



TE KOOP

Rietgans 5

BROEK OP LANGEDIJK





Vrijstaande villa aan vaarwater, volledig verbouwd (2022), ultieme privacy in het Duizend Eilandenrijk.

Welkom op Rietgans 5 in Broek op Langedijk: een uitzonderlijke vrijstaande villa op een droomlocatie aan doorgaand vaarwater, zonder directe achter of aan de voorzijde burens en met maximale privacy. Hier woont u in alle rust, omringd door natuur, water en ruimte, terwijl het gezellige dorpscentrum en alle voorzieningen zich op slechts enkele minuten afstand bevinden.

Deze villa is in 2022 volledig en hoogwaardig verbouwd, uitgebouwd en opnieuw ingericht. Het resultaat is een stijlvolle, luxe villa met royale leefruimtes, een perfecte verbinding tussen binnen en buiten en een afwerking van zeer hoog niveau. Een plek waar comfort, design en het ultieme vakantiegevoel samenkomen.

Wonen aan het water

Vanuit de woning en de meerdere terrassen geniet u van een fenomenaal uitzicht over het water. De brede steiger over de volledige breedte van het perceel biedt ruimte voor meerdere boten en maakt dit huis tot een paradijs voor vaarliefhebbers. Zwemmen, suppen of in de winter schaatsen: het kan hier allemaal direct vanaf uw eigen tuin.

De woning ligt aan een doodlopende straat, wat zorgt voor rust, veiligheid en privacy. Bovendien beschikt het perceel over circa 720 m² eigen grond, zonder onderhoudsplicht aan waterpartijen, een groot pluspunt ten opzichte van veel omliggende woningen.

Indeling

Begane grond

Via de stijlvolle entree betreedt u de ruime ontvangsthal met vide, maatwerkgarderobe en modern toilet. Direct valt de hoogwaardige afwerking op: strak gestucte wanden en plafonds, dubbele spots en een doordacht lichtplan.

De royale woonkamer vormt samen met de keuken het kloppend hart van de woning. Dankzij drie grote schuifpuien en openslaande deuren ontstaat een prachtige verbinding met de terrassen en de tuin. De uitbouw van circa 75 m² zorgt voor uitzonderlijk veel leefruimte en licht.

De luxe woonkeuken is een droom voor kookliefhebbers en is voorzien van een groot kookeiland met bar en hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een combi oven/magnetron, stoom-combi oven, koelkast, vriezer, vaatwasser, vacumeerlade, Bora XPure kookplaat, wijnklimaatkast, Quooker en geïntegreerde zeepdispenser. In het kookeiland is een stopcontact verwerkt en het geheel wordt verlicht met een stijlvolle lichtrail met spots.

De begane grond is voorzien van vloerverwarming en luxe tegelvloeren, de combinatie van visgraatmotief met een grootformaat tegels maken dit tot een luxe geheel.

Aan de voorzijde bevindt zich de praktische bijkeuken met wasmachine- en drogeraansluiting en een extra keukenblok met spoelbak. De inpandige garage beschikt een extra loopdeur en een vliering. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden, bijvoorbeeld voor een werkruimte of levensloopbestendig wonen.

Eerste verdieping

De ruime overloop met vide geeft toegang tot vier royale slaapkamers, waarvan één met een praktische inloopkast. Alle kamers zijn keurig afgewerkt en voorzien van veel licht.

De in 2025 volledig vernieuwde badkamer is luxe uitgevoerd en voorzien van een grote inloopdouche met regendouche, ligbad, extra breed badkamermeubel van 1,80 meter, toilet, designradiator, nieuw dakraam en volledig vernieuwde leidingen.

Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereikt u de verrassend ruime zolderverdieping met stahoogte. Een ideale ruimte voor extra opslag, maar ook zeer geschikt om, met het plaatsen van een vaste trap, te transformeren tot één of meerdere extra slaapkamers.

Buiten

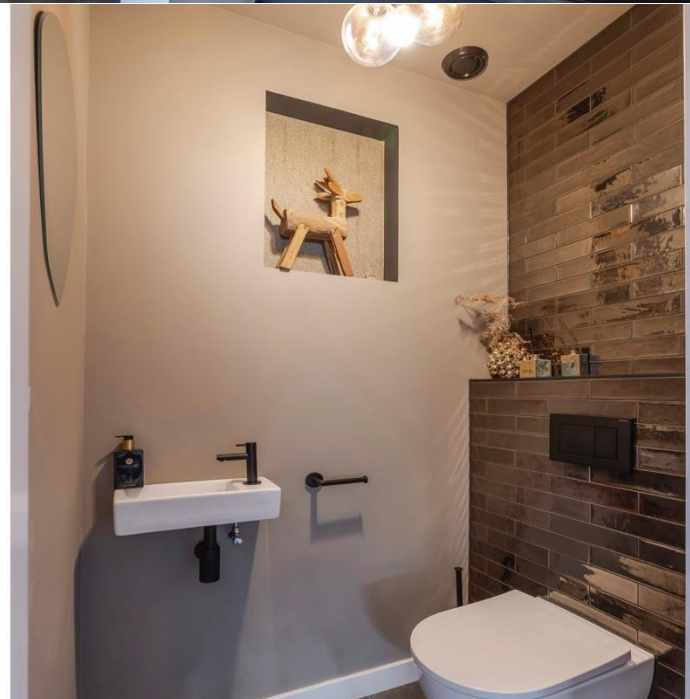
De tuin rondom de woning is in 2022 volledig opnieuw aangelegd en biedt meerdere zonnige terrassen, waarvan één direct aan het water met een op maat gemaakte hardhouten bank. Er is nieuwe beschoeiing geplaatst over de volledige breedte, dijkjes met beplanting, nieuwe heggen, een olijfboom, buitenverlichting en een schutting met poort. De hoofdtuin is gelegen op het zuiden, waardoor u hier de hele dag van de zon kunt genieten.

Parkeergelegenheid geschikt voor meerdere auto's. Er is tevens ruimte voor het realiseren van een carport.

Ligging

U woont hier midden in het Duizend Eilandenrijk, op loop- en fietsafstand van natuurgebieden zoals het Oosterdel, Noorderplas en Geestmerambacht. Winkels, scholen, kinderopvang, sportfaciliteiten en winkelcentrum De Broekerveiling zijn snel bereikbaar. Alkmaar en Schagen liggen op circa 15 minuten afstand en de uitvalswegen richting de Randstad zijn uitstekend bereikbaar.

































KENMERKEN

al het moois

Samengevat

Vrijstaande villa op unieke locatie
aan vaarwater

Volledig verbouwd en uitgebouwd
(2022)

Circa 720 m² eigen grond, geen
onderhoudsplicht aan water

Geen directe achterburen of direct
aan de voorzijde dus optimale
privacy

Luxe woonkeuken met
hoogwaardige inbouwapparatuur
Vloerverwarming op de begane
grond

Vier ruime slaapkamers en een
nieuwe badkamer uit 2025

Grote praktische zolderverdieping
met stahoogte, eenvoudig te
realiseren vaste trap met extra
slaapkamer(s)

Brede steiger met
aanlegmogelijkheid voor meerdere
boten

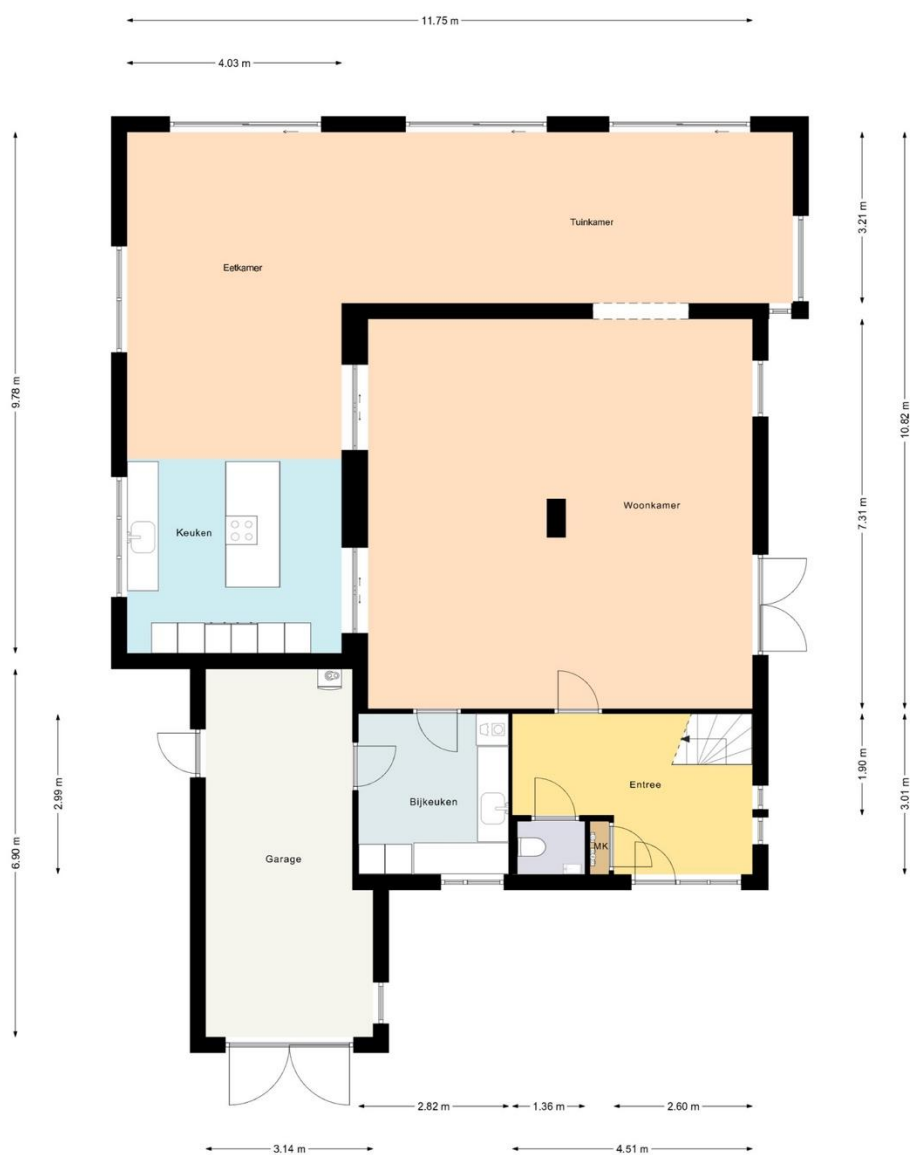
Zonnige tuin rondom met zuid
ligging

vraagprijs

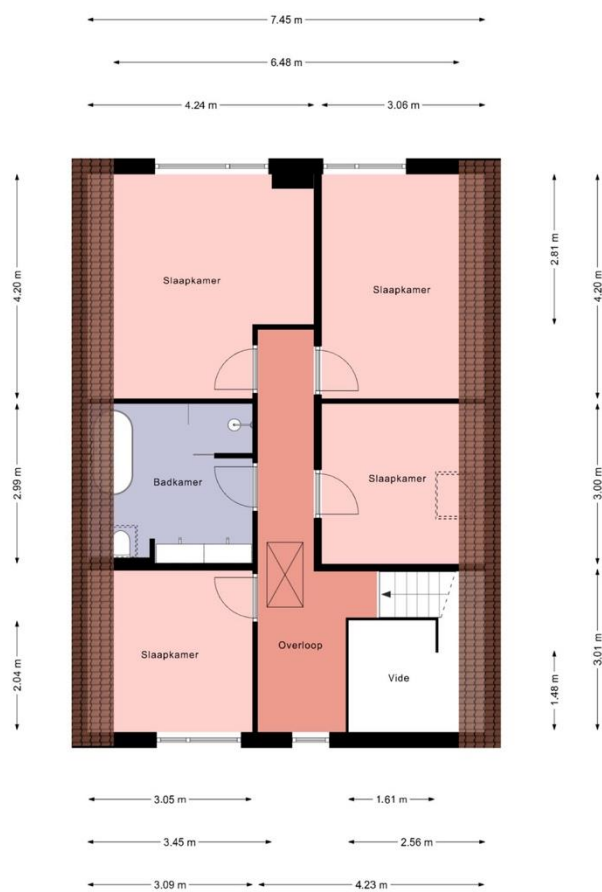
€ 1.500.000,-

kosten koper

BEGANE GROND

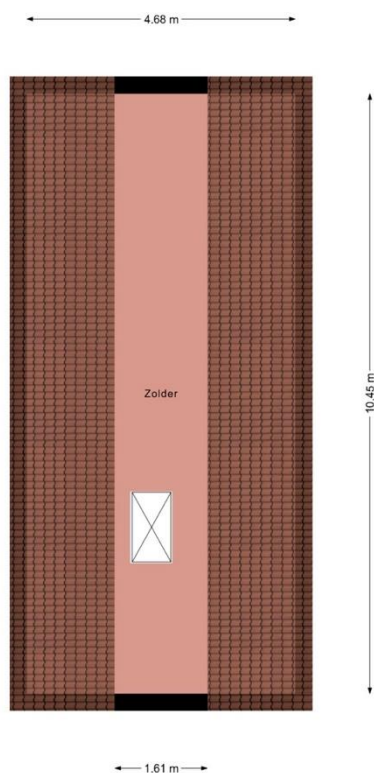


1e VERDIEPING



Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

ZOLDER



Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

UITREKSEL KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Anouk



0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht

12345
Perceelnummer

Huisnummer
25

Vastgestelde kadastrale grens
Voorgestelde kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een versnuldend uittreksel, geldend op 5 januari 2025
De bevoegdheid van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Langedijk
Sectie D
Perceel 383

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 databankrecht.

kadaster





ENERGIE

LABEL

EnergieLabel woningen

Registratienummer
415237565

Datum registratie
09-01-2026

Geldig tot
09-01-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

B



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.		
3 Daken	+/-	+	++
4 Vloeren		+	++
5 Ramen		+	++
6 Buitendeuren	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Rietgans 5
1721DJ Broek op Langedijk
BAG-ID: 0418010000285344

Detailaanduiding

Bouwjaar 1984
Compactheid 2,07
Vloeroppervlakte 234m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam R Beumer Vakbekwaamheidsnummer 9639.4763.1057

Certificaathouder
EnergieLabel Deskundige

Inschrijfnummer KvK-nummer
EPG2022-69W 85722022

Certificerende instelling
EPG-Certificering

Soort opname
Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.epg-online.nl/ControlerenEchtheid





wij staan als een huis voor u

ALLES DUIDELIJK?

Met deze brochure en bij de bezichtigingsafspraak proberen wij u, namens de verkoper, zoveel mogelijk relevante informatie te geven om een goede indruk van de woning te vormen. Maar er is natuurlijk nog veel meer informatie beschikbaar. Als u geïnteresseerd bent in deze woning en meer wilt weten, laat het ons dan gerust weten. En wij helpen u graag verder.

Als u besluit een voorstel te willen doen is het belangrijk deze van de volgende informatie te voorzien:

**EEN BOD DOEN? DIT ONVANGEN
WIJ ALTIJD GRAAG SCHRIFTELIJK:**

Uw volledige gegevens, de hoogte van uw bieding, de

eventuele aanvullende condities zoals bijvoorbeeld financieringsvoorbehoud, bouwtechnische keuring, voorgestelde overdracht datum en eventueel al uw notariskeuze. Mocht u behoefte hebben aan deskundige hulp dan kunt u contact opnemen en helpen wij u graag verder.

Belangrijk is ook dat u zich goed heeft geïnformeerd over uw financiële mogelijkheden en consequenties bij een bepaald hypotheekbedrag. In de huidige markt is het verstandig adequaat te kunnen handelen, maar dit natuurlijk wel op een verantwoorde manier. Wij kunnen u altijd vrijblijvend doorverwijzen naar onze fijne hypotheekadviseur. Mocht u een taxatie nodig hebben, ook daar helpen wij u graag mee verder.



wij staan als een huis voor u

Bij het samenstellen van deze brochure streefden wij naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de gegevens. Wij moeten u erop wijzen dat de informatie slechts indicatief is. Zowel wij als verkopend makelaar als de eigenaar van het huis zijn niet aansprakelijk voor de juistheid van de gegevens in deze verkoopbrochure. Een koper heeft zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die hij/zij belangrijk vindt. Bel ons gerust met uw vragen over de woning.



INFO@MAKELAARANOUK.NL | WWW.MAKELAARANOUK.NL

TEL (0226) 23 70 90 | 06 20 94 47 42



ANOUK.

**Woning kopen of verkopen? Daarvoor ben je bij
MAKELAAR ANOUK. aan het juiste adres!**

Zoekt u net dat ene fantastische huis in je favoriete wijk? Of wilt u juist uw woning of appartement verkopen? Om welke buurt of prijsklasse het ook gaat: wij helpen u graag. Bij **Makelaar Anouk.** staat persoonlijk contact voorop waar uw tevredenheid het allerbelangrijkste is.

Een makelaar met passie voor het vak. Betrouwbaar, enthousiast en ervaren. Laagdrempelig, integer en servicegericht. Met onze duidelijke, eenvoudige en persoonlijke aanpak helpen wij u bij het kopen of verkopen van uw woning.



wij staan als een huis voor u



Heeft u interesse in
onze dienstverlening?

bel of mail ons voor een
vrijblijvend gesprek.



info@makelaaranouk.nl



[@makelaaranouk](https://www.instagram.com/makelaaranouk)



www.makelaaranouk.nl



[@makelaaranouk](https://www.facebook.com/makelaaranouk)

CONTACT



TEL (0226) 23 70 90 | 06 20 94 47 42