



**Koaidyk 6 - 408, 9264 TP Earnewâld**  
**Vraagprijs € 364.500,- k.k.**

## Omschrijving

### Koaidyk 6 408, 9264 TP Earnewâld

Moderne, instapklare, vrijstaande recreatiewoning aan It Wiid in Earnewâld – Koaidyk 6 - 408.

Wakker worden met uitzicht op het water, midden in de prachtige Friese natuur: deze tot in de puntjes afgewerkte recreatiewoning biedt het allemaal. Met veel aandacht voor detail, luxe en comfort is dit de ideale plek om volledig tot rust te komen. Hier geniet u van lange dagen aan het water, de rust van de omgeving en het ultieme buitenleven – een unieke combinatie van ontspanning en beleving.

Bij binnenkomst in de hal loopt u direct door naar de lichte en gezellige woonkamer met open keuken. Het interieur combineert modern comfort met warme, knusse accenten. De woonkamer is ingericht met een praktische ingebouwde kast en een knusse bedstee – een beschutte plek om te slapen of even weg te kruipen met een goed boek. Grote raampartijen laten het natuurlijke licht binnenstromen en bieden een prachtig uitzicht over het rustige vaarwater, waardoor de verbinding met de omgeving voelbaar is.

De open keuken is modern en volledig uitgerust met inbouwapparatuur zoals een koelkast met vriesvakje, inductiekookplaat, combi-magnetron, afzuigkap en vaatwasser. Vanuit de keuken stapt u zo het zonnige terras op, dat rondom de woning is gelegen. Het terras nodigt uit om te ontbijten in de ochtendzon, te genieten van een middaglunch of een avondborrel in de frisse buitenlucht.

In de tuin is een gezellige loungehoek op de steiger gecreëerd – een heerlijk plekje om te relaxen, een boek te lezen of van het uitzicht op het water te genieten. Bovendien biedt de steiger de mogelijkheid om uw eigen sloep of boot aan te leggen, zodat u direct kunt vertrekken en de prachtige wateren rondom Earnewâld en de Alde Feanen kunt ontdekken.

De begane grond wordt verder compleet gemaakt door de recent gemoderniseerde badkamer, het separate toilet en de meterkast. De badkamer is stijlvol uitgevoerd met een inloopdouche, designradiator en een wastafelmeubel met bijbehorende kast, die veel bergruimte biedt. Zowel comfort als functionaliteit zijn hier perfect gecombineerd.

Op de eerste verdieping vindt u een overloop met kast en twee ruime slaapkamers, elk voorzien van een spiegel en wastafel. Horren en Velux-raambekleding zijn recent vernieuwd, wat bijdraagt aan extra comfort, privacy en een fijne nachtrust.

De rondom gelegen tuin is fraai aangelegd en biedt naast het terras en de steiger ook een inpanidige berging en een vrijstaande houten berging. De steiger en damwand zijn in 2022 volledig vernieuwd, evenals de tuinaanleg, waardoor alles direct instapklaar is. Twee parkeerplaatsen op eigen terrein maken het geheel compleet. Binnen zijn alle wanden in 2022 geschilderd, er zijn nieuwe bedden geplaatst in 2023/2024 en de jaloezieën zijn in 2025 vernieuwd. De recreatiewoning wordt verkocht inclusief de inventaris en de stoffering.

Nationaal Park De Alde Feanen omringt bungalowpark It Wiid en maakt het tot een unieke plek voor watersportliefhebbers en natuurliefhebbers. Direct aan het open vaarwater kunt u varen, zeilen of gewoon genieten van de rust en ruimte. Het charmante dorp Earnewâld staat bovendien bekend om het skûtsjesilen, de jaarlijkse traditionele zeilwedstrijden die de Friese wateren vullen met plezier en spektakel.

Deze woning biedt een perfecte combinatie van comfort, sfeer en waterbeleving – een ideale uitvalsbasis om volop te

genieten van het leven aan het water en de prachtige omgeving die Earnewâld te bieden heeft.

**Indeling**

Begane grond: entree/hal, toilet, badkamer, woonkamer, bedstee, open keuken.

Verdieping: overloop, twee slaapkamer.

Inpandige berging buitenom bereikbaar.

**Vraagprijs € 364.500,- k.k.**

## Kenmerken

Vraagprijs	: € 364.500,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 245 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 399 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 63 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1993
Ligging	: Beschutte ligging, aan vaarwater
Tuin	: Tuin rondom
Hoofdtuin	: Tuin rondom
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketel uit 2022, eigendom

## Locatie

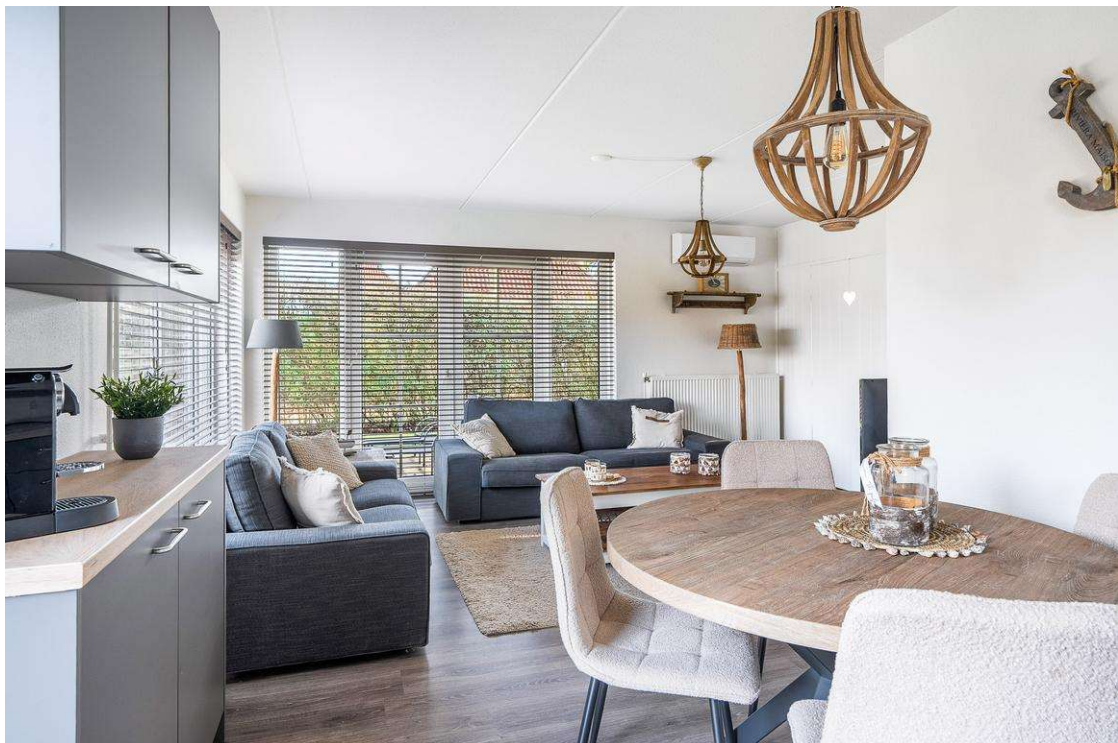
Koaidyk 6 408  
9264 TP EARNEWÂLD



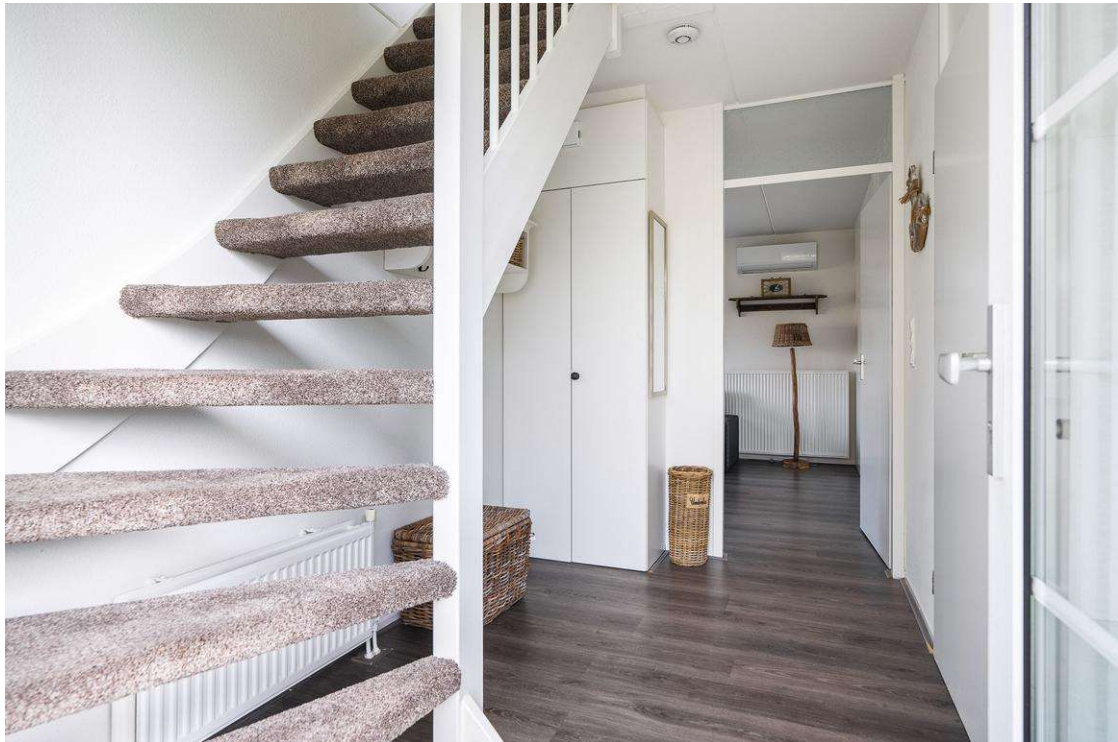




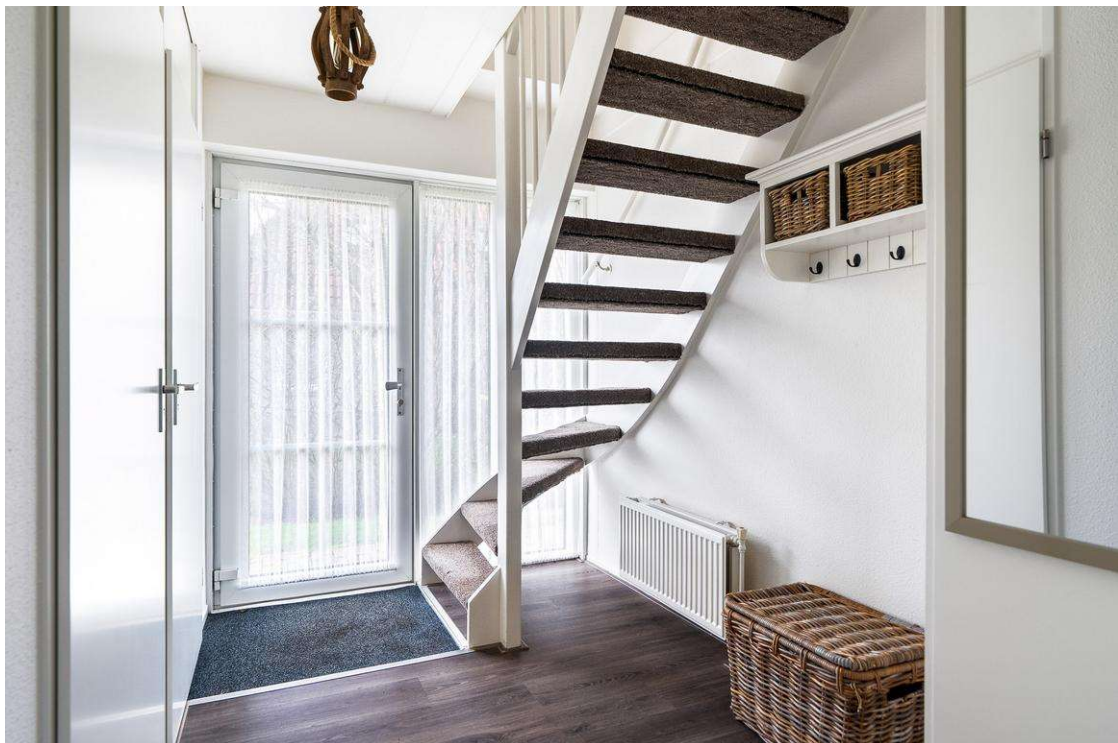
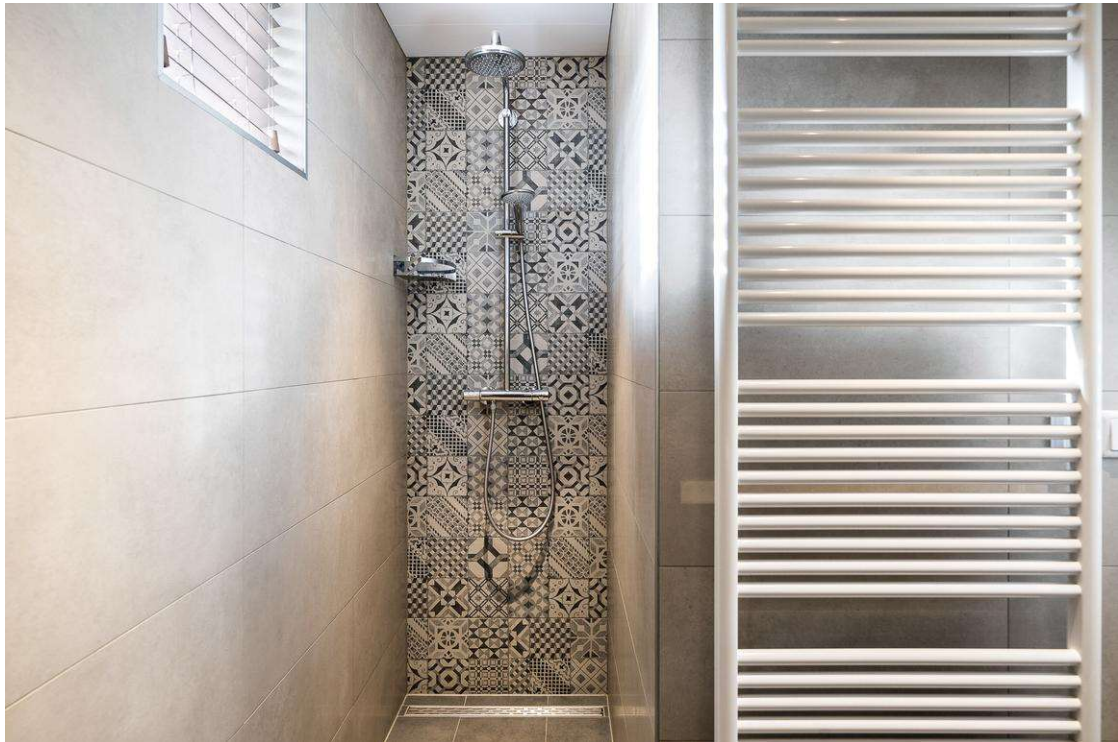


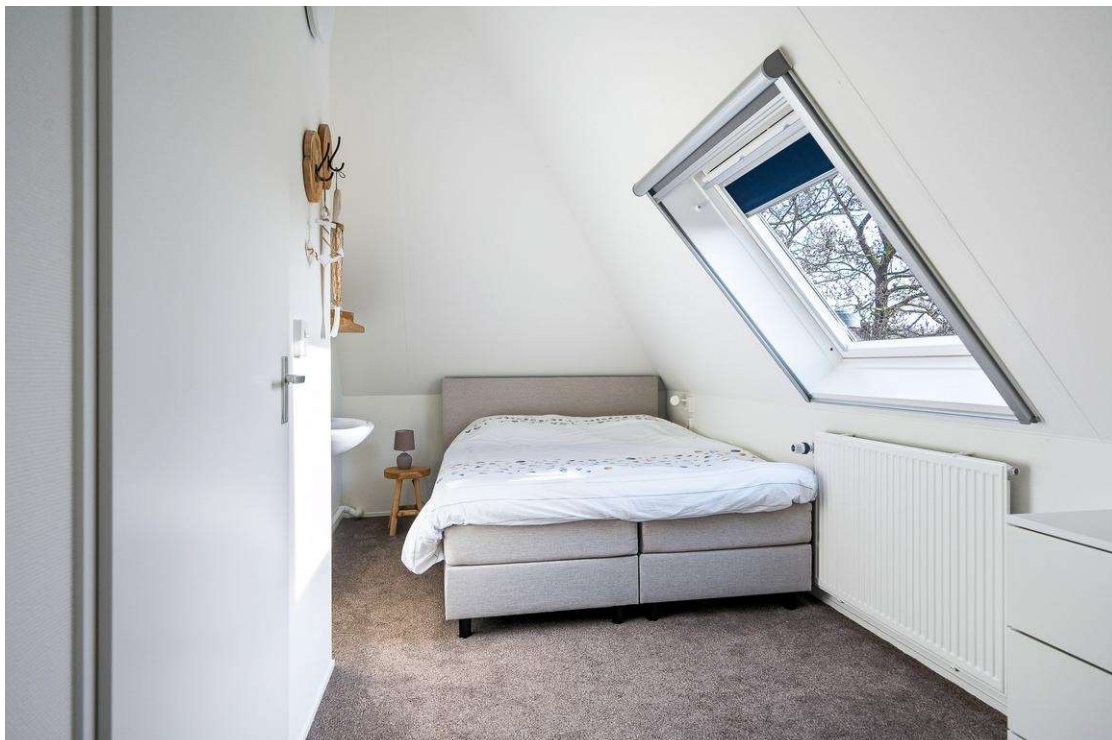






























# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tuorrebout



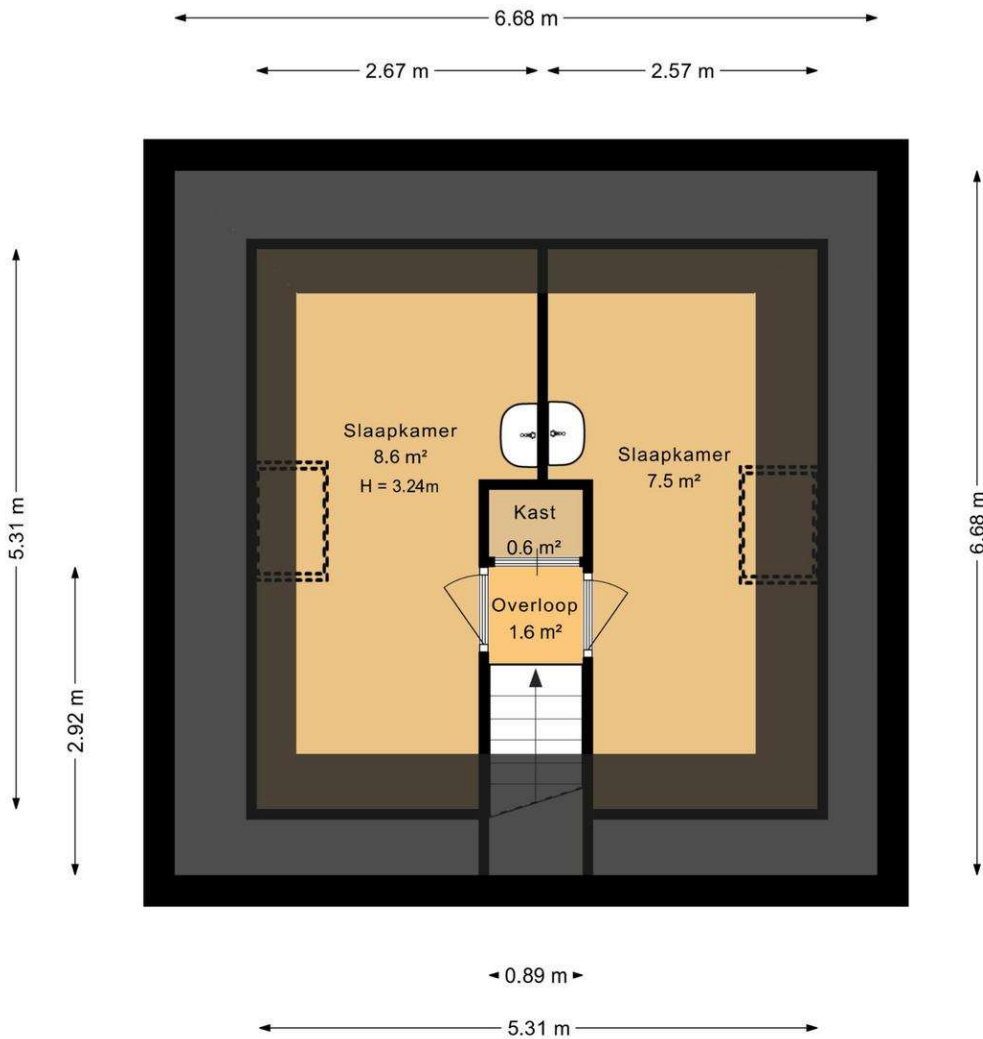
<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 2500</p> <p>Kadastrale gemeente Bergum</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 2579</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>	
--	--	--

## Begane grond



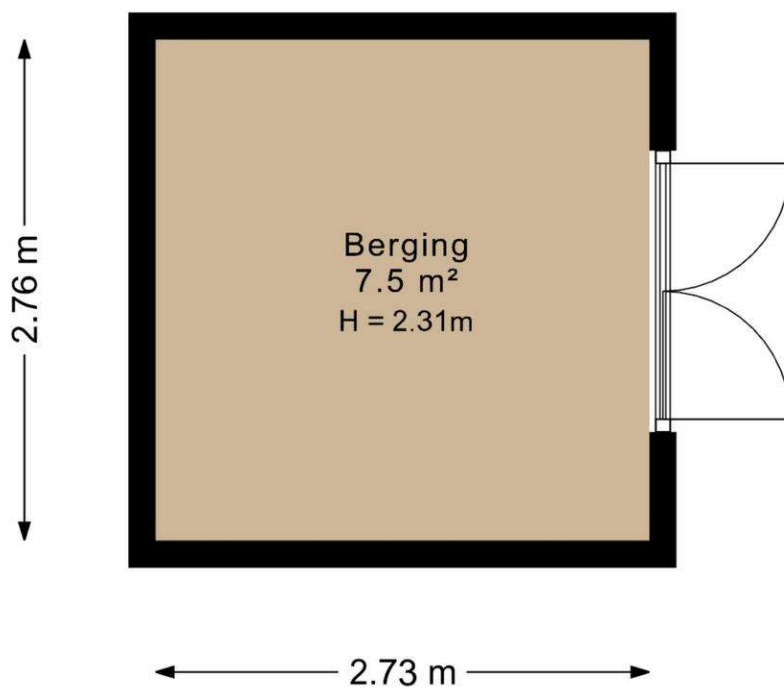
Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## Verdieping



Deze plattegrond is opgesteld door Deeling Vastgoed B.V.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## Berging



Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## Situatie schets



## Makelaardij Mid-Fryslân

U heeft een woning bekeken welke wordt aangeboden door Makelaardij Mid-Fryslân. Indien dit uw droomwoning is, treden wij graag met u of uw makelaar in onderhandeling.

### De 10 meest gestelde vragen

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel en goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

#### 1. Wanneer bent u in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM makelaar moet dit wel duidelijk vermelden. Vaak zal de verkopende NVM makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, “onder bod” is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

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

Nee. De hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

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

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden), legt de makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over de aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

*6. Mag een makelaar van de NVM 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. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper- besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezegging na te komen.

*7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijke hoge prijs vragen voor een woning?*

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

*8. 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 wel 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 nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een woning niet. Het begrip "optie" wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM makelaar kan doen aan een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan.

De belangstellende kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

*9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?*

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

*10. Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?*

Onder "kosten koper" vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

*De gegevens welke in deze brochure vermeld staan zijn zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Mochten er echter onjuistheden worden geconstateerd dan kunnen aan deze brochure geen rechten worden ontleend.*