

## **TE KOOP AANGEBODEN**

Kop-Romp boerderij met perceel grasland  
Hoeksterpaed 15 te Hurdegarijp



### **ALGEMEEN**

Op deze unieke locatie aan de zuidkant van Hurdegarijp wordt deze classistische kop-romp boerderij te koop aangeboden met enkele percelen grasland, ideaal voor het hobby matig houden van dieren. Het geheel dient te worden gerenoveerd.

Het boerderij is gelegen in de fryske walden met vlotte verbindingen naar o.a. Burgum. Leeuwarden en Groningen.

De totale grootte van het object bedraagt 32.826m<sup>2</sup> (3.28.26 hectare), waarvan circa 3.000m<sup>2</sup> is toe te rekenen aan tuin en ondergrond woongedeelte en circa 2.500m<sup>2</sup> aan erf en ondergrond bedrijfsopstallen en circa 27.362m<sup>2</sup> grasland.

Deze verkoopbrochure met bijlagen wordt geheel vrijblijvend aan u verstrekt.

### **Kenmerken:**

- Unieke locatie ten zuiden van Hurdegarijp met wonen op het zuiden
- Classicistische woning met idem hal
- Fraaie tuin op het zuiden
- Circa 2.73.62 hectare grasland voor het houden van paarden en of andere dieren.

- Traditionele schuur welke ingericht kan worden voor dierenboxen
- Ligging nabij snelweg N355
- Boerderij kan naar eigen smaak worden gerenoveerd
- Leeuwarden is nabij met een scala aan voorzieningen
- Nabij recreatiegebied de Grote- en Kleine Wielen gelegen
- Hurdegarijp heeft treinstation met directe verbindingen naar Leeuwarden en Groningen

### **Omschrijving opstallen:**

#### **Woonhuis**

De woning maakt deel uit van de kop-romp boerderij, bouwjaar naar schatting 1850. De woning is gefundeerd op staal, opgetrokken in metselstenen en de kap is gedekt met pannen met daaronder een beschot van hout. De woning kent een houten gebint constructie.

De woning is gedateerd, economisch verouderd en de onderhoudstoestand laat te wensen over. De woning dient algeheel gerenoveerd te worden.

Indeling: entree-hal, dwarshal, toilet, woonkamer, voorkamer, keuken, slaapkamer, eenvoudige douche, bijkeuken en kelder

Boven: overloop, 3 slaapkamers.

#### **Traditionele schuur:**

Het bouwjaar van de traditionele schuur is eveneens circa 1850. De afmeting bedraagt circa 30mx 17m (opp. ca 510m<sup>2</sup>). De schuur is op staal gebouwd, steensmuren met houten (gebint) constructie en het dak is gedekt met (deels asbestcement) golfplaten. In de schuur zijn paardenboxen gerealiseerd en is een mestkelder aanwezig, welke nog vol (water en mest) zal worden opgeleverd.

#### **2<sup>e</sup> Traditionele schuur:**

Het bouwjaar is naar schatting eveneens circa 1850. De schuur is groot circa 14m x 8.5, gefundeerd op staal met houten gebint. Het betreft een gemetselde schuur en het schilddak is gedekt met asbestcement golfplaten.

#### **Open kap werktuigenberging**

Bouwjaar onbekend (schatting jaren 50 vorige eeuw) groot circa 14m x 8,50m, de nok- en goothoogte bedragen resp. circa 3m en 2.50m. De wanden zijn van hout en het gebint van hout.. Het zadeldak is gedekt met asbesthoudende golfplaten. De onderhoudstoestand is slecht.

#### **Overkapping**

Sloopwaardig

#### **Grasland**

Het grasland is direct naast en achter de opstallen gelegen en opgedeeld in enkele percelen. De oppervlakte bedraagt circa 27.362m<sup>2</sup> grasland.

De grondsoort is zand, (Laarpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (**cHn21**)), de wettelijke grondsoort eveneens zand. Het perceel is niet gedraineerd, betreft natuurlijke waterhuishouding. Het perceel is bereikbaar via het erf.

**Kadastrale gegevens:**

**Kadastrale gemeente Sectie Nummer Oppervlakte - Bijzonderheden**  
**in m2**

Hurdegarijp H 2140 32.826m2 herinrichtingsrente t.m. 2026

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPb en de Basisregistratie Kadaster.

Er rust een herinrichtingsrente op het perceel ter grootte van € 119,60, eindjaar 2026.

**Bestemmingsplannen**

**Bestemmingsplan locatie Hoeksterpaed 15 Hurdegarijp en cultuurgronden**

Blijkens bestemmingsplan "Buitengebied 2013" van de gemeente Tytjerksteradiel, vastgesteld op 27 juni 2013 – geheel onherroepelijk in werking, zijn de bestemmingen van het object met cultuurgronden als volgt:

**a. erf, tuin, ondergrond en opstallen:**

- Agrarisch - Bedrijfsgebonden
- Waarde - Landschap (Open landschap)
- Bouwvlak
- Bedrijfswoning

**b. cultuurgronden/grasland:**

- Agrarisch - Cultuurgrond
- Waarde - Landschap (Open landschap)

**Juridische, feitelijke levering en betaling**

In overleg

**Privaatrechtelijke rechten**

Voorzover verkoper bekend geen.

**Publiekrechtelijke beperking**

Blijkens Kadaster zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen bekend.

**Overige informatie**

- \* Prijs op aanvraag
- \* Het object wordt op basis van as is where is verkocht;
- \* Verkoper levert geen bodemonderzoek en/of bouwkundig rapport;
- \* De niet eigen bewonings- c.q. eigen gebruik clause is van toepassing;
- \* Alle op de koop vallende kosten komen voor rekening van de koper, hieronder begrepen zijn o.a. de notaris- en hypotheekkosten, uitmeten kadaster, inschrijvingskosten openbare registers en de hierop van toepassing zijnde btw en de overdrachtsbelasting, kosten tolk etc.;
- \* Aspirant kopers kunnen aan dit schrijven geen enkel recht verbinden van voorkeur of eerste koop;
- \* Verrekening van de zakelijke lasten zal plaats vinden per datum eigendomsoverdracht;
- \* Bezichtiging uitsluitend op afspraak via Agriteam St. Annaparochie;

- \* Het is verkoper niet bekend dat er invasieve gewassen en/of bodemziekten en/of aaltjes en/of cysten en/of chitwoodi aanwezig zijn. Koper aanvaard deze status bij aankoop en vrijwaart verkoper hiervoor;
- \* De mestkelder in de schuur wordt vol opgeleverd opgeleverd door verkoper. Dit betekent dat er nog een mest met water in de kelder achterblijft hetgeen koper dient te aanvaarden.

Voor nadere inlichtingen en/of voor een afspraak voor een bezichtiging, kunt u contact opnemen met:

Theunis Jensma  
Tel. 06-51836888  
e-mail: [jensma@agriteam.nl](mailto:jensma@agriteam.nl)

U wordt als gegadigde geadviseerd u zich te verdiepen in o.a. het bestemmingsplan, milieuvergunningen, fosfaat- en betalingsrechten, evenals de bouwkundige staat van de objecten.

Hoewel bij het maken van deze brochure de meest uiterste zorg is nagestreefd kan aan deze informatie geen rechten worden ontleend. Mochten er desalniettemin onjuistheden worden geconstateerd, dan kunnen aan deze brochure geen rechten worden ontleend jegens de makelaar of verkoper. Wijzigingen zijn te allen tijde voorbehouden aan de verkoper. Deze brochure wordt u geheel vrijblijvend verstrekt.

Bijlagen:

- Kadastrale kaart en -eigendomsinformatie
- Bodemloketrapport
- Kaart grondsoort (2x)
- Bestemmingsplankaarten met regels
- Asbestsaneringsrapportage
- BAG rapport Kadaster
- Vergunningen
- Stikstofanalyses en aerius berekening
- Foto's, zie laatste deel van deze brochure

## **Voorwaarden behorende bij deze brochure**

Verkoper gaat ervan uit dat bij het sluiten van de koopovereenkomst de koper de onderstaande informatie en bepalingen heeft bestudeerd. Koper wordt ten alle tijden geadviseerd een aankoopmakelaar in te schakelen voor het sluiten van een koopovereenkomst. Agriteam Friesland behartigt alleen de belangen van verkoper.

### **Verkoopvoorwaarden**

Er wordt uitgegaan van een standaard koopakte zoals te doen gebruikelijk, met in achtneming van onderstaande aanvullingen c.q. (toekomstige) wijzigingen.

### **Inschrijving**

***Verkoper behoudt zich het recht voor te allen tijde over te gaan tot inschrijving van het object.***

### **Waarborgsom**

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen tien dagen na gunning een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld ter grootte van 10% van de koopsom (incl. eventuele roerende zaken).

### **Financieringsvoorbehoud**

Het financieringsvoorbehoud biedt de koper de mogelijkheid de koopovereenkomst te ontbinden wanneer hij de financiering van het object niet rond krijgt. Het invoeren van deze ontbindende voorwaarde moet binnen de termijn die partijen in de koopovereenkomst afspreken. Aangezien het aanvragen van een hypotheek enige tijd vergt, is het verstandig vooraf in overleg te treden met een financier hieromtrent.

### **Verkoopvoorbehoud verkoper**

Verkoop is altijd onder voorbehoud van goedkeuring verkoper.

### **Oplevering**

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij koper niet bekend) heersende/lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

### **Baten en lasten**

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglementen (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf datum notarieel transport. De lopende baten, lasten e.d., met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

### **Maatvoering**

De vermelde oppervlaktematen en inhoudsmaten van de ruimten zijn globaal gemeten en de maten zijn circa vermeld. Aan de juistheid hiervan kunnen geen rechten worden ontleend.

### **Bodem- en grondwaterverontreiniging**

Het risico van eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging, CO<sub>2</sub> en stikstofuitstoot komen met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van de koper met vrijwaring daarvan voor verkoper. Ook voor het geval dat dit door toedoen is ontstaan door derden, buiten opdrachtgever om.

**Extra clauses die in de koopakte worden opgenomen:**

**Ouderdomsclausule**

De opstallen zijn niet nieuw, doch verouderd wat inhoudt dat de eisen die aan bouwkwaliteit en/of installaties gesteld mogen worden lager liggen dan die voor nieuwe(re) (bedrijf)opstallen. Koper aanvaardt de opstallen in de staat van onderhoud, zoals bij bezichtiging zijn aangetroffen.

**Asbestclausule**

Het is bekend dat er in en op de diverse opstallen asbesthoudende materialen zijn verwerkt. U dient er rekening mee te houden dat saneren extra kosten met zich meebrengt. Daarnaast dient koper zich er van bewust te zijn dat er, niet visueel zichtbaar, asbesthoudende materialen in de opstallen verwerkt kunnen zijn, welke eveneens gesaneerd dienen te worden, hetgeen koper aanvaardt.

**As is where is clause**

De 'as is-where is' clause is een bepaling in een koopovereenkomst waarin wordt verklaard dat de koper het gehele object koopt in de staat waarin deze zich bevindt op het moment van overdracht. Met andere woorden, de verkoper geeft geen garanties met betrekking tot de onroerende zaak. De koper aanvaardt de onroerende zaak "zoals deze is" en neemt alle risico's met betrekking tot eventuele gebreken of tekortkomingen op zich.

**Niet-zelfbewoningsclausule**

Koper is geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf heeft gebruikt/bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

**Energieprestatiecertificaat**

Van overheidsweg is het Energieprestatiecertificaat geïntroduceerd als keurmerk voor het energieverbruik van een woning. Het definitieve label wordt bij levering als bijlage toegevoegd.

**Algemeen**

Voorgaande informatie is uit betrouwbare bron afkomstig. Agriteam Friesland aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de juistheid hiervan. Deze informatie is geen aanbieding in de zin van het Burgerlijk Wetboek, doch uitsluitend een uitnodiging tot onderhandelen. Deze informatie wordt aan meerdere gegadigden verstrekt.

De spelregels zijn als volgt:

- \* Bezichtigingen vinden uitsluitend en alleen op afspraak plaats en zijn vrijblijvend.
- \* Agriteam Friesland kan met meerdere gegadigden tegelijk onderhandelen. Dit dient hij echter wel aan de betrokkenen kenbaar te maken. Dit betekent echter niet dat bezichtigingen niet meer plaats zouden kunnen vinden.
- \* In onderhandeling zijn kan niet worden afgedwongen. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod: dus als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. Voor u betekent dit dat u nog niet in onderhandeling bent als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

FOTO'S









