



De Bregjesakker 8

Koedijk

Vraagprijs

€ 775.000 k.k.



**van de ridder
makelaars**

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





De Bregjesakker 8 Koedijk

Droomt u van vrijstaand wonen op een unieke plek, midden in de rust en met een eindeloos uitzicht over het prachtige natuur- en recreatiegebied Geestmerambacht? En dat terwijl strand, bos, duinen én het gezellige centrum van Alkmaar binnen handbereik liggen? Dan voelt deze woning direct als thuishkomen.

Elke dag begint hier met een uitzicht dat nooit verveelt. Uitgestrekte weilanden, grazende Schotse hooglanders, een rijk vogelleven en 's avonds adembenemende zonsondergangen. Vanuit uw eigen tuin loopt u zó de natuur in – perfect voor een ontspannen wandeling met de hond of een verkwikkend rondje hardlopen in alle rust en vrijheid.

Deze goed onderhouden en uitstekend geïsoleerde vrijstaande woning (bouwjaar 2000) met garage is gelegen in een kleinschalige villawijk.

De woning is volledig voorzien van dubbel glas, beschikt over vloer-, gevel en dakisolatie en is uitgerust met 14 zonnepanelen (2020). Dit alles resulteert in een gunstig energielabel A. De woning staat op een ruime en privacy-rijke kavel van 323 m² eigen grond met dubbele oprit, waardoor u meerdere auto's op eigen terrein kunt parkeren.

De ligging is ideaal: via de nabijgelegen fietsbrug over het Noordhollandsch Kanaal bereikt u binnen enkele minuten de duinen, bossen en stranden van Bergen en Schoorl. Ook het bruisende centrum van Alkmaar ligt op slechts 20 minuten fietsafstand.

De zonnige achtertuin op het zuiden is een plek waar u het buitenleven optimaal beleeft. Of u nu rustig wilt genieten van een kop koffie in de ochtendzon, lang wilt tafelen op een zwoele zomeravond of juist een beschut plekje zoekt – hier kan het allemaal.



De tuin is voorzien van sfeervolle tuinverlichting en er staan meerdere fruitbomen (o.a. vijg, kiwi en amandelbomen). Achterin de tuin staat een geïsoleerd houten tuinhuis (circa 11 m²) met elektra en overkapping: perfect als thuiswerkplek of hobbyruimte.

Binnen biedt de woning comfort en een praktische indeling. De lichte woonkamer (circa 45 m²) is strak afgewerkt met gestuukte wanden en plafond, een hardhouten essen vloer en openslaande deuren naar de tuin. De erker aan de voorzijde zorgt niet alleen voor extra ruimte, maar ook voor dat prachtige, vrije uitzicht dat elk seizoen weer anders kleurt. Aan de achterzijde bevindt zich de moderne keuken (2013) met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven, combimagnetron, koelkast en vriezer.

Aansluitend vindt u de bijkeuken met opstelling van de cv-ketel en aansluitingen voor wasmachine en droger, met directe toegang tot de garage (circa 22 m²). Vanuit de hal met modern toilet en meterkast bereikt u via de vaste trap de eerste verdieping.

Hier treft u een ruime master bedroom aan de achterzijde en twee slaapkamers van prima formaat aan de voorzijde, allen voorzien van een houten vloerafwerking. De moderne badkamer (2018) straalt comfort en luxe uit, met een inloopdouche, ligbad, wastafelmeubel en toilet. Via een vlizotrap is de praktische bergzolder bereikbaar.

Bijzonderheden:

- 14 zonnepanelen (2020)
- Meterkast met 3-fase aansluiting
- Verwarming via cv-ketel en airco /verwarmingsunits
- Moderne badkamer (2018)
- Keuken vernieuwd in 2013 (vaatwasser 2023, inductiekookplaat 2025)
- Schilderwerk uitgevoerd in 2024/2025
- Prachtig vrij uitzicht over Geestmerambacht
- Op fietsafstand van Alkmaar, Bergen, duinen en strand
- Dubbele oprit: vóór de garage en aan de andere zijde naast de woning
- Oplevering in overleg.

Kenmerken

Woonoppervlakte 114 m²
Perceeloppervlakte 323 m²

Overige inpanidige ruimte 31 m²
Externe bergruimte 11 m²

Inhoud 584 m³
3 Slaapkamers

Bouwjaar 2000
Energie label A

















































Plattegrond

De Bregjesakker 8 - Koedijk
Tuin



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



Plattegrond

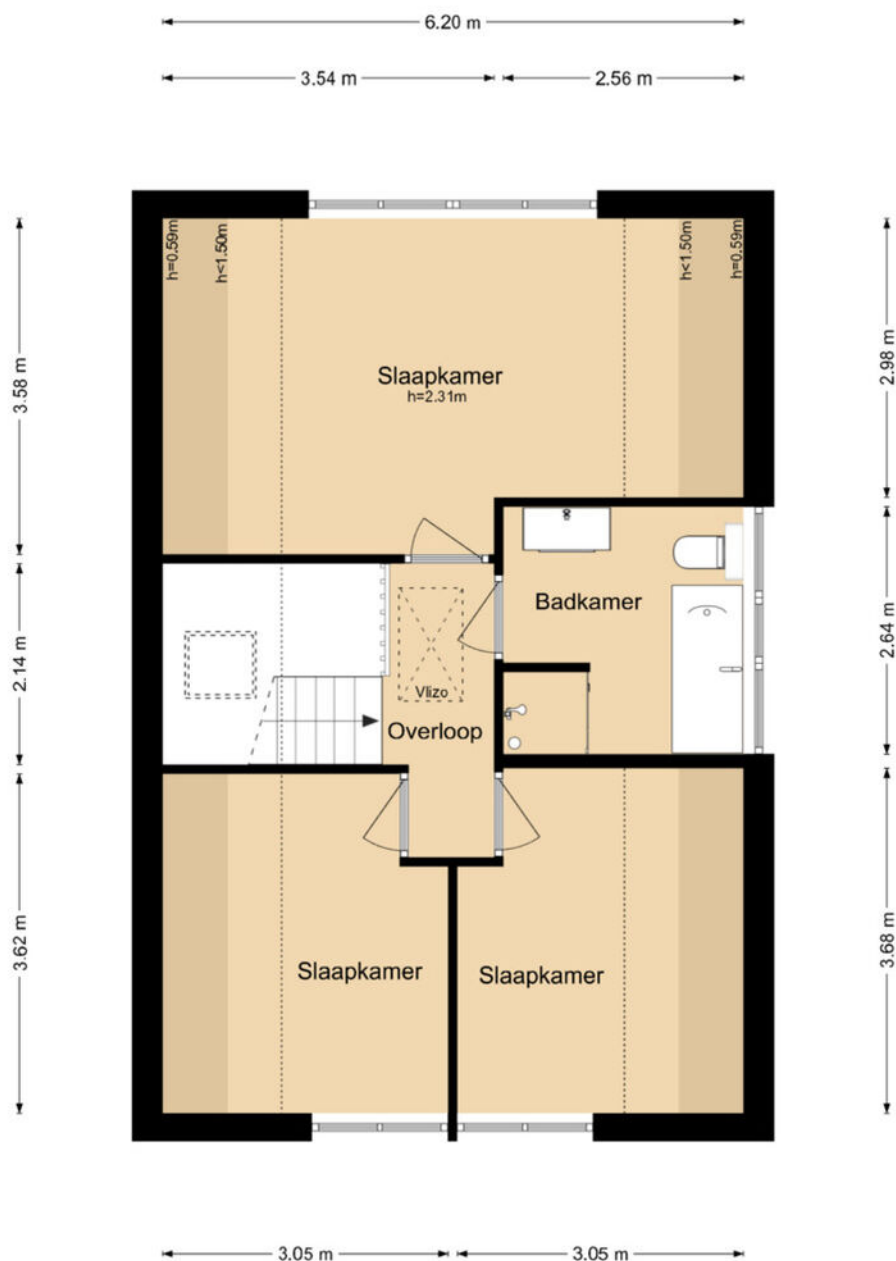
De Bregjesakker 8 - Koedijk Begane Grond



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

Plattegrond

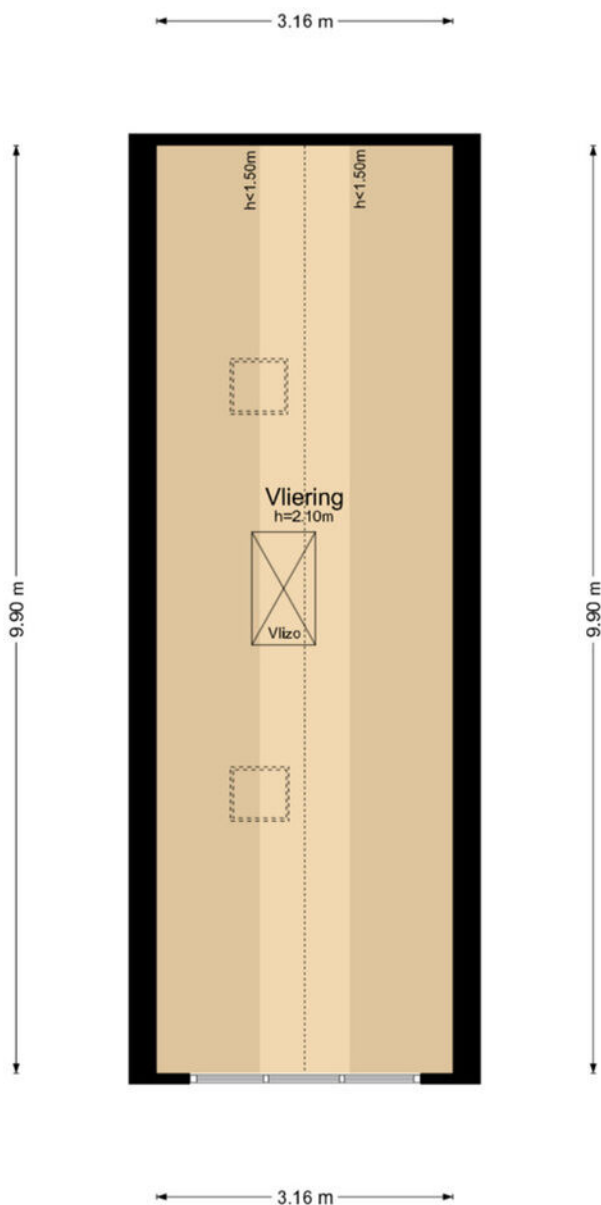
De Bregjesakker 8 - Koedijk Eerste Verdieping



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

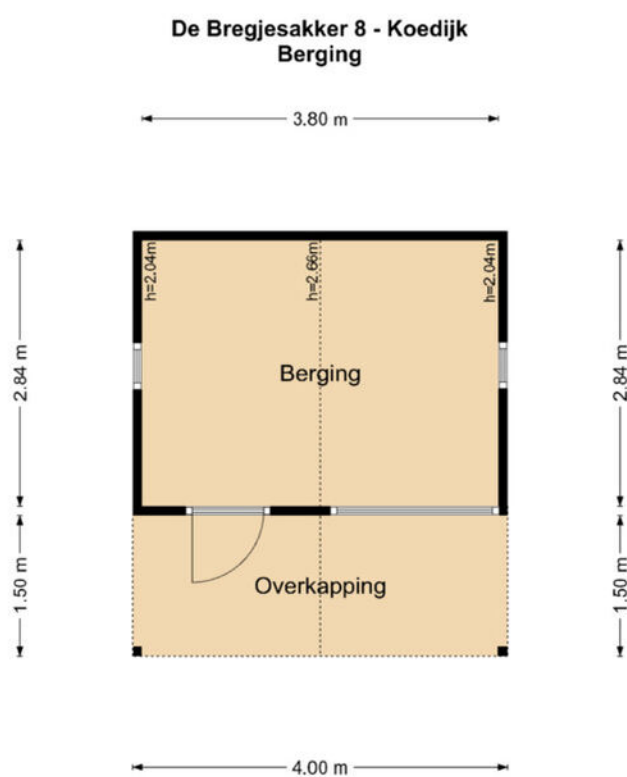
Plattegrond

De Bregjesakker 8 - Koedijk Vliering



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 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Alkmaar	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie I	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 5635	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 december 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.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Spots in de keuken	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Dressoir		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- Gordijnstang slaapkamer		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
- Televisie steun		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse potten, oppotmeubel		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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 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, 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
Anneth van Vuure
Daphne Groen-Blom
Corine van de Ridder
Mariska van de Ridder
Frenk van de Weteringe Buijs





Gratis en vrijblijvende waarde-indicatie

**Ben je van plan om een andere woning te kopen?
Dan wil je natuurlijk weten wat jouw eigen woning waard is.**

Van de Ridder Makelaars helpt je daar graag bij en geeft een gratis en geheel vrijblijvende waarde-indicatie af van jouw huidige woning. Of je nu al concrete verhuisplannen hebt, je nog breed aan het oriënteren bent of misschien al een andere woning op het oog heb: inzicht in jouw financiële mogelijkheden is belangrijk. Zeker in de huidige stijgende woningmarkt.

Onze makelaars zijn volledig op de hoogte van alle actuele ontwikkelingen en factoren die de waarde van jouw woning bepalen. De waarde-indicatie wordt mondeling afgegeven, is kosteloos en verplicht je tot niets. Je bepaalt volledig zelf of Van de Ridder Makelaars uiteindelijk jouw woning mag verkopen.

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 site kan ook:
(<https://riddermakelaars.nl/diensten/waardeindicatie/>)

Maak je liever gelijk persoonlijk kennis?

Stap dan gerust binnen bij één van ons kantoren aan het Marktplein 77 in Broek op Langedijk of aan de Geestersingel 18 in Alkmaar.

Je bent van harte welkom!





JOUW AANKOOPMAKELAAR

Is deze woning toch niet helemaal de woning die je zoekt? Schakel Van de Ridder makelaars dan in als jouw aankoopmakelaar.

Een huis kopen doe je niet zomaar, het is een grote stap waarbij veel op je afkomt. Het is fijn om in dit proces iemand naast je te hebben die weet waar hij over praat. Iemand die rust brengt en mee denkt.

Bij Van de Ridder makelaars lopen we met je mee bij elke stap van het aankoopproces. Omdat we de lokale markt als geen ander kennen, vinden we precies de woning die bij jou past. Soms nog voordat deze op Funda staat.

Dankzij onze ervaring en eerlijke blik betaal je een goede prijs en kom je niet voor verrassingen te staan.

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!

Waarom kiezen voor Van de Ridder makelaars als jouw aankoopmakelaar?

- 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
- Wij verzorgen een nauwkeurige controle van de koopovereenkomst
- Bij de opleverinspectie zijn wij aanwezig





Over ons

Van de Ridder Makelaars is een echt familiebedrijf met vestigingen in Broek op Langedijk en Alkmaar. Twee dynamische NVM-kantoren gespecialiseerd in de verkoop, aankoop en taxatie van woningen.

Ons kantoor werd in 1973 opgericht door Wout van de Ridder en bestaat inmiddels al meer dan 50 jaar. Hoewel Wout zelf niet meer dagelijks op kantoor aanwezig is, vormt zijn ervaring de basis van onze manier van werken. Inmiddels werken zijn dochters verder aan het familiebedrijf en combineren zij die jarenlange expertise met een frisse moderne aanpak.

Kies je voor van de Ridder makelaars? Dan kies je voor zekerheid, ervaring en persoonlijke begeleiding. Deze kennis zetten wij dagelijks in om onze klanten optimaal te begeleiden bij één van de belangrijkste beslissingen in hun leven

Ons team

Wij werken met drie beëdigde en gecertificeerde makelaars: Angela, Dennis en Menno. 3 makelaars met meer dan 20 jaar ervaring. Daarnaast staat ons binnendienst voor je klaar. Vijf klantgerichte collega's die de makelaars optimaal ondersteunen: Angela, Corine, Daphne, Anneeth, Frenk en Mariska. Samen vormen wij een enthousiast en gemotiveerd team met jarenlange ervaring! En omdat we allemaal in de regio wonen, kennen we de omgeving als geen ander. Dat merk je in onze adviezen en onze aanpak

Steengoed met mensen

Verhuizen doe je met gevoel. Het is een grote stap. Wij staan je graag bij in deze overgang naar een nieuwe fase in jouw leven. Of je nu je woning wilt verkopen, een nieuwe woning wilt kopen of allebei: wij nemen je zoveel mogelijk werk uit handen en regelen alle praktische zaken van A tot Z. Dat doen we met verstand van wonen, maar vooral met aandacht voor jou. Want hoe zakelijk het kopen of verkopen van een woning soms ook lijkt, makelen blijft mensenwerk.

Bij ons kun je rekenen op een makelaar die nuchter naar de feiten kijkt, duidelijk communiceert en je eerlijk advies geeft. Persoonlijk contact en jouw tevredenheid staan daarbij altijd voorop.

Veel tevreden klanten gingen je al voor

Onze klanten beoordelen ons gemiddeld met het prachtige cijfer 9,2
Benieuwd naar hun ervaringen? Bekijk gerust de mooie reviews op onze site.

Lid van de NVM

Onze makelaarskantoren zijn aangesloten bij de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars). Dat betekent dat je kiest voor zekerheid en kwaliteit. Wij werken volgens de NVM-Erecode: tien heldere gedragsregels die staan voor betrouwbaarheid, deskundigheid, onafhankelijkheid en kwaliteit.



Bekijk deze woning online!

webspaces.yisual.com/de-bregjesakker8

 van de ridder
makelaars

De Bregjesakker 8, Koedijk

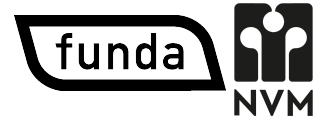


Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!





**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

Marktplein 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