



MIEDEMA
MAKELAARS



058 203 8012

info@miedemamakelaars.nl

www.miedemamakelaars.nl



HÔFSLEANE 1

BERLTSUM

VRAAGPRIJS € 695.000 K.K.

KENMERKEN



ADRES

Hôfsleane 1
9041 AK Berltsum

TYPE WONING

VRIJSTAAND

INHOUD

1512m³

BOUWJAAR

1893

PERCELOPPERVLAKTE

1986m²

AANTAL SLAAPKAMERS

3 (mogelijkheid tot 4e)

KADASTRALE AANDUIDING

BERLIKUM A 2471

WOONOPPERVLAKTE

319m²

ENERGIELABEL

E (Tot 27-07-2032)

INPANDIGE RUIMTE

54m²

VERWARMING

Cv-installatie (Nefit Topline)
Deels vloerverwarming

GEBOUWGEBONDEN

BUITENRUIMTE

4m²

OMSCHRIJVING [1]

Wat een plaatje! Op een prachtige locatie centraal in het dorp Berltsum staat deze karakteristieke vrijstaande villa met garage! De geschiedenis van dit pand gaat terug naar 1893. Het betreft een voormalige notariswoning bekend onder de naam 'Villa Alma'. Deze villa is door de jaren heen ingrijpend gemoderniseerd zonder geweld te doen aan het romantische karakter van het oorspronkelijke ontwerp en de fraaie details.

De woning staat op een royaal hoekperceel van maar liefst 1.986 m². Met een prachtige parkachtige aangelegde tuin met veel oude bomen, een oprijlaan en een beschutte achtertuin met veel privacy op het zuiden. Een heerlijke plek om te wonen! Wordt dit jouw nieuwe [t]huis?

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond:

Je bereikt de woning via de lange oprit waar plek is om meerdere auto's te parkeren.

De entree is aan de voorzijde van de woning.

Binnenkomst via de prachtige statige dubbele voordeur met bovenlicht, tochtportaal naar de mooie lange hal die om de statige trap naar de eerste verdieping afbuigt naar rechts. De hal is voorzien van een (deels) originele marmeren tegelvloer.

Je ervaart meteen dat werkelijk elke ruimte met zorg en aandacht is gemoderniseerd en onderhouden.

De hal geeft toegang tot de dubbele living, de leefkeuken, het voormalig notaris kantoor, een separate kantoorruimte/slaapkamer en het toilet.

Aan de linkerzijde van de hal bevindt zich de royale dubbele living. Deze is gelegen aan de voorzijde van het huis. De wanden en de hoge plafonds zijn strak gestuukt en voorzien van ornamenten. De erker met glas-in-lood ramen, twee fraaie marmeren schouwen waarvan 1 met houtkachel en de kamer-en-suite deuren zorgen beslist voor de authentieke, warme sfeer. De mooie eikenhouten vloer maakt deze woonkamer af!

Vanuit de hal aan de rechterzijde is er een doorgang naar het voormalige notaris kantoor. Dit is een heerlijke lichte werkkamer met grote raampartijen en uitzicht op de voortuin. Deze fraaie villa is oorspronkelijk gebouwd als woonhuis en later als notaris kantoor in gebruik genomen, waarvan de grote kluis in deze ruimte nog stille getuige is. Vanuit deze werkkamer is er toegang tot een naastgelegen spreekkamer met eigen entree. Deze ruimte kan ook als kantoor en/of slaapkamer dienst doen. Er is veel vaste kastruimte aanwezig en er ligt, net als in de living, dezelfde rustieke eikenhoutenvloer die ook in dit vertrek voor een warme sfeer zorgt.

De leefkeuken is aan de achterzijde van het huis. Hier geniet je van optimale privacy! De ruimte is ingedeeld met een kookgedeelte en een leefgedeelte. Het betreft een witte moderne greeploze keuken met een donker natuurstenen werkblad voorzien van alle denkbare hoogwaardige inbouwapparatuur (inclusief een quooker en wijnkoeler). Het leefgedeelte biedt plaats voor een ruime eethoek. De grote raampartijen met authentieke binnenluiken, zorgen voor prettig lichtinval en uitzicht op de groene achtertuin. De originele panelenkastwand zorgt voor veel opbergruimte en er is een ingebouwde douche- en toiletruimte aanwezig. De leefkeuken is voorzien van een antraciet tegelvloer met vloerverwarming en heeft in de oostgevel openslaande deuren naar het terras. Zonnestralen vallen eenvoudig de keuken binnen.

Via de keuken bereik je de bijkeuken waar ruimte is voor de witgoedopstelling en CV-installatie. Hier is toegang tot de (gewelfde) provisiekelder met stahoogte, ook geschikt als wijnkelder. Aangrenzend de bijkeuken met deur naar de ruime garage met betonnen vloer en roldeur. Zowel boven de keuken als de garage bevindt zich een berging.

Aan het einde van de hal bevindt zich een keurige toiletruimte voorzien van hangend toilet en een fonteintje.

OMSCHRIJVING [2]

1e verdieping: Via de markante trap (met daaronder een ruime trapkast) bereik je halverwege een klein bordes met toegang tot nog een kleine (kast)ruimte. Boven bevindt zich de ruime centrale overloop. Hier zijn 3 slaapkamers en een badkamer gesitueerd met de mogelijkheid voor een 4e slaapkamer.

Aan de rechterzijde bevinden zich twee royale slaapkamers. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een originele bedstede en vaste panelenkastenwand. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een grote inloopkast en heeft toegang naar het markante balkon.

De master bedroom heeft een originele panelenkastenwand wat zorgt voor veel opbergruimte. Vanuit deze slaapkamer is toegang tot een separate ruimte waar de mogelijkheid is voor een 4e slaapkamer of een walk-in-closet.

De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een extra breed ligbad, een separate inloopdouche, dubbele wastafelmeubel en hangend toilet. Er is een design radiator aanwezig en vloerverwarming. Omhoogkijkend naar het plafond is een opvallend glas-in-lood raam zodat zelfs hier in deze moderne badkamer nog een authentiek detail is behouden.

Tuin: De zonligging is perfect! Het huis ligt erg gunstig op het perceel, waardoor er altijd zon in de grote achtertuin aanwezig is. Er is een groot terras grenzend aan de keuken en een lounge terras aan de zijkant van de woning waarop in volle privacy genoten kan worden van de avondzon. De achtertuin is rondom afgeschermd door veel groen. De tuin is aan de garagezijde afgeschermd met een houten schutting (met afsluitbare loopdeur). In de achtertuin staan o.a. fruitbomen en aan de perceelgrenzen zorgen bomen, hagen en heesters voor optimale privacy. Door de omvang en ligging biedt deze tuin talloze zon- en schaduwplekken.

Berltsum, voorheen Berlikum, is een levendig dorp aan de Elfstedenroute. Berltsum is gelegen aan open

vaarwater, net buiten het dorp is een trailerhelling. Het is goed wonen en werken in het dorp. 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, het heeft een rijk verenigingsleven. Uitvalswegen richting Franeker of Leeuwarden zijn op slechts een paar minuten rijden. Kortom, het is heerlijk wonen in het dorp Berltsum.

Een buitenkans voor iedereen die van sfeervol wonen houdt!

Bijzonderheden:

- Woonoppervlak: ca. 319 m²
- 3 ruime slaapkamers (mogelijkheid tot 4e)
- Centrale ligging in het dorp
- Op ca. 10 autominuten van Leeuwarden
- Buitenschilderwerk 2018/2019
- Ruime garage (4.40 x 8 meter)
- Verwarming: cv combi-ketel, deels vloerverwarming
- Zonnepanelen (20 stuks)

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, veelal aan de hand van de door verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Dit geldt voor onder meer de opgegeven maten, oppervlakten, isolatie en ouderdom van technische installaties.

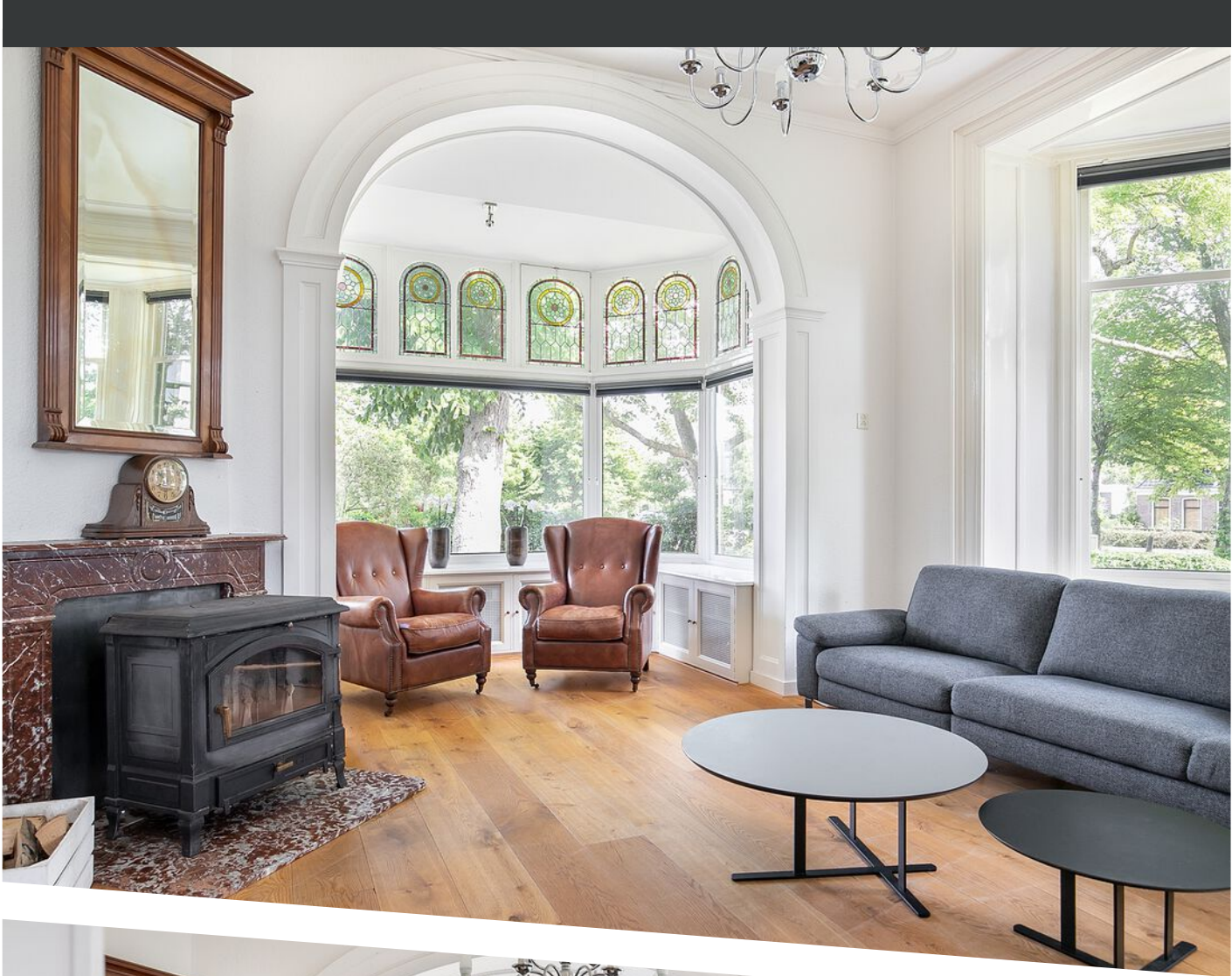


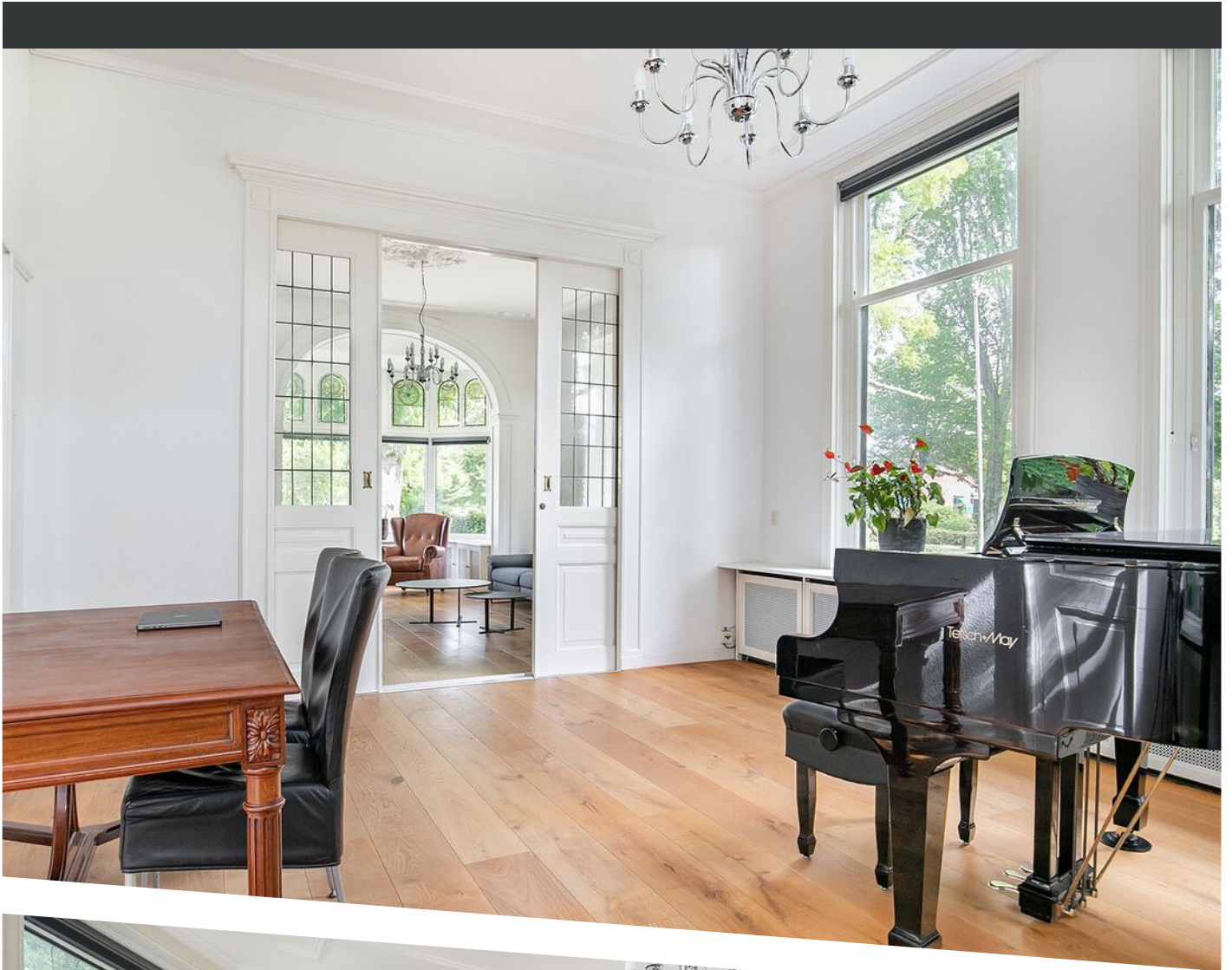




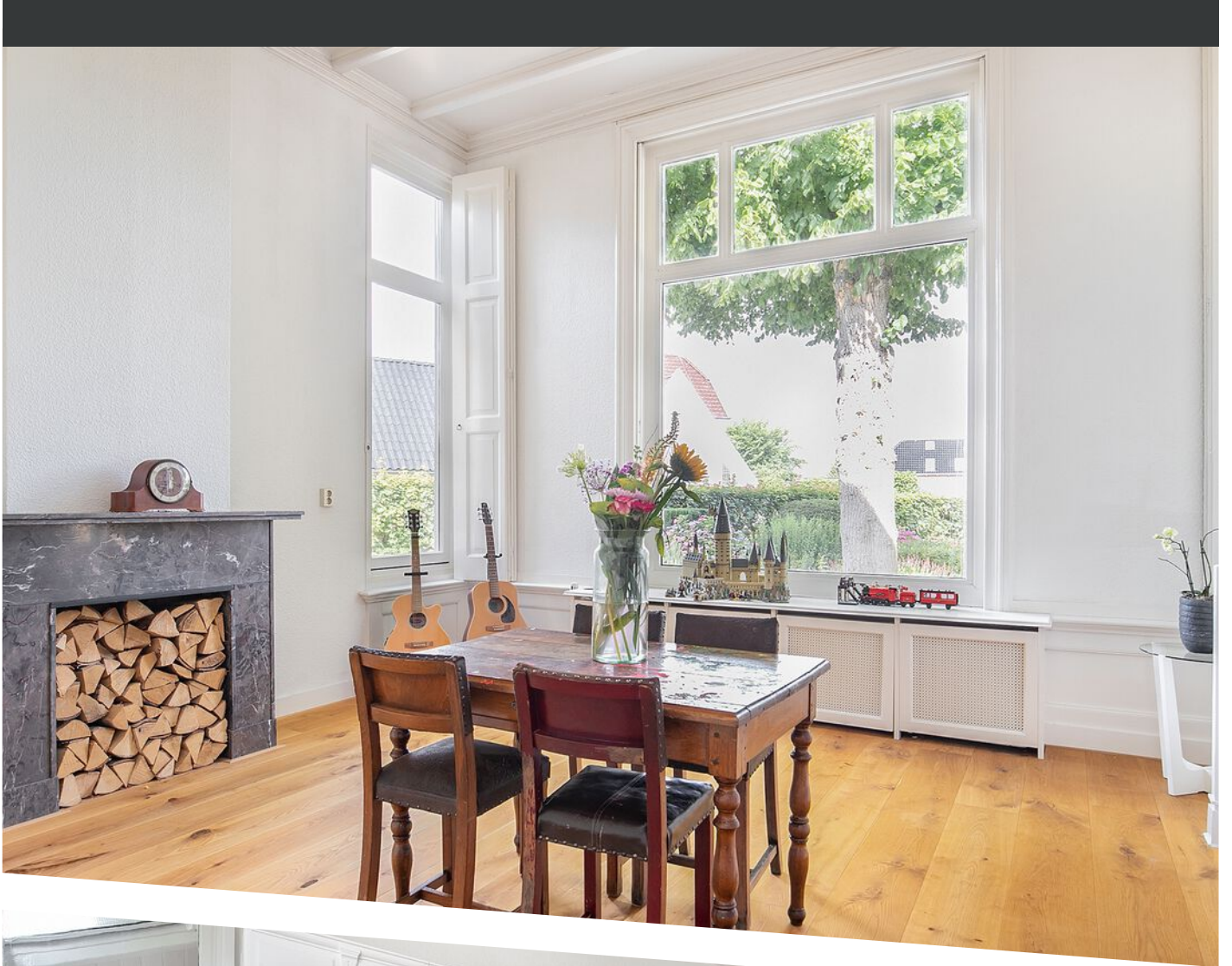


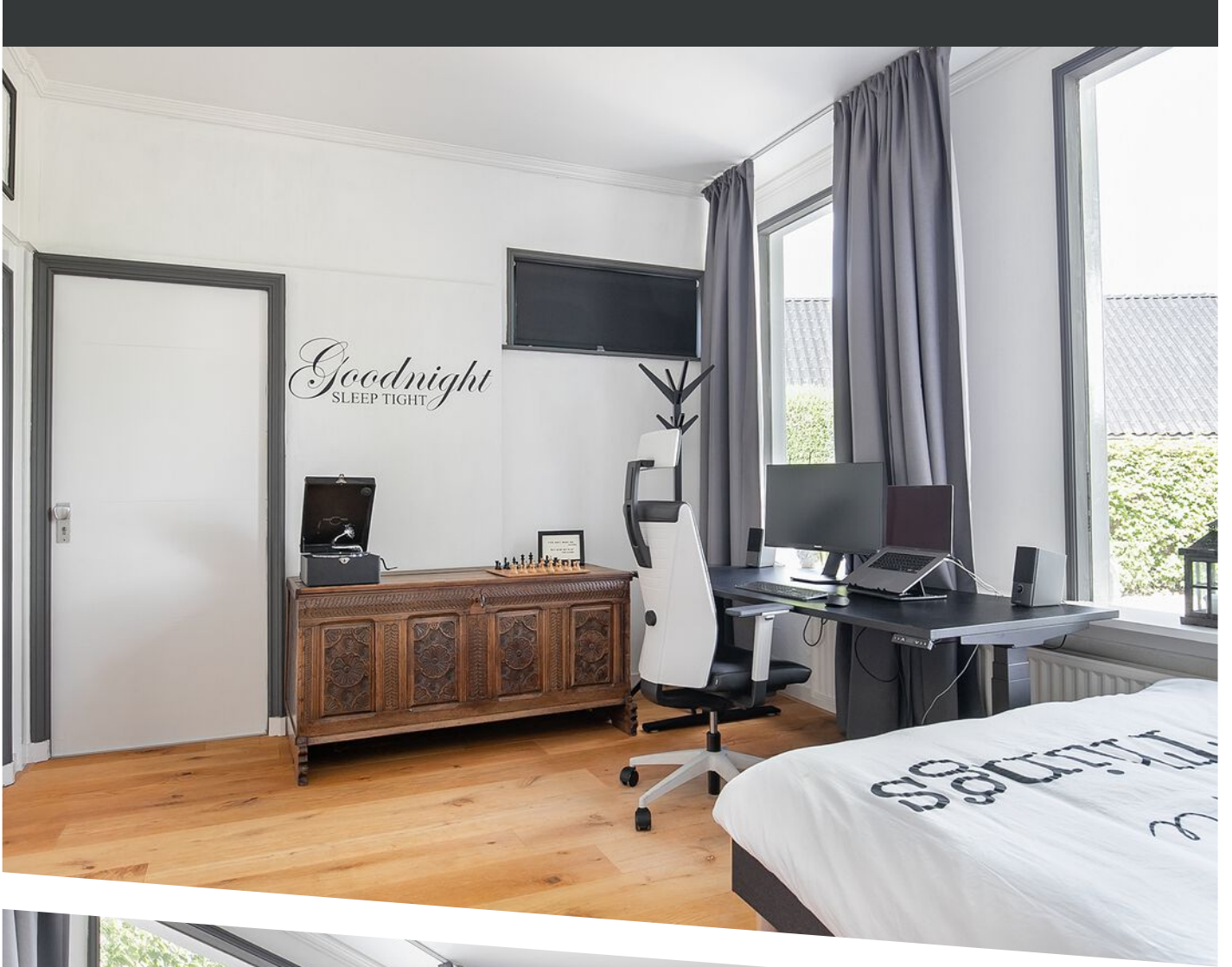








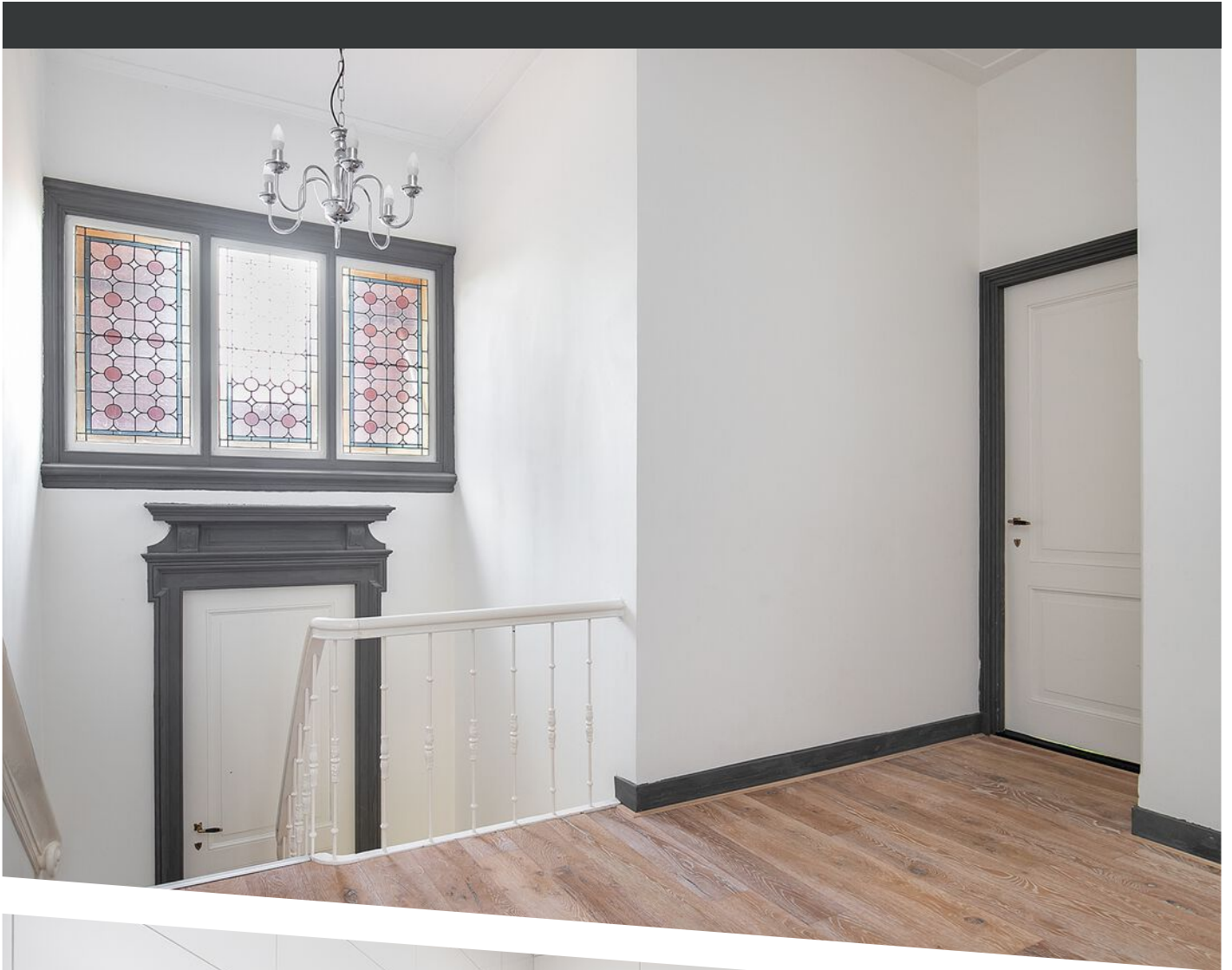


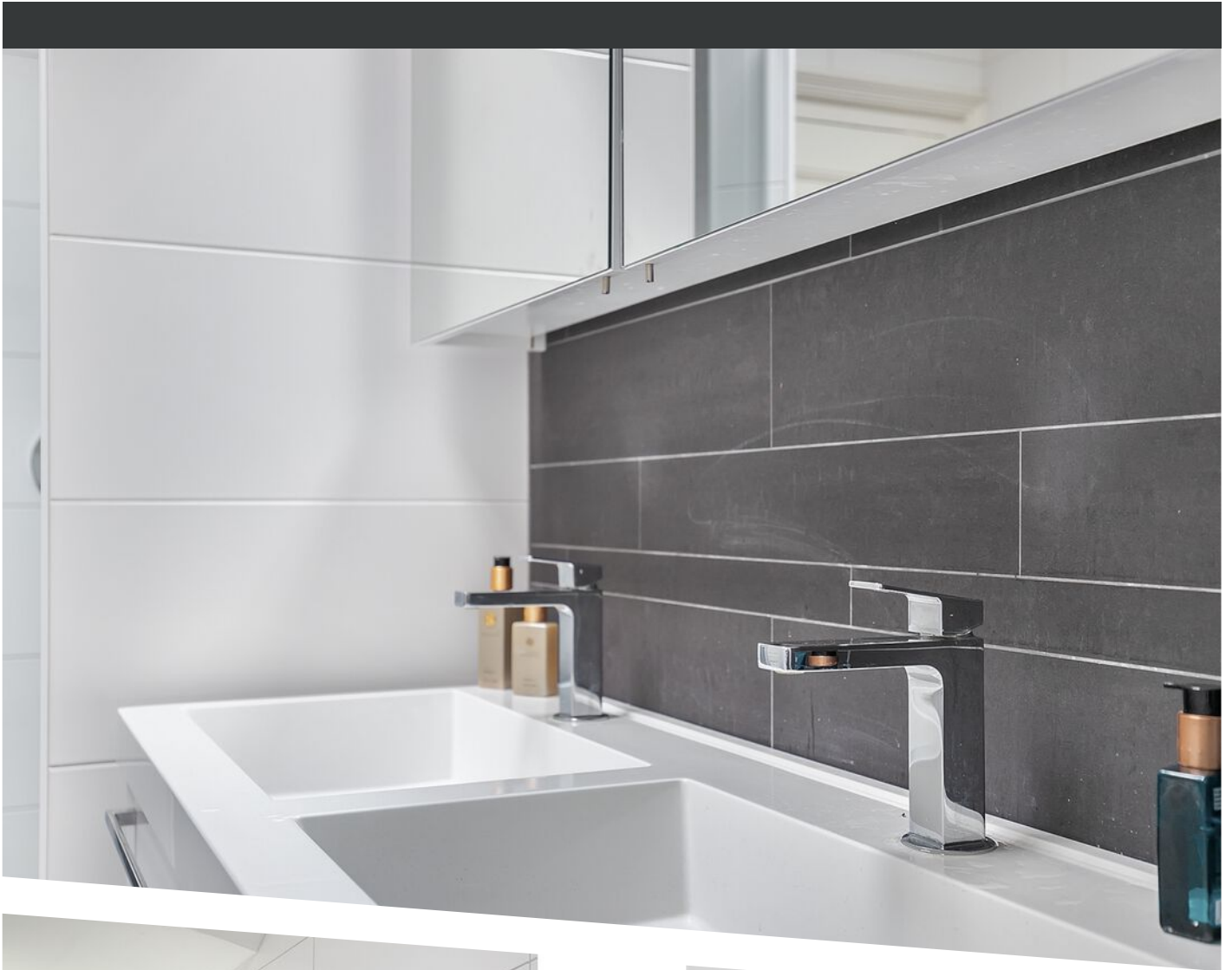


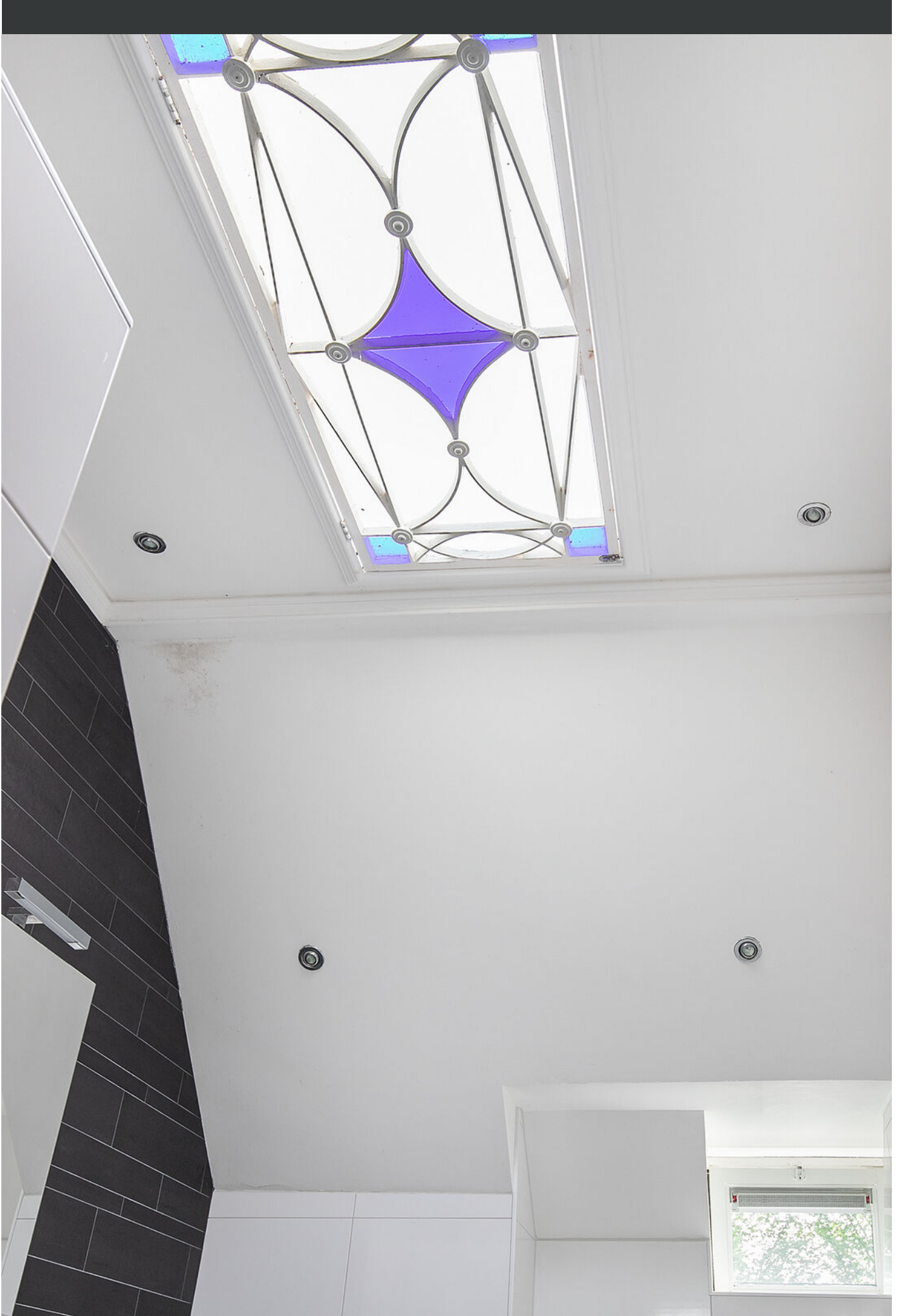


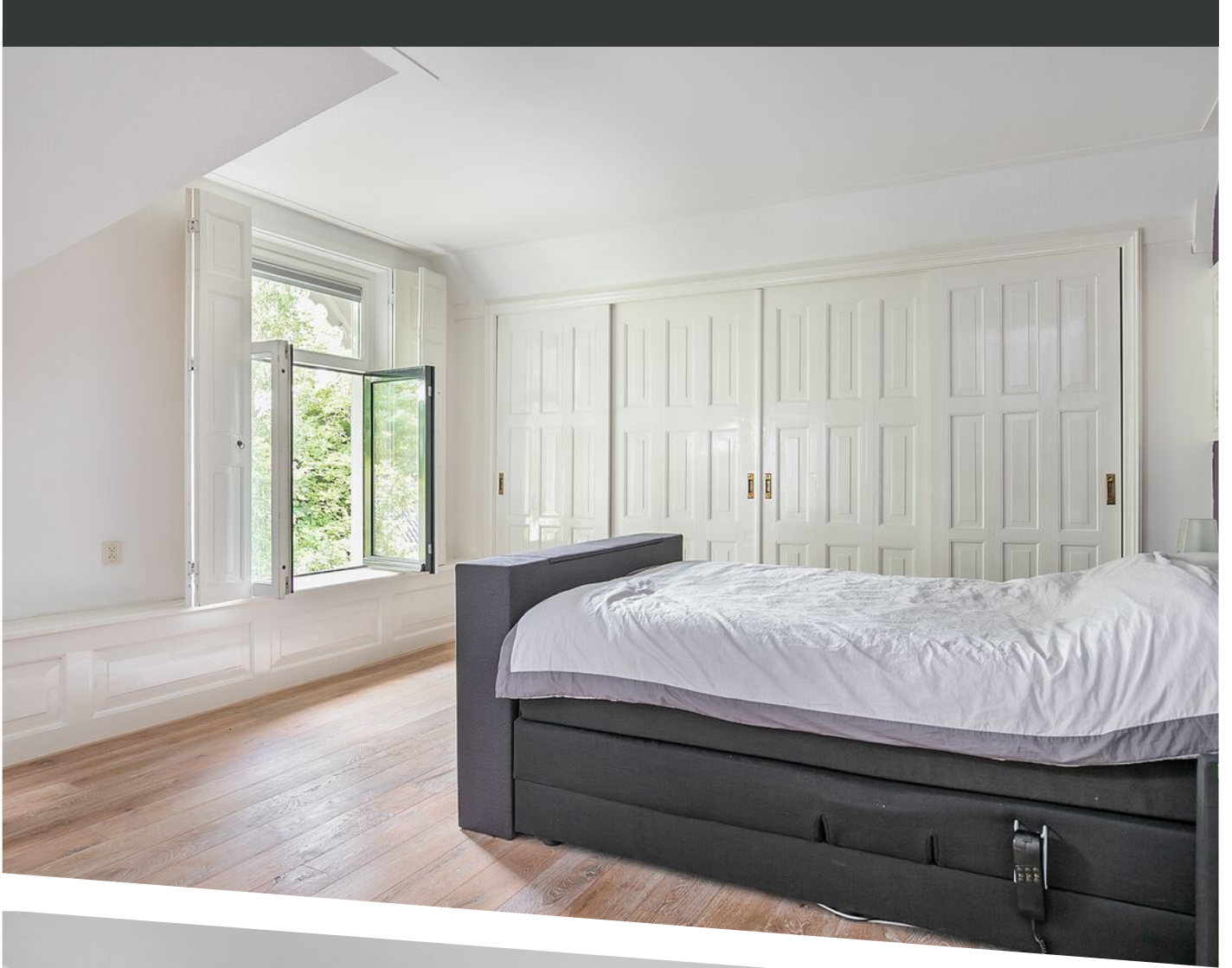


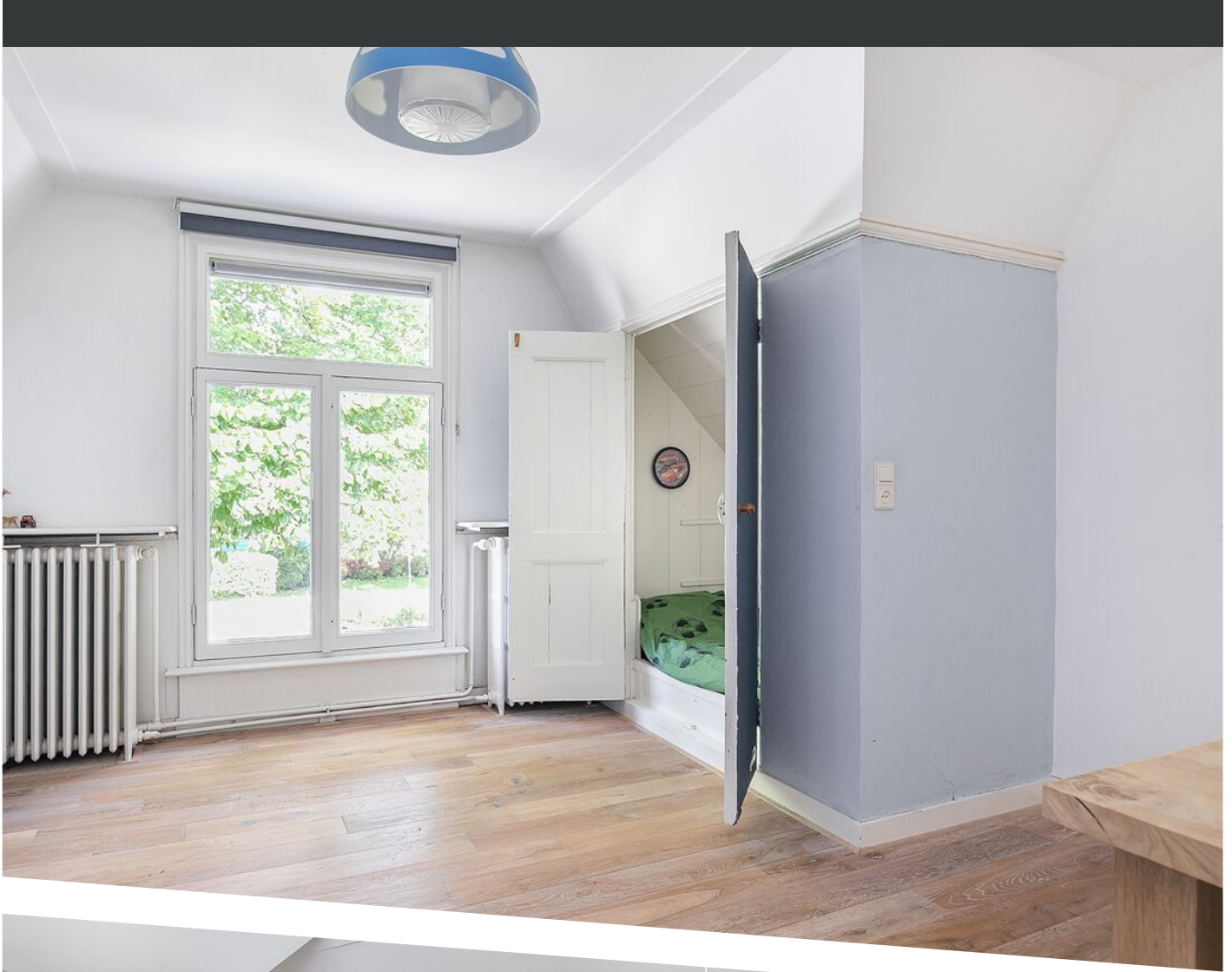


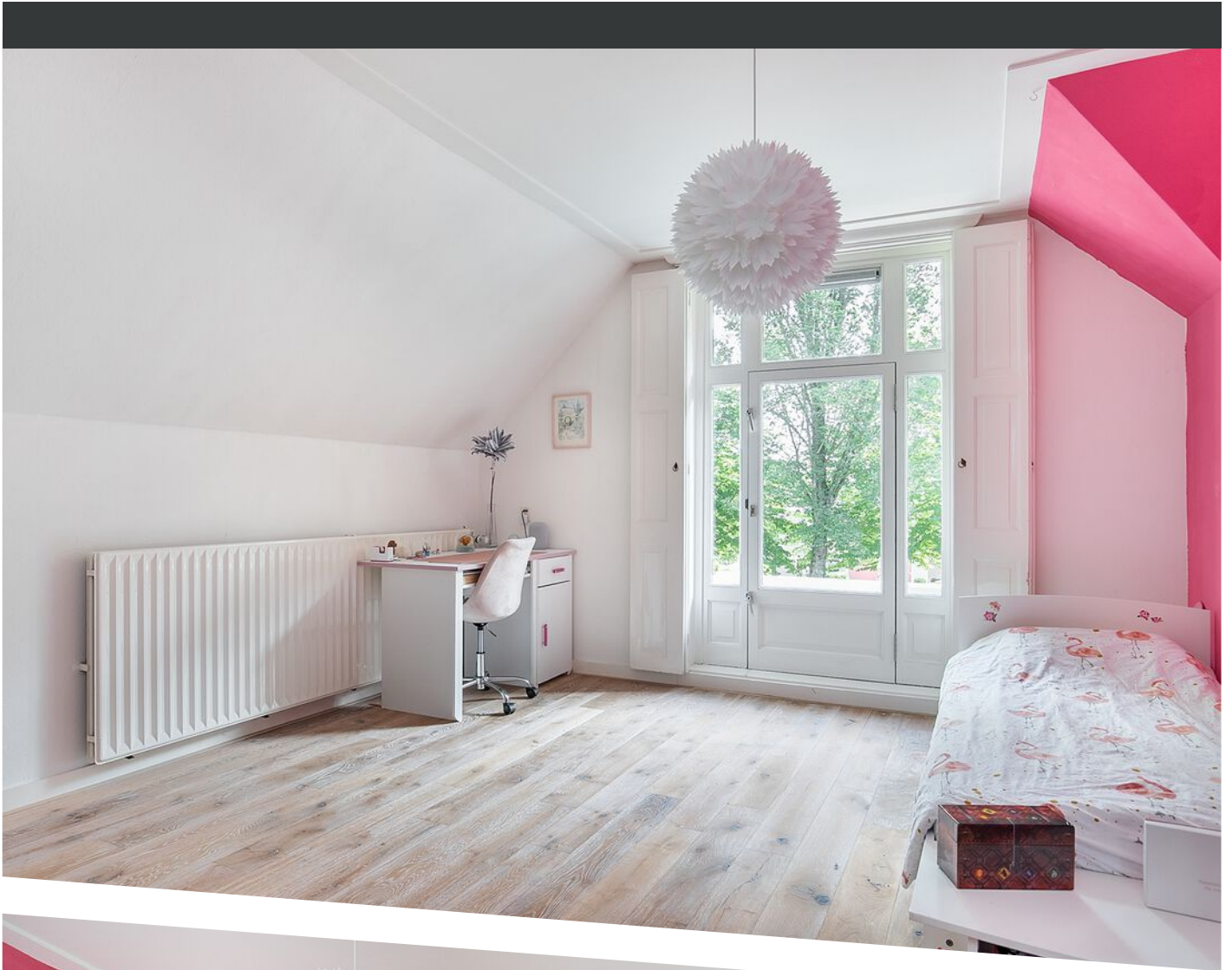


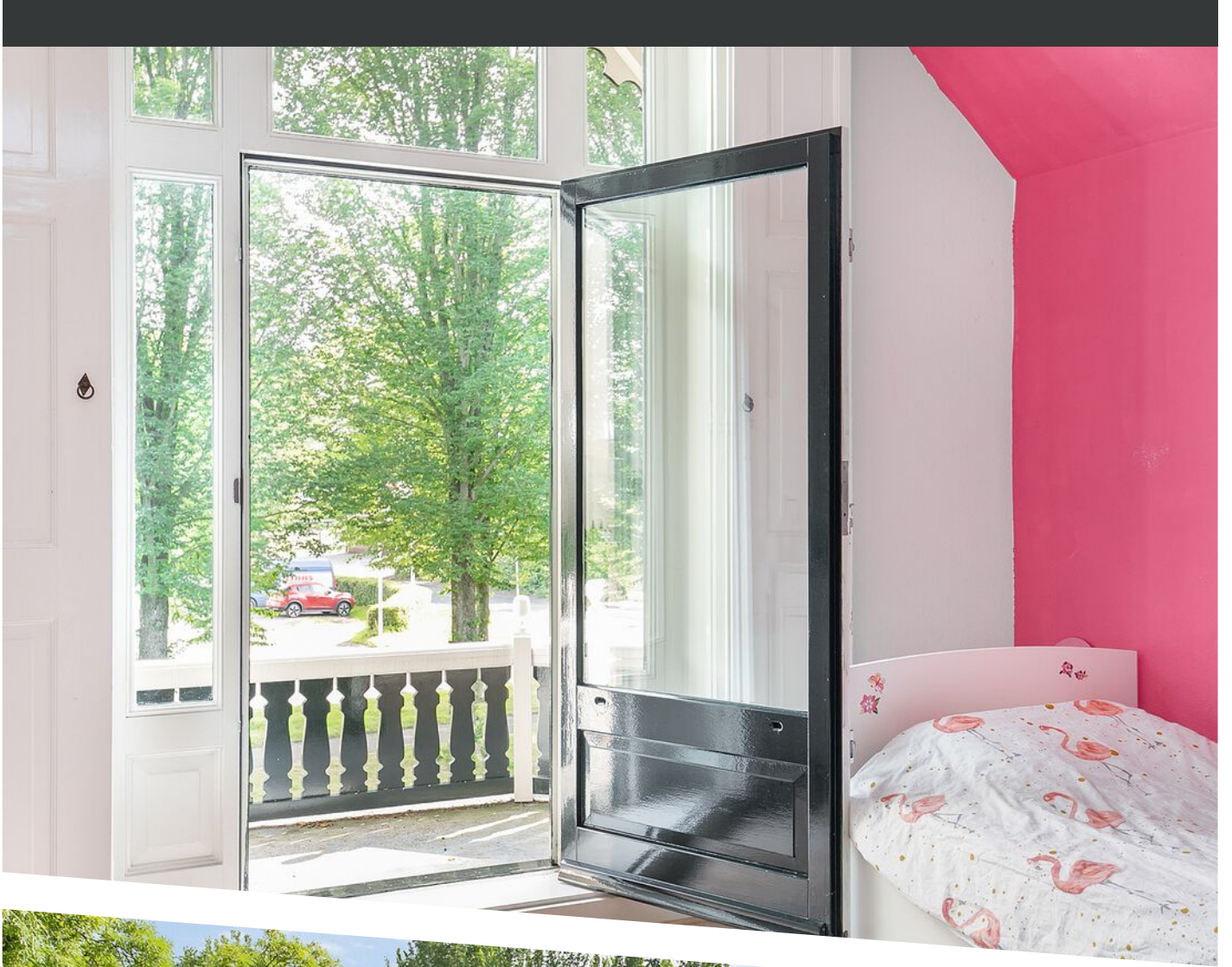






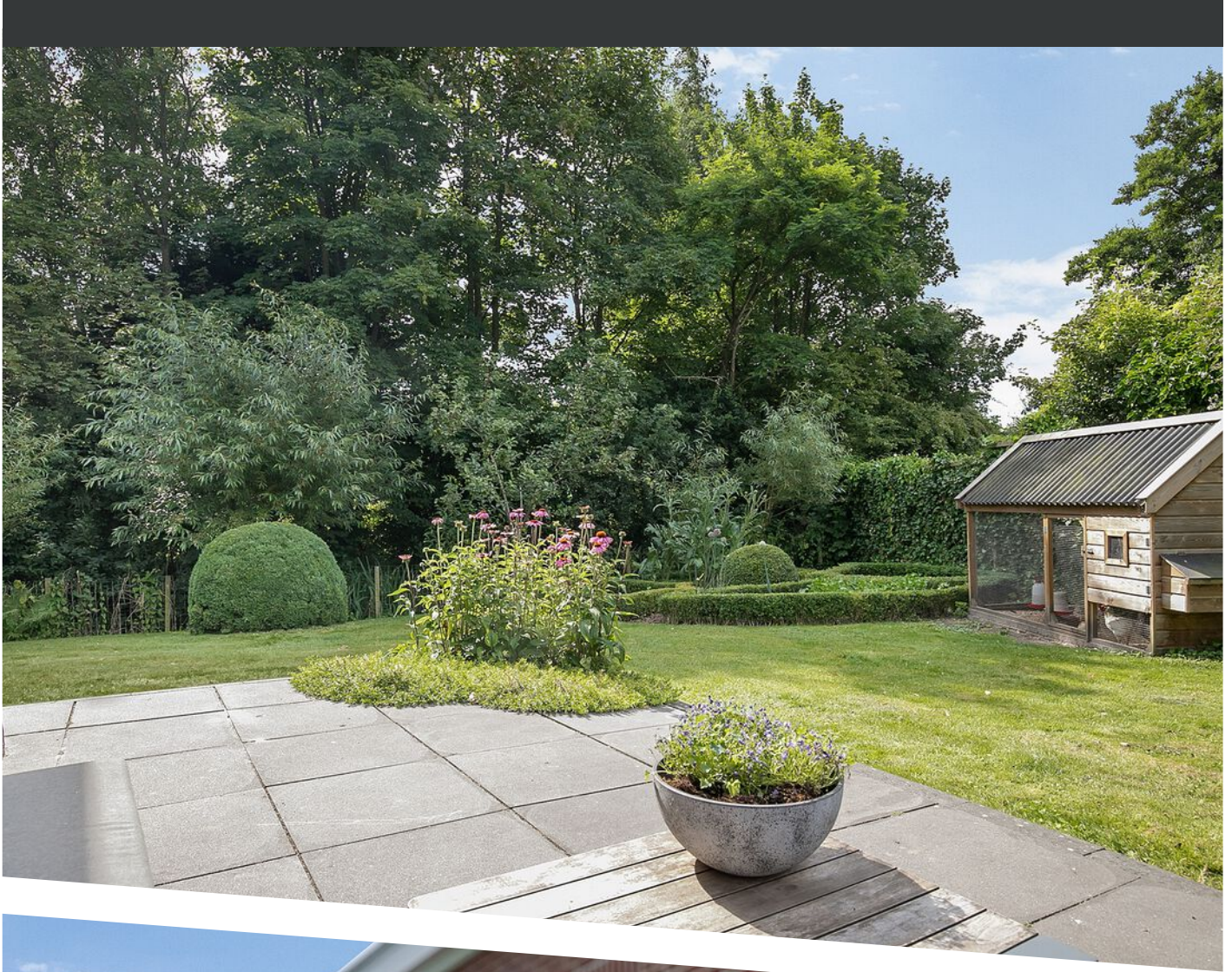


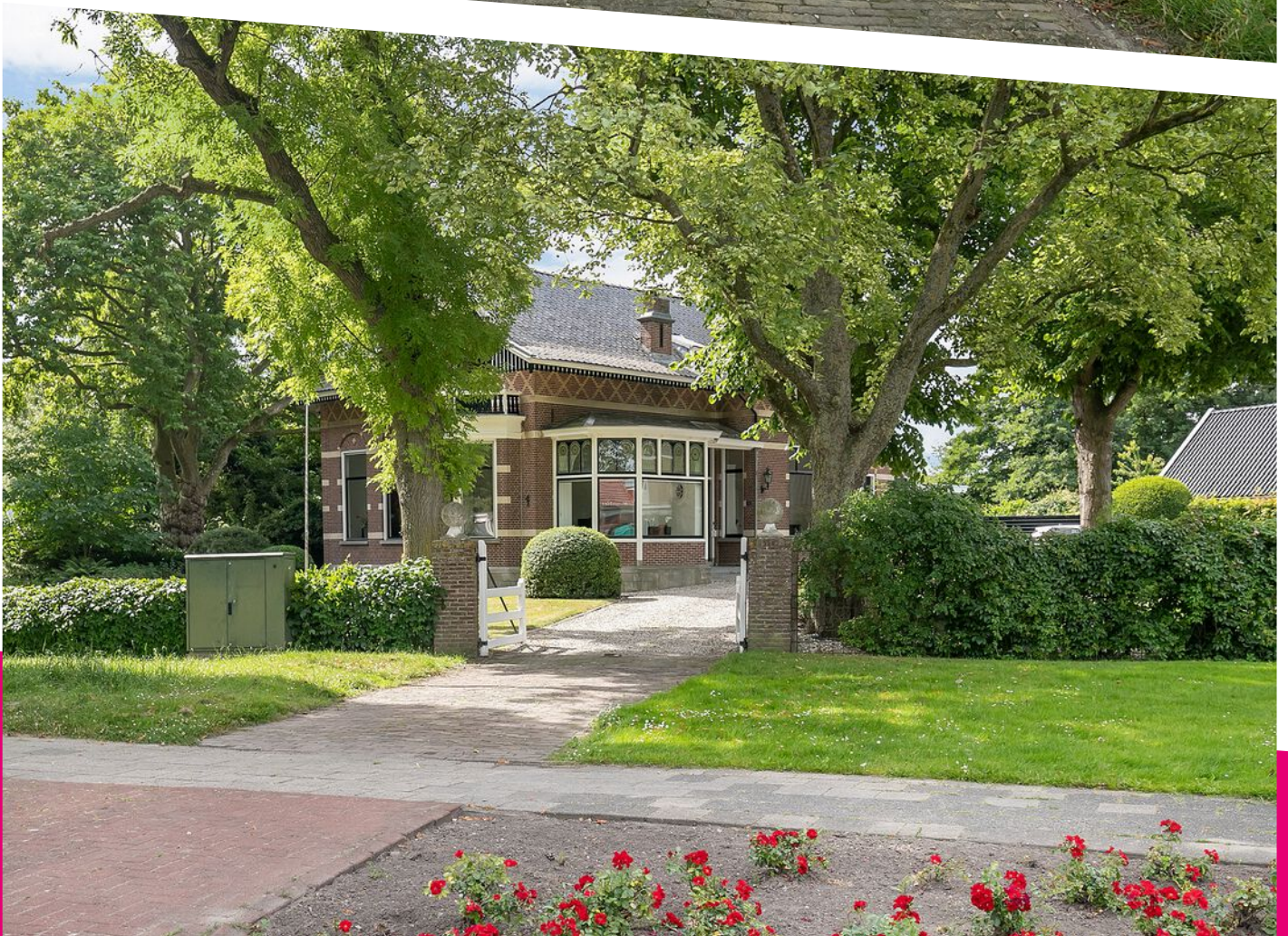
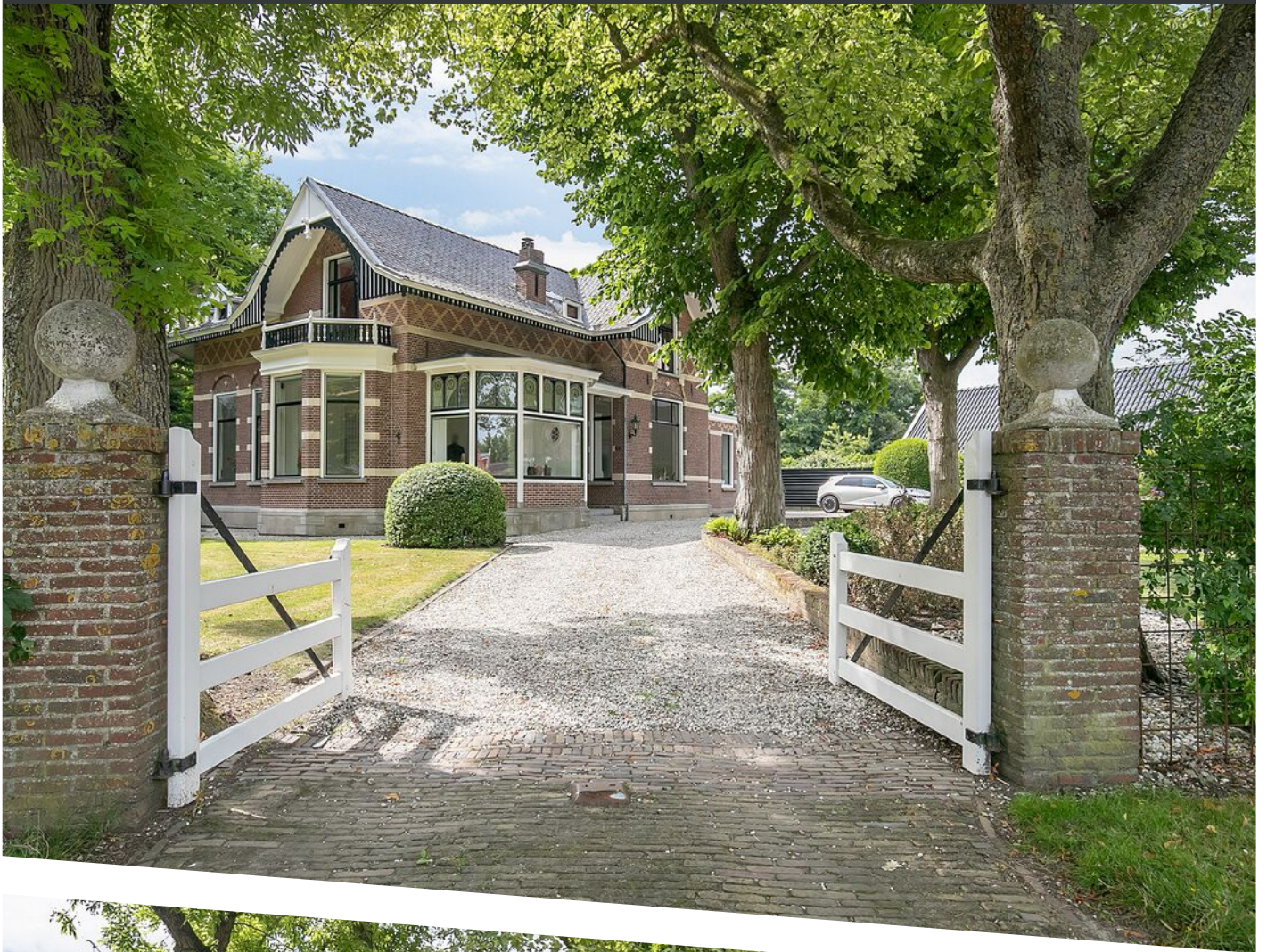


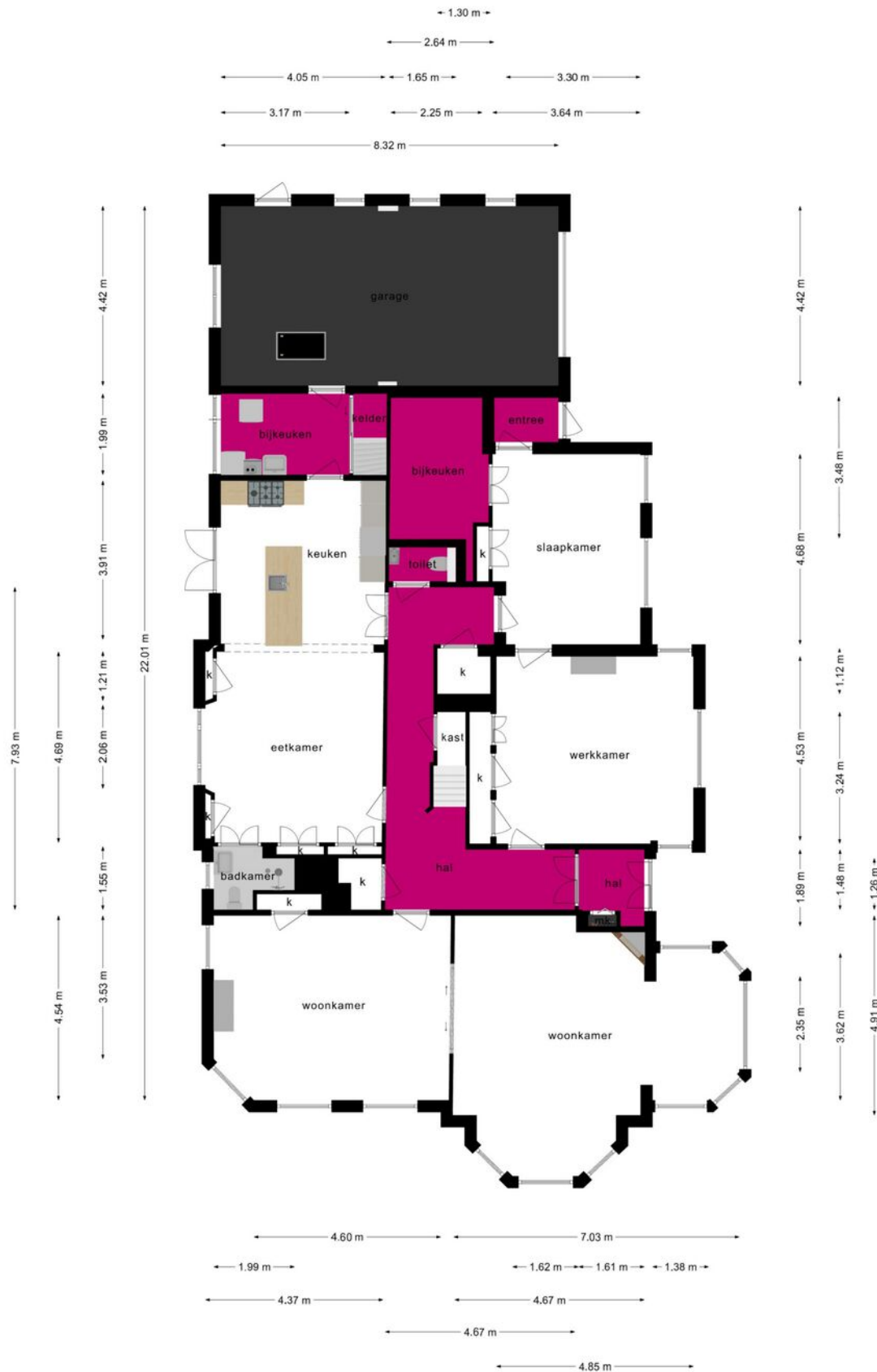






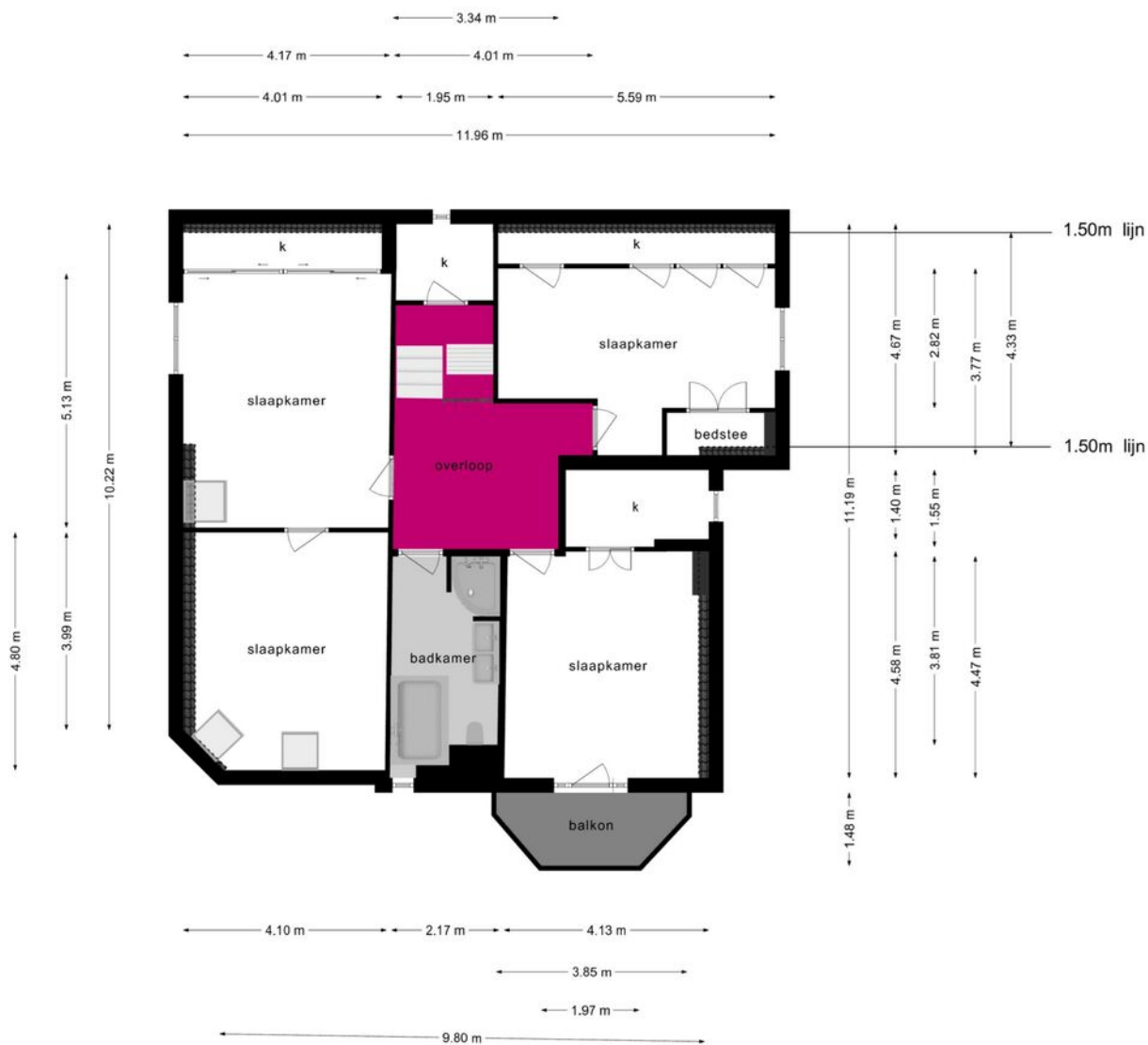






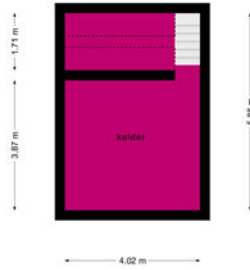
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

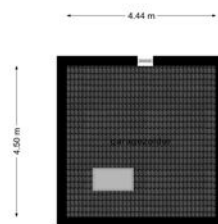


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND




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



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



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 juli 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Berlikum Sectie A Perceel 2471</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>	
---	--	---

KADASTRALE KAART



OVER ONS

Miedema Makelaars is het bedrijf van Gosse Miedema en Tjettje Stoelwinder-Miedema. We zijn actief als makelaar in Friesland met aankoop- en verkoopbegeleiding, maar ook met taxaties en waardepalingen. We kennen met name de regio Noordwest Friesland als geen ander en hierdoor beschikken we over een groot regionaal netwerk. Wij verbinden verkopers en kopers met elkaar. We weten wat er speelt in de regio en bij de aankoper en verkoper. Daarnaast zijn we altijd op de hoogte van de laatste nieuws binnen de woningmarkt. Verder zijn wij gecertificeerd als VBO makelaar, de branche verenging.

"Ons kantoor staat in Leeuwarden, hier werken we vol energie aan de aankoop, verkoop en taxaties van woningen. Maar de meeste klanten spreken we gewoon thuis aan de keukentafel of in de woonkamer. Dat is immers de plek waar het om gaat; de woning. Persoonlijk contact staat bij ons altijd voorop." - Tjettje.

Vind de woning die bij u past in de regio Friesland met Miedema Makelaars

Persoonlijk contact, rechtstreeks contact met de makelaar, afspraak en bezichtiging ook 's avonds en in het weekend mogelijk. Dat is waar Miedema Makelaars voor staat!

INFORMATIEF

[Schriftelijkheidsvereiste]

Wordt een woning gekocht door een natuurlijk persoon, die dit niet voor zijn beroep of bedrijf doet, dan moet de koop schriftelijk worden aangegaan. Tot 1 september 2003 was een mondelinge overeenkomst ook geldig. Het schriftelijkheidsvereiste geldt alleen voor aankoop van een woning voor eigen bewoning.

Voor alle andere aankopen van onroerende zaken blijven de huidige regels gelden, met dien verstande dat ook deze koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster (zie hierna). Voor het opstellen van de koopovereenkomst kan een notaris of makelaar worden ingeschakeld. Dit is niet verplicht.

[Drie dagen bedenktijd]

Als de schriftelijke koopovereenkomst eenmaal is getekend, dan heeft de koper het recht om binnen drie dagen nadat de koopovereenkomst aan hem ter hand is gesteld, van de koop af te zien. De koper hoeft hiervoor geen redenen op te geven. De gedachte achter deze bedenktijd is dat de koper nog de gelegenheid heeft om deskundigen te raadplegen. De termijn van drie dagen is zodanig, dat daarin in ieder geval twee werkdagen moeten vallen. De verkoper heeft geen bedenktijd.

Naast deze bedenktijd van drie dagen kunnen uiteraard nog steeds de gebruikelijke ontbindende voorwaarden worden opgenomen, bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een hypothecaire geldlening of een woonvergunning. De bedenktijd van drie dagen kan niet worden uitgesloten.

[Bedenktijd en termijnenwet]

De bedenktijd is minimaal drie dagen en begint te lopen op de dag na de dag waarop de koper een kopie van de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Op de bedenktijd is de Algemene Termijnenwet van toepassing, waarin staat dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Als een bedenktijd eindigt op zo'n dag,

wordt zij verlengd tot de eerstvolgende dag die geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Zie hiervoor het volgende overzicht (hierin zijn algemeen erkende feestdagen niet meegenomen): Ondertekende koopakte door koper ontvangen.

[Inschrijving van de koopovereenkomst bij het Kadaster]

Een koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster. Alleen een notaris kan voor deze inschrijving zorgen. Het voordeel van inschrijving bij het Kadaster is dat de koper door deze inschrijving wordt beschermd tegen calamiteiten aan de zijde van de verkoper zoals dubbele verkoop, faillissement, schuldsanering en dreigende beslagen.

Wordt het eigendom van de woning niet binnen zes maanden na het ondertekenen van de koopovereenkomst aan de koper geleverd, dan vervalt deze bescherming.

Bedenktijd	Eindigt op	Bedenktijd bedraagt
Maandag	Donderdag	3 kalenderdagen
Dinsdag	Vrijdag	3 kalenderdagen
Woensdag	Maandag	5 kalenderdagen
Donderdag	Dinsdag	4 kalenderdagen
Vrijdag	Dinsdag	4 kalenderdagen
Zaterdag	Dinsdag	3 kalenderdagen
Zondag	Woensdag	3 kalenderdagen



VEELGESTELDE VRAGEN

Wij geven u antwoord op o.a. deze vragen, alsmede over enkele andere zaken waar veel onduidelijkheden over zijn in het traject van uw interesse in een woning tot en met het bod dat u doet op een woning.

[1] Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

[2] Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper wil daarnaast wellicht graag weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

[3] Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder 'Word ik koper als ik de vraagprijs bied?'), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook.

Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

[4] Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtcollege, de Hoge Raad, heeft in een arrest bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

[5] Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 7 en 8). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

[6] Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijv. nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces.

VEELGESTELDE VRAGEN



Zo'n toezegging kan bijv. inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

[7] Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze vraag is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure.

De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

[8] Zit de makelaarscourtage in de kosten koper'?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper.

TER AFSLUITING

Geachte belangstellende,
Namens de verkoper is getracht u in deze brochure een zo goed mogelijke indruk te geven van het pand. Mocht u nog vragen hebben of wenst u een bezichtiging, dan zijn wij u vanzelfsprekend graag van dienst. De omschrijving van deze woning, foto's, vaste lasten en, indien voorhanden, plattegronden zijn slechts een indicatieve weergave. De gegevens, bedragen etc. kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht.

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Hoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure door de eigenaar noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheden van vermelde gegevens.

Uitdrukkelijk wordt ook door de verkoper gesteld dat de transactie niet eerder tot stand kan komen nadat niet alleen over de hoofdzaken, prijs e.d., maar ook over de details, zoals roerende zaken, datum oplevering etc., overeenstemming is bereikt tussen beide partijen.

Na een tot stand gekomen overeenkomst zal door de notaris een koopakte worden opgesteld. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels. Voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van een hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) kunnen alleen worden opgenomen, indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld.

Op alle werkzaamheden van de Miedema Makelaars makelaar zijn de algemene voorwaarden, van de branchevereniging VBO van toepassing. In deze voorwaarden is onder meer de aansprakelijkheid van de Miedema Makelaars makelaar beperkt tot het bedrag waarop de aansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval recht geeft.

Het kopen van een huis is een ingrijpend en ingewikkeld proces.

Miedema Makelaars maakt het u eenvoudig door een totaalpakket aan producten en diensten te leveren, daarbij uitgaande van uw persoonlijke wensen.

Dankzij volledige begeleiding, uitstekende service en scherpe tarieven weten steeds meer mensen Miedema Makelaars te waarderen. Bij Miedema Makelaars spreekt de taal van de klant. Of het nu om de verkoop of aankoop van een woning gaat, Miedema Makelaars heeft oog voor detail, gedegen maatwerk, intensieve aandacht en een persoonlijke benadering.



VIND DE WONING DIE BIJ U PAST IN DE REGIO FRIESLAND MET MIEDEMA MAKELAARS



MIEDEMA MAKELAARS
Francois HaverSchmidtwei 2
8914 BC Leeuwarden

☎ 058 203 8012
✉ info@miedemamakelaars.nl
🌐 www.miedemamakelaars.nl

