

Schans 47 Lemmer

Een markant en beeldbepalend pand

mijn buitenplaats
MAKELAARDIJ

funda VBO MAKELAAR



Schans 47 Lemmer

Een markant en beeldbepalend pand

Statig, voornaam, grandeur. Niet-alledaagse woorden die passen bij een niet-alledaags pand. Een pand dat als pastorie bekend is bij de meeste Lemsters, maar waar weinigen binnen zijn geweest. Allicht een aantal parochianen in de ontvangst- of werkruimte van meneer pastoor, maar verder zullen ze niet zijn gekomen. De rest van de pastorie was namelijk strikt privé. Wat een contrast met de woning van nu! Van buiten dezelfde markante uitstraling als sinds de bouw in 1908, maar van binnen het resultaat van een ware metamorfose. De huidige eigenaren kochten de woning in 2019. Ze spaarden kosten noch moeite om het pand om te toveren tot de stijlvolle, luxe en comfortabele woning die het nu is. Vanaf het moment dat de voordeur openzwaait, ervaart u het gevoel van een warm welkom. Het huis heeft een souterrain, waardoor het over vier volwaardige woonlagen beschikt. Er zijn o.a. vijf slaapkamers, twee badkamers, drie woonvertrekken, een kantoor, een fitnessruimte en veel vaste kasten. Bij de verbouwing is onder meer de elektrische installatie vernieuwd en werd ook de nodige aandacht aan de buitenkant besteed.

Verwarming vindt plaats via een cv-installatie, met aanvullende verwarming via houtkachels. Er is tevens airconditioning aanwezig, geschikt voor koelen en verwarmen. Authentieke elementen waaronder plafondornamenten, keukenschouw en gebint werden behouden en gaan op smaakvolle wijze samen met het hedendaagse wooncomfort. Afwerking en onderhoud zijn uitstekend, waardoor de woning instapklaar is en slechts het reguliere onderhoud uitgevoerd hoeft te worden.

Begane grond
Ook al heeft deze ruimte direct achter de voordeur de functie van voorportaal of windvang, vestibule is natuurlijk het woord dat erbij hoort in een woning als deze. Vanuit de vestibule komt u in de ruime en stijlvolle ontvangsthal. U ervaart er meteen de sfeer en de historie van het huis. U ziet hoge plafonds met lagere, boogvormige doorgangen. In de ruimte naast de entree trekt een wandvullende foto van oud-Lemmer uw aandacht. Op de vloer van de gehele begane grond (behalve de wc) ligt een eiken visgraatparketvloer. Niet platen met plankjes erop zoals we tegenwoordig wel zien, maar massieve planken, stuk voor stuk gelegd. Alle deuren van de kamers zijn paneeldeuren en de plafonds in de kamers zijn versierd met plafondlijsten en ornamenten. Historisch detail: pastorie en kerk waren vroeger uiteraard met elkaar verbonden. Deze doorgang is inmiddels afgesloten, maar de oorspronkelijke deur is nog aanwezig.

De eerste kamer aan uw rechterhand is de voormalige wachtkamer. Het was oorspronkelijk de ontvangstruimte van de pastoor en is nu ingericht als gezellige televisiekamer, compleet met lambrisering en houtkachel. De royale woonkamer is heerlijk licht door de grote raampartijen en de open verbinding met de eetkamer. Suitedeuren tussen de beide kamers vormen een extra sfeervol accent. Aan weerszijden van de ramen aan de straatkant bevinden zich vaste kasten. Een houtkachel zorgt voor een gezellige en comfortabele warmte. De aangrenzende eetkamer heeft eveneens een houtkachel en twee vaste kasten. In plaats van de grote ramen heeft u hier echter tuindeuren. Via een trapje loopt u zo de achtertuin in om daar van een heerlijk ontbijtje of een gezellige barbecuemaaltijd te genieten.

De Bulthaup keuken is in 2019 verbonden met de eetkamer en heeft een kookeiland als centraal (ontmoetings)punt. Uiteraard is de keuken voorzien van de nodige inbouwapparatuur, zoals een inductieplaat met wokoptie op gas









in het kookeiland en handige accessoires zoals een kokendwaterkraan. De historie van het pand zien we hier o.a. terug in de grote schouw die intact is gelaten en fraai is betegeld. Op deze woonlaag vindt u verder een toilet, een grote inpandige kast en een royale bijkeuken. En ziet u het luik in de wand van de bijkeuken? De ruimte erachter was vroeger verbonden met de schouw en werd gebruikt als rookkast.

Souterrain

Het souterrain vormt een volwaardige extra verdieping en biedt tal van mogelijkheden voor hobby, thuiswerken, praktijkruimte, atelier en/of opslag. Op dit moment is deze woonlaag in gebruik als kantoor, fitnessruimte en berging. De fitnessruimte heeft een deur naar buiten. En ziet u de mooie plafonds?

Eerste verdieping

Via een bordestrap komt u op de eerste verdieping. Op het bordes tussen de beide woonlagen is een deur naar een kast. Leuk detail: begin jaren vijftig werd deze aangebouwd als douche voor meneer pastoor. Daarvoor was ook hij aangewezen op de lampetkan. Op de eerste verdieping zijn vier ruime slaapkamers en een badkamer. Een van de slaapkamers heeft een directe verbinding met de luxe badkamer, die is voorzien van een ruime inloopdouche, toilet, badkamermeubel en vloerverwarming. Drie van de slaapkamers beschikken over vaste kasten.

Tweede verdieping

Een tweede bordestrap brengt u naar de vierde woonlaag. Een deel is in gebruik als bergzolder. Het andere deel omvat een prachtig ruim geheel van slaapkamer, aangrenzende kleedkamer en badkamer en suite. Door de wand van de kleedkamer niet helemaal tot boven door te trekken, is ruimte gelaten voor het stoere gebint. Weer een voorbeeld van respect voor de geschiedenis van het pand. De badkamer beschikt over een ligbad, een royale inloopdouche, een toilet, een badkamermeubel en vloerverwarming.

Buitenkant van de woning

Tijdens de verbouwing is niet alleen de binnenkant van de woning onder handen genomen, ook de buitenkant is aangepakt.









De kozijnen werden volledig hersteld en de ramen kregen nieuwe luiken. De dakkapel aan de voorkant werd teruggebracht in de oorspronkelijke staat, evenals diverse sierlijke details aan het dak. Tot slot werden overal nieuwe zinken goten, lijsten en boeidelen aangebracht.

Buitenruimte

Het statige karakter van de woning zien we terug in de strakke beukenhagen die de bezoeker naar de voordeur begeleiden en ook de tuin aan de achterzijde begrenzen. Parkeren kan onder de 'carport' aan de aangrenzende schuur. Een tweede plek is aan de andere kant van de woning, op het terrein van de kerk.

De tuin is ontworpen samen met een tuinarchitect en is stijlvol en verzorgd, net zoals de woning dat is. Tevens biedt de tuin rust en privacy. Terrassen op verschillende plekken zorgen voor heerlijke buitentijd op diverse momenten van de dag en zijn geschikt voor grotere en kleinere gezelschappen. Het overdekte terras maakt het mogelijk om ook in voor- en naseizoen beschut van het buitenleven te genieten. Ook hier een historisch detail: de luiken van de voormalige kolenopslag. De vrijstaande schuur heeft tweeëntwintig zonnepanelen en is geschikt voor opslag of hobby.

Bijzonder is ook dat de voormalige pastorie interessante gebruiksmogelijkheden biedt. Volgens het huidige bestemmingsplan is het toegestaan om, onder voorwaarden, een beroep of bedrijf aan huis uit te oefenen. Hierdoor is de woning uitstekend geschikt voor bijvoorbeeld kantoor aan huis, adviespraktijk, atelier of andere kleinschalige zakelijke activiteiten. Ook biedt het bestemmingsplan ruimte voor het exploiteren van een bêd & brochje. Aantrekkelijke mogelijkheden dus voor kopers die wonen en ondernemen willen combineren, zeker gezien de ligging nabij het centrum van Lemmer. *)

Ligging

Lemmer staat bekend als een levendig watersportdorp met een aantrekkelijke combinatie van recreatie, gezelligheid en voorzieningen. De woning is rustig gelegen aan de rand van het oude centrum. Winkels, horeca en gezellige terrassen bevinden zich op loopafstand. De straatnaam









‘Schans’ verwijst naar de aarden wallen die vroeger de kwetsbare haven aan de Zuiderzee moesten beschermen tegen Hollandse en Spaanse invallen.
Lemmer is een van de toegangspoorten van het Friese Merengebied. Ruim voldoende mogelijkheden dus voor sportieve, rustige of gezellig drukke activiteiten op en rond de meren, in de bossen of in de pittoreske stadjes aan het IJsselmeer.

Op de A6 zit u in enkele minuten, waardoor u binnen een half uur in Sneek en Heerenveen bent, in Amsterdam in een uur en in Utrecht in vijf kwartier.

Tot slot
Wij nodigen u van harte uit om de woning te komen bezichtigen. Uiteraard kunt u uw eigen (aankoop)makelaar meebrengen.

*) Mocht u geïnteresseerd zijn in deze mogelijkheden, informeert u dan wel eerst zelf bij de gemeente De Fryske Marren naar de exacte voorwaarden.









Kenmerken

Woonoppervlakte:	347 m2
Inhoud:	1.622 m3
Perceelgrootte:	674 m2
Aantal slaapkamers:	5
Aantal badkamers:	2
Verwarming:	Nefit 2019
Isolatie:	Dakisolatie
Aanvaarding:	In overleg


















MATS

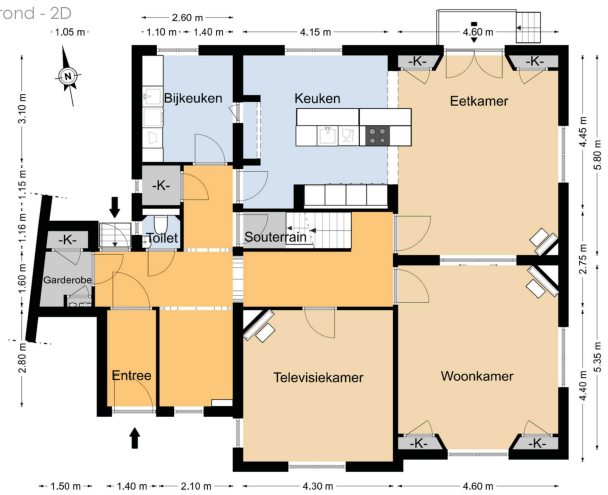




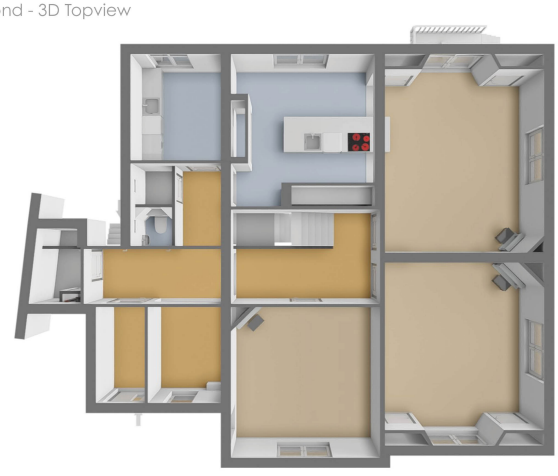




Begane grond - 2D



Begane grond - 3D Topview



Begane grond - 3D



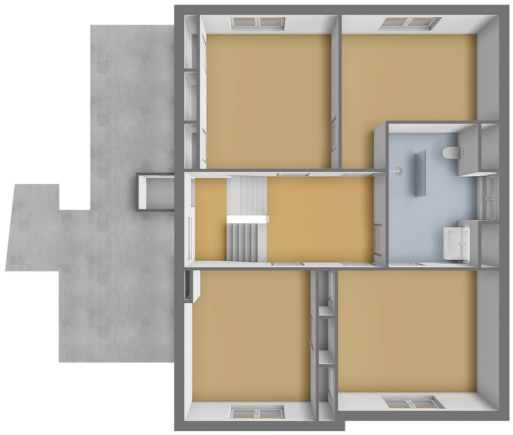
Begane grond - 3D



1e Verdieping - 2D



1e Verdieping - 3D Topview



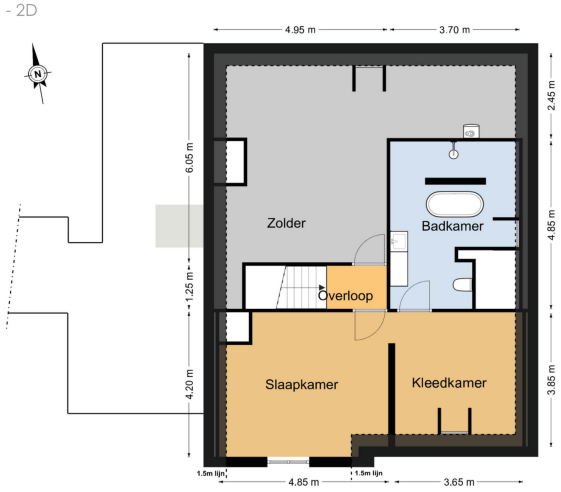
1e Verdieping - 3D



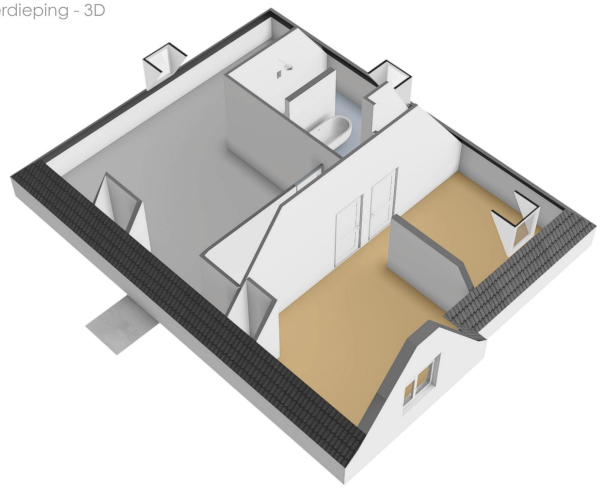
1e Verdieping - 3D



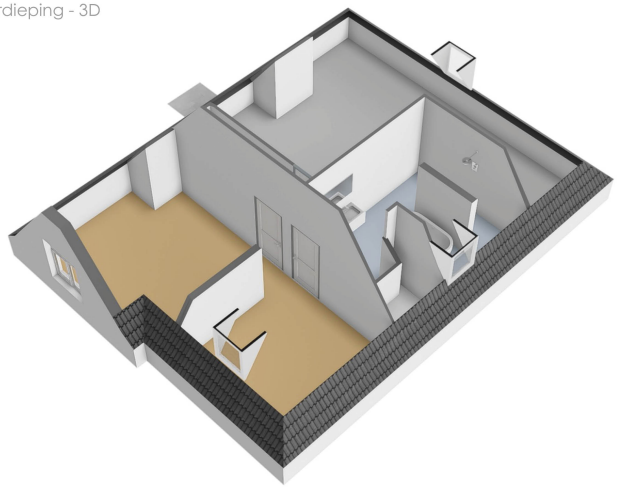
2e Verdieping - 2D



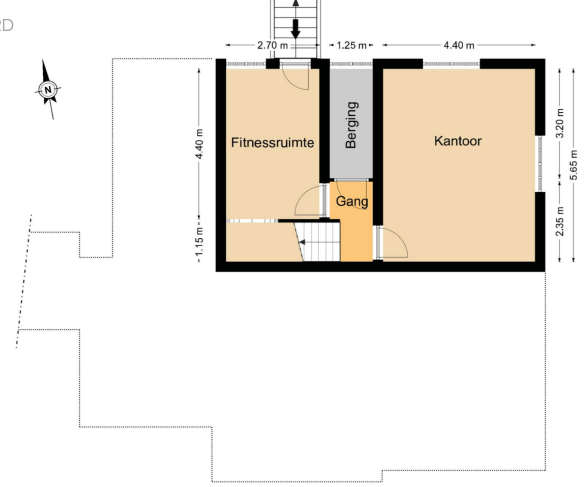
2e Verdieping - 3D



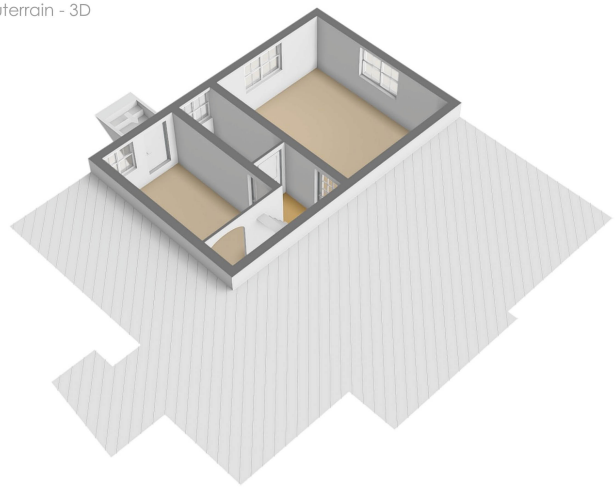
2e Verdieping - 3D



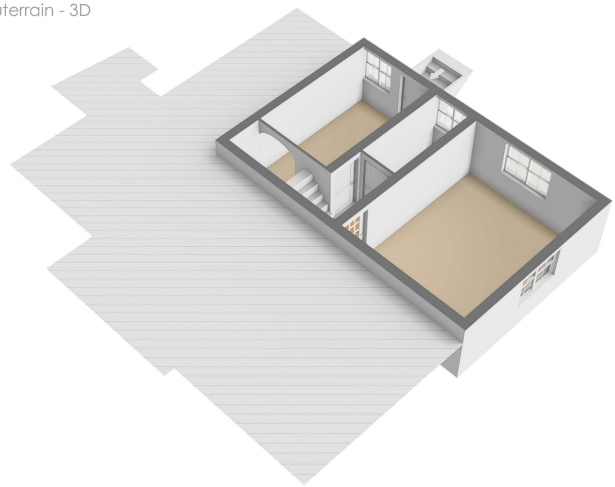
Souterrain - 2D



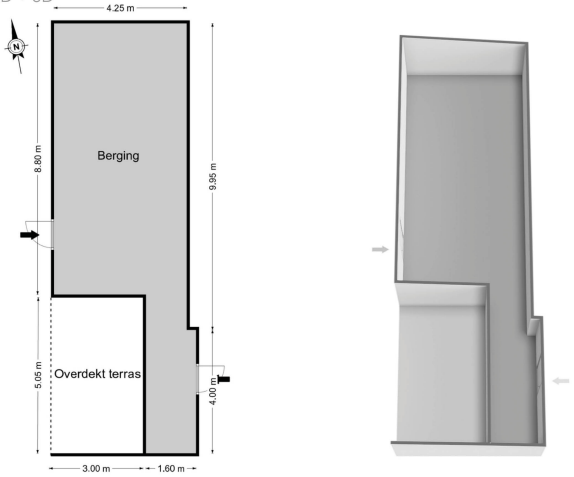
Souterrain - 3D



Souterrain - 3D



Schuur - 2D + 3D



Volume + gebruiksoppervlakten
• Schans 47, Lemmer



Volume:
± 1.622 m³

Gebruiksoppervlakten:

Wonen	347,2 m²
Overige inpandige ruimte	34,6 m²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,0 m²
Externe bergruimte	45,3 m²

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 118 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

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.