



BERLIKUMERWEG 5

RIED

KENMERKEN



ADRES

Berlikumerweg 5
8811 HR Ried

TYPE WONING

VRIJSTAAND

BOUWJAAR

1901

AANTAL SLAAPKAMERS

5 [waarvan 1 op b.g.]

WOONOPPERVLAKTE

273,8 m²

INPANDIGE RUIMTE

26,7 m²

INHOUD

1036,2 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

1572 m²

KADASTRALE AANDUIDING

RIED A 4269 + 4267

ENERGIELABEL

A

VERWARMING

Fujitsu luchtwarmtepomp
infrarood panelen
houtkachel
Atlantic Explorer warmtepompboiler
elektrische kachels [slaapkamers]
Celsiuz heetwaterboiler

OMSCHRIJVING [1]

Ben je op zoek naar een instapklare, uitstekend verduurzaamde woning waar ruimte, comfort en een prachtige tuin samenkomen?

Dan is deze vrijstaande woning aan de Berlikumerweg 5 in Ried absoluut een bezichtiging waard. De woning is de afgelopen jaren met veel zorg gemoderniseerd en verduurzaamd, waardoor je profiteert van een hoog wooncomfort én lage energielasten. Dankzij de gemoderniseerde doucheruimte én het tweede toilet op de begane grond is de woning bovendien levensloopbestendig. Met een royale woonkamer, moderne woonkeuken, maar liefst vijf slaapkamers, een kantoor aan huis, een grote garage en een diepe, fraai aangelegde tuin biedt deze woning ruimte voor het hele gezin én volop mogelijkheden voor werken of hobby's aan huis.

De indeling is als volgt:

Begane grond

Via de verzorgde entree kom je binnen in de royale ontvangsthall met vide, trapopgang, garderobe en een modern toilet. De hal geeft direct een ruimtelijk gevoel en vormt de centrale verbinding tussen de verschillende vertrekken.

De woonkamer is zonder twijfel het hart van de woning. Met een oppervlakte van ruim 60 m² biedt deze sfeervolle leefruimte volop plaats voor een royale zithoek en een grote eettafel. Dankzij de grote raampartijen en de fraaie aanbouw aan de achterzijde valt het daglicht rijkelijk naar binnen. De moderne houtkachel zorgt voor extra sfeer tijdens de koudere maanden, terwijl de schuifpui een prachtige verbinding creëren met de tuin.

De stijlvolle woonkeuken is een heerlijke plek voor kookliefhebbers. De moderne keuken is voorzien van een groot kookeiland, veel kastruimte, diverse inbouwapparatuur en een Quooker, zodat je direct beschikt over kokend water. Door de grote raampartijen geniet je ook hier van veel lichtinval en een mooi uitzicht op de tuin.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een ruime

kantoorruimte. Deze kamer leent zich uitstekend als thuiswerkplek, praktijkruimte of kan eenvoudig worden ingericht als slaapkamer. Direct daarnaast is in 2024 de doucheruimte gemoderniseerd en beschikt de begane grond over een tweede toilet. Hierdoor is de woning uitstekend geschikt voor gelijkvloers wonen.

Vanuit de hal bereik je tevens de praktische bijkeuken/berging met aansluitingen voor witgoed en toegang tot de royale inpandige garage. De garage is volledig afgewerkt, voorzien van een elektrisch bedienbare sectionaal garagedeur én een separate loopdeur naar de oprit. Hierdoor is de ruimte niet alleen ideaal voor het stallen van een auto, maar ook uitstekend geschikt als hobbyruimte of voor extra opslag.

OMSCHRIJVING [2]

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping kom je uit op een verrassend ruime overloop die toegang biedt tot vier slaapkamers en de complete badkamer. De royale hoofdslaapkamer springt direct in het oog door de afmetingen en biedt volop ruimte voor een luxe slaap- en kleedgedeelte. Daarnaast zijn er nog drie comfortabele slaapkamers die uitstekend geschikt zijn als kinder-, logeer- of werkkamer. De verzorgde badkamer beschikt over een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet.

Eén ruimte op de verdieping, met toegang tot het platte dak, dient nog te worden afgewerkt, maar biedt alle mogelijkheden om hier een badkamer en suite te realiseren. Alle benodigde aansluitingen hiervoor zijn reeds aanwezig. Een mooie kans om de woning helemaal naar jouw eigen woonwensen af te maken.

Buitenleven

Deze woning beschikt niet alleen over een fraai aangelegde achtertuin, maar ook over een verzorgde voortuin die direct zorgt voor een representatieve eerste indruk. De brede oprit biedt voldoende ruimte om je auto op eigen terrein te parkeren en geeft toegang tot de inpandige garage.

De achtertuin is een absolute blikvanger! Met een diepte van circa 80 meter biedt deze uitzonderlijk veel ruimte en privacy. De achtertuin is met veel zorg aangelegd en voelt dankzij de volwassen bomen, kleurrijke borders en rijke beplanting als een eigen park. Direct achter de woning ligt een ruim zonneterras dat naadloos aansluit op de woonkamer, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. Verderop in de tuin wisselen gazons, sfeervolle zitplekken en groene doorkijkjes elkaar af. Door de royale diepte van het perceel is er op elk moment van de dag wel een plek in de zon of juist in de schaduw te vinden. Of je nu wilt ontspannen, uitgebreid wilt tafelen of kinderen alle ruimte wilt geven om te spelen; deze tuin biedt het allemaal.

Wat deze tuin extra bijzonder maakt, zijn de weidse vergezichten over de omliggende landerijen. Vanuit zowel de woonkamer als de tuin geniet je in elk seizoen van het vrije uitzicht en de rust die het Friese

landschap te bieden heeft. Hier ervaar je iedere dag het gevoel van buiten wonen. Ook de ligging ten opzichte van de zon is bijzonder prettig. De voortuin en oprit genieten van de middag- en avondzon. Dankzij de royale diepte van de achtertuin kun je hier de hele dag van de zon genieten; van 's ochtends vroeg tot het begin van de avond. Door de verschillende zitplekken is er bovendien altijd een plek in de zon of juist in de schaduw te vinden. Daarmee is dit een heerlijke tuin voor ieder seizoen.

Verduurzaming en comfort

Deze woning is de afgelopen jaren niet alleen gemoderniseerd, maar ook op hoog niveau verduurzaamd. Dankzij de uitstekende isolatie, 24 zonnepanelen en het volledig elektrische verwarmingssysteem profiteer je van een comfortabel binnenklimaat én lage energielasten.

OMSCHRIJVING [3]

Dit alles resulteert in een energielabel A.

De hoofdverwarming wordt verzorgd door een energiezuinige luchtwarmtepomp (airconditioning), die de warmte efficiënt uit de buitenlucht haalt en snel verspreidt door de leefruimtes. Op de slaapkamers is elektrische bijverwarming aanwezig, zodat iedere ruimte afzonderlijk comfortabel op temperatuur gebracht kan worden.

Voor extra comfort zijn het toilet en de doucheruimte voorzien van infrarood plafondpanelen. Deze geven directe stralingswarmte, waardoor deze ruimtes snel aangenaam warm aanvoelen. Ook de warmwatervoorziening is volledig duurzaam uitgevoerd. Een Atlantic Explorer warmtepompboiler van 270 liter zorgt op energiezuinige wijze voor ruim voldoende warm tapwater. Daarnaast beschikt de keuken over een Quooker/Celsius heetwaterboiler, waardoor je direct beschikt over kokend water.

Daarnaast zijn de volgende

verduurzamingsmaatregelen uitgevoerd:

- + Energielabel A;
- + In 2020 zijn de daken grondig en hoogwaardig geïsoleerd;
- + 24 zonnepanelen;
- + Grotendeels voorzien van HR++ beglazing;
- + Deels kunststof kozijnen;
- + Nieuwe uitgebreide groepenkast;
- + Waterontharder aanwezig voor extra comfort en bescherming van leidingen en apparatuur;
- + Recent buitenschilderwerk uitgevoerd in 2024, 2025 en 2026.

Wonen in Ried

Ried is een sfeervol terpdorp in de gemeente Waadhoeke, waar rust, ruimte en een hechte dorpsgemeenschap samenkomen. Het dorp beschikt over een eigen basisschool en kent een actief verenigingsleven met diverse sportieve, culturele en maatschappelijke activiteiten, waardoor jong en oud zich hier snel thuis voelen.

Een bijzonder pluspunt is de eigen haven aan de Elfstedenroute. Van hieruit vaar je rechtstreeks de Friese wateren op en geniet je van al het moois dat de

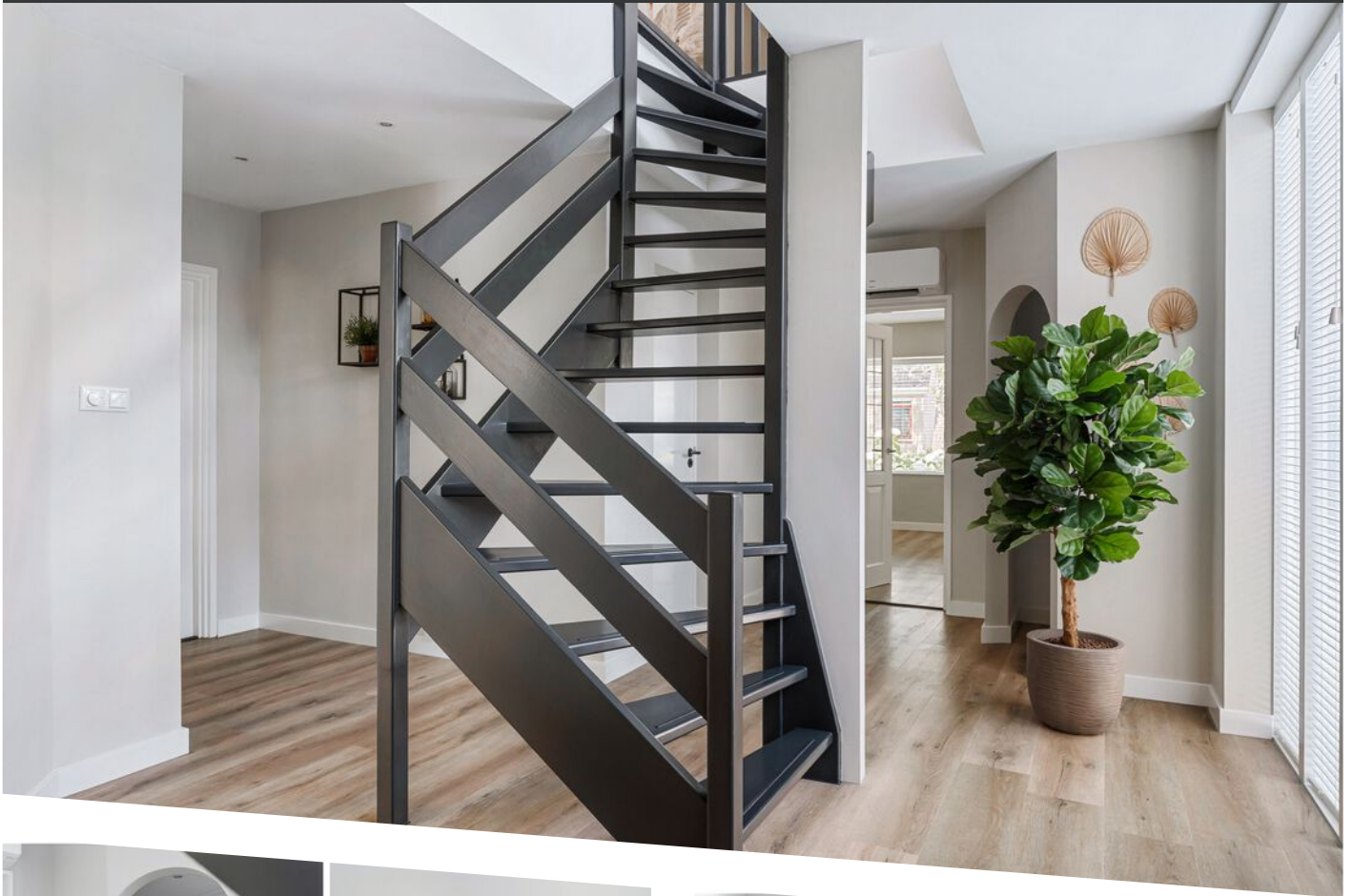
omgeving te bieden heeft. Daarnaast ligt Ried midden in het weidse Friese landschap, ideaal voor wandel- en fietsliefhebbers.

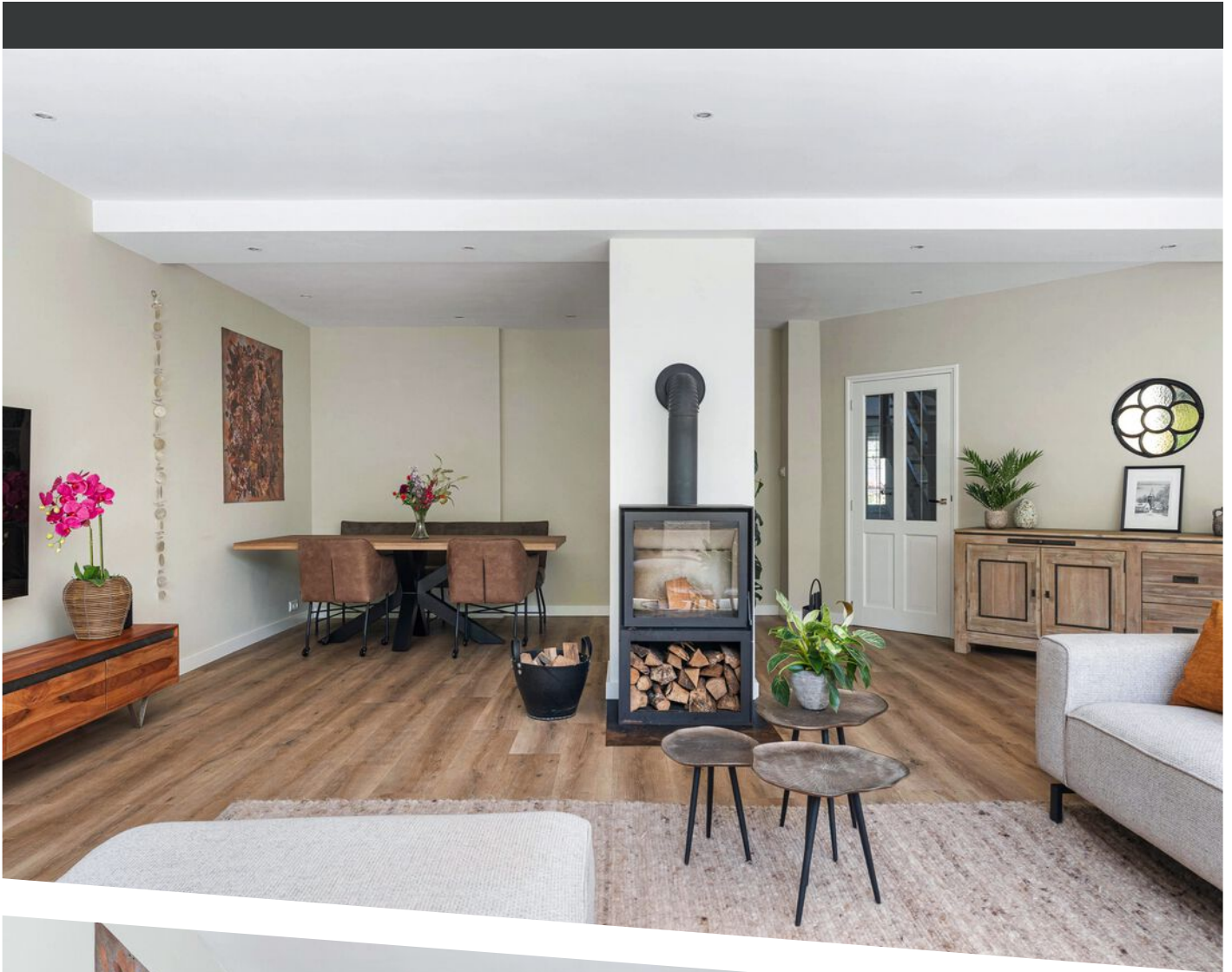
Voor dagelijkse boodschappen en overige voorzieningen zijn het nabijgelegen Berltsum en Franeker eenvoudig bereikbaar, terwijl Harlingen en Leeuwarden op korte afstand liggen. Dankzij de gunstige ligging woon je hier landelijk en rustig, met alle belangrijke voorzieningen en uitvalswegen binnen handbereik.

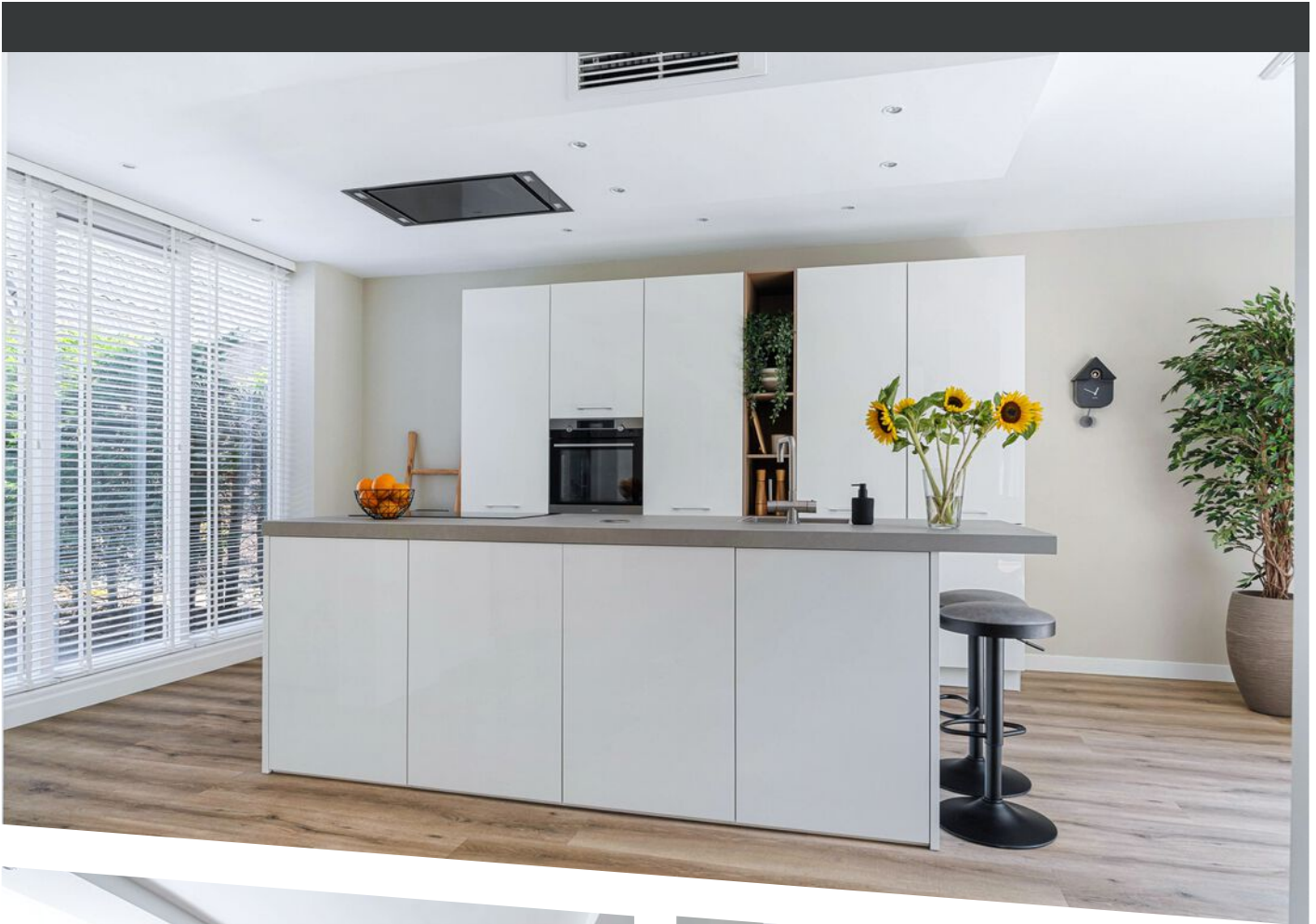
Een woning waar ruimte, comfort, duurzaamheid en een schitterende tuin samenkomen. Berlikumerweg 5 is een plek waar je jarenlang met veel plezier kunt wonen!

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.

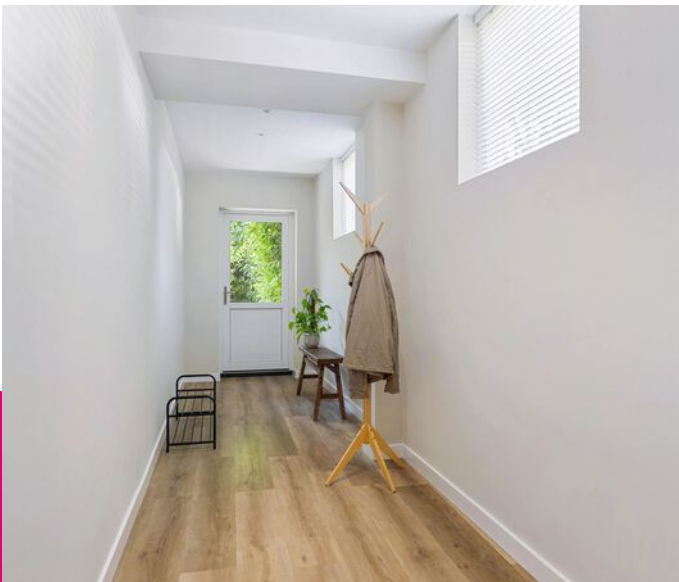
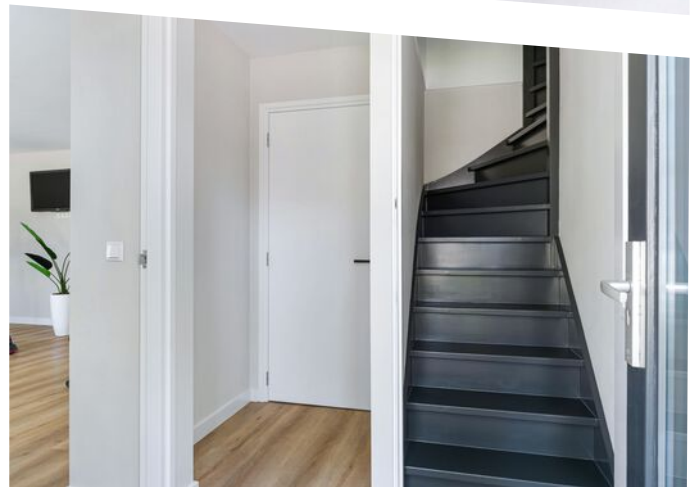
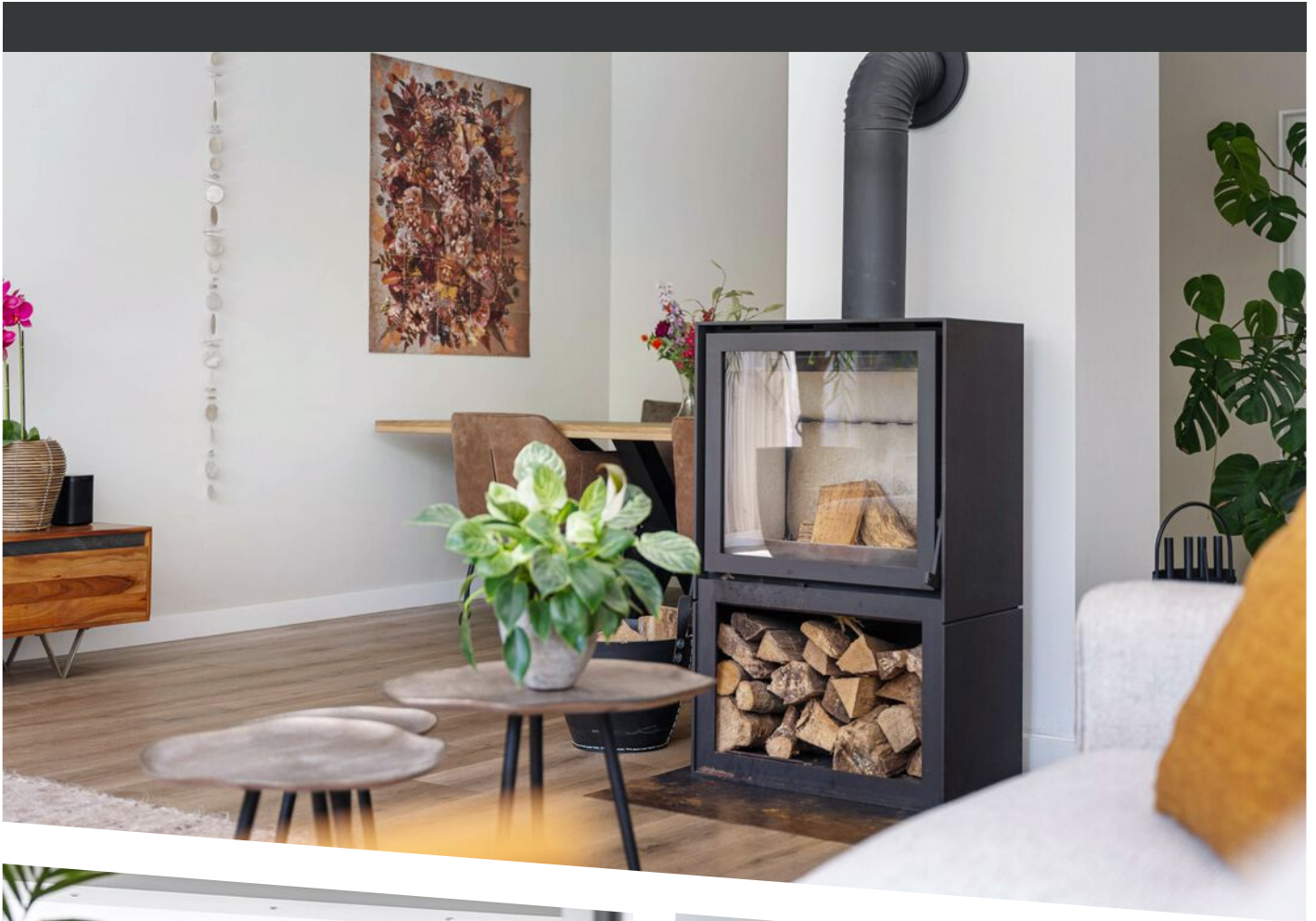


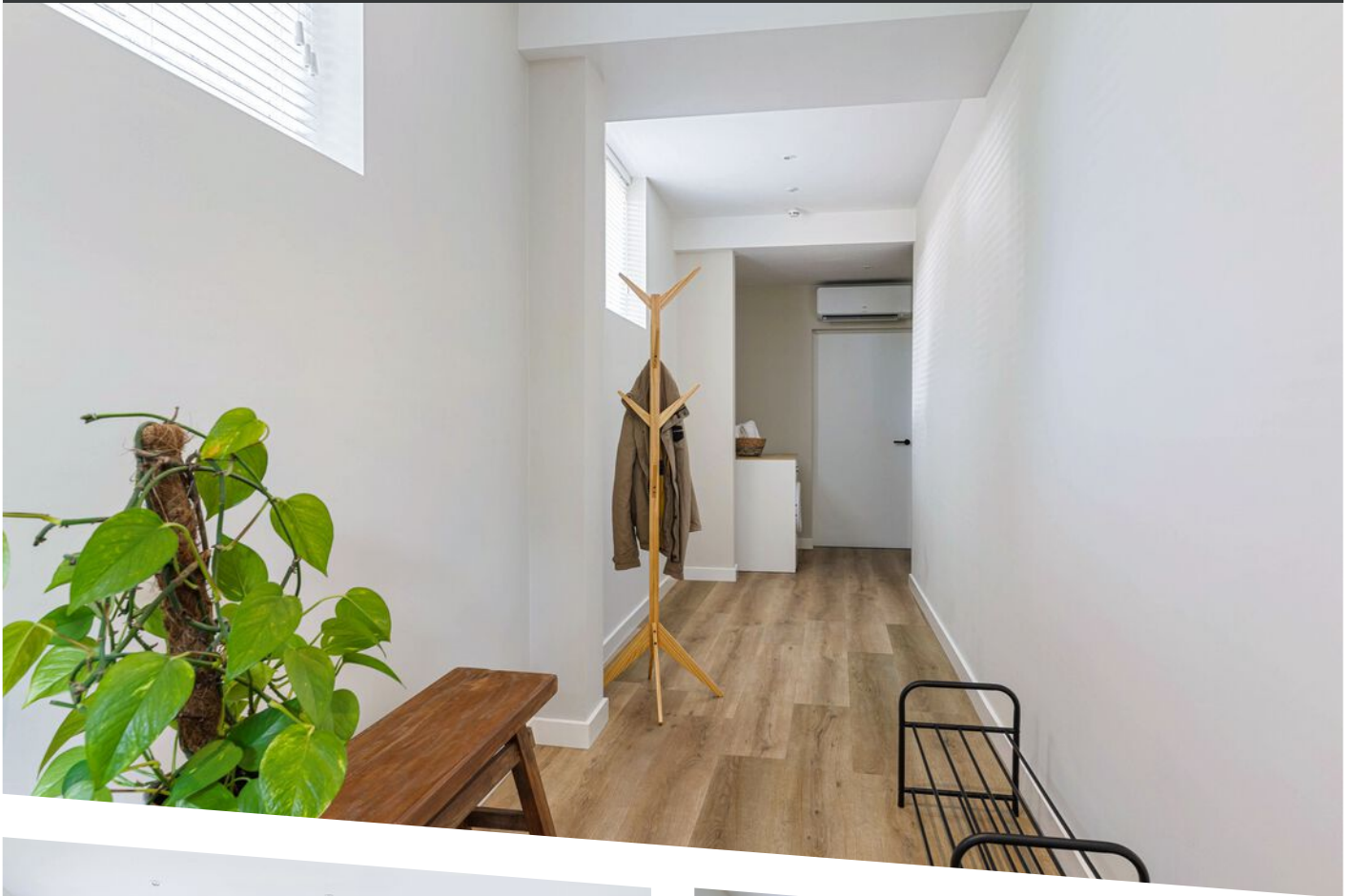




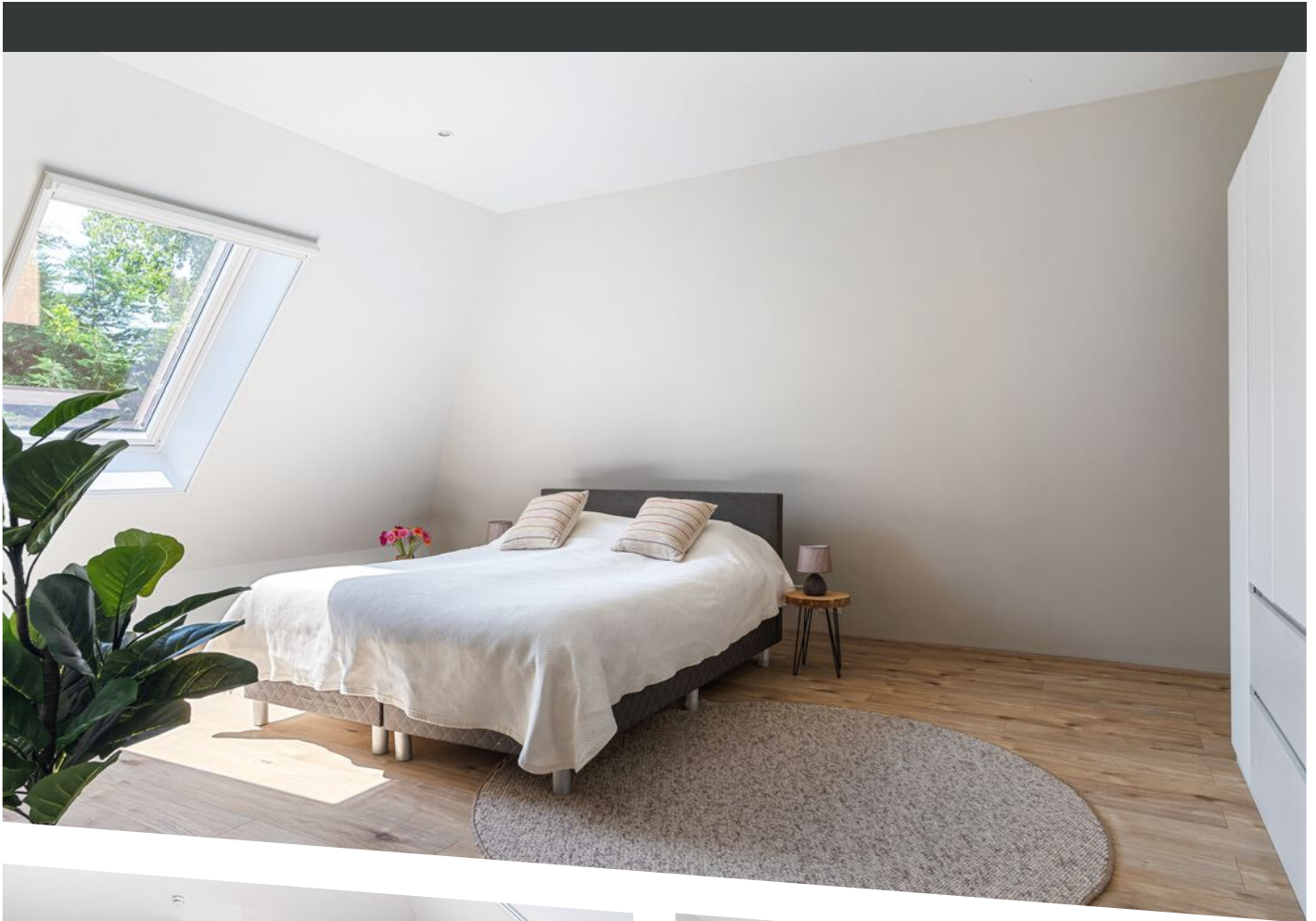


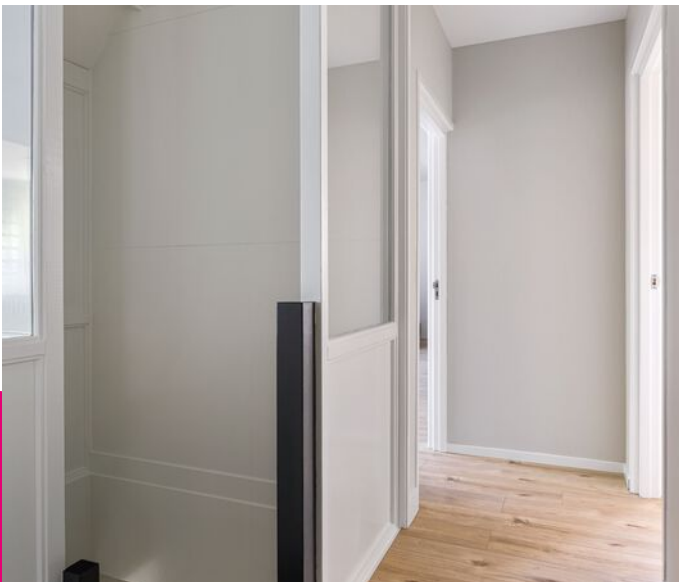






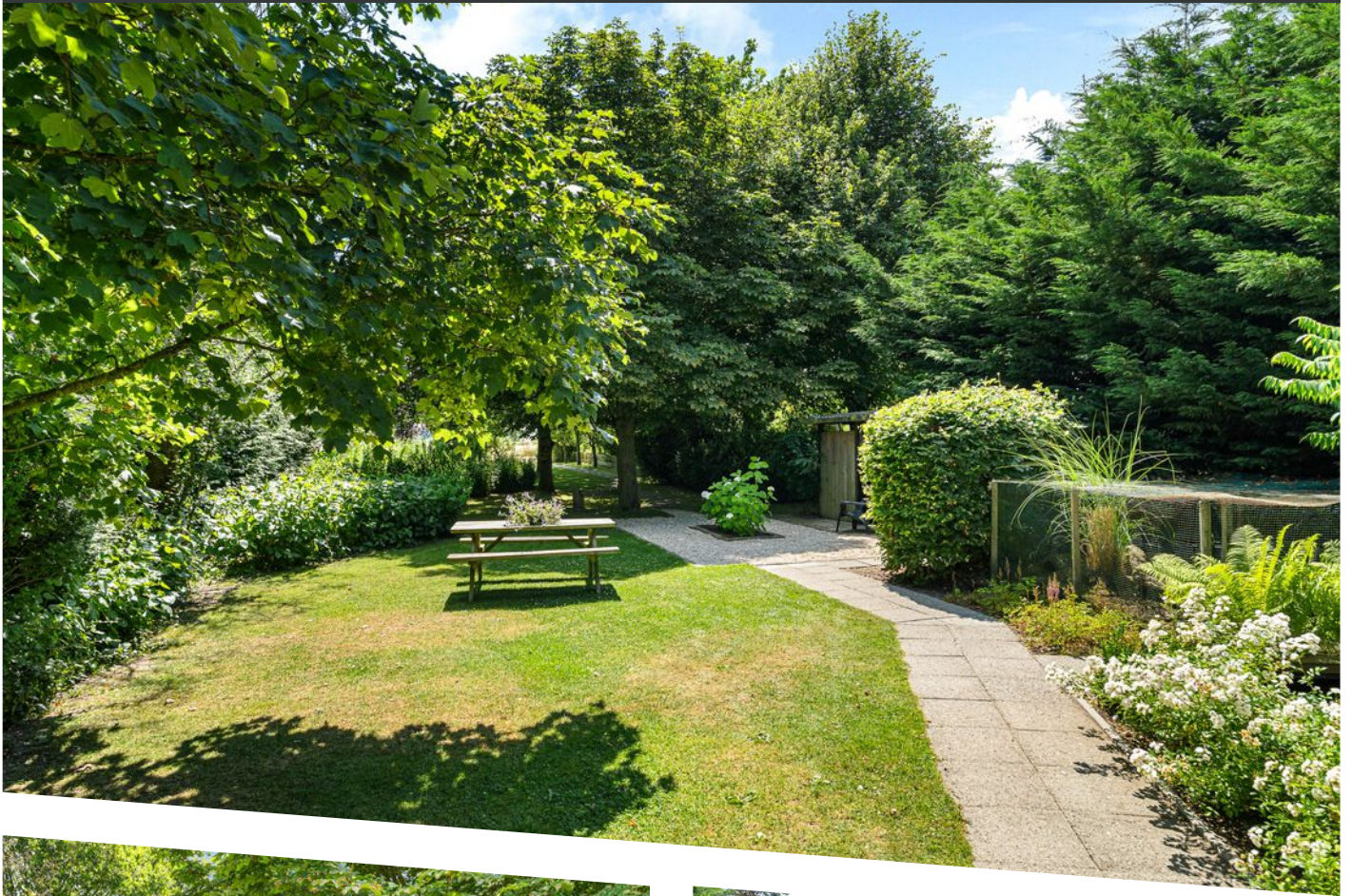




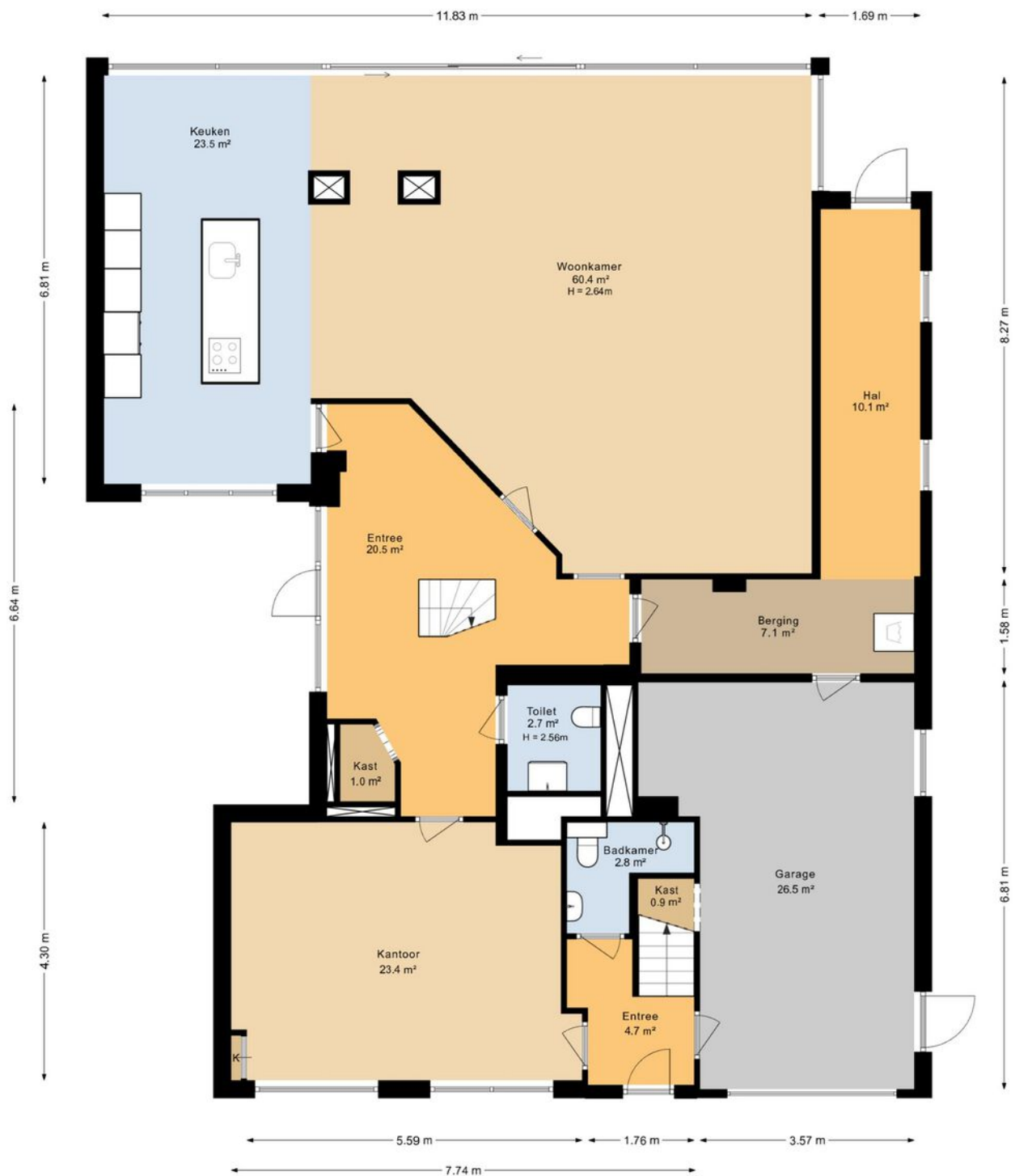






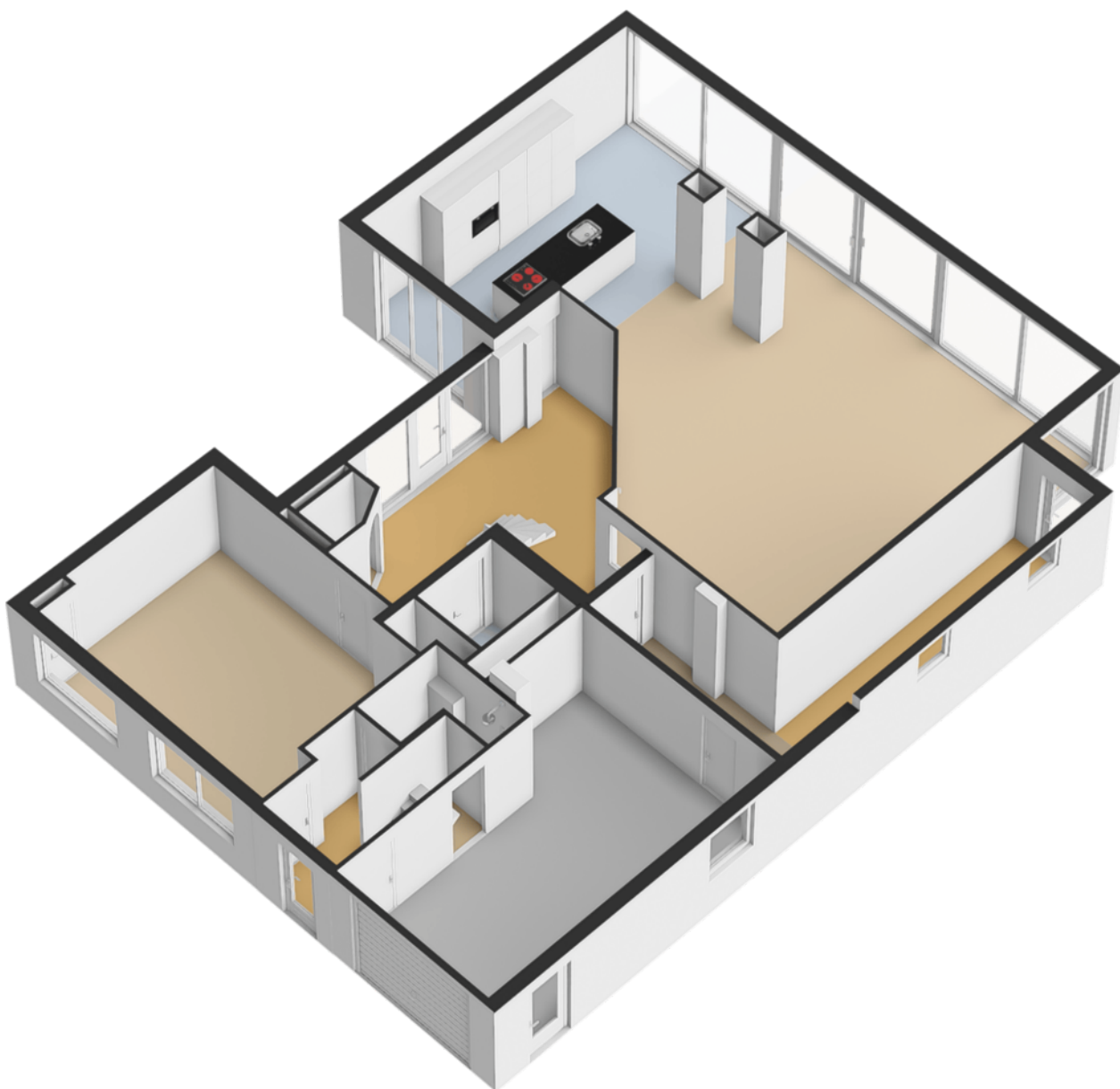






Deze plattegrond is opgesteld door DeelLing Vastgoed B.V.
 Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND BEGANE GROND [2D]

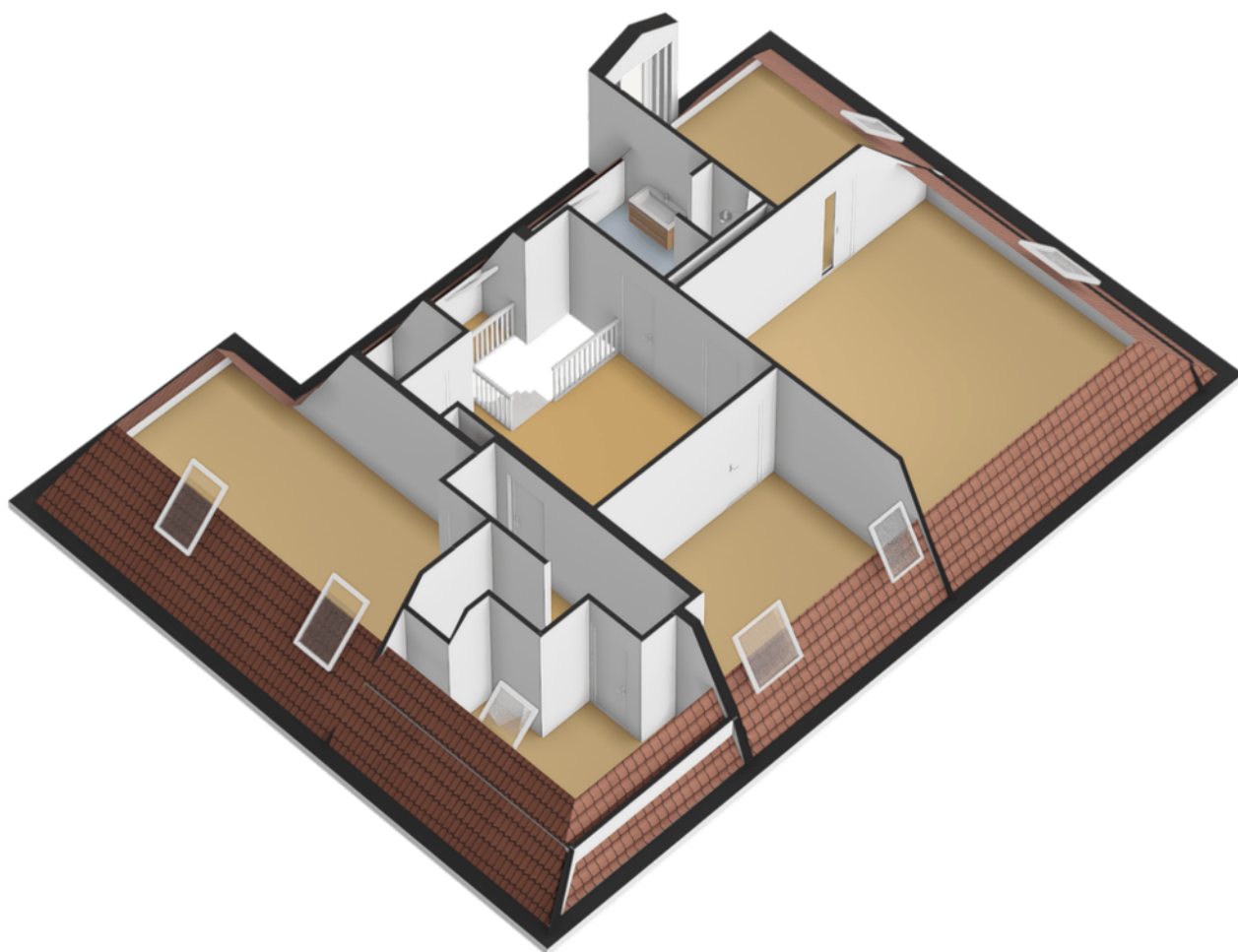


PLATTEGROND BEGANE GROND [3D]



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

PLATTEGROND VERDIEPING [2D]

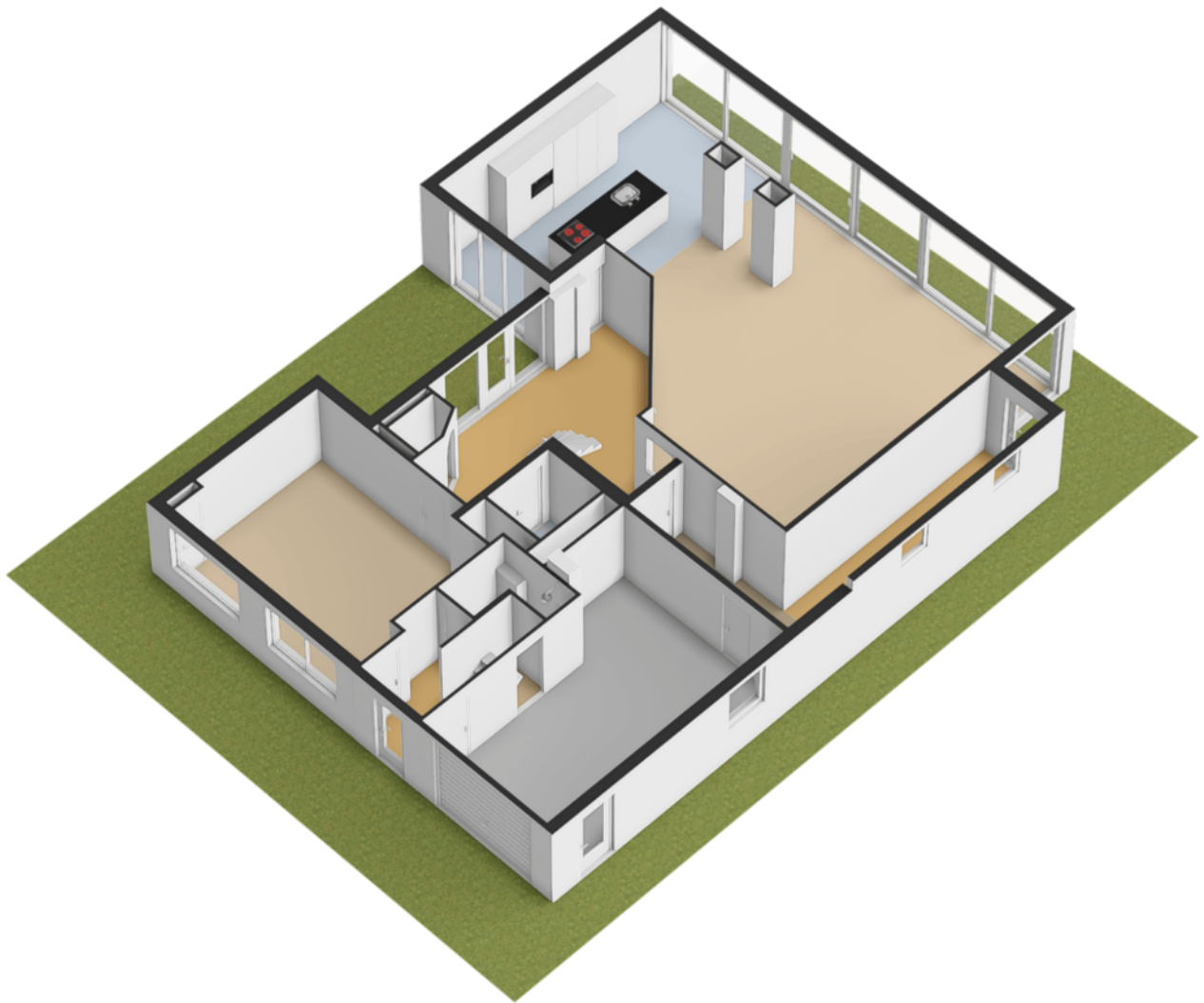


PLATTEGROND VERDIEPING [3D]



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

SITUATIETEKENING [2D]



SITUATIETEKENING [3D]



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Ried Sectie A Perceel 4269	kadaster 
---	---	---



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 rechtscollège, 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.

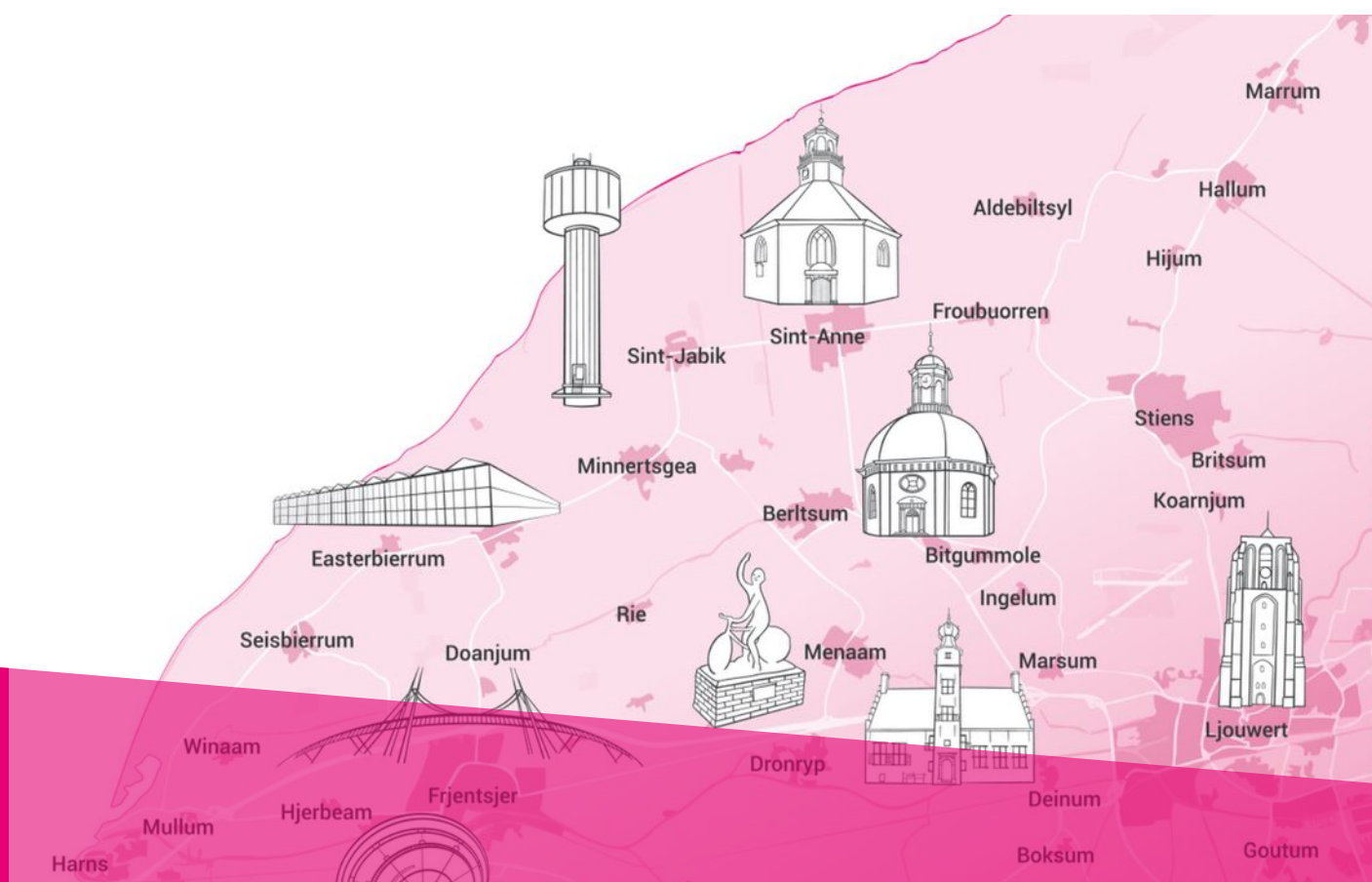
Op alle werkzaamheden van de Miedema Makelaars makelaar zijn de algemene voorwaarden, van de branchevereniging Vastgoed Nederland van toepassing. In deze voorwaarden is onder meer de aansprakelijkheid van de Miedema Makelaars makelaar beperkt tot het bedrag waarop de aansprakelijkheidsverzekering in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

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



MIEDEMA MAKELAARS
Van Harenstraat 10a
9076 BW Sint Annaparochie

☎ 0518 - 45 13 14
✉ info@miedemamakelaars.nl
🌐 www.miedemamakelaars.nl