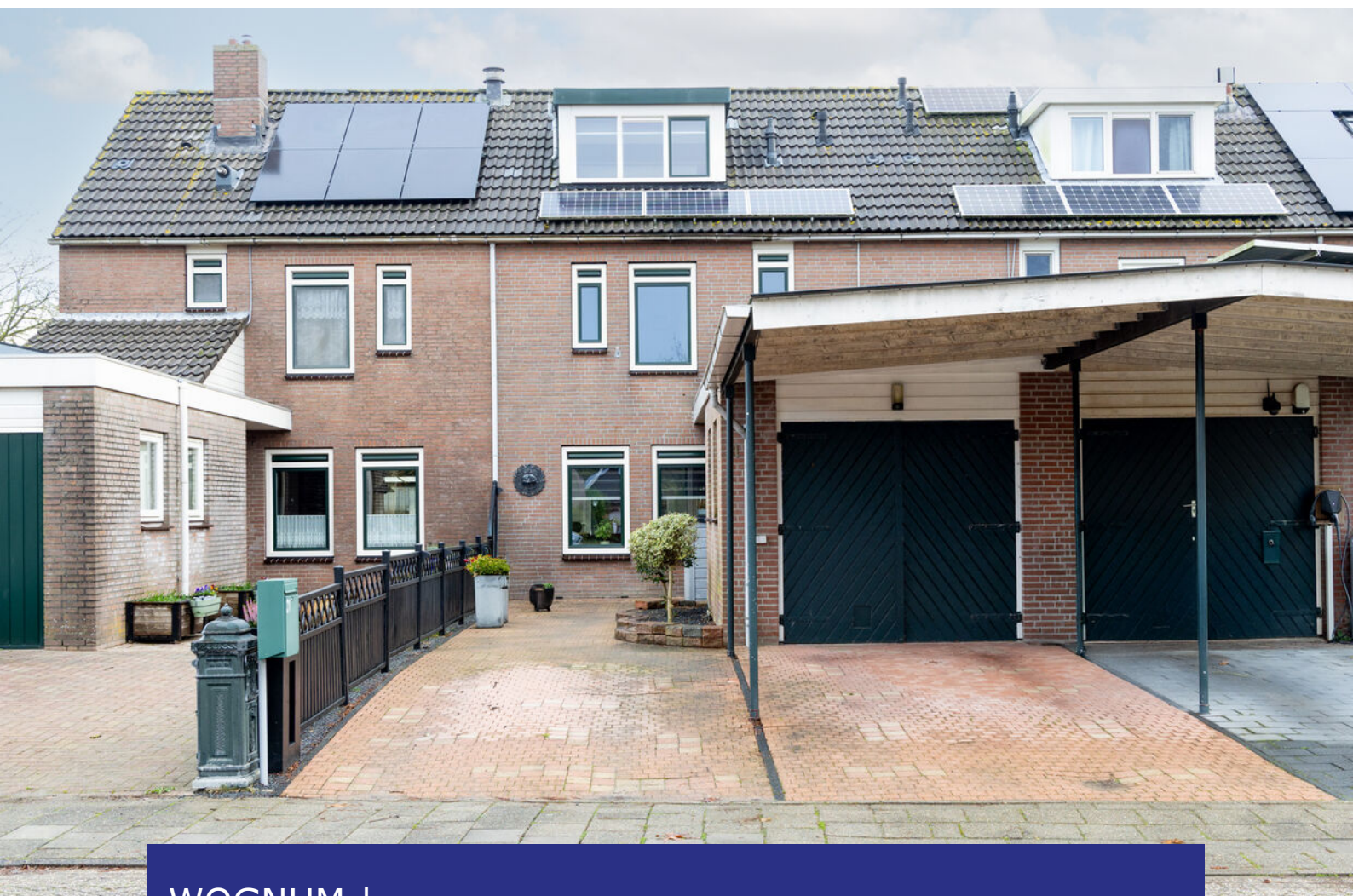


4x1 Makelaardij

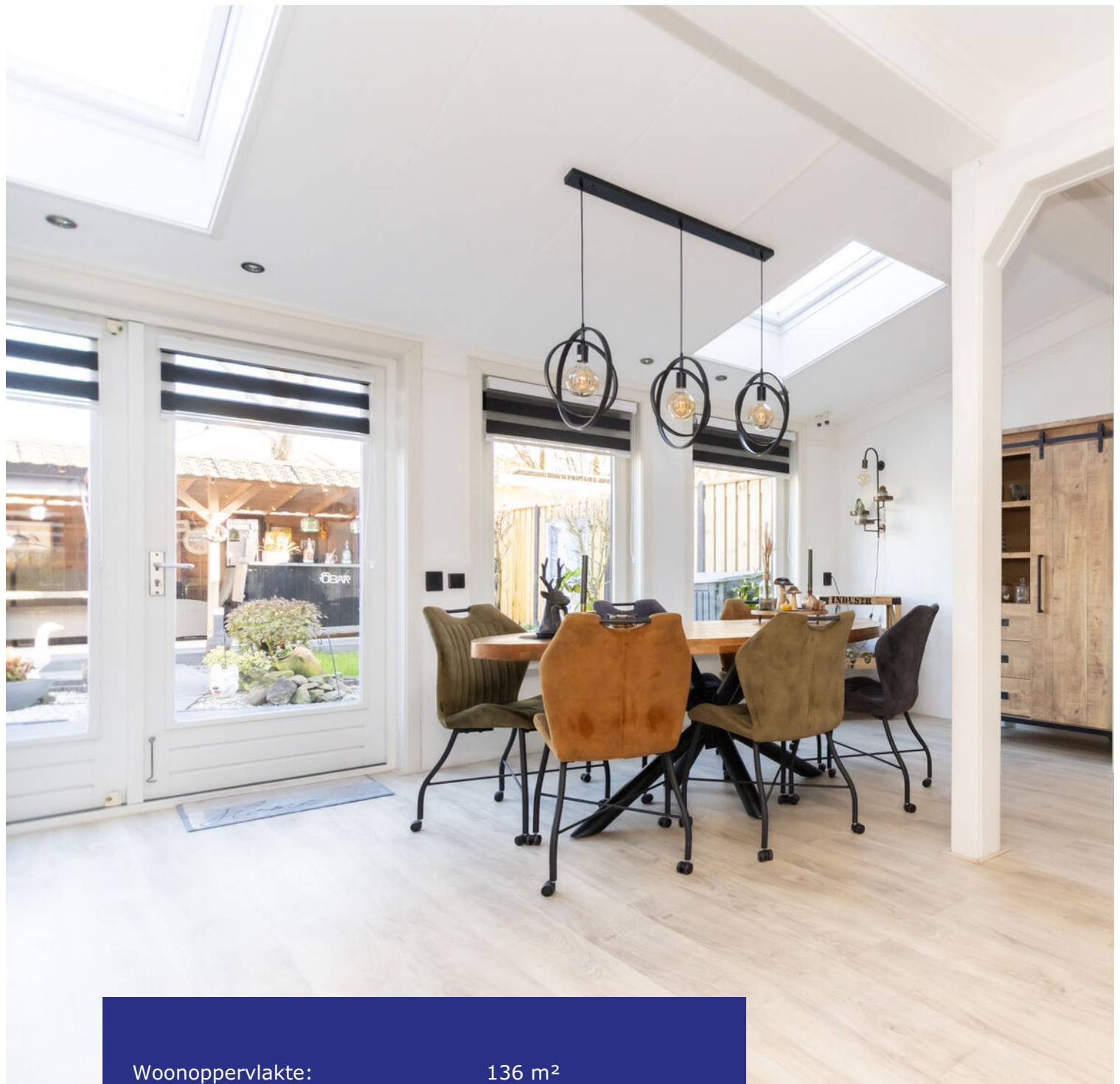
De 1^e stap bij verhuizen!



WOGNUM | Postgalei 31, 1687 VR



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



Woonoppervlakte:	136 m ²
Perceeloppervlakte:	230 m ²
Inhoud:	518 m ³
Bouwjaar:	1976
Type woning:	tussenwoning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	3
Tuinligging:	noordoost
Energie label:	A
Overige inpandige ruimte:	12 m ²



Postgalei 31, Wognum

Uitgebouwde eengezinswoning met garage, moderne keuken (2022), energielabel A en extra diepe tuin met overkapping! Wauw, wat een leuk huis! Op zoek naar ruimte, een fijne tuin, rust én privacy? Deze duurzame woning (energielabel A) is met heel veel zorg onderhouden en grotendeels gemoderniseerd in de achterliggende jaren. Zo zijn er 12 zonnepanelen aanwezig, heeft de woning kunststof kozijnen en is de keuken vernieuwd in 2022. Door de diepe tuin geniet u bij deze woning van een tuin met volop zon, privacy en een gezellige overkapping. De auto kan op eigen terrein geparkeerd worden onder de carport of in de garage. Op de 2e verdieping zijn er 2 dakkapellen aanwezig en de woning is aan de achterzijde uitgebouwd. De begane grond is voorzien van vloerverwarming.

Wognum staat bekend als een

levendig en gemoedelijk dorp met uitstekende voorzieningen. Binnen enkele autominuten bereikt u de A7, waardoor steden als Hoorn, Purmerend en Amsterdam gemakkelijk te bereiken zijn. Op loopafstand van de woning vindt u het centrum met diverse winkels en supermarkten. Ook zijn er meerdere speeltuintjes in de directe omgeving aanwezig, wat deze locatie ideaal maakt voor gezinnen met kinderen. Een plek voor wie graag rustig woont met alle voorzieningen op korte afstand.

Bijzonderheden

- Uitgebouwde eengezinswoning
- Garage en carport
- Parkeren op eigen terrein
- Energielabel A en 12 zonnepanelen
- Keuken 2022 en ruime badkamer
- Vloerverwarming op de begane grond
- Kunststof kozijnen en overkapping
- Twee dakkapellen op de 2e verdieping

Begane grond

Stap binnen in de ruime hal met garderobekast, trapkast en luxe toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Woonkamer

Vanuit de hal loopt u de lichte woonkamer in, compleet met aangename vloerverwarming! Aan de achterzijde is het eetgedeelte met grote raampartij en uitzicht op de tuin, terwijl in het midden de open keuken is gesitueerd. Aan de voorzijde is er plaats voor een gezellig zitgedeelte, ingericht met een moderne vloer. De uitbouw aan de achterzijde is voorzien van dakramen en spotverlichting. Binnen en buiten lopen hier op een natuurlijke manier in elkaar over dankzij de openslaande deuren naar de tuin.



Keuken

Uiteraard is er ook een schitterende keuken aanwezig! Vernieuwd in 2022 en voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een Quooker, inductiekookplaat, vaatwasmachine, combimagnetron-oven, koel-vriescombinatie en een afzuiger. De keuken is zeer goed uitgedacht, waardoor u beschikt over meer dan voldoende berg- en ook werkruimte.



1e verdieping

Via de vaste trap komt u uit op de 1e verdieping. De overloop biedt toegang tot 2 slaapkamers, de badkamer, een separate toiletruimte en een vaste kast met wasmachineaansluiting en plaats voor een droger.

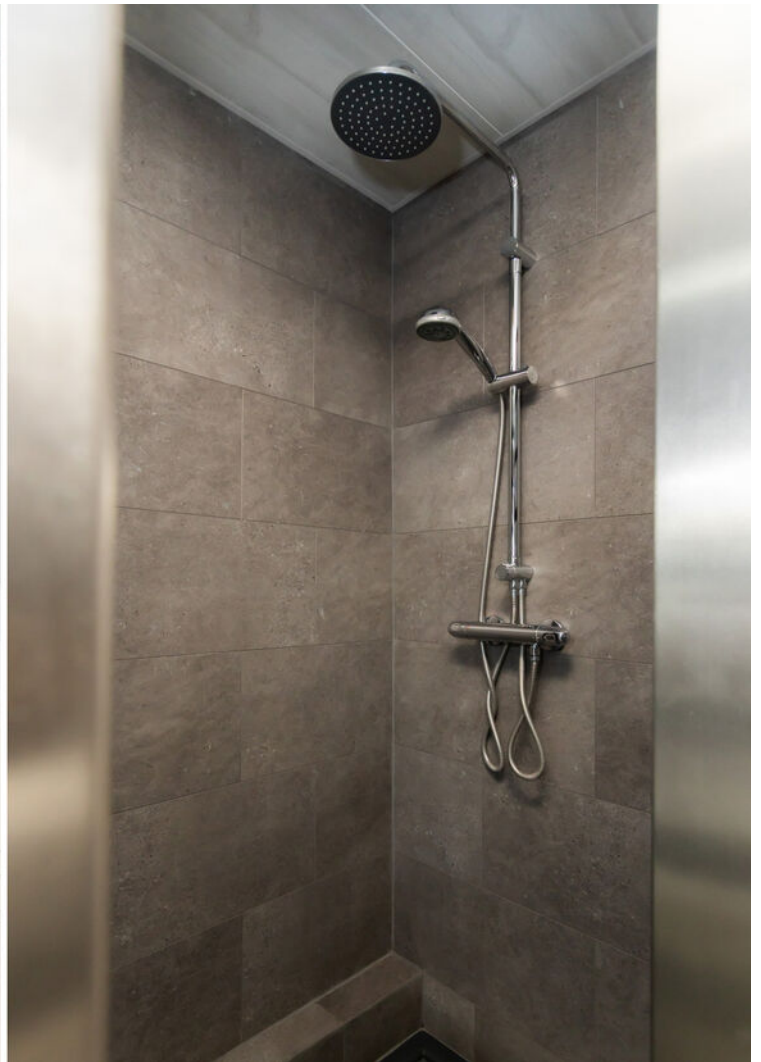
Slaapkamers

Op deze verdieping zijn er 2 ruime slaapkamers aanwezig. De kamers hebben verschillende afmetingen en recht opgetrokken wanden.

Badkamer

De moderne badkamer voelt aan als een mini-spa met zijn regendouche, hoekligbad en een dubbele wastafel.





2e verdieping

De voorzolder biedt plaats voor de cv-ketel en beschikt over een inloopbergruimte met dakkapel.

Slaapkamer

De slaapkamer op de 2e verdieping is gelegen over de gehele diepte van de woning en beschikt over 2 dakkapellen. Voorheen waren dit twee slaapkamers. Beide dakkapellen zijn onderhoudsvrij vanwege de kunststof materialen.

Elektrische installatie

Meterkast met 8 groepen en 3 aardlekschakelaars.

Verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening

Cv-combiketel HR Remeha Quinta 2006 in eigendom.





Tuin

De diepe en verzorgde achtertuin is een absoluut pluspunt: gelegen op het noordoosten en voorzien van een gezellige overkapping. Aan de voorzijde beschikt de woning over een strakke voortuin met carport en garage.

Garage

De aangebouwde stenen garage is voorzien van dubbele deuren aan de voorzijde, 2 ramen, elektra, verlichting en een werkbank.



Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee
Tuinaanleg/beplanting	x	
(sier)bestrating	x	
Erfafscheiding/ schutting/ tuinschermen	x	
Buitenverlichting	x	
Tuinhuisje/buitenberging	x	
droogmolen incl. voet		x
Zonnepanelen	x	
Speciale losse brievenbus	x	
Speciale deurbel/ bel & trafo	x	
Rolgordijnen: begane grond en 1 ^e verdieping	x	
Losse horren: 1 ^e verdieping en 2 ^e verdieping	x	
Vloer:		
- linoleum/marmoleum (slaapkamer);	x	
- pvc-vloer.	x	
Klokthermostaat	x	
Sierhaard		x
Keuken (inbouw) apparatuur:		
- kookplaat;	x	
- afzuigkap;	x	
- combimagnetron/oven;	x	
- koel-vriescombinatie;	x	
- vriezer (garage);		x
- vaatwasmachine;	x	
- Quooker.	x	
Keukeninbouwverlichting (spotjes)	x	
Opbouwverlichting: (losse) wandlampen		x
Dimmers	x	
Garage/berging: stellingen	x	
Kasten:		
- begane grond;		x
- 1 ^e verdieping (1 kast blijft achter);		x
- 2 ^e verdieping.		x
Spiegelwanden	x	
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	x	
Badkameraccessoires (planchet, spiegel, handdoekrekje etc.)	x	
Wastafelmeubel	x	
Veiligheidsschakelaar wasmachine		x
Deur zwart hal/ woonkamer		x
Rookmelders	x	

Plattegrond begane grond



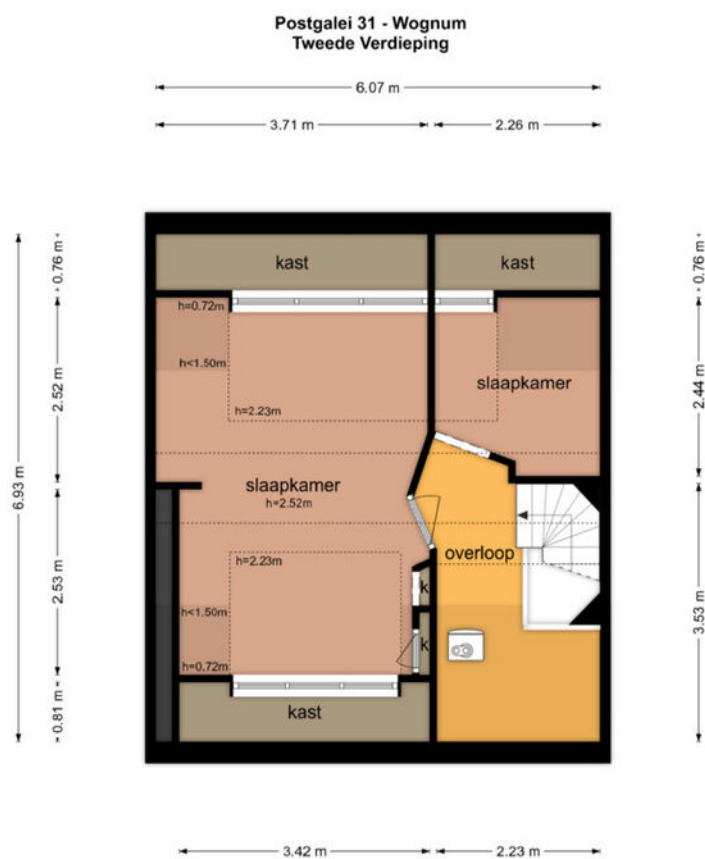
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond eerste verdieping



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

Plattegrond tweede verdieping



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 3633788_1



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Perceelnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Wognum

B

2228

kadaster

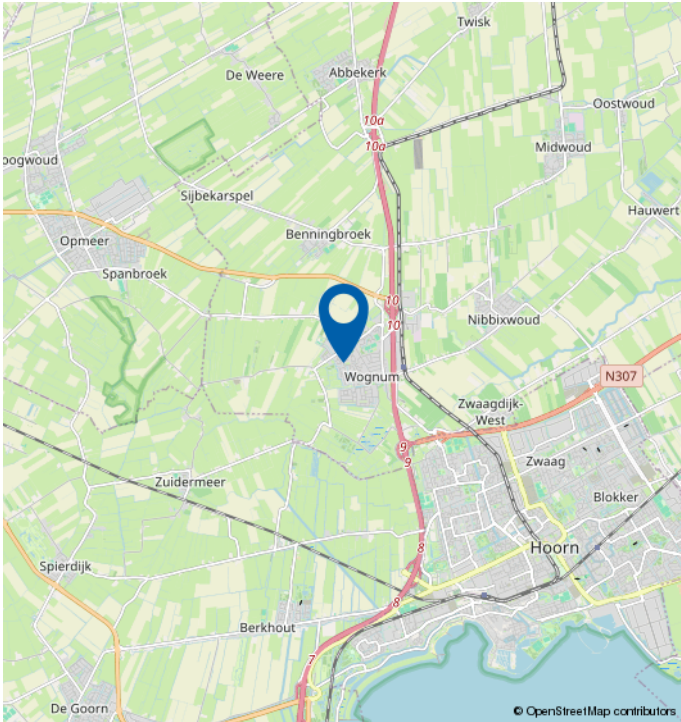
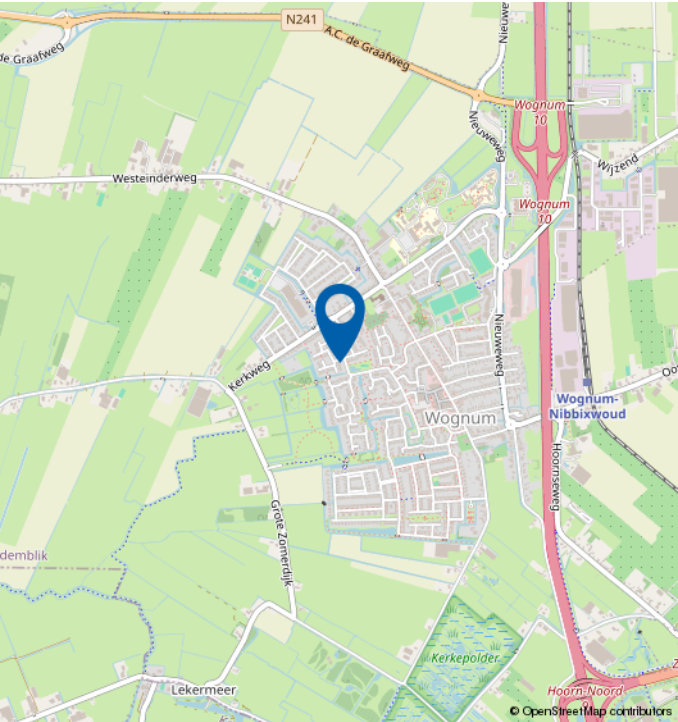
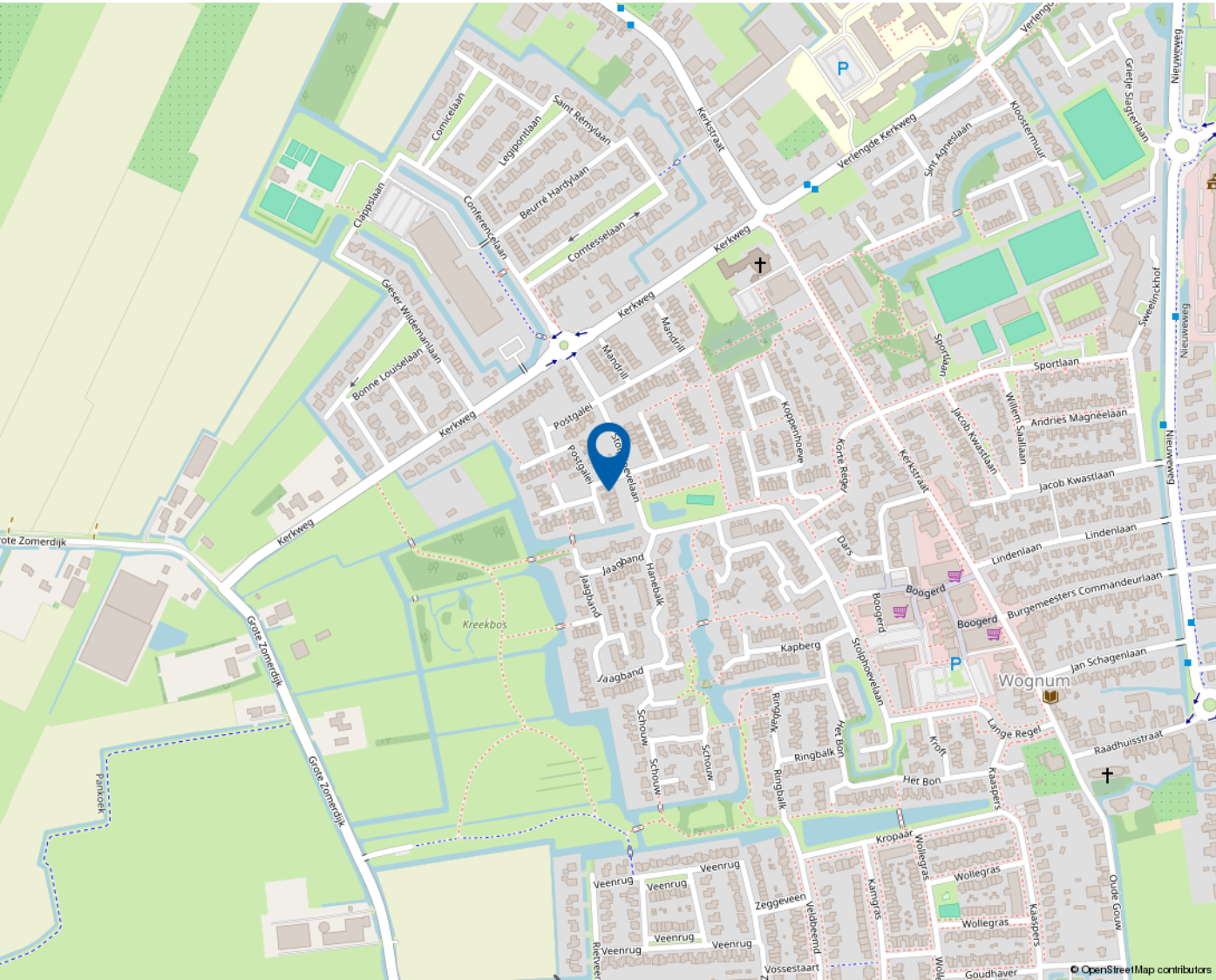
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 november 2025

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

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