TE KOOP

Noorderpad 57 OPPERDOES



Anna de Graaff
makelaars

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



Noorderpad 57 OPPERDOES

Vrijstaande woning met ruime schuur met verdieping (111m2) op een perceel van maar liefst 1.008 m² in Opperdoes!

Een unieke kans voor handige kopers, creatievelingen en liefhebbers van vrij wonen! In het gezellige West-Friese dorp Opperdoes staat deze vrijstaande woning uit 1918 op een royaal perceel van maar liefst 1.008 m².

De woning en schuur verkeren in gedateerde staat, maar bieden daardoor juist een uitstekende mogelijkheid om het geheel volledig naar eigen smaak, woonwensen en hedendaagse comforteisen te transformeren.

Hier kunt u uw eigen droomhuis realiseren op een perceel dat tegenwoordig nog maar zelden beschikbaar komt.

De woning beschikt op de begane grond over een woonkamer, keuken, kantoorruimte, slaapkamer en badkamer met douche.

Op de verdieping bevinden zich nog twee slaapkamers. De huidige indeling vormt een mooie basis, maar biedt tegelijkertijd volop mogelijkheden voor modernisering, verduurzaming en eventueel herindeling.

Of u nu droomt van een royale woonkeuken, een tuingerichte woonkamer, een levensloopbestendige woning of extra werkruimte aan huis; hier kunt u uw ideeën werkelijkheid laten worden.

De grote meerwaarde van deze woning is het uitzonderlijk ruime perceel en de circa 50 meter diepe achtertuin.

Hier vindt u een oase van rust, ruimte en vrijheid. Leg een prachtige siertuin aan, creëer een grote moestuin, kweek uw eigen groenten en fruit, realiseer meerdere terrassen of geef kinderen alle ruimte om te spelen. Het perceel biedt een zeldzame combinatie van ruimte en mogelijkheden, waardoor u niet alleen de woning, maar ook de buitenruimte volledig naar uw eigen wensen kunt vormgeven.

Achter op het perceel staat een ruime vrijstaande schuur met verdieping. Deze multifunctionele ruimte leent zich uitstekend als werkplaats, hobbyruimte of opslagruimte. Dankzij de toegang vanaf de achtergelegen straat is de schuur bovendien praktisch bereikbaar voor bijvoorbeeld een aanhanger, camper, boot of materialen voor uw hobby.

De woning ligt centraal in het dorp Opperdoes, op loopafstand van de basisschool en peuterspeelgroep. Op korte termijn wordt in het dorp een Vomar-supermarkt gerealiseerd voor de dagelijkse boodschappen. Het sfeervolle havenstadje Medemblik ligt op korte afstand en biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants, recreatie en watersportvoorzieningen. Daarnaast zijn er goede busverbindingen en bereikt u de A7 binnen enkele minuten.

Bent u op zoek naar een woning waar u uw eigen stempel op kunt drukken, gecombineerd met een royaal perceel, een diepe tuin en een ruime schuur? Dan biedt deze vrijstaande woning in Opperdoes een uitstekende kans om uw woonwensen van begin tot eind te realiseren.

Bouwjaar: 1918
Perceeloppervlak: 1.008m2
Woonoppervlak: ca. 98m2
Overige inpandige ruimte: ca. 14m2 (zolder)
Externe bergruimte: ca. 111m2 (schuur met verdieping)
Energielabel: G
Verwarming: c.v.-ketel Intergas, bouwjaar 2002, elektrische boiler Daalderop, bouwjaar 2015

Indeling
Begane grond: entree, hal met toegang tot woonkamer, slaapkamer, keuken met eenvoudig keukenblok, toiletruimte, badkamer met douche en wastafel, werkkamer.
1e Verdieping: overloop, 2 slaapkamers, vaste kastruimte en toegang tot de zolder met opstelling c.v.-ketel en toegang tot de zolder.
2e verdieping: zolder.



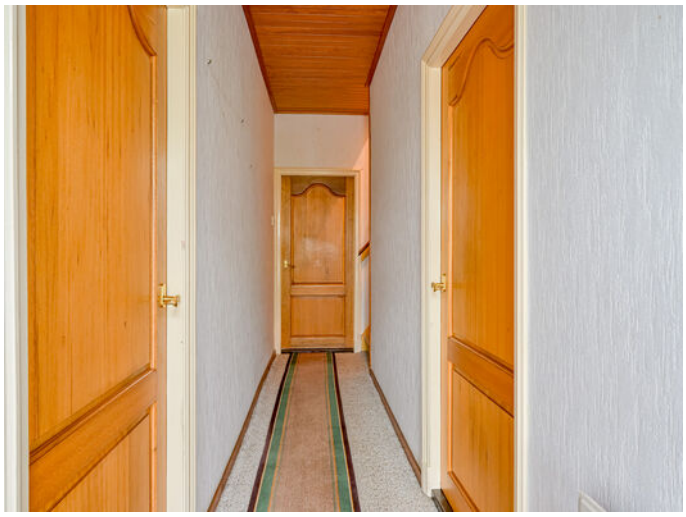


Kenmerken

Woonoppervlakte	**98 m²**
Perceeloppervlakte	**1008 m²**
Inhoud	**409 m³**
Bouwjaar	**1918**
Aantal kamers	**6**
Aantal slaapkamers	**3**
Energielabel	**G**





































































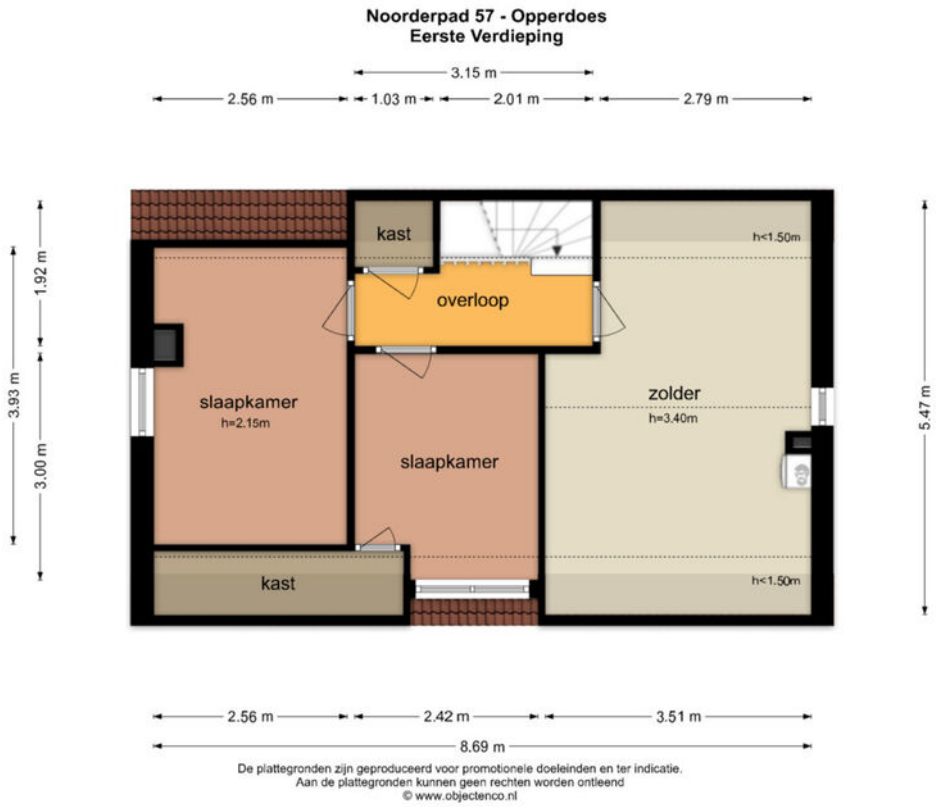


Plattegrond begane grond

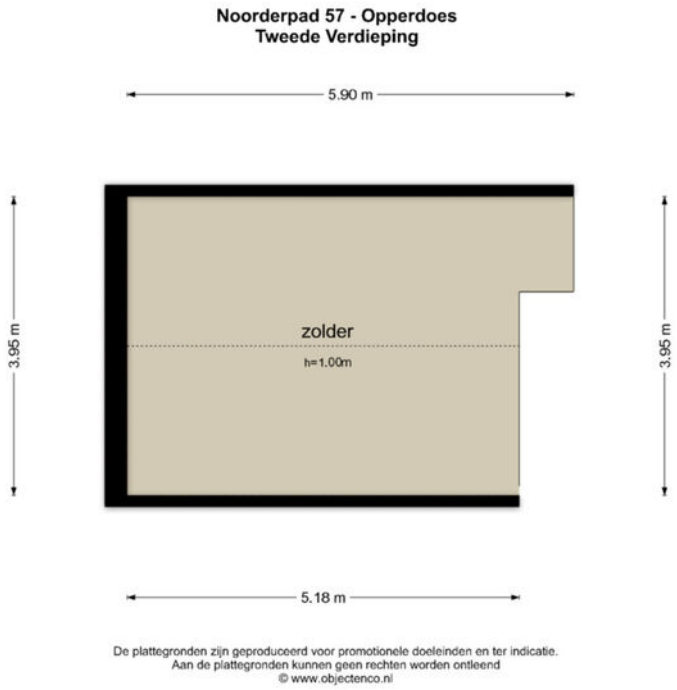


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond zolder

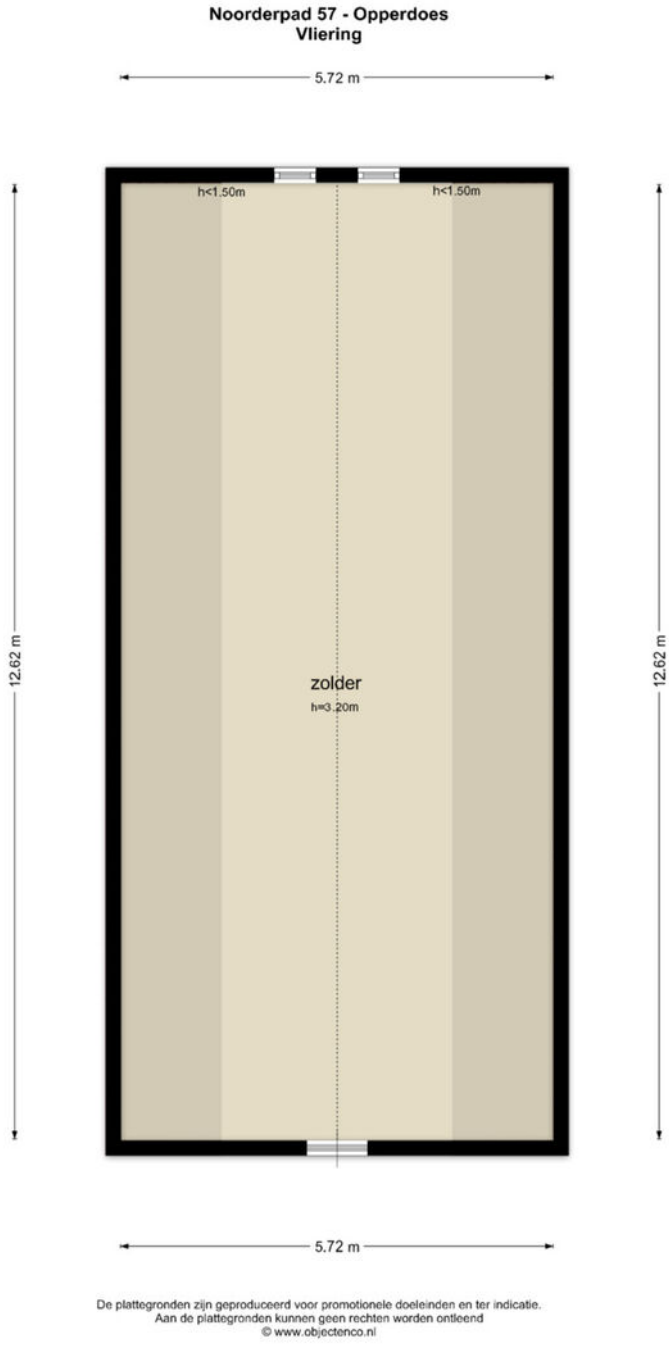


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond schuur



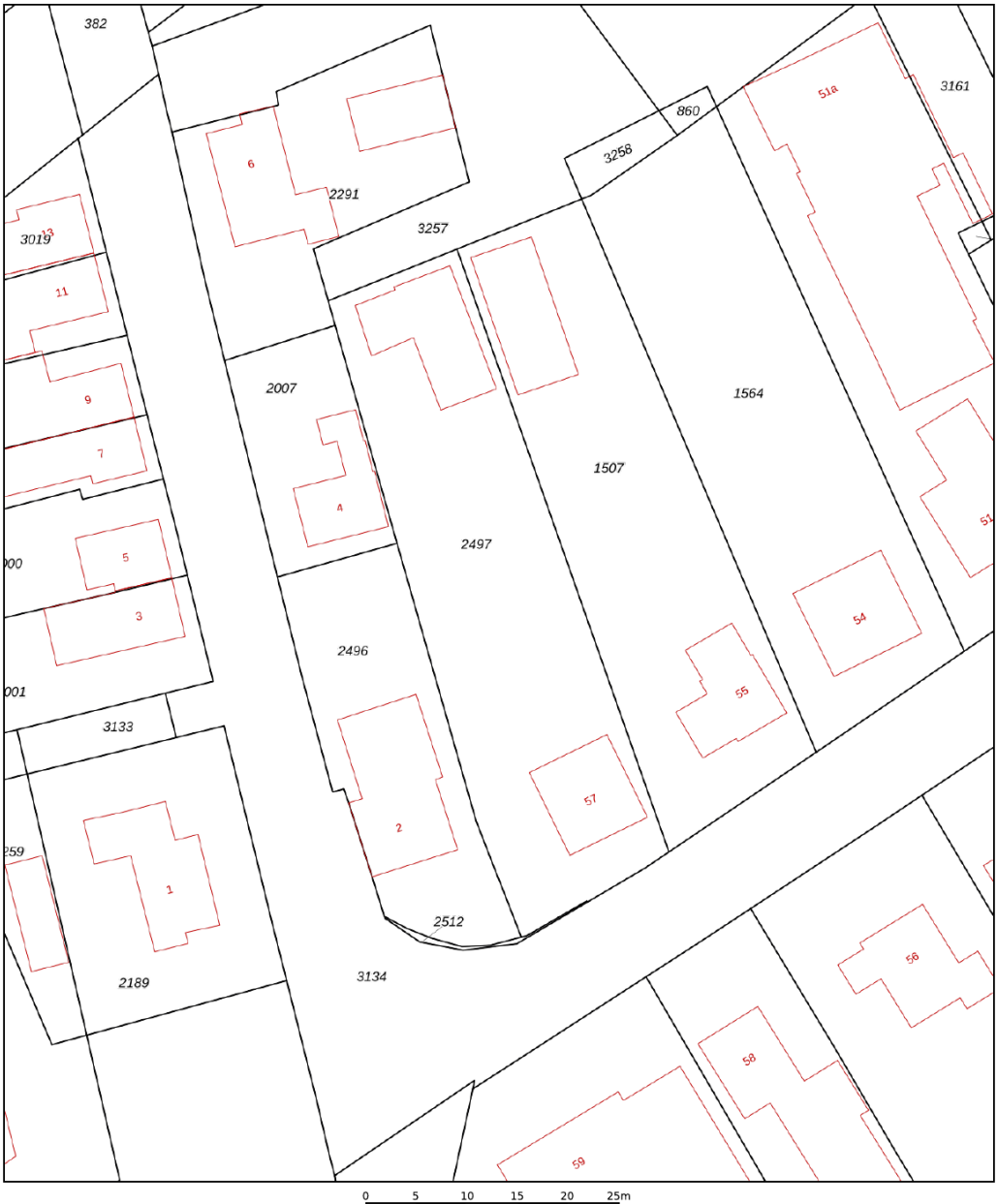
Plattegrond zolder



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

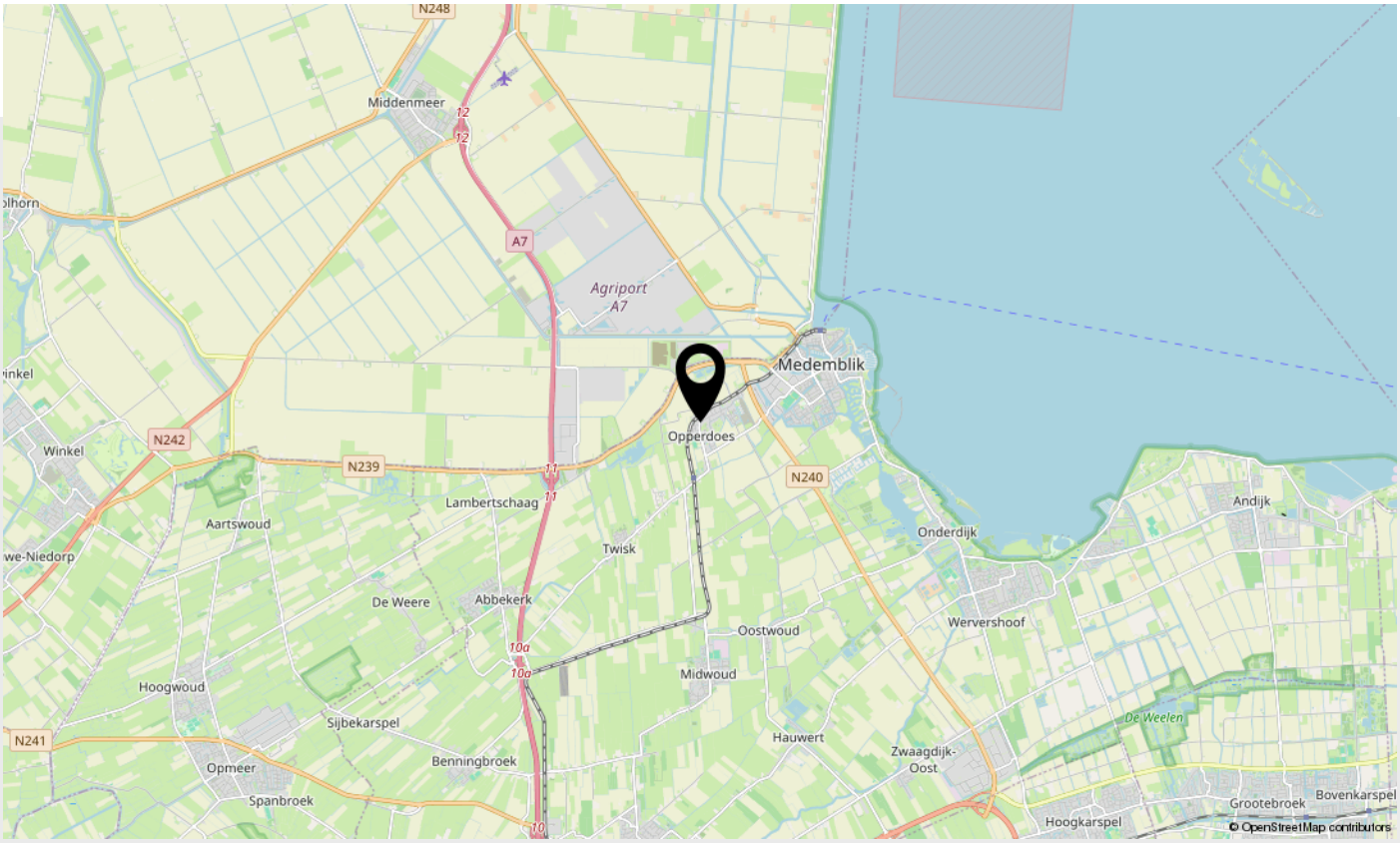
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Noorder-Koggenland
Sectie	T
Perceel	2497

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 bieder 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.

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 de ouderdom van de woning en evt. opstallen, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de vloeren, muren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, houtworm, schimmel, ongedierte zoals boktor, houtrot en/of houtzwam en de afwezigheid van lekkages, doorslaand of optrekkend vocht. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopovereenkomst en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en dit te aanvaarden en dat hij/zij de bouwkundige staat accepteert, in relatie tot de prijs die hij/zij geboden heeft. Verkoper geeft geen enkele garantie en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid omtrent datgene dat hij terzake over het object meedeelt, dan wel heeft meegedeeld of waarvan mededeling achterwege blijft. De koper aanvaardt het object in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het object zich bevindt.

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.

Zelf niet bewoond
Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte zelf feitelijk niet heeft bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had bewoond. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Van deze mogelijkheid heeft koper wel of geen gebruik gemaakt.

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.

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.

Hier zijn we trots op!
Onze klanten beoordelen ons gemiddeld met een:

9,4

Vastgoed Ned.

Anna de Graaff makelaars

Notities

Anna de Graaff
makelaars



Anna de Graaff
makelaars

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