



Abeelstraat 49

Schagen

€ € 649.000 k.k.

★ abeelstraat49.nl

Op jouw manier wonen,
ondernemen en leven.

 **LPINA**

Kenmerken van deze woning.

Soort woonhuis
Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning

Bouwjaar
1974

Woonoppervlakte
140 m²

Perceeloppervlakte
250 m²

Inhoud
539 m³

Aantal kamers
7 (5 slaapkamers)

Aantal badkamers
1 badkamer en 1 apart toilet

Tuin
Achtertuint

Ligging tuin
Gelegen op het noordwesten

Meer weten?

Neem dan contact met mij op.



0224 21 76 00



makelaardij.schagen@alpina.nl





Omschrijving van de woning.

Ruimte voor het hele gezin, een heerlijk vrije ligging en de afgelopen jaren volop vernieuwd en verduurzaamd. Aan de Abeelstraat 49 komen deze woonwensen samen! Deze uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning ligt aan de buitenrand van de wijk Groeneweg, met aan de achterzijde vrij zicht richting het landelijke gebied en het kanaal. Binnen wachten een uitgebouwde woonkamer, een complete keuken met kookeiland, vijf slaapkamers én een aparte thuiswerkplek. Buiten geniet u van een fraai aangelegde tuin met volop privacy en een glazen overkapping. Met een hybride warmtepompinstallatie uit 2024, zonnepanelen en uitgebreide isolatie is bovendien veel aandacht besteed aan het wooncomfort. De binnendoor bereikbare garage/berging en parkeergelegenheid op eigen terrein maken het geheel compleet.

Een fijne plek in Schagen

Hier woont u met het buitengebied dichtbij en de dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. De Vomar aan de Platanenweg, basisschool De Rank en kinderopvang bevinden zich in de directe omgeving. Ook de sportvoorzieningen van Sportpark Groenoord zijn vlakbij. Een praktische plek voor gezinnen, waar boodschappen doen, naar school gaan en sporten gemakkelijk te combineren zijn. Voor winkels, terrassen en restaurants fietst u naar het gezellige centrum van Schagen.

Begane grond

Via de zijentree komt u binnen in de hal met de meterkast, de houten trap naar de eerste verdieping en de moderne toiletruimte. Het toilet is volledig betegeld en voorzien van een vrijhangend toilet en een hoekfontein.

De uitgebouwde woonkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel. De strakke wandafwerking en de plavuizenvloer met vloerverwarming zorgen voor een verzorgde basis. De dubbele schuifpui verbindt de woonkamer met de achtertuin. Op mooie dagen zet u de deuren open en betreft u het terras bij de leefruimte.

De open keuken met kookeiland sluit mooi aan op de woonkamer. Een fijne plek om uitgebreid te koken, terwijl familie of bezoek gezellig aanschuift. De keuken is compleet uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, stoomoven, vaatwasser, koel-vriescombinatie en Quooker. De keukenfronten zijn eind 2024 gewraapt, de inductiekookplaat is vernieuwd in 2025 en de stoomoven en vaatwasser zijn in 2026 vervangen.

Vanuit de woning is de garage/berging binnendoor bereikbaar. Deze grotendeels geïsoleerde ruimte wordt ook gebruikt als bijkeuken en beschikt over aansluitingen voor de wasmachine en droger. Ideaal voor de was, fietsen, voorraad en gereedschap. De aluminium openslaande deuren aan de voorzijde en de aparte deur naar de tuin zorgen voor een praktische toegankelijkheid.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, waarvan één met toegang tot het balkon. De kamers zijn voorzien van kunststof kozijnen met HR++-glas en bieden voldoende mogelijkheden voor slapen, spelen of werken.

De badkamer is in 2019 vernieuwd en compleet uitgevoerd met een ligbad, douche, wastafelmeubel en toilet. Het raam zorgt voor daglicht en de mogelijkheid om natuurlijk te ventileren.

Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping is een volwaardige woonlaag. Hier bevinden zich de vierde en vijfde slaapkamer, die dankzij de dakkapellen prettig aan ruimte hebben gewonnen. De kunststof dakkapel aan de voorzijde is in 2019 geplaatst. Aan de achterzijde is de voormalige dakkapel in 2025 vervangen door een nieuwe kunststof dakkapel over de gehele breedte.

Daarbij is ook een aparte thuiswerkplek met vaste kasten gecreëerd. Zo heeft u naast de vijf slaapkamers een eigen plek om rustig te werken of te studeren. Extra bergruimte maakt deze verdieping compleet.

Buiten

De achtertuin is met zorg aangelegd en biedt een fijne combinatie van groen, privacy en verschillende zitplekken. De tuin wordt begrensd door een gemeentelijke groenstrook, met daarachter het landelijke gebied en het kanaal. Dat geeft de ligging een bijzonder vrij karakter.

De dubbele terrassen bieden ruimte om op verschillende momenten van de dag buiten te zitten. Onder de aluminium overkapping met glazen dak geniet u al vroeg in het voorjaar en tot later in het seizoen van het buitenleven. Een lange avond tafelen, rustig een boek lezen of koffie drinken terwijl het zachtjes regent. Hier kan het allemaal.

Ook zijn er een pergola en een tuinberging aanwezig. De voortuin en oprit zijn in 2021 opnieuw aangelegd. Op eigen terrein is er meer dan voldoende gelegenheid om te parkeren.

Verduurzaming en verbeteringen

De afgelopen jaren is deze woning op veel punten aangepakt. Naast de vernieuwing van de keuken, het sanitair en de trappen is uitgebreid geïnvesteerd in isolatie en installaties.

De woning beschikt over gevelisolatie, nageïsoleerde daken en in 2022 aangebrachte isolatiechips in de kruipruimte. De kunststof kozijnen zijn nagenoeg overal voorzien van HR++-glas. Alleen het kleine toiletraam vormt hierop een uitzondering.

In 2024 is een Quatt Hybrid Duo-warmtepompinstallatie geplaatst, die samenwerkt met een Remeha Tzerra Ace cv-ketel. Daarnaast zijn er 8 grote zonnepanelen en 12 compacte zonnepanelenmodules aanwezig. De vloerverwarming op de begane grond draagt bij aan het wooncomfort.

Ook het onderhoud aan de buitenzijde is meegenomen. De gevels zijn gereinigd, opnieuw gevoegd en geïmpregneerd. In 2021 zijn de zinken dakgoten aan de voor- en achterzijde en twee hemelwaterafvoeren vervangen. De nieuwe dakkapel aan de achterzijde uit 2025 vormt een recente aanvulling op het geheel.

Bijzonderheden

Uitgebouwde en uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning.

Vrije ligging aan de buitenrand van de wijk Groeneweg.

Circa 141 m² woonoppervlakte.

Vijf slaapkamers en een aparte thuiswerkplek met vaste kasten.

Complete keuken met kookeiland en recent vernieuwde apparatuur.

Vloerverwarming op de begane grond, met uitzondering van garage en toilet.

Moderne badkamer met ligbad, douche en tweede toilet.

Twee kunststof dakkapellen, waarvan de achterste vernieuwd in 2025.

Hybride warmtepompinstallatie uit 2024.

8 grote zonnepanelen en 12 compacte zonnepanelenmodules, in eigendom.

Uitgebreide isolatie en nagenoeg geheel HR++-glas.

Kunststof kozijnen.

Fraai aangelegde achtertuin met privacy en glazen overkapping.

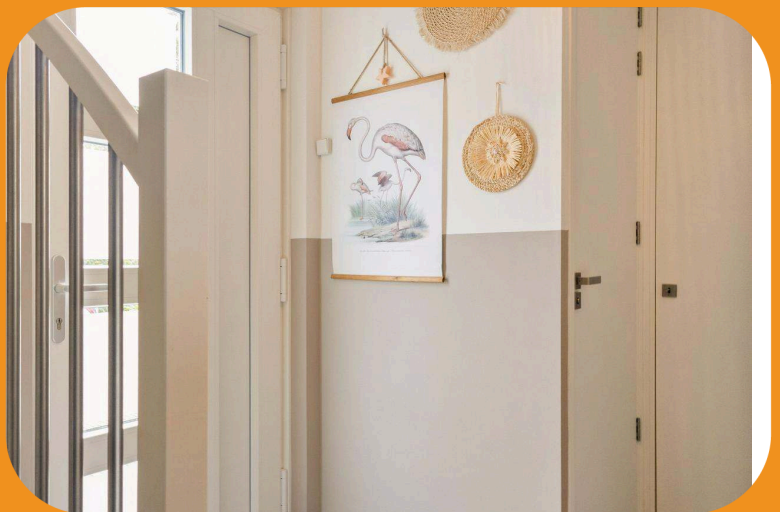
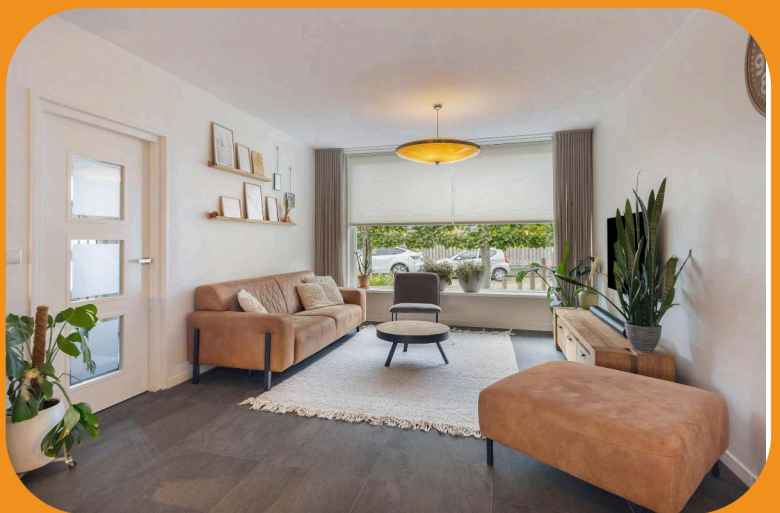
Binnendoor bereikbare garage/berging met wasvoorzieningen.

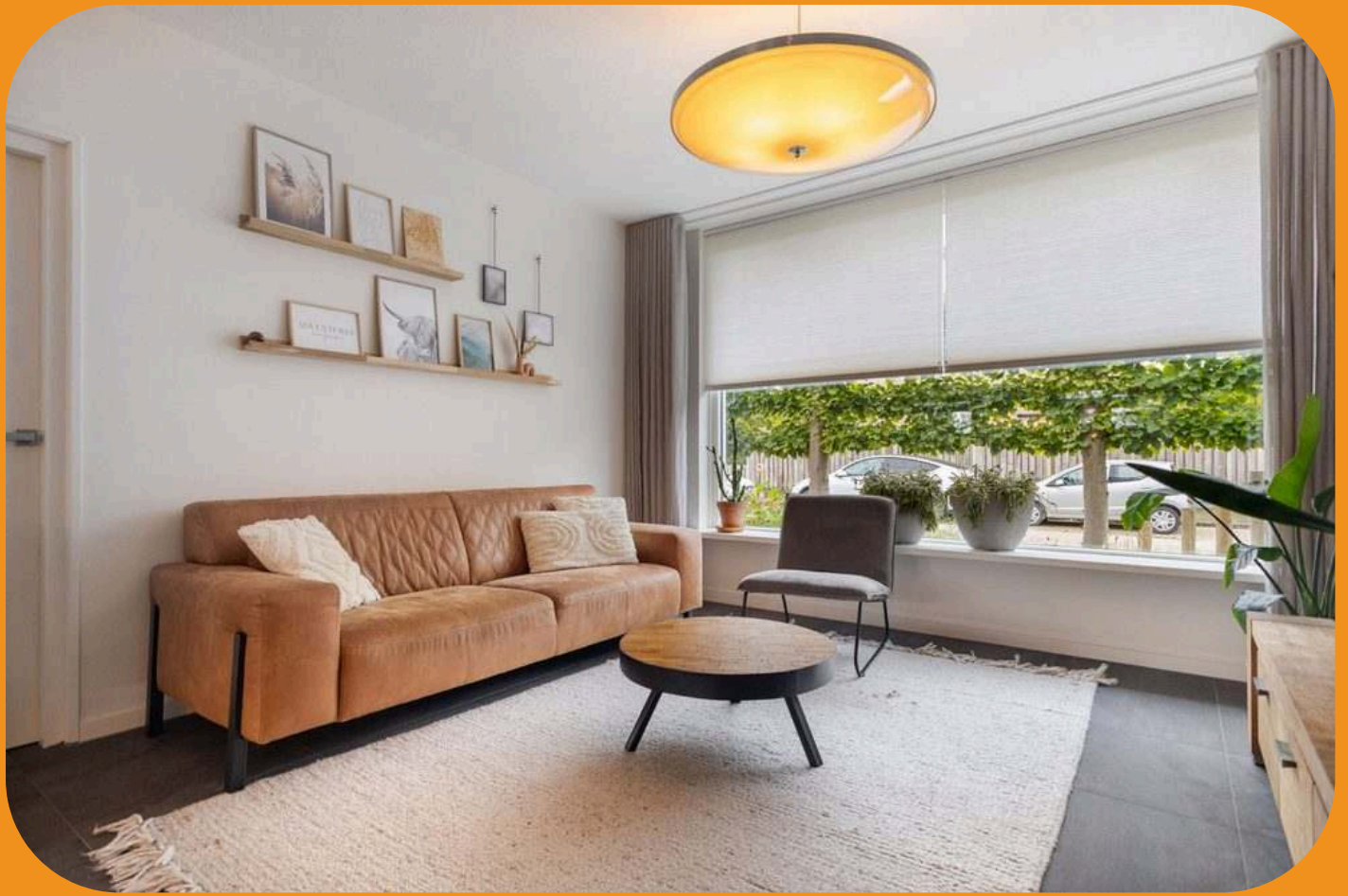
Parkeren op eigen terrein.

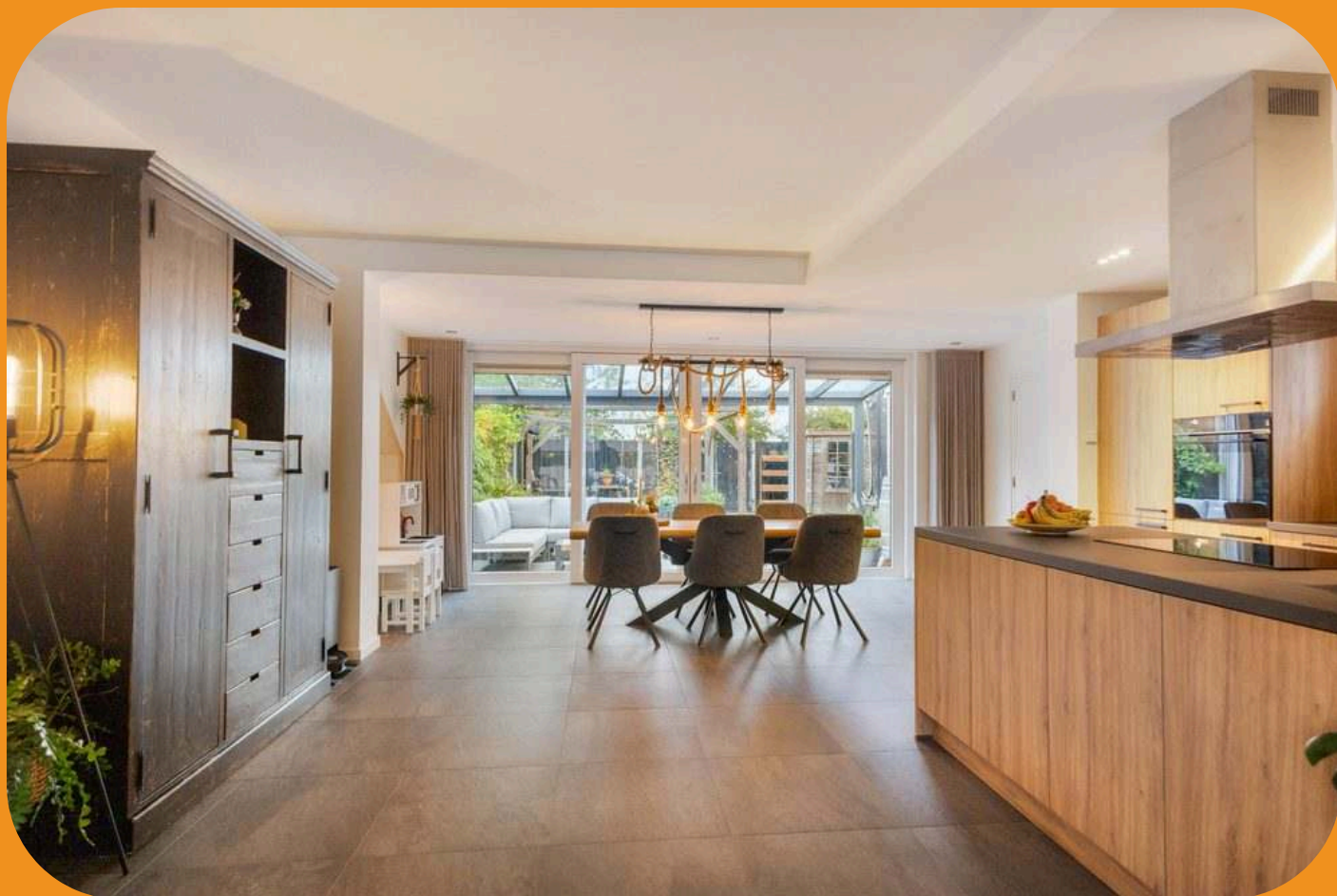




Op jouw manier wonen, ondernemen en leven.

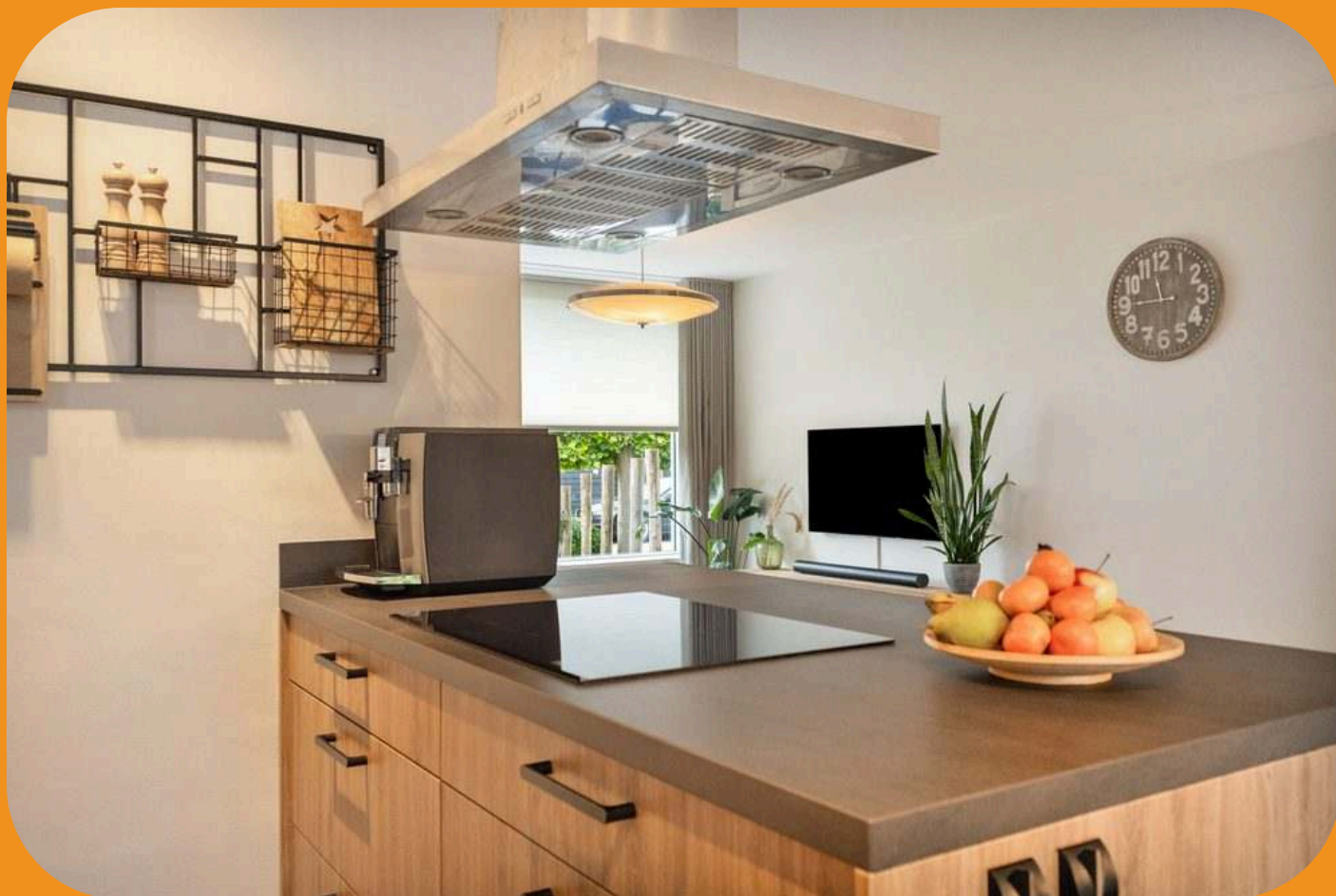


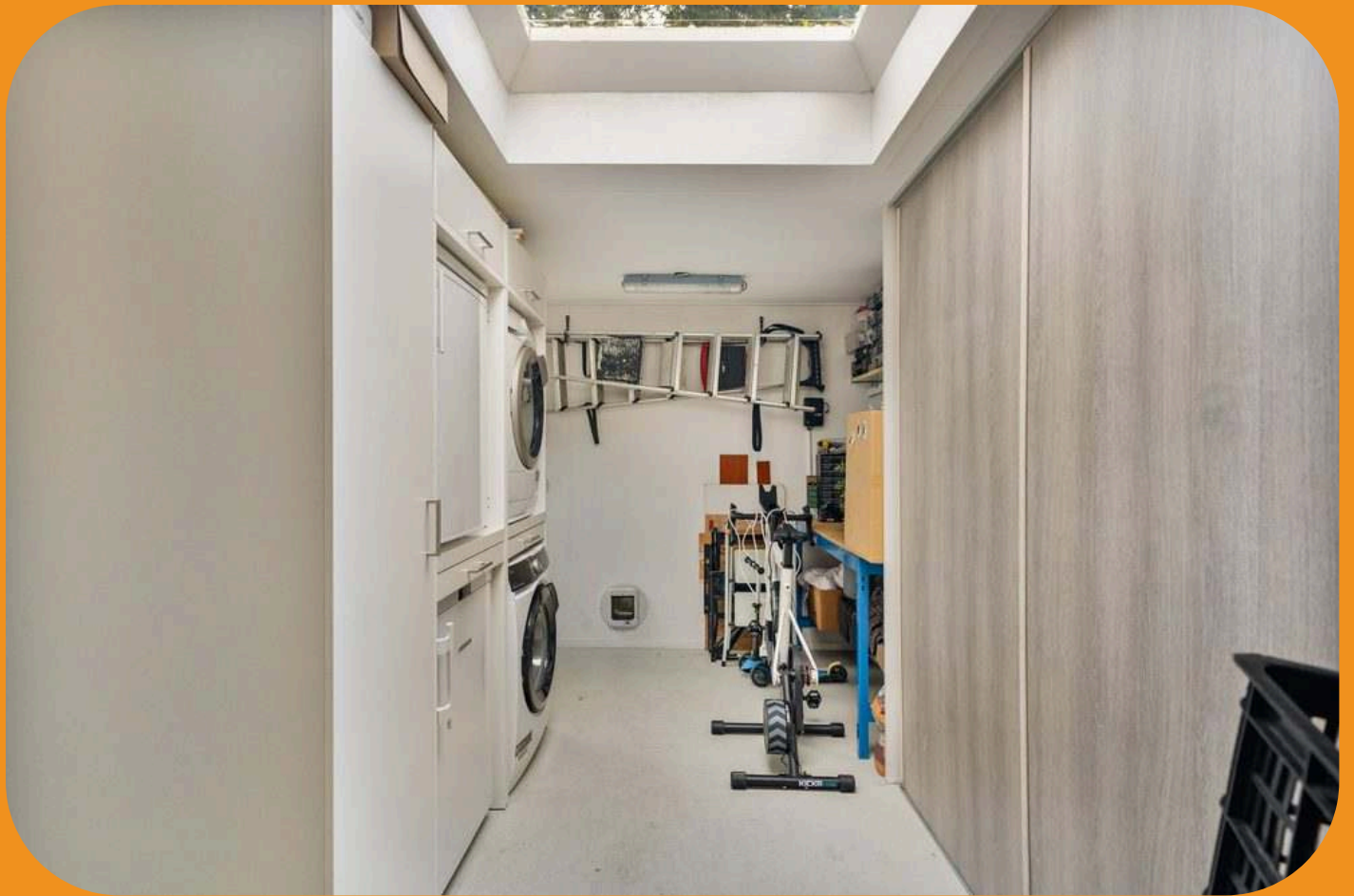




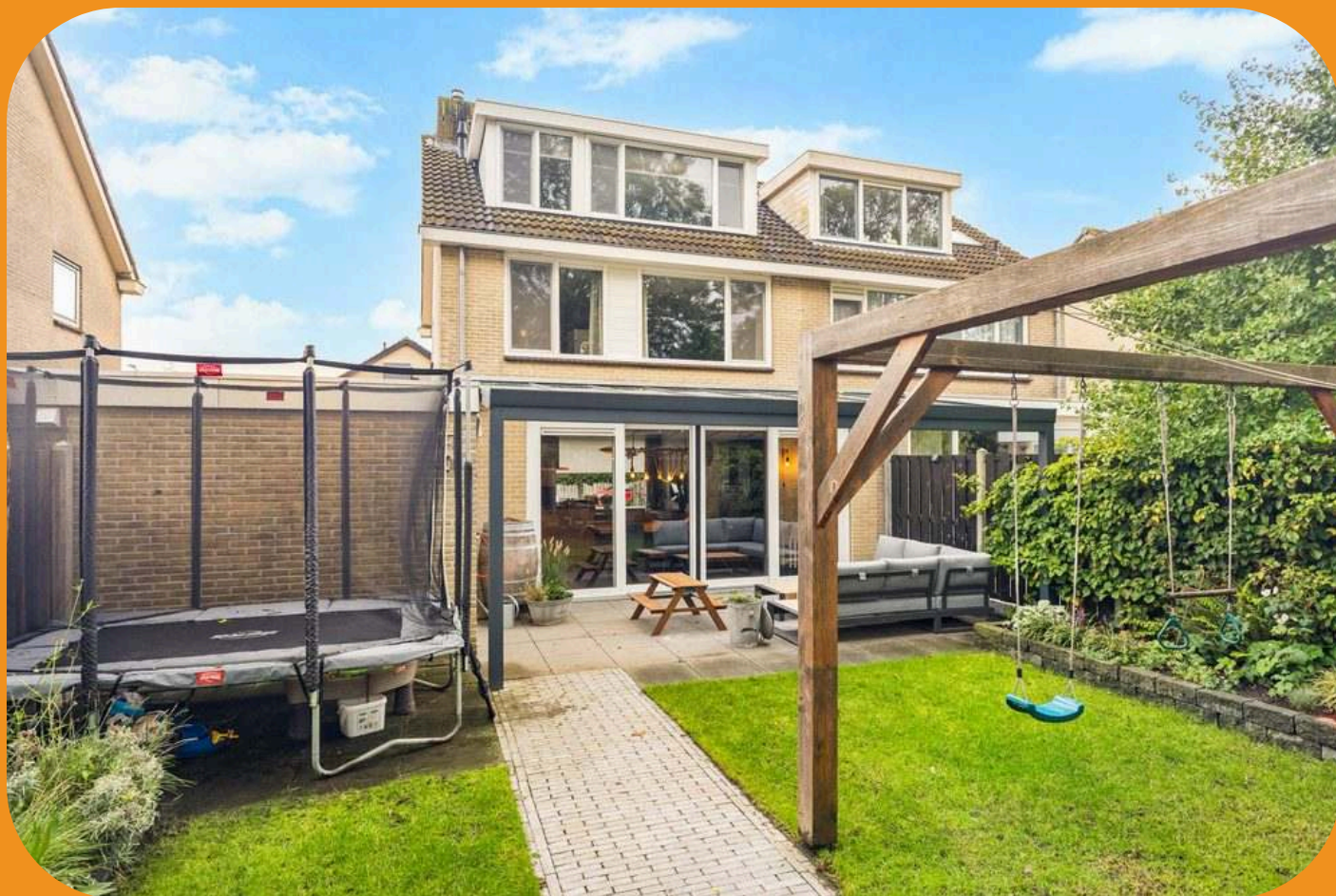
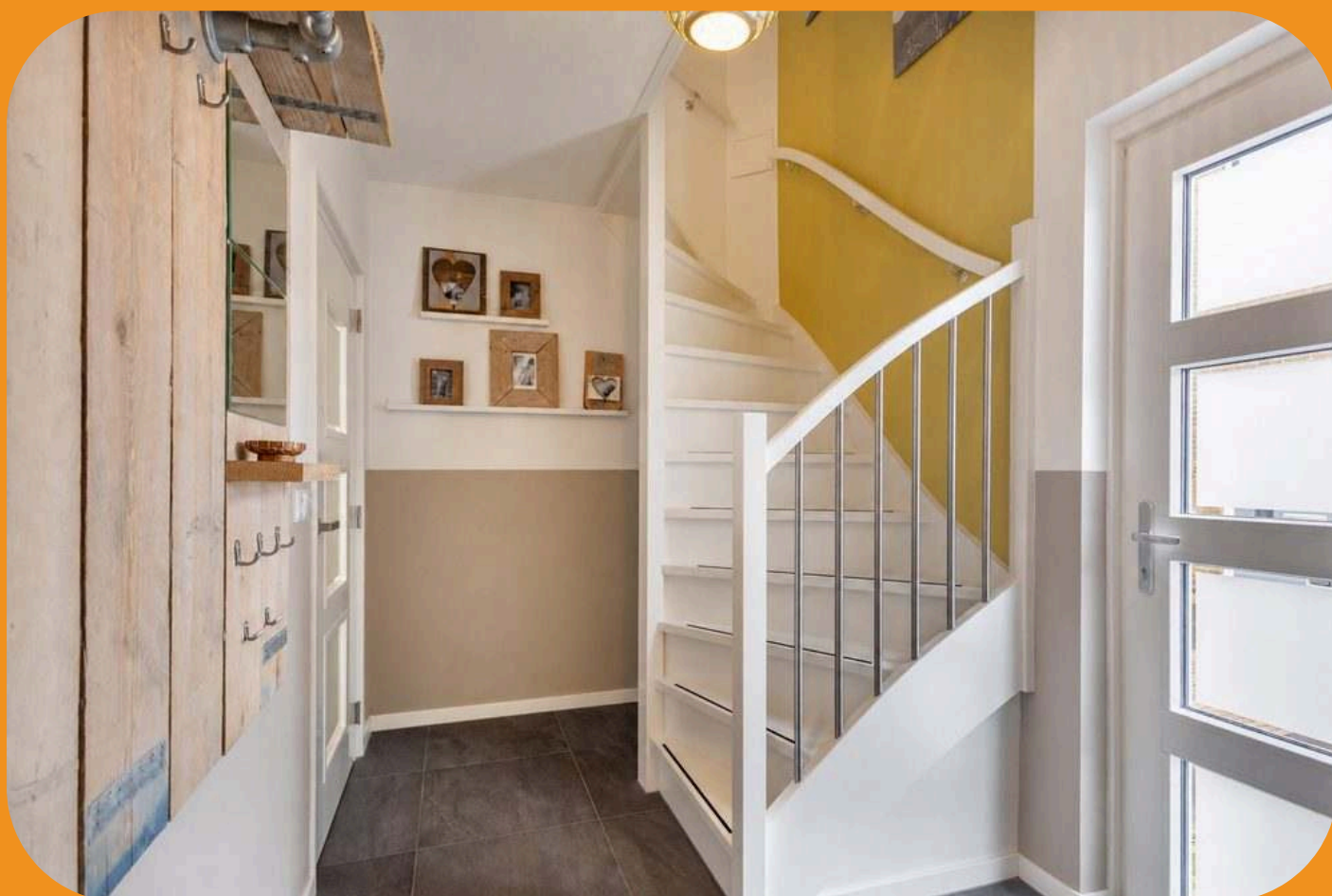






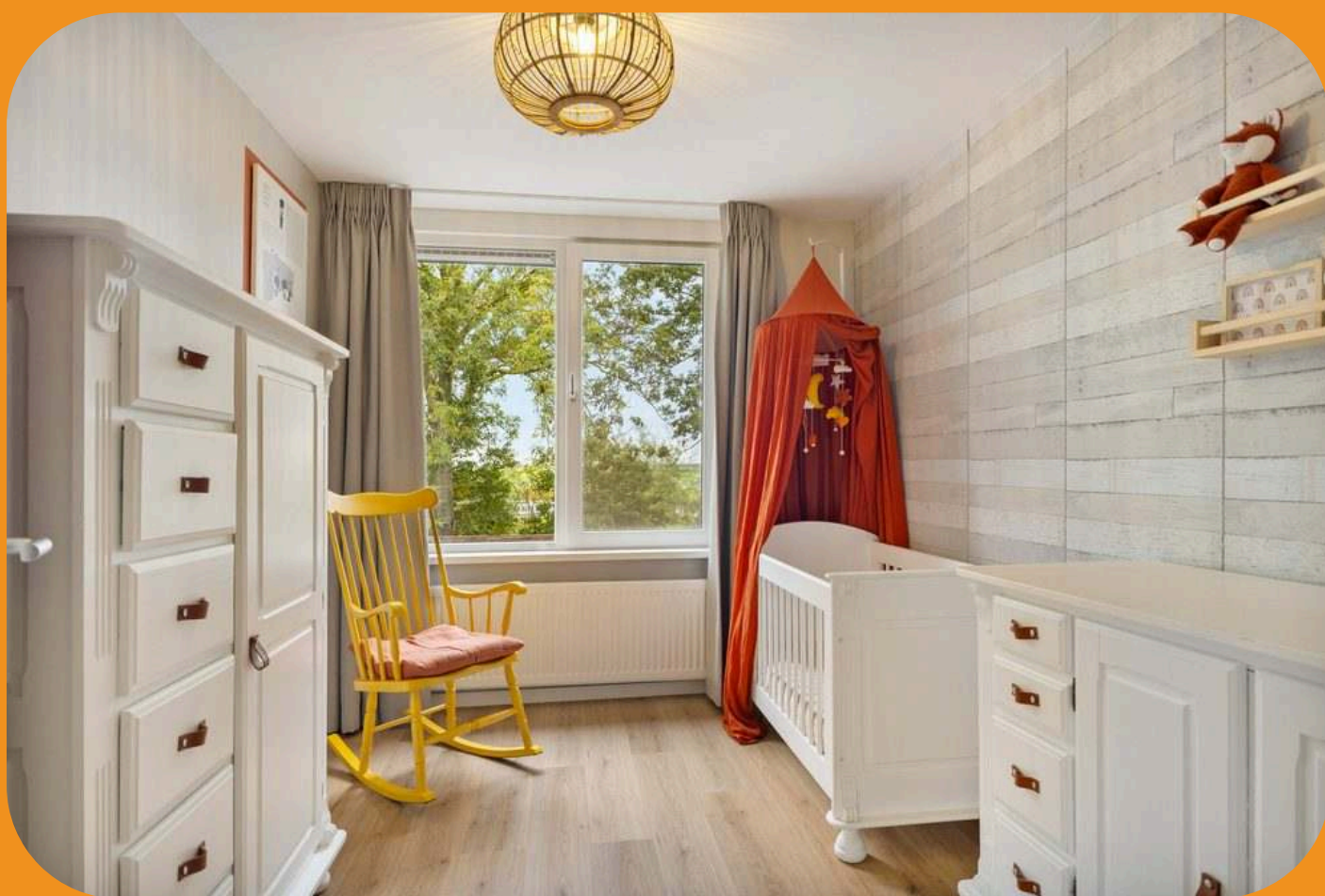


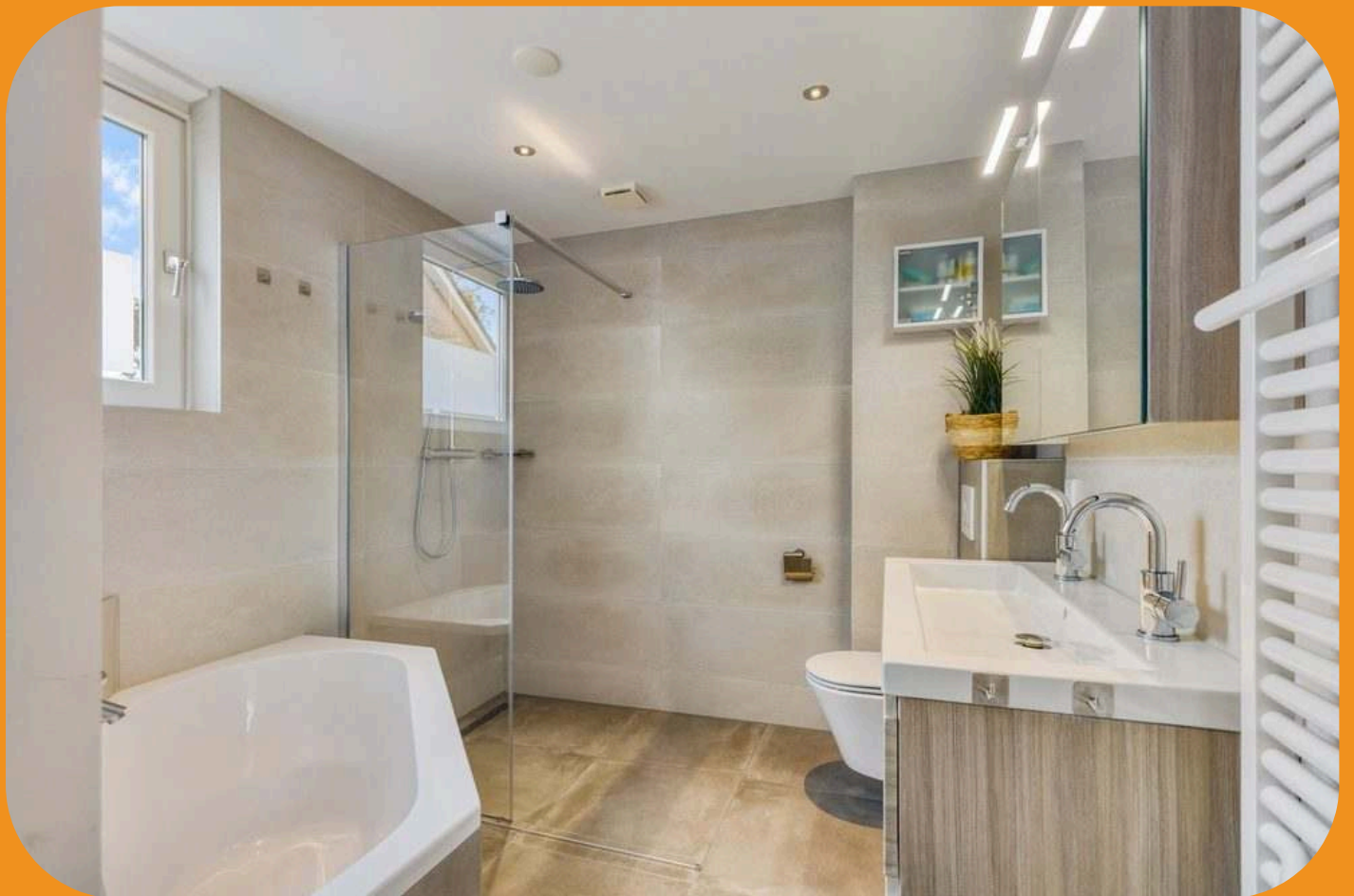


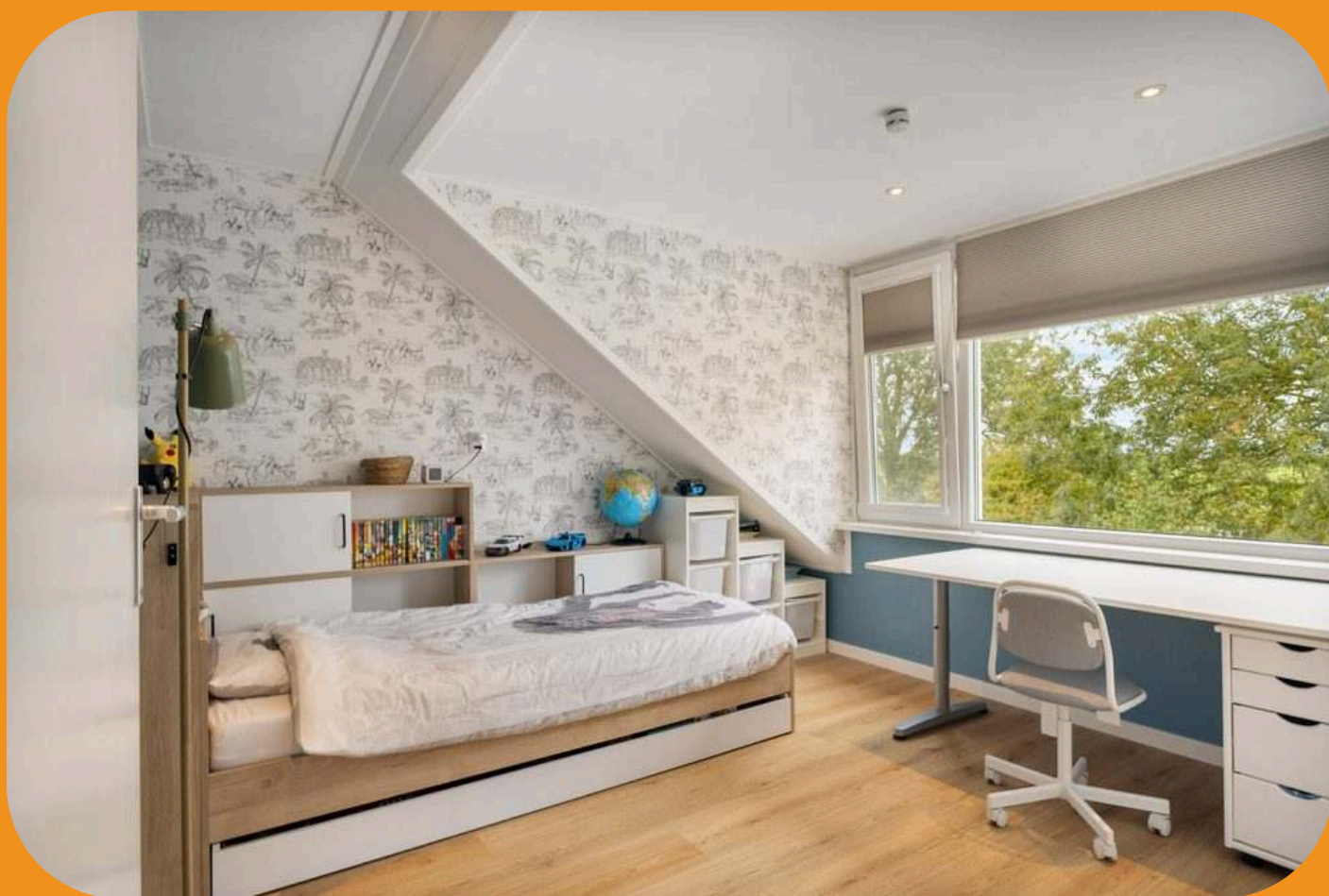


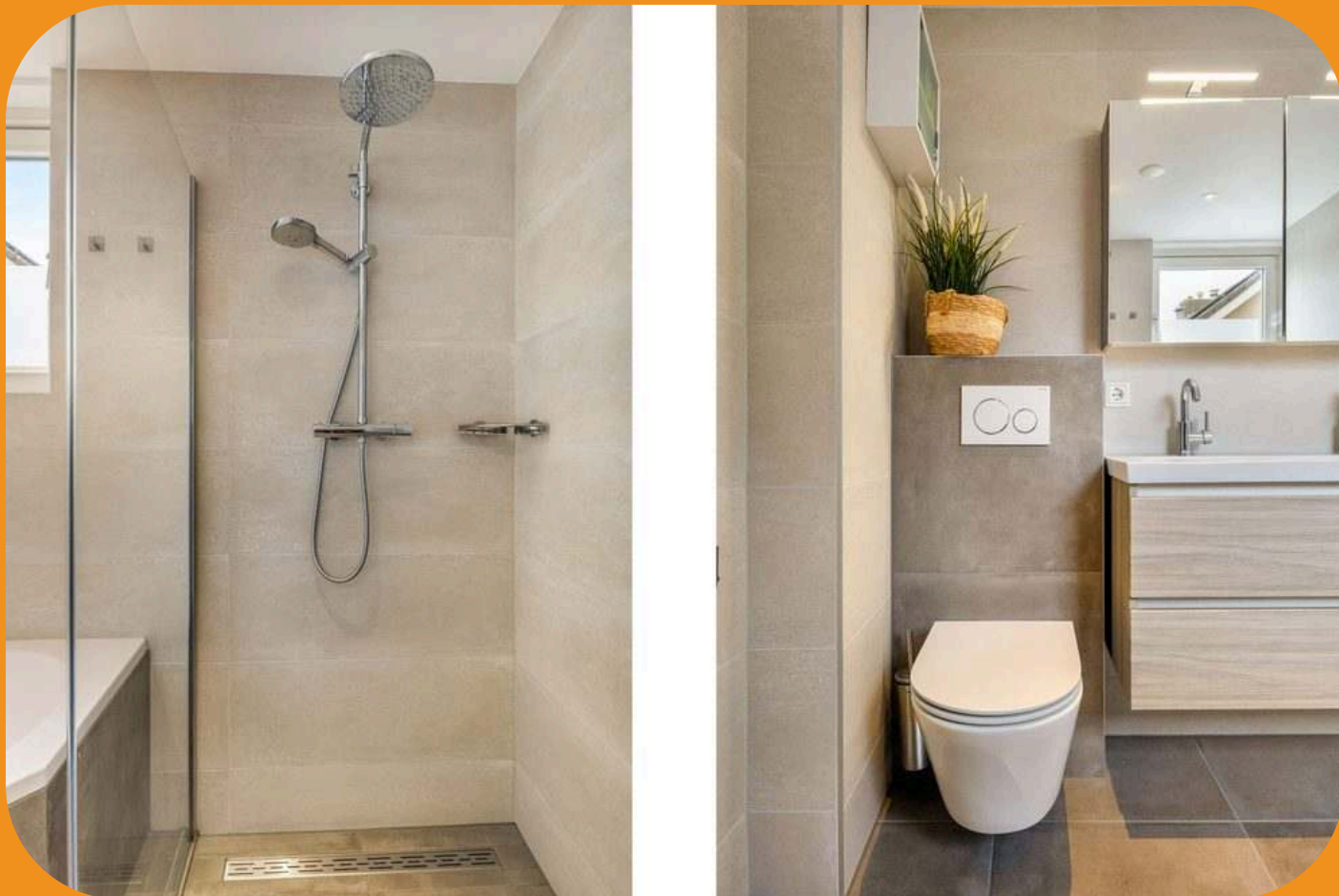


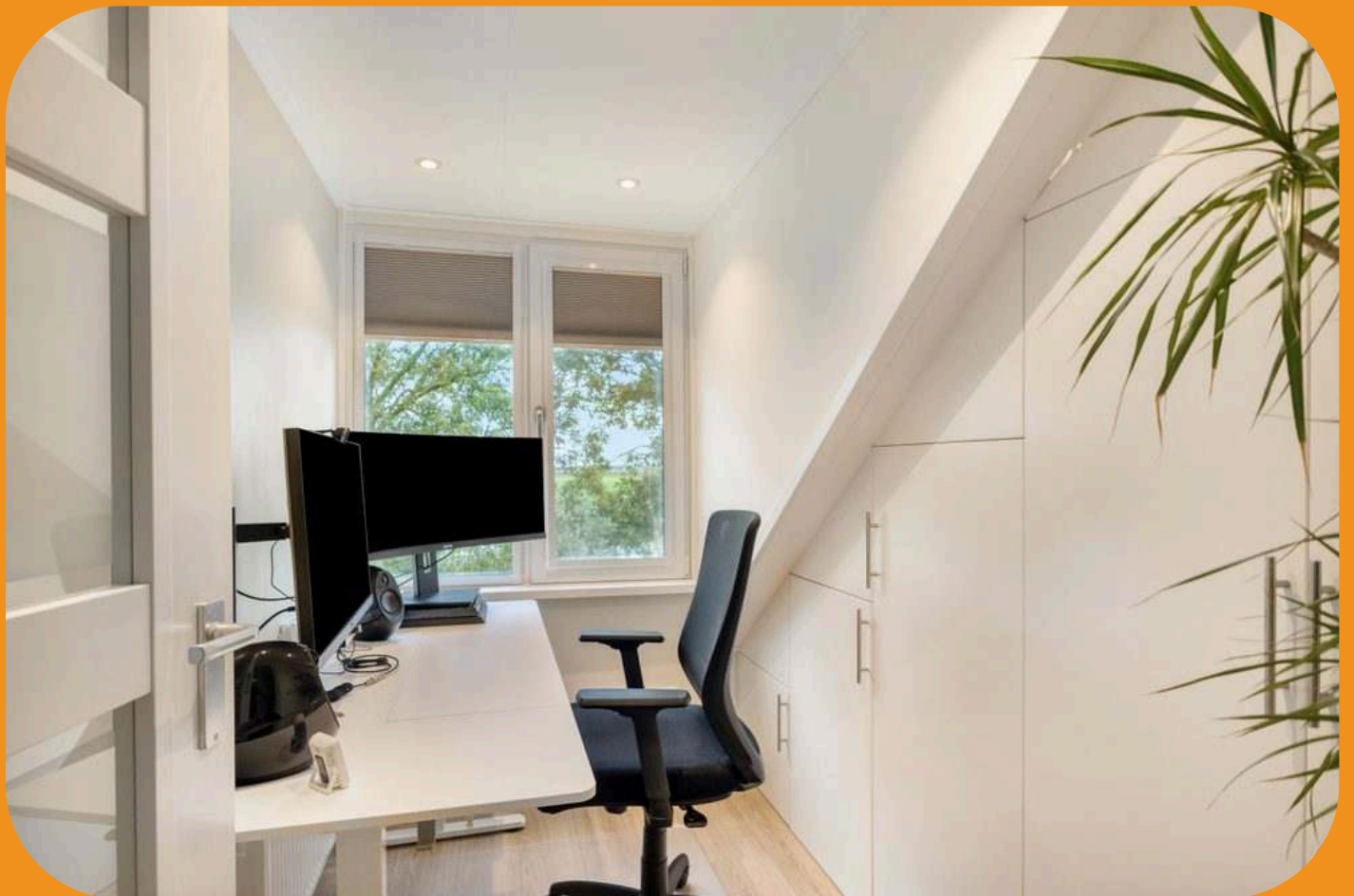










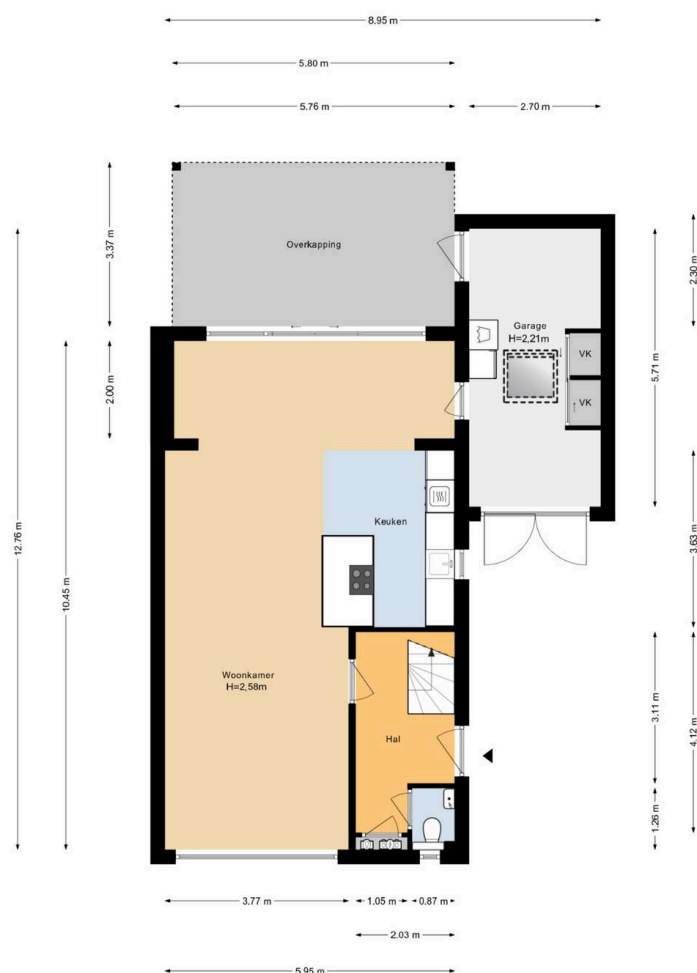




Plattegrond



Plattegrond



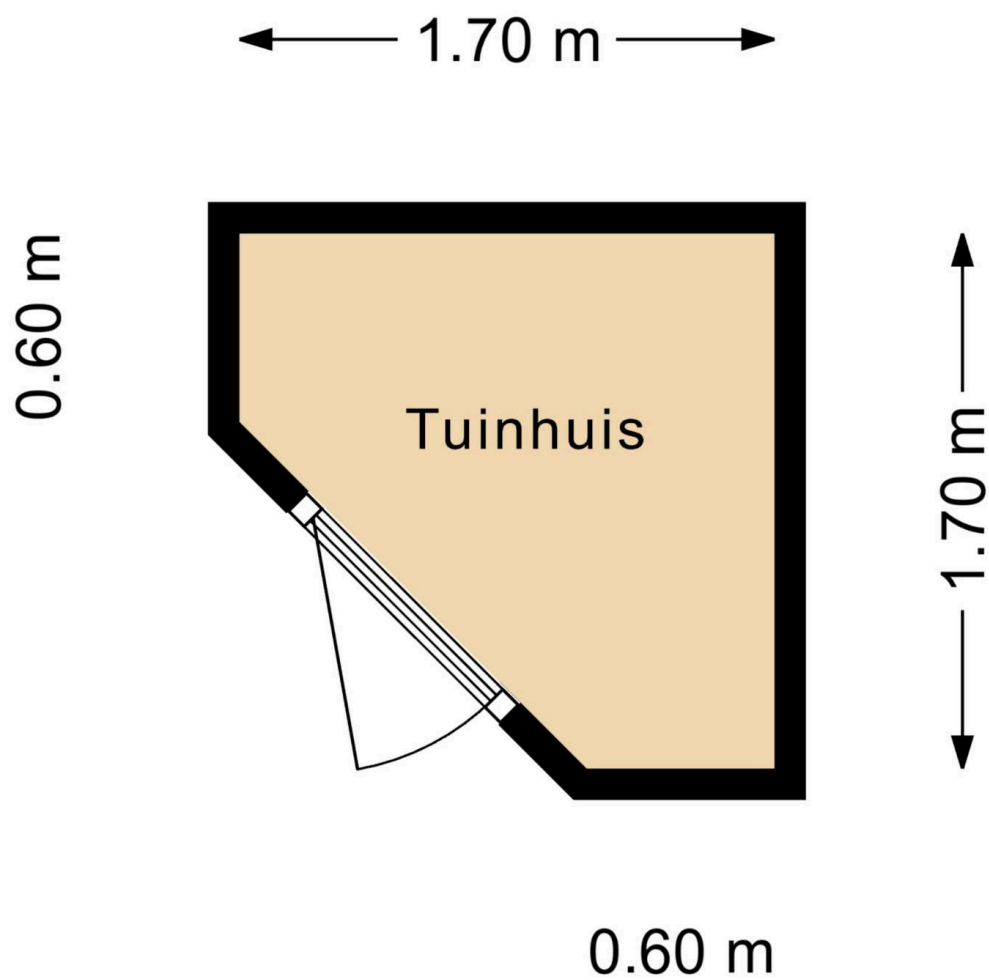
Plattegrond



Plattegrond



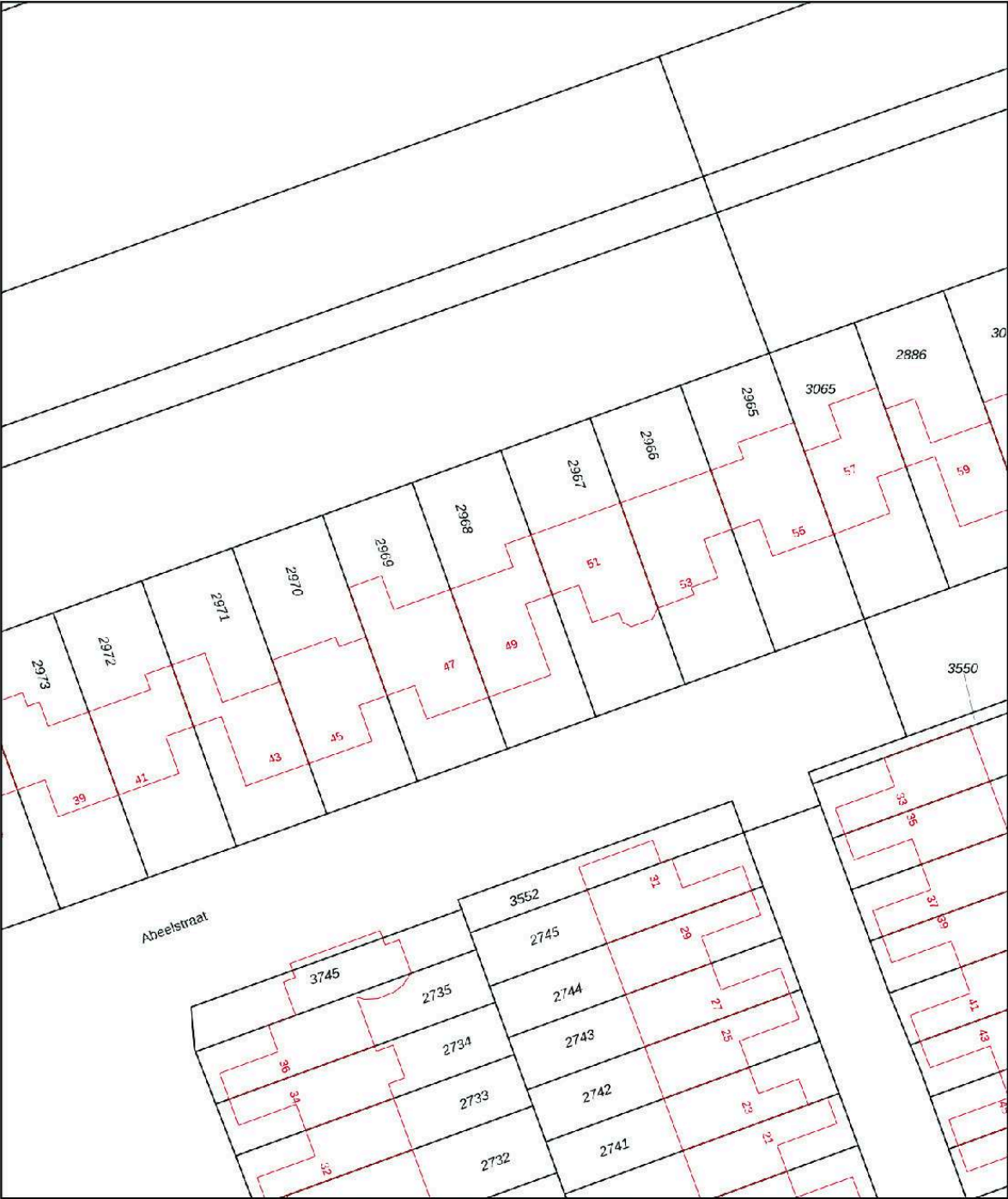
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Abeelstraat49



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Schagen

Sectie A

Perceel 2968

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 oktober 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.



Lijst van zaken

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: Abeelstraat 49, 1741 TJ Schagen
Datum: 28-10-2026

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- Zwarte kast in grote slaapkamer achter	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- Plisse rolgordijn voor en zolder achter	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒



Lijst van zaken

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
– Waterontharder	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☐	☐	☐	☒
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☒	☐	☐	☐
– Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Medicijnkastje	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<u>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</u>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☒	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☒	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
- Schaduwdoeken pergola	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				

Lijst van zaken

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Vaste kast in garage	☒	☐	☐	☐
Wastoren/kast wasmachine e.d. in garage	☐	☐	☒	☐
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
- Regenton	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒



Lijst van zaken

Lijst van zaken



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
- Nvt				
- Nvt				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

