

€ 1.475.000,- k.k.



De Hege Bouwen 18, Nijemirdum

mijn *buiten* plaats

MAKELAARDIJ



De Hege Bouwen 18, Nijemirdum

Het perfecte plaatje

Deze zeer luxueuze en uiterst comfortabele woonboerderij met bijgebouwen en weilanden in hartje Gaasterland heeft alles in zich voor het ideale plattelandleven. Woning, bijgebouwen én het perceel zelf zijn voorzien van diverse verrassende extra's. U voelt zich gegarandeerd in de watten gelegd.

Alles klopt

Alle, maar dan ook echt alle ingrediënten zijn aanwezig voor optimaal woon- en leefplezier:

- rust, ruimte en privacy in overvloed op een perceel van 17.760m2 waarvan 7.840m2 gelegen is aan de overkant van de weg
- zeer ruime, praktisch ingedeelde en luxe afgewerkte woonboerderij met veel extra's
- bijgebouwen met diverse functies, waaronder paardenboxen, carports, opslag- en werkruimten
- uitstekend onderhouden, evenals bijgebouwen en buitenruimten
- ligging te midden

van bossen, glooiende weilanden en pittoreske stadjes, in wat volgens velen het mooiste stukje Friesland is

Woongenot in optima forma

De boerderij stamt uit 1774, werd in 1959 ingrijpend verbouwd en in 2007 volledig gerenoveerd, geïsoleerd en voorzien van alles wat u verwacht bij eigentijds woongemak. En meer! Er is bij de renovatie gebruik gemaakt van kwalitatief hoogwaardige materialen, waardoor interieur, exterieur, bijgebouwen en tuin klasse, toewijding, smaak en zorg uitstralen. Met gevoel voor stijl en detail is een mix tot stand gebracht van authentieke elementen en kleuren.

Nog meer verrassingen

De boerderij leent zich onder meer uitstekend voor een combinatie van wonen en werken. Andere gebruiksmogelijkheden zijn ook denkbaar. Zo kan de inpandige

binnen handbereik. Van wandelen, fietsen, paardrijden en golfen, tot (kite)surfen, zeilen en motorbootvaren. In de directe omgeving liggen zeven van de elf Friese steden, waaronder Sloten, Stavoren en Workum. De boerderij ligt vlak buiten Nijemirdum, waar u basisonderwijs vindt. Balk (10 minuten) is wat groter en heeft o.a. ook voortgezet onderwijs. Er zijn rechtstreekse openbaar vervoerverbindingen met Sneek en Bolsward en aansluitingen naar Heerenveen/Groningen en Lelystad. Er is een goede verbinding met de Randstad, via 10 km autoweg bereikt u de oprit van de A6.

Begane grond

De majestueuze entree met de ossenbloedrode schuurdeuren is met recht een blikvanger. Deze kleur zet zich in de ontvangsthal en in de vide erboven voort. Werpt u vooral ook een blik omhoog naar het imposante gebint. U ervaart hier de hoogte en de omvang van de boerderij zonder u verloren te voelen. De moderne trap met industriële uitstraling vormt een smaakvol contrast met de historie van de oude balken.

Aan de linkerzijde van de ontvangsthal strekt de grote en lichte woonkamer met open haard zich uit over de hele breedte van de boerderij. De tuindeuren naar het aangrenzende terras met wegschuifbaar schaduwdoek vormen een mooie overgang tussen binnen- en buitenruimte. Vanuit de woonkamer hebt u uitzicht over het weiland aan de voorzijde van de boerderij. De paarden van de eigenaren staan hier regelmatig. Binnenkort de uwe?

De open keuken van massief eiken en blad van Belgisch natuursteen is voorzien van een kookeiland met bar en luxe inbouwapparatuur (Miele), waaronder meerdere ovens en een koffieceter. De raampartij is uitgebreid tot in het dak, waardoor ook de keuken een prachtige lichte ruimte is.

Aan de rechterzijde van de hal bevinden zich een toilet met urinoir, een garderoberuimte, een slaap-/werkkamer met inbouwkasten en een badkamer. De luxe badkamer is voorzien van



van de boerderij. Badkamer en toilet zijn voorzien van vloerverwarming.

Bijgebouwen

De bijgebouwen zijn in de afgelopen jaren asbestvrij gemaakt voorzien van oude 'holle' dakpannen. De kapschuur biedt plaats aan twee carports en drie paardenboxen. De loods met afdak en bergzolder heeft stalen spanten, een elektrische overheaddeur en een loopdeur en is in 2021 geheel gerenoveerd.

Buitenruimte

Het perceel heeft twee toegangen. Het ruime erf biedt o.a. plaats voor parkeren en/of machines. De landschapstuin heeft onder meer een vijver en diverse fijne zitjes. Door de gunstige zonligging hebt u altijd de keuze voor een plek in de zon of in de schaduw.

Extra's

- oplaadpunt voor elektrische auto in carport
- krachtstroomaansluitingen in schuurgedeelte, kapschuur en loods
- hydrofoor/bronwaterinstallatie voor paarden en tuin
- vorstbeveiliging voor drinkwatersysteem paarden
- camerabewaking paardenboxen
- thuisbioscoop met beamer en groot scherm in woonkamer
- extra geïsoleerde rieten kap met onderhoudsvriendelijke koperen nok
- glasvezel
- petsafe rondom het hele perceel
- gehele boerderij tegen houtworm behandeld in 2005

Op het geheel rust nog een agrarische bestemming, maar in het voorjaar van 2021 heeft B&W van de gemeente De Fryske Marren verklaard medewerking te willen verlenen aan een wijziging naar woonbestemming.

Voor functies als B&B, mantelzorgwoning, atelier etc. dient u zelf naar de mogelijkheden te informeren bij de gemeente.

Kenmerken

- Energielabel A(!)
- Oorspronkelijk bouwjaar 1774, in 2007 volledig gerenoveerd
- Woonoppervlakte 283m²
- Inhoud 1976m³
- Totale perceelgrootte 17.760m² waarvan: 9.920m² wonen (agrarisch) terrein (grasland) + 7.840m² terrein (grasland)
- Nefit HR 2018
- Volledige isolatie
- Vloerverwarming
- Levensloopbestendig



Kenmerken

Woonoppervlakte: 283 m2

Inhoud: 1.946 m3

Perceelgrootte: 17.760 m2

Bouwjaar: BEFORE-1906

Aantal slaapkamers: 5

Aantal badkamers: 2

Verwarming: Nefit HR 2018

Isolatie: Volledig geïsoleerd

Aanvaarding: In overleg























Van de makelaar

Mijn Buitenplaats Makelaardij

Namens mijn opdrachtgever dank ik u voor de getoonde belangstelling.

Alle informatie wordt strikt vrijblijvend door Mijn Buitenplaats Makelaardij en opdrachtgever verstrekt en dient te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

De gegevens die u aantreft in deze brochure zijn met de grootste zorg en zorgvuldigheid samengesteld. Toch is het mogelijk dat de informatie enigszins afwijkt van de werkelijkheid. Eventuele tekeningen geven slechts globaal de situatie ter plaatse weer en aan de afmetingen kunnen geen rechten worden ontleend.

Ondanks deze zorgvuldigheid heeft u als koper ook uw eigen onderzoeksplicht, daarom vraag ik u, indien u er waarde aanhecht, ook uit eigen beweging bepaalde zaken zelf te onderzoeken of te laten onderzoeken door uw eigen aankoopmakelaar of bouwkundige. Uiteraard kunt u diverse instanties daarvoor raadplegen, zoals het kadaster, gemeente etc.

U wordt indien gewenst in de gelegenheid gesteld, op uw kosten, tot het doen laten uitvoeren van een verkennend bodem- of grondonderzoek en/of een bouwkundige keuring.

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dien op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Verkoper vrijwaart zich voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (transactieprijs, ontbindende voorwaarden) maar ook de details (zoals oplevering, roerende zaken et.) overeenstemming is bereikt.

Indien dit in de onderhandelingen is afgesproken, zal een eventueel door de koper te maken voorbehoud (zoals voor het verkrijgen van de benodigdheden vergunningen, hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) in de koopovereenkomst met een maximale termijn van vier weken worden opgenomen.

Tenzij anders overeengekomen dient de koper van de in deze brochure beschreven woning een bankgarantie voor een bedrag van 10% van de koopsom te doen stellen door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Zolang er nog geen door de koper ondertekende koopakte is, is de verkoper niet verplicht om mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst en is hij vrij om aan een ander te verkopen.

Behoudens de gemaakte afspraken gelden de standaardregels, zoals die voorkomen in de model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning (model 2014) vastgesteld door de VBOmakelaar, NVM, VastgoedPro, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Indien een koop tot stand komt, zal o.a. in de koopovereenkomst een algemene ouderdoms-/materiaal- /funderingsclausule worden opgenomen waarin o.a. staat dat de koper bekend is de onroerende zaak circa 250 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen en dat het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening van en risico van koper komt.

Natuurlijk is de verkoper zeer benieuwd naar uw oordeel. Ik zou het daarom zeer op prijs stellen om zo spoedig mogelijk een reactie, zowel positief als negatief, van u te mogen ontvangen.

Met vriendelijke groet,



Beke Hendriksma

Makelaar | Taxateur o.z.

T: 0513 462 258

T: 06 5342 0332

E: info@mijnbuitenplaats.nl

Veelgestelde vragen

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als u een openingsbod uitbrengt of als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken. U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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 kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip "optie" wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Disclaimer

Hoewel deze brochure met meeste zorg is samengesteld kunnen wij ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden verleend.
