



**DROGE WIJMERSWEG 5 047, WERVERSHOOF**

**GROOT &  
NIEUWEBOER.**  
MAKELAARDIJ

**GROOT & NIEUWEBOER MAKELAARDIJ**  
TEL. 0227 545 755  
[www.grootnieuwweboer.nl](http://www.grootnieuwweboer.nl)  
[info@grootnieuwweboer.nl](mailto:info@grootnieuwweboer.nl)





<b>Woonoppervlakte</b>	<b>: 107 m<sup>2</sup></b>
<b>Perceeloppervlakte</b>	<b>: 574 m<sup>2</sup></b>
<b>Inhoud</b>	<b>: 421 m<sup>3</sup></b>
<b>Bouwjaar</b>	<b>: 1992</b>
<b>Soort woning</b>	<b>: eengezinswoning</b>
<b>Type woning</b>	<b>: vrijstaande woning</b>
<b>Aantal kamers</b>	<b>: 4</b>
<b>Aantal slaapkamers</b>	<b>: 3</b>
<b>Energie label</b>	<b>: A</b>

**WORDT  
DIT UW  
WONING?**





## OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Magistraal uitzicht op één van de weinige binnenmeertjes van de omgeving! Dat is u hier gegeven. Aan de buitenzijde, te weten aan de zuidkant van de Vlietlanden en dan ook alleen op de 1e fase wordt u dit unieke uitzicht gegund. En nog mooier, dit wordt nog schaarser ook, door de aanleg van een bos tot halverwege deze straat bent u straks de laatste aan de westelijke kant van de straat die dit uitzicht ook houdt. Daadwerkelijk een unieke kans. Het mooie van wonen op De Vlietlanden is dat hier veelal de mogelijkheid is om op termijn gelijkvloers te gaan wonen, ogenschijnlijk zijn veel woningen hetzelfde maar toch zijn ze bijna allemaal anders aan de binnenzijde. Deze woning op nr 47 is in 2022/2023 grondig onderhanden genomen, wij noemen: 12 zonnepanelen, een luxe keuken in hoekopstelling met kookeiland, een nieuwe toiletruimte en badkamer op de begane grond en een fraaie vloerafwerking. Andere extra's die deze woning u wel te bieden heeft zijn de bijgekochte strook grond waardoor je 5 parkeerplaatsen op eigen erf hebt, de carport, het prieel, de nieuwe schuifpuien aan voor- en achterzijde, een houtkachel en 2 ligplaatsen aan de eigen steiger. Hier wilt u wonen! Heerlijk toch een vaartochtje maken vanaf eigen steiger.

### Indeling:

Begane grond: entree onder de carport waar tevens toegang is tot de meterkast en de garage, hal met trapopgang, toegang tot de voorste kamer met schuifpui (is dit een slaapkamer, kantoor, tuinkamer, man/womancave of zoals de Duitsers het zo mooi noemen een wintergarten), de vernieuwde fraaie toiletruimte, de eveneens vernieuwde fraaie badkamer, tuingerichte living met erker en vernieuwde schuifpui, halfopen keuken (2023) met alle denkbare inbouwapparatuur waaronder zelfs een combi-Quooker met Cube waar je je eigen 'spa rood' kunt maken.

De achtertuin is voorzien van een hobbykasje, een groentetuintje met fruitbomen en een prieel. Over het brede water is er zicht tot aan het reigerbos.

1e Verdieping: overloop met cv-opstelling, badkamer met douchecabine, 2e toilet en wastafel, 2 meer dan riante slaapkamers, beiden met prachtig uitzicht.

De parklasten (2023): € 1.351,01 incl. BTW per jaar.

BIEDPRIJS VANAF € 500.000,- k.k.

Biedingen worden alleen in behandeling genomen, wanneer de bieder de woning heeft bezichtigd.

































Droge Wijmersweg 5 047, Wervershoof









Droge Wijmersweg 5 047, Wervershoof















# PLATTEGROND

## DROGE WIJMERSWEG 5-047 BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL



DROGE WIJMERSWEG 5-047  
1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL



# PLATTEGROND

## DROGE WIJMERSWEG 5-047 SITUATIE



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL



# KADASTRALE KAART



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

23

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wervershoof

Sectie R

Perceel 317

kadaster



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.



## Jaarlijkse vaste lasten 2023

### **Beheerskosten**

De belangen van de individuele eigenaar alsook de belangen van het bungalowpark "De Vlietlanden" worden behartigd door de besloten vennootschap "De Vlietlanden". Deze vennootschap zal jaarlijks een bijdrage aan de eigenaren in rekening brengen. Deze bijdrage is voor dit jaar vastgesteld op € 1.351,01 inclusief BTW voor fase I en II (huisnummers 1 t/m 206) en € 2.135,46 inclusief BTW voor fase III (huisnummers 207 t/m 277). (beide bedragen op indexbasis).

De Vlietlanden B.V. zal middels het beheer dat op het bungalowpark aanwezig is, zorg dragen voor het onderhoud van de algemene zaken die op het park aanwezig zijn. Dit zijn onder andere het algemeen groen, de wegen, vuilafvoer, rioolheffing en openbare verlichting.

### **Kabelabonnement**

Het kabelabonnement van uw televisie betaald u rechtstreeks aan De Vlietlanden B.V.

De kosten van het abonnement zijn voor 2023 € 240,20 per jaar inclusief Film Action, Film Première en Ziggo Sport Select. Deze kosten worden gelijktijdig in rekening gebracht met de beheerskosten.

### **Slagbomen**

Het park is beveiligd met slagbomen. Een chip voor openen van deze slagbomen kunt u afhalen bij de receptie. De kosten hiervan zijn € 50,00 per chip. Per bungalow kunt u maximaal 3 chips krijgen

### **Toeristenbelasting**

De toeristenbelasting is een gemeentelijke belasting die door de gemeente Wervershoof wordt berekend aan de hand van het soort recreatiemiddel. Voor een stenen recreatiebungalow is dit bedrag voor 2023 € 1.016,12 per jaar.

### **Verontreinigingsheffing**

Deze heffing wordt door het Hoogheemraadschap van Uitwaterende Sluizen in Hollands Noorderkwartier te Edam geheven. Deze heffing wordt door De Vlietlanden ingevorderd en bedraagt € 97,50 per woning.

### **Waterschapslasten**

De Dienst Centrale Omslagheffing van het Waterschap Noordhollands Noorderkwartier vordert de verschuldigde waterschapslasten in. Afhankelijk van de grootte van het perceel en de waarde van de opstal ligt deze aanslag tussen de € 200,00 en € 250,00.

### **Onroerende-zaakbelasting**

Door de gemeente wordt eenmaal per jaar de onroerende-zaakbelasting in rekening gebracht. Het tarief voor de OZB eigenaar is dit jaar 0,1207 % van de waarde van de bungalow.



# HuisMatch WF

Een initiatief van 8 West-Friese NVM Makelaars



## Wat is HuisMatch WF en hoe werkt het?

Via Groot & Nieuweboer Makelaardij heeft u toegang tot dit exclusieve platform. Dit unieke platform is een initiatief van meerdere NVM makelaarskantoren. Op deze manier ontvangt u aanbod van woningen die nog niet actief in de verkoop staan, naast het standaard/actieve zoekbestand.

**HuisMatch West-Friesland**  
Bent u al een tijdje op zoek naar een geschikte woning? Dan is de HuisMatch WF echt een aanrader! Graag plannen wij geheel vrijblijvend een afspraak voor u in. Tijdens dit gesprek nemen wij de tijd om uw wensen in kaart te brengen.







# Met een NVM-aankoopmakelaar ben je zeker van de juiste keuze

- Want hij beschikt over allerlei tools en een rijke database. Waardoor hij precies weet wat een huis echt waard is.
- Hij heeft veel kennis van de lokale markt.
- Hij houdt het hoofd koel en zorgt ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt.
- Hij adviseert je over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen.
- Hij heeft veel kennis van vaak voorkomende gebreken.
- Hij behoedt je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. En heeft een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering.
- Hij neemt bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgt dat alles perfect geregeld wordt.

Kortom; je krijgt méér voor elkaar met een NVM-makelaar!



## EXTRA INFORMATIE

### **Bedankt voor uw interesse in deze woning!**

Namens de verkoper(s) van deze woning willen wij u bedanken voor de interesse die u in hun woning heeft getoond. Verkopers vernemen graag na een bezichtiging wat uw bevindingen van de woning zijn. Laat ons even weten of de woning aan uw verwachtingen heeft voldaan, dan kunnen wij dit terugkoppelen naar de verkoper die de woning voor u heeft opengesteld.

### **Verkoop van uw eigen woning.**

Wanneer u de knoop heeft doorgemaakt om te gaan verhuizen, dan laat u ook iets achter; uw huidige thuis. Als dit een koopwoning betreft, dan is het goed om te weten wat uw woning in de huidige markt waard is om verdere stappen te ondernemen. Wij komen graag vrijblijvend bij u langs om van gedachten te wisselen, zodat we u kunnen voorzien van een gratis waarde-indicatie, tips en verkoopadviezen. Aansluitend hierop kunnen we u, indien gewenst, ook in contact brengen met een goede hypotheekadviseur die een passend plaatje op uw situatie kan maken.

### **Aankoopbegeleiding**

Bij de grootste aankoop van uw leven kunt u wellicht wat hulp gebruiken. De makelaars van Groot & Nieuweboer Makelaardij kunnen u hierbij helpen. Door de marktkennis, deskundigheid en ervaring kunnen wij u behoeden voor valkuilen en uw kansen vergroten om uw droomhuis te vinden. Wij komen op voor uw belangen, onderhandelen en regelen alles van A tot Z, vanaf de eerste bezichtiging tot het tekenen van de akte van levering bij de notaris. Wij nodigen u graag uit voor een vrijblijvend gesprek om uw wensen, mogelijkheden en kansen te bespreken.

### **Taxatierapport**

Een taxatierapport is nodig voor het verkrijgen of oversluiten van een financiering/hypotheek bij de bank. Dit kan zijn voor bijvoorbeeld de aankoop van een woning, een overbruggingsfinanciering bij verhuizing of het financieren van een verbouwing van uw woning. Als gecertificeerde taxateurs (geregistreerd bij NRVt, NWWI en VastgoedCert)

kunnen wij een door de geldverstrekker gewenst gevalideerd taxatierapport voor u uitbrengen. Het taxatierapport mag alleen worden opgemaakt door een onafhankelijke partij, wij kunnen dus niet al uw verkoop- of aankoopmakelaar zijn.

Heeft u bij een andere makelaar een woning aangekocht, dan krijgt u bij inlevering van deze brochure een korting van 10% op onze taxatiekosten. Dan kunt u daar weer een pot verf van kopen, een cadeautje van Groot & Nieuweboer Makelaardij voor uw nieuwe thuis!

Contact: Voor aankoop, verkoop én voor taxaties zijn wij u graag van dienst. Het team van Groot & Nieuweboer Makelaardij is te bereiken op tel: 0227 - 545 755.

Het kantoor van Groot & Nieuweboer Makelaardij vind u aan Nieuwstraat 81 in Medemblik (aan de winkelstraat).

### **De brochure:**

Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Prijswijzigingen en/of drukfouten voorbehouden. Alle prijzen zijn Kosten Koper tenzij anders vermeld. Onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend en dienen derhalve te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod en/of om in onderhandeling te treden.

De informatie op deze 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.

Wij zijn niet verantwoordelijk voor pagina's van externe organisaties waarnaar verwezen wordt.

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 gebruiksovervlakte. 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.



## VEEL GESTELDE VRAGEN:

### **Ik ben toch de koper wanneer ik de vraagprijs bied?**

De verkoper is niet verplicht de woning aan degene te verkopen wie de vraagprijs biedt. Er is namelijk wettelijk bepaald dat een vraagprijs gezien mag worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper heeft hierin altijd de beslissende stem of het bod wel of niet geaccepteerd wordt. Indien er grote belangstelling is, dan is de verkoper gerechtigd de verkoopprocedure aan te passen en is de mogelijkheid aanwezig dat er wordt gekozen voor een verkoop bij inschrijving.

**Ben ik de koper indien we overeenstemming hebben?** Hier moeten wij helaas op antwoorden dat de mondelinge overeenkomst niet meer bindend is sinds een aanpassing in de wet in september 2005. Daarom is het zaak om zo spoedig mogelijk een koopakte te tekenen, dit geeft verkoper en koper veel meer zekerheid.

Bij het tot stand komen van een overeenkomst zal door **Groot & Nieuweboer Makelaardij** de koopakte worden opgesteld. Het is gebruikelijk dat koper na het tot stand komen van de koopovereenkomst een waarborgsom stort op de rekening van de notaris. De waarborgsom bedraagt 10% van de overeengekomen koopsom. In de praktijk wordt deze waarborgsom vaak vervangen door het stellen van een bankgarantie door de financiële instelling welke de hypotheek verzorgt. Voorbehouden kunnen alleen worden opgenomen (bijvoorbeeld voor het verkrijgen van financiering) indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld.

## AANTEKENINGEN:





**Voor meer informatie  
NEEM CONTACT MET ONS OP!**

**GROOT & NIEUWEBOER MAKELAARDIJ**

Nieuwstraat 81  
1671 BC Medemblik

TEL. 0227 545 755  
[www.grootnieuweboer.nl](http://www.grootnieuweboer.nl)  
[info@grootnieuweboer.nl](mailto:info@grootnieuweboer.nl)

**GROOT &  
NIEUWEBOER.**  
MAKELAARDIJ