



TE KOOP
€ 645.000 K.K.



Wonnebuursterweg 3

8761 PG Ferwoude



Wonnebuursterweg 3 8761 PG Ferwoude

Inleiding

Landelijk wonen in een mooi gerenoveerde sfeervolle Friese stelpboerderij op een prachtig ingericht “boeren” erf van maar liefst 6.865m², met een optie om ca. 2,25 ha. weiland bij te kopen.

De boerderij ligt midden in de groene Friese weilanden aan een rustige doorgaande weg in de driehoek van de omliggende plaatsen Makkum, Workum en Bolsward.

Deze locatie is zeer geschikt voor diverse doeleinden, zoals het houden van paarden, een inrichting als werkplaats of atelier, een zorglocatie, een B&B, etc.

Een stukje geschiedenis:

Deze boerderij ligt op een terp naast de boerderij van de burens. Een paar eeuwen geleden zocht men de hoge droge percelen op voor het stichten van boerderijen, daardoor staan deze twee boerderijen samen op één terp, een uniek gezicht, deze twee karakteristieke panden naast elkaar.

De erven zijn geheel van elkaar gescheiden en hebben ieder een eigen oprit.



Ligging en indeling

Begane grond

Entree met hal en een prachtige lange statige boerderijgang. De hal en gang geven toegang tot diverse vertrekken zoals de gezellige woonkeuken met terrasdeuren, deze ruime keuken is voorzien van vloerverwarming en diverse inbouw apparatuur. Een royale woonkamer met schouw, een kantoor/bibliotheekruimte, een toilet, de trapopgang, een slaapkamer en een zeer royale badkamer met vloerverwarming, ligbad, douche en badkamermeubel. Verder treft u een bijkeuken aan met vloerverwarming en een handige voorraadkast. De bijkeuken geeft weer toegang naar de keuken en het "achterhuis" de grote boerderijschuur. De ruimte in deze schuur is onderverdeeld in een opslagruimte, een werkplaats en een voormalige veestalling. Ook kunt u hier nog enkele auto's kwijt.

Eerste verdieping

Overloop met 4 mooie slaapkamers, een wasruimte met wastafel en een bergkast, de verdieping is voorzien van nieuwe dakkapellen die in de sfeer van deze mooie boerderij passen.



Ligging en indeling

Tuin

De tuin en het erf zijn bijzonder mooi ingericht met o.a. diverse hagen, grind- en schelpen paden, een dierenweide met een robuust kippenhok en houtopslag, een boomgaard, een groentetuin, een kleine kas, een terras voorzien van een voormalige “schaftheet” nu te gebruiken als tuinhuis of klein gastenverblijf, een paardenrijbak en tot slot nog een weide voor de paarden. Het erf achter de boerderij is omringd door een grote windsingel en daardoor geniet men van veel privacy.

Bijgebouw

Op het erf staat op dit moment nog een oude voormalige wagenschuur, dit bijgebouw is door de laatste storm erg beschadigd en wordt daardoor gesloopt door de eigenaar, op deze plaats komt nog een nieuw te realiseren houten landelijk bijgebouw.



Ligging en indeling

Bijzonderheden

- Grotendeels gerenoveerd met hoog afwerkingsniveau
- Goed onderhouden en goed geïsoleerd
- Landelijk gelegen en op een steenworp van de gezellige plaatsen Workum en Makkum
- Scholen en winkels aanwezig in de nabije plaatsen
- IJsselmeer op korte afstand
- Prachtig aangelegde tuin en erf
- Tijdens renovatie zijn vele authentieke sfeerelementen bewaard gebleven, zoals balken plafonds
- Voorhuis (woning) van de boerderij voorzien van nieuwe geglazuurde dakpannen + dakconstructie gerenoveerd
- Achterhuis (schuur) boerderij gehele dakconstructie gerenoveerd
- De dakplaten aan de niet zichtzijde t.o.v. de weg (één zijkant) moeten op den duur nog worden vervangen door dakpannen of nieuwe dakplaten, het gehele overige dak is voorzien van dakpannen
- Geheel dubbel glas
- Nieuwe dakkapellen op het voorhuis



Ligging en indeling

Vervolg bijzonderheden:

- Veel ruimte voor eventueel combinatie wonen en werken. Mocht u kleinschalige bedrijfsmatige plannen hebben, vraag de gemeente naar de mogelijkheden.
- Optie om 2,25 hectare bij te kopen voor bijvoorbeeld de paardenliefhebber
- Vaste mestopslag en gierkolk nog aanwezig
- Krachtstroom aanwezig
- Nieuwe deuren en kozijnen
- Nieuw schoorsteenkanaal (dubbelwandig) en schoorsteen
- Elektrische bedrading vernieuwd
- Geheel nieuw houten bijgebouw
- Boerderij voorzien van veel vaste kasten

Kortom een bijzonder landelijk veelzijdig object, kom langs en laat u verrassen!

Foto's



Foto's



Google maps



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 645.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Eigendomsrechten	Geheel perceel

Bouw

Type object	Woonhuis, woonboerderij, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1800
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Schilddak
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd Dubbelglas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	6.865 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	286 m ²
Inhoud	743 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	437 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	56 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	10 (waarvan 5 slaapkamers)

Locatie

Ligging	Aan rustige weg Vrij uitzicht Buiten bebouwde kom Platteland
---------	---

CV ketel

Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2008
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Kenmerken

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	5
Aantal overdekte parkeerplaatsen	5
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Open haard Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Heeft een open haard	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

Informatielijst:

Bezichtiging:

In overleg met ons kantoor.

Zakenlijsten:

*Deze kunt u opvragen bij Henriette Meinsma
(mail: meinsma@mijnwoonboerderij.nl)*

Uitnodiging:

Alle verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het doen van een financieel voorstel. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over de details (zoals oplevering, roerende zaken enz.) overeenstemming is bereikt. Wij attenderen u er op dat het bieden van de vraagprijs niet automatisch inhoudt dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen.

Mag een verkoopmakelaar door gaan met een bezichtiging als er over een bod onderhandeld wordt?

Ja, een verkoopmakelaar mag doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Tijdens de bezichtiging wordt aangegeven of er op dat moment meerdere geïnteresseerden zijn, zodat u op de hoogte bent. Verkoper heeft geen toestemming nodig van de biedende partij om met een volgende partij in onderhandeling te gaan. De verkoper houdt altijd het laatste woord aan welke partij deze wil verkopen.

Meet instructie:

De meetinstructie is gebaseerd op de Nen 2580, deze is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meet uitkomst niet volledig uit, dit door bijvoorbeeld interpretatie verschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

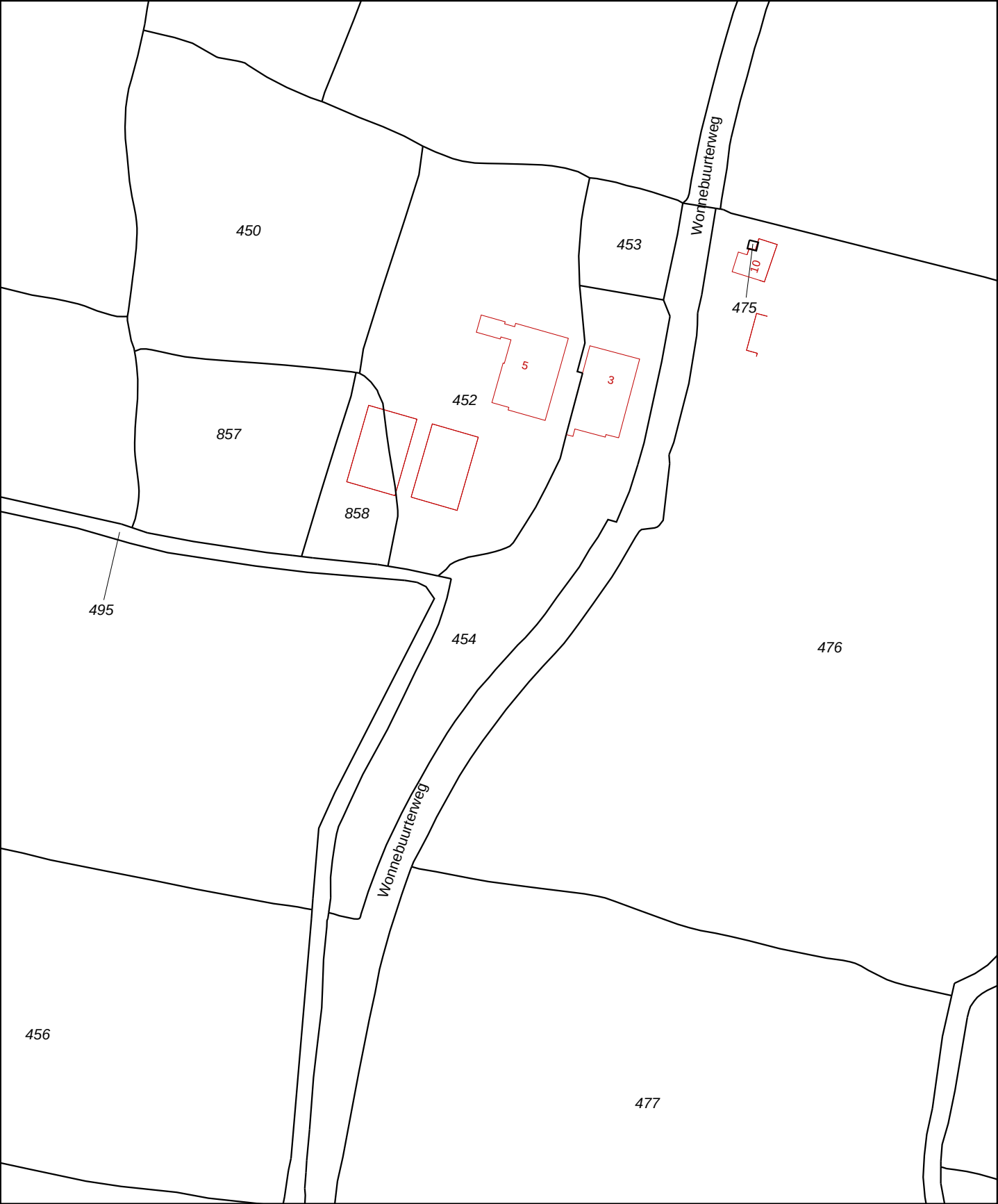
Voorbehouden / onderzoeksplicht:

Indien koper een of meer voorbehouden wenst, dient hij dat bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper met dergelijke toevoegingen alsnog instemt. Koper heeft een eigen onderzoeksplicht ter zake alle onderwerpen die voor hem van belang (kunnen) zijn. Dat geldt zeker ook ter zake bestemmingen, bestemmingsplannen, bouwverordening e.d. Raadpleeg uw eigen makelaar! De vermelde gegevens zijn zo zorgvuldig als mogelijk samengesteld. Worden er echter toch onjuistheden geconstateerd, dan kunnen daaraan geen rechten of aanspraken worden ontleend.

Overdrachtsbelasting: Een woning, 2^e woning/vakantiewoning en bedrijfswoning vallen onder de 2% overdrachtsbelasting. Een bedrijfspand valt onder de 6%.

Voormalig agrarisch object

Bent u voornemens een voormalig agrarisch object aan te kopen, houd er rekening mee dat er eventueel verschillen kunnen zijn in overdrachtsbelasting w.b.t. de 2% en 6%. (woonerf en woning / overig erf met overige gebouwen / eventueel cultuurgrond)



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 21 mei 2016

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

GAAST

D

454

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.



Mooi landelijk wonen