

WOONBOERDERIJ & GUNSTIGE LIGGING



WITMARSUM | Molenweg 3

vraagprijs € 489.000 k.k.



VAN LELYVELD
MAKELAARDIJ

info@vanlelyveldmakelaardij.nl
www.vanlelyveldmakelaardij.nl

Vind de woonbeleving die past bij uw woonwensen

Voor u ligt de brochure over het woonhuis welke uw interesse heeft gewekt.

In deze brochure treft u informatie aan over de woning compleet met foto's, kadastrale kaart, de lijst van zaken (indien van toepassing) en enige informatie aangaande het kopen van een woning.

Voor de juiste indruk is een bezichtiging van groot belang. Een woning moet je beleven om het warme thuis gevoel te ervaren. Tijdens een bezichtiging laten we u zien wat de mogelijkheden zijn en welke woonbeleving de woning biedt.

Uiteraard zijn wij benieuwd naar úw beleving van de woning. Nadat u de woning voor de eerste keer heeft ervaren is het soms prettig om een 2e bezichtiging te hebben. Tijdens deze ronde is de woning en de route u al aardig bekend en is er ruimte om op andere zaken te letten.

Bij een 2e bezichtiging is het verstandig om deze te plannen op een ander tijdstip op de dag.

Met belangstelling zien wij uit naar uw reactie. We vinden het dan ook prettig als u, ook wanneer het blijkt dat het niet uw droomwoning is, ons hiervan, liefst telefonisch, op de hoogte brengt.



Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1850
Soort:	woonboerderij
Inhoud:	1141 m ³
Woonoppervlakte:	150 m ²
Perceeloppervlakte:	1037 m ²
Overige inpandige ruimte:	184 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	24 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, houtkachel, gaskachel (wordt niet gebruikt)
Isolatie:	gedeeltelijk glas-, dak- en muurisolatie

Omschrijving

KARAKTERVOL WONEN – RIANTE & ZONNIGE TUIN – RUIMTE VOOR UW WOONWENSEN

Midden in het dorp Witmarsum, verscholen achter het groen, staat deze karakteristieke woonboerderij op een riant perceel van maar liefst 1.037m² eigen grond. Om de boerderij heen is een royale en zonnige tuin gelegen.

Achter de karakteristieke gevel gaat veel meer ruimte schuil dan u aan de voorzijde doet vermoeden. De woonruimte is nu bescheiden qua formaat, maar de inpandige ruimte, in de schuur en de deel, bieden een scala aan mogelijkheden. De woonboerderij is door de jaren heen goed onderhouden, maar het wonen is gedateerd en behoeft een modernisering en verduurzaming. Juist dát maakt deze plek interessant voor degene die niet op zoek is naar kant en klaar, maar droomt van een karaktervolle boerderij die geheel naar eigen smaak en hedendaags wooncomfort kan worden ingericht. Het pand biedt daarnaast volop mogelijkheden om wonen met werken aan huis te combineren, denk aan een atelier, salon, kantoor of een fijne hobbyruimte. Deze boerderij biedt volop kansen.

Kortom, een woonboerderij voor degene die karakter weet te waarderen, ruimte zoekt en vooral mogelijkheden ziet.

INDELING

BEGANE GROND

Aan de zijkant van de woonboerderij is de entree met aansluitend de ruime hal. De hal biedt toegang tot de woonkamer, woonkeuken, het toilet compleet met wastafel, de trapopgang en de achterliggende bijkeuken. Aan de voorzijde is de woonkamer gesitueerd. Een sfeervolle leefruimte met een balkenplafond en vrij zicht op de voortuin. Centraal staat de schouwpartij met kachel.





In de kop van de boerderij is de woonkeuken gesitueerd met vrij zicht op de voorliggende straat en het vaarwater. In de keuken is volop ruimte voor het plaatsen van een grote gezellige keukentafel. De keuken is eenvoudig en ingericht met een keukenblok in langsopstelling, welke is voorzien van diverse inbouwapparatuur te weten; een koelkast, gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron en een vaatwasmachine. Vanuit de centrale hal is de bijkeuken bereikbaar, met aldaar de opstelplaats van het witgoed. Grenzend aan deze bijkeuken is een hobbyruimte ingericht.

DEEL & GRUT- en LYTS BUTHÛS

Achter het woongedeelte is de voormalige deel gesitueerd. Een indrukwekkende ruimte waar de historie van de boerderij nog duidelijk voelbaar is. De hoge kapconstructie, zware houten gebinten, balklagen en gemetselde muren zijn grotendeels in het zicht gelaten. Het 'lyts buthûs' en de deel zijn in het verleden in gebruik geweest als aardappelopslag. Om deze reden zijn de gevels uitgevoerd in spouwmuren en is het plafond van de hooizolder voorzien van isolatie. Via de staldeur is de achtertuin van hieruit bereikbaar. In het 'lyts buthûs' en de deel is het bintwerk en de dakconstructie in het zicht gelaten. De dakconstructie is voorzien van een rietdek waaroverheen de dakpannen liggen. Deze extra inpandige ruimten zijn schoon en netjes in gebruik. In de deel hangt de omvormer van de zonnepanelen en daar is een extra verdieping gecreëerd voor extra bergruimte. De deel is vanaf het erf toegankelijk via de originele hoge houten schuurdeuren en biedt toegang tot de verschillende aangrenzende inpandige ruimten. Hier liggen de kansen. Een geweldige ruimte voor het stallen van een auto, boot of andere spullen, maar ook voor de hobbyist, klusser of verzamelaar. Een atelier, werkplaats, kantoor of werkplek aan huis behoort eveneens tot de mogelijkheden. De hoeveelheid inpandige ruimte biedt daarnaast mogelijkheden om het bestaande woonoppervlak verder uit te breiden. Een riante tuingerichte woonkeuken, extra leefruimte of een slaapkamer met badkamer op de begane grond; met een andere indeling kan hier een geheel nieuw woonprogramma ontstaan.

1e VERDIEPING

Via de trapopgang is de verdieping bereikbaar met centraal de overloop. Vanaf de overloop zijn de 3 aangrenzende slaapkamers, badkamer en verschillende bergingen bereikbaar. De slaapkamers zijn van verschillend formaat en genieten van de karakteristieke kapvorm en houten constructiedelen van de boerderij. Twee slaapkamers zijn voorzien van een wastafel. De badkamer is gemoderniseerd en ingericht met een ruime douchehoek, wastafelmeubel en het 2e toilet. Het dakvenster voorziet de ruimte van prettig daglicht en biedt tevens de mogelijkheid om natuurlijk te ventileren, naast de aanwezige buisventilatie.



TUIN

De riante tuin is om de woonboerderij heen gelegen. Met een totaal perceeloppervlak van maar liefst 1.037m² is er volop ruimte rondom het wonen. De tuin heeft een groen en beschut karakter en is ingericht met een royaal gazon, verschillende (fruit)bomen, struiken en rijkge vulde borders. De begroeiing langs de erfafscheidingen draagt bij aan de privacy en maakt dat u hier midden in het dorp toch verrassend vrij woont. Direct achter de woning is een beschutte zitgelegenheid onder de overkapping. Een heerlijke plek om al vroeg in het seizoen van het buitenleven te genieten. Verderop in de tuin zijn meerdere mogelijkheden voor het creëren van een zonnig terras of juist een koel plekje in de schaduw. Het ruime gazon biedt volop ruimte voor kinderen om te spelen, een moestuin, dieren of voor degene die vooral wil genieten van een grote groene tuin.

Een prachtige toevoeging aan deze woonstand, is het voorliggende doorgaande vaarwater, De Witmarsumervaart. In de winter heeft het water een bijzondere betekenis. Wanneer Koning Winter zich écht laat zien, krijgt deze woonstand een bijna iconisch Fries karakter; de schaatsroute van de Friese Elfstedentocht loopt voorlangs.

ALGEMEEN

- Bouwjaar ca. 1850
- Vrijstaande woonboerderij
- Bescheiden woonoppervlak
- Riante inpandige ruimte met kansen
- Royaal perceeloppervlakte, 1.037m² groot
- Geheel verdient een modernisering en verduurzaming
- Levensloopbestendig wonen behoort tot de mogelijkheden
- Volop mogelijkheden voor een hobby, atelier, werkplaats of werkplek aan huis
- Gelegen aan het vaarwater en aan de schaatsroute van de Friese Elfstedentocht
- Gunstig gelegen nabij Bolsward, de A7 en de Afsluitdijk, waarmee de Randstad goed bereikbaar is.

Kortom, een karaktervolle en geheel goed onderhouden woonboerderij met volop potentie.

Een bijzondere woonstand, waar u alle ruimte krijgt voor het inbrengen van uw eigen woonwensen.

Alleen een bezichtiging geeft u de juiste indruk!





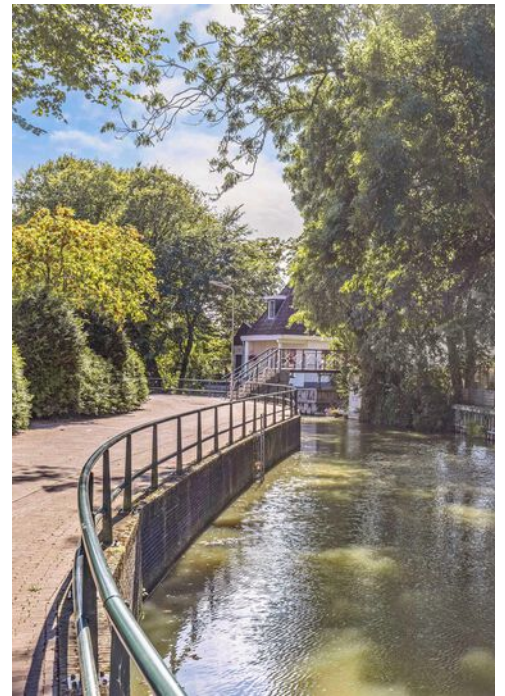












Plattegrond



Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Eerste verdieping



Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning – Interieur			
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- glas-in-lood in voordeur	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning – Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
Woning – Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

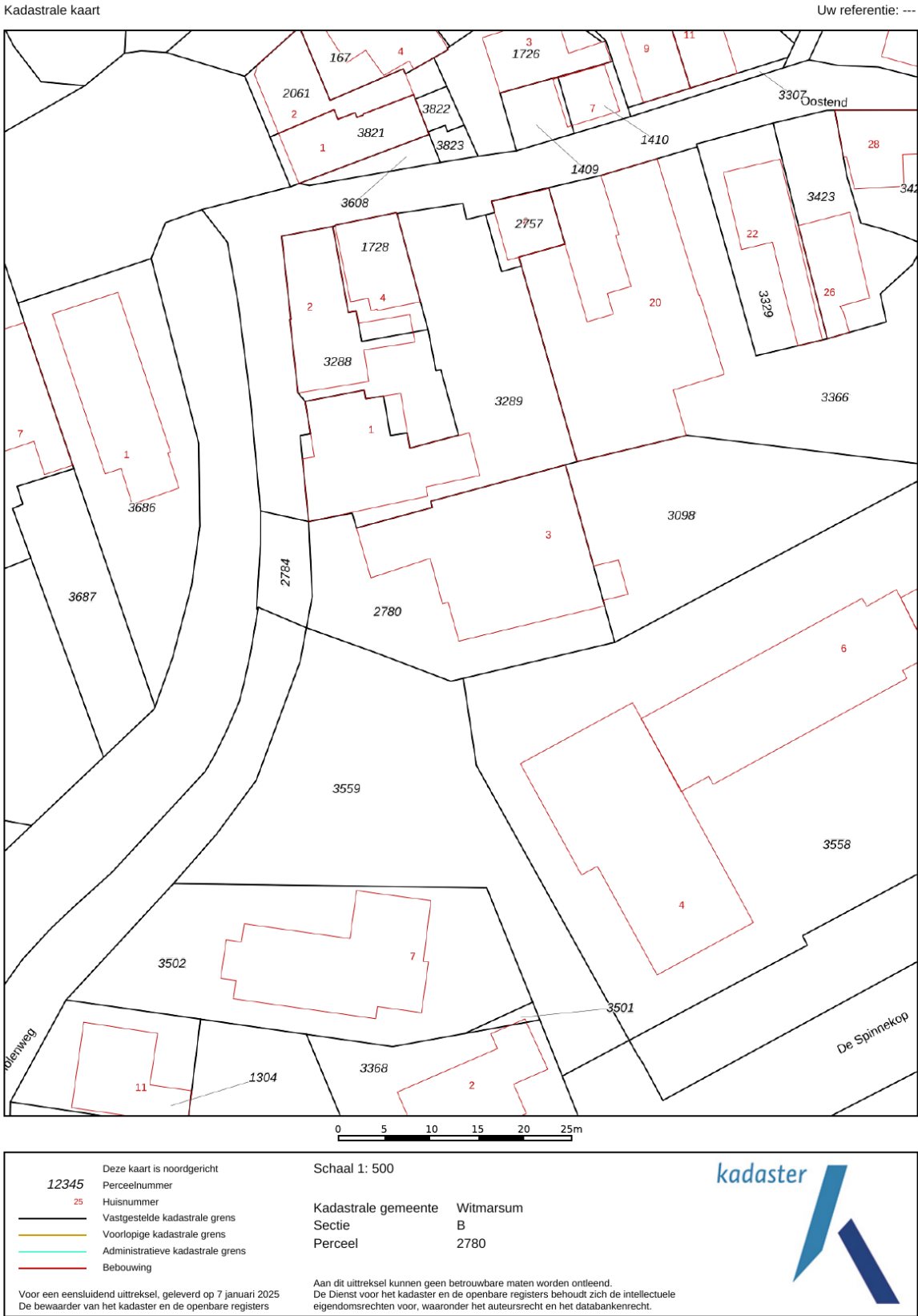
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning – Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- waterontharder	X		
Tuin – Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin – Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin – Bebouwing			
(Broei)kas		X	
overkapping met banken en kussens	X		
houten vlonders	X		
Tuin – Overig			
Overige tuin, te weten			

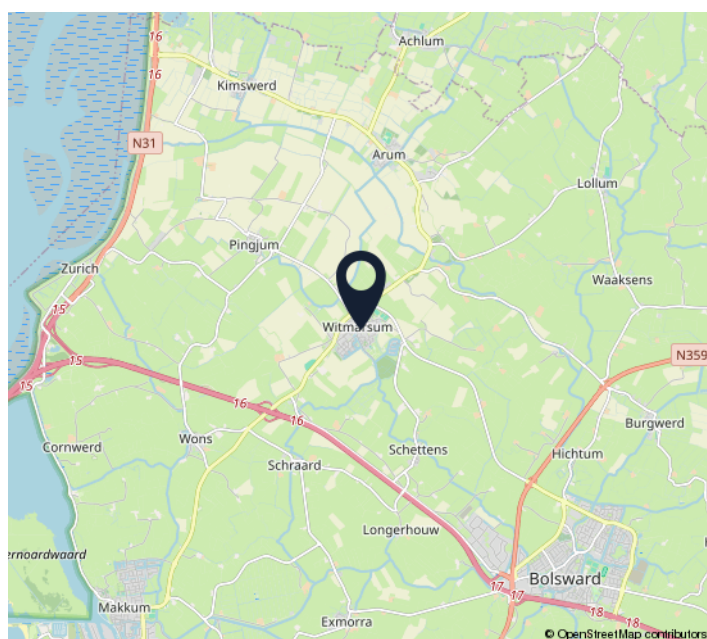
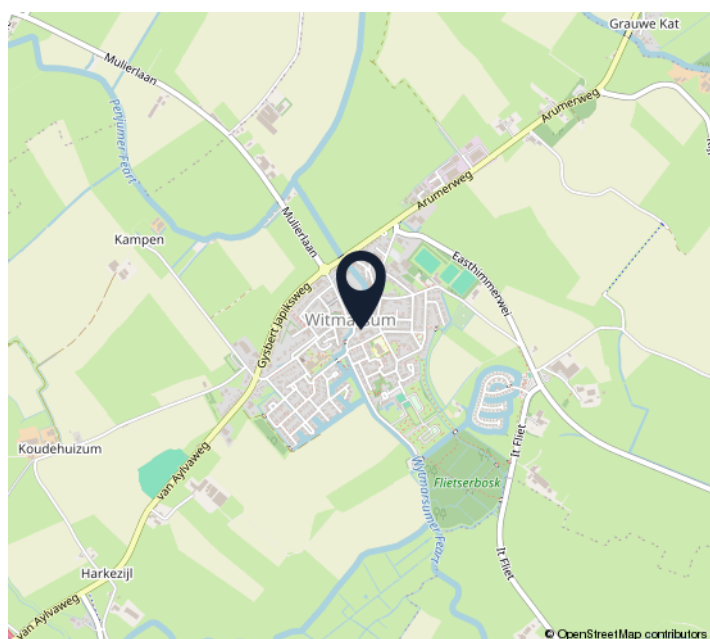
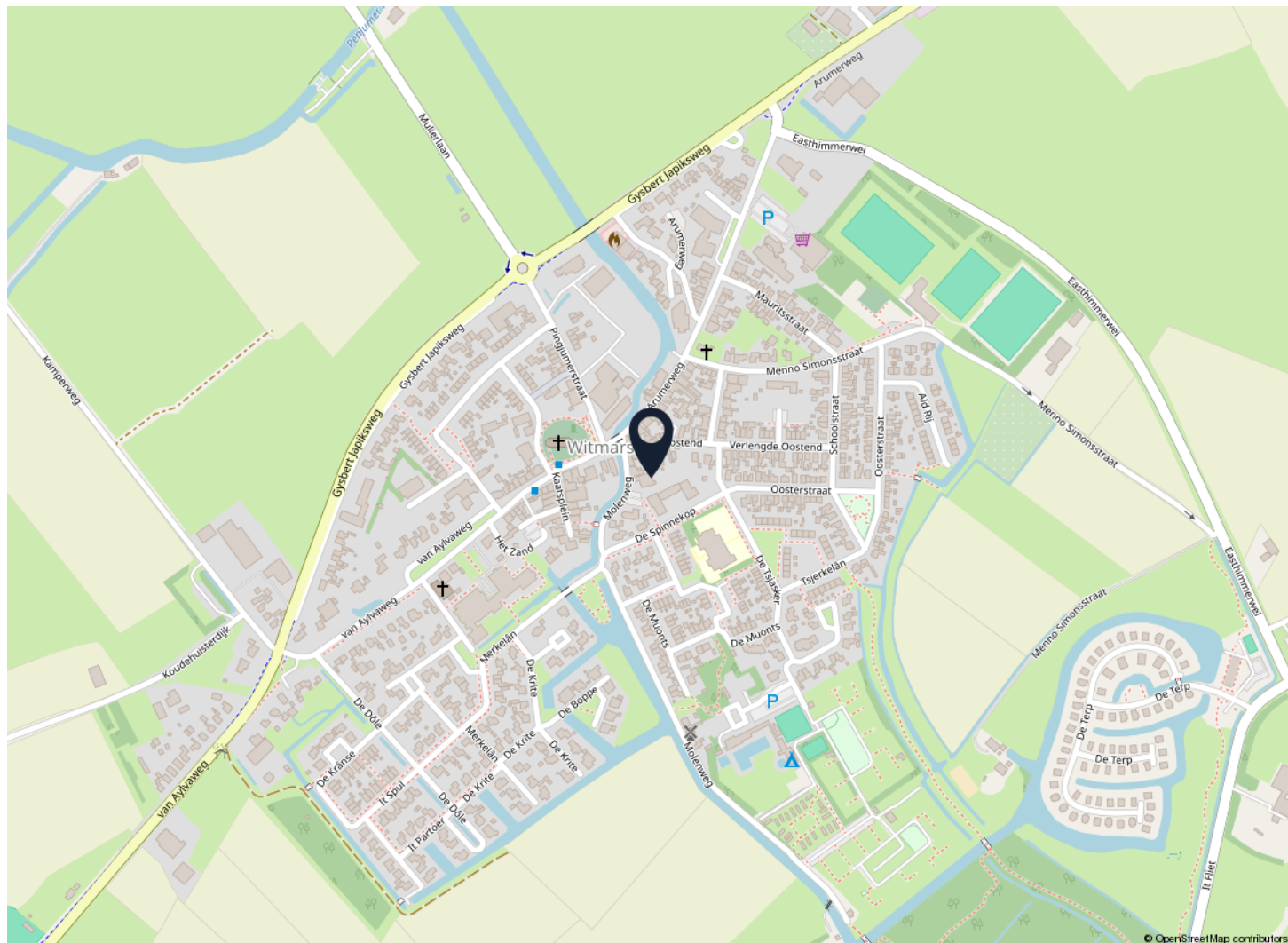
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Extra verkoopinformatie

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Ontbindende voorwaarde financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering wordt een termijn van 4 weken gehanteerd (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom/bankgarantie

In de koopovereenkomst wordt opgenomen dat de koper een waarborgsom of bankgarantie, ten bedrage van 10% van de koopsom, dient te storten op de derdenrekening van de betrokken notaris. Deze waarborg/bankgarantie vormt een onderdeel van de hypotheek en dient uiterlijk 2 weken, na verval van de ontbindende voorwaarde, inzake financiering, bij de notaris gesteld te zijn.

Mededelingsplicht verkoper

De verkoper heeft een mededelingsplicht. 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 waarvan verkoper op de hoogte is, maar welke niet direct zichtbaar zijn.

Onderzoek plicht

De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht. Dit betekent dat de koper zelfonderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoek plicht betreft, raden wij u aan een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Voor bestaande woningen geldt dat de bouw-kwaliteiten niet kunnen worden vergeleken met de bouwkwaliteiten van een nieuwbouwwoning. Hiervoor neemt Van Lelyveld Makelaardij een ouderdomsclausule op in de koopakte.

Asbest

Voor woningen, gebouwd tot bouwjaar 1993, waren asbesthoudende bouwmaterialen toegestaan. In woningen tot deze leeftijd kunnen dan ook asbesthoudende stoffen voorkomen, wel of niet direct met het oog waarneembaar. Van Lelyveld Makelaardij neemt in de koopakte de asbest-clausule op, die de verkoper vrijwaart voor alle aansprakelijkheid inzake het voorkomen van asbesthoudende materialen. Voor het verwijderen van asbest, dienen op grond van milieuwetten, speciale maatregelen getroffen te worden.

Extra verkoopinformatie

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden deze als bijlage behorend bij de koopovereenkomst, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Voorbehoud

Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij, noch de eigenaar van dit woonhuis, enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een definitief energielabel overhandigen, tenzij dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

Meetinstructie

De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle, door Van Lelyveld Makelaardij 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'.

Drie dagen bedenktijd voor de koper

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen beide partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van de kopie van de koopovereenkomst, wordt aangemerkt als terhandstelling daarvan aan de koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn.

Heeft u interesse?

EEN EIGEN HUIS.....

is daar waar we het gevoel van thuis zijn beleven.

Thuis is waar we herinneringen maken, geschiedenis schrijven én de toekomst vormgeven.

Van Lelyveld Makelaardij gedreven door passie!



Terp 50
8731 BA Wommels

0515-521041
info@vanlelyveldmakelaardij.nl
www.vanlelyveldmakelaardij.nl

