

TE KOOP

Texelstroom 27 WIERINGERWERF



RICHTPRIJS
€ 425.000,- k.k.

 **Anna de Graaff**
makelaars

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



Texelstroom 27 WIERINGERWERF

Keurige hoekwoning met garage, vrije ligging, 4 slaapkamers op 377 m² eigen grond!
Richtprijs € 425.000,- k.k.

Aan de rand van Wieringerwerf, op een fijne en rustige locatie, staat deze keurig onderhouden hoekwoning. Een woning die door de eigenaren met veel liefde en zorg is bewoond en dat zie je terug.

Met een vrije ligging aan de achterzijde, volop privacy, een royale tuin, een berging met overkapping én een perceel van maar liefst 377m² is dit een heerlijke plek om thuis te komen.

De ligging is absoluut een van de grote pluspunten. Aan de achterzijde grenst de tuin niet direct aan andere woningen,

waardoor je hier volop kunt genieten van rust en privacy.

De in 2010 gerealiseerde berging en overkapping maken de tuin extra aantrekkelijk. Dit is een fijne plek om rustig de dag te beginnen met een kop koffie of juist 's avonds te ontspannen.

Bij binnenkomst valt direct op dat de woning netjes is onderhouden en speels is ingedeeld. De woonkamer met houtkachel bevindt zich aan de voorzijde en biedt een prettige en lichte leefruimte door de vele raampartijen. Aan de achterzijde ligt de keuken met een fijne eethoek en mooi zicht op de tuin.

De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en in de praktische bijkeuken is plaats voor de wasmachine en droger.



Extra comfort wordt geboden door de vloerverwarming op de begane grond (woonkamer, hal, keuken, bijkeuken en toilet).

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers en de complete badkamer (ook met vloerverwarming). Hier beschik je onder andere over een heerlijk ligbad.

Ook op het gebied van duurzaamheid heeft de woning mooie pluspunten. In 2023 is de vloer op de begane grond extra geïsoleerd en de gevels zijn nageïsoleerd. In 2019 zijn 12 zonnepanelen geplaatst en de woning beschikt over energielabel B.

Op eigen erf is ruimte om 2 auto's te parkeren. Daarnaast is er een laadpaal aanwezig; het achterblijven hiervan is nader overeen te komen.

Wieringerwerf is een levendig dorp in de Wieringermeer met een breed aanbod aan voorzieningen. Je vindt er onder andere winkels, supermarkten, horeca, scholen, sportverenigingen en diverse recreatiemogelijkheden. Dankzij de ligging nabij de A7 zijn ook plaatsen als Hoorn, Medemblik en Alkmaar goed bereikbaar.

Een bijzonder onderdeel van Wieringerwerf is Campus de Terp. Dit moderne gebied vormt een centrale plek voor onderwijs, sport, bewegen en ontmoeten. Ook de groene buitenruimte van Campus de Terp biedt volop mogelijkheden om te wandelen, sporten en recreëren. Daarmee is het niet alleen een voorziening voor kinderen en sporters, maar een plek waar inwoners van alle leeftijden samenkomen.

Kortom: een fijne, goed onderhouden hoekwoning met een royale tuin, veel privacy en een prettige ligging aan de rand van Wieringerwerf. Een woning waar de huidige eigenaren sinds 1998 met veel plezier wonen en die nu klaar is voor een nieuwe generatie bewoners. Kom jij hier jouw nieuwe thuis ontdekken?

Bouwjaar: 1981

Perceeloppervlak: 377m²

Woonoppervlak: ca. 122m²

Overig inpandige ruimte: ca. 37m²

Inhoud: ca. 602m³

Energielabel B

Verwarming: Remeha combiketel (bouwjaar 2024) en gedeeltelijk vloerverwarming

Indeling

Begane grond: voor-entree, hal met trapopgang, meterkast, toiletruimte v.v. toilet en fonteintje, binnendoor toegang naar garage, woonkamer met rookkanaal, open keuken met als inbouwapparatuur een kookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelvriescombinatie en vaatwasser, bijkeuken met witgoed-aansluiting, aangebouwde berging, overkapping.

1e Verdieping: overloop met bergruimte, 4 slaapkamers, badkamer met inloofdouche, ligbad, toilet en dubbele wastafel.

2e Verdieping: vlizotrap naar bergzolder met opstelling c.v.-ketel.



Kenmerken

Woonoppervlakte	122 m ²
Perceeloppervlakte	377 m ²
Inhoud	602 m ³
Bouwjaar	1981
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energielabel	B
Richtprijs	€ 425.000,- k.k.













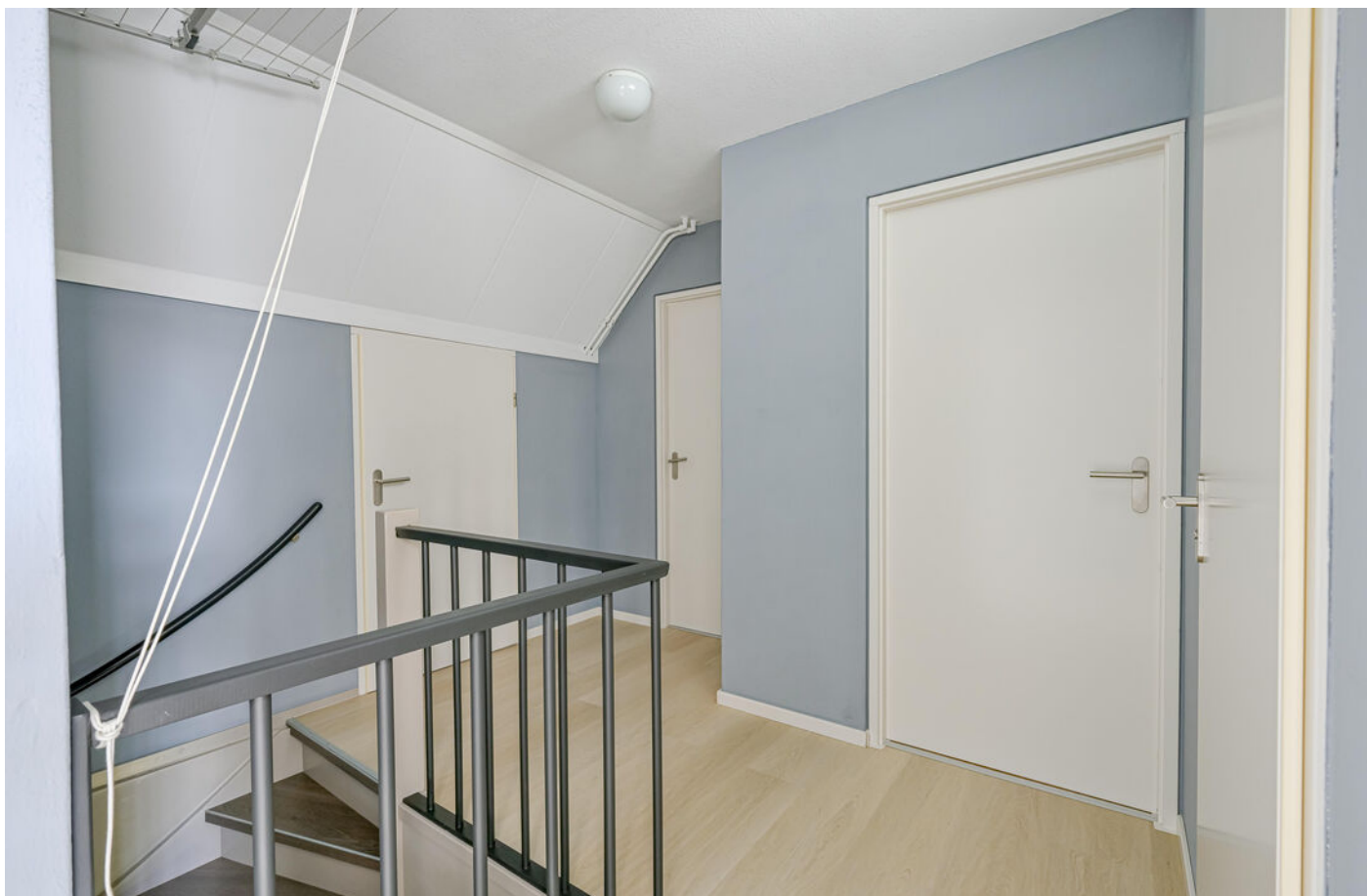
























Plattegrond begane grond



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

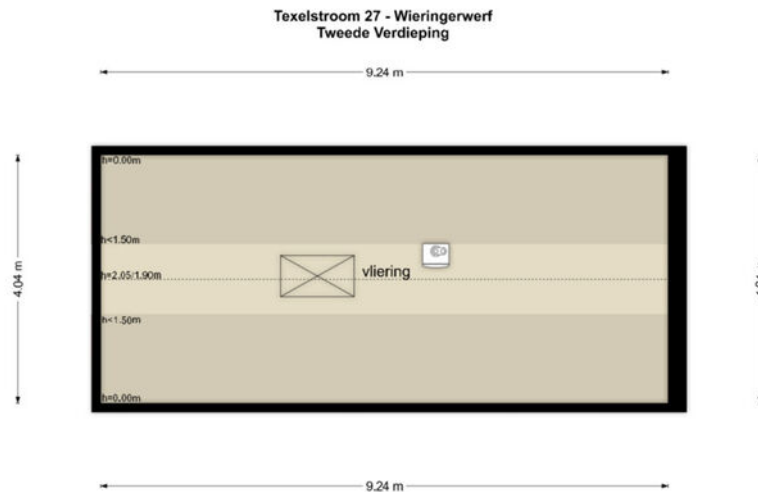


Plattegrond 1e verdieping



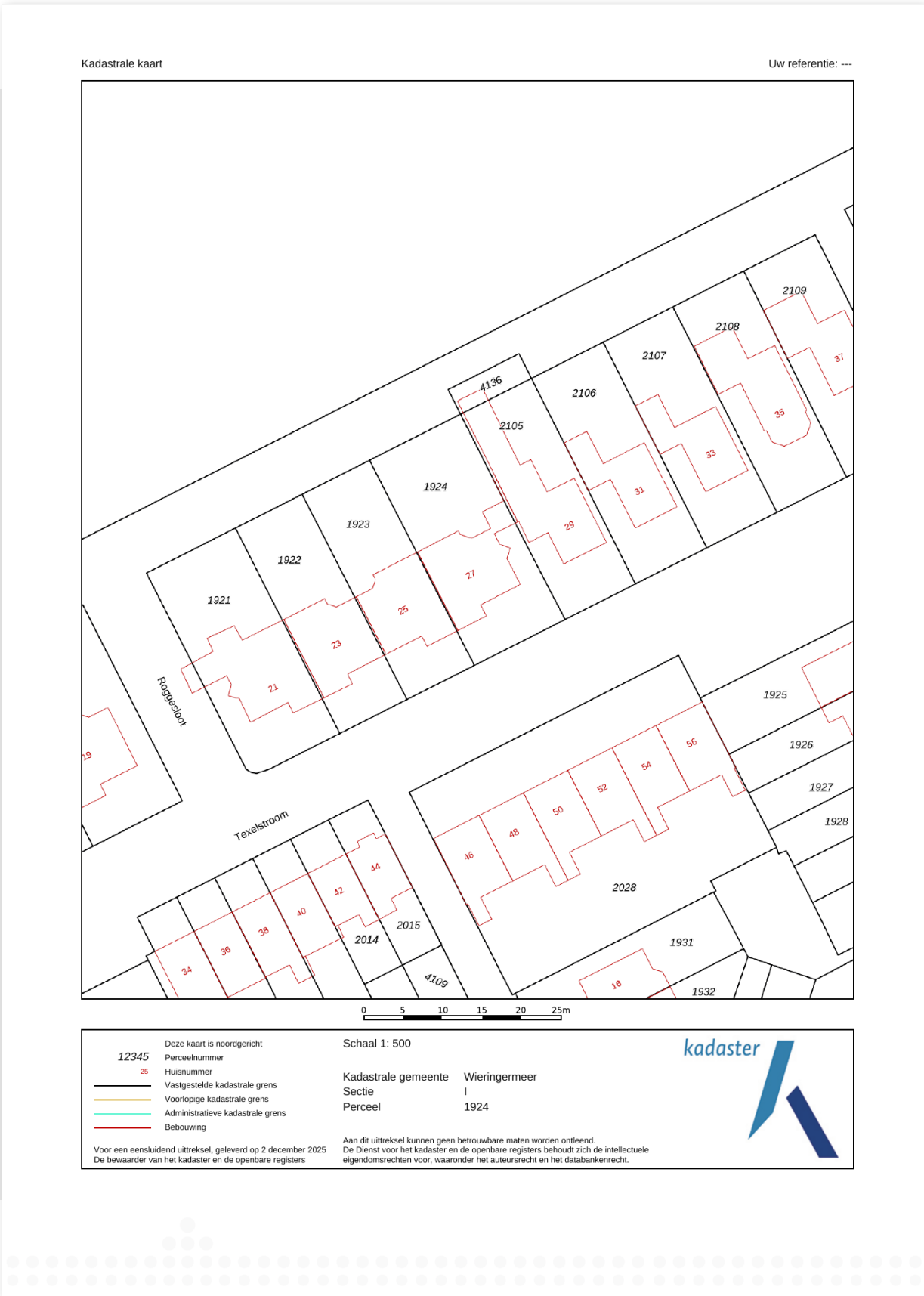
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.obyedenca.nl

Plattegrond vliering

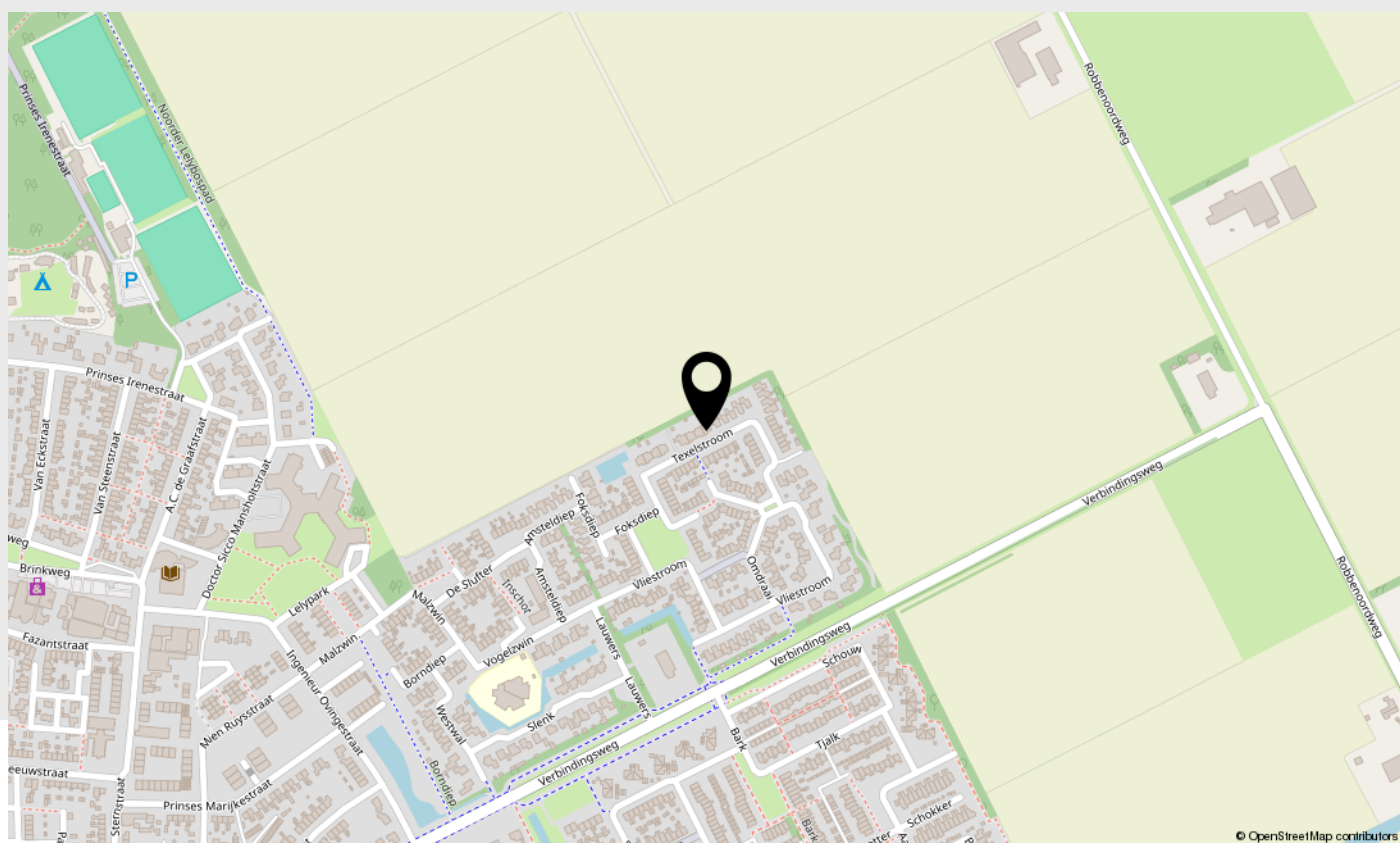
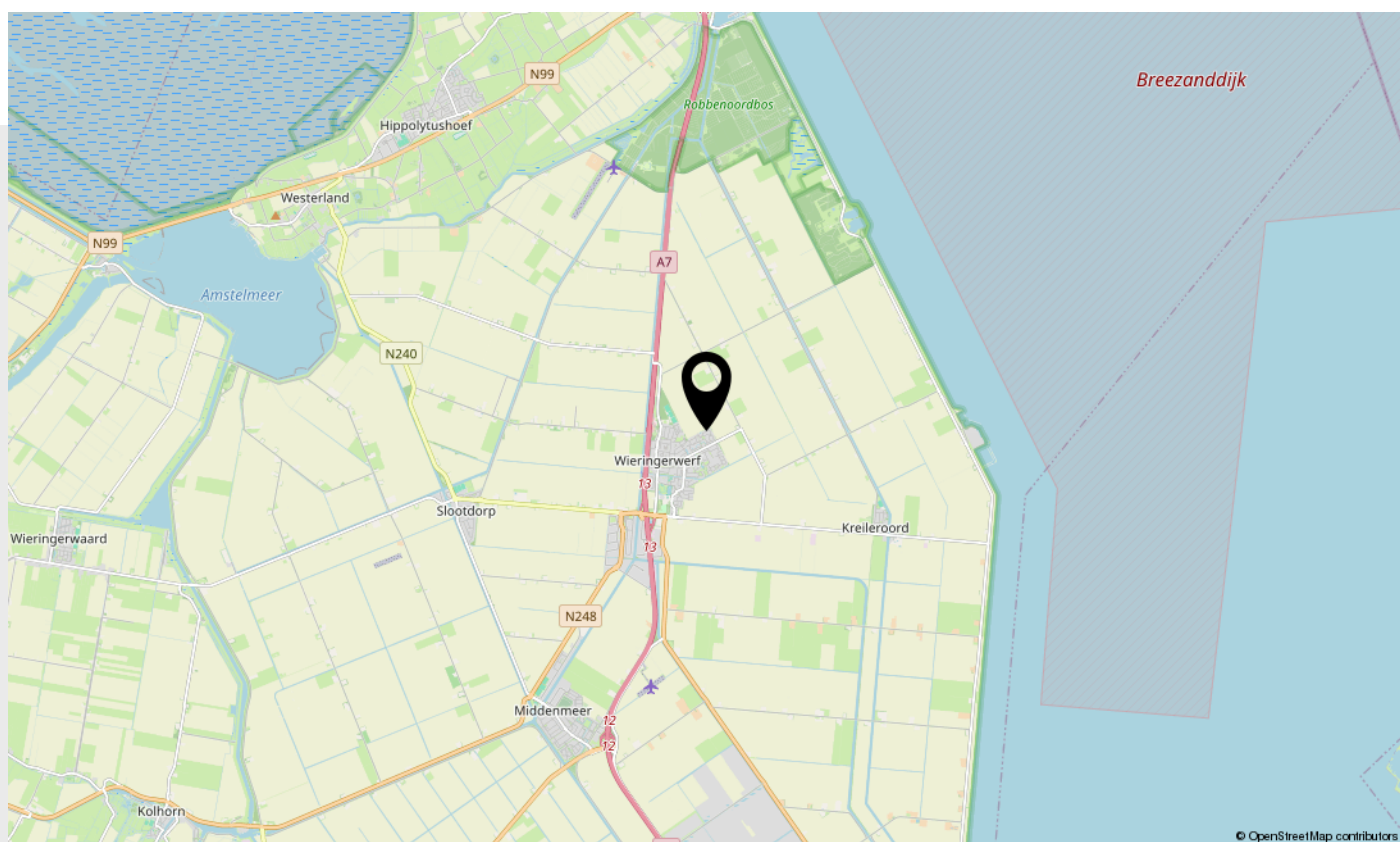


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectscout.nl

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

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

Woning - Interieur

Allesbrander	X		
--------------	---	--	--

Verlichting, te weten			
-----------------------	--	--	--

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

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

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

- (losse) kasten, bureaus, legplanken		X	
---------------------------------------	--	---	--

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
--	--	--	--

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

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

- overgordijnen			X
-----------------	--	--	---

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

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

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

Vloerdecoratie, te weten			
--------------------------	--	--	--

- vloerbedekking	X		
------------------	---	--	--

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

- PVC laminaat vloer	X		
----------------------	---	--	--

Woning - Keuken

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

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
-------------------------------------	--	--	--

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

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

- magnetron		X	
-------------	--	---	--

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

- koelkast	X		
------------	---	--	--

- vriezer	X		
-----------	---	--	--

- koel-vriescombinatie	X		
------------------------	---	--	--



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser			X
- Quooker			X
- koffiezetapparaat		X	

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

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

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- badkamer design radiator	X		

Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	



Lijst van zaken

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

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

Tuinhuis/buitenberging	X		
------------------------	---	--	--

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
-------------------------------------	---	--	--

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten			
------------------------	--	--	--

- vlaggenmast(houder)	X		
-----------------------	---	--	--

- 2 compostcontainers	X		
-----------------------	---	--	--

- openhaardhout wat nog resteert bij overdracht	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

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 36 jaar oud is, 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 waardebeoordeling

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