



Vraagprijs

€ 1.150.000 k.k.

**Reiger 17**

Broek Op Langedijk



**van de ridder  
makelaars**

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





## Reiger 17 Broek Op Langedijk

Wat een droomplek is dit! Aan doorgaand vaar- én viswater, midden in het geliefde Rijk der Duizend Eilanden, mogen wij deze fantastische villa in karakteristieke boerderijstijl aanbieden. Een woning waar ruimte, rust, vrijheid en comfort op unieke wijze samenkomen. Met een riant perceel van maar liefst 1.506 m<sup>2</sup>, een woonoppervlakte van circa 184 m<sup>2</sup> én een schitterende ligging aan het water is dit werkelijk een plek waar u iedere dag een vakantiegevoel ervaart.

Deze uitstekend onderhouden villa is oorspronkelijk gebouwd in 1989 en door de jaren heen met veel zorg uitgebouwd en verbeterd. Zo is in 1991 een tweede garage gerealiseerd, in 1992 een prachtige serre/ tuinkamer aangebouwd en in 2017 een carport geplaatst. Het resultaat is een royaal familiehuus met verrassend veel leefruimte, een prachtige lichtinval en volop mogelijkheden voor werken aan huis, hobby's of het realiseren van extra

slaapkamers.

De combinatie van de sfeervolle architectuur, het vrije uitzicht over het water, de royale tuin rondom en de uitstekende parkeermogelijkheden maakt dit een woning van uitzonderlijke klasse. Daarbij is de woning goed geïsoleerd, voorzien van 15 zonnepanelen en uitgerust met comfortabele vloerverwarming. Hier woont u op een unieke locatie met volop privacy en toch op korte afstand van alle dagelijkse voorzieningen.

Indeling begane grond: representatieve entree, ruime hal met meterkast (10 groepen en 3-fase aansluiting), garderobenis en toiletruimte. Vanuit de hal bereikt u zowel de royale woonkamer als de luxe woonkeuken voorzien van grote inductiekookplaat. De woonkamer biedt prachtige zichtlijnen over de tuin en het water en staat in directe verbinding met de sfeervolle serre/tuinkamer. Daarnaast is er extra ruimte



aanwezig welke perfect geschikt is als thuiswerkplek of kantoor aan huis.

Indeling eerste verdieping: ruime overloop met toegang tot drie royale slaapkamers, waarbij eenvoudig een vierde slaapkamer gerealiseerd kan worden. De badkamer is ruim opgezet en voorzien van een ligbad, inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en toilet. Het aanwezige dakraam zorgt hier voor een prettige natuurlijke lichtinval. Tweede verdieping: twee praktische bergzolders bereikbaar middels een vlizotrap.

Wat deze woning extra bijzonder maakt is de unieke ligging in het prachtige Rijk der Duizend Eilanden. Een omgeving die bekend staat om haar rust, water, natuur en recreatiemogelijkheden. Hier vaart u letterlijk vanuit uw eigen achtertuin de schitterende waterrijke omgeving in. Tegelijkertijd bevinden winkels, scholen, sportverenigingen en uitvalswegen zich op korte afstand. Een perfecte combinatie van landelijk wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

Bijzonderheden / locatie-aspecten:

- Vrijstaande villa in fraaie boerderijstijl;

- Gelegen aan doorgaand vaar- en viswater;
- Riant perceel van maar liefst 1.506 m<sup>2</sup> eigen grond;
- Uitgebouwd met serre/tuinkamer in 1992;
- Tweede garage gerealiseerd in 1991;
- Carport geplaatst in 2017;
- Royale woonkamer met aangebouwde tuinkamer;
- Mogelijkheid voor thuiswerken/kantoor aan huis;
- Luxe keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur;
- Drie ruime slaapkamers met mogelijkheid tot vier slaapkamers;
- Royale badkamer met ligbad, inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en toilet;
- Twee praktische bergzolders bereikbaar via vlizotrap;
- Dubbele garage met elektrische deuren en afstandsbediening;
- Tuinhuis/hobbyruimte met prachtig uitzicht over het water;
- Voorzien van vloer-, gevel- en dakisolatie;
- Verwarming middels een combinatie van een heteluchtverwarmingsetel (1989) en CV combi ketel (2022) met vloerverwarming;
- 12 zonnepanelen geplaatst in 2014;
- Keurig onderhouden geheel.

## Kenmerken

Woonoppervlakte 184 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte 1506 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte -

Externe bergruimte 33 m<sup>2</sup>

Inhoud 956 m<sup>3</sup>

3 Slaapkamers

Bouwjaar 1989

Energie label B





















































# Plattegrond

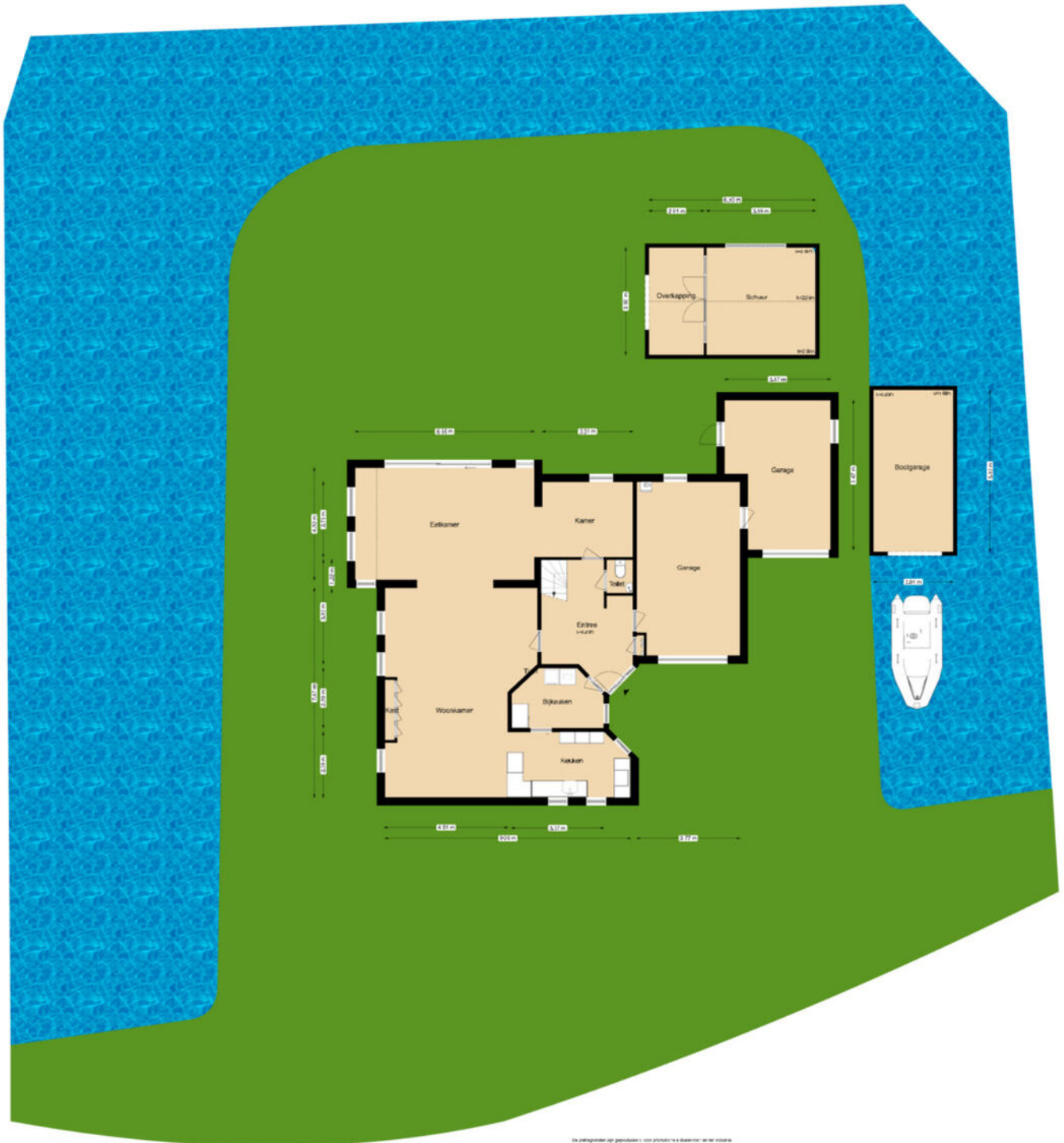
Reiger 17 - Broek op Langedijk  
Begane Grond



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

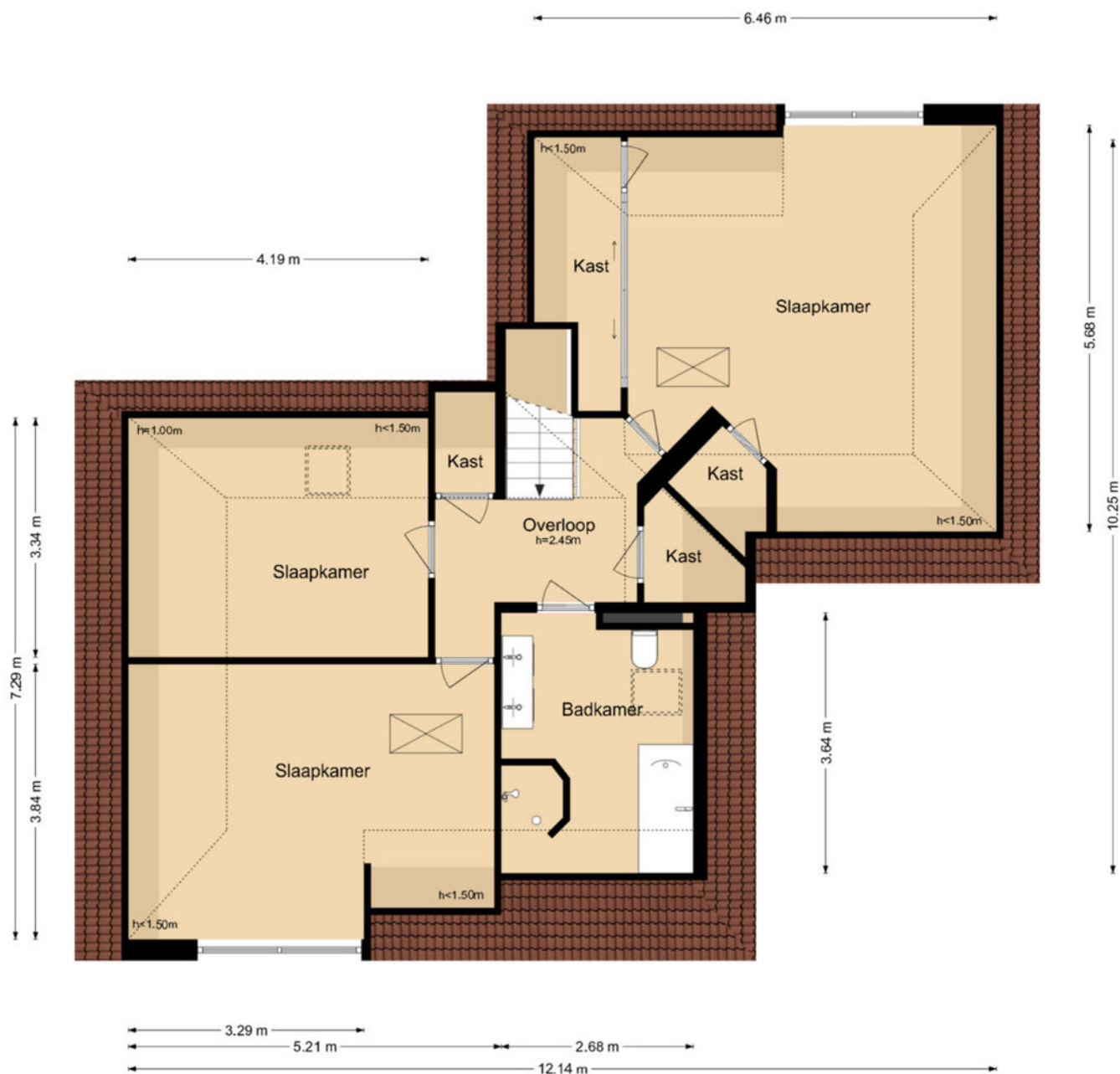
# Plattegrond

Reiger 17 - Broek op Langedijk  
Tun



# Plattegrond

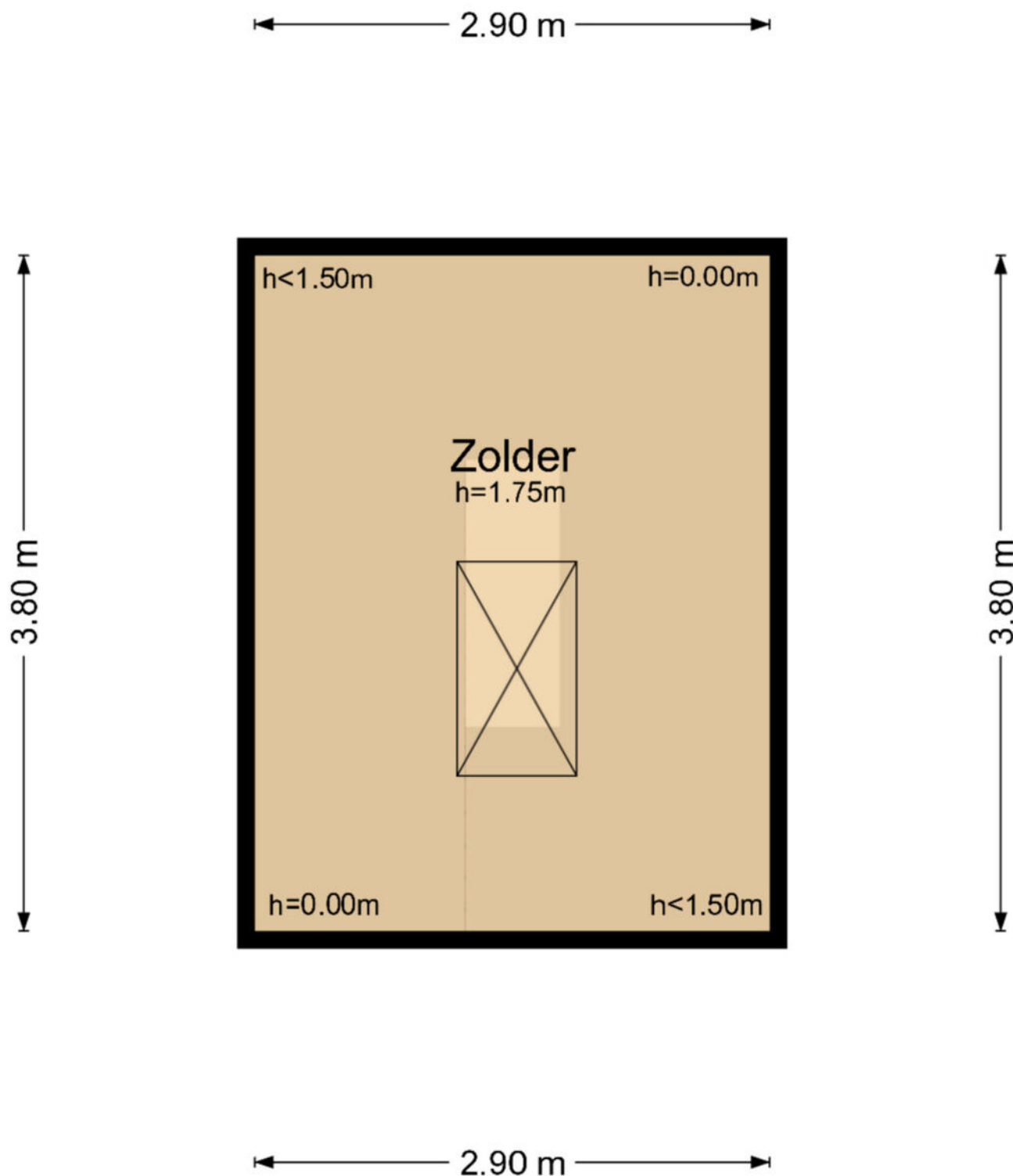
Reiger 17 - Broek op Langedijk  
Eerste Verdieping



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

# Plattegrond

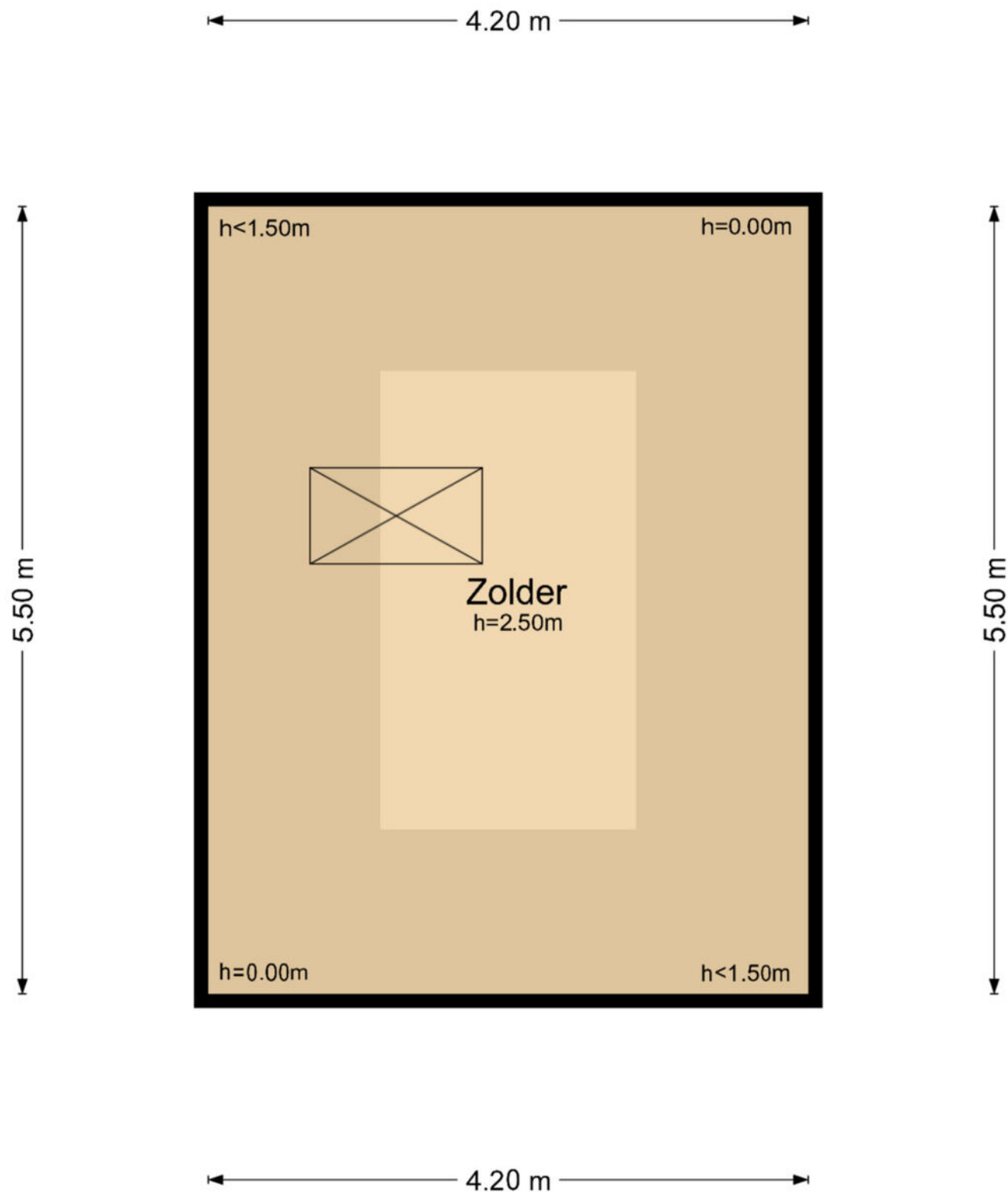
## Reiger 17 - Broek op Langedijk Zolder



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

# Plattegrond

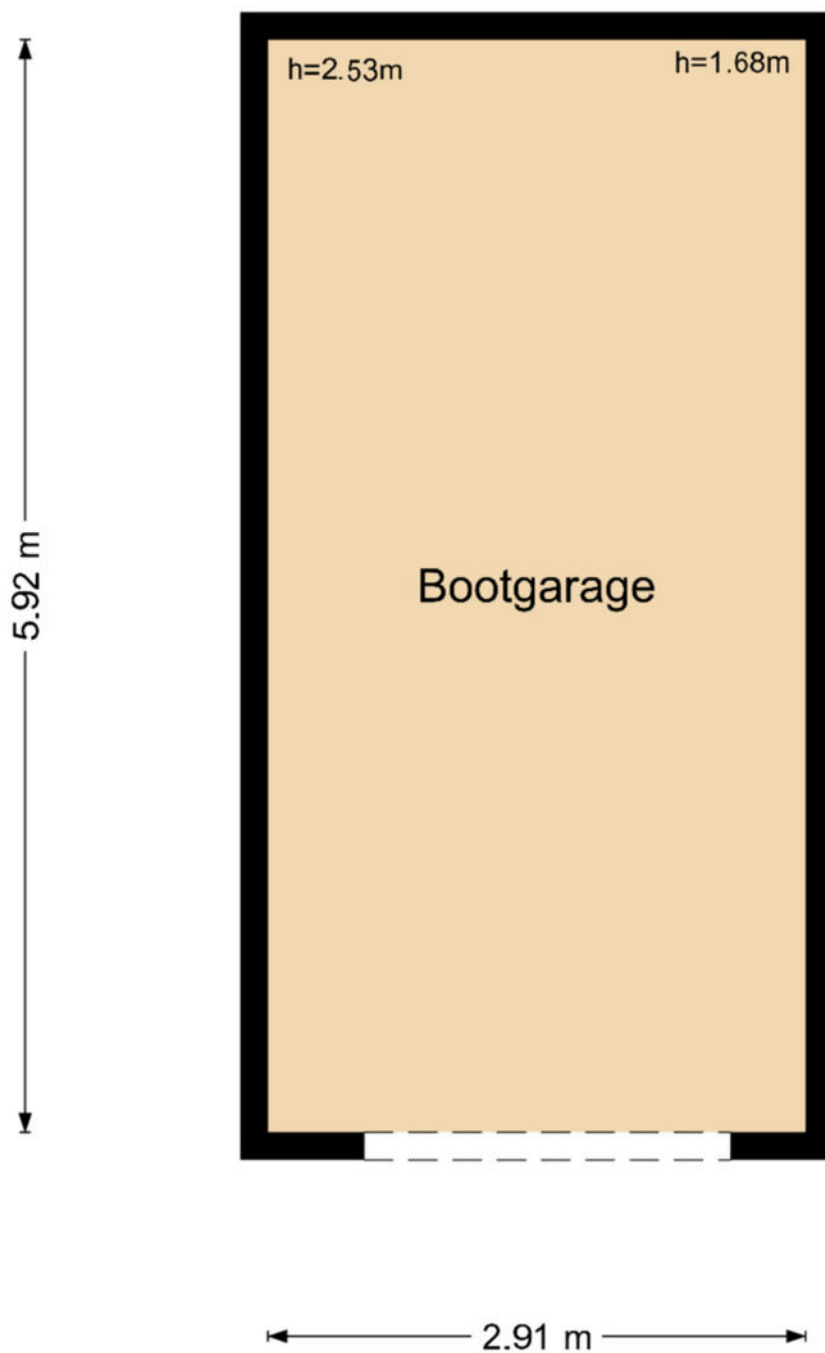
## Reiger 17 - Broek op Langedijk Zolder



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

# Plattegrond

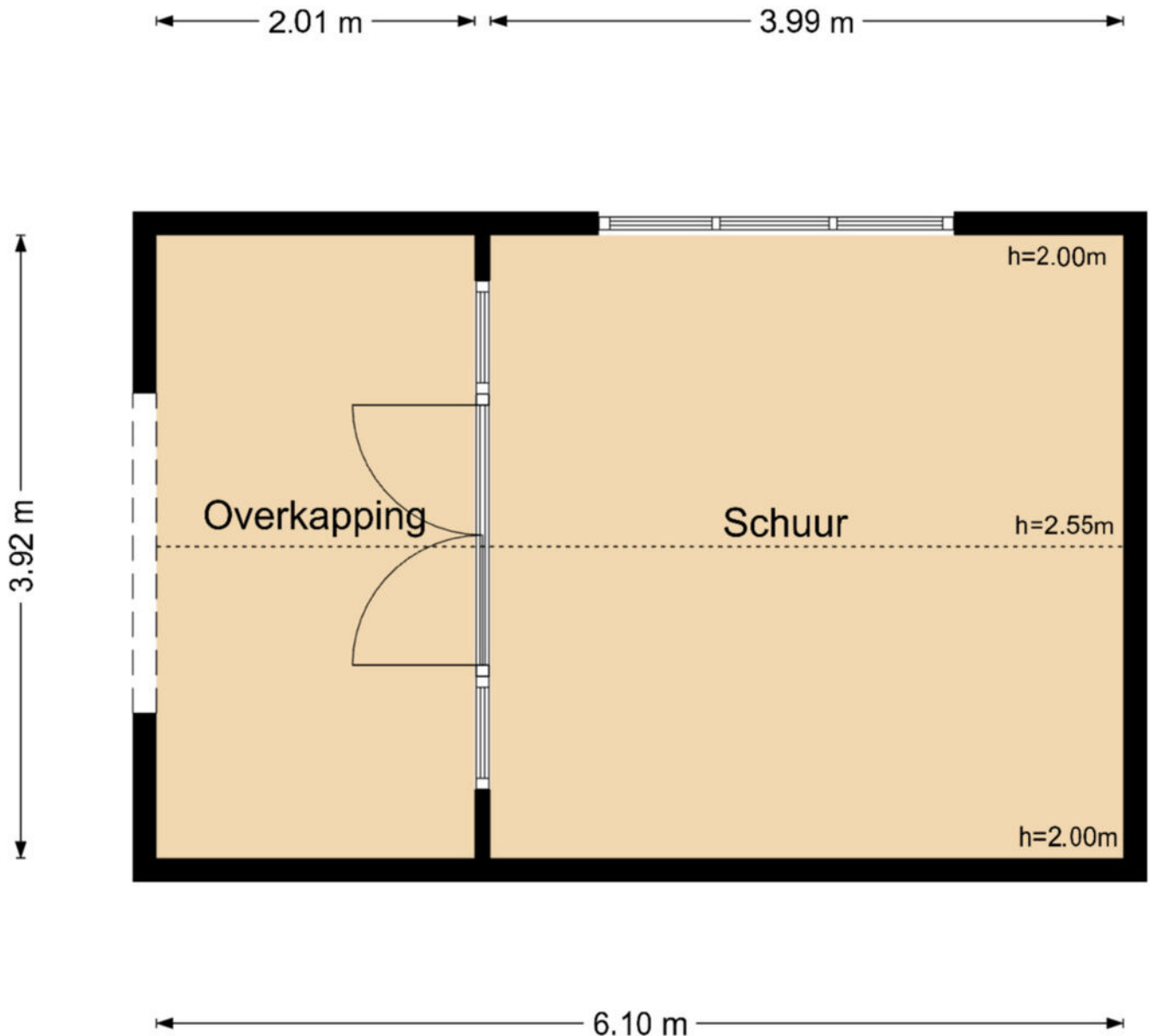
## Reiger 17 - Broek op Langedijk Bootgarage



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

# Plattegrond

## Reiger 17 - Broek op Langedijk Schuur



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

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Langedijk

Sectie D

Perceel 882

kadaster



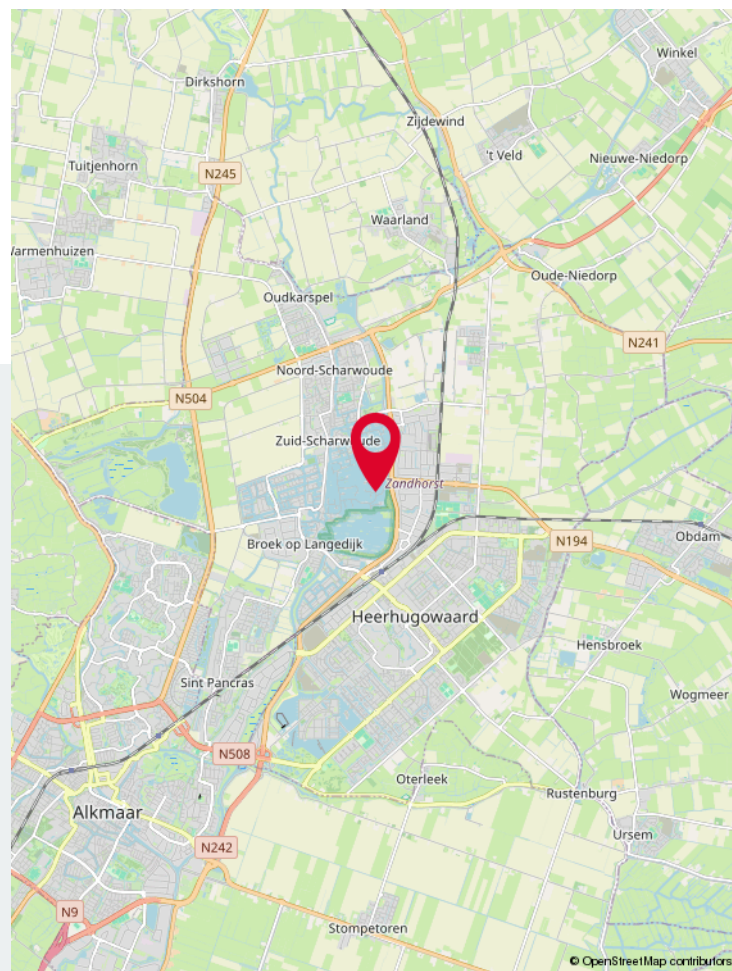
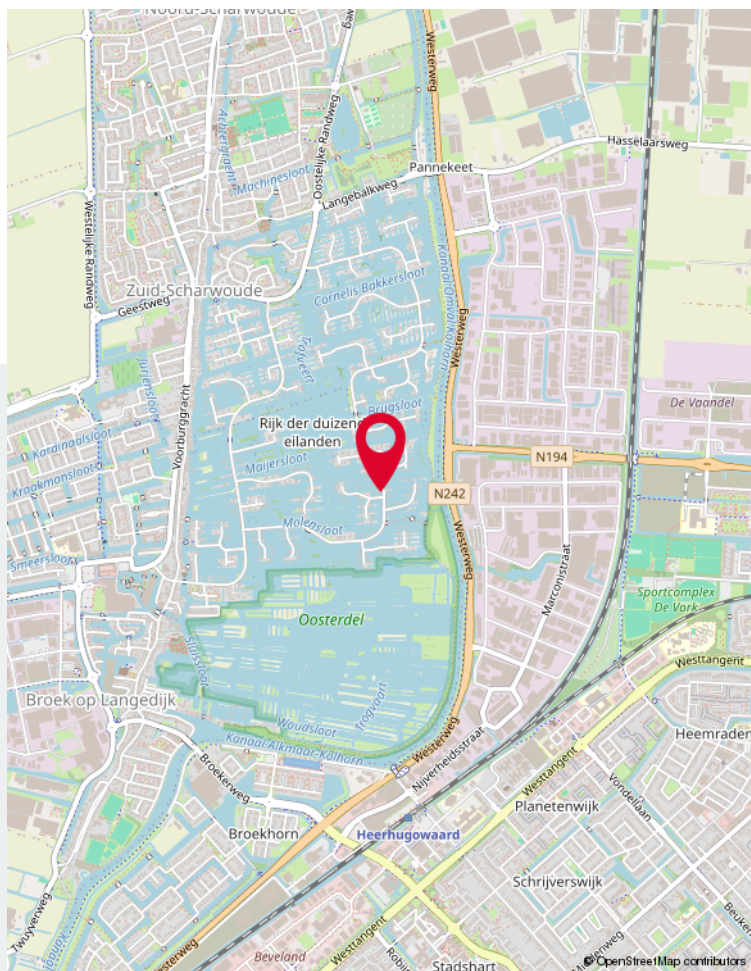
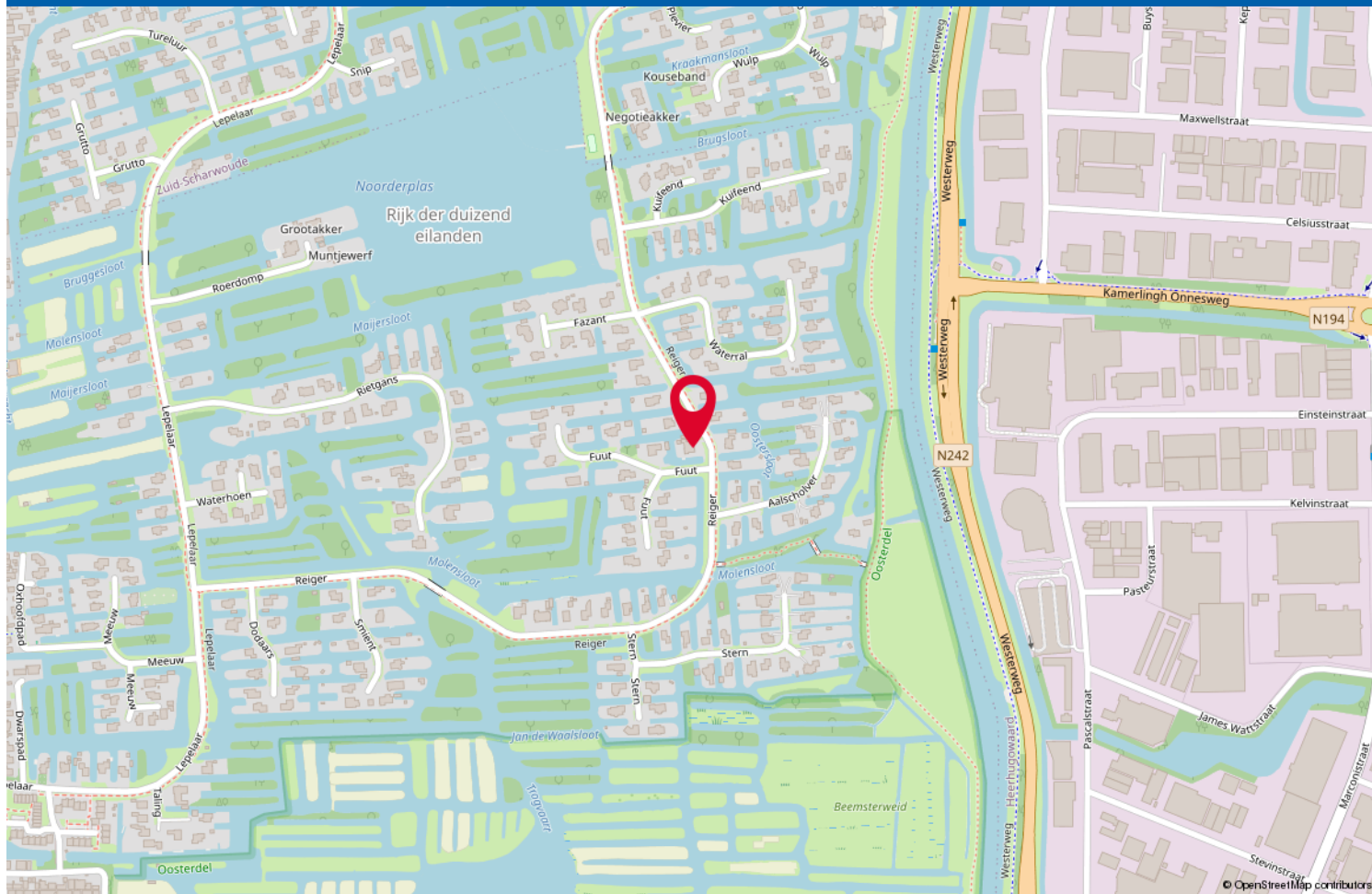
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 maart 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



www.riddermakelaars.nl

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
- verlichting onder keukenkastjes	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- grijze kast in slaapkamer 3			X
- witte hang/legkast + commode in slaapkamer 2			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- hordeur schuifpui	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- 2 barkrukken			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- waterfilter	X		
- inbouwboiler	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- planchet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- hangende straalkachel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
kussenkast	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
lounge set	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		

# Lijst van zaken

**Blijft achter**

**Gaat mee**

**Ter overname**

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 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 aanbataling 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 hebt: inzicht in je 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](mailto:langedijk@riddermakelaars.nl)

**Van de Ridder Makelaars Alkmaar:** 072-5113504 / [info@riddermakelaars.nl](mailto: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 53 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 onze binnendienst voor je klaar. Zes 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/reiger17](https://webspaces.yisual.com/reiger17)

  
van de ridder  
makelaars

Reiger 17, Broek Op Langedijk

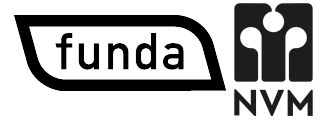


Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!





**van de ridder  
makelaars**



## 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



## 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](http://www.riddermakelaars.nl)