

Scherjon + van der Veen

makelaars + taxateurs



Tillefeart 36, 9254 CZ Hurdegaryp



Easter Omwei 1
9254 GM, HURDEGARYP
0511-472513
info@scherjonvanderveen.nl
www.scherjonvanderveen.nl

Tillefeart 36 - HURDEGARYP

Wonen op unieke woonstand met schitterend vrij uitzicht over waterpartij

Op één van de mooiste plekjes in Hurdegaryp staat deze zeer royale VRIJSTAANDE WONING met inpandige garage, vrijstaande houten berging en o.a. een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Totaal 6 slaapkamers met de mogelijkheid van een 7e slaapkamer op de 2e verdieping. De woning grenst aan de achterzijde aan een waterpartij met prachtig vrij uitzicht over het groen. Gelegen op 722 m² eigen grond, met de achtertuin op het zuiden en een woonoppervlakte van totaal van 220 m². De begane grond is voorzien van vloerverwarming en de woning beschikt over zonnepanelen.

Ook deze woning beschikt over een eigen website waar u alle informatie over deze woning kunt vinden. Kijk snel op: tillefeart36.nl

Indeling:

Ruime entree/hal en trapopgang. Slaapkamer (3.60 x 3.60) en badkamer voorzien van een toilet, douche en wastafelmeubel. Ruime dichte eetkeuken aan de voorzijde met diverse inbouwapparatuur en de tuingerichte woonkamer met een houtkachel en vrij uitzicht over het water en groenvoorziening. Vanuit de hal is de naastgelegen inpandige garage bereikbaar (uitgevoerd in spouw) met elektrische deur en doorgang naar de bijkeuken met o.a. de wasmachine-aansluiting.

1e verdieping:

Centrale overloop, badkamer met een dakkapel, ligbad, douche, toilet en dubbele wastafelmeubel. Totaal 5 slaapkamers waarvan de grootste aan de voorzijde over de gehele breedte met balkon, 2 ruime slaapkamers aan de achterzijde en 2 slaapkamers in de zij-aanbouw boven de garage.

2e verdieping:

Bereikbaar via een vaste trap naar een grote zolderberging met de cv-opstelling. Een 7e slaapkamer is eenvoudig te realiseren op deze verdieping.

De woning heeft de tuin rondom met een eigen oprit, brede en gunstig op het zuiden gelegen achtertuin met o.a. een overdekt terras, houten vrijstaande berging, grasgazon, knotwilgen en een vlonderterras aan de waterzijde.

Algemeen:

- bouwjaar 2000

Omschrijving

- inpandige garage
- Slaapkamer en douche begane grond
- totaal 6 slaapkamers met mogelijkheid van extra kamer
- begane grond vloerverwarming
- 12 zonnepanelen
- kunststof kozijnen
- nabij NS-treinstation tussen Leeuwarden en Groningen
- eigen grond totaal 722 m²

Hurdegaryp kenmerkt zich door haar hoog voorzieningsniveau en beschikt o.a. over uitstekend openbaar vervoer met diverse busverbindingen en treinstation richting Leeuwarden en Groningen. Hurdegaryp is centraal gelegen op slechts 10 autominuten van Leeuwarden. Met de diverse voorzieningen waaronder o.a. een winkelcentrum, basisscholen, middelbare school, diverse sportclubs en een nieuw multifunctioneel centrum (MFC) biedt Hurdegaryp alles wat u direct nodig heeft in uw woonomgeving.

Bij een bezoek op locatie zult u de sterke punten van deze woning extra kunnen ervaren. Wij nodigen u graag uit om eens een kijkje te gaan nemen, maak daarom snel een afspraak met Scherjon + Van der Veen Makelaars.

Kenmerken

Overdracht	
Status	Beschikbaar
Vraagprijs	€ 639.000,-
Bouwworm	
Soort object	Woonhuis
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	Aan water, aan park, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Indeling	
Woonoppervlakte	220 m ²
Perceeloppervlakte	722 m ²
Inhoud	917 m ³
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	6
Energie	
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Combiketel	Ja
Brandstof	Gas
Eigendom	eigendom
Buitenruimte	
Tuin	Achtereinde, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Achtereinde
Oppervlakte hoofdtuin	300 m ² (1.500 cm bij 2.000 cm)
Kwaliteit tuin	Fraai aangelegd
Parkeergelegenheid	
Garage	Inpandig, voor 1 auto(s).
Voorzieningen	Voorzien van elektra, Met elektrische deur
Dak	
Soort dak	Zadeldak
Overig	
Permanente bewoning	Ja
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Huidig gebruik	Woonruimte
Huidige bestemming	Woonruimte

Foto's













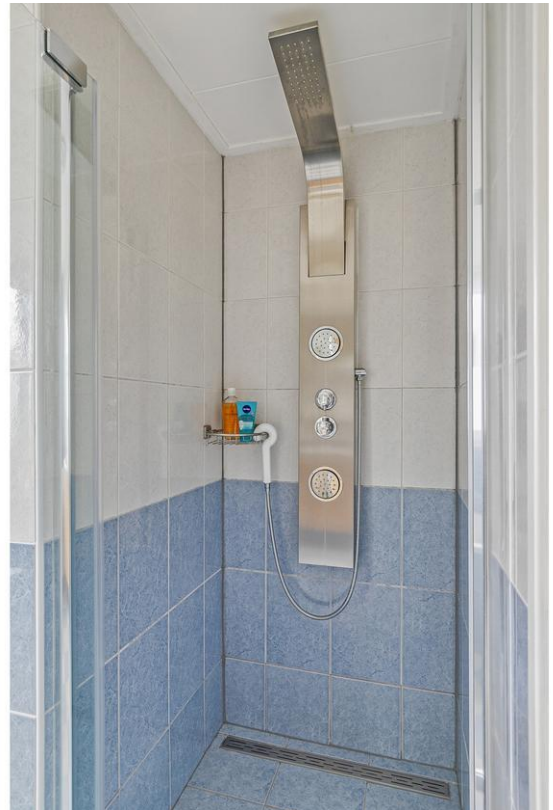






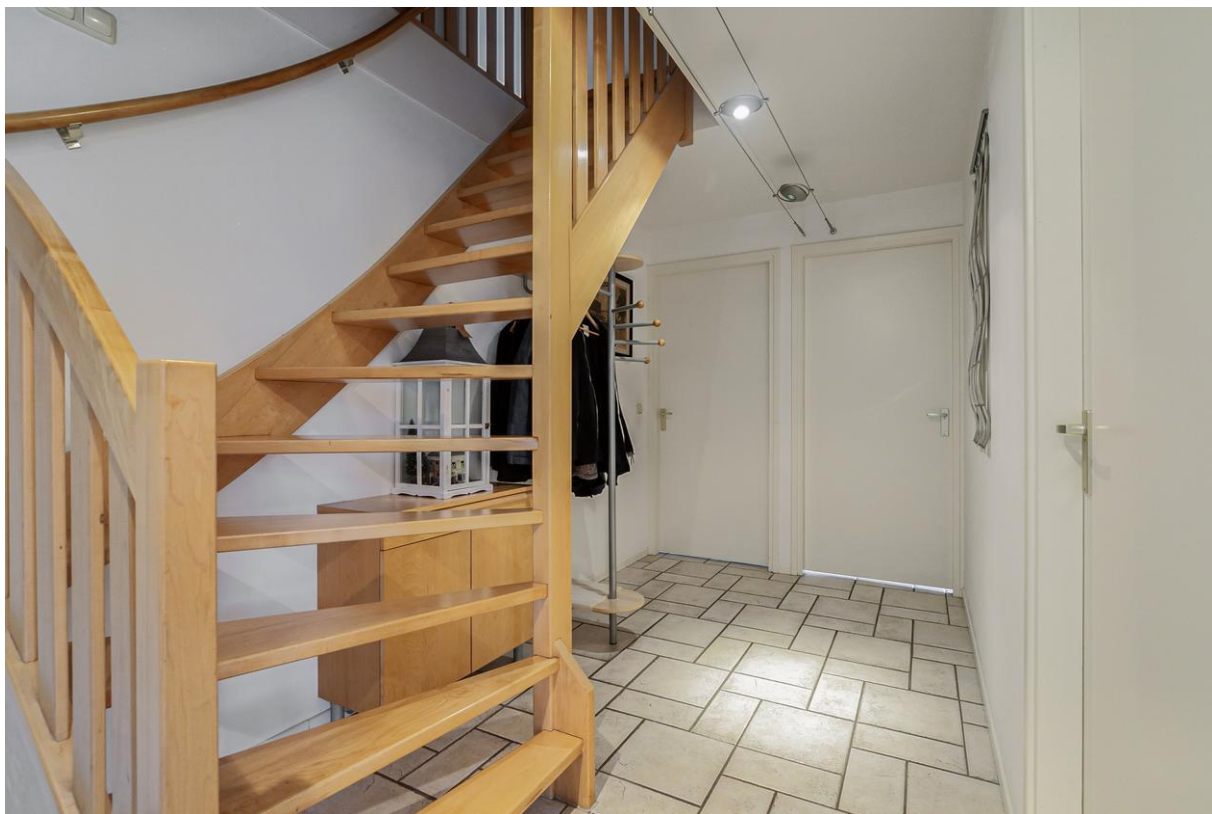
Foto's







Foto's



Foto's



Foto's





Foto's





Foto's







Tillefeart 36 - HURDEGARYP

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tillefeart 36



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 januari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardegaryp Sectie H Perceel 1388</p> <p><small>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.</small></p>	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Tillefeart 36 - HURDEGARYP

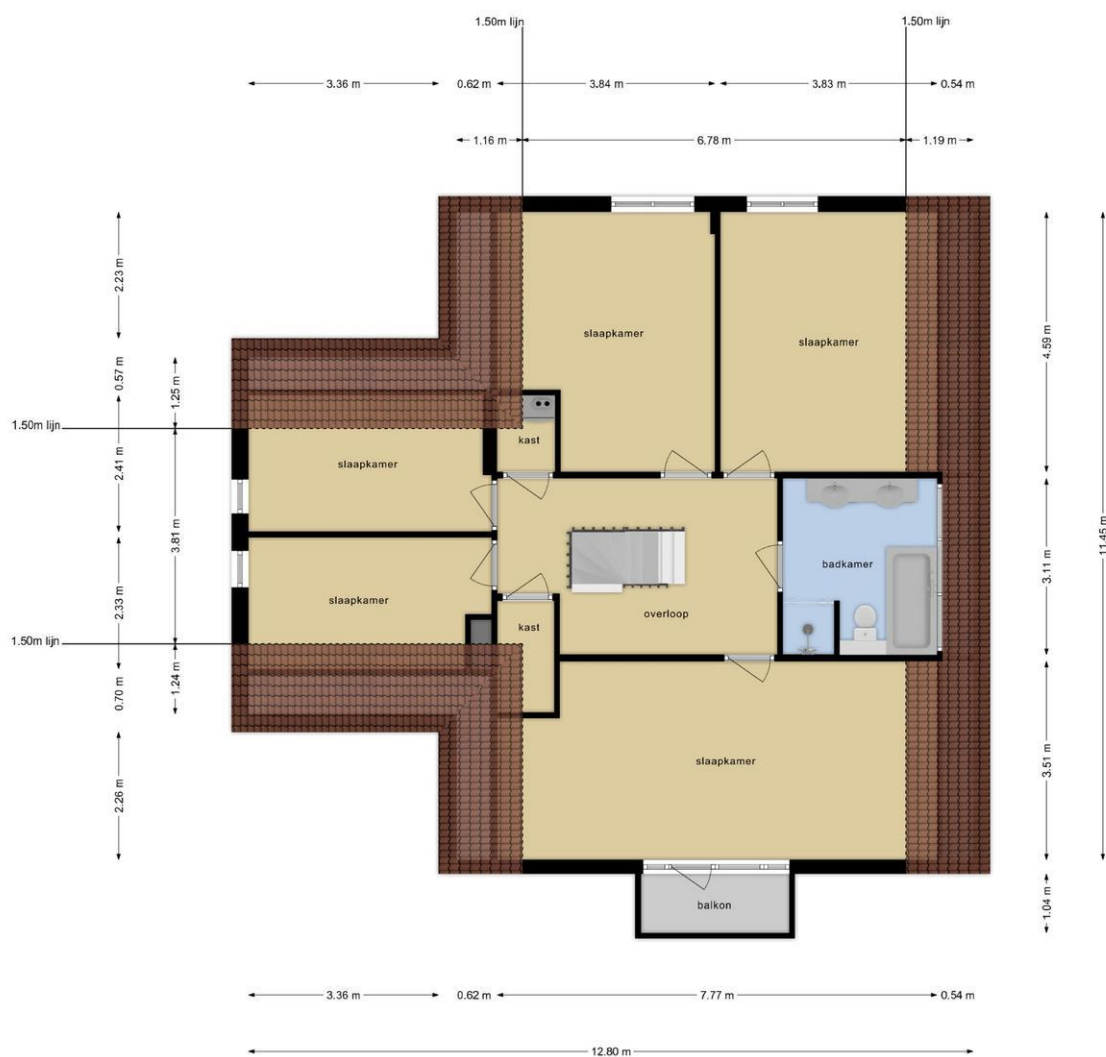
Begane grond



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

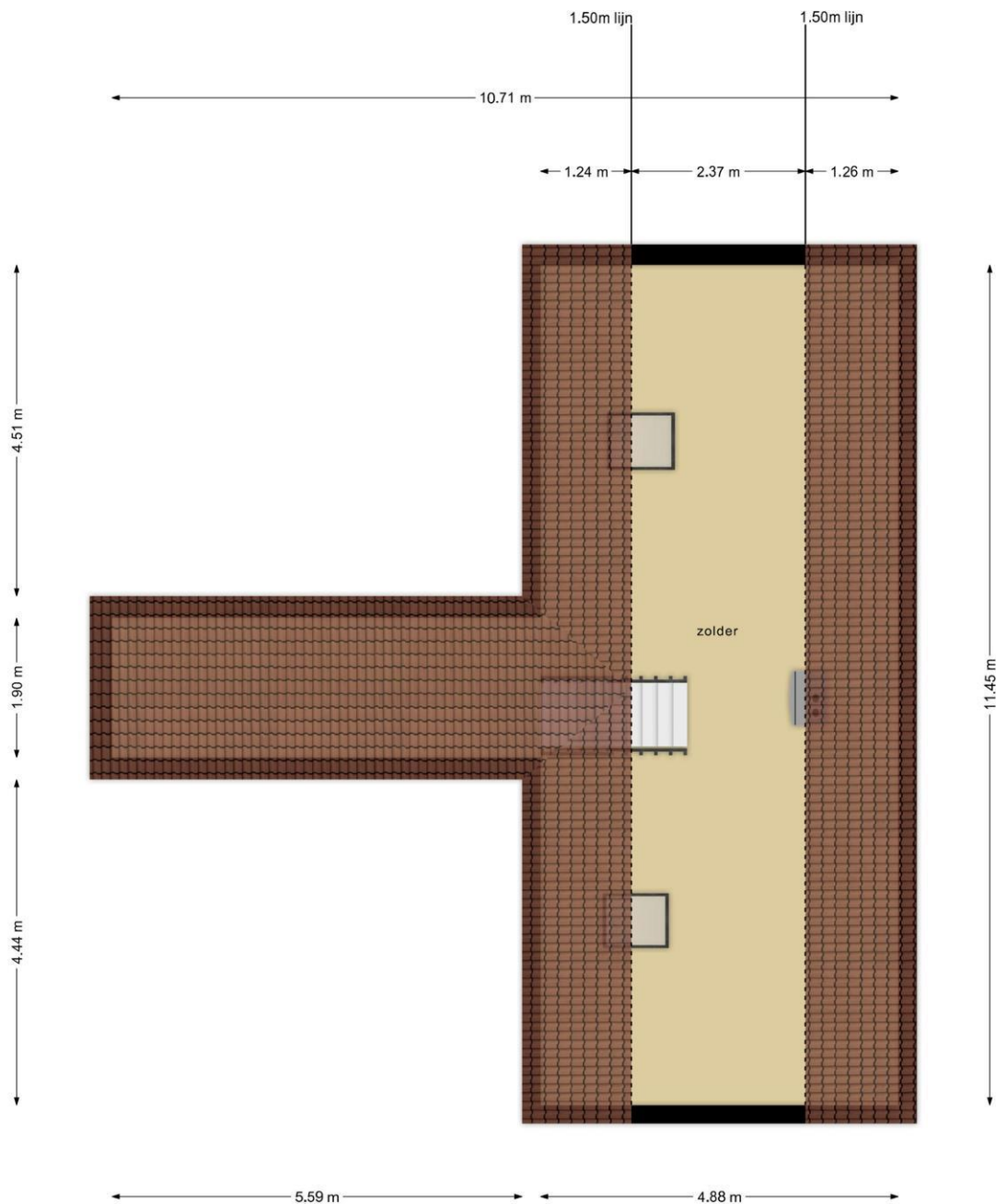
Tillefeart 36 - HURDEGARYP

1e verdieping



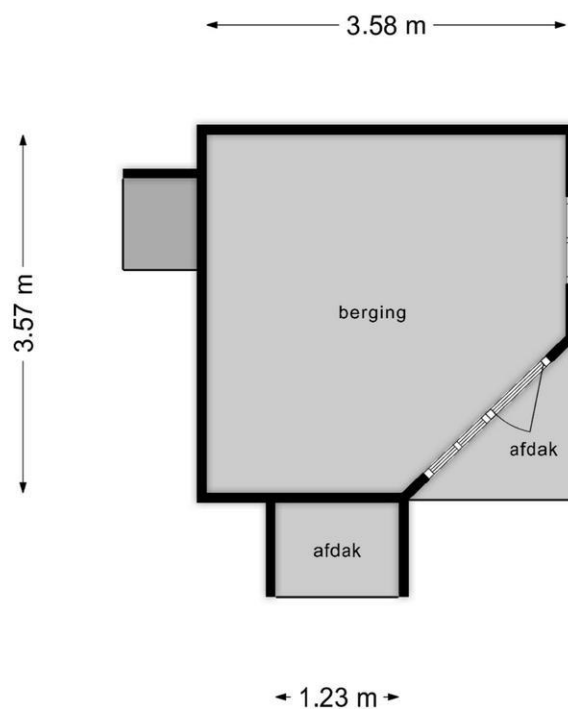
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Tillefeart 36 - HURDEGARYP



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

Tillefeart 36 - HURDEGARYP



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

Dé 10 meest gestelde vragen bij de koop van 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 een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen 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 onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd is.

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 verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook.

4. Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop. De verkopende makelaar legt deze koop schriftelijk vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is.

5. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning 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.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén 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 besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen.

7. De makelaar vraagt een 'belachelijke' hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken – roerende zaken bijvoorbeeld – pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn.

8. 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 bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper die dan 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 gebruiksmogelijkheden van de woning.

9. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigd 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 drie vragen 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.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Neen. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de 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).



Scherjon + Van der Veen makelaars & taxateurs

Samen sterk in een veranderende woningmarkt! Dat is onze kracht.

Vanuit Hurdegaryp beheren we een portefeuille met woningen. Onze jarenlange ervaring in de regio maakt ons thuis in de verkoop, aankoop en taxatie van divers onroerend goed in o.a. Hurdegaryp, Burgum, Trynwâlden, Leeuwarden, Feanwâlden, Buitenpost,

Kollum en omstreken. We denken met onze klant mee en we zijn kritisch waar dat kan. Bij ons geen poeha, maar een nuchtere kijk op de woningmarkt. Voor degelijk advies en gedegen dienstverlening moet u bij ons zijn. Of voor een kop koffie, ook daarvoor bent u altijd welkom.



Binne-jan van der Veen
 Registermakelaar & Taxateur
 Mobiel: 06 - 53 14 86 48
binnejan@scherjonvanderveen.nl