

**TE KOOP**

# Michielsreed 1

Boelenslaan



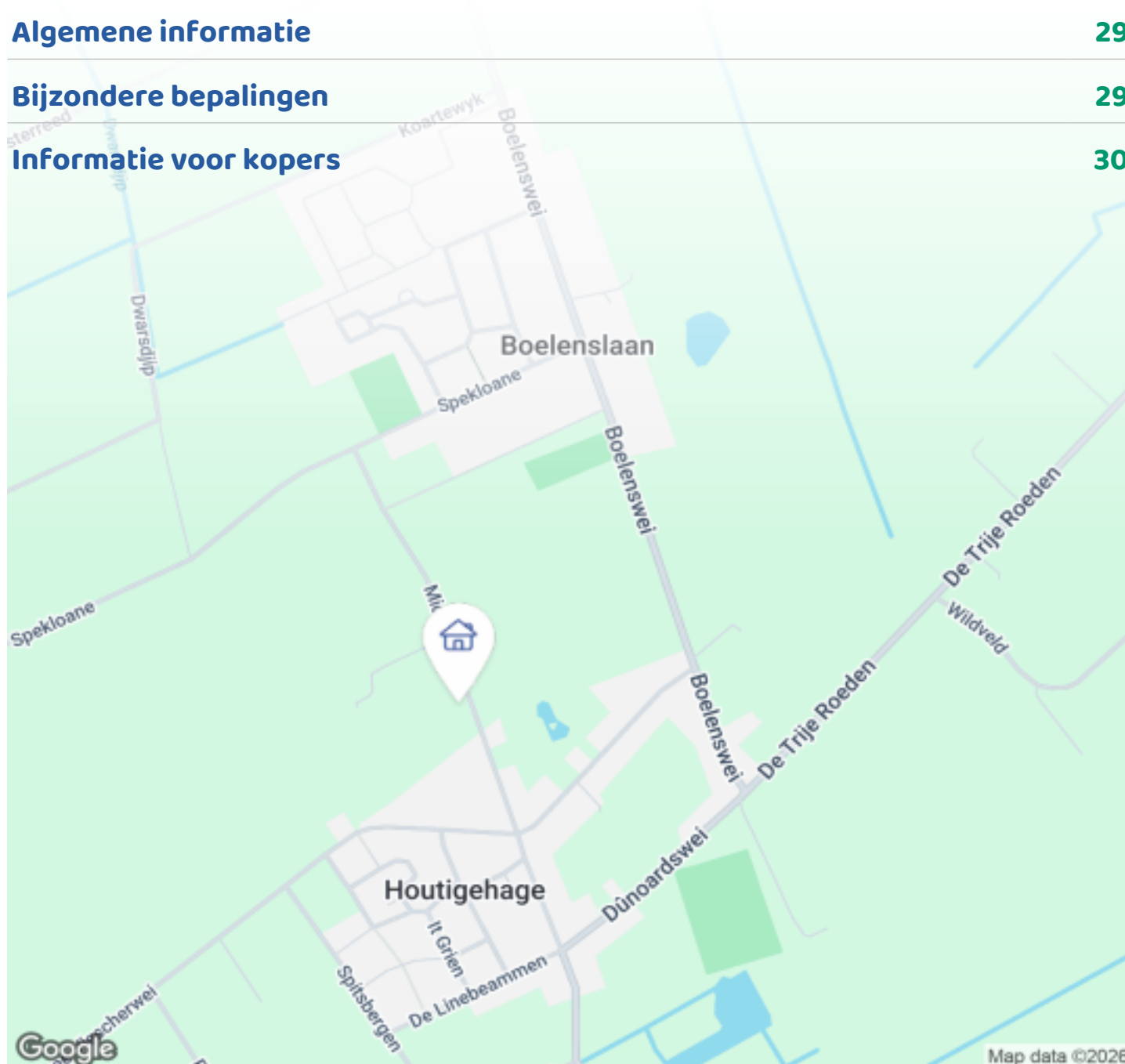
Vraagprijs

€ 899.000

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	16
Kenmerken	23
Zakenlijst	26
Huis op de kaart	28
Algemene informatie	29
Bijzondere bepalingen	29
Informatie voor kopers	30



Woningbrochure: Michielsreed 1, Boelenslaan

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Prachtig paardenobject (turn-key) te koop  
Bent u op zoek naar een levensloopbestendige en instapbare woonboerderij (138m<sup>2</sup>) uit 1988 met uitstekende paardenfaciliteiten en energielabel B op een perceel van 7900m<sup>2</sup>, dan is dit paardenobject meer dan de moeite waard om te bezichtigen. Het geheel is uitstekend onderhouden en sinds eind 2019 gemoderniseerd.

In het kort

Woonboerderij

Kelder

Begane grond: hal, toilet 1, slaapkamer, woonkamer, woonkeuken met openslaande deuren naar het terras, badkamer, bijkeuken en toilet 2

Verdieping: drie slaapkamers en vaste kast- en opbergruimten

Bijgebouw 1

Berging

Garage (momenteel ingericht als werkplaats)



**Woningbrochure: Michielsreed 1, Boelenslaan**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Twee luxe halfopen paardenboxen, open tackroom en was/poetsplaats met warm/koud water  
Zolder met afgesloten berging

Bijgebouw 2  
Ruimte voor opslag en landbouwapparatuur

Bijgebouw 3  
Paardenstalling met twee paardenboxen

Rijbaan  
Eb- en vloedrijbaan van BmX

Weiland  
Vier separate percelen

Uitgebreide omschrijving  
De woonboerderij en het omliggende perceel zijn sinds 2019 t/m heden gemoderniseerd en kwalitatief onderhouden. Van alles wat gemoderniseerd is, zijn foto's (voor- en na) beschikbaar. Eveneens zijn de bouwtekeningen van de woonboerderij beschikbaar.

Het gehele perceel is opnieuw omheind met hout en natuurdraad en daarmee o.a. veilig voor kinderen en dieren (honden en paarden). Er zijn twee elektrische toegangspoorten met afstandsbediening. De gehele bestrating (inclusief terrassen) op het perceel is vernieuwd en verruimd, evenals de oprijlaan naast het weiland. Er kunnen aan de voorkant van de woonboerderij gemakkelijk drie auto's geplaatst worden op eigen terrein. Het terrein aan de achterkant is groot genoeg om meerdere auto's, een vrachtwagen en/of een trailer te parkeren en te draaien. Het gehele perceel (bouwwak) bevat nieuwe buitenverlichting. De omliggende tuin is ook volledig nieuw aangelegd.

Woonboerderij  
De woonkamer, alle slaapkamers en de woonkeuken zijn voorzien van airco's (Daikin warme en koude lucht) en een eigen UTP-aansluiting. Alle slaapkamers zijn voorzien van nieuw laminaat. Eén slaapkamer heeft een vergoot nieuw dakraam gekregen. De woonkamer is gemoderniseerd; is o.a. een gas-openhaard geplaatst met daarboven ruimte voor de

televisie  
In de ruime woonkeuken is een nieuwe donderblauwe keuken geplaatst met Bosch inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, combi-oven magnetron, combi-oven steamer, inductiekookplaat, afzuigstelsel aan de wand, heet waterkraan en een koelkast. Er kan een grote vries-koelcombinatie geplaatst worden in de bijkeuken, evenals de wasmachine en de droger  
In de kelder staat een waterontharder en een drukverhogingssysteem, beiden van MezuTec  
Er is een 3-fasen meter (krachtstroom) aanwezig

Bijgebouw 1  
Het stenen bijgebouw (voorheen voor schapen, koeien en werkruijnte) is aan de binnenkant volledig gemoderniseerd met 2 luxe halfopen paardenboxen met Mayo-matrassen en verwarmd drinkwater, een was/poets-plaats met warm en koud water, evenals een open tackroom. De mestplaat bevindt zich direct aansluitend aan dit bijgebouw. Er kan desgewenst een derde paardenbox geplaatst worden in dit gedeelte van het bijgebouw. Er is eveneens een nieuwe berging gerealiseerd voor o.a. fietsen, brommers en verdere opslagruimte. De werkruijnte is in tact gebleven maar kan ook ingericht worden als garage; de toegang daarvoor is aanwezig (openslaande deuren). Op het stenen bijgebouw liggen 30 zonnepanelen. Er is een zolder in het bijgebouw voor opslagruimte, gedeeltelijk ook afsluitbaar en geïsoleerd.

Bijgebouw 2  
Het bijgebouw tussen het stenen bijgebouw 1) en het houten bijgebouw (3) wordt gebruikt voor o.a. opslag van hooi, vlas en parkeren van de tractor en de zitgrasmaaiers. In dit bijgebouw bevindt zich de waterbron (MezuTec) t.b.v. de eb- en vloedrijbaan en het besproeien van het weiland.

Bijgebouw 3  
Het houten bijgebouw met twee paardenboxen (waarvan één een dubbele box) en een gangpad, liggend achter op het terrein direct naast de rijbaan, zijn gemoderniseerd: o.a. nieuwe dakplaten waardoor het licht in de boxen kan komen en verder opgeknapt

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

aan de binnenkant en buitenkant. Boxen zijn beiden voorzien van Mayo-matrassen en verwarmd drinkwater.

## Rijbaan

Er is een nieuwe eb- en vloedrijbaan (BmX) aangelegd achter op het terrein van 22 x 40 meter. De rijbaan is met hout omheind en half omringd door beplanting. Professionele verlichting is eveneens aanwezig.

## Weiland

Het weiland is volledig opnieuw aangelegd en verdeeld in 4 percelen voor de paarden. De omheining is van BmX (gedeeltelijk hout en gedeeltelijk natuur stroomdraad). Elk perceel heeft een eigen drinkbak met een verwarmd rondpomp systeem voor als het gaat vriezen. Het gehele weiland kan gemakkelijk besproeid worden, hiervoor is bewatering aangelegd.

## Bijzonderheden

De omheining van het volledige perceel (inclusief de percelen van het weiland) en de aanleg van de eb- en vloedrijbaan zijn uitgevoerd in november 2019 door BmX

De oprijlaan (basalt) naast het weiland is verbreed en opnieuw aangelegd in januari 2020

Het weiland is opnieuw aangelegd en opgehoogd in april 2020

Er zijn 30 zonnepanelen geplaatst in april 2020

De tuin is volledig opnieuw aangelegd in mei 2020

Het bijgebouw 1 (luxe paardenstalling) is volledig gemoderniseerd in februari 2021

De bestrating en de terrassen (inclusief afwatering en verlichting) zijn volledig vernieuwd in mei 2021

Er is een nieuwe keuken geplaatst in 2022

Een nieuw dakraam in de slaapkamer is geplaatst in januari 2023

Bijgebouw 3 is gemoderniseerd in 2024

Alles is buiten geschilderd in 2024 (woonboerderij) en 2025

Nieuwe Intergas CV-ketel (ook geschikt voor warmtepomp) februari 2026

Onderhoud eb- en vloedrijbaan door BmX op 11 maart 2026

Oplevering in overleg

Gunning door de eigenaar

Op onzinbiedingen wordt niet ingegaan

Bezichtiging bij voorkeur in het weekend



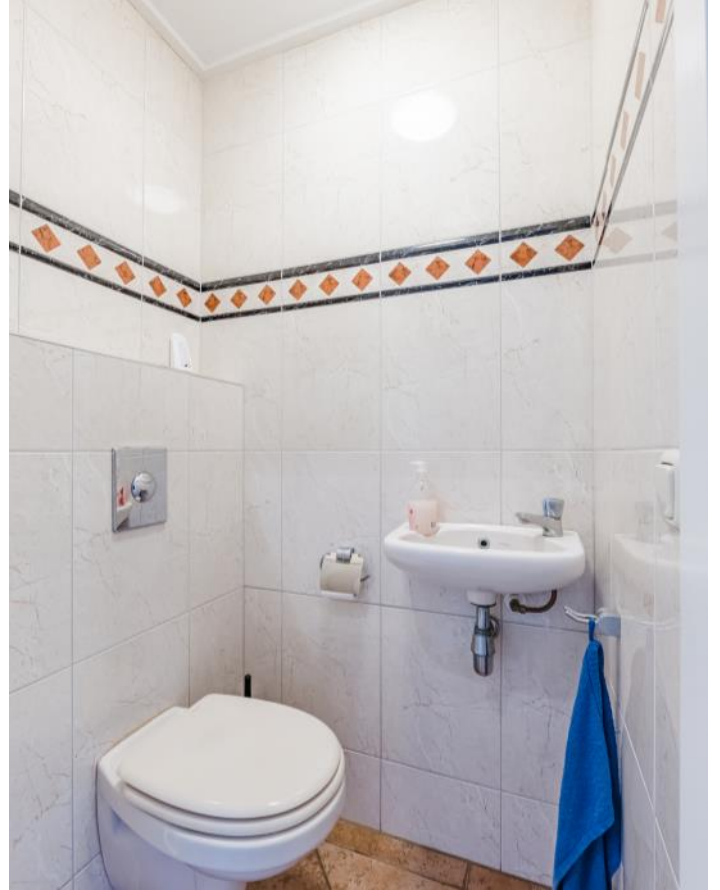
# FOTO'S



Woningbrochure: Michielsreed 1, Boelenslaan

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# FOTO'S



Woningbrochure: Michielsreed 1, Boelenslaan

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# FOTO'S

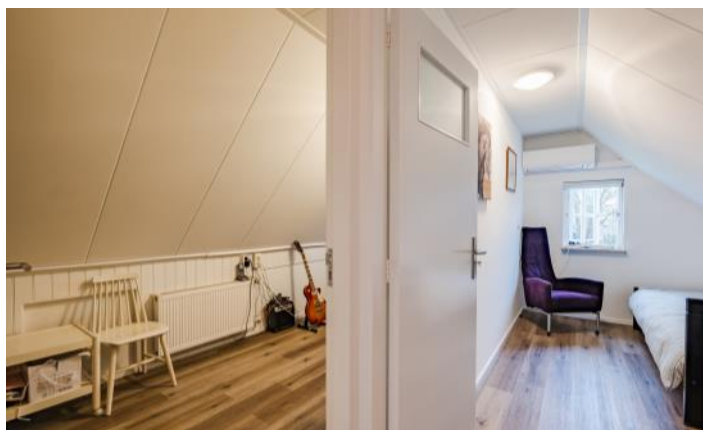


# FOTO'S



# FOTO'S







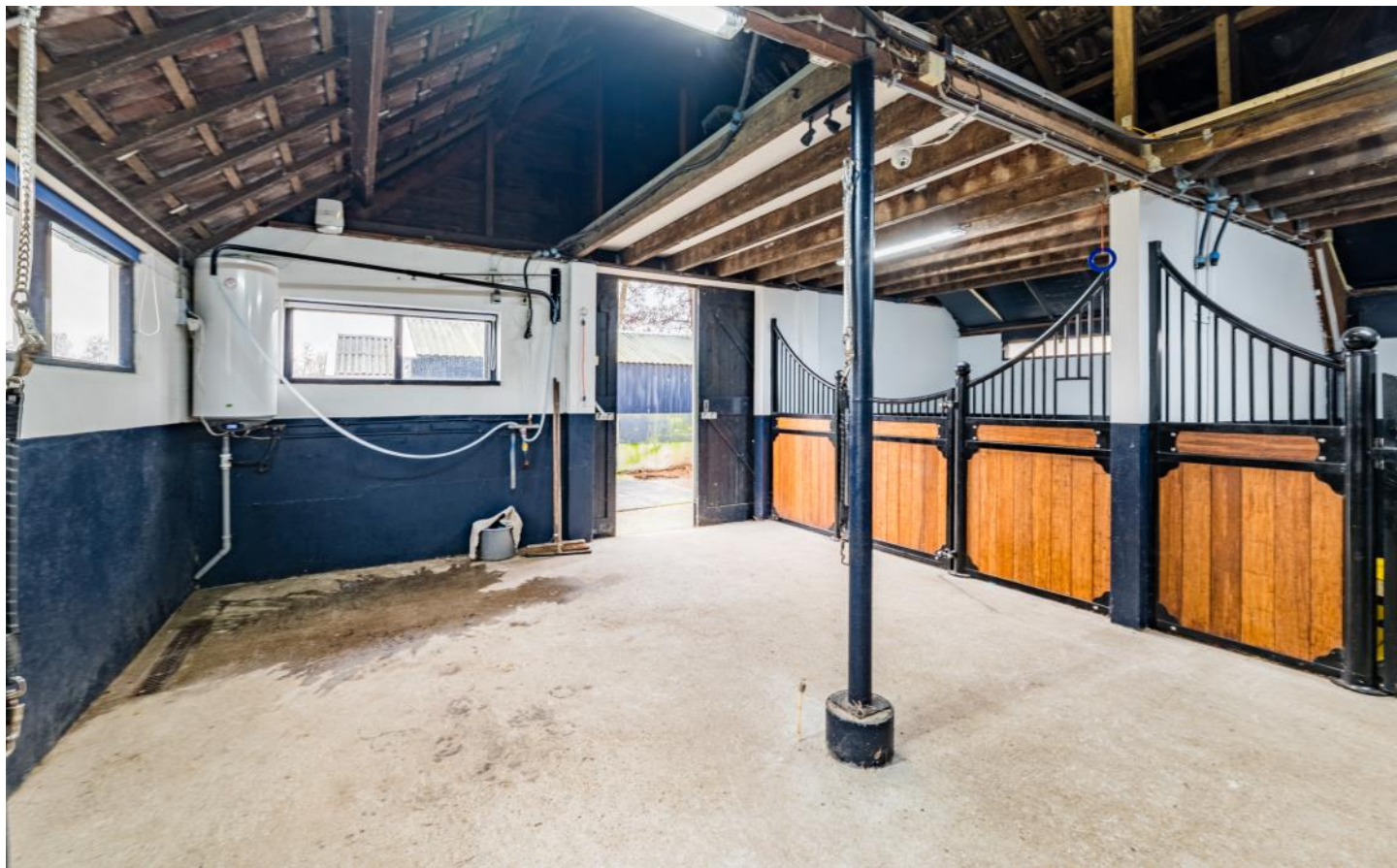
# FOTO'S



# FOTO'S



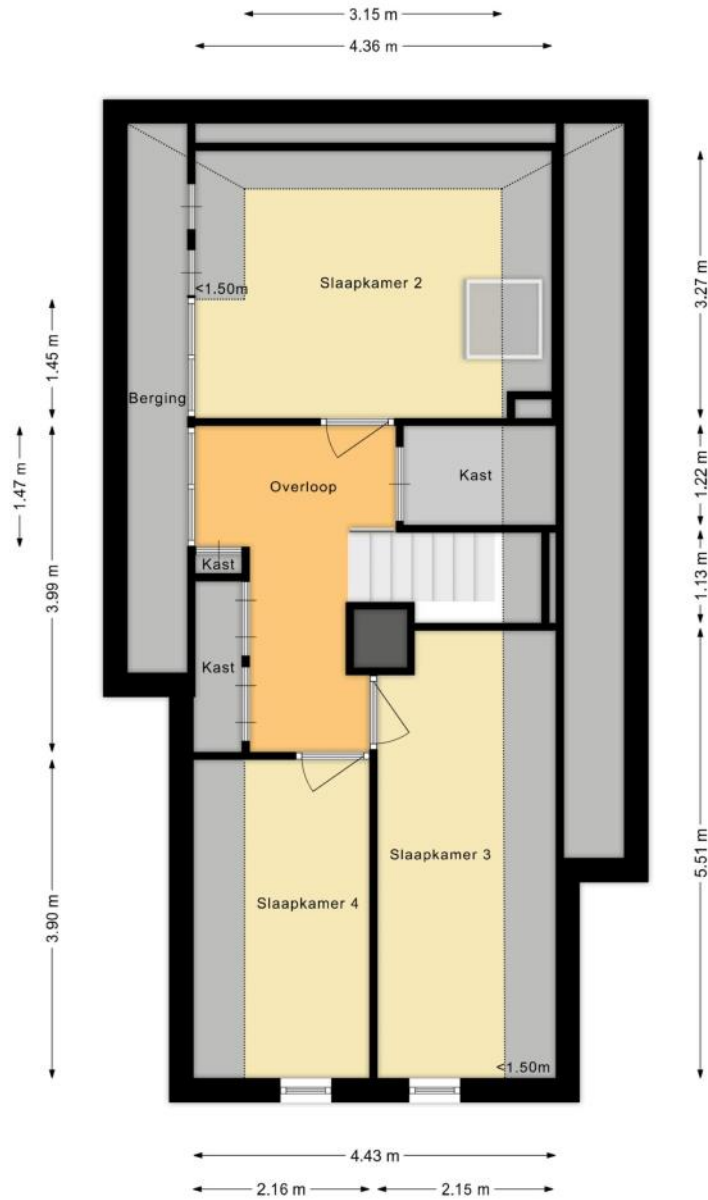
# FOTO'S



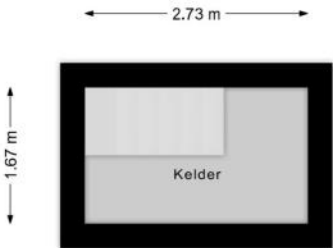
# PLATTEGROND



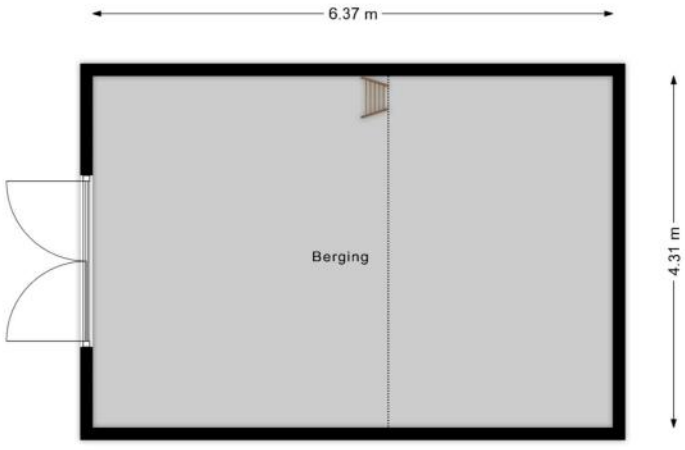
# PLATTEGROND



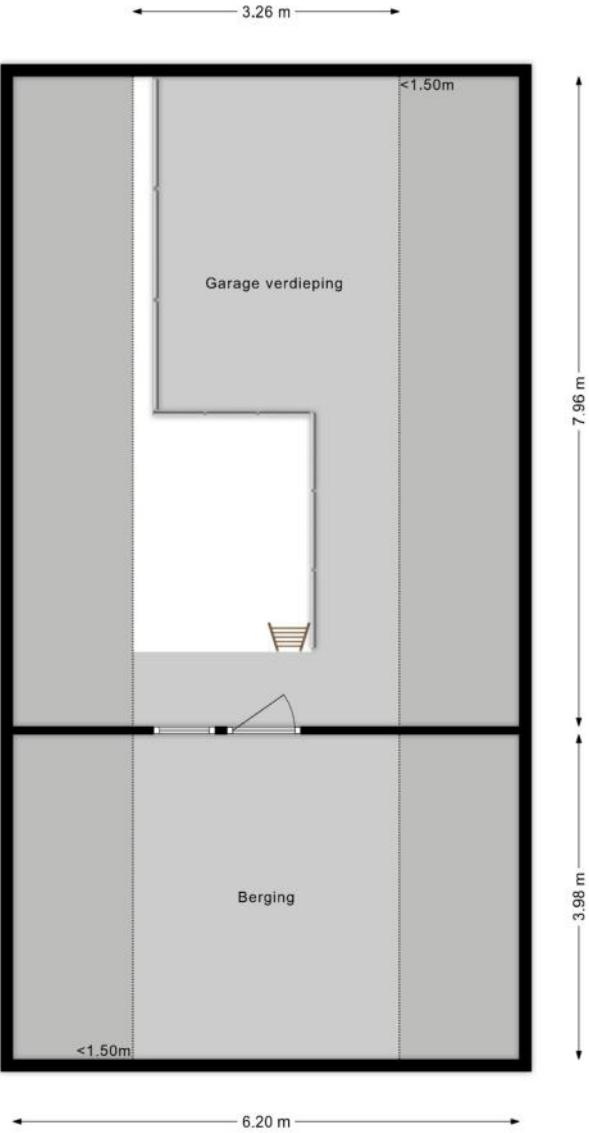
# PLATTEGROND



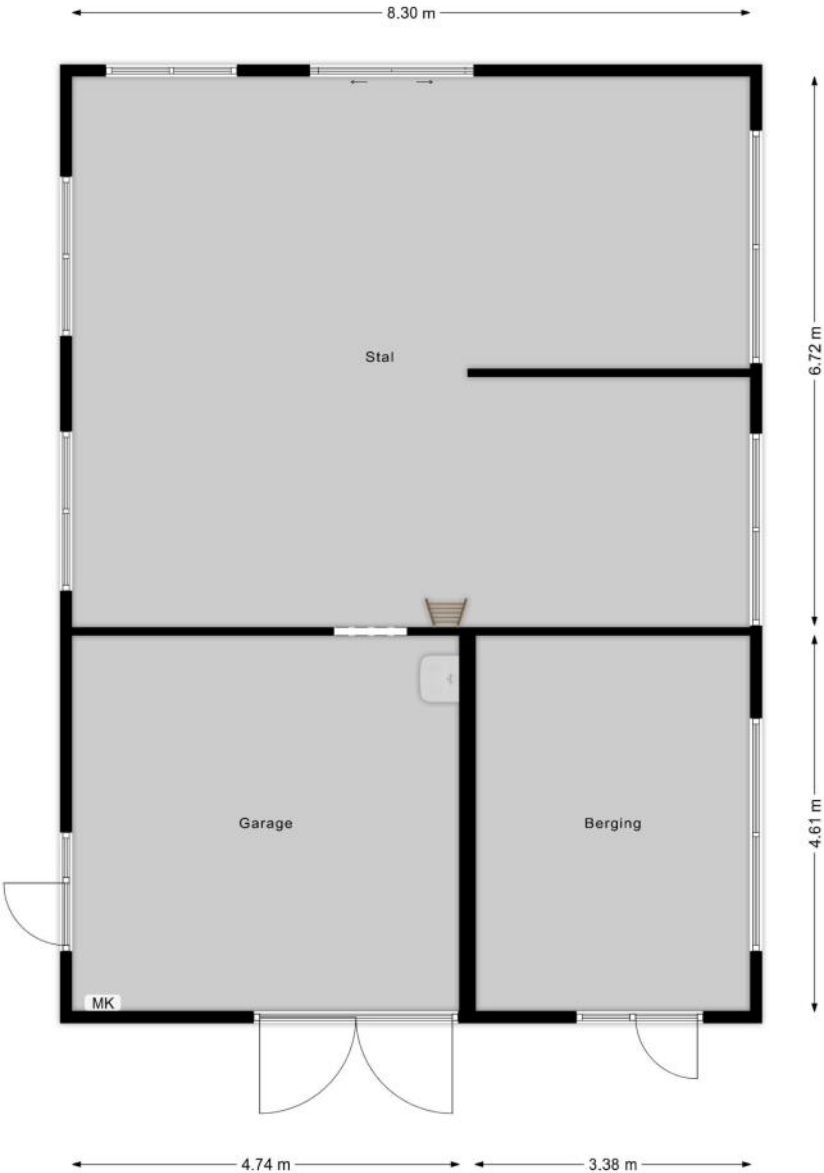
# PLATTEGROND



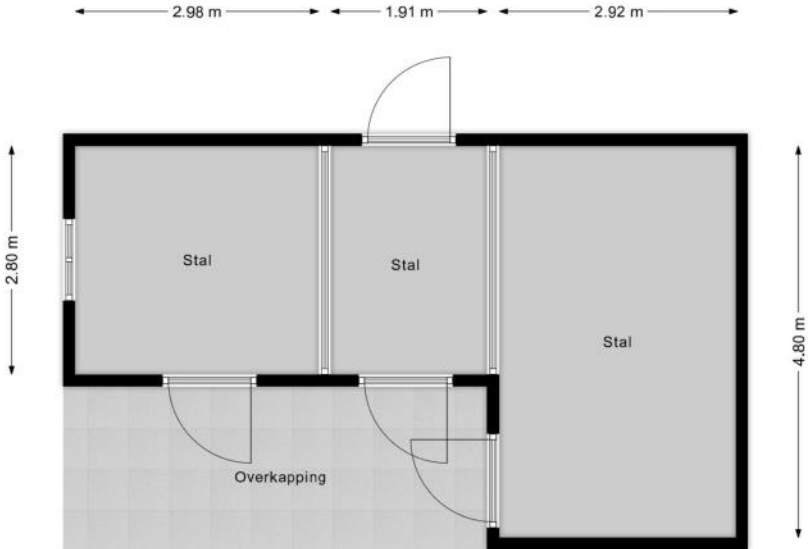
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Woonboerderij, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1988
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	7900 m <sup>2</sup>
Inhoud	539 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	133 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	5 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	182 m <sup>2</sup>

#### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	<b>5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)</b>
Aantal badkamers	<b>1 badkamer en 1 apart toilet</b>
Badkamervoorzieningen	<b>Ligbad, douche, wastafel</b>
Aantal woonlagen	<b>2 woonlagen en een kelder</b>
Voorzieningen	<b>Mechanische ventilatie, TV kabel, Airconditioning, Rookkanaal, Dakraam, Zonnepanelen</b>

## Energie

Energielabel	<b>B</b>
Isolatie	<b>Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR-glas</b>
Verwarming	<b>Cv-ketel, Gashaard</b>
Warm water	<b>Cv-ketel</b>
Merk/type cv-ketel	<b>Intergas</b>
Bouwjaar cv-ketel	<b>2019</b>
Eigendom cv-ketel	<b>Eigendom</b>

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	<b>Aan rustige weg, Vrij uitzicht, Landelijk gelegen</b>
Tuin	<b>Tuin rondom</b>
Totale oppervlakte	<b>7700 m<sup>2</sup></b>

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra

## Garage

Soort	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Elektra, Water

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

## Kadastrale gegevens

### Surhuizum B 5328

Oppervlakte	7900 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Antenne/Schotel	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten		●	

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		

## Overige zaken

1. Dab Waterdruksysteem
2. Mezutec Wateronthardersysteem
3. TP Link Smart PoE 28 poort switch
4. Cat6a patchpaneel 24 poorts
5. Automatische Hekopeners Superjack (2x) met twee afst.bed.
6. Deurcamera
7. Waterleiding verwarming paarden (circulatiesysteem)
8. Alle kamers airco (6xdaikin/LG)
9. 3fase aansl. krachtstroom
10. alle kamers airco daikin

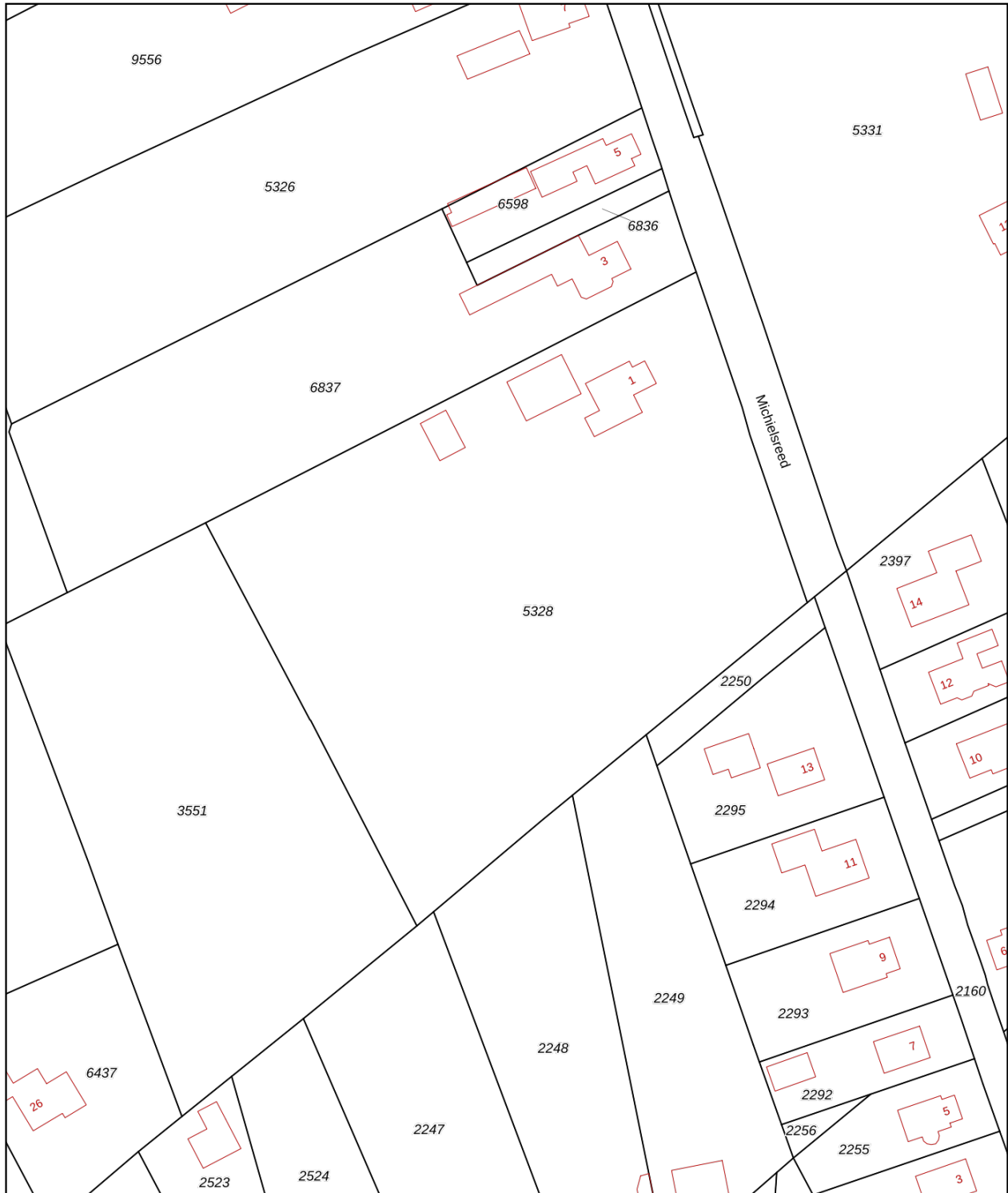



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Surhuizum</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 5328</p> <p>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.</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 november 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.