

€ 595.000,- k.k.



Doniagaweg 9, Follega

mijn *buiten*plaats

MAKELAARDIJ

funda

VBO  MAKELAAR



Doniagaweg 9, Follega

Verhuisdozen laten komen, inpakken ... en gaan!

Deze woonboerderij in Follega bij Lemmer ziet er zo piekfijn uit, dat u er meteen in kunt trekken. Instapklaar noemen we dat. De woning heeft een hoog afwerkingsniveau en een uitstekende staat van onderhoud. Een verbouwing ligt dus niet meteen voor de hand. Door de blinden (luiken), de mooie steen en het ûleboerd is het niet alleen een plaatje om te zien, u hebt hier ook nog eens de privacy en het uitzicht dat u verwacht bij landelijk wonen. Schitterende vergezichten over de weilanden en een eersterangs plekje voor prachtige zonsondergangen.

Comfort en gemak

Het voorhuis dateert van 1900, het achterhuis is in 1989 gebouwd. Er zijn in ieder geval drie

slaapkamers. Een kamer in het achterhuis is voorzien van een douche en wastafel, zodat de woning levensloopbestendig is. Grote investeringen zoals walbeschoeiing, een nieuwe keuken en buitenschilderwerk zijn zeer recent gedaan, zodat u zich daar voorlopig geen zorgen over hoeft te maken. De woning heeft energielabel D en beschikt over volledig dubbele beglazing en diverse vormen van isolatie. Daarbij is er onlangs (november 2022) een nieuwe CV-ketel geïnstalleerd die tevens hybride is voorbereid. Een mooie basis dus om met behulp van bijvoorbeeld zonnepanelen nog een extra verduurzamingslag te kunnen maken. Klaar voor de toekomst.

Ligging

Follega ligt in Zuidwest-Friesland, op 2 kilometer van de A6 en op 10 autominuten van Lemmer waardoor de infrastructuur naar alle windrichtingen vlakbij is.

Zwolle in 50 minuten en Amsterdam ligt op een uurtje rijden afstand.

Begane grond

De zij-entree geeft toegang tot de woonkamer in het voorhuis. Ook vindt u in de hal een toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. De sfeervolle woonkamer is voorzien van een massief houten vloer, een balkenplafond en een betegelde schouw. Vanuit de hal komt u ook in de ruime woonkeuken. Deze keuken dateert van 2018, is uitgevoerd in de stijl van de woning en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Ook hier ligt een massief houten vloer. De lichte woonkeuken is voorzien van een schuifpui. De keuken geeft toegang tot de bijkeuken en tot de kamer met douche en wastafel aan de achterzijde van de woning. Deze kamer heeft openslaande kunststof deuren naar het achterste terras.

Verdiepingen

Op de eerste verdieping liggen drie ruime slaapkamers, een boven het voorhuis en twee boven het achterhuis. Het realiseren van een vierde slaapkamer behoort tot de mogelijkheden. Ook hier is alles uitstekend afgewerkt. Een kunststof dakkapel zorgt voor het nodige licht en ruimte in de badkamer, die is voorzien van bad, douche, toilet en wastafel. Via een vlizotrap komt u op de bergzolder op de tweede verdieping.

Buitenruimte

Net als binnen, is ook buiten alles prima onderhouden en afgewerkt. Aan de woning is een halfdichte carport gebouwd, met aansluitend een berging. Dit geheel is voorzien van o.a. kunststof kozijnen met dubbel glas waardoor er bijvoorbeeld eenvoudig een garage van gemaakt kan worden. De ruime oprit biedt plaats aan meerdere auto's. Tevens is er nog een losse berging. De terrassen zijn voorzien van sierbestrating. Aan de achterzijde is een overdekt terras gemaakt, zodat u ook bij wat minder mooi weer toch heerlijk buiten kunt zijn. De voor- en zijtuin zijn ingericht met gras, bomen en heggen.



Kenmerken

Woonoppervlakte:	150 m2
Inhoud:	590 m3
Perceelgrootte:	660 m2
Bouwjaar:	BEFORE-1906
Aantal slaapkamers:	3
Aantal badkamers:	2
Verwarming:	ATAG P35C CW5 hybride voorbereid 2022
Isolatie:	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, 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 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.
