

# TE KOOP

Gouw 2 OPPERDOES



RICHTPRIJS  
€ 699.000,- k.k.

 **Anna de Graaff**  
makelaars

0227-200 000  
[info@annadegraaff.nl](mailto:info@annadegraaff.nl)  
[www.annadegraaff.nl](http://www.annadegraaff.nl)





## Gouw 2 OPPERDOES

Karaktervolle instapklare woonboerderij met energielabel A++!

Richtprijs € 699.000,- k.k.

Verkopers schrijven:

Een huis waarvan we dachten dat we er nooit meer weg zouden gaan...

Soms stap je een huis binnen en weet je het meteen. Dat overkwam ons eind 2024 bij deze historische stolp uit 1899: de ligging tegenover het schilderachtige kerkje, de rust, de ruimte en de karakteristieke uitstraling voelden direct goed. Minstens zo bijzonder is het dorp zelf – een warme gemeenschap waar mensen naar elkaar omkijken, zonder dat het ooit opdringerig voelt. Omdat we hier voor de lange termijn wilden wonen, hebben we sinds onze komst flink geïnvesteerd.

De badkamer werd volledig vernieuwd, de keuken opgefrist en de hele woning binnen opnieuw geschilderd. Op het gebied van duurzaamheid zetten we grote stappen: een hybride warmtepomp, vijftien zonnepanelen en een vernieuwde meterkast met 3-fasenaansluiting en laadpunt. Het energielabel verbeterde daardoor van B naar A++. Daarnaast realiseerden we een multifunctionele studio in het achterhuis en een lichte kantoorruimte aan de woonkamer.

Door de uitbreiding van onze bedrijfsactiviteiten verhuizen we naar Zeeland – een mooie stap, maar het afscheid valt zwaar. We hopen dat de nieuwe bewoners hier net zoveel geluk vinden als wij. Want een huis koop je met je verstand, maar een thuis kies je met je hart.



In het gezellige dorpscentrum van Opperdoes staat deze sfeervolle woonboerderij om zo te betrekken. De woning is keurig onderhouden, afgewerkt met hoogwaardige materialen en de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd en verduurzaamd. In 2025 zijn een hybride warmtepomp en 15 zonnepanelen geïnstalleerd, wat resulteert in energielabel A++!

Aan de voorzijde bevindt zich over de volle breedte van de boerderij de royale woonkamer met vrij zicht op de mooie omgeving. De ruimte is voorzien van massief houten vloerdelen, een moderne intelligente houtkachel (gesloten systeem), slimme verlichting en het comfort van airconditioning. De landelijke woonkeuken vormt het hart van de woning. De keuken heeft vloerverwarming en is voorzien van een ruime hoeveelheid kastruimte, een prachtig terrazzo werkblad, Quooker en diverse inbouwapparatuur. Op de begane grond is tevens een kantoorruimte met eigen entree. Deze ruimte is ideaal als thuiswerkplek, maar kan ook uitstekend dienen als speelkamer, hobbyruimte of praktijk aan huis. Aan de achterzijde van de woning is een riante hobbyruimte/studio/bijkeuken met vaste kast en ruimte voor een wasmachine en droger. Deze ruimte biedt daarnaast plek voor diverse hobby's of kan in de toekomst gebruikt worden om de woning levensloopbestendig te maken door het realiseren van een slaapkamer met badkamer op de begane grond.

Op de verdieping komt het karakter van de woonboerderij prachtig tot zijn recht, doordat het authentieke vierkant goed zichtbaar is. Hier zijn 4 ruime slaapkamers en de grote badkamer die begin dit jaar volledig is vernieuwd en uitgevoerd in een moderne, stijlvolle afwerking. Ook hier zorgt vloerverwarming voor extra comfort.

De tuin rondom de woning is onder architectuur aangelegd, voorzien van diverse elektriciteitspunten en heeft diverse zitjes, waardoor u op elk moment van de dag kunt genieten van een plekje in de zon of juist in de schaduw. Op eigen terrein is ruime parkeergelegenheid, inclusief een laadpaal voor een elektrische auto.

Opperdoes beschikt over een basisschool met peuterspeelzaal en krijgt binnenkort ook een eigen supermarkt.

Op slechts enkele minuten afstand ligt het sfeervolle havenstadje Medemblik, waar u terecht kunt voor gezellige terrassen, restaurants, diverse winkels, het Emmapark en recreatiegebied De Vooroever aan het IJsselmeer. Dankzij de gunstige ligging nabij de A7 bereikt u Amsterdam in circa 35 autominuten. Ook de busverbinding naar het station in Hoorn is goed.

Kortom: een prachtige woonboerderij die comfort, duurzaamheid en sfeer op een unieke wijze combineert!

#### Indeling

Begane grond: voorentree, hal, ruime woonkamer v.v. houten vloerdelen, houtkachel en trapopgang, werkkamer/kantoor, woonkeuken met landelijke keuken v.v. terrazzo werkblad en met inbouwapparatuur, waaronder inductiekookplaat, afzuigkap met schouw, combi stoomoven, vaatwasser, koel-/vriescombinatie en Quooker, provisiekast, hal met meterkast en schuifkast met garderobe, grote toiletruimte v.v. wandcloset, urinoir en wastafel, hobbyruimte/studio/bijkeuken met grote/diepe bergkast. Vanuit de achter-entree is er toegang tot de tuin met tuinhuis.

1e verdieping: overloop, 4 slaapkamers waarvan 2 met dakkapel, ruime badkamer met vloerverwarming, ligbad, douche, wandcloset en 2 wastafels, inloopkast met cv-ruimte. Vanaf de overloop zijn 2 bergzolders bereikbaar.









# Kenmerken

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte    | 217 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte | 497 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 797 m <sup>3</sup> |
| Bouwjaar           | 1899               |
| Aantal kamers      | 7                  |
| Aantal slaapkamers | 4                  |
| Energielabel       | A++                |
| Vraagprijs         | € 699.000,- k.k.   |













































































































# Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl





# Plattegrond

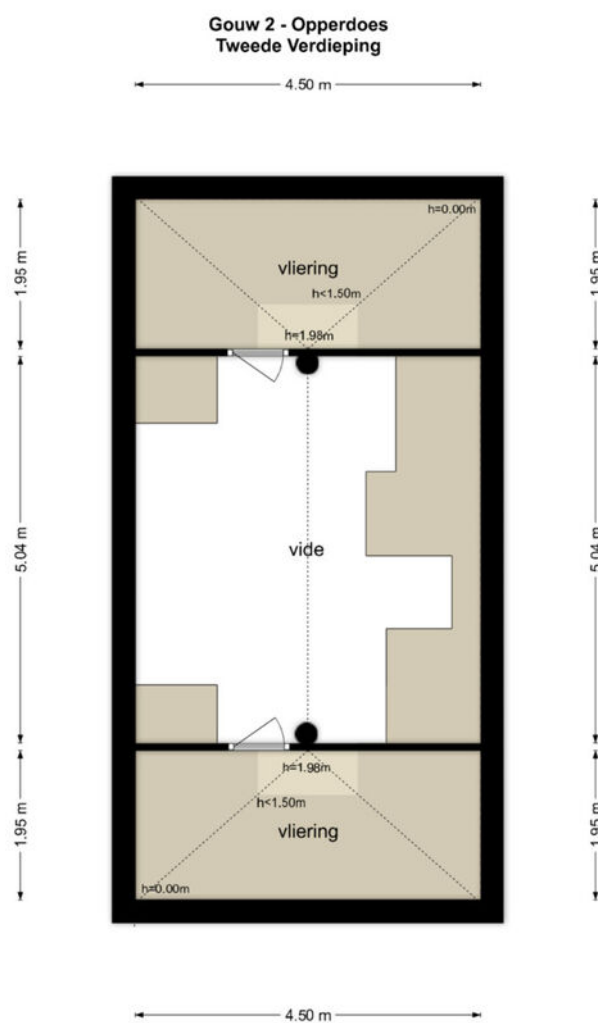


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl





# Plattegrond

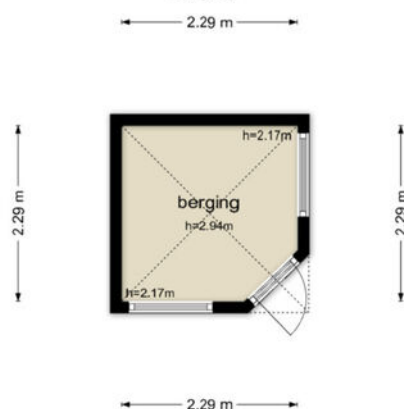


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



# Plattegrond

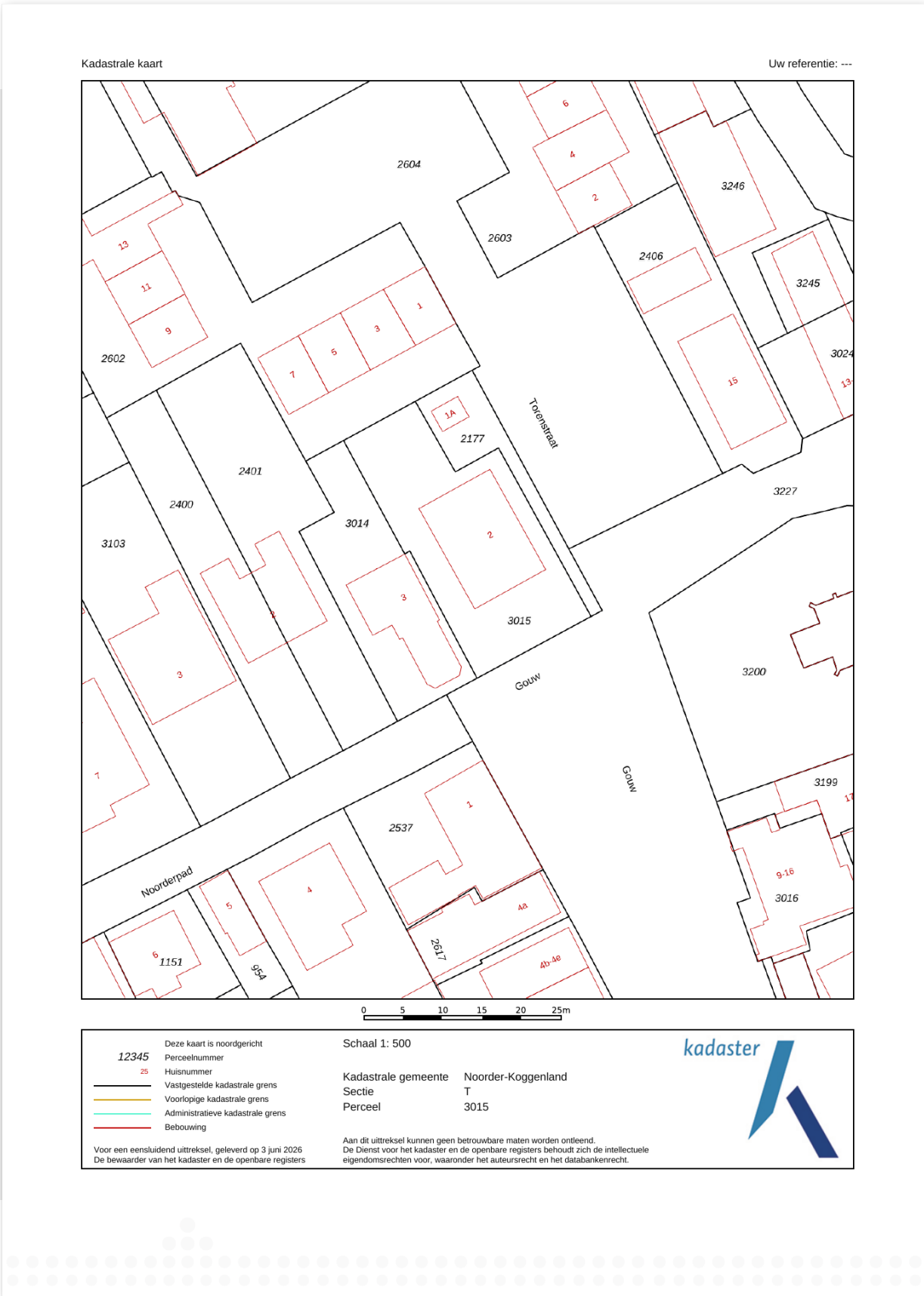
**Gouw 2 - Opperdoes  
Berging**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

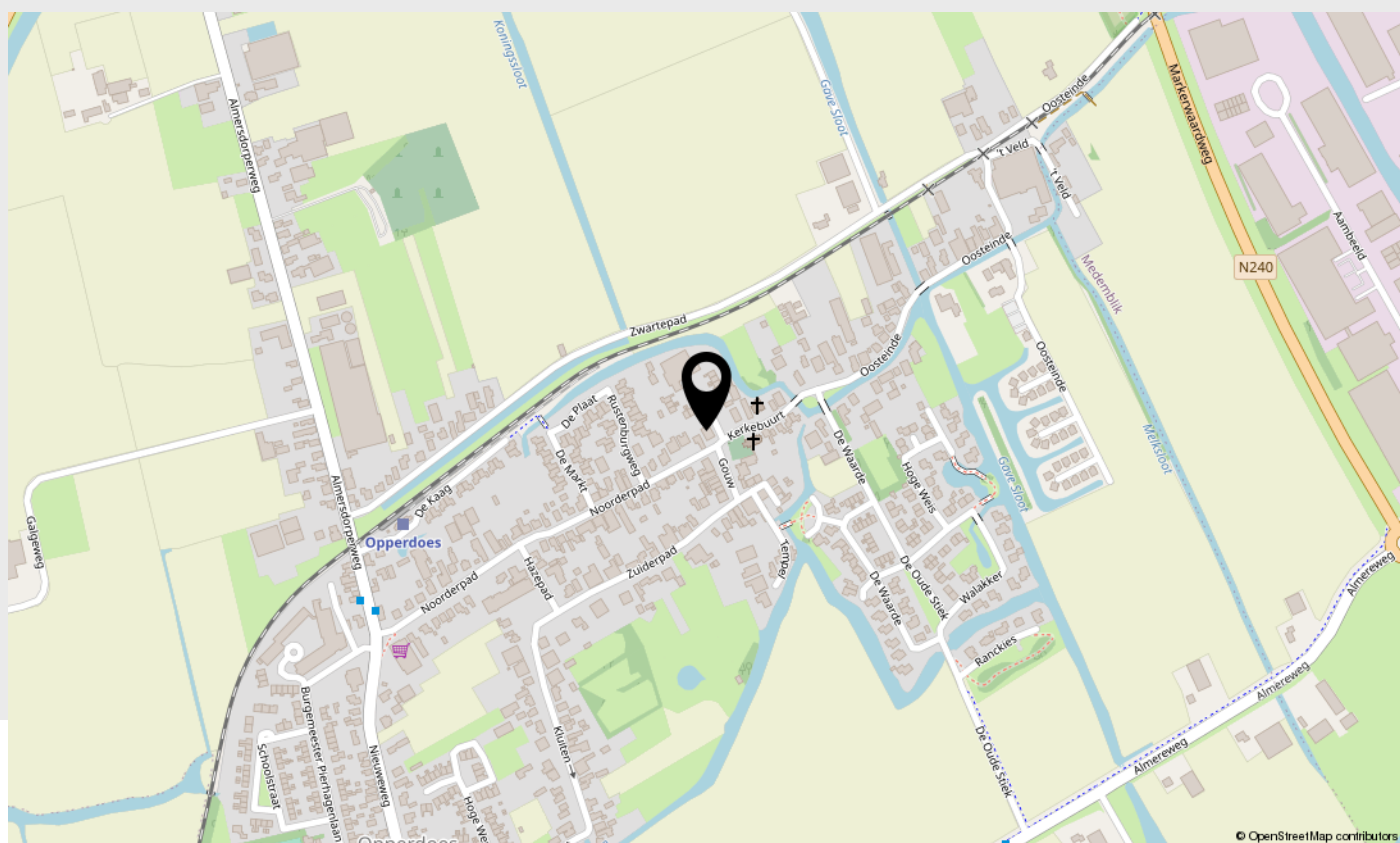
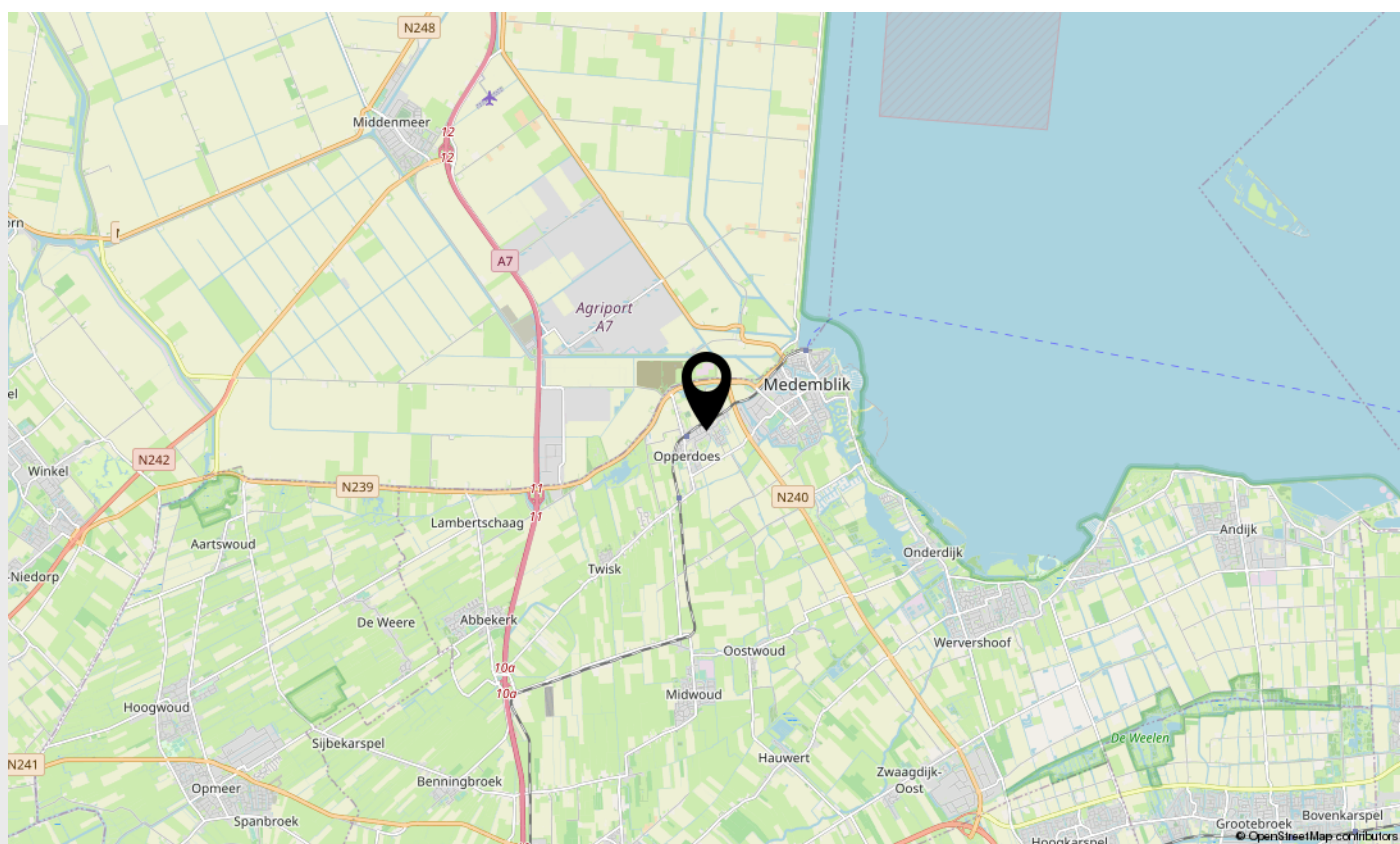


# Kadastrale kaart





## Locatie op de kaart





# Lijst van zaken

| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------|---------------|----------|--------------|
|--------------|---------------|----------|--------------|

## Woning - Interieur

Houtkachel

X

Radiatorafwerking

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/  
dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- jaloezieën

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- houten vloer(delen)

X

- laminaat

X

- plavuizen

X

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- afzuigkap

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

- Quooker

X

- Combi stoom-oven

X

- Inductiekookplaat

X

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren





# Lijst van zaken

| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------|---------------|----------|--------------|
|--------------|---------------|----------|--------------|

|                         |   |  |  |
|-------------------------|---|--|--|
| - toilet                | X |  |  |
| - toiletrolhouder       | X |  |  |
| - toiletborstel(houder) | X |  |  |
| - fontein               | X |  |  |

Badkamer met de volgende toebehoren

|                          |   |  |  |
|--------------------------|---|--|--|
| - ligbad                 | X |  |  |
| - douche (cabine/scherf) | X |  |  |
| - wastafel               | X |  |  |
| - wastafelmeubel         | X |  |  |
| - toiletkast             | X |  |  |
| - toilet                 | X |  |  |

**Woning - Extérieur/installaties/  
veiligheid/energiebesparing**

|                                |   |  |  |
|--------------------------------|---|--|--|
| Brievenbus                     | X |  |  |
| (Voordeur)bel                  | X |  |  |
| Rookmelders                    | X |  |  |
| (Klok)thermostaat              | X |  |  |
| Airconditioning                | X |  |  |
| Zonnepanelen                   | X |  |  |
| Oplaadpunt elektrische auto    | X |  |  |
| Warmwatervoorziening, te weten |   |  |  |
| - CV-installatie               | X |  |  |
| - Hybride-warmtepomp           | X |  |  |

**Tuin - Inrichting**

|                       |   |  |  |
|-----------------------|---|--|--|
| Tuinaanleg/bestrating | X |  |  |
| Beplanting            | X |  |  |

**Tuin - Verlichting/installaties**

|                   |   |  |  |
|-------------------|---|--|--|
| Buitenverlichting | X |  |  |
|-------------------|---|--|--|





# Lijst van zaken

| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------|---------------|----------|--------------|
|--------------|---------------|----------|--------------|

|                                                |   |  |  |
|------------------------------------------------|---|--|--|
| Tijd- of schemerschakelaar/<br>bewegingsmelder | X |  |  |
|------------------------------------------------|---|--|--|

## Tuin - Bebouwing

|                        |   |  |  |
|------------------------|---|--|--|
| Tuinhuis/buitenberging | X |  |  |
|------------------------|---|--|--|

|                  |   |  |  |
|------------------|---|--|--|
| Planken tuinhuis | X |  |  |
|------------------|---|--|--|

## Tuin - Overig

|                        |  |  |  |
|------------------------|--|--|--|
| Overige tuin, te weten |  |  |  |
|------------------------|--|--|--|

|             |   |  |  |
|-------------|---|--|--|
| - (sier)hek | X |  |  |
|-------------|---|--|--|

|                       |   |  |  |
|-----------------------|---|--|--|
| - vlaggenmast(houder) | X |  |  |
|-----------------------|---|--|--|





# Belangrijke zaken

## Algemeen

Wij hopen natuurlijk dat u enthousiast bent over de woning en wellicht een bod wilt uitbrengen. In het kader daarvan hebben wij hieronder een aantal belangrijke zaken op een rijtje gezet.

## Uitnodiging

Deze door Anna de Graaff Makelaars en de verkoper verstrekte brochure moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod.

## Schriftelijke overeenstemming

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs object), maar ook over zaken als oplevering, voorwaarden, roerende zaken etc. overeenstemming is bereikt. De overeenstemming is pas bindend als de koopovereenkomst door verkoper en koper is getekend.

## Ontbindende voorwaarden

Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als u biedt krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

## Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door VastgoedPro. De waarborgsom c.q. bankgarantie bedraagt 10 % van de koopsom en dient te worden voldaan aan de notaris. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

## Voorbehouden

Hoewel Anna de Graaff Makelaars streeft naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de informatie slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Wij adviseren u hierover uw eigen makelaar te raadplegen. Uiteraard zullen wij u naar behoefte informeren.

## Brochure

Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Prijswijzigingen en/of drukfouten voorbehouden. De informatie op onze website en in onze brochures is met uiterste zorgvuldigheid samengesteld. Echter wij geven geen enkele garantie inzake de juistheid of de volledigheid, of het bijgewerkt zijn van de informatie die op deze website of in onze brochures werd geraadpleegd of die via deze website of onze brochures werd uitgewisseld.

## De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580

De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. U wordt te allen tijde aangeraden, indien voor u van belang, zelf na te meten.

## Energielabel

Het energielabel is vanaf januari 2015 verplicht. Het geeft een indicatie van de energieprestatie van een woning. Koper of huurder van een woning dient geïnformeerd te worden over de hoogte van o.a. de stookkosten en de eventueel genomen maatregelen om dit te verbeteren. Verkoper is verplicht bij de eigendomsoverdracht het definitieve energielabel te overhandigen. Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel, kan vanaf januari 2015 een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Anna de Graaff Makelaars legt - bij het woningaanbod wat via hen wordt verkocht - alle details inzake het energielabel vast in de koopovereenkomst.

## Erfdienstbaarheden, bijzondere bepalingen en/of kwalitatieve verplichtingen

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.

## Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Via uw persoonlijke Move account kunt u de 'vragenlijst voor de verkoop van een woning deel B' inzien en deze is ook op te vragen bij Anna de Graaff Makelaars. De vragenlijst is een onderdeel van de koopakte, aangezien het is aangehecht als bijlage. De koper is bekend met en aanvaardt de inhoud van hetgeen is vermeld door verkoper in de 'vragenlijst voor de verkoop van een woning deel B'.

## Privacyverklaring

Anna de Graaff Makelaars hecht veel waarde aan de bescherming van uw persoonsgegevens en wij doen er alles aan om uw privacy te waarborgen. In alle gevallen worden de wet- en regelgeving nageleefd, waaronder de Algemene Verordening Gegevensbescherming. Voor onze uitgebreide privacyverklaring verwijzen wij u graag door naar onze website [www.annadegraaff.nl](http://www.annadegraaff.nl)





# Belangrijke zaken

## Eigen verantwoordelijkheid verkrijgen vergunningen

Koper is verplicht om te onderzoeken of het gekochte geschikt is voor de doeleinden waarvoor het wordt aangekocht waarbij tevens geldt dat koper de verantwoordelijkheid draagt om de daarmee gemoeide vergunningen te verkrijgen voor bijvoorbeeld, maar niet uitsluitend, een eigen bewoningsplicht of (andere) gemeentelijke verplichtingen.

## OPTIES

### Ouderdomsclausule 1 (licht)

Koper verklaart bekend te zijn met de ouderdom van de woning en evt. opstallen, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe woningen. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het gebruik zoals vermeld in artikel 6.3.

### Ouderdomsclausule 2 (middel)

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 36 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 deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

### Ouderdomsclausule 3 (zwaar)

Koper verklaart bekend te zijn met de ouderdom van de woning en evt. opstallen, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de vloeren, muren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, houtworm, schimmel, ongedierte zoals boktor, houtrot en/of houtzwam en de afwezigheid van lekkages, doorslaand of optrekkend vocht. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopovereenkomst en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW 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. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en dit te aanvaarden en dat hij/zij de bouwkundige staat accepteert, in relatie tot de prijs die hij/zij geboden heeft. Verkoper geeft geen enkele garantie en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid omtrent datgene dat hij terzake over het object meedeelt, dan wel heeft meegedeeld of waarvan mededeling achterwege blijft. De koper aanvaardt het object in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het object zich bevindt.

## Asbest mogelijk aanwezig

Doch mede gezien het bouwjaar van de opstallen (vóór 1994) kunnen er asbesthoudende stoffen in de "onroerende zaak" aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van die asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak zou kunnen voortvloeien.

## Asbest aanwezig

In "de onroerende zaak" zijn asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

## Zelf niet bewoond

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte zelf feitelijk geruime tijd niet heeft bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had bewoond. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Van deze mogelijkheid heeft koper wel of geen gebruik gemaakt.

## Belemmeringenwet Privaatrecht

Het is koper bekend dat het perceel is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht, ten behoeve van de publiekrechtelijke rechtspersoon de \_\_\_\_\_, kantooradres: \_\_\_\_\_





# Over ons

**Anna de Graaff**, makelaar-taxateur en eigenaresse. Al op haar 23e werd zij als makelaar beëdigd. Vanaf 1998 werkte zij voor diverse makelaars-kantoren, tot zij in 2009 besloot als zelfstandige aan de slag te gaan. Zij is ingeschreven in het register van stichting VastgoedCert en lid van branche-organisatie Vastgoed Nederland. Daarnaast beschikken wij over het NWWI-keurmerk voor woningtaxaties.



Martine Molenaar-de Leeuw, A-RMT Assistent Register Makelaar Taxateur al sinds 2000 werkzaam in de makelaardij, Janneke Van der Blonk-Wijdenes, commercieel medewerkster binnendienst al sinds 2013 werkzaam bij Anna en Cherise Ligthart-de Vries versterkt ons team sinds 2023.

## Hier zijn we trots op!

Onze klanten beoordelen ons gemiddeld met een:

9,5

Kenmerkend zijn de persoonlijke en frisse aanpak. Het kopen of verkopen van een huis is een unieke gebeurtenis. Het team van Anna de Graaff neemt u graag bij de hand en combineert vakmanschap met betrokkenheid.



# Weten wat uw woning waard is?



## Neem contact met ons op voor een GRATIS en geheel vrijblijvende waardebepaling

Anna en Martine, met hun jarenlange ervaring, gespecialiseerd in West-Friesland, kennen de woningmarkt zeer goed. Daardoor kunnen zij u een realistische indicatie geven van de marktwaarde van uw woning.



Scan deze code voor  
meer informatie

Schootsvel 2 a, 1671 NW Medemblik | 0227-200000 | [info@annadegraaff.nl](mailto:info@annadegraaff.nl)

[WWW.ANNADEGRAAFF.NL](http://WWW.ANNADEGRAAFF.NL)