

€ 485.000,- k.k.



## Oostmahorn 5-B, Anjum

mijn *buiten*plaats

MAKELAARDIJ





## Oostmahorn 5-B, Anjum

Stoere historie in een modern jasje op een bijzondere plek (oh ja, en een eigen uitzichtkoepeltje)

Stoer en standvastig staat dit bijzondere pand uit 1864 zijn mannetje. Net als zijn bewoners in de loop van de jaren: eerst het Loodswezen en later de bemanning van de befaamde reddingboot Insulinde\*. In die tijd waren het drie woningen, inmiddels zijn het er twee. Dit object betreft het midden- en rechterdeel van het pand, dat de huidige eigenaren met veel respect voor de historie verbouwden. Ze voegden twee huizen samen, behielden de karakteristieke details en voegden hedendaagse elementen toe, waaronder zonnepanelen. Het resultaat is een smaakvolle, goed onderhouden en prima geïsoleerde woning in een historisch jasje, die van alle moderne gemakken is

voorzien.

### Uitzicht

Het pand in Noordoost-Friesland staat in Oostmahorn, aan de rand van het Lauwersmeer. Natuurlijk had u het uitzichtkoepeltje op het dak al lang gezien. Toen de Insulinde nog in Oostmahorn was gestationeerd en het Lauwersmeer nog Lauwerszee was, werden van hieruit schepen in nood gesignaleerd. Nu geeft het koepeltje u een fantastisch uitzicht over land en water, kunt u trekvogels spotten, van zonsopkomst en zonsondergang genieten of eindeloos kijken naar wolkenluchten en sterrenhemels. En natuurlijk gewoon lekker de krant lezen, uw ontbijtje eten en af en toe uw ogen laten dwalen over de omgeving.

### Licht en ruimte

De huidige eigenaren hebben zich goede rentmeesters getoond. Ze schakelden een architect in voor



op de verdieping vijf kamers en een badkamer.

### Ligging

Oostmahorn heeft sinds 2007 de dorpsstatus en ligt aan de rand van Nationaal Park Lauwersmeer. Het natuur- en recreatiegebied is (grotendeels) toegankelijk voor natuur- en (water)recreatie-activiteiten. Jachthavens en bungalowparken vindt u hier ook. In het nabijgelegen Anjum (3 km) zijn alle basisvoorzieningen als winkels, huisarts en basisonderwijs aanwezig. In Dokkum is een uitgebreider aanbod, u bent er in 15 autominuten. Drachten en Leeuwarden bereikt u in ca. een half uur.

### Begane grond

De entree met aangrenzende hal is een echte blikvanger. Boven de voordeur is een modern glas-in-lood-paneel aangebracht van de Insulinde in actie. De hal is ruim en licht door de witmarmere vloer, de glazen (tussen)deuren en het zicht op de vide/verdieping, waar ook veel glas is toegepast. Aan de rechterzijde van entree en hal liggen twee woonkamers. Ertussenin zijn suitedeuren. Openslaande deuren geven toegang tot terras en tuin.

Karakteristieke elementen zijn de houten vloeren, de brede paneeldeuren en de balkenplafonds. Die vindt u ook aan de linkerkzijde, waar de eetkamer en de keuken liggen. De nieuwe luxe keuken is voorzien van moderne inbouwapparatuur. U vindt hier tevens de trapopgang naar de verdieping. Ook in dit deel van de woning veel lichtinval, door de grote ramen en de tuindeuren in de achtergevel.

De moderne badkamer is voorzien van een badkamermeubel en een ruime inloopdouche met infrarood- en zonnebankpaneel. Verder vindt u op de begane grond een wasruimte, een grote kelder en een separaat toilet. Alle harde vloeren op de begane grond zijn voorzien van vloerverwarming.

### Verdieping

Door de toepassing van glazen panelen en een lichtkoepel is ook de overloop heerlijk licht. Er zijn vijf kamers op de verdieping, te gebruiken als slaap-, werk- en/of hobbykamer. Er zijn diverse inbouwkasten en





een uitkijktorentje geplaatst. De boot was gebouwd naar een idee van Mees Toxopeus, die er van 1927 tot 1950 de leiding over had. Eigenaar ervan was de NZHRM (sinds 1970 KNZHRM en door fusering sinds 1991 KNRM). Met de Insulinde zijn tot 1965 honderden mensen uit zee gered. Na het verdwijnen van de reddingsdienst uit Oostmahorn naar Lauwersoog werden alle kenmerken van de NZHRM verwijderd. In 2005 plaatste een bewoner het torentje dat er afgehaald was er weer op, net als letters NZHRM.





## Kenmerken

Woonoppervlakte: 253 m<sup>2</sup>

Inhoud: 948 m<sup>3</sup>

Perceelgrootte: 512 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: BEFORE-1906

Aantal slaapkamers: 5

Aantal badkamers: 2

Verwarming: Intergas HRC 2017

Isolatie: Volledig geïsoleerd

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 160 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.

---