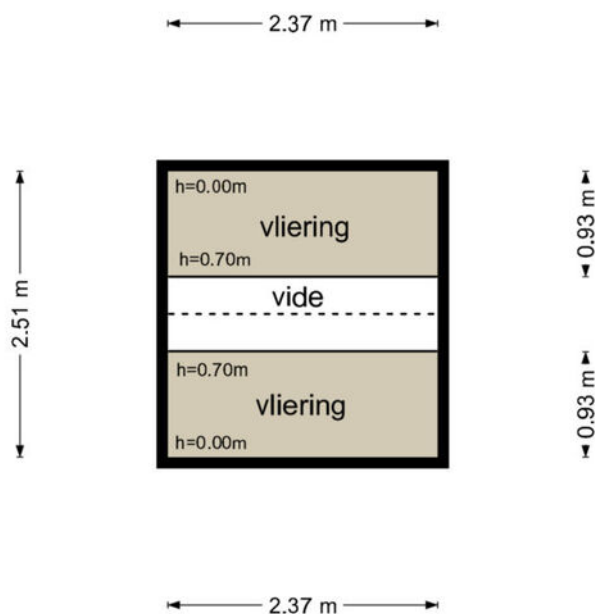
Omdraai 23 - Wieringerwerf Schuur BG



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

Plattegrond vliering schuur

Omdraai 23 - Wieringerwerf Schuur EV



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

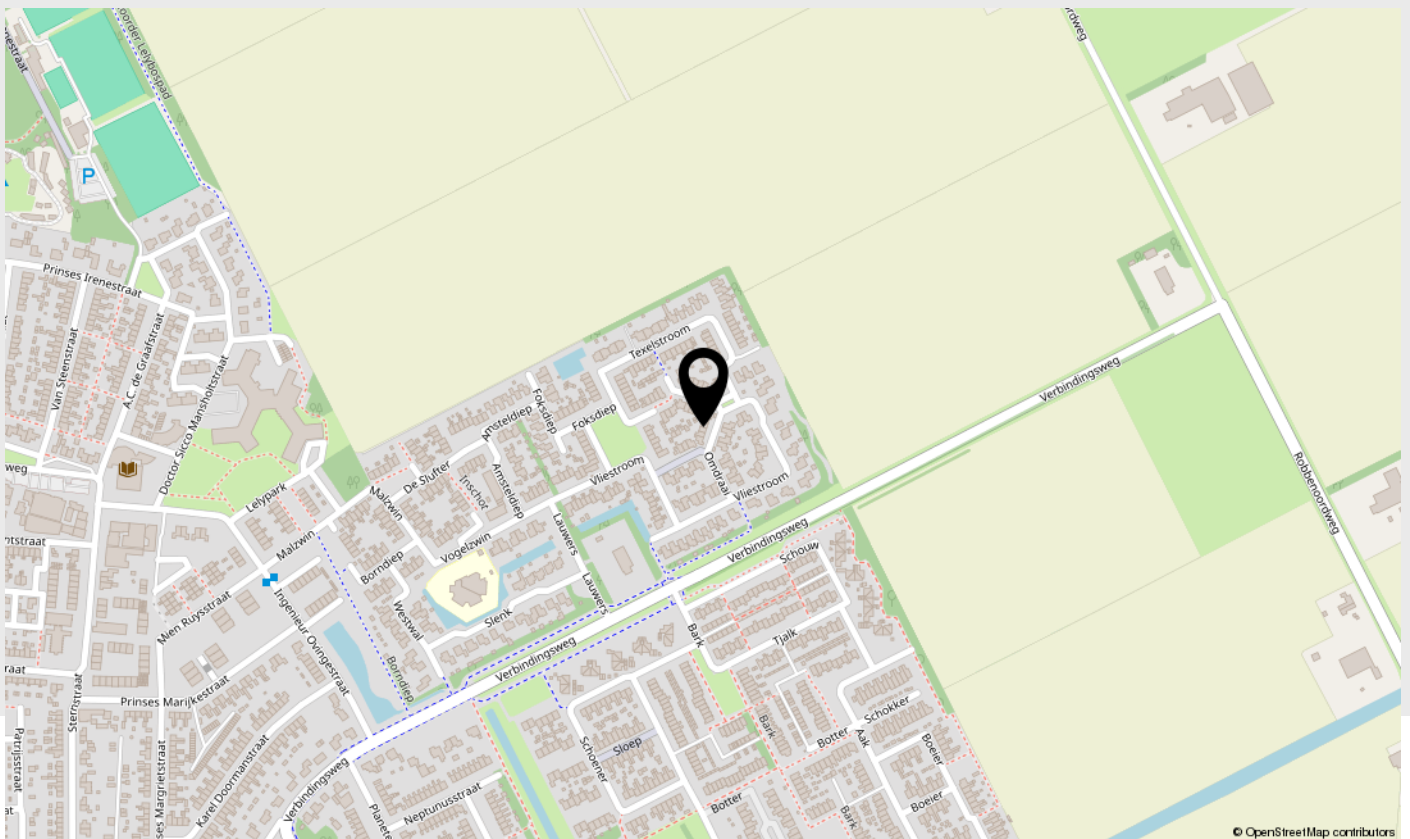
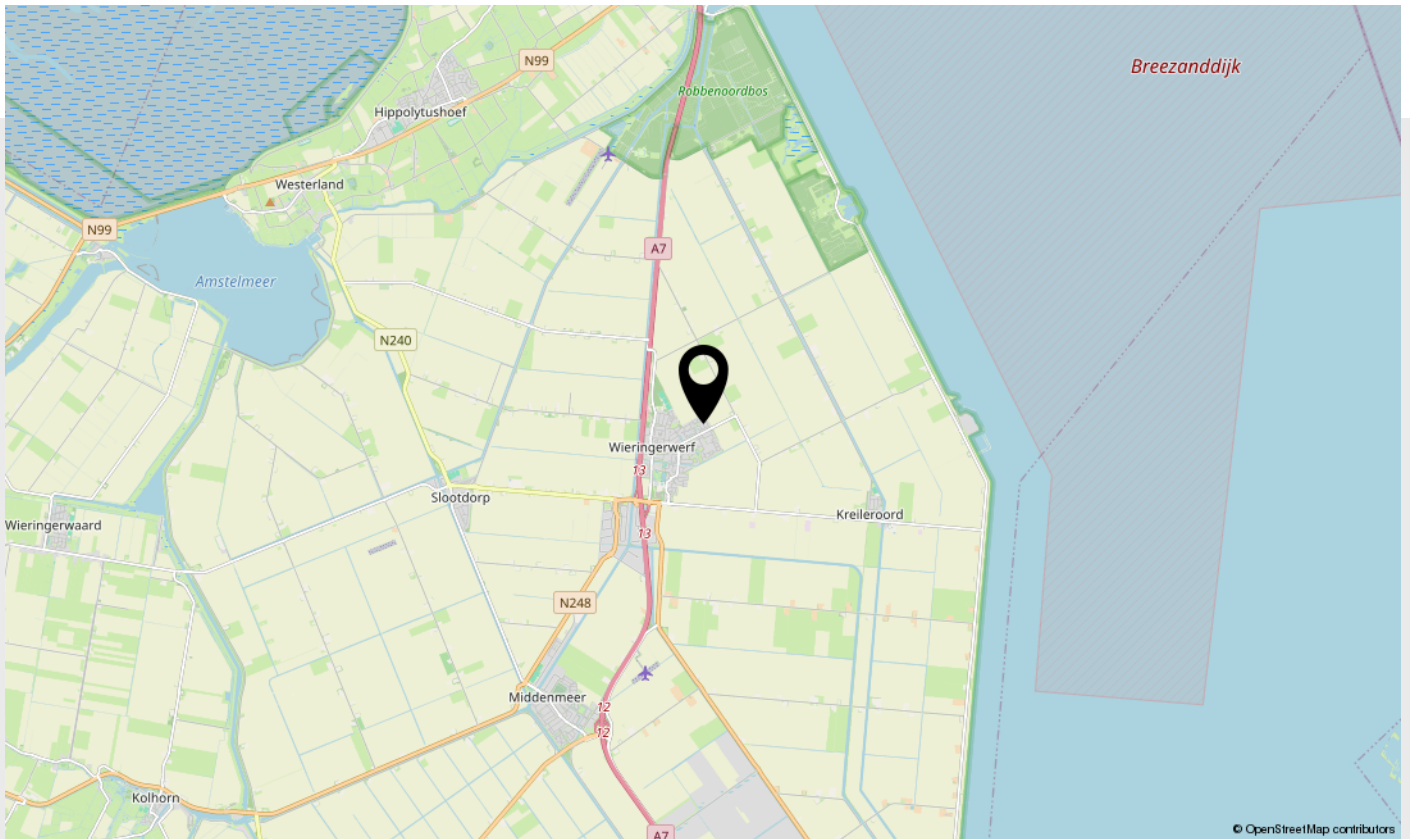
Uw referentie: ---



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 juli 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Wieringermeer Sectie I Perceel 2035 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



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:

9,4

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