

# 4x1 Makelaardij

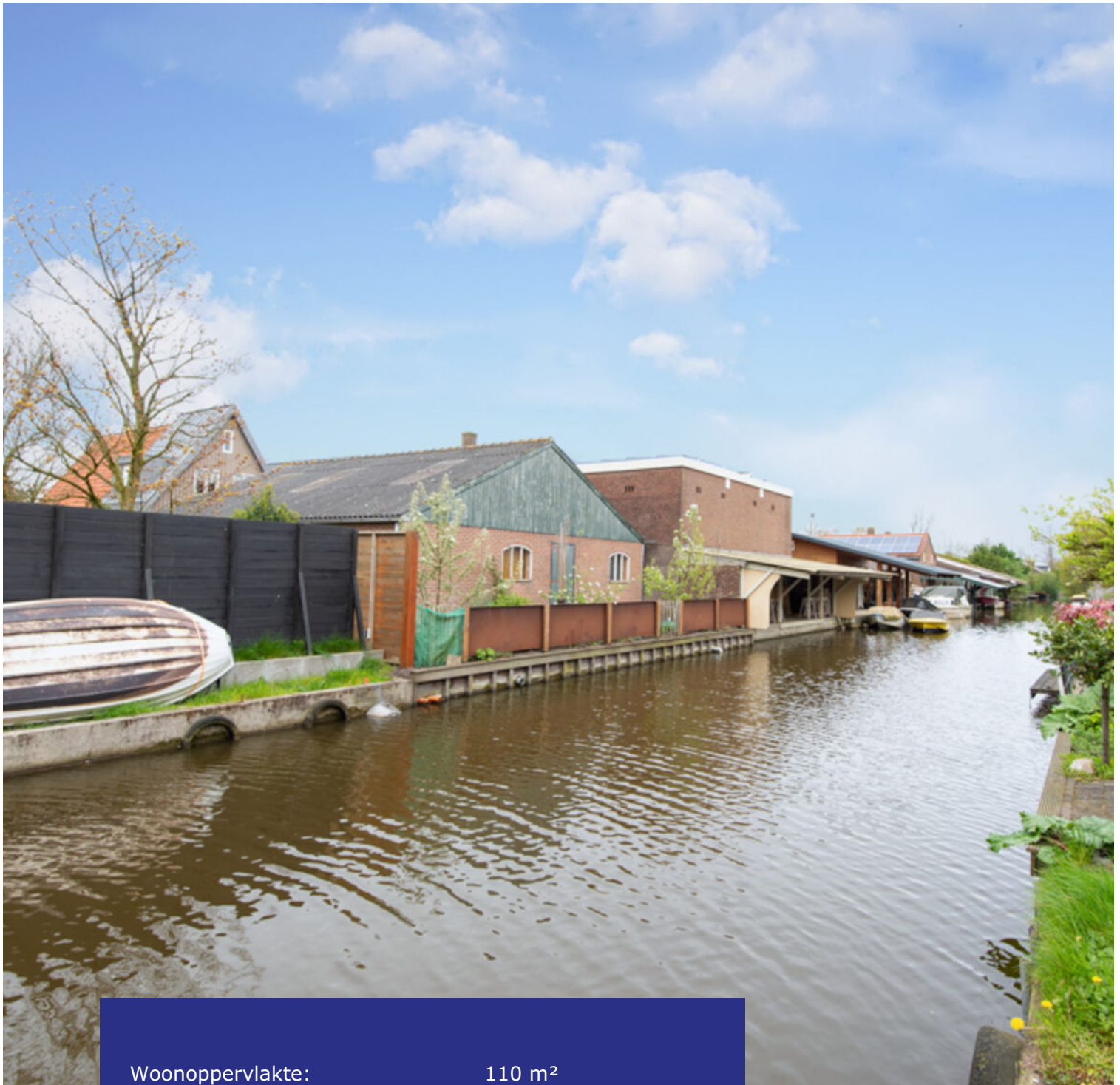
De 1<sup>e</sup> stap bij verhuizen!



WERVERSHOOF | Raiffeisenlaan 49, 1693 EP



0229-285170 | [info@4x1.nl](mailto:info@4x1.nl) | [www.4x1.nl](http://www.4x1.nl)



Woonoppervlakte:	110 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	159 m <sup>2</sup>
Inhoud:	374 m <sup>3</sup>
Bouwjaar:	1971
Type woning:	tussenwoning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Tuinligging:	zuidwest
Energielabel:	C
Externe bergruimte:	12 m <sup>2</sup>



## Raiffeisenlaan 49, Wervershoof

**Starters opgelet! Deze eengezinswoning staat in het centrum van Wervershoof op een perceel van 159 m<sup>2</sup> grond, is gelegen aan vaarwater, heeft 4 slaapkamers, een achtertuin op het zuidwesten, energielabel C en is nog geheel naar eigen wens aan te passen! Er is een fijne lichtinval in de woning door de grote raampartijen, wat zorgt voor een aangename sfeer. Het is een huis dat ruimte biedt aan starters, jonge gezinnen en gezinnen die toe zijn aan een volgende stap. Bent u handig? Met de mogelijkheid om het huis naar eigen inzicht te moderniseren, is dit een unieke kans om uw eigen droomhuis te creëren. Een thuis met ruimte en mogelijkheden.**

**De woning staat in een kindvriendelijke buurt en ligt op zeer korte afstand van alle voorzieningen van het dorp.**

**Het is gelegen in een rustige straat en op loopafstand van het winkelcentrum met diverse winkels, supermarkten, sportvoorzieningen, basisscholen, zorgcentrum en een bushalte. De woning ligt op steenworp afstand van het waterrijke recreatiegebied "De Vooroever" met stranden, natuurgebieden en watersport mogelijkheden.**

### **Bijzonderheden**

- Eengezinswoning gelegen aan vaarwater
- Energielabel C
- Kunststof kozijnen
- Achtertuin op het zuidwesten
- Stenen berging
- 4 slaapkamers
- Separaat toilet op de 1e verdieping
- Naar eigen wens te moderniseren
- Recht van overpad
- Op loopafstand van het winkelcentrum
- Nabij het IJsselmeer en "De Vooroever"
- De overdracht vindt plaats bij Mantel & Voors notarissen te Andijk

### **Begane grond**

Back in the seventies! We zijn aan de Raiffeisenlaan 49 waar de tijd even stil heeft gestaan. Dat u hier aan de slag gaat is duidelijk, maar eenmaal af, is het maximaal genieten vanaf deze leuke woonspot. Via de voortuin en de entree komt u binnen in de hal. Hier bevindt zich de meterkast, een trapkast, toiletruimte en trapopgang naar de 1e verdieping.



### **Woonkamer**

Wauw wat een licht! Deze doorzon woonkamer is te betreden via de hal en voorzien van een groot raam aan de voorzijde en achterzijde. Hierdoor komt er veel licht de ruimte binnen. De woonkamer is straatgericht en heeft aan de voorzijde vrij uitzicht. Er is genoeg ruimte om hier een grote lounge-hoek te realiseren.



## Keuken

De woning heeft een gesloten keuken, welke vanaf de hal te bereiken is. Hier kunt u uw eigen droomkeuken realiseren! Via de keuken is er toegang tot de achtertuin.

## Tuin

De achtertuin is gesitueerd op het zonnige zuidwesten, ligt aan vaarwater, heeft een stenen berging en beschikt over een achterom. Ook geldt hier het recht van overpad. De berging met overkapping is voorzien van een betonvloer, elektra en verlichting.





## 1e verdieping

Overloop met separate toiletruimte, toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de 2e verdieping.

## Slaapkamers

Op deze verdieping bevinden zich 3 slaapkamers. De 1e slaapkamer is gelegen aan de voorzijde, heeft een wastafel, inbouwkasten en kunt u gebruiken als master-bedroom. De 2e en 3e slaapkamer zijn gelegen aan de achterzijde. De 2e slaapkamer heeft een inbouwkast.

## Badkamer

Douchegelegenheid aan de voorzijde met een raam en wastafel.







## 2e verdieping

Via de vaste trap komt u uit op de voorzolder van de 2e verdieping. Hier staat de Cv-ketelopstelling en er is toegang tot de bergruimte aan de voorzijde en de 4e slaapkamer.

## Slaapkamer

Op de 2e verdieping bevindt zich de 4e slaapkamer. Deze volwaardige slaapkamer beschikt over veel ruimte, een houten dakkapel en uitzicht over de tuin.

## Elektrische installatie

Meterkast 3 groepen.

## Verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening

Cv-combiketel intergas HR uit 2012.

## Isolatie

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



---

# Lijst van zaken

**blijft  
achter**

Tuinaanleg/beplanting	<b>x</b>
(sier)bestrating	<b>x</b>
Erfafscheiding/ schutting/ tuinschermen	<b>x</b>
Buitenverlichting	<b>x</b>
Gordijnrails: begane grond en 1 <sup>e</sup> verdieping	<b>x</b>
Gordijnen: begane grond en 1 <sup>e</sup> verdieping	<b>x</b>
Vitrage: begane grond	<b>x</b>
Vloer:	
- tapijt;	<b>x</b>
- laminaat;	<b>x</b>
- linoleum/marmoleum;	<b>x</b>
- parketvloer.	<b>x</b>
Klokthermostaat; merk Honeywell	<b>x</b>
Keuken (inbouw) apparatuur: afzuigkap en vaatwasmachine	<b>x</b>
Boeken-, legplanken: begane grond	<b>x</b>
Opbouwverlichting: hanglampen/plafonnières	<b>x</b>
Berging: legplanken	<b>x</b>
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	<b>x</b>
Badkameraccessoires (planchet, spiegel, handdoekrekje etc. )	<b>x</b>

# Plattegrond begane grond

## Raiffeisenlaan 49 - Wervershoof 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

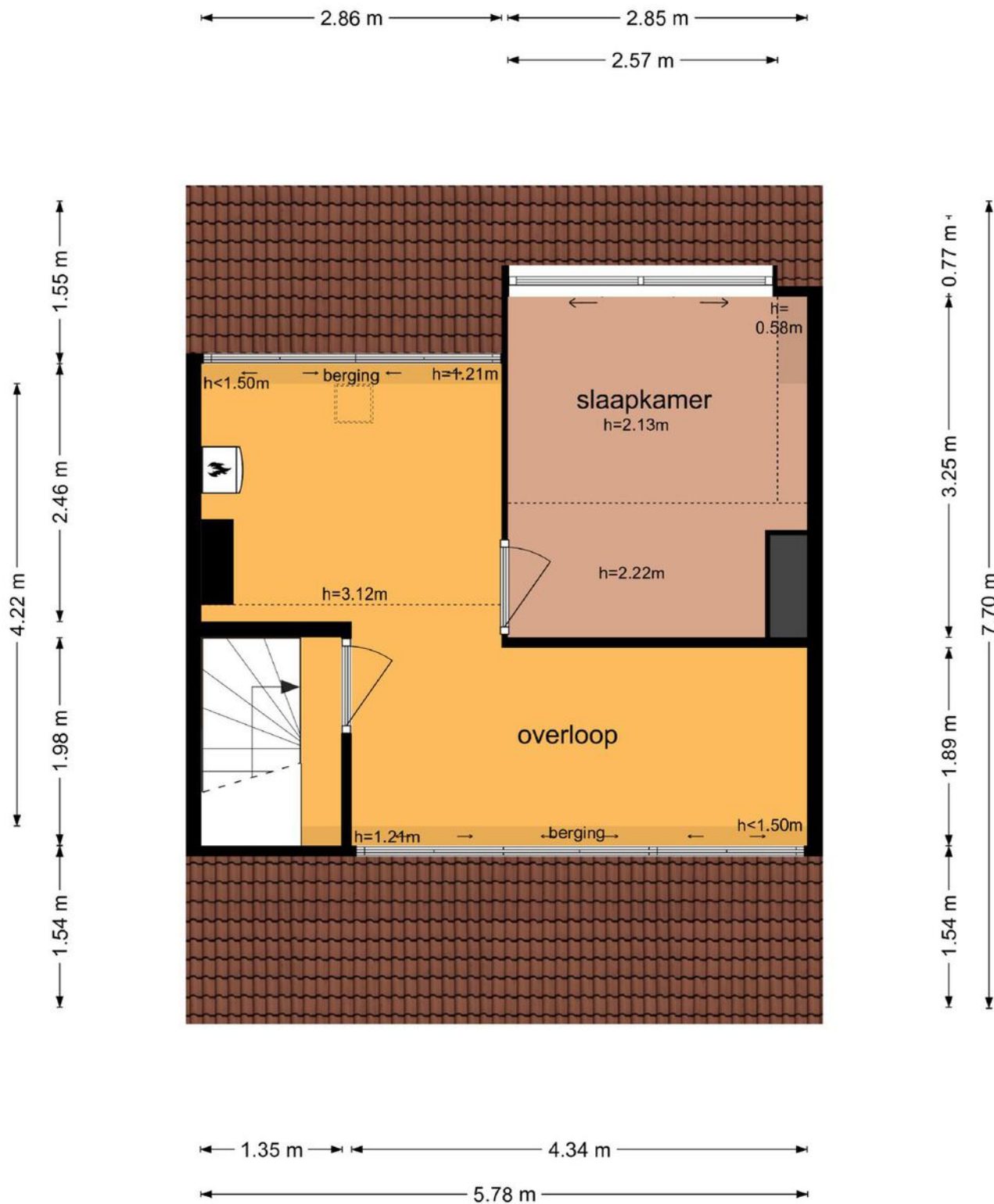
## Raiffeisenlaan 49 - Wervershoof Eerste Verdieping



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

# Plattegrond tweede verdieping

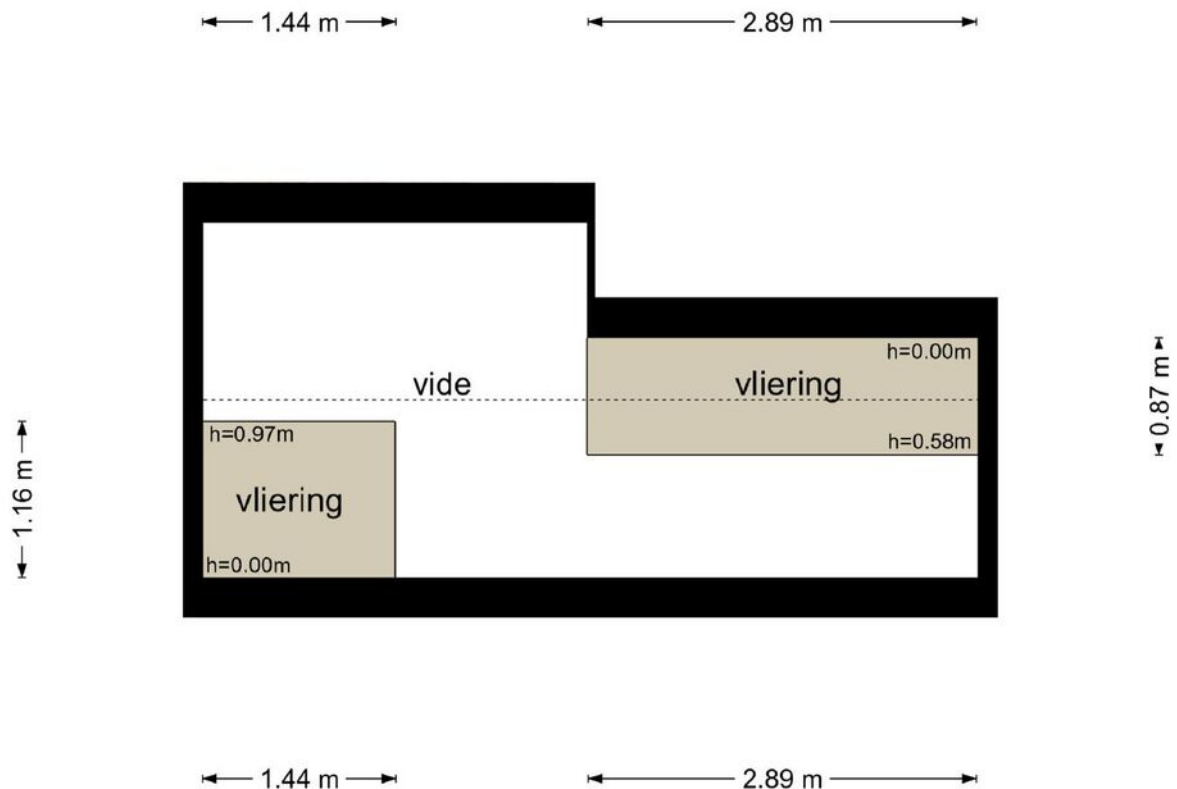
## Raiffeisenlaan 49 - Wervershoof Tweede Verdieping



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

# Plattegrond derde verdieping

## Raiffeisenlaan 49 - Wervershoof Derde Verdieping

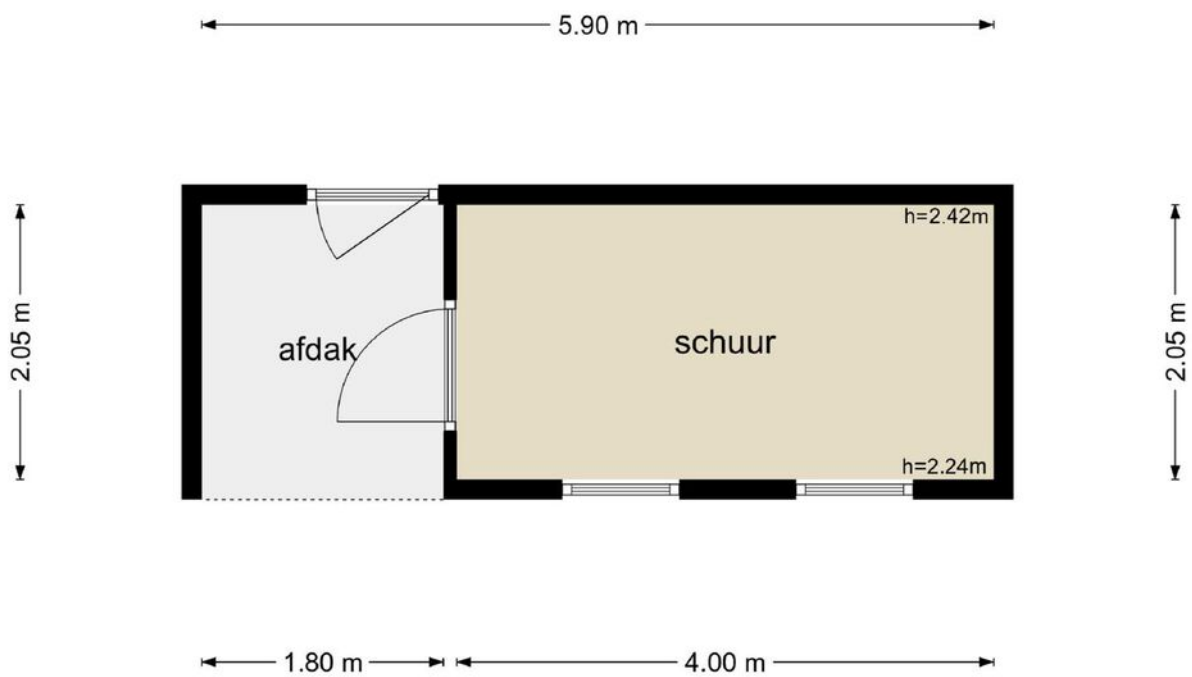


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

---

# Plattegrond schuur

## Raiffeisenlaan 49 - Wervershoof Schuur



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: 2834353\_2



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wervershoof

Sectie A

Perceel 1001

kadaster

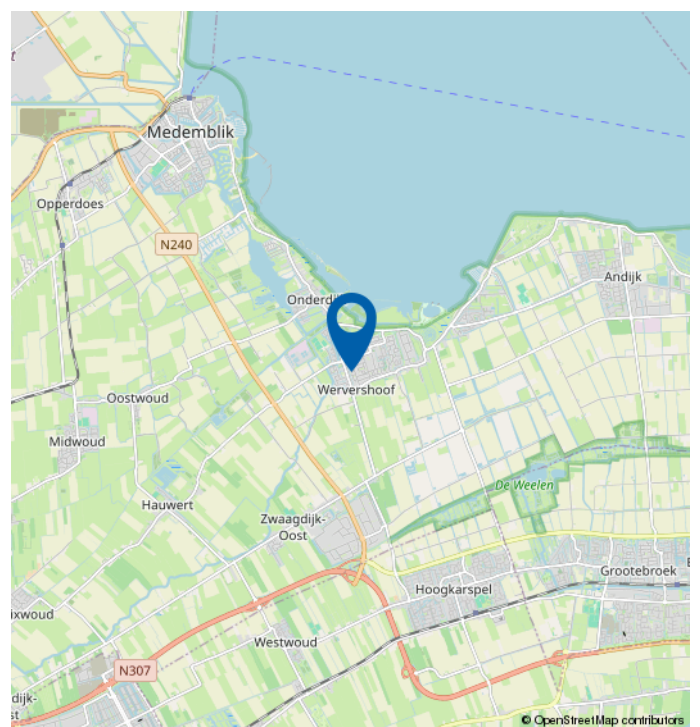
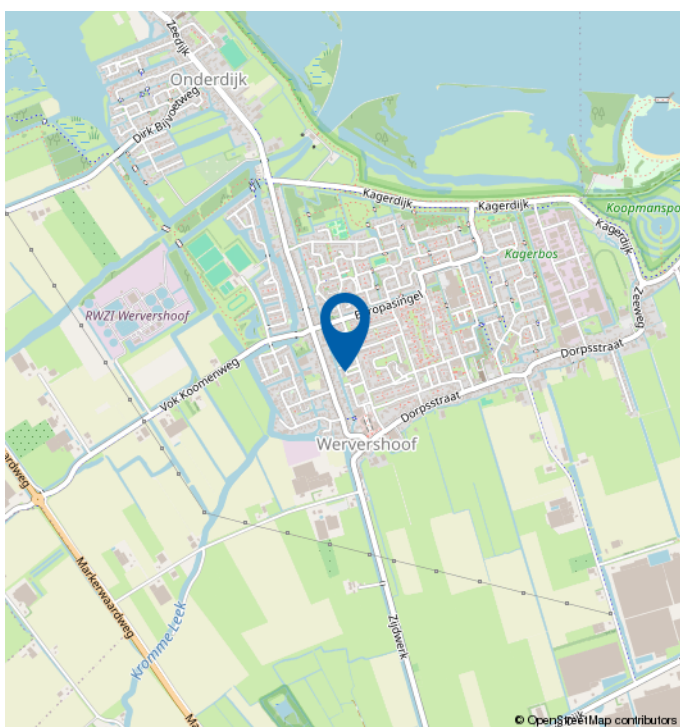
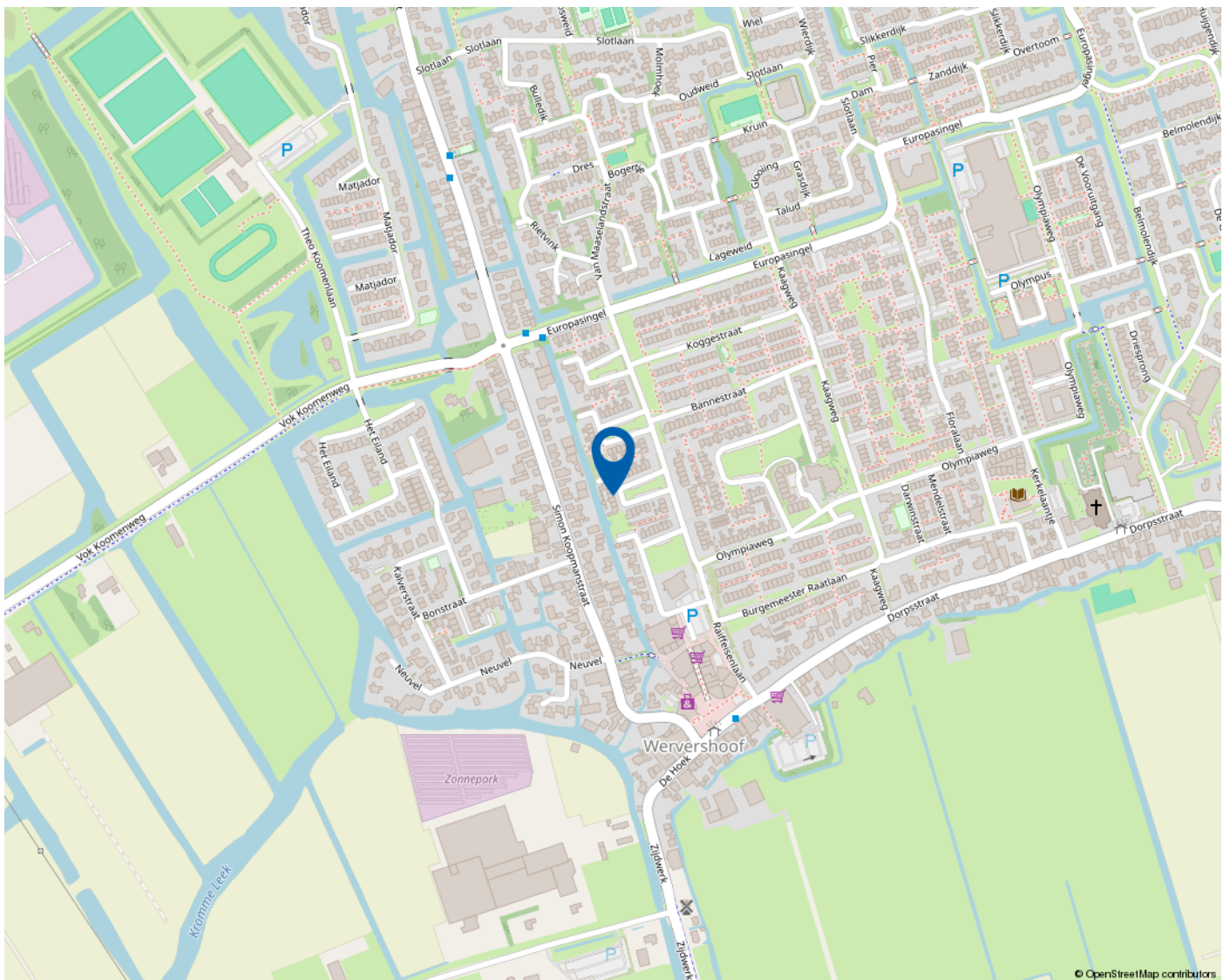


Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 april 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



# 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](http://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](mailto: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 pas 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