



Vraagprijs

€ 699.000 k.k.

Koorndijk 35

Tuitjenhorn



**van de ridder
makelaars**

072 - 511 35 04
info@riddermakelaars.nl
www.riddermakelaars.nl





Koorndijk 35 Tuitjenhorn

Ruimte, comfort en een goede ligging – deze vrijstaande woning heeft het allemaal!

Deze vrijstaande woning met garage en zonnige, op het zuiden gelegen tuin bevindt zich op een centrale plek in het dorp. Dankzij de in 2002 gerealiseerde opbouw boven de garage beschikt de woning over maar liefst zes volwaardige slaapkamers. Ideaal voor (grote) gezinnen, thuiswerkers of iedereen met behoefte aan extra hobby- of werkruimte. Parkeren kan op de eigen oprit of in de directe omgeving.

Dit is zo'n woning die u moet ervaren. Maak snel een afspraak – wij leiden u graag rond!

INDELING

Begane grond

Via de zij-entree betreedt u de ruime hal met toilet, meterkast en trapopgang. Aan de achterzijde bevindt zich de kantoor/werkkamer.

De lichte woonkamer is voorzien van openslaande deuren naar de zijtuin en een sfeervolle houtkachel. De gehele begane grond beschikt over vloerverwarming.

Aansluitend vindt u de halfopen keuken met inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven en vaatwasser. De keukenkastjes zijn twee jaar geleden professioneel opnieuw geschilderd. Achter de keuken ligt de praktische bijkeuken met cv-opstelling, aansluitingen voor wasmachine en droger en een deur naar de achtertuin.

Eerste verdieping

Ruime overloop met vlizotrap naar de bergzolder. Aan de voorzijde twee slaapkamers, waarvan één met ingebouwde kastenwand en één met bergruimte onder de schuine kap. De badkamer is uitgerust met dakkapel, ligbad, douchecabine, wastafelmeubel en tweede toilet.



Aan de achterzijde bevinden zich nog twee slaapkamers, waarvan één met wastafel. Via de overloop bereikt u de opbouw boven de garage: een royale masterbedroom aan de achterzijde en een extra slaapkamer aan de voorzijde, met toegang tot een kleine bergvliering.

Garage

De aangebouwde stenen garage heeft een dubbele deur aan de voorzijde en een deur naar de tuin. Dankzij de kleine overkapping loopt u altijd droog van de garage naar de achterdeur.

Tuin

De brede achtertuin met gazon, moestuin, terras en houten overkapping ligt pal op het zuiden: een perfecte plek voor zonliefhebbers en ook veel ruimte voor de kinderen om hier heerlijk te kunnen spelen. De voortuin is fraai aangelegd en er is ook een zijtuin die middels een groene haag wordt gescheiden van de burens.

Locatie

Tuitjenhorn is een levendig dorp met een uitstekende voorzieningenmix en een actief verenigingsleven. U vindt er diverse winkels, scholen en sportverenigingen. Voor middelbare scholen, een NS-station en overige voorzieningen zijn Schagen en Alkmaar nabijgelegen. De duinen en het strand van Schoorl zijn per fiets eenvoudig bereikbaar – ideaal voor natuurliefhebbers. Tuitjenhorn staat bovendien bekend om zijn hechte gemeenschap en uiteenlopende activiteiten voor jong en oud.

Bijzonderheden

- Centrale, maar rustige ligging
- Opbouw boven de garage (ca. 2002) met 2 extra slaapkamers
- In totaal 6 slaapkamers
- Keuken uit 2002, echter circa 2 a 3 jaar geleden deels gerenoveerd
- Vloerverwarming op de begane grond, muv slaap-/werkkamer
- 19 zonnepanelen (2020 en 2023)
- Zonnige tuin op het zuiden
- Parkeren op eigen oprit en in de buurt
- Energielabel C
- Aanvaarding in overleg

Kenmerken

Woonoppervlakte 168 m²

Gebruiksoppervlak overige inpandige ruimte 19 m²

Inhoud 696 m³

Bouwjaar 1985

Perceeloppervlakte 400 m²

6 Slaapkamers

Energielabel C





www.riddermakelaars.nl











































www.riddermakelaars.nl



Plattegrond

Begane grond

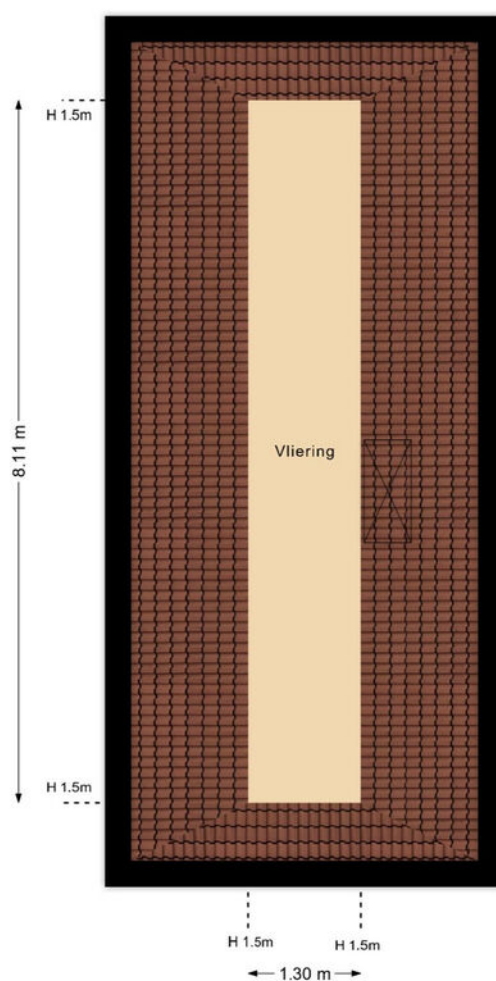


Plattegrond



Plattegrond

2e verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Harenkarspel

Sectie M

Perceel 170

kadaster



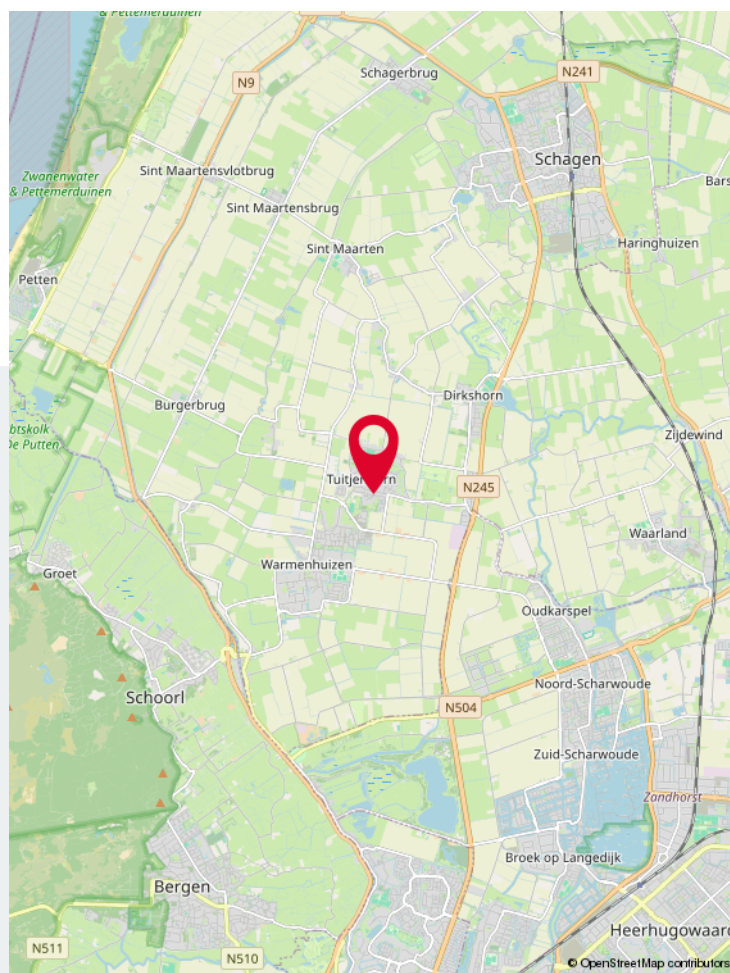
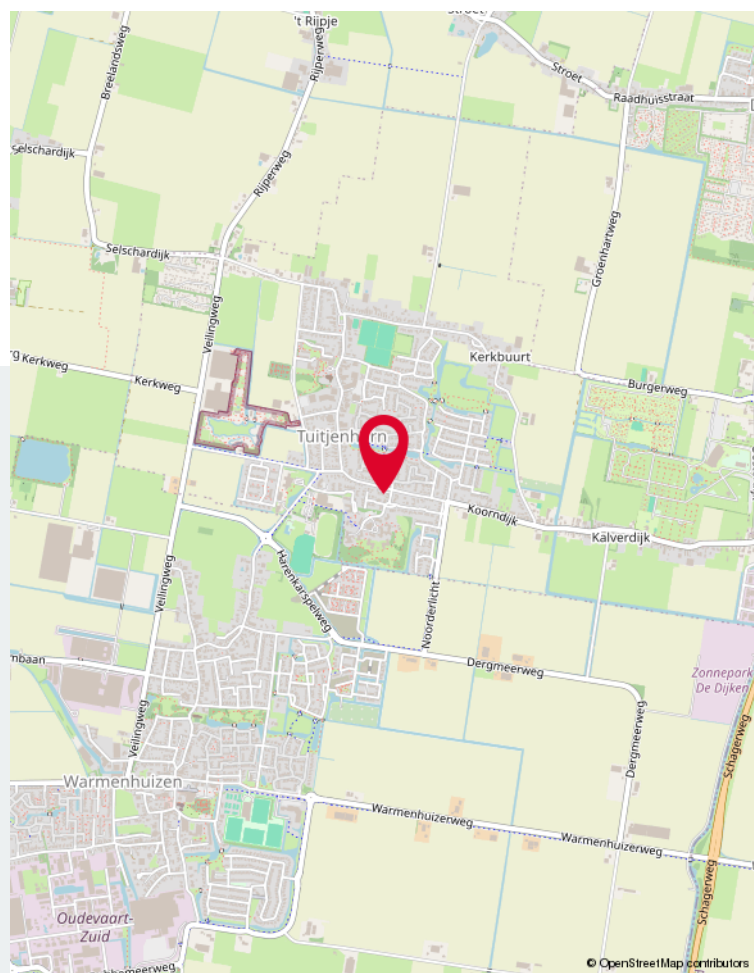
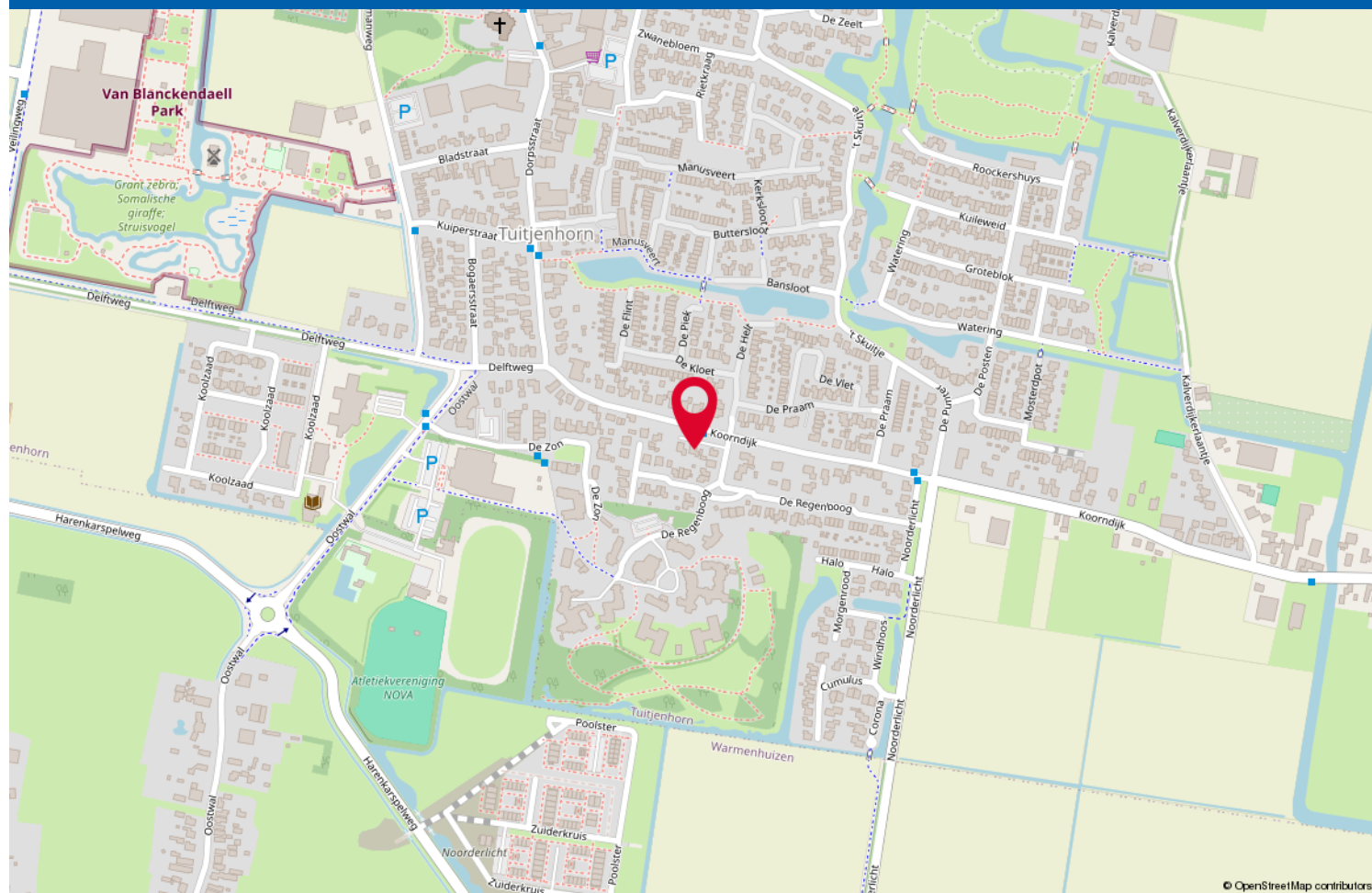
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



www.riddermakelaars.nl

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Wandsysteem en planken in garage	X		
- losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- Vouw gordijnen woonkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas		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 gegadigden een koopvoorstel wordt gedaan, is de verkoper gerechtigd met één 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 je 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 aanbataling 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, jouw hypothecaire mogelijkheden door een hypotheekadviseur te laten toetsen. Ter bepaling van jouw keuze op het gebied van de vele hypotheekmogelijkheden adviseren wij je een vrijblijvend en kosteloos gesprek met een onafhankelijk deskundige op het gebied van hypotheeken. Vraag ernaar bij jouw 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 je 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 je momenteel eigenaar bent van een woning, komen wij graag bij je langs voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek. Hierbij kunnen wij direct een inschatting maken van de verkoopopbrengst van jouw woning. Dit bedrag kan relevant voor je zijn voor de te nemen beslissing omtrent de woning die je zojuist hebt bezocht.

Tot slot

Wij danken je 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 kunnen informeren.

Inlichtingen

Van de Ridder Makelaars, Broek op Langedijk

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

Van de Ridder Makelaars, Alkmaar

Tel. 072 - 5 11 35 04
info@riddermakelaars.nl

Register Makelaars Taxateurs:

Angela Ruijter
Menno Adema
Dennis van der Gragt

Makelaar Taxateur

Wout van de Ridder

Binnendienst medewerkers:

Angela van de Weteringe Buijs-van de Ridder
Manon Broers
Daphne Groen-Blom
Corine van de Ridder
Mariska van de Ridder
Frenk van de Weteringe Buijs





Gratis en vrijblijvende waarde-indicatie

**Je overweegt om deze of een andere woning te kopen?
Dan wil je natuurlijk weten wat jouw eigen woning waard is.**

Van de Ridder Makelaars geeft een gratis en vrijblijvende waarde-indicatie af van jouw huidige woning. Als je verhuisplannen hebt, wil je natuurlijk weten wat jouw financiële ruimte is.

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

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

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

Van de Ridder Makelaars Broek op Langedijk: 0226-315341 / langedijk@riddermakelaars.nl

Van de Ridder Makelaars Alkmaar 072-5113504 / info@riddermakelaars.nl.

Reageren via het contactformulier op onze pagina
(<https://riddermakelaars.nl/diensten/waardeindicatie/>) is een andere optie.

Wil je 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. De koffie staat voor je klaar!

Je bent van harte welkom!



www.riddermakelaars.nl



JOUW AANKOOPMAKELAAR

Is deze woning toch niet helemaal de woning die je zoekt?

Onze makelaars Angela, Dennis en Menno bemiddelen ook als aankoopmakelaar!

Door de deskundigheid, ervaring en marktkennis van de makelaar bespaart onze aankoopmakelaar je veel tijd. Bovendien krijg je de kans om woningen te bezichtigen, **zekerheid** en worden jou veel werkzaamheden uit handen genomen. Onze courtage verdienen wij dubbel en dwars voor je terug.

Na de aankoop zorgen wij er voor dat de zaken professioneel worden afgewikkeld. Ook na de aankoop en eigendomsoverdracht staan wij voor je klaar!

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

De rest regelen wij voor je!

Kies voor een aankoopmakelaar van Van de Ridder makelaars

- Wij weten sneller welke woningen er op de markt komen en houden je snel en continu op de hoogte van het nieuwe aanbod
- Onze aankoopmakelaars hebben inzicht in de waarde van de woning
- 3 makelaars die in de regio wonen en al circa 20 jaar werkzaam zijn in de makelaardij
- In deze hectische tijd is het voor een particulier lastig om bezichtigingen in te plannen, wij zorgen er voor dat je de woning wel kunt bekijken
- Wij adviseren jou bij het uitbrengen van een bod over de prijs, de ontbindende voorwaarden en andere zaken om tot een goede aankoop te komen
- Wij bieden jou zekerheid en persoonlijke begeleiding
- Na de aankoop wordt gezorgd voor een deskundige afwikkeling





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 50 jaar. Wout is zelf niet meer werkzaam op kantoor maar zijn 50 jaar makelaarskennis is van onschatbare waarde voor het team.

Wanneer je voor **Van de Ridder Makelaars** kiest dan kies je voor een team met ervaring. De makelaars zijn alle drie al circa 20 jaar werkzaam in de makelaardij. 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 je 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!' Alle medewerkers wonen in de regio waar u woont

Steengoed met mensen

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

Wij bieden je 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 jou voor gegaan!"

Klanten beoordelen ons met het gemiddelde mooie cijfer van een "9,3"
Bekijk de mooie reviews op onze site.

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.

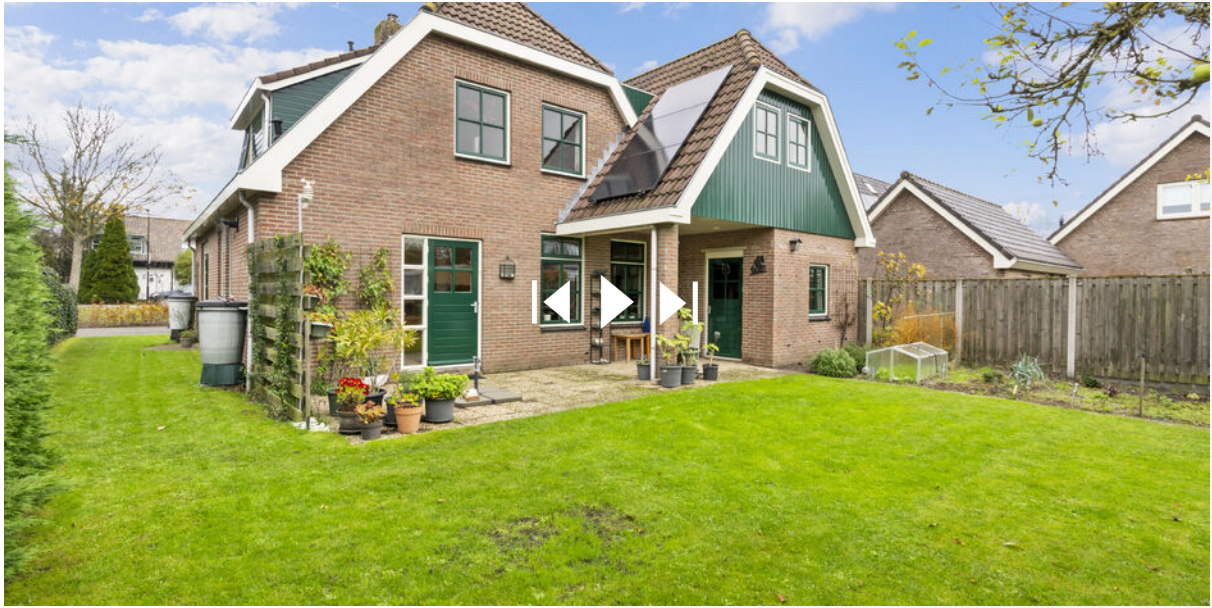


Bekijk deze woning online!

webspaces.yisual.com/koorndijk35


van de ridder
makelaars

Koorndijk 35, Tuitjenhorn



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!





**van de ridder
makelaars**



Alkmaar

Van de Ridder Makelaars

Geestersingel 18
1815 BA Alkmaar

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



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

**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