

€ 649.000,- k.k.



## Doarpsstrjitte 15, Easterwierrum

Historie en comfort hand in hand in een bijzonder pand

mijn *buiten*plaats

MAKELAARDIJ



## Doarpsstrjitte 15, Easterwierrum

Historie en comfort hand in hand in een bijzonder pand

- Voormalige herberg
- Zeer ruime woning
- Veel gebruiksmogelijkheden
- In het centrum van het dorp, aan het dorpsplein
- Geheel gemoderniseerd met respect voor de historie van het gebouw
- Gebruik van kwalitatief hoogwaardige materialen
- Verbouwd met oog voor zuinig omgaan met energie
- Originele details; hoge plafonds, originele houten balken, ramen met blinden, paneeldeuren, estriken

### Gebruiksmogelijkheden

- Wonen met klein of groot gezin
- Familiewoning
- Generatie-/kangoeroewoning
- LAT-woning
- Bed & breakfast (informeer bij gemeente)
- Wonen en werken: werk- of praktijkruimte, galerie of atelier aan huis

### Ruim meer dan twee eeuwen

Als dit voormalige dorpscafé kon praten, dan had het ons heel wat te vertellen! Ruim twee eeuwen lang was dit pand het levende hart van Easterwierrum. Nu is het een bijzondere woon- en werkplek die deskundig en met veel oog voor detail werd gerestaureerd waardoor een prachtige combinatie is ontstaan van historie en hedendaags comfort.

### Goed rentmeesterschap

Toen de huidige eigenaar het pand in 2000 kocht, was dit aan het eind gekomen van z'n levensloop als café en snackbar en had het zich geen betere koper kunnen wensen. Het pand was in slechte staat, maar is in de loop van de tijd stap voor stap volledig renoveerd.\* Van volledig nieuw leidingwerk (elektriciteit, gas, water, riolering), diverse vormen van isolatie waaronder spouwmuur isolatie, vloerisolatie en dubbelglas tot hardhouten kozijnen en individuele thermostaten per vertrek. Vanaf 2001 heeft het pand een woonbestemming.

### Levende geschiedenis

Wie houdt van een huis met geschiedenis, kan hier zijn hart ophalen. De historie van dit pand is gedocumenteerd vanaf het begin van de 18e eeuw. Een paar voorbeelden: balkenplafonds, paneeldeuren, werkende blinden voor de ramen, originele estriken, de oorspronkelijke houten vloeren van de danszaal, het café en houten plafonds in de slaapkamer en thuisbioscoopzaal. En vergeet ook de trochreed niet, met z'n majestueuze deuren! Ziet u het voor zich, hoe de vermoeide paarden door deze doorgang naar achter liepen om daar uit te rusten, te eten en te drinken?



Als we de ringen in de steeg zien waar de paarden werden vastgemaakt, en we knijpen onze ogen tot spleetjes, dan horen we ze nog briesen, stampen en hinniken. Toch is de woning voorzien van alle moderne gemakken, zoals een prima uitgeruste keuken en een riante badkamer. Het pand wordt verwarmd met vloerverwarming in de betegelde vloeren, een houtkachel in de woonkeuken en convectiverwarming die is verwerkt in de lambrisering van de vertrekken.

### Een wereld aan mogelijkheden

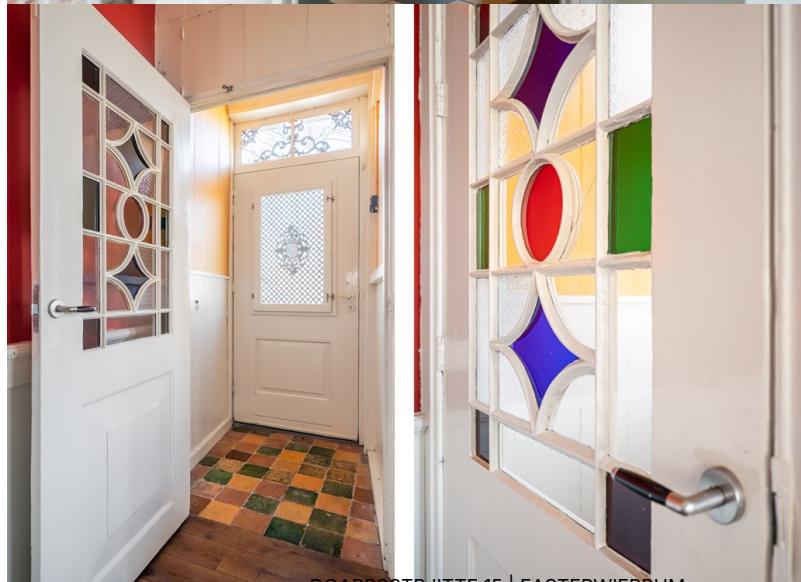
Het huis heeft twee woonlagen en ruime bergzolders, bereikbaar met vaste trap, met mogelijkheid voor extra kamers. U vindt er zes kamers, een woonkeuken, bijkeuken, een kelder, verschillende bergruimten en twee inpandige garages. Het pand is geschikt als gezinswoning, woon-/werkcombinatie, atelier of woon-/mantelzorgcombinatie, en ook voor bed and breakfast zijn er mogelijkheden.\*\* De besloten tuin is onderhoudsarm en ligt op het zuiden.

### Ligging

Easterwierrum is een dorp met ruim 300 inwoners in het hart van Fryslân, tussen Leeuwarden (20 autominuten) en Sneek (15 minuten). U vindt er basisonderwijs, en het nabijgelegen Mantgum (5 minuten) is een station aan de treinverbinding Leeuwarden-Sneek-Stavoren. Andere onderwijs-, winkel-, sport- en cultuurvoorzieningen vindt u in de omliggende dorpen en in Leeuwarden en Sneek. Het gebied is bij uitstek geschikt voor wandelen en fietsen. Zo ligt het dorp aan de Elfstedenroute over de weg, het St. Odulphuspad en aan het Jabikspaad (onderdeel van de pelgrimsroute naar Santiago de Compostela). Ook de vaarroutes en de Friese meren zijn nabij.

\*een gedetailleerd technisch overzicht is op aanvraag beschikbaar bij bezichtiging

\*\* informeert u zelf bij de gemeente of deze functies zijn toegestaan binnen het bestemmingsplan



## Begane grond

U komt het pand binnen via de nieuwe merbau voordeur met klassiek uiterlijk. Boven de voordeur bloeit de oorspronkelijk, antieke levensboom. In het entreeportaal vindt u nog de 17e/18e eeuwse estrikenvloer. Wat vroeger het café was, is nu ingericht als kantoorruimte. De parketvloer is van massief Frans eiken. De grote woonkeuken ligt aan de achterzijde van het pand en heeft dubbele tuindeuren. De keukeninrichting is maatwerk en bestaat o.a. uit een professionele afzuigkap en een vrijstaand spoeliland. De vloer is betegeld en heeft vloerverwarming. De karakteristieke schouw is een mooie plek voor de houtkachel en in aanvulling op het balkenplafond zorgt de wand met schoongehakt metselwerk voor een extra historisch accent.

De gang, het toilet, de bijkeuken en de aangrenzende douche zijn eveneens voorzien van vloerverwarming. De bijkeuken biedt ruimte aan een witgoedopstelling, en verbouwing tot tweede badkamer is ook een optie. De open kelder is een onverwarmde ruimte die geschikt is voor de opslag van levensmiddelen. Het achterste gedeelte van de voormalige trochreed is in gebruik als garage, en zou ook als tuinkamer kunnen worden ingericht. Het voorste gedeelte heeft de functie van werkplaats en garage en heeft een doorleefde massief eiken parketvloer. Deze ruimte is in gebruik geweest als biljartruimte. Het voorportaal van de trochreed heeft een vloer van gele klinkers en een extra trap naar de eerste verdieping.

## Eerste verdieping

Een klassieke, ruime trap met tussenbordes leidt u naar de eerste verdieping, met overloop en gangen naar de woonkamer, de vier slaapkamers, waarvan één in gebruik is als werkkamer en één als woonkamer, de badkamer, de wasruimte en de berging. De overloop heeft een grenen parketvloer. Een van de gangen heeft sterrenhemelwanden. De grote, hoge en lichte woonkamer ligt aan de voorzijde en kijkt uit op het dorpscentrum. Deze is voorzien van een thuisbioscoop. Hier was vroeger







de danszaal. Er ligt een groen parketvloer (oorspronkelijke dansvloer). De grootste slaapkamer is de voormalige kleine zaal. De vloer is massief eiken parket. Tevens beschikt deze ruimte over een grote inloopkast met bedsteedeuren.

Een vernieuwd origineel raampje kijkt uit op de steeg. De derde slaapkamer (de kamer met het biljart) heeft ook de groen parketvloer waarop in een vorig leven volop werd gedanst. Er is er een deur naar de bergruimte, een luik naar het voorportaal en een sterrenhemelwand. De berging heeft een parketvloer en een sterrenhemelplafond en is verbonden met de derde slaapkamer, wat de mogelijkheid geeft om er een badkamer te realiseren, bijvoorbeeld voor een bed and breakfastvoorziening. De grote badkamer heeft vloerverwarming, een vrijstaand bad, toilet, wastafel en regendruppeldouche. De wasruimte biedt plaats aan een wasmachine en droger.

### **Tweede verdieping**

Via het trappenhuis met ruime trap komt u op de zolderverdieping. Hier kunnen nog extra kamers worden gerealiseerd. Op de ruime overloop zijn deuren naar de voorste en achterste zolder. Het dak van de achterste zolder is nog niet geïsoleerd, maar wel voorbereid voor centrale verwarming en de vloer is beloopbaar. Ook de voorste zolder is niet geïsoleerd, nog in te delen en heeft een beloopbare vloer. Beide bergzolders zijn voorzien van dakramen. Voor de energiebesparing van de woning zijn de zoldervloer, wanden van het trappenhuis en het dak van de overloop geïsoleerd uitgevoerd.

### **Buitenruimte**

De ruime en onderhoudsarme tuin ligt op het zuiden en is betegeld met grasbanen die berijdbaar zijn met auto of camper. De tuin is rondom begroeid met klimop en andere wintergroene beplanting, wat tevens zorgt voor de nodige privacy. Blikvangers zijn een tulpenboom en een stoofperenboom. Er is een hondenkennel en een afdak voor de opslag van bijvoorbeeld stookhout, fietsen of tuinmeubels. De poort naar de steeg is ruim twee meter breed en in eigendom.







De buren hebben recht van overpad.



**Voor de bijzonderheden:**

- Woonbestemming
- Woonoppervlakte 269m<sup>2</sup>
- Inhoud 1.738m<sup>3</sup>
- Perceelgrootte 482m<sup>2</sup>
- Schilderwerk van de gevels 2015/2016 (rondom buiten wordt aangepakt)
- Het houtwerk van de goot (inclusief bodem van de goot) aan de voorzijde is vervangen in 2018
- Goten aan zij- en achtergevel te vervangen binnen 10 jaar
- Het dakbeschot is grotendeels vernieuwd in 2015
- Energielabel D (geldig tot 2030)
- Energieverbruik gas ca. 2.300m<sup>3</sup> per jaar (hele jaar bewoond, thuiswerkend), ca. 1.900kWh elektra
- Muur- en vloerisolatie. Geïsoleerde zoldervloer
- Asbest is verwijderd, maar kan nog in geringe mate aanwezig zijn
- De nieuwe kozijnen zijn tropisch hardhout (Sapupira, 10 jaar onbehandeld bestendig in de buitenlucht), beschilderd met hoogglans alkydharsverf, voorzien van dubbelglas (gedeeltelijk HR++), kozijn poort aan de voorzijde en voordeur origineel







## Kenmerken

Woonoppervlakte: 269 m2

Inhoud: 1.738 m3

Perceelgrootte: 482 m2

Bouwjaar: BEFORE-1906

Aantal slaapkamers: 4

Isolatie: Muurisolatie,  
Vloerisolatie

Aanvaarding: Per direct aanvaardbaar













# 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 178 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.

---