



**VAN DER WAL**  
COMPLEET ADVIES IN WONEN



## Peazens, De Buorren 18

Vraagprijs € 149.500,- k.k.





# Kenmerken & specificaties

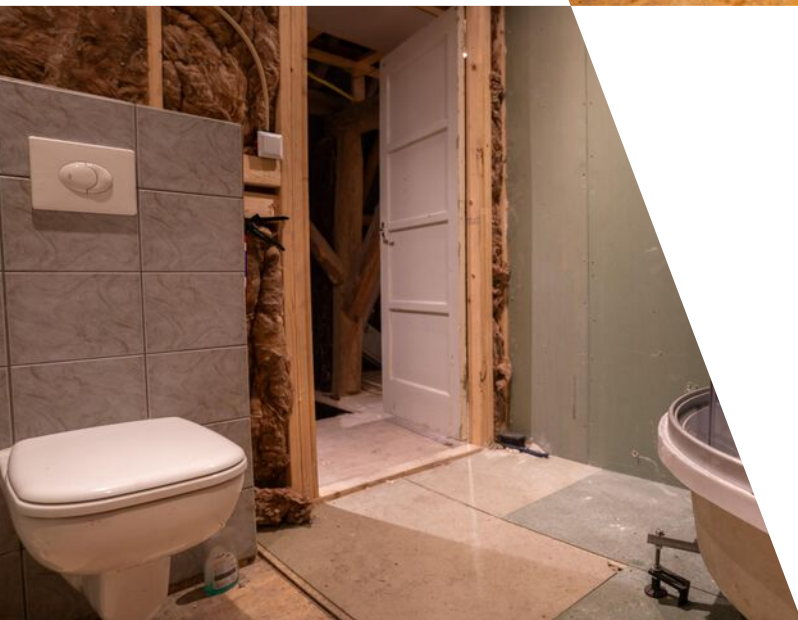
|                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| Bouwjaar:                 | 1800                       |
| Soort:                    | woonboerderij, klusproject |
| Kamers:                   | 4                          |
| Inhoud:                   | 1.140 m <sup>3</sup>       |
| Woonoppervlakte:          | 130 m <sup>2</sup>         |
| Perceeloppervlakte:       | 316 m <sup>2</sup>         |
| Overige inpandige ruimte: | 124 m <sup>2</sup>         |
| Verwarming:               | c.v.-ketel                 |
| Energielabel              | D                          |
| Isolatie:                 | gedeeltelijk dubbel glas   |



# Omschrijving

Klussers opgelet! Twee rechterhanden en op zoek naar een klusproject? Deze woonboerderij gelegen in het pittoreske tweelingdorp Peazens-Moddergat biedt heel veel mogelijkheden voor de handige klusser! Peazens is een oud vissersdorpje aan de rand van de zeedijk: hier woon je met de Waddenzee op steenworp afstand, in alle rust en ruimte.

Fietsen, wandelen of uitwaaien aan zee...., een dagje naar Ameland of liever meer levendigheid opzoeken? Dan biedt bijvoorbeeld het nabij gelegen Dokkum een mooi aanbod aan winkels en horecagelegenheden.



## Indeling

B.g.: entree, hal met meterkast, woonkamer met raampartijen aan de voorkant, een schouw en een balkenplafond. Tussenhal met toegang naar de keukenruimte: deze ruimte (deels voorbereid en ingericht) heeft een niveauverschil, via een trappetje kom je bij de keuken. Via de bijkeuken (met ruimte voor een witgoedopstelling) kom je in de besloten tuin.

Boven (1ste verd.): de trapopgang bevindt zich tussen de woonkamer en de keuken. Op de verdieping is

een opzet gemaakt voor een indeling met een slaapkamer en een badkamer. Er is een bestaande slaapkamer aan de voorzijde van de woning.

Schuur: Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de inpandige schuur, een ruimte waar naar hartenlust kan worden geklust. Er is veel vrije hoogte, en de ruimte beschikt aan de voor- en aan de achterzijde over openslaande deuren. De ruimte is niet geïsoleerd, en tevens is het houtwerk aan onderhoud toe.

Tuin: De tuin is naar eigen wens te ontwerpen en aan te leggen. Er is voldoende privacy en de ligging is gunstig (op het zuiden).





4743

 Waddentour  
www.waddentour.nl

**De Buorren 18**

**Toen**  
Boerderij met zogenaamde doornit (trochreed).

**Nu**  
Woonhuis

**Bijzonderheden**  
Aan de achterkant van de boerderij bevonden zich dezelfde grote schuurdeuren als voor. Door de dichte bebouwing van destijds, was er geen andere mogelijkheid om met werktuigen achter het pand of op het land te komen.



Bouwjaar ca. 1800  
De Buorren 18 | Paesens





## Algemeen

Deze boerderij is aan groot onderhoud toe, zowel wat betreft modernisatie, alsook het verduurzamen. Dit geeft een nieuwe eigenaar de mogelijkheid om het geheel naar eigen wens en inzicht in te delen, in te richten en voor de toekomst klaar te maken.

Denk daarbij bijvoorbeeld aan het creëren van een royale living met zicht op de tuin!

Wij hebben alvast inspiratie voor je toegevoegd in onze presentatie (zie de artist impression).

Een potentieel droomhuis in een heerlijke rustige woonomgeving.

Totale perceeloppervlakte: 316 m<sup>2</sup>.



# Disclaimer

De onderstaande clause(s) zullen in de koopovereenkomst worden opgenomen:

"Het is koper bekend dat er met betrekking tot de onroerende zaak sprake is van ernstig achterstallig onderhoud"

Het is koper bekend dat de woning meer dan 200 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen"

"In de onroerende zaak zijn asbesthoudende stoffen aanwezig. In het geval deze worden verwijderd, dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen, die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien"

Let op.

De woning wordt verkocht onder de conditie "as is, where is". Dat betekent dat koper het verkochte aanvaardt in de toestand waarin het verkochte zich ten tijde van de koop bevindt (juridisch, fiscaal, technisch) en verkoper geen garanties geeft met betrekking tot het verkochte. In afwijking van artikel 7:17 lid 1 en 2 van het Burgerlijk Wetboek komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Deze informatie (inclusief bijlagen) van Van der Wal makelaars bv is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Voor mogelijke onjuistheid en/of onvolledigheid van de verstrekte informatie kan Van der Wal makelaars bv geen aansprakelijkheid aanvaarden, evenmin kunnen aan de inhoud van deze informatie (inclusief bijlagen) rechten worden ontleend. Deze informatie is geheel vrijblijvend en niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een voorstel.

Een object met heel veel mogelijkheden, maar wat met recht een klusproject mag worden genoemd. Er is sprake van (ernstig) achterstallig onderhoud. Ben je handig en kun je zelf veel doen, dan kan dit een aantrekkelijke mogelijkheid zijn om een royaal woonhuis, misschien wel een combinatie van wonen en werken te realiseren, op een mooie locatie in een klein dorp direct aan de Waddenzee. En:

- er is geen centrale verwarming aangesloten (er is een CV ketel aanwezig - echter niet goed werkend).
- er is een nieuwe meterkast in de hal geplaatst;
- de woonkamer en de linker zijgevel zijn na-geïsoleerd, de overige buitenmuren zijn niet geïsoleerd;
- de ramen aan de voorzijde b.g. zijn van dubbel glas;
- sanitair is in voorbereiding, niet aangesloten;
- er zijn sporen aanwezig van houtworm;
- de huidige eigenaar heeft een (eerste) begin gemaakt met de renovatie, echter i.v.m. veranderende privé omstandigheden te weinig tijd gehad om het project tot een goed einde te brengen.

# Plattegrond



Plattegrond is opgemaakt ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

# Plattegrond



Plattegrond is opgemaakt ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.


# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

|  |                            |                                       |   |
|--|----------------------------|---------------------------------------|---|
| <b>12345</b><br>Perceelnummer  | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500                         |  |
| <b>25</b><br>Huisnummer  |                            | Kadastrale gemeente Nijkerk Friesland |   |
|  Vastgestelde kadastrale grens    |                            | Sectie D                              |   |
|  Voorlopige kadastrale grens      |                            | Perceel 512                           |   |
|  Administratieve kadastrale grens |                            |                                       |   |
|  Bebouwing                        |                            |                                       |   |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 oktober 2023  
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.



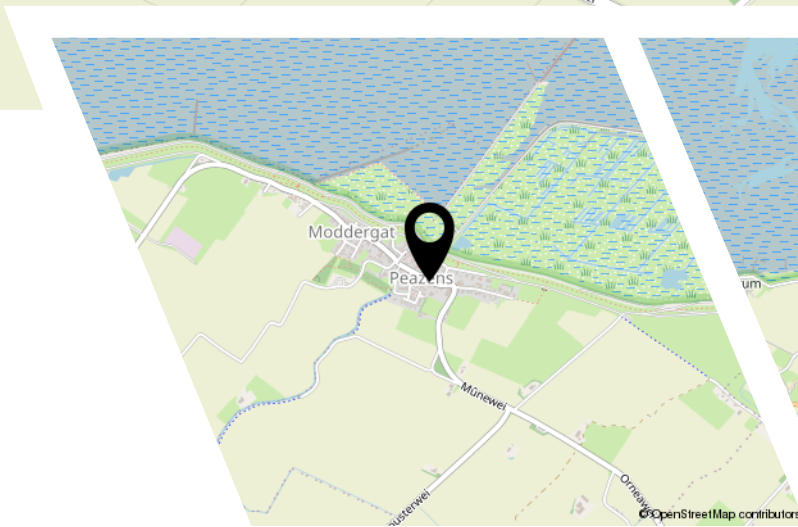
## Peazens

Peazens vormt samen met Moddergat een zgn. tweelingdorp (de dorpen zijn samen een gemeenschap) vlakbij de Waddenzee. Het is ontstaan als een vissersdorp, en er zijn nog een heel aantal oude vissershuisjes te vinden. Het is een pittoresk dorpje, in Noordoost Friesland, met een mooi kweldergebied achter de dijk. De visserij is nog steeds een bron van inkomen, maar de schepen hebben nu hun thuishaven in Lauwersoog. Er is een dorps huis (in Peazens), er is een basisschool en er zijn diverse verenigingen. Voor boodschappen kun je terecht in de nabij gelegen dorpen als Oosternijkerk of Anjum, en ook de stad Dokkum is op ca. 15 min. rijden een aantrekkelijke optie om te winkelen.



# Locatie

De Buorren 18  
9136 PV Peazens





# Over ons

## Natuurlijk Van der Wal

Wonen is meer dan een dak boven je hoofd. Je hebt uitgesproken ideeën over hoe je het hebben wilt. Of juist onuitgesproken wensen, omdat je twijfelt tussen verbouwen of verhuizen... Van der Wal begrijpt dit en weet hoe je tot verantwoorde beslissingen kunt komen. Wij doen dit werk tenslotte al ruim 40 jaar, en het is onze tweede natuur geworden. Jouw huis vind je bij Van der Wal. Bij Van der Wal werken gediplomeerde en gecertificeerde specialisten op het gebied van woning- en bedrijfsmakelaardij, en we werken samen met diverse professionals die gespecialiseerd zijn in allerlei disciplines, zoals hypotheek en assurantiën. Wij gaan voor 'n eerlijk, onafhankelijk advies en een compleet advies in wonen. Advies waar je echt iets mee kunt!

## Compleet advies in wonen...

Ons advies gaat verder dan je voorkeur. Heb je een frisse kijk nodig op je huidige of nieuwe interieur? Groeien je tuinideeën je boven het hoofd? Zoek je een verbeterde receptuur voor je keuken? Met ons totaaladvies kom je er altijd uit. We kennen een heel aantal deskundigen die net zo betrokken zijn als jij en wij. Kom gerust bij ons langs om eens vrijblijvend van gedachten te wisselen.

## Uw partner in bedrijfshuisvesting ...

Wat we voor particulieren doen, kunnen we ook voor onze bedrijfsmatige opdrachtgevers. We helpen u graag op het gebied van de ver- en aanhuur, alsmede de ver- en aankoop van kantoren, bedrijfspanden en winkels. Bovendien bent u bij ons aan het juiste adres voor goed onderbouwde taxaties en adviezen van een gecertificeerd makelaar. U kunt vertrouwen op onze deskundigheid. Neem vrijblijvend contact met ons op; wij vertellen u graag wat we aan onroerend goed in huis hebben.



## Tot slot...

Een taxatie geeft een waarde van de woning en is nodig voor o.a. het verkrijgen van een financiering. Als geregistreerd taxateur informeren wij u graag over de mogelijkheden.

Bedankt namens ons en onze opdrachtgevers dat u belangstelling toont voor deze woning. Wij verzamelen onze informatie zorgvuldig. Deze brochure dient als informatief te worden gezien, daar kunnen geen rechten aan worden ontleend. Hoe groot wij bij Van der Wal makelaars ook waarde hechten aan zorgvuldigheid, toch is het mogelijk dat de informatie enigszins afwijkt van de werkelijkheid.

Als koper heeft u ook een eigen onderzoeksplicht. U kunt daarin bij aankoop van een woning een beroep doen op vele diverse deskundigen. Daarom is het verstandig om een aankoopmakelaar in de hand te nemen. Die gaat deze route samen met u bewandelen en neemt u de zorgen uit handen!

Na een bezichtiging van een woning zijn wij benieuwd wat u van de woning vindt. Hebben wij u uw droomwoning kunnen laten zien? Ook de verkoper is benieuwd naar uw oordeel. Wij stellen het dan ook zeer op prijs dat we een reactie van u mogen ontvangen!

## Natuurlijk Van der Wal

### Op werkdagen:

|                        |                   |               |
|------------------------|-------------------|---------------|
| Telefonisch bereikbaar | 9:00 - 12:30      | 13:30 - 17:00 |
| Kantoor open           | 8:30 - 12:30      | 13:30 - 17:30 |
| Per mail               | Altijd bereikbaar |               |



# Vraag en antwoord

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door: a) Een tegenbod te doen. b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

## 5. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

## 6. Mag een makelaar namens verkoper een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

## 7. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt: a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan 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 gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet. b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

## 8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

## 9. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- Voorbehoud verkoop eigen woning (met een 2 x 24 uur clause).

# Vraag en antwoord

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie hierna). Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

## 10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

## 11. Wat is de 2 x 24 uur clause (met voorbehoud verkoop eigen woning)?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koopt u met de NVM No-Risk clause dan kunt u die overstap vaak wel maken. De 2 x 24 uur clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten. De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de 2 x 24 uur clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de 2 x 24 uur clause, dan krijgt de eerste koper 2 x 24 uur bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

## 12. Waar vind ik de algemene voorwaarden?

Vastgoed Pro kent de Algemene voorwaarden particulier vastgoed en de Algemene Voorwaarden bedrijfsmatig vastgoed. Deze voorwaarden zijn terug te vinden op onze website onder: <https://vanderwalmakelaars.nl/algemenevoorwaarden/>, en op te vragen bij de brancheorganisatie. De Algemene voorwaarden zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

## 13. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen: a) Overdrachtsbelasting. b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

## 14. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende makelaar in te schakelen.

## 15. Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?

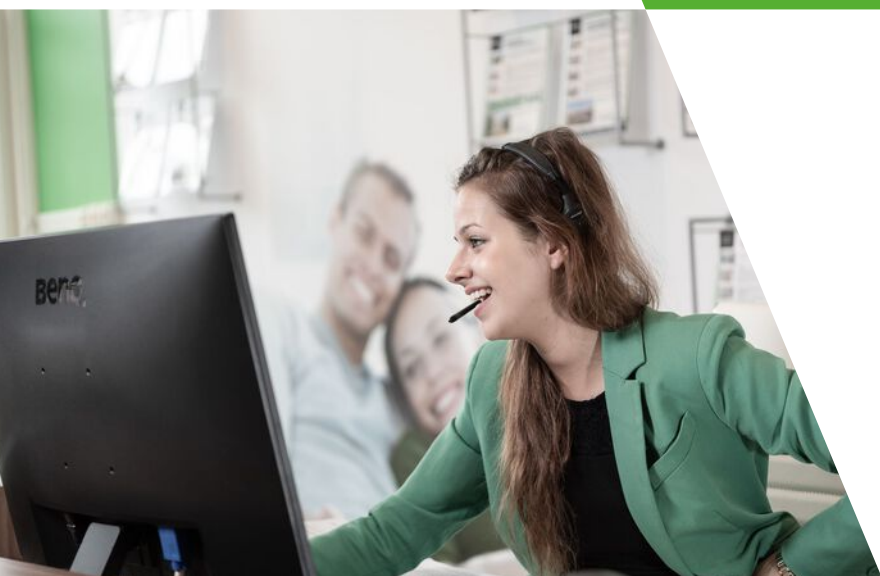
Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kunt u denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper. Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkomt u dat u achteraf voor verrassingen te komen staan.

## 16. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

Makelaars dienen het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten: a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast. b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap. c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia. d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage. Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet mee gemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m2 worden genegeerd.

Meer informatie over dit onderwerp vindt u op de site van de Waarderingskamer, onder: <https://www.waarderingskamer.nl/hulpmiddelen-gemeenten/meetinstructies-gebruiksoppervlakte-inhoud/>.

# Interesse?



Noord 58  
8801 KR Franeker  
Telefoon: 0517 - 395225

Zuiderhaven 7  
8861 CJ Harlingen  
Telefoon: 0517 - 431224

[receptie@vdwalmakelaars.nl](mailto:receptie@vdwalmakelaars.nl)  
[www.vanderwalmakelaars.nl](http://www.vanderwalmakelaars.nl)