



**MIEDEMA**  
MAKELAARS



058 203 8012

[info@miedemamakelaars.nl](mailto:info@miedemamakelaars.nl)

[www.miedemamakelaars.nl](http://www.miedemamakelaars.nl)



# HÔFSLEANE 40

## BERLTSUM

VRAAGPRIJS € 795.000 K.K.

# KENMERKEN



## ADRES

Hôfsleane 40  
9041 AS Berltsum

## TYPE WONING

VRIJSTAANDE WOONBOERDERIJ

## INHOUD

847 m<sup>3</sup>

## BOUWJAAR

1909

## PERCEELOPPERVLAKTE

1520 m<sup>2</sup>

## AANTAL SLAAPKAMERS

2 (mogelijkheid tot meer)

## KADASTRALE AANDUIDING

BERLIKUM A 4380

## WOONOPPERVLAKTE

221 m<sup>2</sup>

## ENERGIELABEL

C

## INPANDIGE RUIMTE

10,3 m<sup>2</sup>

## VERWARMING

Tigchelkachel in de woonkamer  
Finoven in de praktijkruimte  
cv-ketel [Nefit, bj 2023, eigendom]  
2 infrarood panelen in de praktijk

## EXTERNE BERGRUIMTE

49,4 m<sup>2</sup>

# OMSCHRIJVING

## **Sfeervolle vrijstaande woonboerderij met aangebouwde praktijkruimte, fantastische tuinbeleving en eindeloos veel mogelijkheden!**

Op een prachtige en rustige plek in Berltsum staat deze karaktervolle vrijstaande woonboerderij met aangebouwde praktijkruimte. Een woning waar historie, sfeer en comfort op een unieke manier samenkomen. De boerderij is volledig gerenoveerd, waarbij authentieke details liefdevol zijn behouden: balkenplafonds, paneeldeuren, glas-in-loodramen, sierlijsten. Tegelijkertijd is het wooncomfort helemaal van nu, met een prachtige leefkeuken, fijne zitruimtes en een heerlijke tuin rondom. Het perceel is royaal en schitterend ingericht: fruitbomen, een walnoot, een (geo)dome, moestuin, kippenverblijf en een vijver met vaste bewoners (loopeenden). Achterop het terrein staan een grote houten schuur/garage met overkapping en volop ruimte voor een werkplaats of het stallen van een auto. De aangebouwde praktijkruimte uit 1995 is een enorme plus, met veel mogelijkheden voor werk, zorg, gastenverblijf of zelfs dubbele bewoning. Kortom; een woonplek met rust, groen, charme én veel mogelijkheden!

### **BEGANE GROND - SFEER EN HISTORIE**

Je komt binnen in de hal, waar je direct merkt dat dit een bijzonder huis is. Aan de rechterzijde bevindt zich de huidige garderobekamer. Leuk detail: dit was vroeger de leefruimte van de huishoudster (de 'faam'), een mooi verhaal dat de rijke historie van de woning onderstreept. De woonkamer is een echte eye-catcher. Dankzij de glas-in-lood ramen, sierlijsten, hoge plafonds met balken en de vele ramen rondom voelt de ruimte licht en stijlvol. Vroeger zaten hier bedsteden; nu vormt het geheel één sfeervolle, open leefruimte. De Tigchelkachel zorgt voor heerlijke warmte en een fijne ambiance. Aan de achterzijde is de woning tijdens de renovatie vergroot, waardoor een prachtige en ruime leefkeuken is ontstaan. De keuken is compleet vernieuwd en uitgevoerd met eiken fronten, een fraai werkblad en een luxe fornuis en inbouwapparatuur. De karakteristieke middenkolom geeft de ruimte extra charme. Dankzij de diverse zitopstellingen en de openslaande deuren naar de tuin is dit echt het hart van het huis. Verder vind je op de

begane grond nog het toilet, vaste kastruimte, een berging en toegang tot de kelder.

### **AANGEBOUWDE PRAKTIJKRUIMTE**

In 1995 is de grote praktijkruimte aangebouwd, voorheen in gebruik als tandartspraktijk en later als yogastudio. Deze vleugel heeft een eigen entree én een interne verbinding met de hoofdwoning en bestaat uit:

- Een multifunctionele ruimte met grote raampartijen
- Een pantry/keukenopstelling
- Toiletruimte
- Bergruimte
- Een Finoverkachel voor behaaglijke warmte

Hier kun je gemakkelijk een praktijk aan huis, atelier, salon, kantoor, gastenverblijf of zelfs een kangoeroewoning realiseren. Ook dubbele bewoning behoort tot de mogelijkheden.

# OMSCHRIJVING

## EERSTE VERDIEPING & ZOLDER

Op de verdieping zijn twee ruime slaapkamers, praktische bergruimtes en de badkamer te vinden. De kamers hebben een prettige lichtinval en veel sfeer dankzij de schuine kap en het zicht op de houten gebinten.

De zolder boven de aangebouwde praktijkruimte is via een vaste trap bereikbaar en biedt nog meer mogelijkheden. Nu in gebruik als creatieve ruimte en opslag, maar uitstekend geschikt als extra slaapkamer, hobbyruimte of zelfs voor (zakelijke) meetings.

## BUITENLEVEN OP Z'N MOOIST

De tuin rondom is een paradijs voor liefhebbers van groen, dieren en rust. De diepe achtertuin is ongeveer vier jaar geleden volledig opnieuw aangelegd, waarbij de bestaande bomen zijn behouden. Je vindt hier diverse fruitbomen, walnootbomen, een moestuin met compostplek, een kippenverblijf (binnen en buiten) die zorgen voor een voedzame bodem, een vijver met vaste bewoners (loopeenden), een (geo)dome (nu gebruikt als houtopslag, maar perfect als unieke buitensitplek). Door de groene omheining geniet je in de achtertuin van optimale privacy en rust. Achterop het perceel staat de ruime houten schuur met overkapping, ideaal als werkplaats én voor het stallen van een auto. De oprijlaan is breed en biedt volop parkeergelegenheid.

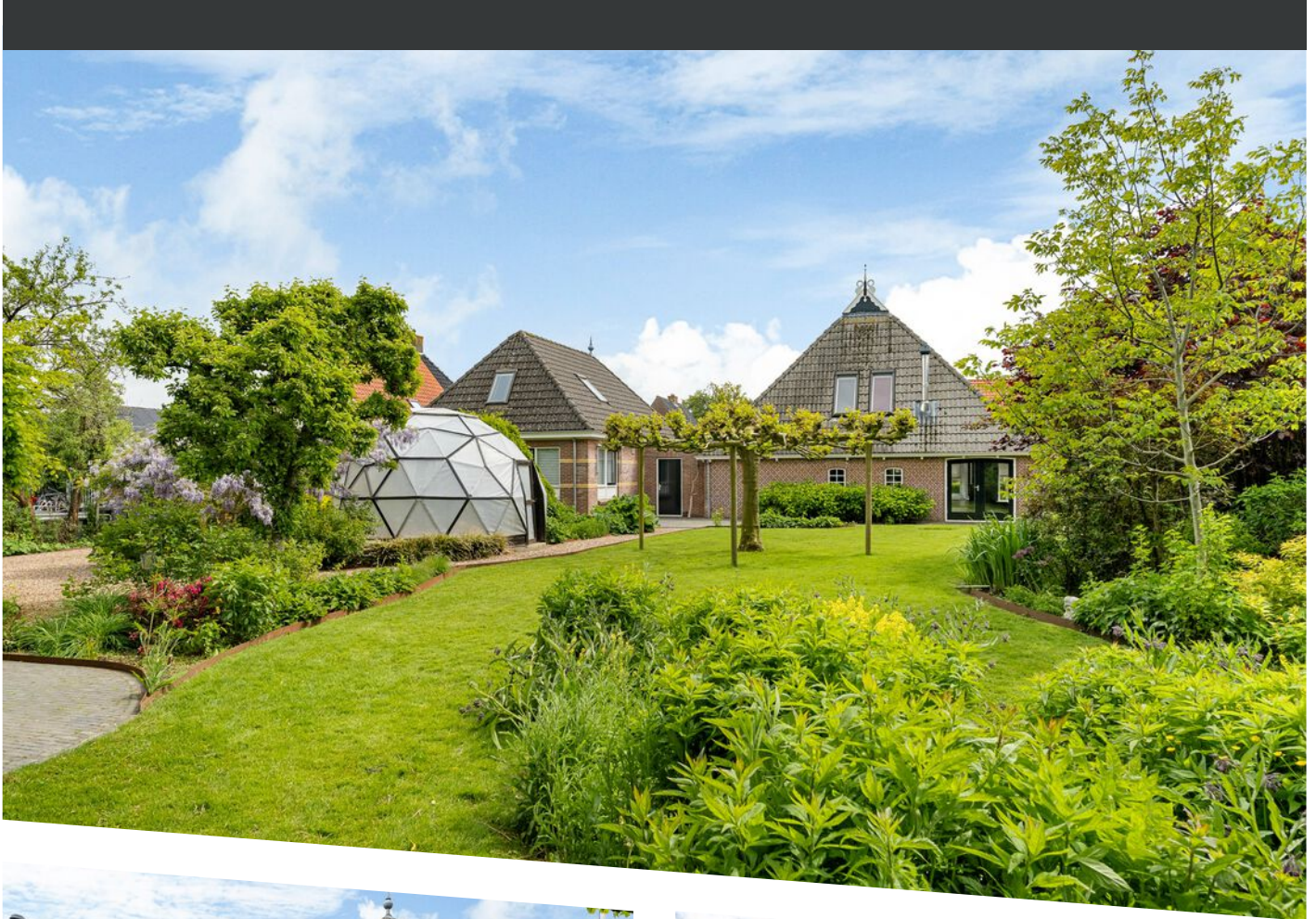
## LIGGING

Berltsum is een levendig en vriendelijk dorp met een uitgebreid voorzieningenniveau. Je vindt er o.a. een supermarkt, basisscholen, sportverenigingen, diverse winkels, horeca en een actief verenigingsleven. De ligging is bovendien ideaal: binnen 10 minuten rijd je naar Franeker en in ongeveer 20 minuten sta je in hartje Leeuwarden. Zo woon je heerlijk rustig en landelijk, maar heb je de stedelijke voorzieningen altijd binnen handbereik.

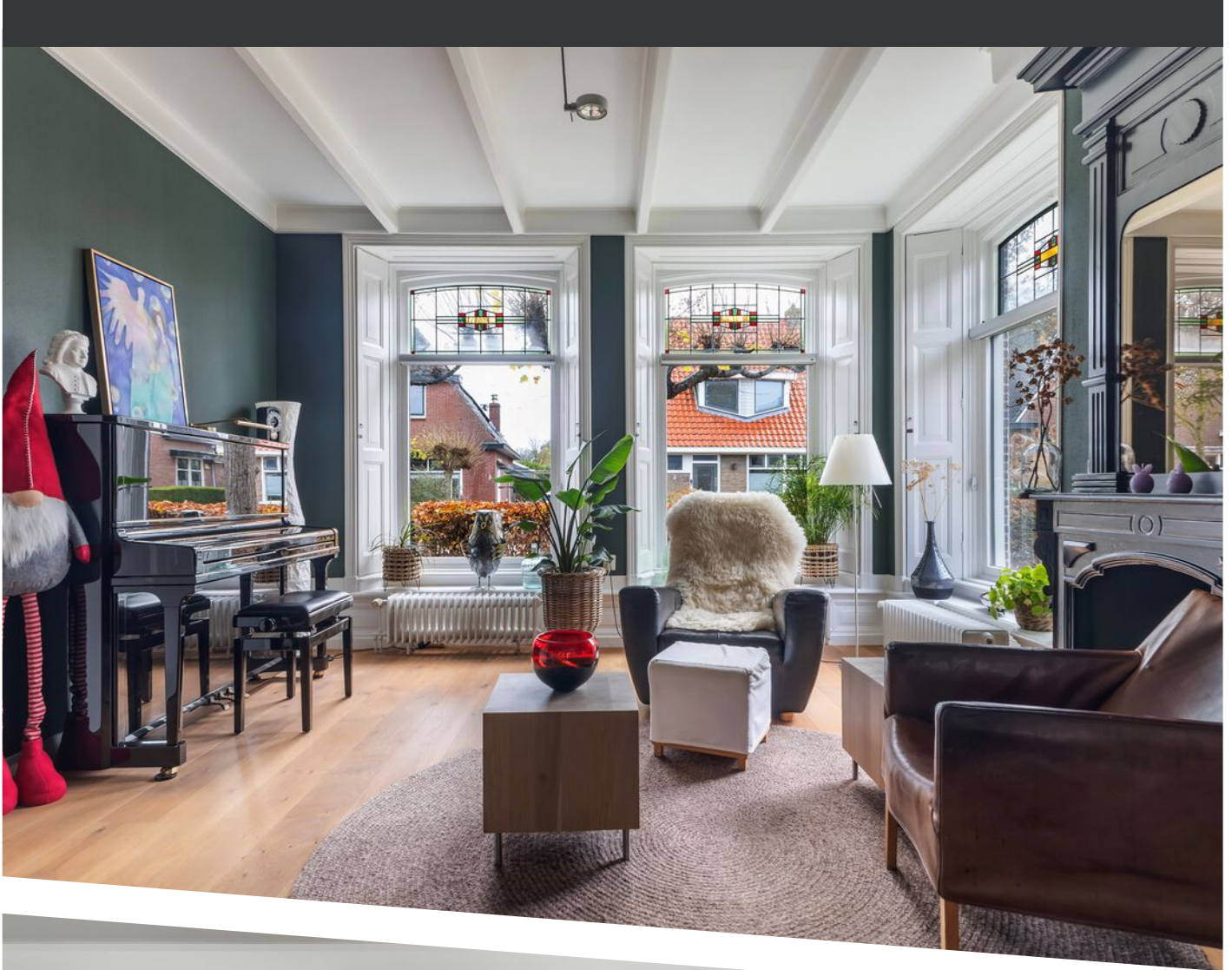
## PLUSPUNTEN

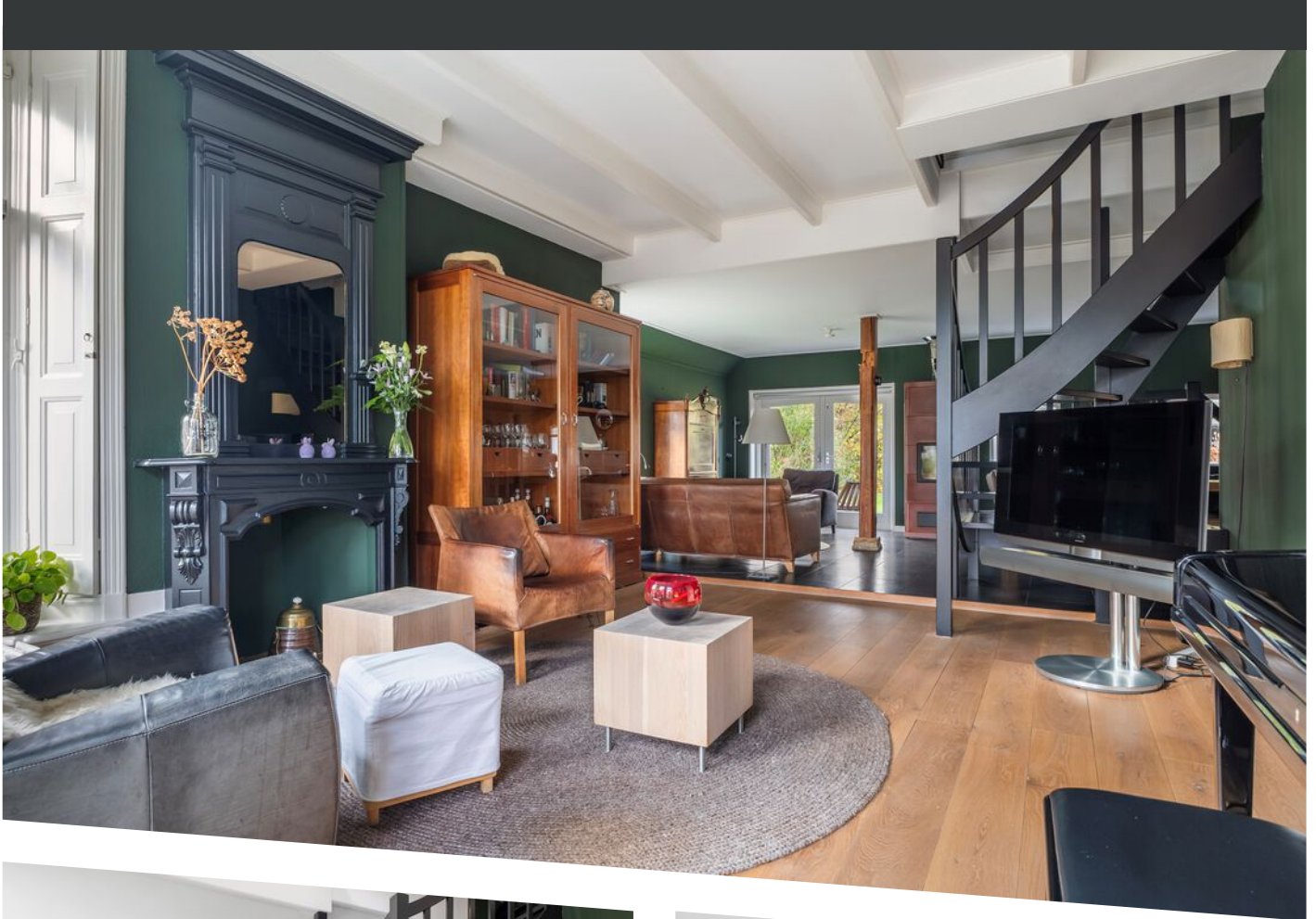
- + Vrijstaande woonboerderij met karakter én renovatiecomfort
- + Grote aangebouwde praktijkruimte (1995) met keukenopstelling en Finoverkachel
- + Authentieke details: balkenplafonds, paneeldeuren, glas-in-lood, sierlijsten
- + Prachtige leefkeuken met diverse zithoeken
- + Riante aangelegde achtertuin met fruitbomen, moestuin en vijverpartij
- + Grote houten garage/schuur met overkapping
- + Mogelijkheid tot kangoeroewonen, dubbele bewoning of praktijk aan huis
- + Sfeervol, warm en instapklaar!

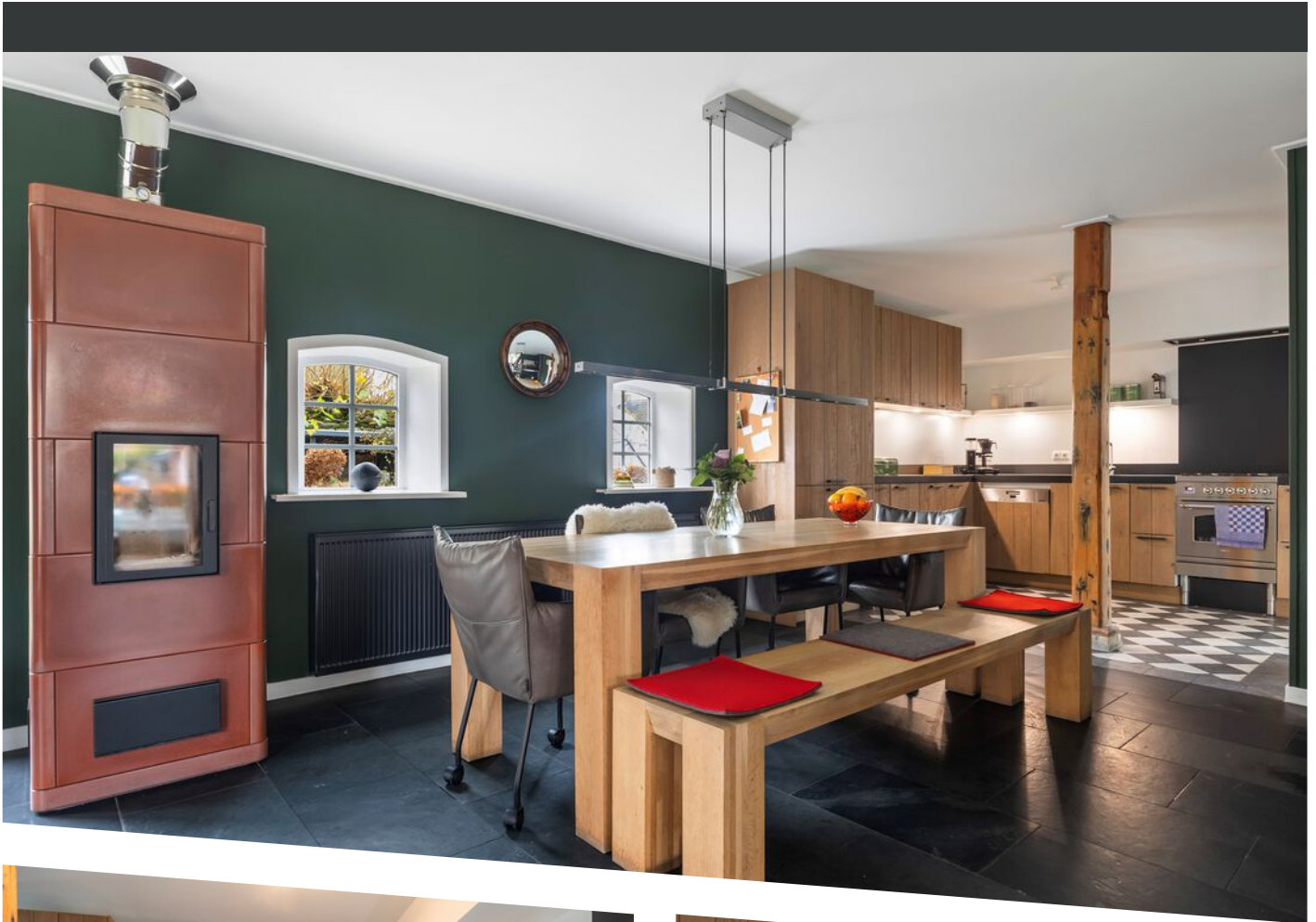
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, veelal aan de hand van de door verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Dit geldt voor onder meer de opgegeven maten, oppervlakten, isolatie en ouderdom van technische installaties.

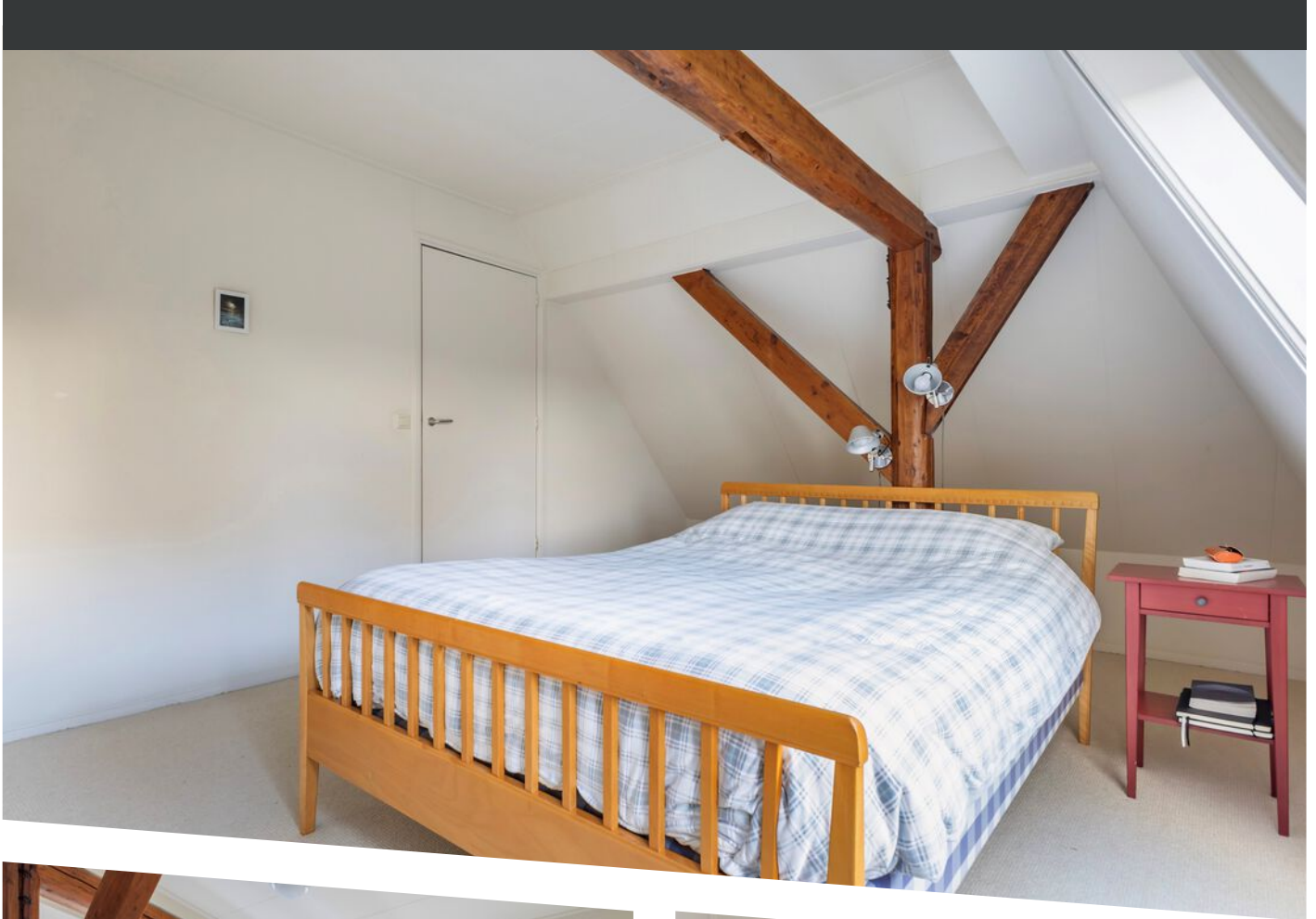


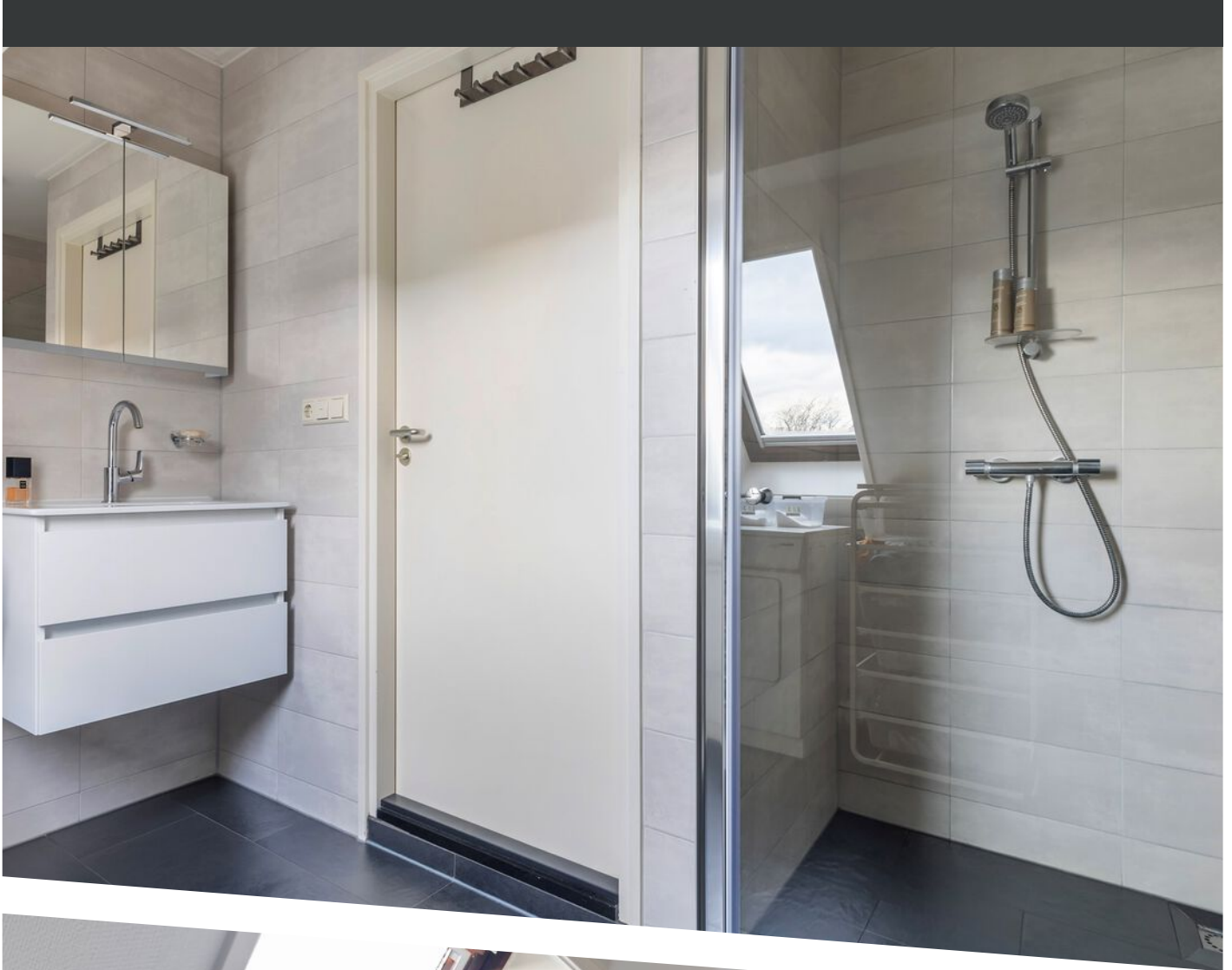




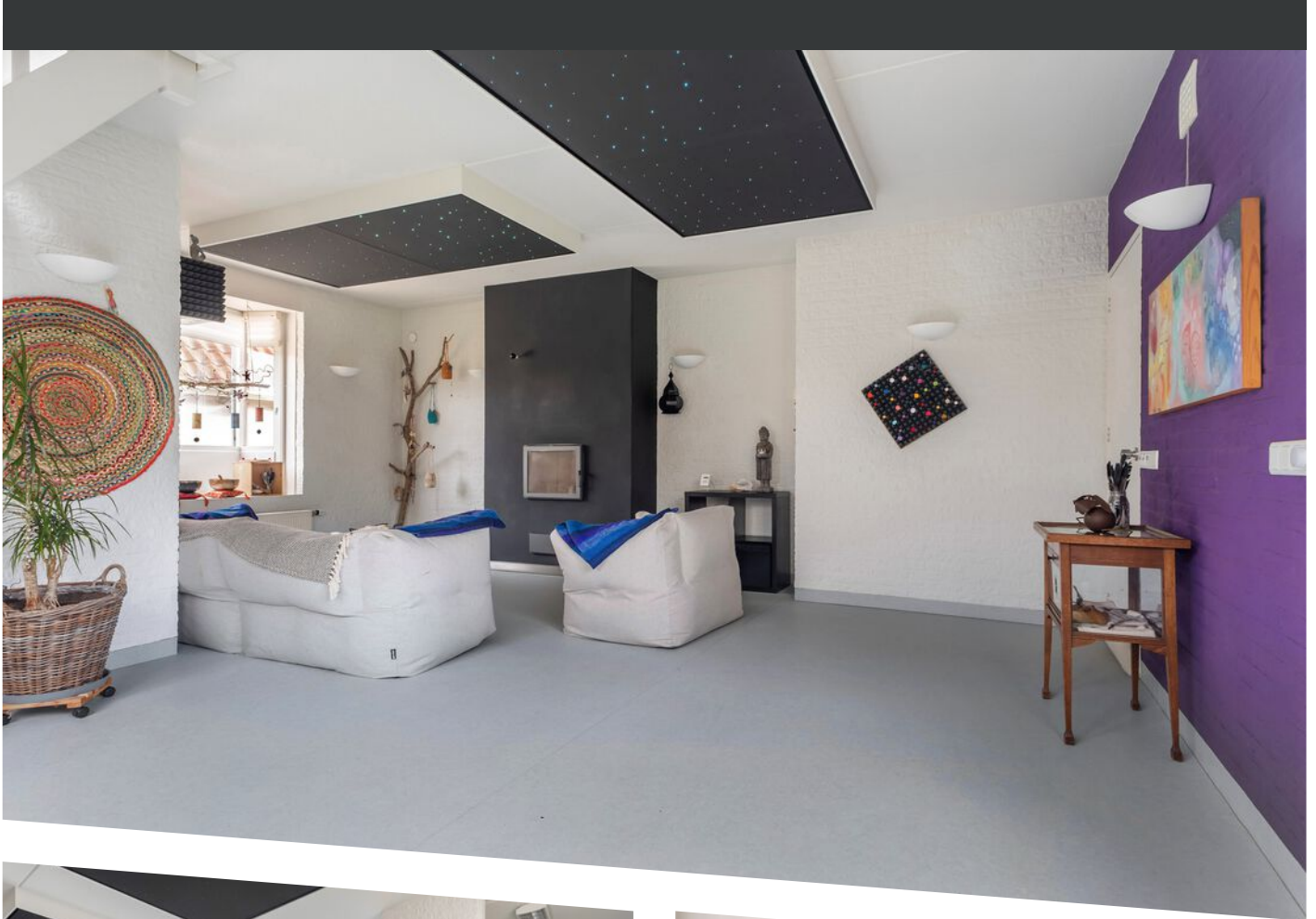


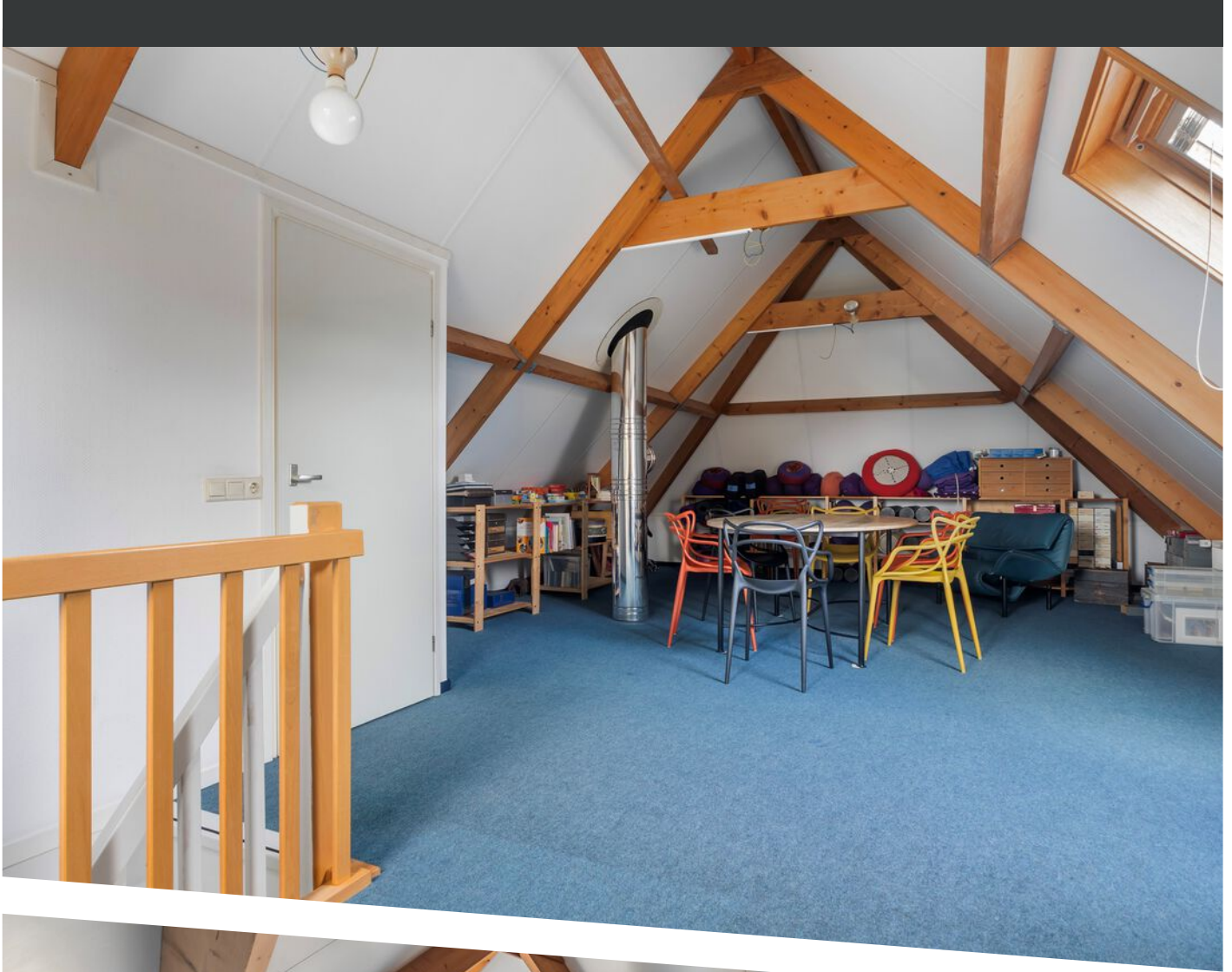












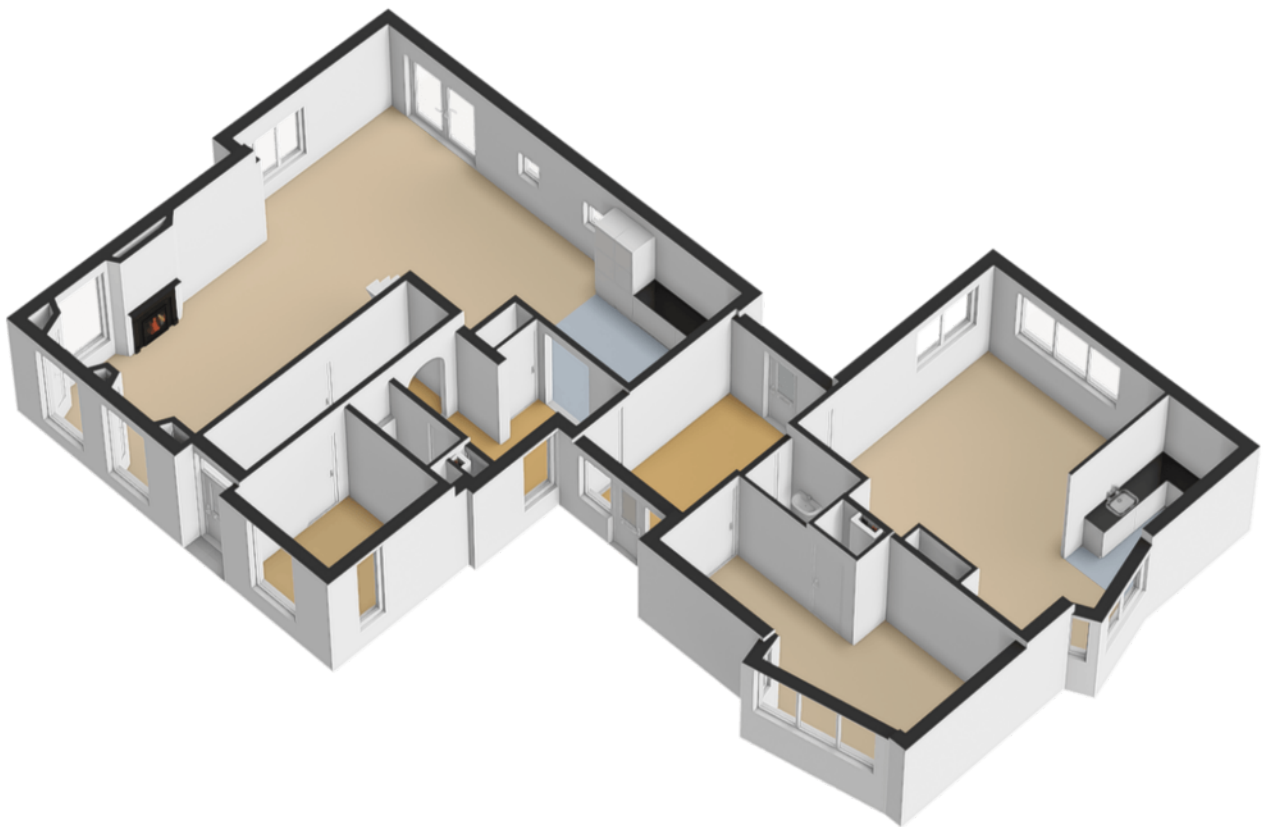




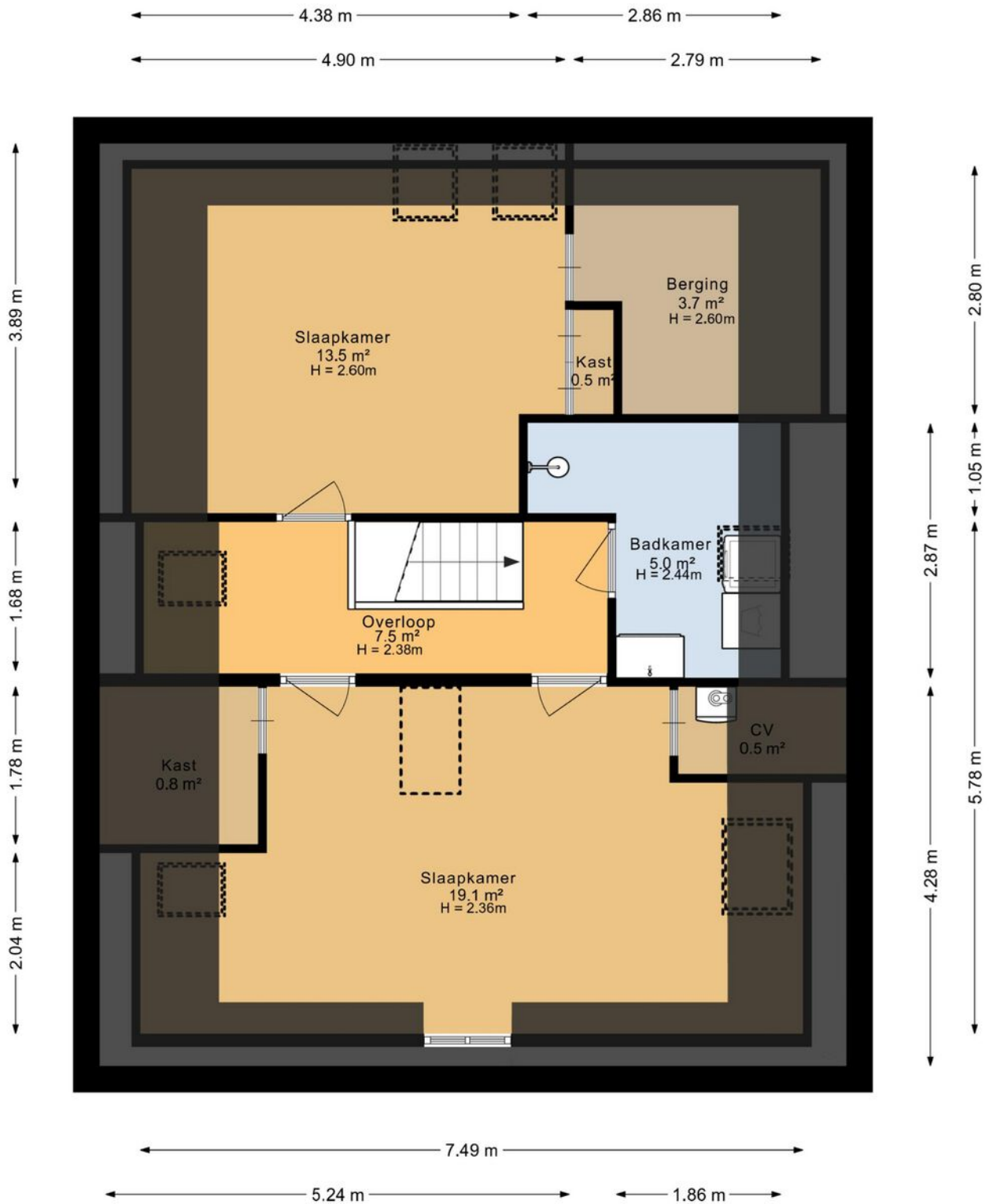




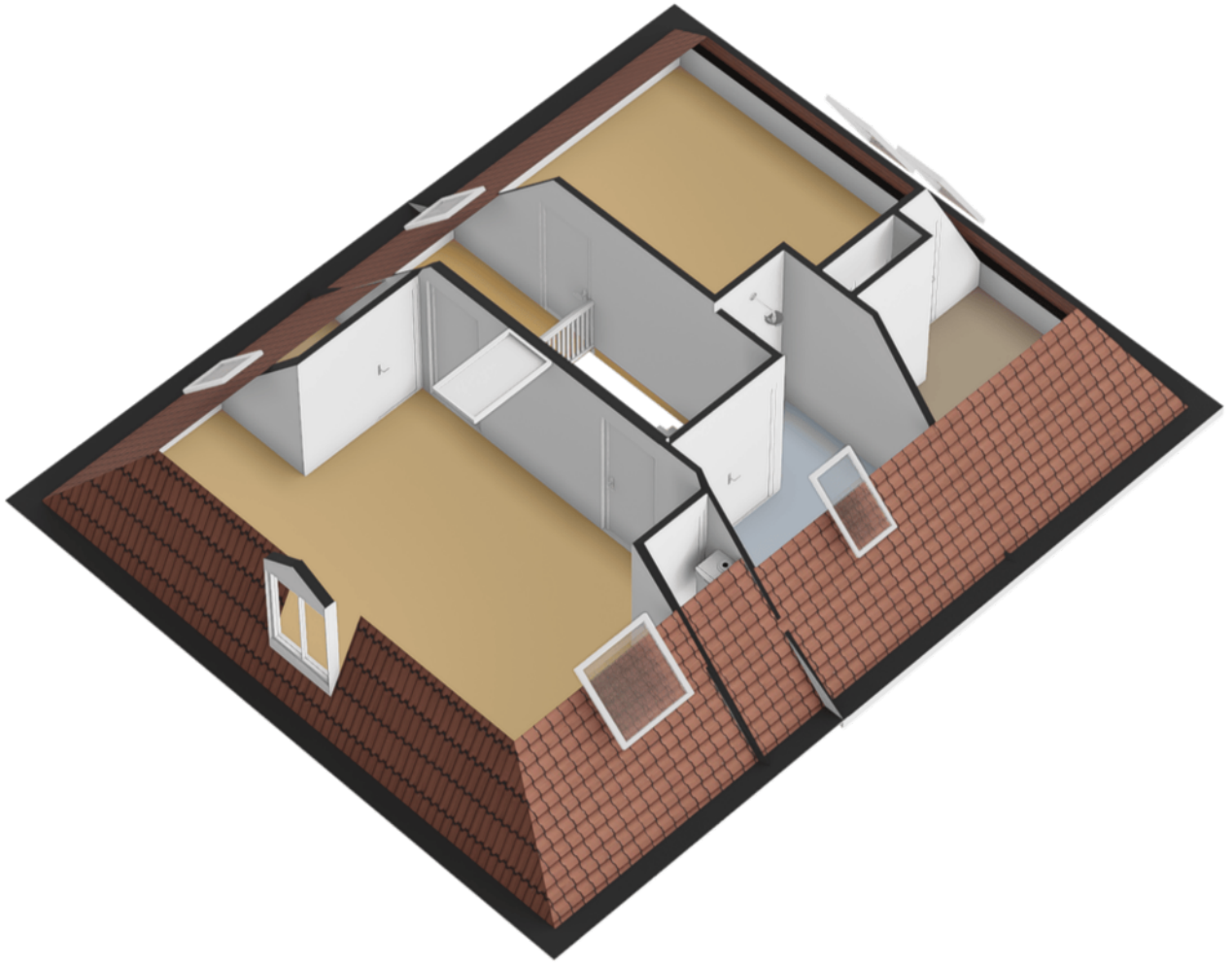
# PLATTEGROND BEGANE GROND [2D]



PLATTEGROND BEGANE GROND [3D]

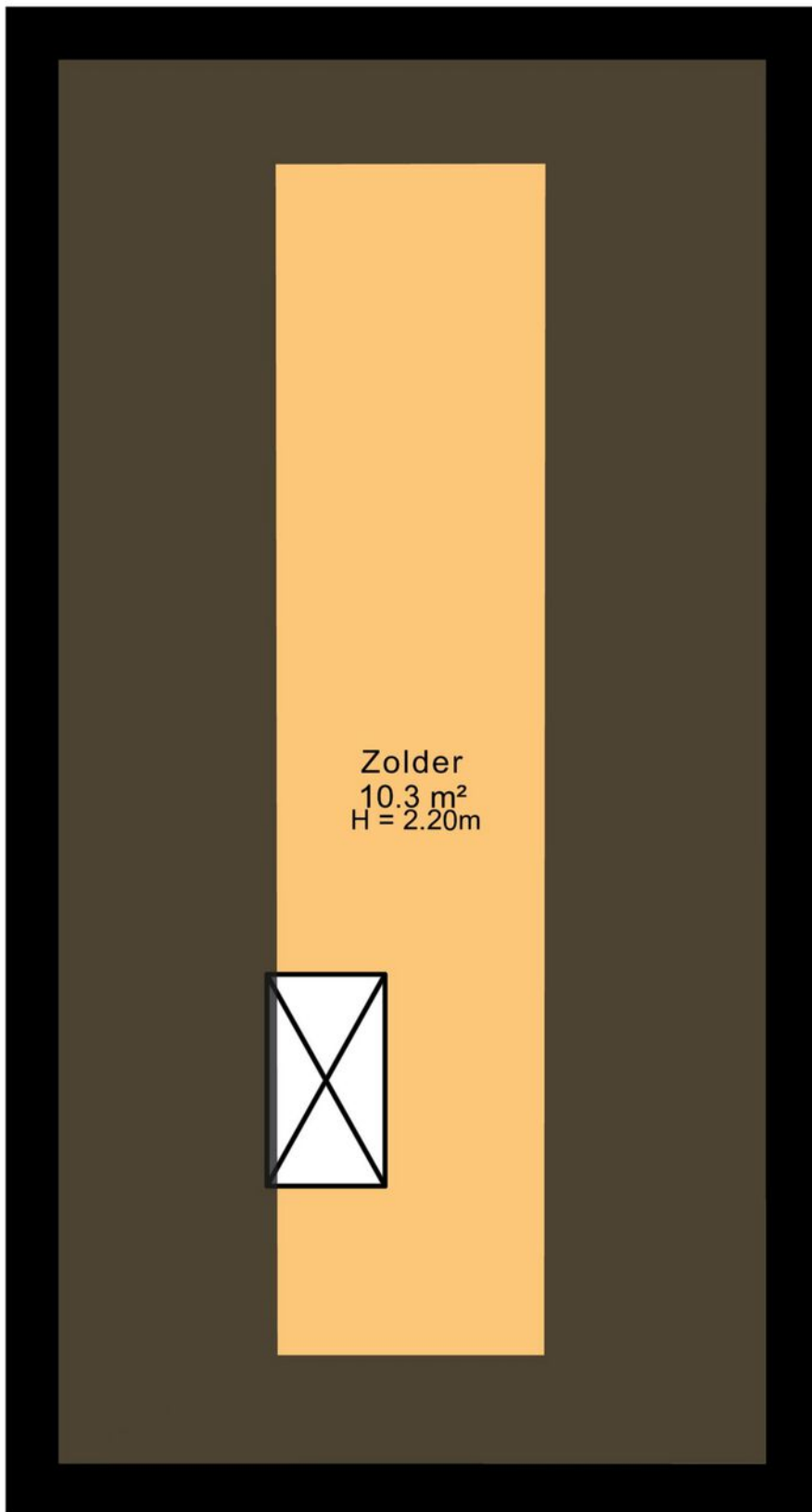


# PLATTEGROND VERDIEPING [2D]



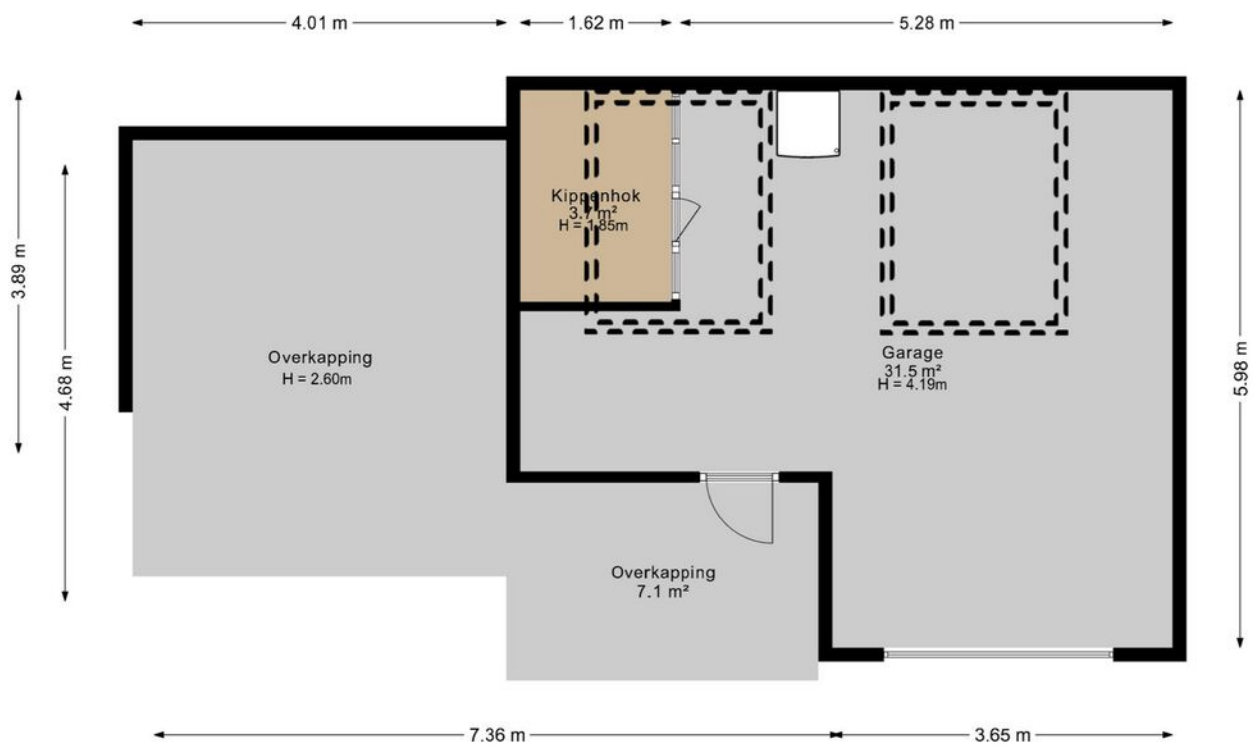
PLATTEGROND VERDIEPING [3D]

4.01 m

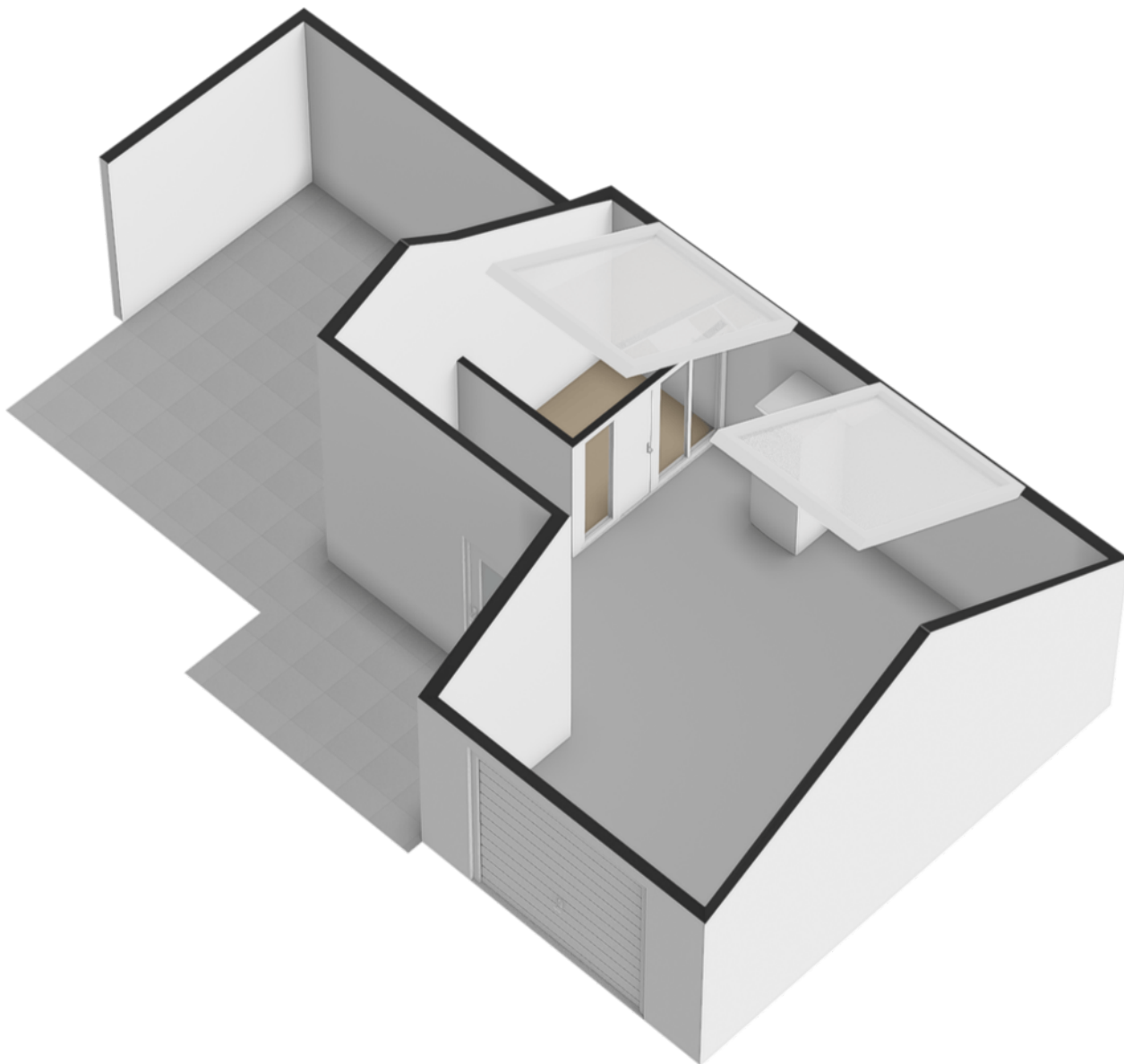


7.96 m

PLATTEGROND ZOLDER AANBOUW



# PLATTEGROND GARAGE [2D]



PLATTEGROND GARAGE [3D]







**MIEDEMA**  
MAKELAARS

**MIEDEMA MAKELAARS**  
Van Harenstraat 10a  
9076 BW Sint Annaparochie

058 203 8012  
info@miedemamakelaars.nl  
www.miedemamakelaars.nl



## OVER ONS

We zijn actief als makelaar in Friesland met aankoop- en verkoopbegeleiding, maar ook met taxaties en waardepalingen. We kennen met name de regio Noordwest Friesland als geen ander en hierdoor beschikken we over een groot regionaal netwerk. Wij verbinden verkopers en kopers met elkaar. We weten wat er speelt in de regio en bij de aankoper en verkoper. Daarnaast zijn we altijd op de hoogte van de laatste nieuws binnen de woningmarkt. Verder zijn wij gecertificeerd als Vastgoed Nederland makelaar, de branche vereniging.

"Ons kantoor staat in St. Annaparochie, hier werken we vol energie aan de aankoop, verkoop en taxaties van woningen. Maar de meeste klanten spreken we gewoon thuis aan de keukentafel of in de woonkamer. Dat is immers de plek waar het om gaat; de woning. Persoonlijk contact staat bij ons altijd voorop." - Gosse.

Vind de woning die bij u past in de regio Friesland met Miedema Makelaars

Persoonlijk contact, rechtstreeks contact met de makelaar, afspraak en bezichtiging ook 's avonds en in het weekend mogelijk. Dat is waar Miedema Makelaars voor staat!

# INFORMATIEF

## [ Schriftelijkheidsvereiste ]

Wordt een woning gekocht door een natuurlijk persoon, die dit niet voor zijn beroep of bedrijf doet, dan moet de koop schriftelijk worden aangegaan. Tot 1 september 2003 was een mondelinge overeenkomst ook geldig. Het schriftelijkheidsvereiste geldt alleen voor aankoop van een woning voor eigen bewoning.

Voor alle andere aankopen van onroerende zaken blijven de huidige regels gelden, met dien verstande dat ook deze koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster (zie hierna). Voor het opstellen van de koopovereenkomst kan een notaris of makelaar worden ingeschakeld. Dit is niet verplicht.

## [ Drie dagen bedenktijd ]

Als de schriftelijke koopovereenkomst eenmaal is getekend, dan heeft de koper het recht om binnen drie dagen nadat de koopovereenkomst aan hem ter hand is gesteld, van de koop af te zien. De koper hoeft hiervoor geen redenen op te geven. De gedachte achter deze bedenktijd is dat de koper nog de gelegenheid heeft om deskundigen te raadplegen. De termijn van drie dagen is zodanig, dat daarin in ieder geval twee werkdagen moeten vallen. De verkoper heeft geen bedenktijd.

Naast deze bedenktijd van drie dagen kunnen uiteraard nog steeds de gebruikelijke ontbindende voorwaarden worden opgenomen, bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een hypothecaire geldlening of een woonvergunning. De bedenktijd van drie dagen kan niet worden uitgesloten.

## [ Bedenktijd en termijnenwet ]

De bedenktijd is minimaal drie dagen en begint te lopen op de dag na de dag waarop de koper een kopie van de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Op de bedenktijd is de Algemene Termijnenwet van toepassing, waarin staat dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Als een bedenktijd eindigt op zo'n dag,

wordt zij verlengd tot de eerstvolgende dag die geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Zie hiervoor het volgende overzicht (hierin zijn algemeen erkende feestdagen niet meegenomen): Ondertekende koopakte door koper ontvangen.

## [ Inschrijving van de koopovereenkomst bij het Kadaster ]

Een koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster. Alleen een notaris kan voor deze inschrijving zorgen. Het voordeel van inschrijving bij het Kadaster is dat de koper door deze inschrijving wordt beschermd tegen calamiteiten aan de zijde van de verkoper zoals dubbele verkoop, faillissement, schuldsanering en dreigende beslagen.

Wordt het eigendom van de woning niet binnen zes maanden na het ondertekenen van de koopovereenkomst aan de koper geleverd, dan vervalt deze bescherming.

Bedenktijd	Eindigt op	Bedenktijd bedraagt
Maandag	Donderdag	3 kalenderdagen
Dinsdag	Vrijdag	3 kalenderdagen
Woensdag	Maandag	5 kalenderdagen
Donderdag	Dinsdag	4 kalenderdagen
Vrijdag	Dinsdag	4 kalenderdagen
Zaterdag	Dinsdag	3 kalenderdagen
Zondag	Woensdag	3 kalenderdagen



# VEELGESTELDE VRAGEN

**Wij geven u antwoord op o.a. deze vragen, alsmede over enkele andere zaken waar veel onduidelijkheden over zijn in het traject van uw interesse in een woning tot en met het bod dat u doet op 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 bod onderhandeld wordt?**

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper wil daarnaast wellicht graag 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 onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

## **[ 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 verkopende partij een bod aanvaardt, is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook.

Als de potentiële koper 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 biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## **[ 4 ] Word ik koper als ik de vraagprijs bied?**

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtcollege, de Hoge Raad, heeft in een arrest bepaald dat de vraagprijs van een woning een 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.

## **[ 5 ] Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Dat mag. Een 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 - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 7 en 8). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

## **[ 6 ] 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 bijv. nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces.

# VEELGESTELDE VRAGEN



Zo'n toezegging kan bijv. inhouden dat een belangstellende koper 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 de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

**[ 7 ] Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt 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 vraag 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. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

**[ 8 ] Zit de makelaarscourtage in de kosten koper'?**

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is 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). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper.

# TER AFSLUITING

Geachte belangstellende,  
Namens de verkoper is getracht u in deze brochure een zo goed mogelijke indruk te geven van het pand. Mocht u nog vragen hebben of wenst u een bezichtiging, dan zijn wij u vanzelfsprekend graag van dienst. De omschrijving van deze woning, foto's, vaste lasten en, indien voorhanden, plattegronden zijn slechts een indicatieve weergave. De gegevens, bedragen etc. kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht.

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Hoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure door de eigenaar noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheden van vermelde gegevens.

Uitdrukkelijk wordt ook door de verkoper gesteld dat de transactie niet eerder tot stand kan komen nadat niet alleen over de hoofdzaken, prijs e.d., maar ook over de details, zoals roerende zaken, datum oplevering etc., overeenstemming is bereikt tussen beide partijen.

Na een tot stand gekomen overeenkomst zal door de notaris een koopakte worden opgesteld. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels. Voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van een hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) kunnen alleen worden opgenomen, indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld.

Op alle werkzaamheden van de Miedema Makelaars makelaar zijn de algemene voorwaarden, van de branchevereniging Vastgoed Nederland van toepassing. In deze voorwaarden is onder meer de aansprakelijkheid van de Miedema Makelaars makelaar beperkt tot het bedrag waarop de aansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval recht geeft.

Het kopen van een huis is een ingrijpend en ingewikkeld proces.

Miedema Makelaars maakt het u eenvoudig door een totaalpakket aan producten en diensten te leveren, daarbij uitgaande van uw persoonlijke wensen.

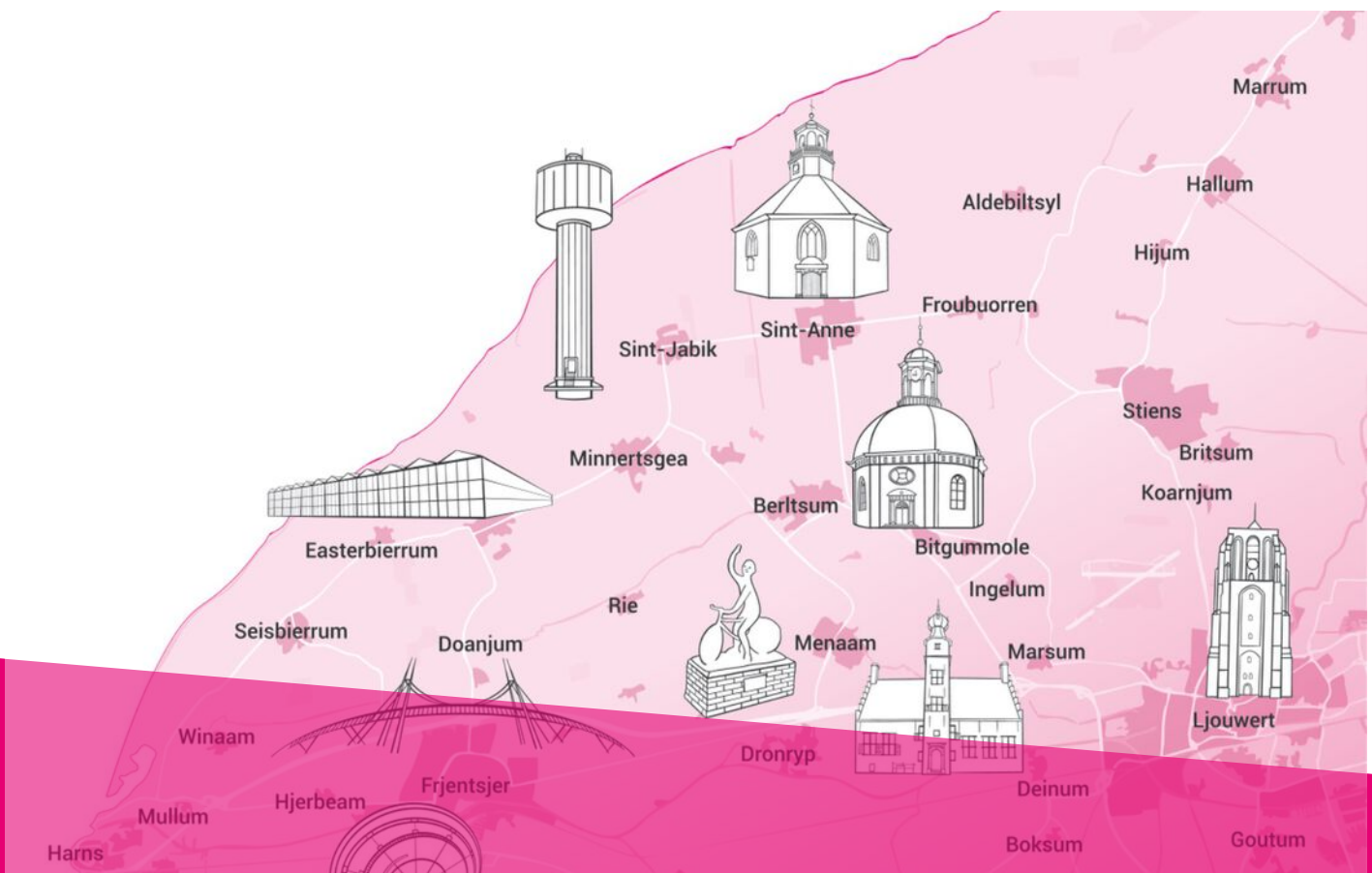
Dankzij volledige begeleiding, uitstekende service en scherpe tarieven weten steeds meer mensen Miedema Makelaars te waarderen. Bij Miedema Makelaars spreekt de taal van de klant. Of het nu om de verkoop of aankoop van een woning gaat, Miedema Makelaars heeft oog voor detail, gedegen maatwerk, intensieve aandacht en een persoonlijke benadering.



**MIEDEMA**  
MAKELAARS



# VIND DE WONING DIE BIJ U PAST IN DE REGIO FRIESLAND MET MIEDEMA MAKELAARS



MIEDEMA MAKELAARS



Van Harenstraat 10a  
9076 BW Sint Annaparochie

☎ 058 203 8012

✉ [info@miedemamakelaars.nl](mailto:info@miedemamakelaars.nl)

🌐 [www.miedemamakelaars.nl](http://www.miedemamakelaars.nl)

