

€ 695.000,- k.k.



## Kanaalsweg 1 Gersloot

Een eilandje van rust en groen

mijn *buiten* plaats

MAKELAARDIJ



## Kanaalsweg 1 Gersloot

### Een eilandje van rust en groen

Deze charmante woonboerderij ligt in het buitengebied van Gersloot en biedt al decennialang een heerlijke woonplek in het groen. Rust, ruimte en vrijheid komen hier samen op een perceel van 4.280 m<sup>2</sup>. De woning is vrij gelegen aan een rustig landweggetje en omgeven door een weelderige tuin met boomgaard, vijver en diverse sfeervolle doorkijkjes. Binnen biedt de boerderij onder andere drie slaapkamers (waarvan één op de begane grond), twee badkamers, een ruime zolder en een multifunctioneel bijgebouw met garage, berging en kapschuur. Een ideale plek voor wie op zoek is naar comfortabel en vrij wonen, met volop privacy.

We zoomen nog wat verder in. De woning is volledig geïsoleerd, heeft vijftien zonnepanelen, vloerverwarming op de hele begane grond en een Tigchelkachel.

Dit alles resulteert in een laag energieverbruik en energielabel A. Een Tigchelkachel is een bijzonder schone en zuinige vorm van hout verbranden. Door de hoge temperatuur in de stookruimte heeft de kachel een hoog rendement en een minimale uitstoot van rook en fijnstof. De stenen blijven heel lang warmte uitstralen, wat zorgt voor een bijzonder comfortabel woonklimaat.

Binnen springt het gebint in het oog. Niet weggestopt, maar door de eigenzinnige gebogen vorm een echte blikvanger. In de open kap geeft dit een bijzonder en heel ruimtelijk effect. Sommige elementen in het interieur ademen nog de sfeer van vroeger, wat liefhebbers van karakteristieke details zeker zal aanspreken.

Tegelijkertijd biedt dit volop mogelijkheden voor modernisering, bijvoorbeeld van de keuken en het sanitair. De tuin is een ware lusthof, met weelderig groen in een grote variatie: grote en kleinere bomen, een fruitboomgaard, borders met vaste planten en een groot gazon. Er is een vijver en er zijn prachtige doorkijkjes binnen de tuin en over de weilanden.

### Begane grond

De entree de ruime halfopen keuken met hoekopstelling. De keuken bevindt zich in het achterhuis, evenals de woonkamer ligt aan de zijkant van het voorhuis. De hal met toilet geeft toegang tot en zitkamer/eethoek. In de woonkamer vindt u de Tigchelkachel en schuifdeuren naar het terras. De open nok/vide geeft een mooi ruimtelijk effect. Aan de voorzijde van het voorhuis ligt een grote, lichte slaapkamer, met aangrenzend een badkamer met douche, bad en wastafel. Toilet en bijkeuken vindt u eveneens in het voorhuis. Er is een centraal stofzuigersysteem.

### Verdiepingen

Via de open trap in de woonkamer komt u op de eerste verdieping. Hier zijn twee slaapkamers en een badkamer met douche, toilet en wastafel. Het deel van de verdieping waar de trap uitkomt is geschikt voor bijvoorbeeld een hobby- of studeerkamer. Via een vlizotrap komt u op de tweede verdieping, die bestaat uit een grote zolder.

### Buitenruimte

Het bijgebouw is opgedeeld in garage, berging/werkplaats en kapschuur. In de garage is een oplaadpunt voor een elektrische auto. Oprit en erf zijn halfverhard. De grote tuin heeft een fruitboomgaard, bomen, borders, een vijver en een groot gazon. Er staat in de tuin ook een klein tuinhuisje.

### Ligging

De woonboerderij ligt te midden van de weilanden en op circa 5 autominuten van Gersloot en Tijnje. Natuur- en wandelgebied De Deelen vindt u op tien minuten fietsen. In Tijnje en Tjalleberd vindt u basisonderwijs, in Tijnje is ook een huisartsenpraktijk. De omliggende dorpen kennen een gezellig verenigingsleven. Voor de



boodschappen en andere voorzieningen kunt in Heerenveen, Akkrum of Gorredijk terecht. U bent er in ongeveer een kwartier. Op de A32 zit u in ruim tien minuten, op de A7 in vijf.

### **Bijzondere bepalingen koopovereenkomst**

In de koopovereenkomst worden onder andere een ouderdoms-/materialenclausule en een asbestclausule opgenomen.

### **Tot slot**

U bent van harte uitgenodigd om de woning te bezichtigen. U kunt uiteraard uw eigen (aankoop)makelaar meebrengen.



## Kenmerken

Woonoppervlakte: 133 m<sup>2</sup>

Inhoud: 632 m<sup>3</sup>

Perceelgrootte: 4.280 m<sup>2</sup>

Aantal slaapkamers: 3

Aantal badkamers: 2

Verwarming: Nefit

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 95 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.

---