



KNIJPSTRA
MAKELAARDIJ

TE KOOP



Van Kleffenswei 3 B
9155 AM Raard
Vraagprijs € 357.500 k.k.

Vrijstaande woning op een prachtige locatie met aan beide zijden weids uitzicht over de landerijen en gelegen op een steenworp afstand van Dokkum. Heerlijk landelijk wonen en toch de voordelen van de stad binnen handbereik



Vrijstaande woning op een prachtige locatie met aan beide zijden weids uitzicht over de landerijen en gelegen op een steenworp afstand van Dokkum. Heerlijk landelijk wonen en toch de voordelen van de stad binnen handbereik. Recentelijk is de woning nog aan de buitenzijde geverfd.

Deze levensloop bestendige woning heeft op de begane grond een extra slaapkamer en een separate doucheruimte. De woning is in 2000 aan de achterzijde flink uitgebreid. De grote stenen garage met zolderverdieping heeft een oppervlakte van circa 27 m² en biedt veel bergruimte.

De nette keuken met zicht op de fraaie tuin is van alle gemakken voorzien. Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en een badkamer. De badkamer beschikt over een ligbad, wastafel, douchecabine en een tweede toilet. Er is een vlizotrap naar de zolderverdieping, welke geschikt is als bergruimte. Kortom een complete woning op een unieke locatie; een heerlijke plek om te wonen.







Begane grond

Entree, hal, moderne meterkast met 7 groepen en aardlekbeveiliging, toilet met fonteintje, trapopgang naar verdieping. De ruime woonkamer heeft door de vele ramen veel lichtinval en een prachtig uitzicht over de landerijen. Aan de zijkant bevinden zich openslaande tuindeuren met toegang tot het terras.

De ruimte tussen de voor- en achterkamer zijn van elkaar gescheiden door een tussenwand, onderling toegankelijk via een loopdeur. In de achterkamer bevindt zich de nette keuken, welke van alle gemakken is voorzien. Vanuit de keuken is er prachtig uitzicht over de tuin en het achterliggend land. In 2000 is de woning aan de achterzijde uitgebouwd waardoor er veel extra woonruimte is ontstaan.

Via de hal is er toegang tot de extra slaapkamer met een oppervlakte van circa 16 m² en voorzien van een wastafel en vaste kasten. Vanuit de slaapkamer is er toegang tot de bijkeuken waar zich ook de doucheruimte bevindt. De doucheruimte beschikt over een douchehoek en wastafel met meubel.

De grote vrijstaande garage is extra breed en heeft naast de kanteldeur een aparte loopdeur. De garage heeft een oppervlakte van circa 27 m², een betonnen vloer en is voorzien van elektra en een uitstortgootsteen. Via een steektrap kom je op de zolderverdieping van de garage met veel bergruimte.

Eerste verdieping

De eerste verdieping heeft 3 slaapkamers met een oppervlakte van respectievelijk 15 m², 9m² en 8 m². Er is nog een extra bergruimte, welke ook gebruikt zou kunnen worden als werkplek. De nette badkamer beschikt over alle gemakken; ligbad, douchecabine, wastafel en tweede toilet.

Tweede verdieping

De zolderverdieping is bereikbaar via een vlizotrap en biedt over de volledige lengte van de woning veel bergruimte.

Tuin

De ligging van de grote tuin is op het zuiden en beschikt over diverse terrassen. De fraaie groene tuin is goed onderhouden en heeft een prachtig vrij uitzicht over de landerijen. Aan de westzijde van de woning, toegankelijk via tuindeuren vanuit de woning is een terras aangelegd met pergola. Deze pergola biedt samen met de begroeiing voldoende privacy en schaduw op zonnige dagen.

Bijzonderheden

Een greep uit de kenmerken:

- extra slaapkamer en douchruimte begane grond;
- aan voor- en achterzijde vrij uitzicht over de landerijen;
- ruime kavel met veel privacy;
- ligging op steenworp afstand van Dokkum;
- uitbouw aan achterzijde woning;
- grote vrijstaande garage;
- goed onderhouden en recentelijk buitenom geverfd.

Overdracht

Vraagprijs € 357.500 kosten koper
Aanvaarding In overleg

Bouw

Soort woonhuis
Eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw Bestaande bouw
Bouwjaar 1994
Soort dak Samengesteld dak bedekt met bitumineuze dakbedekking en pannen

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakten
Wonen 129 m²
Externe bergruimte 27 m²
Perceel 673 m²
Inhoud 395 m³

Indeling

Aantal kamers
5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers 2 badkamers
Badkamervoorzieningen
Ligbad, 2 douches en toilet
Aantal woonlagen 2 woonlagen
Voorzieningen Dakraam, natuurlijke ventilatie en TV kabel

Energie

Energie label C
Isolatie Dakisolatie, dubbel glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Verwarming Cv-ketel
Warm water Cv-ketel
Cv-ketel Nefit (gas gestookt combiketel uit 2011, eigendom)

Kadastrale gegevens

NOARDEAST-FRYSLÂN F 978
[Kadastrale kaart](#) Oppervlakte 9 m²
Eigendomssituatie Volle eigendom
HOLWERD F 981 Oppervlakte 664 m²
Eigendomssituatie Volle eigendom

Buitenruimte

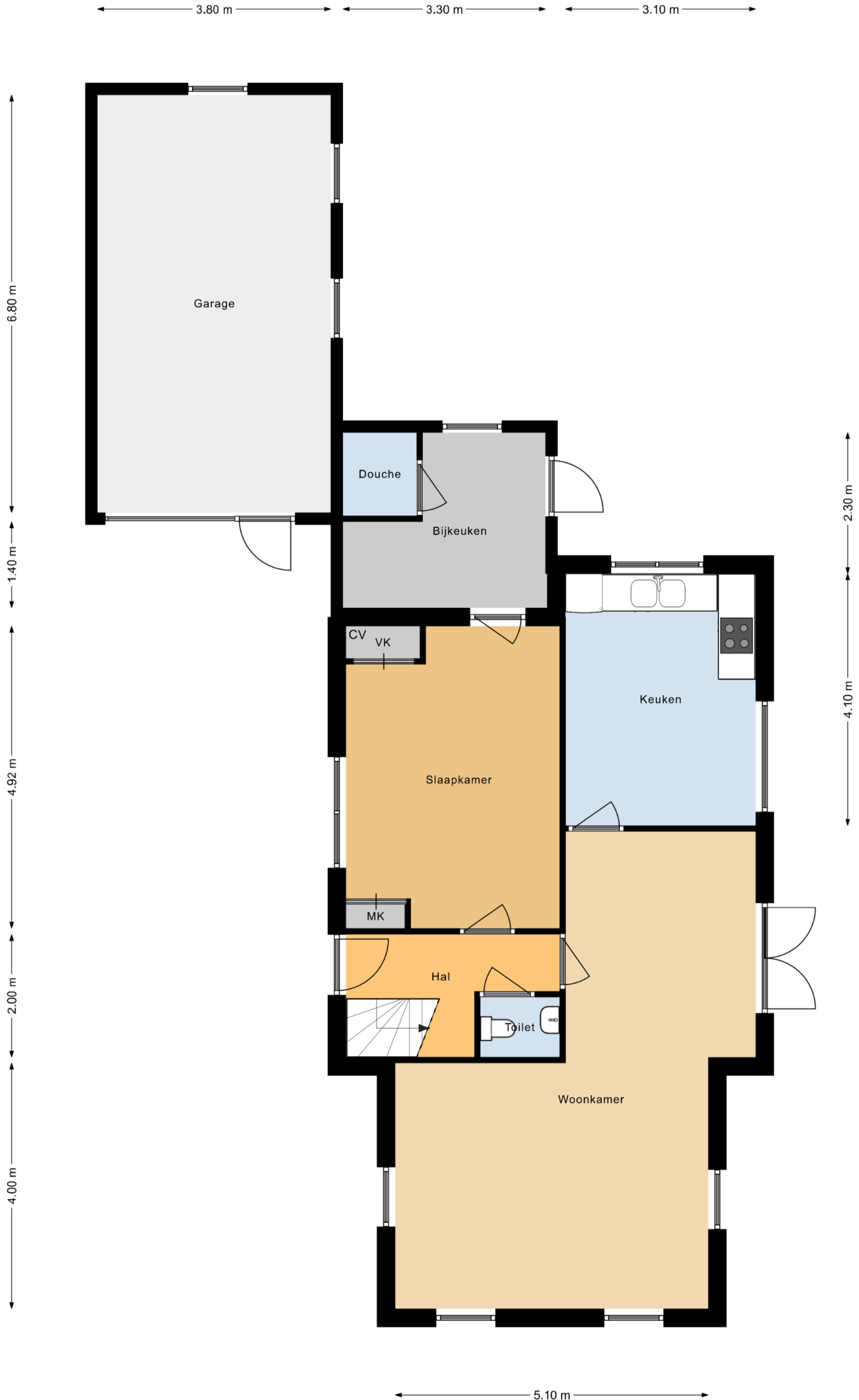
Ligging Aan rustige weg, open ligging en vrij uitzicht
Tuin Achtertuin, hoofdtuin

Garage

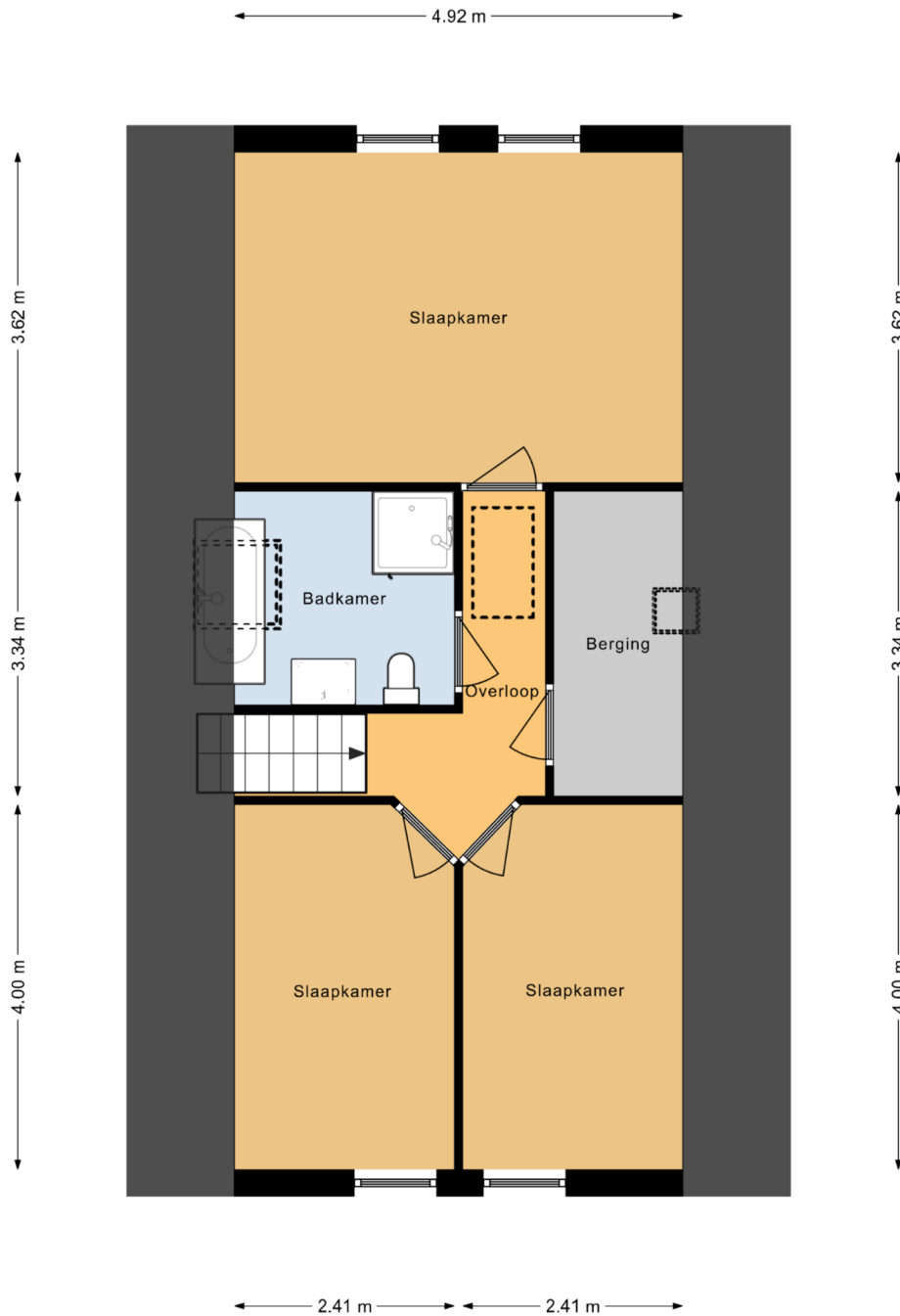
Soort garage Vrijstaande stenen garage
Capaciteit 2 auto's
Voorzieningen Elektra en stromend water

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid
Op eigen terrein en openbaar parkeren




Deze plattegronden zijn indicatief.
 Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend!



Deze plattegronden zijn indicatief.
 Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend!



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente: Holwerd</p> <p>Sectie: F</p> <p>Perceel: 981</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 juni 2023
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.

Extra informatie

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Asbestclausule

Indien de woning gebouwd is voor 1993, zal standaard in de koopakte de volgende clausule worden opgenomen: Gezien het bouwjaar van de woning is de aanwezigheid van asbesthoudende materialen in de onroerende zaak en eventueel de vloerbedekking, niet uit te sluiten. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld door Makelaardij Knijpstra.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 tot 8 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Onderzoeksplicht van de koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen om een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

Lijst van zaken

Een lijst van zaken is op aanvraag bij makelaardij Knijpstra te verkrijgen.

Vragenlijst

De vragenlijst voor de verkoop van een onroerende zaak is tevens op aanvraag verkrijgbaar.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Onderhandeling

De vraagprijs van een woning is een uitnodiging tot het doen van een bod. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Afdwingen dat u in onderhandeling bent kan niet. Een verkopend makelaar kan wel aangeven dat hij met u in onderhandeling is. Als de verkopend makelaar slechts aangeeft dat hij uw bod aan de verkoper voorlegt, bent u niet in onderhandeling.

Courtage

de vergoeding voor de begeleiding door de makelaar bij de aan- of verkoop van een huis. De vergoeding wordt berekend op basis van een percentage over de transactieprijs. Deze vergoeding wordt in rekening gebracht zodra de overeenkomst tussen jou en een derde, koper of verkoper, tot stand komt.