



**Dorpsstraat 548**

Noord-Scharwoude

Vraagprijs

€ 495.000 k.k.



**van de ridder  
makelaars**

0226 - 31 53 41  
langedijk@riddermakelaars.nl  
riddermakelaars.nl







## Dorpsstraat 548 Noord-Scharwoude

Met gepaste trots mogen wij een stukje historie verkopen! Deze nagenoeg vrijstaande woning herbergt een huis vol mooie verhalen en niet onbelangrijk een prachtige plek in het centrum van Noord-Scharwoude. Met een woonoppervlakte van maar liefst 213m<sup>2</sup> zal de modernisatie zich vooral aan de binnenzijde gaan afspelen, uitbouwen is immers niet nodig met zoveel ruimte! En wat dacht u van de tuin die direct aan het doorgaand vaarwater is gelegen. Wat een plek en wat een huis! Dit is echt een woning waar u al uw eigen ideeën in kwijt kunt en daarna helemaal uw eigen huis kan worden!

Indeling begane grond: de woonkamer is aan de voorzijde gelegen en voorzien van grote raampartijen en hierdoor dus heerlijk licht. De verwarming gaat hier middels een gaskachel. Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de woonkeuken en tevens een zeer ruime hal. Aan de achterzijde is het voormalig "café" gelegen met uniek uitzicht op de diepe tuin. Het voormalig "café" is een zeer riante ruimte en kan voor de koper verschillende bestemmingen krijgen: een sfeervolle woonkeuken, een hobbyruimte of bijvoorbeeld een mancave. Direct hierachter bevindt zich een gang met toilet en kast, gevolgd door de garage.

Indeling 1e verdieping: de ruimte op deze verdieping werkt aanstekelijk voor diegene die van ruimte houden, er komt bijna geen einde aan. Op dit moment zijn er onder andere 5 slaapkamers aanwezig.



#### Bijzonderheden/locatie aspecten:

- Enorm veel mogelijkheden en vooral veel ruimte;
- Leuke centrale ligging in het dorp met achtertuin aan doorgaand vaarwater;
- De woning is geheel gedateerd en dient gemoderniseerd te worden;
- Aanvaarding in overleg.

#### Kenmerken:

Bouwjaar: 1881

Perceeloppervlakte: 294m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte: 213m<sup>2</sup>

Externe bergruimte: 9m<sup>2</sup>

Inhoud: 728m<sup>3</sup>

Het is koper bekend dat de woning meer dan 144 jaar oud is en dat de onroerende zaak gerenoveerd moet worden en dat verkoper de woning al 26 jaar niet zelf bewoond heeft. In verband hiermee wil verkoper geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare / verborgen gebreken. Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak 'as is, where is'. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clause voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clause.

### Kenmerken

Woonoppervlakte 213 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte 294 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte 9 m<sup>2</sup>

Inhoud 728 m<sup>3</sup>

5 Slaapkamers

Bouwjaar 1881

Energie label G







Visualisatie



[www.riddermakelaars.nl](http://www.riddermakelaars.nl)





Visualisatie



[www.riddermakelaars.nl](http://www.riddermakelaars.nl)





[www.riddermakelaars.nl](http://www.riddermakelaars.nl)





































































[www.riddermakelaars.nl](http://www.riddermakelaars.nl)











# Plattegrond

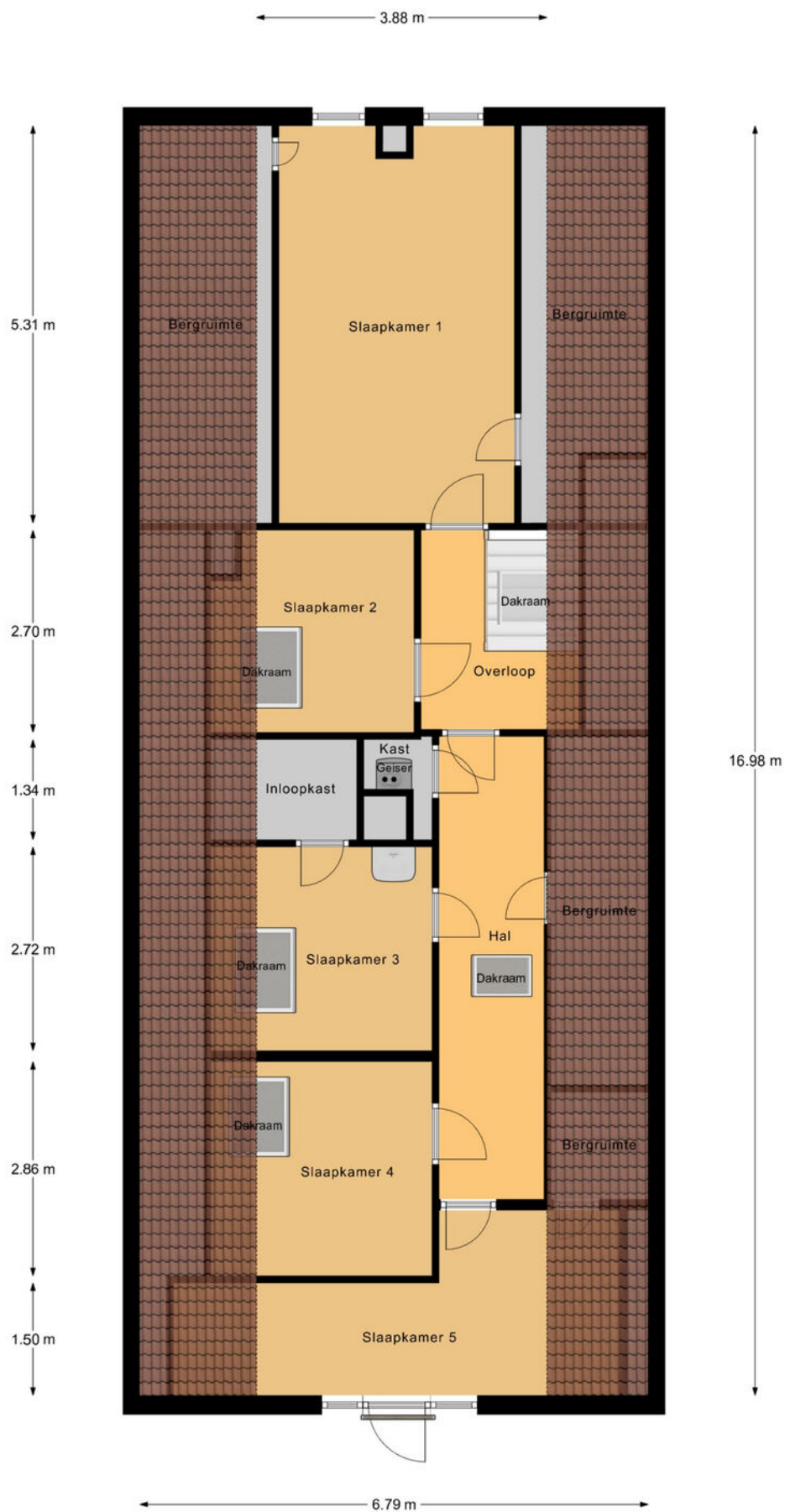


Begane Grond





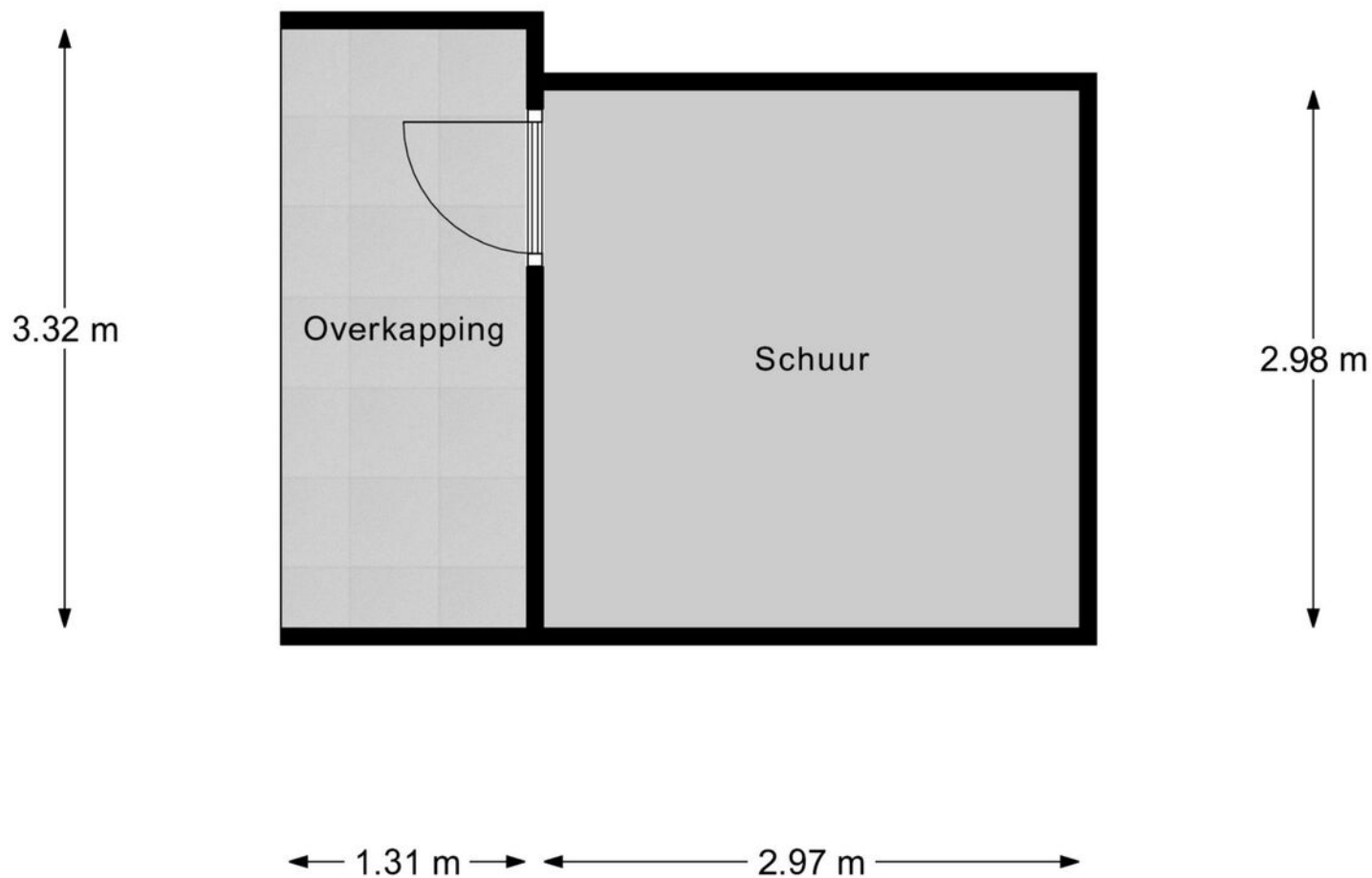
# Plattegrond



1e Verdieping



# Plattegrond



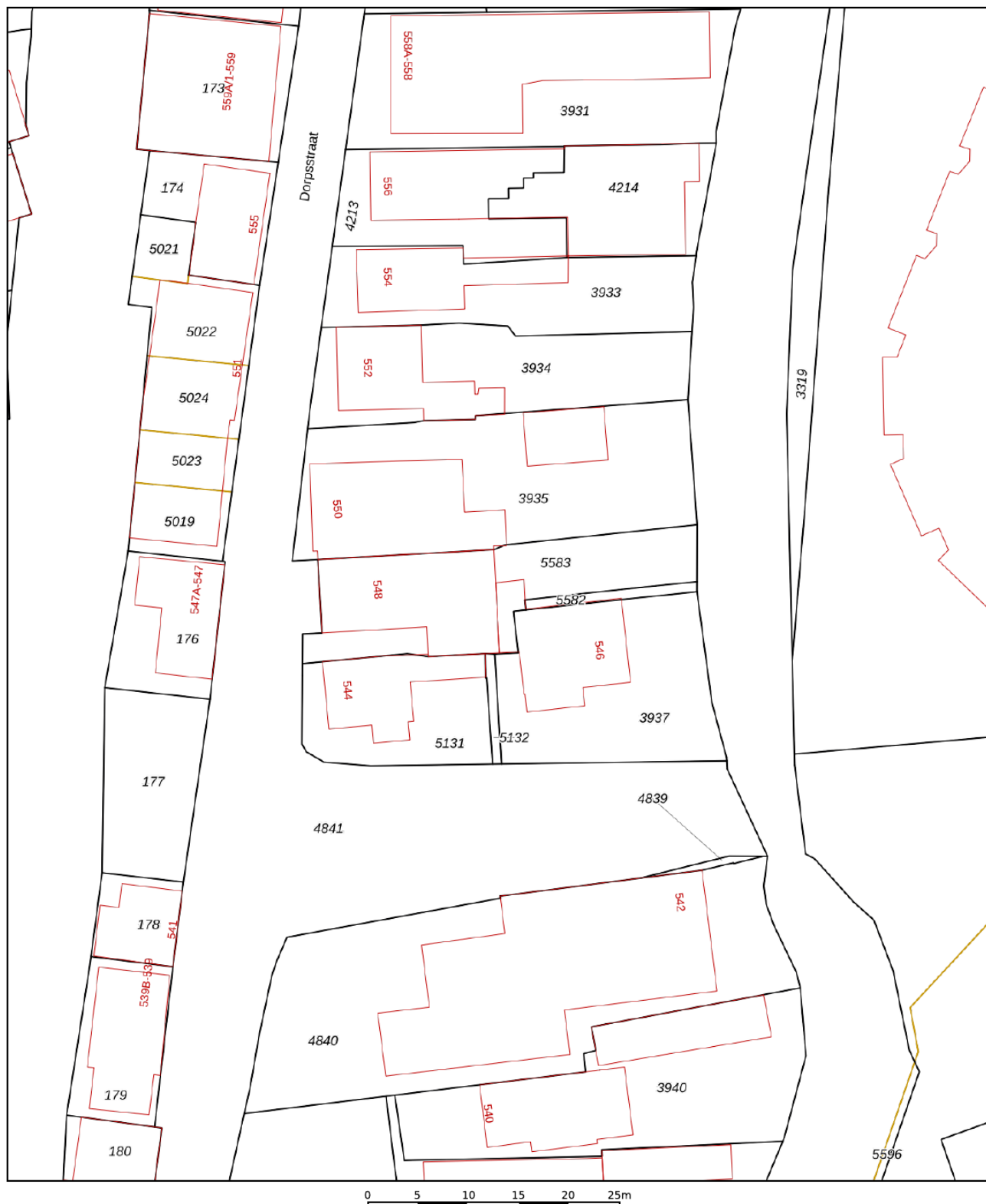
Schuur



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 augustus 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Langedijk  
Sectie G  
Perceel 5583

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.

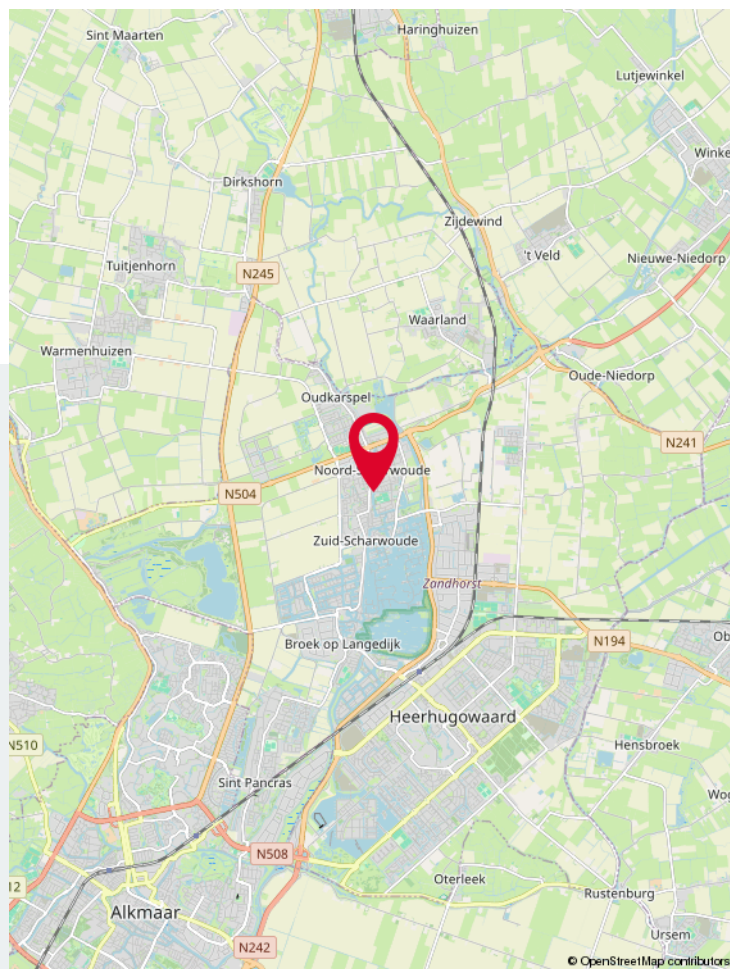
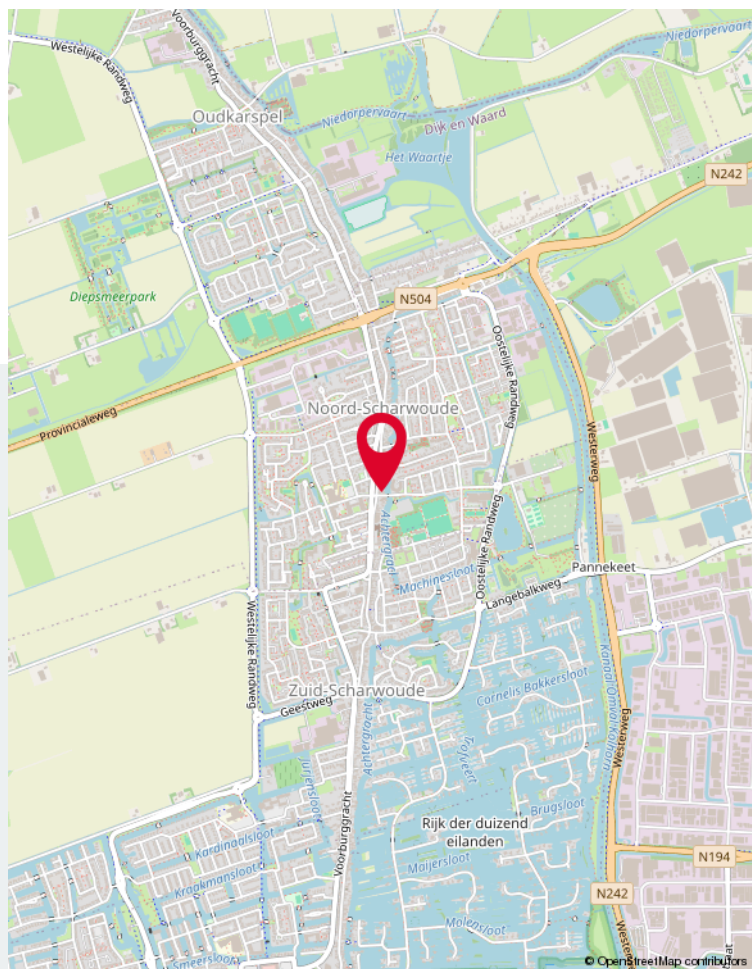
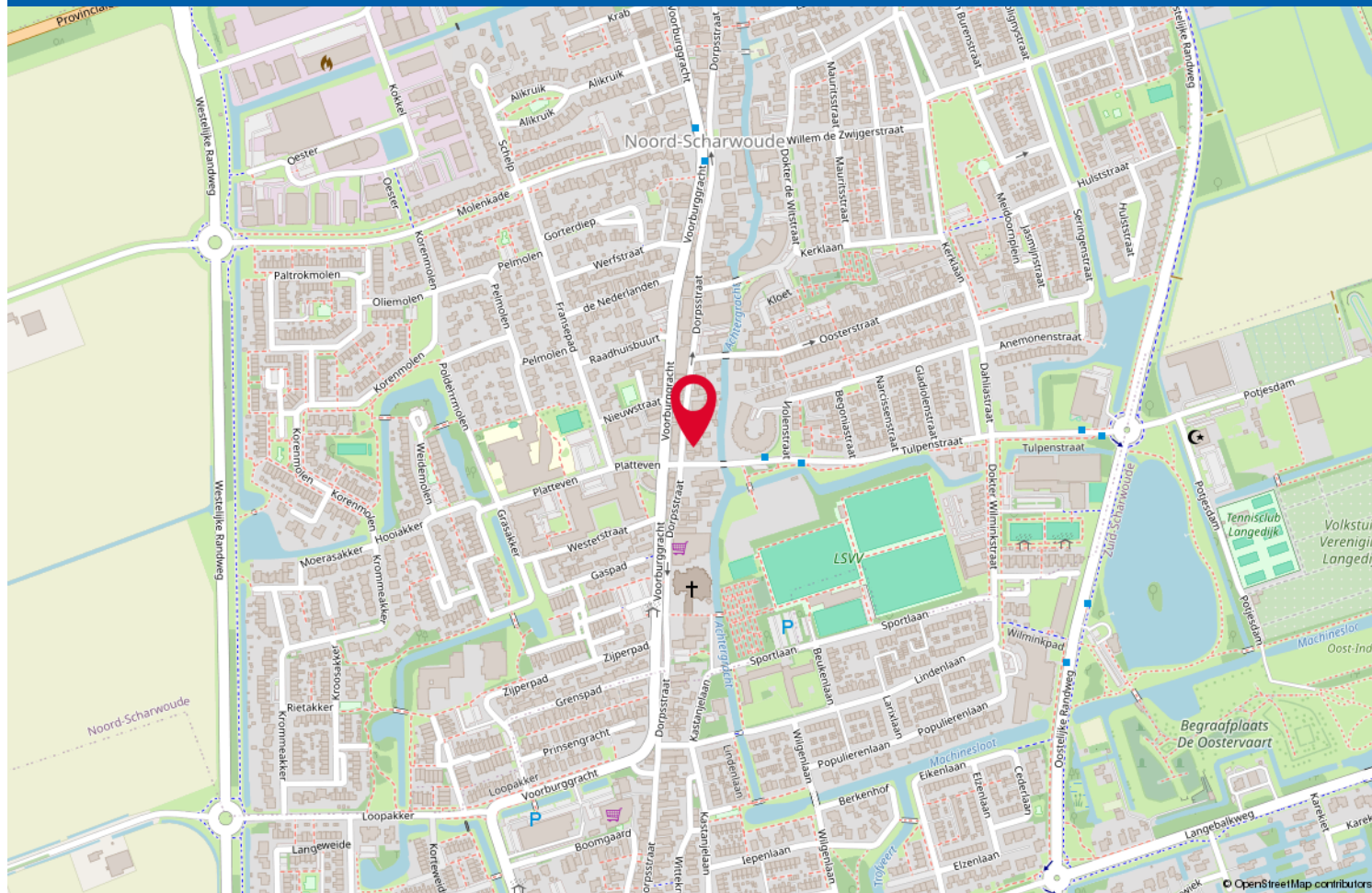
kadaster



www.riddermakelaars.nl



# Locatie op de kaart





# Lijst van zaken

|                                                                   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                         |               |          |              |
| (Gas)kachels                                                      | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                                             |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                                             | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                                              | X             |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                               |               |          |              |
| - Kast woonkamer rechts+schilderij                                |               | X        |              |
| - Het kastje aan de rechterkant van de entree+ kasten slaapkamers |               | X        |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                          |               |          |              |
| - rolgordijnen                                                    | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                                          |               |          |              |
| - vloerbedekking                                                  | X             |          |              |
| - houten vloer(delen)                                             | X             |          |              |
| - plavuizen                                                       | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                                            |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                      | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                               |               |          |              |
| - kookplaat                                                       | X             |          |              |
| - afzuigkap                                                       | X             |          |              |
| - magnetron                                                       | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                                       | X             |          |              |
| - koelkast                                                        | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                                            | X             |          |              |
| - vaatwasser                                                      | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                    |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                 |               |          |              |
| - toilet                                                          | X             |          |              |
| - fontein                                                         | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                               |               |          |              |
| - ligbad                                                          | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherm)                                          | X             |          |              |
| - wastafel                                                        | X             |          |              |
| - planchet                                                        | X             |          |              |



# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| Voorzetramen café                                                  | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - geiser                                                           | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                  | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                            |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                             | X             |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                                               |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                                             |               |          |              |
| - (sier)hek                                                        | X             |          |              |



# Aanvullende gegevens

## **Uitnodiging/Bieding**

De presentatie van de woning dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bieding. De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Ingeval verkoper min of meer gelijktijdig door verschillende geadigden een koopvoorstel wordt gedaan, is de verkoper gerechtigd met een van hen een koopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen raadzaam is direct een zo goed mogelijk voorstel te doen voor wat betreft de prijs en voorwaarden. Het doen van een bieding betekent niet automatisch dat u er rechten aan kunt ontlenen.

## **Koopovereenkomst**

Bij een tot stand gekomen overeenkomst zal door Van de Ridder Makelaars een NVM koopovereenkomst worden opgesteld. In de koopovereenkomst zal de gebruikelijke aanbetaling middels een waarborgsom of bankgarantie van tien procent van de koopsom worden opgenomen. Deze dient te worden voldaan bij de notaris.

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand is gekomen dan wanneer zowel over de hoofdzaken (prijs / object), als over de details (oplevering, roerende zaken, ontbindende voorwaarden, etc.) overeenstemming is bereikt. De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend en deze overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze akte ondertekenen.

## **Hypotheek**

Een woning kopen is een spannende gebeurtenis. Het is daarom aan te raden zo spoedig mogelijk, mede gelet op eventueel op te nemen ontbindende voorwaarden, uw hypothecaire mogelijkheden door een hypotheekadviseur te laten toetsen. Ter bepaling van uw keuze op het gebied van de vele hypotheekmogelijkheden adviseren wij u een vrijblijvend en kosteloos gesprek met een onafhankelijk deskundige op het gebied van hypotheeken. Vraag ernaar bij uw makelaar van Van de Ridder Makelaars.

## **Algemene ouderdomsclausule**

Indien de woning ouder is dan 10 jaar, wordt in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Kopers aanvaarden alle in verband daarmee voorziene en/of te verwachten tekortkomingen van het onroerend goed, in het bijzonder wat betreft fundering, gevels, leidingen, lozingen, daken en eventueel installaties, ook voor zover die een tijdelijke belemmering kunnen zijn voor het normale gebruik van het verkochte. De kopers bevestigen dat het verkochte in de zin van art. 7.17 BW aan de gesloten koopovereenkomst beantwoordt.

## **Art. 7.17**

1. de afgeleverde zaak moet aan de overeenkomst beantwoorden.
2. een zaak beantwoordt niet aan de overeenkomst indien zij niet de eigenschappen bezit die de koper op grond van de overeenkomst mocht verwachten. De koper mag verwachten dat de zaak de eigenschappen bezit die voor normaal gebruik daarvan nodig zijn en waarvan hij de aanwezigheid niet behoefde te betwijfelen, alsmede de eigenschappen die nodig zijn voor een bijzonder gebruik dat bij de overeenkomst is voorzien.

## **Aanwezigheid asbest**

Bij woningen met een bouwjaar tot 1993 kunnen in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

## **Voorbehoud**

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van worden uitgegaan dat bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. **Van de Ridder Makelaars** kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

## **Inschrijving koopovereenkomst bij het Kadaster**

Partijen kunnen de koopovereenkomst laten inschrijven in de openbare registers (gehouden bij het Kadaster). Inschrijving beschermt koper tegen latere inschrijvingen zoals bijvoorbeeld beslag en faillissement van de verkoper. De aan de inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van koper.

## **Eigen huis**

Indien u momenteel eigenaar bent van een woning dan zouden wij het zeer op prijs stellen als u ons uitnodigt voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek. Hierbij kunnen wij meteen een gedegen inschatting maken van de verkoopopbrengst van uw woning. Dit in verband met een door u te nemen beslissing omtrent de woning die u zojuist heeft bezocht.

## **Tot slot**

Wij danken u voor de getoonde interesse in deze woning en het contact met Van de Ridder Makelaars. Namens de verkoper stellen wij het op prijs om een reactie naar aanleiding van de bezichtiging te ontvangen. Dit om onze opdrachtgever optimaal te informeren.

## **Inlichtingen**

Van de Ridder Makelaars, Broek op Langedijk  
Tel. 0226 - 31 53 41  
[ilangedijk@riddermakelaars.nl](mailto:ilangedijk@riddermakelaars.nl)

Van de Ridder Makelaars, Alkmaar  
Tel. 072 - 5 11 35 04  
[info@riddermakelaars.nl](mailto:info@riddermakelaars.nl)

Register Makelaars Taxateurs:  
Menno Adema  
Dennis van der Gragt  
Angela Ruijter  
Wout van de Ridder

Binnendienstmedewerkers:  
Daphne Groen-Blom  
Corine van de Ridder  
Angela van de Weteringe Bujs-van de Ridder  
Manon Broers  
Frenk van de Weteringe Bujs  
Mariska van de Ridder







## Gratis en vrijblijvende waarde-indicatie

**U overweegt om een ander huis te kopen?**

**Dan wilt u natuurlijk weten wat uw eigen woning waard is.**

**Van de Ridder Makelaars** geeft een gratis en vrijblijvende waarde-indicatie af van uw huidige woning. Dat is handig als u verhuisplannen heeft, zich aan het oriënteren bent op een andere woning of al een andere woning op het oog heeft.

U wilt dan natuurlijk weten wat uw financiële ruimte is.

Een goed en betrouwbaar advies over de verkoopwaarde van uw woning is belangrijk. Vooral nu, in een stijgende woningmarkt. Onze makelaars zijn volledig op de hoogte van alle actuele factoren die de waarde van uw woning bepalen. De waarde-indicatie wordt mondeling afgegeven en wordt door ons gratis uitgevoerd. Ook verplicht het u tot niets: de beslissing of Van de Ridder Makelaars uiteindelijk uw woning mag verkopen ligt geheel bij u.

**Één van onze 3 beëdigde register makelaars (NVM) komt graag vrijblijvend bij u langs**

U kunt voor een afspraak contact opnemen met één van onze kantoren:

**Van de Ridder Makelaars Broek op Langedijk:** 0226-315341 / [langedijk@riddermakelaars.nl](mailto:langedijk@riddermakelaars.nl)

**Van de Ridder Makelaars Alkmaar** 072-5113504 / [info@riddermakelaars.nl](mailto:info@riddermakelaars.nl).

Reageren via het contactformulier op onze pagina

(<https://riddermakelaars.nl/diensten/waardeindicatie/>) is een andere optie.

Wilt u gelijk kennis maken met onze enthousiaste medewerkers?

Stap dan even binnen bij één van ons kantoren aan het Marktpllein 77 in Broek op Langedijk of aan de Geestersingel 18 in Alkmaar.

**U bent van harte welkom!**



[www.riddermakelaars.nl](http://www.riddermakelaars.nl)





# ÚW AANKOOPMAKELAAR

**Is deze woning toch niet helemaal de woning die u zoekt?**

**Ons kantoor bemiddelt ook als aankoopmakelaar!**

Door deskundigheid, ervaring en marktkennis bespaart onze aankoopmakelaar u veel tijd. Bovendien krijgt u **zekerheid** en worden u veel werkzaamheden uit handen genomen. Onze courtage verdienen wij meestal dubbel en dwars voor u terug.

Ons inzicht in de waarde van de woning, mescherpe en professionele onderhandelingen, commerciële en sociale vaardigheden en een professionele afwikkeling van alle zaken resulteren in een goede aankoop.

Het enige dat u hoeft te doen is bepalen of de woning en de buurt bij u passen.

**De rest regelen wij voor u!**

**De voordelen van het inschakelen van ons kantoor als "uw aankoopmakelaar":**

- Wij weten sneller welke woningen er op de markt komen en houden u snel en continu op de hoogte van het nieuwe aanbod
- Onze aankoopmakelaars hebben inzicht in de waarde van de woning
- Onze 3 makelaars hebben lokale marktkennis
- Verrichten van nader onderzoek naar bestemmingsplannen, bouwkundige aspecten, juridische zaken, financiële situatie VVE etc.
- Scherpe en professionele onderhandelingen over prijs en overige voorwaarden, zoals financieringsvoorbehoud, overdrachtsdatum, roerende zaken, bouwkundige keuring
- Wij bieden u zekerheid en hulp bij het voorkomen van problemen
- Onze makelaars hebben jarenlange ervaring
- Wij zijn uw steun en toeverlaat en regelen alles van A tot Z
- Het kantoor zorgt voor een deskundige afwikkeling en nazorg







## Over ons

**Van de Ridder Makelaars** is een familiebedrijf met makelaarskantoren in Broek op Langedijk en Alkmaar. Twee dynamische NVM-kantoren gespecialiseerd in de verkoop, aankoop en taxatie van woningen.

**Van de Ridder Makelaars** is in 1973 opgericht door Wout van de Ridder en bestaat inmiddels bijna 50 jaar.

Wanneer u voor **Van de Ridder Makelaars** kiest dan kiest u voor een kantoor met jarenlange ervaring. Deze ervaring delen wij graag met onze klanten!

**" Geen snelle makelaars met gladde praatjes. Wij hechten juist waarde aan persoonlijke aandacht en duidelijke communicatie! "**

### Ons team

'Wij werken met drie beëdigde en gecertificeerde makelaars: Angela, Dennis en Menno. Daarnaast maakt u op de binnendienst kennis met vijf klantgerichte medewerksters die de makelaars optimaal ondersteunen: Angela, Corine, Daphne, Manon, Frenk en Mariska. Gezamenlijk vormen wij een enthousiast en gemotiveerd team met jarenlange ervaring!'

### Steengoed met mensen

Verhuizen doet u met gevoel. Wij staan u graag bij in deze overgang naar een nieuwe fase in uw leven. Of het nu gaat om de verkoop van uw woning, de aankoop van uw nieuwe woning of beiden, wij regelen alle praktische zaken voor u. Dat doen we met gevoel voor wonen, maar nog meer met gevoel voor u. Want hoe zakelijk de verkoop of aankoop van een woning ook is, makelen is echt een mensenvak.

Wij bieden u een makelaar die nuchter de feiten bekijkt en eerlijk advies geeft. Hierbij hechten wij veel waarde aan persoonlijke contacten en de tevredenheid van onze klanten.

**"Veel tevreden klanten zijn u voor gegaan!"**

Klanten beoordelen ons met het gemiddelde mooie cijfer van een "9,1"  
<https://riddermakelaars.nl/over-ons/recensies/>

### NVM

Onze makelaarskantoren zijn lid van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars). Dit betekent dat wij ons houden aan de Ecode: tien gedragsregels die staan voor betrouwbaarheid, deskundigheid, onafhankelijkheid en kwaliteit.





# Bekijk deze woning online!

[webpace.yisual.com/dorpsstraat548](https://webpace.yisual.com/dorpsstraat548)



Dorpsstraat 548, Noord-Scharwoude



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!







**van de ridder  
makelaars**



## Broek op Langedijk

### Van de Ridder Makelaars

Marktplaats 77a  
1721 CK Broek op Langedijk  
(Winkelcentrum Broekerveiling)

Tel. 0226-315 341  
langedijk@riddermakelaars.nl  
riddermakelaars.nl



## Alkmaar

### Van de Ridder Makelaars

Geestersingel 18  
1815 BA Alkmaar

Tel. 072-511 3504  
info@riddermakelaars.nl  
riddermakelaars.nl

**6 dagen  
per week  
geopend!**

### Openingstijden

|           |              |
|-----------|--------------|
| Ma t/m Wo | 9:00 - 18:00 |
| Donderdag | 9:00 - 21:00 |
| Vrijdag   | 9:00 - 18:00 |
| Zaterdag  | 9:00 - 17:00 |

**Donderdag-  
avond  
koopavond!**



[www.riddermakelaars.nl](http://www.riddermakelaars.nl)