

BUITEN

landelijk wonen

Verkoopinformatie

Bercoperweg 55

Makkinga









Goed onderhouden charmante rietgedekte woonboerderij met vrijstaande rietgedekte garage, beide prachtig uitgevoerd in Engelse cottage-stijl. Gelegen op een fraaie locatie op een perceel van ca. 1.200 m² in het buitengebied van Makkinga maar met het dorpscentrum op loopafstand. De woonboerderij is op stijlvolle wijze gemoderniseerd waarbij de woonoppervlakte aanzienlijk is vergroot door een aanbouw aan de achterzijde. Deze aanbouw met (werk-)kamer op de begane grond en slaapkamer op de verdieping leent zich bij uitstek als kantoor aan huis, mantelzorg of gastenverblijf.

BUITEN
landelijk wonen



Kenmerken

-  **144 m²** wonen
-  **1.200 m²** perceel
-  **620 m³** inhoud
-  **3** slaapkamers

Type woning woonboerderij

Bouwjaar +/- 1920



Bercoperweg 55
Makkinga

Ligging Vrij uitzicht, landelijk gelegen, buiten bebouwde kom gelegen, in bosrijke omgeving

Tuin Tuin rondom (900 m²)

Bijgebouwen Houten vrijstaande garage met veranda

Verwarming C.v.-ketel (Remeha, 2023), gedeeltelijk vloerverwarming en houtkachel

Isolatie Vloerisolatie, gevelisolatie, grotendeels dubbel glas en dakisolatie



De leefruimte van ca. 60 m² beschikt over een moderne, goed uitgeruste woonkeuken en zitkamer met speksteen houtkachel, authentieke gebinten en prachtig uitzicht op de omliggende landerijen. De tuin is met passie onderhouden en prachtig aangelegd. Ook aan verduurzaming is gedacht: in 2023 zijn 10 zonnepanelen geplaatst en is de woonboerderij zorgvuldig na-geïsoleerd.

De woonboerderij

Indeling begane grond: entree. Hal met vloertegels. Royale sfeervolle woonkamer en open woonkeuken (samen ca. 65 m²) voorzien van een fraaie pvc-vloer en robuuste speksteenkachel. De vele raampartijen zorgen voor veel lichtinval en mooie uitzichten op de tuin en over de weilanden.



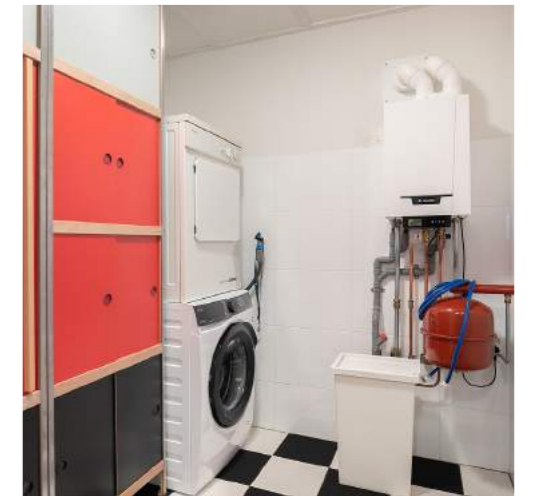


De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur: een oven, magnetron, riante koelkast en grote vriezer.





Lichte slaapkamer (ca. 12 m²) met laminaatvloer. Ruime, moderne badkamer met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel, designradiator en elektrische vloerverwarming. Bijkeuken met wasmachineaansluiting en opstelplaats c.v.-ketel (Remeha, bouwjaar 2023).





Indeling eerste etage: vanuit de woonkamer leidt een wenteltrap naar de verdieping. Overloop met bergruimte in de knieschotten. Slaapkamer (ca. 11 m²) aan de voorzijde met eigen wastafel en twee halfronde dakkapellen. Tweede slaapkamer (ca. 7 m²) met eigen wastafel.





Aan de achterzijde van de woonboerderij is vanuit de woonkamer de aanbouw te betreden. Een ruimte van ca. 24 m² voorzien van granito vloer en openslaande deuren naar de achtertuin. Een heerlijke plek om bijvoorbeeld thuis te werken.

Een open wenteltrap in de aanbouw leidt naar de verdieping die een slaapkamer herbergt van ca. 9 m².

Buiten

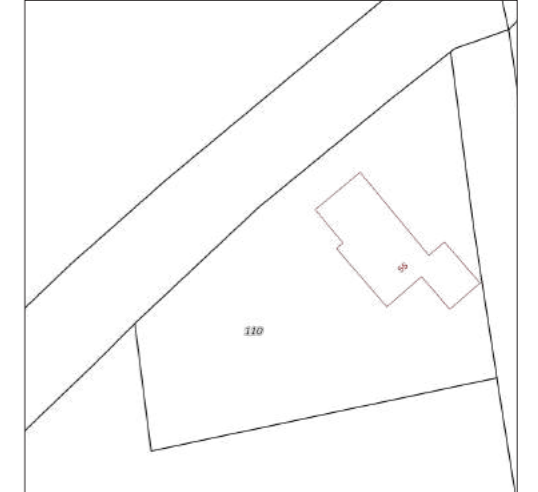
Naast het woonhuis staat de vrijstaande garage voorzien van elektra en vliering. De geïntegreerde veranda aan de achterzijde is een heerlijke beschutte zitplaats van waaruit genoten kan worden van het uitzicht. Ook in de tuin kunt u genieten van alles wat landelijk wonen te bieden heeft: fraaie bomen waaronder een walnotenboom en een grote verscheidenheid aan bloemen en planten waaronder een imposante rododendron in de voortuin: een echte eyecatcher wanneer deze bloeit.





Kadastrale gegevens

Gemeente	Makkinga
Sectie /Perceel	G / 110
Oppervlakte	1.200 m ²
Soort	Volle eigendom





Voorts bevindt zich een terras tegen het achterliggende weiland aan en zijn de zonnepanelen efficiënt geplaatst aan de rand van het gazon.



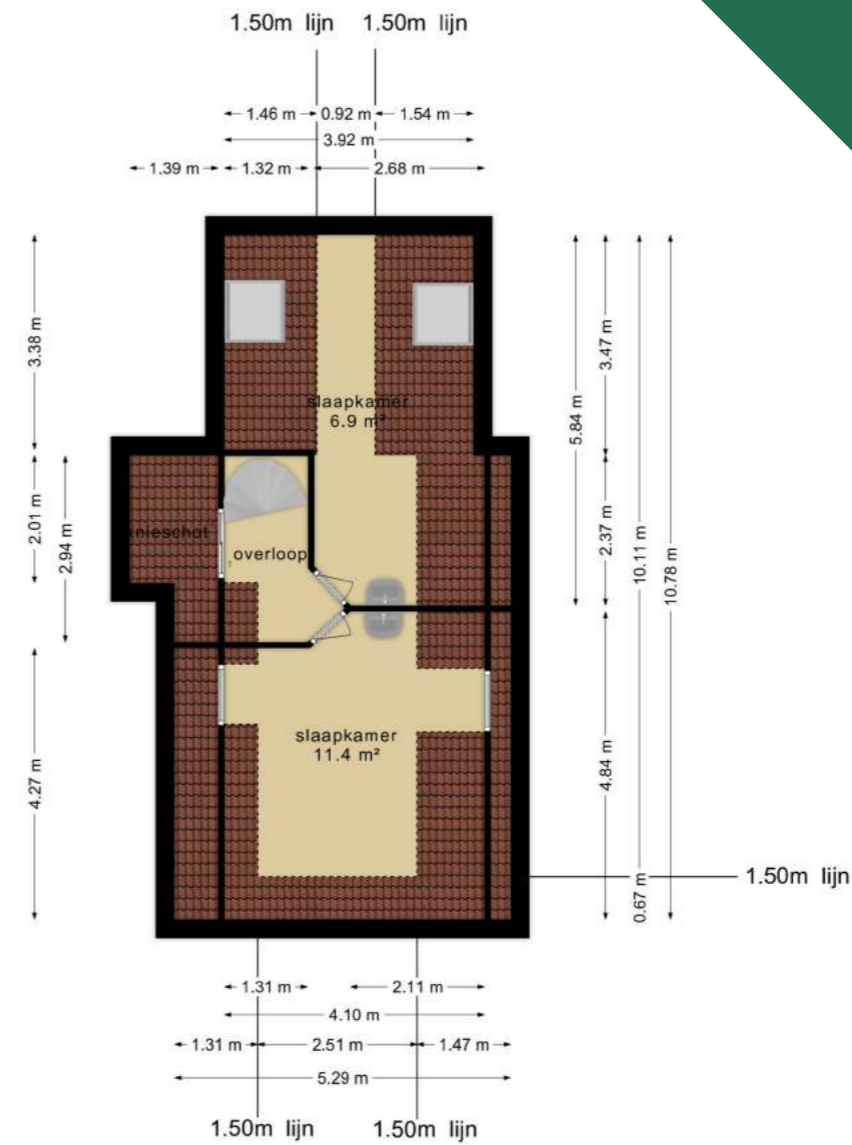
De omgeving

Op fietsafstand bevinden zich de prachtige natuurgebieden 'Diakonievene' en 'Dellebuursterheide'. De directe omgeving is bezaaid met fiets- en ruitersporen die door de natuurgebieden, weilanden en pittoreske plattelandsdorpjes voeren. Het Makkingasterbos bevindt zich op loopafstand en ook de Tjongervallei is op korte afstand gelegen. Makkinga is een kleinschalig plattelandsdorp met een vriendelijke uitstraling en een rijk verenigingsleven. Het dorp beschikt over een basisschool, een apotheekhoudende huisartsenpraktijk en diverse sportvoorzieningen.



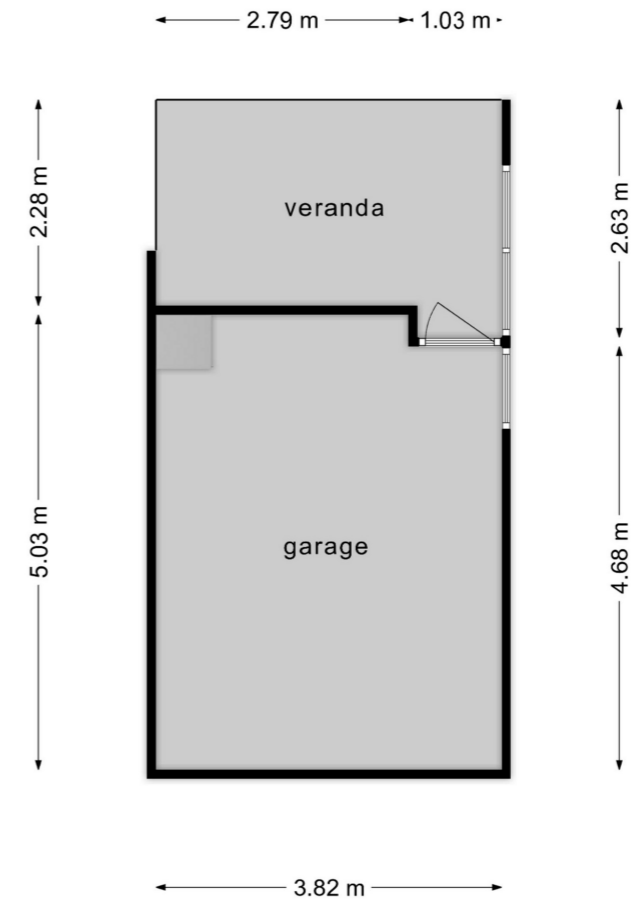
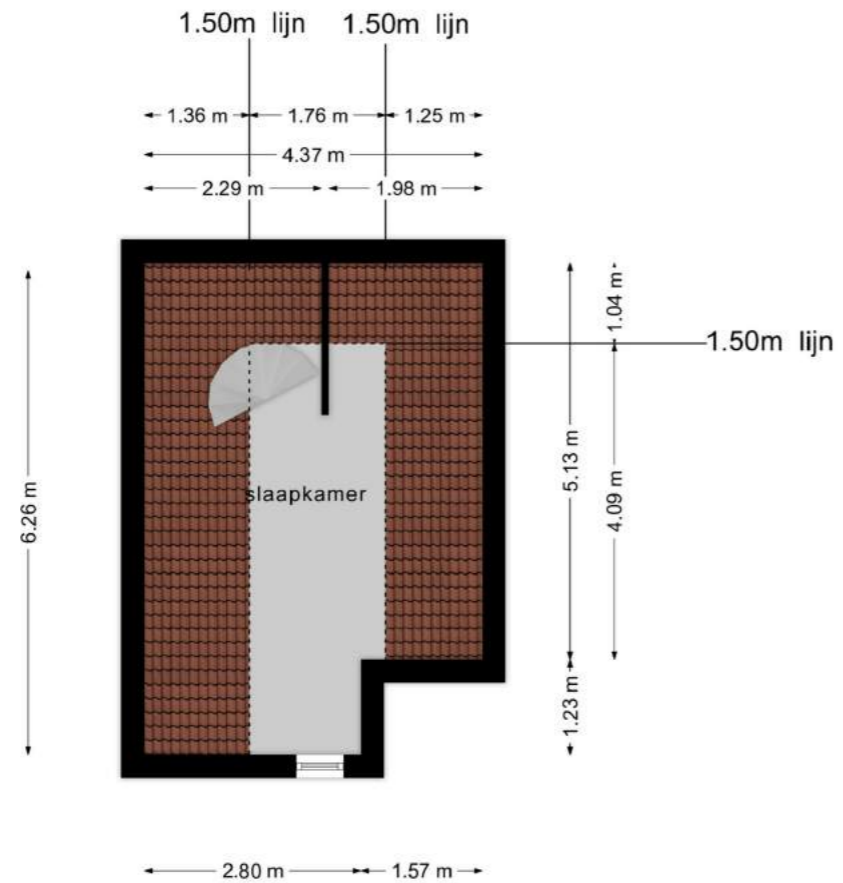
Plattegronden

woonboerderij



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

Plattegronden bijgebouwen



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



De kleine lettertjes

Wij streven ernaar de informatie in deze brochure zo actueel en nauwkeurig mogelijk weer te geven. Hoewel de informatie met de grootst mogelijke zorgvuldigheid is samengesteld, moet ervan uitgegaan worden dat deze gegevens slechts indicatief zijn. De gegevens (waaronder bedragen, jaartallen, omschrijving en dergelijke) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, visuele opname, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem/haar bekende gebreken te melden. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Plattegronden

De in deze brochure gebruikte plattegronden dienen ter indicatie en geven slechts de globale situatie ter plaatse weer. De plattegronden zijn niet in alle gevallen op schaal. Voor de exacte indeling en maatvoering adviseren wij koper zelf goed notie te nemen van de huidige situatie. Aan deze plattegronden kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Onderzoeksplicht koper

De koper heeft een onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang kunnen zijn. Koper kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij/zij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. Van koper wordt derhalve verwacht dat hij/zij een gedegen onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die van belang zijn bij het nemen van een beslissing om een woning te kopen. Gebreken die koper bij een bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor rekening en risico van koper en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. Deze onderzoeksplicht geldt ook voor juridische aspecten. U kunt hiervoor diverse instanties raadplegen waaronder het kadaster, de provincie en de gemeente. Wij adviseren koper altijd om een professionele aankoopmakelaar in te schakelen en/of een bouwkundige keuring te laten uitvoeren.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen sprake van koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

Koopovereenkomst

Behoudens de gemaakte afspraken gelden de standaardregels, zoals die voorkomen in het meest recente model koopovereenkomst woning, vastgesteld door de NVM, Vastgoedpro en VBO. Indien gewenst sturen wij u een blanco-exemplaar van deze koopovereenkomst toe.

Ouderdomsclausule, asbestclausule en niet-bewoningsclausule

Bij een koopovereenkomst van een woning met een bouwjaar ouder dan 25 jaar zal door ons

standaard de ouderdomsclausule en de asbestclausule worden opgenomen.

Ouderdomsclausule: “Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit mogen worden gesteld aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor de funderingen, gevels, kozijnen en ramen, daken, leidingen voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht en/of hout vernielende insecten waaronder houtworm, boktor en/of zwam. Bouwkundige gebreken worden, voor zover aanwezig, niet geacht belemmerend te werken op het woongebruik. Koper is in de gelegenheid gesteld om een bouwkundige keuring te laten uitvoeren en heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt.”

Asbestclausule: “Koper verklaart bekend te zijn met de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak op de navolgende plaats(en): . Partijen verklaren er voorts mee bekend te zijn, dat mogelijk nog meer asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak aanwezig kunnen zijn. Het risico daarvan rust geheel bij koper. Indien de asbesthoudende stoffen/materialen worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze

wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW 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 als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.”

Als de verkoper niet zelf in de woning heeft gewoond, heeft hij/zij ook geen wetenschap van eventuele gebreken aan de woning. Bij een dergelijke koopovereenkomst wordt (ongeacht het bouwjaar) een niet-bewoningsclausule opgenomen. Hierdoor heeft koper een verzwaarde onderzoeksplicht. Koper mag er niet van uitgaan dat er geen gebreken zijn.

Niet-zelfbewoningsclausule: “Koper is bekend dat verkoper de onroerende zaak nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan de onroerende zaak waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij de onroerende zaak zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW,

overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.”

Verzekeringen en hypotheken

Gaat u uw nieuwe huis kopen? Dan kan het noodzakelijk of zelfs raadzaam zijn om een hypotheek af te sluiten. BUITEN bemiddelt niet in hypotheken. Wij hebben er bewust voor gekozen om puur te doen waar wij goed in zijn: het verkopen van woningen. Wel kunnen wij u kosteloos in verbinding stellen met één of meerdere hypotheekkantoren waarmee wij de afgelopen jaren veel hebben samengewerkt en die wij met vertrouwen kunnen aanbevelen. Zij kunnen u een goed advies geven over uw financiële toekomst, gebaseerd op uw wensen en omstandigheden.

Ook in het kader van verzekeringen kunnen wij u doorverwijzen naar een verzekeringskantoor dat bij u en uw situatie past. Geheel kosteloos en vrijblijvend.



**Uw
BUITEN
team**





BUITEN
landelijk wonen

Wolvegasterweg 2A
8421 PB OLDEBERKOOP
T 0516 – 76 40 00

www.buiten.frl