



KADAL 58

ST.-JACOBIPAROCHIE

VRAAGPRIJS € 459.500 K.K.

KENMERKEN



ADRES

Kadal 58
9079 PC St.-Jacobiparochie

TYPE WONING

VRIJSTAAND

BOUWJAAR

1934

AANTAL SLAAPKAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

212 m²

INPANDIGE RUIMTE

111 m²

INHOUD

1113 m³

PERCEELOPPERVLAKE

410 m²

KADASTRALE AANDUIDING

560 Sectie D

ENERGIELABEL

D

VERWARMING

cvketel, vloerverwarminggedeeltelijk,
houtkachel, waterheater

OMSCHRIJVING

Op een rustige en mooie locatie aan de rand van de Oudebildtdijk en Sint-Jacobiparochie staat deze verrassend ruime vrijstaande woning met eigen oprit, grote garage, meerdere bergingen en vrij uitzicht over de weilanden. De woning is in de afgelopen jaren op belangrijke punten gemoderniseerd, uitstekend onderhouden en voorzien van energiebesparende maatregelen zoals 12 zonnepanelen, kunststof kozijnen en extra isolatie.

Met een royale woonkamer, drie grote slaapkamers, mogelijkheden voor gelijkvloers wonen én het prachtige weidse uitzicht aan de voorzijde, is dit een uniek (t)huis voor wie ruimte, rust en comfort zoekt.

Begane grond

Je betreedt de woning via de ruime entree met garderobe, meterkast (vernieuwde groepenkast uit 2022) en modern toilet. Vanuit hier zijn zowel de keuken, de badkamer als de woonkamer bereikbaar. De royale woonkamer van ca. 52 m² vormt het hart van de woning en biedt door de grote raampartijen een prachtige hoeveelheid lichtinval gedurende de hele dag. De ruimte is fijn van formaat en leent zich uitstekend voor een grote zithoek. Dankzij de vloerverwarming is het er in elk seizoen aangenaam warm en comfortabel. De woonkamer heeft een open, uitnodigende sfeer en biedt volop mogelijkheden om de ruimte geheel naar eigen woonstijl in te richten. Of je nu houdt van modern, landelijk of gezellig en warm – deze leefruimte kan alle kanten op.

moderne keuken uit 2022 is ruim opgezet en praktisch ingericht, met volop werkruimte en directe verbinding met de eetkamer. Ook hier kijk je prachtig weg richting de weilanden. Het is een fijne, lichte ruimte waar koken en samen eten centraal staan.

Op de begane grond bevinden zich een badkamer met een ligbad en wastafel, en een separaat toilet.

Daarnaast is er een handige wasruimte en een extra hal die de verbinding maakt tussen de keuken, garage en woonkamer.

Bergingen & garage

Aan de linkerzijde van de woning vind je een grote inpandige garage (ca. 26 m²) én twee bergingen (ca. 13 m² en 8 m²). Deze bieden volop opbergmogelijkheden maar vormen ook een uitstekende basis voor wie gelijkvloers wil wonen: een van de bergingen is namelijk goed te verbouwen tot een slaapkamer. De badkamer beneden maakt een levensloopbestendige woonvariant goed mogelijk.

Pluspunten op een rij:

- Vrijstaande woning met grote leefruimtes
- Fantastisch vrij uitzicht aan de voorzijde
- Grote woonkamer met vloerverwarming
- Keuken en badkamer op verdieping vernieuwd
- 3 ruime slaapkamers
- Mogelijkheid tot levensloopbestendig wonen
- Grote garage
- Rustige woonomgeving vlak bij de Waddenzee

OMSCHRIJVING

Eerste verdieping

De eerste verdieping is verrassend ruim en zeer functioneel ingedeeld. Hier bevinden zich drie royale slaapkamers, ieder met een prettig vloeroppervlak en veel lichtinval. De kamers variëren van groot tot zeer ruim, waardoor ze uitstekend inzetbaar zijn als slaapkamer, kinderkamer, logeerkamer of bijvoorbeeld een luxe werkkamer. Daarnaast is er een praktische inloopkast aanwezig, ideaal voor kleding, schoenen of extra opbergruimte.

De moderne badkamer (2023) is uitgerust met een douche, wastafel en tweede toilet en past helemaal bij het comfortniveau van deze verdieping. Dankzij de dakkapellen voelen de ruimtes licht en comfortabel aan.

Een fijne extra: de verdieping beschikt over diverse vaste kasten én biedt via een vlizotrap toegang tot een vliering van 13 m². Daarnaast beschikt de woning ook nog over een grote zolder van ca. 48 m² – perfect voor het opbergen van seizoensspullen of andere items die je graag uit het zicht wilt bewaren. – perfect voor het opbergen van seizoensspullen of andere items die je graag uit het zicht wilt bewaren.

Buitenruimte & ligging

Het perceel van ca. 410 m² biedt zowel voor- als achtertuin. Aan de voorzijde geniet je van volledig vrij uitzicht over de velden, waardoor je er een erg ruimtelijk gevoel bij hebt.

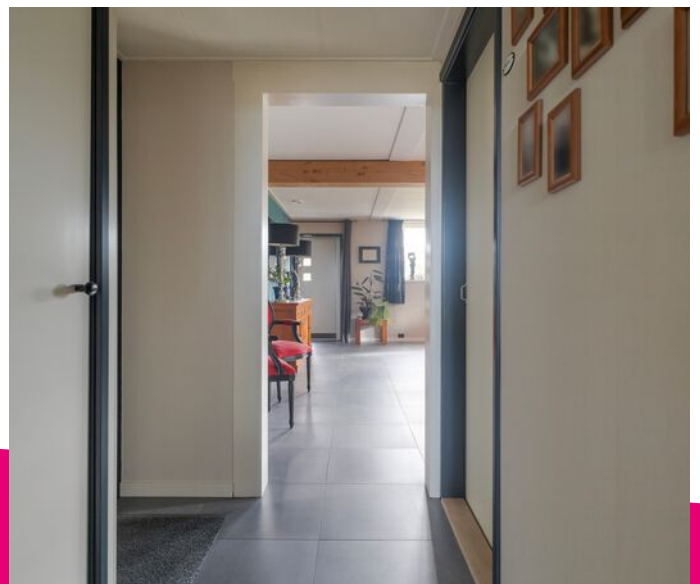
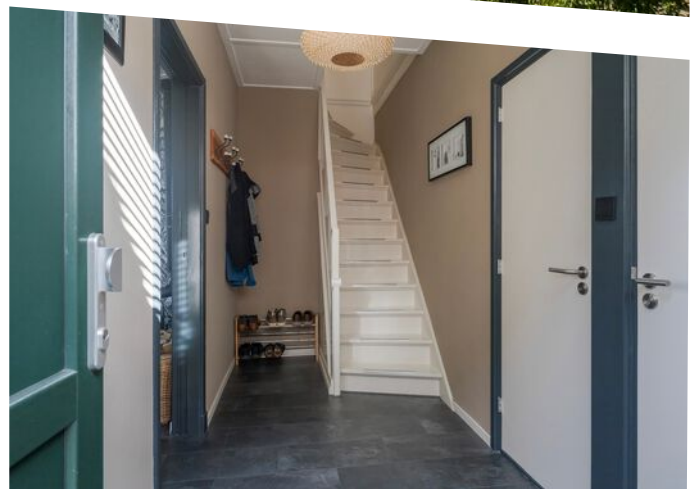
Aan de achterzijde ligt een besloten tuin met ruimte voor zon, zitplekken of speelruimte. De oprit naast de woning biedt ruime parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

De ligging is heerlijk rustig aan een weinig bereden straat, terwijl voorzieningen van St.-Jacob en het dorp Westhoek gemakkelijk bereikbaar zijn en de Waddenzee ligt op enkele minuten afstand.

De woning is in de afgelopen jaren goed aangepakt en verbeterd:

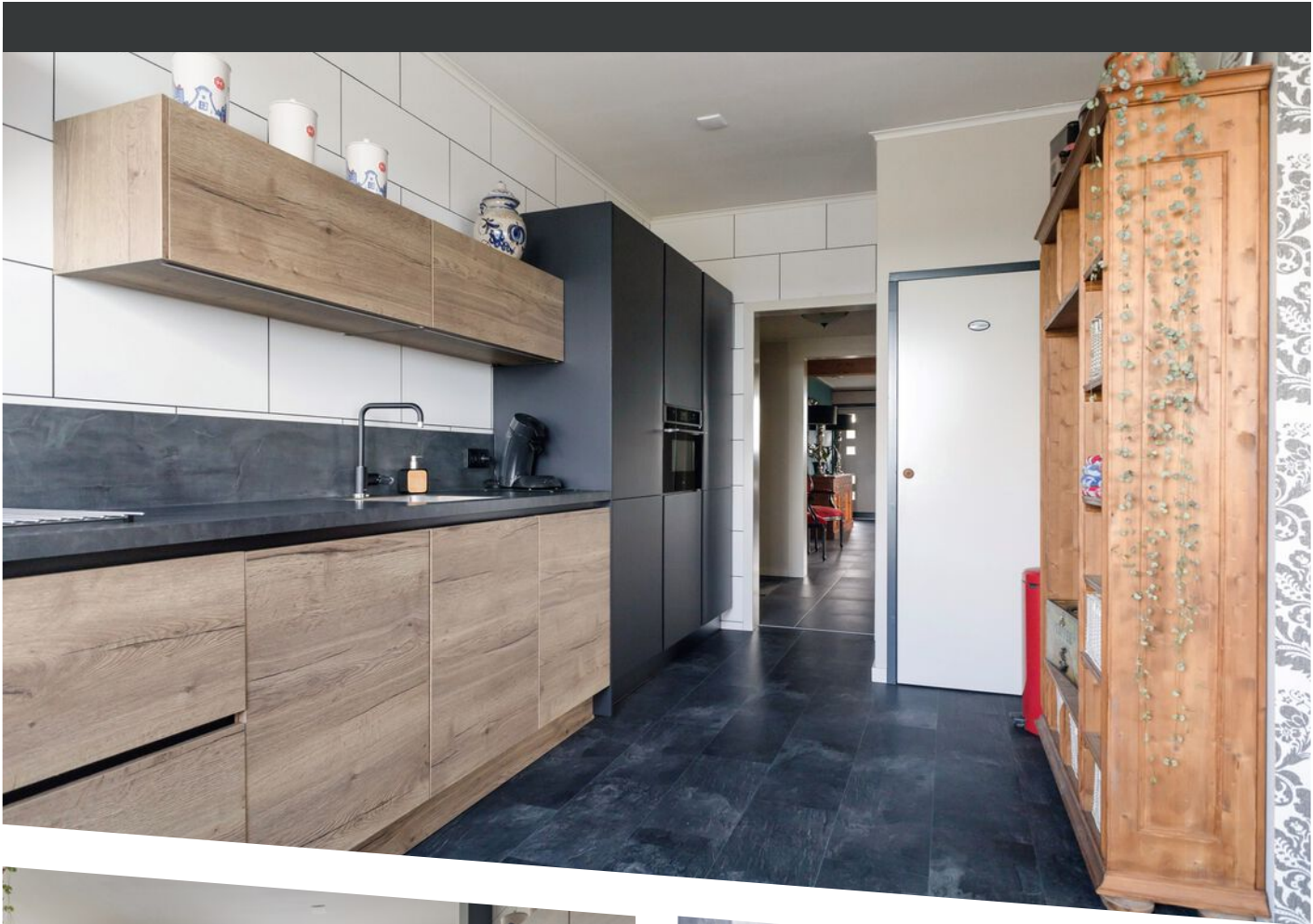
- 12 zonnepanelen
- Nieuwe elektra + groepenkast (2022)
- 17 cm extra glaswol-isolatie aan de binnenzijde
- Volledig voorzien van kunststof kozijnen (2022) – uitgezonderd de twee dakkapellen (hout)
- Vloerverwarming in de woonkamer
- Moderne keuken (2022)
- Badkamer op verdieping (2022)

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.

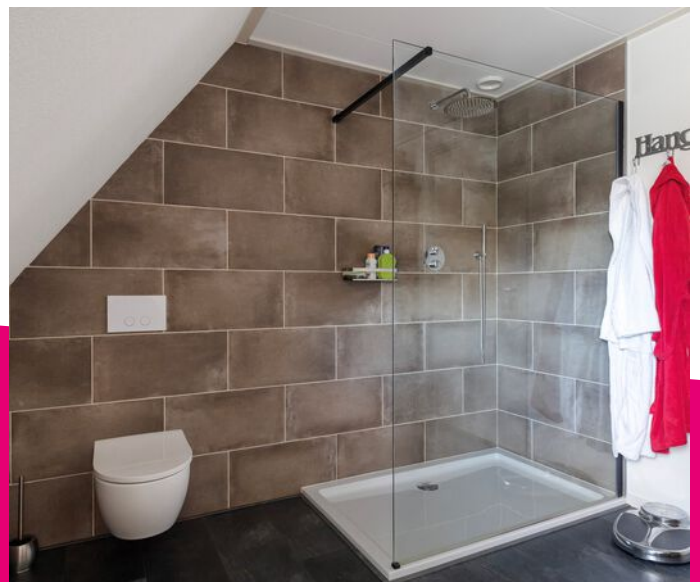
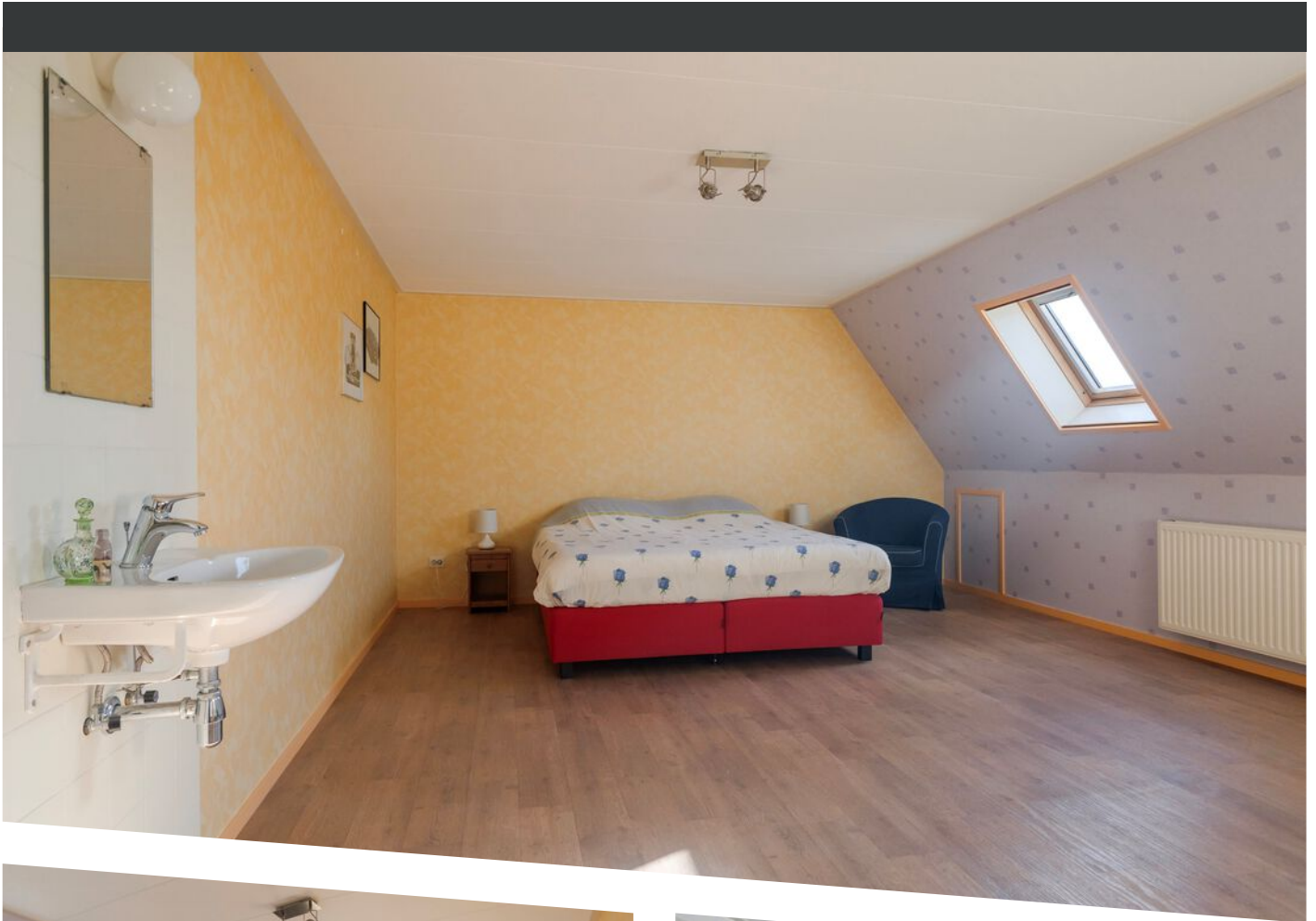


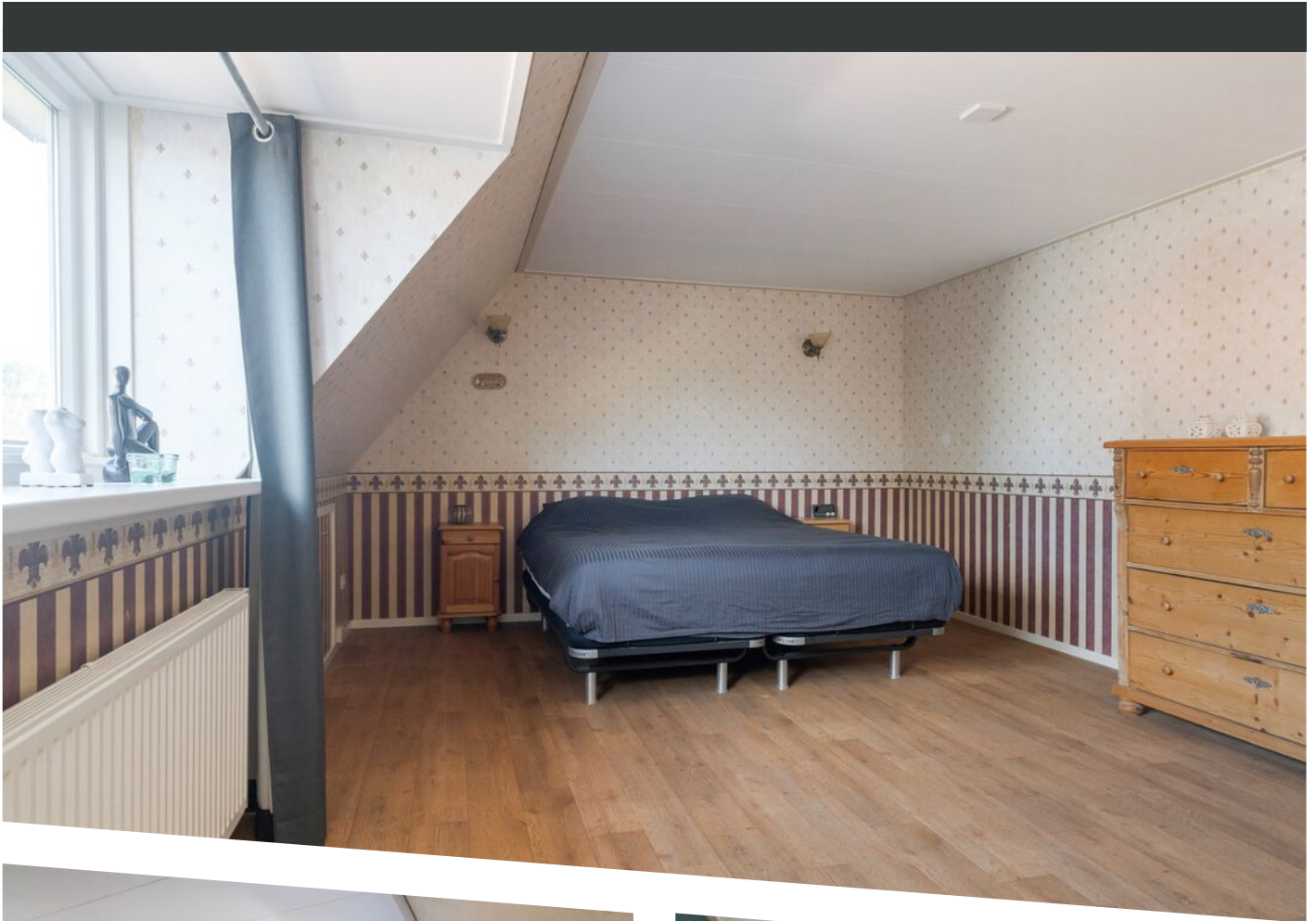






















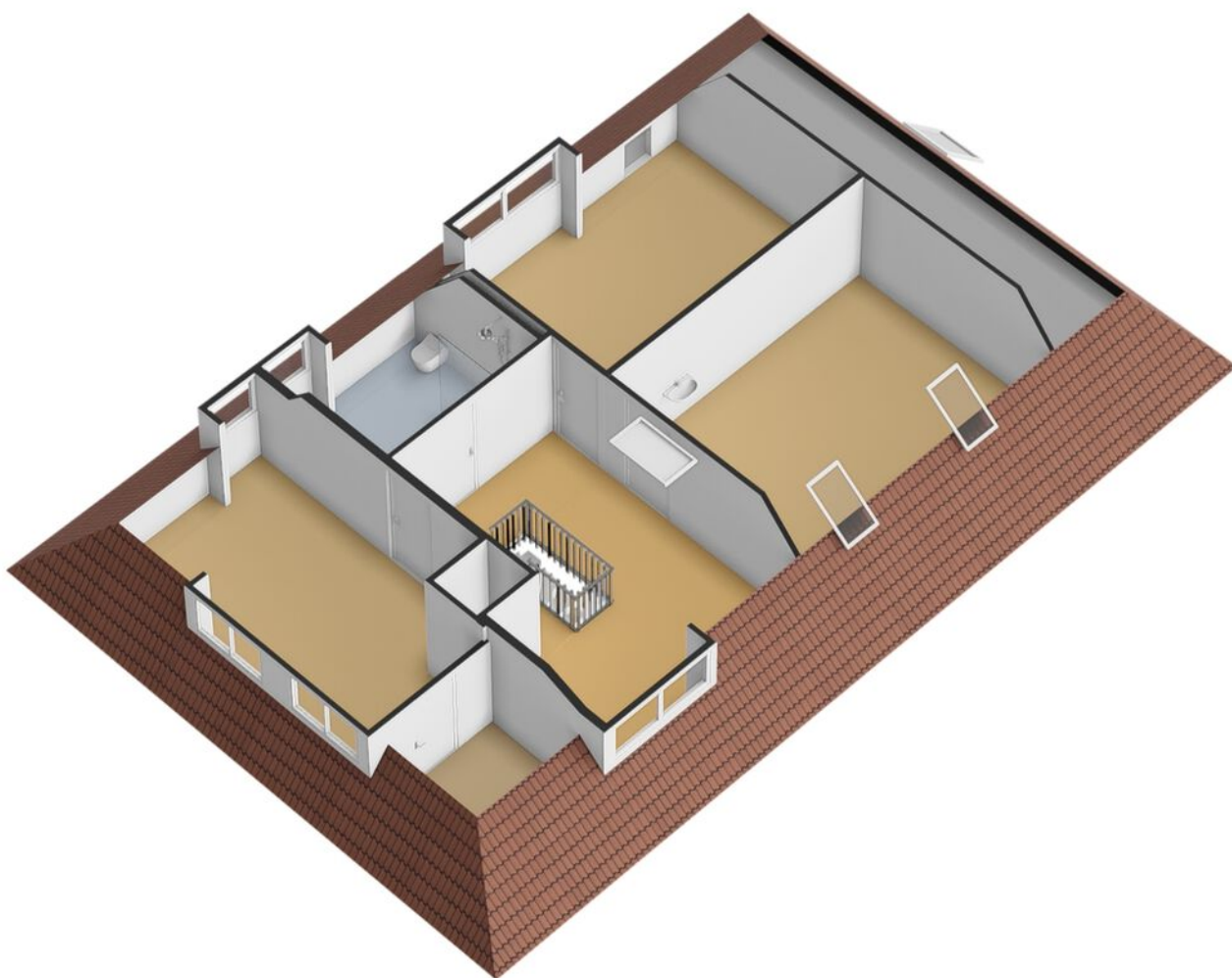
PLATTEGROND



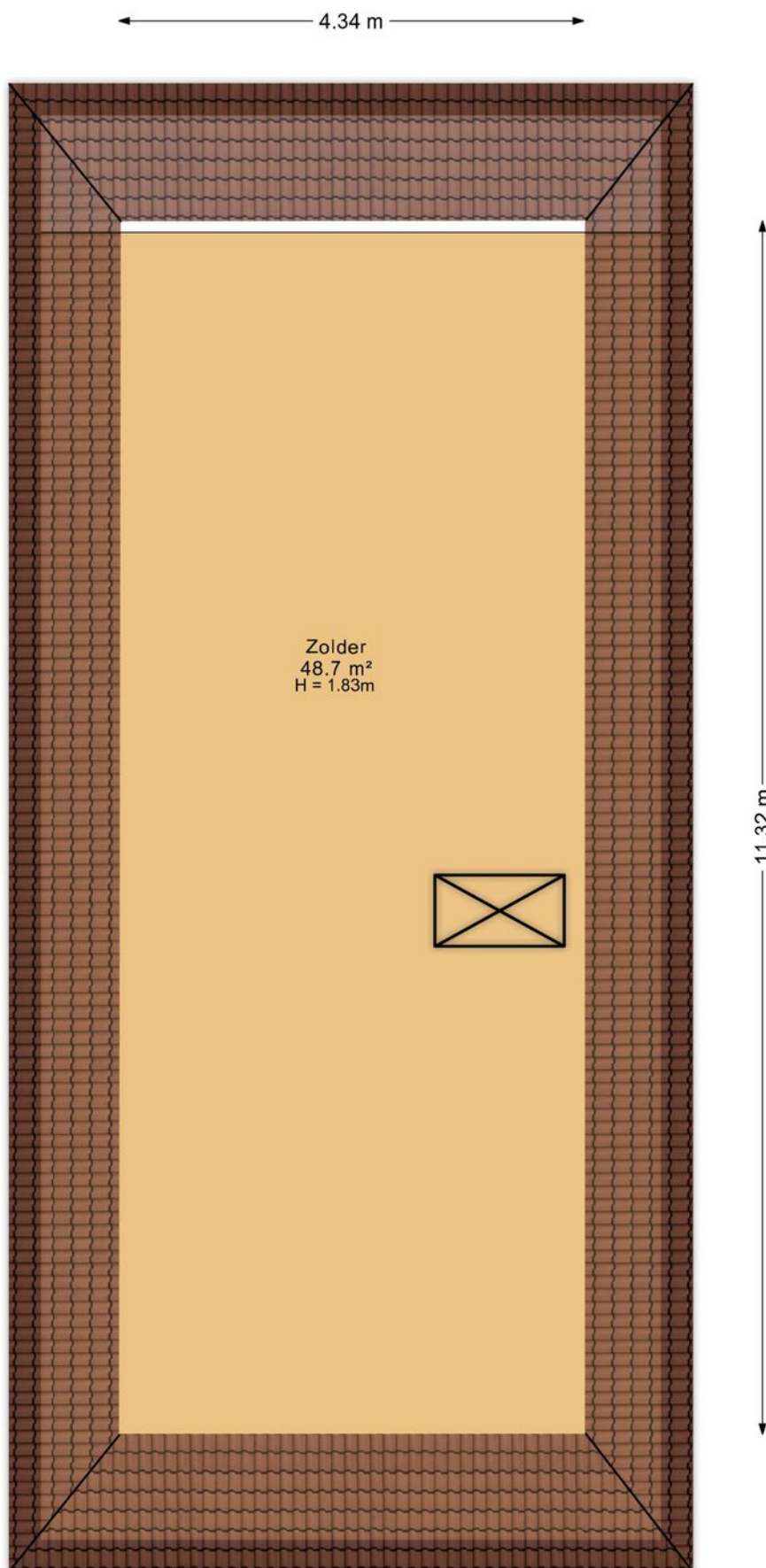
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Sint Jacobi Parochie

D

560

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 oktober 2025

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.

kadaster

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 Vastgoed Nederland makelaar, de branche vereniging.

"Ons kantoor staat in St. Annaparochie, 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 rechtscollège, 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.

TER AFSLUITING

Geachte belangstellende,
Namens de verkoper is getracht u in deze brochure een zo goed mogelijke indruk te geven van het pand. Mocht u nog vragen hebben of wenst u een bezichtiging, dan zijn wij u vanzelfsprekend graag van dienst. De omschrijving van deze woning, foto's, vaste lasten en, indien voorhanden, plattegronden zijn slechts een indicatieve weergave. De gegevens, bedragen etc. kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht.

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Hoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure door de eigenaar noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheden van vermelde gegevens.

Uitdrukkelijk wordt ook door de verkoper gesteld dat de transactie niet eerder tot stand kan komen nadat niet alleen over de hoofdzaken, prijs e.d., maar ook over de details, zoals roerende zaken, datum oplevering etc., overeenstemming is bereikt tussen beide partijen.

Na een tot stand gekomen overeenkomst zal door de notaris een koopakte worden opgesteld. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels. Voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van een hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) kunnen alleen worden opgenomen, indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld.

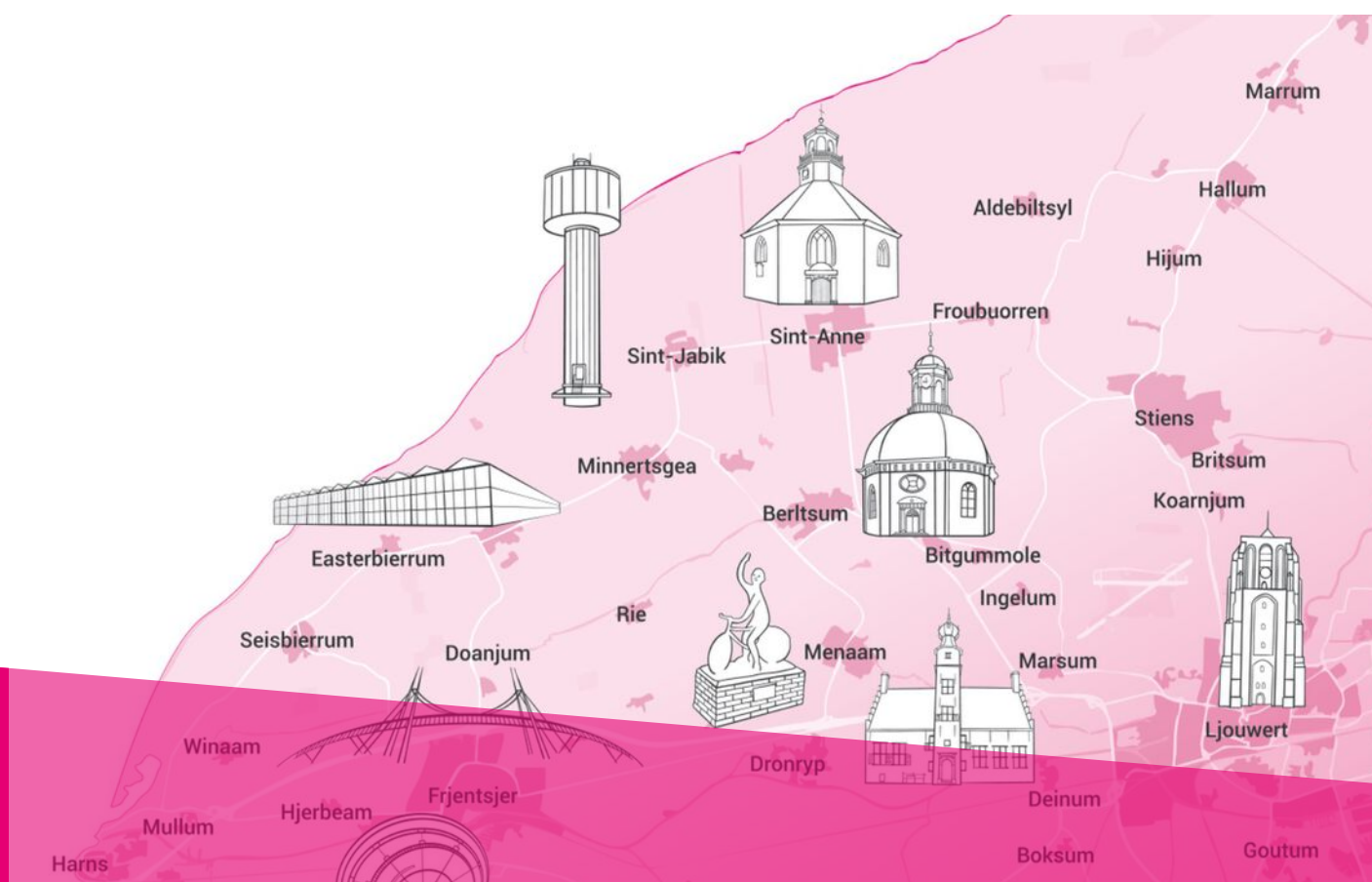
Op alle werkzaamheden van de Miedema Makelaars makelaar zijn de algemene voorwaarden, van de branchevereniging Vastgoed Nederland van toepassing. In deze voorwaarden is onder meer de aansprakelijkheid van de Miedema Makelaars makelaar beperkt tot het bedrag waarop de aansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval recht geeft.

Het kopen van een huis is een ingrijpend en ingewikkeld proces.

Miedema Makelaars maakt het u eenvoudig door een totaalpakket aan producten en diensten te leveren, daarbij uitgaande van uw persoonlijke wensen.

Dankzij volledige begeleiding, uitstekende service en scherpe tarieven weten steeds meer mensen Miedema Makelaars te waarderen. Bij Miedema Makelaars spreekt de taal van de klant. Of het nu om de verkoop of aankoop van een woning gaat, Miedema Makelaars heeft oog voor detail, gedegen maatwerk, intensieve aandacht en een persoonlijke benadering.

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



MIEDEMA MAKELAARS
Van Harenstraat 10a
9076 BW Sint Annaparochie

☎ 058 203 8012
✉ info@miedemamakelaars.nl
🌐 www.miedemamakelaars.nl