

**TE KOOP**

# Krab 1

Noord-Scharwoude



Vraagprijs

**€ 1.150.000**

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	18
Kenmerken	23
Zakenlijst	27
Huis op de kaart	29
Algemene informatie	30
Bijzondere bepalingen	30
Informatie voor kopers	31



Woningbrochure: Krab 1, Noord-Scharwoude

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Een verborgen pareltje in centrum van Noord-Scharwoude: een uniek object op een ruime kavel

De voormalige directeurswoning uit 1955, ontworpen door de gerenommeerde architect C. Keesman uit Alkmaar, gelegen op een uitzonderlijk grote kavel van bijna 3.000 m<sup>2</sup> in het hart van Noord-Scharwoude. Deze woning, ooit onderdeel van de Verburg Conservenfabriek, heeft nog elementen die aan vroeger doen denken, maar is in 2019 volledig gemoderniseerd voor hedendaags comfort.

De ligging van de woning

De 3 geveltjes van de Conservenfabriek, naast de entree van de Krab, zijn behouden gebleven en op het fabrieksterrein is nieuwbouw gekomen. De woning ligt aan het eind van de Krab, centraal gelegen maar toch afgeschermd van de drukte. De winkels, cafés, restaurants en dagelijkse voorzieningen zijn op loopafstand.



**Woningbrochure: Krab 1, Noord-Scharwoude**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

## Unieke woning met karakter

De originele details – zoals de imposante stalen serredeuren van 2,8 meter hoog, de grote glazen schuifdeur tussen woon- en eetkamer en de inbouwkasten – zijn behouden gebleven. Tijdens de volledige renovatie in 2019 is het huis naar de huidige maatstaven gebracht: nieuwe dakbedekking en een grote dakkapel, een groot aantal nieuwe deuren en raamkozijnen, volledige isolatie, nieuw stucwerk aan muren en plafonds, elektra, water, verwarming en datakabels, 12 zonnepanelen en een hybride warmtepomp zijn de voornaamste vernieuwingen in het huis.

## Het perceel en de tuin

Je rijdt de oprijlaan op met parkeergelegenheid voor 3 à 4 auto's voorzien van twee elektrische laadpunten. Aan de rechterzijde een garage met daar achter een nostalgisch huisje voor het stookhout.

De semi-bungalow woning ligt in een U-vorm om de sfeervolle vijver met een fontein, waardoor je vanuit elke ruimte uitzicht hebt op het groen en het water. Ontbijt in de ochtendzon op het terras bij de keuken, of geniet van de middag- en avondzon op twee terrassen direct aan de vijver. De tuin is omzoomd door volwassen bomen en er is een weids groen uitzicht vanuit elke kamer.

## Begane grond

Je komt binnen in de entree met links de meterkast, een CV- en hybridepompkast en een toilet. De hal geeft rechts toegang tot de keuken, de bovenverdieping, eet- en woonkamer. En aan de linkerzijde van de hal is de lange gang naar 5 slaapkamers en 2 badkamers.

De ruime moderne keuken geeft toegang tot het buitenterras, de bijkeuken en de inpandige schuur en de kelder. De keuken is voorzien van inductie kookplaat met afzuiging, combimagnetron, hetelucht oven, vaatwasser, Quookerkraan en koelkast met

vriesvak.

De eetkamer aan de andere zijde van de hal is met de grote stalen deuren verbonden met de serre en de woonkamer is toegankelijk via de grote schuifdeur. De eet- en woonkamer zijn voorzien van eikenhouten parketvloeren. In de woonkamer bevindt zich de brede inbouw houtkachel.

Via de hal kom je in de lange gang met als eerste een kleine slaapkamer, twee identieke ruime slaapkamers met daar tussen de badkamer met douche, dubbele wastafel en toilet. Aan het eind van de gang de grote badkamer met bad, douche, dubbele wasbak en toilet.

Rechts van de badkamer een ruime slaapkamer met nisje en inbouwkast. Links van de badkamer een slaapkamer met inbouwkast en grote schuifpui. Vanuit deze kamer is er toegang tot een kantoortje/walk in closet.

De keuken, toilet, entree, hal, serre, lange gang, grote badkamer zijn allen voorzien van travertin tegels op de vloeren en een gedeelte van de muren in toilet en badkamer.

## De 1e verdieping

Op de bovenverdieping is nu een biljartkamer, deze is als 6e slaapkamer te gebruiken. Er is veel licht in deze ruimte door het 5 meter lange onderhoudsvrije dakkapel. De originele inbouwkastjes en wasbakje zijn nog bewaard gebleven. Vanuit hier naar een lange doorgangruimte met inbouwkasten. En aan het eind een creatief atelier met zicht op de tuin. De bovenverdieping biedt ruimte om naar eigen wens in te vullen.

## De kelder

Via de keuken naar de kelder, er zijn hier 3 afsluitbare ruimtes. Links is de sauna met een elektrische saunakachel en tevens 3 stuks infrarood lampen. Er is in deze ruimte nog een kast onder de trap. De andere twee ruimtes zijn nu in gebruik voor opslag en de

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

wijnvoorraad gezien de koele temperatuur in de kelder.

Praktisch en toekomstbestendig:

Of je nu zoekt naar een ruim familiehuis, een plek voor een bedrijf of praktijk aan huis, of gewoon een unieke woning met karakter en privacy: dit huis biedt het allemaal. Deze semi-bungalow is levensloopbestendig, doordat alle woonvoorzieningen op de begane grond aanwezig zijn.

Ideale locatie: rustig en groen, maar toch centraal in Noord-Scharwoude, met goede verbindingen naar Alkmaar, Hoorn en Amsterdam.

Een huis met oneindige mogelijkheden.

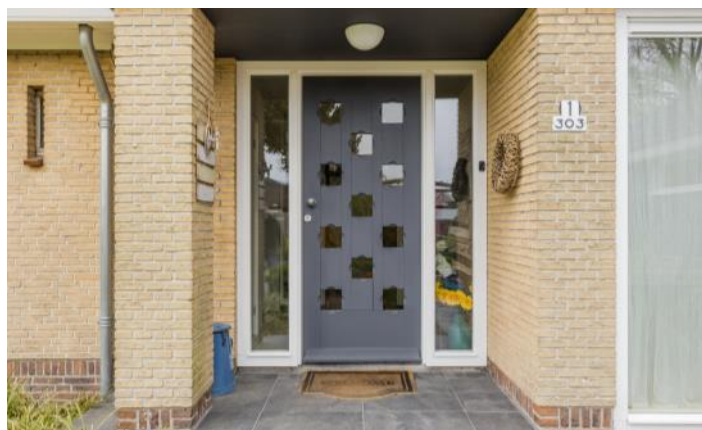
Benieuwd? Kom het zelf ervaren. Plan nu je bezichtiging.

Kenmerken

- Unieke zeer ruime vrijstaande woning op een zeer royale kavel in de dorpskern
- Veel parkeerruimte op eigen terrein met dubbele elektra aansluiting voor autoladers
- 4 terrassen en privacy op het perceel, de entree is met de poort af te sluiten
- 6 slaapkamers en 2 badkamers
- Ruime eet- en woonkamer met hoge plafonds, grote inbouwhoutkachel, imposante schuif- en stalen deuren in de eetkamer en veel lichtinval
- Sauna, bergruimte en wijnopslag in koele kelder
- Volledig geïsoleerd en recent vervangen dakbedekking met 12 zonnepanelen erop
- Vloerverwarming en lage temperatuur radiatoren in combinatie met hybride warmtepomp



# FOTO'S













# FOTO'S









# FOTO'S



# FOTO'S





# PLATTEGROND



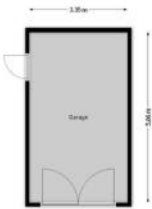
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1955
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	2935 m <sup>2</sup>
Inhoud	1538 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	376 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	47 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	27 m <sup>2</sup>

#### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	<b>11 kamers (waarvan 6 slaapkamers)</b>
Aantal badkamers	<b>2 badkamers</b>
Badkamervoorzieningen	<b>Ligbad, 2 toiletten, douche, 2 dubbele wastafels, inloopdouche, vloerverwarming</b>
Aantal woonlagen	<b>2 woonlagen en een kelder</b>
Voorzieningen	<b>TV kabel, Rookkanaal, Schuifpui, Sauna, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie</b>

## Energie

Energielabel	<b>B</b>
Isolatie	<b>Volledig geïsoleerd</b>
Verwarming	<b>Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp, Houtkachel</b>
Warm water	<b>Cv-ketel</b>
Merk/type cv-ketel	<b>Intergas</b>
Bouwjaar cv-ketel	<b>2019</b>
Eigendom cv-ketel	<b>Eigendom</b>

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	<b>Aan water, Aan rustige weg, In woonwijk, Beschutte ligging</b>
Tuin	<b>Tuin rondom</b>

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
Voorzieningen	Voorzien van elektra
Isolatie	Geen isolatie

## Garage

Soort	Vrijstaand hout
Isolatie	Geen isolatie

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

## Kadastrale gegevens

### Langedijk B 4792

Oppervlakte	2915 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

### Langedijk B 4744

Oppervlakte	20 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

# KENMERKEN

## Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> De woning is voorzien van 2 cv-ketels (2013 en 2019) en een hybride warmtepomp.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Binnenverlichting			●
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Sauna met toebehoren	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		




*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MYP



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer		
—	Huisnummer	Kadastrale gemeente Langedijk	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie B	
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 4792	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.