

€ 995.000,- k.k.



## Sigerswâld 15, Garyp

Authentieke boerderij: harmonie tussen historie, architectuur en hedendaags comfort!

mijn *buiten*plaats

MAKELAARDIJ



## Sigerswâld 15, Garyp

Authentieke boerderij: harmonie tussen historie, architectuur en hedendaags comfort!

Rustig ligt deze boerderij te wachten op het nieuwe hoofdstuk dat aan een bewogen geschiedenis wordt toegevoegd. Wordt u de volgende bewoner van deze monumentale woonboerderij, gelegen tussen Leeuwarden en Drachten? Monumentaal is hier niet alleen figuurlijk bedoeld, maar ook letterlijk: zowel de dwarshuisboerderij zelf, als het stookhok, het koetshuis, de bijschuur en de zonnwijzer hebben de status van Rijksmonument. Voor de duidelijkheid: dat is niet te merken aan de inrichting en het wooncomfort! Voor de verbouwing en restauratie schakelden de eigenaren in 2002 architectenbureau Kijlstra en Brouwer in, een bureau dat gespecialiseerd is in de restauratie van monumenten. Het resultaat is een boerderij met oogstrelende architectonische vondsten, respect voor historie en met hedendaags comfort. Door de talloze authentieke details

in combinatie met eigentijdse ingrepen is ze een parel in haar klasse én geschikt voor dubbele bewoning. Geen wonder dat deze boerderij in 2013 door de Boerderijenstichting Fryslân werd uitgeroepen tot boerderij van het jaar!

### **Statige uitstraling**

Niet alleen het interieur van de boerderij verdient uw aandacht, ook de buitenkant, bijgebouwen en buitenruimte dragen hun steentje bij aan de statige uitstraling. Een heuse oprijlaan hoort daar natuurlijk bij. En hebt u de imposante rode beuk en de indrukwekkende rododendron in de voortuin gezien? In de 19e eeuw was het planten hiervan bij uitstek een teken van luxe. Terwijl u via de oprijlaan de boerderij nadert, krijgt u ook twee bijzondere bijgebouwen in het oog: het stookhok aan de voorzijde en het

modern

Tijdens de verbouwing en restauratie vanaf 2002 werd het woon- en leefoppervlak in de boerderij aanzienlijk vergroot. Er werd een 'hap' uit het dak van de schuur genomen, wat zorgde voor veel lichtinval, waardoor extra kamers konden worden gemaakt. Verrassend is de manier waarop een tweede woongedeelte in de schuur van de boerderij is gerealiseerd. De vormgeving hiervan is gebaseerd op een ouderwets hooivak en is een prachtige architectonische vondst, die met kwalitatief hoogwaardige materialen is uitgevoerd.

Bijzonder is ook de integratie van de imposante gebinten in de nieuwe vertrekken. Verder is er tijdens deze verbouwing uiteraard de nodige aandacht besteed aan isolatie, zowel van het voorhuis, als van de nieuwe woon- en leefvertrekken. Zo werd onder andere het dak van het voorhuis geïsoleerd en werd voor de ramen deels restauratieglas gebruikt. Dit is historisch glas met de eisen en het comfort van nu: energiebesparend en duurzaam. Tevens is de regelgeving voor brandveiligheid opgevolgd en heeft de brandweer ter plekke advies gegeven. Ook werd deels vloerverwarming aangelegd. Tegenhanger van dit moderne woongedeelte zijn de authentieke elementen in het voorhuis. Om er een paar te noemen:

- gietijzeren levensbomen in de bovenlichten
- kasten- en bedstedewanden in de voorkamers
- originele schoorsteenmantels
- originele binnendeuren
- delen van de oorspronkelijke tegelwanden en schouw in de keuken
- een in marmerimitatie beschilderde rondboog in de gang
- en niet te vergeten bedsteden, balkenplafonds en estriken vloer

#### **Paarden en meer**

De grote schuur, een voormalige ligboxenstal, is compleet geschikt gemaakt voor hippische activiteiten. Zo zijn er o.a. acht paardenboxen, een paardenwasplaats, zadelkamer, werkplaats en kantine. Ook buiten kunnen de paarden terecht, want het totale perceel is 2,2 hectare groot en er is een buitenrijbak aanwezig. De voormalige ligboxenstal is 40 meter lang en 25 meter breed en heeft een



vrije overspanning en een betonvloer. Dus hebt u andere hobby's of ziet u een andere invulling voor zich? Denkt u bijvoorbeeld aan wonen en werken, mantelzorg, boot- of caravanstalling? Ruimte genoeg! Treed dan met uw plannen wel tijdig in contact met de gemeente Tytsjerksteradiel over de mogelijkheden van het bestemmingsplan.

### Ligging

De boerderij ligt in het hart van Friesland, aan de rand van de Friese Wouden, net buiten het dorpje Garyp. Het is een aantrekkelijk coulissenlandschap, met op een steenworp afstand het 4.000 hectare tellende Nationaal Park De Alde Feanen. Dit gebied kenmerkt zich door petgaten, rietlanden, ruigten en moerasbossen. Het is hier heerlijk wandelen, fietsen en varen en natuurlijk genieten van de natuur, de vogels en de rust. De N31 brengt u in 15-20 autominuten in Leeuwarden en Drachten. Hier vindt u ook een zeer uitgebreid voorzieningenaanbod op het gebied van onderwijs, winkels, sport, horeca en cultuur. Voor kleinschaliger voorzieningen kunt u terecht in Burgum.

### Indeling

De boerderij is geschikt voor dubbele bewoning (met één huisnummer). Dat betekent dat iedere woning beschikt over een eigen opgang, eigen woonvertrekken, keuken, sanitair, slaapkamers en bergruimtes. Op de begane grond bevindt zich ook een gezamenlijke ruimte (op de plattegrond 'bar' genoemd).

Woning 1, de woning in het voorhuis, bestaat op de begane grond uit twee entrees, woonkamer, woonkeuken, badkamer, bijkeuken, toilet en bergruimte. Daar horen drie slaapkamers bij op de eerste verdieping. De master bedroom beschikt over een luxe badkamer-en-suite en de kleinste slaapkamer heeft een bedstee. Verder zijn er vaste kasten, een inloopkast, een overloop en een gedeelde overloop.

Woning 2, de woning in de schuur, bestaat op de begane grond uit: entree, woonkamer, woonkeuken, kamer, bedstee, slaapkamer met aangrenzende badkamer en inloopkast, toilet, bijkeuken en bergruimte. Op de eerste verdieping heeft deze woning drie slaapkamers, waarvan



een met balkon, een badkamer, een overloop en de hierboven genoemde gedeelde overloop.

Buitenruimte

Oprijlaan en erf zijn verhard. Er is een overdekt terras bij de boerderij en een tweede terras ter hoogte van de 'hap' uit het dak. De tuin loopt mooi over in het omliggende landschap en is omzoomd door bomen, dus privacy hebt u hier volop. Het erf biedt plaats aan diverse bijgebouwen: het stookhok, het koetshuis (met bergzolder), de bijschuur (met stallen en bergzolder), de kapschuur (met ruimte voor meerdere auto's) en de voormalige ligboxstal. Doordat het pand een agrarische bestemming heeft, zijn er op het erf ook agrarische elementen aanwezig zoals een gierkelder en mestplaat.

### Proces

- De informatie die we u hierbij geven, is een uitnodiging voor nader overleg of voor het doen van een financieel voorstel. Voor het tot stand komen van een verkoop is het nodig dat er overeenstemming is bereikt over hoofdzaken én over details (bijv. oplevering, roerende zaken etc.).
- Wanneer een koper een of meer voorbehouden wil afspreken, dan moet hij dat inbrengen bij de onderhandelingen.
- De koper heeft een eigen onderzoeksplicht voor alle onderwerpen die voor hem van belang kunnen zijn. Dat geldt bijvoorbeeld ook voor bestemmingen, c.q. voor bestemmingsplannen.

### Dan nog dit

Door de bestemming van het pand, de bijzondere historie en de status van Rijksmonument voor boerderij, stookhok, koetshuis, bijschuur en zonnwijzer, is een aantal zaken hier net even wat anders dan meestal het geval is. We zetten ze voor u op een rijtje:

- Er rust een agrarische bestemming op het pand. Eventuele wijziging van de bestemming is voor rekening en risico van de koper. In geval van een aanpassing van de functie van de boerderij en/of (ver)bouwplannen valt een toets aan het bestemmingsplan onder de verantwoordelijkheid van de koper.
- Een



pand met een agrarische bestemming kan voor een koper consequenties hebben voor de financieringsmogelijkheden. Er zullen over het algemeen meer eigen middelen nodig zijn. Wanneer u een bod wilt doen is het van belang dat u dit onderwerp van tevoren bespreekt met uw geldverstrekker.

- In de koopovereenkomst worden o.a. een asbest-, ouderdomsclausule-, bodem- en funderingsclausule opgenomen.
- De status van Rijksmonument geeft mogelijkheden voor subsidies voor behoud en onderhoud. Meer informatie hierover vindt u op de website van de Rijksoverheid.

### **Tot slot nog een tip**

Bij het kopen van een boerderij als deze komt veel kijken. Wij adviseren u daarom een aankoopmakelaar in te schakelen.



## Kenmerken

Woonoppervlakte: 429 m<sup>2</sup>

---

Inhoud: 3.285 m<sup>3</sup>

---

Perceelgrootte: 22.965 m<sup>2</sup>

---

Bouwjaar: BEFORE-1906

---

Aantal slaapkamers: 7

---

Isolatie: Dakisolatie, Muurisolatie,  
Vloerisolatie

---

Aanvaarding: In overleg

---











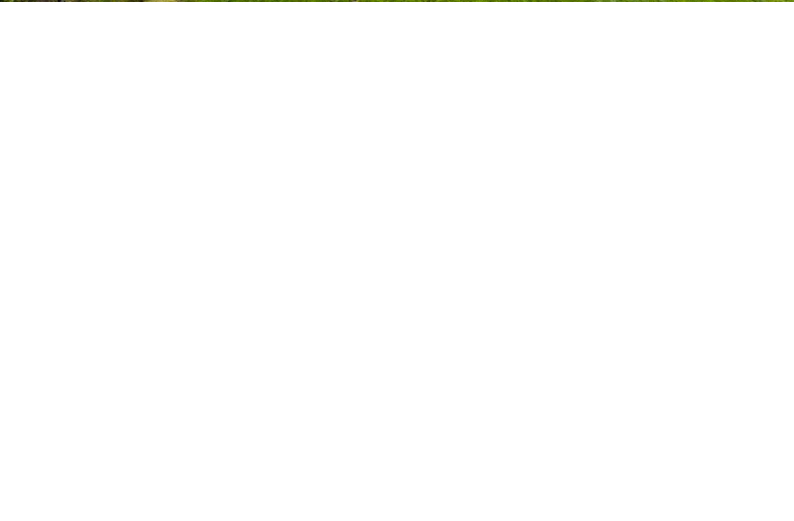














# Van de makelaar

## 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 158 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.

---