

Prijs op aanvraag



## Ald Dyk 24, Scharnegoutum

Traditionele kop-hals-rompboerderij met cachet én modern comfort

mijn *buiten*plaats

MAKELAARDIJ



## Ald Dyk 24, Scharnegoutum

### Traditionele kop-hals-rompboerderij met cachet én modern comfort

Stoer en statig en helemaal klaar voor de toekomst ligt deze traditionele kop-hals-rompboerderij te wachten op haar nieuwe bewoners. Zullen het watersporters zijn? Paardenliefhebbers? Feit is, dat ze nogal wat te bieden heeft:

- perceel van 11.535 m2
- eigen insteekhaven aan doorgaand vaarwater
- paardenboxen
- energielabel A
- ruimte en privacy
- modern comfort en luxe

Tevens is de woonboerderij levensloopbestendig, heeft zes slaapkamers, twee badkamers, een heerlijke tuin en een dito tuinhuis.

#### Karakter en sfeer

Sinds 1874 heeft deze boerderij heel wat stormen doorstaan en ze zal dat nog lange tijd blijven doen. Uitstekend onderhoud, degelijke materialen en deskundig uitgevoerde renovaties en verbouwingen zorgden ervoor dat we voor deze 150 jaar oude dame nog een lang en voorspoedig leven mogen verwachten.

Kijk bijvoorbeeld eens naar dat grote schuurdak: zo strak als een trommel! In 2016 werd het helemaal gerenoveerd. Bij het verbouwen van de boerderij was er steeds aandacht voor het behoud van karakter en sfeer. Het majestueuze gebint, de balkenplafonds, de levensboom in de voordeur, de blinden voor de ramen en de ûleboerden op het dak zijn er mooie voorbeelden van.

### Energiehuishouding

Een duurzame energievoorziening wordt in deze tijd steeds belangrijker. In deze woonboerderij ziet u dat terug in:

- 50 zonnepanelen
- cv-installatie met hybride warmtepomp
- airconditioning (slaapkamers)
- isolatie
- vloerverwarming (merendeel begane grond)

Samen zorgen deze investeringen voor energielabel A, een energierekening die binnen de perken blijft én voor een behaaglijk en comfortabel woonklimaat.

### Indeling begane grond

De gang in het midden van het voorhuis is grotendeels opengemaakt voor een ruimtelijk effect. Wanneer u de woning aan de voorzijde binnenkomt en vanuit de fraai betegelde vestibule met glas-in-loodraam naar binnen kijkt, ervaart u dit effect van licht en ruimte meteen. Aan uw rechterzijde vindt u vervolgens de ruime woonkamer, aan de linkerkant de eetkamer. Beide ruimtes zijn mooi licht en hebben hoge balkenplafonds. In de eetkamer is een vastekastenwand over de hele breedte. Beide kamers hebben een rookkanaal. Aan het einde van de oorspronkelijke gang is een trap naar de eerste verdieping.

In de hals van de woonboerderij bevindt zich de keuken met kookeiland. Deze dateert van 2019 en is voorzien van diverse moderne inbouwapparatuur. Ook is er een grote bergruimte/provisiekast. Tuindeuren verbinden de keuken met het royale terras naast de woning.



Vanuit de keuken komt u in het schuurdeel van de boerderij. Hier vindt u een grote (tussen)hal, toilet (met ook een urinoir), wasruimte voor witgoedopstelling, trap naar de eerste verdieping én de riante slaapkamer en luxe badkamer. Deze slaapkamer is zeer groot en heerlijk licht. De schuurdeuren zijn behouden gebleven, maar ervóór is een gevel met glas en glazen deur aangebracht. Ook zijn er extra ramen in het dak gemaakt en er is een vastekastenwand. Een grote staander van het gebint is hier een sfeervol detail. Airconditioning zorgt voor een aangenaam klimaat. De moderne badkamer beschikt over een inlopdouche en een badkamermeubel.

### Verdiepingen

Deze woonlaag bestaat uit twee delen: het deel boven het voorhuis en het deel boven het woongedeelte dat in de schuur is gerealiseerd. Boven het voorhuis vindt u een royale overloop, luxe badkamer, twee (slaap)kamers en inloopkast. De overloop is op dit moment ook ingericht als slaapkamer. De badkamer is voorzien van een toilet, dubbele wastafel en royale inlopdouche. Het deel boven de schuur heeft een ruime overloop, toilet, twee slaapkamers en kastruimte. Beide slaapkamers beschikken over airconditioning. Een vaste trap leidt naar de twee verdieping, waar u een overloop/slaapruimte vindt, eveneens voorzien van airconditioning.

### Indeling schuur

In de grote schuur zijn vier stallen gerealiseerd van verschillende afmetingen. Bergruimte is er eveneens volop. Niet de hele schuurruimte is ingericht, u hebt dus nog mogelijkheden te over voor een eigen invulling. Ook heeft de schuur een verdieping.

### Buitenruimte en bijgebouwen

De voortuin is ingericht met bomen, heesters, vaste planten en gazon. Het voorste deel van het erf en het pad naar de voordeur hebben een grindverharding. Het achterste deel een verharding met betonplaten. De ruime zijtuin heeft een doordachte inrichting met o.a. heggen en doorkijkjes, waardoor er zowel privacy is als een vrij uitzicht over de weilanden.



In het gezellige tuinhuis met houtkachel kunt u zich in ieder seizoen heerlijk terugtrekken. Al naar gelang de weersomstandigheden, met de tuindeuren open of gesloten. Aangrenzend is een grote garage/berging, geschikt voor diverse doeleinden, zoals hobby, auto, stalling boot. Achter op het terrein staat een carport voor drie auto's en naast het voorhuis een overkapping met laadpaal voor elektrische auto's.

Het bijbehorende perceel weiland is o.a. geschikt voor het houden van paarden. De ligging aan het water, in combinatie met de paardenbak ernaast mag zeker bijzonder worden genoemd. De paardenbak is 20 bij 40 meter en is gedraineerd.

De eigen insteekhaven die het perceel verbindt met de Zwette, is recent verdiept, zodat het ook voor grotere/dieper stekende schepen geschikt is.

### Ligging

Scharnegoutum heeft ruim 1.500 inwoners, kent een gezellig dorpsleven en beschikt over basisonderwijs, supermarkt, huisartsensprekuur en apotheek. Met de auto bent u binnen tien minuten in watersport- en Elfstedenstad Sneek en op de fiets in een kwartier. De stad heeft uitgebreide voorzieningen op het gebied van winkels, onderwijs, horeca, (water)sport en cultuur. Door de nabijheid van Sneek en de ligging aan de Zwette/Elfstedenroute ligt de woonboerderij midden in het waterhart van Friesland en kunt u de hele provincie (en verder) bevaren. Wandel- en fietsroutes zijn er eveneens volop. Op de A7 bent u in minder dan tien autominuten. Deze autosnelweg brengt u o.a. in ruim anderhalf uur in Amsterdam en in een uur naar Groningen. Sneek heeft een treinverbinding naar Leeuwarden en Zuidwest-Friesland en met de auto bent u in een half uur in Leeuwarden.

### Tot slot

U bent van harte uitgenodigd om de woning te bezichtigen. Indien gewenst, kunt u uw eigen (aankoop)makelaar meebrengen.



## Kenmerken

Woonoppervlakte: 295 m<sup>2</sup>

Inhoud: 2.756 m<sup>3</sup>

Perceelgrootte: 11.535 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 1874

Aantal slaapkamers: 6

Isolatie: Dakisolatie, Muurisolatie,  
Vloerisolatie, Dubbel glas

Aanvaarding: In overleg



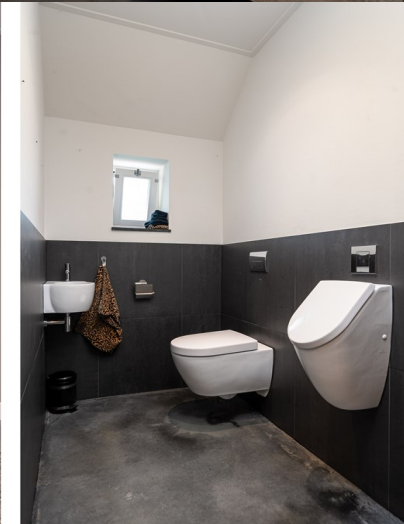
















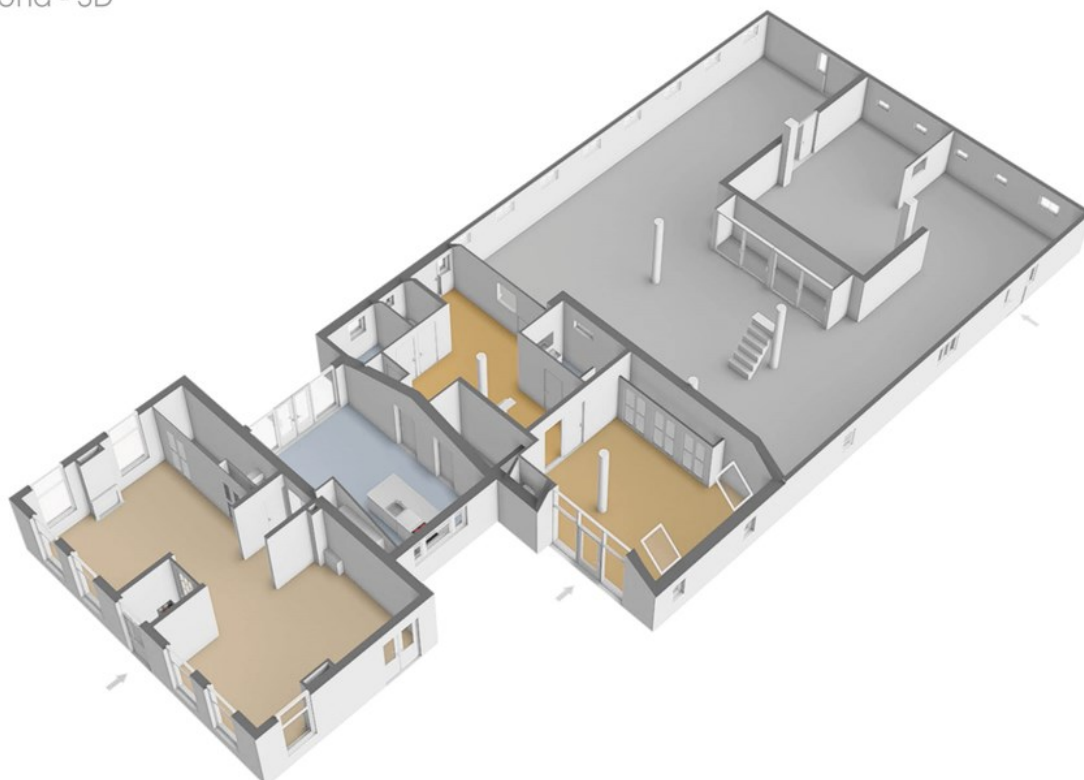


# Plattegrond

Begane grond - 3D Topview



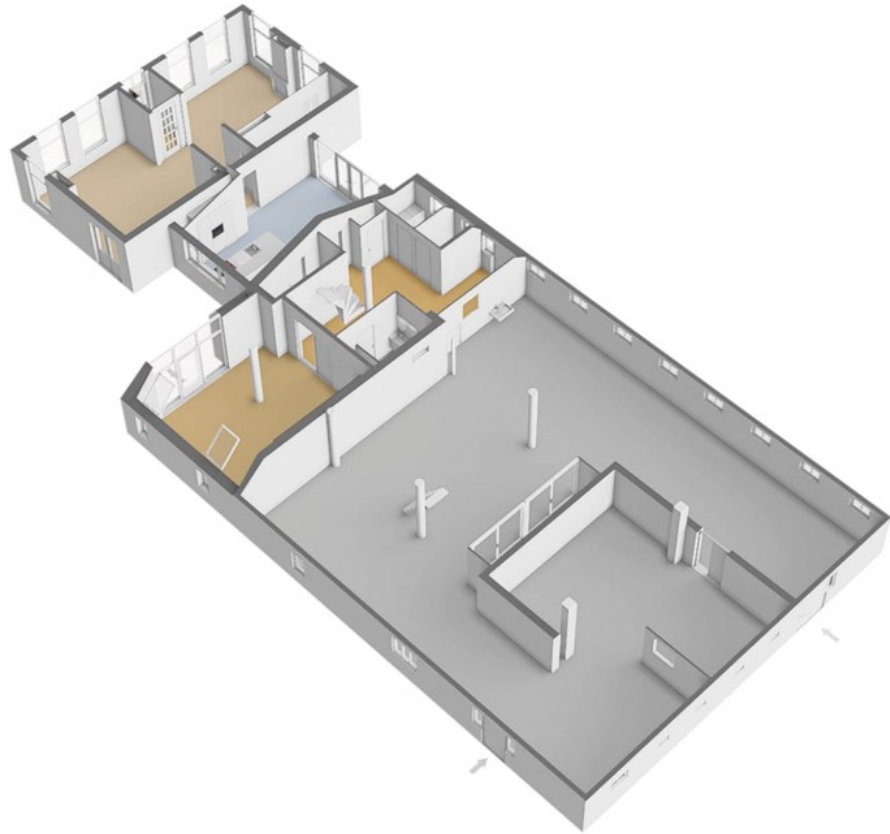
Begane grond - 3D



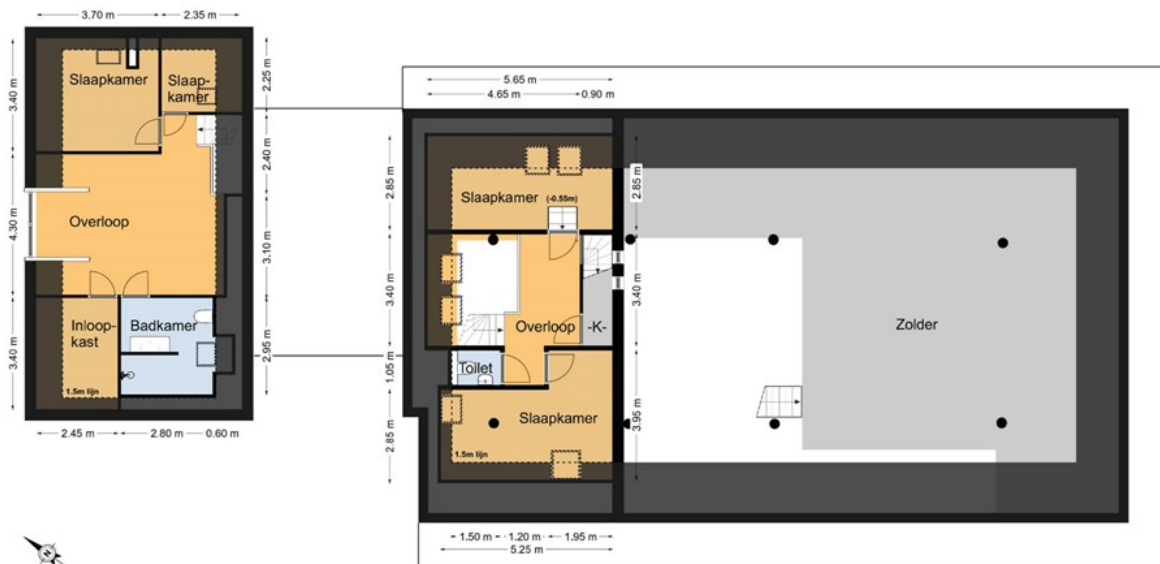
\*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

Begane grond - 3D



1e Verdieping - 2D

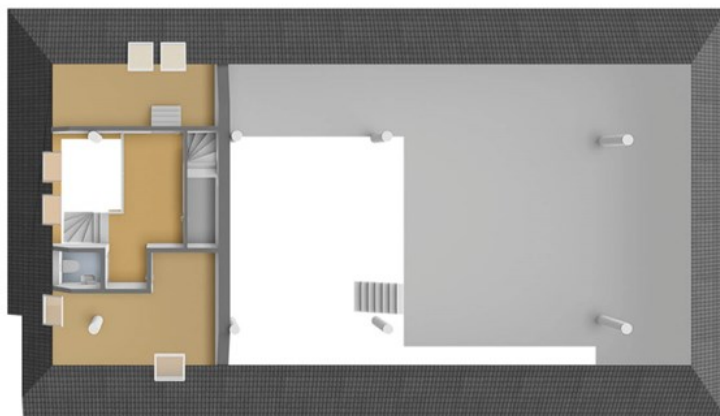
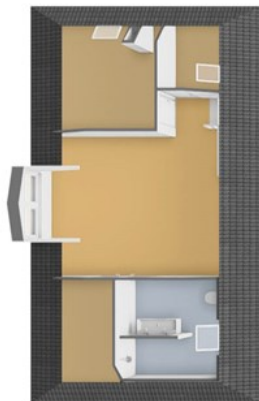


\*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

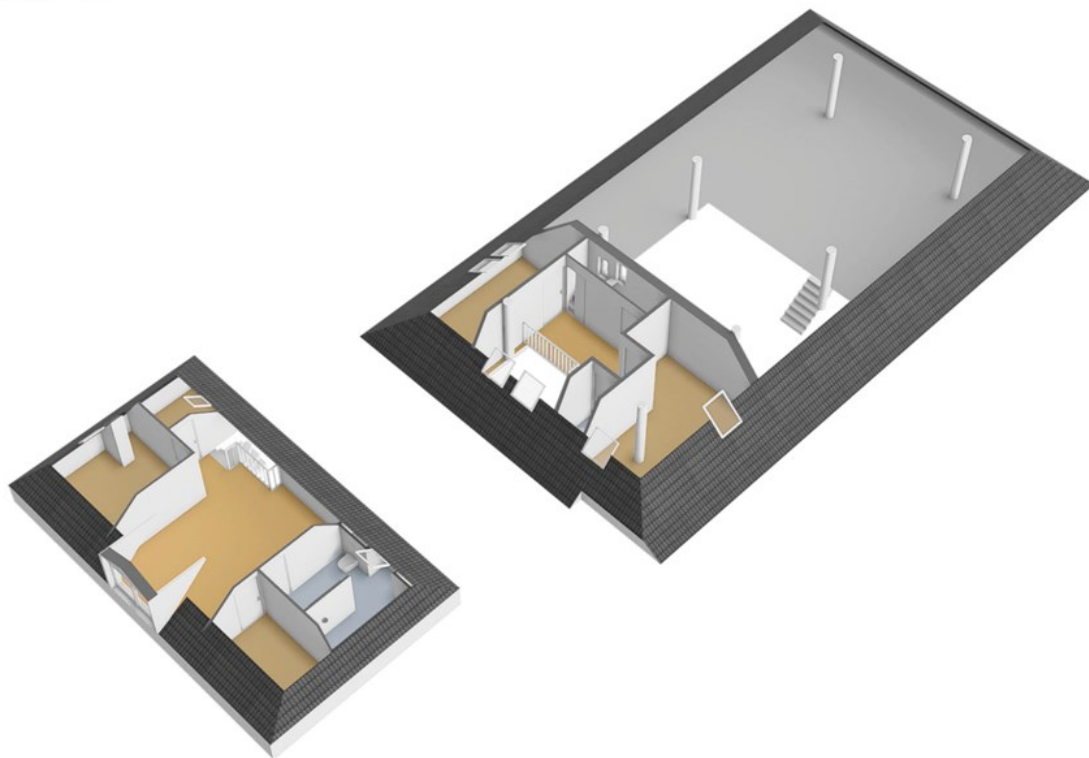


# Plattegrond

1e Verdieping - 3D Topview



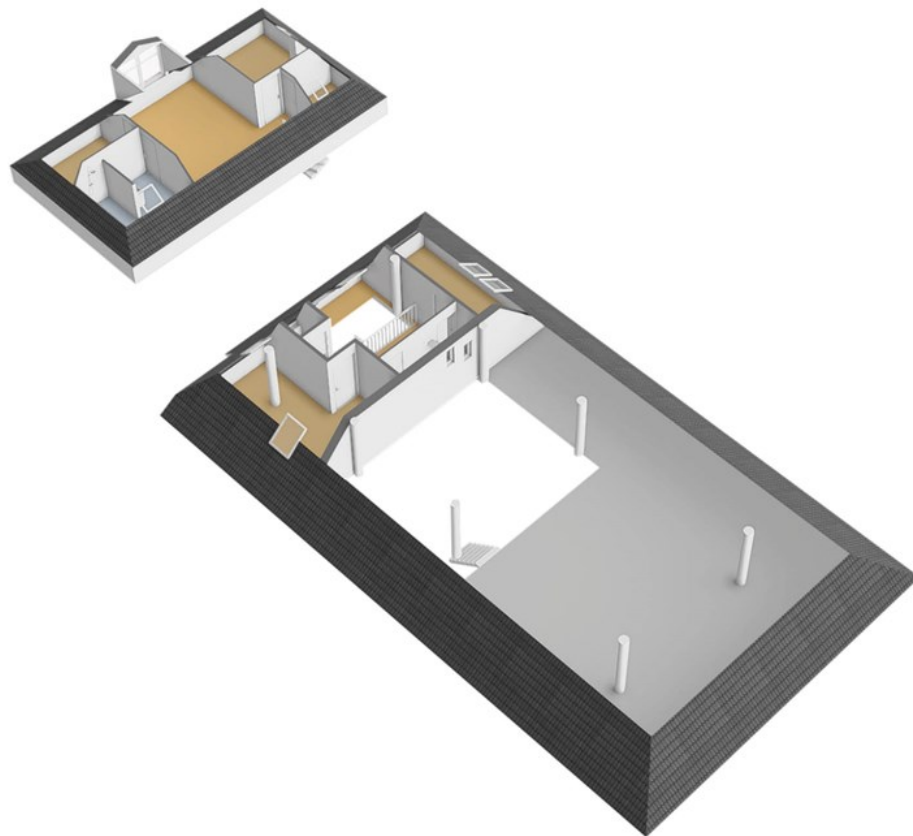
1e Verdieping - 3D



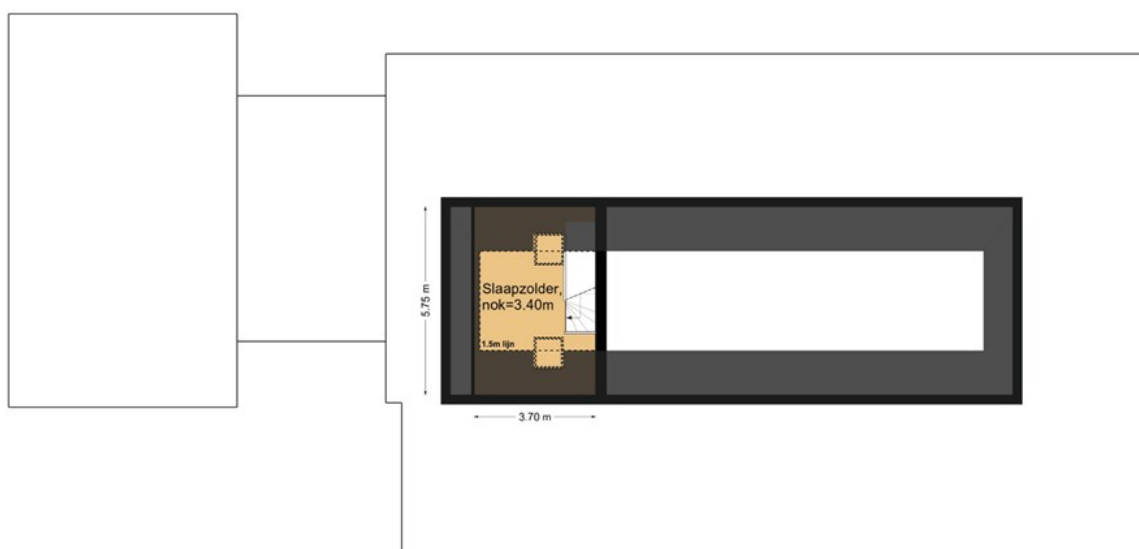
\*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

1e Verdieping - 3D



2e Verdieping - 2D



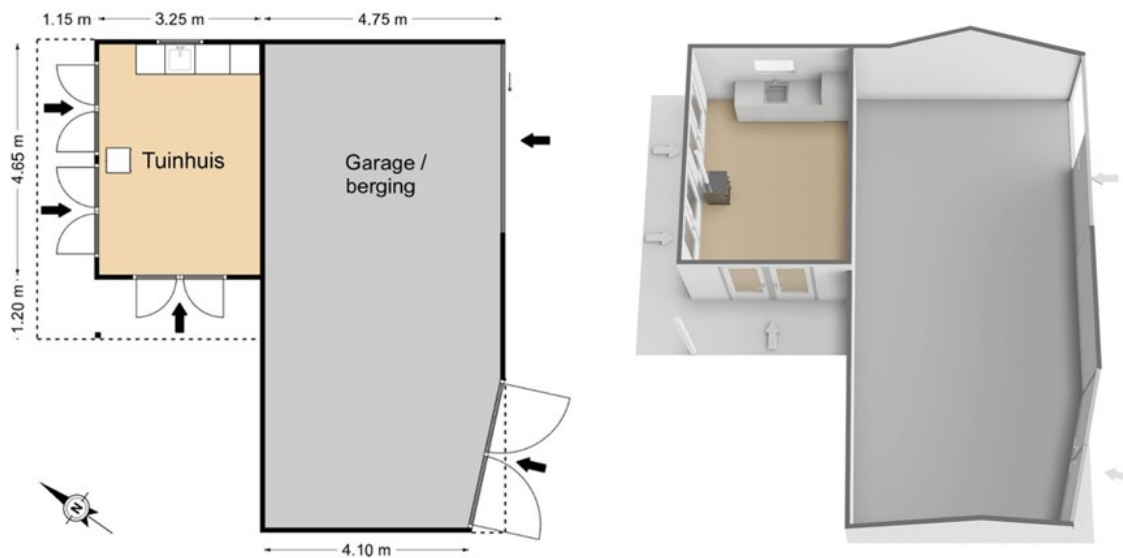
\*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

2e Verdieping - 3D Topview



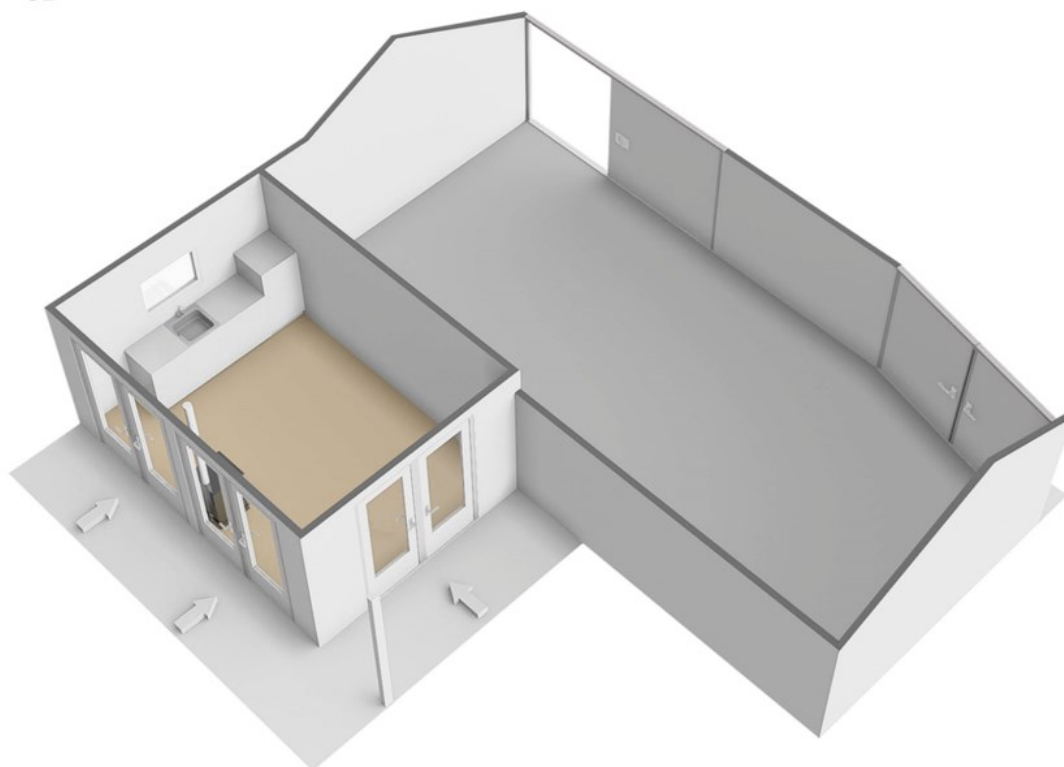
Bijgebouw 1 - 2D + 3D



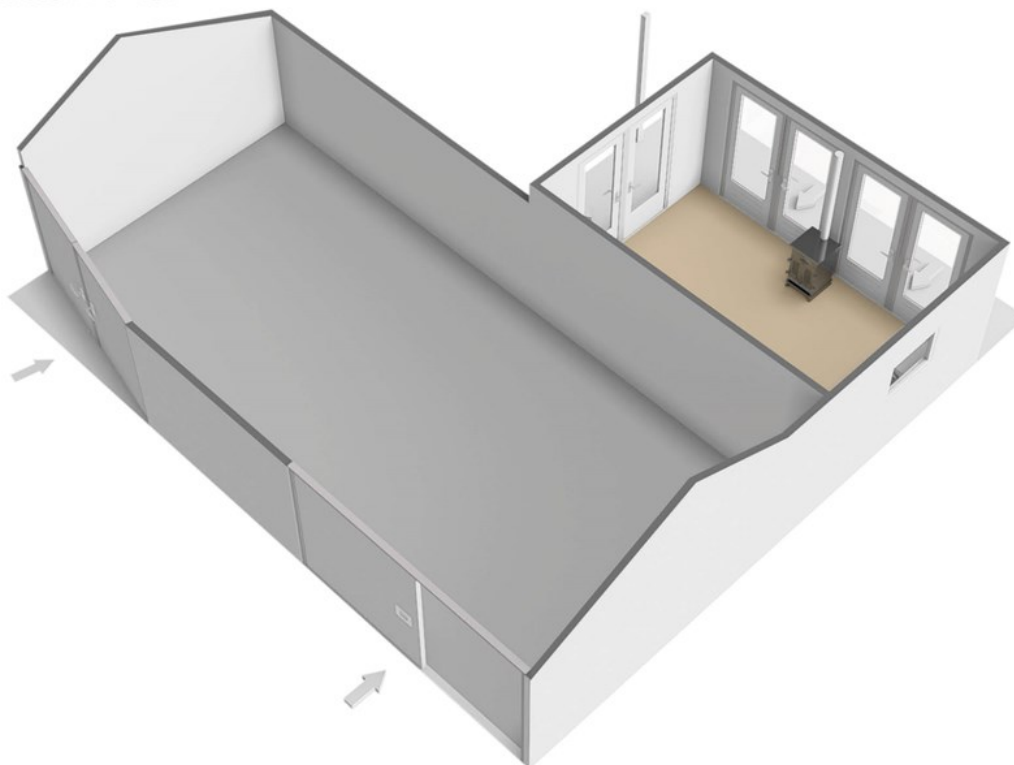
\*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

Bijgebouw 1 - 3D



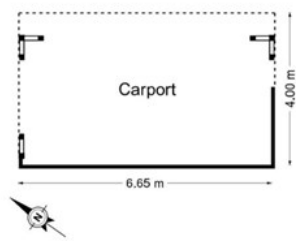
Bijgebouw 1 - 3D



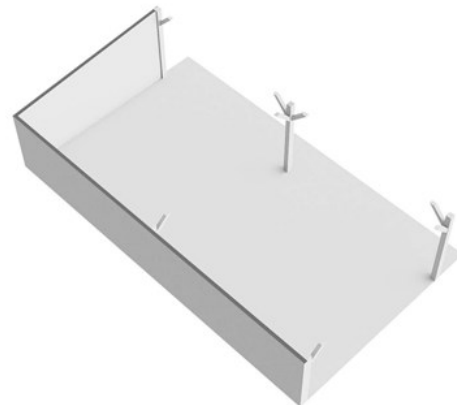
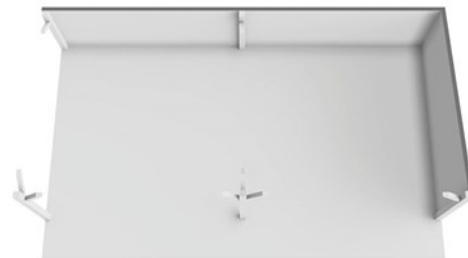
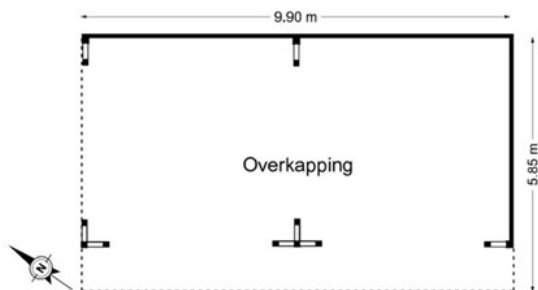
\*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

## Bijgebouw 2 - 2D + 3D



## Bijgebouw 3 - 2D + 3D



\*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

Volume + gebruiksoppervlakten  
 • Ald Dyk 24, Scharnegoutum



**Volume:**  
 ± 2.756 m³

**Gebruiksoppervlakten:**

■ Wonen	295,0 m <sup>2</sup>
■ Overige inpandige ruimte	256,1 m <sup>2</sup>
■ Gebouw gebonden buitenruimte	0,0 m <sup>2</sup>
■ Externe bergruimte	60,9 m <sup>2</sup>

\*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# 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 150 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](mailto: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.

---