



**MIEDEMA**  
MAKELAARS



058 203 8012

[info@miedemamakelaars.nl](mailto:info@miedemamakelaars.nl)

[www.miedemamakelaars.nl](http://www.miedemamakelaars.nl)



# EISE EISINGASTRJTTE 26

## DRONRYP

VRAAGPRIJS € 298.000

# KENMERKEN



## ADRES

Eise Eisingastrjitte 26  
9035 BR Dronryp

## TYPE WONING

GESCHAKELDE 2<sup>^</sup>1 KAPWONING

## INHOUD

446 m<sup>3</sup>

## BOUWJAAR

1971

## PERCEELOPPERVLAKTE

300 m<sup>2</sup>

## AANTAL SLAAPKAMERS

3

## KADASTRALE AANDUIDING

DRONRYP A 1521

## WOONOPPERVLAKTE

105,24 m<sup>2</sup>

## ENERGIELABEL

C

## INPANDIGE RUIMTE

25,3 m<sup>2</sup>

## VERWARMING

cvketel [AWB, eigendom]

# OMSCHRIJVING

Levensloopbestendig wonen in een royale en moderne woning aan de Eise Eisingastrjitte 26 in Dronryp! Op zoek naar een ruime, comfortabele en energiezuinige woning in een kindvriendelijke woonwijk? Met een royaal perceel, een uitbouw aan de woonkamer en een aangebouwde stenen garage, biedt deze woning alles wat je nodig hebt voor zorgeloos woonplezier. Wordt dit jouw nieuwe [t]huis...? De indeling van de woning als volgt:

## Begane grond

Bij binnenkomst via de royale eigen oprit tref je een ruime hal met een nette toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. De royale woonkamer, die is uitgebouwd aan de voorzijde, heeft een moderne visgraat laminaatvloer en grote raampartijen die zorgen voor veel natuurlijk licht en een ruimtelijk gevoel. De keuken aan de achterzijde is in rechte opstelling en voorzien van inbouwapparatuur. Hier is ook de witgoedopstelling gesitueerd. Vanuit de keuken is direct toegang tot de achtertuin.

Wat deze woning echt uniek maakt, is de **levensloopbestendige indeling**. Op de begane grond bevindt zich een ruime slaapkamer met aangrenzende badkamer, ideaal voor gelijkvloers wonen of als extra speel-/werkkamer. De moderne badkamer beschikt over een inloopdouche en wastafelmeubel.

## Eerste verdieping

Op de verdieping vind je twee royale slaapkamers en veel bergruimte. Beide slaapkamers zijn keurig afgewerkt en licht van opzet. Op de ouderslaapkamer is een vaste wastafel aanwezig.

## Buitenruimte

De woning staat op een royaal perceel met een ruime voor- én achtertuin, perfect voor ontspanning en buitenactiviteiten. Dankzij de ligging in een rustige, kindvriendelijke wijk kunnen kinderen hier fijn spelen. De aangebouwde stenen garage biedt volop bergruimte en heeft een praktische loopdeur als toegang.

## Duurzaam & energiezuinig

Deze woning heeft energielabel C en beschikt over zes zonnepanelen (op dak garage), deels kunststofkozijne en HR-beglazing (deels HR++), wat bijdraagt aan lagere energiekosten.

## Dronryp

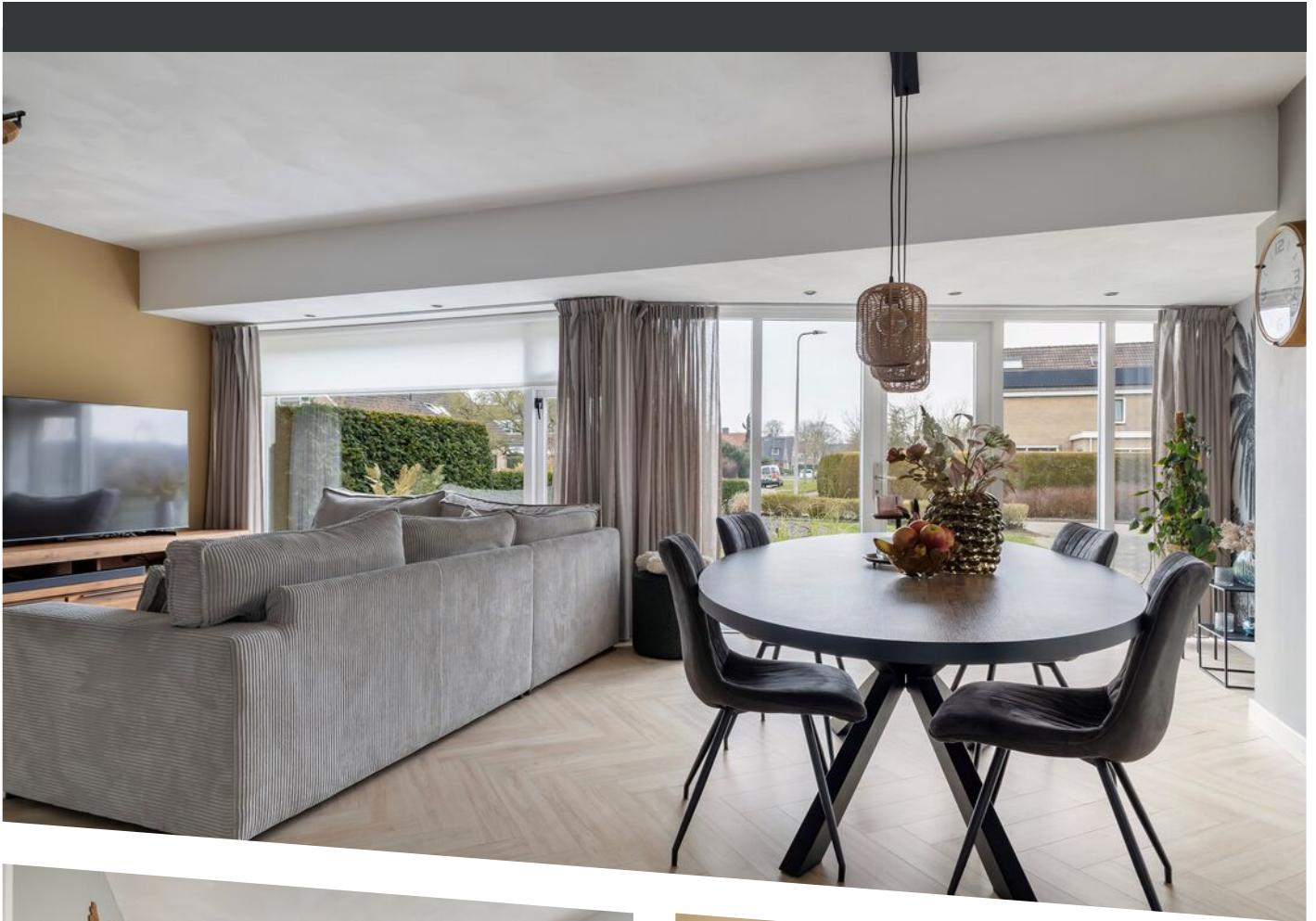
Met ca. 3.300 inwoners is Dronryp één van de grotere dorpen van de gemeente Waadhoeke. De vrijheid van een dorp en de gemakken van de stad op kleine afstand. Binnen een uur ben je in Amsterdam. De historische steden Leeuwarden, Franeker en Harlingen liggen op nog geen 10 minuten afstand (A31). Bovendien heeft het dorp een goede verbinding met openbaar vervoer. Er is een kleinschalig winkelbestand waaronder een goede bakker, een prima supermarkt, een kapper en een snackbar. Naast 3 scholen, kinderopvang en sportfaciliteiten heeft het dorp een actief sport- en verenigingsleven.

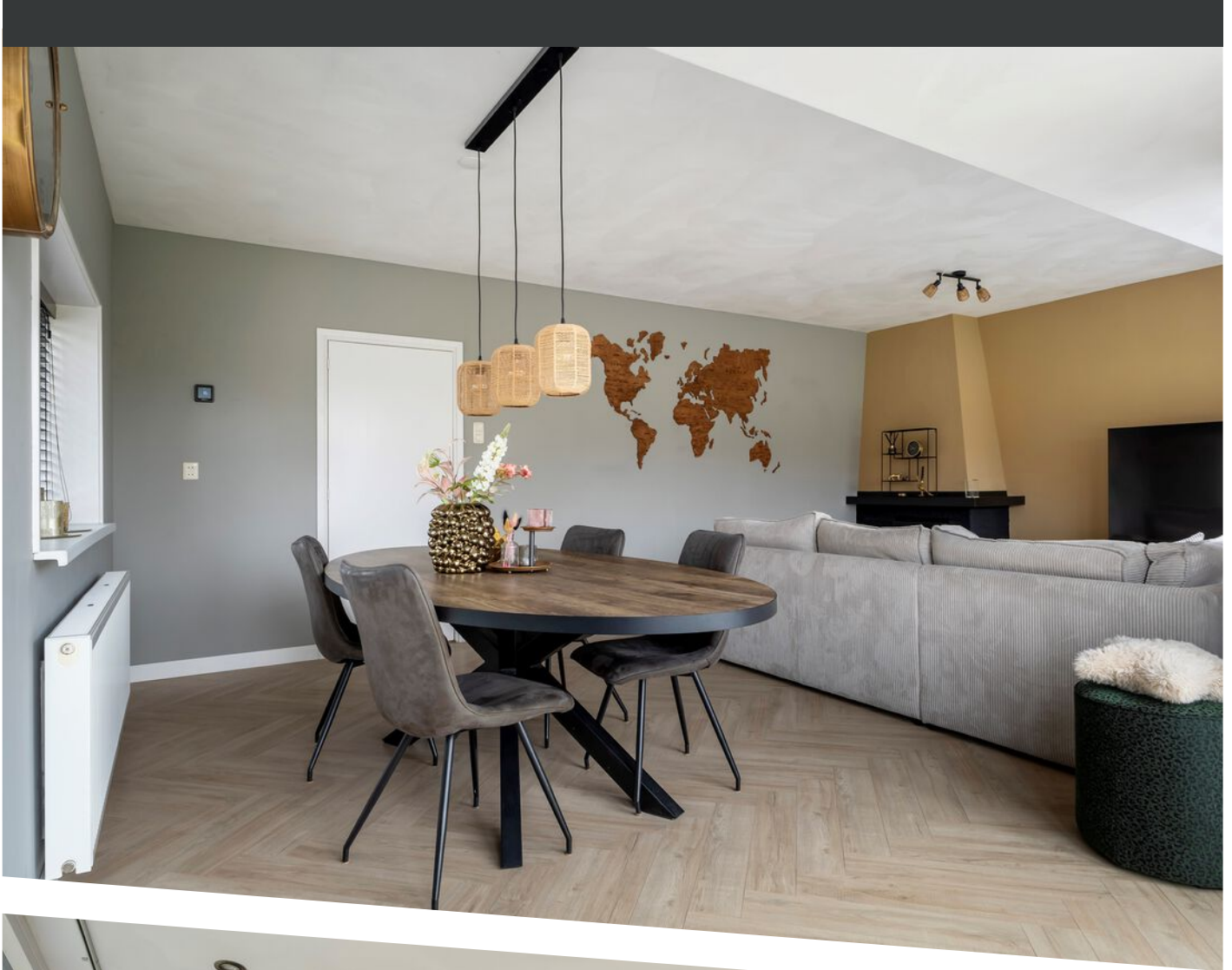
### Goed om te weten:

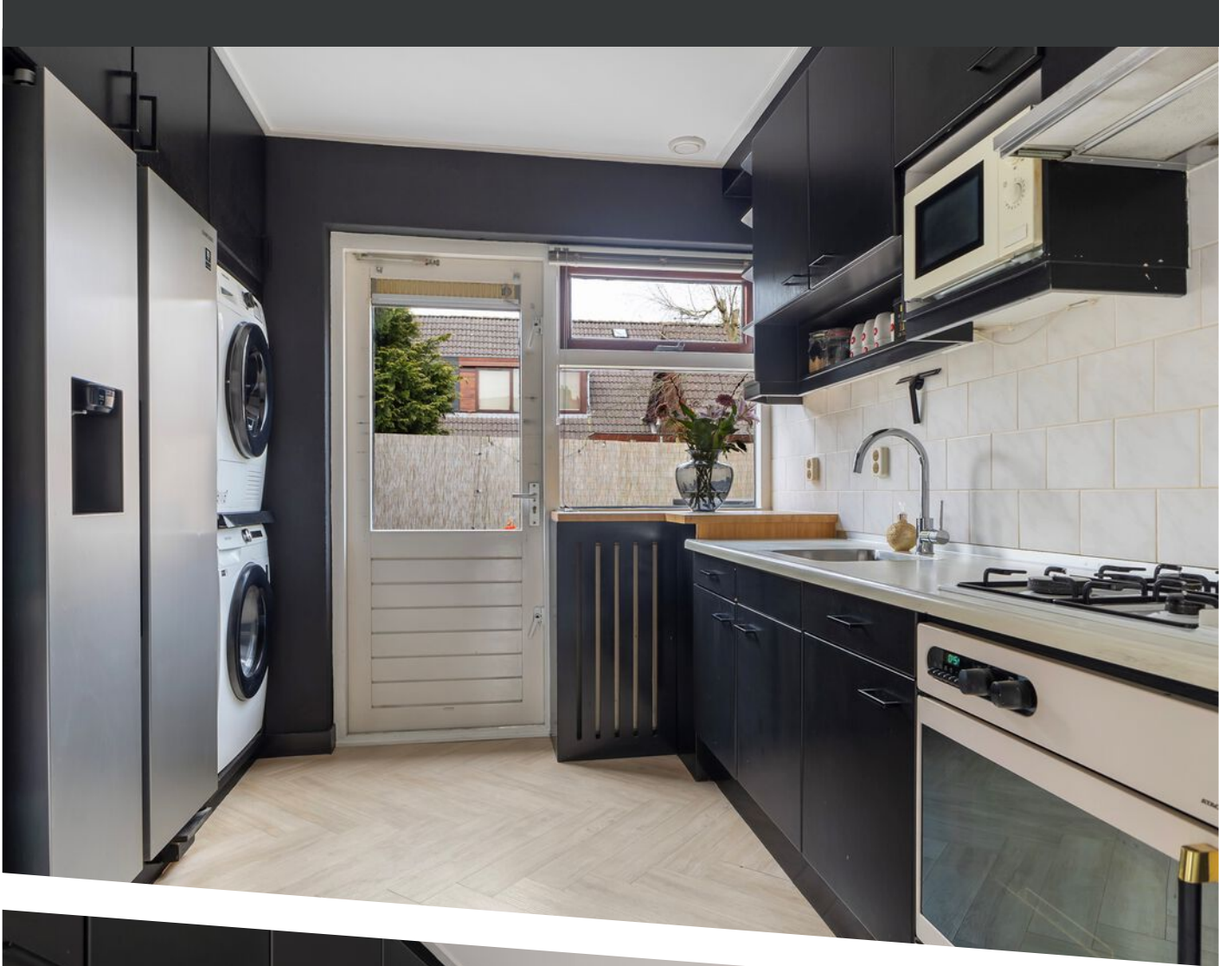
- Keurig onderhouden, instapklaar!
- 6 zonnepanelen (eigendom)
- 3 slaapkamers (met mogelijkheid voor 4e)
- Levensloopbestendig
- Royale oprit met grote garage
- Centrale ligging nabij A31 (Leeuwarden – Franeker)

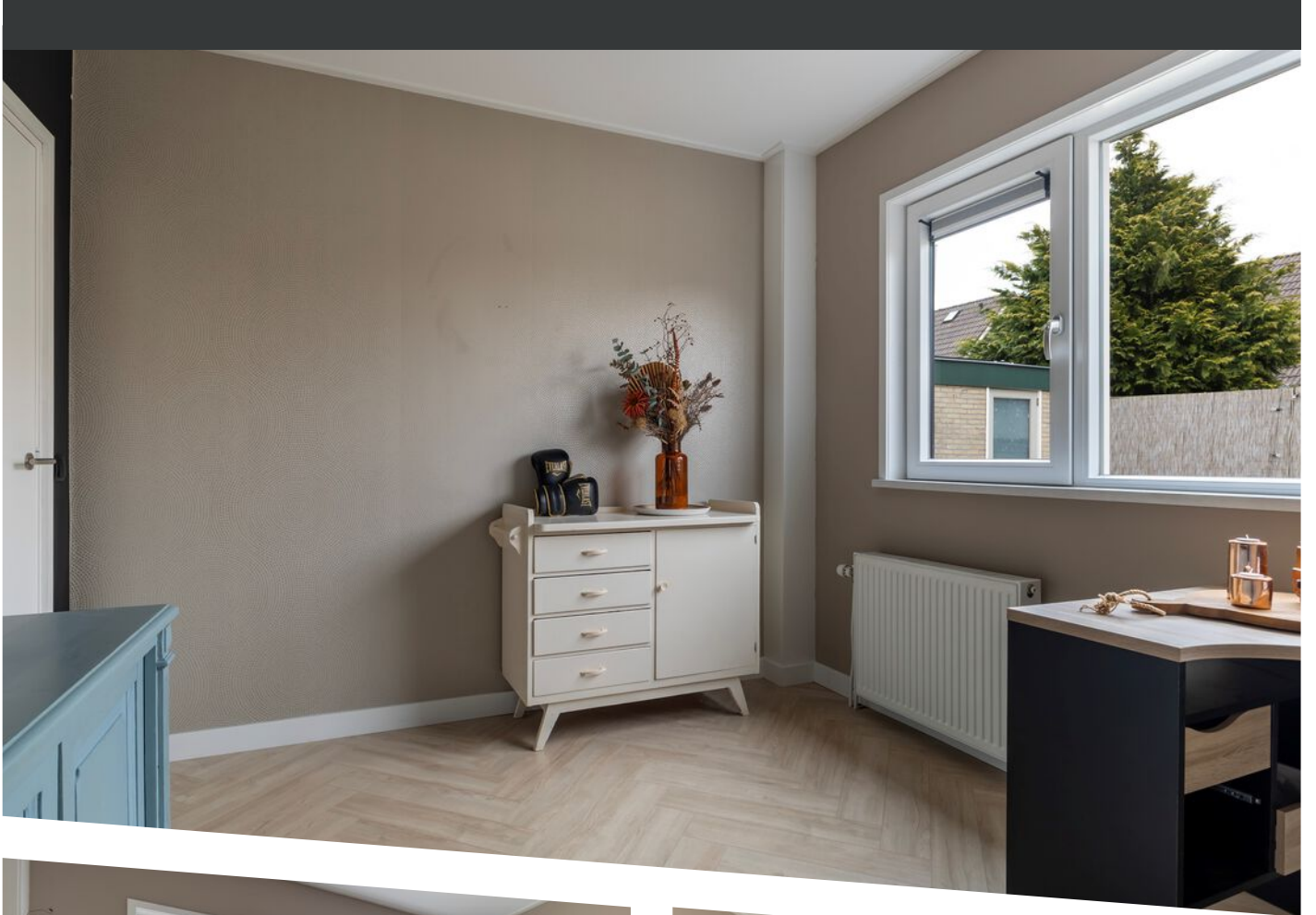
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, veelal aan de hand van de door verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Dit geldt voor onder meer de opgegeven maten, oppervlakten, isolatie en ouderdom van technische installaties.



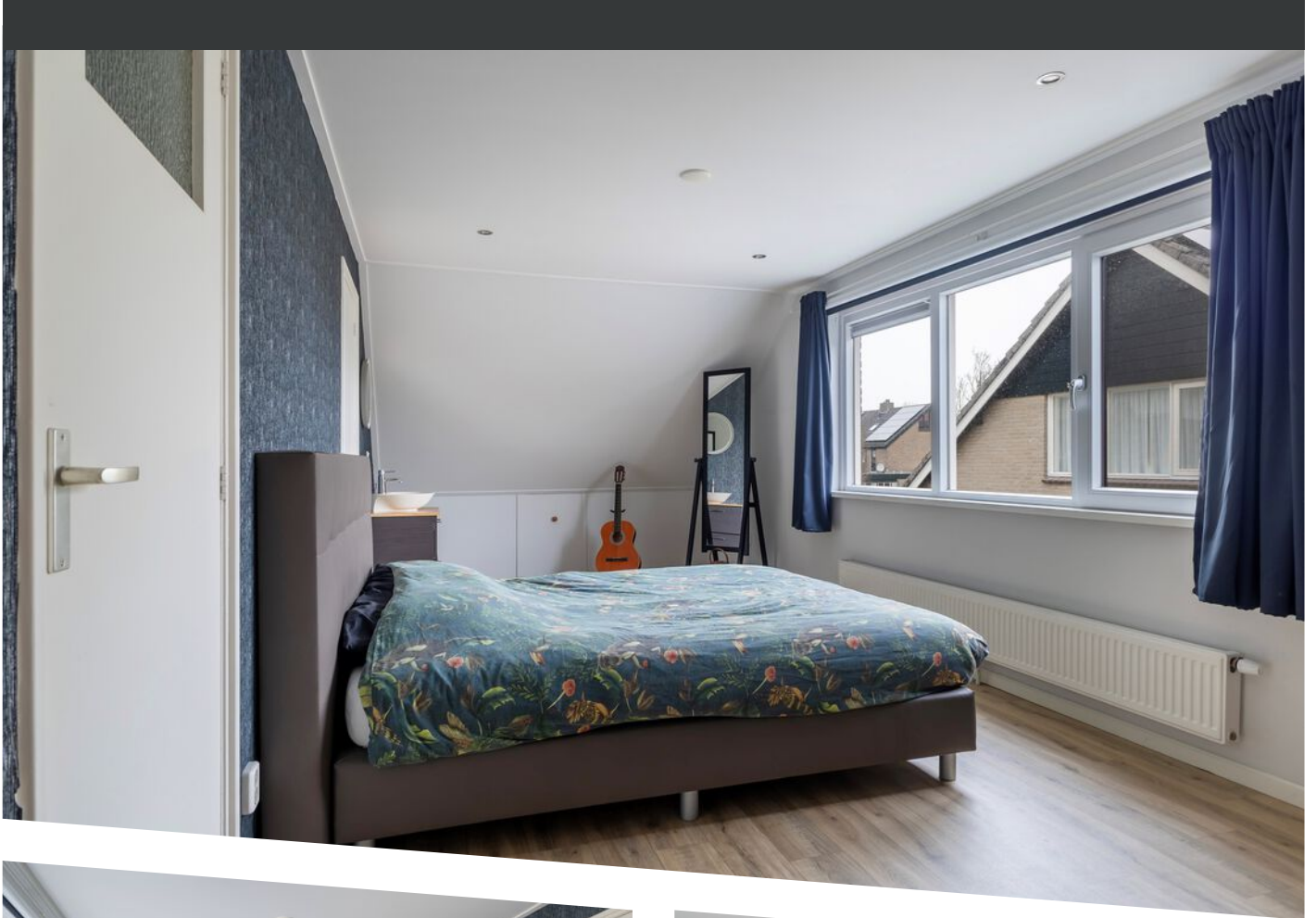


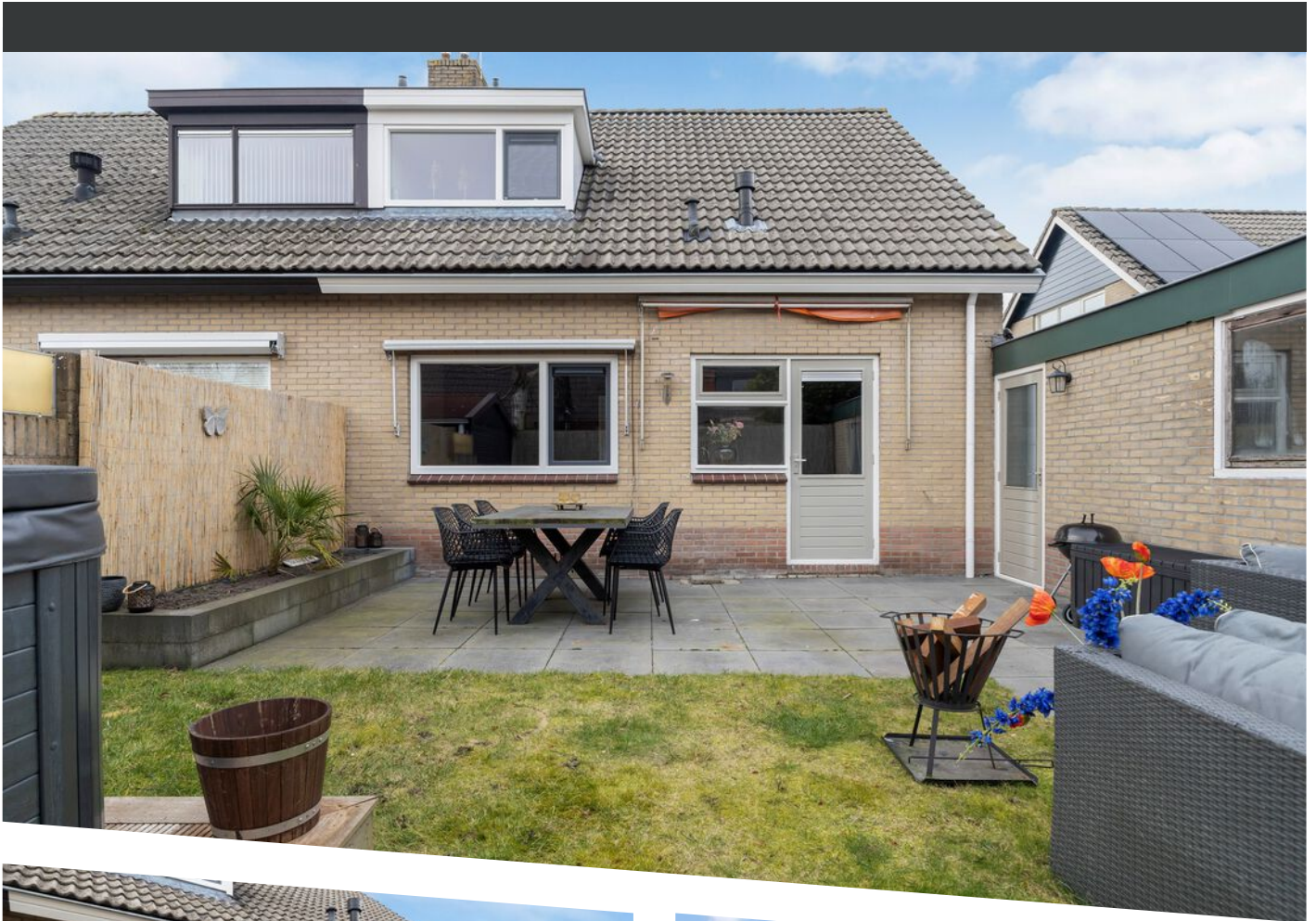






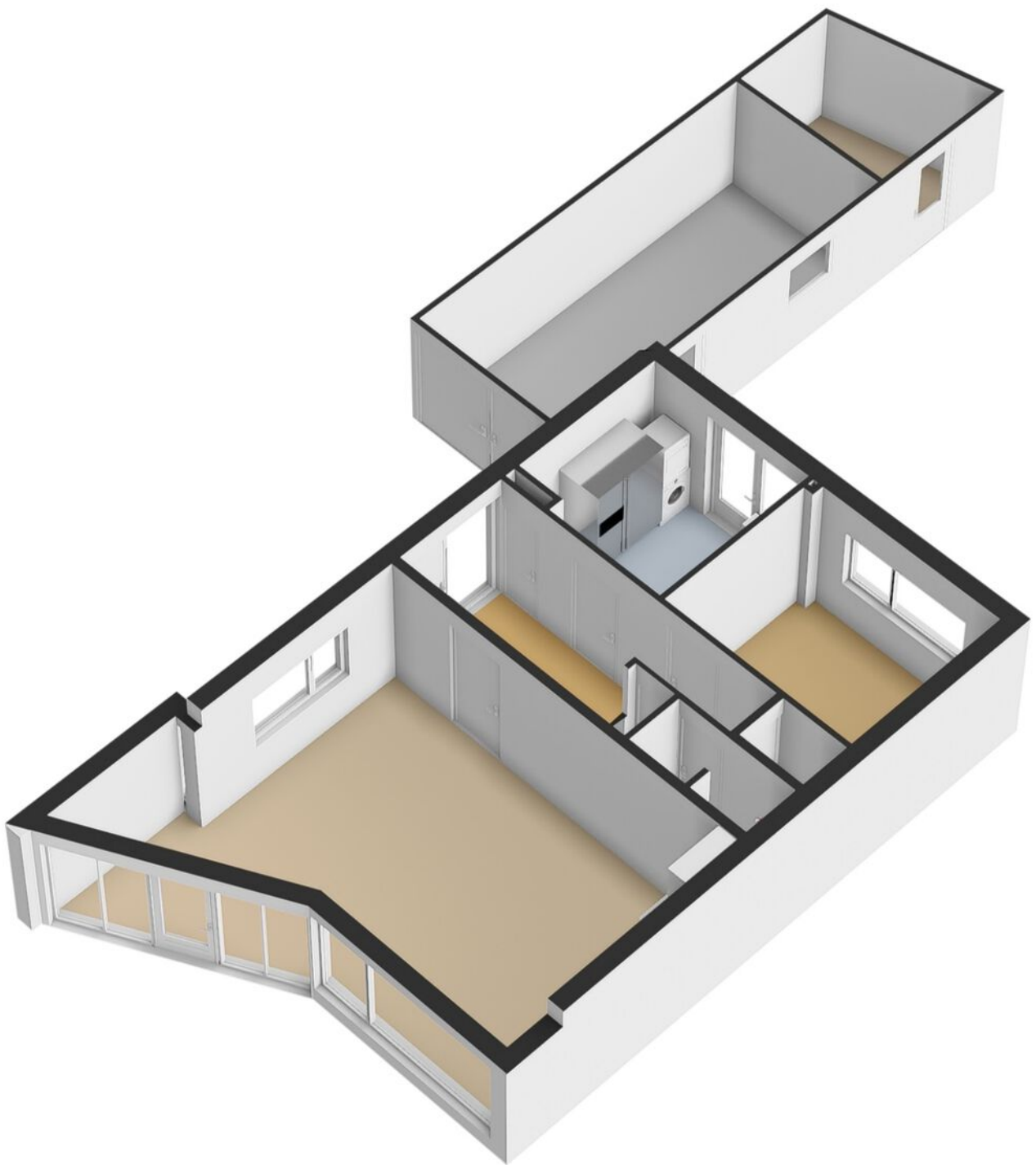




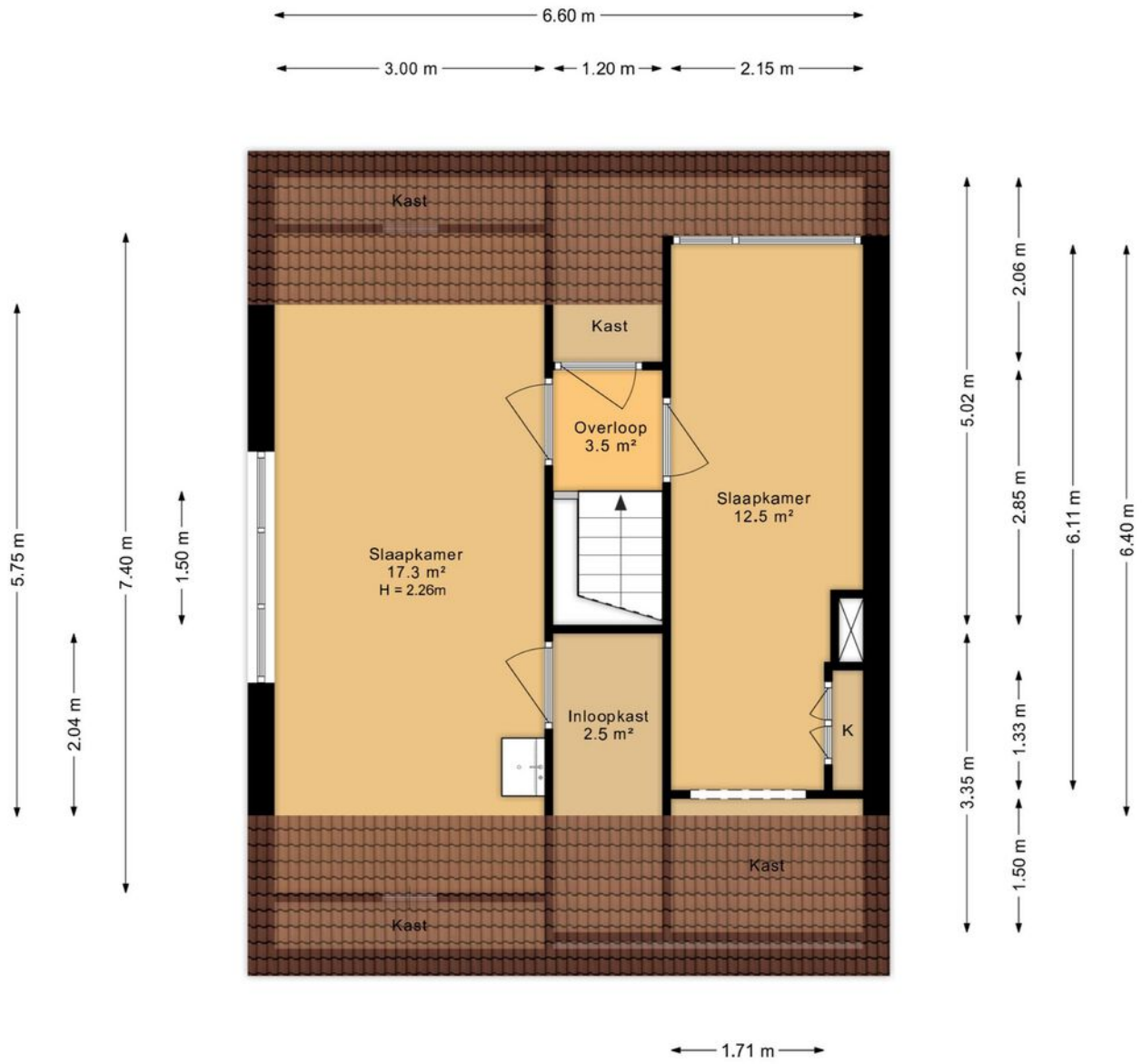




# PLATTEGROND B.G. [2D]



PLATTEGROND B.G. [3D]




# PLATTEGROND VERDIEPING [2D]



PLATTEGROND VERDIEPING [3D]



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dronrijp	
—	Huisnummer	Statie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1521	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 juli 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.

# KADASTRALE KAART



## OVER ONS

We zijn actief als makelaar in Friesland met aankoop- en verkoopbegeleiding, maar ook met taxaties en waardepalingen. We kennen met name de regio Noordwest Friesland als geen ander en hierdoor beschikken we over een groot regionaal netwerk. Wij verbinden verkopers en kopers met elkaar. We weten wat er speelt in de regio en bij de aankoper en verkoper. Daarnaast zijn we altijd op de hoogte van de laatste nieuws binnen de woningmarkt. Verder zijn wij gecertificeerd als VBO makelaar, de branche vereniging.

"Ons kantoor staat in Leeuwarden, hier werken we vol energie aan de aankoop, verkoop en taxaties van woningen. Maar de meeste klanten spreken we gewoon thuis aan de keukentafel of in de woonkamer. Dat is immers de plek waar het om gaat; de woning. Persoonlijk contact staat bij ons altijd voorop." - Gosse.

Vind de woning die bij u past in de regio Friesland met Miedema Makelaars

Persoonlijk contact, rechtstreeks contact met de makelaar, afspraak en bezichtiging ook 's avonds en in het weekend mogelijk. Dat is waar Miedema Makelaars voor staat!



# INFORMATIEF

## [ Schriftelijkheidsvereiste ]

Wordt een woning gekocht door een natuurlijk persoon, die dit niet voor zijn beroep of bedrijf doet, dan moet de koop schriftelijk worden aangegaan. Tot 1 september 2003 was een mondelinge overeenkomst ook geldig. Het schriftelijkheidsvereiste geldt alleen voor aankoop van een woning voor eigen bewoning.

Voor alle andere aankopen van onroerende zaken blijven de huidige regels gelden, met dien verstande dat ook deze koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster (zie hierna). Voor het opstellen van de koopovereenkomst kan een notaris of makelaar worden ingeschakeld. Dit is niet verplicht.

## [ Drie dagen bedenktijd ]

Als de schriftelijke koopovereenkomst eenmaal is getekend, dan heeft de koper het recht om binnen drie dagen nadat de koopovereenkomst aan hem ter hand is gesteld, van de koop af te zien. De koper hoeft hiervoor geen redenen op te geven. De gedachte achter deze bedenktijd is dat de koper nog de gelegenheid heeft om deskundigen te raadplegen. De termijn van drie dagen is zodanig, dat daarin in ieder geval twee werkdagen moeten vallen. De verkoper heeft geen bedenktijd.

Naast deze bedenktijd van drie dagen kunnen uiteraard nog steeds de gebruikelijke ontbindende voorwaarden worden opgenomen, bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een hypothecaire geldlening of een woonvergunning. De bedenktijd van drie dagen kan niet worden uitgesloten.

## [ Bedenktijd en termijnenwet ]

De bedenktijd is minimaal drie dagen en begint te lopen op de dag na de dag waarop de koper een kopie van de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Op de bedenktijd is de Algemene Termijnenwet van toepassing, waarin staat dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Als een bedenktijd eindigt op zo'n dag,

wordt zij verlengd tot de eerstvolgende dag die geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Zie hiervoor het volgende overzicht (hierin zijn algemeen erkende feestdagen niet meegenomen): Ondertekende koopakte door koper ontvangen.

## [ Inschrijving van de koopovereenkomst bij het Kadaster ]

Een koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster. Alleen een notaris kan voor deze inschrijving zorgen. Het voordeel van inschrijving bij het Kadaster is dat de koper door deze inschrijving wordt beschermd tegen calamiteiten aan de zijde van de verkoper zoals dubbele verkoop, faillissement, schuldsanering en dreigende beslagen.

Wordt het eigendom van de woning niet binnen zes maanden na het ondertekenen van de koopovereenkomst aan de koper geleverd, dan vervalt deze bescherming.

Bedenktijd	Eindigt op	Bedenktijd bedraagt
Maandag	Donderdag	3 kalenderdagen
Dinsdag	Vrijdag	3 kalenderdagen
Woensdag	Maandag	5 kalenderdagen
Donderdag	Dinsdag	4 kalenderdagen
Vrijdag	Dinsdag	4 kalenderdagen
Zaterdag	Dinsdag	3 kalenderdagen
Zondag	Woensdag	3 kalenderdagen



# VEELGESTELDE VRAGEN

**Wij geven u antwoord op o.a. deze vragen, alsmede over enkele andere zaken waar veel onduidelijkheden over zijn in het traject van uw interesse in een woning tot en met het bod dat u doet op 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 bod onderhandeld wordt?**

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper wil daarnaast wellicht graag 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 onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

## **[ 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 verkopende partij een bod aanvaardt, is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook.

Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de 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 ] Word ik koper als ik de vraagprijs bied?**

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

## **[ 5 ] Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Dat mag. Een 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 eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 7 en 8). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

## **[ 6 ] 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 bijv. nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces.

# VEELGESTELDE VRAGEN



Zo'n toezegging kan bijv. inhouden dat een belangstellende koper 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 de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

**[ 7 ] Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt 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 vraag 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. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

**[ 8 ] Zit de makelaarscourtage in de kosten koper'?**

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is 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). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper.



**MIEDEMA**  
MAKELAARS



# VIND DE WONING DIE BIJ U PAST IN DE REGIO FRIESLAND MET MIEDEMA MAKELAARS



MIEDEMA MAKELAARS

 Francois HaverSchmidtwei 2  
8914 BC Leeuwarden

 058 203 8012

 [info@miedemamakelaars.nl](mailto:info@miedemamakelaars.nl)

 [www.miedemamakelaars.nl](http://www.miedemamakelaars.nl)

