

€ 745.000,- k.k.



Huisterheide 13, Sint Nicolaasga

mijn *buiten*plaats

MAKELAARDIJ



Huisterheide 13, Sint Nicolaasga

Een groenrijk thuis

Vol liefde spreken de huidige eigenaren van deze sfeervolle woning in het buurtschap Huisterheide over hun 'boshuis'. En dat begrijpen we! Het bos is als het ware uw achtertuin: even door het tuinhek en u staat er middenin. Het huis is gebouwd omstreeks 1925 en heeft in die bijna honderd jaar van alles meegemaakt. Toch zou je dat niet zeggen, want het is aangepast aan de woonwensen van de huidige tijd. Verbouwingen en vernieuwingen zijn zorgvuldig uitgevoerd, met respect voor de historie. Sfeervolle elementen als de hoge balkenplafonds, erker, luiken, pironen en blinden en metselwerk zijn daar mooie voorbeelden van. En hebt u de levensboom in de voordeur gezien? Ook die past prachtig in dit geheel.

Bovendien is zowel binnen als buiten alles goed onderhouden en zit ook het houtwerk strak in de verf.

Ruim en comfortabel

Mede door de verbouwing in de jaren 90 is het leefoppervlak van de woning flink vergroot. Er zijn vijf slaapkamers, twee badkamers en meerdere ruime leefvertrekken. Ook beschikt de woning over veel bergruimte. Buiten hebt u eveneens alle ruimte, want het perceel is maar liefst 1.815 m² groot. Ook daar is het volop genieten: in de tuin, op de terrassen of onder de overkapping. U zit daar heerlijk beschut, zowel in de zomer als in voor- en najaar. Mocht u plannen hebben voor een thuiswerkplek of praktijk, kantoor of kleinschalige bedrijvigheid aan huis (bijvoorbeeld in de garage), dan

het terras ligt net als de keuken aan de achterzijde van de woning. De sfeervolle, grote woonkamer wordt gekenmerkt door het hoge balkenplafond, de blinden, de erker, houten vloer en houtkachel. Een heerlijke ruimte!

Verder vindt u op de begane grond de luxe badkamer (2022) met royale inloopdouche en badkamermeubel met dubbele wastafel. De bijkeuken biedt ruimte voor een witgoedopstelling en opslag. Ook is hier nog een berging. Via de bijkeuken komt u ook in de inpandige garage, die voor diverse doeleinden geschikt is waaronder de mogelijkheid om deze om te vormen tot een levensloopbestendige slaapkamer. Een tweede entree ligt tussen het huis en de garage.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich de overloop, de tweede badkamer, vijf slaapkamers en twee kasten. Een van de slaapkamers is voorzien van een vaste kastenwand. In een andere is een moderne bedstee gemaakt. De badkamer heeft een ligbad, douche, toilet en wastafel.

Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereikt u de bergzolder.

Buitenruimte

De grote tuin ligt rondom het huis en is ingericht met bomen, struiken, gazon, vasteplantenborders en ruime terrassen. De woning is aan de voor- en zijkant voorzien van zonwering in de sfeer van het huis. Ook de luiken dragen bij aan die sfeer. Op de oprit is plaats voor meerdere auto's. De houtopslag (2020) is voorzien van een gevlinderde betonvloer. De overkapping zorgt voor beschut buiten zitten in ieder seizoen en de berging met overkapping biedt plaats aan bijvoorbeeld fietsen en tuinmeubels. Via het hek in de achtertuin staat u meteen in het bos. Hoe mooi is dat?

Ligging

De woning ligt aan een doorgaande weg die van oudsher een belangrijke verbinding vormt tussen de omliggende dorpen. Het nabijgelegen dorp Sint Nicolaasga (vier autominuten) beschikt o.a. over basisonderwijs, slager en bakker, drogist, bloemisterij en



Kenmerken

Woonoppervlakte:	188 m2
Inhoud:	785 m3
Perceelgrootte:	1.815 m2
Bouwjaar:	1906-1930
Aantal slaapkamers:	5
Aantal badkamers:	2
Verwarming:	Nefit trendline HRC30 combi 2022 2022
Isolatie:	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Aanvaarding:	In overleg

















Plattegrond

Begane grond - 3D Topview



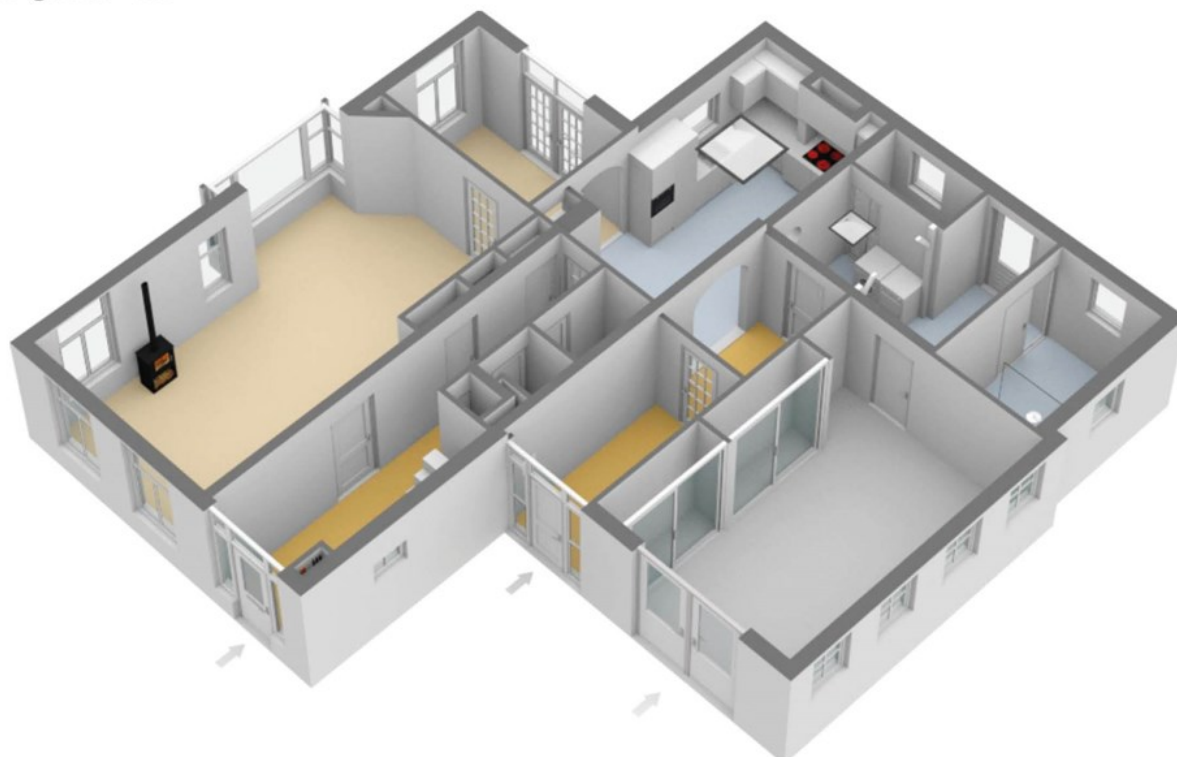
Begane grond - 3D



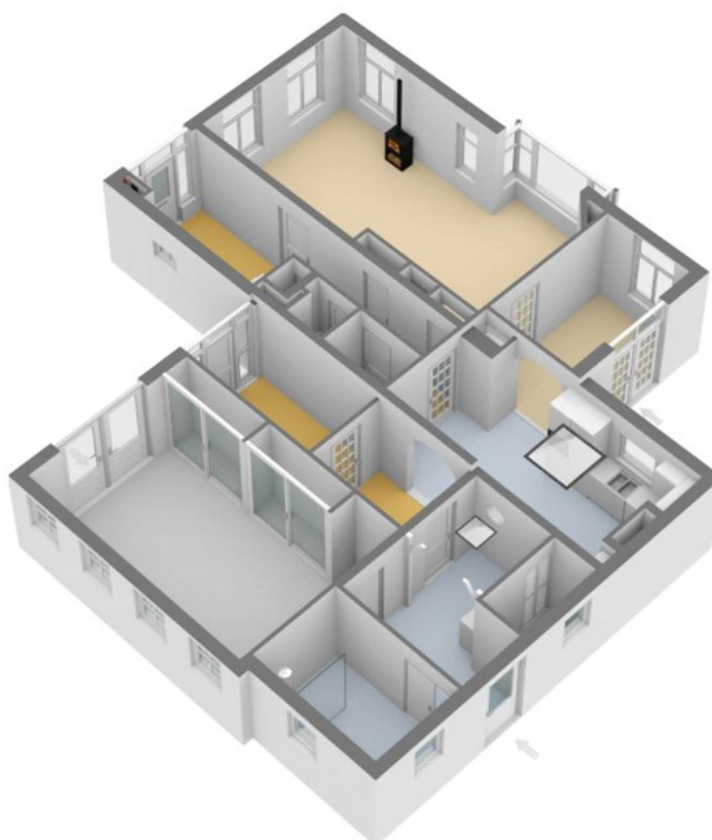
*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Begane grond - 3D



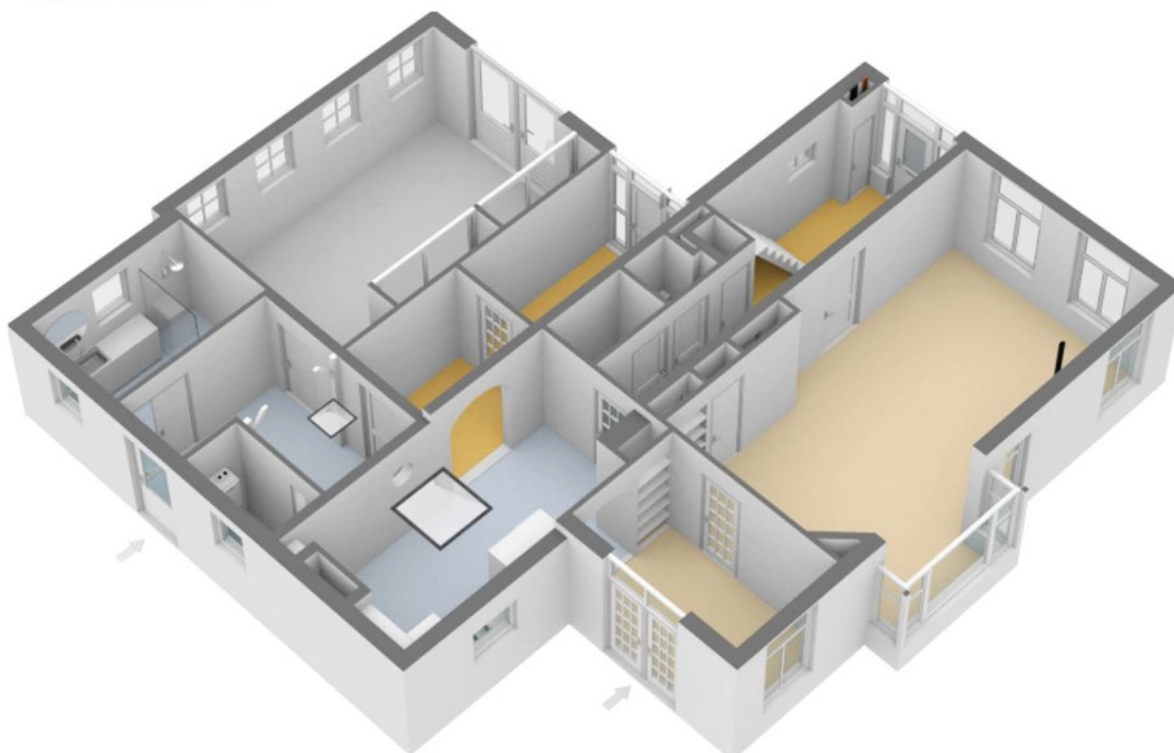
Begane grond - 3D



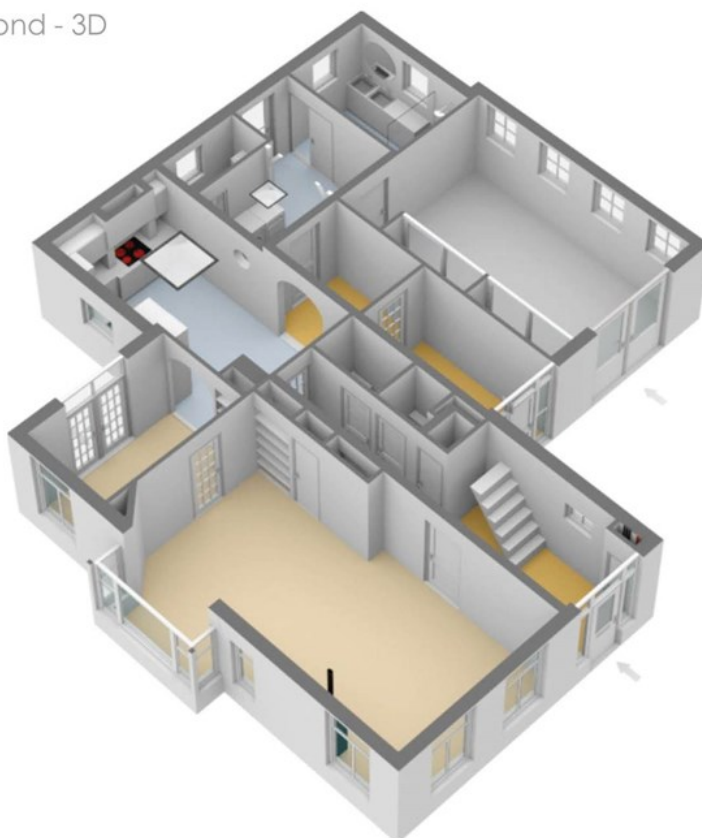
*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Begane grond - 3D



Begane grond - 3D



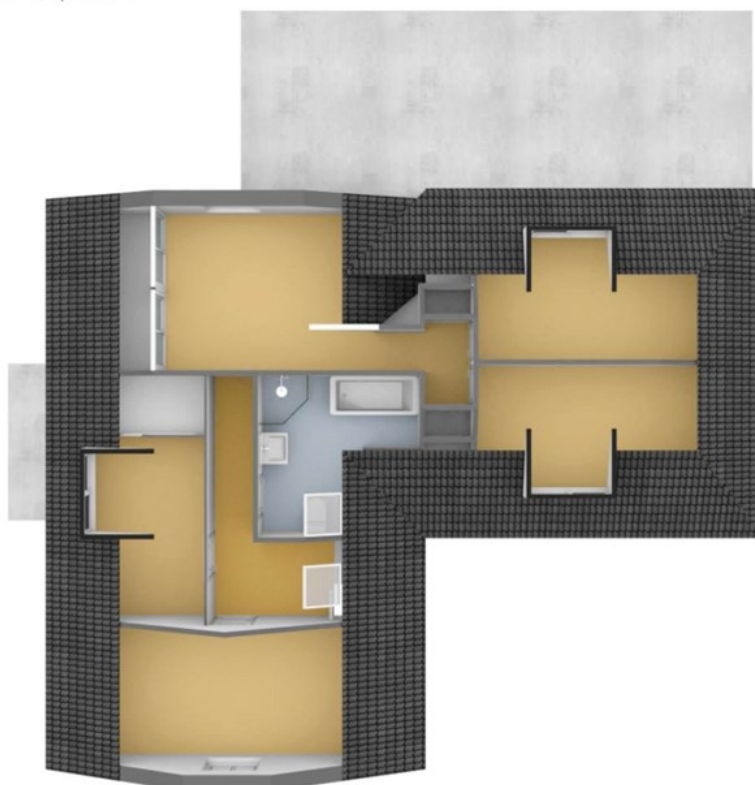
*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

1e Verdieping - 2D



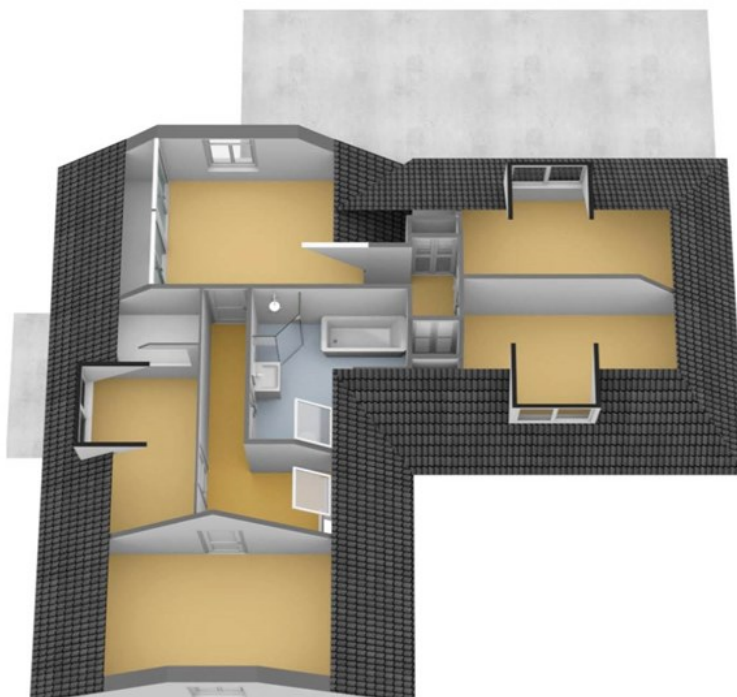
1e Verdieping - 3D Topview



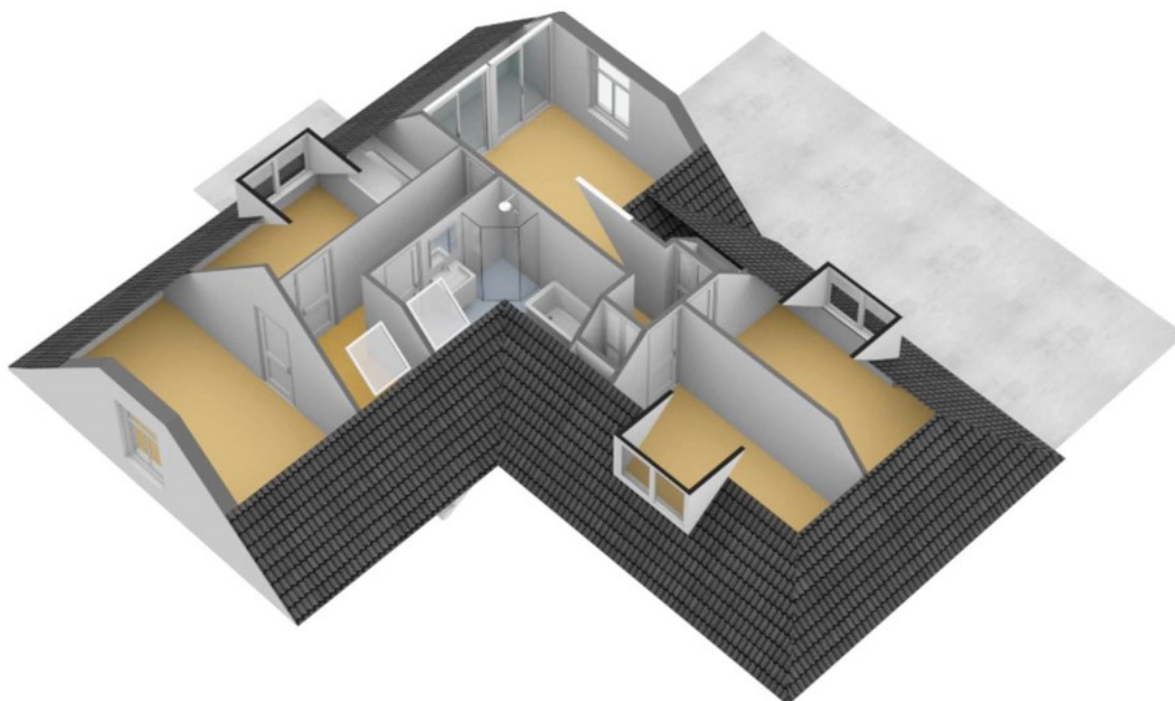
*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

1e Verdieping - 3D



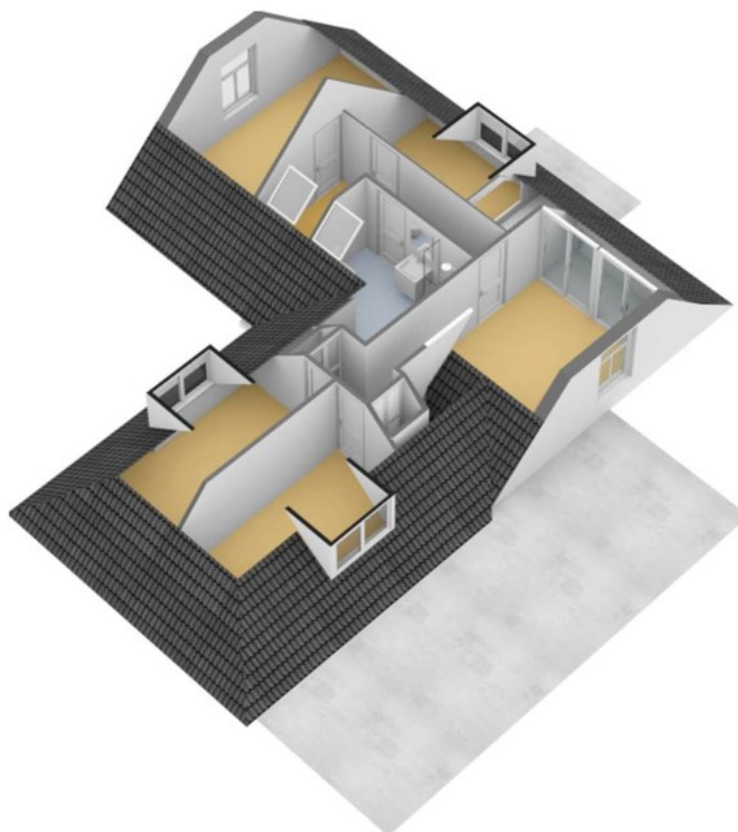
1e Verdieping - 3D



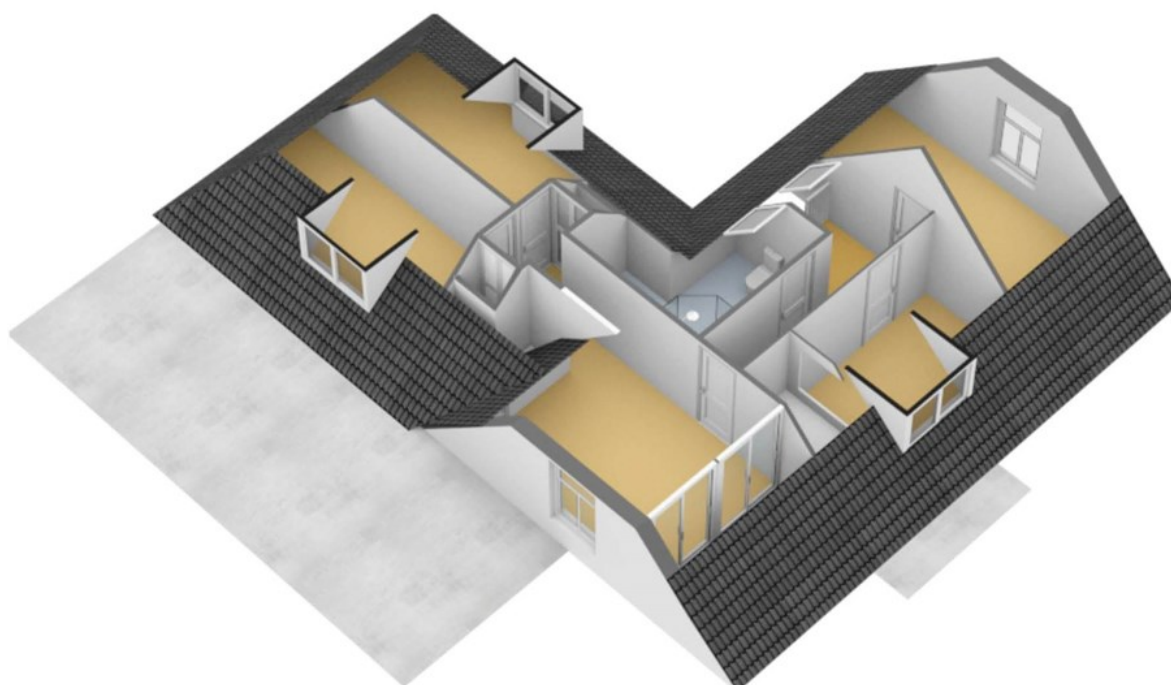
*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

1e Verdieping - 3D



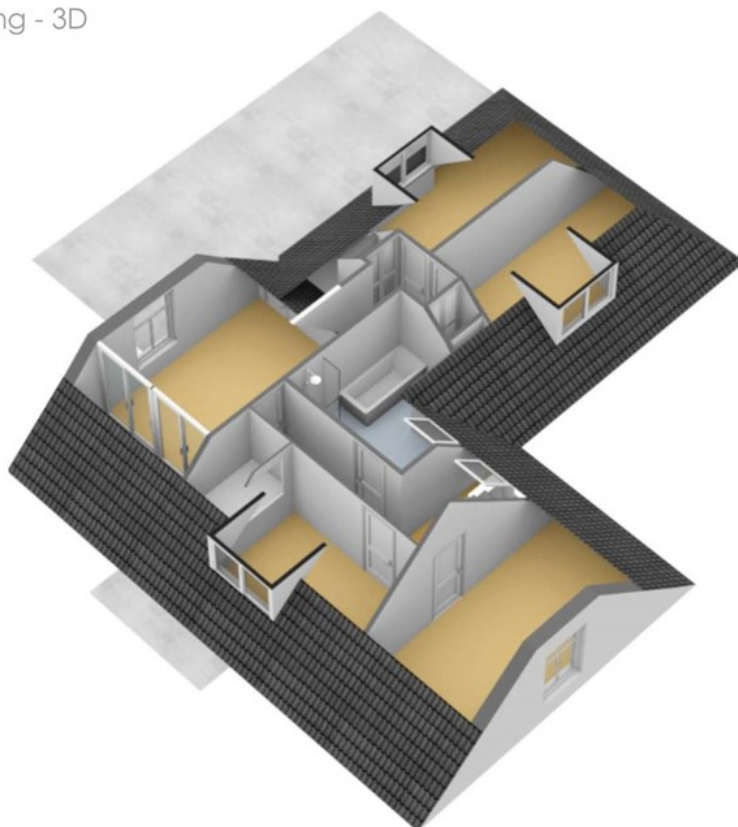
1e Verdieping - 3D



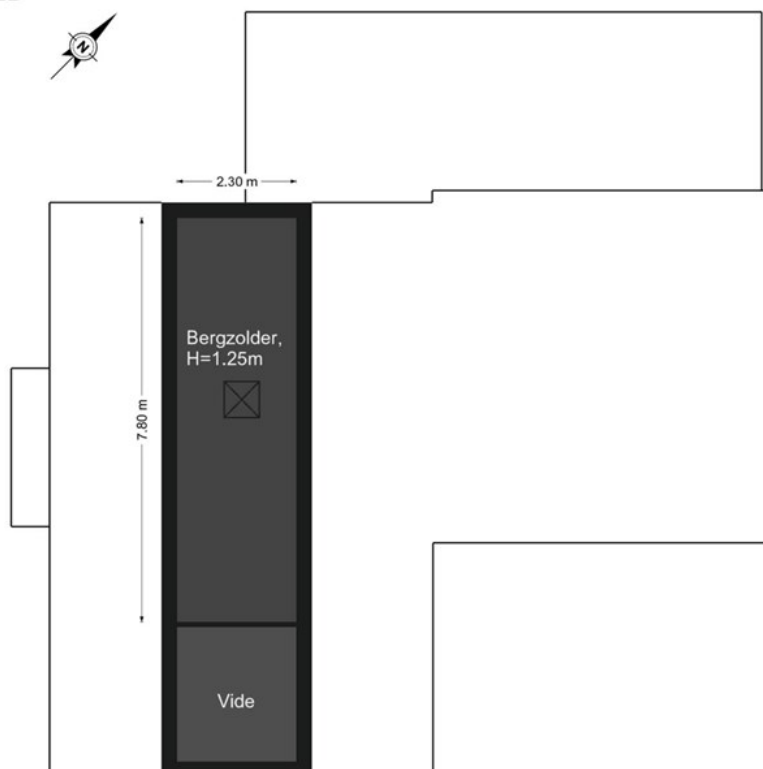
*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

1e Verdieping - 3D



2e Verdieping - 2D



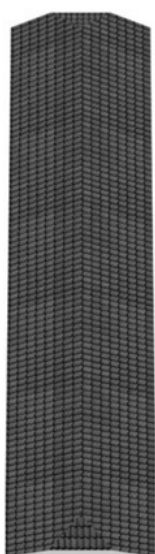
*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

2e Verdieping - 3D Topview



2e 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

2e Verdieping - 3D



2e 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

2e Verdieping - 3D



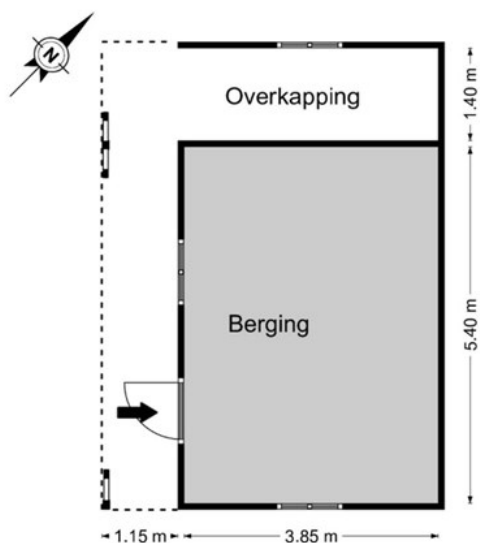
2e Verdieping - 3D



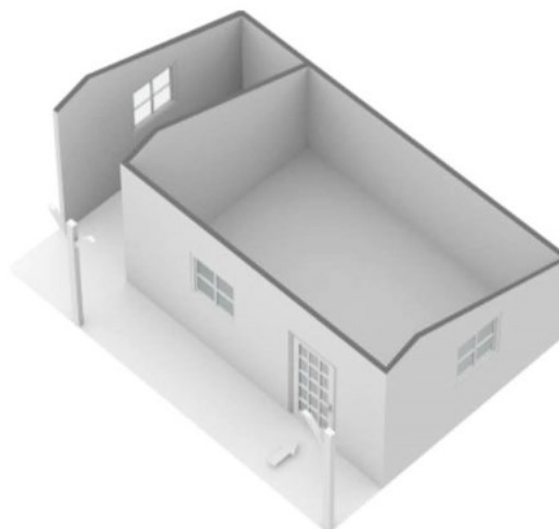
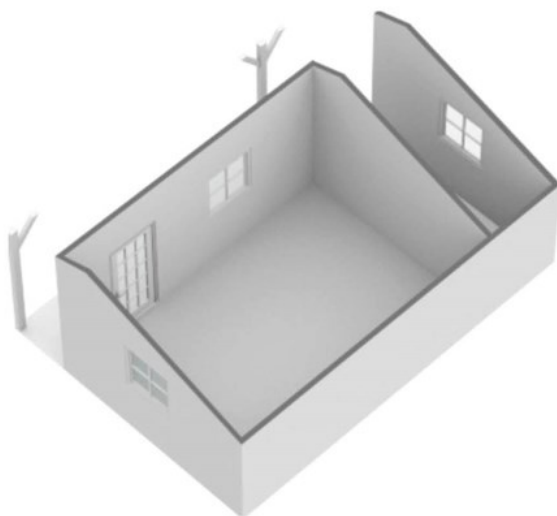
*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Bijgebouw - 2D + 3D



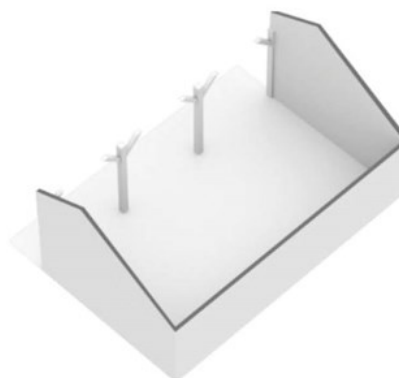
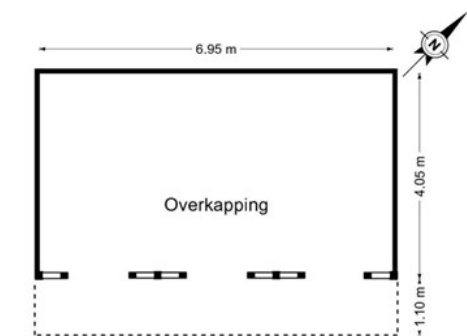
Bijgebouw - 2D + 3D



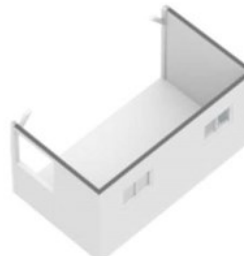
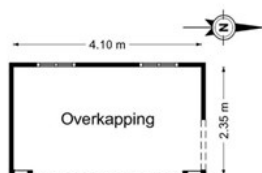
*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Overkapping 1 - 2D + 3D



Overkapping 2 - 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.

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.
