

4x1 Makelaardij

De 1^e stap bij verhuizen!



WOGNUM | Saint Rémylaan 44, 1687 RC



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



Woonoppervlakte:	190 m ²
Perceeloppervlakte:	895 m ²
Bouwjaar:	2016
Type woning:	vrijstaande woning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Energie label:	A+++



Saint Remylaan 44, Wognum

Vrijstaande notariswoning (2016) met inpandig te bereiken garage, energielabel A+++, levensloopbestendig, gasloos en een fantastische tuin! Laat u betoveren door deze luxueuze vrijstaande notariswoning in Wognum. Deze villa met in totaal 190 m² aan woonoppervlak, is gesitueerd op een geweldig perceel van 895 m² en grenst aan water. Met een fantastische tuin rondom, een brede garage, 4 slaapkamers en 2 badkamers, is dit een droomlocatie voor liefhebbers van rust en ruimte. Het huis is in 2016 gebouwd, gasloos 2022 en zeer energiezuinig met 24 zonnepanelen 2022 en energielabel A+++. Ruimte, een hoog afwerkingsniveau, uitstekend onderhouden, volledig geïsoleerd, dát zijn de kenmerken van deze prachtige gezinswoning die tevens levensloopbestendig is door de slaapkamer en badkamer op de begane grond!

Gesitueerd in een rustige straat en op loopafstand van een grote speeltuin.

Wognum is een landelijk gelegen dorp met een eigen winkelcentrum, meerdere supermarkten, drogisterij, bakker, slager en diverse winkels. Er zijn meerdere sportverenigingen aanwezig en met de fiets rijdt u binnen 15 minuten in Hoorn! De A7 richting Amsterdam is bereikbaar binnen 5 minuten.

Bijzonderheden

- Vrijstaande notariswoning met garage
- Energietabel A+++ en gasloos 2022
- 24 zonnepanelen 2022, totaal 10.500 Wp
- Levensloopbestendig
- Slaapkamer en badkamer beneden
- Prachtige tuin aan het water
- Luxe keuken, energiezuinige apparatuur
- Twee luxueuze badkamers
- Mogelijkheid voor een 5e slaapkamer
- Hoog afwerkingsniveau, groot en luxe
- Vloerverwarming aanwezig
- Parkeren op eigen terrein
- Rustig wonen in een jonge wijk
- Winkelcentrum op fietsafstand
- Met 5 minuten op de A7

Begane grond

Via de fraai aangelegde voortuin met twee parkeerplaatsen, bereikt u de entree van de woning. Het klassieke karakter van deze statige notariswoning is een lust voor het oog. De symmetrie, de statige gevel met risaliet, het volume en de verhoudingen zijn zeer gewild. Aan dit huis klopt alles! U betreedt de woning via de hal met brede massief eiken hardhouten trap, moderne toiletruimte met wandcloset en fonteintje, de meterkast en toegang tot de living, bijkeuken en de slaapkamer en badkamer op de begane grond.



Woonkamer

De gehele woning heeft brede deuren en overal waar u kijkt, ziet u het hoogwaardige afwerkingsniveau. Zo ook in de woonkamer. De wanden zijn gestuukt en de ruimte is voorzien van een sfeervolle keramische plavuizenvloer met comfortabele vloerverwarming. Dankzij de vele ramen is er prettige lichtinval en prachtig zicht over de tuin. In deze royale woonkamer is er plaats voor een gezellige zithoek en een ruime eethoek. Via de openslaande deuren is er contact met de tuin.



Keuken

In deze luxe keuken zijn in een handomdraai de lekkerste gerechten te bereiden. Hier kunt u uw culinaire creativiteit de vrije loop laten. De diverse inbouwapparatuur maakt het plaatje compleet. Zo is de keuken voorzien van energiezuinige Siemens-apparatuur, inductiekookplaat met 5 kookzones, gerechtenwarmer, Quooker 2023, afzuigkap met recirculatie plasmafilter 2023, koel-vriescombinatie, combimagnetron-oven en een vaatwasmachine.



Slaapkamer

Op de begane grond vindt u een ruime slaapkamer. Deze kamer is ook ideaal om te gebruiken als werkkamer of als levensloopbestendige optie.

Badkamer

De 1e badkamer is gelegen op de begane grond. Een luxueuze badkamer, uitgerust met een brede douche, wastafel in meubel, vloerverwarming en een designradiator.

Bijkeuken

De bijkeuken is praktisch ingericht met een wasmachine- en wasdrogeraansluiting en werkblad met gootsteen.



Garage

Brede, volledig geïsoleerde garage met vloerverwarming, betonnen afwerklaag gevlinderd, brandwerende tussendeuren en een vlizotrap naar de bergzolder. De garage is inpandig te bereiken en buitenaf via de elektrische rolsegmentdeur. Aan de achterzijde is er een werkkamer aanwezig met warmtepomp, wastafel, een vlizotrap naar de bergzolder en toegang tot de tuin.



1e verdieping

Royale overloop met Frans balkon en dubbele deuren aan de voorzijde. Deze verdieping beschikt over 3 grote slaapkamers, een 2e badkamer en een separaat toilet.

Slaapkamers

De ouderslaapkamer is gelegen over de gehele diepte van de woning en beschikt over een dakkapel en een dakraam. Deze kamer is eenvoudig te splitsen in 2 slaapkamers. Aan de andere zijde vinden wij nog 2 ruime kamers. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een dakkapel en de slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een dakraam en is voorzien van een wasmachine en wasdroger voorbereiding.



Badkamer

Het dakkapel zorgt voor extra ruimte en prettig lichtinval. Ook hier is vloerverwarming aanwezig. Uitgerust met een grote inloopdouche, wastafel in meubel en een designradiator.

2e verdieping

Via een vlizotrap is er toegang tot de bergzolder met mechanische ventilatiebox.

Elektrische installatie

Meterkast met 14 groepen en 3 aardlekschakelaars.

Verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening

Warmtepomp 2022, NIBE S1255-12 KW.
Met Triple Solar PVT systeem.

Isolatie

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



Tuin

Fraai aangelegde en verzorgde tuin met prachtige bloemen, sierbestrating en diverse plant- en boomsoorten. Wat een plaatje! Omdat de tuin royaal is, is elk moment van de dag zon én schaduw te vinden. De tuinkamer (Engels Paviljoen) geheel in kunststof uitgevoerd is geïsoleerd met onderheide betonfundatie en biedt de perfecte plek om te genieten van een kopje koffie of thee. Vanaf hier heeft u een prachtig zicht op de tuin. Aan de achtergevel is een groot terras met onderheide betonfundatie aangebouwd, dat is afgewerkt met keramisch tegels. De tuin is gelegen aan het water en biedt een rustig plekje aan de zijde met vlonder en waterterras. Hier geniet u van de rust en het uitzicht over kabbelend water. Verder is er een kunststof berging aanwezig aan de achterzijde, beregening met pomp en vorstvrije waterkranen aan de voor- en achtergevel.



Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee
Tuinaanleg/beplanting en bewateringssysteem	x	
(sier)bestrating, buitenverlichting en droogmolen incl. voet	x	
Erfafscheiding/ schutting/ tuinschermen	x	
Tuinhuisje/buitenberging	x	
Zonnepanelen	x	
Speciale deurbel/ bel & trafo	x	
Gordijnrails: begane grond en 1 ^e verdieping		x
Gordijnen: begane grond en 1 ^e verdieping		x
Vitrage: begane grond		x
Rolgordijnen: 1 ^e verdieping (dakraam 2x)	x	
Luxaflex: begane grond en 1 ^e verdieping	x	
Rolhorren: begane grond (hordeur) en 1 ^e verdieping (dakraam 2x)	x	
Vloer: keramische houtlook tegelvloer, pvc en linoleum	x	
Klokthermostaat; merk NIBE RMU-S40	x	
Keuken (inbouw) apparatuur: - kookplaat (inductie); - afzuigkap (met plasmafilter); - gerechten warmer; - combimagnetron/oven; - koel-vriescombinatie; - vaatwasmachine; - Quooker (combi 7 liter).	x x x x x x x	
Keukeninbouwverlichting (spotjes) sfeer led	x	
Boeken-, legplanken: begane grond en 1 ^e verdieping		x
Opbouwverlichting: - (losse) wandlampen; - hanglampen/plafonnières (excl. eettafel).	x	x
Garage/berging: - opbouwverlichting; - legplanken.	x	x
Kasten: - begane grond; - 1 ^e verdieping (linnenkast 2x).	x	x
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	x	
Badkameraccessoires (planchet, spiegel, handdoekrekje etc.)	x	
Wastafelmeubel	x	
Rookmelders	x	
Stenen tuinmolen en 4 blauwe bloempotten		x
Tuinmeubilair incl. in prieel		x
Vogeldrinkwaterschotels 3x		x
Enkele stuiken gemerkt met geel draadje		x
1 ladekast/ legplanken naast warmtepomp	x	

Plattegrond begane grond



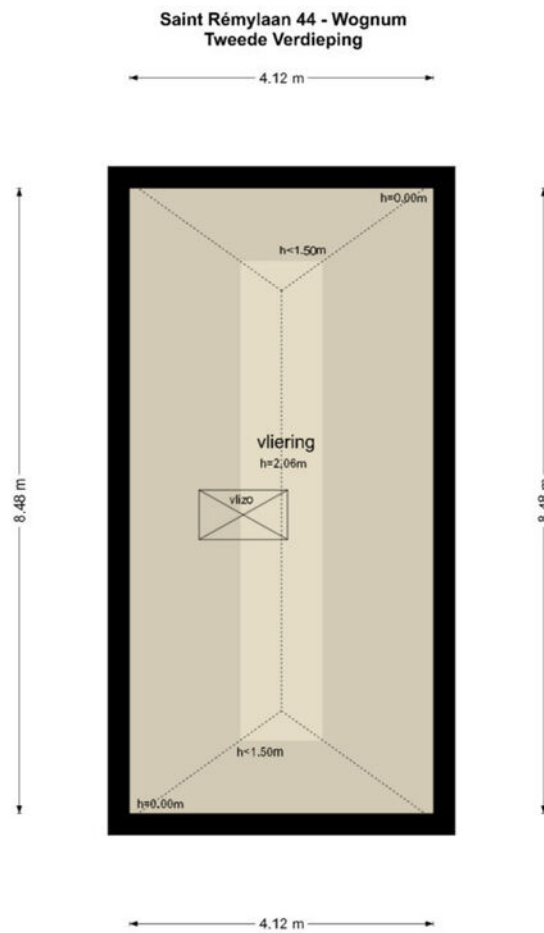
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond eerste verdieping



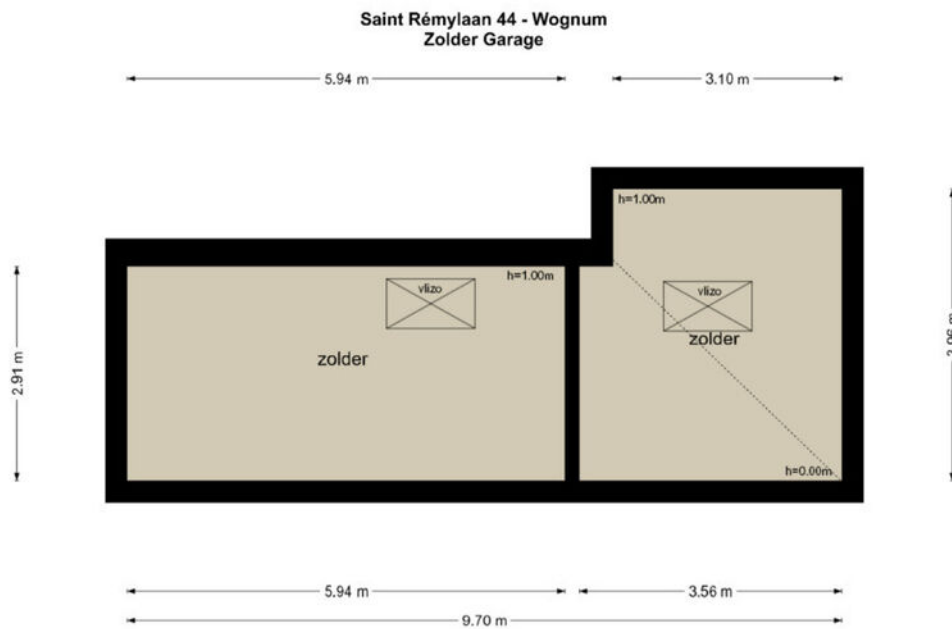
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond tweede verdieping



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

Plattegrond zolder garage

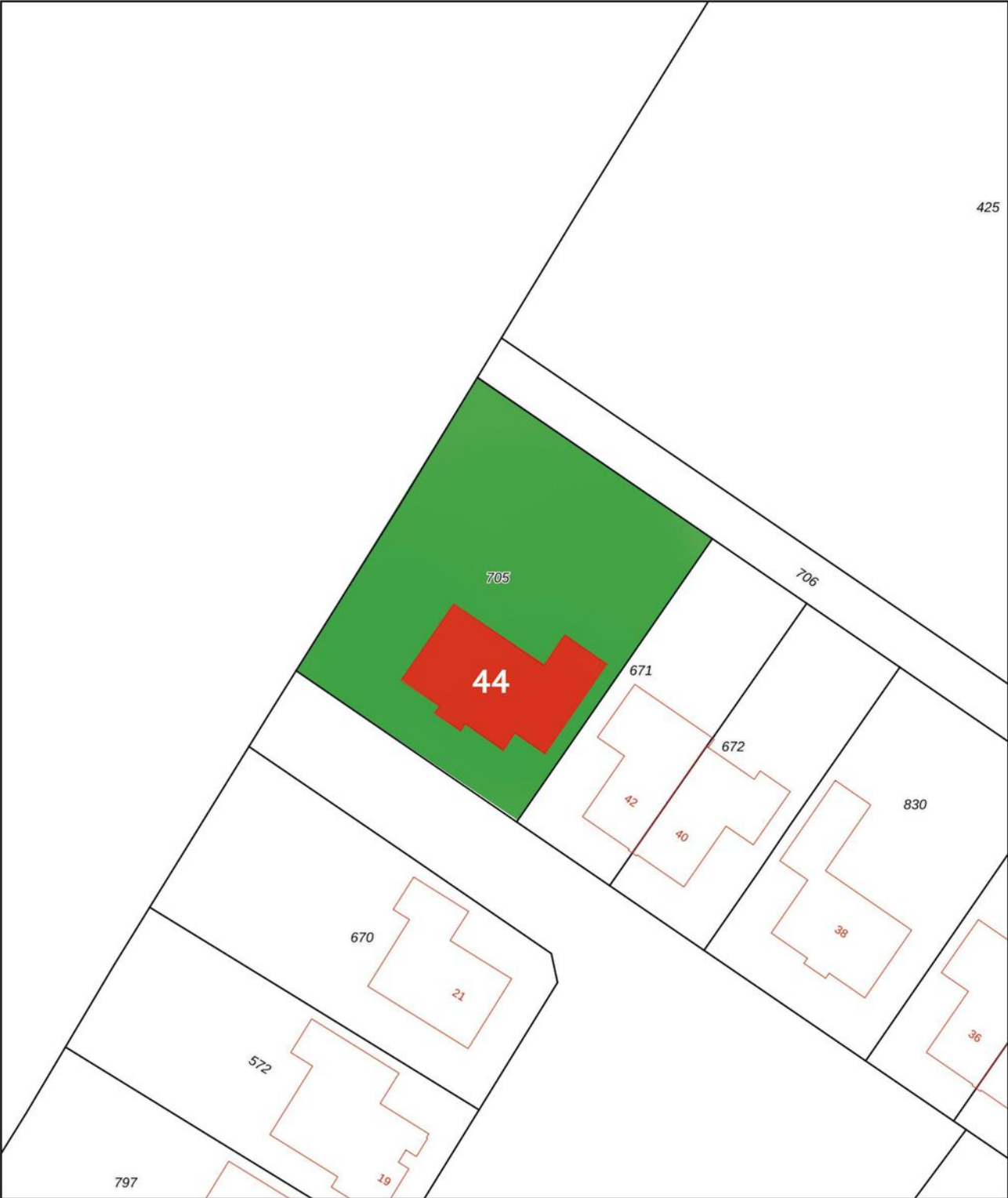


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 3493902_1



12345
25

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

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 augustus 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

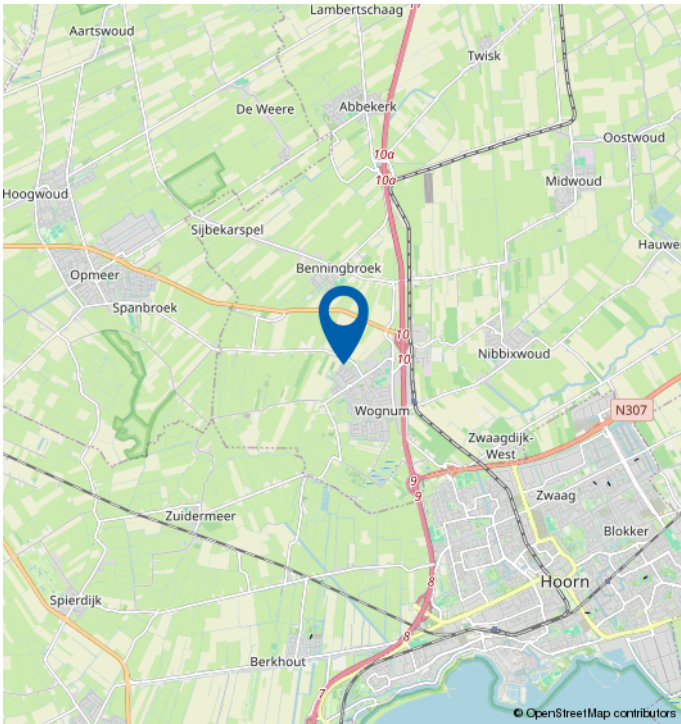
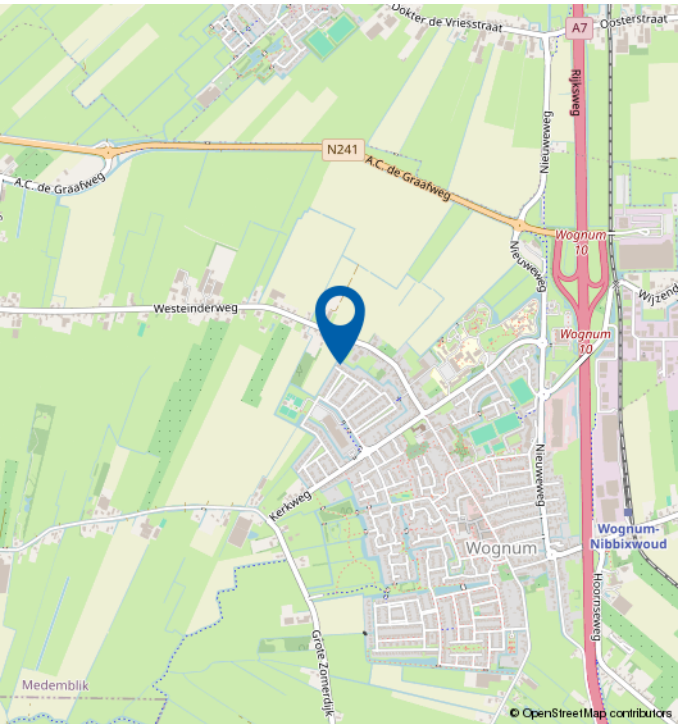
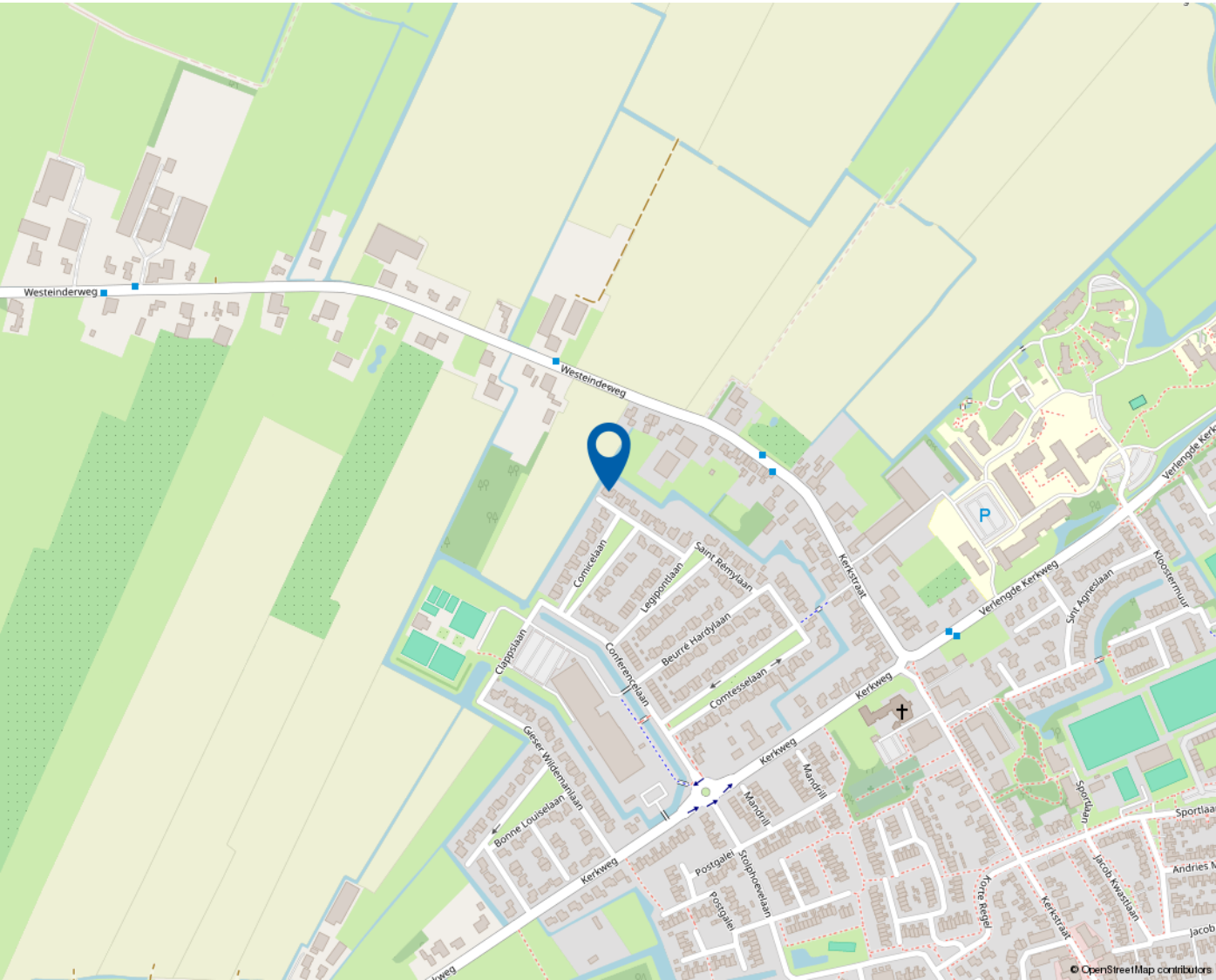
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Wognum
Sectie	O
Perceel	705

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



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