

De sleutel tot uw thuis



SPANNUM | Laekwerterwei 5

vraagprijs € 975.000 k.k.



jan de lange
de sleutel tot uw thuis

0515-412345 | info@makelaardij-delange.nl
www.makelaardij-delange.nl

Even in het kort...

Het kopen van een woning is zowel voor de verkoper(s) als voor de koper(s) vaak een spannende gebeurtenis. Dat begrijpen wij als geen ander.

Deze brochure geeft een goed beeld van de woning, maar tijdens een bezichtiging kun je pas echt een goede indruk krijgen. Staat er al een afspraak gepland of hebben wij elkaar net getroffen in de woning?

Lees alles nog eens rustig na in deze brochure. Vragen? Neem contact met ons op! Wij nemen graag de tijd voor je.

Is dit het huis van je dromen? Vraag ons naar de verkoopprocedure. Is deze woning toch niet wat je ervan had verwacht? Laat het ons ook even weten.

Wij zijn benieuwd naar je reactie!



Manfred de Wolff
Register makelaar - taxateur



Trynitsje Stenekes
Makelaar KRMT



Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte:	313 m ²
Perceeloppervlakte:	13615 m ²
Inhoud:	4062 m ³
Bouwjaar:	1880
Overige inpandige ruimte:	427 m ²
Externe bergruimte:	1810 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Kamers:	9
Slaapkamers:	6





0515-412345

| info@makelaardij-delange.nl

| makelaardijdelange.nl



Rust en vrijheid in Spannum

Wat een ruimte, wat een vrijheid; hier komt alles samen!

Royale, landelijk gelegen woonboerderij met veel extra (hobby)ruimte. Naast de voormalige ligboxenstal is er in 2001 een grote loods gebouwd. Dit is een prachtige ruimte voor de hobbyist of binnenbak voor de paarden. Volop mogelijkheden!

De laatste jaren is er veel tijd en moeite gestoken in het verbouwen en onderhouden van de boerderij. Het voorhuis heeft nog de uitstraling, sfeer en indeling van eertijds. Het comfort, gemak en woongenot is uitgebouwd in de romp van de boerderij, waardoor er een woonoppervlak van maar liefst 312 m² is ontstaan.

De boerderij is gelegen op een kavel van ca. 12.500 m². Optioneel is de kavel uit te breiden met meer grasland voor de paarden-/

dierenliefhebbers.

INDELING

Begane grond:

Entree met hal, trapkast, trapopgang en toegang tot slaapkamer/kantoorruimte. Aan de voorzijde, in "de hals", de woonkamer met opgang naar de authentieke opkamer met hoge plafonds en bedstee/kastenwand. Onder de opkamer de originele melkkelder met een prachtige estriken vloer en gemetselde gewelven.

In de romp van de boerderij een gezellige woonkeuken met doorloop naar de 2e hal met toegang tot toilet, bijkeuken en doucheruimte.

1e verdieping:

In de kop van de boerderij is vanuit de woonkamer een trapopgang naar een



bergzolder boven de opkamer. Vanuit de hal is er een trapopgang met aansluitend de overloop met vaste kast, totaal 5 slaapkamers en royale badkamer.

Schuur:

Vanuit beide hallen is er toegang tot de romp van de boerderij met schuur-/opslagruimte, paardenboxen en bergzolder.

Erf:

Royaal erf met tuin rondom de boerderij. Veel erfverharding met o.a. sluisilo, kapschuur, 4-rijige ligboxenstal (1970) en zeer royale loods (2001) ca. 1.050 m².

ALGEMEEN

- Bouwjaar 1863
- Verwarming d.m.v. CV, Remeha (2021) en warmtepomp (2015)
- Vloerverwarming in de woonkeuken, woonkamer, hal, bijkeuken en badkamer
- Keuken v.v. inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser
- Badkamer b.g. v.v. wastafel en douche, badkamer verdieping v.v. toilet, douche, ligbad, bidet en wastafelmeubel
- Schilderwerk 2021
- Woonkamer v.v. houtkachel, opkamer v.v. inzethaard

- 8-groeps elektrische installatie + krachtstroomgroepen
- Huidige bestemming Agrarisch
- Gemeente Waadhoeke heeft aangegeven te verwachten dat bestemmingswijziging naar 'wonen' vergunbaar is
- Uitstekende object voor het houden van kleinvee of paarden
- Extra grond bespreekbaar

Spannum, een eeuwenoud terpdorp, maakt een monumentale indruk door de rust en door de kerk, oorspronkelijk gewijd aan Sint Remigius met zadeldakten uit de 15e eeuw, en ook door het authentieke schoolgebouw en het schoolmeestershuis. Het noordwerk van het kerkschip is waarschijnlijk gebouwd in de 14e eeuw en bestaat uit kloostermoppen, terwijl er in begin 20e eeuw een in eclectische stijl gebouwd stookhok aan de kerk is vast gebouwd. Tot ver in de 19e eeuw was het dorp alleen over water te bereiken via de Spannummer Opvaart ofwel Lange Daam. Het was van 1840 tot 1855 de woonplaats van de bekende Friese volksschrijver Waling Dijkstra. Andere monumentale panden zijn: de oude kostschool (1878), de voormalige naaischool (1913), de Hervormde pastorie en enkele mooie kop-hals-rompboerderijen.



"Het voorhuis heeft nog de uitstraling, sfeer en indeling van eertijds."

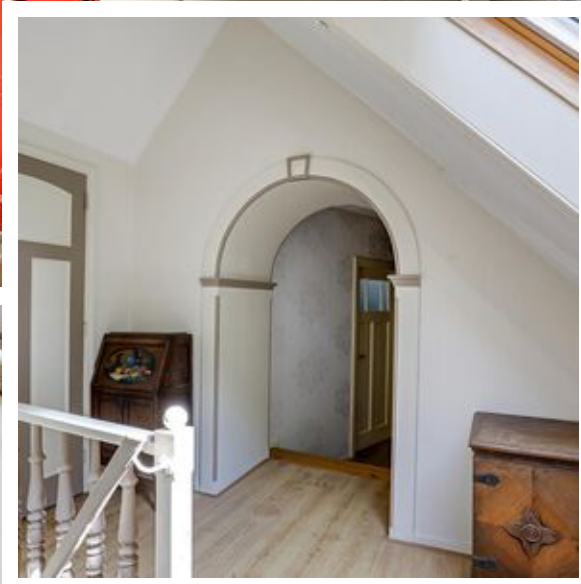




0515-412345

| info@makelaardij-delange.nl

| makelaardijdelange.nl

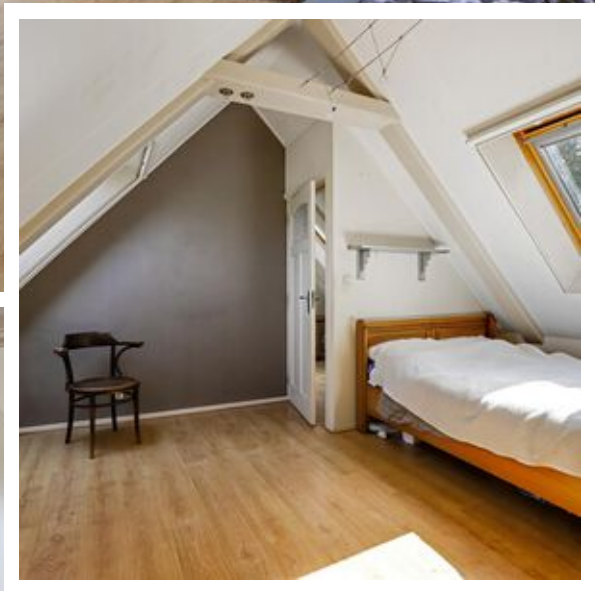


0515-412345

| info@makelaardij-delange.nl

| makelaardijdelange.nl

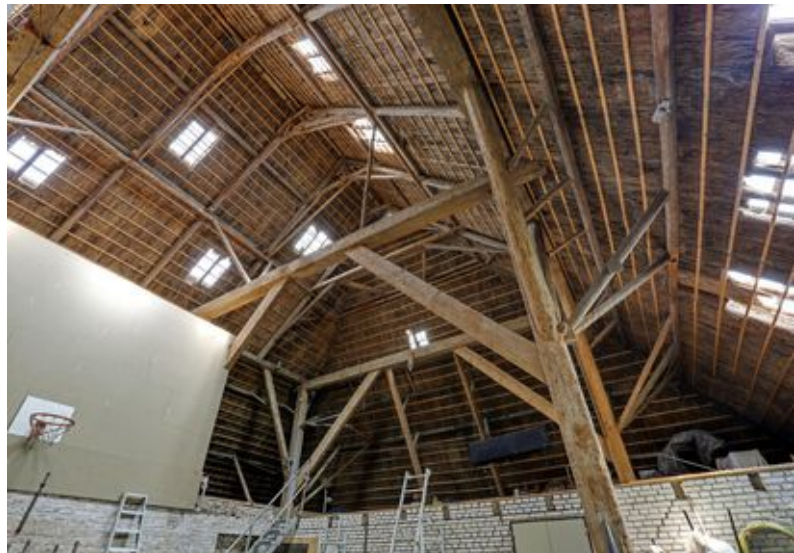
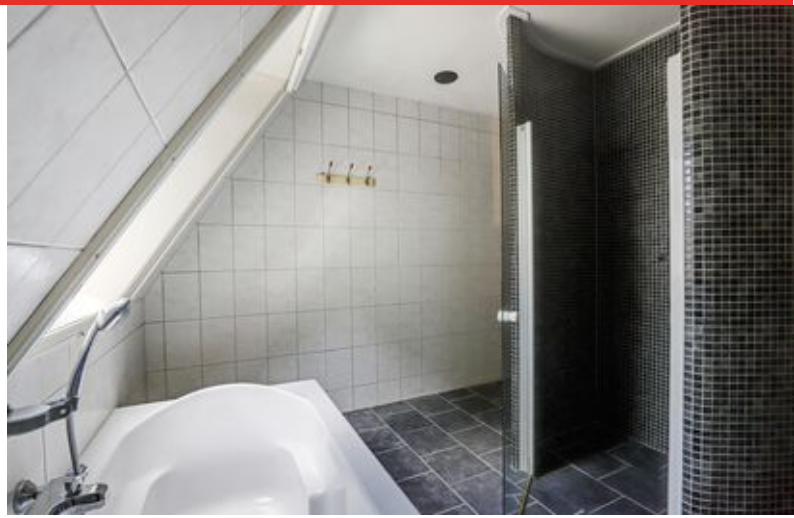




0515-412345

| info@makelaardij-delange.nl

| makelaardijdelange.nl





0515-412345

| info@makelaardij-delange.nl

| makelaardijdelange.nl



0515-412345

| info@makelaardij-delange.nl

| makelaardijdelange.nl



0515-412345

| info@makelaardij-delange.nl

| makelaardijdelange.nl



0515-412345

| info@makelaardij-delange.nl

| makelaardijdelange.nl



0515-412345

| info@makelaardij-delange.nl

| makelaardijdelange.nl

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Allesbrander	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast boven op overloop	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

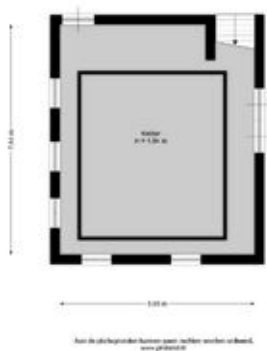
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Verduistering gordijnen boven	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Sommige planten geen mee ivm emotionele waarde		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tuin - Overig			

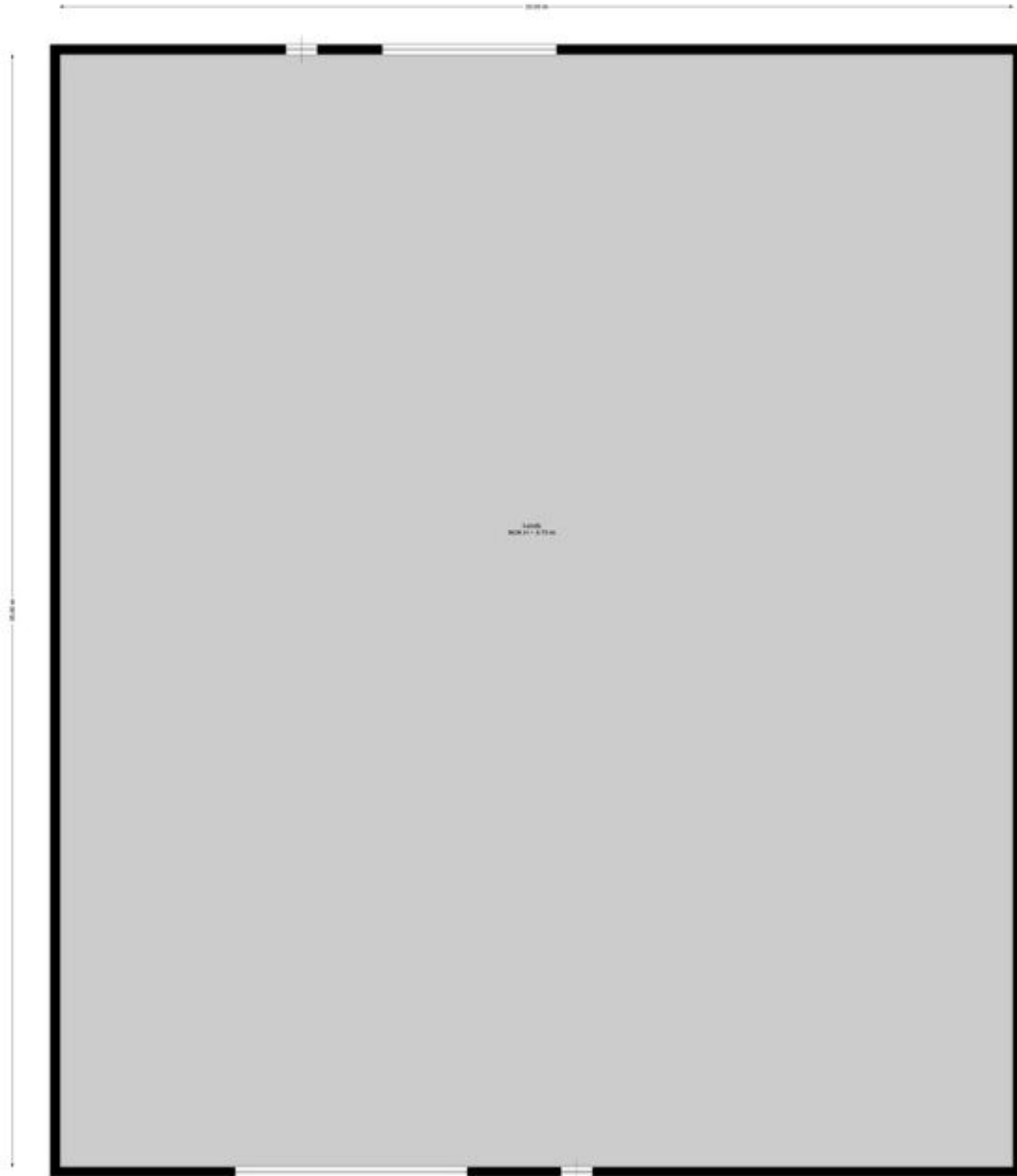
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Plattegrond



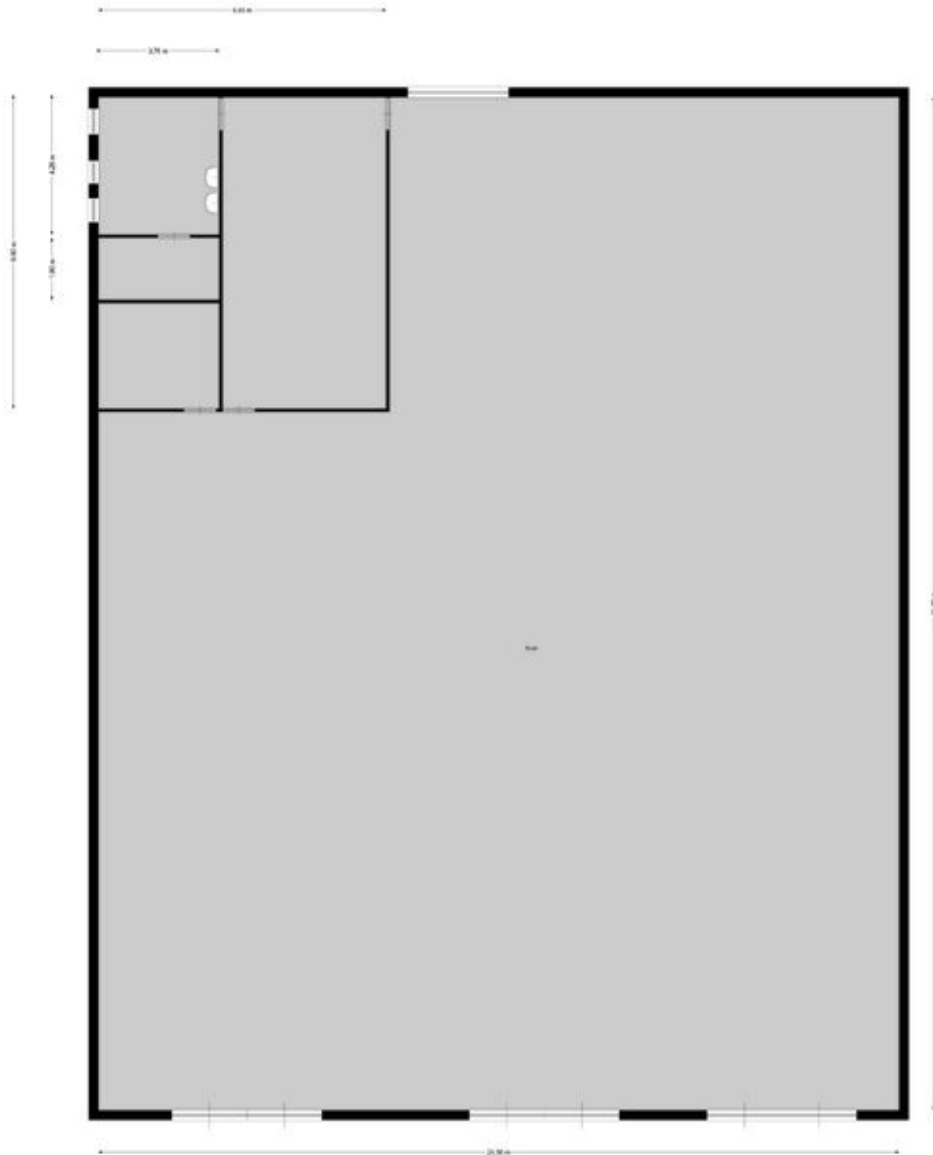
Plattegrond



Alle de afmetingen kunnen geen rechten opleveren.
www.makelaardij.nl



Plattegrond



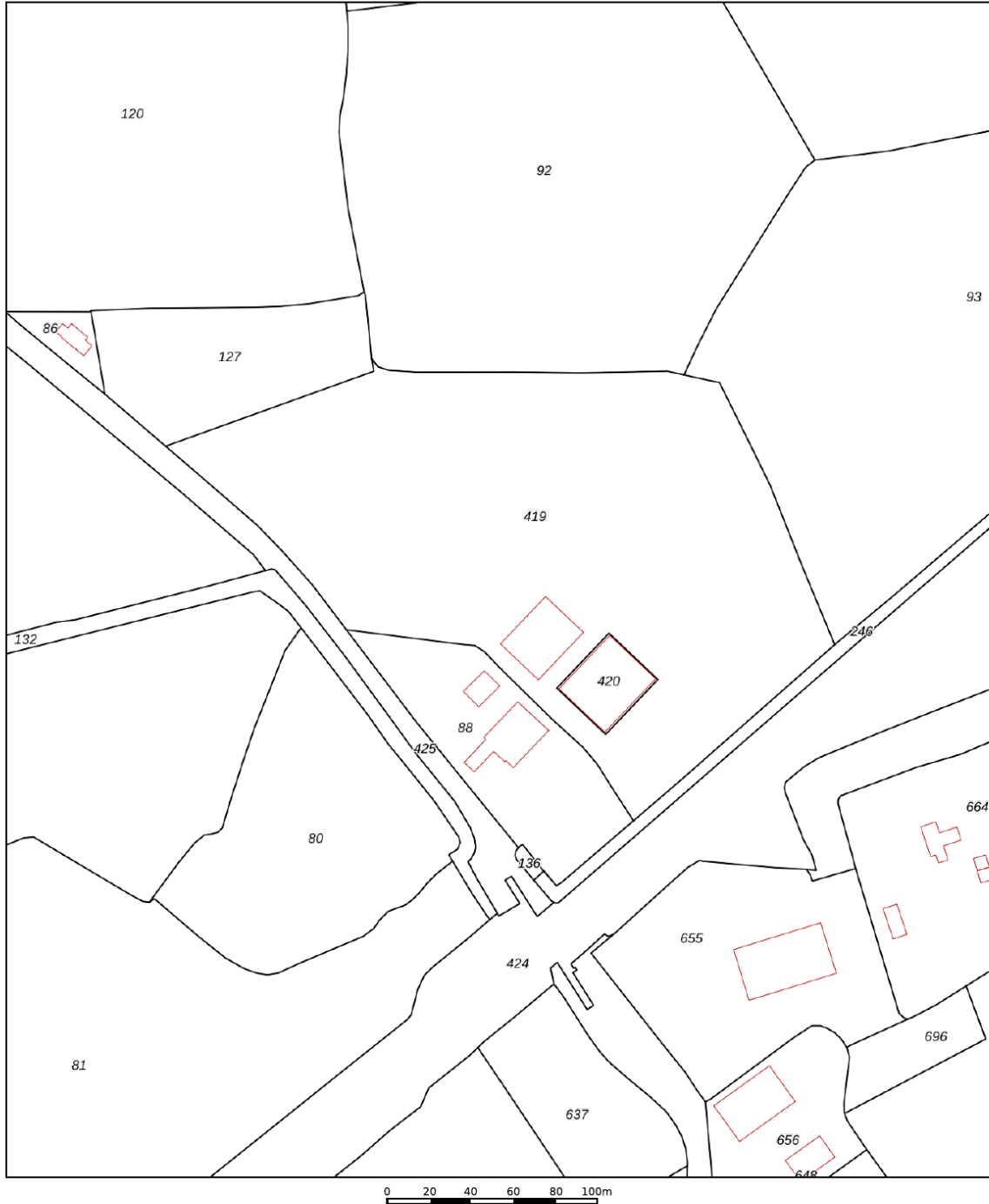
Alle afmetingen kunnen verschillen van de werkelijkheid.
www.delange.nl



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht


12345 Perceelnummer
25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

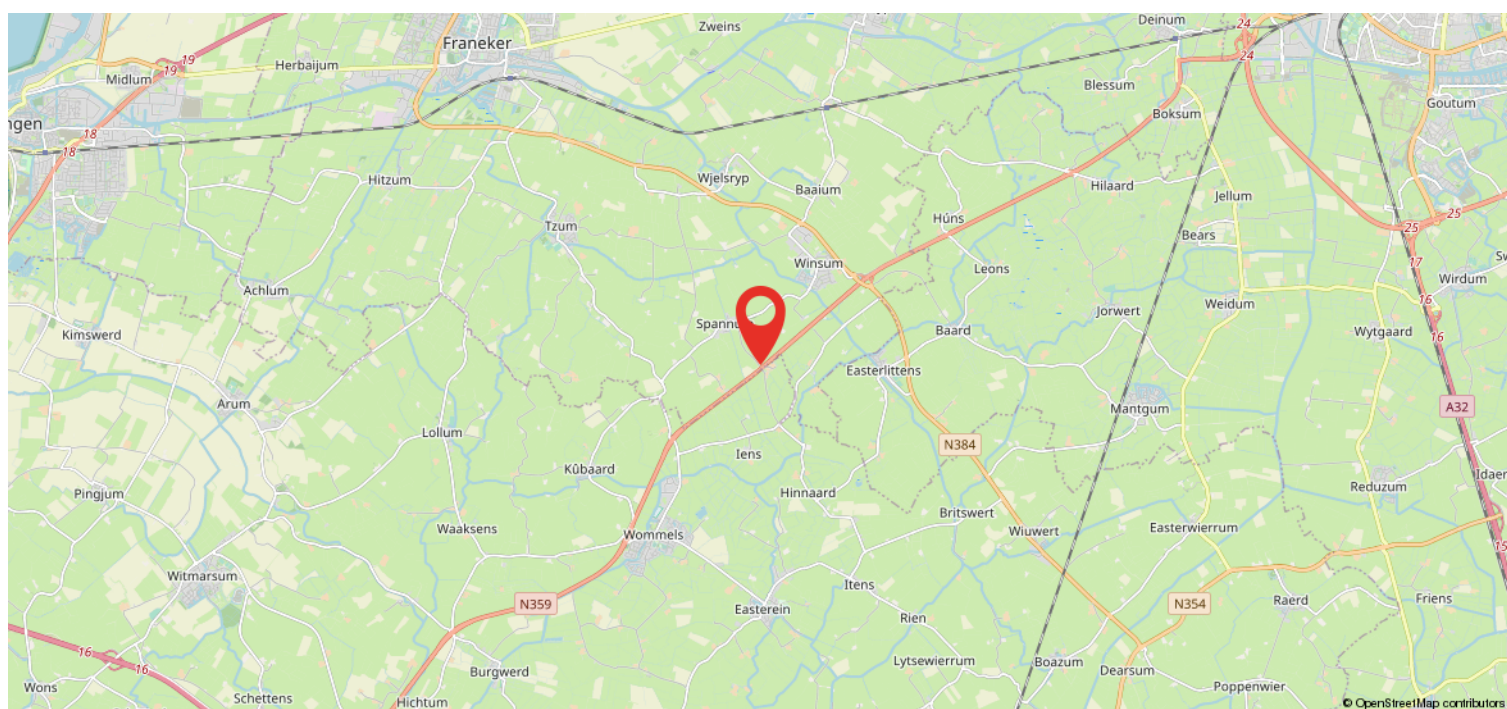
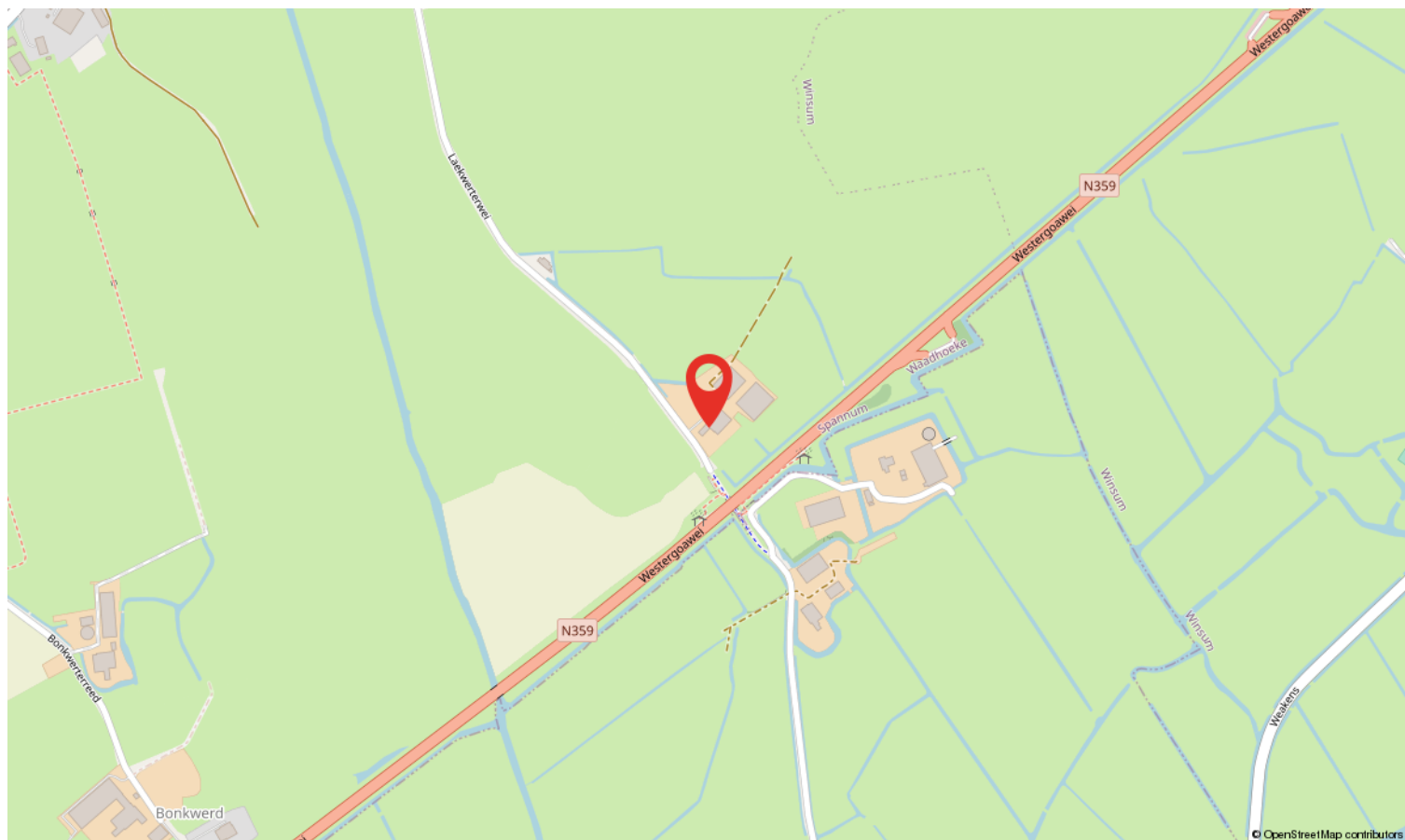
Schaal 1: 2400

Kadastrale gemeente Baard
Sectie F
Perceel 419

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.



Locatie op de kaart



Wat je als koper wilt weten...

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod, dus nog niet als de verkopend makelaar aangeeft dat hij/zij het bod met verkopers gaat bespreken.

2. Mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. Bovendien wil de verkoper graag weten of er meer belangstelling is. Er mag ook met meerdere partijen tegelijk onderhandeld worden, de makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

3. Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, dat mag. En als potentiële koper heb je ook het recht je bod te verlagen.

4. Mag de makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Als er veel belangstellenden zijn die de vraagprijs bieden of benaderen, dan is het moeilijk te bepalen wie de beste koper is. Dan kan er besloten worden om bijvoorbeeld via een inschrijvingsprocedure te verkopen. Bij deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Verkoper en koper zijn het eens over de belangrijkste zaken (o.a. prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden, afspraken roerende zaken), dan legt de makelaar de afspraken vast in de NVM koopovereenkomst. Wanneer beide partijen de koopakte hebben getekend, komt de koop tot stand.

6. Hoe werkt de 3 dagen bedenktijd?

Koper heeft een wettelijke bedenktijd van 3 dagen. Deze gaat in zodra de koper een kopie van de ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen en eindigt na 3 werkdagen om 24.00 uur. De bedenktijd kan langer duren als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. De makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

7. Wat zijn ontbindende voorwaarden financiering?

Bij het sluiten van de overeenkomst is het mogelijk om een ontbindende voorwaarde voor financiering af te spreken. Dit geef je duidelijk aan bij de bieding. De ontbindende voorwaarde verloopt dan 5 weken na mondelinge overeenstemming. Als de geldlening door de geldverstrekker(s) wordt geweigerd, kan de koper de koopovereenkomst binnen de in het koopcontract afgesproken termijn schriftelijk ontbinden. Koper moet daarbij de afwijzing van de bankinstelling(en) overleggen.

8. Hoe werkt een waarborgsom/bankgarantie?

Een waarborgsom is een bedrag dat koper als boete riskeert wanneer hij de aankoop van de nieuwe woning zonder geldige reden niet door laat gaan. Het geeft verkoper zekerheid over de verkoop. Zodra de ontbindende voorwaarden zijn verlopen en de koop dus definitief is, dient koper binnen 7 dagen een waarborgsom, ter hoogte van 10% van de koopsom, te storten op de derdenrekening van de door hem gekozen notaris. Een andere mogelijkheid is dat koper zijn hypotheekadviseur een bankgarantie laat regelen als het benodigde bedrag niet op rekening van koper staat. Hieraan zijn kosten verbonden, welke voor rekening van koper zijn.



Wat je als koper wilt weten...

9. Wat is de onderzoeksplicht van de koper?

De verkoper is verplicht de koper te informeren over zaken die van belang kunnen zijn. Ernstige of onverwachte gebreken, zoals een lekkage, behoren daartoe. Dit geldt niet voor gebreken die zichtbaar zijn voor de koper. Van de koper wordt verwacht dat hij/zij de staat van de woning onderzoekt. Bijvoorbeeld als het gaat om kozijnen die zichtbaar verrot zijn, of scheuren in muren. De verkoper hoeft de koper daar niet uitdrukkelijk op te wijzen. Gebreken die bij de bezichtiging ontdekt kunnen worden, kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd en komen voor rekening van de koper. De onderzoeksplicht geldt ook voor juridische aspecten. Een goed voorbeeld daarvan zijn erfdienstbaarheden, zoals een recht van overpad.

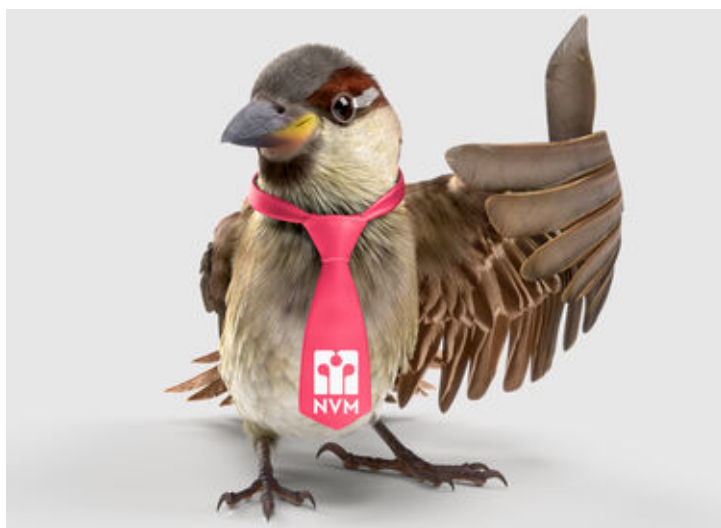
10. Is er mogelijk asbest aanwezig?

In een woning kunnen asbesthoudende stoffen voorkomen. Zeker in oudere woningen. Soms duidelijk zichtbaar, soms in mindere mate. Wij nemen in de koopovereenkomst een clause op dat verkoper is gevrijwaard van alle aansprakelijkheid inzake de aanwezigheid en het eventueel verwijderen van deze asbesthoudende stoffen.

11. Koop je een woning die voor 1990 gebouwd is?

Als koper dien je er rekening mee te houden dat een bestaande woning die niet recent gebouwd is aan andere eisen van bouwkwaliteit voldoet dan een nieuwere woning. Daarom nemen wij bij woningen die voor 1990 zijn gebouwd een ouderdomsclausule op in de koopovereenkomst. Hierin wordt vermeld dat koper bekend is met dit feit.

Zijn er nog vragen en/of opmerkingen? Laat het ons weten, wij helpen je graag verder!



Kom eens langs...

Wij zitten aan de Westersingel 35 te Sneek, ben je in de buurt, stap gerust binnen!

Je bent opzoek naar een (andere) woning. Wat kunnen wij voor elkaar betekenen?

Je gaat binnenkort een huis kopen..
Wij geven graag advies en begeleiding.

Is er nog een eigen woning?
Wel fijn om de huidige waarde hiervan te weten. Wij komen graag GRATIS langs voor een waardebeoordeling en verkoopadvies.

Wij hebben jouw droomhuis wellicht niet in de verkoop..
Maar een andere makelaar misschien wel, dan kun je ons inschakelen als aankoopmakelaar!

Taxatie nodig?
Juist, ook hiervoor ben je bij ons aan het goede adres.

"Wij helpen je graag met het vinden van de sleutel tot je nieuwe (t)huis"



Heeft u interesse?



Westersingel 35
8601 EN Sneek

0515-412345 | info@makelaardij-delange.nl
www.makelaardij-delange.nl



0515-412345 | info@makelaardij-delange.nl | makelaardijdelange.nl