

**Kingma**

www.okmakelaars.nl



**Vastgoed**

*Makelaars*



Vraagprijs

€ 289.000 k.k.

**18**

**ALDLÂNSDYK**

**BRITSUM**

058 2571300

info@okmakelaars.nl

www.okmakelaars.nl

# KENMERKEN

**SOORT WONING:**

*eengezinswoning*

**WOONOPPERVLAKTE:**

*210 m<sup>2</sup>*

**INHOUD:**

*undefined m<sup>3</sup>*

**PERCEELOPPERVLAKTE:**

*505 m<sup>2</sup>*

**AANTAL KAMERS:**

8

**SLAAPKAMERS:**

6

**BOUWVORM**

*Bestaande bouw*

**TYPE WONING**

*vrijstaande woning*

**ENERGIELABEL**

-

**BOUWJAAR**

*1800*

**WARM WATER**

*c.v.-ketel*

**LIGGING:**

*aan rustige weg, in centrum,  
beschutte ligging*

**TUIN:**

*340 m<sup>2</sup>*

**BERGING:****VERWARMING:**

*c.v.-ketel*

**ISOLATIE**

*gedeeltelijk dubbel glas*

# OMSCHRIJVING

Twee adressen op één perceel – dubbel zoveel kansen!

Aan de Aldlânsdyk in Britsum staat deze voormalige herberg (nummer 18) met bijgebouw (nummer 18a) op een perceel van 505 m<sup>2</sup>.

Een mooie kans voor wie niet bang is om de handen uit de mouwen te steken. Of je hier zelf wilt wonen, samen wilt wonen of er een leuk project van maakt – hier kun je alle kanten op.

Nummer 18 verrast meteen met de ruimte. Je stapt binnen in de hal en loopt zo door naar de woonkamer met halfopen keuken. Vanuit de keuken bereik je het toilet en de stookruimte, met een deur naar de tuin.

Boven heb je maar liefst 53 m<sup>2</sup> tot je beschikking met vier slaapkamers. Genoeg plek voor een gezin, thuiswerken of gewoon lekker wat extra ruimte.

En denk je dat je alles hebt gezien? Nog niet! Via de tuin kom je bij nummer 18a. Op de begane grond zo'n 67 m<sup>2</sup>, boven nog 22 m<sup>2</sup> met stahoogte én extra zolderruimte. Hier moet nog wel even geklust worden, maar dan heb je ook een fijne extra woning – ideaal voor bijvoorbeeld Airbnb, mantelzorg of gewoon erbij.

De tuin ligt op het noordwesten, dus na een dag klussen kun je hier heerlijk neerploffen in de avondzon.

Kortom: een plek met werk, maar vooral met heel veel mogelijkheden en een hoop charme ??



## Britsum

Britsum is een mooi en kleinschalig terpdorp gelegen op geringe afstand van de stad Leeuwarden (o.a. Europese culturele hoofdstad 2018). Het dorp telt ongeveer 1200 inwoners en heeft een dorps huis (met korfbal- kaatsveld), een ijsbaan en een interessant historisch kerkgebouw. De kerk is beroemd om haar middeleeuwse fresco's.

De oude dorpsbebouwing is vooral ten westen en ten noorden van de terp te vinden. De bereikbaarheid via de weg, maar ook via het water is goed! Britsum heeft op loopafstand van het centrum een jachthaven. Via de Stienservaart komt men op de Dokkumer Ee (Elfstedenroute). Britsum heeft een zogenaamde Brede school en de sportvoorzieningen zijn in samenwerking met de dorpen Jelsum en Koarnjum. Er is tevens een goede busverbinding met Leeuwarden. Houdt u van fietsen of wandelen, daarvoor zijn prachtige routes aangelegd richting de Dokkumer Ee.

## Afstanden

Door de komst van de 'Noordwesttangent', 'De Haak om Leeuwarden' en de 'Centrale As' zijn de dorpen ten noorden van Leeuwarden prima aangesloten op de belangrijke verkeersaders van Friesland. De reistijden naar bijvoorbeeld Drachten of Heerenveen bedragen met de auto ca. 25 minuten.

Leeuwarde: 7 km

Dokkum : 25 km

Groningen: 80 km

Amsterdam: 142 km

Ameland: 18 km (veerboot)

Aan deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend. 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. Dit geldt voor onder meer de opgegeven maten, oppervlakten, isolatie en ouderdom van technische installaties.

Staat van de onroerende zaak.

Het object wordt gezien de staat van het geheel verkocht "As is, where is".

Indien gewenst wordt de potentiële koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te voeren. Gezien de bouwkundige staat van het object worden bouwkundige kwaliteitsgebreken geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebouw.
















# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoepel

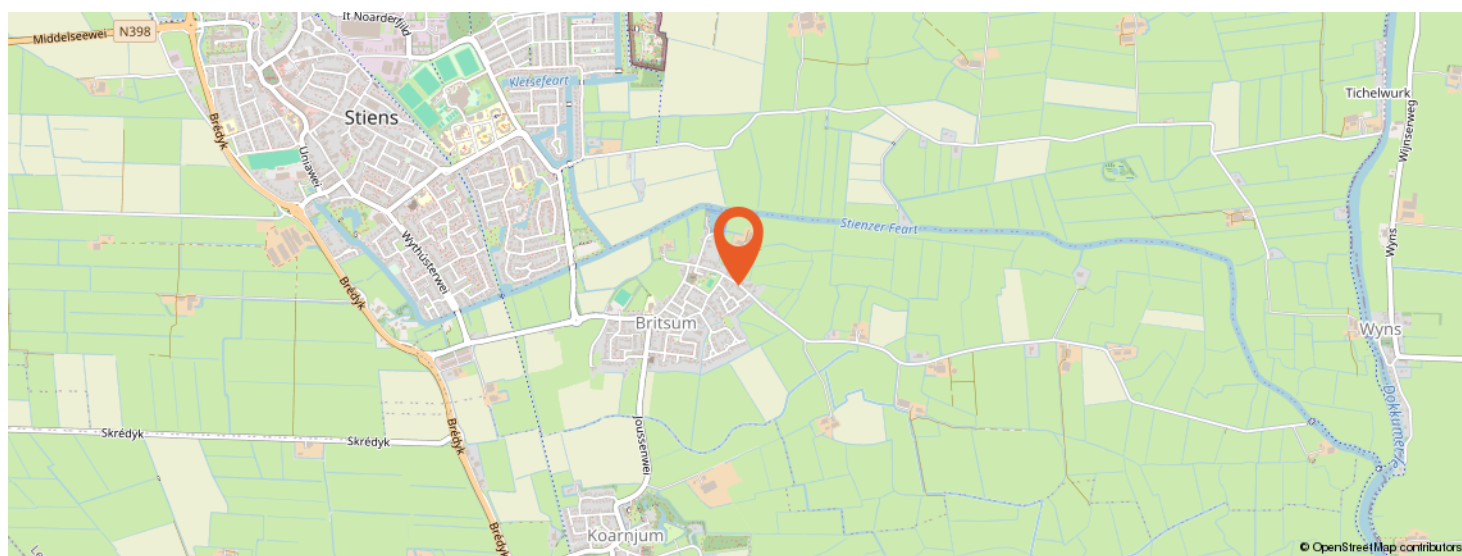
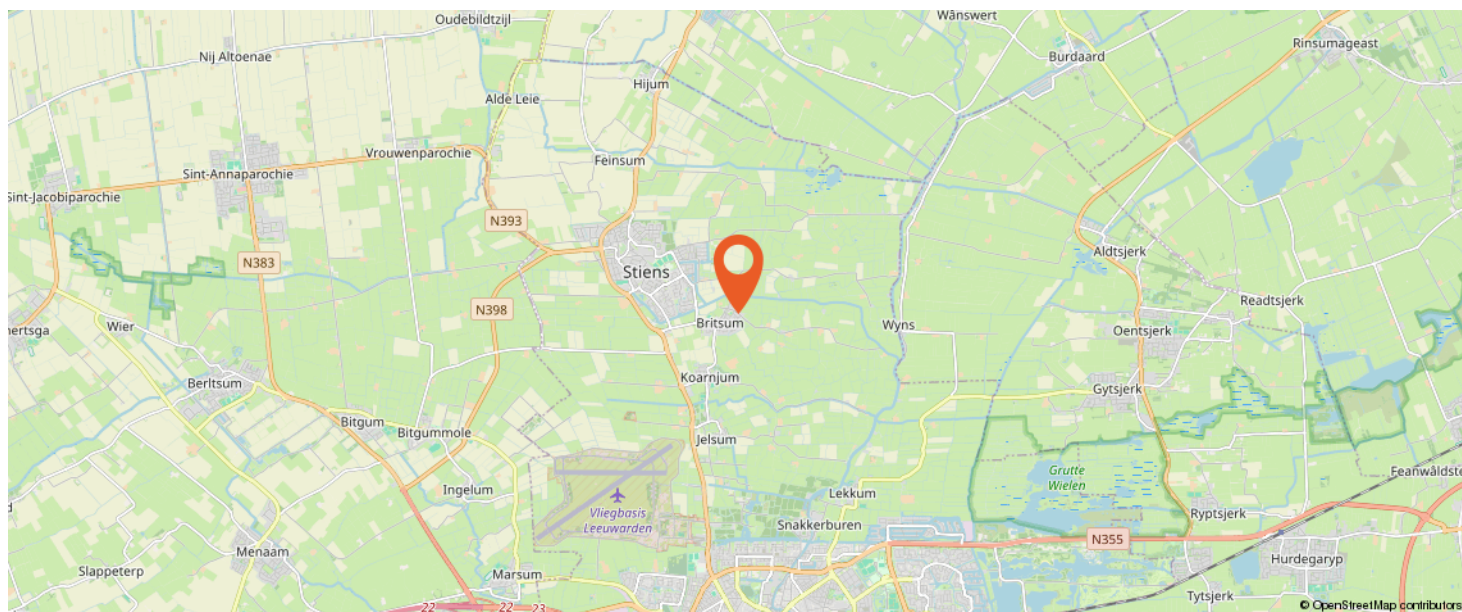


<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Jelsum	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie B	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2403	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

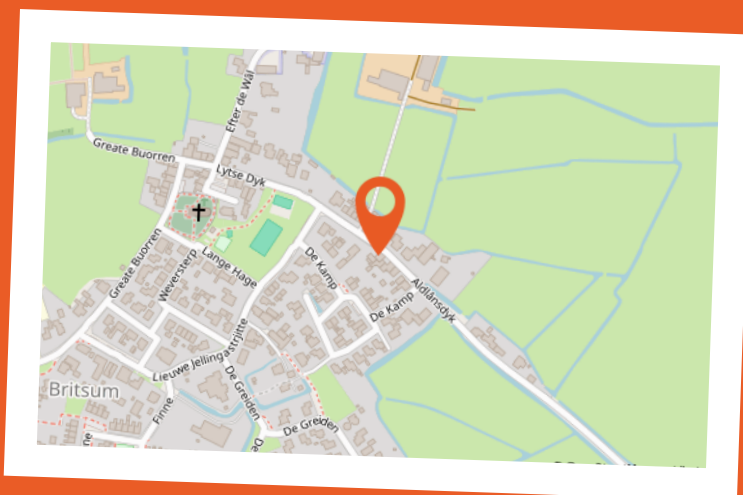
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER  
BINNENKORT  
WONEN?**



# EXTRA INFORMATIE

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor je op een rij gezet.

## **1. Wanneer ben ik in onderhandeling?**

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door: a) Een tegenbod te doen. b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

## **2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

## **3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

## **4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?**

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

## **5. Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

## **6. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper - op advies van zijn makelaar - besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

## **7. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

## 8. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt: In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet. Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces.

Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

## 9. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging?

Of als ik als eerste een bod uitbreng? Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

## 10. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

**11. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?** De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

## 12. Waarborgsom/Bankgarantie

Volgens de algemene richtlijnen van de NVM wordt er een bankgarantie/waarborgsom in de koopovereenkomst opgenomen. Ook in bijzondere gevallen, omstandigheden of op verzoek van de verkoper kan een dergelijke bepaling in de koopovereenkomst opgenomen worden. Voor het verstrekken van een bankgarantie kan uw bank hiervoor mogelijk kosten berekenen. U dient hierbij het opstellen van de hypotheekofferte rekening te houden.

## 13. Waarom een bouwtechnische keuring?

Een bouwtechnische keuring laat je uitvoeren omdat je dan precies weet wat je koopt. Je weet hoe de staat van de woning is en krijgt inzicht in wat het kost om eventuele gebreken te verhelpen en de de woning in redelijke tot goede staat te krijgen. Is er meer onderhoud aan de woning nodig dan gedacht? Dan hoeft dat geen financiële strop te betekenen. Immers: dat er onderhoud nodig is, hoef jij niet erg te vinden maar het is wel prettig dat je hierop kunt instellen voordat je de woning koopt. Zo weet je of je genoeg spaargeld hebt voor bv. de directe kosten die je moet gaan maken en kun je deze punten meenemen in het bepalen van de hoogte van je bod op de woning

## Overige, voor u belangrijke informatie:

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op een woning, gedegen onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen, en voor u in het bijzonder, van belang zijn bij het nemen van een aankoopbeslissing. Onderzoek naar uw financiële mogelijkheden is natuurlijk een eerste vereiste. Ook het inwinnen van informatie bij de gemeente. Uit deze gegevens blijkt o.a. wat er in het bestemmingsplan staat over de woning die u op het oog hebt. Hoe het zit met eventuele vervuiling e.d. Daarnaast raden wij u aan om bovenstaande informatie goed door te lezen. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Maak hiervan eventueel een lijstje, zodat u niets kunt vergeten. Indien u vragen hebt over de woning, schroom dan niet deze aan ons te stellen.

# AANTEKENINGEN



# WIE ZIJN WIJ?



Kingma Vastgoed Makelaars, een begrip in Stiens en omstreken. Onze makelaars zijn u graag van dienst bij verkoop, aankoop, taxaties en advies. Wij bestaan sinds 2007, en zijn sinds 2015 gevestigd in Stiens

Met een frisse en energieke blik spelen we in op een markt die altijd in beweging is.

Benieuwd wat wij allemaal voor u kunnen betekenen? Loop gerust eens bij ons naar binnen of neem op een andere manier contact op. Wij helpen u graag verder!

Telefoon: 058 257 1300  
[www.okmakelaars.nl](http://www.okmakelaars.nl)  
[info@okmakelaars.nl](mailto:info@okmakelaars.nl)

# INTERESSE IN DEZE WONING?



*Neem vrijblijvend  
contact met ons op!*

**Kingma Vastgoed Makelaars**

Langebuorren 30

9051 BG, Leeuwarden

058 2571300

info@okmakelaars.nl

www.okmakelaars.nl

**Kingma**

www.okmakelaars.nl



**Vastgoed**

*Makelaars*