

€ 1.395.000,- k.k.

Oudemirdum

Een waar ‘pronkje’ *

mijn buitenplaats

MAKELAARDIJ

funda VBO MAKELAAR



€ 1.395.000,- k.k.

Oudemirdum

Een waar ‘pronkje’ *

De ene keer is het de plek, de andere keer de woning. Soms is het allebei. En nog minder vaak komt het voor dat plek en woning samen precies kloppen. Dan geeft de locatie de woning nog meer allure en geldt hetzelfde andersom. Precies díe combinatie hebben we hier. En, zoals gezegd: dat komt zelden voor. Geen wonder dat de huidige eigenaren hier zo lang zo fijn hebben gewoond.

Indrukwekkend
De locatie: bij Oudemirdum, het hart van Gaasterland in de Friese Zuidwesthoek, het IJsselmeer op een kwartiertje fietsen, tegen de bosrand gelegen en bovendien een flink stuk van de weg. Het landhuis: volledig nieuw gebouwd in 1991 door en voor de eigenaar van een gerenommeerd bouwbedrijf, met oog voor esthetiek en detail en met de beste materialen. Daarnaast is er het bijgebouw dat in het oog springt door het rieten dak en de vijfhoekige vorm. Alles, zowel binnen als buiten, is altijd met veel liefde en zorg onderhouden. Dat zie je en dat voel je.

De inrichting van het bijna één hectare grote perceel draagt eveneens een steentje bij aan het geheel. De ligging ten opzichte van de weg geeft letterlijk en figuurlijk afstand. Door die ruimte in te richten met oog voor de juiste verhoudingen is een parkachtig karakter ontstaan, met een afwisseling van solitaire bomen, groepen beplanting en gazon. De stoere rode beuk en de imposante rododendron komen er prachtig tot hun recht. Dat u hier volop privacy heeft spreekt vanzelf.

geeft dat? Toegegeven, het is een stukje lopen naar de brievenbus voor de post of de krant, maar in zo'n omgeving is dat toch een feest? Liever de andere kant op? Vanuit de achtertuin wandelt u zo het bos in.

Architectuur met karakter

Het landhuis is degelijk gebouwd en ruim opgezet. Traditioneel en kwalitatief goed én met oog voor detail. Dat geldt voor zowel buiten als binnen. Kijkt u maar eens naar de dakgoten, de schoorsteenborden, het (goud)haantje op één daarvan en de speelse driehoekige uitbouw van de woonkamer. De hoge kapconstructie, vide, grote raampartijen en de schuifpuien maken het landhuis niet alleen heerlijk licht, maar geven ook het gevoel dat binnen en buiten samensmelten tot één geheel. Je stapt zo het terras of het gazon op en maakt binnen net zo mooi alle seizoenen mee als buiten. Een leuke vondst is de geïntegreerde schoorsteen: binnen een open haard en op het terras een tuinhaard. Het landhuis is levensloopbestendig door een slaapkamer en naastgelegen badkamer op de begane grond. Het geheel geeft de uitstraling van een sfeervol en warm familiehuis.

Begane grond

De hal (met toilet) is door het vele glas ruim en licht en geeft een voorproefje van de hoge en lichte woonvertrekken. Ook vindt u hier de open trap naar de eerste verdieping. De woonkamer is L-vormig met een driehoekige uitbouw. De open haard ligt in de 'elleboog' van de kamers. De houten balken van de hoge kapconstructie liggen in het zicht, wat een warme uitstraling geeft. De vide en de hoogte maken de kamers extra licht en ruimtelijk. In de woonkamer en in de eethoek verbindt een schuifpui binnen met buiten. De halfopen keuken is ook bereikbaar vanuit de hal. Hal en keuken hebben een plavuizen vloer en de woonkamer een vloer van eikenhout. Vanuit de slaapkamer kijkt u









uit op de rode beuk. De badkamer beschikt over een douche, ligbad, wastafel en toilet. De bijkeuken biedt plaats aan een witgoedopstelling en bergruimte.

Verdiepingen
Op de eerste verdieping vindt u de grote overloop/vide. Ook hier heerlijke zitplekjes. Er zijn drie slaapkamers en een badkamer. De badkamer beschikt over een douche en een wastafel. Via een vlizotrap komt u op de bergzolder.

Buitenruimte
Het perceel is nagenoeg één hectare groot en heeft volwassen solitaire bomen (appelboom, kastanje, rode beuk e.d.), heesters, beukenhagen en grotere en kleinere groepen bomen, struiken en vaste planten. In de voortuin ligt een vijver. De uitgekiende combinatie van de beplanting en het grote gazon zorgt voor mooie zichtlijnen en een ruimtelijk geheel dat rust en allure uitstraalt. Wanneer we verder inzoomen op de beplanting zien we dat alles prima is onderhouden en dat er jaarrond van alles te genieten valt in de tuin. In het voorjaar bijvoorbeeld de bloeiende rododendrons, seringen en blauwe regen en in de herfst de prachtige kleuren van de wingerd.

Helemaal passend bij de sfeer van de tuin en het landhuis zijn ook de traditionele duiventil en het prieel. Rondom vindt u volop plekken om heerlijk zonnig of juist beschut buiten te zitten, zowel dichtbij de woning op het terras, als in het prieel of gewoon ergens in het gras onder een boom. De oprijlaan en een deel van het erf zijn halfverhard en er is een ruime verharde parkeerplaats voor meerdere auto’s. Het vijfhoekige bijgebouw is rietgedekt, heeft dubbele deuren en een loopdeur. Het kan dienst doen als garage en bergruimte. Op het terras vindt u een waterput. Het perceel ligt tegen de bosrand, zodat u vanuit de achtertuin rechtstreeks het bos in wandelt.

Ligging
Het sfeervolle dorp Oudemirdum heeft een actief verenigingsleven en ligt op zo’n twee kilometer. U vindt er basisonderwijs,









winkel-, horeca- en toeristische voorzieningen. Het dorp ligt midden tussen de Gaasterlandse bossen en dichtbij het IJsselmeer. Toeristisch-recreatieve voorzieningen liggen dan ook binnen handbereik. Voor wandelen, fietsen, paardrijden en golfen (golfbaan om de hoek!), tot (kite)surfen, zeilen en motorbootvaren. In de directe omgeving liggen bovendien zeven van de elf Friese steden. In dertig autominuten bent u in Sneek en in anderhalf uur in Amsterdam.

Tot slot
Wij nodigen u van harte uit om de woning te bezichtigen. U kunt uiteraard uw eigen (aankoop)makelaar meebrengen.

* Pronkje: Fries voor iets waar je trots op bent en dat je graag laat zien. Direct afgeleid van het werkwoord pronkje (pronken): pronken, iets moois laten zien, de aandacht trekken.









Kenmerken

Woonoppervlakte:	206 m2
Inhoud:	853 m3
Perceelgrootte:	9.810 m2
Aantal slaapkamers:	4
Aantal badkamers:	2
Verwarming:	Intergas 2024
Isolatie:	Dubbel glas
Aanvaarding:	In overleg































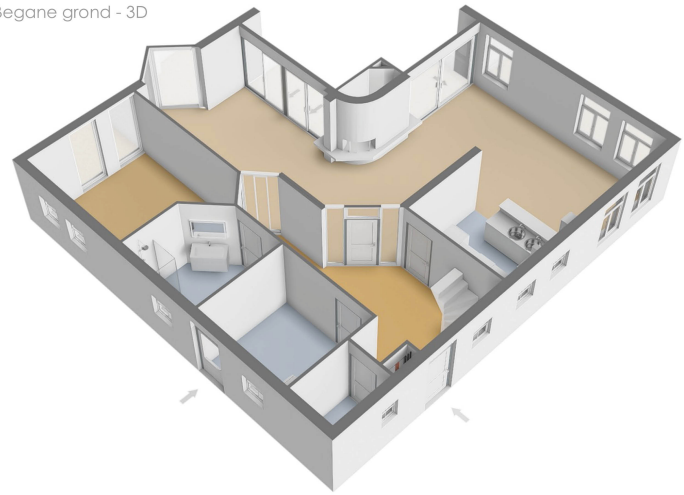

Begane grond - 2D



Begane grond - 3D Topview



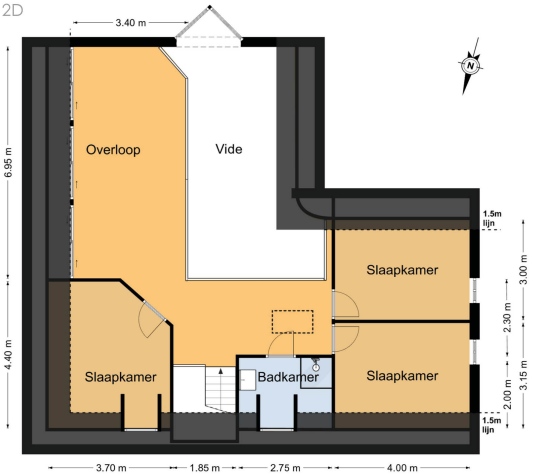
Begane grond - 3D



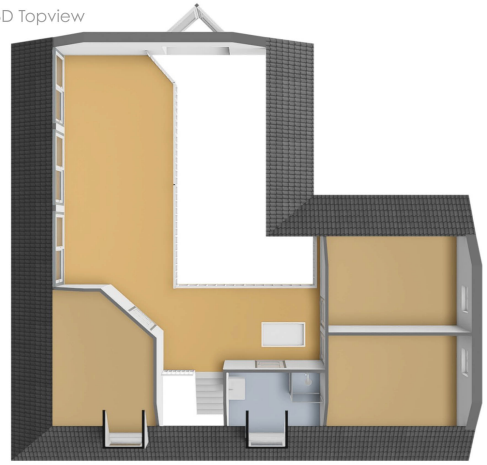
Begane grond - 3D



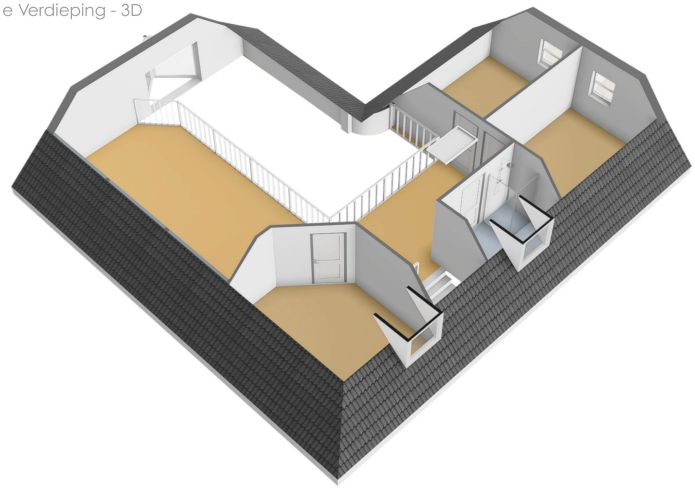
1e Verdieping - 2D



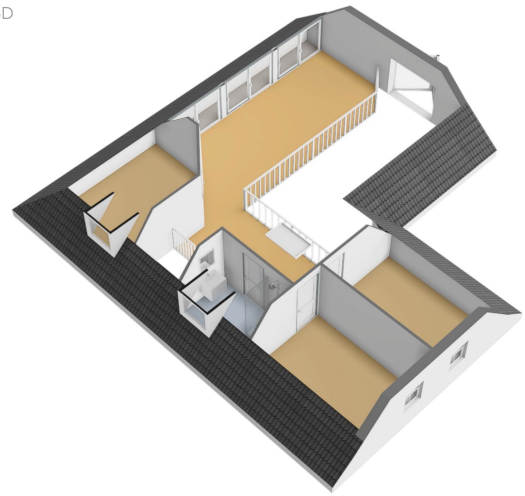
1e Verdieping - 3D Topview



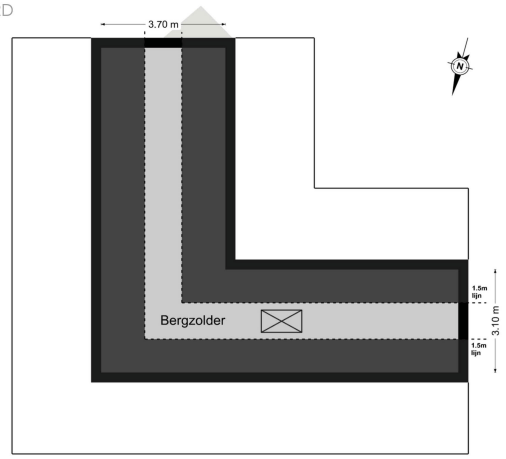
1e Verdieping - 3D



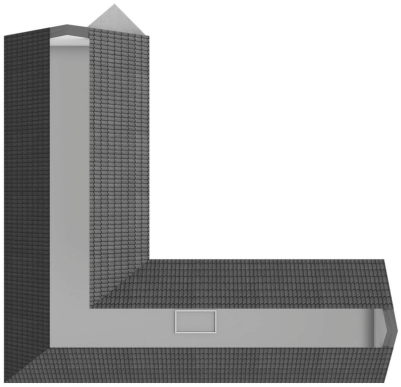
1e Verdieping - 3D



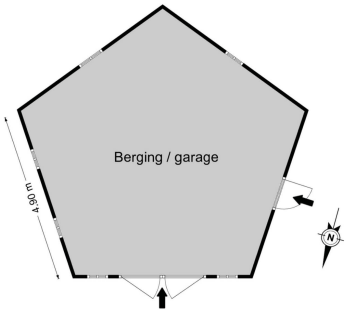
2e Verdieping - 2D



2e Verdieping - 3D Topview



Bijgebouw - 2D + 3D Topview

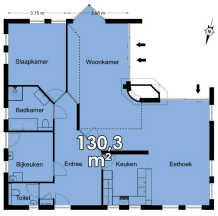




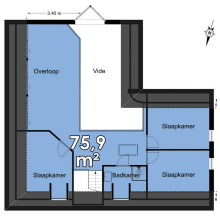
Volume + gebruiksoppervlakten
• Beukenlaan 8, Oudemirdum



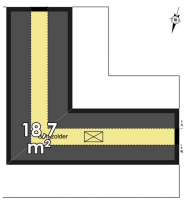
Bijgebouw



Begane grond



1e Verdieping



2e Verdieping

Volume:
- 853,1 m³

Gebruiksoppervlakten:

Wonen	206,2 m²
Overige inpandige ruimte	18,7 m²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,0 m²
Externe bergruimte	43,0 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 35 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.