

**TE KOOP**

# **Langereis 56**

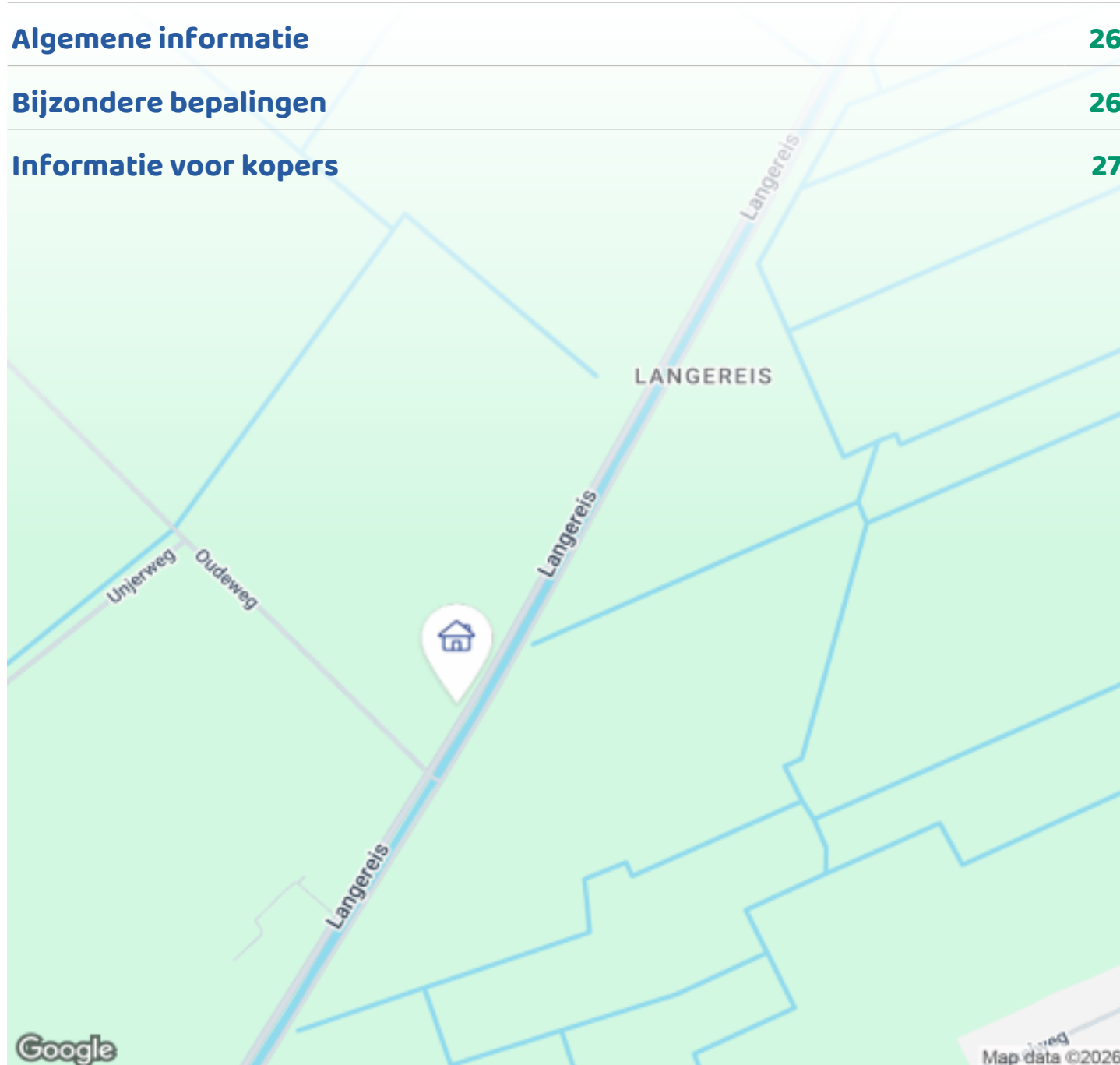
Nieuwe Niedorp



Vraagprijs  
**€ 1.395.000**  
kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Omschrijving van de woning | 3  |
| Foto's                     | 5  |
| Plattegronden              | 15 |
| Kenmerken                  | 19 |
| Zakenlijst                 | 23 |
| Huis op de kaart           | 25 |
| Algemene informatie        | 26 |
| Bijzondere bepalingen      | 26 |
| Informatie voor kopers     | 27 |



Woningbrochure: Langereis 56, Nieuwe Niedorp

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



[LET OP: het betreft hier twee kavels, zie tekst onderaan]

Gelegen aan een uit de 17e eeuw daterende trekvaart en op slechts 2km van de historische WestFrieze Omringdijk treft u deze ruime woonboerderij. De boerderij dateert uit 1850 en werd door de vorige en huidige eigenaar in de periode 2003-2008 grondig gerenoveerd.

"Gerenoveerd" als in: de buitenmuren en het vierkant bleven staan, al het andere werd onder architectuur vernieuwd en herbouwd naar de normen van vandaag. Kwaliteit van de gebruikte materialen en vakmanschap stonden daarbij voorop.

Alles op en rond deze woning ademt rust, ruimte en privacy. Aan de zuidzijde van het goed onderhouden perceel vindt u fraaie knotwilgen langs de slootkanten. Rond de zuid- en oostkant van de boerderij staan oude leilinden en "in het veld" uiteenlopende fruitbomen. Aan de noordzijde van de boerderij bevindt zich een door een boomsingel omzoomd erf met daarop een



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

fraaie en ruime kapschuur (120m<sup>2</sup>) met plaats voor diverse voertuigen. De huidige eigenaar heeft hier de camper en een “zomerauto” staan.

Direct achter de boerderij bevindt zich een tweede schuur welke uit twee delen bestaat. Één deel (80m<sup>2</sup>) herbergt een werkbank en diverse tuingereedschappen. Een tweede deel (50m<sup>2</sup>) was tot voor enkele jaren geleden in gebruik bij de kinderen als “honk”. Game-computers en flipperkasten maakten het tot een gezellige plek voor de jongelui.

Ook de boerderij zelf biedt een zee van ruimte. Achter de robuuste voordeur bevindt zich een lichte entree, een vestibule met kledingkast alsmede een toilet. De vloeren zijn betegeld met plavuizen van Belgisch hardsteen en voorzien van vloerverwarming. Vanuit de entree komt u in een riante woonkamer van zo’n 120m<sup>2</sup>, welke is voorzien van een mooie parketvloer. Hier om die reden geen vloerverwarming, maar verwarming met radiatoren. Het (hoge) balkenplafond, de authentieke balken van het vierkant, alles klopt gewoon en oogt ruim én licht.

Via twee stijlvolle openslaande deuren komt u vanuit de woonkamer in de woonkeuken. Met een oppervlakte van zo’n 65m<sup>2</sup> en comfortabele vloerverwarming een heerlijke plek om te vertoeven. Een groot deel van het gezinsleven speelt zich hier dan ook af. Twee ovens, een magnetron en een zespits gasfornuis bieden mogelijkheden voor wie culinair aan de slag wil. Vaatwasser en keukenboiler hebben hier natuurlijk ook hun plek. Vanuit deze keuken stapt u via twee openslaande deuren zo het terras op. Óf u stapt via een binnendeur naar wat voorheen de pinkenstal was. Nu bevinden zich daar een lichte bijkeuken met wasmachine en -droger, een fijne kantoor-aan-huis ruimte, een berging en een “hobbyruimte”. Al deze ruimtes voorzien van plavuizenvloeren en bijbehorende vloerverwarming.

Op de eerste verdieping, vanaf de entree bereikbaar via een witgelakte open trap, komt u allereerst op de 100m<sup>2</sup> grote open vide. Tijdens de coronaperiode werd hier menig potje tafeltennis gespeeld. Velux dakramen zorgen voor voldoende lichtinval, plafonds en vloeren zijn afgewerkt in heldere kleuren. Op deze

eerste verdieping treft u verder een viertal slaapkamers, de grootste daarvan voorzien van een ruime inloopkast en openslaande deuren naar een klein balkon met een werkelijk fenomenaal weids uitzicht op eigen erf en de zich daarachter bevindende Westfriese landerijen. Op deze verdieping bevindt zich ook een lichte badkamer met vloerverwarming, inloopdouche en bad.

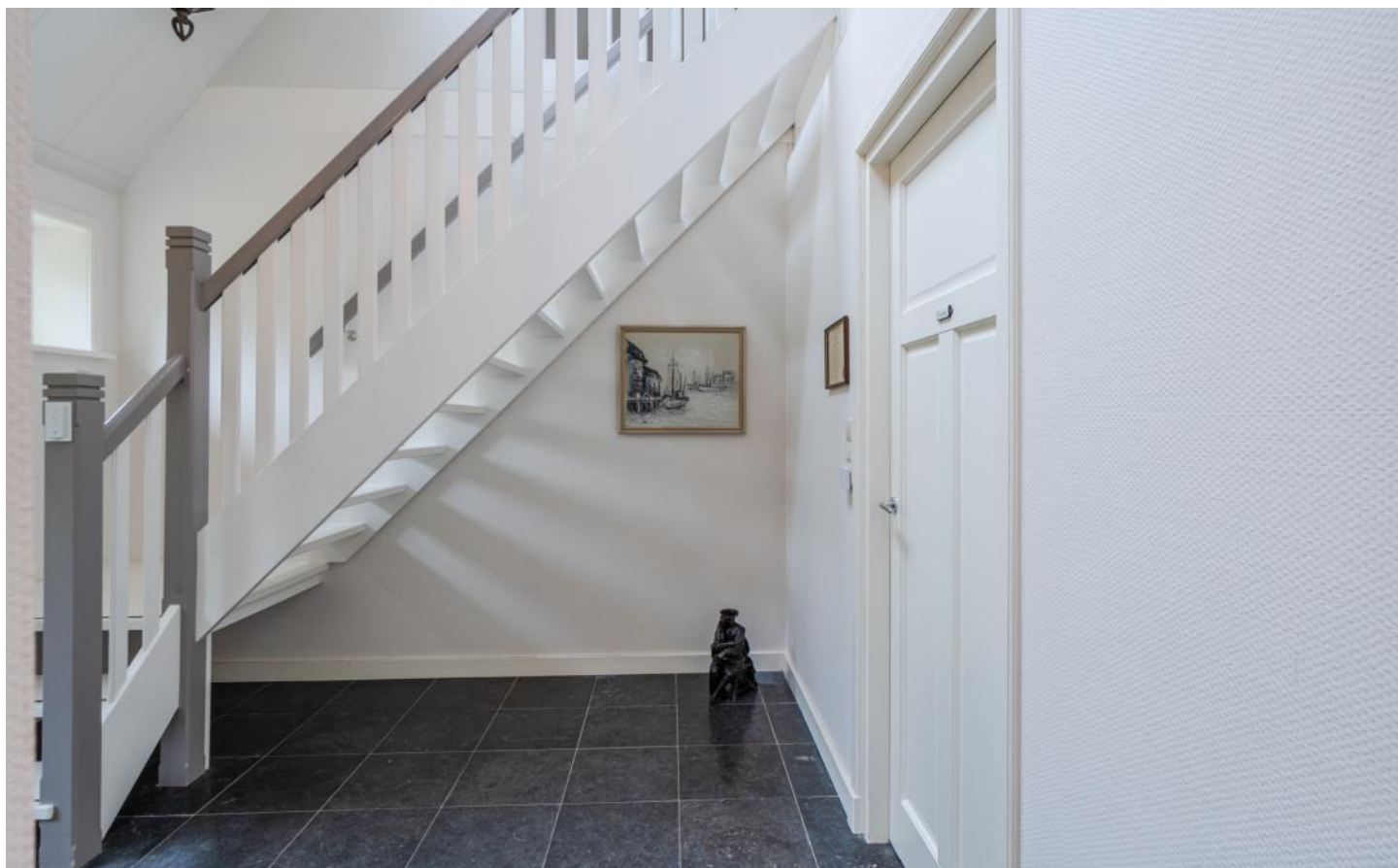
Vanaf de eerste verdieping kunt u met een ladder nog naar de 4m hoger gelegen bevoordeelde wegzetkamer. Handig voor het geval u met de ruimte op de begane grond, de eerste verdieping en beide schuren nog ruimte tekort komt.

Nog wat technische zaken: internet via glasvezel / uitgebreid UTP-netwerk / alle schuren voorzien van electra / alarminstallatie op hoofdgebouw en schuren / aparte CV-ketels voor begane grond en eerste verdieping / energielabel “B”.

[Toegevoegde tekst 7/8/26]

Voor de volledigheid: het aangeboden object betreft twee kavels. Het zuidelijke kavel (6.270m<sup>2</sup>) betreft het door sloten en weiland begrenst perceel met daarop woonboerderij en schuur/honk. Het noordelijke kavel (3.505m<sup>2</sup>) betreft het door een boomsingel omzoomde grasveld en kapschuur. De huidige bewoner verwacht op grond van recente ontwikkelingen op andere percelen aan de Langereis dat er ten aanzien van dit noordelijke kavel mogelijkheden zijn met betrekking tot bouw van een woning.

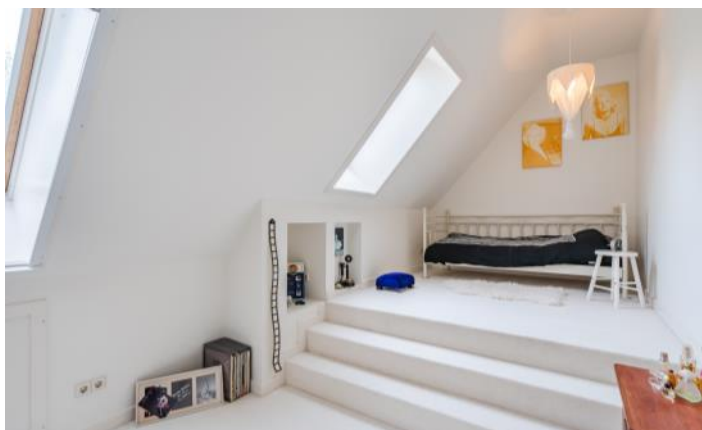
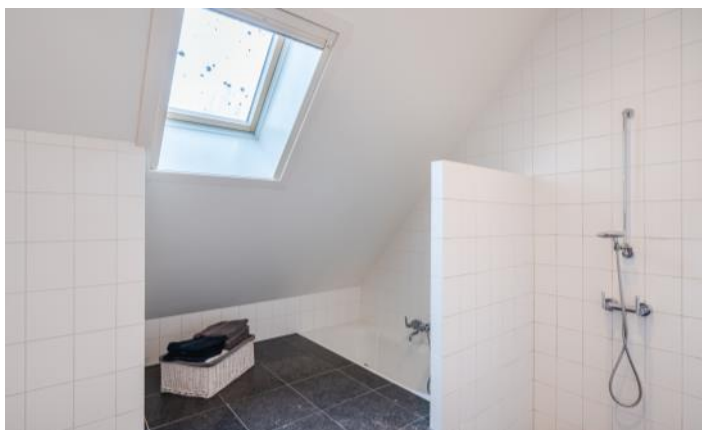


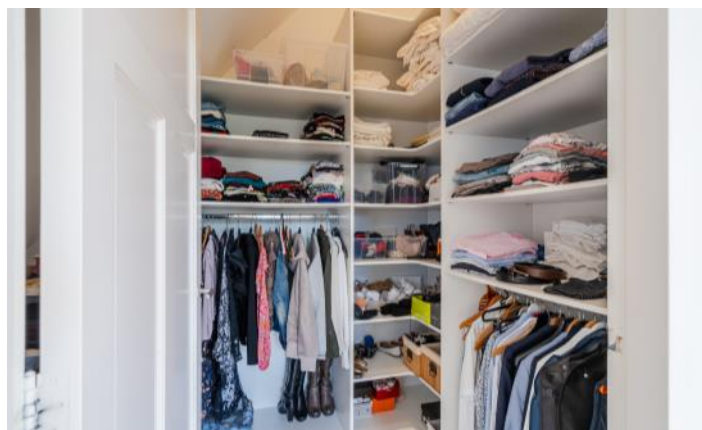


















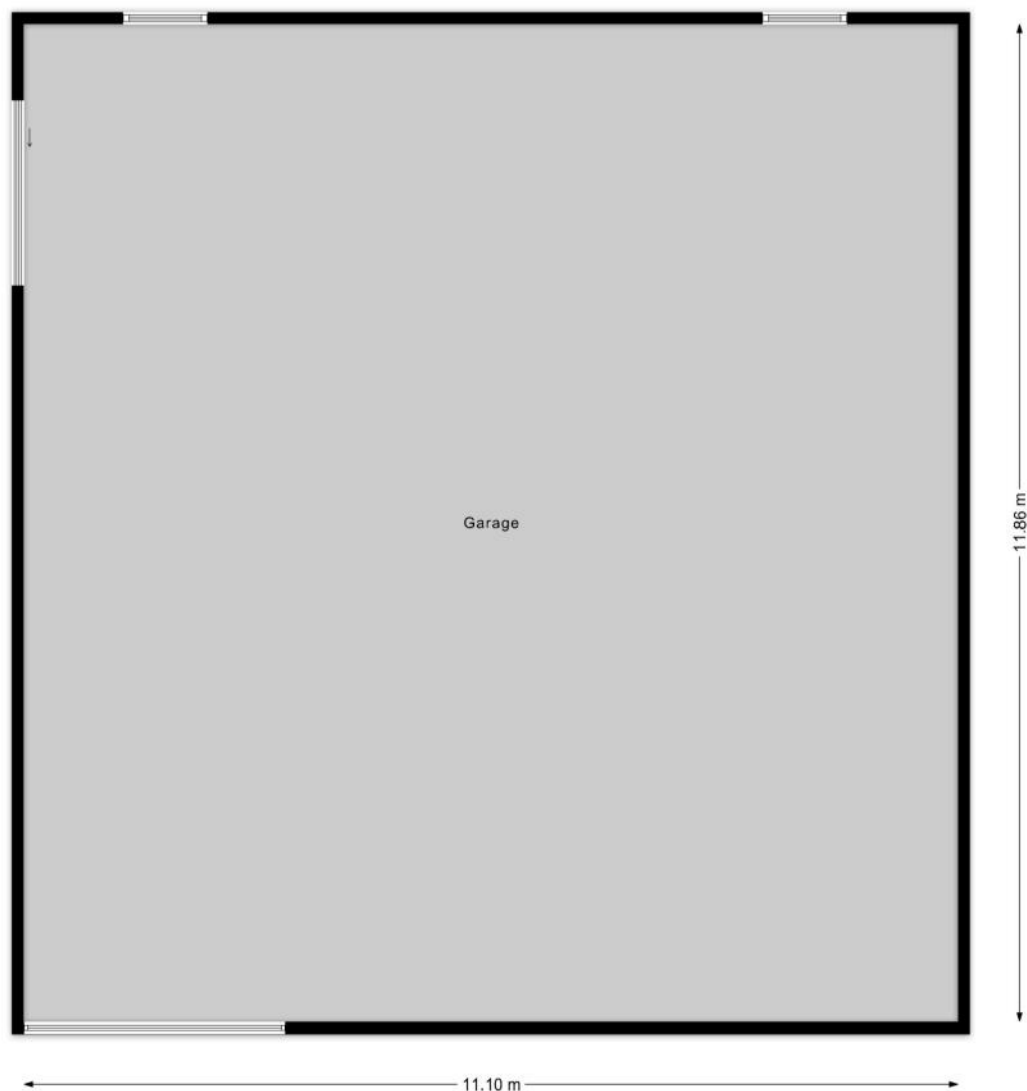
# PLATTEGRONDEN



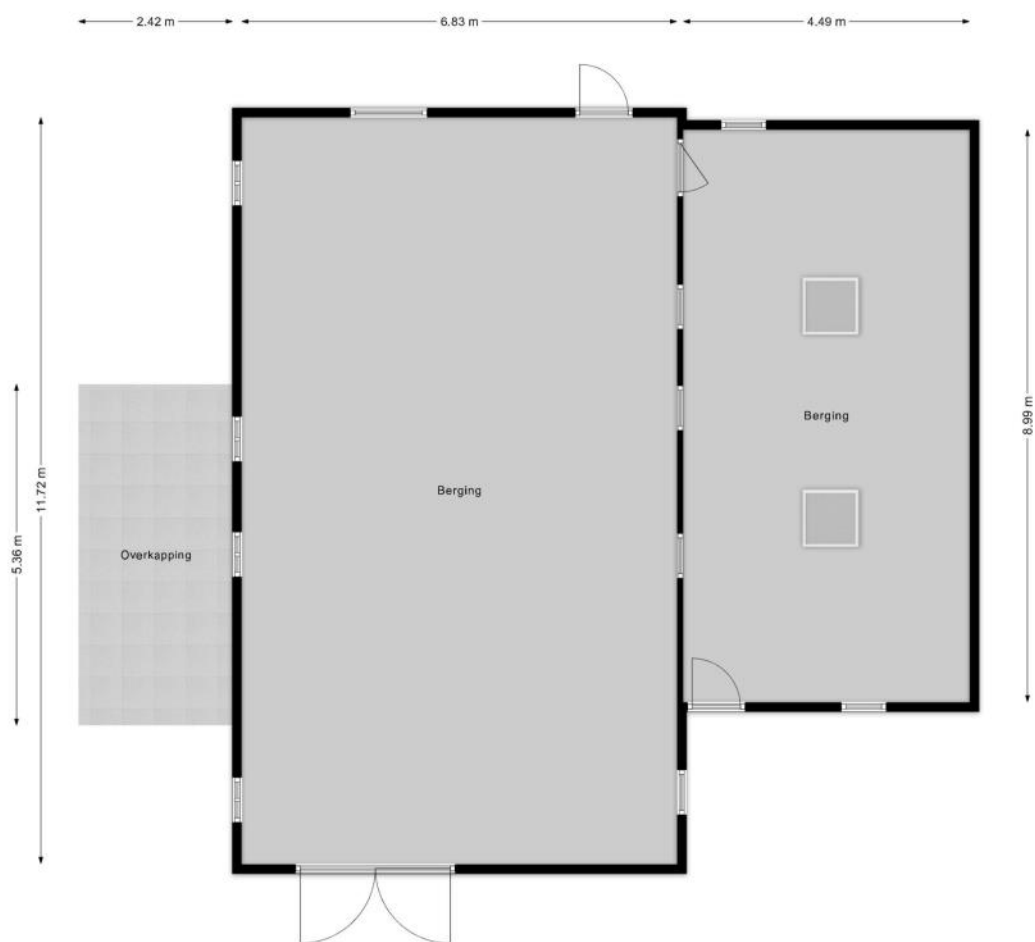
# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# KENMERKEN

## Bouw

|                |                                   |
|----------------|-----------------------------------|
| Soort woonhuis | Woonboerderij, Vrijstaande woning |
| Bouwworm       | Bestaande bouw                    |
| Bouwperiode    | voor 1906                         |
| Soort dak      | Samengesteld dak                  |
| Materiaal dak  | Riet, Pannen                      |

## Oppervlakten en inhoud

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Perceeloppervlakte | 9775 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 1780 m <sup>3</sup> |

### Gebruiksoppervlakten \*

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte)   | 397 m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte    | 41 m <sup>2</sup>  |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 1 m <sup>2</sup>   |
| Externe bergruimte          | 253 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         | 7 kamers (waarvan 5 slaapkamers)                                                     |
| Aantal badkamers      | 1 badkamer en 1 apart toilet                                                         |
| Badkamervoorzieningen | Ligbad, toilet, douche, wastafelmeubel, vloerverwarming                              |
| Aantal woonlagen      | 2 woonlagen en een vliering                                                          |
| Voorzieningen         | Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, Satellietschotel, Dakraam, Glasvezel kabel |

## Energie

|                    |                                        |
|--------------------|----------------------------------------|
| Energielabel       | B                                      |
| Isolatie           | Volledig geïsoleerd                    |
| Verwarming         | Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk |
| Warm water         | Cv-ketel                               |
| Merk/type cv-ketel | Intergas                               |
| Bouwjaar cv-ketel  | 2018                                   |
| Eigendom cv-ketel  | Eigendom                               |

## Buitenruimte/omgeving

|         |                                              |
|---------|----------------------------------------------|
| Ligging | Aan rustige weg, Vrij uitzicht, Open ligging |
| Tuin    | Tuin rondom                                  |

# KENMERKEN

## Bergruimte

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Schuur/berging | Vrijstaand steen     |
| Voorzieningen  | Voorzien van elektra |
| Isolatie       | Geen isolatie        |

## Garage

|               |                  |
|---------------|------------------|
| Soort         | Vrijstaand steen |
| Capaciteit    | 6 auto's         |
| Voorzieningen | Elektra          |
| Isolatie      | Geen isolatie    |

## Parkeergelegenheid

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

## Kadastrale gegevens

### Niedorp D 975

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Oppervlakte       | 6270 m <sup>2</sup> |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom      |

### Niedorp D 1011

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Oppervlakte       | 3505 m <sup>2</sup> |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom      |

# KENMERKEN

## Bijzonderheden

Er is asbest aanwezig.

> Het dak van de garage is van asbestplaten

Er is een opslagtank aanwezig.

> Er is een septictank aanwezig, het huis is niet aangesloten op het riool

# ZAKENLIJST

|                                  | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|----------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Losse potten/planten             |                  | ●           |                 |
| Buitenverlichting                | ●                |             |                 |
| Vlaggenmast/vlaggenstokhouder    | ●                |             |                 |
| Antenne/Schotel                  | ●                |             |                 |
| Alarminstallatie                 | ●                |             |                 |
| Rookmelder                       | ●                |             |                 |
| Zonwering binnen (luxaflex e.d.) | ●                |             |                 |
| Gordijnrails                     | ●                |             |                 |
| Gordijnen woonkamer              | ●                |             |                 |
| Gordijnen overig                 | ●                |             |                 |
| Vitrages woonkamer               | ●                |             |                 |
| Vitrages overig                  | ●                |             |                 |
| Horren                           | ●                |             |                 |
| Vloerbedekking/Linoleum          | ●                |             |                 |
| Parket                           | ●                |             |                 |
| Close-in boiler                  | ●                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                | ●                |             |                 |
| Fornuis                          | ●                |             |                 |
| Kookplaat                        | ●                |             |                 |
| Koelkast                         | ●                |             |                 |
| Oven                             | ●                |             |                 |
| (combi)Magnetron                 | ●                |             |                 |
| Afzuigkap                        | ●                |             |                 |
| Vaatwasser                       | ●                |             |                 |
| Overige inbouwapparatuur         | ●                |             |                 |
| Dimmers                          | ●                |             |                 |

# ZAKENLIJST

|                                                 | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Binnenverlichting                               |                  |             | ●               |
| Losse kasten                                    |                  |             | ●               |
| Plavuizen                                       | ●                |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)                    | ●                |             |                 |
| Koel-vriescombinatie                            | ●                |             |                 |
| Wastafelmeubel                                  | ●                |             |                 |
| Brievenbus                                      | ●                |             |                 |
| (Voordeur)bel                                   | ●                |             |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ●                |             |                 |
| CV met toebehoren                               | ●                |             |                 |
| Mechanische ventilatie                          | ●                |             |                 |

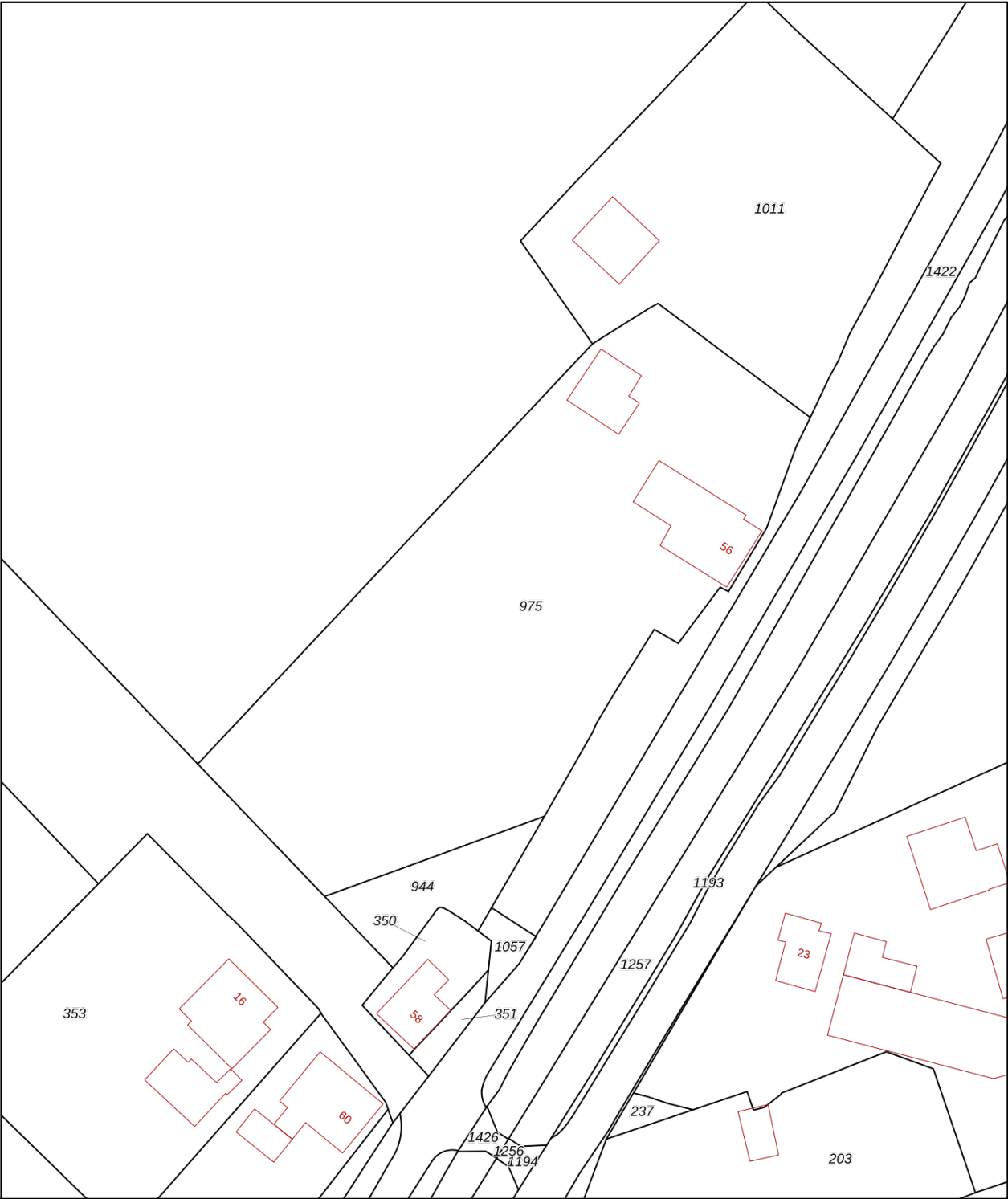


*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



**12345**  
25

— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 maart 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Kadastrale gemeente | Niedorp |
| Sectie              | D       |
| Perceel             | 975     |

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.

**kadaster**

# 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://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://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 erfdienstbaarheden, 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.