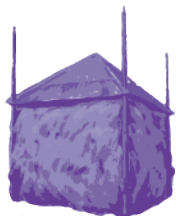


Agri
makelaardij



mijn
Streekwoning.nl



mijn
Woonboerderij.nl

TE KOOP
€ 495.000 K.K.



Laekwerterwei 3

8843 KK Spannum



Laekwerterwei 3 8843 KK Spannum

Inleiding

Zeer bijzondere vrijstaande karakteristieke woning met weids uitzicht over uitgestrekt landschap.

Het driehoekig erf is omsloten door landelijke sloten. De eerste burens zitten op 500 meter afstand. De jaren 30 woning is gelegen aan een doodlopende weg, dus er komt weinig verkeer langs. Kortom veel rust op deze locatie.

Centraal gelegen tussen Bolsward en Leeuwarden, met een vlotte verbinding naar de Afsluitdijk.

Deze woning is voor een groot deel zelfvoorzienend vanwege de (met de zon meedraaiende) Ecoplant zonnepanelen 3,5 KW. Een bijzondere verschijning op het erf. Verder aanwezig een propaan gastank t.b.v. CV installatie, septictank, 2 houtkachels en een pelletkachel. Binnenkort wordt de woning voorzien van glasvezel voor snel internet.

De woning delen we voor uw gemak in 2 delen, te weten: De oorspronkelijke woning en de gekoppelde woning. Deze zijn met elkaar verbonden door middel van een sfeervolle brede hal.



Ligging en indeling

Begane grond oorspronkelijke woning:

Voorentree met hal, deze geeft toegang naar diverse ruimtes, zoals: woonkamer, gang, slaapkamer, kantoor en achteruitgang. Deze ruimte heeft karakteristieke Friese geeltjes op de vloer en een staldeur.

De woonkamer en slaapkamer hebben een origineel balkenplafond op een aangename hoogte van 3 meter.

Vanuit de gezellige woonkamer met handgemaakte houten vloer en houtkachel heeft u prachtig landelijk uitzicht.

De naastgelegen keuken (ook via de gang bereikbaar) is voorzien van een vaatwasser, inductiekookplaat, quooker, een terrazzo aanrechtblad, vrijstaande Smeg koel/vries combinatie en een handige compacte kelder.

Vanuit de woonkamer bereikt u een slaapkamer met de naastgelegen royale kleedkamer met stalramen.

De badkamer voorzien van douche en wastafel met naastgelegen toilet treft u aan in de gang. De achterentree is te bereiken vanuit de hal, heeft een wastrog en compacte ruimte voor de witgoedopstelling.



Ligging en indeling

Begane grond gekoppelde woning:

Via de hal komt u in het gekoppelde woondeel met slaapkamer op de begane grond voorzien van een toilet, pelletkachel en een prachtige glazen pui met zijn eigen ingang. Deze ruimte kan ook dienst doen als bijvoorbeeld een B & B gastenkamer, atelier of hobbykamer. Deze afdeling heeft overigens een vergunning voor een huiskamerrestaurant, die overdraagbaar is.



Laekwerterwei 3 8843 KK Spannum

Inleiding

Verdieping oorspronkelijke woning:

Vanuit de keuken kunt u via de trap de verdieping bereiken, dit is één mooie grote ruimte, maar hier kunnen ook gemakkelijk meerdere slaapkamers van gemaakt worden indien gewenst.

Verdieping gekoppelde woning:

Via een brede eiken houten trap komt u op de verdieping. Deze is voorzien van een groot dakkapel, een fraai rond stalraam, vaste lage kasten en een hangende houtkachel. Ook hier weer een fenomenaal uitzicht. (foto)



Ligging en indeling

Tuin:

De tuin / het erf ligt rondom de woning en is geheel omgeven (behoudens de oprit) door de landelijke sloten.

Er is op dit moment plaats voor 3 auto's op het erf. Verder aanwezig een schuur voor de fietsen en grasmaaier en dergelijke, een veranda en een berging.

Een houten terras met daarop de Amerikaanse jacuzzi in de punt van het achtererf.

Vanuit de overdekte jacuzzi kunt u genieten van de rust en het uitzicht.

Verder is er al een handig hok van cortenstaal aanwezig voor het houden van bijvoorbeeld kippen. In de tuin staan diverse (fruit)bomen waaronder appel, pruim, peer, kers, walnoot, kastanje en ook druivenstruiken. Daarnaast is er ruimte op dit erf voor een groentetuin, bloementuin en speelweide.



Laekwerterwei 3 8843 KK Spannum

Inleiding

Bijzonderheden

Alles voor u op een rijtje:

- Bijzonder landelijk wonen op deze unieke locatie
- Levensloopbestendige woning vanwege slaapkamers en badkamer begane grond
- Ecoplant zonnepanelen, ook handig voor het opladen van elektrische auto en fiets
- Huisartsenpraktijk, apotheek, lagere school, en supermarkt op 2,5 km afstand
- Busverbinding naar Bolsward en Leeuwarden op 500 meter afstand. (N359)
- Nabij het pittoreske dorp Spannum, dat een rijk en divers verenigingsleven kent
- Rustige locatie en toch vlot bij veel voorzieningen
- De gekoppelde woning heeft een vergunning voor een huiskamerrestaurant
- Wilt u thuiswerken? Ook hier is ruimte voor op de verdieping met prachtig uitzicht
- De Ecoplant, Marquis jacuzzi en de Smeg koel/vries combinatie blijven bij de woning

Koartsein, "in bysûnder moai plakje..."

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



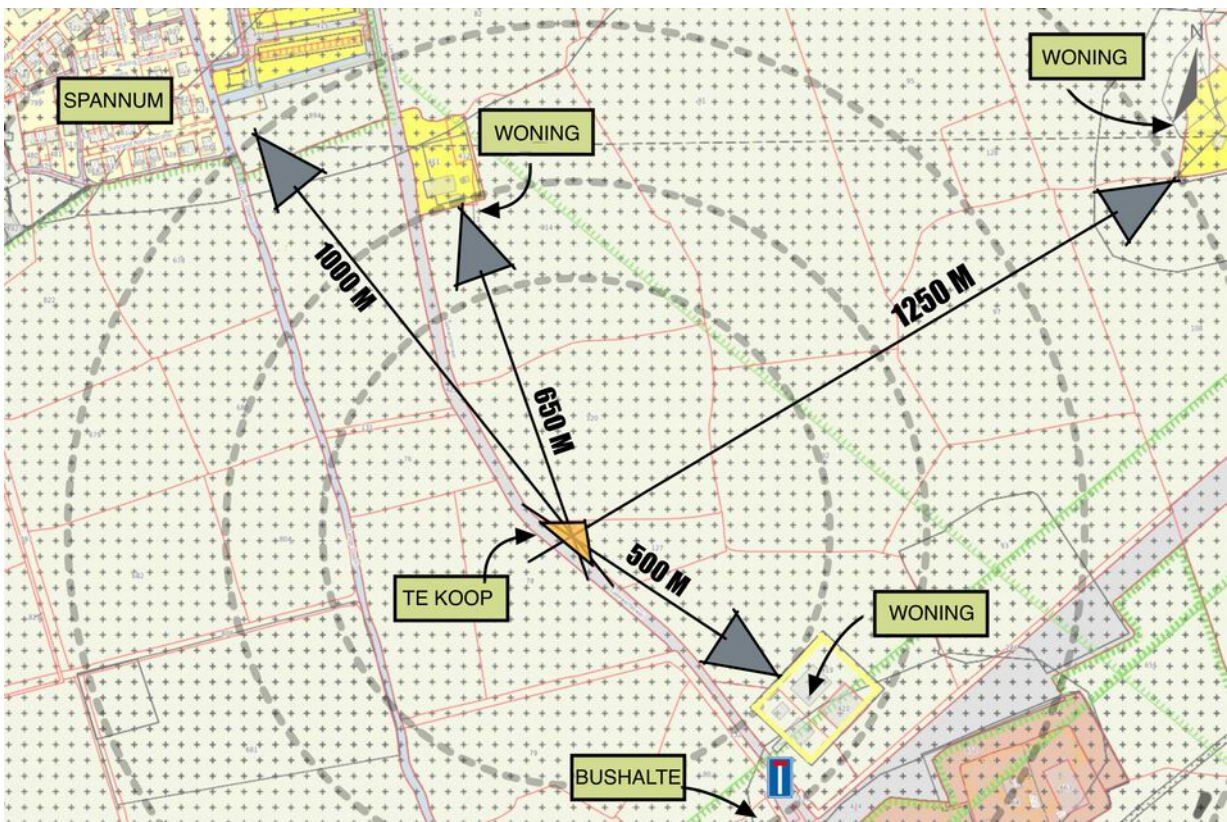
Foto's



Foto's



Tekeningen



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 495.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1925
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	817 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	153 m ²
Inhoud	544 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	13,13 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	11,36 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg Afgelegen Buiten bebouwde kom Nabij openbaar vervoer Open ligging Platteland Vrij uitzicht
---------	--

Tuin

Type	Voortuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuid-west
Heeft een achterom	Ja

Kenmerken

Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Noord-oost
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energielabel	E
--------------	---

CV ketel

Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2005
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	3
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Houtkachel
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Kadastrale gegevens

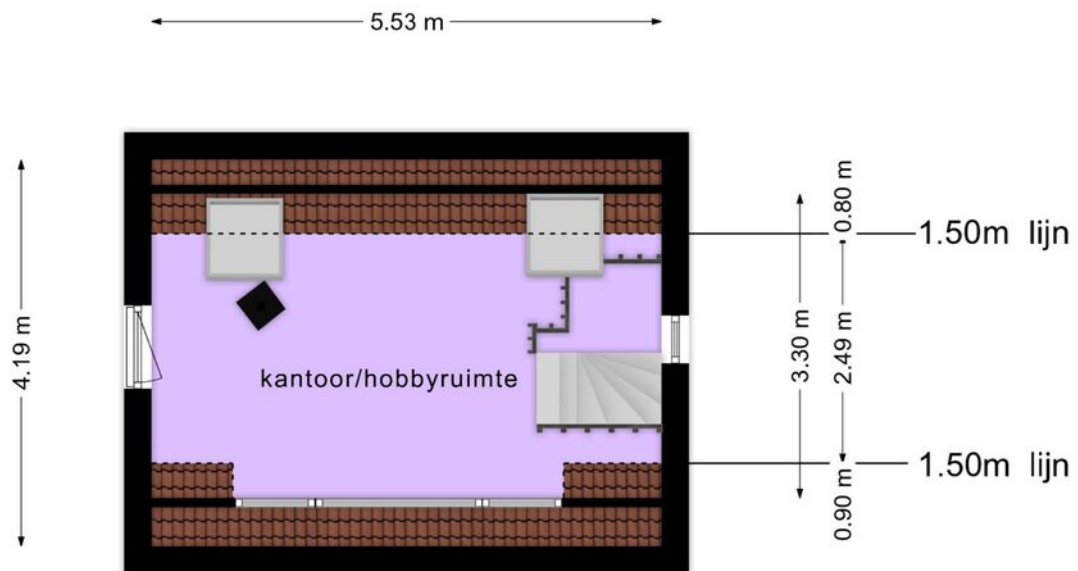
Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

Tekeningen



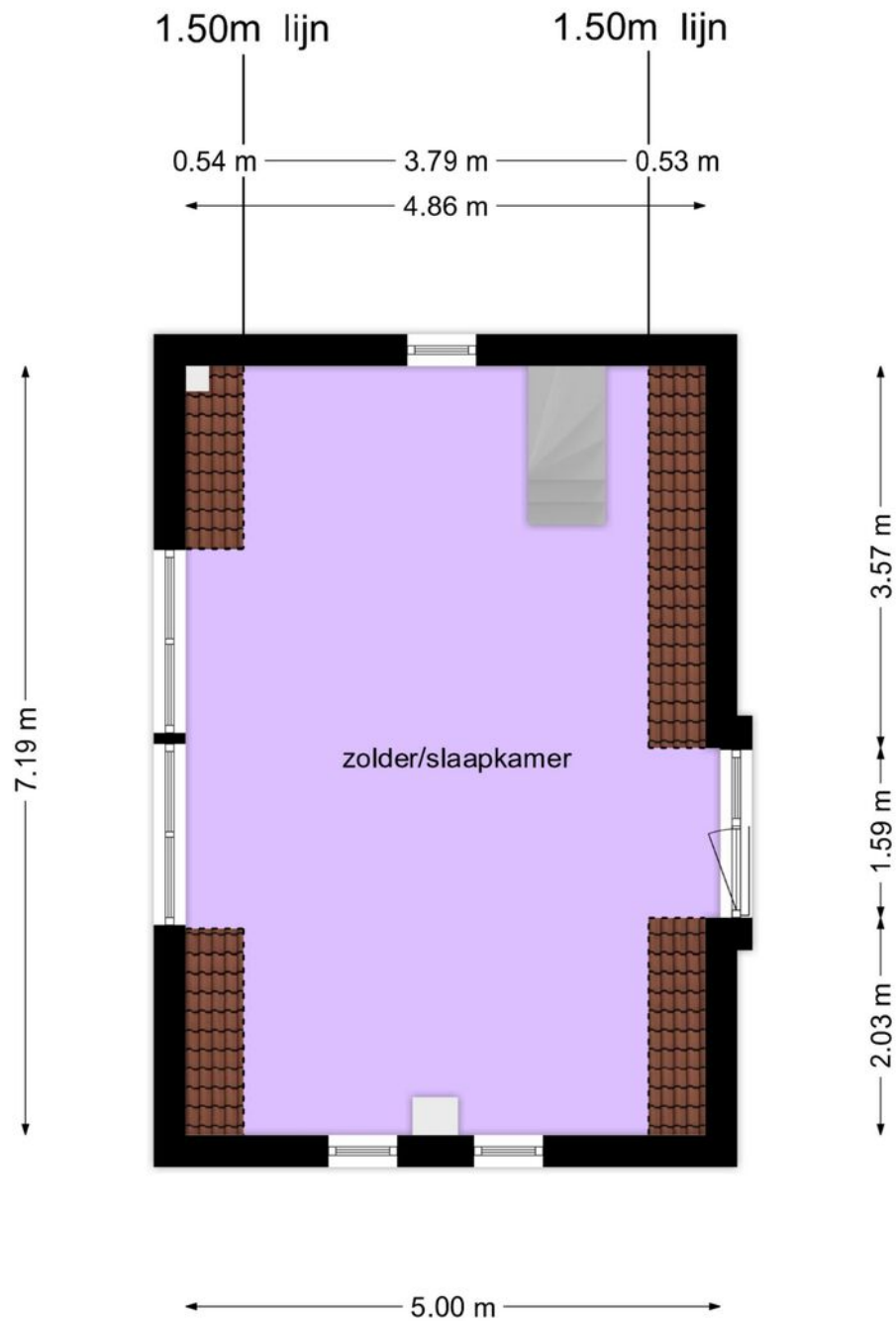
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Tekeningen



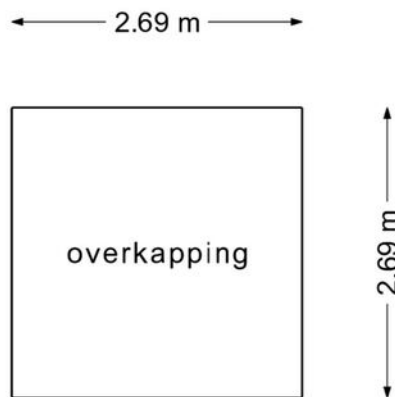
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Tekeningen



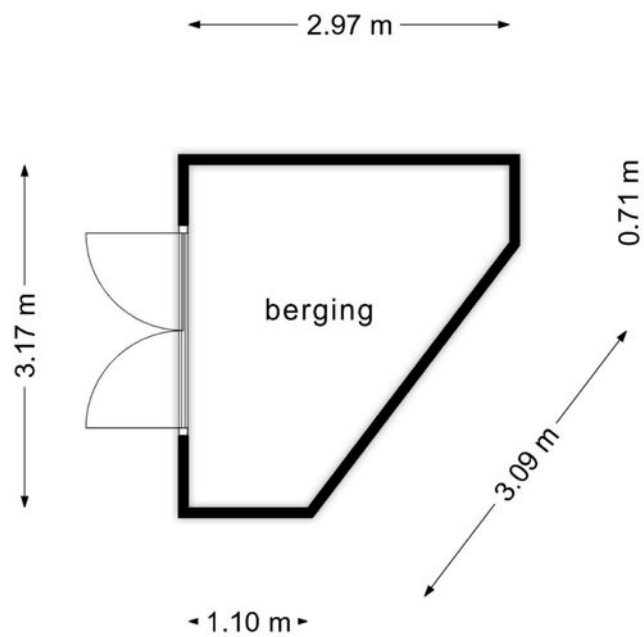
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Tekeningen



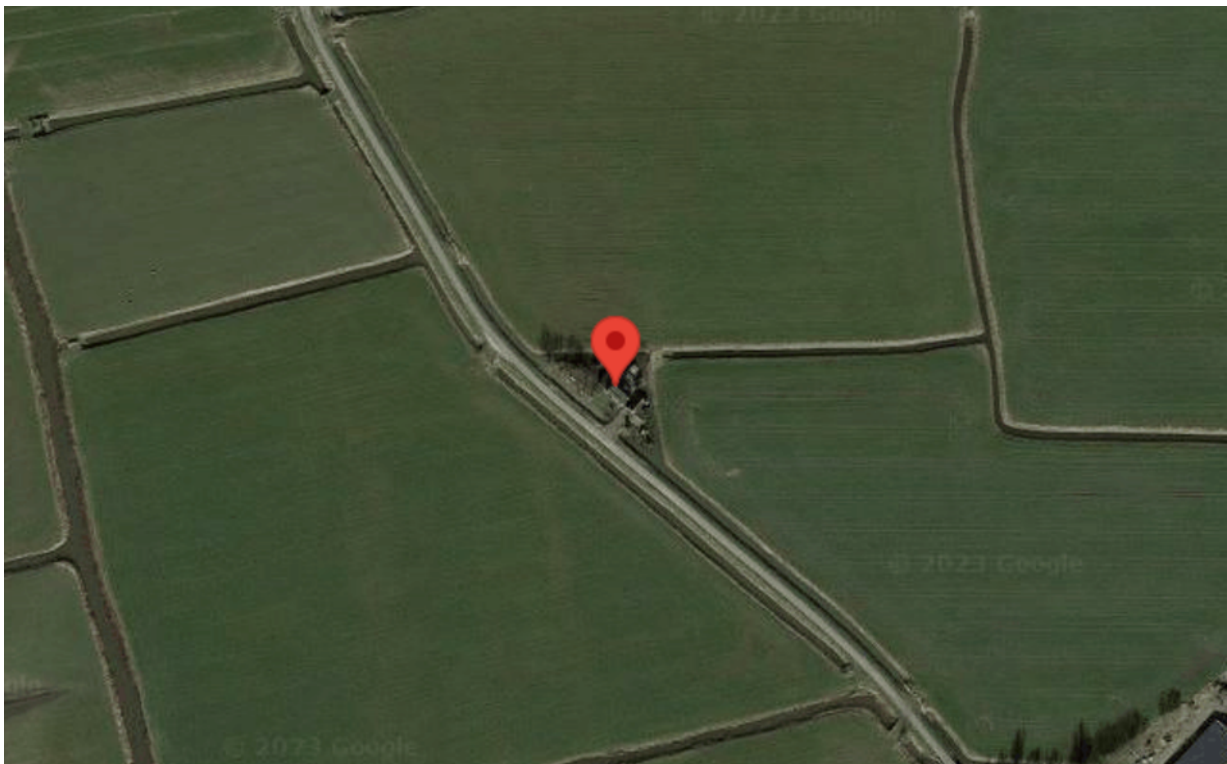
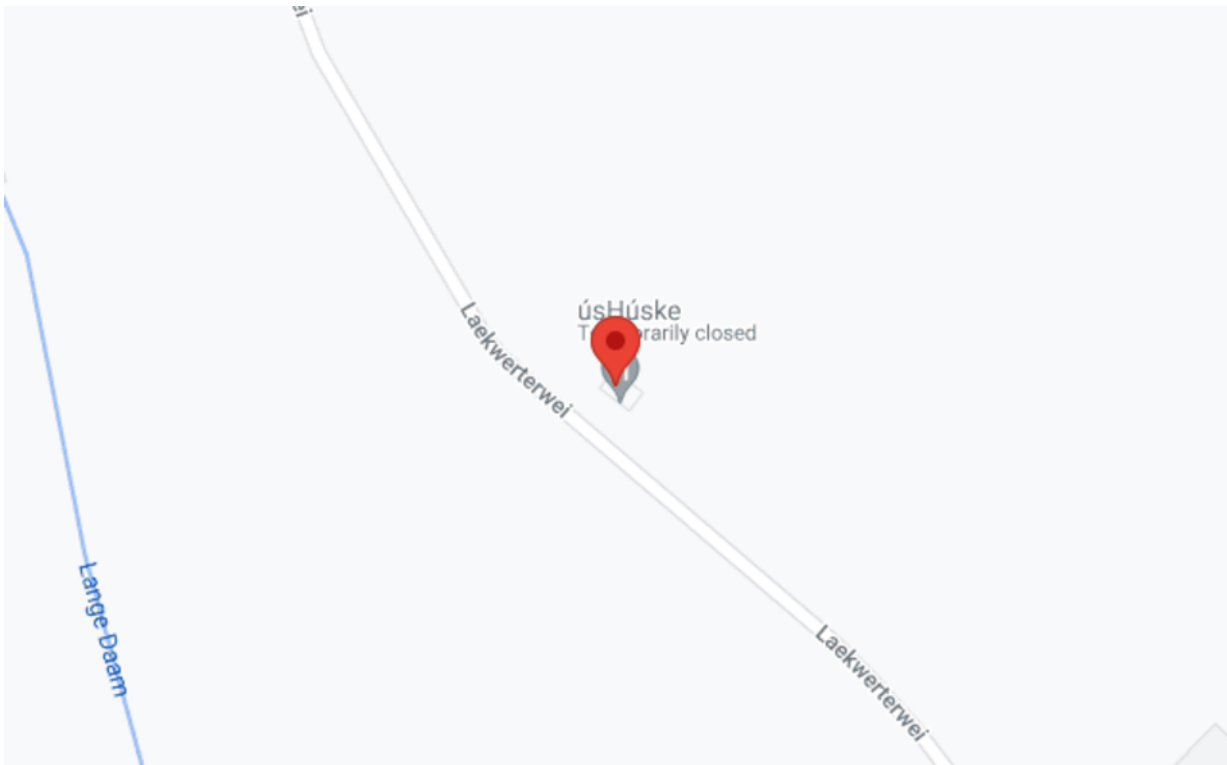
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

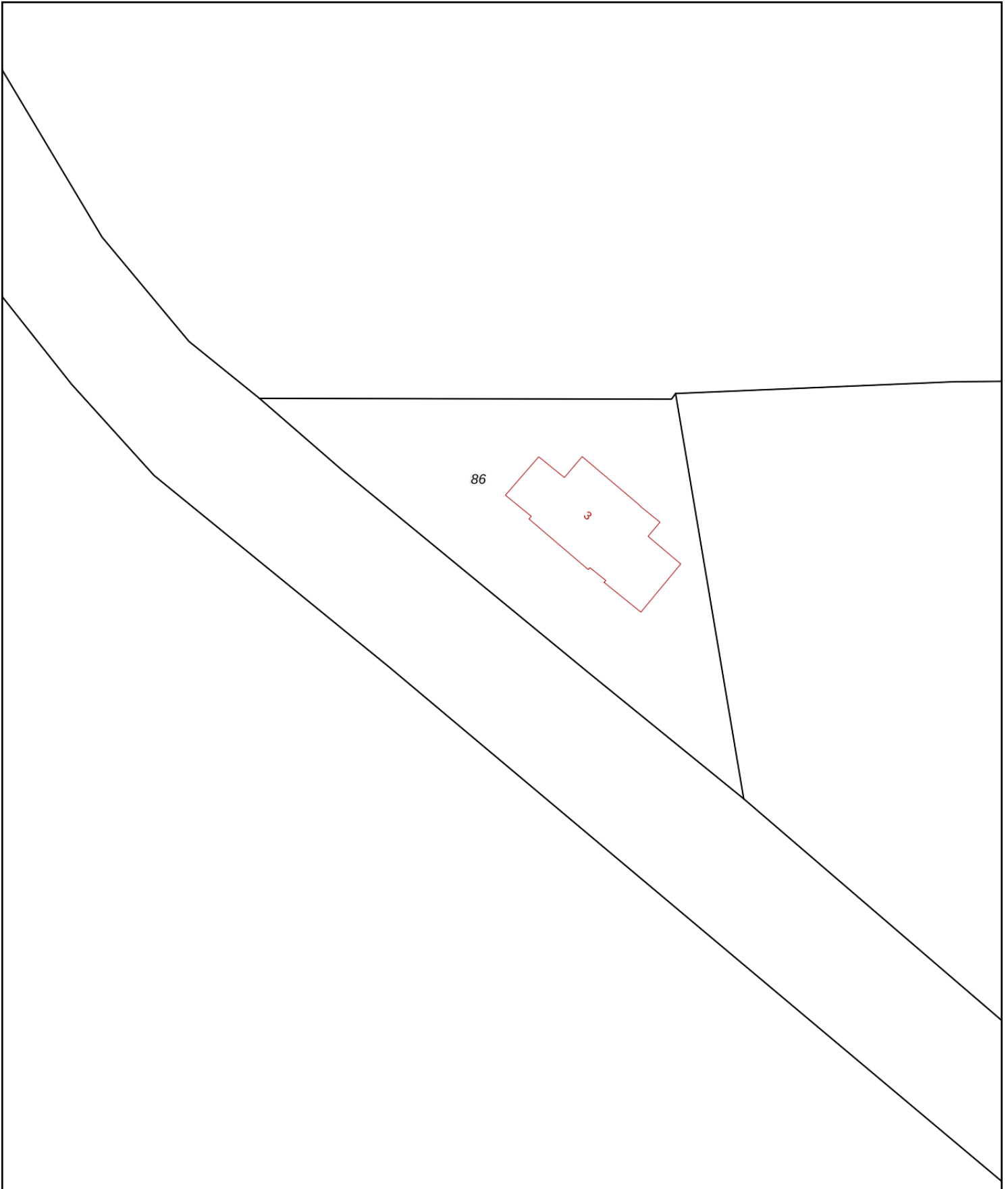
Tekeningen



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Google maps






12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Baard
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	F
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	86
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 december 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.



Informatielijst:

Bezichtiging:

In overleg met Henriette Meinsma

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. Vraag de makelaar wat uw positie is 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.

Moet een verkoopmakelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, de verkoopmakelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure, heeft u serieuze plannen, vraag dan de makelaar wat uw positie is, dit kan teleurstellingen voorkomen.

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. Indien de exacte maten voor een koper van cruciaal belang zijn, adviseren wij deze zelf na te meten. Indien gewenst krijgt u hier de gelegenheid voor.

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, eventuele omgevingsveranderingen e.d. Raadpleeg uw eigen aankoopmakelaar!

De vermelde gegevens zijn zo zorgvuldig als mogelijk samengesteld. Worden er echter toch onjuistheden geconstateerd, dan kunnen daaraan geen rechten of aanspraken worden ontleend.

Ouderdomsclausule:

Bij panden ouder dan 20 jaar, hanteren wij een ouderdomsclausule.

Bij panden ouder dan bouwjaar 1993 hanteren wij een asbestclausule.

Overdrachtsbelasting: Vraag uw notaris waar u onder valt.

Een woning en woonboerderij valt in de regel in de 2% overdrachtsbelasting, Jongeren onder de 35 jaar kunnen in bepaalde gevallen vrijstelling krijgen. Een 2^e woning, bedrijvenbestemming of een perceel weiland met agrarische bestemming valt onder de 10,4% overdrachtsbelasting. Een agrariër kan vrijstelling aanvragen voor een agrarisch perceel grond.

Vrij wonen in Friesland!

