Oan 'e Ie 6a Snakkerburen

Stijl, eigenzinnigheid, historie én modern wooncomfort aan de Dokkumer Ee

mijn buitenplaats

MAKELAARDIJ

funda VBO MAKELAAR

Oan 'e Ie 6a Snakkerburen

Stijl, eigenzinnigheid, historie én modern wooncomfort aan de Dokkumer Ee

Een enkele keer weet je niet goed waar te beginnen, wanneer je een woning wilt beschrijven. En dat is hier zo. Bij dit huis komt het omdat er zoveel bijzonders is dat de aandacht verdient. Niet alleen het pand zelf, ook de ligging en de omgeving. Oftewel, samen de drie belangrijkste aspecten die van een huis een thuis maken. En in dit geval komt daar nog een vierde bij: de historie. Maar vooruit, daar gaan we!

Dit huis aan de Dokkumer Ee was ooit een sigarenfabriekje en pakhuis en is nu een modern en sfeervol woonhuis met karakter. Het is een Rijksmonument. Men zegt dat het wellicht het oudste huis is van Snakkerburen. Het zou dateren uit de jaren ’60 van de 17 eeuw. In 1998 werd het zeer grondig onderhanden genomen en onder toezicht van Monumentenzorg volledig verbouwd. Daarbij werd grotendeels gebruik gemaakt van oude en authentieke bouwmaterialen. Het resultaat is wat we nu zien: een verrassend ruim woonhuis met karakter, luxe, modern wooncomfort en stijlvolle architectonische vondsten. Afgewerkt tot in de puntjes en uitstekend onderhouden, zowel binnen als buiten. De woning heeft drie slaapkamers, het terras ligt direct aan de Ee en de woonkamer en de masterbedroom kijken er op uit. Een zwemtrapje zorgt ervoor dat u na uw verfrissende duik weer gemakkelijk uit het water komt. Zie het u al voor zich?

En hoe zou de sigarenmaker van destijds, Johannes Lambertus Kabel, dat gedaan hebben? De man die, net als veel van zijn buurtgenoten, zwom met een sigaar in zijn mond ...

Het huis ligt in Snakkerburen, een buurtschap onder de rook van Leeuwarden. Dat geeft de rust van een kleine gemeenschap, terwijl de reuring en de voorzieningen van de stad onder handbereik liggen. Opvallend: die nabijheid ervaar je niet op dit prachtige plekje aan de Ee. Zowel in het huis als in het dorpje zelf is het verleden verweven met het dagelijks leven. De woning is weliswaar oud in jaren, maar qua indeling en comfort (o.a. energielabel A) helemaal van deze tijd. Naast industrie en detailhandel waren er in het verleden veel tuinderijen in Snakkerburen. Daarvan is alleen 'de Doarpstún' overgebleven, maar deze tuin is wel het hart van het buurtschap. Het is een gemeenschappelijke biologische moestuin, bloementuin, beleeftuin, pluktuin en theatertuin. Zo'n 80 vrijwilligers onderhouden het complex (met o.a. een gerestaureerde druivenkas) en werken in de winkel waar zij producten van de tuin verkopen. Een prachtige vervlechting tussen verleden en heden toch?

Begane grond
De klopper op de voordeur zorgt voor een gemoedelijk welkom. De entree bevat een kast met ruimte voor een witgoedopstelling en een technische ruimte. De moderne keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, balkenplafond en stenen vloer. Een grote raampartij, verdeeld in vlakken, maakt de ruimte mooi licht. Ook de suitedeuren die de verbinding vormen met de woonkamer dragen hieraan bij. In de keuken geeft een deur toegang tot de ruime trapkast.

De woonkamer is eveneens een heerlijk licht vertrek. De raampartij, de glazen deur naar het terras en de licht'koepels' in het plafond zorgen hiervoor. Vanuit de dakramen op de overloop valt het licht door deze glasvlakken in de kamer. Een prachtige vondst! De ruimte heeft verder een houten

vloer, een mooi balkenplafond en een houtkachel. Vanuit de kamer kijkt u uit op het terras, de Dokkumer Ee en de bomen aan de overkant. Wat een vrijheid! De Ee vormt als doorgaande vaarverbinding in het vaarseizoen tevens het decor voor (historische) zeilschepen en motor- en roeiboten. Ze brengen een ontspannen vakantiegevoel met zich mee. In de kamer geeft een deur toegang tot de trap naar de eerste verdieping.

Verdiepingen

Naast de lichte overloop vindt u op de eerste verdieping drie slaapkamers en een luxe badkamer. De grootste slaapkamer kijkt uit over de Ee, de beide andere liggen aan de straatkant. Het douchemuurtje zorgt voor een speels effect in de badkamer. Naast een dubbele douche is er een bad, twee wastafels en een toilet. Het licht valt binnen door de bovenkant van een dakkapel. Via een vlizotrap in een van de slaapkamers bereikt u de bergzolder op de tweede verdieping.

Buitenruimte

Parkeerruimte vindt u op een gemeenschappelijk parkeerterrein meteen om de hoek. De druif tegen de gevel zorgt voor een groen accent. Aan het water is ruimte voor een zit-/relaxhoek. En ín het water is plaats om een (vis)boot of sloep af te meren. Beukenhagen vormen de afscheiding met de buren. De houtopslag is van cortenstaal. Ook hier een druif tegen de gevel. In de entree aan deze kant bevinden zich een toilet en kastruimte.

Ligging

Snakkerburen heeft zo’n tweehonderd inwoners en vormt samen met de dorpen Miedum en Lekkum al eeuwenlang één gemeenschap. De dorpen werken veel samen, o.a. in de gezamenlijke dorpsvereniging en in de Doarpstún. In de nabijgelegen wijken van Leeuwarden en in het centrum vindt u alle mogelijke voorzieningen. Van scholen, gezondheidszorg, winkels, horeca, cultuur- en sportvoorzieningen tot twee treinstations. Er zijn goede wegverbindingen in alle richtingen en daar zit u vlakbij. Vanaf de Dokkumer Ee is heel Friesland over het

water bereikbaar (weet u nog: het bootje langs de wal). Wanneer u op de fiets stapt, zit u meteen op de kronkelige landweggetjes midden tussen de weilanden en kijkt u zo ver als het oog reikt.

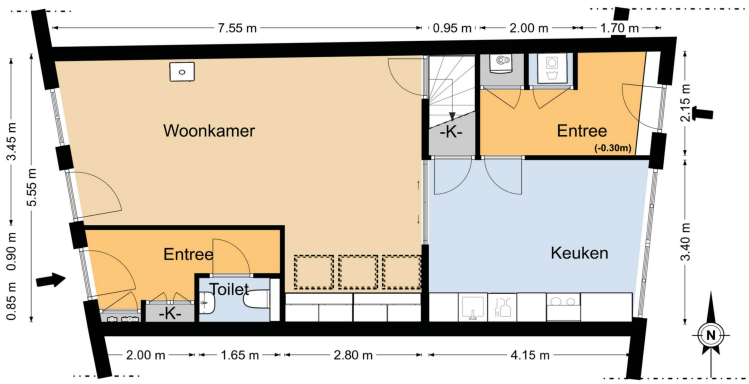
Tot slot

Wij nodigen u van harte uit om de woning te komen bezichtigen. Uiteraard kunt u uw eigen (aankoop)makelaar meebrengen.

Kenmerken

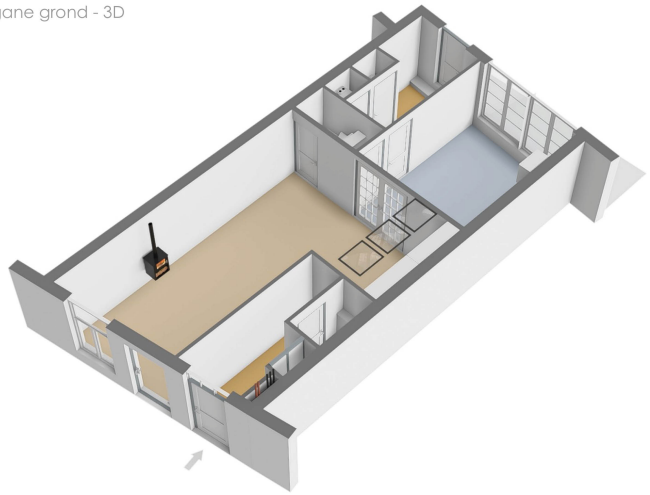
Woonoppervlakte:	119 m2
Inhoud:	381 m3
Perceelgrootte:	104 m2
Aantal slaapkamers:	3
Aantal badkamers:	1
Verwarming:	Remeha tzerra 2015
Isolatie:	Dakisolatie
Aanvaarding:	In overleg

Begane grond - 2D



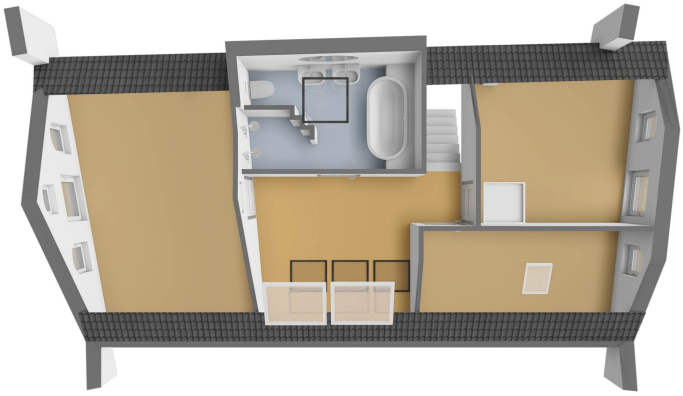
Begane grond - 3D Topview

Begane grond - 3D

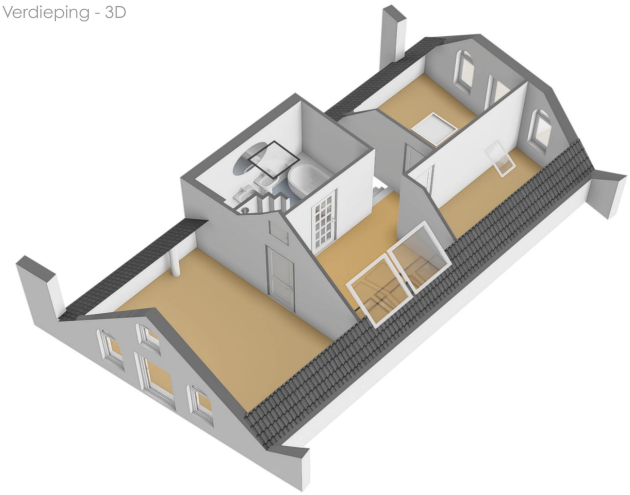


Begane grond - 3D

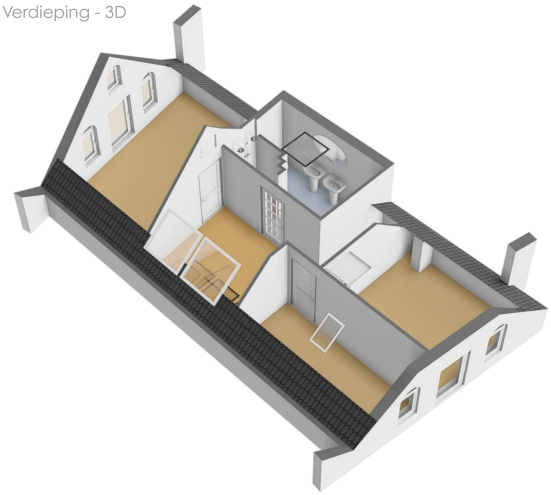
1e Verdieping - 3D Topview



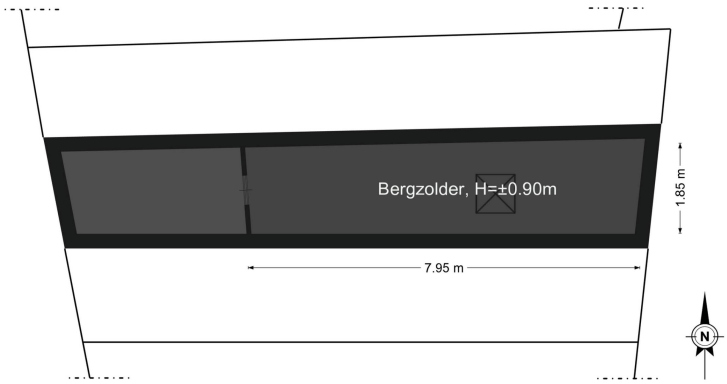
1e Verdieping - 3D



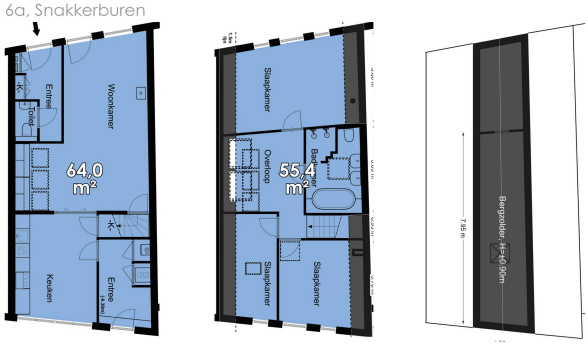
1e Verdieping - 3D



2e Verdieping - 2D



Volume + gebruiksoppervlakten
• Oan E Ie 6a, Snakkerburen



Begane grond 1e Verdieping 2e Verdieping

Volume:
- 384,4 m³

Gebruiksoppervlakten:

Wonen	119,4 m²
Overige inpandige ruimte	0,0 m²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,0 m²
Externe bergruimte	0,0 m²

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 120 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.