

WONING PRESENTATIE



Wijmenga

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

Hurdegaryp

Rijksstraatweg 98

Kavel: 3.897 m²

Vraagprijs: € 745.000,- k.k.

Algemene Informatie

Deze karakteristieke woon-boerderij is na een brand in 1993 geheel herbouwd. Op het terrein van ruim 3.800 m² bevinden zich nog de twee voormalige ligboxenstallen.

Begane grond met:

- Centrale hal/gang en kelder
- Woonkamer
- Woonkeuken
- Slaapkamer met eigen toilet
- Badkamer
- Inpandige garage, berging en bijkeuken
- Aangebouwde schuur

1^e Verdieping met

- Ruime overloop
- 3 ruime slaapkamers
- Berging (inloop) en zolder

De schuurruimte (circa 130 m²) is naar wens nog vrij in de delen.



De voormalige ligboxenstallen worden niet meer gebruikt; in één van de stallen is een sfeervolle tuinkamer gerealiseerd.

Woninghistorie:

Bouwjaar: 1993, herbouwd na brand.

Het pand staat op de nominatie Gemeentelijk monument (Gem. Tytsjerksteradiel).

Bestemming: Wonen (Wa7).

Onderhoudstoestand: Goed.

Woonoppervlakte: Circa 224 m².

Inpandige schuur/ berging: Circa 191 m².

Oppervlakte van de twee schuren totaal circa 555 m².

Bouwaard: Geheel traditioneel.

Begane grondvloer: Hout (woonvertrekken), overige in beton.

1^e verdiepingsvloer: hout.

Kozijnen: hout.

Stalen kapconstructie gedekt met unidekplaten en voorzien van pannen.

Energielabel D geldig tot 1 september 2035.

- Het energielabel is met eenvoudige maatregelen te verhogen.

Kruipruimte: Geen. Kelder: Droog.

Remeha CV combi-ketel 2021.

Installatie: 8 groepen met aardlekautomaten.

Gemeentelijke riool aansluiting.

De ingevulde mededelingen lijst is op verzoek beschikbaar en maakt deel uit van de overeenkomst. De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens het model van de NVM met daarin clausules voor:

- Ouderdom.
- Asbest (dakplaten ligboxenstallen).
- Geen eigen bewoning geweest door de verkopers.
- Recht van overpad voor transformatorstation.
- Er is een formeel recht van overpad naar de achtergelegen weilanden (zie pagina 15). Momenteel wordt hier geen gebruik van gemaakt.

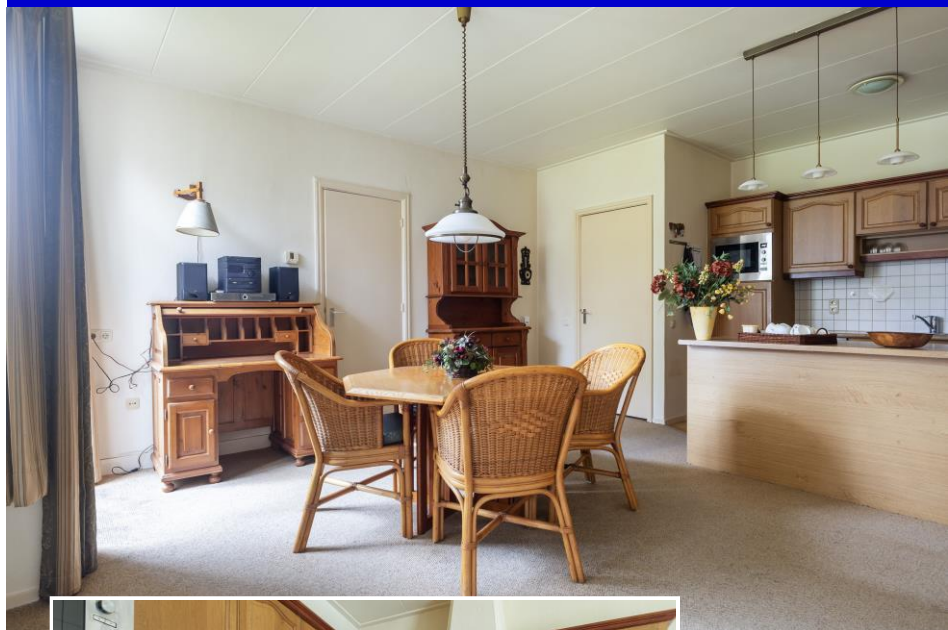
Begane grond

Woonkamer

De woonkamer is geïnspireerd op de oorspronkelijke indeling. De plafondhoogte van circa 2.75 meter geeft een ruimtelijke gevoel.



De woonkeuken is eveneens ruim van opzet en voorzien van een praktische keukenopstelling in U-vorm.



Begane grond

De slaapkamer op de begane grond beschikt over een eigen sanitaire ruimte met toilet.

De gemeenschappelijke badkamer is bereikbaar vanuit de centrale hal, zie plattegrond pagina 14/15.



Eigen toilet en wastafel bij slaapkamer



Begane grond

De gehele constructie van de boerderij is na 1993 opgetrokken in een stalen frame. De binnenmuren zijn maar beperkt dragend. De inrichting is naar wens aan te passen of te wijzigen. Ook ter plaatse van de schuur is het dakbeschot uitgevoerd met geïsoleerde Unidek dakplaten.



Inpandige berging met toegang naar de inpandige schuur (pijl links) en het voormalige tanklokaal (pijl rechts).



1^e Verdieping

Een zeer ruime overloop met vaste kastenwand en locatie van de cv-ketel.



De 3 slaapkamers zijn ruim van opzet en voorzien van dakraam of dakvenster.

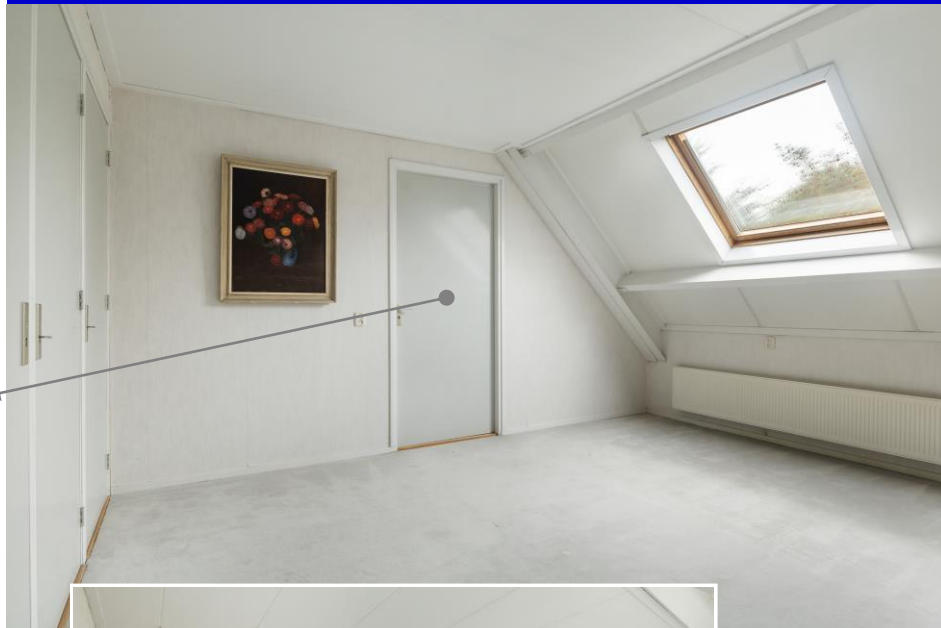


1^e Verdieping

Impressie van de drie royale slaapkamers.



Berging bereikbaar vanuit de slaapkamer met doorgang naar de open zolder, zie ook pag.5.



Schuur 1

- Lengte 32 m., breedte 11,5 m.
- Goothoogte: 2,25 m., nok 3,8 m.
- Vloer: Beton
- Dakplaten (asbest)
- Elektrische roldeur.



Achter in de schuur is een ruime tuinkamer (afm. 5,8 x 6,7 m.) met pantry en schuifpui naar de tuin.



Schuur 2

- Lengte: 18 m.
- Breedte: 8,5 m.
- Goothoogte: 2,25 m, nok 3,5 m.
- Vloer: Beton en putten met roosters (min. diepte 1 meter).
- Dakplaten (asbest).



Karakteristiek

De boerderij is door de gemeente Tytsjerksteradiel voorgedragen als gemeentelijk monument. In de praktijk brengt dit doorgaans geen beperkingen met zich mee; behoud van het uiterlijke aanzicht is een algemene wens. Voor nadere informatie adviseren wij contact op te nemen met de gemeente. Hieronder vindt u een fragment uit de beoordeling:



Plaats	Postcode
Hurdegaryp	9254DL
Straatnaam	Nummer
Rijksstraatweg	98
Bouwjaar/ jaar van laatste bouwvergunning	Typologie
1905	Boerderij met blokvormig voorhuis
Huidige status	
MIP,K	
Voorstel status	
Gemeentelijk monument	

1A. MATERIËLE, TECHNISCHE EN/OF CONSTRUCTIEVE GAAFHEID

1A-1 Materiële gaafheid
0

1A-2 Technische en constructieve gaafheid
+

1A Conclusie
Redelijk tot goed. Nieuwe dakbedekking en wijziging in muur schuur rechterzijde. Verder naar stap 1B.

1B. ARCHITECTONISCHE GAAFHEID EN/OF HERKENBAARHEID EXTERIEUR

1B-1 Herkenbaarheid hoofdvorm
0

1B-2 Architectonische gaafheid of herkenbaarheid
+

1B Conclusie
Redelijk tot goed. Langgerekte L-vormige aanbouw op achtererf. Verder naar stap 1C.



1C. HOEKSTEEN VOOR HET DORPS- OF LANDSCHAPSBEELD

1C-1 Beeldbepalende betekenis van het object voor het aanzien van zijn omgeving
+

1C-2 Betekenis van het complex wegens de hoogwaardige kwaliteit van de bebouwing in relatie tot de onderlinge historisch-ruimtelijke context en in relatie tot de daarbij behorende groenvoorzieningen, wegen, wateren, bodemgesteldheid en/of archeologie
0

1C-3 Verhalend vermogen van de gebouwtypologie
+

1C-4 Architectonische kwaliteit van het ontwerp
0

1C Conclusie
Redelijk tot goed. Verder naar stap 3.



2. AANVULLENDE WAARDERING BUITENGEBIED

2-1 Beeldbepalendheid / accent in de omgeving

2-2 Verkaveling (korte omschrijving)

2-3 Relatie met de omgeving (korte omschrijving)

2-4 Gaafheid op hoofdvorm

2-5 Kenmerkend voor de regio

2 Conclusie

Impressie

Een bijzondere en karakteristieke woonboerderij gelegen aan de doorgaande weg door Hurdegaryp en op loopafstand van het centrum.



Impressie

Luchtfoto van de locatie en het
straatbeeld.



Oplevering

Onderstaande zaken blijven achter en zijn bij de koopsom inbegrepen:

- Tuinaanleg en sierbestrating
- Beplantingen en erfafscheiding
- Vloerbedekking en stofferingen
- Biljarttafel
- Kledingkast slaapkamer(s).
- Lekbak met dieselolie tank.
- Vaste badkamer accessoires
- Sierhekwerk en vlaggenmast
- Brandblussers

Onderstaande zaken zijn niet bij de koopsom inbegrepen en worden door de verkoper verwijderd:

- Losse inventaris



Centrale hal/gang in de woning

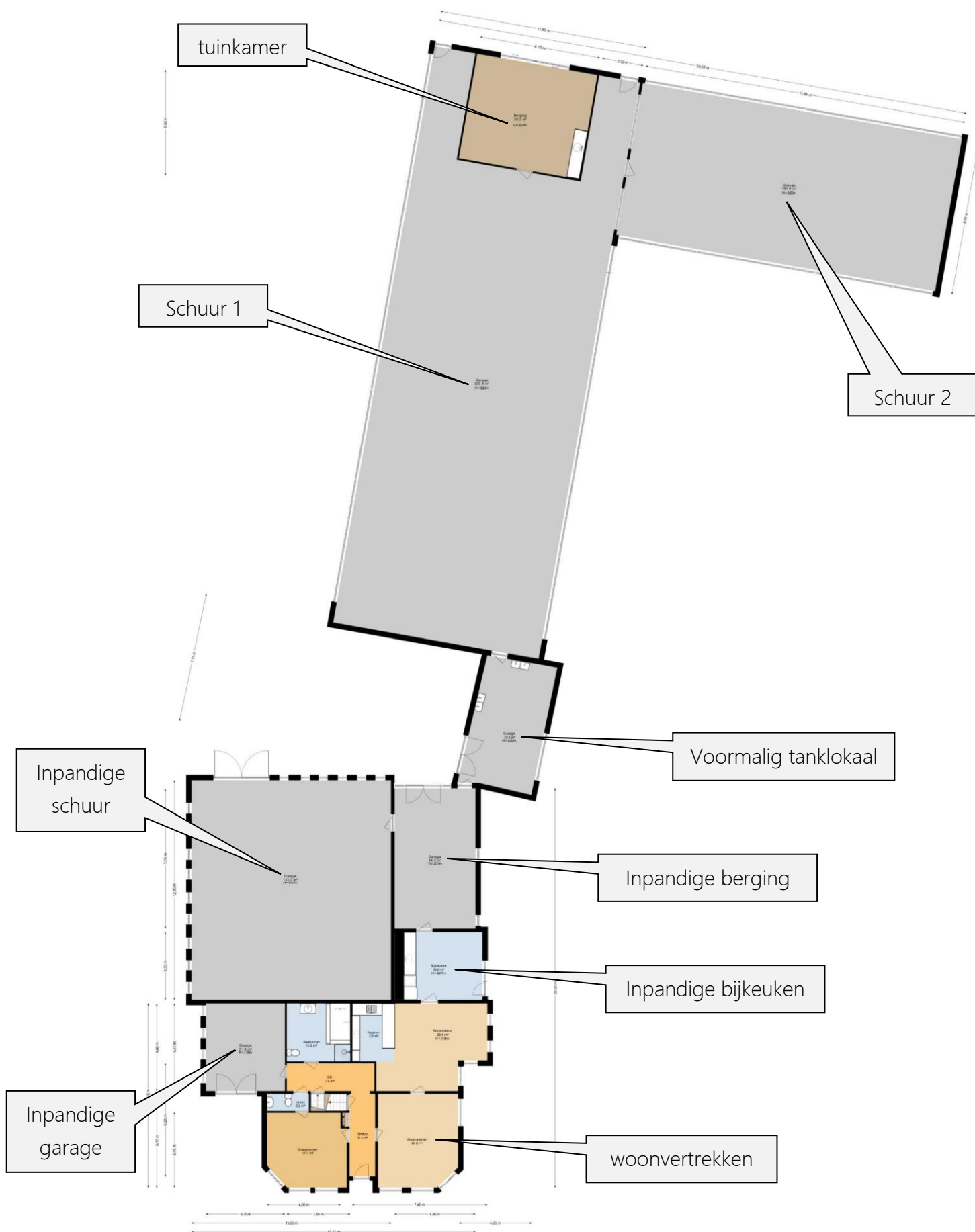


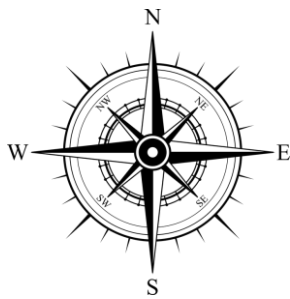
Inpandige bijkeuken met witgoed aansluiting.



Inpandige garage bereikbaar vanuit de centrale gang/hal woonhuis.

Plattegrond



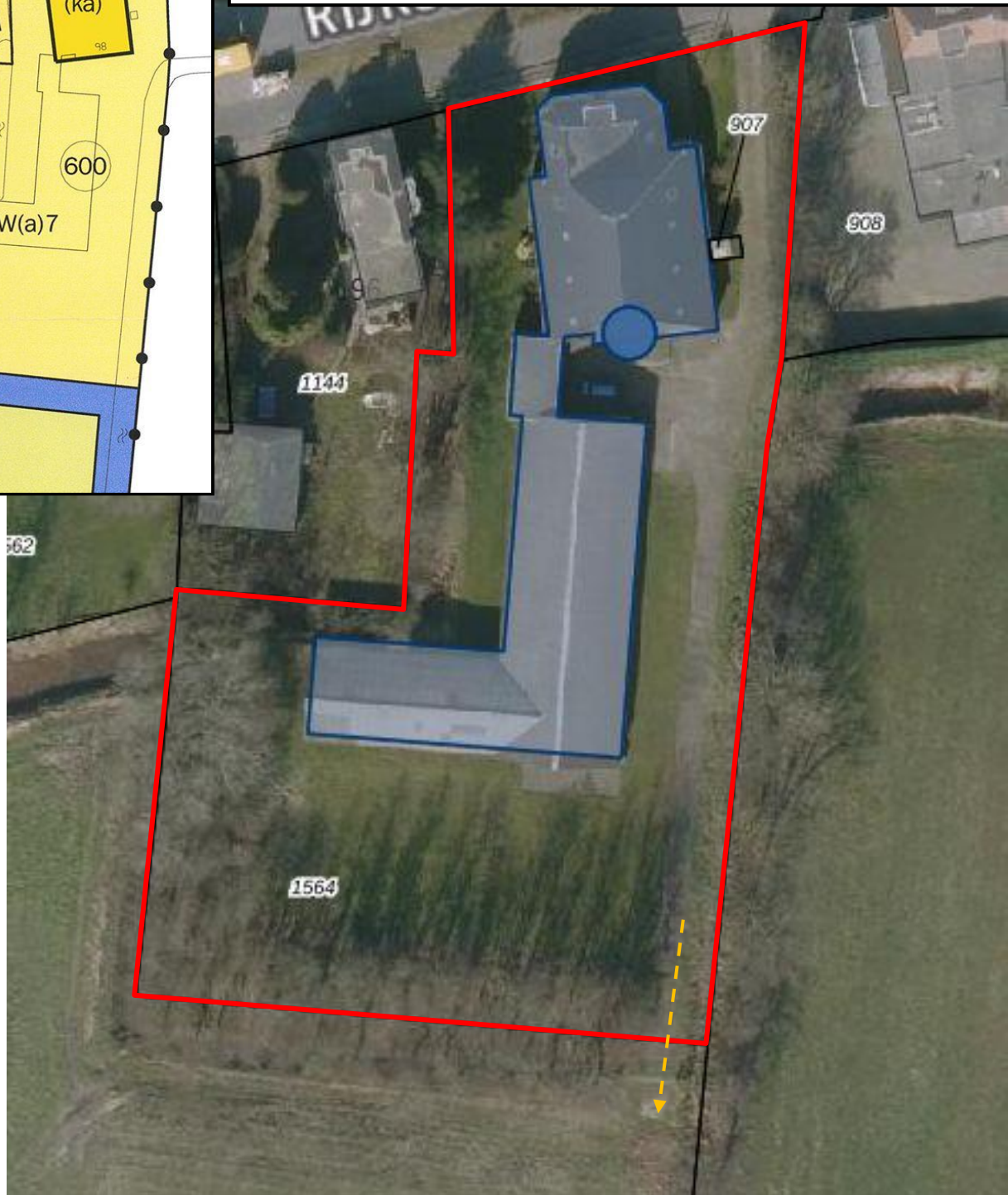
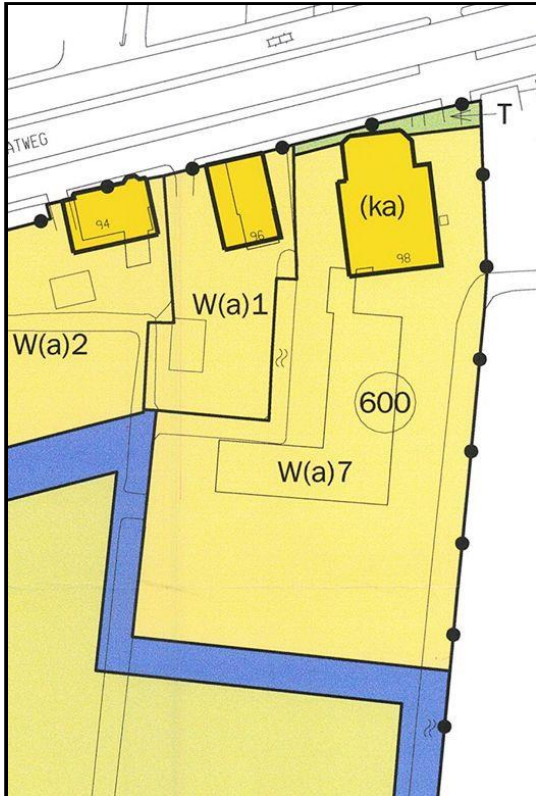


Eigendomskaart

Luchtfoto met kadastraal eigendom aangegeven in het rood.
 Het perceel bestaat uit het kadastrale nummer 1564 groot 3.897 m².
 Bestemming wonen (WA7) met functie aanduiding karakteristiek (ka), zie inzet.

Opmerkingen:

- Recht van overpad van en naar perceel 907 (transformatorhuisje) door Vitens/Liander
- Er is een recht van overpad naar de achtergelegen landerijen. Momenteel wordt dit niet gebruikt, omdat de percelen (ca. 6 ha) via het erf van de gebruiker bereikbaar zijn. Mocht dit gebruik vervallen, dan kan de erfdienstbaarheid weer in werking treden langs de aangegeven gele stippellijn. De toegang en dam zijn daarbij nog aanwezig.



Hurdegaryp

Hurdegaryp is gelegen in de gemeente Tytsjerksteradiel. Het dorp is met ca. 5.100 inwoners het op één na grootste dorp van de gemeente.

Het voorzieningenniveau in Hurdegaryp is uitstekend (een breed winkelbestand, scholen, spoorwegstation, sporthal, ijsbaan en een veelheid aan verenigingen).

In het Kindcentrum zijn zowel de beide basisscholen "De Winde" (christelijk) en "obs Hurdegaryp" (openbaar) gehuisvest, maar ook een peuterspeelzaal, een consultatiebureau, diverse vormen van kinderopvang en een muziekschool.

Door de komst van de centrale as en de rondweg is er alleen nog maar bestemmingsverkeer in het dorp. Zowel Leeuwarden als Drachten zijn met een 4 baans autoweg bereikbaar.



Overige belangrijke informatie

Deze brochure is met zorg samengesteld. Samen met de verkoper willen wij u optimaal informeren over de kenmerken en bijzonderheden van deze woning. Dat biedt u de zekerheid te weten wat u koopt en de verkoper de zekerheid dat er geen misverstanden achteraf zullen zijn.

De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik. De verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat ook niet in voor de aanwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend zijn of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst.

Een koper wordt in de gelegenheid gesteld om voorafgaand aan de aankoop het nodige onderzoek te doen. Vaak is het verstandig om de hulp en het advies van een NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Indien er meerdere geïnteresseerden zijn voor een woning kan de verkoper besluiten over te gaan tot een verkoop bij inschrijving.

Na de bezichtiging

Bent u enthousiast geworden? Bel ons gerust voor een tweede bezichtiging. Voldoet de woning niet aan uw woonwensen? Wij stellen uw bevindingen binnen enkele dagen na de bezichtiging zeer op prijs.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang maar o.a. ook de datum van aanvaarding, bouwkundige keuring en de ontbindende voorwaarde(n) (voor financiering). Over deze voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn voor of tijdens de (mondelinge) koop.

Bankgarantie/waarborgsom

In de koopovereenkomst wordt een bankgarantie van 10% van de koopsom opgenomen.

Keuze notaris

De koper heeft in beginsel het recht om de notaris te kiezen. Indien koper kiest voor een notariskantoor welke zich bevindt op een afstand groter dan 15 kilometer buiten het verkochte, dan zijn de eventueel aanvullende notariële kosten voor die notariskeuze voor rekening van koper (bijv. opmaken volmacht verkoper).



Berend Wijmenga

*NVM Makelaar
Taxateur RM RT*



Bouwina Wijmenga

Binnendienst medewerker



Jos Ebbers

*NVR Rentmeester
NVM A&LV Makelaar
Taxateur RT*

Een begrip in zekerheid





Wijmenga Makelaars en Rentmeesters
 Easter Omwei 1a
 9254 GM Hurdegaryp
 Tel. 0511 46 17 57
 Email: info@wijmenga.nl
 Internet: www.wijmenga.nl

Lid
 NVM-wonen
 NVM-Agrarisch & Landelijk Vastgoed

Auteursrechten en drukfouten voorbehouden. Niets uit deze brochure mag zonder toestemming overgenomen worden.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Wijmenga

