TE KOOP

# Lou Sânen 17

## Easternijtsjerk



Vraagprijs

€ 530.000

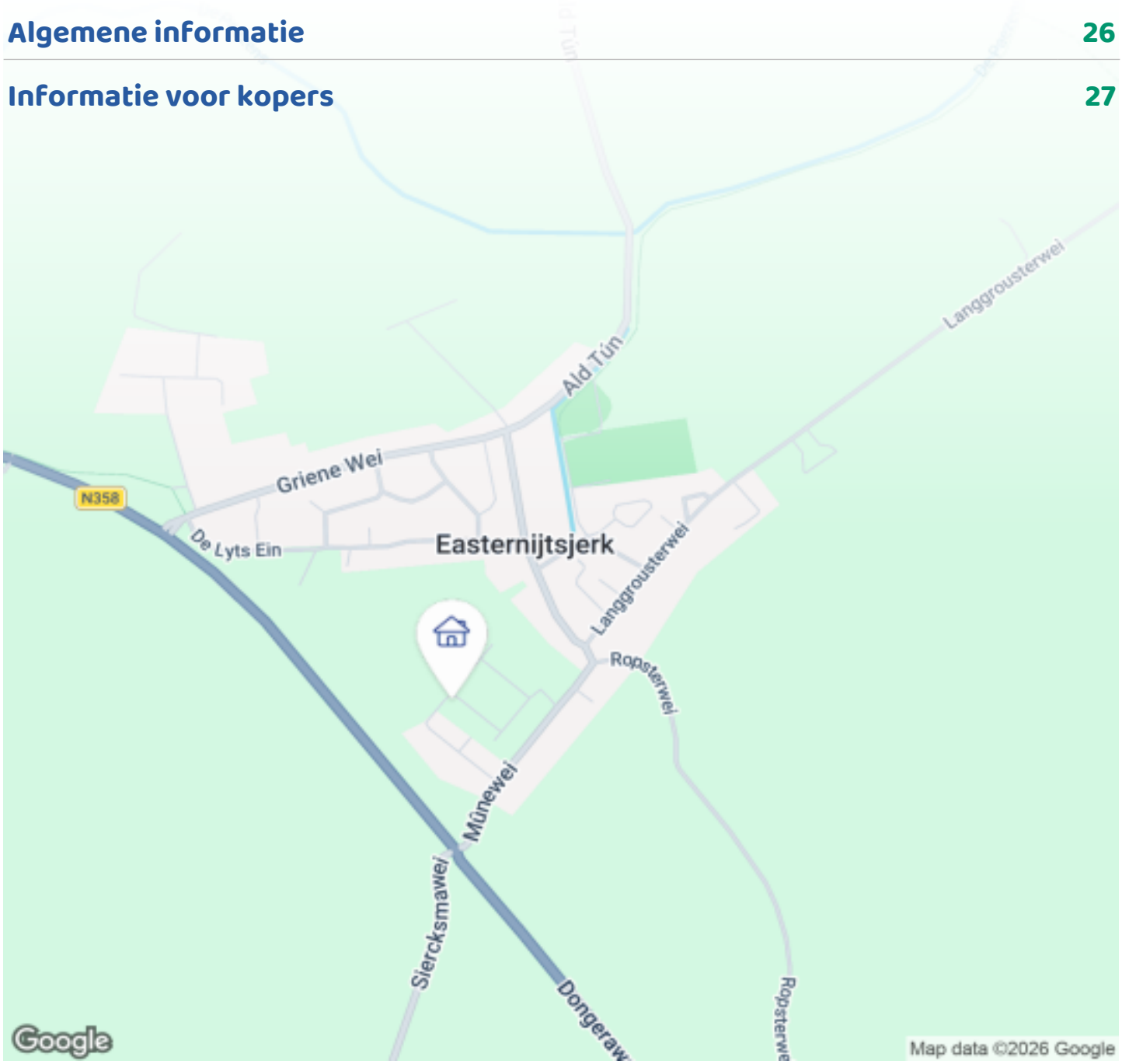
kosten koper

makelaarsland®

NVM

# WAAR VIND IK WAT?


| | |
|---|---|
| Omschrijving van de woning | 3 |
| Foto's | 5 |
| Plattegronden | 16 |
| Kenmerken | 20 |
| Zakenlijst | 23 |
| Huis op de kaart | 25 |
| Algemene informatie | 26 |
| Informatie voor kopers | 27 |

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Vrijstaand wonen in Easternijtsjerk, vlak bij de Waddenzee

Een ruime tuin, een plek om beschut buiten te zitten en de Waddenzee vlakbij: aan de Lou Sânen 17 komt het samen. Deze vrijstaande woning uit 2022 staat op een perceel van 567 m² en heeft een woonoppervlakte van 102 m². De woning is gasloos, gebouwd volgens de BENG-normen en heeft energielabel A+++.

Op de begane grond vindt u een luxe keuken met eetgedeelte. De keuken is voorzien van een vaatwasser, een fornuis met oven en een wijnkoeler: een fijne plek om te koken en samen aan tafel te zitten. Verder zijn er een woonkamer en een praktische bijkeuken, waar ook een waterontharder staat. Via de ruime hal, met toilet en meterkast, bereikt u de bovenverdieping.

Boven bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer. Daarnaast is er een ruime bergzolder over

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

de hele lengte van het huis. Hier staat de WTW-installatie en is volop plek voor kerstspullen en al die andere belangrijke dingen die u niet iedere dag nodig heeft, maar wel graag bewaart.

Ook buiten is er alle ruimte. De tuin heeft een terras met een overkapping van 6 meter breed en 3 meter diep: een heerlijke plek om beschut buiten te zitten, samen te eten of nog lang van een zomeravond te genieten. De grote garage en dubbele carport maken het geheel compleet.

Vrijstaand wonen in een mooi dorp, in een jonge en gasloze woning, met de Waddenzee vlakbij: Lou Sânen 17 in Easternijtsjerk is zeker een bezichtiging waard.



# FOTO'S

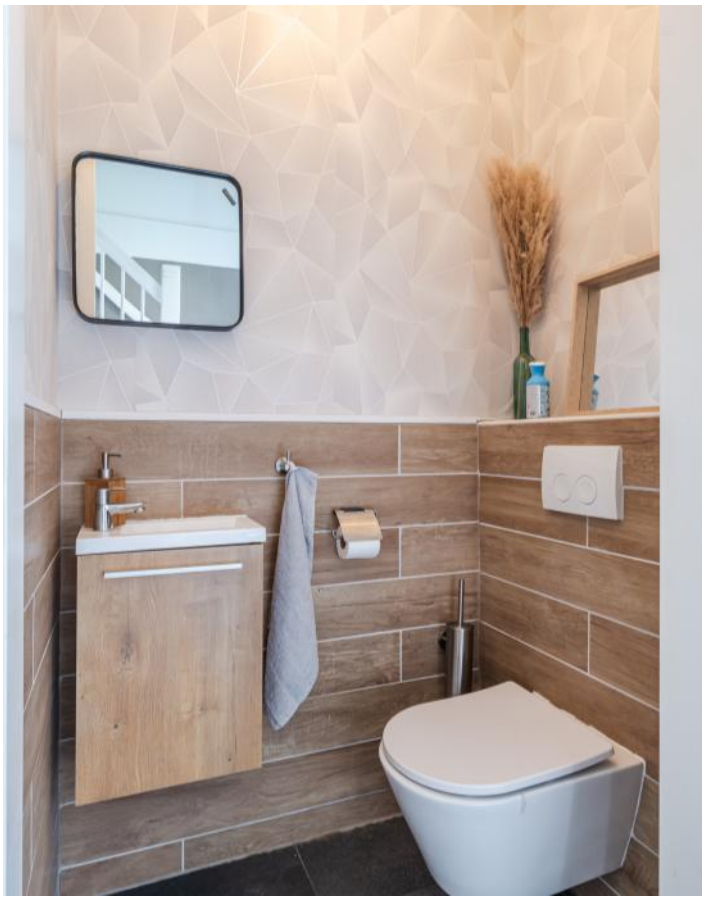






# FOTO'S













# FOTO'S











# FOTO'S











# FOTO'S











# FOTO'S











# FOTO'S







# FOTO'S











# FOTO'S











# FOTO'S











# FOTO'S

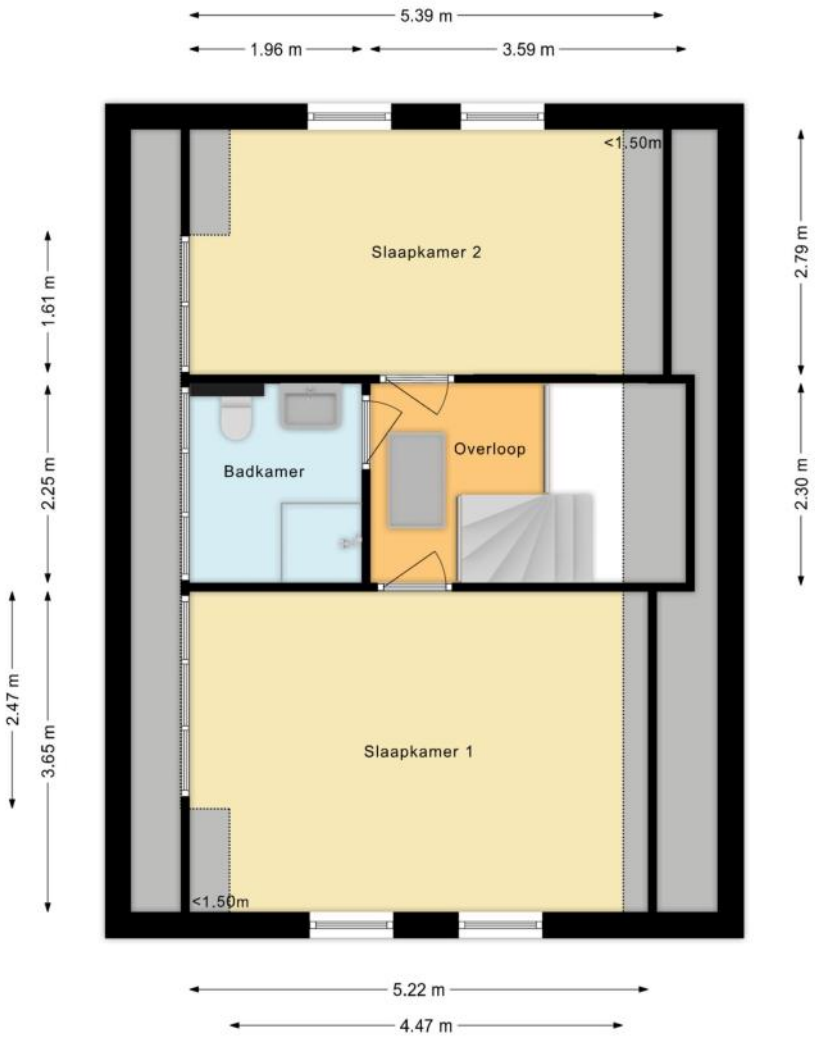




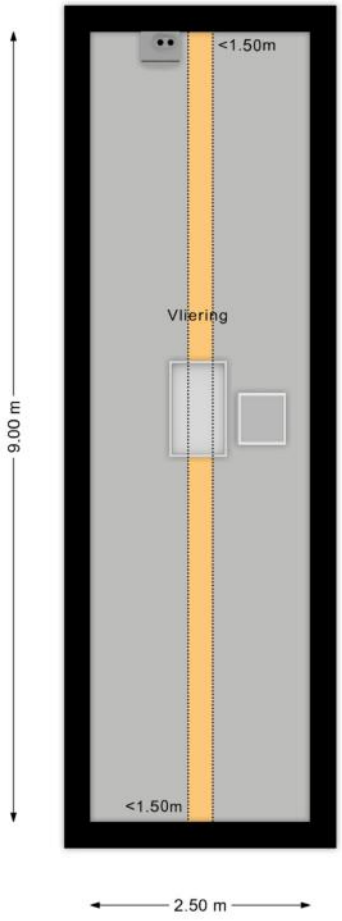
# PLATTEGRONDEN



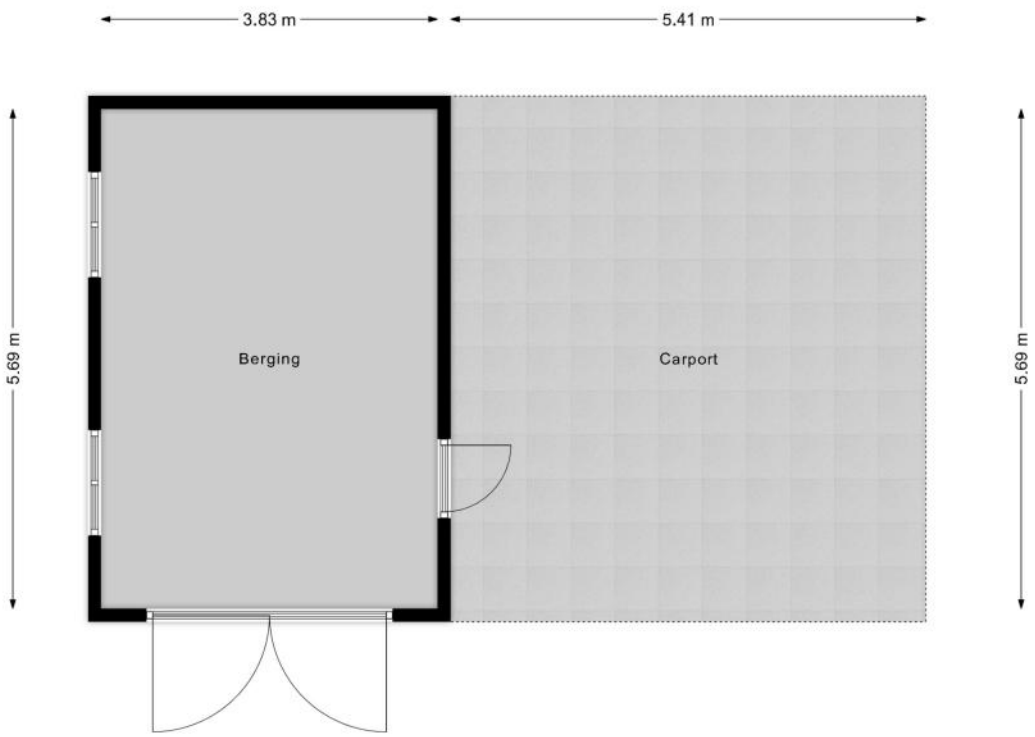
# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# KENMERKEN

## Bouw

| | |
|---|---|
| Soort woonhuis | **Eengezinswoning, Vrijstaande woning** |
| Bouwvorm | **Bestaande bouw** |
| Bouwjaar | **2022** |
| Soort dak | **Zadeldak** |
| Materiaal dak | **Pannen** |

## Oppervlakten en inhoud

| | |
|---|---|
| Perceeloppervlakte | **567 m²** |
| Inhoud | **391 m³** |

**Gebruiksoppervlakten ***

| | |
|---|---|
| Wonen (= woonoppervlakte) | **95 m²** |
| Overige inpandige ruimte | **3 m²** |
| Gebouwgebonden buitenruimte | **17 m²** |
| Externe bergruimte | **22 m²** |

*** Gebruiksoppervlakten**

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks - oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

| | |
|---|---|
| Aantal kamers | **4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)** |
| Aantal badkamers | **1 badkamer en 1 apart toilet** |
| Badkamervoorzieningen | **Toilet, wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche** |
| Aantal woonlagen | **2 woonlagen en een vliering** |
| Voorzieningen | **Mechanische ventilatie, TV kabel, Zonnepanelen** |

## Energie

| | |
|---|---|
| Energielabel | **A+++** |
| Isolatie | **Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR-glas** |
| Verwarming | **Vloerverwarming geheel, Warmtepomp** |
| Warm water | **Elektrische boiler eigendom** |

## Buitenruimte/omgeving

| | |
|---|---|
| Ligging | **Aan rustige weg, In woonwijk** |
| Tuin | **Tuin rondom** |
| Totale oppervlakte | **450 m²** |

# KENMERKEN

## Bergruimte

| | |
|---|---|
| Schuur/berging | **Vrijstaand hout** |
| Voorzieningen | **Voorzien van elektra** |

## Garage

| | |
|---|---|
| Soort | **Carport** |

## Parkeergelegenheid

| | |
|---|---|
| Soort parkeergelegenheid | **Op eigen terrein** |

## Kadastrale gegevens

**Nijkerk Friesland D 1482**

| | |
|---|---|
| Oppervlakte | **567 m²** |
| Eigendomssituatie | **Volle eigendom** |

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| Losse potten/planten | ● | | |
| Tuinhuisje/broeikas | ● | | |
| Buitenverlichting | ● | | |
| Vlaggenmast/vlaggenstokhouder | ● | | |
| Rookmelder | ● | | |
| Rolluiken | ● | | |
| Zonwering binnen (luxaflex e.d.) | ● | | |
| Zonnepanelen | ● | | |
| Oplaadpunt elektrische auto | | | ● |
| Horren | ● | | |
| Laminaat | ● | | |
| Boiler | ● | | |
| (Klok)thermostaat | ● | | |
| Fornuis | ● | | |
| Kookplaat | ● | | |
| Oven | ● | | |
| (combi)Magnetron | | | ● |
| Afzuigkap | ● | | |
| Vaatwasser | ● | | |
| Overige inbouwapparatuur | ● | | |
| Binnenverlichting | ● | | |
| Losse kasten | | | ● |
| Wastafelaccessoires | | ● | |
| Toiletaccessoires | | ● | |
| Badkameraccessoires | | ● | |
| Koel-vriescombinatie | | | ● |

# ZAKENLIJST

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| Koffiezetapparaat | | ● | |
| Wastafelmeubel | ● | | |
| Brievenbus | ● | | |
| (Voordeur)bel | ● | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ● | | |
| Mechanische ventilatie | ● | | |



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT




Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Nijkerk Friesland |
| Sectie | D |
| Perceel | 1482 |

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# ALGEMENE INFORMATIE

### Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via
• telefoon 088 200 2000
• makelaarsland.nl
De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

### Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:
• telefoon 088 200 2000
• het online biedingsformulier
Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button ‘doe een bod’ bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

### Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?


**Gratis hypotheekgesprek**

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

**De Makelaarsland Biedgids**

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

# INFORMATIE VOOR KOPERS

### Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

### Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

### Waarborgsom / bankgarantie

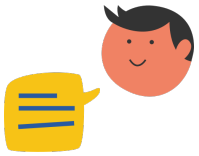
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

### Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

### Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. 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.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

### Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

### Energielabel

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

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

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

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland 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'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.