

Langezwaag

De Plasse 16



**Dé makelaar in
Zuidoost-Friesland**

Moll
MAKELAARS

0513-460101 | info@sierdmoll.nl | www.sierdmoll.nl

funda

NVM

BUITEN
STATE
makelaars

Dé makelaar in en rondom Gorredijk

Sierd Moll Makelaars is gevestigd in Gorredijk en is hét makelaarskantoor in Zuidoost-Friesland. Al meer dan twintig jaar zetten we ons met hart en ziel in voor huizenkopers en –verkopers.



Sierd Moll Makelaars
Badweg 30,
8401 BL Gorredijk

T. 0513 46 01 01
M. info@sierdmoll.nl

Moll
MAKELAARS

Omschrijving

PRACHTIG GELEGEN BOUWKAVEL 4.045 m². De locatie is prachtig en prima bereikbaar, gelegen tussen Heerenveen en Gorredijk. De afrit A7 is binnen 5 minuten bereikbaar. Voor de snelle beslisser is er een **interessante korting** op de koopsom mogelijk! Neem hierover contact op met de makelaar.

Altijd al uw droom waar willen maken met een compleet nieuwe woning op een prachtige **landelijke locatie**? Dan geeft deze bouwkvael van maar liefst 4.045 m² de ideale mogelijkheid. Er is geen opstal aanwezig op het perceel. Het perceel is zo goed als bouwrijp. Uiteraard kunt u ter plaatse de locatie, ligging en omgeving beoordelen. Er mag één riante vrijstaande woning op deze kavel gebouwd worden.

Alle genoemde informatie en kenmerken, zoals o.a. vierkante meters woonoppervlakte, inhoud en indeling zijn puur indicatief qua mogelijkheden.

De locatie is prachtig en prima bereikbaar, gelegen tussen Heerenveen en Gorredijk. De afrit A7 is binnen 5 minuten bereikbaar.

De getoonde afbeeldingen zijn van het ingediende voorlopig ontwerp van de verkoper.

Prijsvoorbeelden van andere nieuwbouwwoningen staan op de website van de makelaar, evenals een link naar de pagina met veelgestelde vragen (FAQ). Via de link (staat ook bij de FAQ) naar het bestemmingsplan /omgevingsloket kunnen alle details bekeken worden. Lukt het niet deze link te openen, neem dan contact met de makelaar op.

Het bestemmingsplan geeft mogelijkheden voor één vrijstaande woning met een totaal bebouwd oppervlakte van maar liefst 300 m² (hoofdgebouw plus aan- uit- en bijgebouwen). In het bestemmingsplan is dit als volgt vastgelegd:

Wonen al dan niet in combinatie met:

- aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, met dien verstande dat deze:
 - o ondergeschikt zijn aan de woonfunctie;
 - o wordt uitgeoefend door een bewoner van de woning;
- het hobbymatig houden van vee (waaronder paarden);

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. het aantal hoofdgebouwen per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedragen.
- c. hoofdgebouwen dienen vrijstaand te worden gebouwd;
- d. de oppervlakte per hoofdgebouw mag niet meer dan 150 m² bedragen;
- e. de goothoogte mag niet meer dan 4,5 m bedragen;
- f. de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
- g. de dakhelling mag niet minder dan 30° bedragen.

Omschrijving

3.2.2 Aan- en uitbouwen bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 100 m², met dien verstande dat ten hoogste 50% van het achtererf mag worden bebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd tot een oppervlakte van ten hoogste 150 m² indien de oppervlakte van het bestemmingsvlak tenminste 1000 m² bedraagt;
- c. de goothoogte van een aan- of uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een aangebouwde overkapping zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,30 m;
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw of een vrijstaande overkapping zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- e. indien een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping wordt voorzien van een kap, zal de dakhelling ten hoogste de dakhelling van het hoofdgebouw bedragen;
- f. bijgebouwen dienen binnen een afstand van 25 m van het hoofdgebouw te worden gesitueerd;

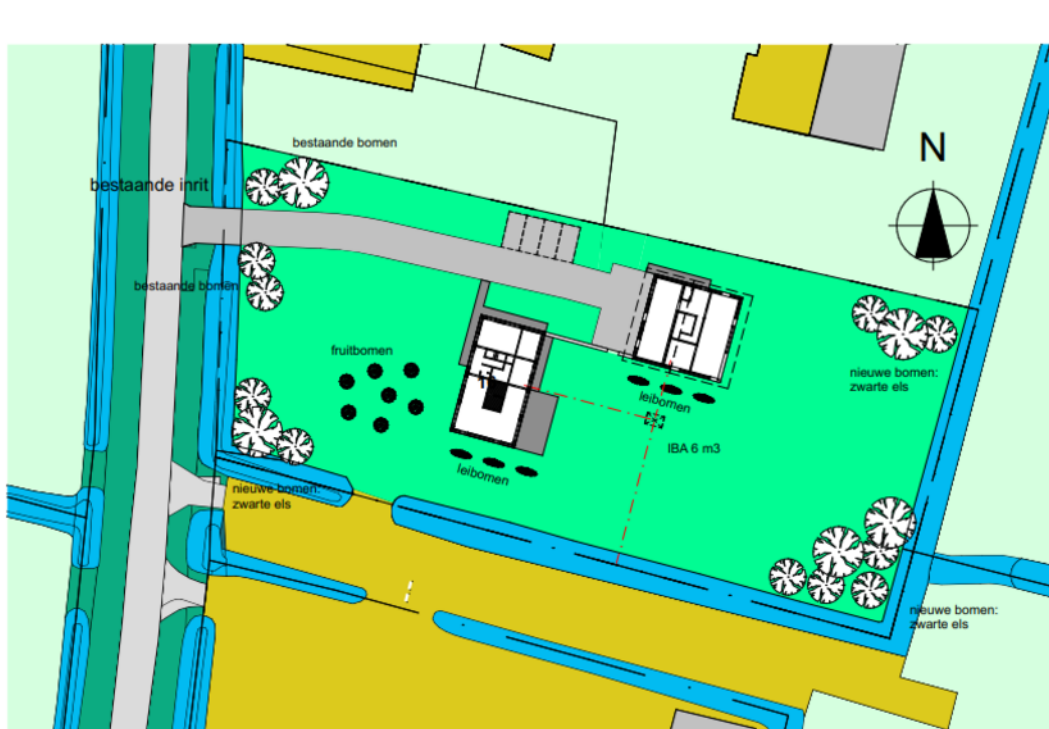
Langezwaag ligt in een rustige en landelijke woonomgeving maar wel met alle voorzieningen op fietsafstand. Zowel Gorredijk als Heerenveen liggen op ca. 5 km. Ook prima per openbaar vervoer bereikbaar met een bushalte op minder dan 50 meter. Er is een basisschool en het dorp heeft uitstekende sportvoorzieningen en een apotheekhoudende huisartsenpraktijk.

Bijzonderheden:

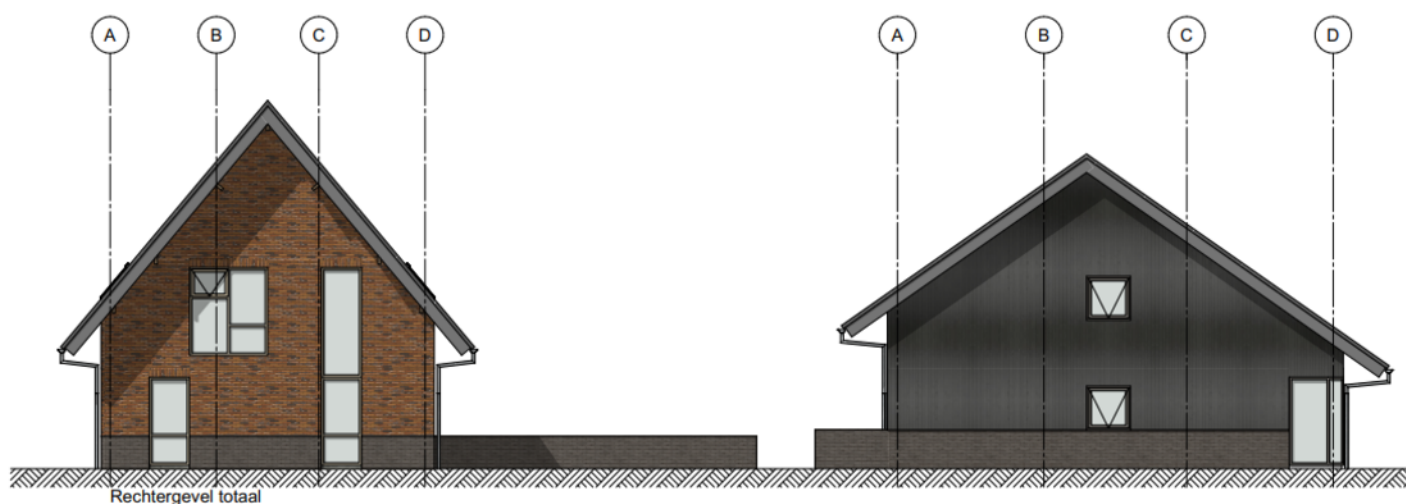
- er is nog geen water en/of elektra aansluiting aanwezig
- er is een glasvezel aansluiting mogelijk (loopt door de straat)
- in de omgeving is geen rioolaansluiting, alle adressen in de omgeving hebben een septictank. Koper dient er rekening mee te houden dat hier nog een septic tank aangelegd dient te worden.
- overdracht kan indien gewenst op korte termijn
- de volledige kavel heeft een woonbestemming
- de bestaande sloten moeten in stand gehouden worden



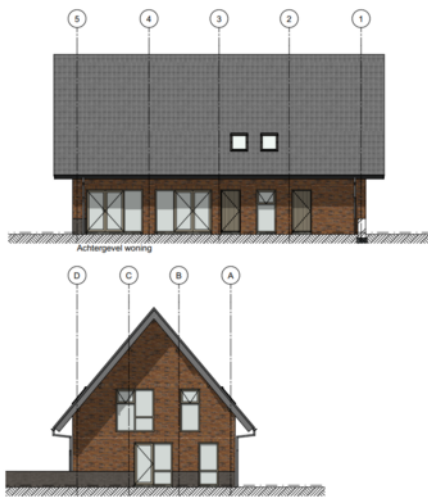




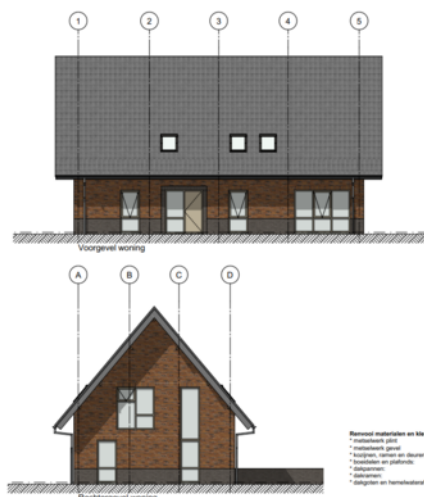
inrichtingsplan schaal 1:500



gevels o2 totaal schaal 1:100



gevels 02 woning schaal 1:100

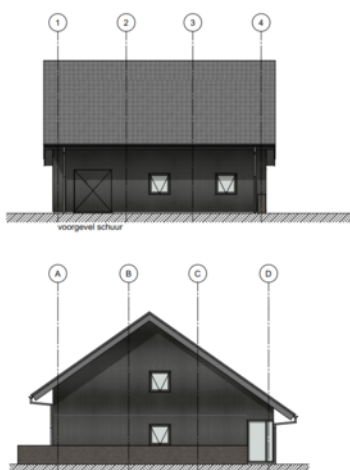


gevels 01 woning schaal 1:100

Relevant materialen en kleuren

- * metselwerk gips
- * metselwerk gips
- * tegels, vloeren en deuren
- * kozijnen en plafonds
- * dakpannen
- * dakpannen en hemelwaterafvoer

betonnen gevelbekleding gips
betonnen gevelbekleding ongepoezeld geïmpregneerd
houtskeletconstructie
plafondmateriaal gips
vloeren per draagvloer
aluminium draagvloer
pvc

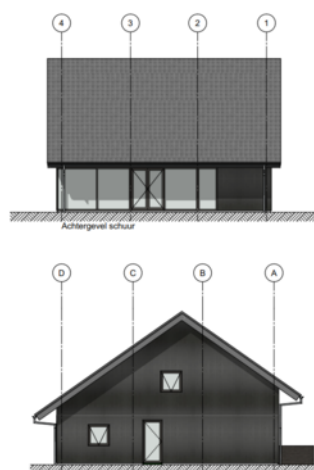


gevels 01 schuur schaal 1:100

Relevant materialen en kleuren

- * metselwerk gips
- * metselwerk gips
- * tegels, vloeren en deuren
- * kozijnen en plafonds
- * dakpannen
- * dakpannen en hemelwaterafvoer

betonnen gevelbekleding gips
betonnen gevelbekleding ongepoezeld geïmpregneerd
houtskeletconstructie
plafondmateriaal gips
vloeren per draagvloer
aluminium draagvloer
pvc



gevels 02 schuur schaal 1:100

Relevant materialen en kleuren

- * metselwerk gips
- * metselwerk gips
- * tegels, vloeren en deuren
- * kozijnen en plafonds
- * dakpannen
- * dakpannen en hemelwaterafvoer

betonnen gevelbekleding gips
betonnen gevelbekleding ongepoezeld geïmpregneerd
houtskeletconstructie
plafondmateriaal gips
vloeren per draagvloer
aluminium draagvloer
pvc



gevels 01 totaal schaal 1:100





Algemene voorwaarden bij koop woning

Documentatie

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en wij, noch de verkoper, aanvaarden dienaangaande enige aansprakelijkheid.

Koopakte volgens model NVM

Tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgemaakt door Makelaardij Sierd Moll conform de modelkoopaktes, opgesteld door de Nederlandse vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Een voorbeeldexemplaar is op verzoek per mail verkrijgbaar. Onderdeel hiervan is dat een koper 10% waarborgsom of bankgarantie dient te stellen.

Ontbindende voorwaarde hypotheek

Wij beschouwen het als vanzelfsprekend dat een aspirantkoper, alvorens een bod te doen, zich heeft laten informeren omtrent de financieringsmogelijkheden. Alleen indien dit uitdrukkelijk overeengekomen wordt gelden ontbindende voorwaarden. Een gangbare ontbindende voorwaarde is die voor de financiering. Indien dit voorbehoud overeengekomen is, dient naast de koopsom ook overeenstemming bereikt te worden over de duur (in weken) van het voorbehoud én het gewenste hypotheekbedrag. Om een ontbinding in te kunnen roepen dient aangetoond te worden dat minimaal één geldverstrekker niet bereid is om hypotheek te verstrekken. Uiteraard kunnen wij u hypotheekadviseurs aanraden.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland echter verboden. Woningen die voor die datum zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten.

In de koopakte zal dan ook bij die woningen een clausule worden opgenomen waarin koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en deze te aanvaarden.

Overdrachtsbelasting

Wonen: 2% (starters 0%) en 'niet-wonen' 10,4%, let op, koper is verantwoordelijk voor de verdeling van de koopsom (indien van toepassing). De bestemming kan hier op van invloed zijn, meer info op www.sierdmoll.nl/overdrachtsbelasting

Onderzoeksplicht

Een koper koopt de onroerende zaak in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst. In het algemeen staat de verkoper niet in voor de afwezigheid van (verborgen) gebreken. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen. Ten aanzien van feitelijke gebreken wordt er in de praktijk van uitgegaan, dat door of namens de koper zelf tevoren is nagegaan of de zaak van de door hem te stellen eisen voldoet.

Erfdienstbaarheden

De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van de laatste eigendomstitel (eigendomsbewijs) is bij de makelaar ter inzage. In de notariële akte van levering worden bepalingen opgenomen waardoor de huidige toestand gehandhaafd blijft.

Ouderdomsclausule

Bij woningen ouder dan 25 jaar hanteren wij de ouderdomsclausule en komt het risico van gebreken dus meer bij koper te liggen: Ouderdomsclausule (samengevat): Het is koper bekend dat de zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Het geheel of gedeeltelijk ontbreken van eigenschappen voor normaal en bijzonder gebruik komt voor rekening en risico van de koper.'

Lijst van (on)roerende zaken

Voor zover aan deze documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen. Als er niets anders wordt afgesproken geldt de lijst zoals in deze documentatie opgenomen..

Procedure onderhandeling

Soms wordt verkocht met een inschrijf-procedure. De procedure wordt tijdig kenbaar gemaakt aan gegadigden. Alle gegadigden krijgen dan de kans een bod uit te brengen in een gesloten inschrijving of in een transparant online systeem. Om teleurstellingen te voorkomen: verkopers kunnen tot op het laatste moment beslissen de procedure stop te zetten en een overeenkomst met een kandidaat te sluiten. Of om de woning uit de verkoop te halen. Indien er geen inschrijvings-procedure geldt, kan een onderhandeling gestart worden. Wij werken dan met het systeem dat we niet gelijktijdig met meerdere bidders onderhandelen. Dat wil zeggen dat de eerste bieder (mits het bod als “onderhandelbaar” wordt geaccepteerd) in onderhandeling is en gedurende die onderhandeling stimuleren wij geen andere onderhandeling met andere gegadigden.

Let op: een andere gegadigde mag nog wel bezichtigen en zelfs een bod uitbrengen. Sierd Moll Makelaars zal daar in principe niet op reageren gedurende de duur van de eerste onderhandeling.

Onderhandelingen kunnen ook ‘halverwege’ stopgezet worden en/of omgezet worden in een inschrijfprocedure. Overigens dient gemeld te worden dat de eindbeslissing over de procedure altijd bij de eigenaar ligt en niet bij Sierd Moll Makelaars.

Bedenktijd

Een verkoop komt alleen tot stand indien volledige overeenstemming is bereikt over alle hierboven genoemde zaken. De gemaakte afspraken worden vastgelegd in een koopakte. Uitsluitend door het ondertekenen van een koop-overeenkomst komt een koop tot stand. Daarna heeft de koper drie dagen bedenktijd (deze mag niet in het weekend eindigen en het weekend telt max. voor 1 dag). Indien de koper binnen die termijn van de koop af wenst te zien kan dat zonder opgaaf van reden gebeuren, maar het dient wel schriftelijk te gebeuren. Dat laatste wordt in de koopovereenkomst aanvullend vastgelegd bij overeenkomsten opgesteld door Sierd Moll Makelaars.. Om geen oneindige situatie te creëren is het van belang dat de koper binnen afzienbare tijd een handtekening onder de koop overeenkomst zet. Om dit te bewerkstelligen is een opschortende voorwaarde opgenomen. De koper dient binnen zeven werkdagen na de verkoper de akte te tekenen, anders wordt de overeenkomst geacht niet tot stand gekomen te zijn.

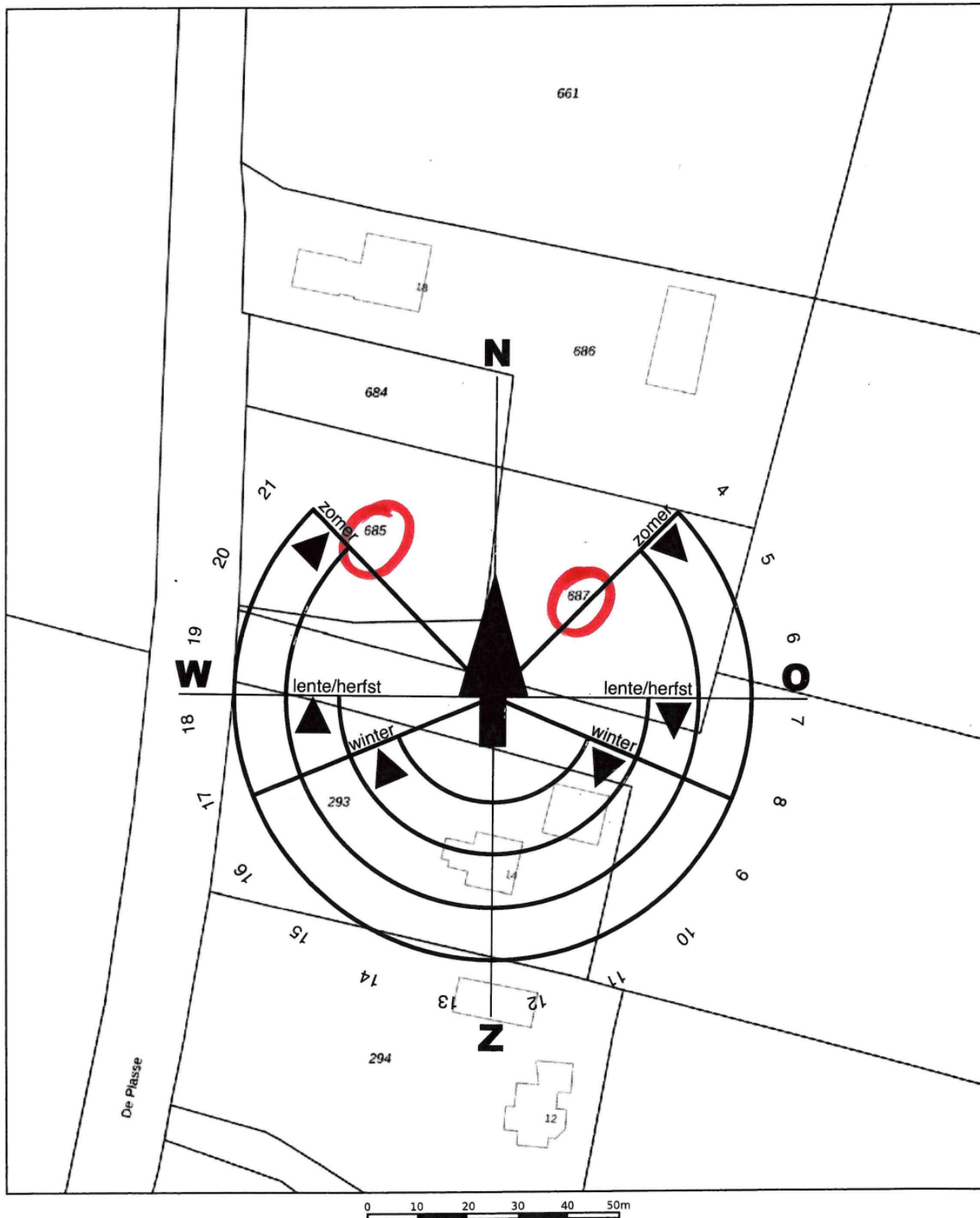
Voor alle antwoorden in de door verkoper ingevulde vragenlijst(en) geldt ‘voor zover verkoper bekend’. Het betreft derhalve uitdrukkelijk geen garantieverklaring.



ZONNEWIJZER

Kadastrale kaart

Uw referentie: rea



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Langezwaag

Sectie G

Perceel 687

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale kaart

Uw referentie: rea

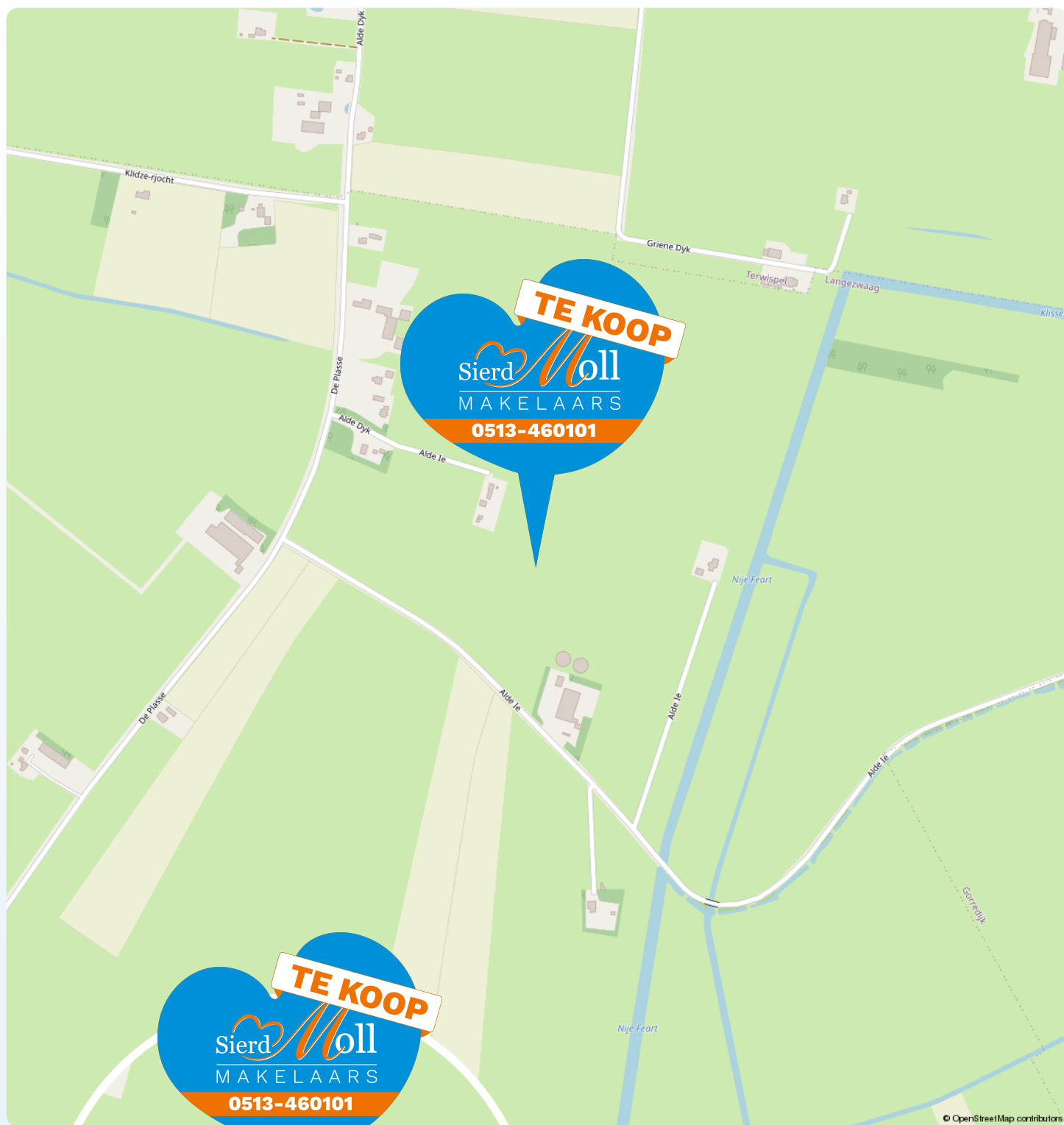


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Langezwaag
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	G
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	687
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 oktober 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	



Adres	De Plasse 16
Postcode / Plaats	8404 BR Langezwaag
Kadastrale gemeente	Langezwaag, Langezwaag
Sectie / Perceel	G / 687+ 685
Oppervlakte	4045 m ²
Soort	Volle eigendom, Volle eigendom





Locatie op de kaart

De Plasse 16

8404 BR
Langezwaag



Ons kantoor

Volgens opdrachtgevers bent u bij ons aan het juiste adres voor een professionele aanpak van uw aan- of verkoop. Heeft u vragen of opmerkingen. **We helpen u graag!**

SIERD (NVM MAKELAAR)

Het wandelende visitekaartje van het kantoor. Bekend om zijn positiviteit en zijn oplossend vermogen. “De afwisseling is ideaal! Het geeft me een goed gevoel dat ik de mensen van dienst kan zijn met ons advies en iets voor hen kan betekenen op het moment dat ze een belangrijke beslissing nemen. Daarnaast heb ik als ondernemer direct invloed op de resultaten. Als het slecht gaat ben ik verantwoordelijk, maar als het goed gaat ook!”

JEANNETTE (NVM MAKELAAR)

Mag zich eveneens beëdigd NVM-makelaar noemen. Net als Sierd specialist aankoop en verkoop. Maar óók nieuwbouw specialist. “Het leukst is toch wel de variatie in woningen en klanten. Je komt in aanraking met mensen uit alle lagen van de maatschappij en uit het hele land. Bovendien zijn ook alle woningen verschillend, waardoor je eigenlijk altijd afwisseling in je werk hebt!”

MAARTEN (NVM MAKELAAR)

De derde beëdigde NVM makelaar in het hechte team! Naast de commerciële makelaars taken is Maarten ook actief als NVM taxateur. “Het leukst aan mijn werk als makelaar vind ik ook de afwisseling, het contact met verschillende mensen, de dynamiek en mensen echt blij maken met een aan- of verkoop. Oprecht geïnteresseerd in ieders verhaal en ik zie iedere opdracht weer als een nieuwe uitdaging”

PETRA (BINNENDIENST).

Samen met Sierd stond Petra in 2001 aan de wieg van het makelaarskantoor. Drie dagen in de week staat zij klaar voor klanten en ondersteunt de makelaars. “Een hecht team dat goed samenwerkt is belangrijk. Als wij het binnen goed voor elkaar hebben, kunnen zij hun werk goed doen.”

IEPIE (BINNENDIENST).

Sinds 2002 commercieel medewerker binnendienst. Bel je naar kantoor dan is de kans groot dat je Iepie aan de telefoon krijgt. Het persoonlijke contact met klanten vindt ze erg leuk: “Als een klant belt, weet ik meestal precies over welk huis het gaat. En wat er actueel speelt. Ik merk dat mensen dat op prijs stellen dat doet mij goed.”

TRIEKE (BINNENDIENST)

Trienke werkt samen met Petra en Iepie en ondersteunt de binnendienst. Trienke is in 2022 afgestudeerd aan de opleiding Vastgoed en Makelaardij: “Met mijn recent afgeronde studie en ervaring uit de horeca hou ik er van een frisse blik te werpen op het kantoor. Service verlenen is iets waar ik energie van krijg. Dat past perfect bij de doelstelling van Sierd Moll Makelaars”

Hypotheek informatie

Bedankt voor het bezichtigen van de woning.

Hopelijk bent u enthousiast over dit huis. Dan wordt het spannend, want

Misschien wilt u een bod uitbrengen?

Tot hoe ver kunt u en tot hoe ver wilt u gaan?

Wat wordt uw maandlast als u dit huis zou kopen?

Wat gebeurt er bij arbeidsongeschiktheid of werkloosheid?

Plotseling gaan allemaal van dit soort vragen een rol spelen!

Helaas kunnen wij u op dat gebied niet van dienst zijn, wij zijn specialist in de makelaardij en niet op hypotheekgebied. Toch hebben we wel een oplossing voor uw vragen, we werken namelijk nauw samen met professionele hypotheekadviseurs. Ze kunnen bij alle grote geldverstrekkers terecht na een uitgebreide producten rentevergelijking. Via deze onafhankelijke adviseurs kunt u ook terecht bij de lokale Rabobank of de Regiobank.

Uiteraard kunt u ook contact opnemen met uw eigen tussenpersoon of bank.

Hieronder volgen de telefoonnummers van de genoemde organisaties,
doe er uw voordeel mee!

Op is de rente*



Eelke Veenstra: 06- 30 47 19 29
Jacob Heida: 06 - 29 07 60 47

Benieuwd
naar de actuele
rentestanden?



RegioBank
Zelfstandig Adviseur



Rabobank Heerenveen-Zuidoost Friesland

Via genoemde tussen-
personen mogelijk

“Verborgen” gebreken

Het klinkt wel mooi: “bij problemen achteraf kunt u de verkoper aansprakelijk stellen”. Helaas voor kopers klopt deze redenatie lang niet altijd. In de koopakte gaan een tweetal artikelen over gebreken, te weten artikel 6.1 en 6.3:

Artikel 6.1: De woning wordt overgedragen met alle erfdienstbaarheden, zichtbare én onzichtbare gebreken. Veel kopers denken dat bij gebreken achteraf de verkoper sowieso aansprakelijk gesteld kan worden. Dat is onjuist! Dat kan alleen als aantoonbaar is dat de verkoper op de hoogte was van de betreffende gebreken óf als artikel 6.3 van toepassing is.

Artikel 6.3: Indien u achteraf een gebrek aantreft waardoor het pand “niet meer de feitelijke eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik nodig zijn” kunt u de verkoper aansprakelijk stellen. Het moet dus gaan om grote gebreken waardoor u eigenlijk het huis niet meer normaal kunt bewonen. Uiteraard kan hierover veel discussie ontstaan. Hierover heeft u in de woningbrochure informatie ontvangen.

U kunt zich voorstellen dat een verkoper snel zal zeggen dat een bepaald probleem naar zijn mening onder artikel 6.1 zal vallen (het risico is dan voor koper), een koper zal zeggen dat het betreffende probleem onder artikel 6.3 valt en dus voor risico van verkoper komt. Uiteraard zal de makelaar zijn mening ook geven, maar het blijft een kwestie van inschatting. Komen partijen er niet uit dan kan de rechter uitkomst bieden.

Dat is echter een dure en vervelende aangelegenheid. De rechter zal in zijn beoordeling ook nog meenemen of het probleem/gebrek al dan niet zichtbaar is. De koper heeft namelijk een onderzoeksplicht en de verkoper heeft een mededelingsplicht. Met andere woorden: de koper moet onderzoeken wat voor hem van belang is en een verkoper moet mededelen wat bij hem bekend is.

Ook zal de rechter in de beoordeling meenemen of een koper deskundig is of een deskundige heeft ingeschakeld. Al met al wordt dus de gehele verkoop onder de loep genomen. Een simpel antwoord op de aansprakelijkheidsvraag is dus vaak niet mogelijk.

Bij woningen ouder dan 25 jaar hanteren wij de ouderdomsclausule waarin de werking van artikel 6.3. afgezwakt wordt en het risico van gebreken dus meer bij koper komt te liggen:

Ouderdomsclausule: Het is koper bekend dat de zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de koopakte en artikel 7:17 lid 1 en lid 2 BW komt het geheel of gedeeltelijk ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden aan de overeenkomst voor rekening en risico van de koper.’



Heeft u nog vragen?

T. 0513 46 01 01

M. info@sierdmoll.nl

Verkoopmogelijkheden



Eerst kopen of
eerst verkopen?



Stille verkoop.



Te ruil.

Gerichte
verkoop.



Tips voor
inschrijvingen!



Waarde eigen
woning weten?

Moll

MAKELAARS



Badweg 30,
8401 BL Gorredijk
0513 - 46 01 01
info@sierdmoll.nl



Jeannette Schram
06 - 15 36 18 96
jeannette@sierdmoll.nl



Sierd Moll
06 - 21 25 64 51
sierd@sierdmoll.nl



Maarten Uithol
06 - 43 60 87 28
maarten@sierdmoll.nl



Badweg 30, 8401 BL Gorredijk
0513-460101 | info@sierdmoll.nl

www.sierdmoll.nl