



**VAN DER WAL**  
COMPLEET ADVIES IN WONEN



## **Berltsum, Bitgumerdyk 23**

Vraagprijs € 175.000,- k.k.





# Kenmerken & specificaties

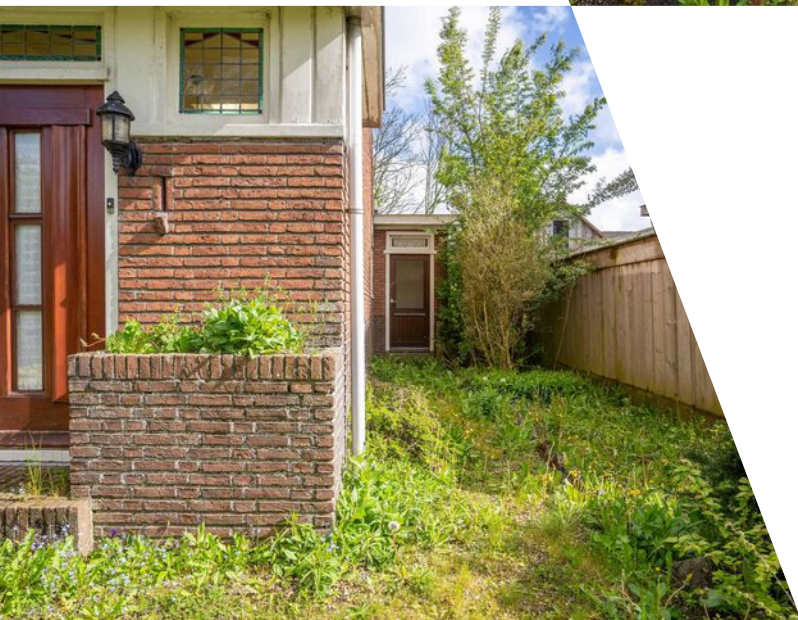
Bouwjaar:	1933
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	343 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	111 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	491 m <sup>2</sup>
Overige inpanidige ruimte:	18 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte:	20 m <sup>2</sup>
Verwarming - warm water	gaskachels - CV-ketel
Bouwjaar CV:	2014
Energielabel:	G
Isolatie:	deels isolatieglas



# Omschrijving

Ben je op zoek naar een woning die je nog geheel naar jouw hand kunt zetten, waar je naar hartenlust kunt klussen en zo jouw droomhuis kunt creëren? Deze vrijstaande jaren-30 woning verdient een liefhebbende eigenaar die er weer een echt (t)huis van maakt! Het ligt aan de Bitgumerdyk op een royaal perceel, en heeft nog een heel aantal karakteristieke elementen, heel veel potentie, maar moet wel grondig gerenoveerd worden. Totale perceeloppervlakte: 491 m<sup>2</sup>.

Het brede dakoverstek, het erkerraam, het glas-in-lood, paneeldeuren, de details in de voordeur en de trap zijn voorbeelden van de stijlelementen die de woning karakter geven. De grootte van het perceel biedt eventueel de mogelijkheid tot aanbouw/-uitbouw.



## Indeling

B.g.: entree, hal met trapopgang en meters (elektra en gas), kelderruimte onder de trap, woonkamer en-suite: met zowel in voor- als achter-kamer een schouw met gaskachel, beide kamers hebben glas-in-lood ramen in de bovenlichten en er zijn vaste kasten. Suite deuren met glas, vormen de scheiding tussen de beide ruimtes. De keuken is een dichte ruimte met een eenvoudig aanrechtblok en vaste kastruimte. Achter de keuken is een bijkeuken met de achteringang (thans de hoofdingang), het toilet en de eenvoudige doucheruimte (geheel betegeld,

douchegarnituur, wastafel en toilet).

Boven (1ste verd.): ruime overloop met bergkast, 3 slaapkamers waarvan 1 met wastafel en een andere met een vaste kast. Via één van de slaapkamers is er toegang tot het plat dak van de aanbouw;

2de verd.: zolderruimte bereikbaar middels een (losse) steektrap vanaf de overloop.

De tuin rondom de woning is geheel naar eigen wens aan te leggen. Bijv. een schuur, een royaal terras met overkapping, een aanbouw: hier kun je wat jij op woongebied wenst verwezenlijken! De woning staat op enige afstand van de weg, waardoor er veel privacy is.











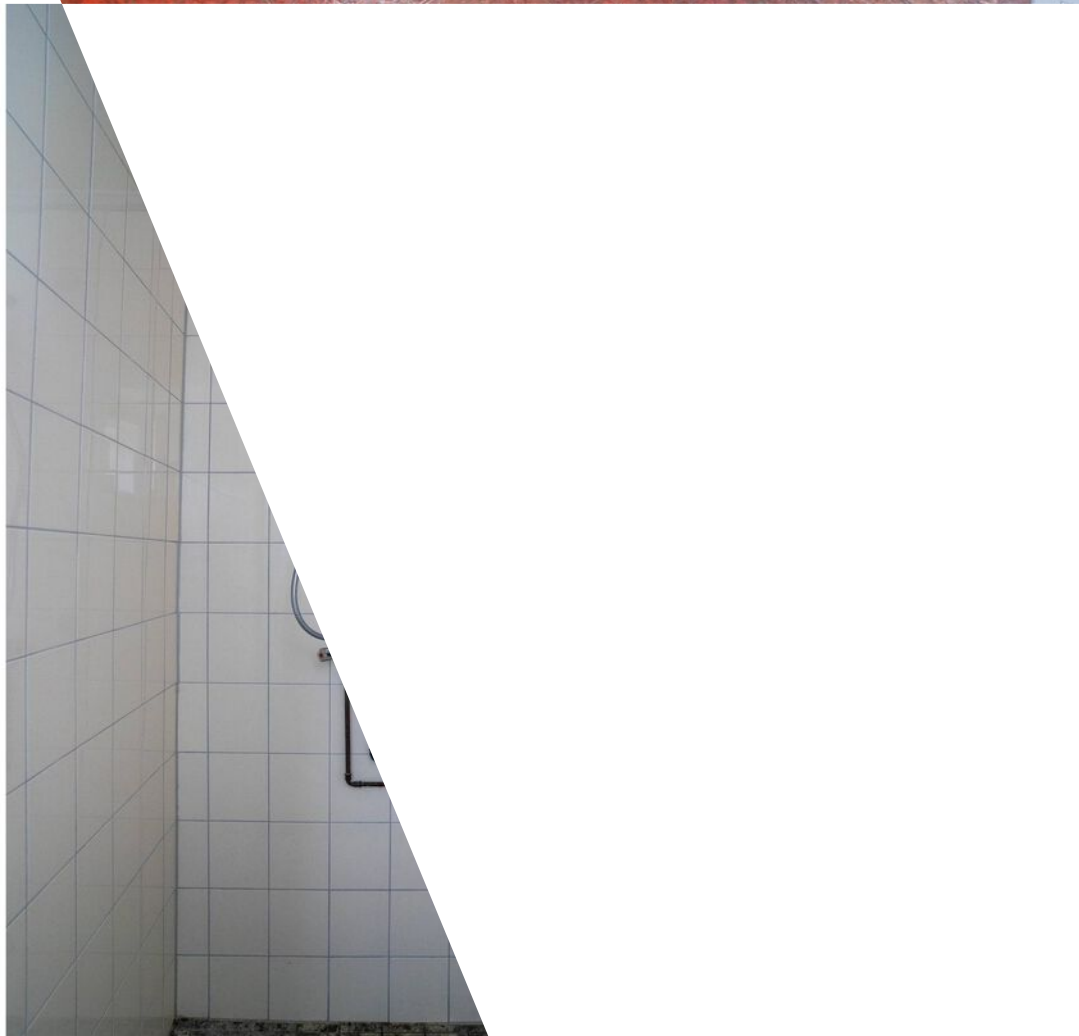


## Algemeen

Dit is een mooie kans voor een handige koper! Deze woning staat op een royaal perceel, heeft diverse aantrekkelijke (stijl)elementen, biedt veel mogelijkheden, en o.a.:

- er is een groepenkast met 2 groepen, het elektra is naar alle waarschijnlijk oud; verwarming middels gaskachels, warm water via een CV ketel (CV Intergas 2014);
- deels voorzien van zachtboard plafonds; met houten vloeren, in de bijkeuken is een betonvloer; het extern houtwerk is voor een groot deel aan onderhoud toe, de glaslatten zijn hier en daar van aluminium; grotendeels v.v. enkele beglazing;
- voor het naastgelegen perceel zijn nieuwbouwplannen (woonhuizen);
- de notariële overdracht zal plaatsvinden bij de Vries en Feenstra Notariaat.







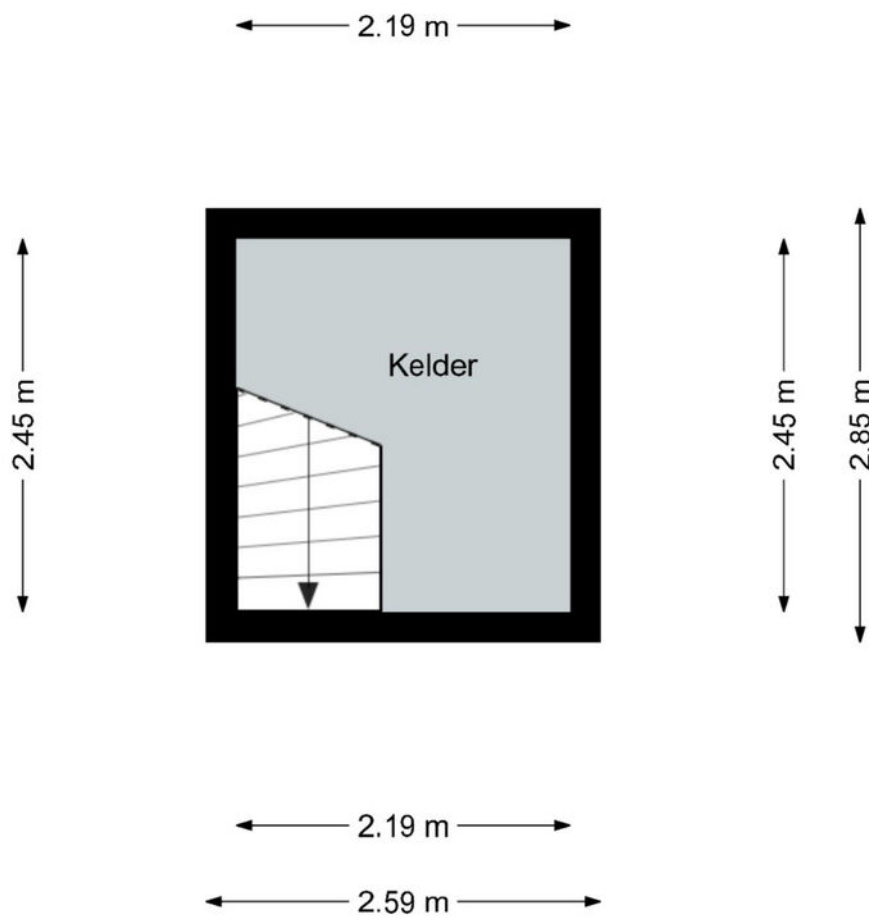


# Plattegrond b.g.



Plattegronden zijn opgemaakt ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

# Plattegrond kelder



Plattegronden zijn opgemaakt ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

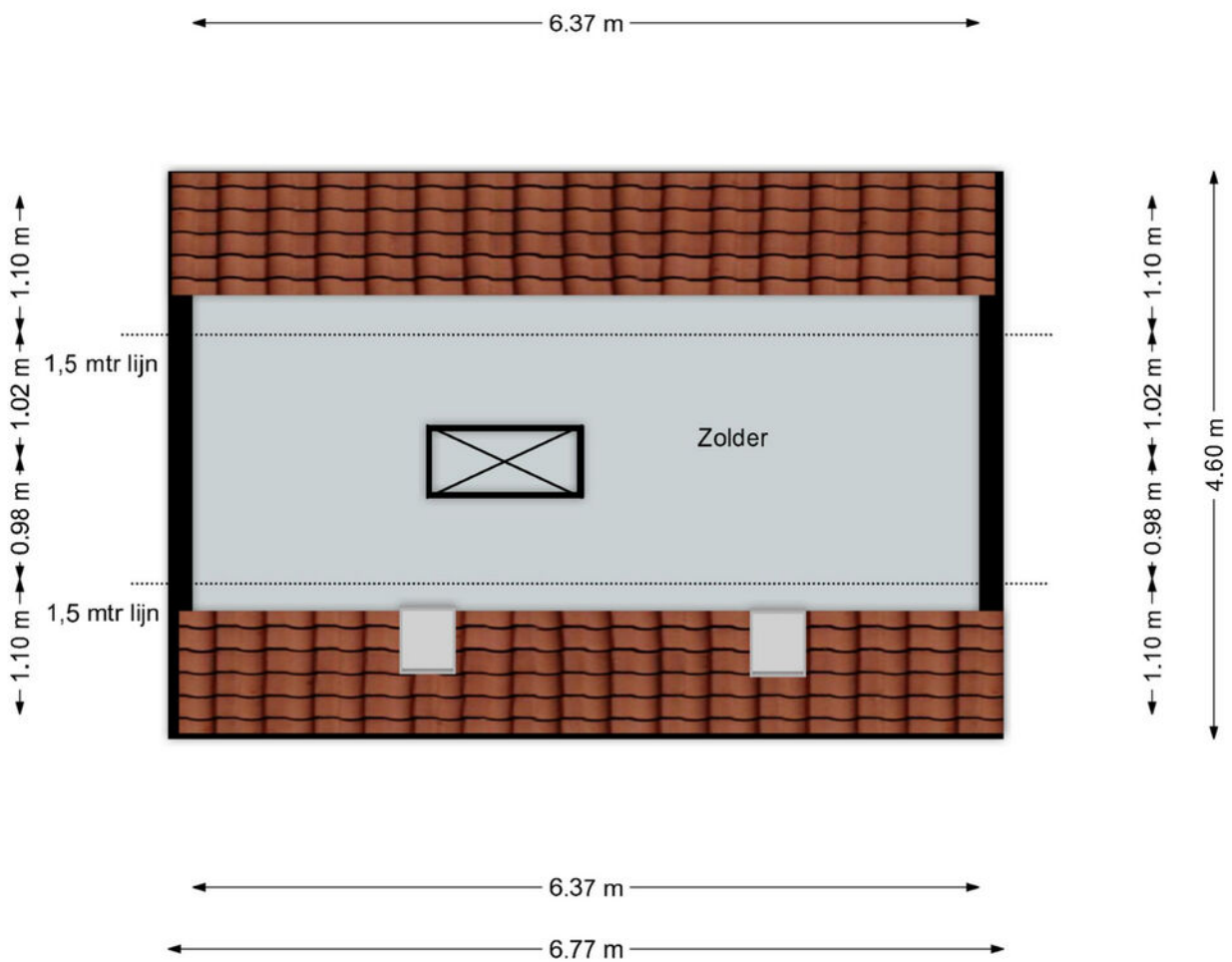


# Plattegrond 1ste verd.



Plattegronden zijn opgemaakt ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

# Plattegrond 2de verd.



Plattegronden zijn opgemaakt ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

# Kadasterkaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25 Huisnummer</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Berlikum Sectie E Perceel 998</p>	
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 januari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>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.</p>	



## Berltsum (Berlikum)

Berltsum, ook wel Berlikum, is een levendig dorp aan de Elfstedenroute. Het is gelegen aan open vaarwater (Berltsumer Feart), en net buiten het dorp is een trailerhelling. Het is goed wonen en werken in het dorp: er zijn verschillende winkels (waaronder een supermarkt, een warme bakker, een dierspecialzaak) en er zijn veel bedrijven gevestigd, niet alleen in het dorp, maar ook op het bedrijventerrein West. Er zijn twee basisscholen aanwezig, een peuterschool en kinderdagopvang. Het dorp is levendig en het heeft een rijk verenigingsleven: diverse sportverenigingen, een manege, de populaire jaarlijkse mudrun... Dan is er nog een discotheek, een jeugdsoos en een cafetaria. In het door vrijwilligers onderhouden en beheerde Hemmemapark kun je heerlijk wandelen en fietsen, en de uitvalswegen richting Franeker of Leeuwarden zijn op slechts een paar minuten rijden. Kortom, er is voor iedereen wat wils in Berltsum!



## Clausules in koopovk.

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. En dat de woning meer dan 90 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper heeft de woning nimmer zelf bewoond en kan om die reden niet of niet volledig op de hoogte zijn van eventuele gebreken en/of tekortkomingen.

Gezien het bouwjaar kunnen in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. 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.

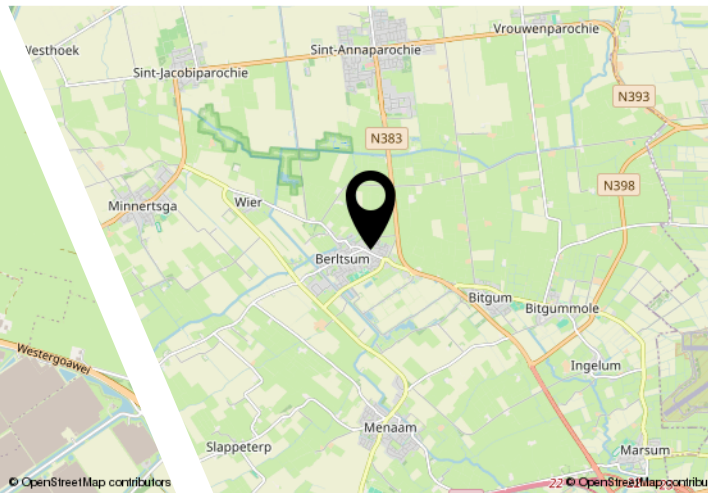
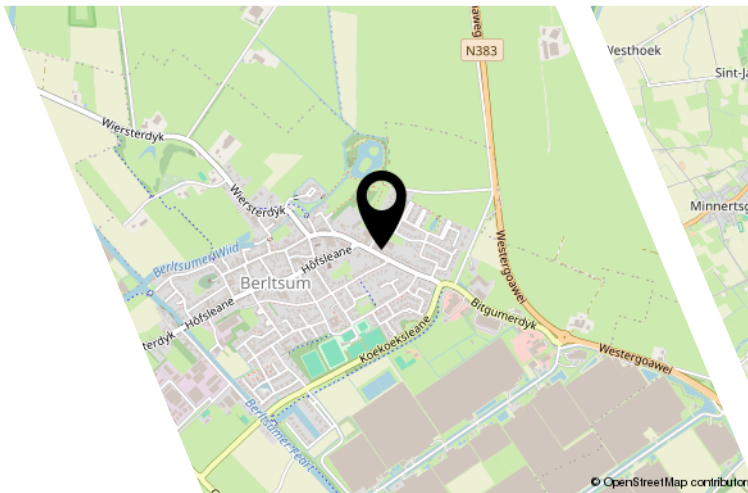
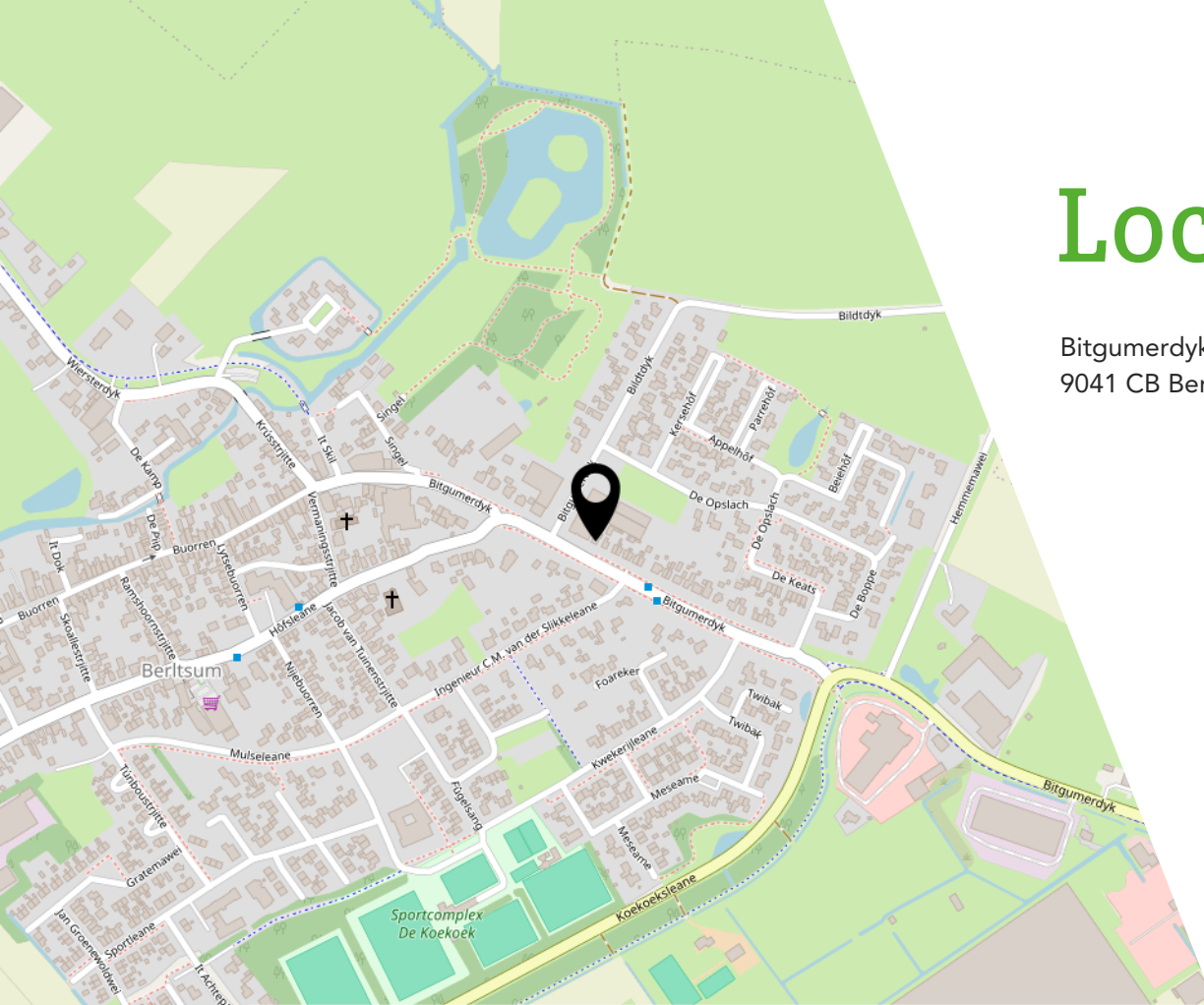


## Clausules vervolg

De woning wordt verkocht onder de conditie "as is, where is". Dat wil zeggen in huidige staat waarin – en hoe en waar – deze woning zich bevindt. 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.

# Locatie

Bitgumerdyk 23  
9041 CB Berltsum





## Disclaimer

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.





# 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.)?

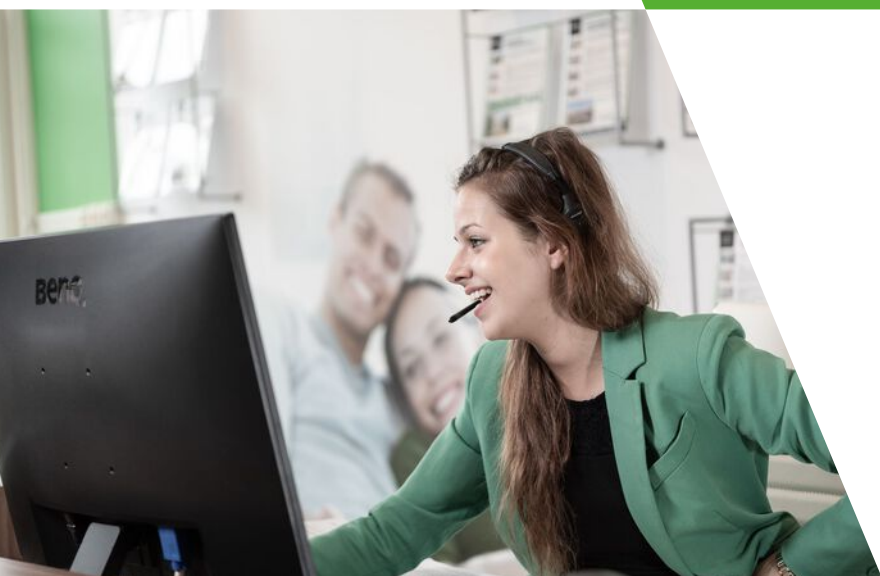
Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kunt u denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper. Vaak worden 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](mailto:receptie@vdwalmakelaars.nl)  
[www.vanderwalmakelaars.nl](http://www.vanderwalmakelaars.nl)