

€ 625.000,- k.k.



Doarpswei 26 Greonterp

Kant-en-klaar buitenleven, in het Friese merengebied

mijn *buiten* plaats

MAKELAARDIJ



Doarpswei 26 Greonterp

Kant-en-klaar buitenleven, in het Friese merengebied

Op een idyllisch terpje waar ooit Gerard Reve zijn Huize Het Gras bewoonde, op een uur van de Randstad, staat een huis waar niets meer aan hoeft. Een volledig opgeknapte vrijstaande woning aan de rand van het middeleeuwse Greonterp, beschermd dorpsgezicht, midden in een uitgestrekt weidelandschap. Weiden, vaarten, open water en wolkenluchten tot aan de horizon, volledige privacy, en toch dichtbij genoeg om de stad niet op te geven.

Twaalf jaar geleden liepen de huidige eigenaren hier bij toeval langs tijdens een wandeling. Het huis stond te koop en ze waren op slag verliefd. Lang nadenken hoefden ze niet. Ze kochten het, breidden het perceel uit met twee stukken grond, en knapten alles op. Niet "gewoon" opknappen, maar grondig en tot

in detail.

Een dorp van dertig mensen en honderd klokslagen

Greonterp telt zo'n dertig inwoners in de kern en zestig daarbuiten. Een oude klokkentoren vormt het middelpunt. De woning met een prachtige wilde tuin ligt aan de rand van het terpdorp, zodat u bijna helemaal rondom vrij kijkt over de weilanden en vaarten van het klei- en terpenlandschap.

Wees niet verbaasd wanneer u de dorpsklok om twaalf uur honderd keer hoort slaan. Dat was ooit het teken voor de arbeiders op het land dat het etenstijd was. Het dorp is er trots op en vrijwilligers houden de traditie in ere.

Hier is het stil. Echt stil. Het dorp ligt aan een doodlopende weg met praktisch geen verkeer.

Aan de overkant is de agrarische bedrijvigheid de afgelopen jaren verdwenen, wat de rust en het weidse gevoel alleen maar heeft versterkt. Huize Het Gras ligt trouwens een paar huizen verderop: Reve was hier naar eigen zeggen "zeer korte tijd, bijna gelukkig".

Twee delen, één huis

De woning bestaat uit twee bouwdelen. Het oorspronkelijke deel dateert uit 1905 en bracht het balkenplafond en de karakteristieke sfeer. Het nieuwere deel is van veel later en zorgt voor ruimte en licht. Samen leveren ze een huis op dat van binnen royaler is dan u van buitenaf verwacht.

Begane grond

Via de zijentree komt u in de hal met toilet en vaste trap, met toegang tot alle vertrekken. Woonkamer en eethoek vormen één ruime leefruimte, licht door lage ramen aan twee kanten en openslaande deuren naar de tuin. De eikenhouten vloer en het balkenplafond maken het geheel extra sfeervol. Wie nog meer openheid wil: de doorgang naar de keuken is eenvoudig te verbreden. De keuken is op maat gemaakt, met een terrazzo aanrechtblad dat past bij de stijl van het huis. In hal en keuken liggen antieke, hergebruikte Friese estriken.

Ook op de begane grond: een slaapkamer met eikenhouten vloer en een badkamer met ruime inloopdouche met regendouche, een badkamermeubel met dubbele wastafel, krachtige automatische ventilatie, dimbare ledverlichting en vloerverwarming. Daarmee is gelijkvloers wonen hier mogelijk, nu of later.

Werkzaamheden die hier onder meer zijn uitgevoerd: elektra, vloeregalisatie en isolatie, wandisolatie, eikenhouten vloer, radiatoren met thermostaatkraan, nieuwe HR++ beglazing, paneeldeuren en hang- en sluitwerk.

Verdieping

Via de vaste trap komt u op de lichte overloop, ook hier met eikenhouten vloer. Op de verdieping vindt u een slaapkamer en een royaal atelier of werkruimte, met zowel een dakkapel als klappen, alles met zonwering, waardoor ook dit vertrek heerlijk licht is. Met een extra slaapkamer is in het ontwerp rekening gehouden; die is desgewenst



eenvoudig te realiseren.

In de berging met de cv-installatie (vernieuwd in 2023) is ruimte voor wasmachine en droger. Op de overloop zijn twee inbouwkasten gemaakt, deels open en deels met deurtjes, en er is bergruimte achter de knieschotten. De slaapkamer heeft een eigen inbouwkast.

Buitenruimte

De tuin ligt op het zuiden en is met net zoveel liefde aangepakt als het huis. Paden leiden u langs de wilde bloementuin, met beschutte en zonnige plekken om te zitten. Oude fruitbomen en een walnootboom zorgen voor bloei, schaduw en oogst in de herfst; volgroeide wilgen en een kastanje passen bij de sfeer van huis en tuin. Hazen, kieviten, grutto's en roofvogels zijn vaste gasten. Eindeloos turen wordt hier vanzelf een tijdverdrijf. Ziet u zich al zitten, op het terras of in het gras, onder eindeloze wolkenluchten en kleurrijke zonsondergangen?

Naast het huis staat een goed onderhouden, ruime L-vormige schuur, met plek voor een auto, een hobby of een werkplaats. Voor de deur ligt een ruime eigen parkeerplaats, bestraat met klassieke bakstenen, met drainage en waterkering. Het hele perceel is gedraineerd met afvoer naar de sloot, en achter de schuur zit een extra afvoer. In deze tijd is het immers verstandig om voorbereid te zijn op nattere winters. Langs het water is kadebeschoeiing aangelegd, zodat u eenvoudig met de kano het water op stapt.

Ligging

Greonterp ligt aan de rand van het Friese merengebied, midden in een uitgestrekt weidelandschap. Vanuit de voordeur wandelt of fietst u zo de natuur in, waar u reeën tegenkomt en watervogels uit het Natura 2000-gebied, dat slechts vierhonderd meter van het huis begint.

En hier geldt: buiten wonen zonder iets te missen. Negen van de elf Friese steden bereikt u in vijftien tot dertig autominuten, dus naast natuur en landschap is er volop cultuur in de buurt. In Oudega vindt u een handige buurtwinkel, en voor



alle verdere voorzieningen bent u in tien tot vijftien minuten in Bolsward of Sneek. Amsterdam ligt op ruim een uurtje rijden.

Bent u watersporter? De huidige eigenaren huren een ligplaats in het jachthaventje van Oudega, op acht minuten fietsen. Eventueel is hun ligplaats beschikbaar (altijd) in overleg met de eigenaren van de jachthaven. Greonterp zelf heeft ook een klein haventje met toegang tot het gehele Friese merengebied!

Tien jaar liefde, u plukt er de vruchten van

Het resultaat van tien jaar verbouwen is een sfeervolle woning waarin het geduld en de toewijding zichtbaar zijn in elk detail. Alles is aangepakt, van de ankers in de muren tot de drainage in de grond. Een huis dat snel een thuis wordt.

De huidige bewoners gaan een nieuw avontuur aan. Zij gunnen deze plek aan mensen die hier hetzelfde in zien als zij destijds: rust, schoonheid en een kwaliteit van leven die je niet koopt, maar vindt.

Tot slot

Wij nodigen u van harte uit om de woning te komen bezichtigen. U kunt uiteraard uw eigen aankoopmakelaar meebrengen.

In deze tekst zijn niet alle werkzaamheden benoemd. Een gedetailleerd overzicht van de verbeteringen is op aanvraag beschikbaar.

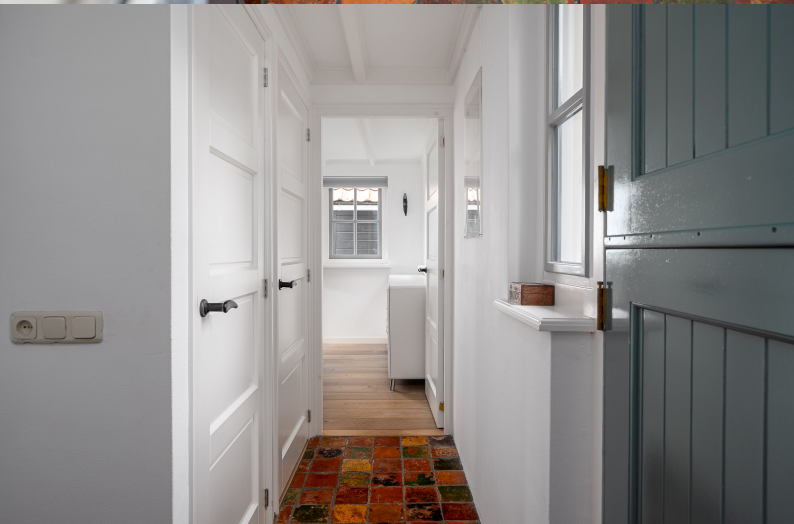


Kenmerken

Woonoppervlakte:	124 m2
Inhoud:	417 m3
Perceelgrootte:	540 m2
Aantal slaapkamers:	3
Aantal badkamers:	1
Verwarming:	Intergas xtreme 36 cw5 2023
Isolatie:	Volledig geïsoleerd
Aanvaarding:	In overleg

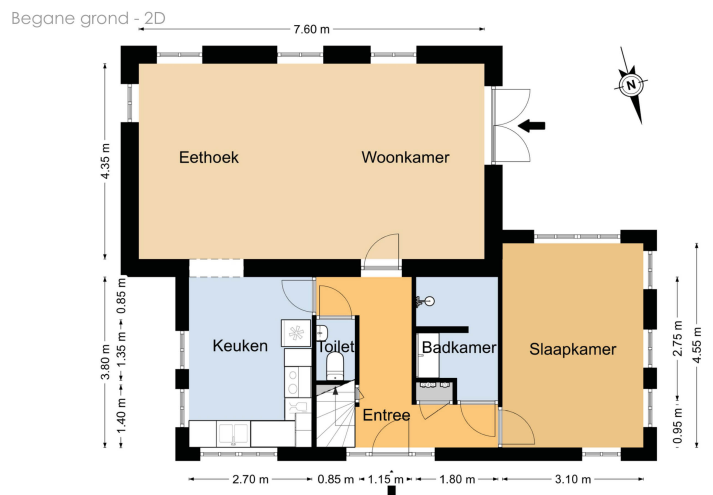












Begane grond - 3D Topview

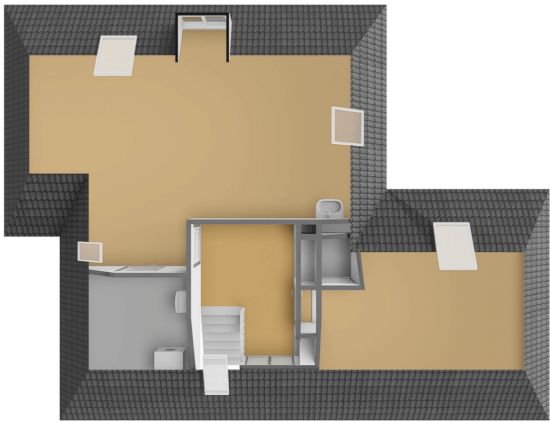
Begane grond - 3D



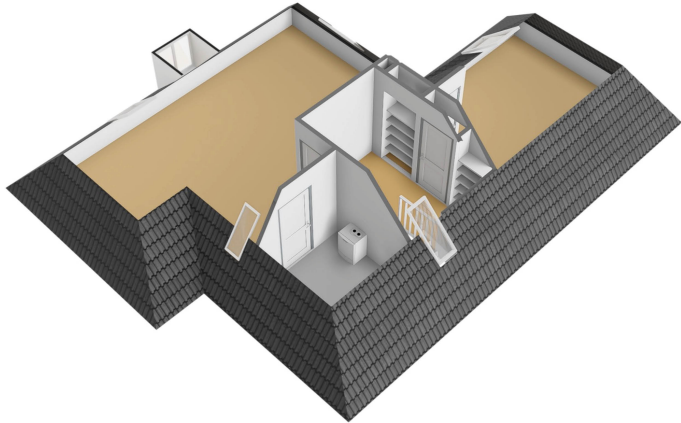
Begane grond - 3D



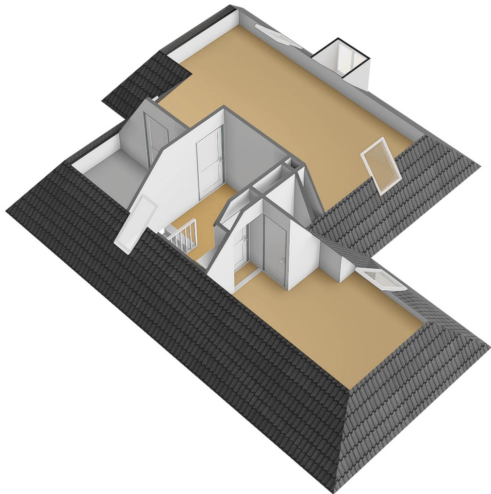
1e Verdieping - 3D Topview



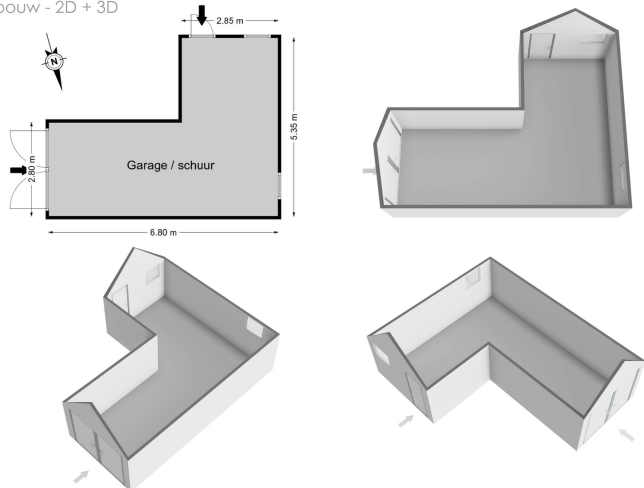
1e Verdieping - 3D



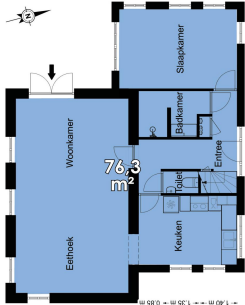
1e Verdieping - 3D



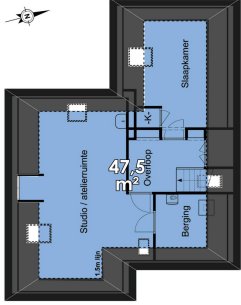
Bijgebouw - 2D + 3D



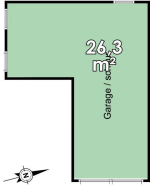
Volume + gebruiksoppervlakten
• Doarpswei 26, Greonterp



Begane grond



1e Verdieping



Bijgebouw

Volume:	
± 417 m³	
Gebruiksoppervlakten:	
Wonen	123.8 m²
Overige inpandige ruimte	0.0 m²
Gebouw gebonden buitenruimte	0.0 m²
Externe bergruimte	26.3 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.
