

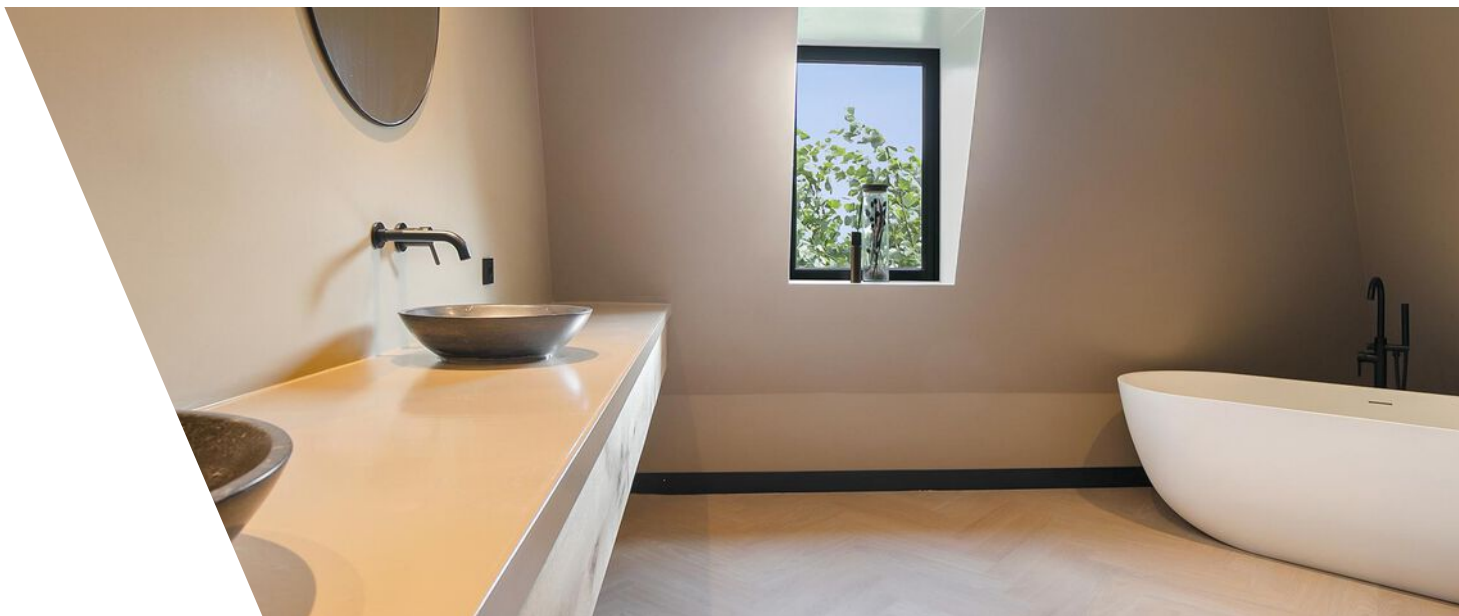
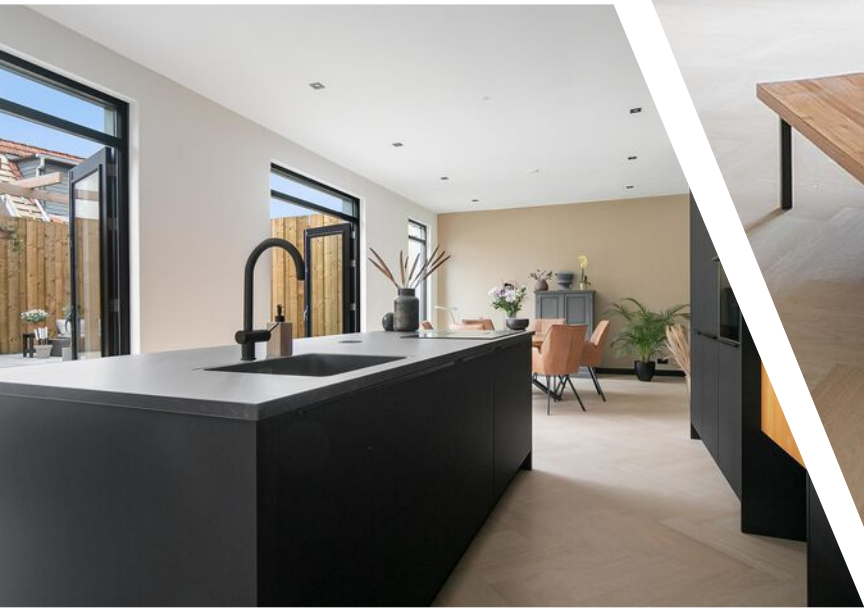


VAN DER WAL
COMPLEET ADVIES IN WONEN



Oosterbierum, Keatsebuorren 13

Vraagprijs € 549.500,- k.k.





Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	2021
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	850 m ³
Woonoppervlakte:	233 m ²
Perceeloppervlakte:	353 m ²
Externe bergruimte:	23 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Bouwjaar cv:	2021
Energie label	A
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd



Omschrijving

Dit is een droomwoning! Wat een luxe en allure, en dat in een fraai, karakteristiek jasje! Heel bijzonder: de woning is geheel vernieuwbouwd, waarbij kosten noch moeite zijn bespaard. Hier hoef je echt niets meer te doen, en bovendien heeft het een A (energie)label!

Deze nieuwgebouwde woning ligt op een historische locatie in het centrum van dorp: sinds 1654 was er op dit adres een bakkerij annex dorpscafé gevestigd. In het boek de "Bakkers fan Easterbierrum" is deze hele historie vastgelegd. Maar nu is er een nieuw hoofdstuk geschreven: het gehele gebouw is compleet opnieuw opgetrokken, overeenkomstig de eisen van deze tijd en met een extra stuk "Hollywood" allure. Laat je verrassen door wat je achter de karakteristieke gevel aantreft...



In nieuwstaat...

Echt alles is nieuw: betonvloeren met vloerverwarming, er zijn nieuwe ramen, deuren en kozijnen, er is volledig nieuw installatiewerk (leidingen, elektra etc.), alles is strak afgewerkt en ingebouwd/weggewerkt, overal door de woning zijn inbouwspots, moderne zwarte deuren en deurbeslag, de begane grond heeft een fraaie visgraat dekvloer en de woning is uitstekend geïsoleerd. Het geheel is met respect voor de historie gebouwd. De achtergevel is met zink zetwerk bekleed, wat bijdraagt aan de hoogwaardige uitstraling.

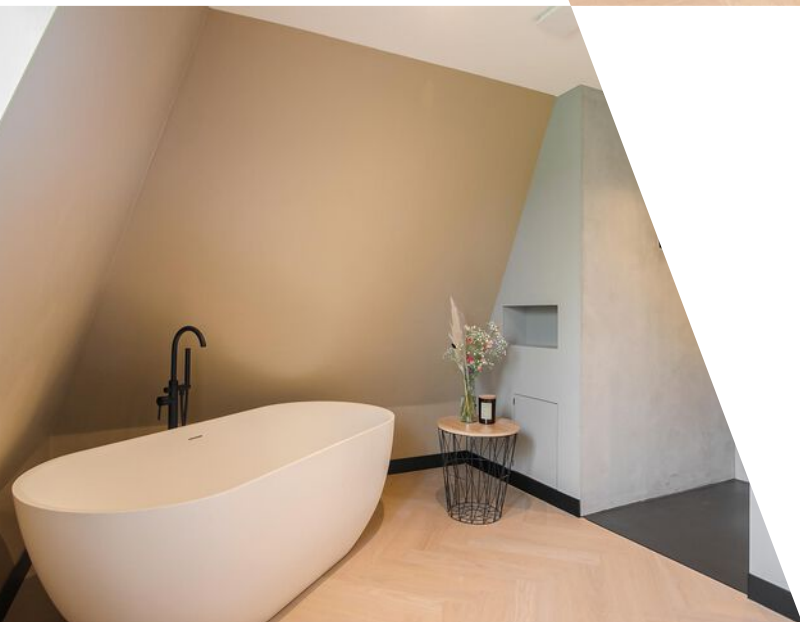
Deze informatie (inclusief bijlagen) van Van der Wal makelaars bv is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Voor mogelijke onjuistheid en/of onvolledigheid van de verstrekte informatie kan Van der Wal makelaars bv geen aansprakelijkheid aanvaarden, evenmin kunnen aan de inhoud van deze informatie (inclusief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



Indeling

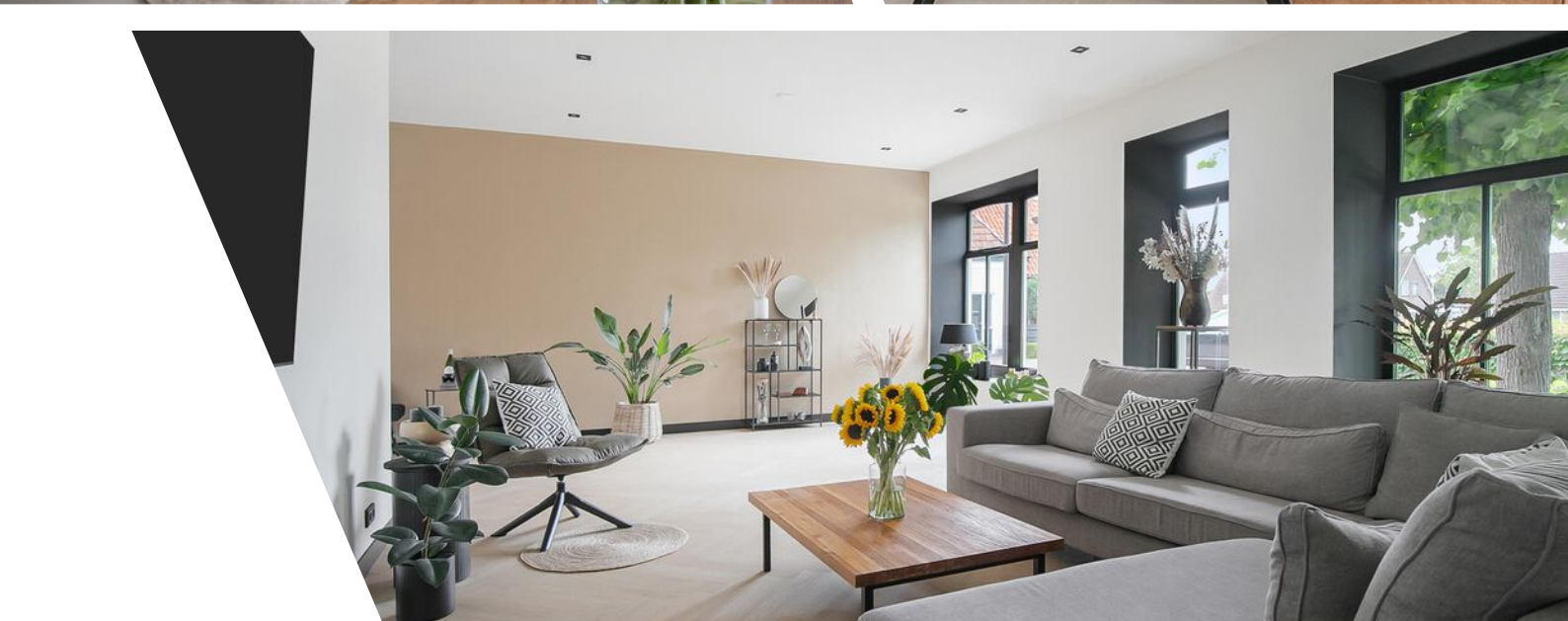
B.g.: entree met hal/gang met garderobe en meterkast, en toilet; aan de voorzijde van de woning is de royale living met diverse hoge raampartijen en brede vensterbanken, de trapopgang is geïntegreerd in de tussenwand annex roomdivider, achter is de woonkeuken: heerlijk ruim en met een groot kookeiland en een kastenwand met diverse inbouwapparatuur. Ook hier is veel lichtinval door een hoog raam en de dubbele set openslaande deuren naar de tuin. Aangrenzend is de wasruimte met speelbak en nog een deur naar de tuin.

De beschutte binnentuin is geheel beschut en onderhoudsvrij ingericht met een groot terras (via opstapjes) met een grote haard (leuk detail: dat is de voormalige bakkersoven), een pergola, vakken met gras en split. Tevens is er een vrijstaande berging van ca. 23 m². Verkopers hebben een vergunning voor een nieuwe garage met kap t.p.v. de bestaande berging: zie tekeningen.



Indeling vervolg

Boven (1ste verd.): overloop, toilet en wasruimte, 4 grote slaapkamers en aan de voorzijde een kleinere slaapkamer; de grote en zeer luxe uitgevoerde badkamer (ca. 18 m²) met een wastafelmeubel met marmere accenten, 2 wasschalen met in de wand geïntegreerde kranen en ronde spiegels, een vrijstaand ligbad en een inloopdouche met stortdouche en handdouche.







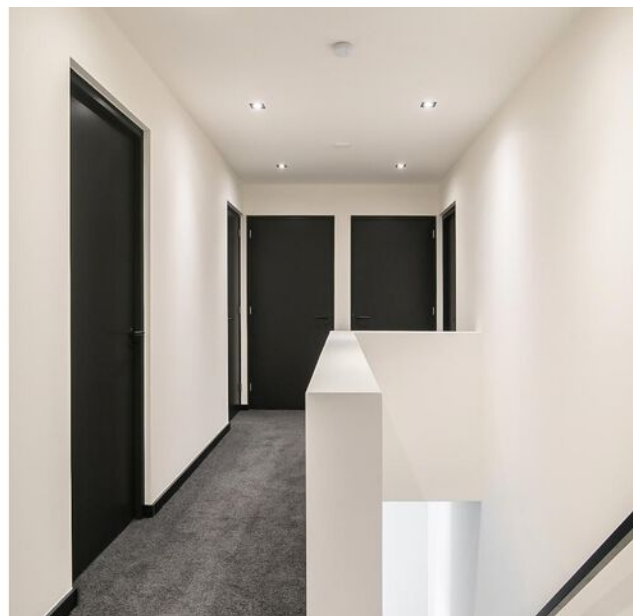
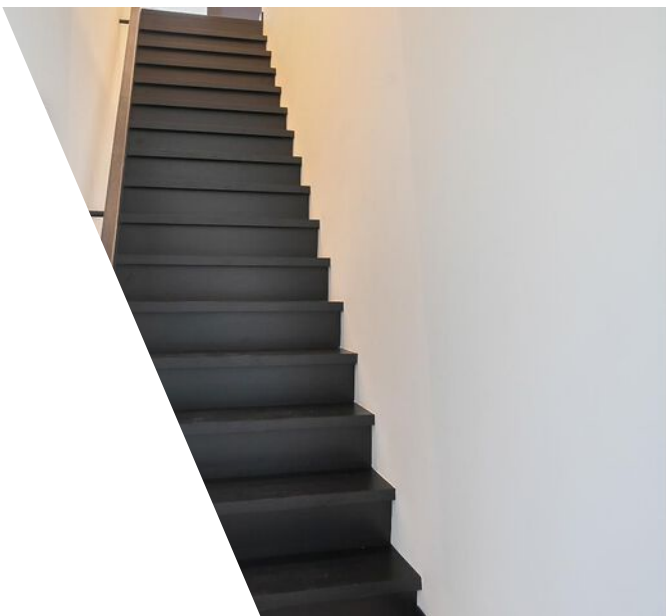


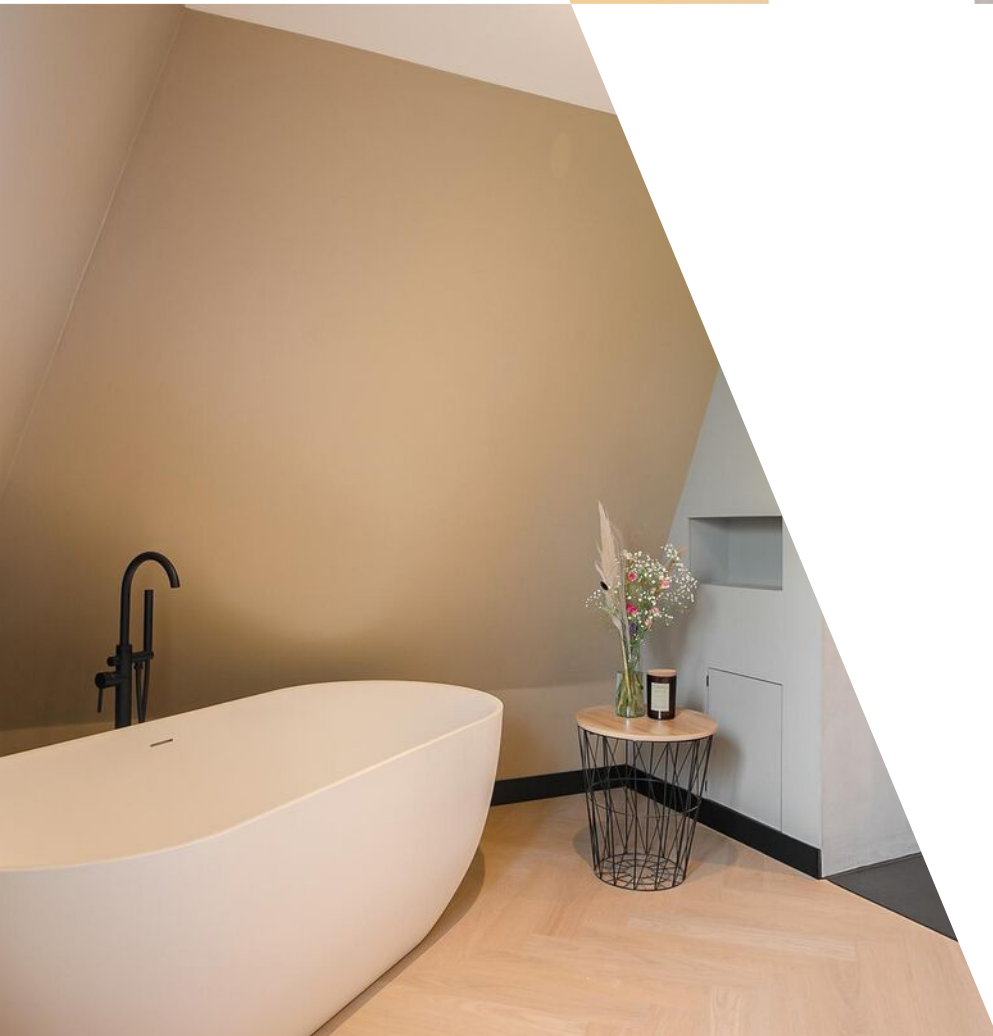


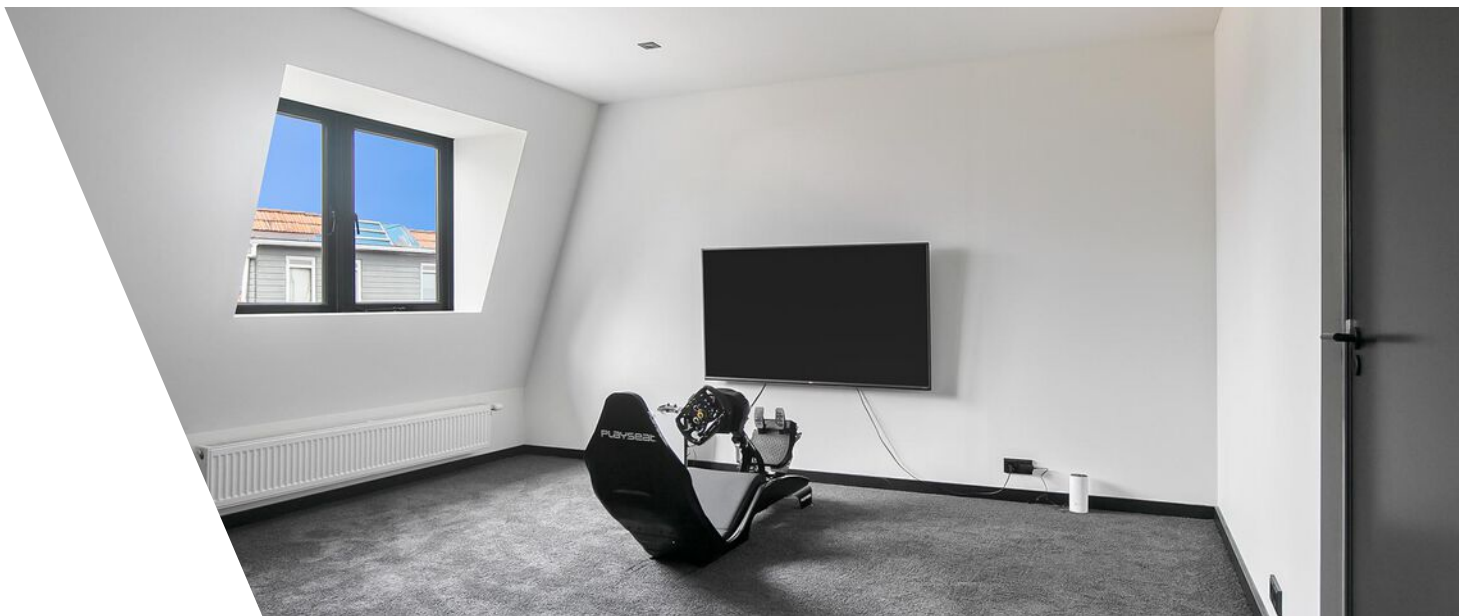
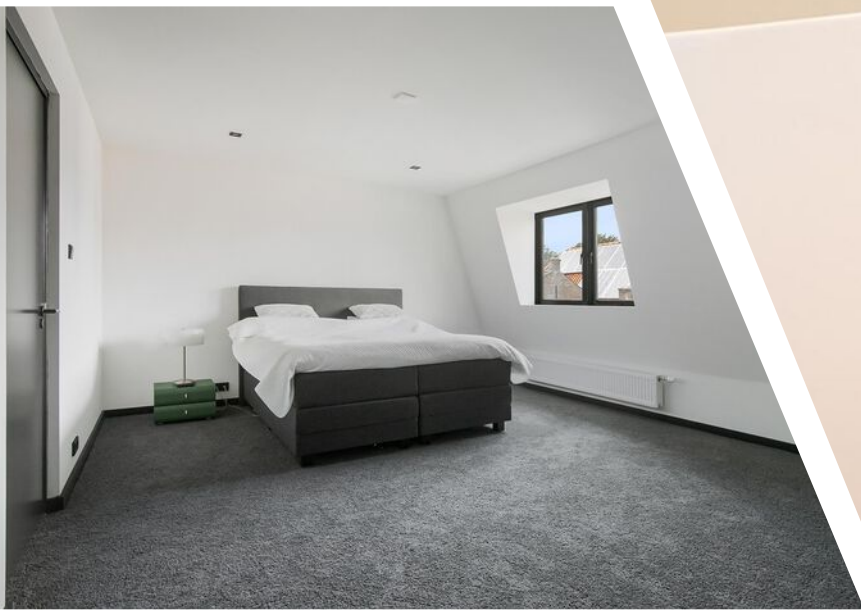
Algemeen

Algemeen: een heel royale en luxe nieuw opgetrokken woning in een karakteristiek jasje, energiezuinig (A label!) en rustig gelegen in het hart van het dorp, en o.a.:

- verwarming en warm water middels CV combiketel (Intergas HR ketel van 2021), vloerverwarming op de begane grond;
- uitstekend geïsoleerd middels vloer-, muur-, dak- en glisolatie;
- volledig nieuw installatiewerk en uitgebreid elektra;
- wonen en werken zou hier prima kunnen: Bestemmingsomschrijving Wonen - 1 (woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor: een aan-huis-verbonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten);
- recent is de woonomgeving gemoderniseerd en ingericht met o.a. nieuw straatmeubilair en bestrating. De dorpskern en leefbaarheid stonden hierbij centraal: er zijn o.a. een speeltuin en een pleintje gerealiseerd.











Oosterbierum

Recent is de woonomgeving gemoderniseerd en ingericht met o.a. nieuw straatmeubilair en bestrating. De dorpskern en leefbaarheid stonden hierbij centraal: er zijn o.a. een speeltuin en een pleintje gerealiseerd.

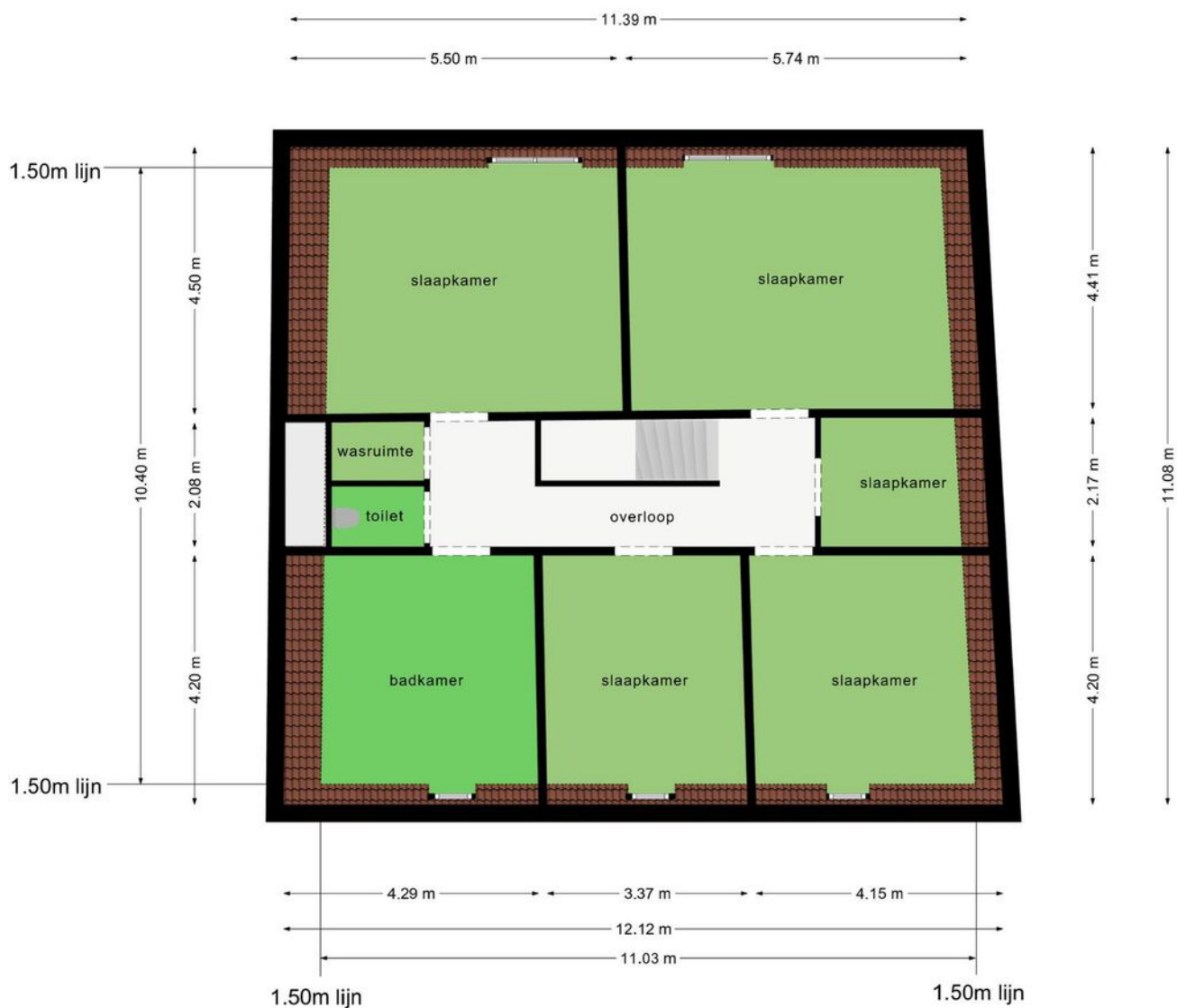
Oosterbierum is een dorpje ten noorden van Franeker, telt zo'n kleine 500 inwoners, heeft een lagere school, ligt aan het begin van de Slachtedyk (oude slaperdijk), en ligt tussen het grotere Sexbierum en Tzummarum met diverse voorzieningen.

Plattegrond b.g.



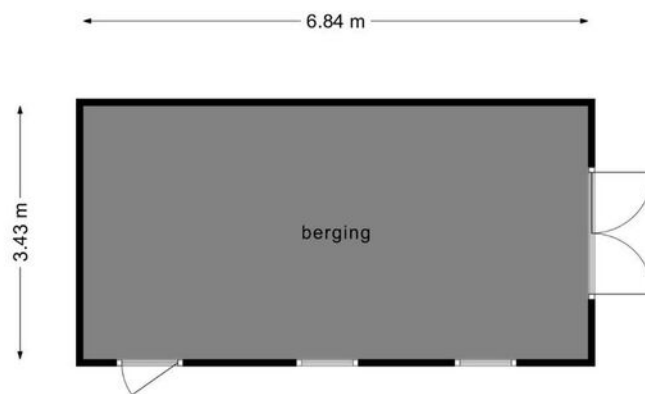
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond verd.



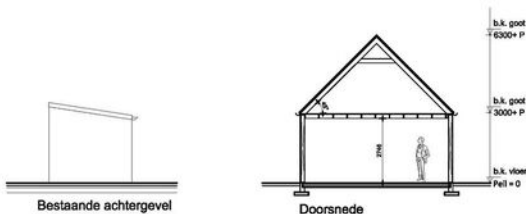
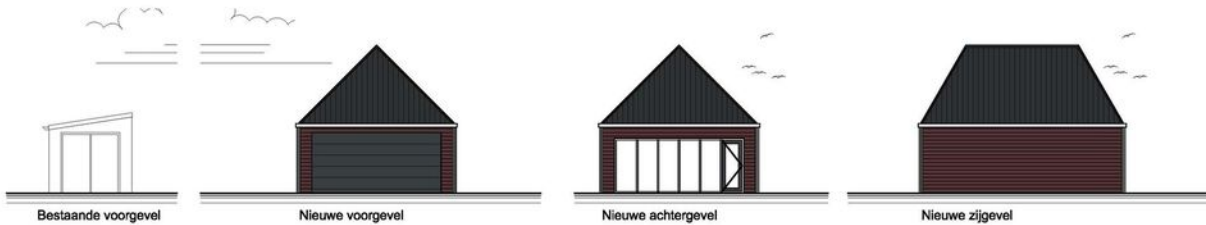
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond berging



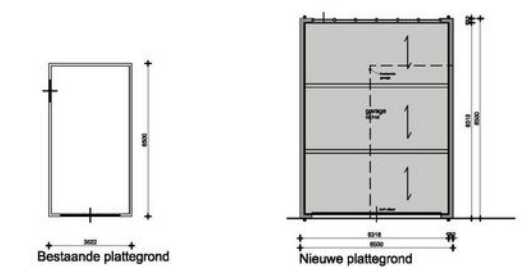
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Impressie garage verbouw



- alle maten in het werk controleren -

- Materialen en kleuren -		
dakbedekking	dakpannen	antraciet
gevelbekleding	rabat	rood bruin
kozijnen	hardhout	gebroken wit
deuren	hardhout	antraciet
overhead deur	kunststof	antraciet



VERBOUW_EN_UITBREIDING_GARAGE

project: verbouw en uitbreiding garage aan de Keatsbuurten 13 te Oosterlirium
 opdrachtgever: Bouwbedrijf Horns Kimsweerderloop 72 8862 TS Haringen
 blad nr.: 0-01
 schaal: 1:100 / 1:500
 formaat: A2
 versie 1: 20-11-2022
 versie 2: 28-11-2022
 versie 3: 04-01-2023
 versie 4: 05-01-2023
 versie 5: 11-01-2023
 Bouwbedrijf Horns Kimsweerderloop 72 8862 TS Haringen
 Tel: 06 53418156

Alle tekening 3D en afgeplaat en mag worden verspreid of anderszins openbaar gemaakt, het is het auteursrecht van de afgeplaatte tekening.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Keatsebuorren13



0 5 10 15 20 25m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	Kadastrale gemeente Sexbierum
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente G	Perceel 1424
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 april 2022
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.

Lijst van zaken

Blijft achter

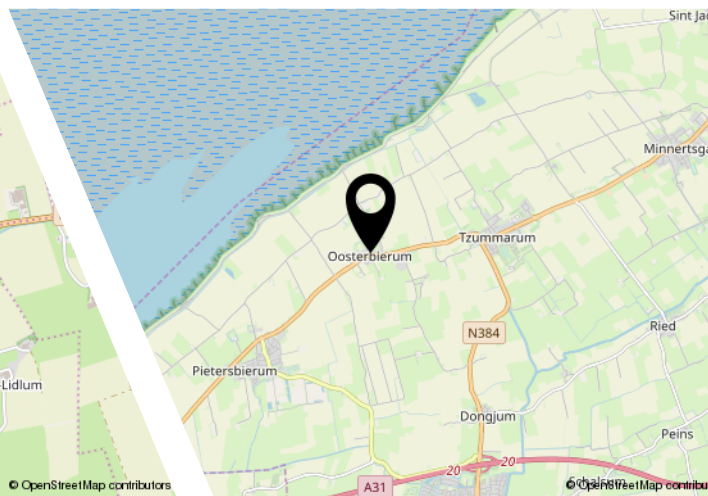
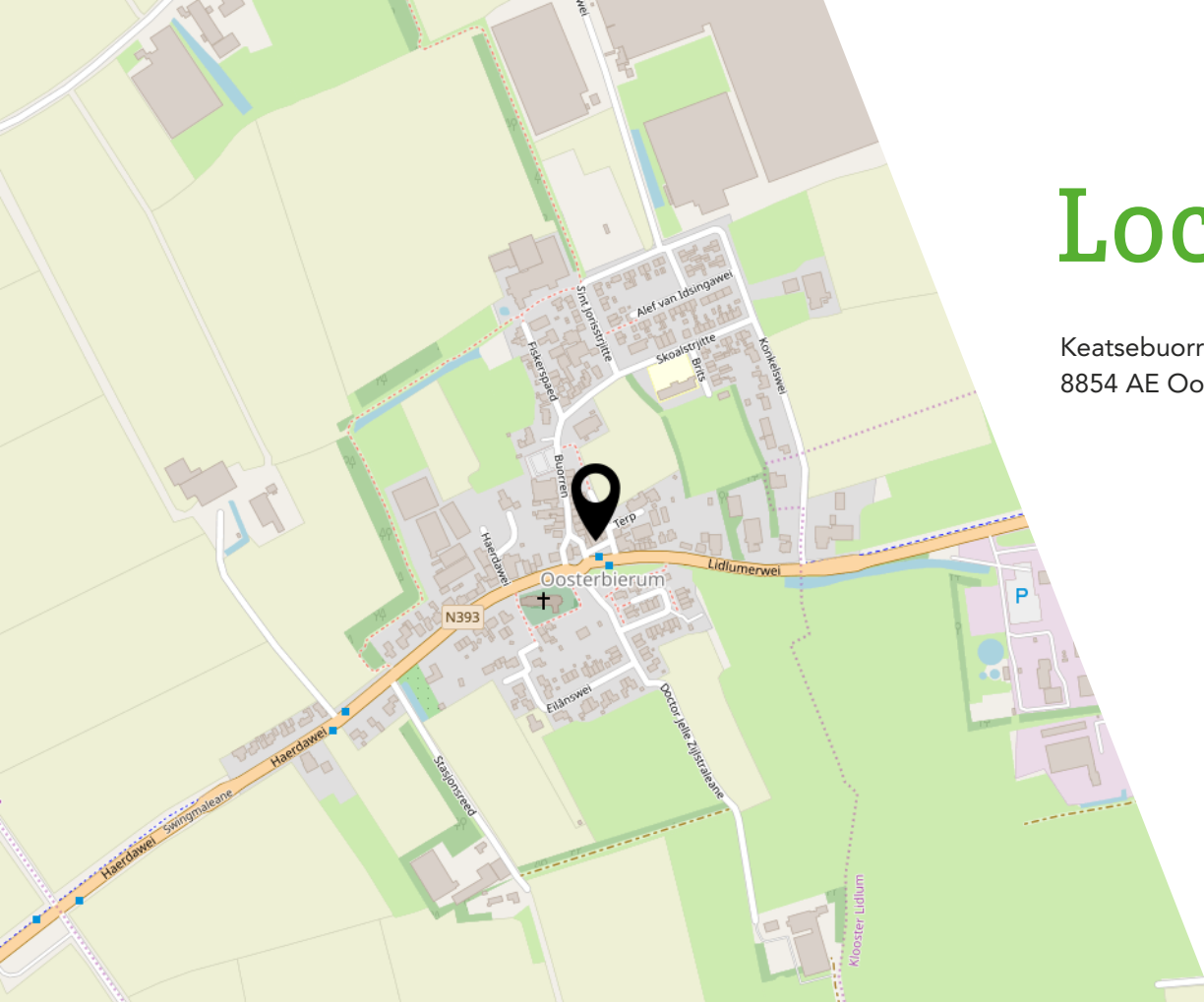
Gaat mee

Ter overname

Vragenlijst

Locatie

Keatsebuorren 13
8854 AE Oosterbierum





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 voordeur. 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
www.vanderwalmakelaars.nl