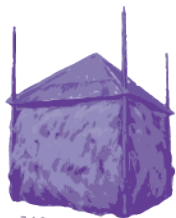


Agri
makelaardij



mijn
Streekwoning.nl



mijn
Woonboerderij.nl

TE KOOP
€ 324.500 K.K.



Yde B Yntemastrijtte 10

8584 VD Hemelum



Yde B Yntemastrijtte 10 8584 VD Hemelum

Inleiding

Comfortabele gerenoveerde hoekwoning (energielabel A) gelegen in het dorp Hemelum, nabij de Friese meren en de Gaasterlandse bossen. Een ideale woning die geschikt is voor verschillende doelgroepen. De woning beschikt over een slaapkamer en badkamer op de begane grond, waardoor levensloopbestendig wonen mogelijk is. De gehele woning heeft sinds 2023 nieuwe kunststof kozijnen. En wat verder heel prettig is, u kunt parkeren voor de deur met 2 auto's op eigen terrein.

Kortom een fijne, goed onderhouden woning op een prachtige locatie in het Friese landschap, waar rust, ruimte en comfort samenkomen.

Bent u nieuwsgierig geworden na het lezen van deze brochure?

Neem gerust contact op met makelaar Henriette Meinsma voor uw vragen of het inplannen voor een bezichtiging. Telefoonnummer: 06-203 208 38.



Ligging en indeling

Begane grond

Via de voorentree komt u in de hal met trapopgang, een mooi recent gerenoveerd toilet, een slaapkamer en de badkamer voorzien van inloopdouche, duo ligbad (bubbelbad) en badkamermeubel. Vervolgens komt u in de lichte woonkamer met prachtige vide. Hier vindt u een fijne zithoek en eethoek. Vanuit de ruimte bij de eethoek komt u in de separate keuken met 4-pits inductiekookplaat, combimagnetron en afzuigkap, (hier is overigens ook nog plaats voor een losse koelkast en vriezer). De keuken grenst aan de bijkeuken met de achter rentree. Dit is een mooie ruimte voor de witgoedopstelling en zijn hier verder veel handige wandkastjes aanwezig.

De woonkamer is voorzien van airco, zo ook de slaapkamer op de begane grond.



Ligging en indeling

Eerste verdieping

Op de verdieping bevinden zich twee slaapkamers met airco. Een bijzonder element is de fraaie vide boven de woonkamer, ook voorzien van airco. Deze veelzijdige ruimte kan worden ingericht als werkplek, hobbyruimte of leeshoek, terwijl het contact met de woonkamer behouden blijft. Desgewenst is hier ook een extra slaapkamer van te realiseren.

(Opmerking: De slaapkamer op de begane grond en één slaapkamer op de verdieping staan niet op de foto in de presentatie, deze kunt u wel terugvinden op de plattegronden en kunt u tijdens de bezichtiging bekijken).



Ligging en indeling

Tuin

Buiten beschikt de woning over een compacte beschutte achtertuin, gericht op het Zuidwesten. Een knusse plek waar u kunt ontspannen met een kop koffie, een goed boek of gewoon kunt genieten van de frisse buitenlucht. Dankzij de beschutte ligging zit u hier heerlijk uit de wind en ervaart u volop privacy.

Aan de zijkant van het perceel bevindt zich een aangebouwde houten overkapping die dienst doet als berging. Aan de voorzijde van de woning kunt u met 2 auto's op eigen terrein parkeren. Verder is de tuin voorzien van een tuinhuisje.



Ligging en indeling

Bijzonderheden en alles voor u op een rijtje:

- Hoekwoning
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Twee slaapkamers op de verdieping
- Prachtige vide met mogelijkheden voor werk-, hobby-, of extra slaapkamer
- Lichte woonkamer met zithoek en eethoek
- Separate keuken en bijkeuken
- Besloten achtertuin
- Houten overkapping/berging
- Voorzien van zonnepanelen (20 stuks) en zonnecollectoren
- 5 stuks airco door de hele woning
- In 2023 geheel voorzien van kunststof kozijnen met triple glas (HR+++)
- Glasvezel is in aanleg
- Comfortabele en energiezuinige woning
- Voordeur wordt nog vervangen door eigenaar
- Het grote aquarium woonkamer mag achterblijven maar kan ook verwijderd worden
- Energielabel A

Foto's



Foto's



Foto's



Sfeer impressies



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Tekeningen



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

Tekeningen



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

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 324.500,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1981
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dubbel glas Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	317 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	120 m ²
Inhoud	492 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	19,2 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	6,6 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	13,8 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg Beschutte ligging In bosrijke omgeving In woonwijk
---------	---

Tuin

Type	Achtertuin
Oriëntering	Zuid-west

Kenmerken

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

Energieverbruik

Energielabel	A
--------------	---

CV ketel

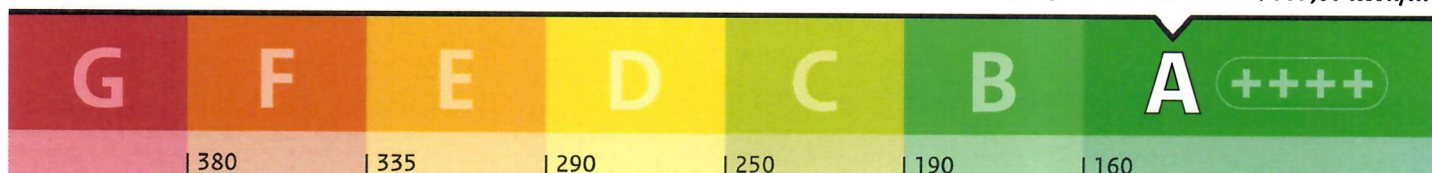
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2007
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

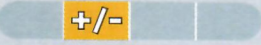
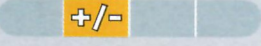
Aantal parkeerplaatsen	2
Warm water	Zonneboiler
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk) Warmtepomp
Heeft airco	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft zonnecollectoren	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond

Deze woning
heeft energielabel**A**(energie uit fossiele brandstoffen) **117,67 kWh/m²**

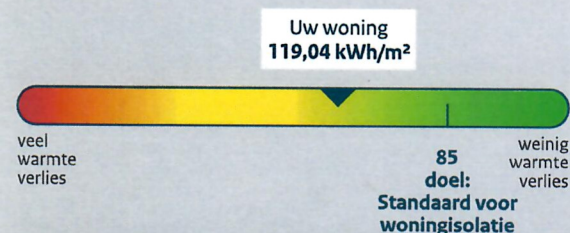
Isolatie van uw woning

	Gevels	
	Daken	
	Vloeren	
	Ramen	
	Buitendeuren	
	Gevelpanelen	Niet van toepassing

Installaties in uw woning

	Verwarming	Warmtepomp
	Warm water	Indirect gestookte boiler
	Zonneboiler	Zonneboiler aanwezig
	Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging
	Koeling	Koeling aanwezig
	Zonnepanelen	5.280 Wp
	Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

 Warmteverlies CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] **26,32** Aandeel hernieuwbare energie [%] **33,2** Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer **groot**

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Yde B Yntemastrijtte 10
8584VD Hemelum

Bouwjaar

1981

Woningtype

Hoekwoning

Gebruiksoppervlakte

123 m²Energieadviseur
R Logher



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Koudum

Sectie I

Perceel 1003

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

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 / onderzoek plicht:

Indien koper één 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 in wil stemmen.

Koper heeft een eigen onderzoek plicht 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 valt in de regel in de 2%. Een woonboerderij valt in de regel ook in de 2% overdrachtsbelasting, maar soms ook deels 2% voor woning en tuin en deels een hoger tarief voor opstallen en overig erf. Bij aankoop van een woonboerderij met opstallen of een bedrijfswoning met opstallen met of zonder weiland kan op verzoek van de notaris in de koopovereenkomst een koopsomsplitsing opgesteld worden, zodat de notaris kan bepalen welke bedragen deze moet hanteren voor de eindafrekening. Jongeren onder de 35 jaar kunnen in bepaalde gevallen vrijstelling van overdrachtsbelasting krijgen.

Aankoop van een 2^e (recreatie) woning, een bedrijfswoning, een perceel weiland of extra stuk tuin valt in principe in het hogere tarief overdrachtsbelasting. Een agrariër kan vrijstelling aanvragen voor een agrarisch perceel grond. Overleg met uw notaris!

Bijzondere hoekwoning!

