

# 4x1 Makelaardij

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



WOGNUM | Korte Regel 13, 1687 VG



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





Woonoppervlakte:	135 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	522 m <sup>2</sup>
Inhoud:	520 m <sup>3</sup>
Bouwjaar:	1978
Type woning:	vrijstaande woning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Energie label:	F
Overige in pandige ruimte:	3 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte:	2 m <sup>2</sup>





## Korte Regel 13, Wognum

**Klaar om uw droomhuis te realiseren, dit is uw kans! Heeft u altijd al gedroomd van een vrijstaande kluswoning met een grote tuin en veel vierkante meters? En dan ook nog het liefste dichtbij alle voorzieningen? Zoek dan niet verder! Deze vrijstaande woning is gelegen in het centrum van Wognum en staat op een perceel van ruim 500 m<sup>2</sup>! Het geheel verdient aandacht en biedt alle mogelijkheden om hiervan een fijn familiehuis te realiseren. De heerlijk ruime tuin rondom is gesitueerd op het zuidwesten en vormt een wereld op zich. Aan de voorzijde is er een oprit aanwezig met plaats voor meerdere auto's. Binnen in de woning wordt u verwelkomt door een royale woonkamer met erker. De keuken is tuingericht en is naar eigen wens in te richten. Verder kenmerkt deze woning zich door 4 ruime slaapkamers op de 1e verdieping, veel bergruimte, bijkeuken en een complete badkamer. De ruimte en vrijheid die dit perceel biedt, zorgen ervoor dat u alle mogelijkheden heeft om hier uw eigen plek van te maken. Een kans als deze komt maar zelden voor, dus mis**

**het niet en druk uw eigen stempel op dit ruime en centraal gelegen huis!**

**Aan de Korte regel openbaart zich een prachtig plekje, een vrijstaande woning in een groene oase waar wij u graag nader kennis mee laten maken. Gelegen in het centrum van Wognum, met alle voorzieningen op loopafstand. Het centrum van Hoorn ligt op fietsafstand en binnen 10 minuten rijdt u op de A7 richting Amsterdam of Leeuwarden.**

### **Bijzonderheden**

- Vrijstaande woning op 522 m<sup>2</sup> grond
- Kluswoning
- 135 m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- Royale en zonnige tuin op het zuidwesten
- Oprit voor meerdere auto's
- Ruime woonkamer
- Leefkeuken
- Veel lichtinval
- Vier slaapkamers
- Mogelijkheid voor een 5e slaapkamer
- Bijkeuken
- Vliering
- Houtskeletbouw
- Op loopafstand van de supermarkt
- Wonen in het centrum van Wognum!

### **Begane grond**

Via de entree aan de zijgevel komt u binnen in de ruime en lichte hal. Hier bevindt zich de meterkast, het toilet, een bergruimte en toegang tot de woonkamer en de 1e verdieping.

### **Woonkamer**

De woning beschikt over een royale woonkamer met een heerlijke zithoek rondom de open haard en een stenen schouw. De woonkamer is een grote ruimte (van ruim 10 meter lang) met enorm veel licht, dankzij de kolossale ramen aan de voor-, zij, en achterzijden van de kamer. De erker aan de achterzijde biedt toegang naar de tuin. Aan de voorzijde is er voldoende ruimte om een extra slaap of werkkamer te creëren. Bent u bij het zien van de foto's net zo enthousiast als wij?







## Keuken

Via de woonkamer heeft u toegang tot de achtertuin en de woonkeuken. De keuken heeft veel lichtinval, staat in hoekopstelling en biedt plaats voor een ruime eethoek met uitzicht over de tuin.

## Bijkeuken

De bijkeuken is bereikbaar via de keuken en geeft toegang naar de tuin. Hier is plaats voor de droger en er is een wasmachine aansluiting aanwezig.





## Tuin

De woning wordt omgeven door een prachtige, groene tuin op een perceel van ruim 500 m<sup>2</sup> eigen grond! De tuin is rondom gelegen en gesitueerd op het zuidwesten. Aan de voorzijde is er een oprit met voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Aan de achterzijde strekt een ruim gazon zich uit met een tal van mogelijkheden. Denk hierbij aan een tuinkas of een eigen moestuin, of misschien toch die overkapping met die mooie loungehoek waar u al een tijdje van droomt! Aan de zijde is er een houten berging aanwezig. Ideaal om uw spullen en tuingereedschap in op te bergen!





## 1e verdieping

Via de overloop is er toegang tot de 4 slaapkamers, de badkamer en de zolderverdieping.

## Slaapkamers

De 4 slaapkamers zijn van verschillende afmetingen en hebben daardoor elk een eigen sfeer. De hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde en ligt over de volledige breedte van de woning. Achter de knieschotten is er bergruimte gecreëerd. Via de openslaande deuren is er een prachtig uitzicht over de achtertuin. De 2e slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en biedt toegang tot de ruime berging naast de badkamer. De 3e en 4e slaapkamer hebben bergruimte achter de knieschotten en veel lichtinval.













### **Badkamer**

Badkamer met ligbad, separate douche, 2e toilet, wastafel in meubel en dakraam.

### **2e verdieping**

Middels een vlizotrap is de ruime zolderverdieping te bereiken, die dienst doet als opslagruimte.

### **Elektrische installatie**

Meterkast met 5 groepen en een aardlekschakelaar.

### **Verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening**

Geiser en heteluchtverwarming.

### **Isolatie**

De woning is geïsoleerd door middel van dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie 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>
Tuinhuisje/buitenberging	<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>
Rolgordijnen: 1 <sup>e</sup> verdieping	<b>x</b>
Vloer: tapijt, laminaat en linoleum/marmoleum.	<b>x</b>
Klokthermostaat	<b>x</b>
Keuken (inbouw) apparatuur:	
- afzuigkap;	<b>x</b>
- fornuis met oven;	<b>x</b>
- geiser;	<b>x</b>
- heteluchtverwarming.	<b>x</b>
Opbouwverlichting: hanglampen/plafonnières	<b>x</b>
Kasten: begane grond	<b>x</b>
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	<b>x</b>
Badkameraccessoires (planchet, spiegel, handdoekrekje etc. )	<b>x</b>
Wastafelmeubel	<b>x</b>



# Plattegrond begane grond

## Korte Regel 13 - Wognum Begane Grond

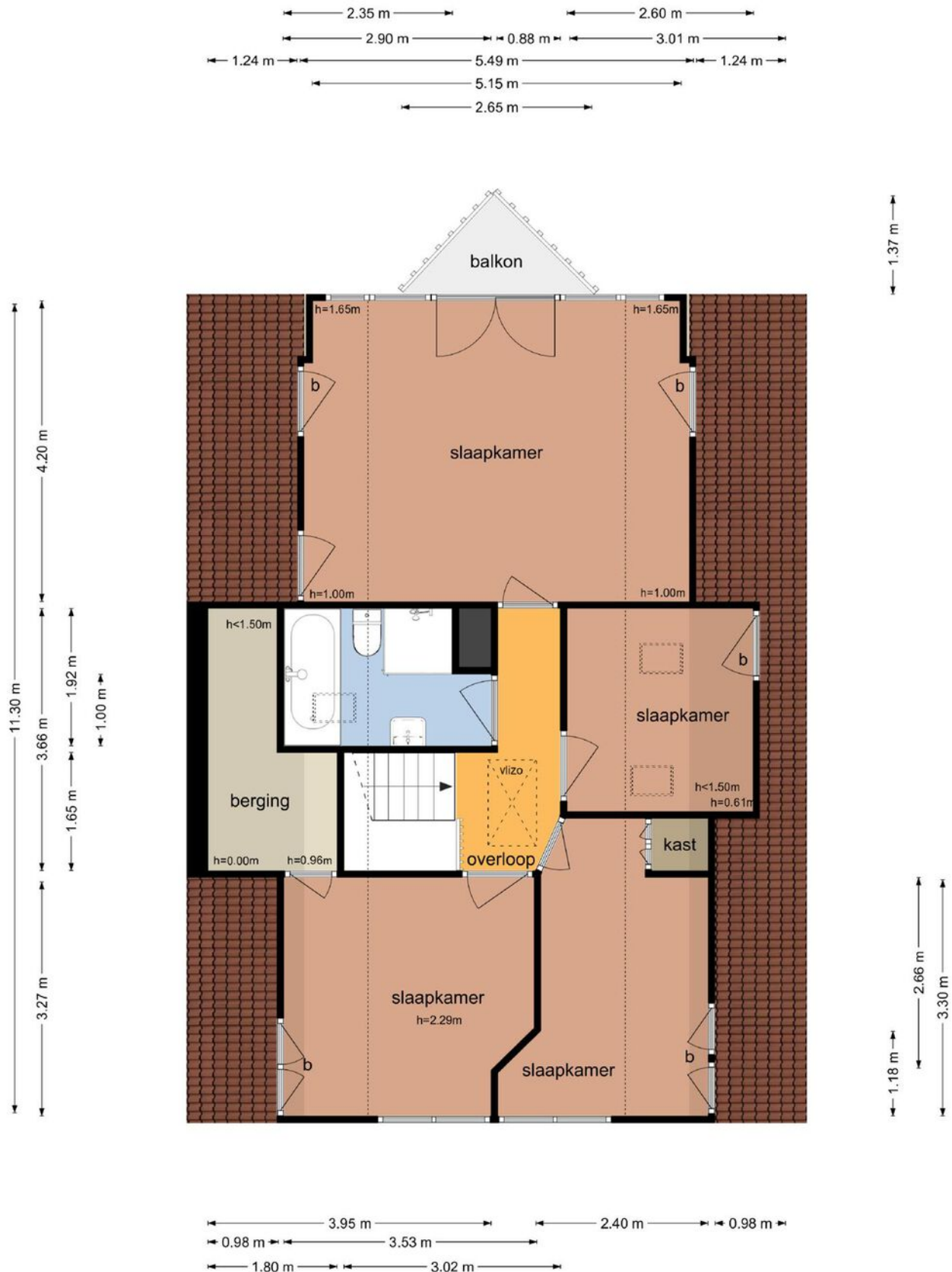


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



# Plattegrond eerste verdieping

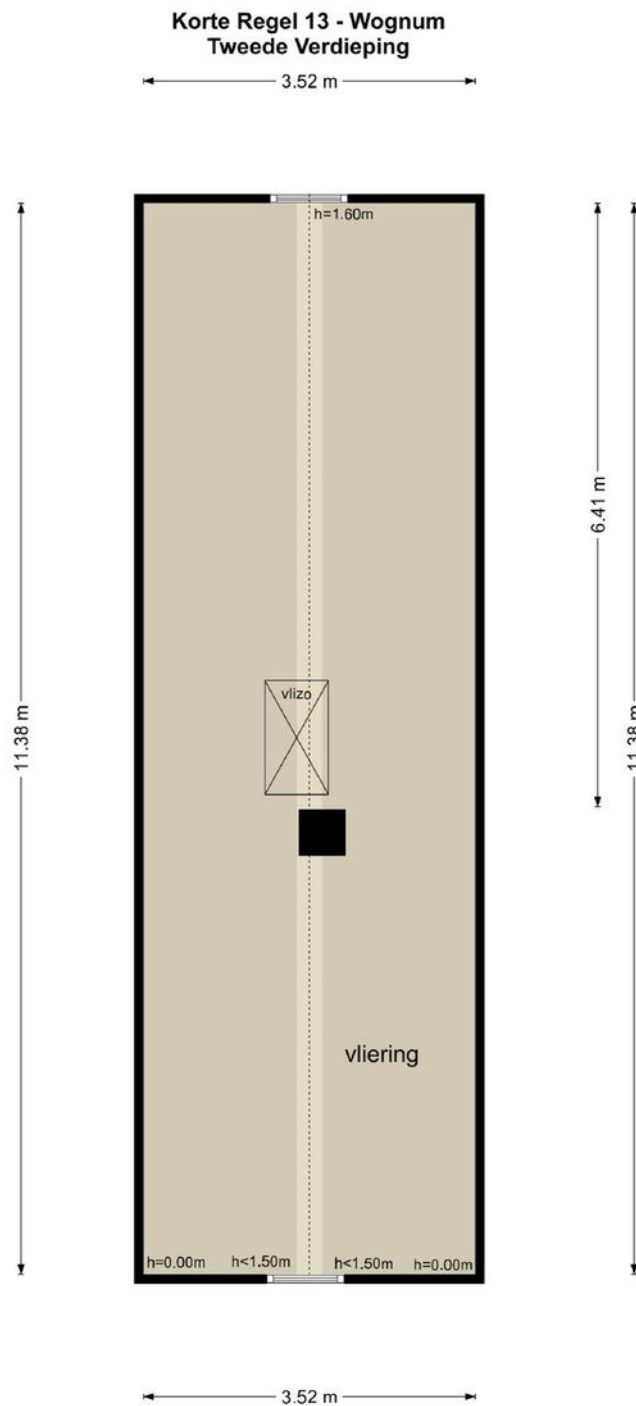
## Korte Regel 13 - Wognum Eerste Verdieping



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

# Kadastrale kaart


Kadastrale kaart

Uw referentie: 2808150\_2



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Wognum
— (black line)	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	B
— (yellow line)	Administratieve kadastrale grens	Perceel	2405
— (cyan line)	Bebouwing		
— (red line)			

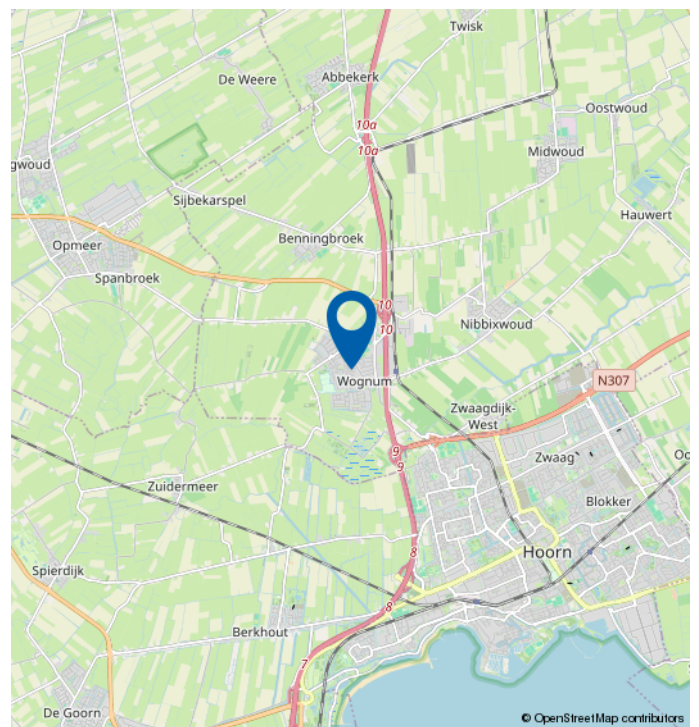
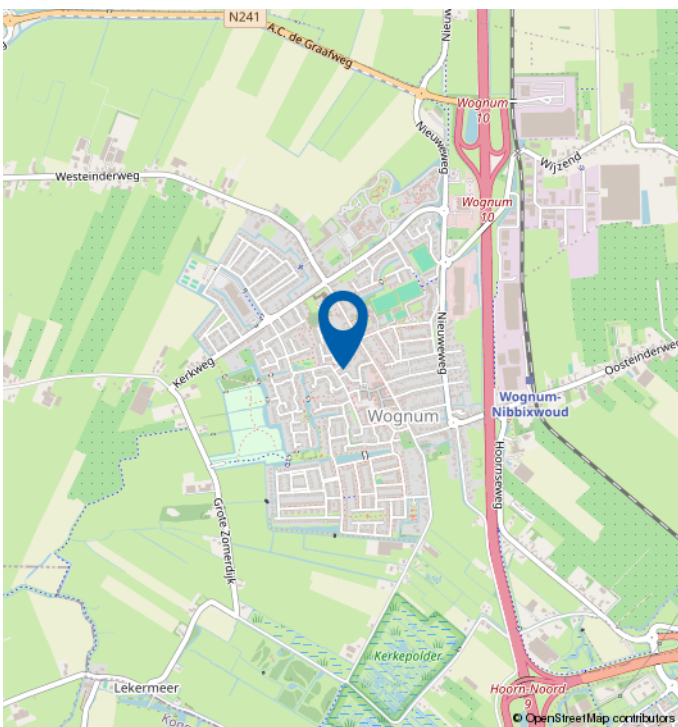
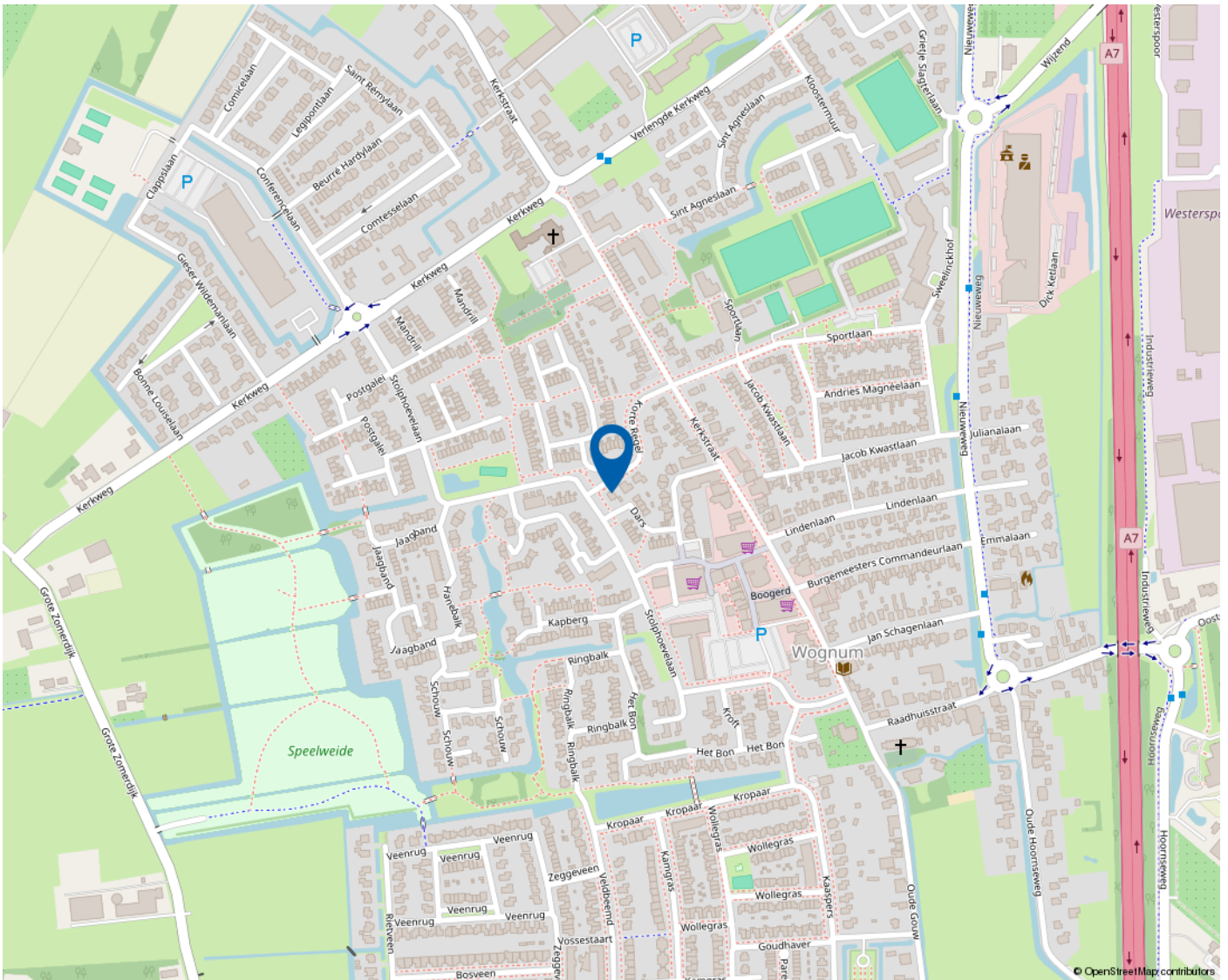
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 maart 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# 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