

€ 385.000,- k.k.



Spaltenbrege 2 Terwispel

sfeervolle dorpswoning met historie én hedendaagse techniek

mijn *buiten*plaats

MAKELAARDIJ

€ 385.000,- k.k.



Spaltenbrege 2 Terwispel

sfeervolle dorpswoning met historie én hedendaagse techniek

Dit charmante jaren '20-huis ligt centraal in het dorp Terwispel. Voor het huis ligt een sfeervolle vaart, de straat is voor auto's een doodlopende weg die overgaat in een fietspad en achter het huis bevindt zich een ruime, beschutte tuin met veel privacy. Kortom, midden in het dorp en toch rustig gelegen.

De goed onderhouden woning bestaat uit twee met elkaar verbonden delen en een ruime, aansluitende garage. De woning is levensloopbestendig, heeft vier slaapkamers, biedt volop bergruimte en beschikt over de mogelijkheid voor een thuiswerkplek of kantoor.

Oud en nieuw gaan hand in hand

We gaan even terug in de tijd: vroeger was het rechterdeel van het pand een turf- en kolenhandel. De skûtsjes kwamen aan via de vaart, losten

hun lading brandstof voor de deur en met paard en wagen werd die verder vervoerd. Diezelfde vaart is nu onderdeel van de Turfroute, een rustig cultuurhistorisch vaarcircuit. Waar eerst paard en wagen stonden, is nu de plek van een elektrische auto. Waar eerst turf, kolen en gas zorgden voor warmte, leveren nu 24 zonnepanelen stroom voor verwarming, water en koken. Waar eerst kou, wind en tocht een behaaglijk binnenklimaat in de weg stonden, is de woning nu grotendeels geïsoleerd en voorzien van HR++- glas.

Duurzaam

De afgelopen jaren is door de eigenaren veel geïnvesteerd in onderhoud en verduurzaming. Een kleine greep: het dak van de woning werd geïsoleerd en kreeg nieuwe pannen.

Ook zolder, erker, garage, gevel en vloer werden deels voorzien van isolatie. Asbest in het dak van de turfhandel is verwijderd en ook hier kwam isolatie. Er kwamen 24 zonnepanelen en de meterkast werd uitgebreid naar twaalf groepen. De dakconstructie van de zolder en de balken in de kookstudio en garage ondergingen een preventieve boktorbehandeling. Alle werkzaamheden zijn uitgebreid gedocumenteerd met foto's.

Deze en overige investeringen zorgen ervoor dat de woning nagenoeg energieneutraal is. En dat kunnen we gerust heel bijzonder noemen voor een huis uit 1921! De eigenaren rijden zelfs nog een kleine elektrische auto. Dat er desondanks geen energielabel A is toegekend, heeft te maken met de berekeningsmethode van de energielabels. Daarin wordt het toepassen van sommige technieken hoger gewaardeerd dan andere. Zo krijgen bijvoorbeeld infraroodpanelen een lagere waardering en ook het ontbreken van cv-ketel en/of warmtepomp en/of airco kost punten.

Indeling

De entree en de centraal gelegen hal bevinden zich in het gedeelte tussen de beide delen van de woning. Een nieuwe lichtkoepel zorgt voor extra daglicht. Aan de linkerzijde bevindt zich de lichte woonkamer met een balkenplafond en uitzicht op de vaart. Hier is ook de toegang tot de kelder. Achter de woonkamer ligt de keuken, die uitkijkt op de tuin. Koken gebeurt elektrisch (inductie), want tijdens het verduurzamen van de woning is deze tevens gasloos gemaakt. De trap in de keuken leidt naar de eerste verdieping.

In het rechterdeel van de woning is een ruime kookstudio gerealiseerd, maar uiteraard is het vertrek ook geschikt voor een andere invulling, zoals een kantoor/werkplek. De open trap leidt naar de eerste verdieping. In de kookstudio is een deur naar de garage. Achter de ruimte ligt een slaapkamer met kastenwand. Daarnaast is het toilet en de badkamer met douche en wastafelmeubel.



De achterentree bestaat uit een kleine uitbouw (ook het wel 'klompenhok' genoemd), handig voor schoenen, laarzen en dus klompen. De waterput is in deze uitbouw opgenomen.

Verdieping

Op de verdieping van het linkerdeel van het huis vindt u twee slaapkamers en een overloop met dakkapel. De vierde slaapkamer ligt boven het rechterdeel, net als de grote zolderruimte.

Buitenruimte

De woning heeft aan beide kanten een achterom. In de ruime tuin vinden diverse functies een plek. Er is een zonneterras, moestuin, gazon, kippenren en vaste plantenborders. Ook de berging voor o.a. fietsen en tuinmeubilair ligt achter het huis. Aan beide zijken van de tuin bestaat de erfscheiding uit schuttingen, de achterzijde heeft een groene begrenzing. De garage heeft een automatische roldeur en dubbele deuren en staat in verbinding met de kookstudio. Er is een mogelijkheid voor het opladen van een elektrische auto.

Ligging

Terwispel is een klein en gemoedelijk dorp met een actieve sport- en verenigingsleven. Er is basisonderwijs aanwezig en voor de dagelijkse boodschappen, winkel-, sport-, horeca- en culturele voorzieningen kunt u terecht in Gorredijk (2½ km). Ook voortgezet onderwijs vindt u daar. Op de fiets bent u er in 10 minuten. Bos- en natuurgebieden (bijv. Beetsterzwaag en omgeving) met tal van wandel-, fiets- en ruitersporen vindt u eveneens op korte afstand. De A7 ligt op enkele autominuten afstand, waardoor Heerenveen en Drachten in vijftien, Leeuwarden in dertig en Zwolle en Groningen in vijfenveertig autominuten te bereiken zijn. In Amsterdam bent u in vijf kwartier.

Mooie kans voor starters

Kopers tussen de leeftijd van 18 en 35 jaar die de woning kopen voor eigen gebruik, kunnen eenmalig onder voorwaarden worden vrijgesteld van overdrachtsbelasting.

Tot slot

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



Kenmerken

Woonoppervlakte: 140 m2

Inhoud: 621 m3

Perceelgrootte: 360 m2

Aantal slaapkamers: 4

Aantal badkamers: 1

Isolatie: Dakisolatie, Muurisolatie,
Vloerisolatie, Dubbel
glas, HR-glas

Aanvaarding: In overleg











mijn **buitenplaats**
 MAKELAARDIJ

Makelaar voor
 landelijk &
 vrijstaand wonen
 in Friesland.

(Al 15 jaar!
 Ook voor stille verkoop)

funda

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 104 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.
