TE KOOP

Droge Wijmersweg 5 206 WERVERSHOOF



VRAAGPRIJS
€ 450.000,- k.k.

Anna de Graaff
makelaars

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



Droge Wijmersweg 5 206 WERVERSHOOF

Vrijstaand en rustig wonen aan het water, met volop mogelijkheden om eropuit te trekken!

Op zoek naar een heerlijke plek waar rust, ruimte en water samenkomen?

Deze vrijstaande woning op De Vlietlanden biedt het allemaal! Met een eigen aanlegsteiger direct aan het vaarwater, een ruime zonnige tuin en een praktische indeling met slaap- en badkamer op de begane grond, is dit een woning waar je het hele jaar door comfortabel kunt wonen.
Permanent wonen is hier namelijk toegestaan!
De woning is gebouwd in 1994 en staat op een ruim perceel van 361m².

Op de begane grond kom je binnen in de hal, die toegang geeft tot de open keuken en de woonkamer.
Dankzij de open indeling vormen deze ruimtes een gezellig en licht geheel. De woonkamer is gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming en een infrarood-paneel.

Via de vernieuwde schuifpui (2024 november) stap je zo de zonnige en ruime achtertuin in, waar je heerlijk kunt genieten van het buitenleven en het uitzicht op het water.

Verder bevinden zich op de begane grond een slaapkamer en badkamer, waardoor gelijkvloers wonen hier uitstekend mogelijk is. Ook is er een praktische bijkeuken met aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Op de eerste verdieping bevinden zich nog een eenvoudig keukenblok, twee slaapkamers en een tweede badkamer. Een fijne extra ruimte voor logees, gezinsleden of bijvoorbeeld een thuiswerkplek.

Een van de grootste pluspunten van deze woning is natuurlijk de ligging aan het vaarwater. Vanuit je eigen achtertuin stap je zo in de boot dankzij de aanwezige aanlegsteiger. De Vlietlanden vormen een prachtig vertrekpunt voor diverse vaarroutes door de waterrijke omgeving van West-Friesland. Of je nu een ontspannen vaartocht maakt of een dagje op het water doorbrengt, hier ligt het allemaal binnen handbereik.

Ook het gezellige havenstadje Medemblik is snel bereikbaar. Hier vind je een gevarieerd aanbod aan winkels, restaurants en terrassen, maar ook de sfeervolle havens, Het IJsselmeer met strand en diverse recreatiemogelijkheden. Daarnaast kun je in de omgeving heerlijk fietsen, wandelen en genieten van het West-Friese landschap.
Golfliefhebbers vinden Golfbaan De Vlietlanden in de directe omgeving.

Op het gebied van duurzaamheid zit je hier goed. De woning beschikt over een energielabel A en is voorzien van 19 zonnepanelen. Een mooie combinatie die bijdraagt aan een energiezuiniger wooncomfort en lagere energiekosten.

Kortom: een heerlijke vrijstaande woning op een mooie locatie aan het water, waar je het hele jaar door kunt genieten van rust, ruimte en het buitenleven!

Parkkosten: ca. € 1.395,- per jaar
Bouwjaar: 1994
Perceeloppervlak: 361m2
Woonoppervlak: ca. 97m2
Inhoud: ca. 380m3
Energielabel: A
Ligging achtertuin: zuid-oosten
C.V.-ketel: bouwjaar 2019 Remeha geïnstalleerd in 2021

Indeling
Begane grond: zij-entree, hal, trapopgang, badkamer met ligbad, wastafelmeubel en radiator, separaat toilet, slaapkamer, open keuken met diverse inbouwapparatuur, bijkeuken met opstelling CV-ketel en witgoed-aansluiting, woonkamer met schuifpui naar achtertuin gelegen aan vaarwater.
1e Verdieping: overloop met keukenblok, 2 ruime slaapkamers, 2e badkamer met douche, wastafelmeubel en toilet.





Kenmerken

Woonoppervlakte	**97 m²**
Perceeloppervlakte	**361 m²**
Inhoud	**380 m³**
Bouwjaar	**1994**
Aantal kamers	**4**
Aantal slaapkamers	**3**
Energielabel	**A**
Vraagprijs	**€ 450.000,- k.k.**










































































de Buren
Afhaalwand
Verzend en ontvang
hier je pakketten
Alleen bestemd voor
afhalen post eigenaren
Bungalowpark
De Vlietlanden











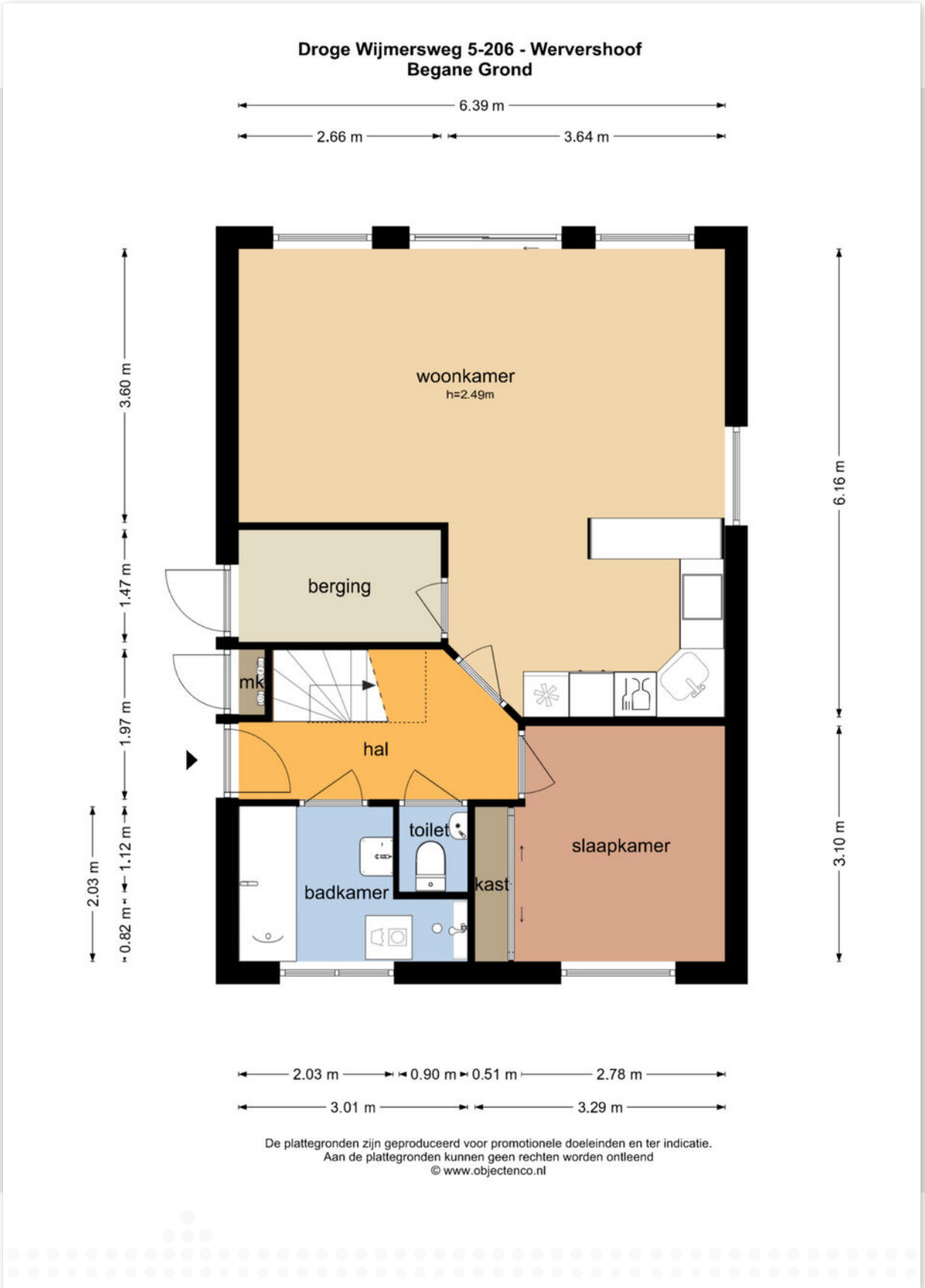




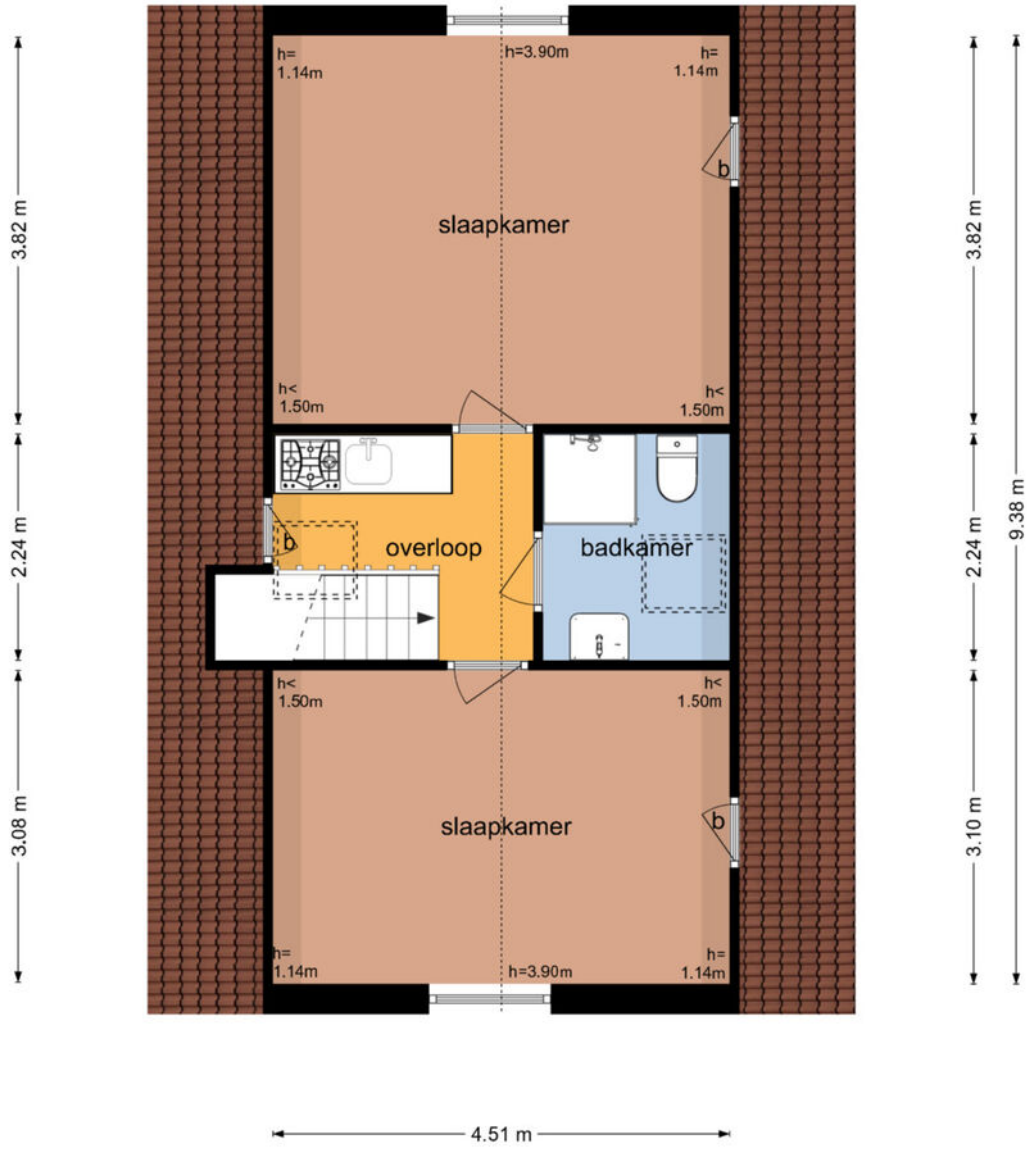




Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



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: ---



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

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

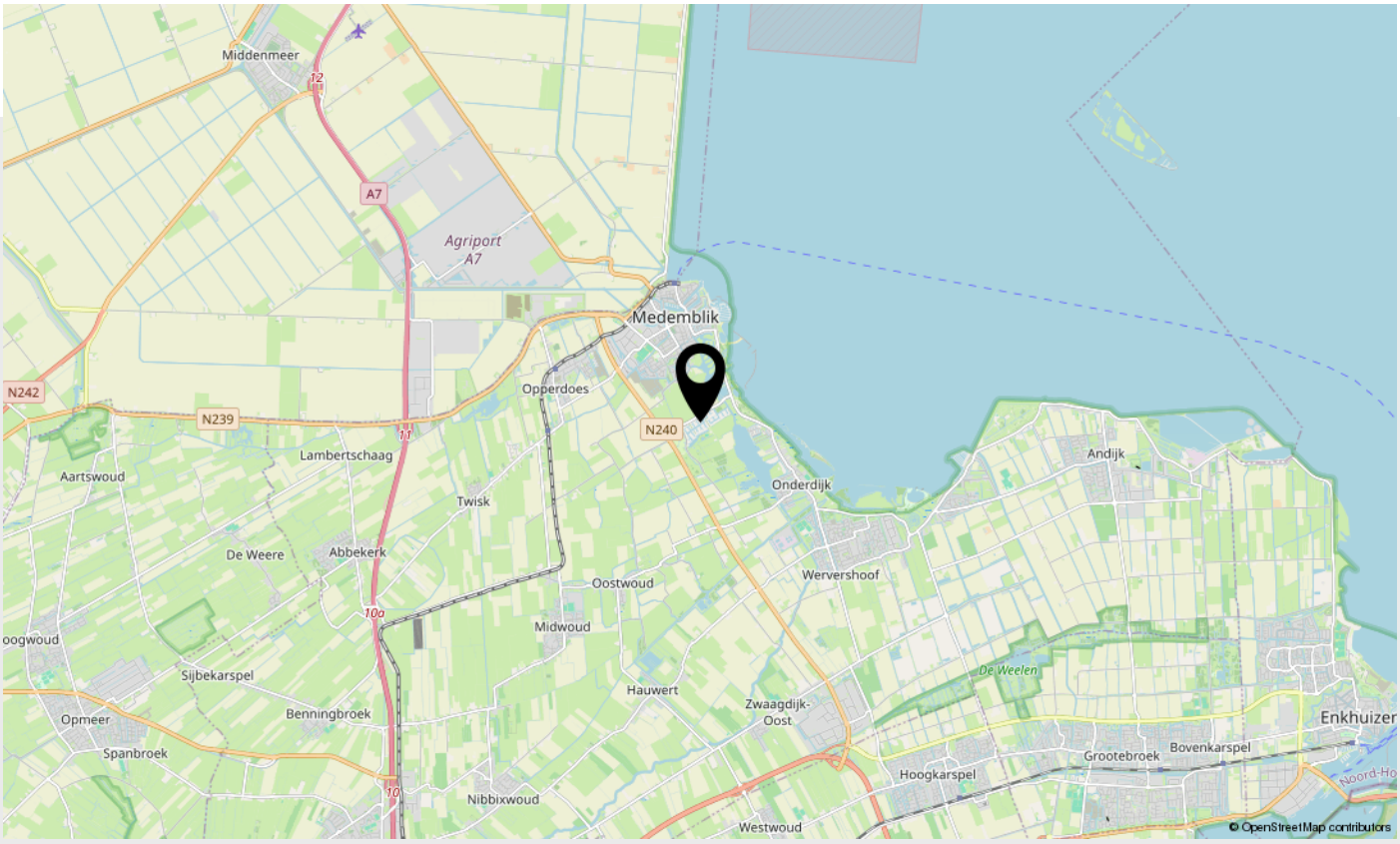
Schaal 1: 500

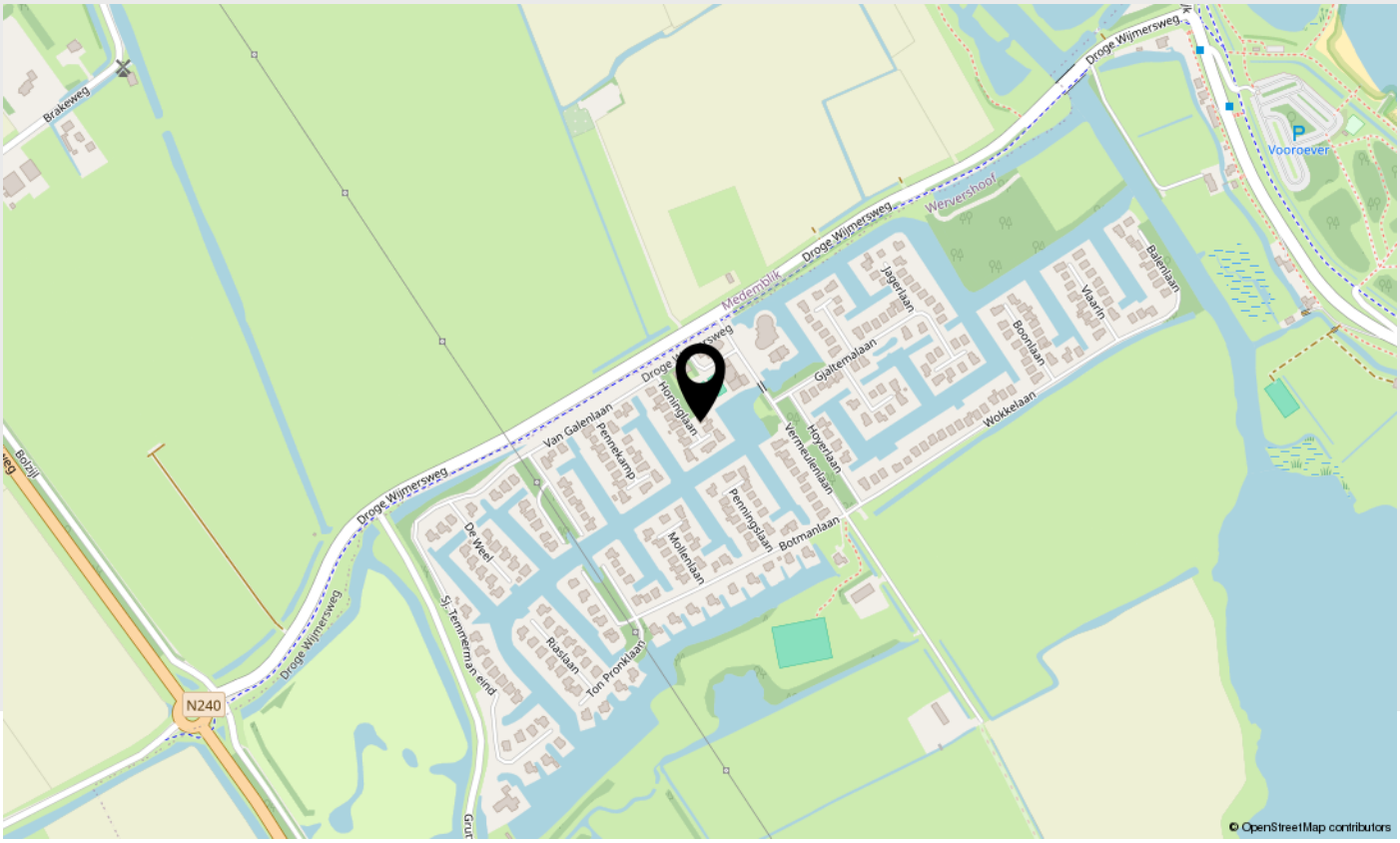
Kadastrale gemeente	Wervershoof
Sectie	R
Perceel	475

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			
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Hue systeem	X		
- Infrarood paneel	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- t.v. meubel en groene kastje woonkamer		X	
- witte kasten boven + beneden en andere kasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Heet water kraan	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/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
losse camera's		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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 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.

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.

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

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