MIEDEMA MAKELAARS

0518 - 45 13 14
info@miedemamakelaars.nl
www.miedemamakelaars.nl



TILLEDYK 53

MINNERTSGA

KENMERKEN



ADRES
Tilledyk 53
9047 KH Minnertsga

TYPE WONING
VRIJSTAAND

BOUWJAAR
1924

AANTAL SLAAPKAMERS
5

WOONOPPERVLAKTE
132.9 m²

GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE
0,86 m²

EXTERNE BERGRUIMTE
35.67 m²

INHOUD
520 m³

PERCEELOPPERVLAKTE
525 m²

KADASTRALE AANDUIDING
Minnertsga - B - 3490, 4081 en 4082

ENERGIELABEL
C

VERWARMING
CVketel (Remeha Tzerra ace 28c CW4)
Airconditioning
Vloerverwarming (badkamer)
Houtkachel (Jacobus 6kw)

OMSCHRIJVING [1]

Verrassend veel ruimte, een charmante uitstraling en een tuin waar je het liefst de hele dag blijft! Aan de Tilledyk 53 in Minnertsga vind je deze sfeervolle vrijstaande woning met maar liefst vijf slaapkamers, een moderne keuken en badkamer en een heerlijk ruim perceel.

De in 2021 gerealiseerde aanbouw geeft het geheel een eigentijdse uitstraling. De strakke vormgeving en zwarte, verticale gevelbekleding combineren mooi met het karakteristieke metselwerk van het oorspronkelijke huis. Hier bevinden zich twee slaapkamers en de moderne badkamer, waardoor de aanbouw ook praktisch veel toevoegt: comfortabel slapen en baden op de begane grond!

De sfeervolle tuinkamer met glazen schuifwanden en houtkachel maakt het plaatje compleet. Hier geniet je van lange zomeravonden én gezellige dagen wanneer het buiten wat frisser is!

Al bij aankomst valt de fraaie gevel met de hoge ramen en de sierlijke dakkapel op. Binnen zorgen de prettige lichtinval, het hoge balkenplafond en de verzorgde afwerking voor een warm welkom. Of je nu op zoek bent naar ruimte voor je gezin, een eigen werkplek of de mogelijkheid om beneden te slapen: hier kun je alle kanten op.

De indeling is als volgt:

Begane grond
Via de entree met meterkast en trapopgang stap je de lichte woonkamer binnen. De hoge ramen en het balkenplafond geven deze ruimte een sfeervol en ruimtelijk karakter. Aan de voorzijde is een fijne zithoek, terwijl het eetgedeelte aansluit op de open keuken. Een gezellige plek om samen te eten, uitgebreid na te tafelen of de dag door te nemen.

De moderne keuken heeft een lichte kleurstelling, een royaal werkblad en volop kastruimte. De opstelling is voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser en ingebouwde oven. Tijdens het koken houd je prettig contact met het eetgedeelte.

Ook is vanuit het woongedeelte de praktische kelder bereikbaar, ideaal voor het bewaren van voorraad.

Achter de keuken ligt een hal met een buitendeur, handige bergruimte en een kast waarin de wasapparatuur netjes uit het zicht staat. Vanuit deze hal bereik je twee slaapkamers, het separate toilet en de moderne badkamer. De slaapkamers zijn ook goed te gebruiken als werk-, hobby- of logeerkamer.

De badkamer is uitgevoerd in rustige, warme tinten en beschikt over een ligbad, een inloopdouche en een breed wastafelmeubel met twee kranen en een spiegelkast. Een heerlijke plek om de dag ontspannen te beginnen of af te sluiten.

Bijzonderheden
- **Sfeervolle vrijstaande woning op een ruim perceel;**
- **Houtkachel in de woonkamer**
- **Vijf slaapkamers, waarvan twee op de begane grond;**
- **Moderne keuken (2017) en badkamer (2021);**
- **Acht zonnepanelen;**
- **Waterontharder;**
- **Airconditioning op verdieping voor verwarmen en koelen;**
- **Diepe achtertuin met verschillende zitplekken;**
- **Sfeervolle tuinkamer met glazen schuifwanden en houtkachel;**
- **Ruime vrijstaande berging;**
- **Wonen aan water.**

OMSCHRIJVING [2]

Eerste verdieping
Op de verdieping geeft de overloop toegang tot nog eens drie slaapkamers en een praktische inloopkast. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde en heeft dankzij de dakkapel een prettige lichtinval. Ook is hier airconditioning aanwezig. De overige twee kamers maken de indeling compleet: volop ruimte voor kinderen, logees of een eigen hobbyplek.

Tuin en tuinkamer
De diepe achtertuin met veel privacy is een van de grote pluspunten van deze woning. Een royaal gazon, groene borders en verschillende zitplekken bieden alle ruimte om buiten te leven. Hier kunnen kinderen heerlijk spelen, kun je uitgebreid tuinieren en vind je altijd wel een fijn plekje voor een kop koffie of een gezellige barbecue.

Een echte blikvanger is de vrijstaande tuinkamer met glazen schuifwanden en een houtkachel. Zet op mooie dagen de schuifwanden open en betrek de tuin bij je zithoek. Wordt het wat koeler? Dan zit je hier heerlijk beschut bij de kachel. Een sfeervolle extra plek om samen te komen met familie en vrienden!

Aansluitend bevindt zich een ruime berging voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen. Ook achter het bijgebouw loopt de tuin door, met nog een fijne plek om te zitten tussen het groen.

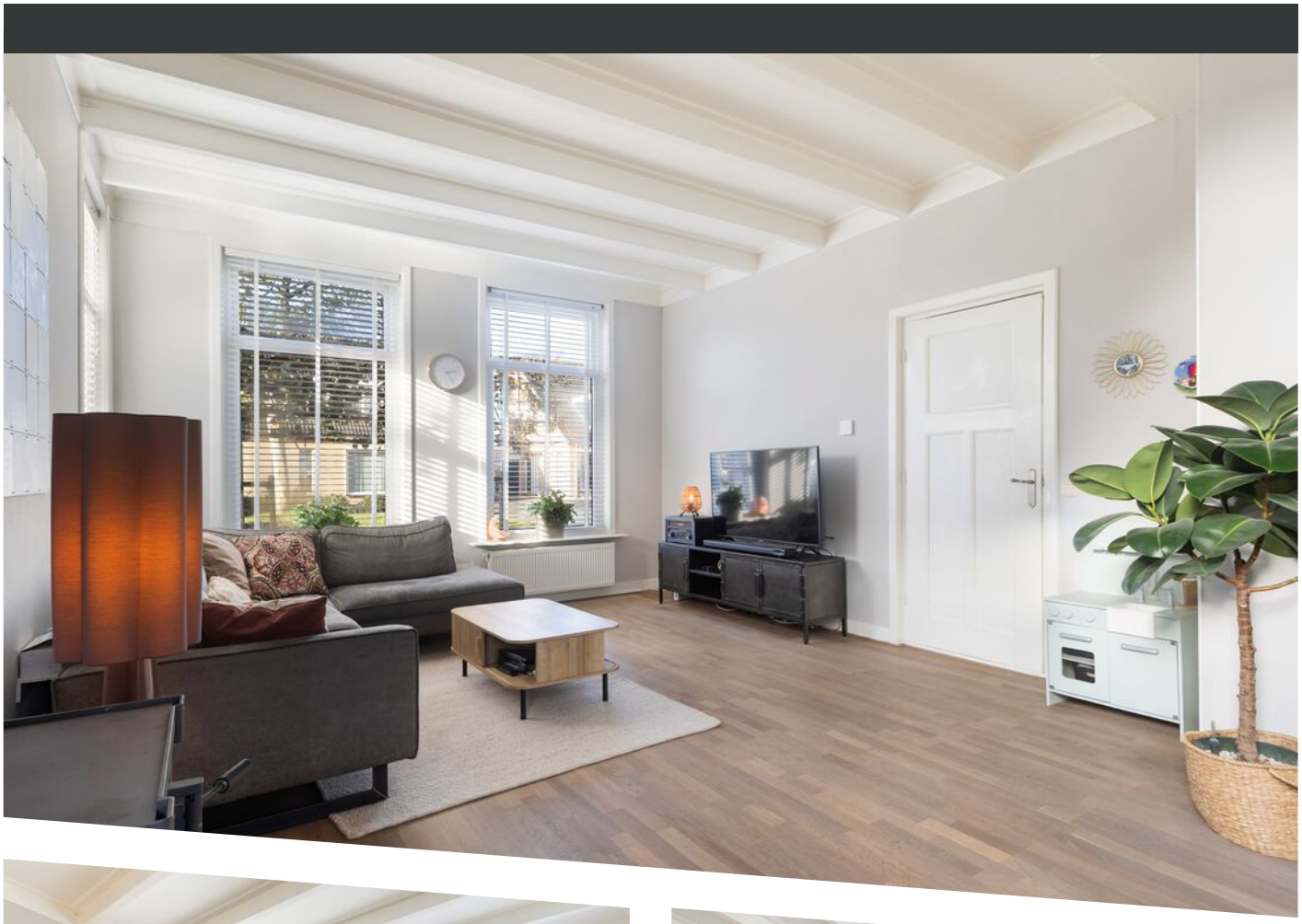
Energie en comfort
Ook aan wooncomfort is gedacht! De woning beschikt over energielabel C en acht zonnepanelen, geplaatst in 2023 en volledig in eigendom. De ramen zijn voorzien van HR++-beglazing, de gevels zijn nageïsoleerd met rotswol en het schuine dak is geïsoleerd met PIR-platen. De verwarming wordt verzorgd door een Remeha cv-ketel uit 2019, met slimme TADO-radiatorkranen waarmee je de temperatuur per ruimte kunt regelen. Daarnaast zorgt de airconditioning in de grootste slaapkamer voor verkoeling op warme dagen.

Ligging en omgeving
De woning ligt aan de Tilledyk in Minnertsga, met het uitgestrekte Friese landschap dichtbij. Hier combineer je het dorpse wonen met volop ruimte om buiten te genieten. Trek eropuit voor een wandeling of fietstocht langs de akkers en door de karakteristieke dorpen in de omgeving.

Minnertsga is een gemoedelijk dorp in de gemeente Waadhoeke, met een betrokken dorpsgemeenschap en een actief verenigingsleven. Voor uitgebreidere voorzieningen zijn St.-Annaparochie en Franeker goed bereikbaar. Ook de Waddenkust ligt op korte afstand: een heerlijke plek om uit te waaien en te genieten van rust, ruimte en weidse vergezichten.

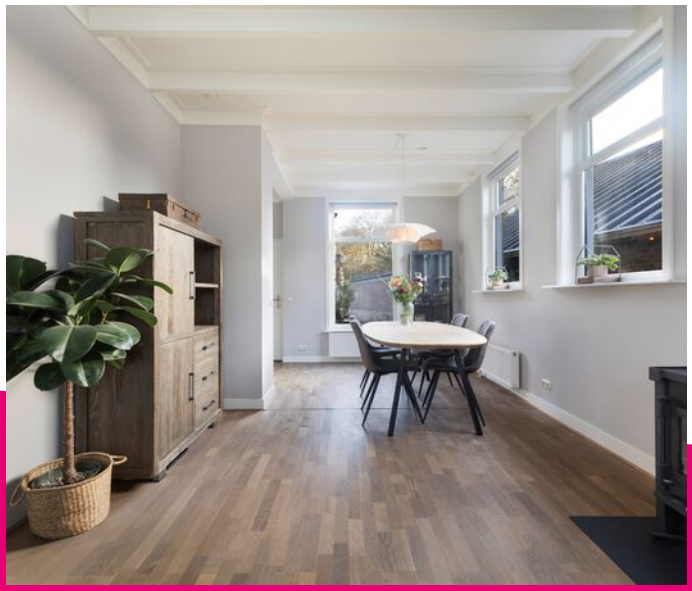
Benieuwd naar de ruimte en sfeer van dit verrassende huis? Plan een bezichtiging en ontdek zelf hoe fijn je hier kunt wonen!

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.

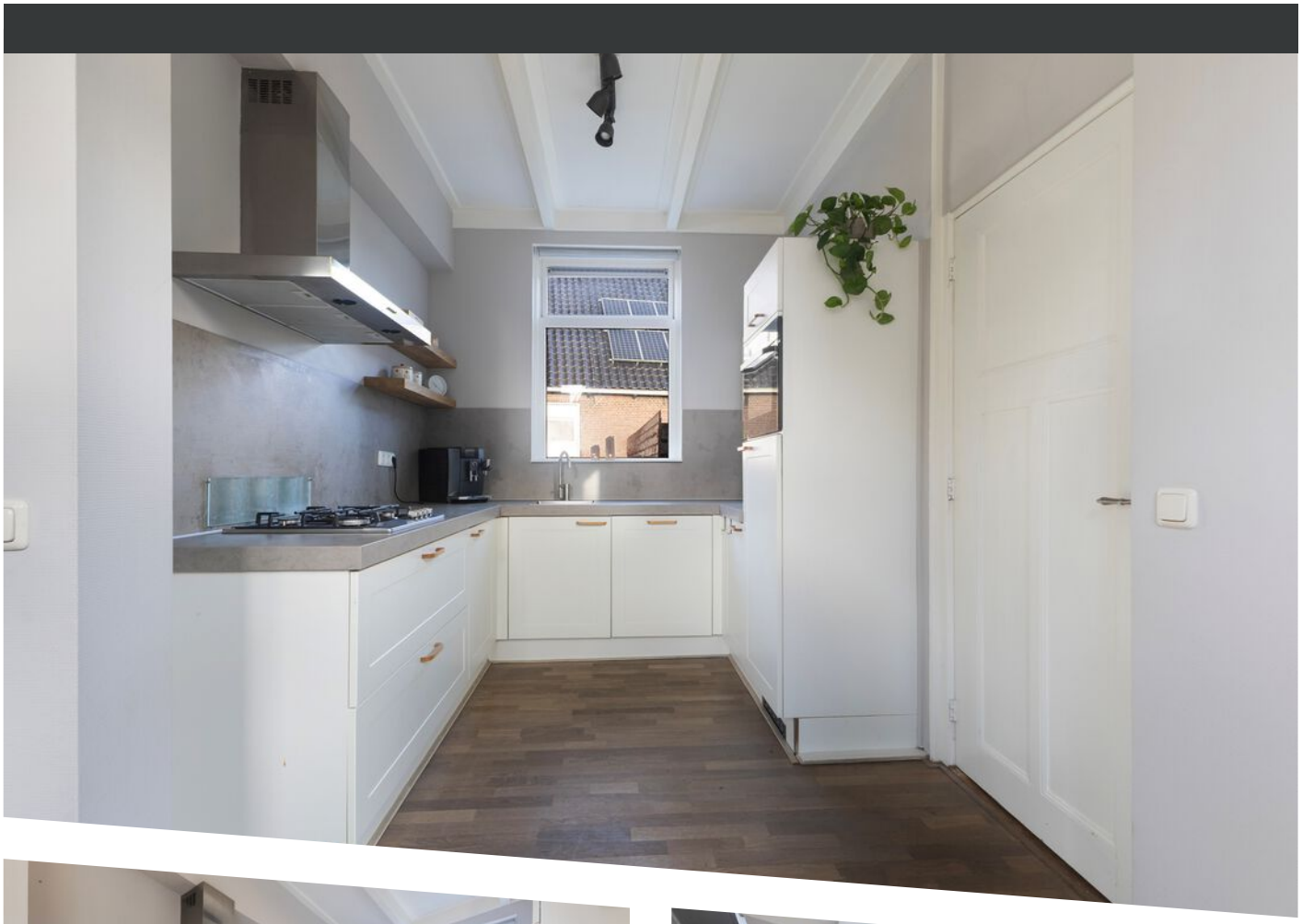






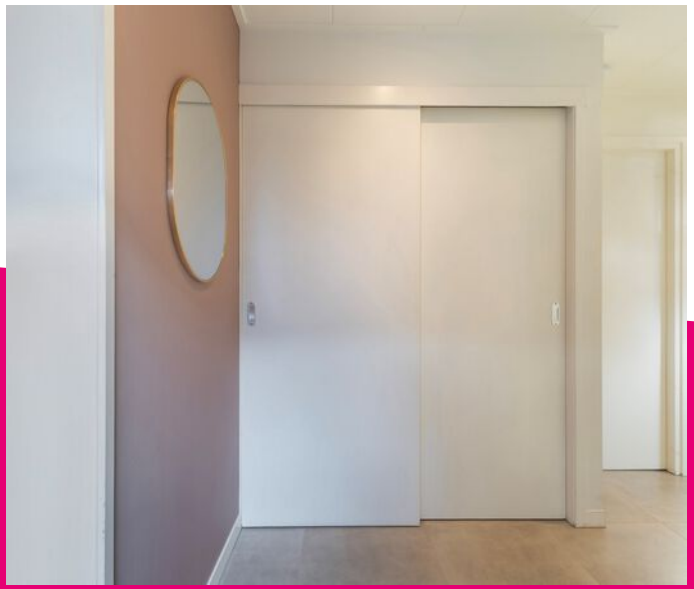


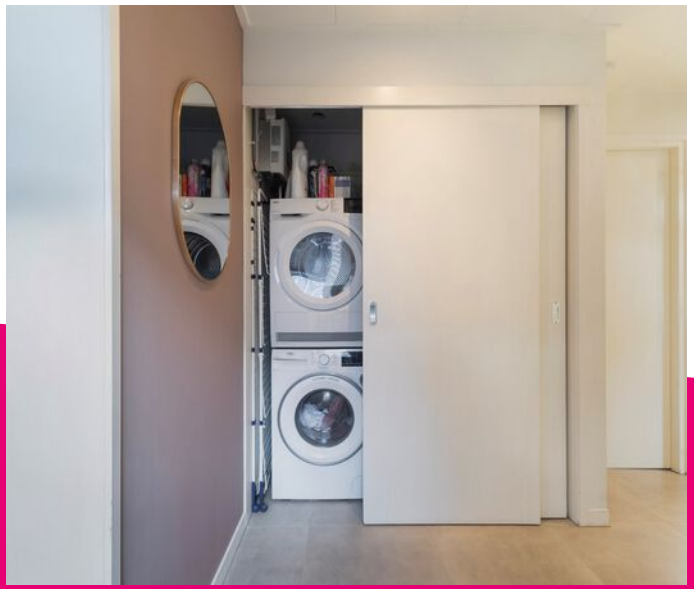


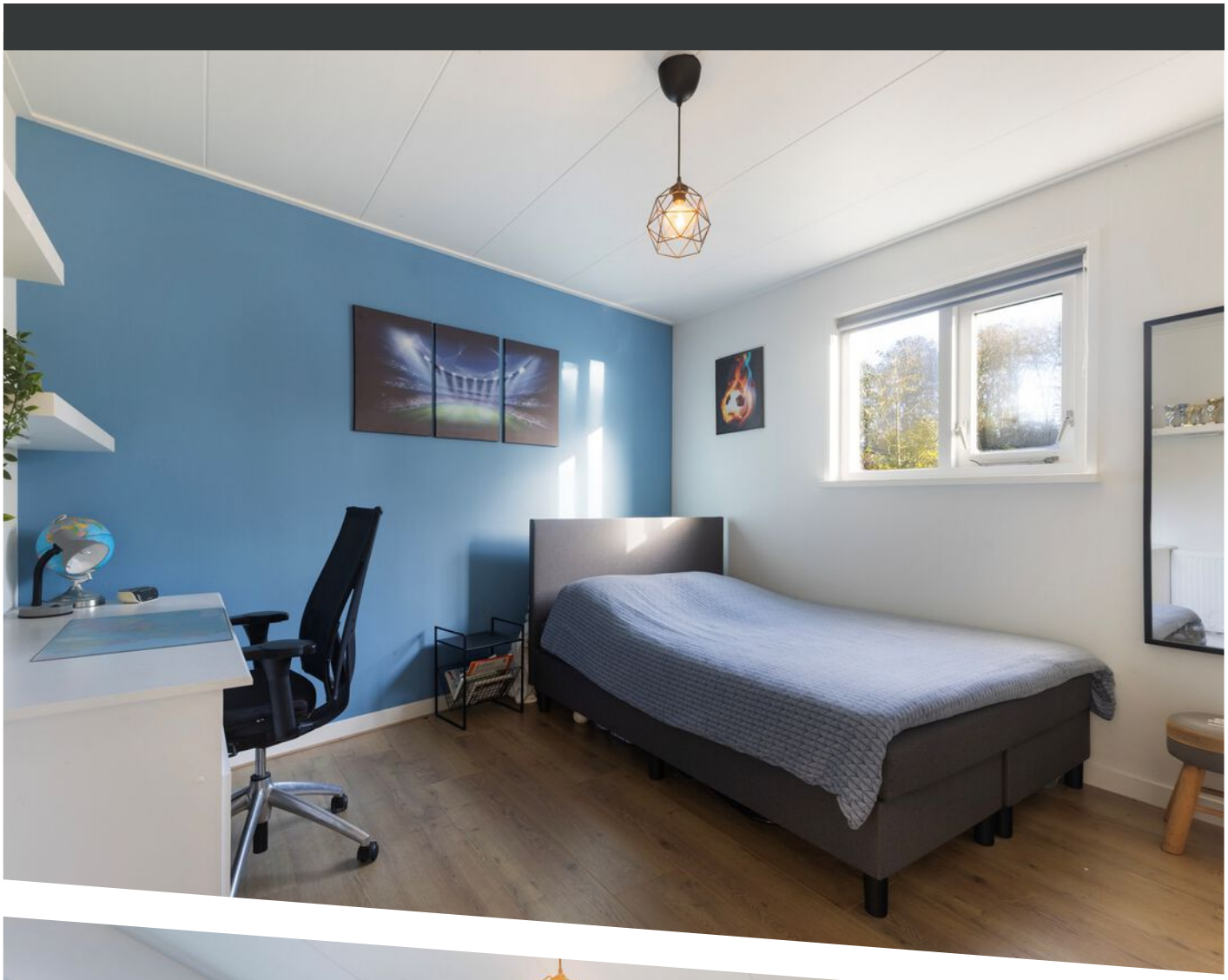




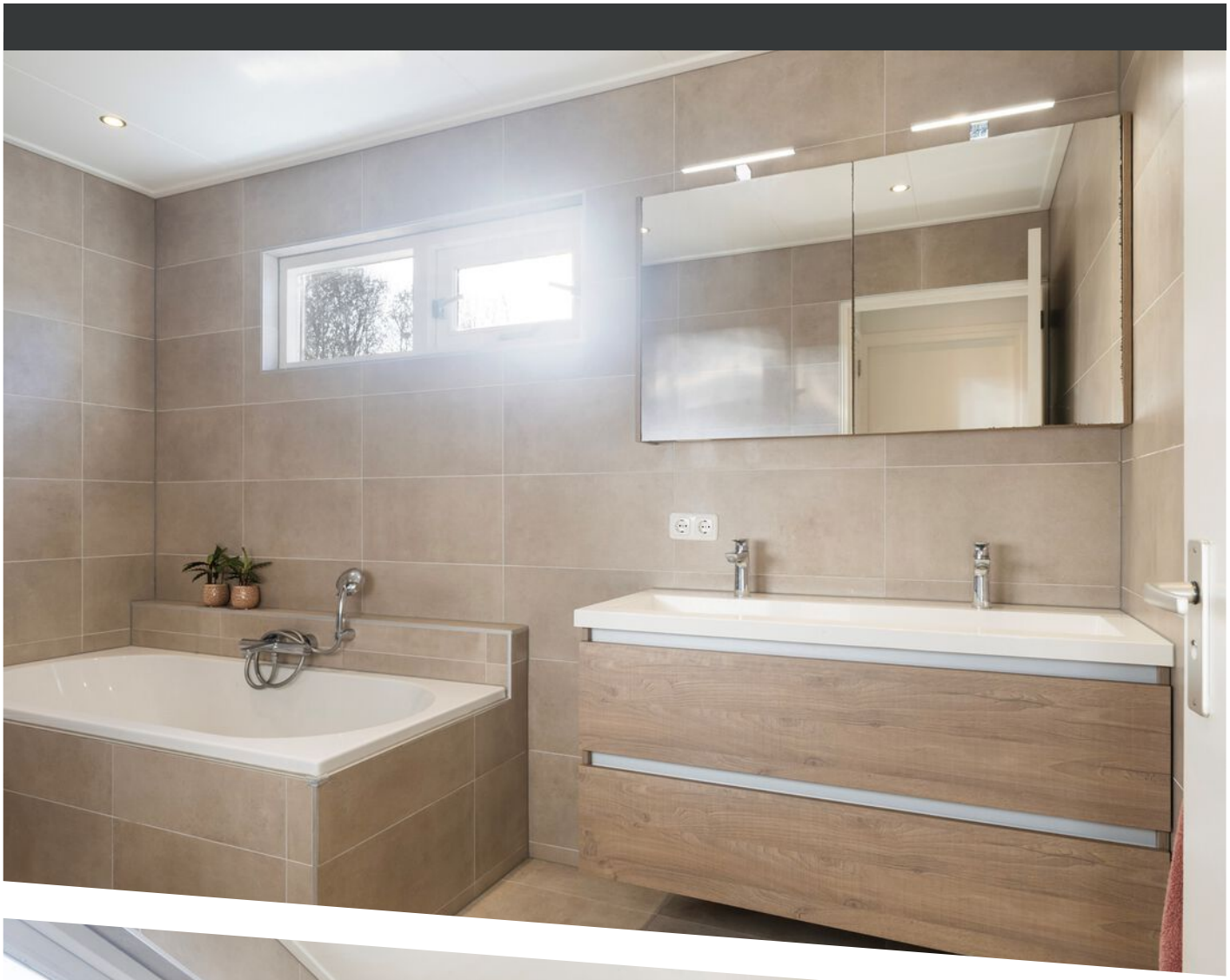




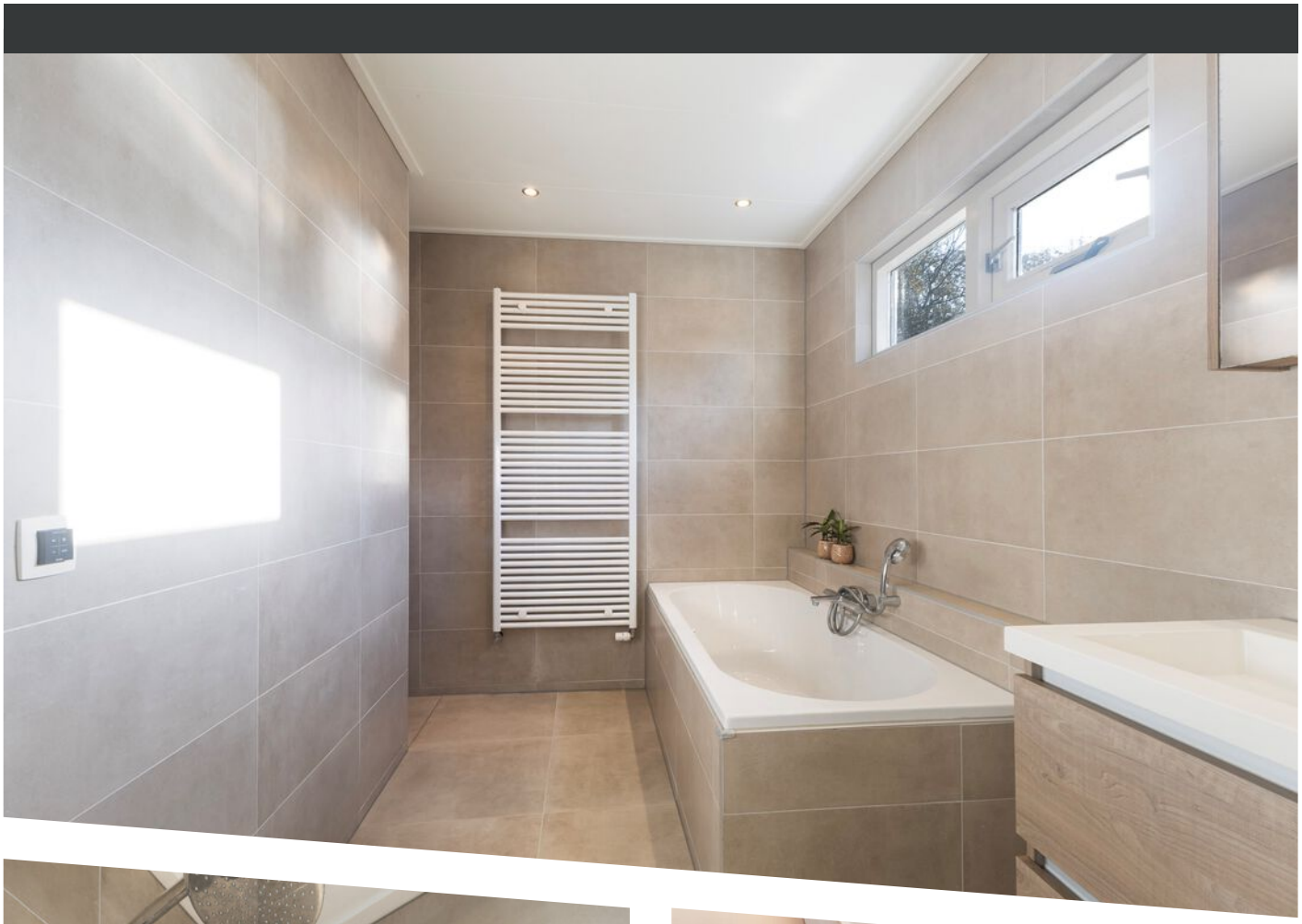




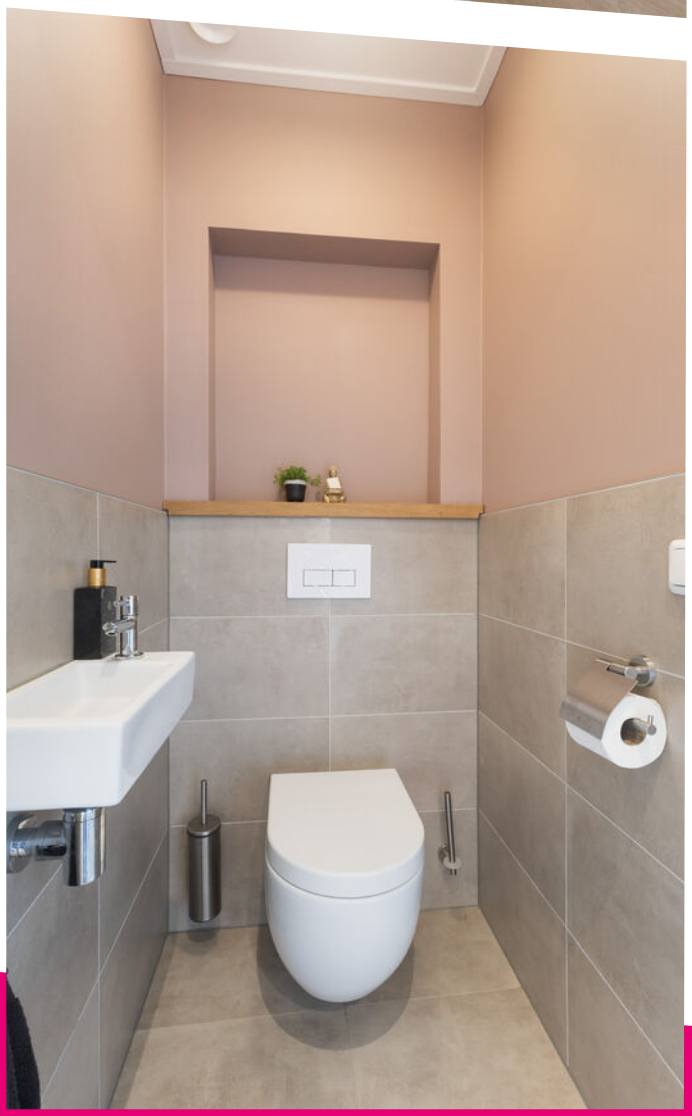






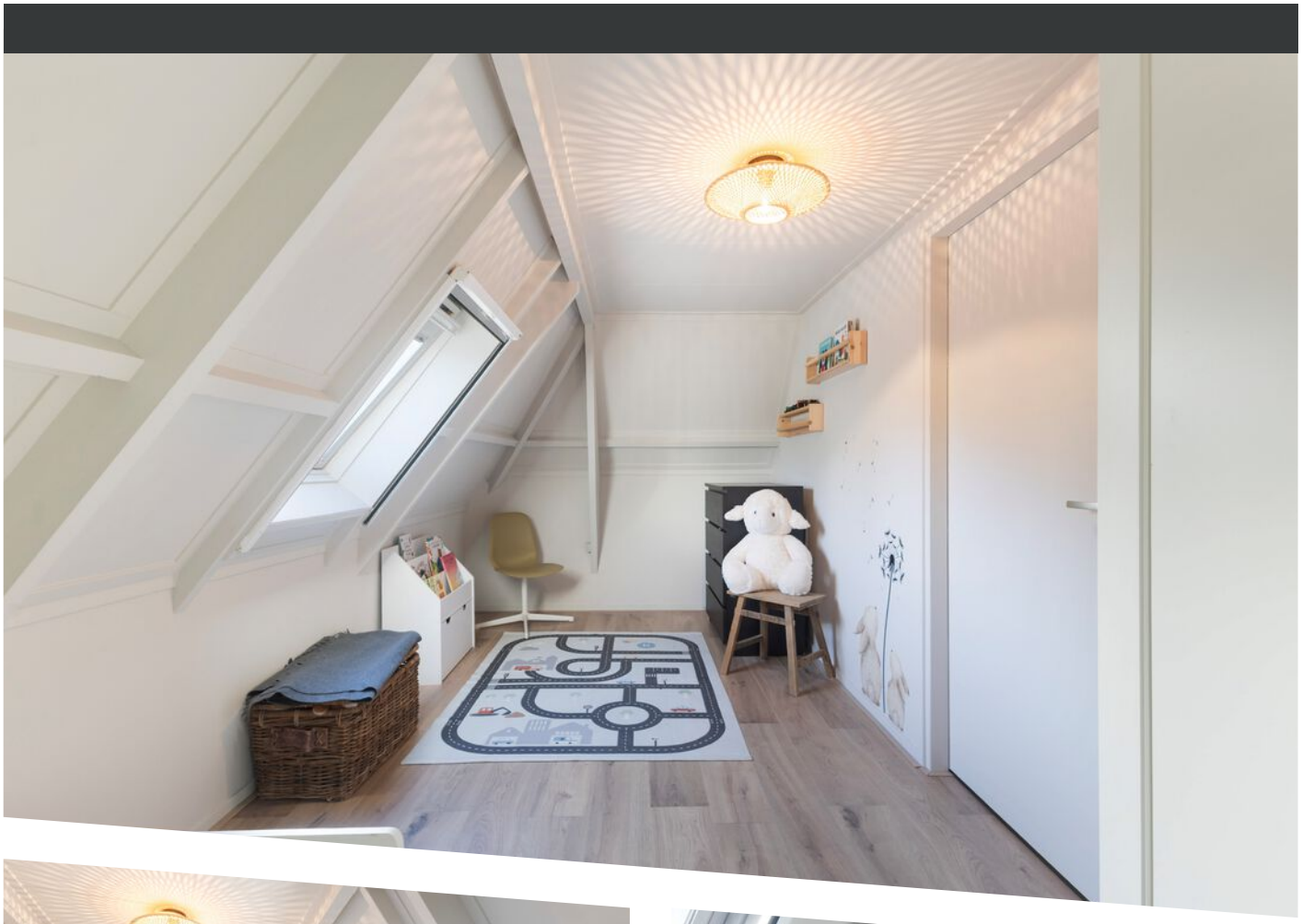


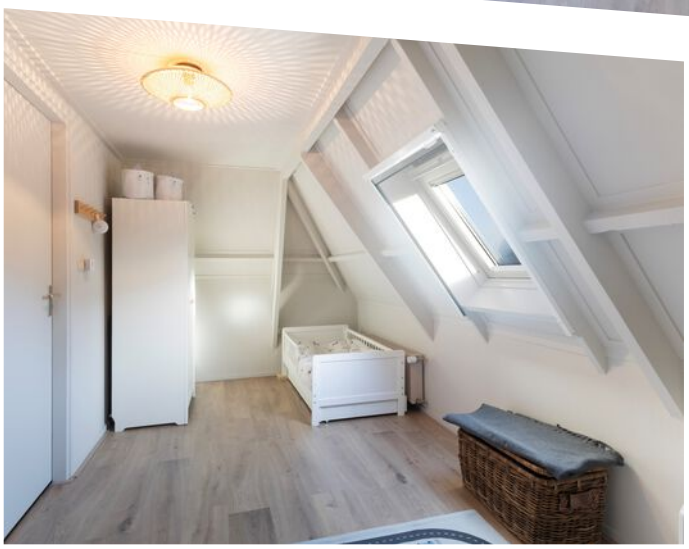


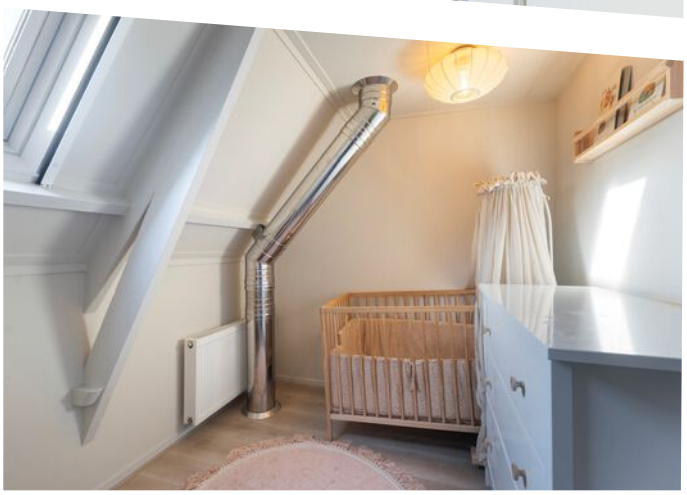




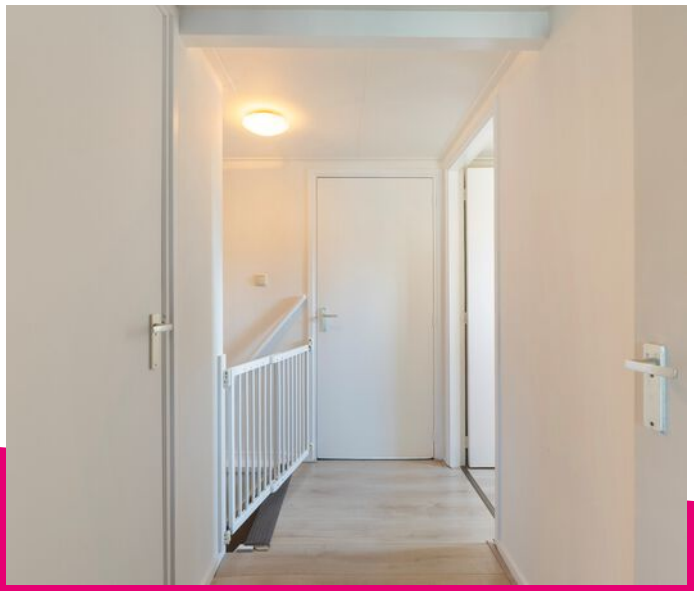






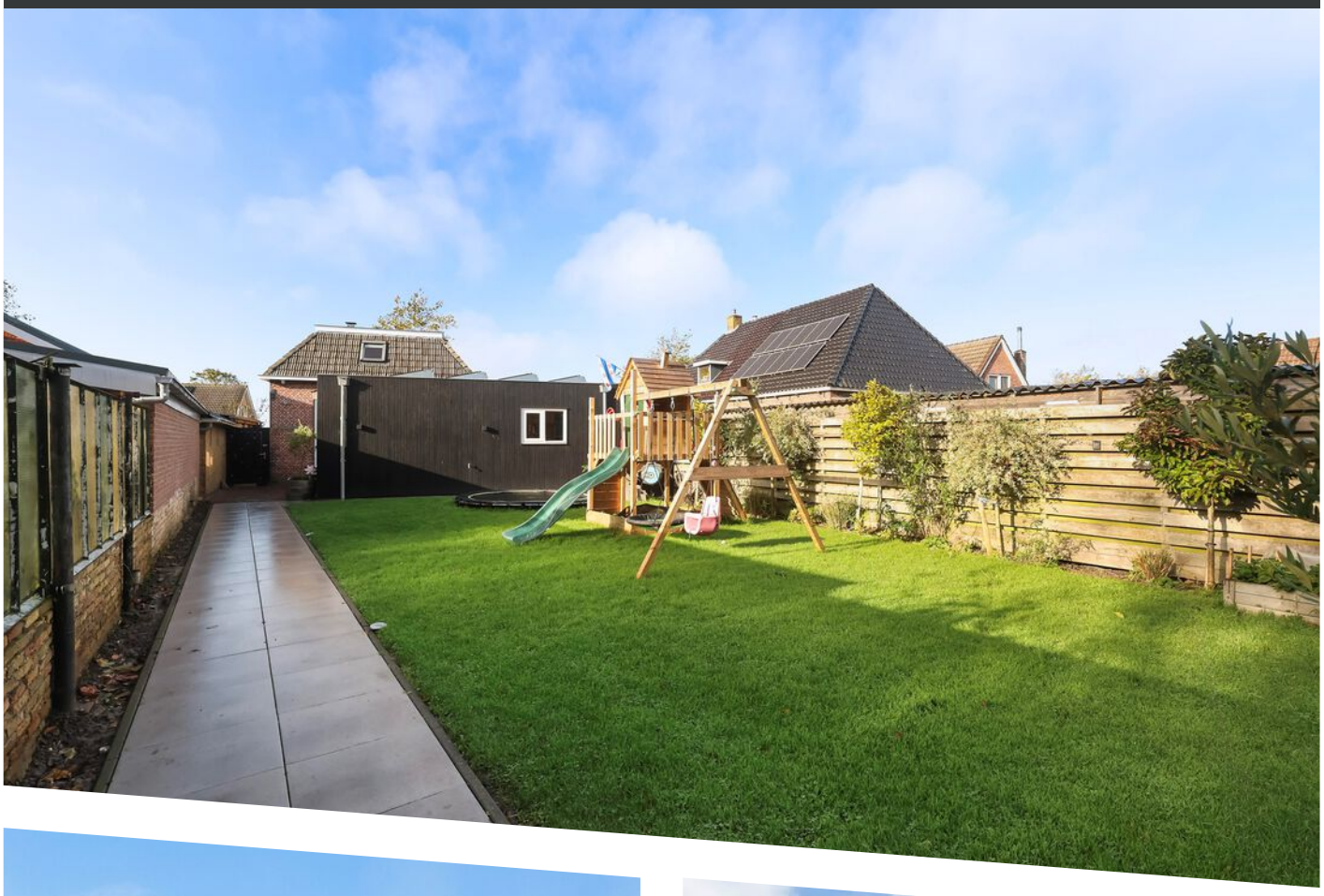




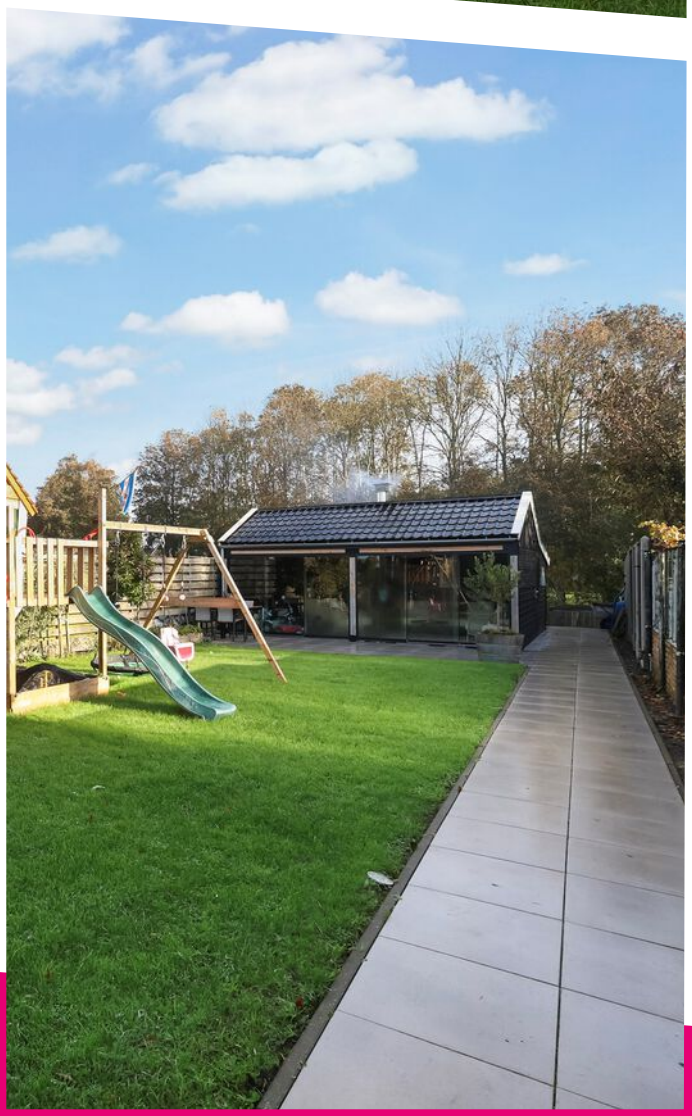




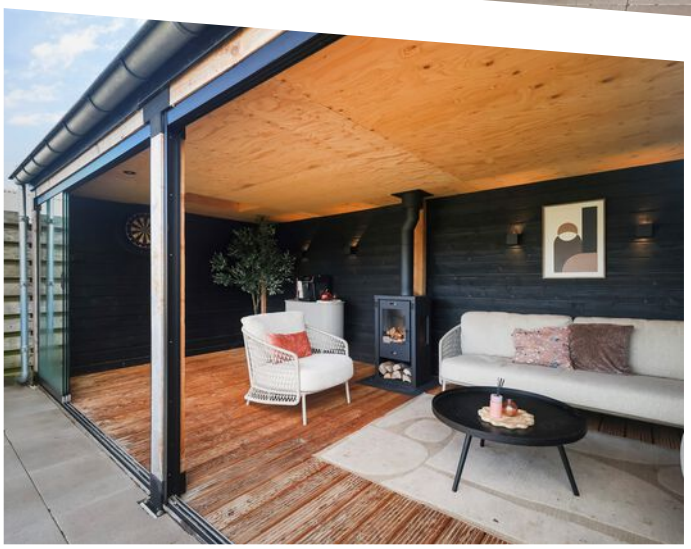


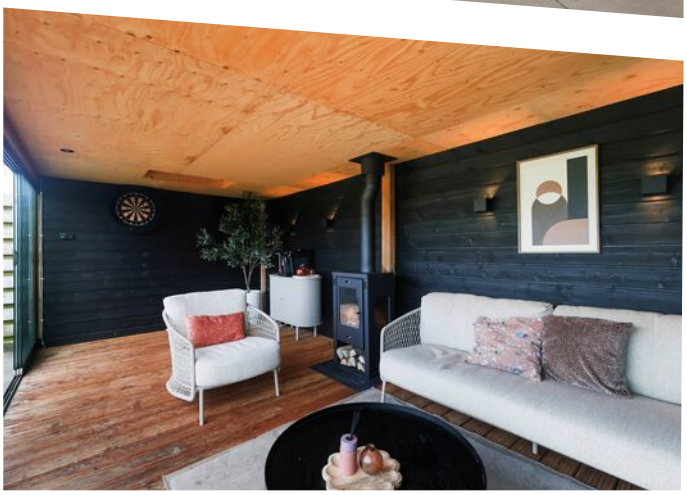










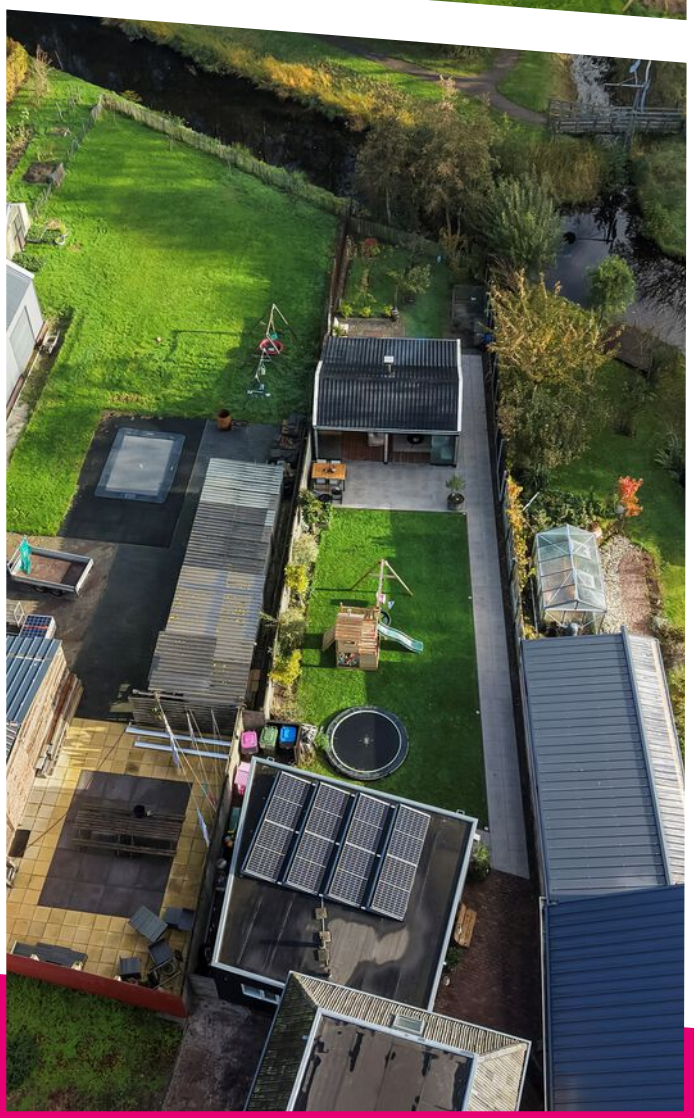


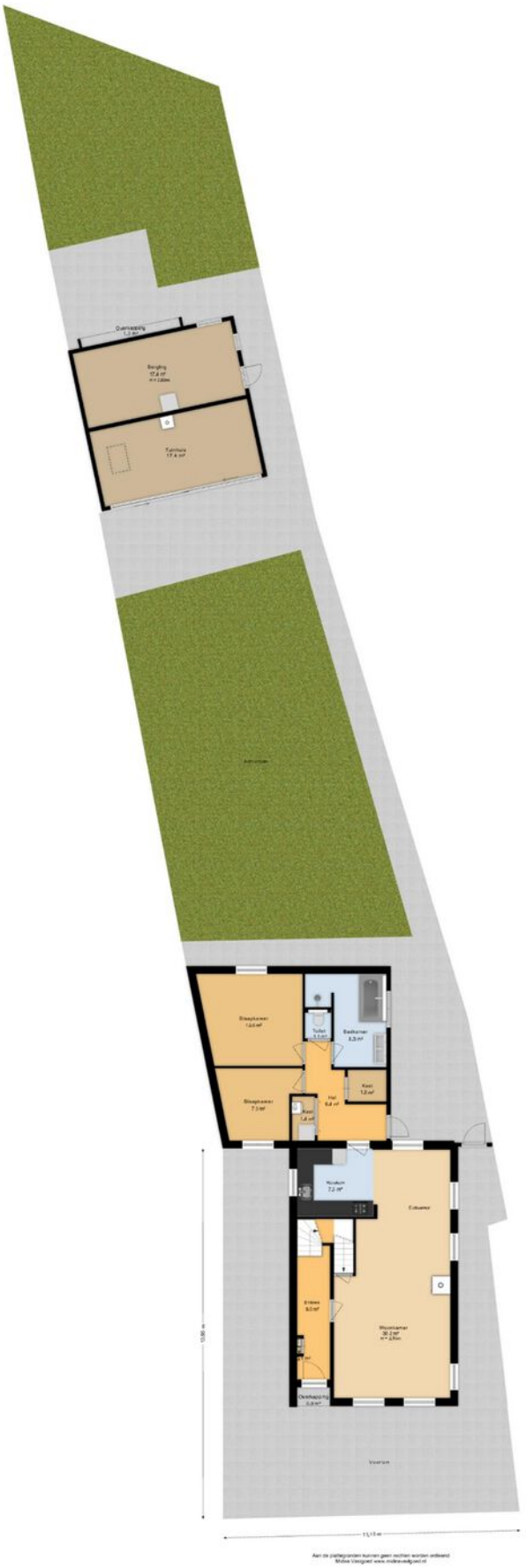




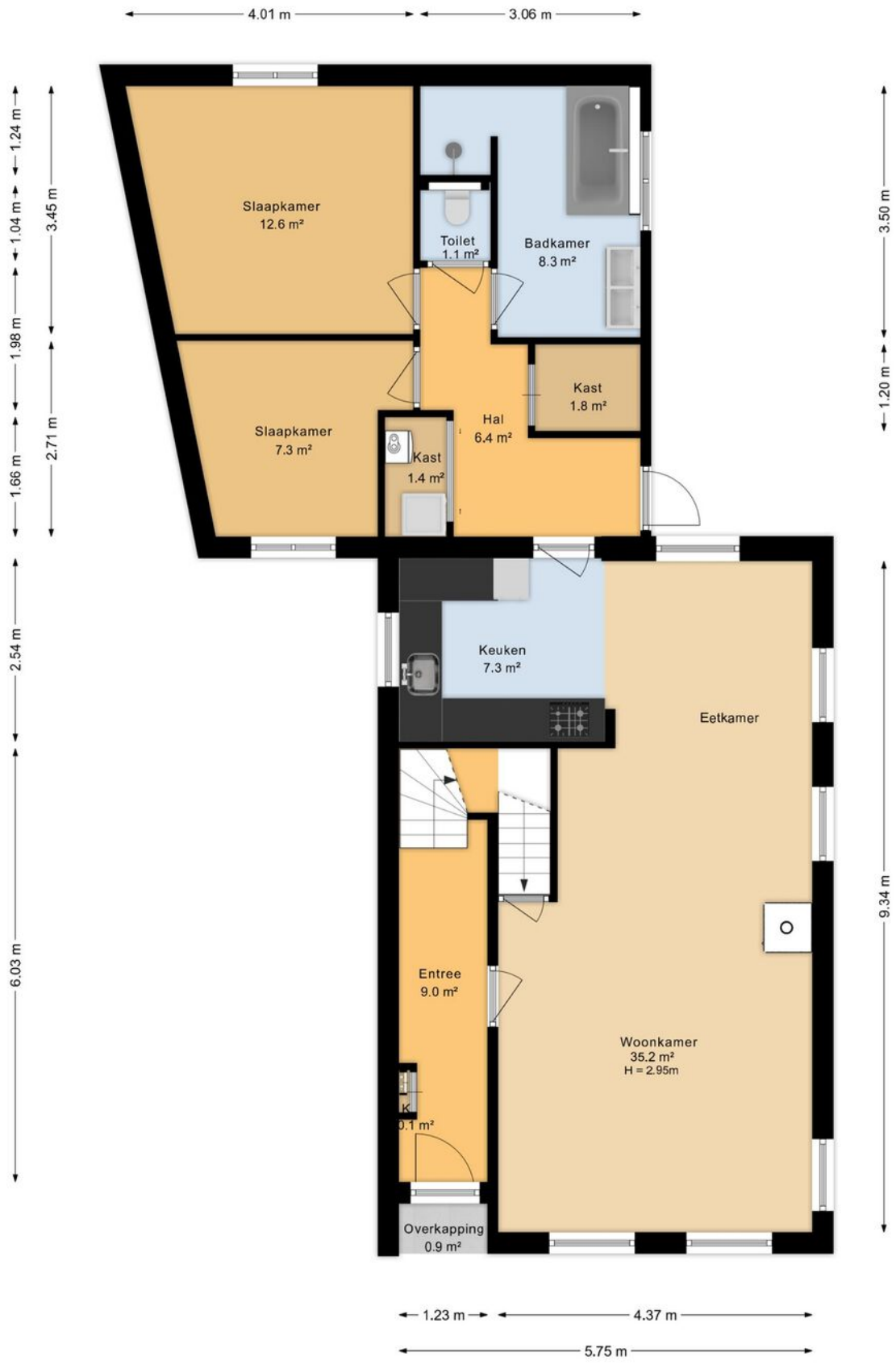






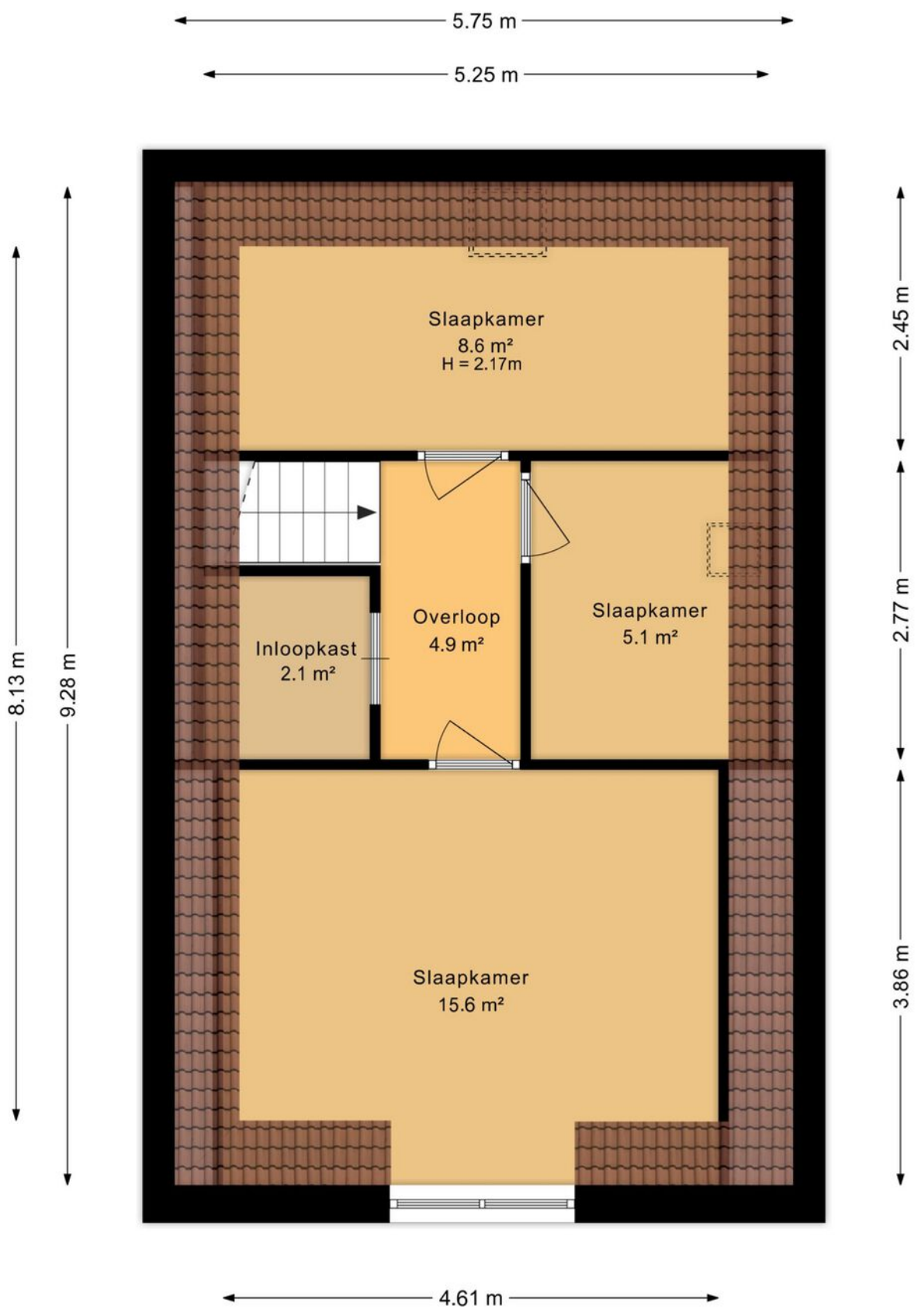


SITUATIETEKENING



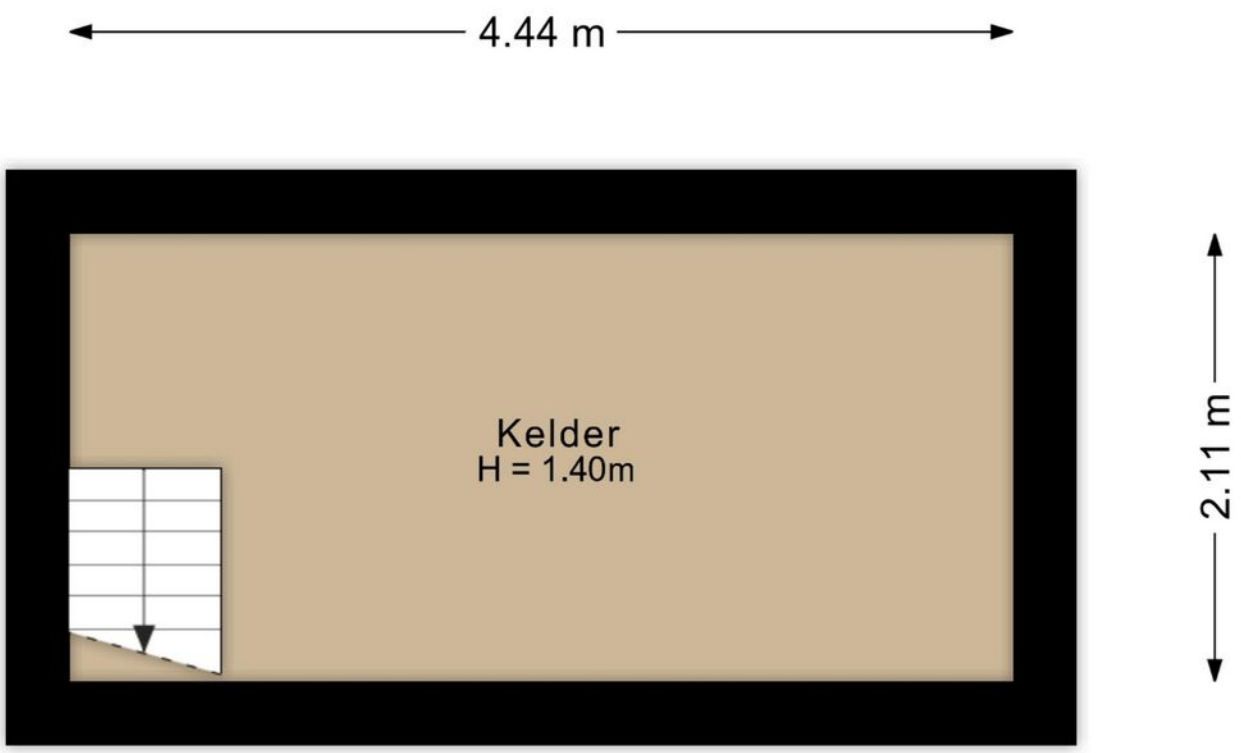
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

PLATTEGROND BEGANE GROND



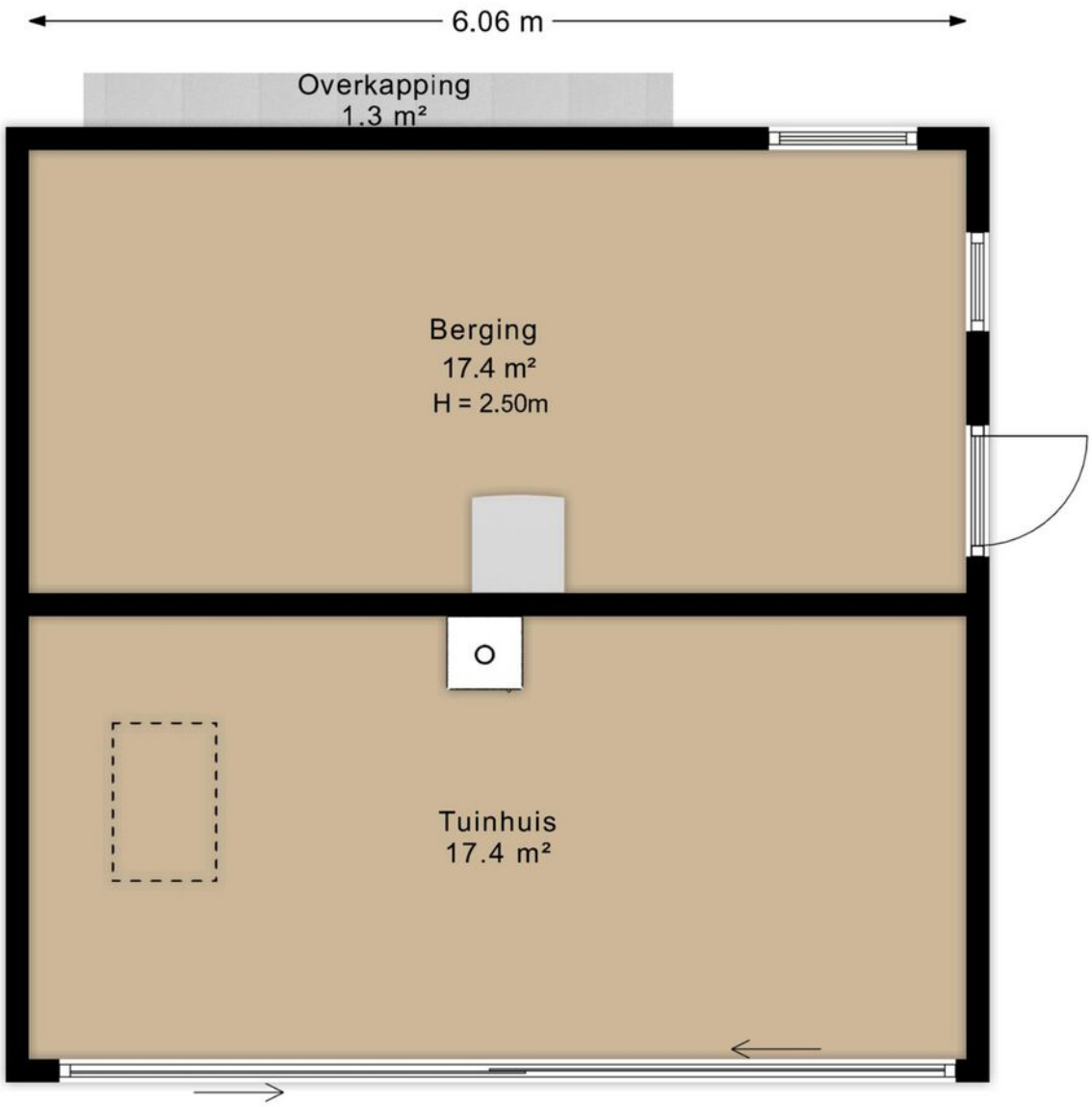
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

PLATTEGROND VERDIEPING [2D]



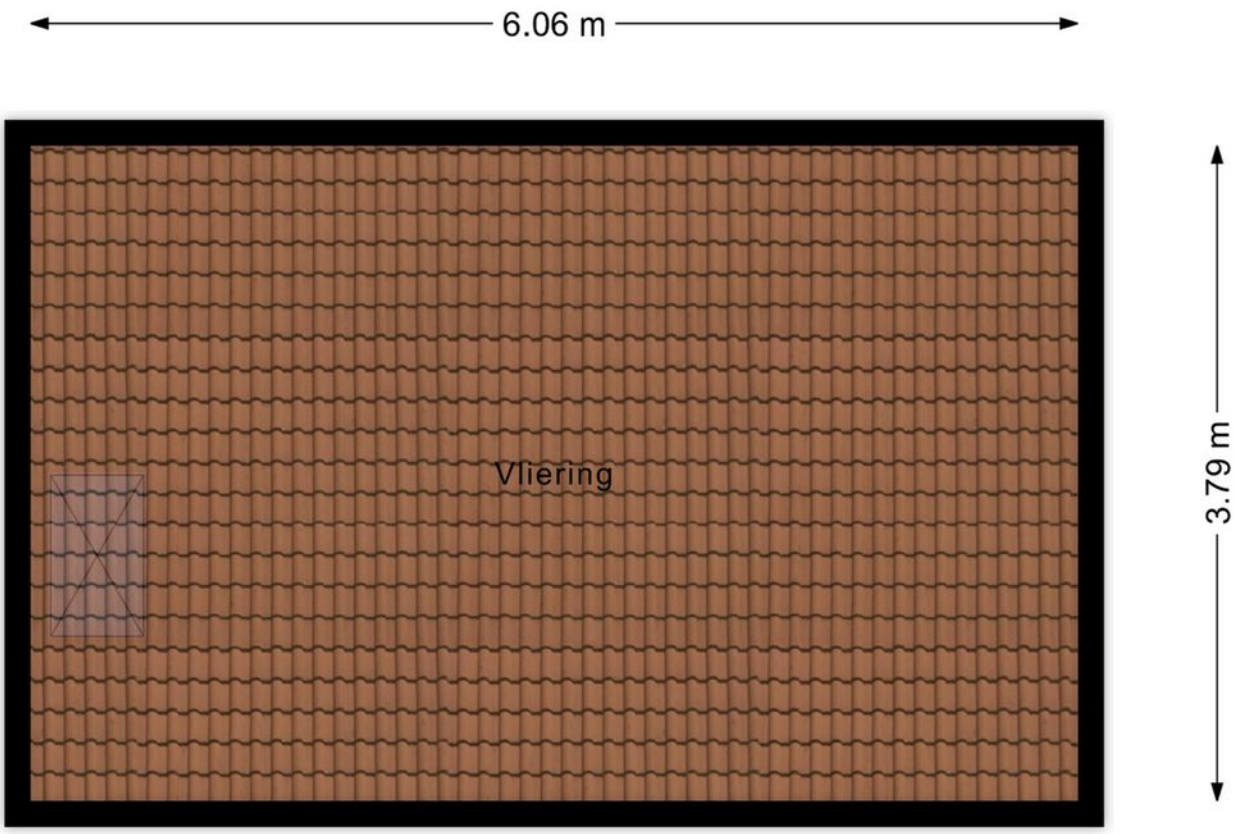
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

PLATTEGROND KELDER



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

PLATTEGROND BERGING-TUINKAMER



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

PLATTEGROND VLIERING

Kadastrale kaart

Uw referentie: Miedema



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Minnertsga
Sectie	B
Perceel	3490

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 augustus 2026
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

MIEDEMA MAKELAARS
Van Harenstraat 10a
9076 BW Sint Annaparochie

0518 - 45 13 14
info@miedemamakelaars.nl
www.miedemamakelaars.nl



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 verenging.

"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 bedenktermijn 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 rechtscollege, 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 bieders 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.

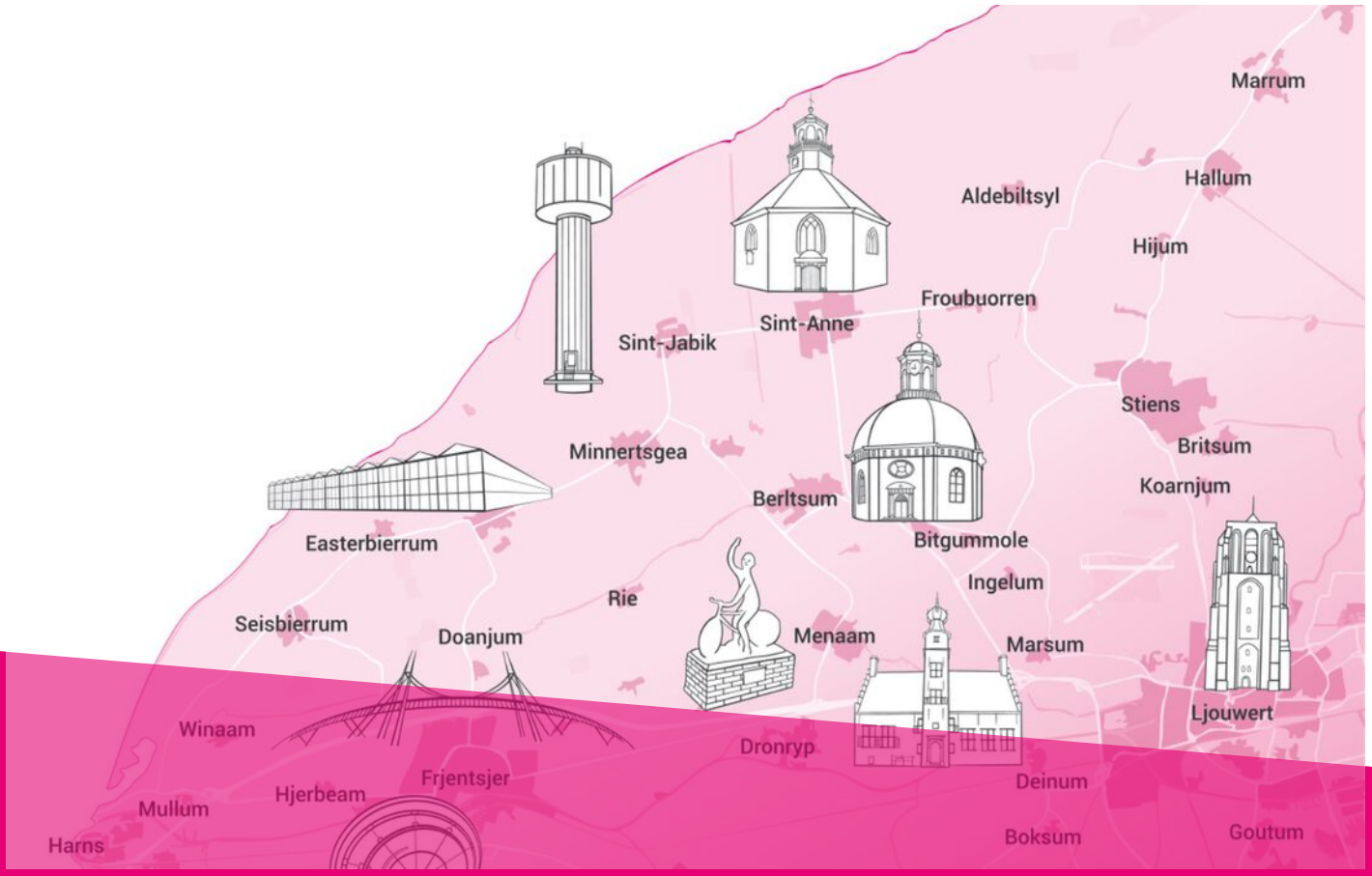
Het kopen van een huis is een ingrijpend en ingewikkeld proces.

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.

MIEDEMA
MAKELAARS

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



MIEDEMA MAKELAARS
Van Harenstraat 10a
9076 BW Sint Annaparochie

0518 - 45 13 14
info@miedemamakelaars.nl
www.miedemamakelaars.nl

funda
Vastgoed Ned.