



JOHANNESLEANE 3 HEMPENS



Vraagprijs € 795.000,- k.k.

ALGEMENE INFORMATIE & INDELING

In alle rust genieten van bos en water met in de directe nabijheid basisscholen, kinderopvang, winkelcentrum en sportvoorzieningen.

Dit gecombineerd met een historisch stadscentrum welke zich op slechts een kwartiertje fietsen bevindt en diverse ontsluitingswegen richting Drachten, Groningen & Heerenveen maken het plaatje van deze ideale woonomgeving compleet!

Via de dorpsweg en een brug komt u in het Bosk van Pylkwier* terecht, hier zijn een aantal zeer exclusieve woningen gerealiseerd waar wij één van mogen aanbieden.

De woning is in de architectuur stijl van architect Frank Lloyd Wright gebouwd, de bouwstijl wordt gekenmerkt door flauw hellende schild daken met grote overstek en brede dikke kolommen en wanden.

Dit landhuis is in 2011 traditioneel met een hoogwaardig afwerkingniveau gebouwd op een eigen kavel van 1041m² aan de achterzijde en langs de zijgevel grenst deze woning aan de bosrand, privacy gegarandeerd!

Entree (middels dubbele deuren), royale hal met veel zon inval, royaal toilet met urinoir en fontein, woonkeuken met luxe open keuken (Smeg inbouw apparatuur) en toegang tot de dubbele garage en de ruime bijkeuken, royale woonkamer met wederom veel zon inval.

De gehele beganegrond is voorzien van een plavuizenvloer met vloerverwarming.

Verdieping: royale overloop, 5 ruime slaapkamers, 2 badkamers (beide voorzien van een dubbele inloopdouche), de ouderkamer heeft een eigen inloopkast/berging (de 2e badkamer is voorzien van toilet, 4 persoons-jacuzzi en een dubbele inloopdouche).

De gehele verdiepingsvloer is voorzien van vloerverwarming en alle ruimten zijn extra voorzien van radiatoren.

De tweede verdieping met berging over de gehele verdieping is middels een vaste trap bereikbaar.

Specifieke kenmerken:

- De woning is zeer compleet uitgevoerd en luxe met gevoel voor detail gebouwd.
- Het sanitair is uitgevoerd in het luxe fabricaat Duravit Philip Stark en Grohe.
- Hoogwaardig geïsoleerd en onderhoudsarm gebouwd (kunststofkozijnen met HR ++ glas)
- De woning is voorzien van Domotica
- drie terrassen zodat u altijd van de zon kunt genieten
- Inruil van uw huidige woning is bespreekbaar.

Mocht uw belangstelling voor deze mooie woning zijn opgewekt dan laat onze makelaar u graag de woning en de woonomgeving beleven. Meer informatie middels www.makelaarswerk.eu

* Een pylk is Fries voor pen, de slagveder van een vogel, en tevens een pijl. Nabij het dorp Huizum staat een boerenhuis dat Pylkwier heet. In den overoude tijd kregen eens twee reuzen twist en dezen zouden zij beslechten door een tweegevecht. Vuurwapenen waren er toen niet, men zoude elkander beschieten met pijl en boog en wie doodgeschoten werd zou het verloren hebben. Volgens gemaakte overeenkomst nam de een plaats op de Oldehoof te Leeuwarden en de ander op den Domtoren te Utrecht. Zij schoten, maar door den sterken wind kwamen beide

ALGEMENE INFORMATIE & INDELING

pijlen terecht op de plaats waar nu het huis staat, dat naar deze geschiedenis den naam heeft ontvangen van Pylkwier. Toen er nog een schuur bij stond had deze als windwijzers een paar pijlen.

U KUNT DEZE FRAAIE WONING OOK (OP AFSPRAAK) OP ZATERDAGEN BEZICHTIGEN!

Interesse in deze woning?

Neem uw eigen NVM aankoopmakelaar mee!

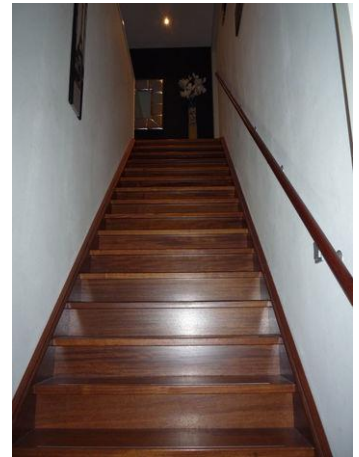
FOTO'S VAN DE WONING



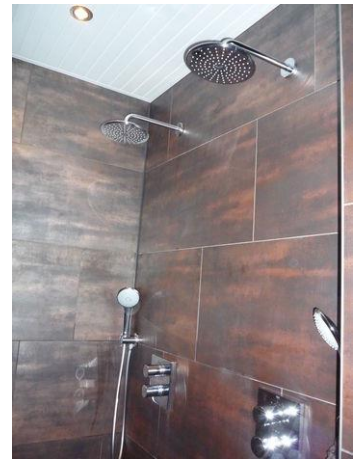
FOTO'S VAN DE WONING



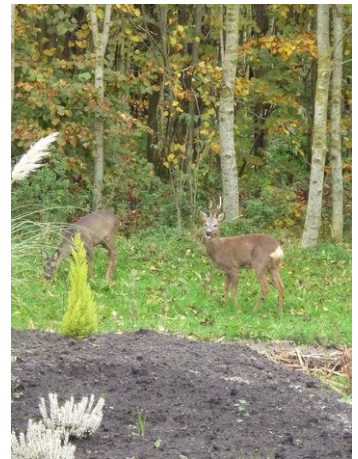
FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



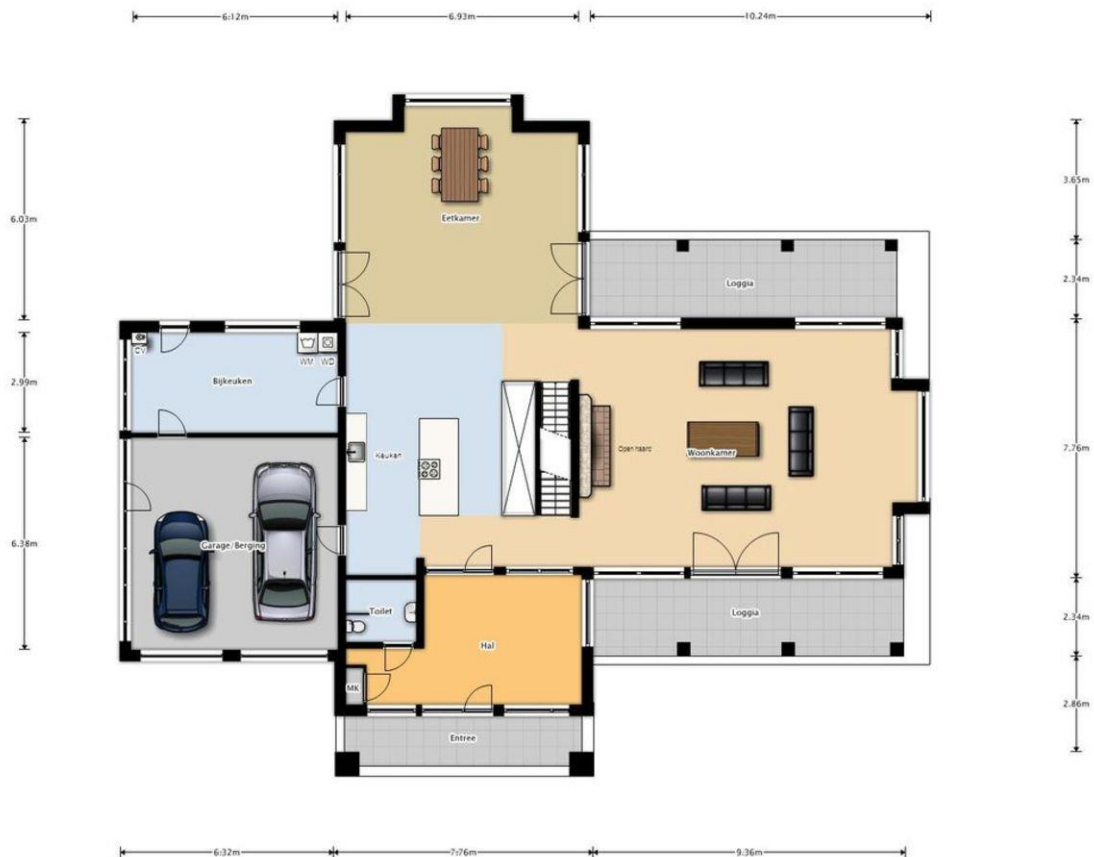
FOTO'S VAN DE WONING



KENMERKEN VAN DE WONING

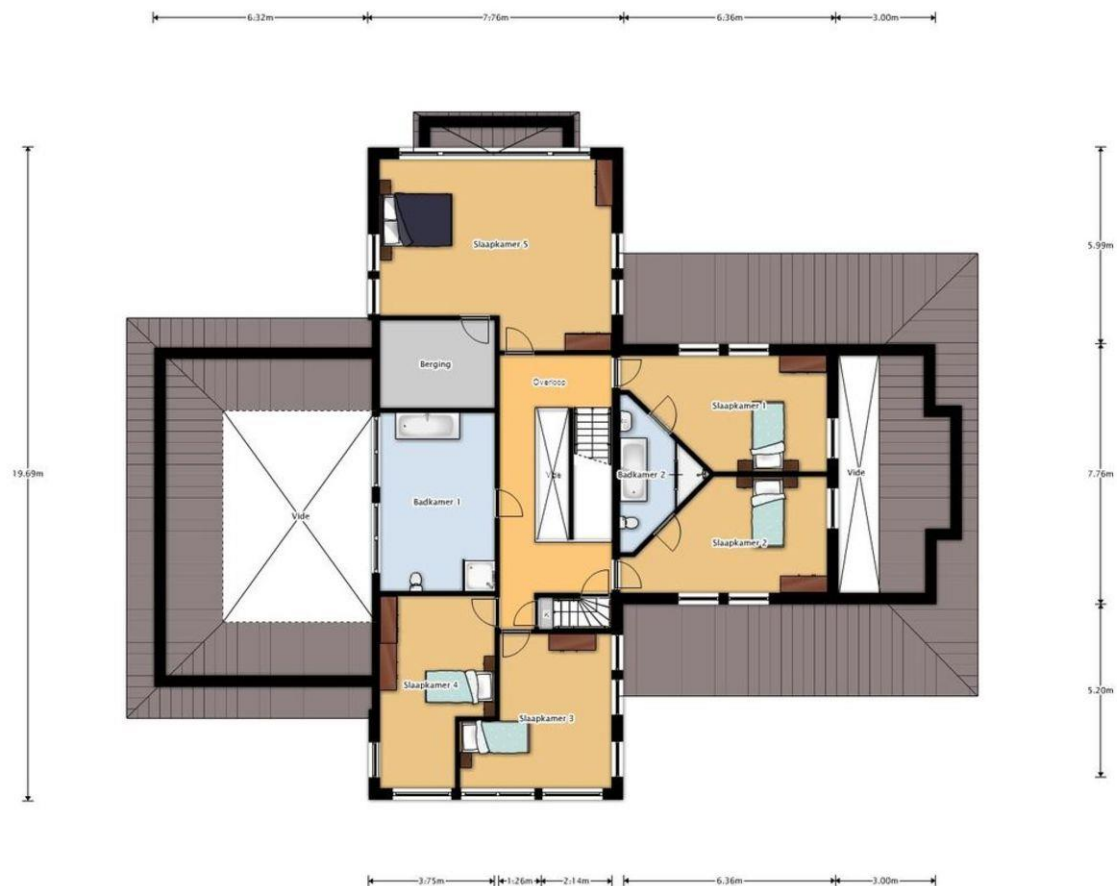
Object gegevens	
Aanvaarding	In overleg
Soort woning	Herenhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2011
Maten object	
Aantal kamers	10 kamers
Aantal slaapkamers	5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	1.350 m ³
Perceel oppervlakte	1.041 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	454 m ²
Externe bergruimte (berging)	1 m ²
Overige inpadige ruimte	39 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	8 m ²
Details	
Ligging	Aan bosrand, aan park, aan rustige weg, in bosrijke omgeving
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee
Type dak	Samengesteld dak
Energie	
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	C.V.-Ketel
Tuin gegevens	
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Kwaliteit	Aan te leggen
Balkon	
Patio	
Inzake appartementsrecht	
Aandeel in gemeenschap	
Saldo reservefonds	
Huishoudelijk reglement	

PLATTEGROND



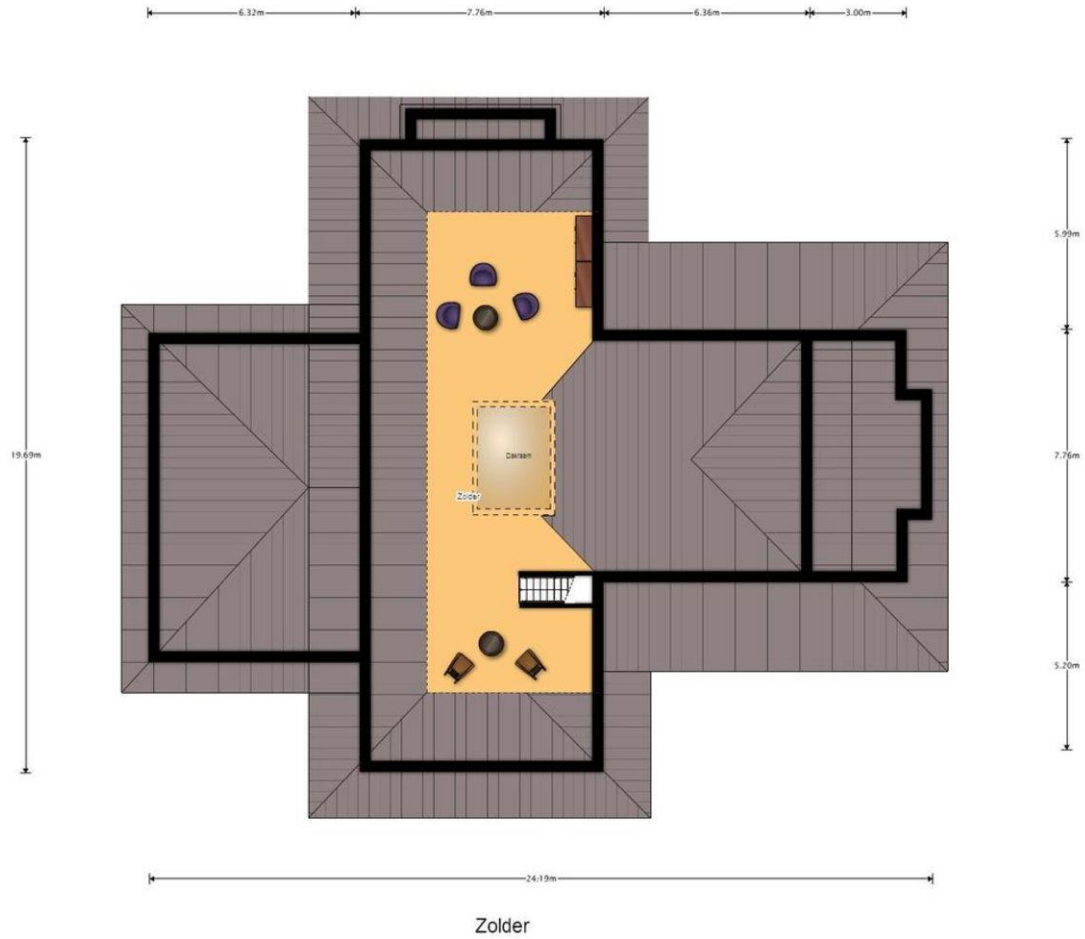
Begane Grond

PLATTEGROND

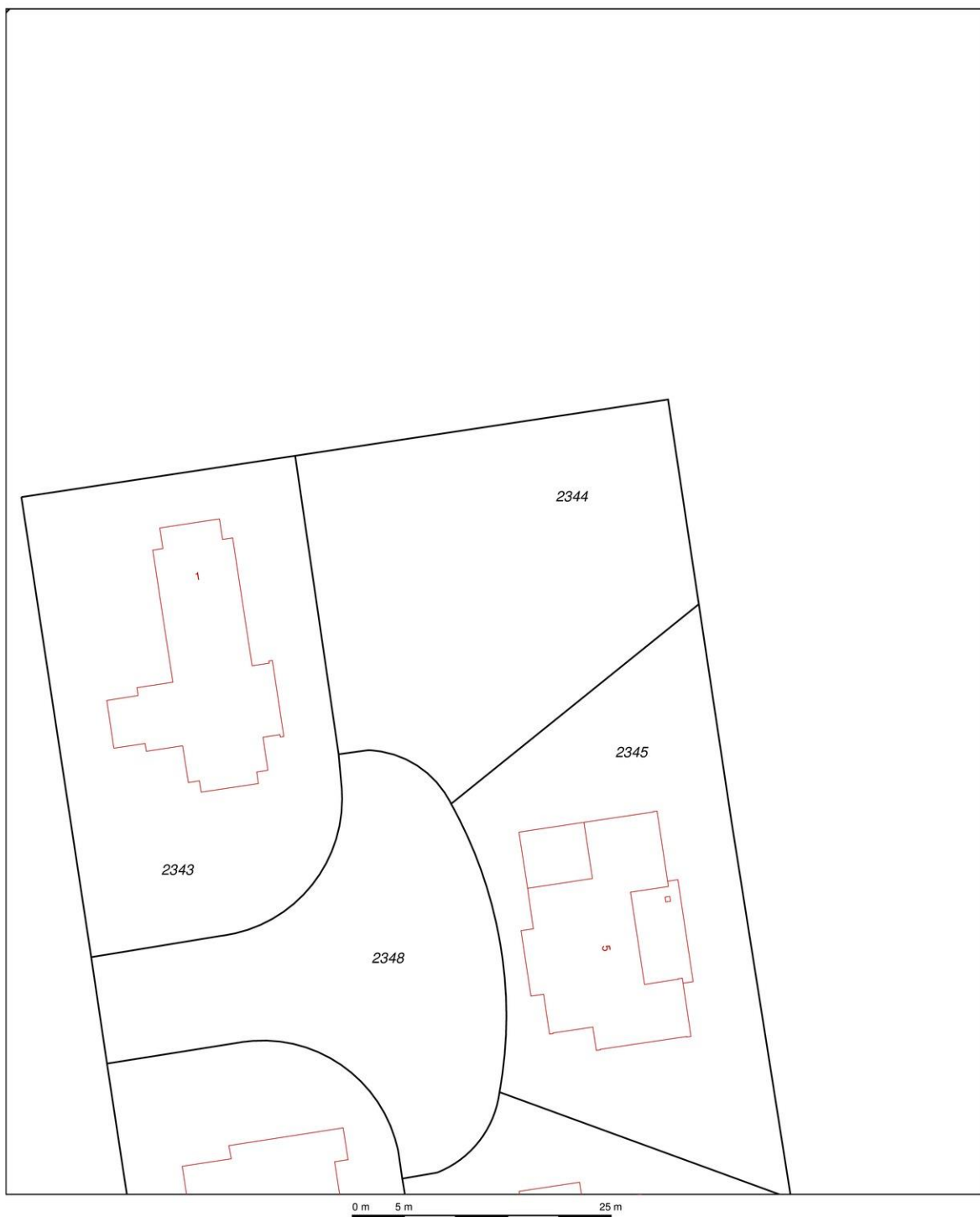


1e Verdieping

PLATTEGROND



PLATTEGROND KADASTER



Deze kaart is noordgericht

12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
—	Kadastrale grens
—	Voorlopige grens
—	Bebouwing
—	Overige topografie

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 13 februari 2012
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

HUIZUM
K
2344



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 KAART

Adres gegevens

Johannesleane 3
9086 CM HEMPENS



KADASTRALE INFORMATIE

Kadastrale gegevens

Adres	Johannesleane 3
Postcode / Plaats	9086 CM Hempens
Gemeente	huizum
Sectie / Perceel	K / 2344
Oppervlakte	1.041 m ²
Soort	Volle eigendom

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	N.v.t.
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☐	☐	☐	☒
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Voet droogmolen	☐	☐	☐	☒
Woning				
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Rolluiken/zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Zonwering binnen	☐	☐	☐	☒
Vliegenhorren	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie				
- gordijnrails	☐	☐	☒	☐
- gordijnen/vitrages	☐	☐	☐	☒
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- losse horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- parketvloer/laminaat	☐	☐	☐	☒
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
Warmtevoorziening				
- Daalderop Combi 38KW 210	☒	☐	☐	☐
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) open haard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
(voorzetramen/radiatorfolie etc.)				
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Keukenblok met bovenkasten	☒	☐	☐	☐

LIJST VAN ZAKEN

Keuken (inbouw)apparatuur				
- Smeg combi magnetron	☒	☐	☐	☐
- Smeg combi bakoven	☒	☐	☐	☐
- Smeg vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Smeg afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Smeg gaskookplaat	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires				
- Grohe keukenmengkraan	☒	☐	☐	☐
Verlichting				
- inbouwspots	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Wastafels met accessoires	☒	☐	☐	☐
Badkameraccessoires				
- badkamermeubel	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi bad	☒	☐	☐	☐
- douche en toilet	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Overige zaken				
- modem	☐	☒	☐	☐
- router	☐	☒	☐	☐
- digitale box	☐	☒	☐	☐
Opmerkingen				

VAN BEZICHTIGING TOT AANKOOP

Heeft u belangstelling voor de woning?

Nee

→ We stellen het op prijs als u ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja

Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

Nee

→ Vraag uw Garantiemakelaar naar een hypotheekadviseur.

Ja

Brengt u een bod uit?

Nee

Ja

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij u namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

Aankoopopdracht?

Het Aankoopzekerplan is een helder Stappenplan dat een uitstekende aanpak biedt voor de selectie en aankoop van uw nieuwe huis. Het gaat tenslotte om een grote financiële investering en emotionele beslissing.

Garantiemakelaars Aankoopzekerplan:

- onafhankelijk
- begeleiding ervaren makelaar
- gedegen marktkennis
- aanbod per e-mail of telefoon
- bouwtechnische keuring
- heldere afspraken

Is er sprake van overeenstemming?

Nee

Ja

Wij stellen voor u een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koopovereenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden'.

De notaris. De notaris zal u enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren

De hypotheek. De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

Laatste inspectie. Wij stellen u graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dient u ook de meterstanden te noteren.

De overdracht. U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris. Gefeliciteerd!

VEEL GESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. 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 overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een 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 (zie ook vraag 5), 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 potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als 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. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollega, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van 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 onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één 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 eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7. 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 wel eens over de voorwaarde 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 niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-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 NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

OVERIGE INFORMATIE

De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Waarborgsom

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

De kosten koper

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte

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 koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

CONTACT GEGEVENS

Bent u na het inzien van deze brochure nieuwsgierig geworden naar deze woning, dan nodigen wij u graag uit om contact op te nemen met Makelaarswerk, 0512-549545.

U bent welkom op kantoor:

Ons kantoor alleen op afspraak geopend.

Wilt u een afspraak maken voor bezichtiging? Bel dan naar 0512- 549545 of mail naar info@makelaarswerk.eu.

Bezichtigingen zijn ook mogelijk op zaterdag.

Onze adresgegevens:

Makelaarswerk

Het Anker 1 b

9206 AL Drachten

0512-549545

info@makelaarswerk.eu

www.makelaarswerk.eu

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dient u in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.