



Vraagprijs

€ 675.000 k.k.

Koog 19

Zuid-Scharwoude



**van de ridder
makelaars**

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



NVM



Koog 19 Zuid-Scharwoude

Absoluut instapklaar, label A+ en wonen op een toplocatie in deze prachtige semi-bungalow! Zo mogen wij deze moderne, in 2012 gebouwde en uitstekend afgewerkte geschakelde semi-bungalow, toch wel typeren. Echt een woning om verliefd op te worden en waar u elke dag weer echt thuis komt!!

Dit komt niet alleen door de hoogwaardige afwerking en het comfortabele woonprogramma, maar ook dankzij de perfecte centrale ligging. Hier woont u vrij, ruim én gelijkvloers met alle gemakken binnen handbereik.

Bij binnenkomst ervaart u direct de sfeer en kwaliteit: een woning die tot in de puntjes is verzorgd en waar u zó in kunt. Uniek is de gehele living op de begane grond met natuurlijk de slaapkamer en badkamer, ideaal voor levensloopbestendig wonen.

Daarnaast beschikt de woning over twee zeer royale slaapkamers op de eerste verdieping én een tweede luxe badkamer. Aan bergruimte

geen gebrek: een ruime bergzolder en een aangebouwde stenen berging zorgen voor volop praktische ruimte.

Kortom: een comfortabel, energiezuinig en stijlvol huis op een uitstekende locatie. Een woning die u simpelweg gezien móét hebben.

Indeling begane grond:

Entree, mooie royale ontvangsthall met meterkast, garderobe, modern toilet en trapopgang naar de eerste verdieping. De fraaie houtlook pvc-vloer met comfortabele vloerverwarming loopt door over de gehele begane grond en vormt samen met de stijlvolle afwerking een warm welkom. Aan het eind van de hal bevindt zich de ruime slaapkamer met vaste kastenwand op de begane grond en kijkt uit op de tuin middels openslaande deuren eventueel te bereiken. Aansluitend treft u toch ook echt een "eyecatcher" en dat is de verrassend grote en moderne badkamer voorzien van een whirlpool, toilet, dubbele

wastafel, designradiator en inloopdouche. Een zeer goede zet is daarbij geweest om een elektrisch bedienbaar dakraam te plaatsen wat zorgt voor daglicht en ventilatie. Echt een plaatje!!

Vanuit de hal kunt u ook naar de straatgerichte woonkamer gaan. Zeker met de erker aan de voorzijde biedt deze prachtige ruimte diverse indelingsmogelijkheden en ook heel belangrijk een prettige lichtinval mede door het zijraam. Wat tevens een leuk uitzicht weer biedt. De sfeervolle gashaard maakt het plaatje compleet. Aan de achterzijde bevindt zich de moderne keuken in rechte opstelling aan twee zijdes opgesteld, uiteraard voorzien van diverse luxe inbouwapparatuur en een keukenboiler. Via de openslaande tuindeuren bereikt u de sfeervolle keurige achtertuin.

Aangrenzend vindt u de praktische bijkeuken met luxe wasmachinekast voor de wasmachine, droger en veel bergruimte, hybride warmtepomp/cv-opstelling en een loopdeur naar buiten.

Eerste verdieping

Overloop, hier bevinden zich twee zeer ruime slaapkamers, waarbij in de achter slaapkamer

een vlizotrap toegang tot de bergzolder geeft. Daarnaast is er een tweede luxe badkamer met douche, wastafel, toilet en infraroodsauna. Een dakraam zorgt voor prettig daglicht en ventilatie.

Bergzolder

Via de vlizotrap bereikt u de ruime bergzolder met volop opslagmogelijkheden en twee ramen voor natuurlijke lichtinval.

Buitenruimte

De beschutte achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen. U kunt de gehele dag zowel van de zon als ook van de schaduw genieten. De patio is omgeven door een gemetselde muur, wat zorgt voor optimale privacy. Daarnaast is er een separate stenen berging aanwezig.

Parkeren kan op eigen terrein, met ruimte voor meerdere auto's voor de woning.

Bijzonderheden/locatie aspecten:

Instapklare, uitstekend afgewerkte geschakelde woning, type semi bungalow;

Slaap- en badkamer op de begane grond;

Twee slaapkamers op de eerste verdieping;

Tweede luxe badkamer;

Fraaie vloer- en wandafwerking;

Volledige geïsoleerd;

14 Zonnepanelen en een hybride warmtepomp

Kenmerken

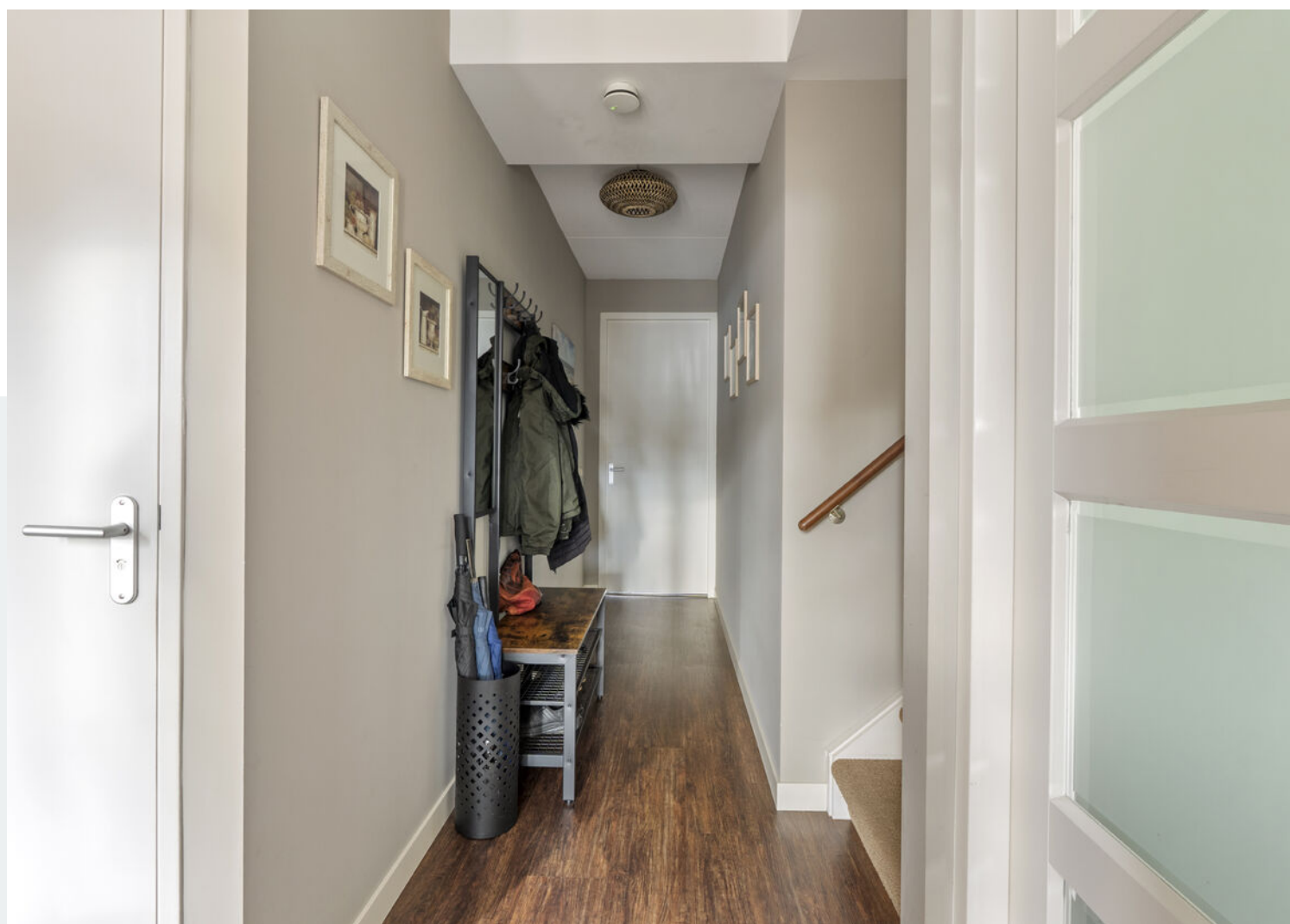
Woonoppervlakte 143 m²
Perceeloppervlakte 265 m²

Gebouwgebonden buitenruimte -
Externe bergruimte -

Inhoud 611 m³
3 Slaapkamers

Bouwjaar 2012
Energie label A+









www.riddermakelaars.nl















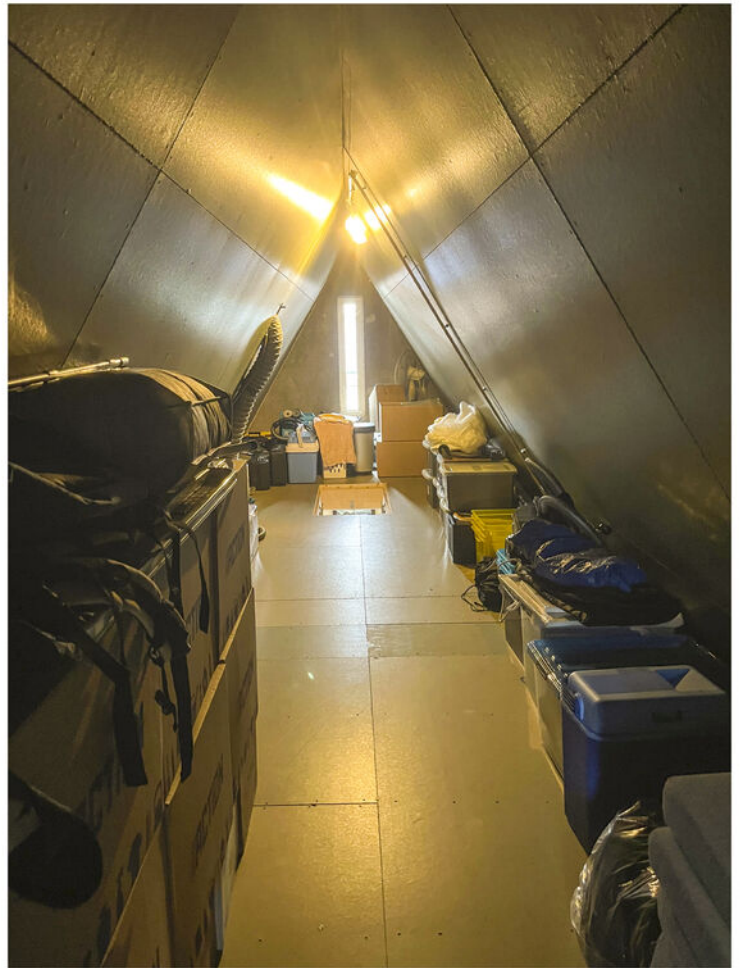




















www.riddermakelaars.nl

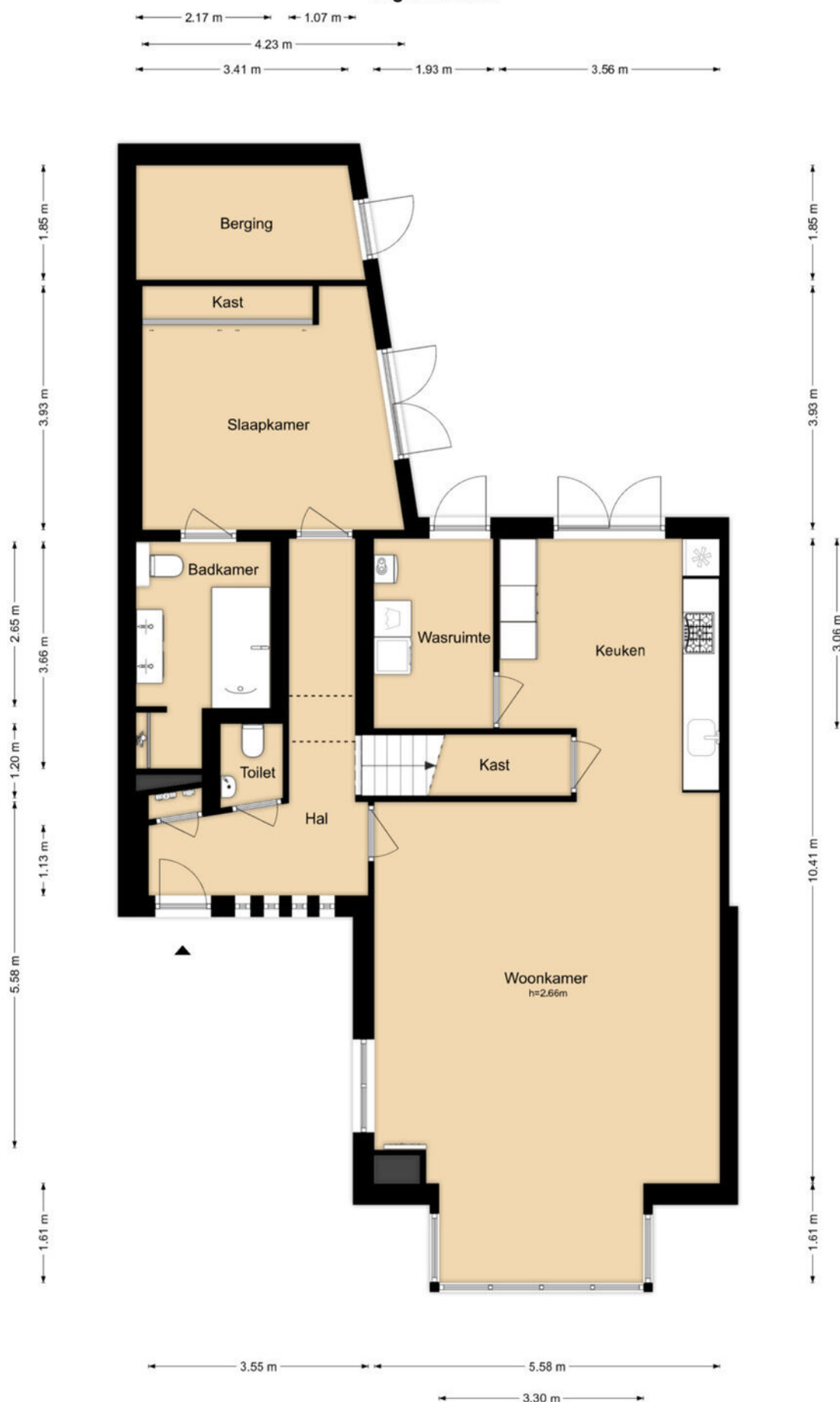




www.riddermakelaars.nl

Plattegrond

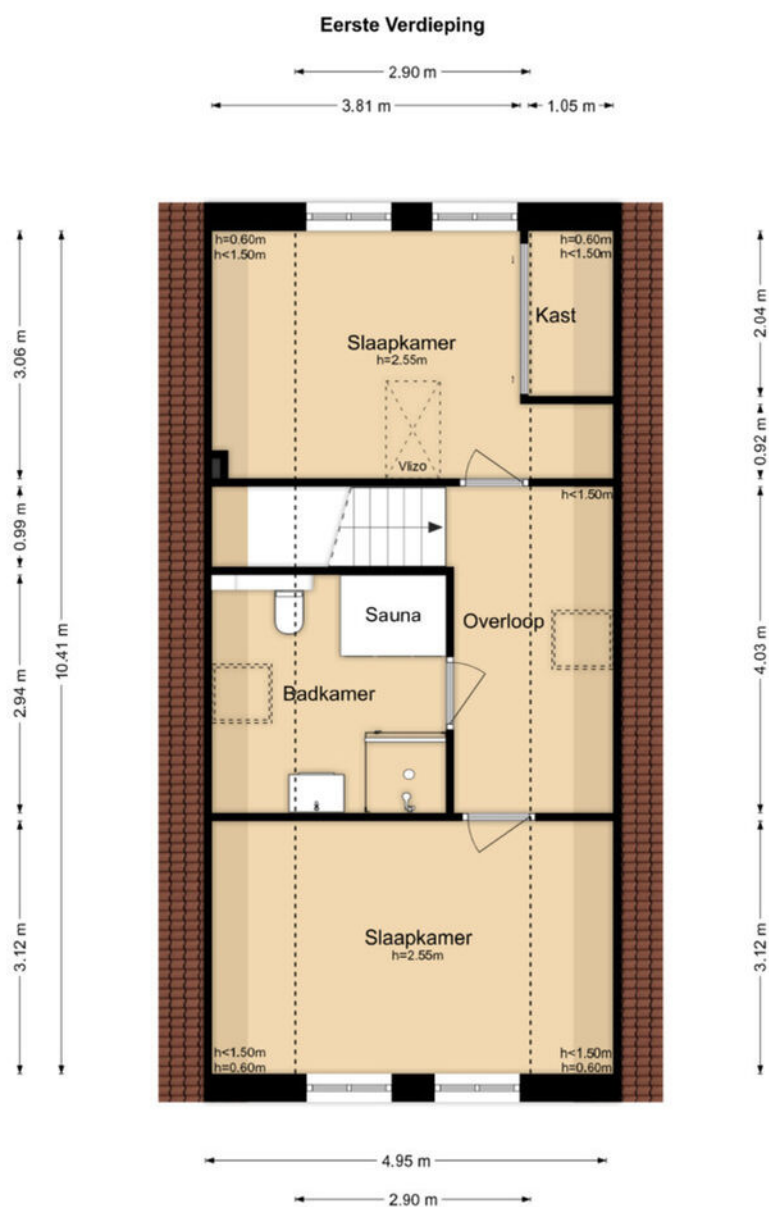
Begane Grond



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

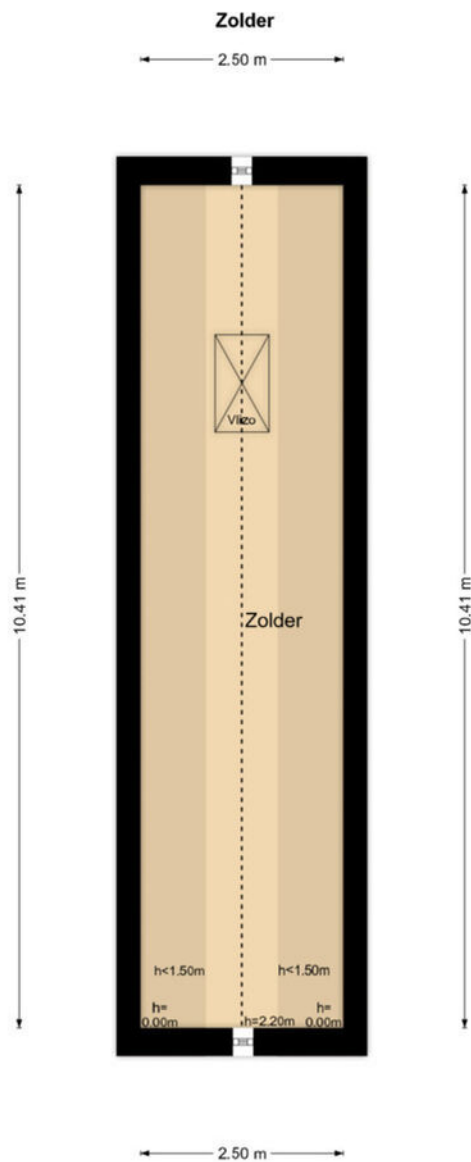


Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

25

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Langedijk
Sectie G
Perceel 4901

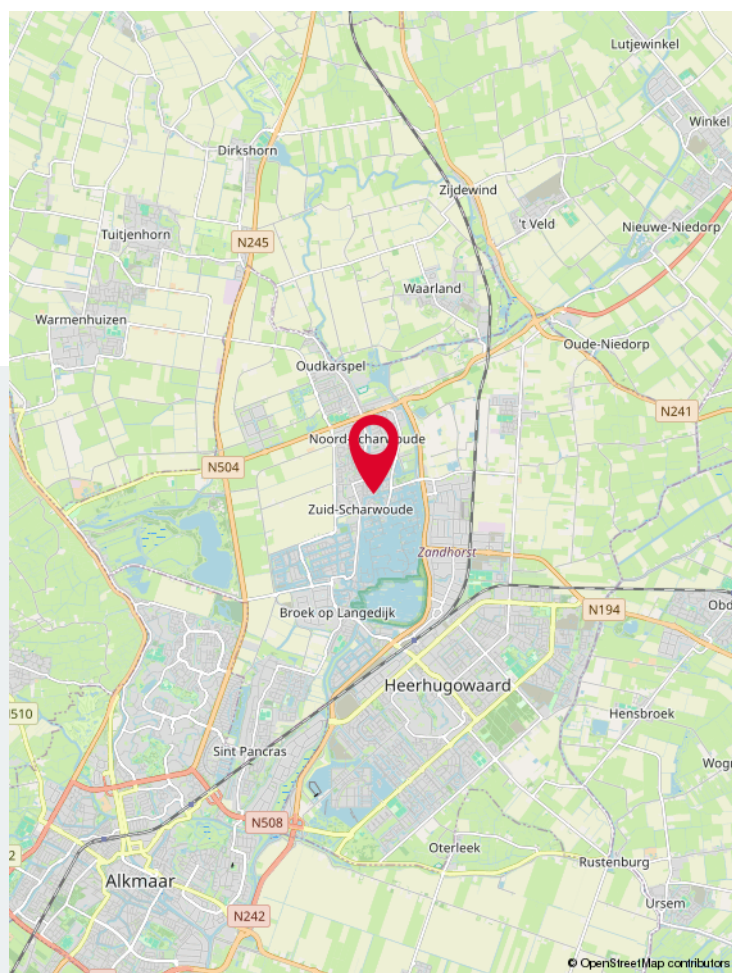
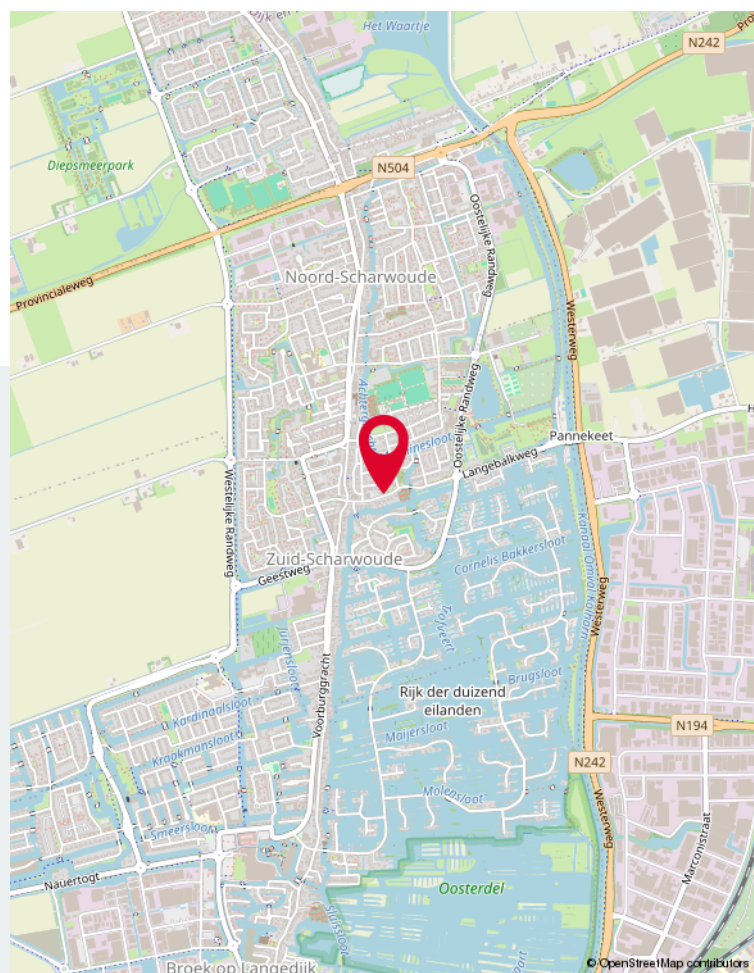
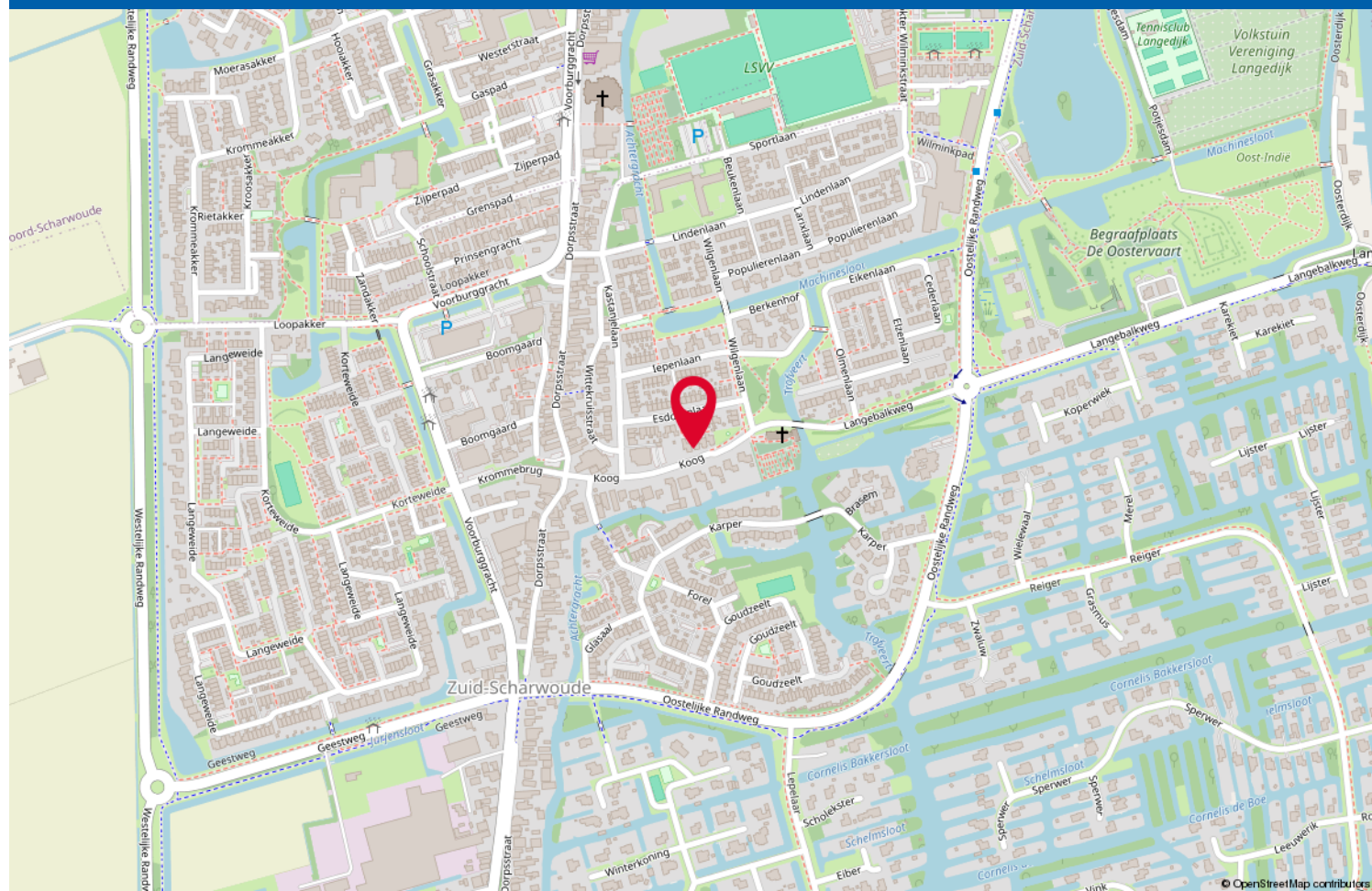
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



www.riddermakelaars.nl

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast (op maat gemaakt) in masterbedroom	X		
- Kast (op maat gezaagd) onder schuin dak slaapkamer verdieping			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Elektrisch bediende Jaloezie (Somfy) woonkamer	X		
- Elektrisch bediende rolgordijn masterbedroom	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- PVC	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
-	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Planten in bak/pot		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- vlaggenmast(houder)

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

Van de Ridder Makelaars, Alkmaar
Tel. 072 - 5 11 35 04
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

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.

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



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 Erecode: tien gedragsregels die staan voor betrouwbaarheid, deskundigheid, onafhankelijkheid en kwaliteit.



Bekijk deze woning online!

webpace.yisual.com/koog19



Koog 19, Zuid-Scharwoude



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!





**van de ridder
makelaars**



Broek op Langedijk

Van de Ridder Makelaars

Marktpllein 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