

€ 685.000,- k.k.



Straatweg 25, Follega

mijn *buiten*plaats

MAKELAARDIJ



Straatweg 25, Follega

Binnen + buiten = woonboerderij 3.0

Deze woonboerderij uit 1905 in Follega is groot, vanaf 2007 met veel smaak en durf verbouwd en modern. De ligging garandeert privacy en het uitzicht kan niet Frieser: u kijkt uit op weilanden, koeien en zeilboten op de meren. De buitenruimte is eveneens riant. Er zijn diverse terrassen (waarvan een overdekt), het tuinontwerp is een combinatie van strak, bloeiende borders en boerderijtuin en maakt dat binnen en buiten in elkaar over lijken te gaan.

De eigenaren zijn inmiddels gewend aan de verbazing van hun bezoek. Regelmatig hoorden ze reacties als: dit zou je van de buitenkant niet zeggen'.

Het Friese merengebied ligt voor de deur, winkels en scholen zijn onder

handbereik (Lemmer is 4,5 km). Binnen 5 minuten zit u op de A6, waardoor ook de Randstad snel bereikbaar is. In minder dan een uur zit u in Amsterdam Zuidoost en in iets meer dan een uur in hartje centrum. Kortom: een prachtige familiewoning voor wonen en werken die buiten én binnen veel ruimte heeft. Ook geschikt voor paardenliefhebbers. En wie weet ziet u al een bed & breakfast voor zich?

Begane grond

Voorhuis en schuur zijn verbouwd tot één samenhangend geheel. De entree van de woonboerderij ligt aan de voorkant van de voormalige schuur. Dat gaf de mogelijkheid het oorspronkelijke voorhuis een nieuwe functie te geven. Hier ligt nu de ruime, luxe keuken. De woon- en werkvertrekken hebben

de woning. De woonkamer is in tweeën gedeeld door een muur over de halve breedte van de ruimte, met daarin een moderne open haard en ruimte voor een tv.

De woonkamer staat in open verbinding met het voorhuis waar de keuken is gelegen. Deze is ca. 33 m² en heeft een kookeiland met een gepolijst betonnen aanrechtblad en een zit-/eettafel. Ook in deze ruimte is een strakke open haard geplaatst. De moderne keuken is ingericht met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat met wokbrander, koffiecenter en stoomoven.

Aansluitend aan de woonkamer is een tweede hal naar de slaap-, tv- of speelkamer en een riante werkruimte. Door de grote raampartij over de volledige hoogte van de ruimte en bijna de hele breedte, is het net alsof je buiten zit te werken. Deze ruimte leent zich goed voor een gebruik als atelier of als kantoor-/praktijkruimte aan huis, ook omdat er geen directe verbinding is met de hoofdwoonvertrekken. Het is vrij eenvoudig om een aparte opgang naar de werkruimte te creëren.

De bijkeuken heeft een grote inloopkast en aanrechtblad met wasbak. Onderkasten en hoge kasten bieden ruimte aan het witgoed en de combiketel. Uitgezonderd de bijkeuken ligt op de begane grond een massieve eikenhouten vloer (white washed).

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot vier slaapkamers en een badkamer. Dit deel van de verdieping is gelegen boven de voormalige schuur. Boven het voorhuis zijn nog twee kamers gelegen. Deze worden bereikt via een slaapkamer en zijn in gebruik als slaapzolder en speelkamer.

Net als op de begane grond is ook hier veel bergruimte. De ouderslaapkamer heeft aan beide zijden een inloopkast en ook de andere drie slaapkamers hebben vaste kasten. Twee slaapkamers hebben een bijzondere indeling: in de kamer zelf geeft een vaste trap toegang tot een bijbehorende



in 2017
schoorsteenborden voorhuis
uleborden schuur
glasvezel
overdekt terras



Kenmerken

Woonoppervlakte:	317 m2
Inhoud:	1.000 m3
Perceelgrootte:	3.130 m2
Bouwjaar:	1906-1930
Aantal slaapkamers:	4
Aantal badkamers:	1
Verwarming:	Bosch 2007
Isolatie:	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
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 0 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.
