



## KROMMEAKKER 25 A, NOORD-SCHARWOUDE

---

€ 400.000 k.k.

# WELKOM BIJ KROMMEAKKER 25 A



IK BEN Huub Hoogeveen

NVM Register Makelaar

---

Welkom bij **Krommeakker 25 A in Noord-Scharwoude.**

Ik neem je graag mee op een rondleiding doordeze hoekwoning om je de potentie ervan te laten zien.

Misschien heb je het huis al gezien en heb je nog vragen? Neem gerust contact met me op.




✉ [huub.hoogeveen@vanhuyse.nl](mailto:huub.hoogeveen@vanhuyse.nl)

☎ 31 (0)6 229 862 58



Scan de **QR code** om de FAQ te bekijken

# KENMERKEN

<b>Bouwjaar</b>	1984		
<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning		Woonoppervlakte 106 m <sup>2</sup>
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw		
<b>Type woning</b>	Hoekwoning		
<b>Inhoud</b>	410 m <sup>3</sup>		Perceeloppervlakte 203 m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandige ruimte</b>	6 m <sup>2</sup>		
<b>Gebouwsgebonden buitenruimte</b>	-		
<b>Energielabel</b>	B		Kamers 5
<b>Verwarming</b>	C.v.-ketel		
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas		Slaapkamers 4



# OMSCHRIJVING

Ruime hoekwoning met vier slaapkamers, een brede tuin aan het water en twee parkeerplaatsen op eigen terrein.

Ben je op zoek naar een op een fijne plek in Noord-Scharwoude gelegen woning? Dan is deze ruime hoekwoning aan de westrand van Noord-Scharwoude zeker het bekijken waard. Een degelijk gebouwde woning met een verzorgde buitenzijde, een onderhoudsarme uitvoering en vooral: veel potentie om er jouw eigen thuis van te maken.

Deze woning beschikt onder andere over vier slaapkamers, een praktische binnendoor bereikbare berging/bijkeuken aan de voorzijde, een extra brede achtertuin grenzend aan het water, 8 zonnepanelen en twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Kortom: een huis met ruimte, mogelijkheden en een heerlijke ligging.

We zetten even een paar belangrijke zaken voor je op een rij:

- kunststof kozijnen met HR++-glas;
- onderhoudsarme gevelbekleding bij de aangebouwde berging en de verdieping;
- 8 zonnepanelen (gelegen op de westzijde);
- achtertuin grenzend aan een brede watersingel;
- zijpad naar de achtertuin met twee houten bergingen;
- twee parkeerplaatsen op eigen terrein;
- intern naar eigen smaak te moderniseren.

Kengetallen:

Bouwjaar 1984

Perceeloppervlakte 203 m<sup>2</sup>

Woonoppervlak ca. 106 m<sup>2</sup>,

overig inpandige ruimte ca. 6 m<sup>2</sup>,

externe bergruimte ca. 10 m<sup>2</sup>,

bruto inhoud ca. 410 m<sup>3</sup>,

energielabel B (geldig tot 11-07-2035).

Online bezichtigen?

Bekijk deze woning alvast vanuit huis via de 3D-impresie bij de woningpresentatie. Zo kun je op je telefoon, tablet of laptop alvast virtueel door de woning lopen.

# OMSCHRIJVING

## Indeling

### Begane grond:

Via de entree met garderobehoek kom je in de hal met toiletruimte en trapopgang. Vanuit hier is ook de aangebouwde berging aan de voorzijde bereikbaar, ideaal als fietsenberging of praktische bijkeuken.

De tuingerichte woonkamer is vanaf de bouw aan de achterzijde met circa 2 meter uitgebouwd en biedt hierdoor een fijne leefruimte met volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek en eethoek. Aan de voorzijde is ruimte voor een keuken die volledig naar eigen wens kan worden ingericht.

### Eerste verdieping:

Hier bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn praktisch van formaat en beschikken, net als de begane grond, over kunststof kozijnen met HR++-glas. De badkamer is voorzien van een douchehoek met schuifwand, wandcloset, wastafel en handdoekradiator. Dankzij het raam is er prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.

### Tweede verdieping:

De ruime voorzolder biedt plaats aan de wasmachine en droger, de cv-combiketel (2024) en extra bergruimte. De vierde slaapkamer is een ruime kamer met dakvenster en bergruimte achter de knieschotten.

## Tuin:

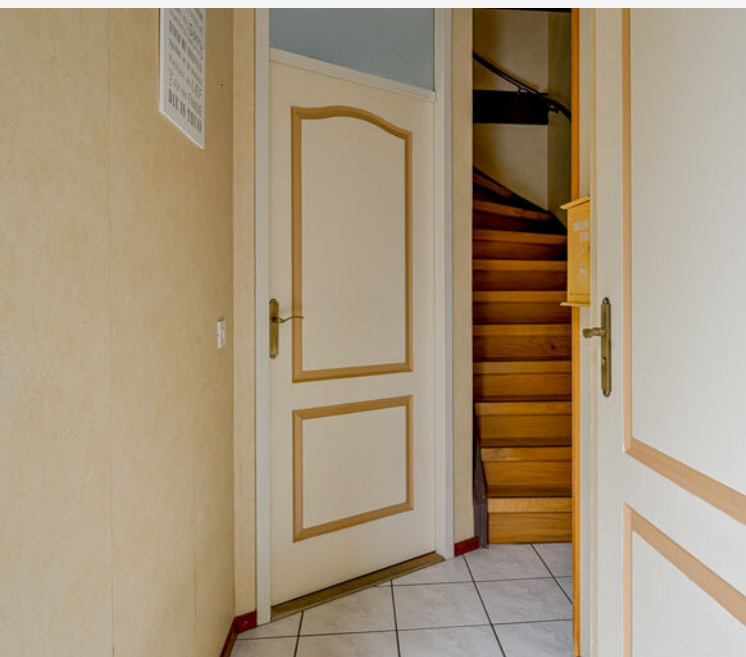
Aan de voorzijde parkeer je gemakkelijk twee auto's naast elkaar op eigen terrein. Via het zijpad bereik je de brede achtertuin met een gunstige ligging op het westen. Hier geniet je van de middag- en avondzon, het water aan de achterzijde en het houten vlonderterras. De twee bergingen bieden volop ruimte voor fietsen en tuinspullen.

De woning ligt in een kindvriendelijke omgeving nabij basisscholen, winkels, supermarkten en sportvoorzieningen. Dankzij de ligging nabij de Westelijke Randweg zijn ook Alkmaar, Schagen en Heerhugowaard goed bereikbaar.

Benieuwd naar de mogelijkheden? Wij heten je graag welkom aan de westrand van Noord-Scharwoude!















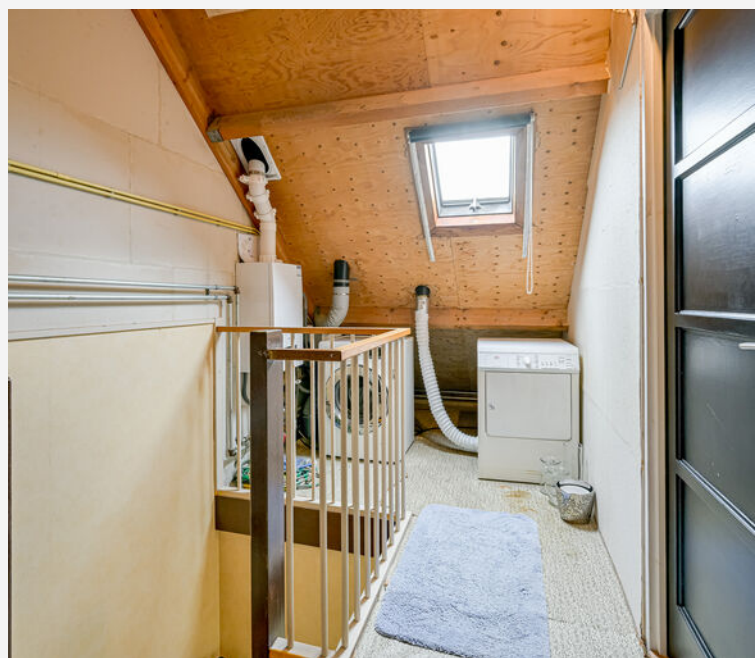








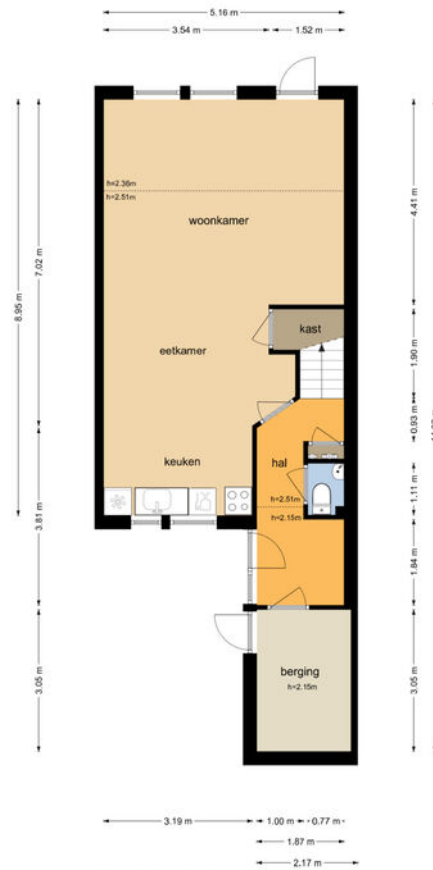






# PLATTEGROND -

Krommeakker 25A - Noord-Scharwoude  
Begane Grond



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

# PLATTEGROND -

## Krommeakker 25A - Noord-Scharwoude Eerste Verdieping



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

# PLATTEGROND -

## Krommekker 25A - Noord-Scharwoude Tweede Verdieping

5.16 m



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



# KADASTRALE KAART

## KADASTRALE AANDUIDING

Langedijk, 514

## EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom

## KADASTRAAL PERCEEL

2311

## KADASTRALE SECTIE

B

## GEMEENTE

Langedijk

## PERCELOPPERVLAKTE

203 m<sup>2</sup>

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
12345  
25 Huisnummer  
— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Langedijk  
Sectie B  
Perceel 2311

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 november 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.

# Clausules

## Algemeen voorbehoud m.b.t. de bezichtiging en de verkopend makelaar.

De makelaar geeft tijdens de bezichtiging een globaal beeld van zowel de juridische- als de onderhoudstoestand van de woning:

Juridisch: De makelaar heeft geen uitputtend planologisch onderzoek gedaan. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw van het verkochte, waaronder bijvoorbeeld de aanwezigheid van vereiste (omgevings)vergunningen, zijn niet volledig onderzocht. Ook kan de makelaar niet instaan voor de compleetheid van de in het eigendomsbewijs of de openbare registers opgenomen bijzondere bepalingen.

Onderhoudstoestand: De makelaar heeft de onderhoudstoestand van de woning onderzocht op basis van een steekproefsgewijze visuele inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gegeven over elk onderdeel afzonderlijk noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Het oordeel van de makelaar is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken in de ruimste zin van het woord. De makelaar is géén bouwkundige. Zie ook hierna onder het kopje 'Voorbehoud bouwtechnische keuring'.

## Model koopovereenkomst NVM

Behoudens andere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in het meest recente model koopovereenkomst zoals vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar en Vereniging Eigen Huis. Dit model zal worden aangevuld met de in deze brochure opgenomen bepalingen en clausules.

## Eigen onderzoeksplicht van de koper

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

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 40 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 deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clausule. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/ geen gebruik van gemaakt. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

## Op te nemen voorbehouden c.q. ontbindende voorwaarden

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van een hypotheek en/of nationale hypotheekgarantie, bouwtechnische keuring of verkoop eigen woning) worden alleen in de koopovereenkomst opgenomen als deze tijdens de onderhandelingen of het biedingsproces zijn afgesproken.

Indien een partij o.b.v. een afgesproken voorbehoud de ontbinding inroept, dient deze er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de 1e werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen. Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden.

## Wettelijke bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notaris kantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

## Verkoopprocedure - Bieden - Onderhandelen

### Een bod uitbrengen:

Een bod kan uitsluitend bij de verkopend makelaar worden uitgebracht bij voorkeur via uw [move.nl](http://move.nl) account.

Een bod bevat in ieder geval de volgende onderdelen:

- de prijs;
- de eventuele voorbehouden/voorwaarden die aan de koop verbonden worden;
- de datum van oplevering/sleuteloverdracht en of deze datum flexibel is;
- opmerking/akkoord betreffende de lijst van zaken

### Het zgn. 'Amsterdamse systeem'

Indien er een openingsbod is uitgebracht dan wel een onderhandeling gaande is staat het de verkopende partij vrij om door te gaan met bezichtigingen. Mocht een andere partij(en) (2e, 3e etc.) ook geïnteresseerd zijn om een bod uit te brengen ontstaat de volgende situatie:

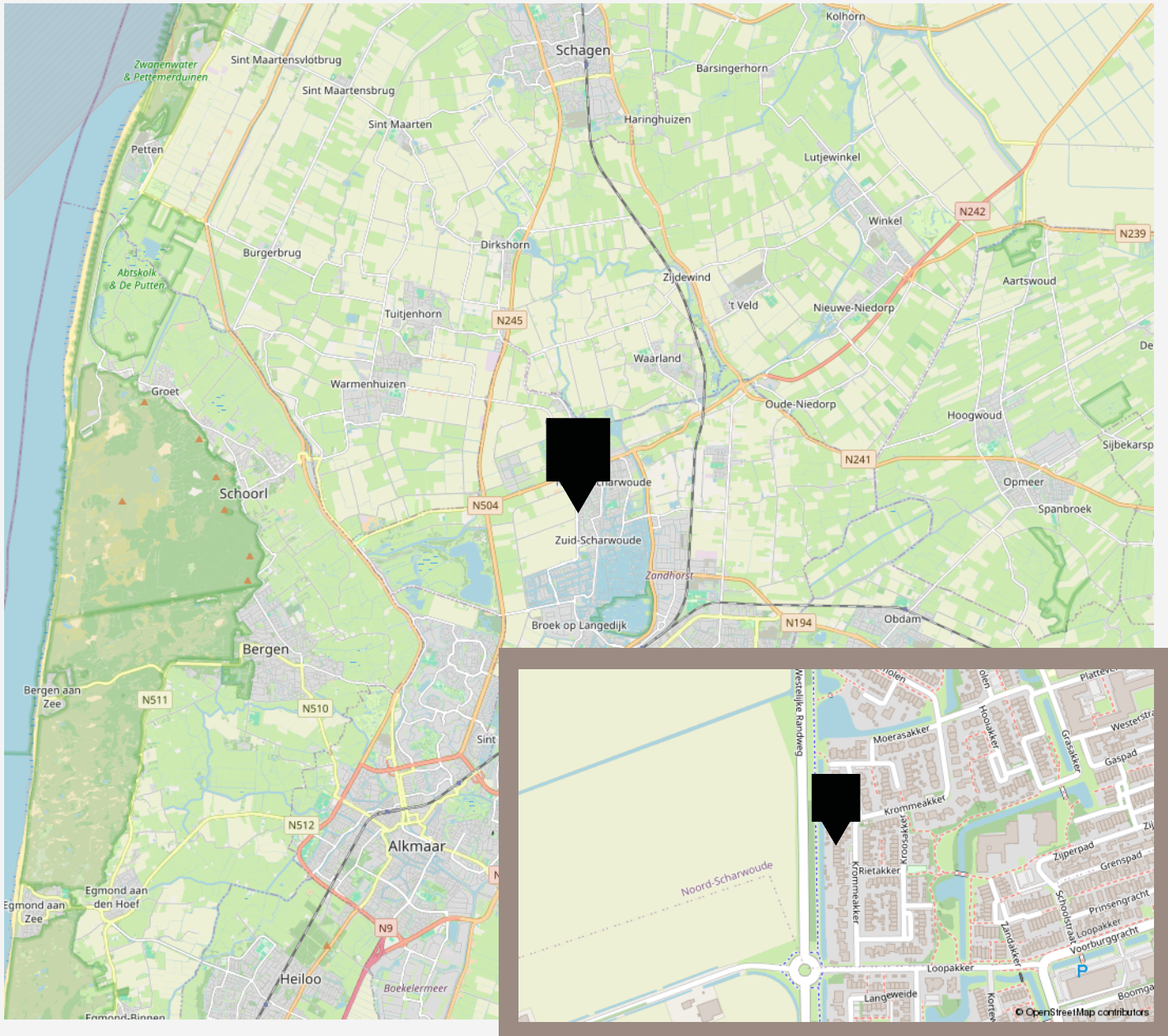
Andere koopgegadigden krijgen de mogelijkheid om éénmalig een bod uit te brengen. Dit betekent dat zij direct hun maximale aankoopsom dienen aan te geven, een zgn. 'uiterst voorstel' bestaande uit de hiervoor genoemde onderdelen t.w. prijs, voorwaarden, oplevering en roerende zaken.

Deze andere koopgegadigden zijn niet op de hoogte van het voorstel dat door de eerste bieder dan wel andere partijen is uitgebracht;

Zodra de verkopende partij een 'uiterst voorstel' van een andere koopgegadigde heeft ontvangen stelt de verkoper de 1e bieder in de gelegenheid om, binnen een door de verkoper te bepalen termijn, ook een 'uiterst voorstel' uit te brengen. Verkoper zal de 1e bieder niet inlichten over de hoogte/inhoud van door de andere koopgegadigde(n) uitgebrachte bod/biedingen.

Verkoper zal uit de uitgebrachte biedingen een keuze maken met welke partij c.q. welk voorstel hij in zee wenst te gaan.

# LOCATIE OP KAART



# VANHUYSE

## De beste service, altijd

Jouw agent heeft antwoord op al jouw woonvragen. Zo is hij of zij een sparringpartner op het gebied van verduurzamen, woonlasten, verbouwen en iedere andere vraag omtrent wonen.

Bij VanHuyse heb je altijd en overal toegang tot advies dat voor jou het verschil maakt. En dankzij de VanHuyse Academie weet je zeker dat de kennis van jouw agent up-to-date is.



## PARTNERS IN WONEN

### Niet alleen een makelaar

Een Partner in Wonen. Dat is niet zomaar een slogan. Maar een belofte die we elke dag waarmaken. Hieronder krijg je vast een voorproefje van waarvoor je bij ons terecht kunt. Vraag je agent gerust wat we nog meer voor je kunnen betekenen.



### Groen, groener, groenst

Elk huis groener achterlaten, dat doen we graag. Met een verduurzamingsadvies of letterlijk, met onze plantensets. We hebben een set voor elk formaat woning. Of het nu gaat om staging voor je foto's of een leuke thuiskomer in je nieuwe woning, vraag je agent naar de mogelijkheden. Nieuwsgierig? Check [www.vanhuyseplanten.nl](http://www.vanhuyseplanten.nl)



# PARTNERS IN WONEN

## Verduurzamen doe je zo

Binnen no-time weten wat je aan jouw huidige of nieuwe woning kunt verduurzamen? Dat kan met de verduurzamingsscan. Ook handig: bij VanHuyse vind je ook betrouwbare partners om de verduurzaming te realiseren. Dat is wel zo makkelijk.



## Ontdek onze andere partners in wonen

Als het op wonen aankomt, is een betrouwbare partner onmisbaar. Of je nu jouw droomhuis wilt kopen, je huidige woning wilt verkopen, of deskundig advies nodig hebt over woonstyling, hypotheke, verzekeringen, verduurzaming, verbouwingen of andere woonzaken: onze experts staan voor je klaar.



## VanHuyse Concierge

Vakman voor je klus nodig? Olav Kieft van VanHuyse Concierge service staat klaar om elke klus aan huis op te lossen. Of het nu gaat om het schilderen van een muurtje, het plaatsen van een keuken of een volledige verbouwing, bij de VanHuyse Concierge ben je aan het juiste adres.

# PARTNERS IN WONEN

## VanHuyse Inbox Storage

Word je overweldigd door de hoeveelheid spullen die je hebt? Worden er foto's gemaakt van je woning voor de verkoop, maar lijkt alles kleiner door de hoeveelheid meubels en spullen? VanHuyse Inbox Storage biedt de oplossing: een flexibele en zorgeloze manier om je bezittingen tijdelijk op te slaan. Dat kan al vanaf één week, tot langer dan een jaar. Alles is mogelijk.



## De kleine Verhuizer

Liever de hele verhuizing uit handen geven? Dat kan! De kleine Verhuizer (die alles behalve klein is) helpt je graag. En de vrolijke vaklui kunnen zelfs alles voor je inpakken! Met hun hulp verhuis jij straks zorgeloos en stressvrij naar je nieuwe woning.

## VanHuyse Vastgoedstyling

Het interieur van een huis speelt een cruciale rol in het opwekken van een warm, huiselijk gevoel, een aspect dat potentiële kopers vaak onbewust meewegen in hun besluitvorming. Uit onderzoek blijkt dat een woning, die met zorg en aandacht is ingericht meer kan opbrengen en dat is precies wat je met vastgoedstyling kunt bereiken.





vastgoedcert  
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL  
ASSOCIATION OF  
REALTORS®

VANHUYSE  
partner in wonen

[www.vanhuyse.nl](http://www.vanhuyse.nl)