

€ 795.000,- k.k.



Huisterheide 13 Sint Nicolaasga

Waar het bos begint en het buitenleven thuis is

mijn *buiten* plaats

MAKELAARDIJ



€ 795.000,- k.k.



Huisterheide 13 Sint Nicolaasga

Waar het bos begint en het buitenleven thuis is

Bos is uw achtertuin, weiland het uitzicht vanuit de woonkamer, een aantal meren ligt om u heen en in een kwartier tot een half uur bent u in zeven van de elf Friese steden. Deze royale vrijstaande gezinswoning ligt in het buurtschap Huisterheide, in het midden van de driehoek Joure, Langweer, Sint Nicolaasga. Het werd gebouwd in 1925 en kreeg er in de jaren '90 flink wat leefoppervlak bij. Ook zeer recent was er nog een grote ingreep. De bovenverdieping werd vernieuwd en geïsoleerd. Het resultaat: vier slaapkamers en veel handige kastruimte op de overloop. De afwerking van het geheel is om door een ringetje te halen. U kunt er zo intrekken.

Sfeer, ruimte en comfort gaan hand in hand

De verbouwingen

zijn zorgvuldig uitgevoerd, met respect voor het bouwjaar van het pand. Die historie ziet u terug in sfeervolle elementen als hoge balkenplafonds, tegelplateau, luiken, blinden en het metselwerk in de voorgevel. De levensboom in de voordeur staat symbool voor de verbinding tussen heden met verleden. De woning beschikt over veel bergruimte, ook op de begane grond. Buiten is eveneens volop ruimte, want het perceel is maar liefst 1.815 m² groot. Alle leeftijden kunnen er uit de voeten: met spelen, in de tuin werken, barbecueën, genieten op een terras of onder de overkapping. En wellicht brengen de hangbuikzwijntjes van de huidige eigenaren u op het idee om zelf ook kleinvee te gaan houden.

Begane grond

Via de entree aan de voorzijde komt u in de hal met toilet, trapopgang en bergruimte. De grote en lichte woonkamer heeft tal van sfeervolle elementen: een hoog balkenplafond, blinden voor de ramen, een serre, houten vloer en een houtkachel met tegelplateau. Recent is een airco geïnstalleerd. De woonkamer is verbonden met een tuinkamer die openslaande deuren heeft naar terras en tuin. De keuken ligt aan de achterzijde van de woning en kijkt uit op de tuin. Een lichtschacht in het plafond zorgt voor extra licht.

Verder vindt u op de begane grond een luxe badkamer (2022) met vloerverwarming, een royale inloopdouche en een badkamermeubel met dubbele wastafel. De bijkeuken met achterdeur biedt o.a. ruimte aan een witgoedopstelling. Ook vindt u hier een extra berging. Via de bijkeuken bereikt u de ruime inpandige garage, voorzien van meerdere ramen en royale, praktische inbouwkasten. De ruimte is bovendien geschikt voor diverse doeleinden. Een tweede entree, met bijvoorbeeld ruimte voor een garderobe, ligt tussen het huis en de garage.

Eerste verdieping

Een nieuwe, op maat gemaakte en soepel lopende houten trap is recent gerealiseerd en brengt u naar de overloop. Hier is een grote inloopkast gemaakt en nog vijf andere kasten. Een slimme en mooie oplossing. De royale masterbedroom geeft een luxe hotelgevoel. De kamer ligt boven de garage en heeft twee dakkapellen. De andere drie slaapkamers liggen boven het woonhuis. De middelste heeft een dakkapel en de andere twee een dakraam.

Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereikt u de bergzolder.

Buitenruimte

De grote tuin ligt rondom het huis en is ingericht met bomen, struiken, borders, gazon, een tuinkasje en ruime terrassen. Ook is een deel bestemd voor de hangbuikzwijntjes en hun hok. De tuin en het aangrenzende bos gaan naadloos in elkaar over: via het tuinhekje staat u meteen in het bos. De woning is



aan de voor- en zijkant voorzien van markiezen. Net als de luiken zijn het mooie blikvangers die perfect bij de sfeer van het huis passen. Erf en oprit zijn recent gereinigd. Er is daar plaats voor meerdere auto's. Een overkapping/buitenkamer zorgt voor beschut buiten zitten in ieder seizoen. Er is een houtopslag die is voorzien van een gevlinderde betonvloer en een berging met overkapping die plaats biedt aan bijvoorbeeld fietsen en tuinmeubels.

Ligging

De woning ligt aan een doorgaande weg die van oudsher een belangrijke verbinding vormt tussen de omliggende dorpen. Het nabijgelegen St. Nicolaasga (vier autominuten) beschikt o.a. over basisonderwijs, twee huisartsenpraktijken en een supermarkt. Voor een uitgebreider aanbod aan scholen, winkels, horeca, sport- en cultuurvoorzieningen kunt u terecht in Joure, Lemmer of Sneek, op tien tot twintig autominuten afstand. In het nabijgelegen Langweer (klein kwartiertje fietsen) zit u meteen midden in de gezellige Friese watersportsfeer. De A6 (vijf autominuten) en A7 (ruim tien autominuten) verbinden u vlot met de rest van het land.

Zuidwest-Friesland kenmerkt zich door een veelzijdige mix van meren, bossen, kust en natuurgebieden en door gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed. In Huisterheide zit u daar middenin. U hebt daardoor alle mogelijkheden voor diverse watersporten, wandelen, fietsen, paardensport en dorps-, stads- en museumbezoek. Een 18-holes golfbaan ligt om de hoek.

Overig

Mocht u plannen hebben voor een thuiswerkplek of praktijk, kantoor of kleinschalige bedrijvigheid aan huis (bijvoorbeeld in de garage), dan biedt het bestemmingsplan daar mogelijkheden voor. Informeer u wel zelf eerst bij de gemeente De Fryske Marren naar de specifieke voorwaarden.

Tot slot

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

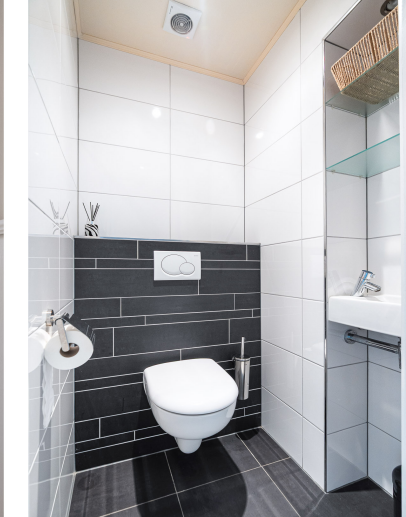


Kenmerken

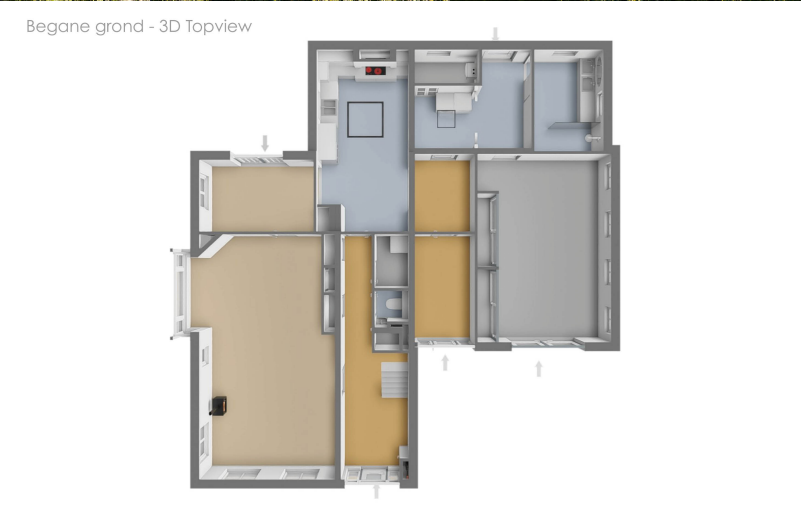
Woonoppervlakte:	187 m2
Inhoud:	785 m3
Perceelgrootte:	1.815 m2
Aantal slaapkamers:	4
Aantal badkamers:	1
Verwarming:	Nefit tredline hrc30 cw5 ii 2022
Isolatie:	Dakisolatie, Dubbelglas, Op diverse andere plekken isolatie (zie Energietabel)
Aanvaarding:	In overleg



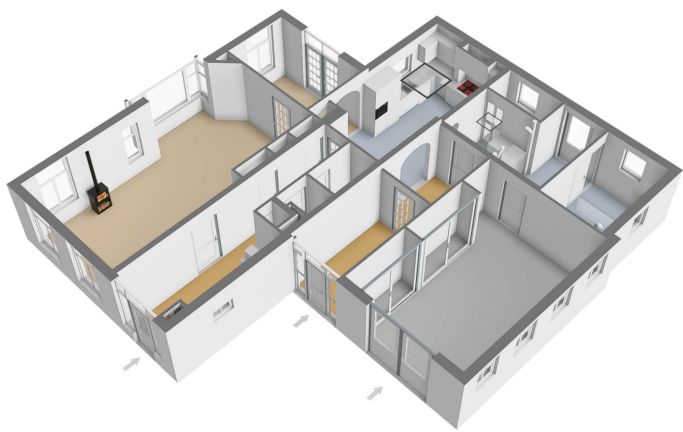








Begane grond - 3D



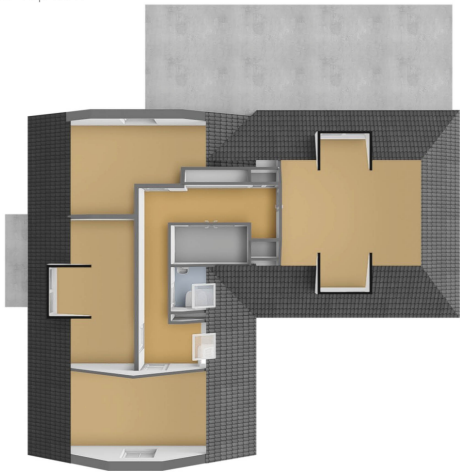
Begane grond - 3D



1e Verdieping - 2D



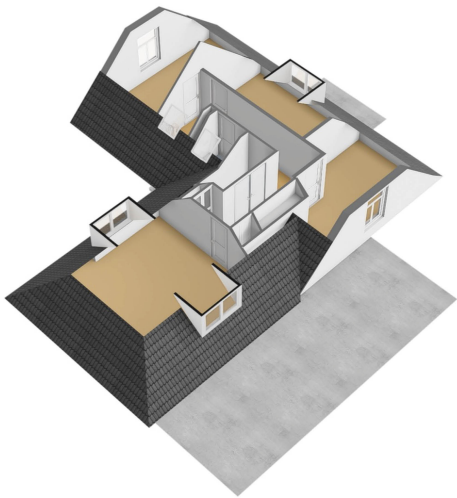
1e Verdieping - 3D Topview



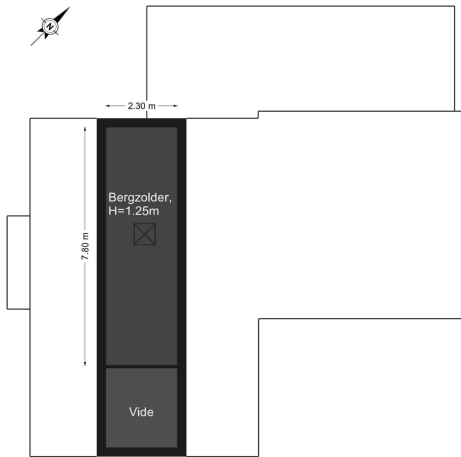
1e Verdieping - 3D



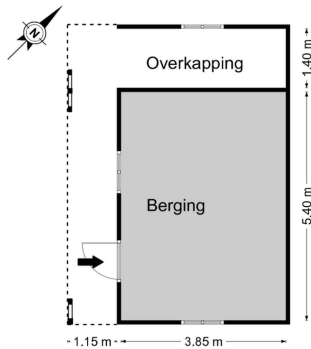
1e Verdieping - 3D



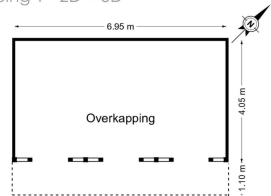
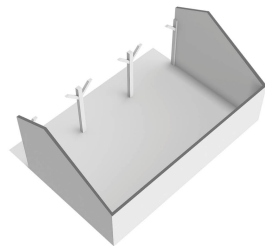
2e Verdieping - 2D



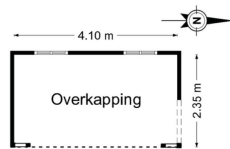
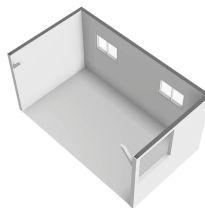
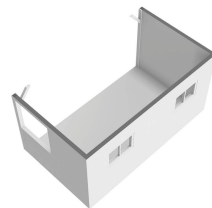
Bijgebouw - 2D + 3D



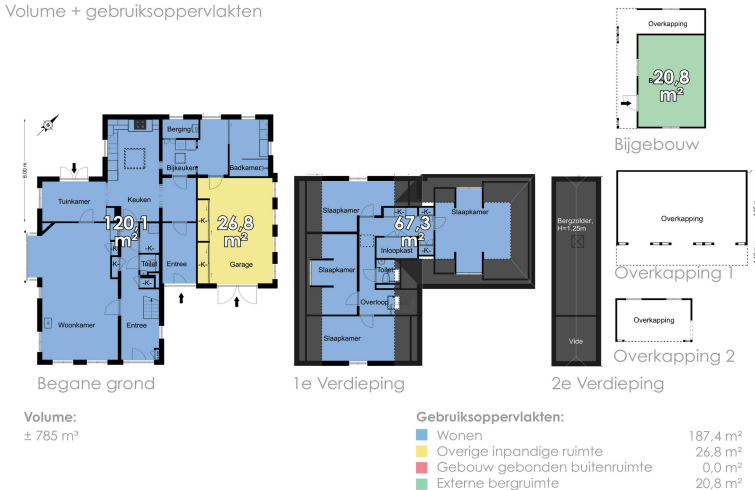
Overkapping 1 - 2D + 3D



Overkapping 2 - 2D + 3D



Volume + gebruiksoppervlakten



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 101 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.
