

€ 425.000,- k.k.



Stationsweg 48, Gorredijk

mijn *buiten*plaats
MAKELAARDIJ



Stationsweg 48, Gorredijk

Eigentijdse 100-jarige dame zoekt nieuwe bewoners

Welke 100-jarige kan zeggen dat ze er nog zo goed uitziet, zo bij tijd is en nog zo midden in het leven staat als deze karakteristieke jaren '20 woning uit 1924 in Gorredijk? Ga maar na: het nodige meegemaakt, maar wel de spirit om met de tijd mee te gaan en 18 zonnepanelen en een fantastische tuinkamer te realiseren. Om nog maar niet te spreken van verschillende verbouwingen, modernisering en creatief ruimtegebruik, zowel binnen als buiten.

Deze sfeervolle woning is instapklaar, heeft maar liefst energielabel B en voegt zich uitstekend in het straatbeeld van de Stationsweg, dat wordt gekenmerkt door een mooie variatie aan huizen uit verschillende perioden van de vorige

eeuw. Leuk detail: de Amerikaanse eiken kleuren de straat in het najaar prachtig oranje-rood. U loopt zo naar het centrum van het dorp, het is de moeite bijna niet om de fiets te pakken. Met de auto bent u in enkele minuten op de rondweg, en vanaf daar zit u in een oogwenk op de A7 of in een van de omliggende dorpen of bos- en natuurgebieden.

Begane grond

Via de zijentree met stoepje komt u in de hal. Links vindt u de voorkamer en rechts de lichte en ruime woonkeuken. Ook het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping bevinden zich in de hal. De zonnige woonkeuken vormt het hart van de woning en biedt

witgoedopstelling. Vanuit de bijkeuken loopt u ook binnendoor naar de grote tuinkamer.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping realiseert u zich nog eens des te meer hoe de verbouwingen hebben gezorgd voor meer ruimte. U vindt hier namelijk vier slaapkamers en een badkamer. De grote dakkapel is benut voor de badkamer. Deze is voorzien van royale inloopdouche, toilet, badkamermeubel met dubbele wastafel en vloerverwarming. De grootste slaapkamer maakt deel uit van de aanbouw met de bijkeuken erin. In een van de slaapkamers is een knusse, moderne bedstede gebouwd. Drie van de vier slaapkamers beschikken over vaste kasten en/of over bergruimtes achter de knieschotten.

Tweede verdieping

Via de overloop komt u op de bergzolder.

Buitenruimte

Ruime oprit, geschikt voor meerdere auto's. Vrijstaande garage/bergruimte. In de achtertuin een tweede bijgebouw, met overkapping, geschikt voor opslag en lekker beschut buiten zitten. Aan de woning is een zeer ruime en luxe tuinkamer gebouwd. De glazen pui kan al naar gelang de behoefte en het weer, geheel of gedeeltelijk open en dicht worden gedaan. Er is ook verwarming aanwezig, zodat het echt een ideale plek is om in ieder seizoen heerlijk van deze binnen-buiten-sfeer te genieten. Verder beschikt de woning over een kleine voortuin met muurtje en leilindes. De beschutte achtertuin heeft geen aangrenzende bebouwing aan de achterzijde.

Ligging

Gorredijk heeft een centrumfunctie voor de omliggende dorpen en beschikt daardoor over een ruim en gevarieerd aanbod aan voorzieningen, o.a. op het gebied van winkels, onderwijs (basis- en voortgezet onderwijs), horeca, sport, cultuur en toerisme en recreatie. Het dorp ligt aan de Turfroute (recreatietoervaart) en nabij bos- en natuurgebieden met veel wandel-, fiets- en ruiterroutes. Gorredijk is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Met de auto bent u in vijf minuten op de A7, in



Kenmerken

Woonoppervlakte: 122 m2

Inhoud: 571 m3

Perceelgrootte: 466 m2

Bouwjaar: 1906-1930

Aantal slaapkamers: 4

Aantal badkamers: 1

Verwarming: Nefit 2017

Isolatie: Volledig geïsoleerd

Aanvaarding: In overleg







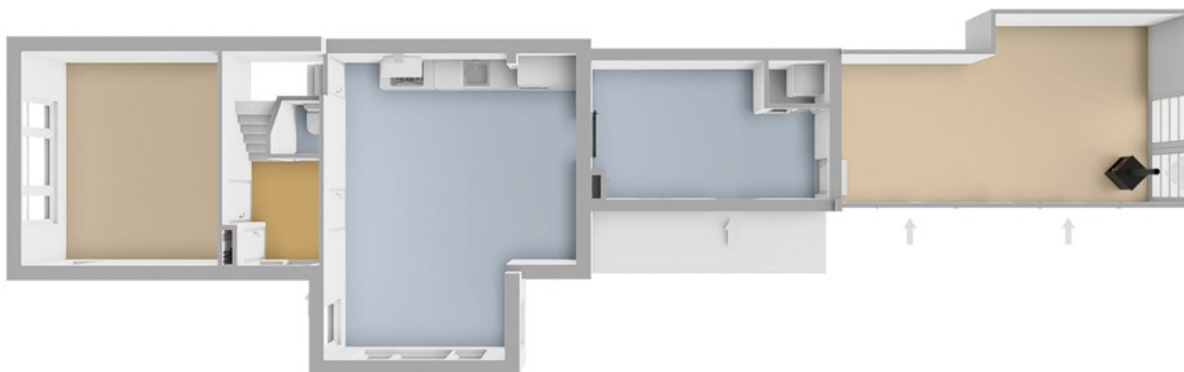




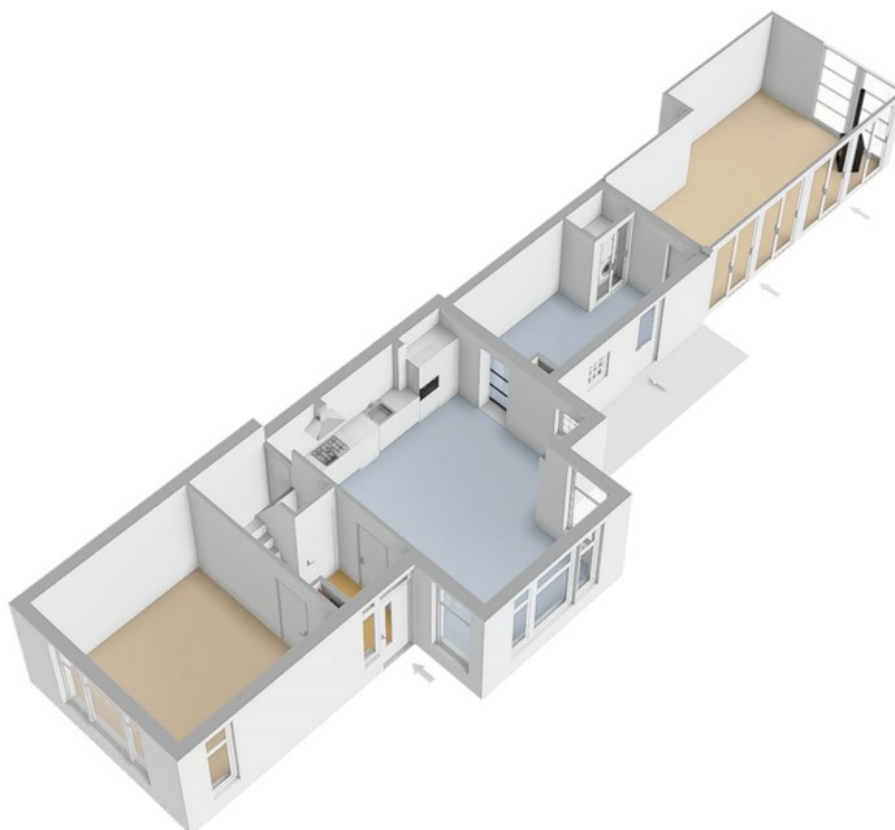


Plattegrond

Begane grond - 3D Topview



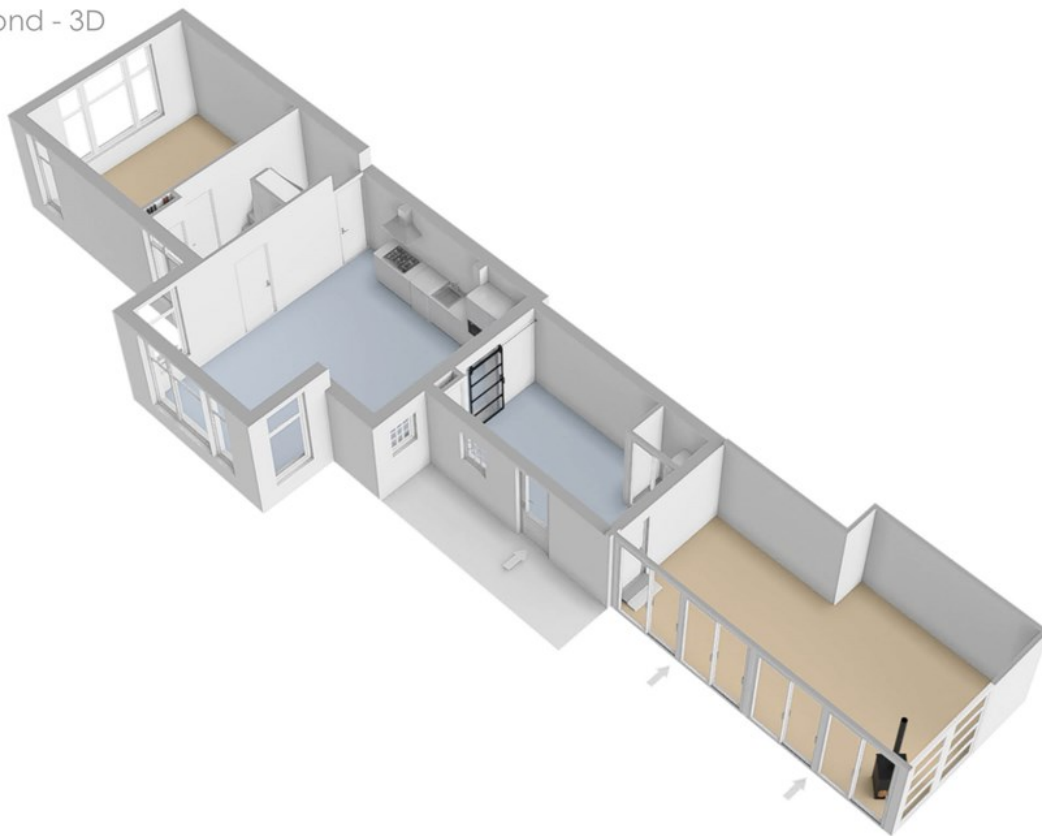
Begane grond - 3D



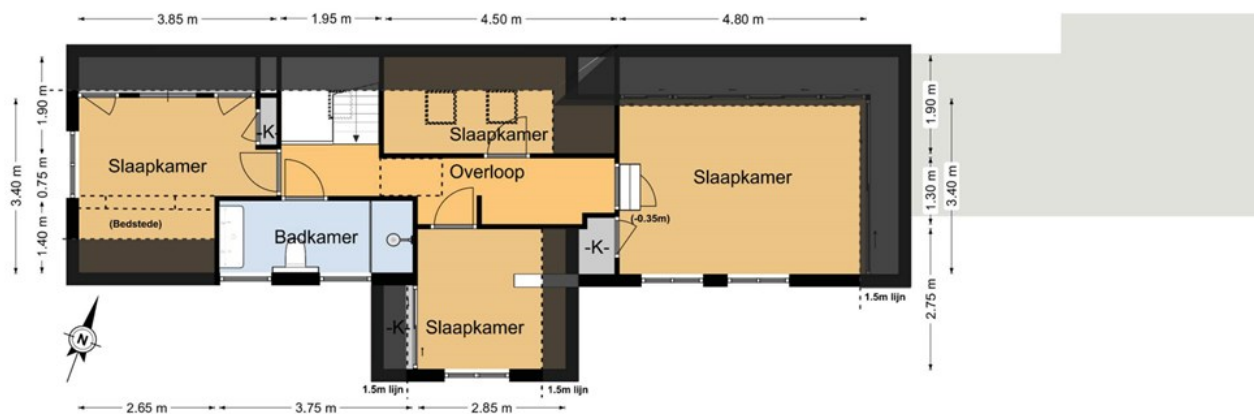
*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Begane grond - 3D



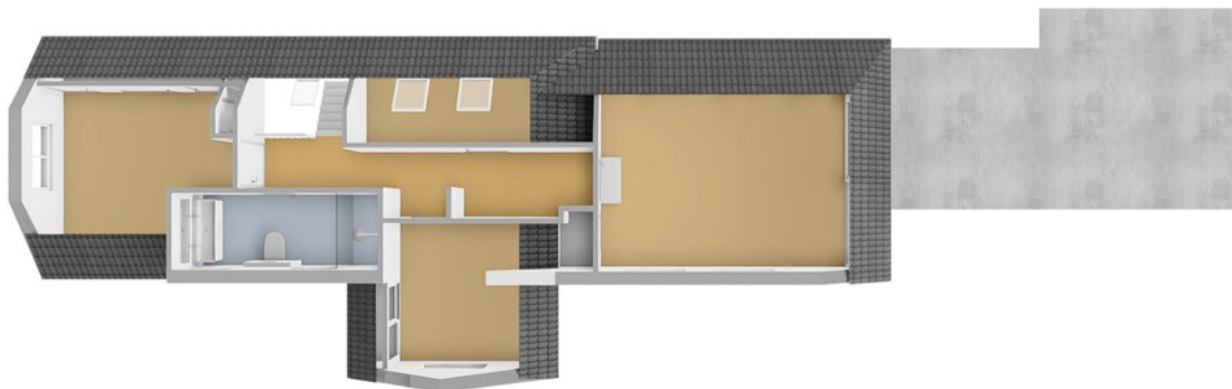
1e Verdieping - 2D



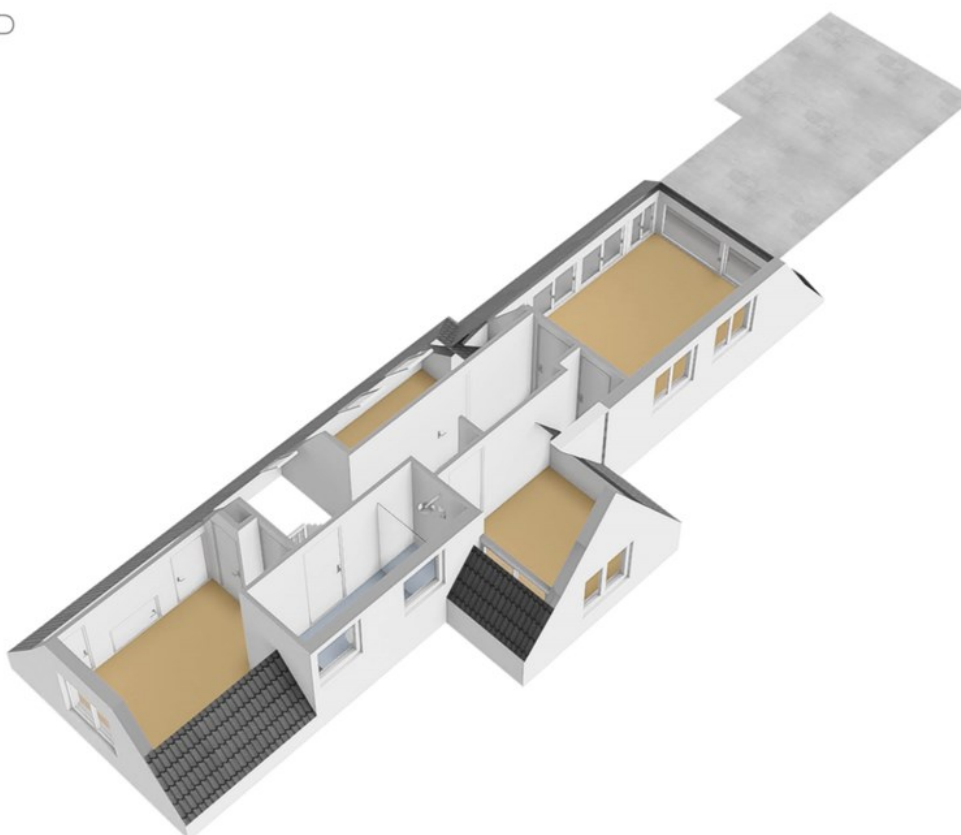
*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

1e Verdieping - 3D Topview



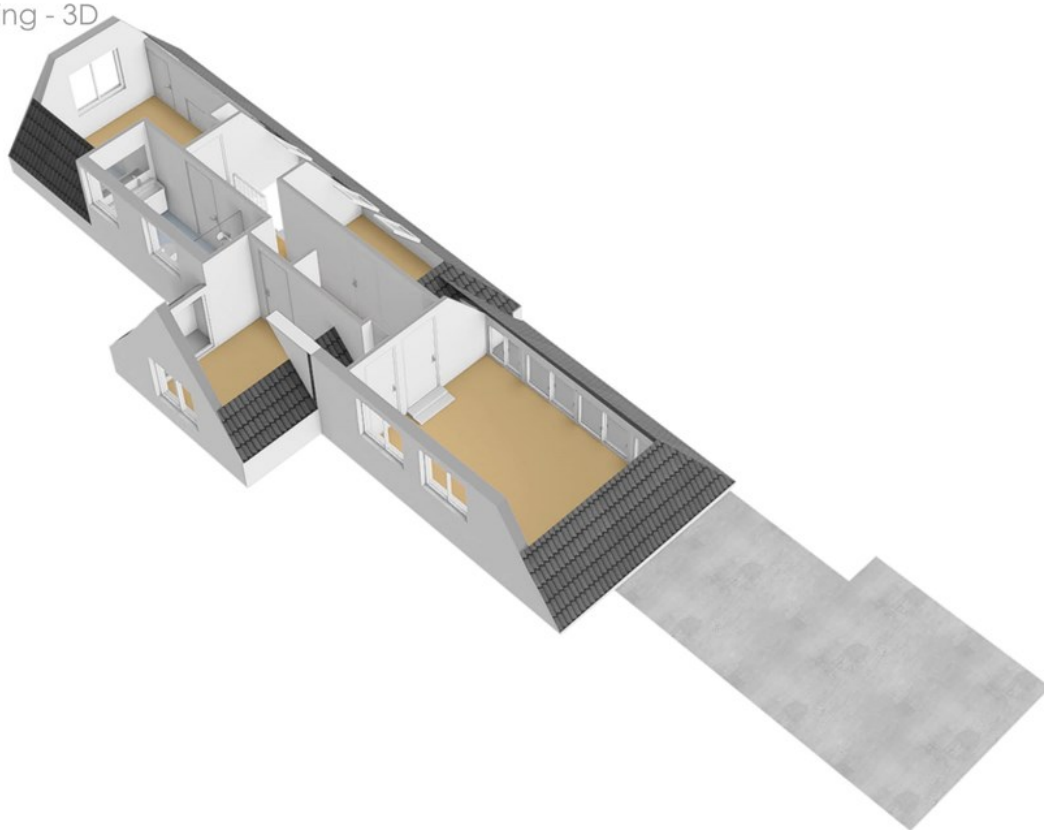
1e Verdieping - 3D



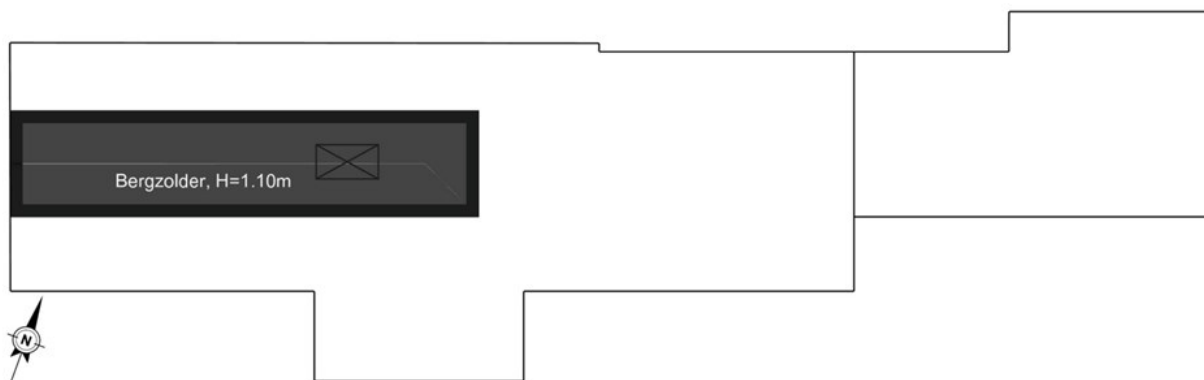
*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

1e Verdieping - 3D



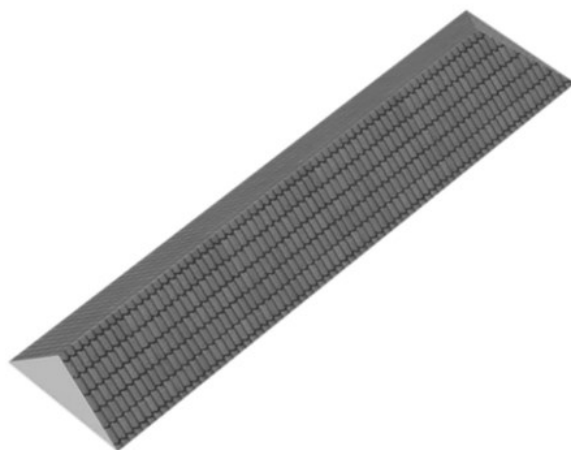
2e Verdieping - 2D



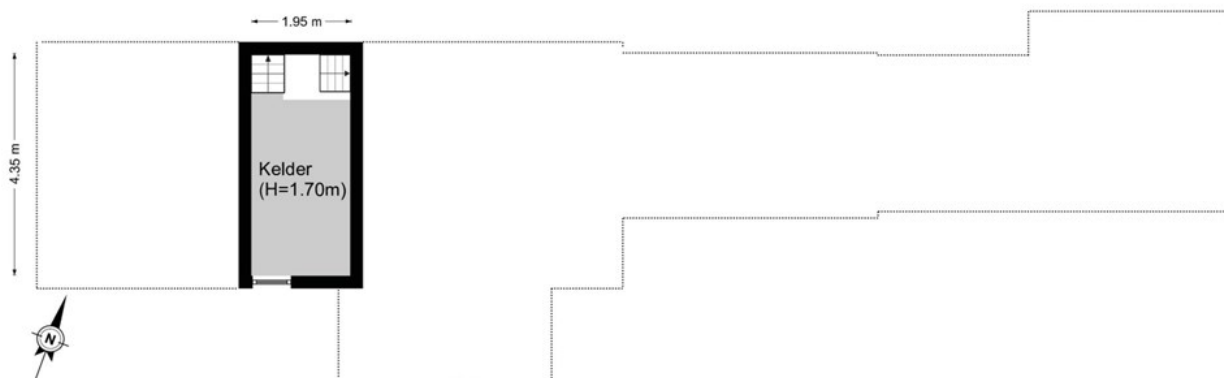
*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

2e Verdieping - 3D



Kelder - 2D



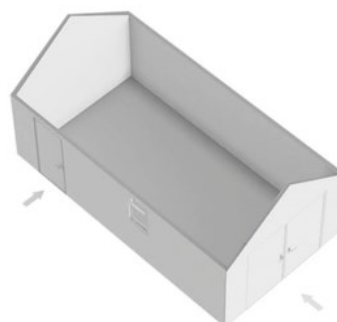
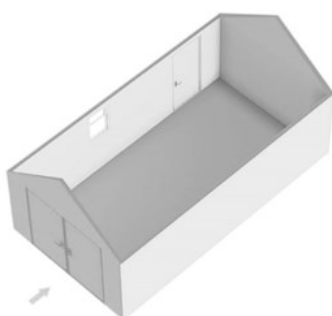
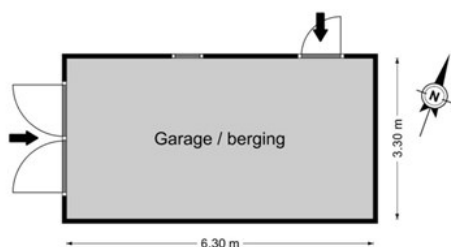
*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Kelder - 3D Topview



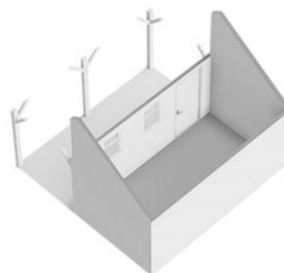
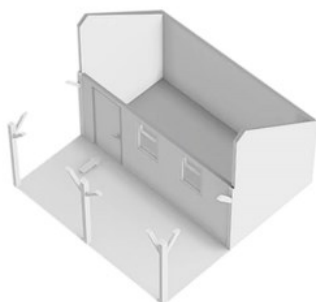
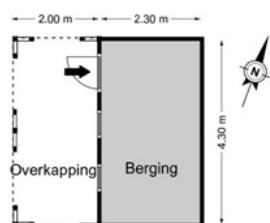
Bijgebouw 1 - 2D + 3D



*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Bijgebouw 2 - 2D + 3D



Volume + gebruiksoppervlakten



Volume:
± 570,7 m³

Gebruiksoppervlakten:

Wonen	122,0 m ²
Overige inpandige ruimte	35,7 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	6,5 m ²
Externe bergruimte	30,8 m ²

*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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.
