

4x1 Makelaardij

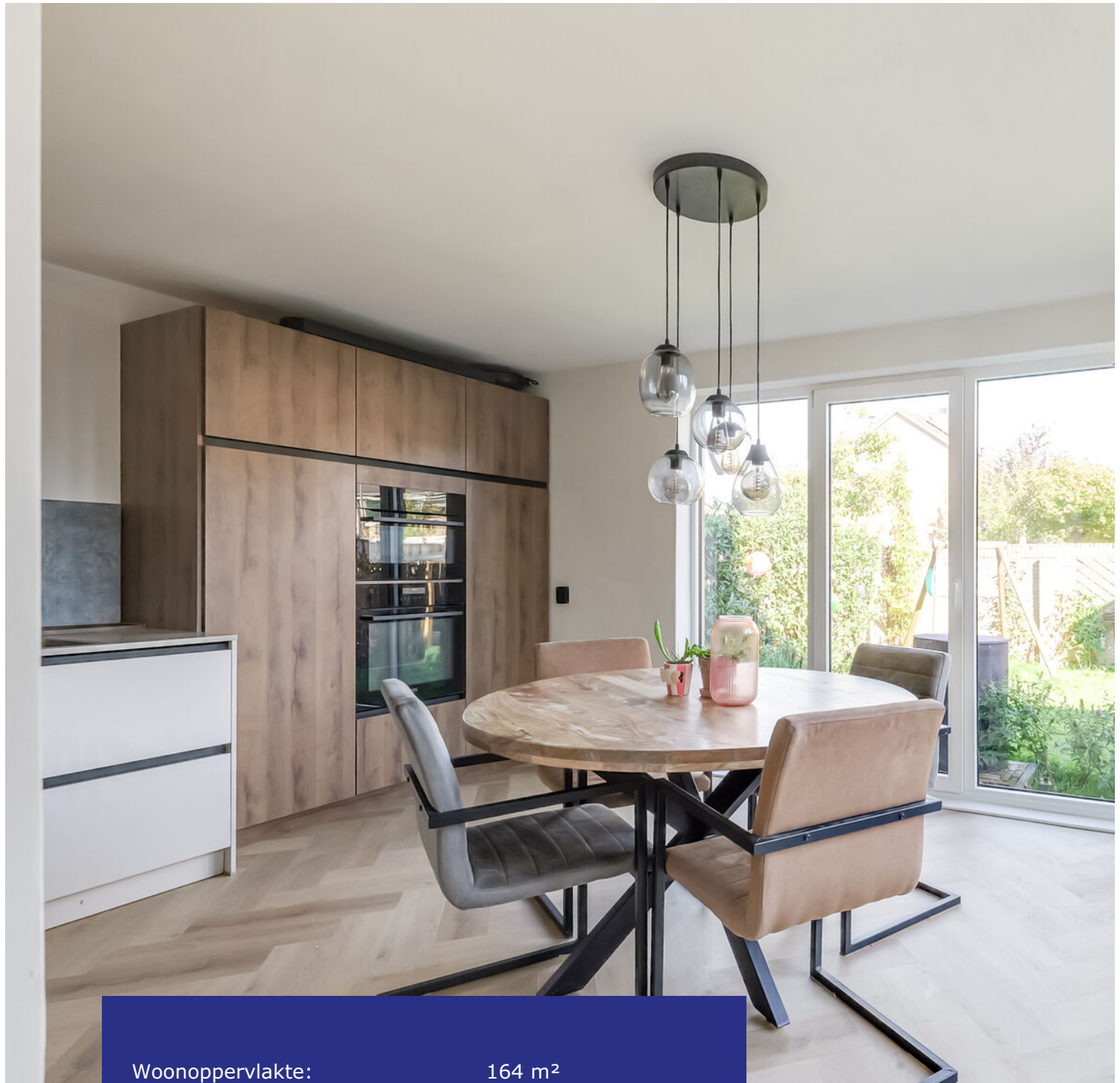
De 1^e stap bij verhuizen!



WERVERSHOOF | Raiffeisenlaan 36, 1693 ET



0229-285170 | info@4x1.nl | www.4x1.nl



Woonoppervlakte:	164 m ²
Perceeloppervlakte:	290 m ²
Inhoud:	599 m ³
Bouwjaar:	1970
Type woning:	hoekwoning
Aantal kamers:	7
Aantal slaapkamers:	5
Tuinligging:	noordoost
Energie label:	B
Overige inpandige ruimte:	9 m ²
Externe bergruimte:	8 m ²



Raiffeisenlaan 36, WERVERSHOOF

Dit is uw kans! Uitgebouwde hoekwoning, 164 m² wonen, geheel gerenoveerd en instapklaar, 2 badkamers, 5 slaapkamers, levensloopbestendig wonen mogelijk!

Bent u op zoek naar een royaal en duurzaam gezinshuis waar stijl, comfort en energiezuinig wonen perfect samenkomen? Dan is dit prachtig verbouwde hoekhuis van maar liefst 164 m² aan woonoppervlakte precies wat u zoekt. Het gehele huis is met veel zorg en oog voor detail hoogwaardig verbouwd en uitgebreid met duurzame materialen. Door de meerdere uitbouwen heeft de woning een speelse en verrassend royale indeling gekregen. In de zijuitbouw is een luxe keuken gecreëerd en een nieuwe badkamer geplaatst. Op de begane grond heeft u de optie voor een extra slaapkamer, waardoor u hier de mogelijkheid heeft tot gelijkvloers wonen. Boven zijn er nog vijf slaapkamers en een tweede badkamer aanwezig. De gehele afwerking is verzorgd en modern, met

strakke lijnen en een rustige basis. Een huis om direct verliefd op te worden.

Dit huis ligt in een prettige, rustige woonomgeving met groen en speelvoorzieningen in de buurt. Op loopafstand treft u het winkelcentrum met supermarkten, bakker, slager en diverse winkels. Het IJsselmeer en recreatiegebied De Vooroevers zijn ook dichtbij, waar u heerlijk kunt recreëren. Naast de woning is er ruime parkeergelegenheid aanwezig en op korte afstand vindt u een bushalte.

Bijzonderheden

- Uitgebouwde hoekwoning
- Recent geheel gerenoveerd, instapklaar
- 164 m² woonoppervlakte
- Mogelijkheid levensloopbestendig wonen
- 2 badkamers (1 op de begane grond)
- 5 slaapkamers, met de optie tot 7
- Luxe woonkeuken en ruime woonkamer
- Achtertuin vernieuwd in 2026, voor 2025
- 6 zonnepanelen en energielabel B
- Winkelcentrum op loopafstand

Begane grond

Bij binnenkomst stapt u de lichte hal binnen waar zich de meterkast bevindt. Vanaf hier is er toegang tot de woonkamer. De gehele begane grond is bovendien voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort en een aangename temperatuurverdeling.

Woonkamer

U komt binnen en merkt meteen: dit huis is licht. Grote ramen, een prettige indeling en een fijne, rustige uitstraling. De woonkamer vormt het hart van de woning. Hier is plaats voor een royale zithoek en grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval. De ruimte is strak afgewerkt met gestuukte wanden en een fraaie visgraatvloer. Door de royale afmetingen is er aan de achterzijde plaats voor een extra slaapkamer. Dit in combinatie met de badkamer op de begane grond maakt dat u hier de optie heeft om gelijkvloers te kunnen wonen.



Keuken

Aan de achterzijde bevindt zich de uitgebouwde woonkeuken, compleet verbouwd en uitgevoerd in een strak en modern design. Deze luxe keuken beschikt over hoogwaardige AEG-apparatuur, met onder andere een inductiekookplaat, oven met stoomfunctie, combimagnetron-oven, heetwaterkraan en een vaatwasmachine. Hier geniet u van optimaal kookcomfort. De grote raampartijen zorgen bovendien voor een prachtige lichtinval en een fijne verbinding met de tuin. Een heerlijke plek waar koken, tafelen en samenzijn perfect samenkomen!

Badkamer

De badkamer op de begane grond is recent vernieuwd en gelegen in de zijuitbouw. De badkamer is ingericht met een douche en plaats voor de witgoedapparatuur. Het raam zorgt voor daglicht en natuurlijke ventilatie.





Tuin

Aan de voorzijde van de woning vindt u een verzorgde tuin, die in 2025 is vernieuwd. De voortuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en beschikt over een houten berging die ruimte biedt voor de fietsen. Aan de achterzijde beschikt de woning over een verrassend grote achtertuin. Dankzij de hoekligging geniet u hier van extra ruimte en privacy. De in 2026 aangelegde achtertuin is voorzien van een stenen berging, achterom, gazon en een prachtig houten terras. Een fijne plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven.



1e verdieping

Via de vaste trap bereikt u de eerste verdieping. De overloop biedt toegang tot maar liefst 4 slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamers

Op de eerste verdieping vindt u vier slaapkamers, waarvan de twee grootste kamers zijn gesitueerd aan de voorzijde. De kamers zijn praktisch ingedeeld en geschikt als slaapkamer, kinderkamer, werkkamer of kastenkamer.

Badkamer

Deze moderne badkamer is recent vernieuwd en ingericht met een wandcloset, douche, wastafel met meubel en een luxe spiegel met verwarming. Hier kunt u ontspannen de dag beginnen en afsluiten.





2e verdieping

De tweede verdieping is aanzienlijk vergroot en bereikbaar via een vaste trap. De royale open ruimte is ingericht als 5e slaapkamer en beschikt over twee grote dakkapellen aan de voor- en achterzijde. Hier kunnen indien gewenst twee slaapkamers gerealiseerd worden.

Verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening

Cv-combiketel Intergas Extreme 2021 eigendom.

Isolatie

De woning is geïsoleerd door middel van dakisolatie, muurisolatie, dubbele en HR+ + beglazing.



Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee
Tuinaanleg/beplanting (2 planten die gaan mee)	x	
(sier)bestrating	x	
Erfafscheiding/ schutting/ tuinschermen	x	
Buitenverlichting		x
Tuinhuisje/buitenberging	x	
Zonneschermen		x
Zonnepanelen	x	
Rolluiken	x	
Speciale deurbel/ bel & trafo	x	
Gordijnrails: begane grond, 1 ^e verdieping en 2 ^e verdieping		x
Gordijnen: begane grond, 1 ^e verdieping en 2 ^e verdieping		x
Raambekleding begane grond voorzijde	x	
Losse horren: 1 ^e verdieping	x	
Vloer: laminaat/ pvc	x	
Klokthermostaat	x	
Keuken (inbouw) apparatuur: - kookplaat; - afzuigkap; - oven; - stoomoven; - combimagnetron/oven; - koel-vriescombinatie; - vaatwasmachine; - heetwaterkraan.	x x x x x x x x	
Opbouwverlichting: - (losse) wandlampen; - hanglampen/plafonnières.		x x
Dimmers	x	
Berging: opbouwverlichting		x
Kasten: begane grond, 1 ^e verdieping en 2 ^e verdieping		x
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	x	
Badkameraccessoires (planchet, spiegel, handdoekrekje etc.)	x	
Wastafelmeubel	x	

Plattegrond begane grond



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

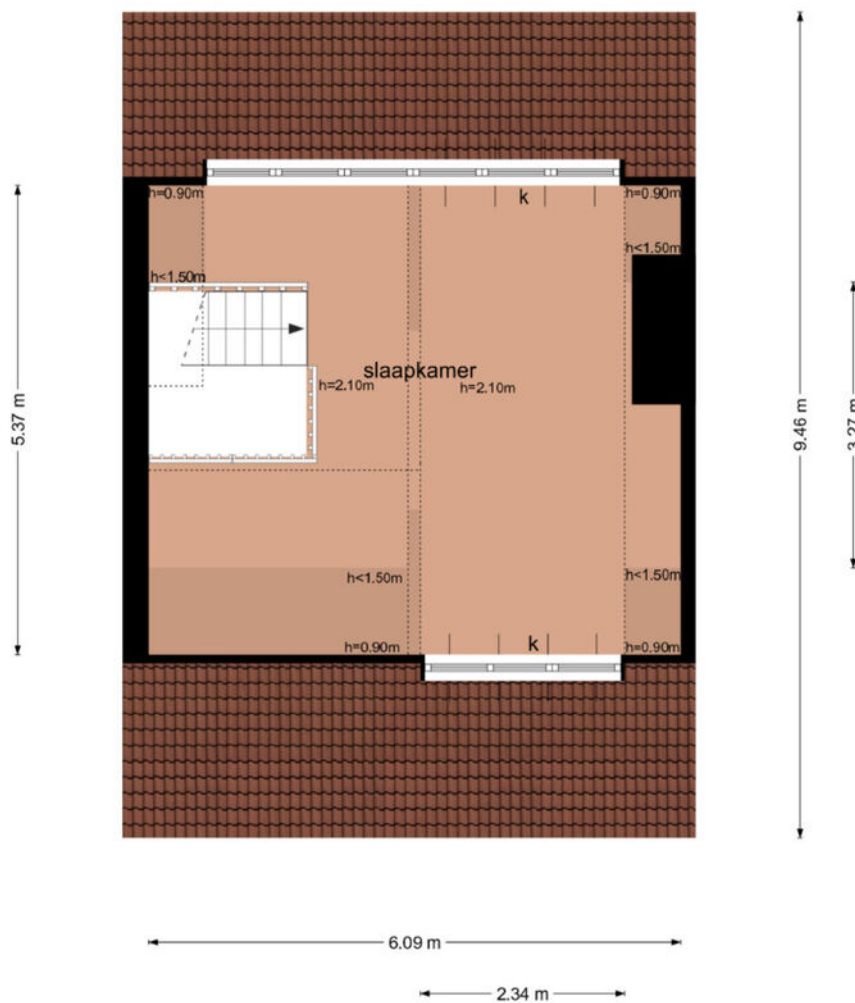
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping

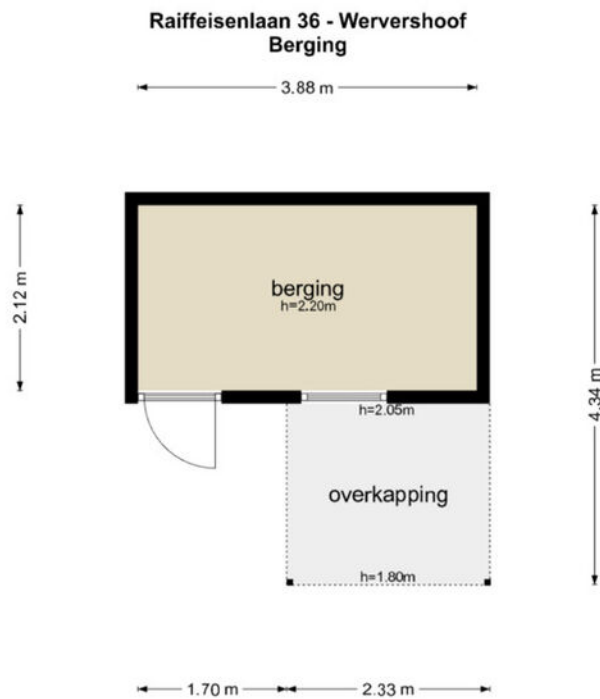
**Raiffeisenlaan 36 - Wervershoof
Tweede Verdieping**

– 4.83 m



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

Plattegrond berging



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: 4136746_1



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale gemeente Wervershoof

Sectie A

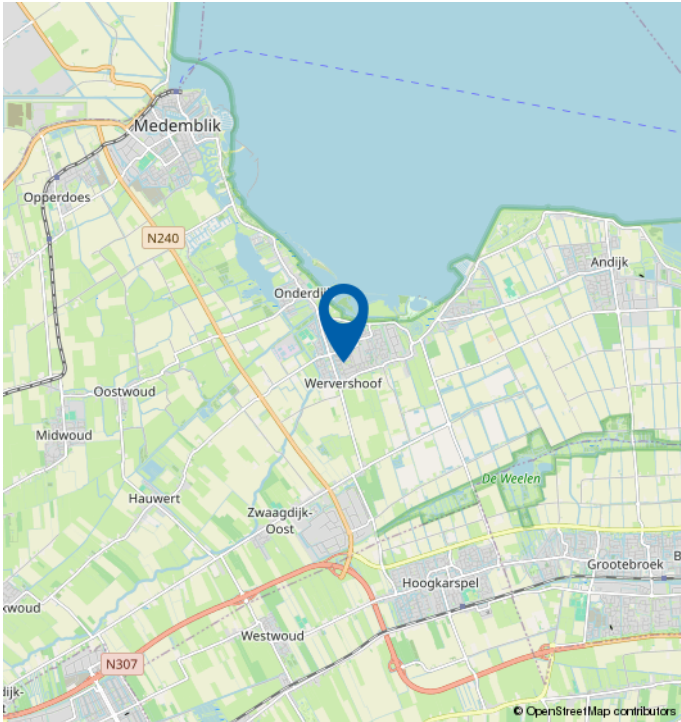
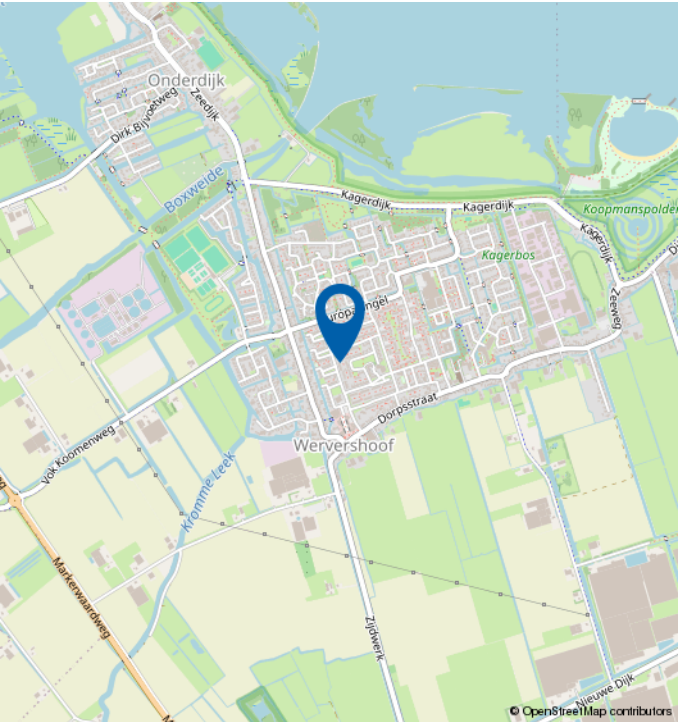
Perceel 2319

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Mooie regio vol mogelijkheden

WEST-FRIESLAND

West-Friesland is een waardevolle woonomgeving. Een regio waar water en land zorgen voor een afwisselende en aantrekkelijke leefomgeving. Met rust en ruimte, maar ook met bruisende binnensteden waar je heerlijk kunt shoppen, stappen en socializen. Dat het heerlijk toeven is in deze veelzijdige en verrassende woonomgeving waarderen de bezoekers en weten de bewoners. Ook de bloeiende woningmarkt van deze mooie regio bevestigt de waarde van West-Friesland.

Omsloten door de Omringdijk

West-Friesland is een regio in het noorden van de provincie Noord-Holland, omsloten door de Westfriese Omringdijk en gelegen ten zuiden van de Wieringermeer. Hoorn, Enkhuizen, Medemblik en Schagen zijn de belangrijkste plaatsen in de regio. Ook een gedeelte van de gemeente Alkmaar valt binnen de Westfriese Omringdijk. Het karakter van het gebied is voornamelijk agrarisch met lange lintdorpen. De havenplaatsen Hoorn, Enkhuizen en Medemblik zijn populair vanwege hun historische karakter en vele moderne voorzieningen.

Wonen bij het water

Het water is een van de belangrijkste trekpleisters van West-Friesland. Zowel recreatief als sportief. Omdat West-Friesland zowel aan het IJsselmeer als aan het Markermeer ligt, kan de regio zich met trots wereldwijd profileren als watersportgebied. De

steden Hoorn en Medemblik hebben zich ingezet om de disciplines openwaterzwemmen en zeilen te organiseren indien Nederland zich kandidaat stelt voor de Olympische Zomerspelen 2028. Beide steden zijn aangewezen als kandidaat.

Kijk voor meer informatie op
www.westfriesland.nl

Algemene informatie

Na het bestuderen van deze brochure komen er mogelijk vragen bij u op. Onderstaand vindt u het antwoord op vragen die veel gesteld worden. Mocht u meer of andere informatie wensen, horen wij dat uiteraard graag. Mail uw vraag naar info@4x1.nl. Wij geven dan zo spoedig mogelijk antwoord.

Informatie onder voorbehoud

In deze brochure geven wij een zo goed mogelijke inventarisatie van de beschikbare informatie. Deze gegevens hebben wij mondeling of schriftelijk van de verkopende partij aangeleverd gekregen en zijn derhalve indicatief. U kunt hierdoor geen rechten aan deze informatie ontlenen en 4x1 Makelaardij aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden in omschrijvingen, afmetingen, bedragen, oppervlakten of jaartallen. Tevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele bodemverontreiniging. De koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Daartoe behoort o.a. het bestuderen van deze brochure, een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden en/of het inschakelen van een bouwkundige of andere deskundigen.

Ouderdomsclausule

Indien de woning meer dan 15 jaar oud is, geldt er een ouderdomsclausule. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper dit expliciet vermeldt, staat hij niet in voor o.a. de kwaliteit van vloeren, daken, leidingen, rioleringen of de afwezigheid van ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam etc.) of de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven woongebruik. Verkoper is verplicht om - zover het in zijn kennis ligt - gebreken te melden aan koper.

Asbestclausule

Indien het pand van 1993 of ouder is, kunnen er asbesthoudende materialen in het pand verwerkt zijn. Bijvoorbeeld in het kruipluik, de schoorsteen of het luchtkanaal, in golfplaten op de berging of in plaatmateriaal achter of onder de CV-ketel of de meterkast. Verkoper stelt zich hiervoor niet aansprakelijk. Bij verwijdering en afvoer van asbestmaterialen dient u rekening te houden met aanvullende milieubeperkingen. Indien van toepassing wordt deze clausule opgenomen in de koopovereenkomst. Verkoper is verplicht de aanwezigheid van asbest te melden wanneer dit bij hem bekend is.

Uitbrengen van een bieding

Deze brochure dient als uitnodiging voor een vervolgesprek of het uitbrengen van een bieding. Indien er min of meer gelijktijdig door verschillende gegadigden een bieding wordt uitgebracht, is de verkoper gerechtigd met één van hen een koopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit dat het voor potentiële kopers raadzaam is direct een zo goed mogelijk voorstel te doen qua prijs en aanvullende voorwaarden. Het doen van een bieding betekent niet dat daar rechten aan ontleend kunnen worden. Indien de vraagprijs exact of hoger wordt geboden, kan de verkoper nog steeds beslissen of hij dit bod wel of niet aanvaardt.

Onderhandeling

Er is sprake van een onderhandeling als er door verkoper een tegenvoorstel is gedaan op een openingsbod. Indien verkoper een openingsvoorstel afwijst, dan is deze (nog) niet in onderhandeling en dus vrij om met een andere partij in onderhandeling te gaan.

Koopovereenkomst

Een verkoop komt pas tot stand wanneer er overeenstemming is bereikt over zowel de hoofdzaken (koopsom) als de details (oplevering, roerende zaken). Pas hierna stelt 4x1 Makelaardij de koopovereenkomst op, waarin een betaling door koper wordt opgenomen door middel van een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. Ontbindende voorwaarden (zoals financiering, NHG, bouwkundige keuring) kunnen alleen worden opgenomen als deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld. Na het verlopen van de ontbindende voorwaarden is de koop definitief.



4x1 Makelaardij

Breed 3a
1621 KA Hoorn

0229-285170
info@4x1.nl

Corné van Dis
cornevandis@4x1.nl
06-52048865



wie is de
beste makelaar



vastgoedcert
gecertificeerd