

€ 550.000,- k.k.



Biskopsreed 13 Wijnjewoude

Groots in beleving, klein van formaat

mijn *buiten* plaats

MAKELAARDIJ

funda

VBO MAKELAAR



Biskopsreed 13 Wijnjewoude

Groots in beleving, klein van formaat

Een âld wâldhúske in 'n nij jaske

Voor de niet-Friezen de (niet heel ingewikkelde ;-)) vertaling: een oud wâldhúske in een nieuw jaske. En een wâldhúske dan? Dat is een woudboerderijtje of woudhuisje dat we veel zien in het oosten van Friesland en dat getuigt van harde en arme tijden. In begin van de 20e eeuw woonden hier gezinnen met wel vijf of meer kinderen en was er ook nog plek voor het kleinvee en de winteropslag van oogst. Een bijzonder contrast dus: toen en nu meer dan 'een dak boven het hoofd'. Toen noodzaak, nu de behoefte aan een kleinere ecologische voetstap of gewoonweg 'genoeg is genoeg'.

In de afgelopen jaren heeft dit wâldhúske een complete metamorfose ondergaan. De huidige eigenaren

hebben het veranderd in een charmante woning, ideaal voor een of twee personen en voorzien van werkelijk alle gemakken. Let u bijvoorbeeld even op de keuken: herkent u de knipoog naar de stijl van de Engelse cottages? De woning ligt aan een doodlopende zandweg, en bos en heide vindt u op een steenworp afstand. Hier wordt u wakker met een vogelconcert, begroet u reeën in de tuin en ziet u ooievaars hun kostje bij elkaar scharrelen. Op dit prachtige plekje is het allemaal aan de orde van de dag.

Bij de renovatie is alles aangepakt en zijn kosten noch moeite gespaard. Rondom werd drainage aangebracht, dus last van natte voeten krijgt u niet. Het dak werd vernieuwd, de Friese geeltjes

van de gevels schoongemaakt en opnieuw gevoegd. De houten vloeren werden vervangen door betonvloeren met vloerverwarming en keuken en badkamer zijn eveneens compleet nieuw. Ook is de balkenconstructie zichtbaar gemaakt, wat tevens zorgt voor een ruimtelijk effect. Uiteraard werd de nodige aandacht besteed aan isolatie, waardoor u veel comfort ervaart én het plezier van een lage energierekening.

Indeling

Bij het verbouwen en inrichting van de woning is een interieurspecialist ingeschakeld, wat u o.a. terugziet in de effectieve indeling, kleurgebruik en sfeervolle details. De woonkamer is mooi licht door de dakramen, de dakconstructie en de ramen en deur in de gevel. Aan de voorzijde vindt u een rookkanaal en een hardstenen schouw. De keuken is niet alleen voorzien van diverse luxe inbouwapparatuur waaronder een koffiemachine en een kokendwaterkraan, maar ook van een luxe Esse elektrisch fornuis met meerdere functies. De badkamer beschikt over een inloofdouche, wastafel en toilet en dakraam. Ook is hier plaats voor een witgoedopstelling.

Buitenruimte

Vanaf de openbare weg rijdt u via een doodlopende zandweg naar de woning. De uitnodigende stapstenen in het gazon zorgen ervoor dat u ook bij dauw of regen geen natte schoenen krijgt. Het is alvast een voorproefje van de manier waarop de renovatie is aangepakt: met veel zorg en aandacht. De tuinaanleg is rustig en eenvoudig gehouden en gaat subtiel over in het omliggende landschap. De begroeiing is laag en open waar u vrij uitzicht heeft, en wat hoger en dichter bij het perceel van de buren. Enkele grote bomen zorgen voor schaduw en sfeer en ook het terras is mooi beschut. In de houten schuur is ruimte voor opslag.

Ligging

De woonboerderij ligt in het buitengebied van Wijnjewoude en Bakkeveen. Beide dorpen liggen op 4 km afstand. Bakkeveen beschikt over basisonderwijs, huisartsenzorg en diverse winkel-, horeca- en sportvoorzieningen. Drachten (twintig autominuten), heeft als tweede plaats van Friesland een



uitgebreid aanbod van voorzieningen op het gebied van o.a. voortgezet onderwijs en cultuur. De omgeving is een populaire vakantiebestemming vanwege de bos-, natuur- en heidegebieden die grotendeels toegankelijk zijn via een uitgebreid net van wandel- fiets- en ruiterroutes. Vanuit de woning loopt u in enkele minuten natuurgebied Duurswouderheide in. Ook de bossen van Beetsterzwaag liggen op korte afstand, net als het Fochteloërveen, Appelscha of UNESCO werelderfgoed Veenhuizen. Met de auto zit u binnen tien minuten op de N381 en in een kwartier op de A7.

Tot slot

U bent van harte uitgenodigd om 'it wâldhúske' te komen bezichtigen. Indien gewenst kunt u uiteraard uw eigen (aankoop)makelaar meebrengen.



Kenmerken

Woonoppervlakte: 57 m²

Inhoud: 239 m³

Perceelgrootte: 730 m²

Aantal slaapkamers: 1

Aantal badkamers: 1

Verwarming: Intergas morso 2021

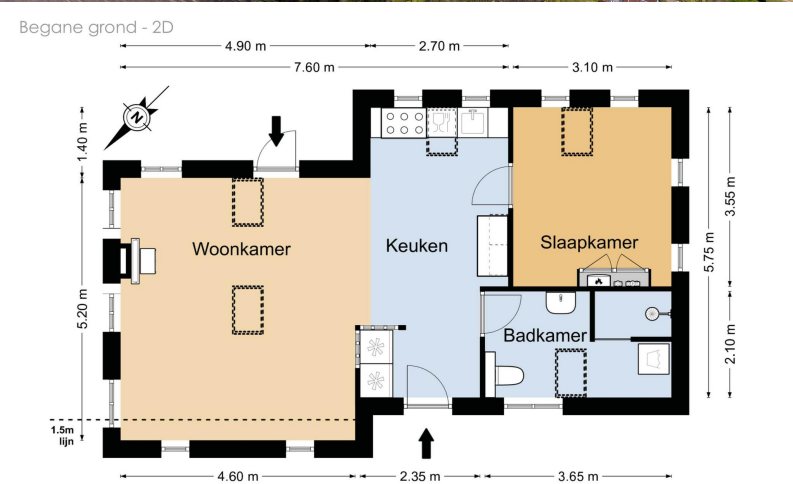
Isolatie: Volledig geïsoleerd

Aanvaarding: In overleg



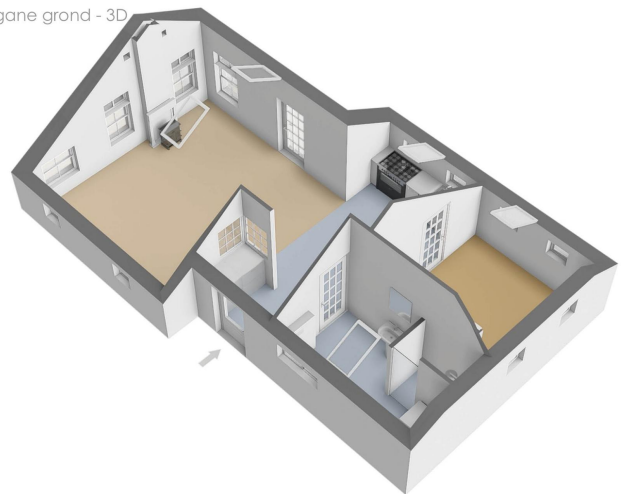






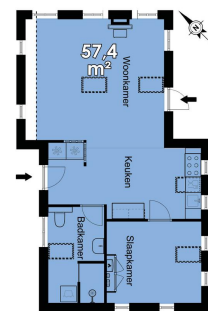
Begane grond - 3D Topview

Begane grond - 3D

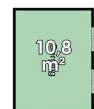


Begane grond - 3D

Volume + gebruiksoppervlakten
• Biskopsreed 13, Wijnjewoude



Begane grond
(totaal vloeroppervlak 59,2m²)



Bijgebouw

Volume:
± 239,4 m³

Gebruiksoppervlakten:

Wonen	57,4 m ²
Overige inpandige ruimte	0,0 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,0 m ²
Externe bergruimte	10,8 m ²

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 125 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit 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.
