

€ 1.125.000,- k.k.



Bumawei 23, Westergeast

mijn *buiten* plaats
MAKELAARDIJ



Bumawei 23, Westergeast

Prachtige kop-hals-rompboerderij aan de rand van dorp en vaarwater

Het komt zelden voor dat een woonboerderij beschikt over zoveel in het oog springende kwaliteiten als deze rietgedekte kop-hals-rompboerderij uit ca. 1700 aan de rand van Westergeast. Om er vast een aantal te noemen:

- volledig gemoderniseerd | verbouwing onder architectuur
- gelegen aan doorgaand vaarwater | met aanlegsteiger
- groot perceel van 12.336 m² | mogelijkheid voor paarden, kleinvee etc.
- goed onderhouden | incl. groot onderhoud rieten dak in 2023
- energielabel C
- levensloopbestendig | slapen en baden op de begane grond
- diverse mogelijkheden | bed & broche, thuiswerken, mantelzorg etc.

En dan hebben we het nog niet eens gehad over de vele authentieke bouwkundige elementen die bewaard

zijn gebleven, zoals een monumentaal gebint, kloostermoppen, tegeltableau, ûleboerden, schoorsteenborden, houten blokgoten en balkenplafonds. Om nog maar niet te spreken van de fruitboomgaard, de ruimte, het uitzicht en de privacy. En zag u het bijzondere bijgebouw al? Een architectonisch hoogstandje, zelfs genomineerd voor de Vredeman de Vriesprijs voor Architectuur. Kortom, ingrediënten volop voor het optimale buitenlevengevoel.

Historie en comfort gaan hand in hand
Bij de verbouwing in 2000 is 'een hap' uit dak en gevel van de schuur van de boerderij genomen. Dit deel is vervangen door glas, wat zorgt voor enorm veel licht en een groot ruimtelijk effect. De ruimte binnen is weliswaar heel open gehouden, maar is heel geriefelijk en gezellig door de knappe indeling

een nadrukkelijke plaats heeft gekregen en overal te zien is, zorgt voor de nodige sfeer en maakt de historie van de boerderij zichtbaar en voelbaar.

Ligging

De boerderij ligt aan de rand van Westergeast, in Noardeast Fryslân. In het dorp is een basisschool aanwezig. Een uitgebreid aanbod aan voorzieningen op het gebied van onderwijs, winkels, sport, cultuur en horeca vindt u in Dokkum, op een afstand van ca. 10 autominuten. Op de A7 zit u in 30 minuten. Het doorgaand vaarwater waar de boerderij aan grenst is de Nije Swemmer. Vanaf hier vaart u zo naar Dokkum, het Lauwersmeergebied, de Burgumer Mar of de Leien. De kleine jachthaven van het dorp ligt op enkele honderden meters afstand. Bovendien hebt u een eigen aanlegsteiger (in huur van de provincie Friesland). Dus, trossen los en varen maar!

Leuk weetje:

Een boerderij 'op leeftijd' is een levend geschiedenisboek. De gevelsteen met het opschrift 'Cleyne Buma' die sinds 1982 de achtergevel van de boerderij siert, is een eerbetoon aan de lange historie van de familie Buma, die is gekoppeld aan het dorp Westergeast en deels ook aan de plek van de boerderij.

Begane grond

In de grote, hoge en lichte woonruimte zijn verschillende functies ondergebracht: woonkamer, zithoek, keuken en eethoek. Er zijn tuindeuren naar het grote terras. De vide zorgt voor extra licht en ruimte én voor mooie doorkijkjes van beneden naar boven en andersom. Er zijn drie slaapkamers op de begane grond. De master bedroom heeft een moderne badkamer-en-suite met douche, wastafel, toilet en ligbad. Het voorhuis van de boerderij is ingericht als werkkamer. Bijzonder zijn hier het mooie balkenplafond en het authentieke tegeltableau. Ook is er een rookkanaal in deze ruimte. De moderne keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en heeft een prachtig uitzicht op



het markante bijgebouw uit 2009 onrecht. Oorspronkelijk was het plan om een schuur aan de boerderij te bouwen, maar later werd besloten om een apart bijgebouw te realiseren. Verschillende functies vinden nu hun plek onder één piramidevormig dak: garage, carport, berging, hooi-opslag, kippenhok, plantenkas en paardenbox. De carport springt in en de plantenkas aan de zuidwestzijde springt juist uit, wat zorgt voor een speels geheel. Het bijgebouw heeft ook een zolder, en is helemaal bekleed met western red cedarhout, dat in de loop van de tijd vergrijsst en daardoor mooi in het landschap opgaat. In 2012 werd het gebouw genomineerd voor de Vredeman de Vriesprijs voor Architectuur.

Buitenruimte

Het ruim 12.000 m² grote perceel biedt ruimte aan terras en zitjes, vasteplantenborders, heggen, heesters, gazon en een fruitboomgaard, en bovendien een stuk weiland voor paarden en/of kleinvee. De aanlegsteiger wordt gehuurd van de provincie Fryslân.

Kenmerken

- Bouwjaar circa 1700/ Bijgebouw 2009
- Perceelgrootte 12.336 m²
- Woonoppervlakte 275 m²
- Inhoud 1.700 m³
- Verbouwing boerderij 1999 -2006
- Externe bergruimte 80 m²
- Energielabel C
- Nefit Topline 2011
- Vloerverwarming woonkamer, hal en badkamer
- 2 rookkanalen
- Volledig geïsoleerd
- Groot onderhoud rieten dak 2023
- Ligplaats huur provincie Fryslân
- Woonbestemming en perceel grasland heeft agrarische bestemming



Kenmerken

Woonoppervlakte:	275 m2
Inhoud:	1.700 m3
Perceelgrootte:	12.336 m2
Bouwjaar:	BEFORE-1906
Aantal slaapkamers:	4
Aantal badkamers:	2
Verwarming:	Nefit Topline 2011
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.
