

Brochure



Wytlandsdykje 3/5 te Nijemirdum

Vraagprijs: € 955.000,- k.k.

Brochure

Voor u ligt de brochure **Wytlandsdykje 3/5 te Nijemirdum**. In deze brochure treft u diverse informatie over de woning aan waar uw interesse naar uit gaat. Wij hebben deze brochure met zorgvuldigheid voor u samengesteld. Wij vertrouwen erop u op deze manier voldoende te informeren. Uiteraard kunt u voor overige vragen te allen tijde bij ons terecht. Wij zullen ons allereerst even aan u voorstellen:

Wie zijn wij

Als het om zoiets belangrijks gaat als de aankoop of verkoop van een woning is het goed om éérst te weten met wie u te maken heeft!

Margriet Dijkman, register makelaar/taxateur, vormt samen met haar medewerkers het team van Dijkman Makelaardij. U zult altijd één van ons op kantoor aantreffen.

Dijkman Makelaardij is een modern en energiek makelaarskantoor dat zich onderscheid op het gebied van: service, deskundigheid en inlevingsvermogen. Met onze jarenlange ervaring in de makelaardij en kennis van de lokale en regionale huizenmarkt vindt u in ons een betrouwbare partner met een persoonsgerichte en eigentijdse aanpak.

Dijkman Makelaardij is er voor u, dat zult u ervaren bij het eerste contact!

De mogelijkheden bij Dijkman Makelaardij:

Zoals eerder genoemd biedt Dijkman Makelaardij vele mogelijkheden, deze zetten wij hieronder nog even voor u op een rij:

- Verkoop van uw woning
- Aankoop van een woning
- Verhuur van uw woning
- Huur van een woning
- Regulier taxatierapport
- Gevalideerd (NWWI) taxatierapport
- Waardebepalingen
- De financiële afwikkeling

Kortom wat u zoekt hebben wij in huis!

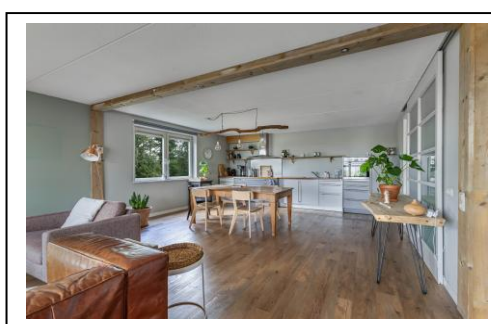
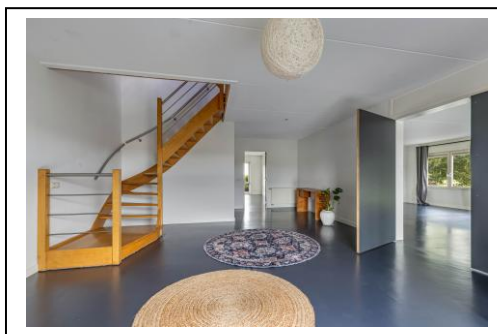
Dijkman Makelaardij

Aan de rand van Nijemirdum, op een prachtige landelijke locatie aan het Wytlandsdykje 3/5, staat dit indrukwekkende en degelijk gebouwde object dat wonen en werken harmonieus samenbrengt. Op een perceel van ruim 3.300 m² treft u een modern en duurzaam geheel, gebouwd in 2000 en voorzien van maar liefst 32 zonnepanelen én een zonneboiler.

Het bedrijfsdeel op de begane grond biedt volop mogelijkheden dankzij drie multifunctionele ruimtes en een riante bedrijfshal met berging, garage en verdiepingsvloer. Een ideale basis voor wie ruimte zoekt voor een onderneming of opslag.

Boven ontvouwt zich een verrassend comfortabele woonruimte. De lichte woonkamer met houtkachel en moderne keuken vormt het hart van de woning, waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen dankzij het aangrenzende royale balkon met een weids uitzicht over de landerijen. Verder vindt u op deze verdieping drie slaapkamers, een ruime badkamer met ligbad en praktische bergruimte. De tweede verdieping biedt nog eens twee extra slaapkamers en een berging, waardoor er voor het hele gezin of voor logees volop plek is.

Dit pand combineert het beste van twee werelden: een groot en veelzijdig bedrijfsoppervlak met een volwaardig en sfeervol woonhuis erboven. De landelijke ligging, de duurzame voorzieningen en de royale afmetingen maken dit tot een zeldzaam aanbod in Friesland.

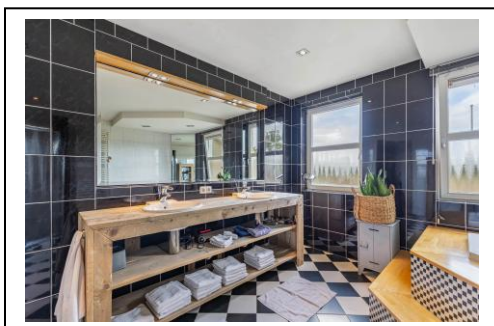


Dijkman Makelaardij

Indeling: entree/hal, toilet, trapopgang, meterkast. 3 multifunctionele ruimtes, bijkeuken, garage, ruime bedrijfshal met keukenblok en trap naar de verdieping.

1^e verdieping: overloop, berging met witgoedvoorzieningen en deur naar de verdieping van de bedrijfshal. Toilet met fontein, 3 slaapkamers, badkamer voorzien van dubbele wastafel, ligbad en douchecabine. Ruime woonkamer met houtkachel, toegang tot het ruime balkon, moderne keuken met inbouwapparatuur zoals: inductiekookplaat met afzuigkap, oven, vaatwasser en koelkast.

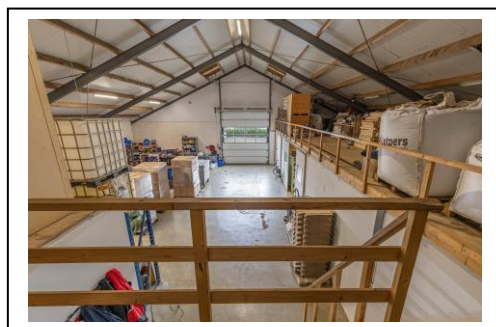
2^e verdieping: overloop, 2 slaapkamers en berging.



Dijkman Makelaardij

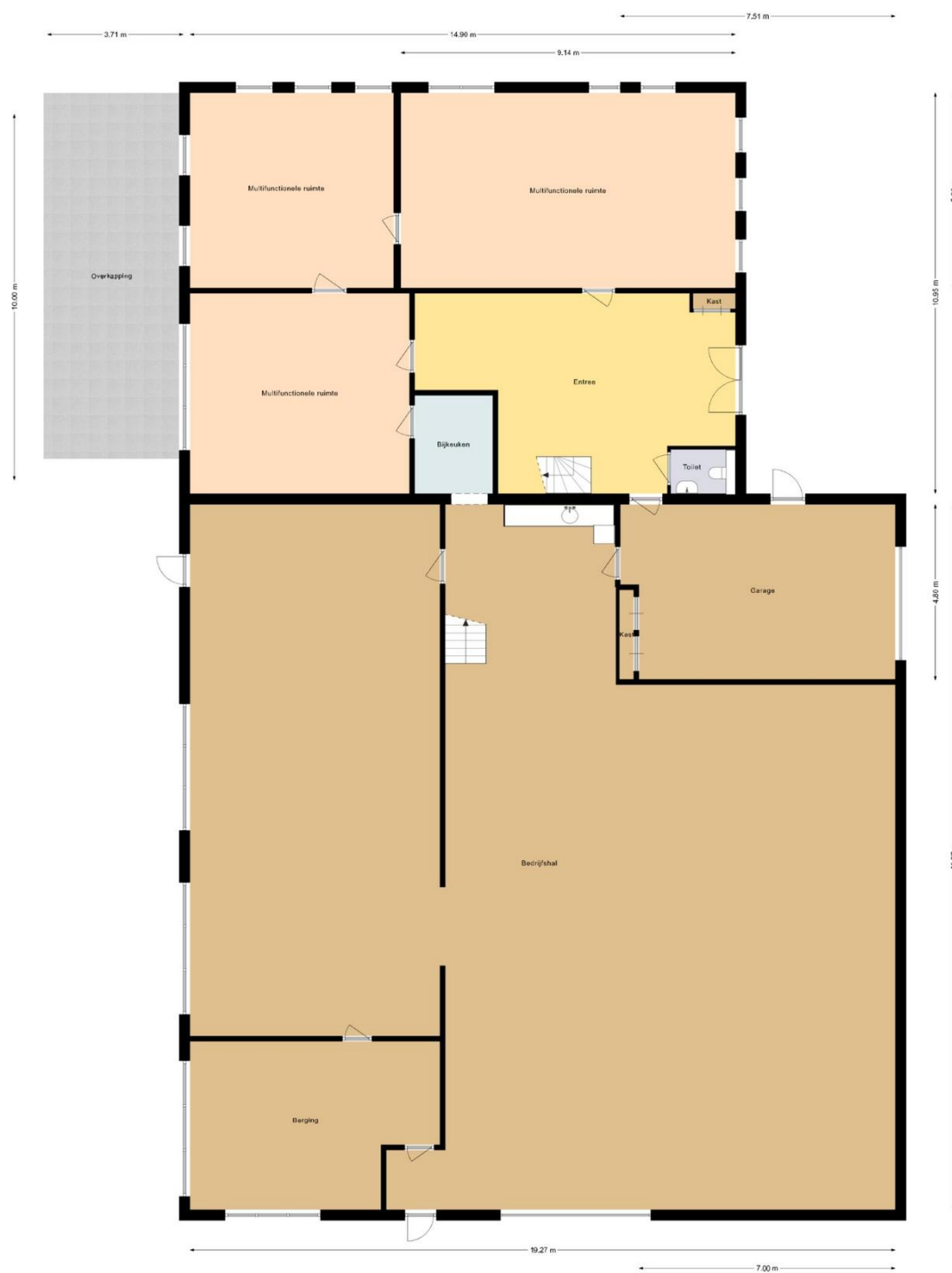
Aanvullende informatie:

- bouwjaar 2000
- gebruiksoppervlakte wonen 424 m²
- overig inpandige ruimte 516 m²
- gebouw gebonden buitenruimte 79 m²
- inhoud 3937 m³
- perceeloppervlakte 3.307 m²
- Energielabel A++ en B
- gasloos
- 5 slaapkamers
- aanvaarding in onderling overleg
- voor het huidige bestemmingsplan, verwijzen wij naar website van omgevingsloket



Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Begane grond



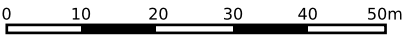
Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Tweede verdieping



Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Balk

M

3723

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 augustus 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.

kadaster

Algemene informatie voor de aspirant-koper !

Voordat u een woning gaat bezichtigen of zelfs een bod gaat uitbrengen is het raadzaam u van het volgende op de hoogte te stellen. Met deze informatie wil Dijkman Makelaardij u helpen de juiste stappen te zetten bij de aankoop van een woning.

Onderzoeksplicht van de koper

Dijkman Makelaardij gaat er vanuit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en in het bijzonder voor u van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een goed inzicht in uw financiële mogelijkheden.

Bij oudere woningen kan het raadzaam zijn dat u een bouwkundige keuring laat verrichten.

De volgende gegevens kunt u op verzoek ter inzage krijgen:

- eigendomsbewijs
- lijst van roerende goederen
- kadastraal uittreksel
- kadastrale kaart

Indien het een appartement betreft:

- akte van splitsing
- reglement van splitsing
- statuten Vereniging van Eigenaren
- huishoudelijk reglement

De informatie in de verkoopbrochure en op internet is met de uiterste zorg en de grootst mogelijke nauwkeurigheid samengesteld door Dijkman Makelaardij. Deze informatie kan slechts gezien worden als een impressie van de woning en is hiermee alleen een uitnodiging tot onderhandelen.



Voor de informatie zijn wij vaak afhankelijk van derden. Mochten er ondanks de zeer zorgvuldige samenstelling van deze informatie gegevens vermeld worden welke niet juist zijn, of niet overeenkomen met de werkelijke situatie dan is Dijkman Makelaardij hiervoor niet aansprakelijk. De vermelde afmetingen moeten gezien worden als "circa" maten.

Het uitbrengen van een bod

Wanneer u een bod op een woning gaat uitbrengen dienen de volgende zaken nadrukkelijk te worden aangegeven:

- welke woning betreft het bod
- de geboden koopsom
- de datum van overdracht
- eventuele overname van roerende zaken
- ontbindende voorwaarden
- tot welke datum blijft het bod geldig

Let op!: Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. U dient dit bij uw bod te bedingen. Indien de bieder een ontbindende voorwaarde voor financiering wenst op te nemen, dient bij het bod te worden aangegeven tot welk bedrag (maximaal 110% van de koopsom) een hypotheek nodig is.

Belangrijk: een verkoop komt alleen tot stand, indien overeenstemming is bereikt over alle hierboven genoemde zaken.

Bieden: een bod kunt u uitbrengen op de volgende wijze:

- schriftelijk
- per fax
- mondeling

Voorzien van dagtekening en handtekening. Een mondelinge bieding dient altijd op bovenvermelde wijzen te worden bekrachtigd.



Koopakte

Tenzij anders overeengekomen zal de koopakte worden opgemaakt door Dijkman Makelaardij of door een notaris in opdracht van Dijkman Makelaardij. Hiervoor wordt de standaard koopakte gebruikt die is opgesteld door de Consumentenbond, de Vereniging Eigen Huis en de VBO.

De waarborgsom (of bankgarantie) is 10% van de koopsom en wordt ter beschikking gesteld aan de notaris.

Schriftelijke koopovereenkomst en bedenktijd

Indien u een consument bent, moet de koop voortaan schriftelijk worden gesloten. U heeft, na het ontvangen van de koopovereenkomst of een afschrift daarvan, drie werkdagen bedenktijd. Binnen deze termijn kunt u alsnog van de koop afzien. Dat mag u doen zonder opgave van redenen en zonder dat er kosten aan verbonden zijn. De bedenktijd begint te lopen op de dag volgend op de dag waarop u de koopakte heeft ontvangen (conform de termijnwet).

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Echter kunnen er bij het verwerken van asbesthoudende materialen gezondheidsrisico's voordoen. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. Vanwege dit feit neemt Dijkman Makelaardij altijd de volgende clausule op in het koopcontract:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat ten tijde van de bouw of tijdens renovatie van het verkochte, indien dit heeft plaatsgevonden voor 1 januari 1994, het de normale praktijk was asbesthoudende materialen in de bouw, o.a. in (rook)kanalen, dak(beschot), gevelpanelen en nabij verwarming- en warmwatertoestellen te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in het verkochte.

Wanneer u meer wilt weten over asbest is de brochure: 'Asbest in en om het huis, de meest gestelde vragen' te bestellen bij Distributiecentrum VROM, tel.: (0900) 8052 of downloaden via www.vrom.nl.

Ouderdomsclausule

Indien het een oudere woning betreft zal de zogenaamde ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen en bijbehorende installaties van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 5.2 van de koopakte omschreven (woon)gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.



Vragen

Het kopen van een woning, dat doet u niet iedere dag. Het is een ingrijpende gebeurtenis. Diverse vragen zullen u hierbij bezighouden. Schroomt u niet Dijkman Makelaardij tekst en uitleg te vragen over de te volgen procedure. Vooruitlopend hierop geven wij een aantal van de meest gestelde vragen weer.

Meest gestelde vragen

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt het niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Kan de verkoper de vraagprijs van de woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Vaak is dit wel het geval, maar niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.



Mag de makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest dan vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit te brengen.

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 al eens over de voorwaarden van een 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 wordt vaak ten onrechte het begrip "optie" 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 niet met een andere partij in onderhandeling treden. Een "optie" kunt u niet eisen: de verkoper en zijn makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Als ik als eerste bel voor een bezichtiging gaat u dan ook als eerste met mij in onderhandeling?

Nee, de makelaar gaat als eerste in onderhandeling met de kandidaat koper die als eerst een bod uitbrengt, maar ook hier kan hij van afwijken. Ook kan er een bezichtiging voor uw afspraak worden ingepland.



Wat is nu 'kosten koper'? En is de makelaarscourtage hierbij inbegrepen?

'Kosten koper' bestaat voor het grootste gedeelte uit overdrachtsbelasting (2%), en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en de inschrijving daarvan in de openbare registers bij het kadaster. De makelaarscourtage zit hier niet bij in, de makelaar is ingeschakeld door de verkoper. De makelaar behartigt de belangen van de verkoper en de verkoper betaalt hem voor deze dienst.

Dijkman Makelaardij vertrouwt erop dat u met deze informatie een weloverwogen bod zult uitbrengen.

Aankoopbegeleiding

Dijkman Makelaardij is u graag van dienst bij de aankoop van een woning bij een collega makelaar. U kunt zich laten adviseren en begeleiden tijdens het gehele aankooptraject. Hierbij krijgt u een helder inzicht in de waarde van de woning, juridische bijkomstigheden en bouwkundige aspecten welke aan de orde komen aan de hand van een uitgebreide bouwkundige keuring. Mocht u besluiten tot aankoop over te willen gaan, voeren wij op een vakkundige wijze de prijsonderhandelingen en dragen zorg voor de administratieve afhandeling. Voor meer informatie over aankoopbegeleiding bent u van harte welkom op ons kantoor.

Dijkman Makelaardij

Markt 8, 8531 EA Lemmer

T (0514)569 540 www.dijkmanmakelaardij.nl

VBO  **MAKELAAR**

U heeft een woning bezichtigd? Hoe verder?

Heeft u belangstelling voor de woning?

Nee

Ja

We stellen het op prijs als u ons dit laat weten. Dan kunnen wij de verkoper informeren. Ook kunt u uw woonwensen aan ons kenbaar maken. Wellicht kunnen wij u binnenkort een geschikte woning aanbieden.

Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

Nee

Ja

Voor een gratis second opinion kunt u altijd contact opnemen met onze hypotheekadviseurs

Onze hypotheekadviseurs rekenen u graag vrijblijvend voor wat uw financiële mogelijkheden zijn.

Brengt u een bod uit?

Nee

Ja

Een bod uitbrengen: het is verstandig vooraf kennis te nemen van alle aspecten van de woning.

Onderhandelen: Het bod wordt door ons in ontvangst genomen en besproken met de verkoper. Hieruit kan een onderhandeling voortvloeien.

Is er sprake van overeenstemming?

Nee

Ja

Koopovereenkomst: Er wordt een koopovereenkomst opgesteld die, na ondertekening, naar een notaris wordt gezonden. Let op ! Hoewel in de volksmond vaak over een "voorlopig koopcontract" wordt gesproken, is de overeenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan hierna slechts ontbonden worden, als er sprake is van "ontbindende voorwaarden" in de koopovereenkomst.

De notaris De notaris zal u (indien van toepassing) enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen naar de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren

Laatste inspectie
We stellen u graag in de gelegenheid de woning voor het transport te inspecteren

De ondertekening
U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakte en de nota van de notaris gestuurd.

De hypotheek De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk worden tevens een bankgarantie, een overbruggingskrediet en/of een taxatie verzorgd

Gefeliciteerd en veel woonplezier!
Dijkman Makelaardij



U GAAT EEN HUIS (VER)KOPEN?

U kunt bij ons terecht voor:

- begeleiding bij de verkoop van uw woning
- begeleiding bij de aankoop van een woning
- begeleiding bij verhuur
- begeleiding bij huur
- waardebepaling
- regulier taxatierapport
- gevalideerd (NWWI) taxatierapport

