

**TE KOOP**

# Buorren 29

Boksum



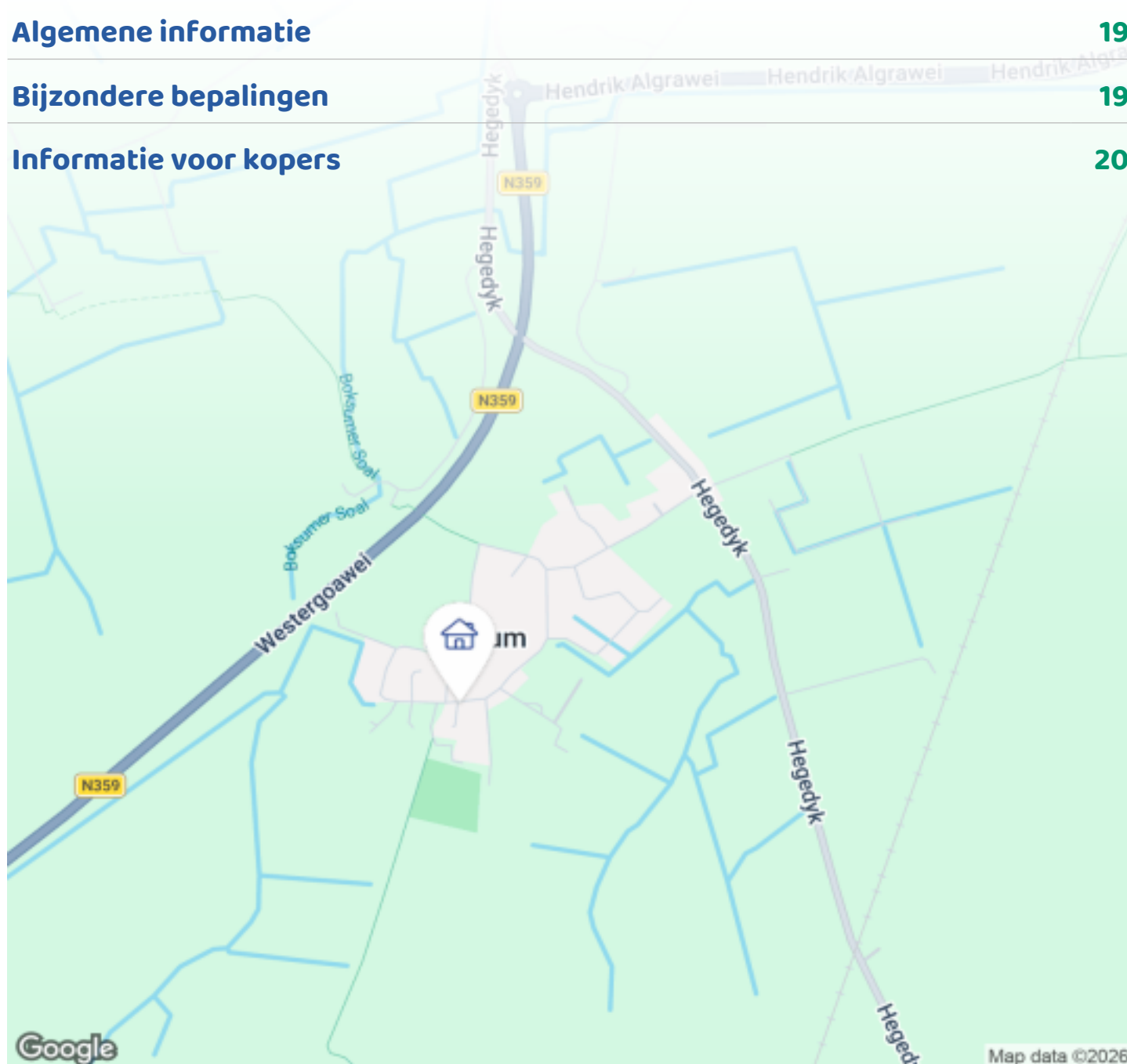
Vraagprijs

**€ 325.000**

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	11
Kenmerken	13
Zakenlijst	16
Huis op de kaart	18
Algemene informatie	19
Bijzondere bepalingen	19
Informatie voor kopers	20



Woningbrochure: Buorren 29, Boksum

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Zoek je een bijzondere vrijstaande woning, onder de rook van Leeuwarden, met een ziel gebouwd in 1880, die rust en ruimte ademt?

Buorren 29 in Boksum, een voormalige kruidenierswinkel uit 1880, is een karakteristiek pand dat, van de landelijke setting tot de royale woonruimtes, de sfeer van vroeger combineert met hedendaags comfort. Met een perceel van 279 m<sup>2</sup> biedt deze woning buiten de riante landelijke charme buiten, ook bijzondere ruimtes binnen, elk met een eigen karakter. Zo beschikt de woning over een woonkamer, een ruime leefkeuken en maar liefst vier slaapkamers. De slaapkamer op de begane grond kan heel goed dienst doen als lichte werkkamer.

Woon je in Boksum, een charmant pittoresk dorpje, dan begeef je je in een rustige, landelijke omgeving onder de rook van de stad Leeuwarden. Voorzieningen vind je in de nabije omgeving, evenals diverse bijzonderheden die de streek rijk is. Je geniet er van de



**Woningbrochure: Buorren 29, Boksum**

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

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

gemoedelijke gemeenschap en de bereikbaarheid is uitstekend, met goede aansluitingen op zowel openbaar vervoer als belangrijke uitvalswegen. Hier combineer je het beste van twee werelden: landelijk wonen met alle gemakken binnen bereik.

## Begane grond

Op de begane grond verwelkomt een ruime entree je met een royale werkkamer inclusief wastafel en trapkast, een berging, directe toegang tot de lichte woonkamer en de trapopgang naar boven. De verbinding met de gang biedt een prettige openheid, waar een garderobekast, toilet, badkamer, tuin en de woonkeuken toegankelijk zijn. De heldere structuur van het huis nodigt uit om verder te verkennen.

Een beeldschone lichtheid kenmerkt zowel de woonkamer met idyllisch balkenplafond als de woonkeuken dankzij de grote raampartijen. In de eerste vind je naast ruimte voor een knusse zithoek, een authentieke gaskachel en slimme opbergruimte. De woonkeuken, perfect als leefkeuken, is verrijkt met een inbouwkast, warme haard en de authentieke en suite deuren naar de keuken. De keuken zelf is een U-keuken met veel werkruimte, uitgerust met gaskookplaat, oven en afzuigkap. De gang leidt je tevens richting de volledig betegelde badkamer; deze is voorzien van een douche, wastafel en de witgoedaansluitingen.

## Eerste verdieping

De royale overloop, die momenteel charmant fungeert als lievelingsplek om heerlijk een boek te lezen, introduceert de verdieping. De overloop is een prachtig stukje nostalgie; voorzien van een hoge nok, geëxposeerde balken en binten, een aangename lichtinval en veel ruimte. Vanuit hier krijg je toegang tot de drie slaapkamers, elk met hun eigen kracht - ruim en licht, en allen voorzien van houten vloeren. De twee slaapkamers aan de achterzijde, zouden zich ook perfect lenen als zelfstandige woonunit of atelier.

## Buitenruimte

De achtertuin is een paradijs voor liefhebbers van groen en rust. Met een vlonderterras zoals die van

Buurren 29, rijk groenlandschap, en meerdere uitnodigende zitplekken word je eigen buitenoase werkelijkheid. Spelende kinderen, gezellige barbecues of tuinfeesten met vrienden en familie, deze tuin verwelkomt het allemaal.

## Bijzonderheden

- Karakteristieke vrijstaande woning
- Gebouwd in 1880
- Streling voor het oog
- Unieke woonkamer en grote leefkeuken met kachel
- U-keuken met gaskookplaat, oven en afzuigkap
- Geheel betegelde badkamer met douche, wastafel, witgoedaansluitingen
- Royale slaapkamers en overloop met hoge nok en houten vloeren
- Mogelijkheid tot zelfstandige woon-/slaapunit of atelier
- Riant, groen aangelegde tuin met vlonderterras en weids gazon
- Landelijke, doch centrale ligging

Buurren 29 in Boksum biedt een harmonieuze samensmelting van historisch wonen met hedendaagse gemakken. Een waarlijk uniek thuis dat wacht op iemand die deze bijzondere plek waardeert.







# FOTO'S





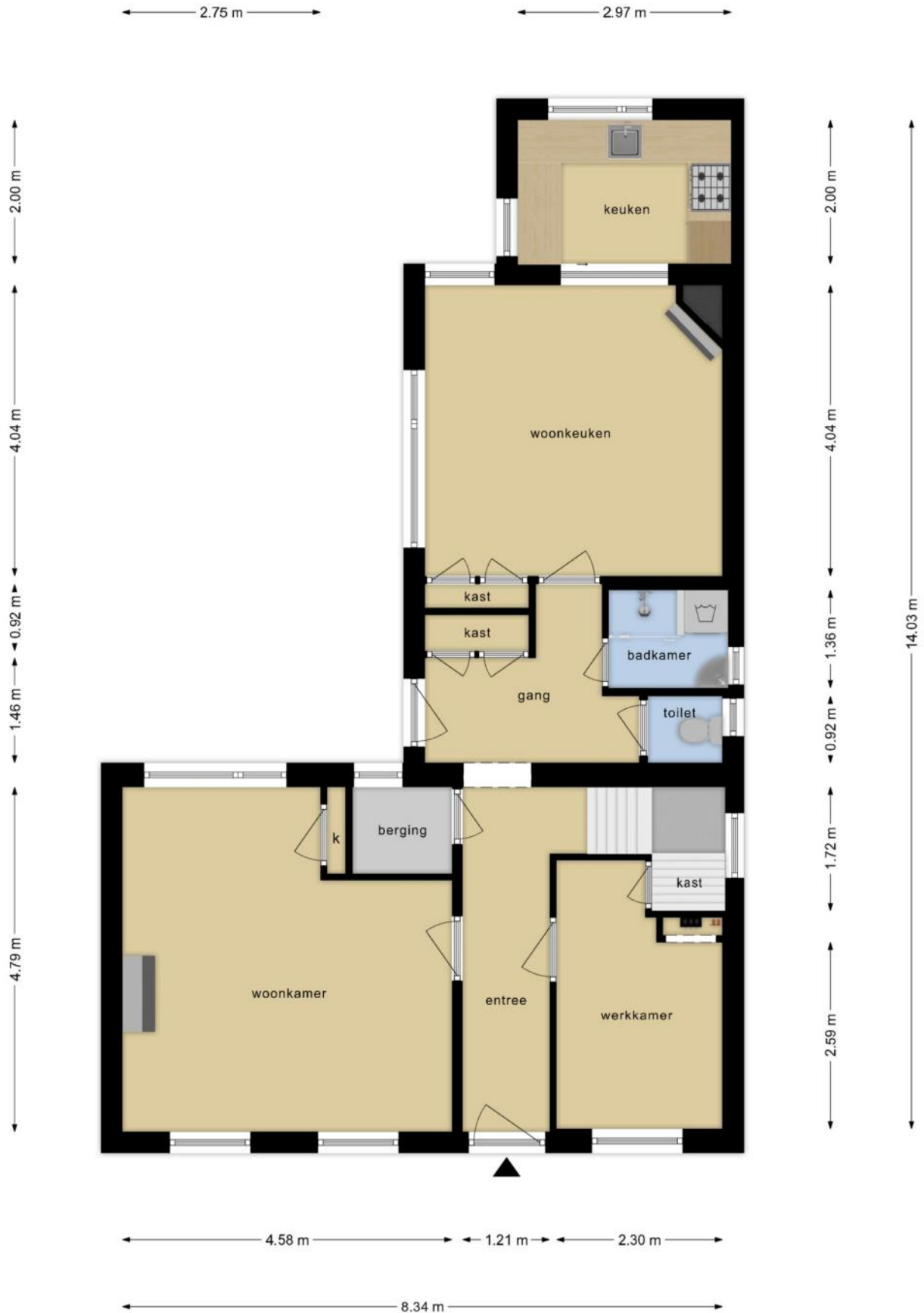
# FOTO'S



# FOTO'S

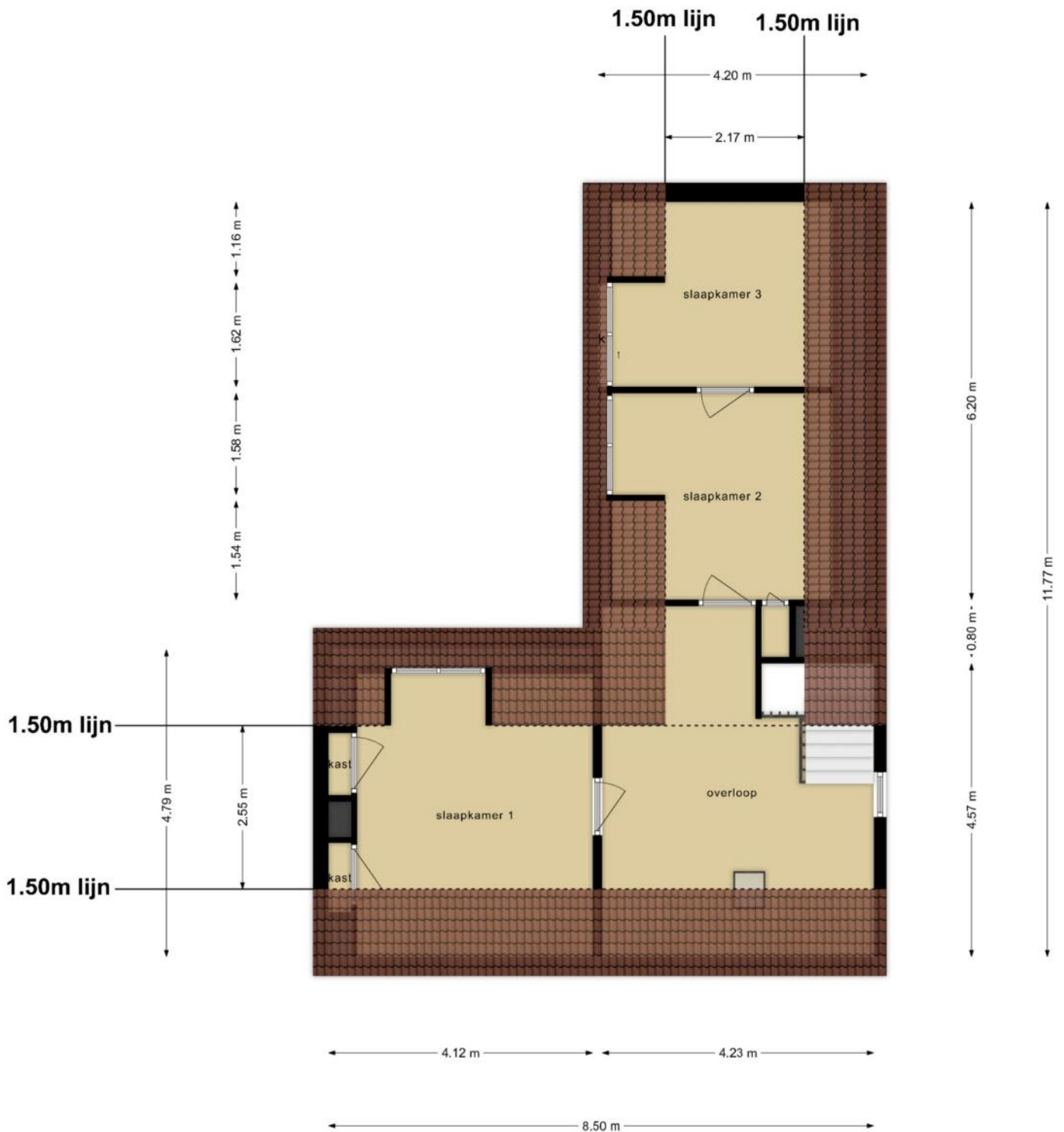


# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1880
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	279 m <sup>2</sup>
Inhoud	445 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	120 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>6 kamers (waarvan 4 slaapkamers)</b>
Aantal badkamers	<b>1 badkamer en 1 apart toilet</b>
Badkamervoorzieningen	<b>Douche, wastafel, wasmachineaansluiting</b>
Aantal woonlagen	<b>2 woonlagen en een zolder</b>
Voorzieningen	<b>TV kabel, Rookkanaal, Dakraam</b>

## Energie

Isolatie	<b>Vloerisolatie, Dubbel glas</b>
Verwarming	<b>Cv-ketel</b>
Warm water	<b>Cv-ketel</b>
Merk/type cv-ketel	<b>Intergas HRE 24/18 cons</b>
Bouwjaar cv-ketel	<b>2025</b>
Eigendom cv-ketel	<b>Eigendom</b>

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	<b>Aan rustige weg, Landelijk gelegen</b>
Tuin	<b>Achtertuint, Zonneterras</b>
Achtertuint	<b>184 m<sup>2</sup> (23m diep en 8m breed)</b>
Ligging tuin	<b>Gelegen op het zuidwesten, bereikbaar via achterom</b>

# KENMERKEN

## Parkeergelegenheid

---

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

---

## Kadastrale gegevens

### Deinum C 2330

---

Oppervlakte	279 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

---

## Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> In de koopovereenkomst worden opgenomen: eerste recht op (terug)koop, niet- zelfbewoningsclausule, ouderdomsclausule en asbestclausule

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Vloerbedekking/Linoleum			●
Laminaat			●
Kachels			●
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vriestkast			●
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		

# ZAKENLIJST

## Overige zaken

houten speelhuis met glijbaan




*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>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Vastgestelde kadastrale grens</li> <li>— Voorlopige kadastrale grens</li> <li>— Administratieve kadastrale grens</li> <li>— Bebouwing</li> </ul> <p><small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 januari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente    Deinum Sectie                            C Perceel                         2330</p> <p><small>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.</small></p>	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

# 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 erfdiensbaarheden 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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.