

# Scherjon + van der Veen

makelaars + taxateurs



Frisiastate 96, 9062 GZ Oentsjerk



Easter Omwei 1  
9254 GM, HURDEGARYP  
0511-472513  
info@scherjonvanderveen.nl  
www.scherjonvanderveen.nl

## Frisiastate 96 - OENTSJERK

Wilt u comfortabel en veilig wonen in een woonomgeving waar rust en een prachtig uitzicht samenkomen? Dan is dit fraaie appartement in het appartementencomplex "Van Welderen State" zeker een bezichtiging waard.

Het appartement is gelegen op de derde woonlaag (tweede verdieping) in een parkachtige omgeving en biedt volop wooncomfort. U beschikt onder meer over een lift, een gezamenlijke fietsenberging, een ruime afgesloten galerij, twee slaapkamers en een zonnig balkon op het zuiden met een schitterend uitzicht over waterpartijen en groen.

Oentsjerk ligt midden in de geliefde Trynwâlden: een prachtige, bosrijke omgeving met volop fiets-, wandel- en ruiterroutes. Daarnaast bevinden zowel Leeuwarden als Dokkum zich op korte afstand. Voorzieningen zoals winkels, scholen, sportaccommodaties en een medisch centrum zijn aanwezig in het dorp en in het direct nabijgelegen Gytsjerk.

### Indeling

Via de centrale entree met lift en trappenhuis bereikt u het appartement. Op de begane grond bevindt zich tevens een gezamenlijke fietsenberging. Het complex beschikt over een ruime en nette afgesloten galerij.

Het appartement heeft een praktische entree/hal met toegang tot een bijkeuken/berging voorzien van wasmachineaansluiting, cv-opstelling en ook een eigen deur naar de galerij. Aan de galerijzijde bevindt zich de eerste slaapkamer met vaste kastenwand. De badkamer is uitgerust met een douche, wastafel en toilet. De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde en biedt uitzicht richting het balkon.

De lichte woonkamer en het zonnige balkon bieden een prachtig vrij uitzicht over het omliggende groen en water. Zowel de woonkamer als het balkon zijn voorzien van elektrisch bedienbare buitenzonwering. De halfopen keuken beschikt over een ruime opstelling en diverse inbouwapparatuur.

### Algemeen:

- woonoppervlak 76m<sup>2</sup>
- bouwjaar 2002
- 2 slaapkamers
- CV-combiketel van 2017
- gelegen in het "Heemstrabos" met fraaie wandelpaden en vijvers
- balkon met prachtig uitzicht over waterpartij en veel groen
- lift aanwezig en op de begane grond een gemeenschappelijke fietsenberging
- maandelijks bijdrage VVE €183,00 tbv onderhoud, reservefonds, opstalverzekering etc
- aanvaarding in overleg maar kan op korte termijn.

## Omschrijving

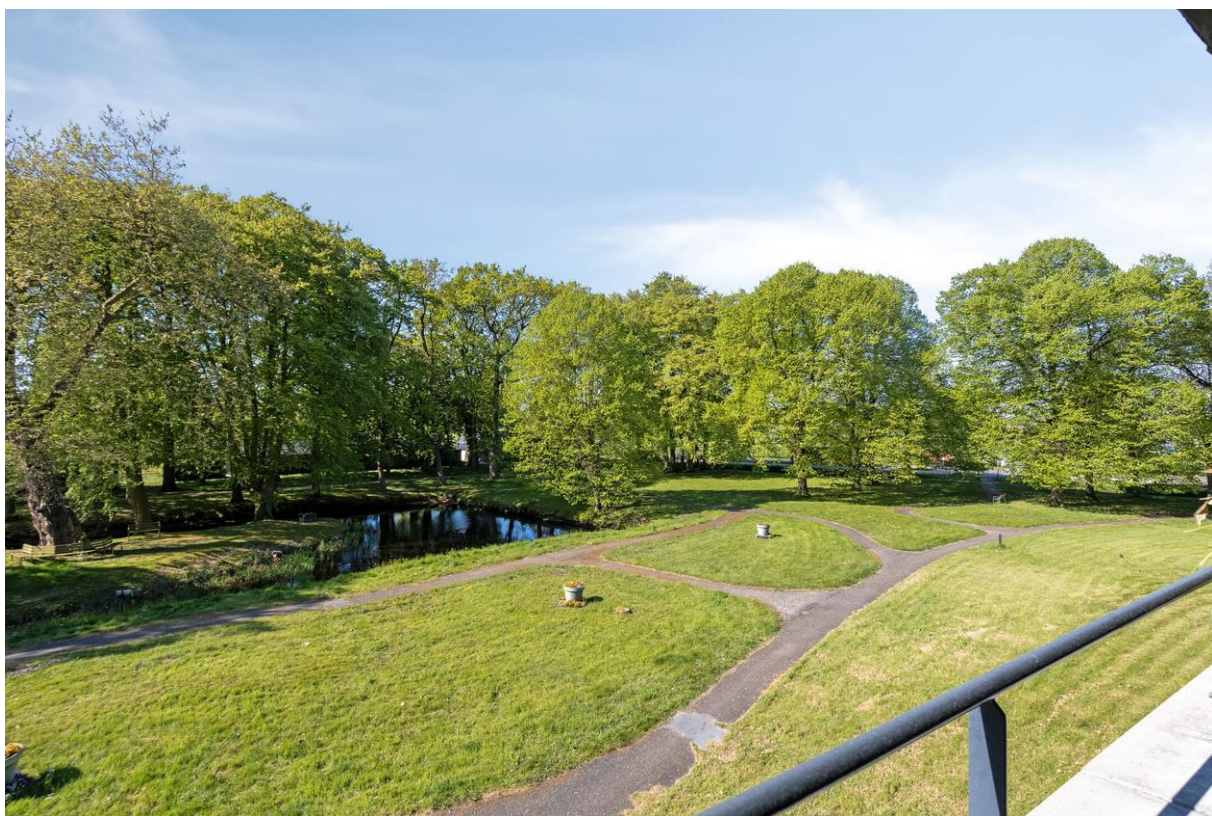
Bij een bezoek op locatie zult u de sterke punten van deze woning extra kunnen ervaren. Wij nodigen u graag uit om eens een kijkje te gaan nemen, maak daarom snel een afspraak met Scherjon + Van der Veen Makelaars voor een vrijblijvende bezichtiging.

## Kenmerken

Overdracht	
Status	Beschikbaar
Vraagprijs	€ 295.000,-
Bouwworm	
Soort object	Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	Aan bosrand, aan park, vrij uitzicht
Indeling	
Woonoppervlakte	76 m <sup>2</sup>
Inhoud	251 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Aantal verdiepingen	4
Energie	
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Combiketel	Ja
Eigendom	eigendom
Buitenruimte	
Tuin	Geen tuin
Parkeergelegenheid	
Garage	Geen garage
Dak	
Soort dak	Plat dak
Overig	
Permanente bewoning	Ja
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Huidig gebruik	Woonruimte
Huidige bestemming	Woonruimte



Foto's



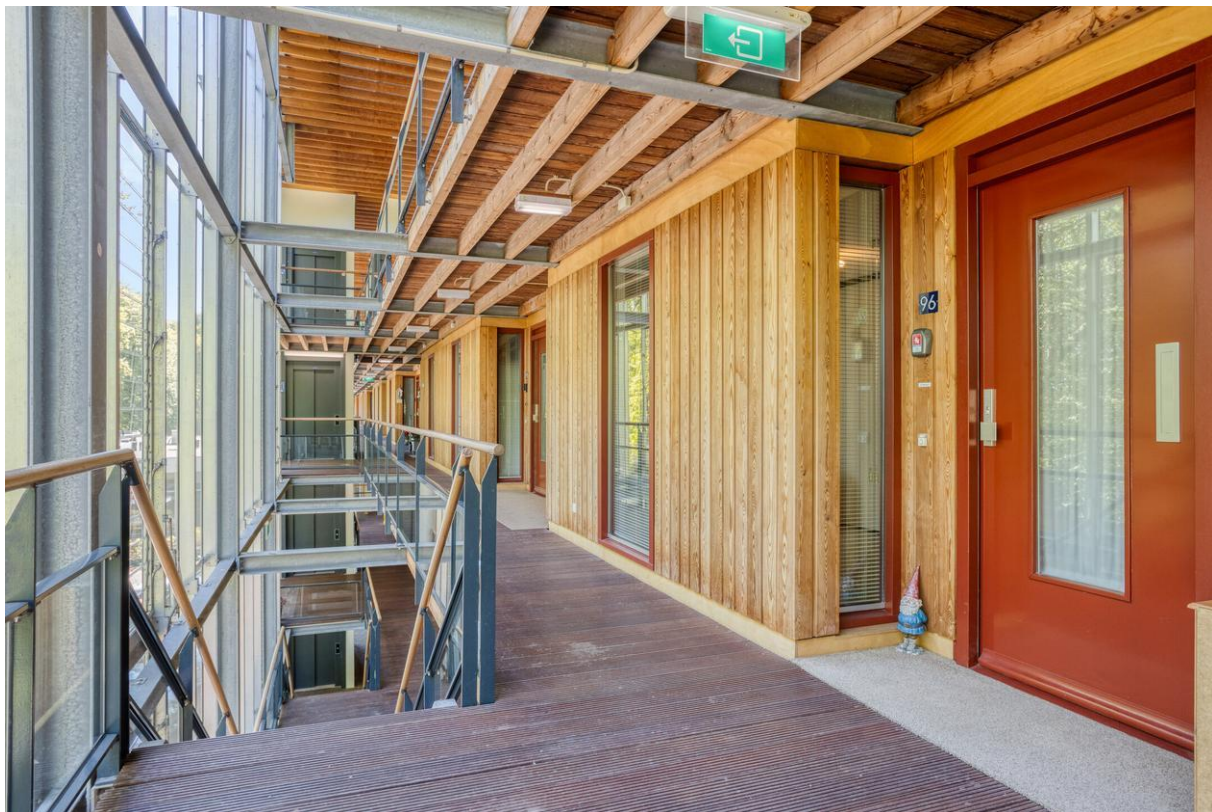


Foto's





Foto's









Foto's



Foto's



Foto's

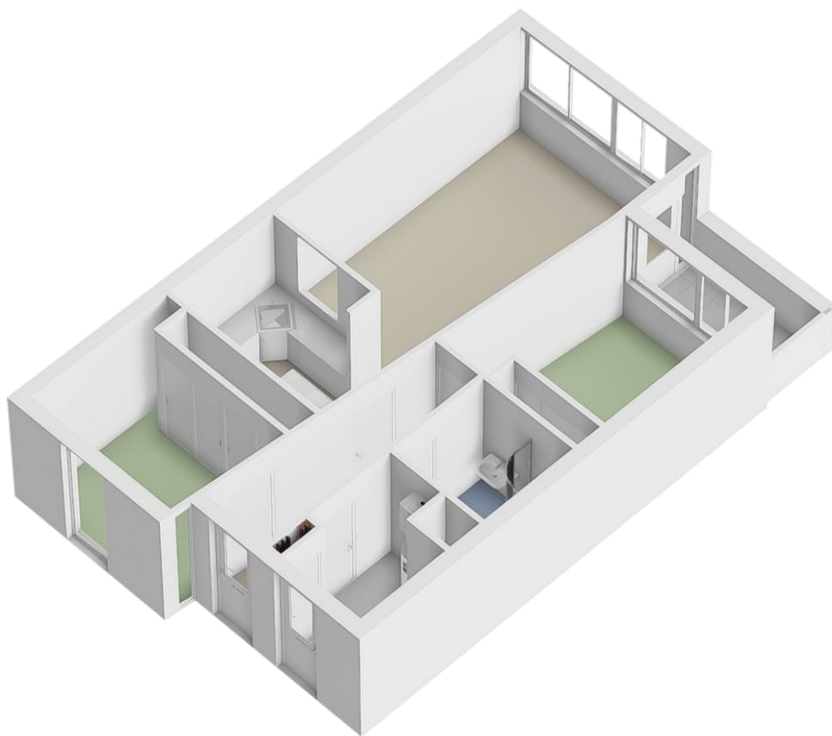


# Frasiastate 96 - OENTSJERK



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Frisiastate 96 - OENTSJERK





Dé 10 meest gestelde vragen bij de koop van een woning.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt 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. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent *niet* in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet “onder bod” is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd is.

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

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder “Word ik koper als ik de vraagprijs bied?”), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook.

4. Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop. De verkopende makelaar legt deze koop schriftelijk vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is.

5. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan 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.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, 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 de eventuele gedane toezeggingen na te komen.

7. De makelaar vraagt een 'belachelijke' hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken – roerende zaken bijvoorbeeld – pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn.

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 al 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 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 die dan een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in gebruiksmogelijkheden van de woning.

9. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigd of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan? Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Neen. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2 %) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage).



## Scherjon + Van der Veen makelaars & taxateurs

Samen sterk in een veranderende woningmarkt! Dat is onze kracht.

Sinds 2013 bundelen wij, Koos Scherjon en Binne-jan Van der Veen, onze kennis in Scherjon + Van der Veen makelaars.

Vanuit Hurdegaryp beheren we een portefeuille met meer dan honderd woningen. Onze jarenlange ervaring in de regio maakt ons thuis in de verkoop, aankoop en taxatie van divers onroerend goed in o.a. Hurdegaryp, Burgum, Trynwâlden, Leeuwarden, Feanwâlden, Buitenpost, Kollum en omstreken. We denken met onze klant mee en we zijn kritisch waar dat kan. Bij ons geen poeha, maar een nuchtere kijk op de woningmarkt. Voor degelijk advies en gedegen dienstverlening moet u bij ons zijn. Of voor een kop koffie, ook daarvoor bent u altijd welkom.



Koos Scherjon  
Registermakelaar & Taxateur  
Mobiel: 06 - 12 20 08 52  
koos@scherjonvanderveen.nl



Binne-jan van der Veen  
Registermakelaar & Taxateur  
Mobiel: 06 - 53 14 86 48  
binnejan@scherjonvanderveen.nl