TE KOOP

De Eendracht 11

Zuidschermer



Vraagprijs

€ 824.900

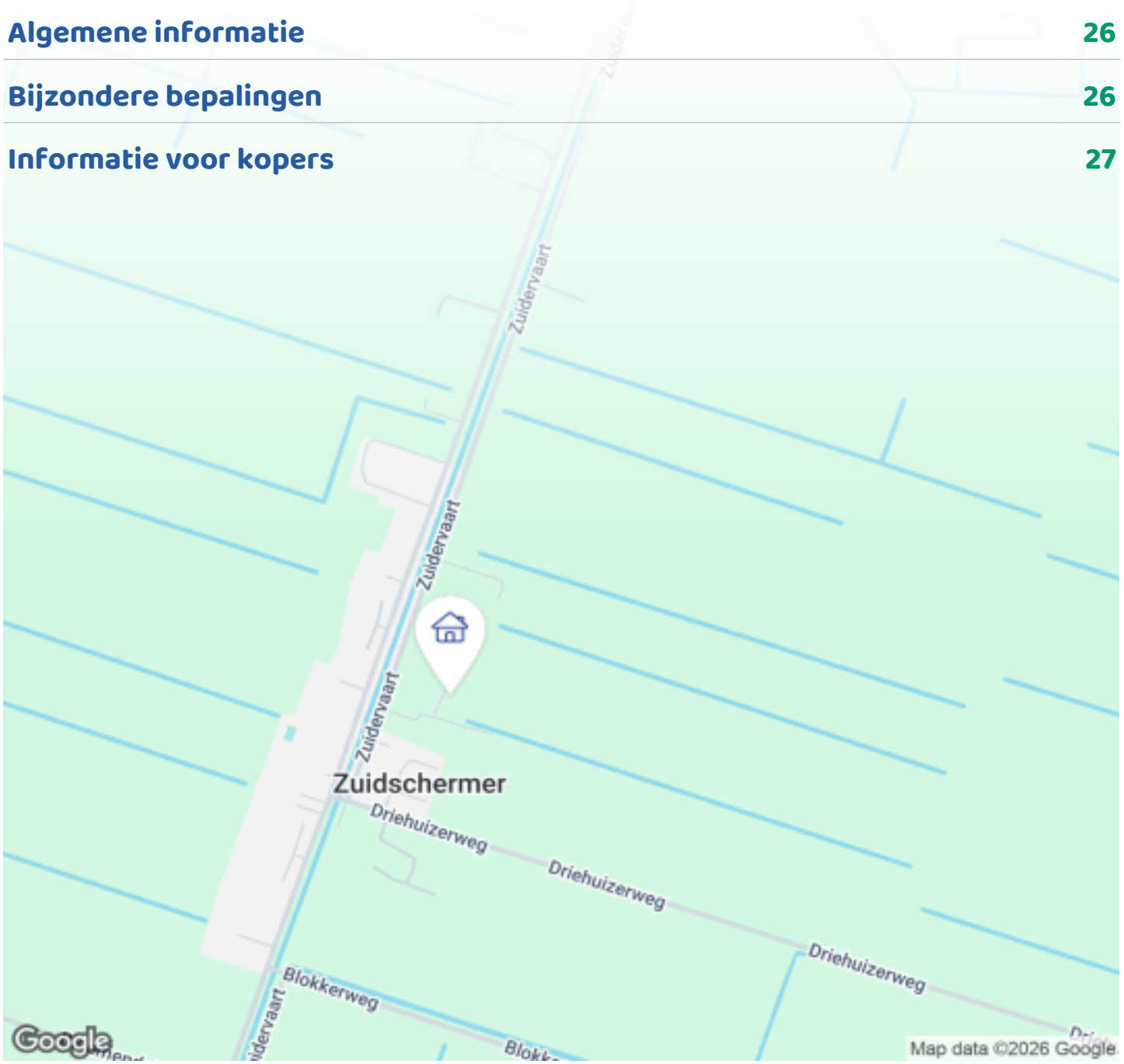
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	17
Kenmerken	20
Zakenlijst	23
Huis op de kaart	25
Algemene informatie	26
Bijzondere bepalingen	26
Informatie voor kopers	27



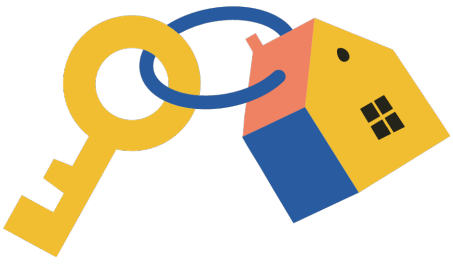
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Landelijk wonen met ruimte, comfort én een adembenemend uitzicht

Soms stap je een woning binnen en weet je het direct: hier klopt alles. De Eendracht 11 in Zuidschermer is zo'n plek. Deze goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning met garage, ruime oprit en zonnige tuin aan het water combineert rust, ruimte en wooncomfort op een unieke locatie aan de rand van het Noord-Hollandse polderlandschap.

Met maar liefst circa 145 m² woonoppervlakte, vier volwaardige slaapkamers, een royale woonkeuken met kookeiland, een luxe veranda van bijna 50 m² en een prachtig vrij uitzicht over de landerijen biedt deze woning alles wat een gezin zich kan wensen.
Hier woont u in een rustige, autoluwe straat waar kinderen nog veilig buiten kunnen spelen, terwijl Alkmaar, de A9 en zelfs Amsterdam verrassend dichtbij zijn.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Wonen met uitzicht

De ruime woonkamer vormt samen met de woonkeuken het hart van de woning. Grote raampartijen en openslaande deuren zorgen voor een zee aan licht en een directe verbinding met de tuin en het omliggende landschap.
De woonkamer is afgewerkt met een fraaie natuurstenen vloer voorzien van comfortabele vloerverwarming. De combinatie van lichte kleuren, warme accenten en het strakke Plameco plafond met ingebouwde verlichting creëert een stijlvolle en uitnodigende leefruimte.
Aan de achterzijde bevindt zich de moderne woonkeuken met kookeiland. Een heerlijke plek om te koken, te ontbijten of uitgebreid te tafelen met familie en vrienden. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, combimagnetron, vaatwasser, koffiemachine en een koel-/vriescombinatie.

En dan het uitzicht... Iedere dag biedt hier een nieuw schouwspel. Grazende koeien, schapen, bloeiende tulpenvelden of wuivend maïs. Een uitzicht dat nooit verveelt.

Ruimte voor het hele gezin

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, allemaal verzorgd afgewerkt met strakke wanden en een nette vloerafwerking.

De complete badkamer is voorzien van:
•Ligbad
•Inloopdouche
•Dubbel wastafelmeubel
•Tweede toilet
•Vloerverwarming
•Ingebouwde radio
Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Deze verdieping is volledig ingericht als royale master bedroom en biedt verrassend veel ruimte, licht en bergruimte. Tevens bevinden zich hier de technische installaties en aansluitingen voor wasmachine en droger.

Buitenleven op zijn best

De achtertuin is zonder twijfel één van de absolute pluspunten van deze woning. Fraai aangelegd op 415 m2 met gazon, vaste beplanting, meerdere terrassen en een hardhouten steiger aan het water.
In 2019 is achter de woning een hoogwaardige veranda van bijna 50 m² gerealiseerd. Deze sfeervolle buitenruimte beschikt over grote lichtstraten en dimbare LED-verlichting en vormt het verlengstuk van de woonkamer. Hier geniet u al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar van lange avonden met familie en vrienden.
Dankzij de gunstige ligging zijn er altijd plekken in de zon én schaduw te vinden.
De geïsoleerde garage is binnendoor bereikbaar, voorzien van een elektrische deur en beschikt bovendien over een praktische bergzolder.

Duurzaam en comfortabel

Deze woning is gebouwd in 2010, volledig geïsoleerd en uitstekend onderhouden.

Daarnaast beschikt de woning over:
•Energielabel A+
•14 zonnepanelen (2022)
•Airconditioning in meerdere vertrekken (woonkamer en twee slaapkamers)
•Vloerverwarming in woonkamer en badkamer
•Volledige isolatie
•CV-installatie
•Eigen grond
Dit zorgt voor een comfortabel binnenklimaat én lage energielasten.

Wonen in Zuidschermer

Zuidschermer is een geliefd dorp midden in het karakteristieke Noord-Hollandse polderlandschap. Hier ervaart u iedere dag rust, ruimte en natuur, zonder concessies te doen aan bereikbaarheid.
De historische binnenstad van Alkmaar ligt op slechts enkele autominuten afstand. Ook scholen,

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

sportvoorzieningen, winkels en medische voorzieningen zijn snel bereikbaar. Via de A9 bereikt u Haarlem, Schiphol en Amsterdam binnen circa 30 minuten.
Voor kinderen is dit een waar paradijs. De woning ligt in een rustige woonwijk zonder doorgaand verkeer, met een speeltuin om de hoek, waterpartijen, weilanden en eindeloze speelmogelijkheden in de natuur.
Hier woont u letterlijk tussen de weilanden, maar met alle voorzieningen binnen handbereik.

Bijzonderheden

•Twee-onder-een-kapwoning
•Bouwjaar 2010
•Woonoppervlakte ca. 145 m²
•Perceeloppervlakte 415 m²
•Inhoud ca. 719 m³
•Vier slaapkamers
•Moderne woonkeuken met kookeiland
•Luxe badkamer met vloerverwarming
•Royale veranda van ca. 50 m²
•Vrij uitzicht over de landerijen
•Achtertuin aan het water
•Geïsoleerde garage met elektrische deur
•Oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein
•Airconditioning aanwezig (3x)
•14 zonnepanelen
•Energielabel A+
•Kindvriendelijke en autoluwe ligging

Een unieke kans voor wie op zoek is naar ruimte, comfort en het ultieme buitenleven op een prachtige locatie nabij Alkmaar. Kom kijken en ervaar zelf waarom de huidige bewoners hier vanaf de eerste dag verliefd op werden.



FOTO'S











FOTO'S















FOTO'S











FOTO'S







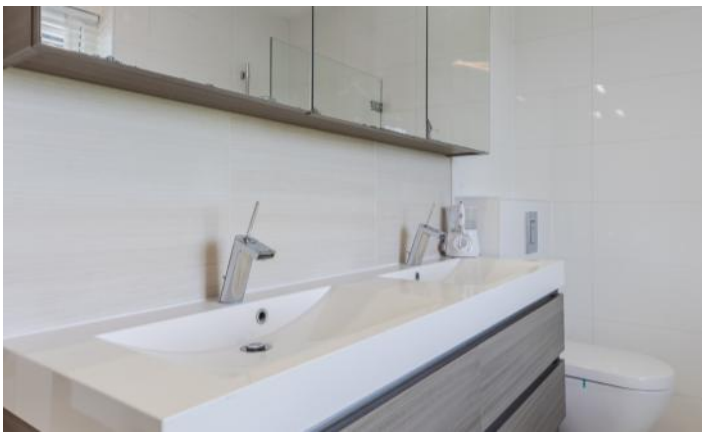




FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S





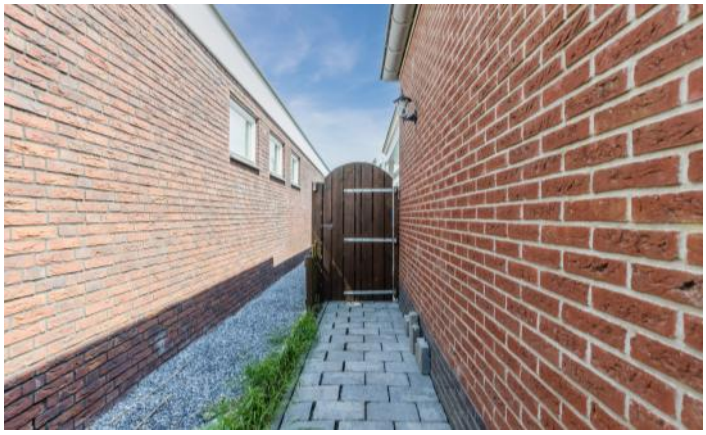






FOTO'S











FOTO'S

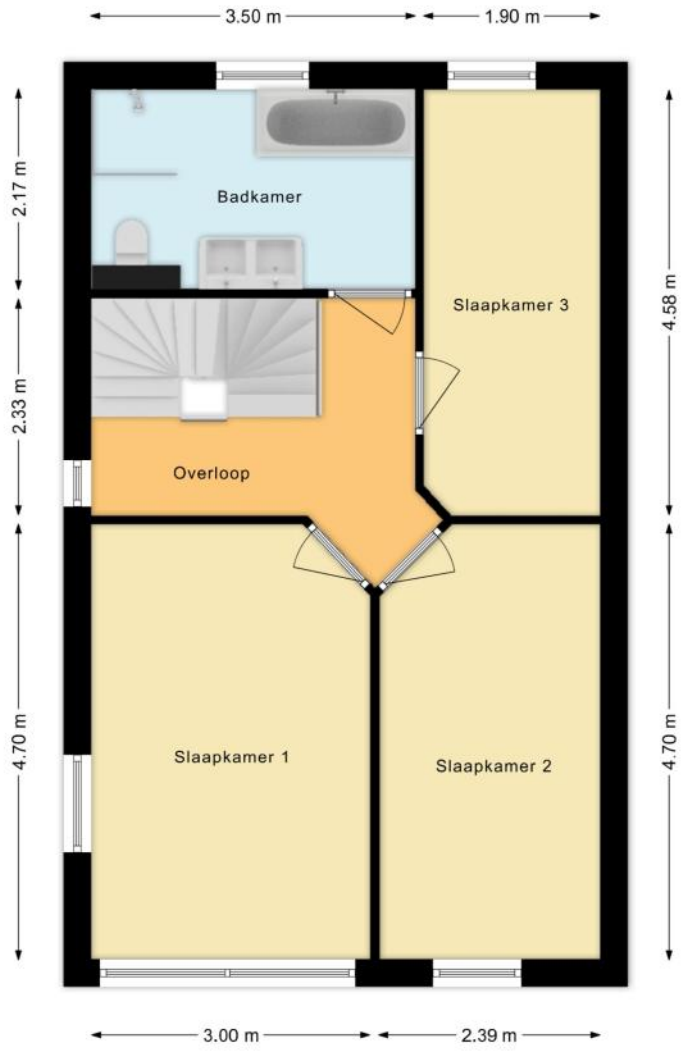




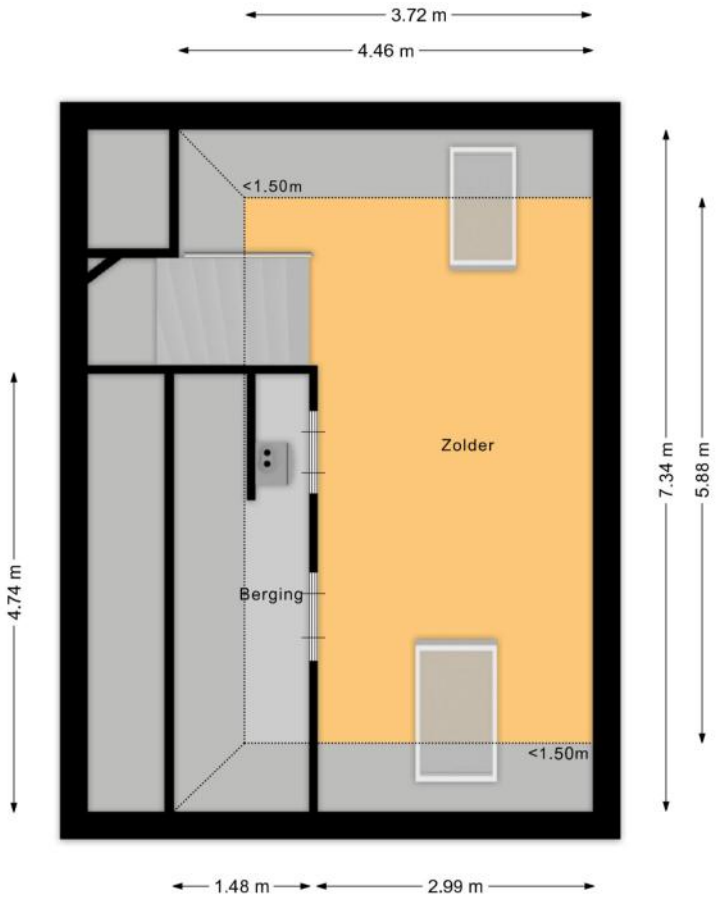
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**2010**
Soort dak	**Samengesteld dak**
Materiaal dak	**Pannen**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**415 m²**
Inhoud	**719 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**145 m²**
Overige inpandige ruimte	**20 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**48 m²**

*** 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	**5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, toilet, douche, dubbele wastafel, vloerverwarming**
Aantal woonlagen	**3 woonlagen**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Rookkanaal, Dakraam, Zonnepanelen**

Energie

Energielabel	**A+**
Isolatie	**Volledig geïsoleerd**
Verwarming	**Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**Intergas**
Bouwjaar cv-ketel	**2009**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan water, Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht, Landelijk gelegen**
Tuin	**Achtertuin, Voortuin, Zijtuin**
Achtertuin	**218 m² (21,4m diep en 10,2m breed)**
Ligging tuin	**Gelegen op het oosten, bereikbaar via achterom**

KENMERKEN

Garage

Soort	**Aangebouwd steen**
Voorzieningen	**Verwarming, Elektra, Water, Elektrische deur**
Isolatie	**Volledig geïsoleerd**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren, Op eigen terrein**

Kadastrale gegevens

Schermer Z 884

Oppervlakte	**415 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Horren	●		
Laminaat	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
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



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Schermer
Sectie	Z
Perceel	884

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?

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

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 welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

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

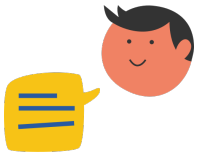
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

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.

Energielabel

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.

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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.