

€ 650.000,- k.k.



Westerplantage 15, Leeuwarden

mijn *buiten*plaats

MAKELAARDIJ

€ 650.000,- k.k.



Westerplantage 15, Leeuwarden

Waarschuwing: dit is geen droom

Om deze woning midden in het historische, culturele, toeristische, groene, watersport- én winkelhart van Leeuwarden te omschrijven, heeft de Nederlandse taal veel woorden tot haar beschikking. Daar schuilt een gevaar in: dat de bijvoeglijk naamwoorden over elkaar heen gaan buitelen van enthousiasme, het een nog mooier dan het ander. Met als gevolg dat de beschrijving te mooi lijkt om waar te zijn. Oordeelt u zelf, dan zult u zien dat deze woning die superlatieven niet nodig heeft, laat staan uitroepetekens en hoofdletters.

Levende historie

De woning bestaat uit twee panden met ieder een eigen toegang en voorzieningen, samen in gebruik als woning en winkel in Perzische tapijten. Ze zijn gebouwd in 1897

en liggen vlakbij de vroegere stadspoorten en verdedigingswerken. Toen deze werden afgebroken, zijn in de 19e eeuw op deze plaatsen parken aangelegd (ontworpen door Roodbaard). Aan de kant van de Westerplantage kijkt u uit op een van die parken, gelegen aan de staande mastroute door Leeuwarden. Aan de kant van het Klein Schavernek, waar de entree van het woningdeel is, bestaat het uitzicht uit een combinatie van historische panden, stadsgracht en schouwburg De Harmonie. Dit deel van de stad is dan ook beschermd stadsgezicht. De panden zijn voorzien van modern comfort en beschikken over twee cv-ketels, dak- en muurisolatie en (bijna overal) dubbel glas.

Hoog boven het stadsgewoel

Winkel, kantoor en pantry beslaan de hele begane grond,

badkamer, keuken, grote woonkamer en slaapkamer. In het souterrain zijn nog de fundamenten te zien van een oude molen die rond 1650 op deze plaats heeft gestaan. De Westerplantage is geen doorgaande route meer voor auto's. De locatie ligt dus te midden van alle centrum- en culturele voorzieningen en toch niet midden in de verkeersdruk. Het pand beschikt over vier eigen parkeerplaatsen.

Begane grond en souterrain

De entree van de woning is statig, zoals te verwachten bij een pand aan een stadgracht. Een smeedijzeren hek geeft toegang tot twee trappen: omlaag naar het souterrain en omhoog naar het bordes met de voordeur. Het winkeldeel heeft rondom glas-in-loodramen. De ruimte is af te sluiten van de rest van het pand, zodat het als zelfstandige eenheid kan worden gebruikt voor diverse doeleinden, evenals de andere onderdelen (binnen de ruimte van het bestemmingsplan). In het souterrain bevinden zich zes ruimten met een totale oppervlakte van ruim 100 m², geschikt voor diverse toepassingen zoals opslag en hobby. De toegang ligt aan de kant van het Klein Schavernek. De ruimten aan deze zijde beschikken over ramen.

Verdiepingen

Woonkamer, eetkamer, luxe keuken met kookeiland en het dakterras bevinden zich op de eerste verdieping. Gestucte sierlijsten, suitedeuren, ornamenten, marmeren schouw en parketvloer zorgen voor een stijlvol geheel. Het dakterras is in 2015 voorzien van nieuwe houten vloerdelen en nieuw dakleer. Een mooi plekje om in alle privacy te genieten van het leven op het water en op straat. Mensen zijn namelijk niet gauw geneigd om naar boven te kijken. Drie ruime (slaap)kamers en een luxe badkamer zijn gelegen op de tweede verdieping. Vanwege de bijzondere locatie is het uitzicht vanuit de verschillende ruimten fantastisch. De Wester Stadsgracht is een doorgaande vaarroute waar in het vaarseizoen bedrijvigheid is van kleine zeilboten, motorboten



Kenmerken

Woonoppervlakte: 397 m2

Inhoud: 1.605 m3

Perceelgrootte: 271 m2

Bouwjaar: BEFORE-1906

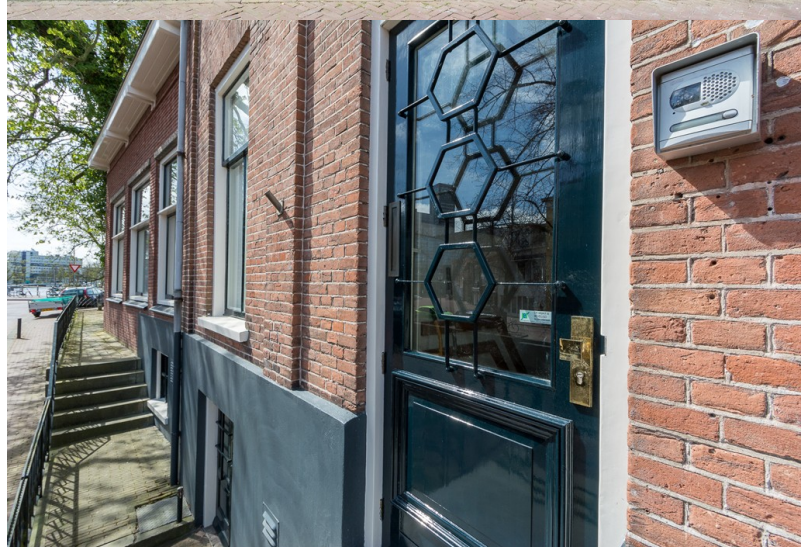
Aantal slaapkamers: 4

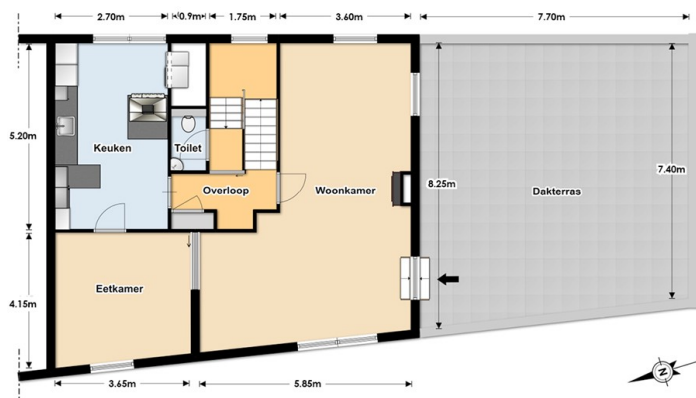
Aantal badkamers: 2

Verwarming: Nefit combi 1997

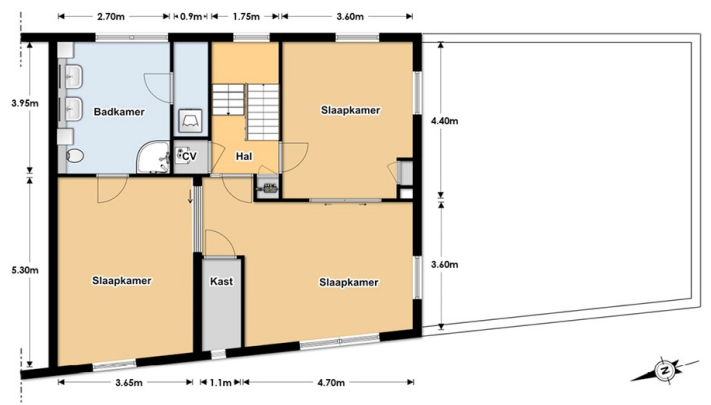
Isolatie: Dakisolatie, Muurisolatie,
Gedeeltelijk dubbel glas

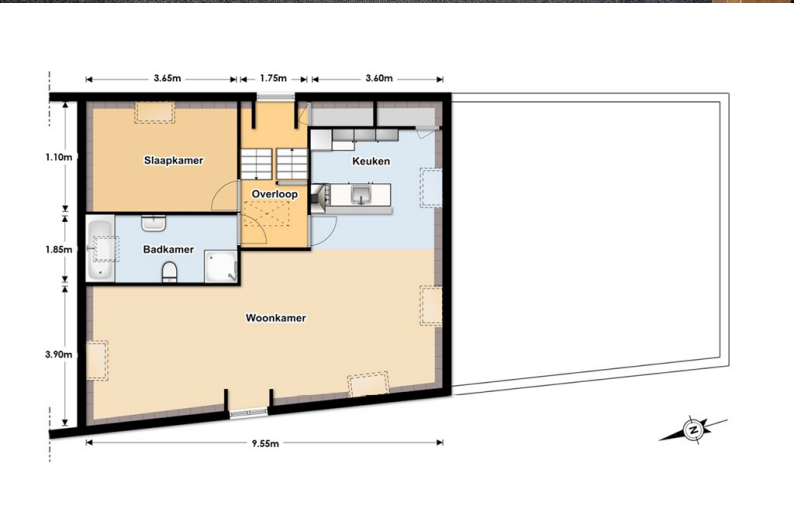
Aanvaarding: In overleg

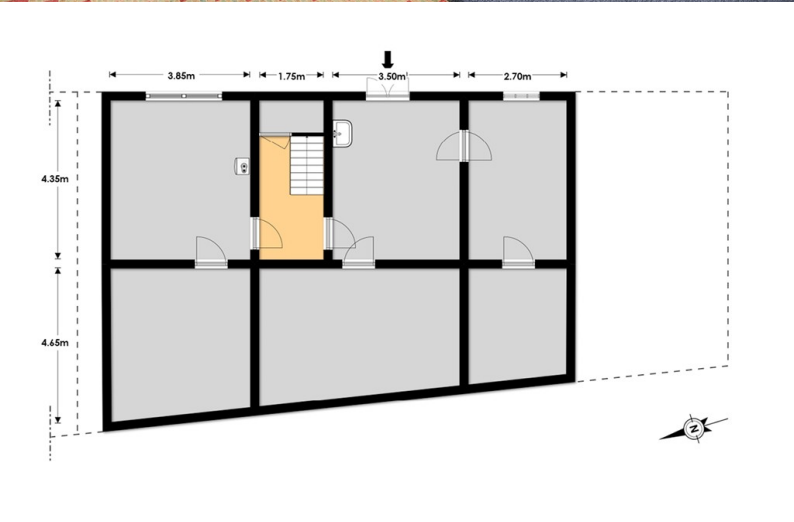












Van de makelaar

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 127 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.
