



HAVINGA
makelaardij

Informatiebrochure

Woonboerderij

Fanerweg 6

9822 TB Niekerk



Havinga Makelaardij
Hoendiep wz 38
9805 TC Brittil

(0594) 500 476
info@havingamakelaardij.nl
www.havingamakelaardij.nl

IBAN. NL98ABNA054.69.69.380
KvK nr. 02075706
BTW nr. NL 8104.00.406.B01



In het kort:

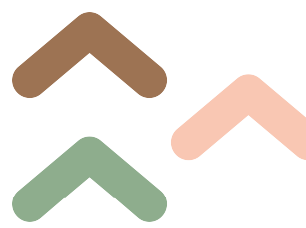
prachtig plekje tussen Zuidhorn en Niekerk - sfeervolle comfortabele ruime woning - vijf slaapkamers - bouwjaar 2003 - energielabel A - veel privacy - groot perceel - eventueel weiland bij te kopen.

De woonboerderij staat op 't Faan in een prachtige groene omgeving. De tuin rondom is prachtig aangelegd met een vijver, terrassen en een boomgaard.

De woonboerderij is in 2003 degelijk gebouwd en heeft een mooie comfortabele en functionele indeling zoals een grote leefkeuken aan de voorzijde en een fijne werkkamer op de begane grond.

De woonboerderij staat op een perceel van maar liefst 3.555 m². Het eventueel bij te kopen weiland ligt naast en recht achter de woning.

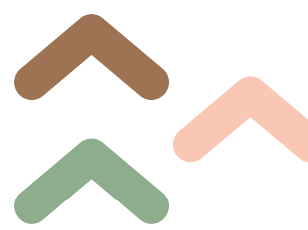
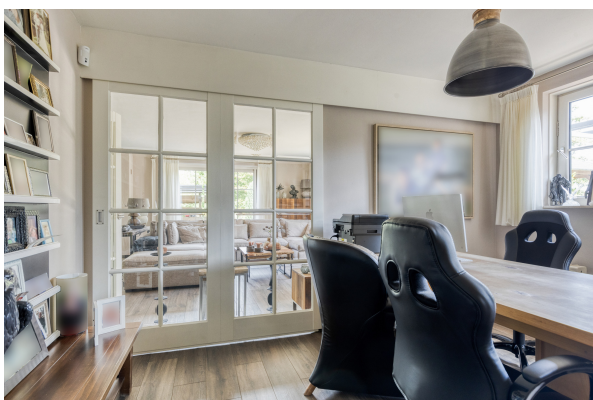
't Faan is een streek wat hoort bij de dorpen Oldekerk-Niekerk en doet mee bij alle activiteiten en verengingsleven in deze dorpen, waaronder de feestweek.



Indeling:

Begane grond:

Ruime entree/hal met vide, toilet, grote leefkeuken met toegang tot terras, fijne werkkamer, royale woonkamer met gashaard en openslaande deuren naar buiten, praktische bijkeuken. Voorzien van plavuizen met vloerverwarming.



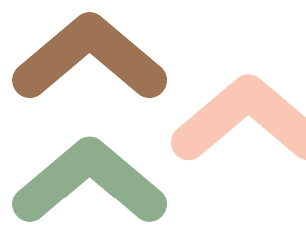
Eerste verdieping:

Overloop, vijf ruime slaapkamers en badkamer.



Tweede verdieping:

Bergzolder bereikbaar via een vaste trap



Vrijstaande garage/berging:

Houten garage met berging. Er passen twee auto's in. Op het dak liggen 21 zonnepanelen (bj. 2023).



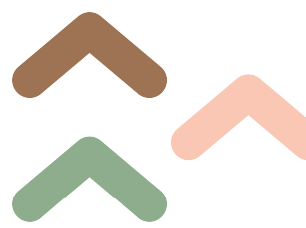
Buitenruimte:

Grote fraai aangelegde tuin met verschillende terrassen, een terrasoverkapping, een vijver en een boomgaard. De mooie borders geven de tuin veel kleur in de zomer.

Aan alle kanten prachtig vrij uitzicht over de weilanden.

Op eigen terrein kunnen zeker vijf auto's parkeren.

Het is mogelijk om aangrenzend weiland bij te kopen.

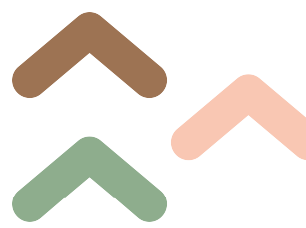


Kenmerken:

adres:	Fanerweg 6, 9822 TB Niekerk
bouwjaar:	2003
woning type:	vrijstaande woning, woonboerderij
aantal slaapkamers:	5
aantal kamers:	7
perceelopp.:	3.555 m ²
gebruiksopp. wonen:	253,1 m ²
overige inpandige ruimte:	19,1 m ²
externe bergruimte:	45,9 m ²
gebouwgeb. buitenruimte:	3 m ²
inhoud object	1010 m ³
juridische status:	geheel perceel, kosten koper (2 kadastrale percelen)
verwarming:	cv-ketel met vloerverwarming
warmwatervoorziening:	combi-ketel
dak:	dakpannen
energielabel:	A
zonnepanelen:	21 (bj 2023)
staat van onderhoud:	goed
aanvaarding:	in overleg, kan spoedig
vraagprijs:	€ 995.000,- k.k.

De documentatie van de woning kunt u vinden via EerlijkBieden.nl

Indien u nog geen link hebt ontvangen voor de dataroom kunt u die bij ons opvragen.



Bij te kopen weiland

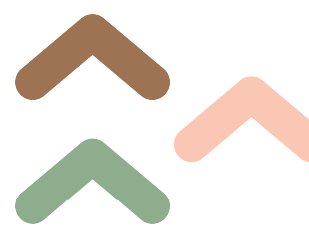
gemeente	sectie	nummer	oppervlakte	opmerking
Oldekerk	A	843	5.345	Naastgelegen (geel)
Oldekerk	A	655	7.820	(groen)
Oldekerk	A	446	7.620	(groen)
Oldekerk	A	442	8.520	(groen)
Oldekerk	A	443	9.130	(groen)

38.435 totaal

Deze percelen worden door een andere eigenaar aangeboden.

Perceel geel voor € 15,- per m².

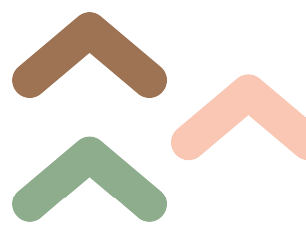
Perceel groen voor € 7,50 per m².



Plattegrond begane grond



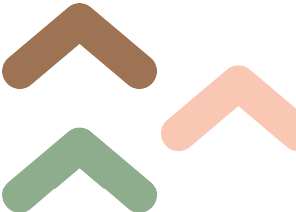
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



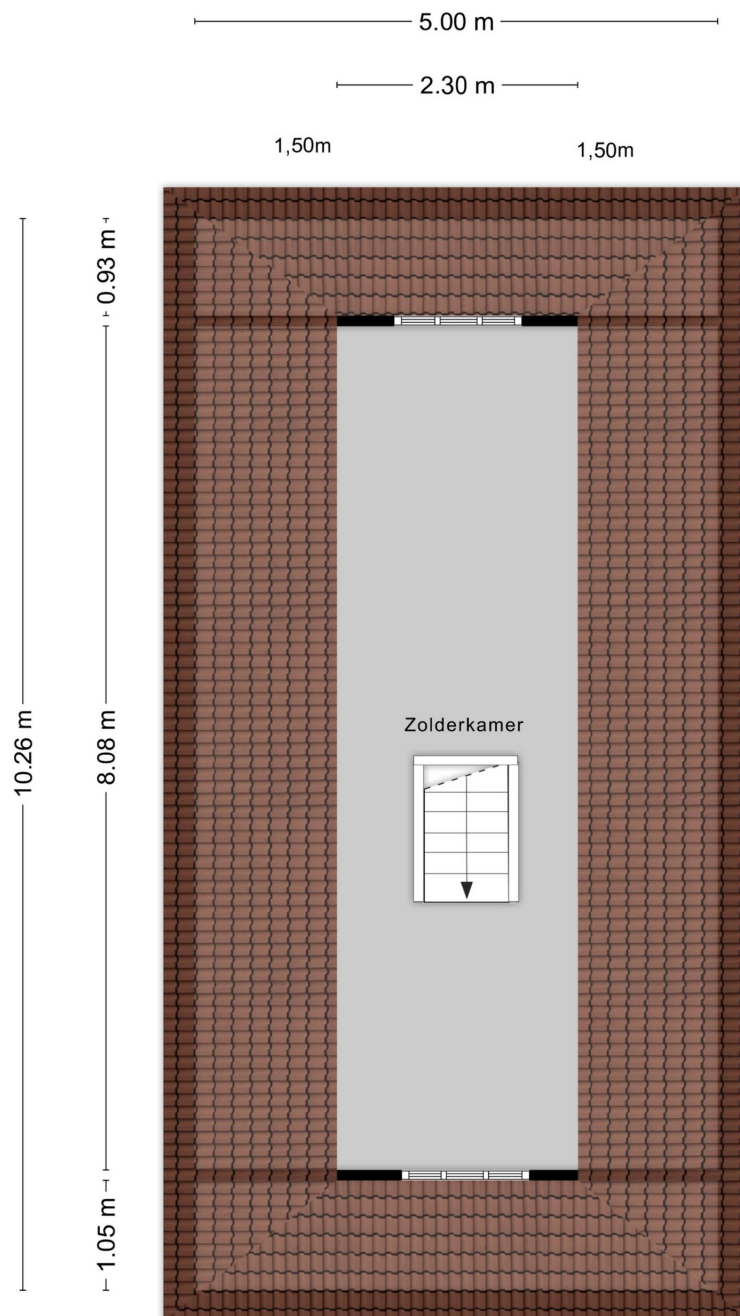
Plattegrond eerste verdieping



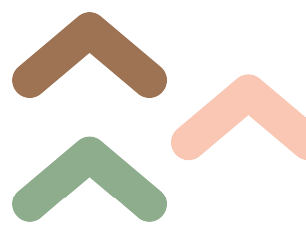
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



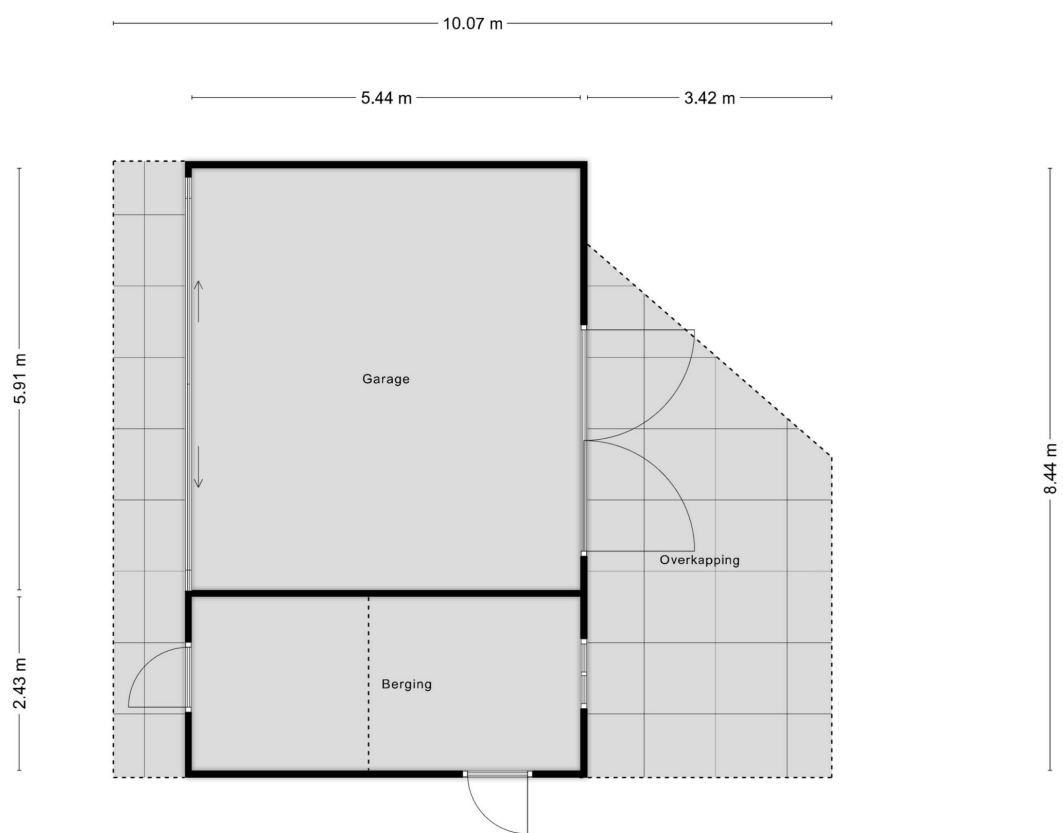
Plattegrond tweede verdieping



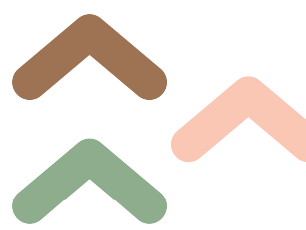
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Plattegrond garage/berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



VEELGESTELDE VRAGEN

Het kopen van een woning is geen alledaagse gebeurtenis. Het is dan ook begrijpelijk dat u tijdens dit proces met verschillende vragen komt te zitten. Een VBO-makelaar kan u helpen met het beantwoorden van deze vragen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij wanneer deze reageert op uw bod met een tegenbod of expliciet aangeeft dat er onderhandelingen plaatsvinden. U bent nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat is toegestaan. Een onderhandeling hoeft namelijk niet altijd tot een verkoop te leiden. De verkoper wil vaak ook weten of er meer interesse is. Bovendien kan er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. De VBO-makelaar moet dit wel duidelijk communiceren naar alle betrokken partijen. Vaak zal de verkopende VBO-makelaar geïnteresseerden informeren dat er al een bod is of dat er onderhandelingen plaatsvinden, maar hij zal geen informatie geven over de hoogte van de biedingen om overbieden te voorkomen.

3. Mag een VBO-makelaar tijdens de onderhandeling het verkoopproces wijzigen?

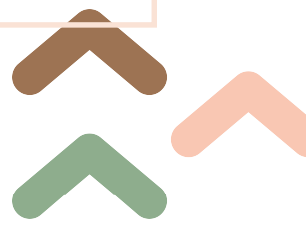
Ja, dat is mogelijk. Als er veel belangstellenden zijn die de vraagprijs bieden of benaderen, kan het lastig zijn om te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper, op advies van zijn makelaar, besluiten om de biedingsprocedure te veranderen naar bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders gelijke kansen om een bod uit te brengen. De makelaar moet echter eerst eventuele eerdere toezeggingen of afspraken respecteren voordat de procedure wordt aangepast.

4. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die een bezichtiging aanvraagt of een bod uitbrengt?

Nee, dat is niet verplicht. De verkoper en de verkopende makelaar bepalen samen met wie ze in onderhandeling gaan. Het is verstandig om als koper voorafgaand aan de bezichtiging te vragen naar de verkoopprocedure om teleurstellingen te voorkomen.

5. Hoe komt de koop tot stand?

De koop komt tot stand wanneer verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken. De verkopende VBO-makelaar legt deze afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas wanneer beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, is de koop definitief. Ontbindende voorwaarden zijn hierbij belangrijk. Als u deze in de koopovereenkomst wilt opnemen, moet u dit tijdens de onderhandelingen aangeven.



U krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde; koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn een financieringsvoorbehoud, een negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring, het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie en de No-Risk clause. De koop komt pas tot stand wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend, zoals vereist door de Wet Koop onroerende zaken. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is niet voldoende. Zodra de overeenkomst is ondertekend en de koper een afschrift heeft ontvangen, begint de wettelijke bedenktijd (zie vraag 6). Binnen deze periode kan de koper besluiten om de koop te annuleren. Na deze periode is de koop definitief, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

6. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd betekent dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. Deze bedenktijd begint zodra u een kopie van de getekende koopovereenkomst ontvangt. De bedenktijd kan langer zijn dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. De VBO-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

7. Wat houdt de onderzoeksplicht voor de koper precies in?

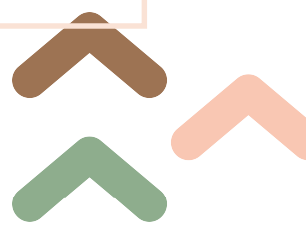
Als koper heeft u een onderzoeksplicht. U wordt geacht de staat van de woning te onderzoeken. Gebreken die u tijdens de bezichtiging had kunnen ontdekken, zijn voor uw rekening en kunnen later niet als verborgen gebreken worden aangemerkt. De verkoper is verplicht om de koper te informeren over belangrijke zaken (meldingsplicht), zoals ernstige of onverwachte gebreken, bijvoorbeeld een lekkage. U kunt deze gebreken meenemen in de onderhandelingen.

8. Notariskeuze

Als koper heeft u het recht om een notaris te kiezen voor de overdracht van de woning. Deze notaris zal ook de hypotheekdelen van de verkoper(s) 'doorhalen'. Voor het doorhalen van de hypotheekdelen worden kosten in rekening gebracht, die voor rekening van de verkoper zijn. De tarieven voor het doorhalen van een hypotheekdeel kunnen per notariskantoor verschillen.

9. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper en zal deze adviseren tijdens het verkoopproces. Hij kan en mag uw belangen niet tegelijkertijd behartigen. Als u begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, is het verstandig om zelf een aankopende makelaar in te schakelen.



GOED OM TE WETEN

Bezichtiging

Zorg ervoor dat alle zaken die voor u belangrijk zijn tijdens de bezichtiging aan bod komen. Aarzel niet om ons vragen te stellen over de woning en de procedure. Houd er rekening mee dat een bezichtiging geen rechten met zich meebrengt; wij kunnen ook afspraken maken met andere geïnteresseerden.

Een bod uitbrengen

Bij het doen van een bod is het niet alleen het bedrag dat telt. U moet ook duidelijk zijn over zaken zoals:

- De datum van aanvaarding en levering
- De eventuele overname van roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

Lijst van (on)roerende zaken

De staat van de oplevering wordt meestal vastgelegd in een lijst van (on)roerende zaken, die in de brochure is opgenomen en aan de koopakte wordt gehecht. Deze lijst kan tussentijds worden aangepast.

Ontbindende voorwaarden

Als u een ontbindende voorwaarde wilt voor het verkrijgen van een financiering of Nationale Hypotheekgarantie, moet u dit expliciet aangeven. Deze voorwaarden worden alleen in de koopakte opgenomen als ze tijdens de onderhandelingen zijn besproken.

Koopakte

De koopovereenkomst wordt opgesteld door de verkopend makelaar.

Erfdienstbaarheden

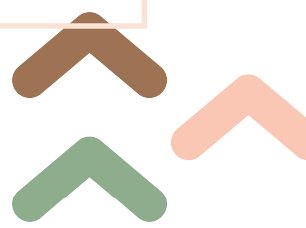
De rechten en plichten die in het kadaster zijn vastgelegd, zijn van toepassing. Een kopie van het laatste eigendomsbewijs is beschikbaar bij de makelaar en wordt aan de koopakte gehecht.

Waarborgsom

Om de verplichtingen van de koper te waarborgen, wordt in de koopakte een clause opgenomen die de koper verplicht om binnen een afgesproken termijn een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten op de rekening van de notaris of een bankgarantie te verstrekken.

Ouderdomsclausule

In de koopovereenkomst voor woningen en appartementen ouder dan 20, 40 of 60 jaar, wordt een 'ouderdomsclausule' opgenomen. Deze clause luidt als volgt: De koper is zich ervan bewust



dat de onroerende zaak meer dan 20, 40 of 60 jaar oud is, wat betekent dat de eisen aan de bouwkwaliteit lager zijn dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW is het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik, evenals eventuele andere tekortkomingen, voor rekening en risico van de koper.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel gebruikt in de bouw. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen verboden. Woningen die voor deze datum zijn gebouwd, kunnen nog asbest bevatten. In de koopakte wordt een clausule opgenomen waarin de koper bevestigt op de hoogte te zijn van de mogelijke aanwezigheid van asbest.

Energielabel

Bij de verkoop van een woning is de verkoper verplicht om een energielabel te tonen, tenzij het om een monument gaat, waarbij dit niet verplicht is.

Biedingsprocedure

Als uitgangspunt wordt het standaard VBO-systeem, gehanteerd. Dit houdt in dat biedingen van geïnteresseerden in volgorde van binnenkomst worden behandeld. Mocht het echter zo zijn dat er meerdere biedingen op het pand worden gedaan, dan behoudt de verkoper zich het recht voor om een ander systeem te hanteren, bijvoorbeeld door over te gaan op een inschrijvingsprocedure.

Onderhandelingen

U bent pas in onderhandeling als de verkoper op uw bod reageert of als de makelaar aangeeft dat u in onderhandeling bent. Het is mogelijk dat bezichtigingen doorgaan, zelfs als er al biedingen zijn.

Kosten koper

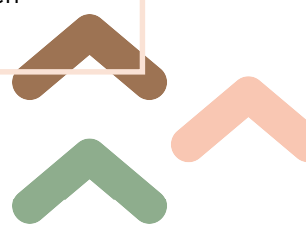
De "kosten koper" zijn de kosten die de overheid in rekening brengt bij de overdracht van een woning, zoals overdrachtsbelasting (2%), notariskosten en kadastrale inschrijvingskosten. Kosten voor een aankopende makelaar vallen hier niet onder.

Opschortende voorwaarde

Bij de mondelinge koopovereenkomst geldt de opschortende voorwaarde dat de koopovereenkomst pas definitief is wanneer: de koopakte door beide partijen is ondertekend, de bijbehorende ontvangstbevestiging door de koper(s) is ondertekend, en de getekende koopakte met ontvangstbevestiging weer bij Havinga Makelaardij is teruggekomen.

Reactie na een bezichtiging

Onze opdrachtgevers waarderen het altijd zeer om een reactie van u te ontvangen na een bezichtiging.





HAVINGA
makelaardij

Hebt u nog vragen?
Wilt u weten wat de verkoopprocedure is?
Zou u graag een bod willen doen?
Zou u nog een tweede keer willen kijken met eventueel een
aankoopmakelaar?

Bel of app dan met de makelaar:

Arina Havinga

06-51526891

of email: arina@havingamakelaardij.nl

UW MAKELAAR VOOR WONEN EN WERKEN
Alle expertise onder één dak.

Havinga Makelaardij

Hoendiep wz 38
9805 TC Briltil

Tel 0594-500476
info@havingamakelaardij.nl
www.havingamakelaardij.nl

Deze brochure is met veel zorg samengesteld.
Wij kunnen niet instaan voor de juistheid van of volledigheid van deze gegevens.

