



MARGIT NIJBOER
makelaardij

Richtprijs
€ 595.000,- k.k.

Gouwkamp 30
Berkhout

0229-228 014
info@margitnijboer.nl
www.margitnijboer.nl



Beschrijving

Royale vrijstaande woning op een pracht perceel van 616 m² met een ruime living, dito keuken, slaapkamer en badkamer op de begane grond, een bijkeuken en inpandig te bereiken garage.

Op de verdieping ook nog eens 3 ruime slaapkamers, 2e riante badkamer en via de vlizotrap een enorme zolderruimte.

En dan noemen we ook nog de fijne, diepe en zonnige tuin met meerdere terrassen en een groot waterterras, grenzend aan een brede sloot met daarachter het park en een natuurspeeltuin.

Veel privacy, geen achterburen en een fijne woonomgeving. Wat wilt u nog meer!!! Als dit uw interesse heeft geprikkeld zien we u graag bij een bezichtiging.

Entree

Parkeren kan met meerdere auto's op eigen terrein en/of voor de woning op straat. Via de zijentree, met een buitenkraan naast de voordeur, heeft u toegang tot een ruime hal met de trapopgang, een garderobehoek, de bijkeuken, de living en de toiletruimte met een wandcloset, hoekfonteintje, licht betegelde wanden, centraal afzuigsysteem en een klapraampje voor de natuurlijke ventilatie. Op de gehele begane grond is een lichte plavuizen vloer met vloerverwarming zonder drempels doorgelegd in alle ruimtes. Er is een traplift geplaatst, die desgewenst overgenomen kan worden.

Living

Royale living met veel lichtinval. De licht plavuizen vloer met vloerverwarming is hier doorgelegd en de wanden zijn spachtelputz gestuukt. Er zijn ook nog radiatoren om het extra behaaglijk te hebben. Aan de achterzijde zijn 2 grote ramen tot aan de vloer met zicht op de met zorg aangelegde tuin. Openslaande deuren (met een hor bij 1 deur) geven toegang tot een zijterras en aan de straatzijde is door de huidige bewoners de zithoek geplaatst. Vrijwel overal ventilatieroosters en 1 raam kan open. De ramen bij de keuken en ramen aan de straatzijde en westzijde hebben elektrisch te bedienen screens.

Keuken

Ruim opgezette keuken waarbij een eetbar de scheiding geeft tussen de living en de keuken. Een gezellige plek om aan te schuiven als er wordt gekokkereld! De keuken is in een hoek geplaatst met veel ramen

boven het natuurstenen werkblad wat wordt verlicht door de inbouwspots in een koof. Koken is een feestje in deze keuken waar u elkaar zeker niet in de weg zal lopen. Er is veel kastruimte, laden, bovenkastjes een carrouselkast en vooral heel veel werkblad met een dubbele spoelbak. Vanzelfsprekend is er ook div. inbouwapparatuur zoals: een vaatwasser, heteluchtoven en een separate magnetron, koel/vriescombinatie, keramische kookplaat en een rvs afzuigkap met de afvoer naar buiten. Er kunnen 2 ramen open, waarvan 1 raam is voorzien van een hor.

Bijkeuken

Ruime bijkeuken met de wasmachine- en drogeraansluiting. De wanden zijn licht betegeld, hier is ook nog vloerverwarming en verder treffen we er een spoelbak met warm watertoevoer, de cv installatie, unit voor de vloerverwarming en de deur naar de inpandig te bereiken garage.

Slaapkamer begane grond

Vanuit de living heeft u toegang tot een royale slaapkamer en openslaande deuren met dubbel glas en ventilatieroosters naar de tuin. Ook hier is de plavuizen vloer met vloerverwarming doorgelegd. Er is een tv aansluiting, de kledingkast blijft achter en vanuit deze kamer heeft u toegang tot de badkamer. Deze kamer leent zich ook als kantoor/ praktijkruimte, chill ruimte en kan zelfs bij de living worden betrokken. Legio mogelijkheden dus!

Badkamer begane grond

De badkamer heeft licht

betegelde wanden, blauwe vloertegels met vloerverwarming. Er is een designradiator geplaatst om de handdoeken te drogen, een wastafelmeubel met vaste kastjes en verlichting, een 2e wandcloset, centrale afzuiging, een uitzetraam met hor voor de natuurlijke ventilatie en tot slot een ruime douchehoek met thermostaatkraan.

Garage

Inpandig te bereiken garage met een spouwmuur en een elektrisch te bedienen geïsoleerde segmentendeur. Achterin is de garage wat breder, er staat een werkbank en ook de wandkastjes en schappen blijven achter. In de tuindeur en de 2 ramen die voor direct lichtinval zorgen is dubbel glas geplaatst.

Tuin

Fijne diepe tuin op het noorden en hoewel de ligging anders doet vermoeden kunnen we echt spreken van een zonnige tuin. De tuin is met zorg aangelegd en telt meerdere terrassen, een zijterras en een groot waterterras aan de brede sloot. De hardhouten beschoeiing is in een prima staat. Aan de overkant van de sloot is een natuurspeeltuin met aansluitend een park waar u heerlijk kan wandelen. Naast een extra buitenkraan, naast de voordeur zit er namelijk ook één, is er een ruime houten berging met openslaande deuren en aansluitend een terras. Veel vogeltjes nestelen in de tuin en achtergelegen park en als we weer een warme zomer krijgen dan is er altijd wel een schaduwplekje en ook een plekje in de luwte bij veel wind.

1e Verdieping

Ruime overloop met een Velux raam boven de trapopgang en daarmee direct lichtinval. Op de betonnen verdiepingsvloer ligt een lichte laminaatvloer die is doorgelegd in de slaapkamers. Slaapkamer voorzijde – royale slaapkamer over de gehele breedte met ramen aan de straatzijde, houten kozijnen met dubbel glas en spachtelputz gestuukte wanden. Desgewenst kunnen hier met gemak 2 kamers worden gerealiseerd. Slaapkamer westzijde – prima afmeting kamer waar een tweepersoonsbed geplaatst kan worden. Hier is een Velux raam geplaatst met hor. Slaapkamer achterzijde – we vallen wel in herhaling maar er is nog een royale kamer over de gehele breedte van de woning met als extraatje de toegang tot een aangesloten ruimte wat als

kleedkamer ingericht kan worden. De kamer heeft uitzicht over de tuin, de natuurspeeltuin en het park.

Badkamer

Ook de badkamer mogen we als royaal omschrijven met betegelde wanden en de vloer met vloerverwarming. Er is een ligbad met jacuzzi en achterliggend plateau, separate douchehoek met thermostaatkraan, 3e wandcloset, designradiator en een wastafelmeubel met veel kastruimte en verlichting. Naast het centrale afzuigstelsel kan ook hier het raam open voor de natuurlijke ventilatie.

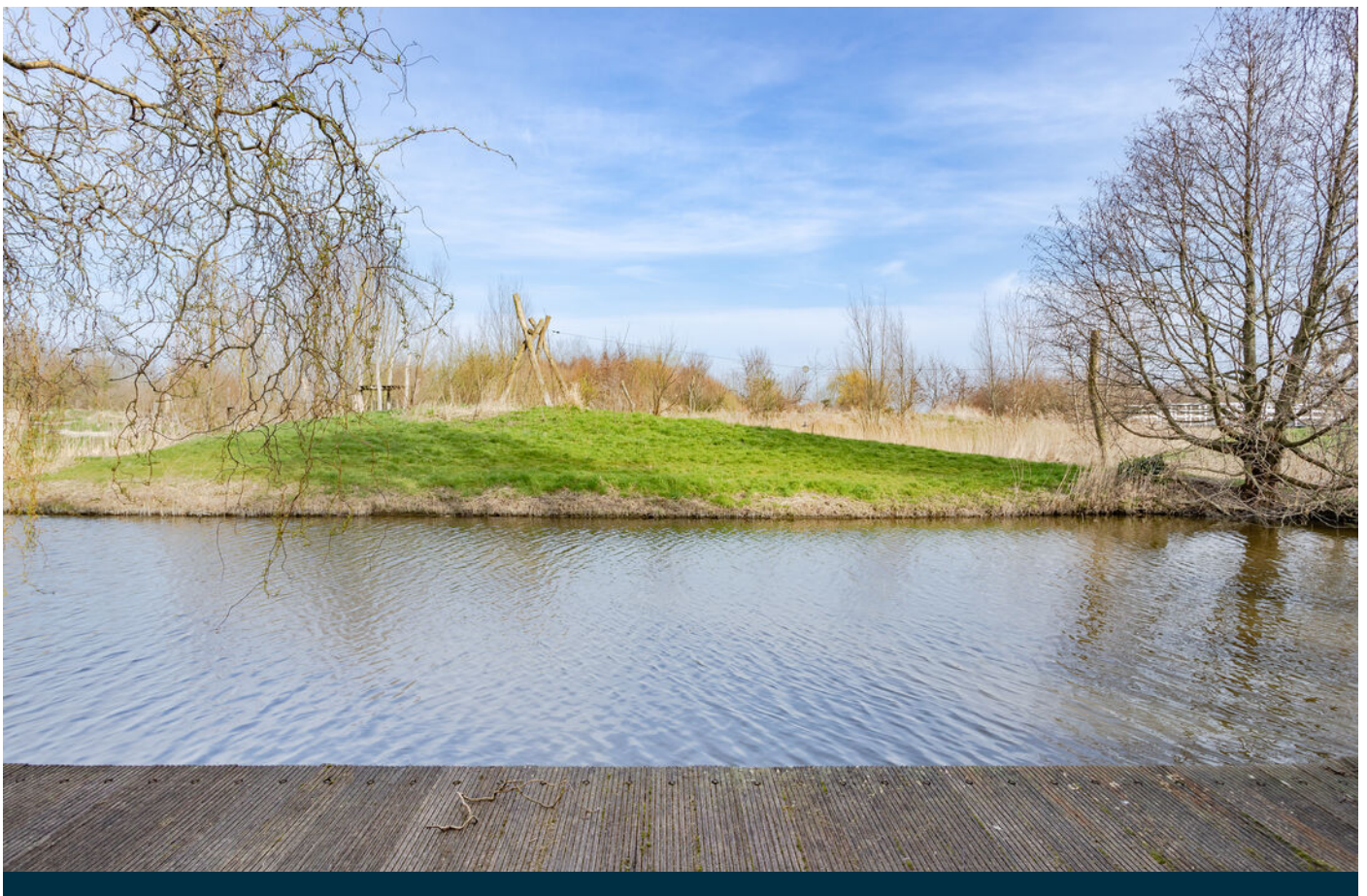
Zolderverdieping

Vanaf de overloop geeft een uitschuiftrap toegang tot de verrassend ruime en bevloerde zolderverdieping over de hele

diepte van de woning. Het dak is geïsoleerd, aan de voor- en achterzijde zijn raampjes voor direct lichtinval en er is ook een 4 pans raam wat open kan zodat ook hier geventileerd kan worden. Het centrale afzuigstelsel is hier geplaatst, alsmede de omvormer voor de 12 zonnepanelen.

Bijzonderheden:

- 12 Zonnepanelen in 2012 in eigendom geplaatst
- Fijne en rustige woonomgeving
- Alleen bestemmingsverkeer door de straat
- 1e Bewoners
- Alle originele bouwtekeningen en facturen zijn aanwezig
- Schilderwerk buitenom jaarlijks bijgehouden en uitgevoerd. Laatste schilderbeurt + controle in het najaar van 2023 door een schilder





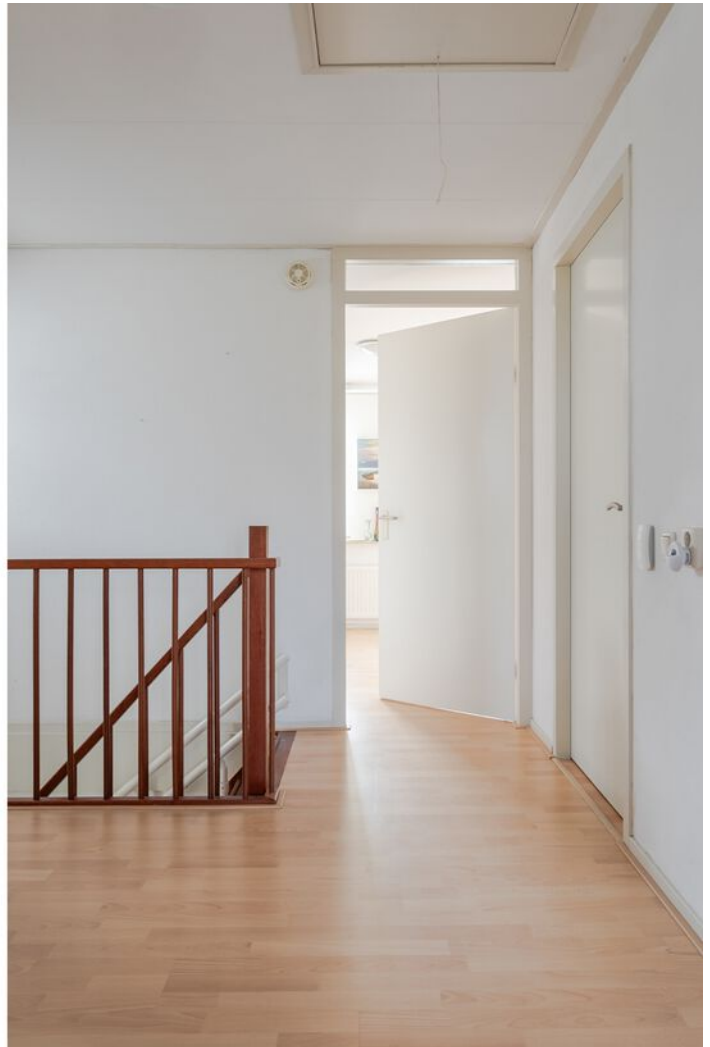


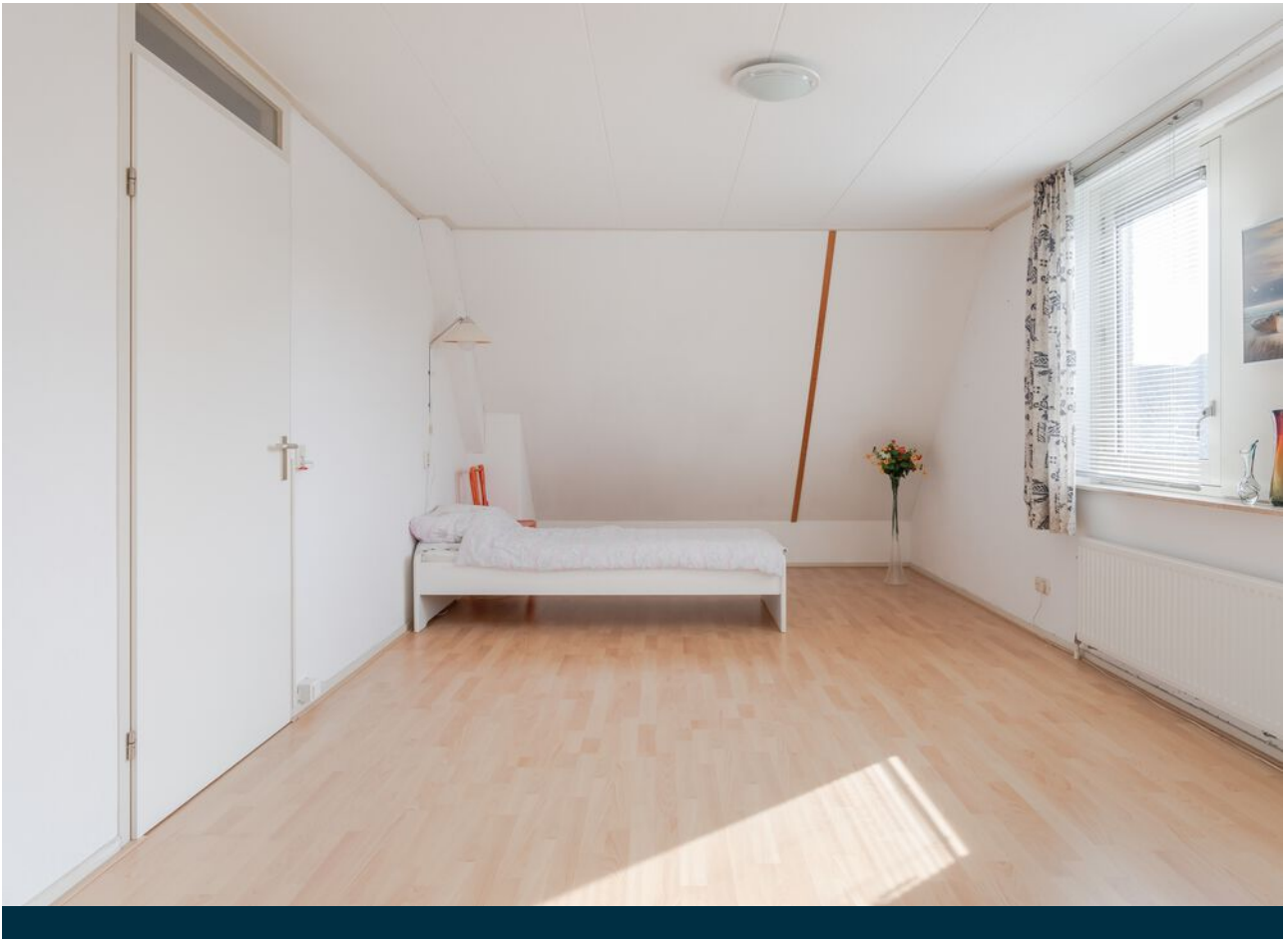














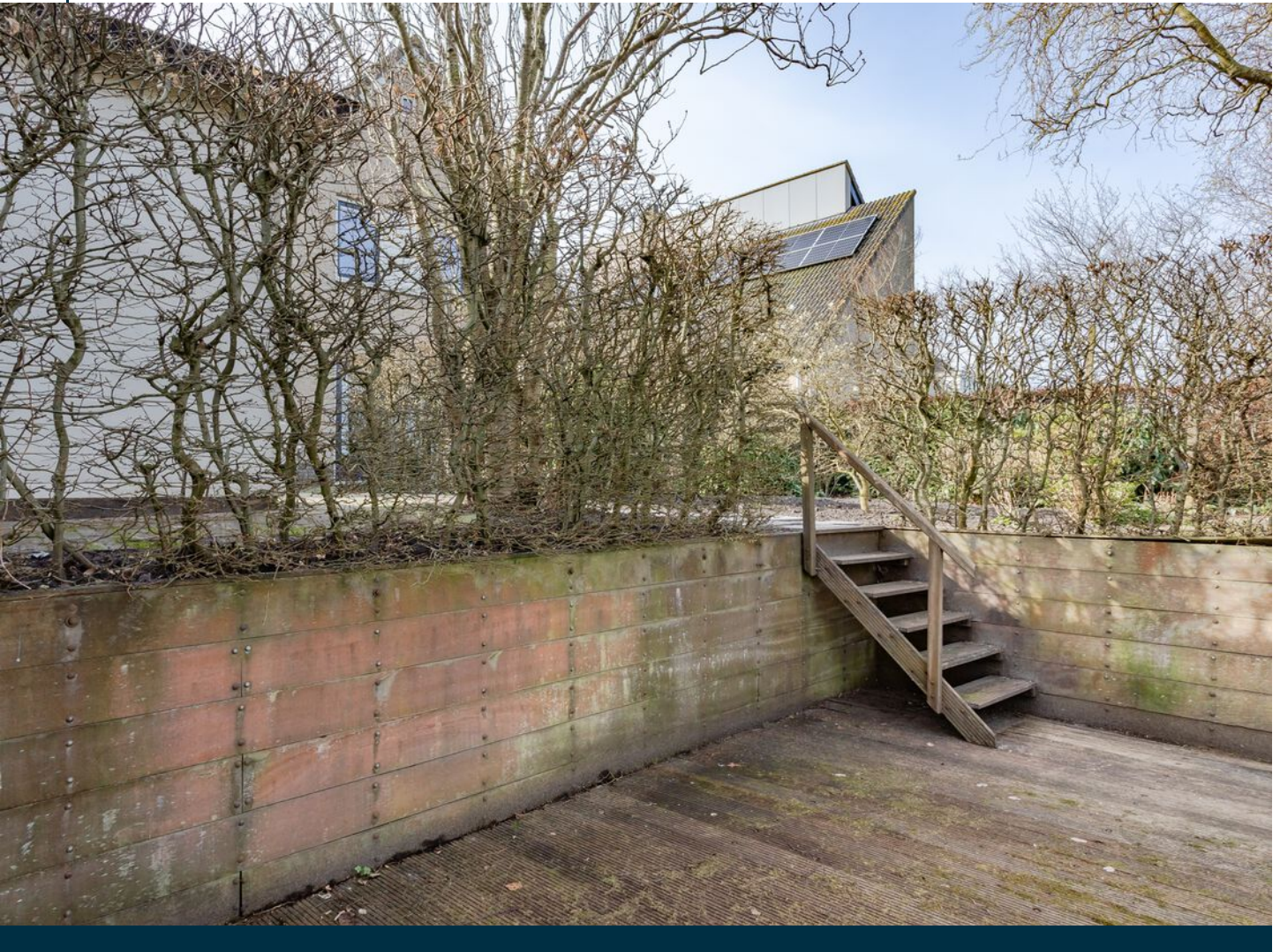
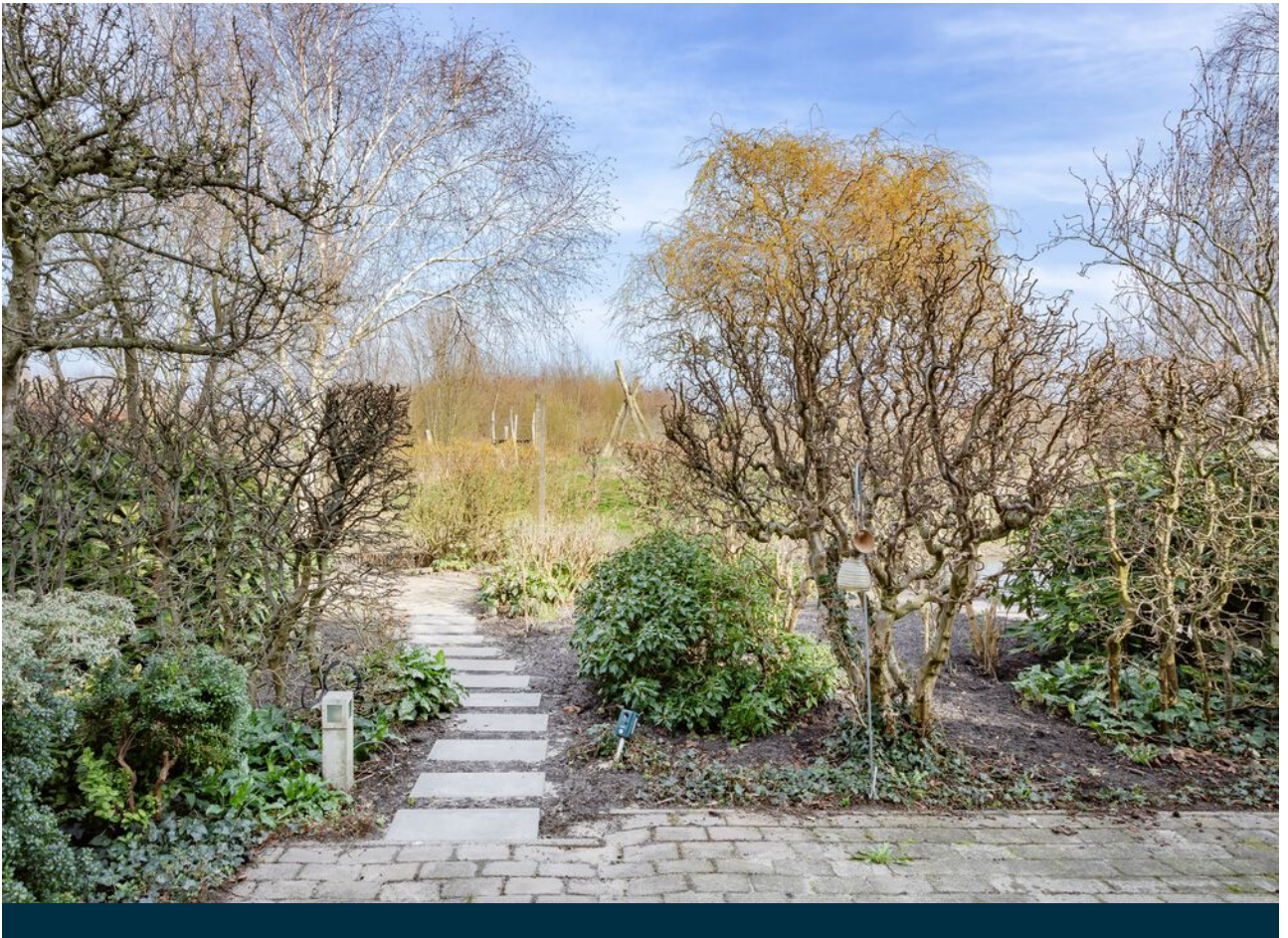


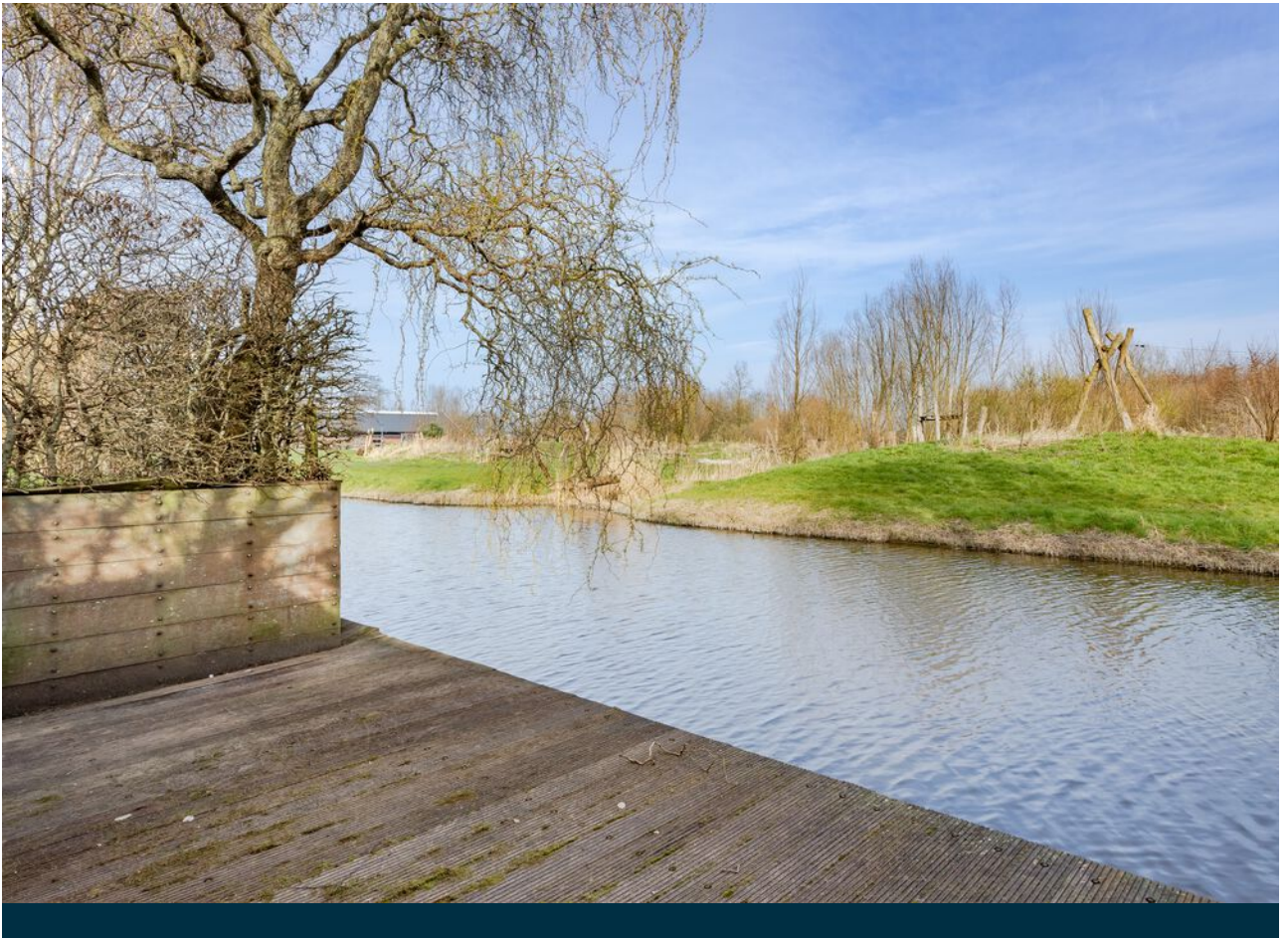














Begane grond

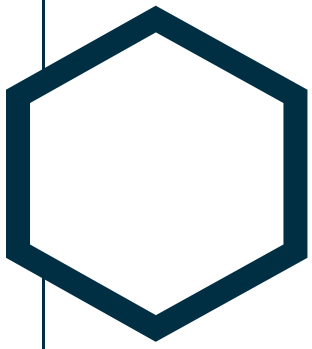


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Begane grond met tuin





Begane grond 3D





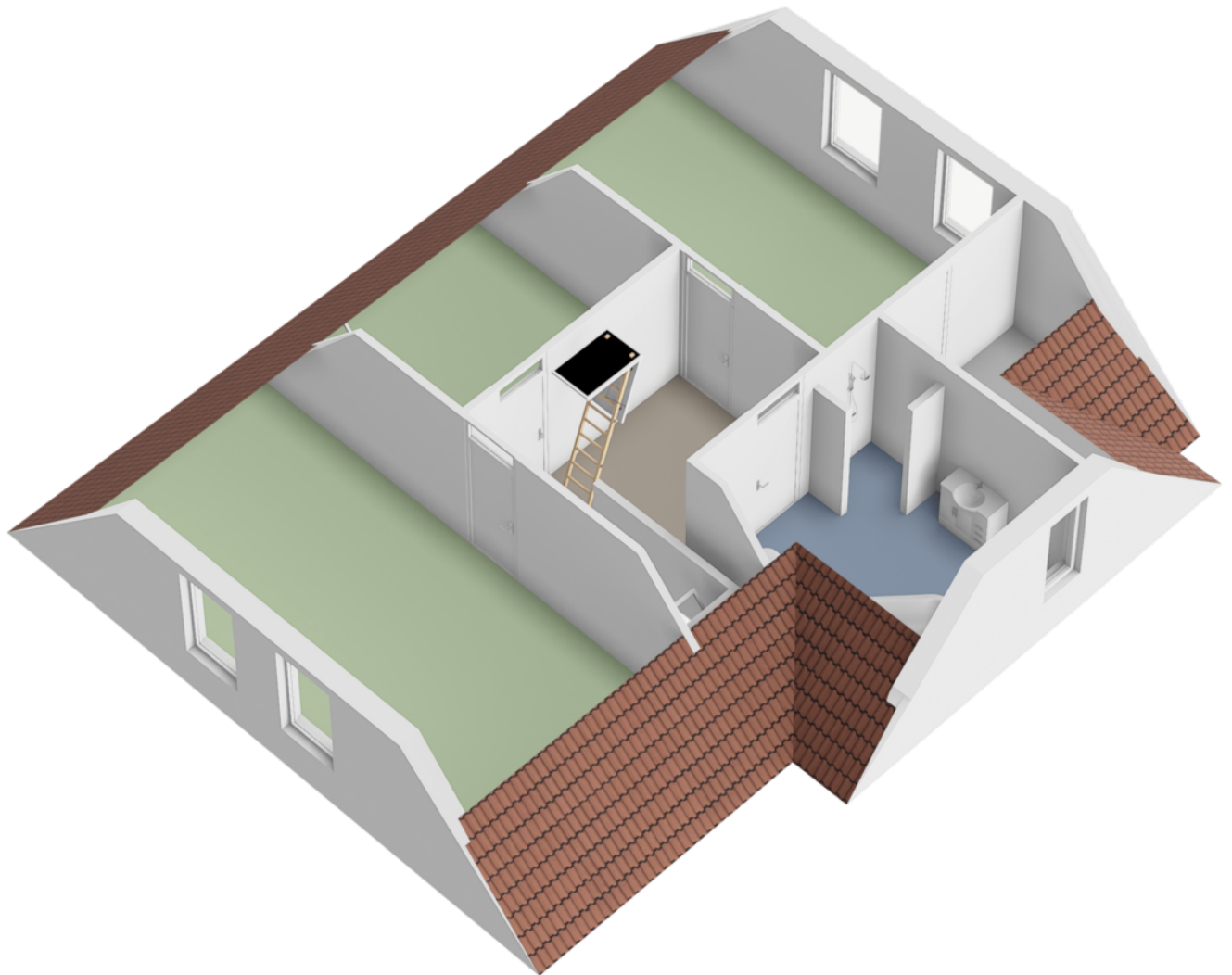
1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

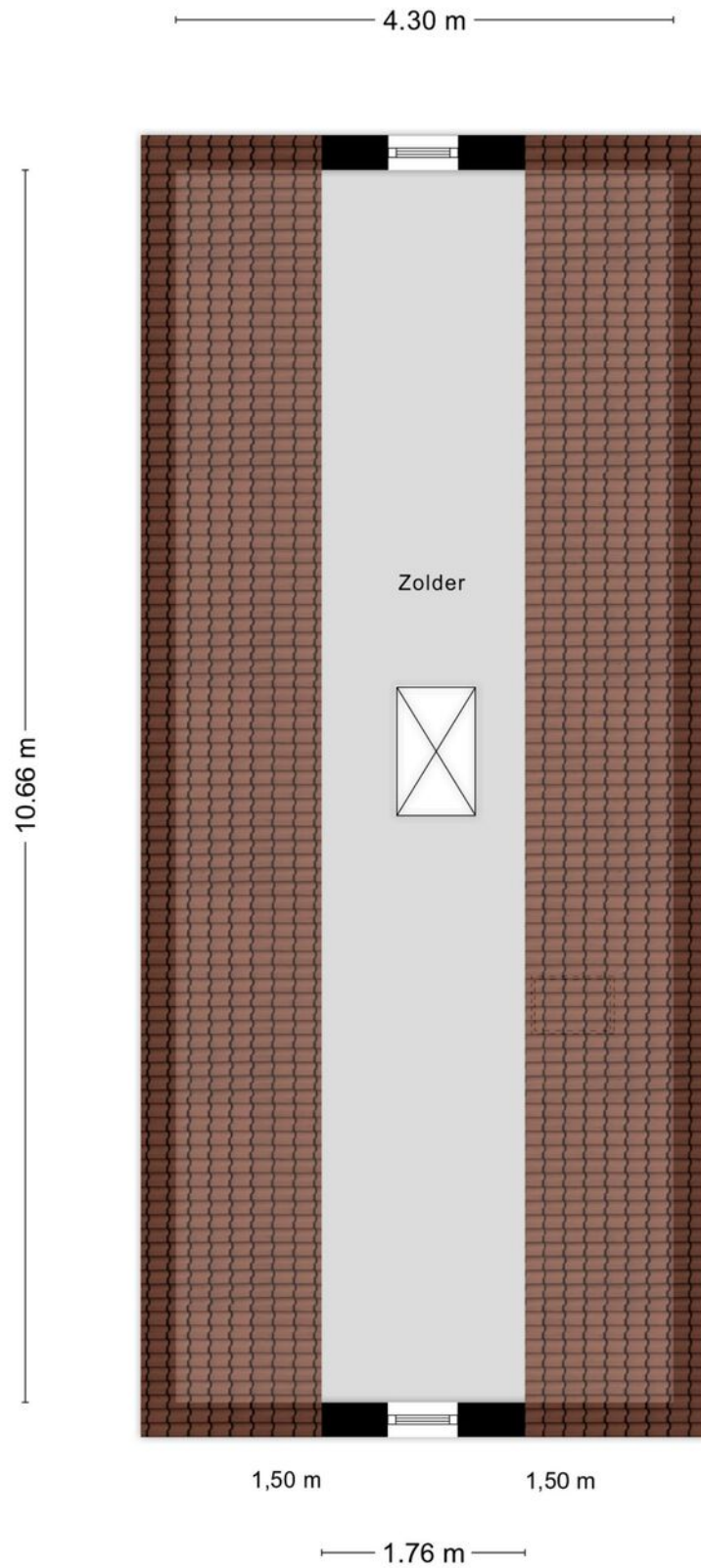


1e verdieping 3D



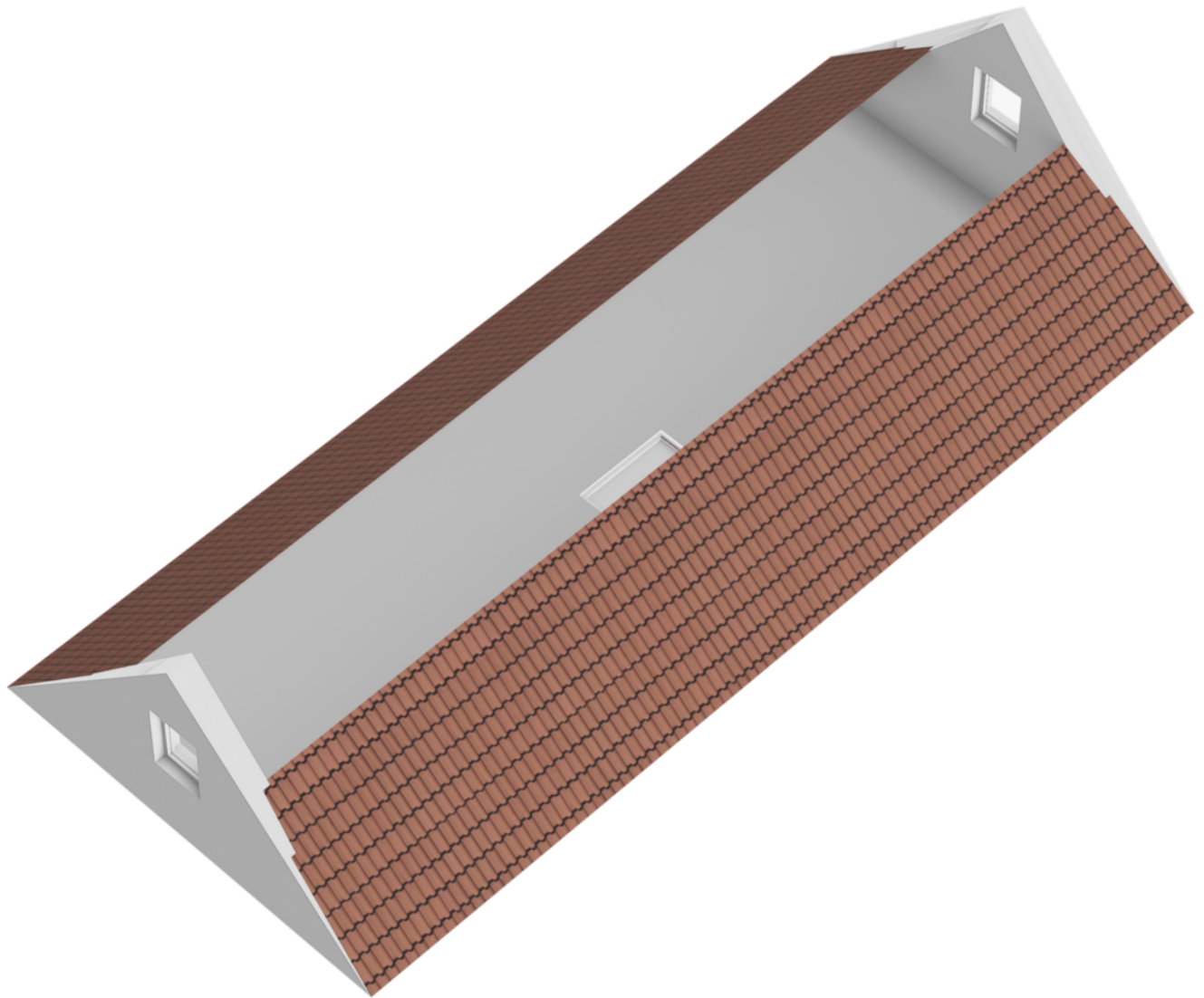


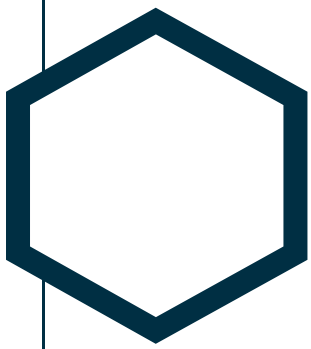
Zolder





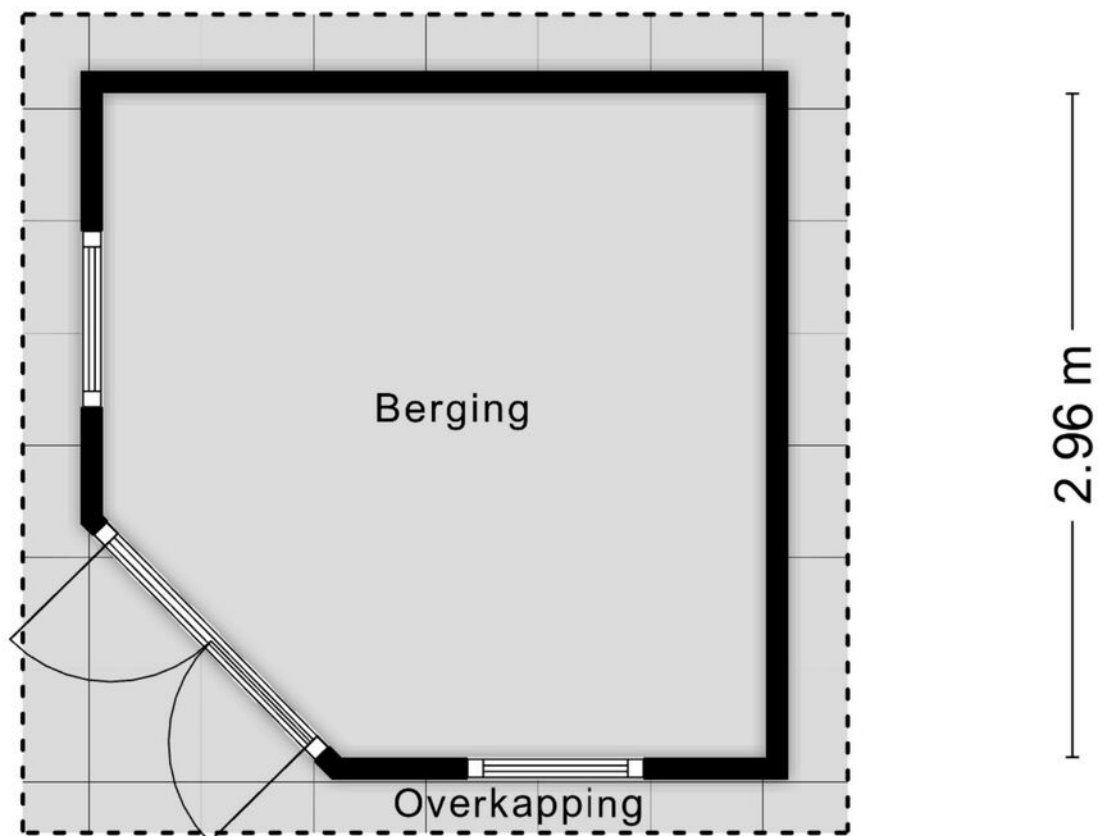
Zolder 3D





Berging

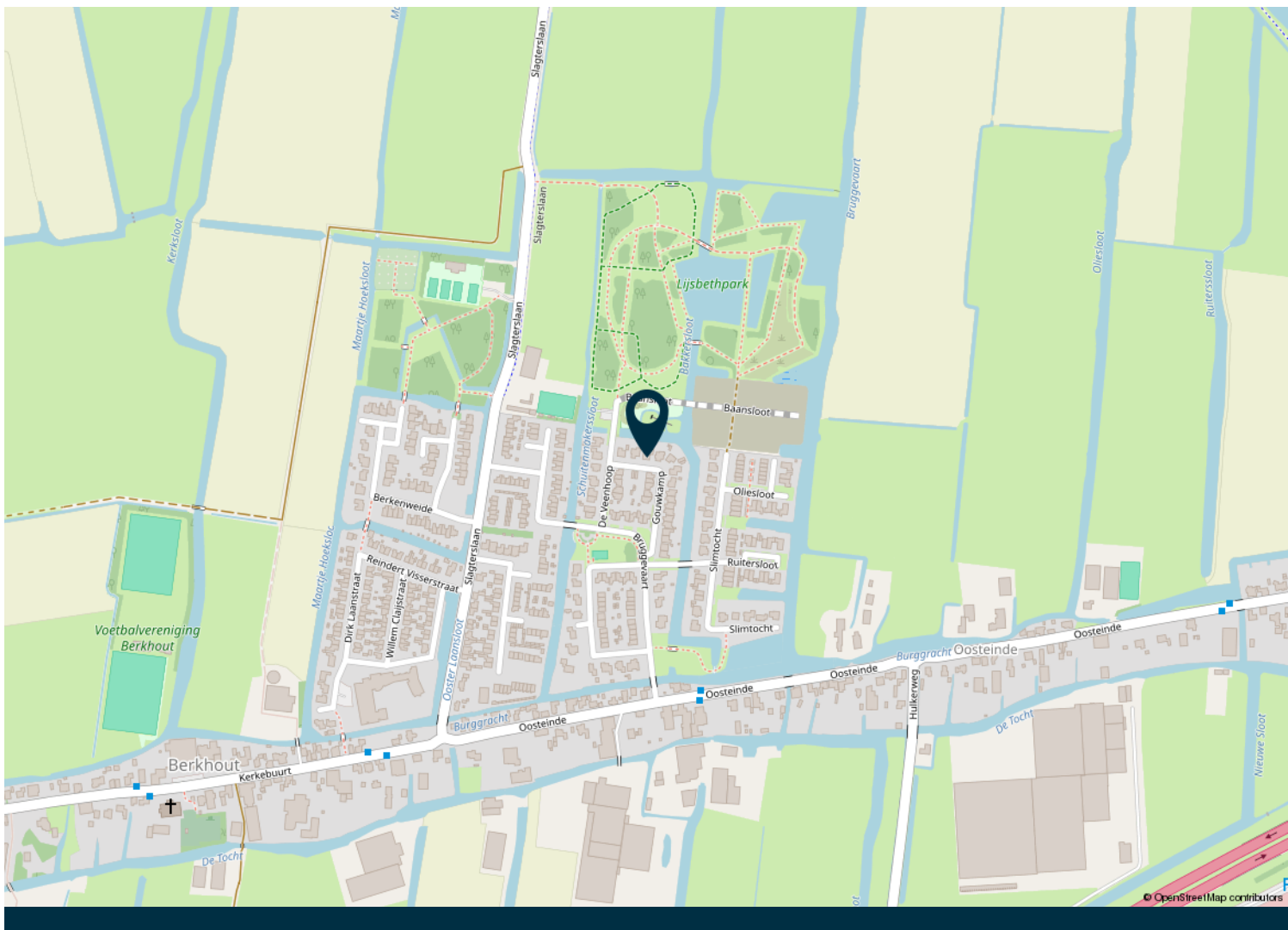
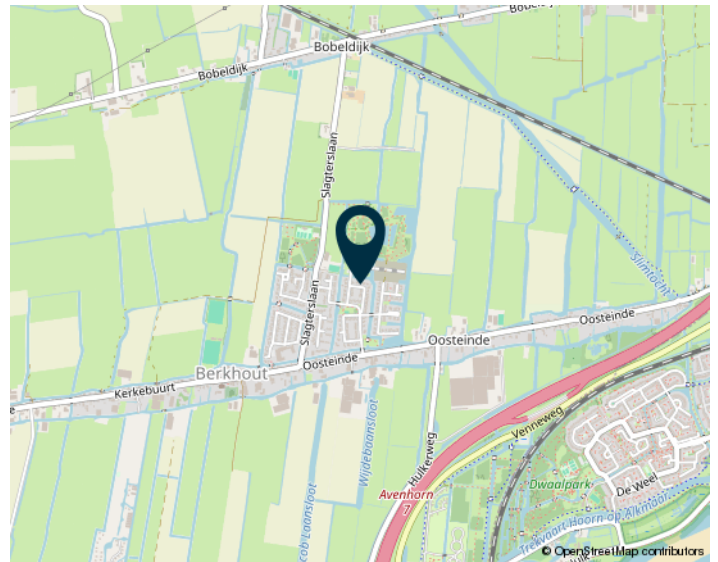
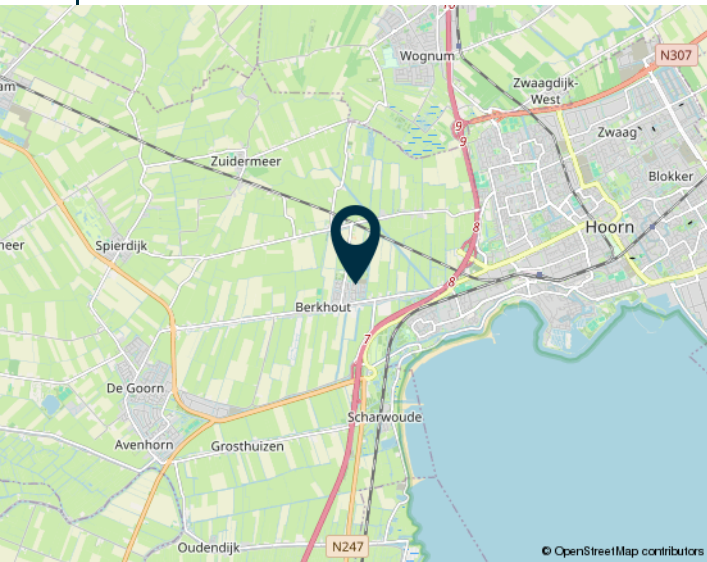
2.95 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Locatie

op de kaart





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Wester-Koggenland	
	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1127	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 januari 2024
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.



Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	Vrijstaand
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1999
Inhoud	758,12 m ³
Gebruiksoppervlakte	167,20 m ²
Externe bergruimte	8,20 m ²
Overige inpandige ruimte	37,20 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	2,20 m ²
Perceeloppervlakte	616 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Wester-Koggenland, sectie C, nummer 1127
Indeling	
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	2
Aantal toiletten	3
Tuin	
Type	Achtertuin
Lengte/Breedte	19,5 x 16,5 meter
Oriëntatie	Noord
Heeft een achterom	Tuin heeft geen achterom er kan wel om het huis heen gelopen worden.
Heeft schuur/berging	Ja
Garage	Aangebouwd
Lengte/Breedte	6,08 x 3,36 meter
Energie label informatie	
CV ketel	Nefit Topline
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2011
Combiketel	Ja
Elektra - meterkast	8 groepen, aparte groep voor zonnepanelen, aardlekschakelaars, slimme meters, glasvezel en alarminstallatie
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	B, registratienummer 378537064, geldig tot 12 augustus 2031
Zonnepanelen	12 zonnepanelen eigendom

Over ons



MARGIT NIJBOER
makelaardij

**Onder de pannen met
MARGIT NIJBOER
MAKELAARDIJ**

Margit Nijboer, makelaar sinds 1997 en Marijke Leegwater sinds 2001 de scepterzwaaijer over de backoffice, vormen door onze jarenlange samenwerking een 'dreamteam'.

Wij zijn de lokale experts en kennen de regio Hoorn en West-Friesland van binnen en buiten. U kunt bij ons terecht voor alle onroerend goed vragen en adviezen.

Margit Nijboer Makelaardij ondersteunt u bij elke stap: Van tips om het huis verkoopklaar te maken, de beste presentatie tot aan de verkoop van uw woning.





Eerlijk bieden

Heeft u na de bezichtiging serieuze interesse in deze woning, dan nodigen wij u graag uit om een bod uit te brengen.

1. Vraag naar de verkoopmethode

In principe geeft de makelaar altijd vooraf, in bv de verkooptekst, of tijdens de bezichtiging, aan welke verkoopmethode er wordt gehanteerd. De meest voorkomende zijn: 1. Regulier bieden; u kunt direct een bod doen en er wordt met u een onderhandeling gestart als het voorstel interessant is en 2. Een verkoop via inschrijving; u kunt voor een bepaalde deadline uw bod kenbaar maken aan de makelaar. Als er gekozen is voor een verkoop via inschrijving heeft iedereen een gelijke en eerlijke kans om deze woning te kunnen kopen. De verkoper en de makelaar hebben tot het moment van sluiting geen inzage in de biedingen, wat een eerlijke en transparante manier van verkopen garandeert.

Wij maken gebruik van het keurmerk 'Eerlijk Bieden'.

2. Dien uw bod in via Eerlijk Bieden

Afhankelijk van de verkoopmethode zijn er twee manieren om uw bod kenbaar te maken via Eerlijk Bieden. Eerlijk bieden heeft een overzichtelijk online biedformulier ontwikkeld. Hoe dit systeem precies werkt leggen, wij graag uit.

Bod kenbaar maken via inschrijving

Via de knop onderaan de homepage 'bieden bij Margit Nijboer' op onze site kunt u een bod uitbrengen bij de betreffende woning. Er worden gegevens gevraagd ter verificatie en dan komt u bij het formulier uit. Hier kunt u alle gegevens invullen die nodig zijn voor het uitbrengen van een bod. Komt u er niet uit, u kunt ons altijd even bellen!

Bevestiging van uw bod

Zodra u op 'verzenden' heeft gedrukt, is uw bod succesvol geplaatst. Vanuit Eerlijk Bieden krijgt u altijd ter bevestiging een mail met uw gebruikerscode. Met deze code kunt u uw bod tot het verlopen van de deadline aanpassen of intrekken.

De biedingen beoordelen

Nadat de sluitingsdatum/tijd voorbij is worden alle biedingen tegelijkertijd naar de verkoper en de makelaar verzonden en worden deze beoordeeld. Aanwijzen van de koper De keuze wordt gemaakt en de koper wordt geïnformeerd. De andere kandidaten krijgen een bericht dat hun voorstel niet is geaccepteerd.

Aanleveren personalia

Bent u de gelukkige koper? Dan kunt u direct uw personalia delen, zodat de makelaar aan de slag kan met het opstellen van de concept koopovereenkomst.

Bod kenbaar maken via regulier bieden

Bij regulier bieden kunt u direct een bod doen en wordt er met u een onderhandeling gestart als het voorstel interessant is. U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door 1. Een tegenbod te doen of 2. Expliciet te melden dat u in onderhandeling bent. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat zij uw bod met de verkoper zal bespreken.

3. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod wordt onderhandeld?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd worden onderhandeld. Een makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

4. Als u de vraagprijs biedt, moet de verkoper de woning dan aan u verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht



Eerlijk bieden

de woning dan aan u te verkopen. Er is bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of via haar makelaar een tegenbod doet.

5. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling de procedure van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper, op advies van haar makelaar, besluiten de biedingsprocedure te wijzigen van regulier bieden naar verkoop via inschrijving. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure wordt veranderd.

7. Moet de makelaar als eerste met u in onderhandeling als u

de eerste bent die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als u als eerste een bod uitbrengt?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie zij in onderhandeling gaat.

8. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over alle belangrijke zaken, namelijk koopsom, aanvaardingsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan legt de verkopende makelaar de afspraken vast in een koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Koper en verkoper moeten het eens zijn over alle afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgesteld.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Een voorbehoud voor het rondkomen van de financiering.
- Een voorbehoud voor het niet verkrijgen van NHG (Nationale Hypotheek Garantie)
- Een voorbehoud voor een negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is getekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het 'schriftelijkheidsvereiste'. Een mondelinge of per email bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper een afschrift van de getekende koopovereenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

9. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor koper in?

De wettelijke vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van reden de koop kunt ontbinden. Zonder kosten. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan koper ter hand gesteld is. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De makelaar kan aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt. De verkoper heeft geen drie dagen bedenktijd.



Extra informatie

Alle door Margit Nijboer Makelaardij en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg cq. tot het uitbrengen van een bod.

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden als bijlage behorend bij de koopakte gesteld, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de model koopakte VBO, NVM, VastgoedPro, Consumentenbond en de Vereniging eigen huis.

Waarborgsom/bankgarantie

De waarborgsom bedraagt 10% en dient te worden voldaan aan de notaris binnen de vastgestelde termijn.

Ontbindende voorwaarden

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek of hypotheekgarantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Ouderdomsclausule

In de koopovereenkomst zal, indien van toepassing, worden opgenomen dat koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan 15 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld worden, lager kunnen liggen dan bij nieuwere objecten.



Marijke Leegwater - Backoffice manager
Margit Nijboer - Makelaar RMT



Neem dan contact op met ons kantoor:

Lepelaar 2G
1628GZ Hoorn
0229-228 014
info@margitnijboer.nl
www.margitnijboer.nl