



**KANAALDIJK 17**  
Koedijk



## KENMERKEN

Soort	eengezinswoning	Bouwjaar	-1906
Type	vrijstaande woning	Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Kamers	5	Parkeren	achterzijde, eigen terrein
Woonoppervlakte	188 m <sup>2</sup>	Verwarming	vloerverwarming geheel,
Perceeloppervlakte	400 m <sup>2</sup>	Isolatie	warmtepomp
Inhoud	634 m <sup>3</sup>		dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas



## OMSCHRIJVING

Aan de karakteristieke Kanaaldijk in Koedijk staat deze VRIJSTAANDE WONING welke omstreeks 1900 is gebouwd. Oorspronkelijk gebouwd met karakter, nu volledig hersteld en uitgebreid met oog voor detail en kwaliteit. In 2025 is de woning tot op het fundament gestript en opnieuw opgebouwd, niet als project maar als zorgvuldig proces. Alles aan deze woning is nieuw: van indeling en afwerking tot installaties en energievoorziening.

Tijdens de renovatie is de woning voorzien van zes royale dakkapellen waardoor ook de buitenzijde van het huis een compleet nieuwe uitstraling heeft verkregen. Dit huis is niet alleen gerenoveerd, maar herboren en klaar om iemand anders zich écht thuis te laten voelen.

Aan ruimte geen gebrek. De woning biedt maar liefst 188 m<sup>2</sup> aan woonoppervlakte, slim ingedeeld en verrassend ruimtelijk. Gelegen op een ruim perceel van 400 m<sup>2</sup>, biedt de woning aan de achter- en zijkant van de woning een fijne, beschutte tuin met een ontsluiting op de Achtergraft. Vanaf deze zijde is het eenvoudig om het woonhuis met de auto te bereiken. Parkeren kunt u op eigen erf.

### Indeling

#### Begane grond

Via de zij-entree komt u binnen in de woning. Hal en entree naar de woonkamer. Royale woonkamer, gelegen aan de voorzijde van de woning met mooie lichtinval en uitzicht richting het Kanaal en achtergelegen weilanden. Grenzend aan de voorkamer een open keuken ruimte. De keuken vormt het hart van de woning en hier kan door de nieuwe eigenaar naar eigen smaak en inzicht een fraaie open keuken met kookeiland worden geplaatst. Alle aansluitingen zijn reeds voorbereid. Ter hoogte van keuken is er een praktische (voorraad)kast met trapopgang naar de eerste verdieping en een toiletruimte, geheel

gemoderniseerd.

In het achterste deel van de woning is nog een fraaie extra multifunctionele ruimte gelegen van ca. 30 m<sup>2</sup>. Ideaal om geheel naar eigen wens en smaak in te richten als zitkamer, werkkamer, speelkamer, gameroom of eetkamer. Via de brede schuifpui is er direct zicht op de achtertuin. De achtertuin is gelegen op het Noordoosten en biedt, gezien de gunstige zonligging praktisch de gehele dag wel ergens zon.

### 1e verdieping

Zeer ruime overloop met grote dakkapellen voor extra veel lichtinval, geeft toegang tot drie slaapkamers. De overloop is eventueel goed bruikbaar als werkruimte. De achterste slaapkamer voorzien van dakkapellen meet ca. 6 m x 4 m is eventueel nog op te splitsen in twee kinderkamers. De voorslaapkamer is de ouderslaapkamer met rechtstreeks toegang tot een eigen badkamer welke is uitgerust met een grote inloopdouche, toilet en een wastafel. De wanden zijn afgewerkt met een speciale stuc techniek. Tevens is er nog een tweede badkamer met ligbad, douche en wastafel. Tenslotte nog een aparte toiletruimte.

### Bijzonderheden

- Energielabel A+, de woning is volledig (na)geïsoleerd;
- De keuken dient nog gerealiseerd te worden door nieuwe eigenaar;
- Er is vloerverwarming op de gehele begane grond en de verdieping;
- Vloerafwerking op de begane en verdieping dienen nog door nieuwe eigenaar te worden gedaan;
- Hybride warmtepomp verwarming en Itho Daalderop 5,5kw warm water;
- Fijne achtertuin met houten berging en ontsluiting op de Achtergraft.

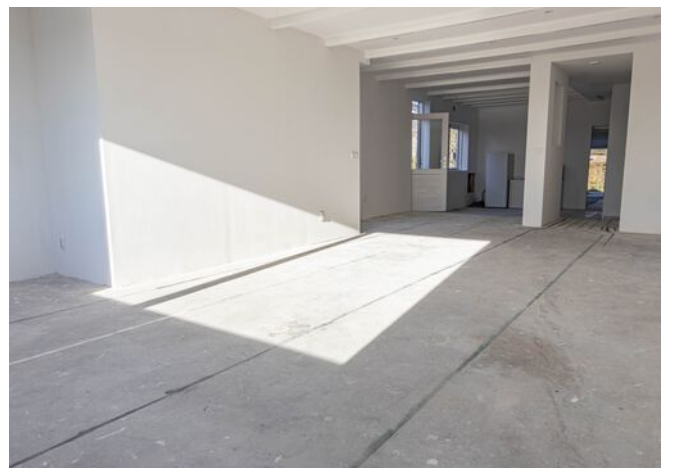
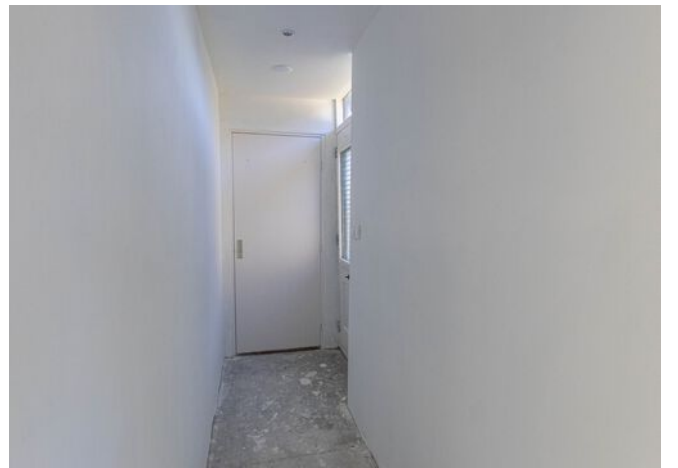


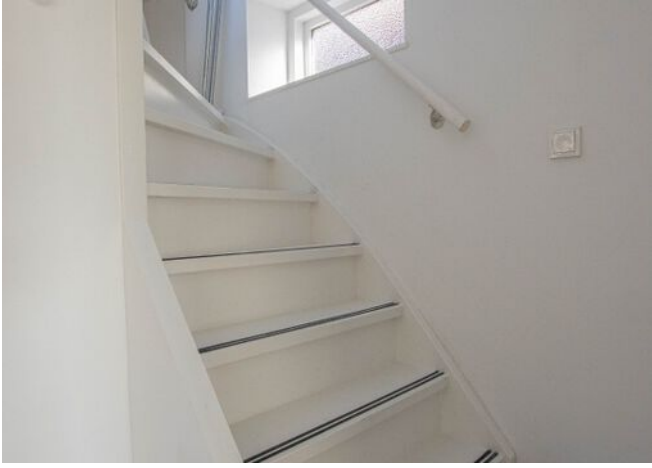


























# PLATTEGROND



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

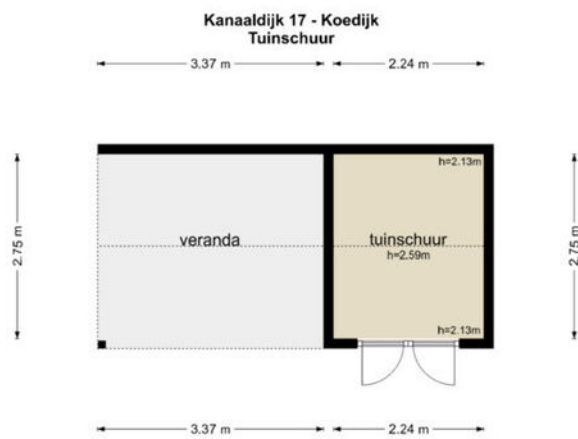
# PLATTEGROND

## Kanaaldijk 17 - Koedijk Eerste Verdieping



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

# PLATTEGROND




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

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: DVA

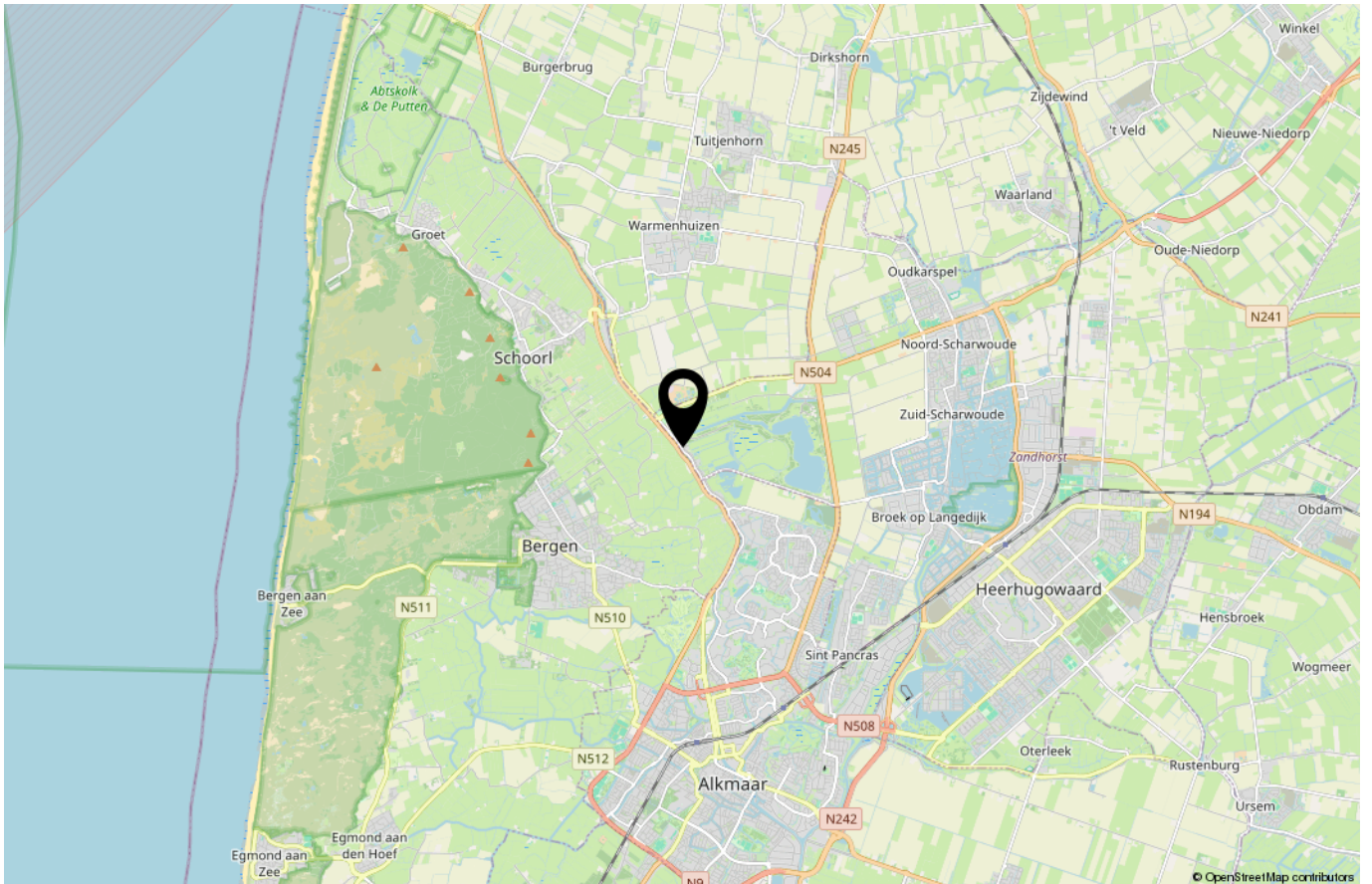
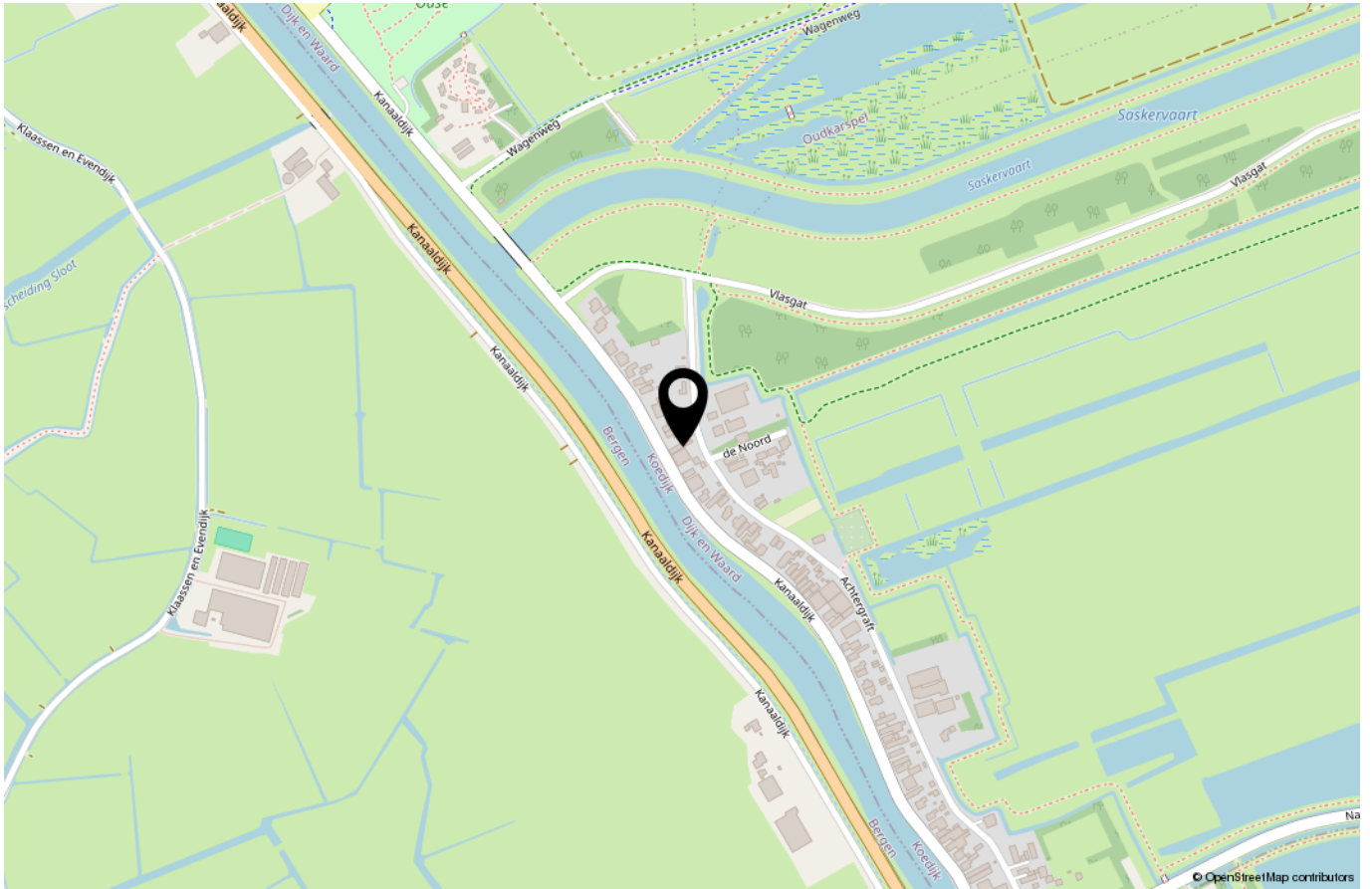


<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Langedijk	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie I	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 82	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 januari 2026  
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.

# LOCATIE



## DVA MAKELAARS

DVA Makelaars staat voor Dapper & van Aalst Makelaars Alkmaar. Tineke Dapper en Pascal van Aalst zijn met hun makelaarskantoor in Alkmaar sinds 2006 actief in Alkmaar, Bergen, Schoorl, Heiloo en Heerhugowaard.

Met oprechte aandacht voor Mensen en Huizen onderscheiden Tineke en Pascal zich van de andere makelaars in Alkmaar en omgeving. Bent u op zoek naar een Makelaar in Alkmaar, waarbij u persoonlijke aandacht en een goede service belangrijk vindt, dan zit u bij deze NVM makelaar goed.

Meer dan 300 klanten hebben reeds ons makelaarskantoor een beoordeling gegeven op Funda, waarbij het gemiddelde cijfer een 9,3 is! Hier zijn we trots op. Ook benieuwd naar onze aanpak? Wij komen graag met u in contact.



DVA Makelaars | Nachtegalenlaantje 18, 1861 CB Bergen NH  
072- 520 20 51 | [info@dvamakelaars.nl](mailto:info@dvamakelaars.nl) | [dvamakelaars.nl](http://dvamakelaars.nl)

## REFERENTIES

“Zeer goed bereikbaar. Maar wat wij vooral erg fijn vonden was de menselijke benadering en het werk uit handen nemen. En de super snelle verkoop natuurlijk!”

Dhr. Dingerdis – Alkmaar

10

“Contact verliep soepel en altijd snelle reactie via de mail. Verkoop als prettig ervaren en vanwege het kleine team voel je je echt een klant.”

Dhr. Bakker – Heerhugowaard

9,0

“Een hele fijne en professionele makelaar. Laagdrempelig in omgang maar met een hoge kwaliteit. Zeker een aanrader!”

Mevr. S. Ruiter - Alkmaar

8,8

## ALGEMENE INFORMATIE

Allereerst hartelijk dank voor uw getoonde interesse in deze woning. Deze verkoopbrochure is met zorgvuldigheid samengesteld op basis van door de verkoper(s) (en/of derden) verstrekte informatie. Aan deze informatie kunnen noch jegens de makelaar, noch jegens de verkoper rechten worden ontleend.

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op de onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die herkenbaar waren uit de openbare registers.

Wij adviseren u om uw eigen NVM (aankoop) makelaar te raadplegen die u kan begeleiden bij de aankoop van de woning.

### **BIEDING**

Alle door DVA Makelaars en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod.

Een koopovereenkomst is ontstaan wanneer beide partijen de koopakte hebben ondertekend. Voor dat moment is het nog mogelijk dat eventueel later uitgebrachte (hogere of betere) voorstellen worden voorgelegd aan de verkopende partij. De verkopende partij mag een hoger of beter voorstel dan nog wel accepteren.

De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer gelijktijdig door verschillende gegadigden een bieding wordt gedaan, is de verkoper gerechtigd over te gaan tot een inschrijving. Alle partijen mogen dan een eindvoorstel uitbrengen.

Het doen van een bieding betekent niet automatisch dat u er rechten aan kunt ontleen. De verkoper stelt uitdrukkelijk, dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs), maar ook over details (zoals oplevering, voorwaarden, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt. De verkoper behoudt zich te allen tijden het recht van gunning voor.

### **MEETINSTRUCTIE**

DVA makelaars heeft koper(s) een meetcertificaat ter informatie aangeboden. Na mondelinge overeenstemming wordt de koper(s) van de woning

in de gelegenheid gesteld het gekochte binnen de 3 dagen bedenkttermijn zelf in te (laten) meten indien de koper(s) dat wenst.

De maten genoemd in de geleverde plattegronden zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan ontleend worden. Ook kunnen in de plattgronden de indelingen afwijken van de werkelijkheid.

Zowel DVA makelaars als de verkopers van deze woning aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventueel later geconstateerde afwijkingen in de in het meetcertificaat opgegeven (woon) oppervlakten en inhoud alsmede afwijkingen in de plattegronden.

### **KOOPAKTE**

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een hypotheek of een bouwkundige keuring) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Indien de woning is gebouwd voor 1995 zal in de koopakte een standaard ouderdoms- en asbestclausule worden opgenomen.

### **WWFT / MOT**

De overheid heeft sinds juli 2018 de makelaars de rol gegeven van poortwachter. Op basis van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) is DVA makelaars verplicht al haar klanten (zowel koper- als verkoper) te identificeren en de identiteit te verifiëren.

Indien de woning met meer dan € 15.000,- aan eigen middelen wordt gekocht zijn wij verplicht u te vragen naar de herkomst van het geld waarmee u de woning betaalt. Dit omdat we van de wetgever moeten vaststellen dat u met uw aankoop geen geld wilt witwassen.

Wij zijn verplicht een melding te doen bij de FIU als we een vermoeden hebben van een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie (MOT) of indien wij geen reële verklaring van u krijgen over de herkomst van de gelden. Het verzoek om deze informatie is niet strijdig met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

**DVA**  
makelaars

