



MARGIT NIJBOER
makelaardij

Gouwkamp 22
Berkhout

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



Beschrijving

Vrijstaand wonen in een perfect onderhouden woning met een mansardekapje, een geweldige tuin, een veranda en groot waterterras aan een brede sloot, Energielabel A, 8 zonnepanelen, royale living met een fijne keuken, in pandig te bereiken garage, bijkeuken, 4 ruime slaapkamers, ruime badkamer en een royale zolderverdieping. Dat is de Gouwkamp 22 in een notendop!

Qua locatie verdient deze woning ook een pluim met prachtige fietsroutes, natuurspeeltuin en lagere school in het dorp, fijne en rustige woonomgeving én winkelcentra in Hoorn en Avenhorn voor uw dagelijkse boodschappen op nog geen 10 minuten afstand.

Entree

Parkeren kan op eigen terrein en een overdekte entree geeft toegang tot de woning met achter de voordeur, met een zijraam, de hal. Op de vloer liggen kleurrijke tegels en de wanden zijn uitgevoerd in schoon metselwerk.

Op de begane grond zijn overal paneeldeuren in houten deurposten geplaatst met gelaagde rvs scharnieren. In de hal bevinden zich de trapopgang naar de slaapverdieping, een garderobehoek en het ruime toilet met licht betegelde wanden, donkere vloertegels, wandcloset, hoekfonteintje en het centraal afzuigstelsel.

Living

Vanuit de hal geeft een paneel deur met glas-in-lood en sierlijke deurpost toegang tot de ruime living met een erker voorzien van inbouwspots en vooral veel lichtinval. Op de vloer ligt een sfeervolle bamboe visgraatvloer met een sierrand, de wanden zijn spachtelputz gestuukt en het plafond is strak gestuukt met een sierrand. De living wordt verwarmd door radiatoren, meerdere ramen kunnen open, alle ramen zijn voorzien van HR+ glas en fraaie travertien vensterbanken. Bij de eethoek waar een grote tafel geplaatst kan worden geven openslaande deuren toegang tot de tuin.

Keuken

Fijne keuken in een hoekopstelling met een hoog natuurstenen werkblad en direct lichtinval door het raam met zicht op de tuin. Er is veel kastruimte, laden, een carrouselkast met 3 niveaus en een bovenkastje met

bladverlichting. Het hele werkblad wordt verlicht d.m.v. inbouwspots en achter het werkblad zijn sfeervolle metrotegeltjes geplaatst. De keuken voorziet in diverse inbouwapparatuur, zoals: een vaatwasser op niveau, inductie kookplaat, koel/vriescombinatie, rvs-afzuigkap met de afvoer naar buiten en de heteluchtoven. In de praktische voorraadkast staat een losse magnetron en op de vloer liggen donkere tegels.

Bijkeuken

Ideaal, zo'n bijkeuken! U treft hier de wasmachine- en drogeraansluiting, de cv-installatie en plek voor een extra koelkast en/of bergkast. De wanden zijn grotendeels licht betegeld en de vloer vanuit de hal is hier doorgelegd met een afvoerputje.

Garage

Inpandig te bereiken garage met een elektrisch te bedienen en geïsoleerde segmentendeur. Er ligt een betonnen vloer met een afvoerputje en bij de tuindeur zit een 2e kruipluik. Er is een wasbak met warm en koud watertoevoer, een fijne werkbank, prettig lichtinval vanwege de 2 zijramen met dubbel glas met zelfs hier travertien vensterbanken en een radiator om de garage vorstvrij te houden.

Tuin

De sfeervolle tuin, gelegen aan een brede sloot met groot waterterras en een gezellige veranda is beslist een "selling-point" bij deze woning. Hoewel de tuinligging anders doet vermoeden kunt u hier volop van zon en op het heetst van de

dag van de schaduw genieten. De tuin is aan beide zijden afgesloten door een poort, de bestrating ligt er strak in. Het tuinhuis met verlichting, stopcontacten met een afmeting van 3 x 4 meter en een pannendak geeft plek voor uw tuingereedschap. Bij de achtergevel zit een vorstvrije buitenkraan met haspel. De veranda die wordt gesierd door een Blauwe druif is ook het benoemen waard want dat zal ongetwijfeld een plek zijn waar u menig gezellige uurtjes zal doorbrengen. De afwerking is stijlvol, er staat een houtkachel voor de wat koelere avonden en er zijn meerdere stopcontacten. De tuin heeft meerdere terrassen en bij de openslaande deuren is een breed elektrisch te bedienen zonnescherm geplaatst. Een stenen trap met aansluitend een stenen muur met ruig metselwerk en begroeiing geeft toegang tot het grote waterterras aan de brede sloot met degelijke beschoeiing, verlichting en ook stopcontacten. Echt een leuke plek!

1e Verdieping

Vanuit de hal geeft de hardhouten open trap met antislip strips toegang tot de slaapverdieping met een betonnen verdiepingsvloer en een speelse overloop met vloerbedekking, inbouwspots in het plafond en de wanden zijn deels uitgevoerd in spachtelputz afgewisseld met schoonmetselwerk. 1e Slaapkamer – royale slaapkamer, type balzaal, met een lichte laminaatvloer, gespoten wanden, openslaande ramen en een Velux raam met een verduisteringsgordijn.

2e Slaapkamer achterzijde – royale kamer met een lichte laminaatvloer, strak gestuukte wanden, voor de ventilatie kunnen 2 ramen open en travertin vensterbanken, wat overigens in alle slaapkamers is geplaatst. Achter de schuifdeuren is een brede inloopkast voor uw kleding.
3e slaapkamer voorzijde – leuke afmeting kamer met strak gestuukte wanden, vloerbedekking en raam met zicht op de gezellige straat.
4e Slaapkamer voorzijde – deze kamer, door de huidige bewoners in gebruik als kantoor, heeft ook een raam met zicht op de straat, de wanden zijn uitgevoerd in structuurverf en er ligt vloerbedekking.
Alle slaapkamers worden verwarmd door radiatoren.

Badkamer

De ruime badkamer heeft recht opgetrokken, licht betegelde wanden en een brede dakkapel met 2 draai/kiepramen. Op de vloer liggen donkere tegels, het plafond is uitgevoerd in kunststof met inbouwspots en de mechanische afzuiger werkt op de lichtknop. Er kan dus goed worden geventileerd. Verder voorziet de badkamer in een duo ligbad met thermostaatkraan en handdouche, een douchecabine met glazen deuren, ook voorzien van een thermostaatkraan, een 2e wandcloset, designradiator en een wastafelmeubel met een grote wandspiegel, kastjes, verlichting en een stopcontact.

Zolderverdieping

Vanaf de overloop geeft een uitschuiftrap toegang tot de riante zolderverdieping met verlichting. De ruimte is geheel

bevloerd, stahoogte, geïsoleerd en er is fijn lichtinval via de 2 ramen die ook open kunnen voor de ventilatie. Het centraal afzuigstelsel is hier geplaatst.

Bijzonderheden:

- Volledig geïsoleerde woning en HR+ glas in de kozijnen
- 26 Jaar geleden laten bouwen, nu naar een appartement vanwege gezondheid en leeftijd
- Droge beglazing – geen kitkrimp waardoor houtrot kan ontstaan
- Schilderwerk buitenom in 2023 en 2024 door een schilder uitgevoerd
- Boeidelen uitgevoerd in red cedar
- Overall travertin vensterbanken
- Fijne en rustige woonomgeving
- In de hele living zijn de binnenmuren gemetseld met poriso stenen, welke krimp- en scheurvrij zijn





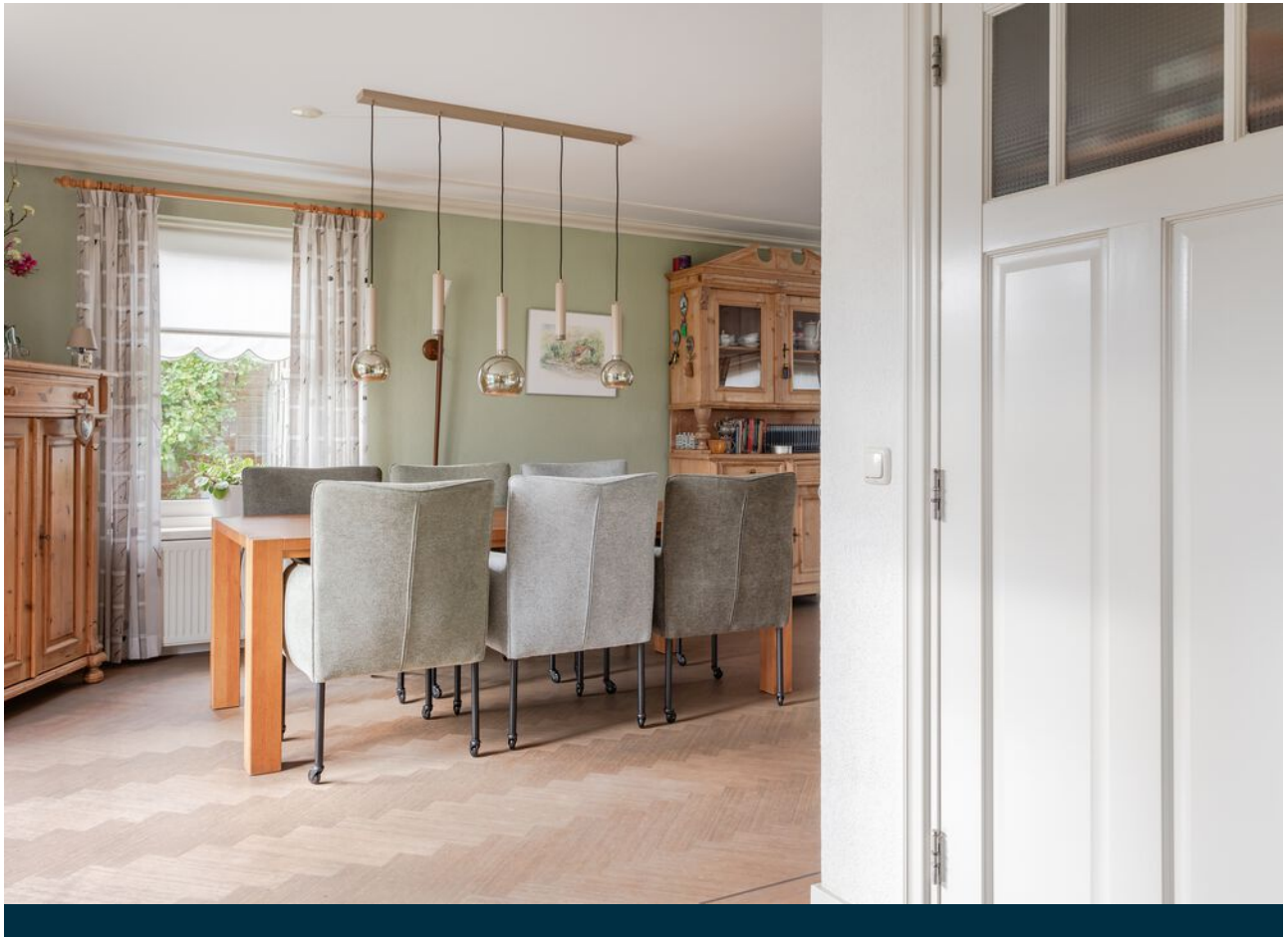


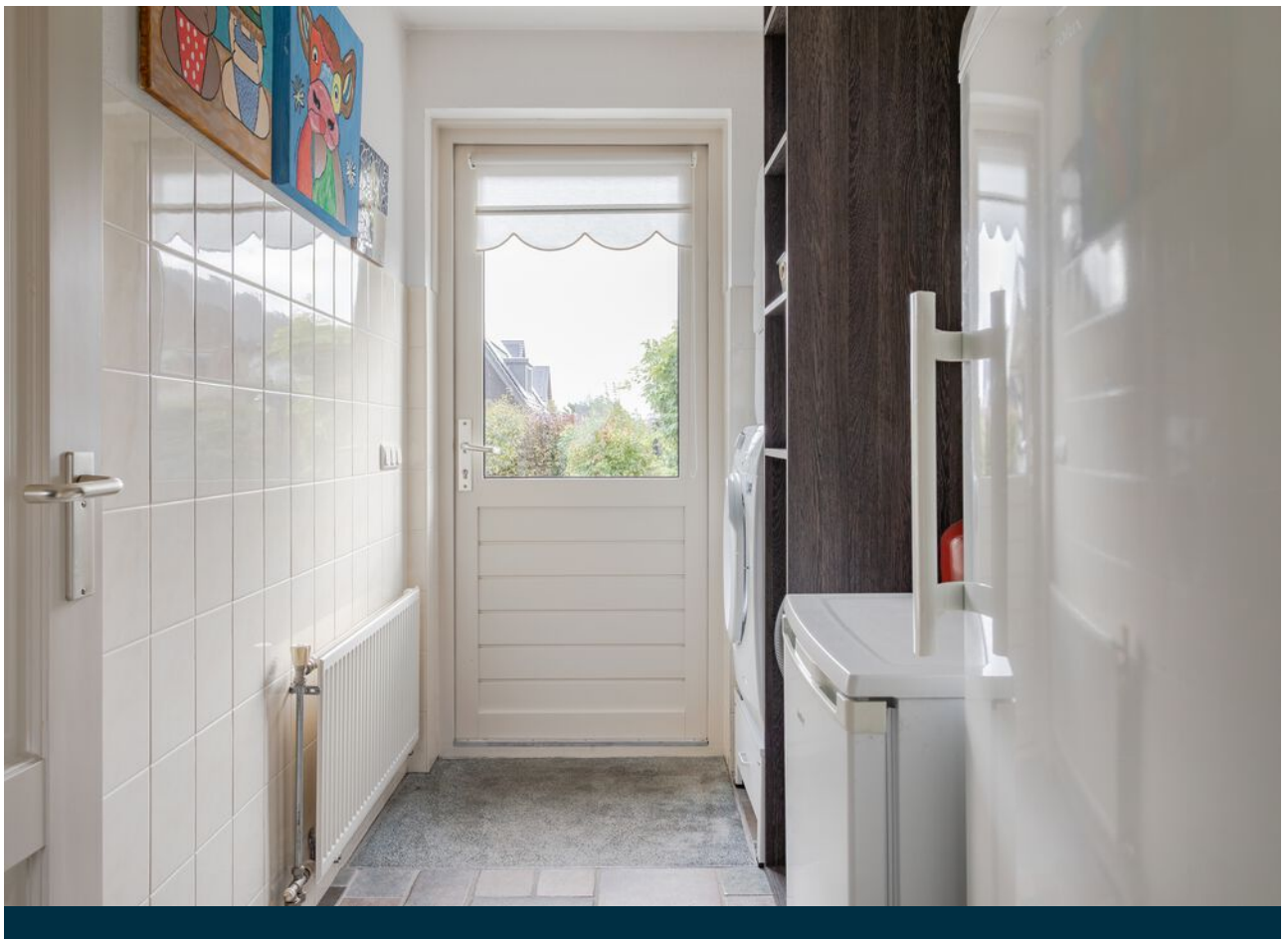


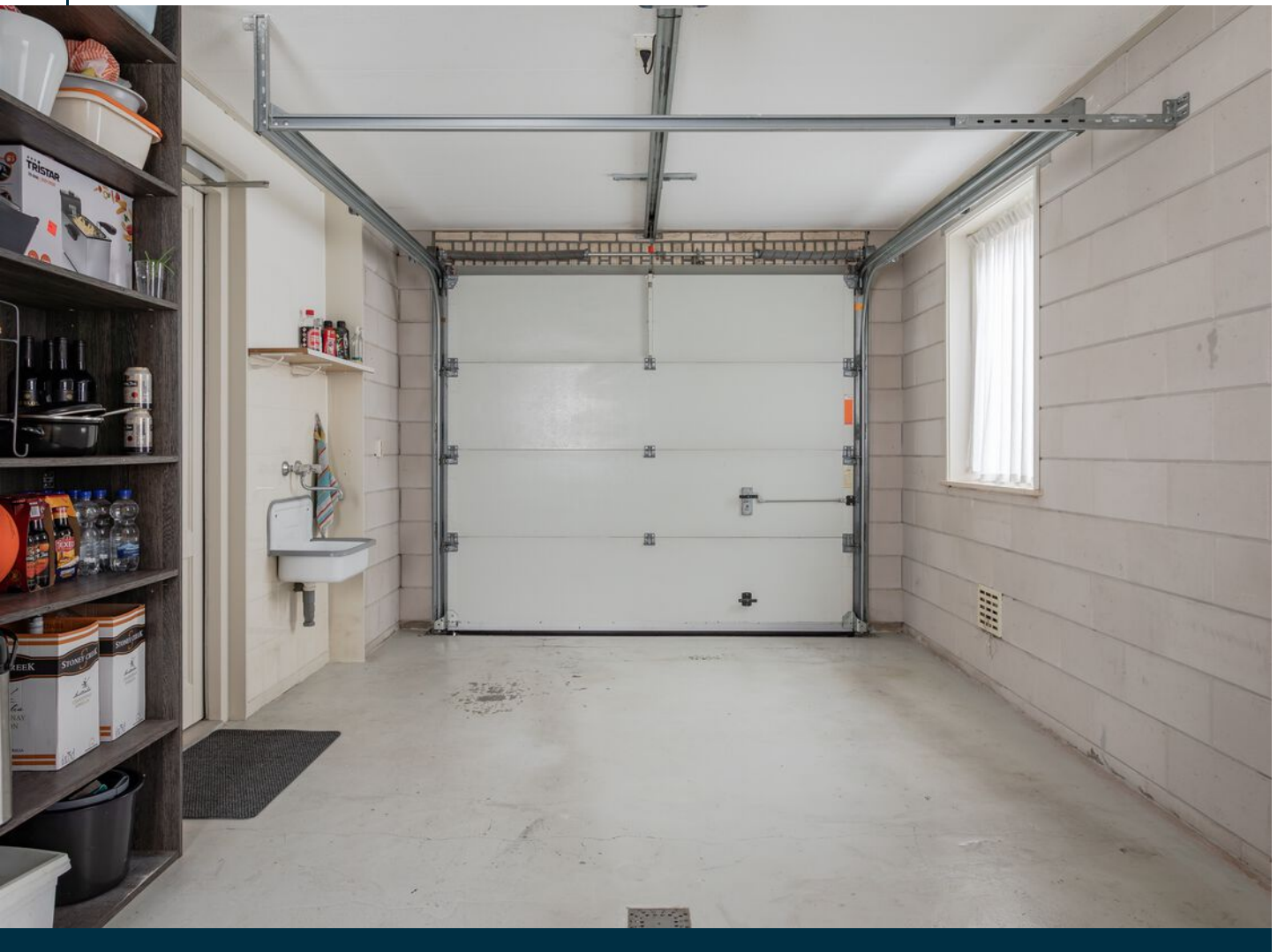








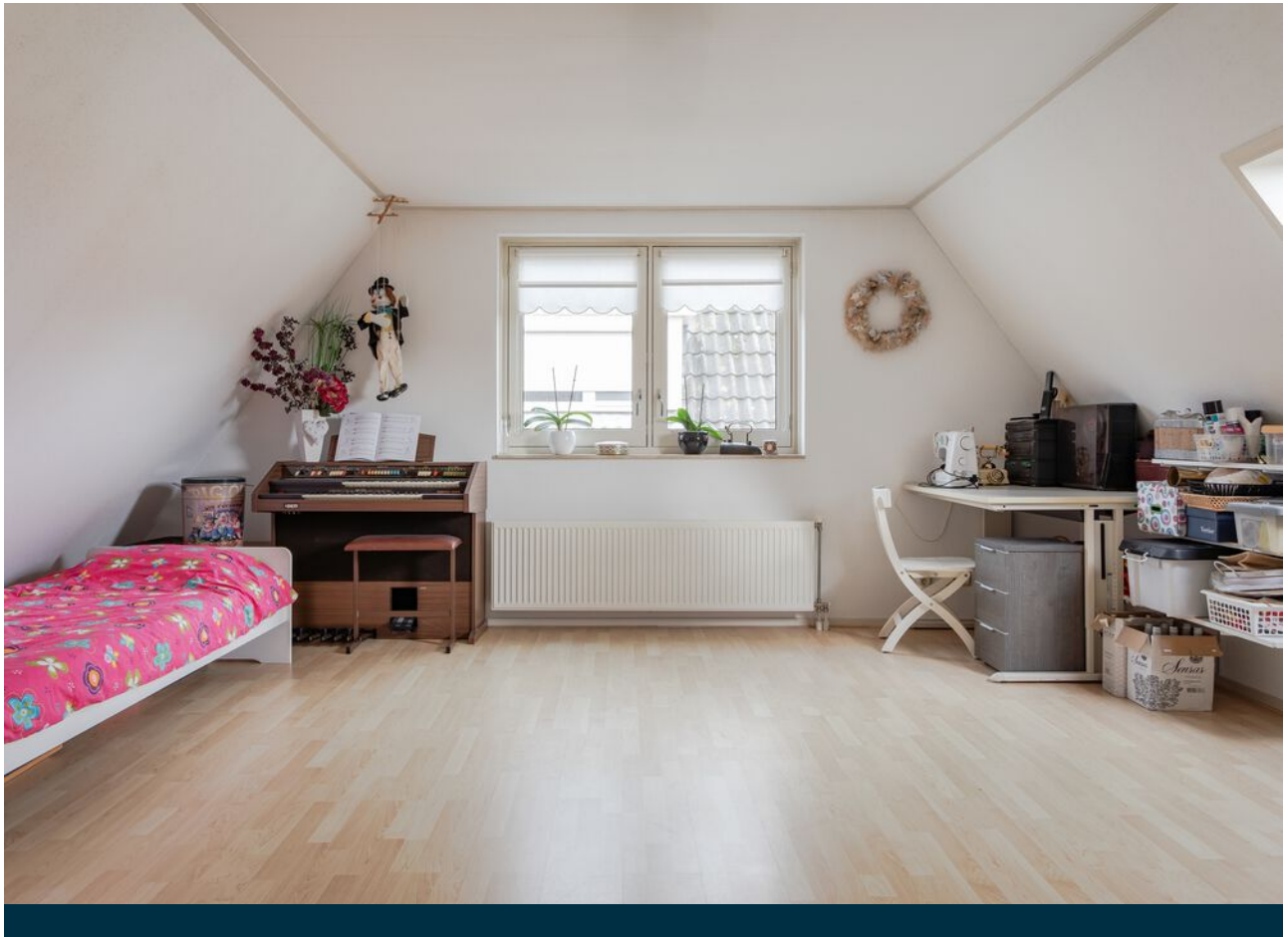


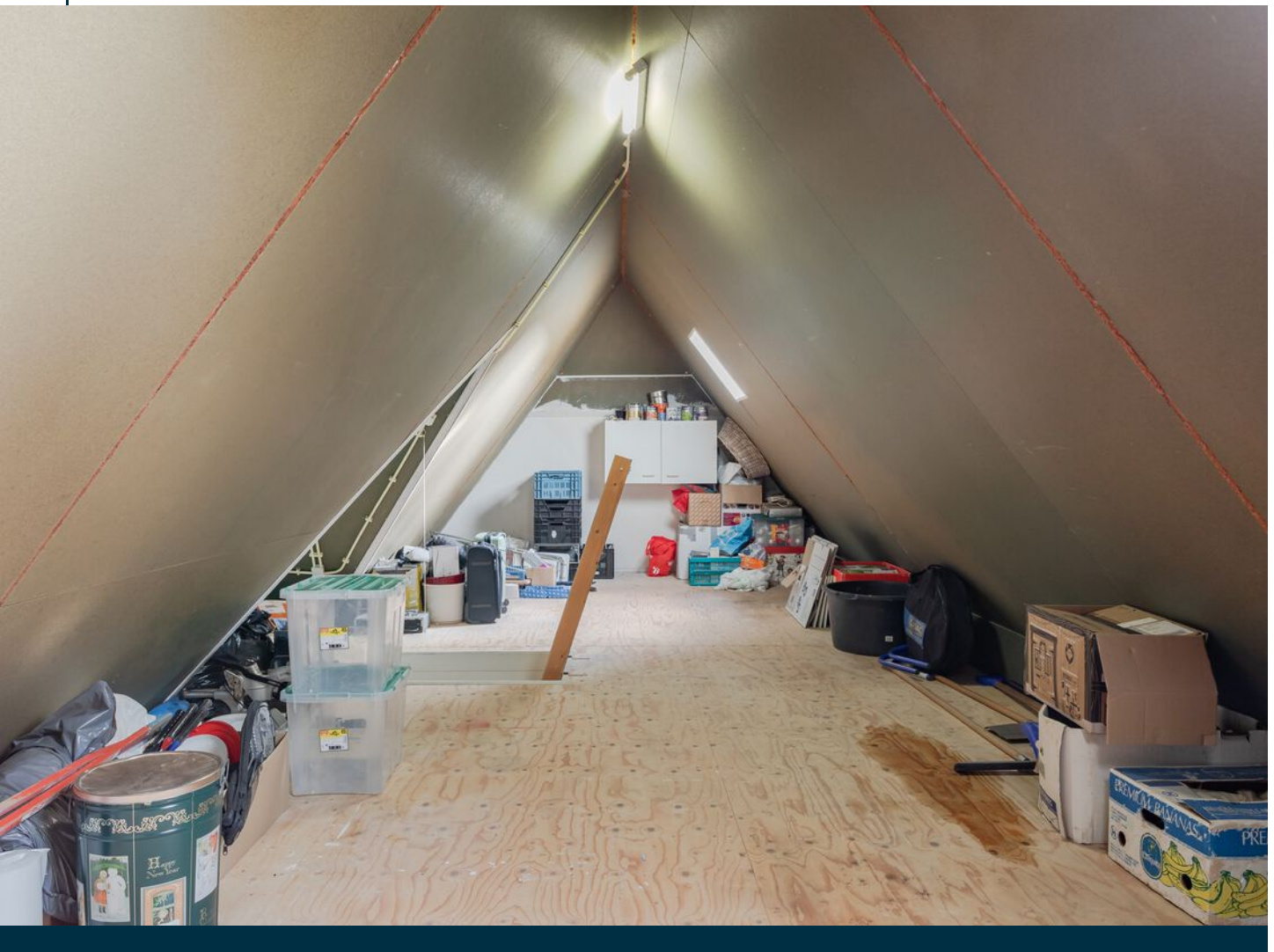
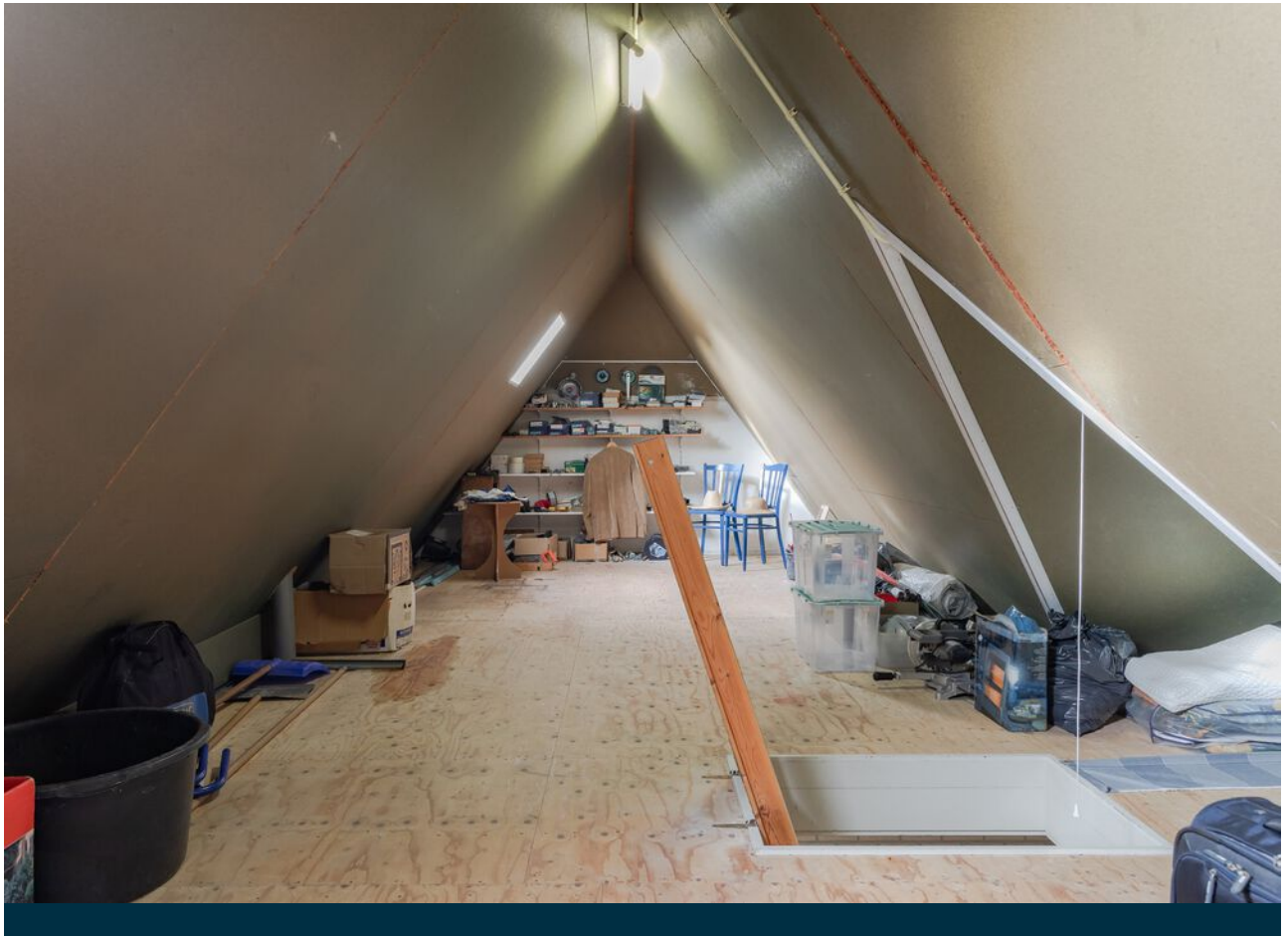










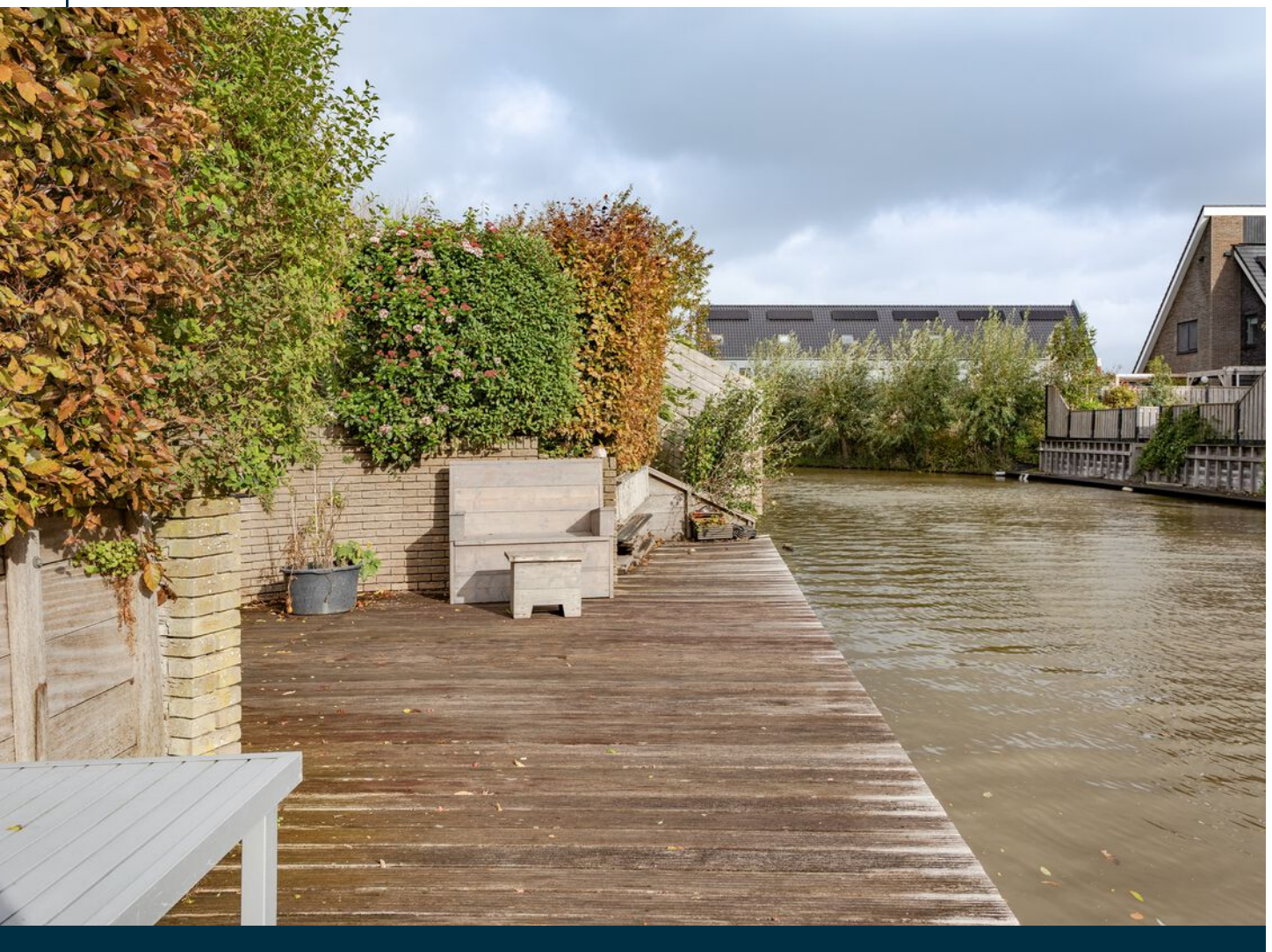
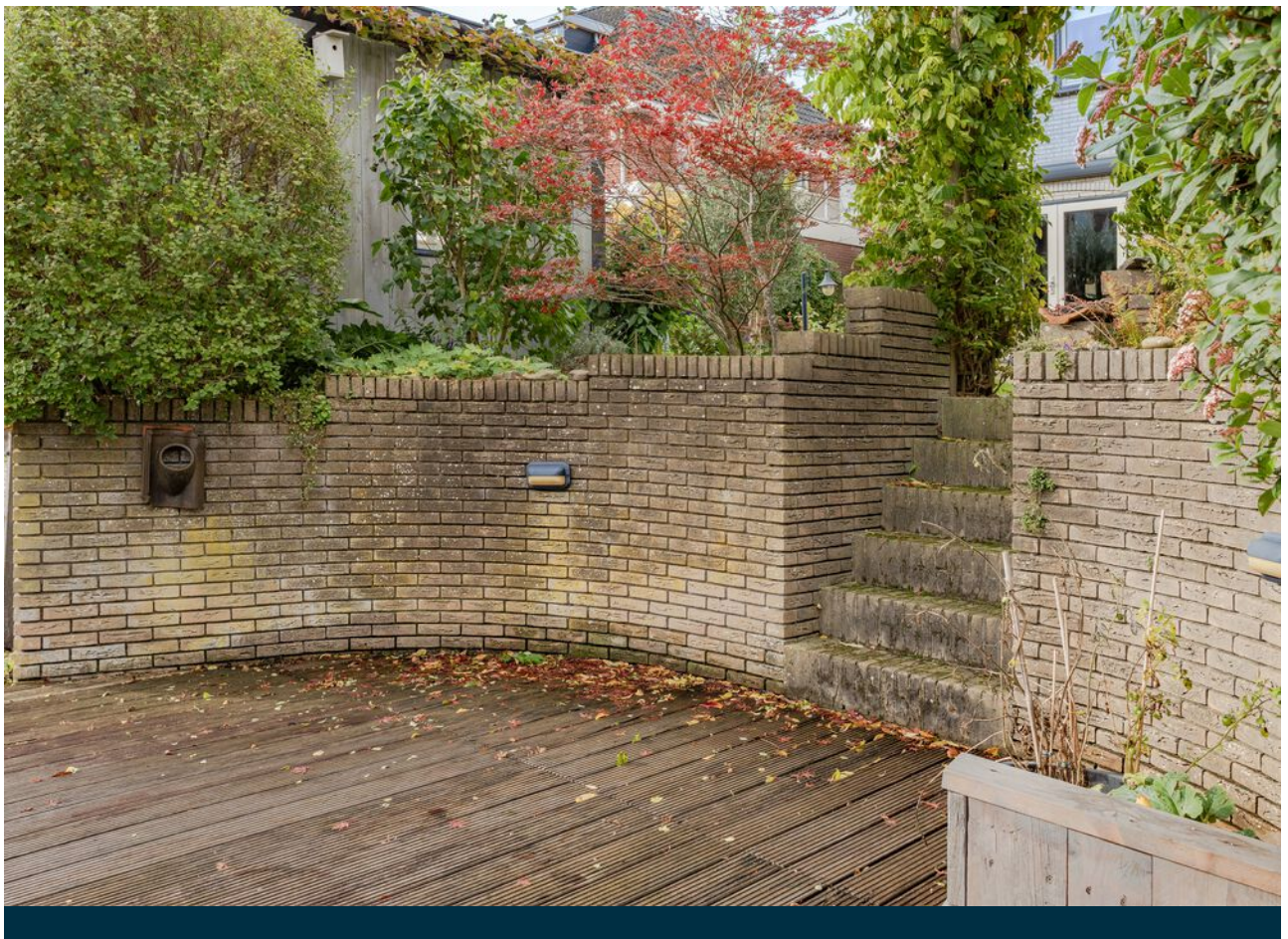
















Begane grond met tuin





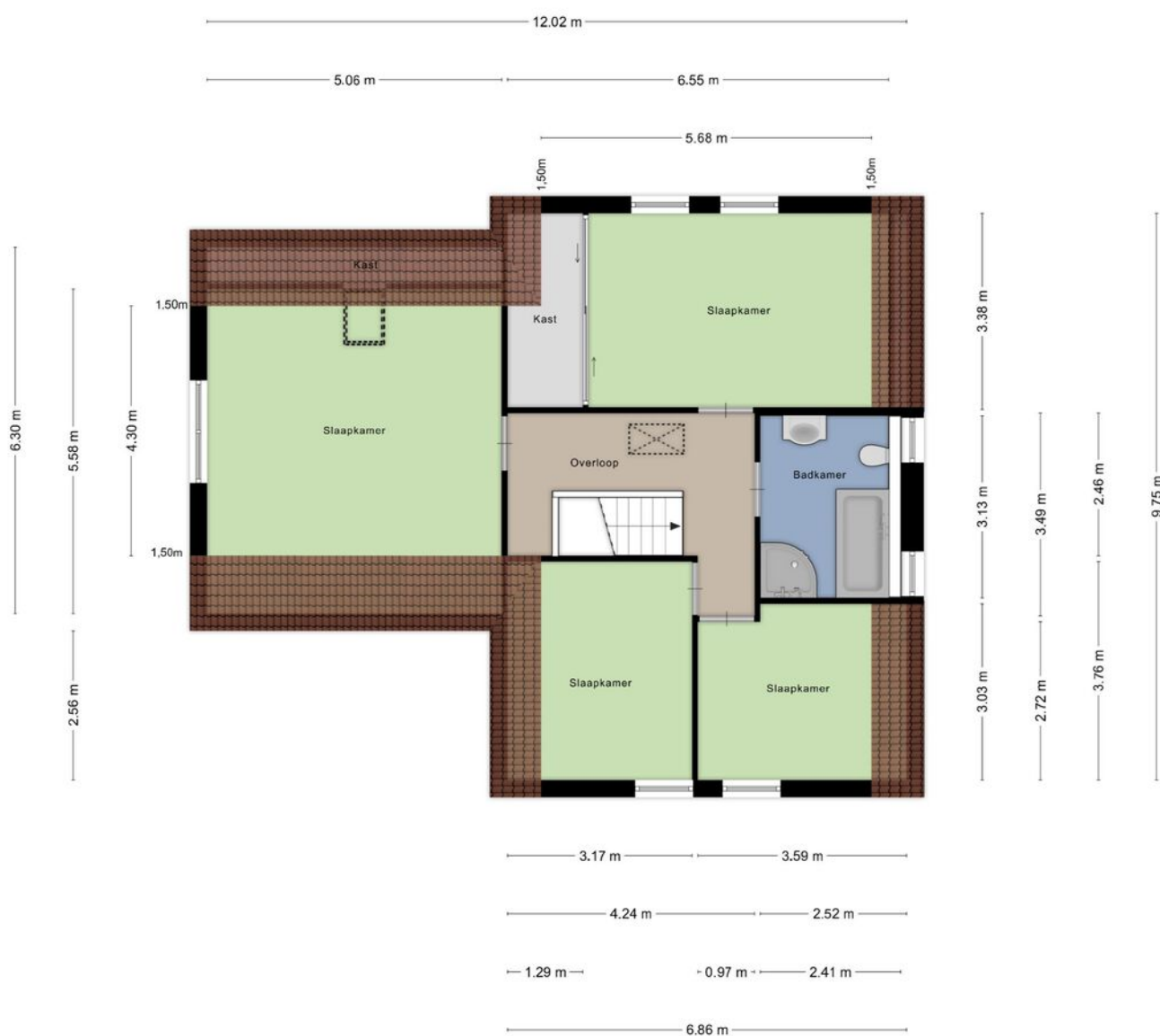
Begane grond



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



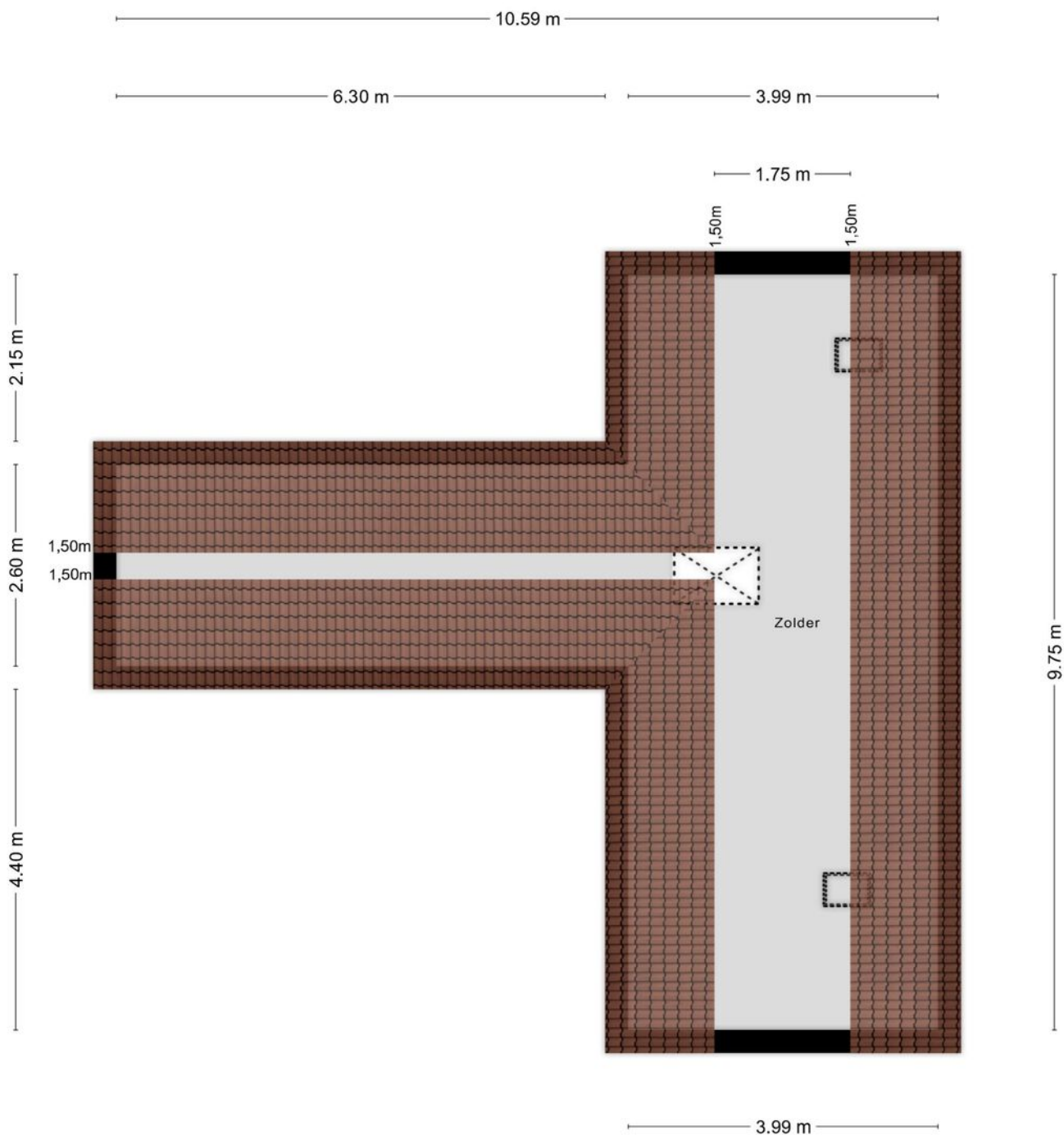
1e verdieping



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

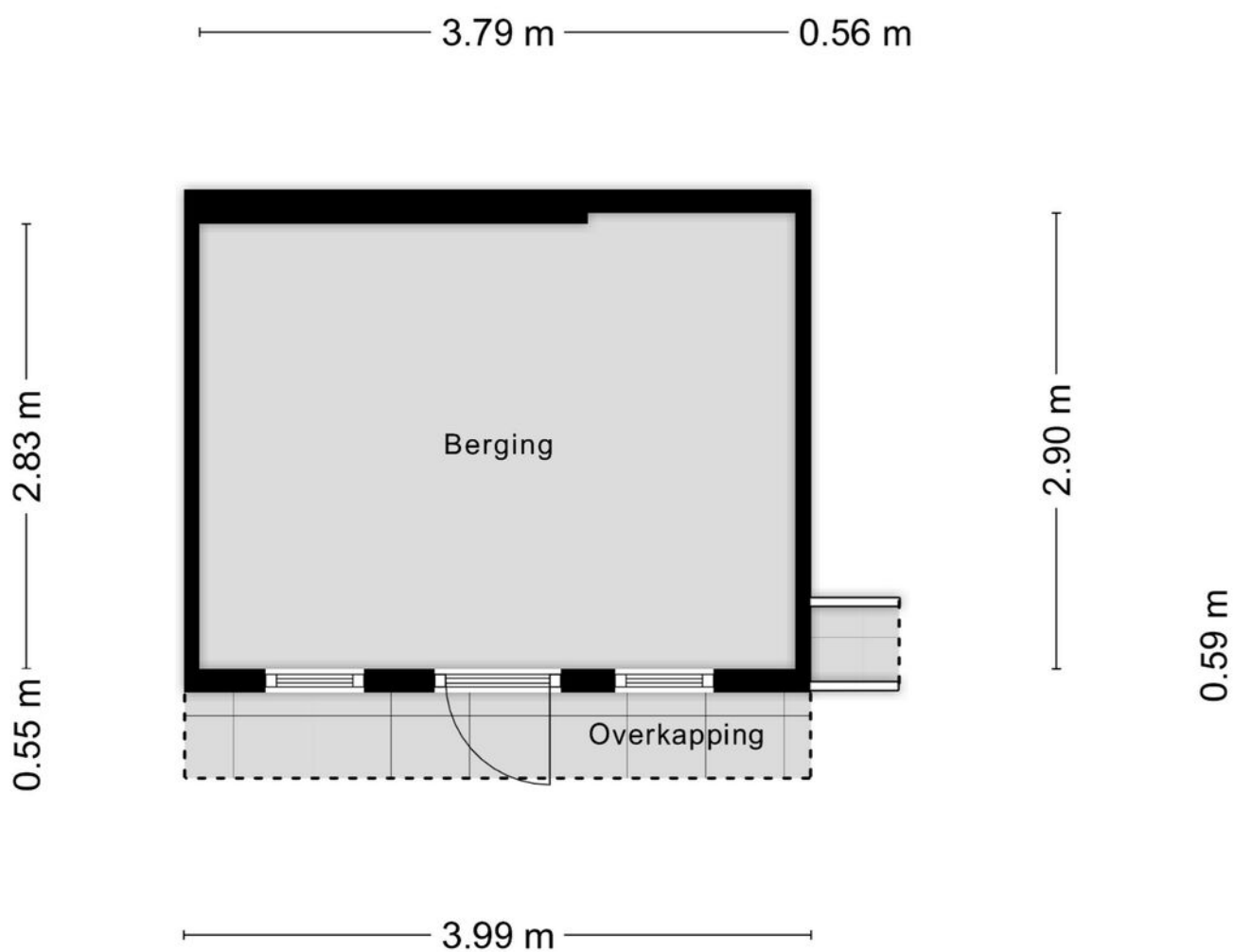


2e verdieping





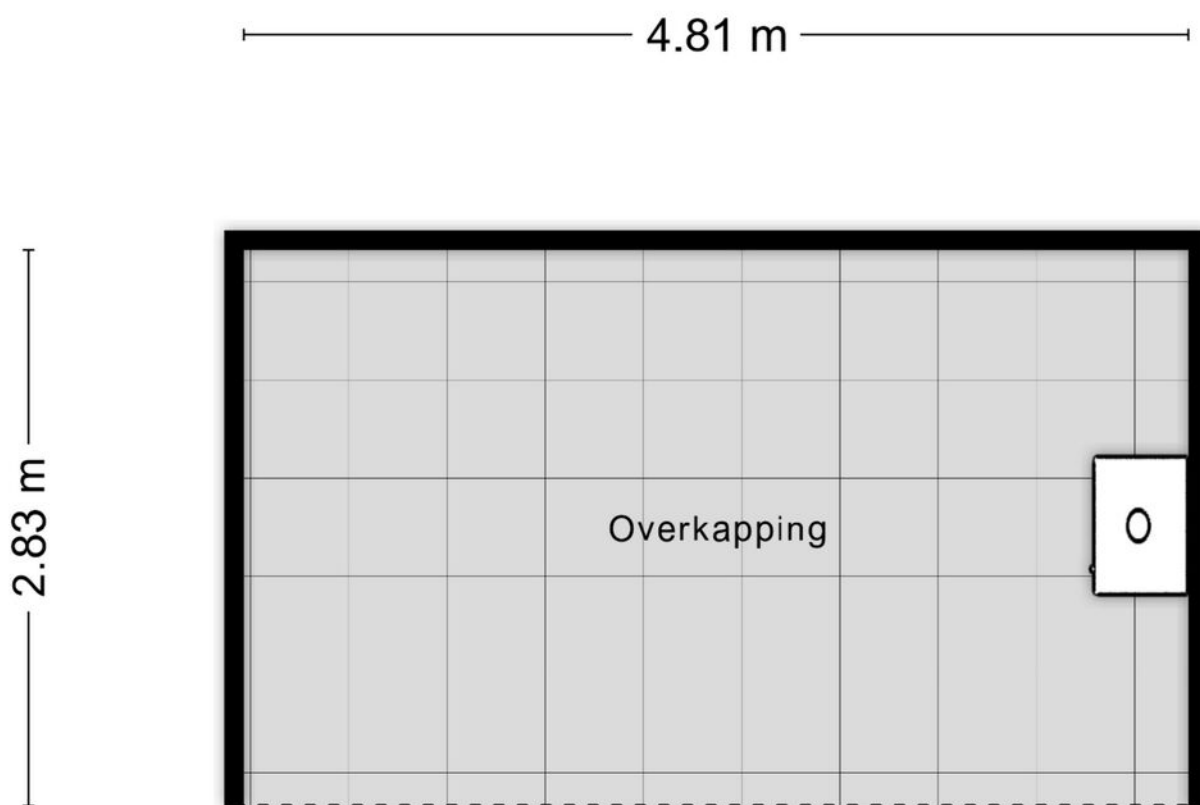
Berging



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



Overkapping



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



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



12345
25

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

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wester-Koggenland
Sectie C
Perceel 1123

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	Vrijstaand
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1999
Inhoud	748 m ³
Gebruiksoppervlakte	162 m ²
Externe bergruimte	10,80 m ²
Overige inpandige ruimte	39,7 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	1 m ²
Perceeloppervlakte	521 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente WESTER-KOGGENLAND, Sectie C, nummer 1123
Indeling	
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuin
Lengte/Breedte	30 x 17 meter
Oriëntatie	Oost
Heeft schuur/berging	Ja
Garage	
Type	Aangebouwd steen
Lengte/Breedte	6,3 x 3,19 meter
Energie label informatie	
CV ketel	Intergas HRE 28/24A
Verwarmingssysteem / Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2017
Combiketel	Ja
Elektra	10 groepen + groep voor de veranda en groep voor de zonnepanelen. Aardlekschakelaars, 2 fase stroom en slimme meters
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A, registratienummer 684718832, geldig tot 23 oktober 2034
Zonnepanelen	8 zonnepanelen met micro-omvormers



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. 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.

Wwft cliëntenonderzoek

Op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme (Wwft) is een makelaar wettelijk verplicht om een cliëntenonderzoek uit te voeren bij zowel de opdrachtgever als de wederpartij (koper).

Hier volgen de belangrijkste punten die u moet weten:

Identificeren en Verifiëren van de Identiteit

1. Cliëntidentificatie
2. Identificatie van Rechtspersonen

Onderzoek naar de Bron van de Middelen

3. Legale Herkomst van de Koopsom

Geheimhouding

4. Vertrouwelijkheid

Uitbesteding van het Cliëntenonderzoek

5. Uitbesteden aan een derde partij

Bovenstaande punten staan verder uitgelegd in het document van ComplyNow welke u kunt vinden in de dataroom van de woning. Ook kunt u dit document per email opvragen bij de makelaar.



Margit Nijboer - Makelaar RMT
Marijke Leegwater - Backoffice manager



Neem dan contact op met ons kantoor:

Breed 34
1621 KC Hoorn
0229-228 014
info@margitnijboer.nl
www.margitnijboer.nl