

# Stijlvol WONEN

Wordt dit  
jouw nieuwe  
thuis?



OOSTE 61 / KOUDUM



**Makelaardij  
Sneek**

- \* Rijksmonument
- \* Magnifiek object!

Tel. 0515-431543

[info@makelaardijsneek.nl](mailto:info@makelaardijsneek.nl)



# Welkom

Wij zijn er voor al je vragen rondom wonen en meer!

Jij bent dus op zoek naar een nieuwe woning. Om jou zo goed mogelijk te helpen hebben wij in deze woningbrochure alle belangrijke punten op een overzichtelijk manier op een rijtje gezet, zodat jij goed geïnformeerd op pad kan. Alle belangrijke woning kenmerken, de plattegronden en informatie over de omgeving kun je zo rustig in jouw tijd bestuderen en wie weet wordt dit jouw thuis!

Nog geen bezichtiging gehad?  
Bel of mail ons voor een afspraak!

## Jouw makelaar



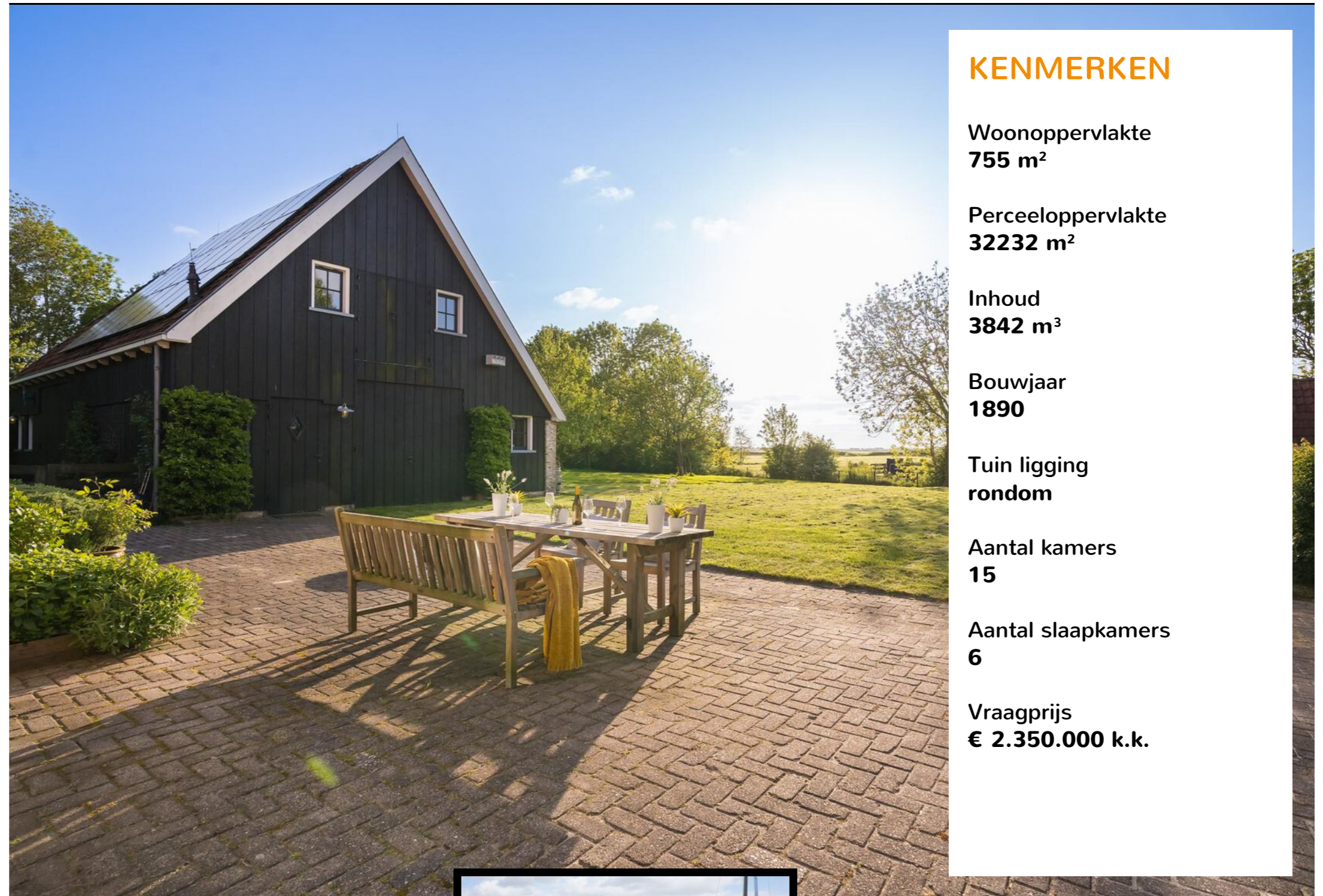
Theo Groen

06-50250082

0515-431543

info@makelaardijsneek.nl

OOSTE 61 / KOUDUM



## KENMERKEN

Woonoppervlakte  
**755 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**32232 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**3842 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar  
**1890**

Tuin ligging  
**rondom**

Aantal kamers  
**15**

Aantal slaapkamers  
**6**

Vraagprijs  
**€ 2.350.000 k.k.**

BEKIJK DE WONING  
OMSCHRIJVING  
OP PAGINA **4**



Wij helpen je graag verder!

Wil je meer informatie of  
een afspraak plannen?  
Bel naar **0515-431543**



ONTMOET HET  
TEAM VAN





# Omschrijving

OOSTE 61 / KOUDUM

Statige herenboerderij, aangemerkt als Rijksmonument, "de Easte Pleats". Wonen op het allerhoogste niveau!

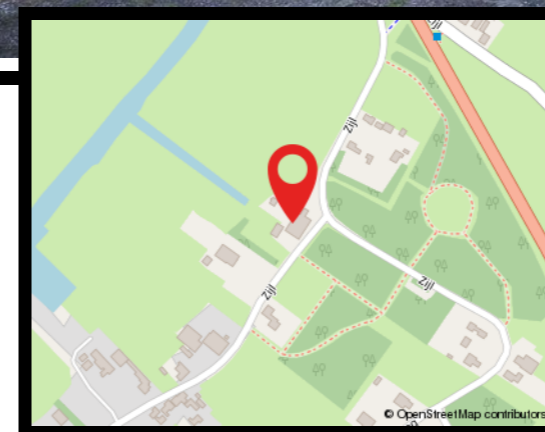
Magnifieke woonboerderij, met 2 gastenverblijven en een fors bijgebouw t.b.v. stalling of hobby. Rustig gelegen op een royale huiskavel aan de rand van het dorp Koudum, dat bekend staat als het warme hart van Friesland. Prachtig vrij uitzicht, aan open vaarwater en met ca. 3 hectare weiland. Al uw woonwensen komen samen in dit markante gebouw, op deze unieke plek!

Uit historisch onderzoek is gebleken, dat deze kop-romp boerderij rond 1890 werd gebouwd. In de loop der tijd heeft de boerderij zijn agrarische functie verloren en hebben er meerdere verbouwingen plaats gevonden. Rond 2010-2013 heeft de boerderij een zeer grote transformatie ondergaan, onder auspiciën van Kijlstra en Brouwer, bureau voor architectuur en restauratie. Daarbij is men specifiek op zoek gegaan naar het oorspronkelijke, authentieke gebouw en heeft men getracht de bijbehorende historische elementen terug te brengen in het ontwerp.

Het resultaat mag er zijn! Wat een verbluffend mooi geheel...hoe kan je die sfeer en grandeur vangen in een korte en bondige tekst? Dat is bijna niet te doen. Er is werkelijk aan zoveel aspecten aandacht besteed en

daarbij is alles tot in detail smaakvol afgewerkt, gewoon teveel om te benoemen! Hier toch een poging;

De boerderij is bijna geheel opnieuw opgetrokken, in de oorspronkelijke stijl en sfeer. Vloeren zijn opnieuw gelegd en geïsoleerd. Daarbij is de grote living tevens v.v. vloerverwarming. De vloer is zeer bijzonder afgewerkt, met originele Friese geeltjes en middels houtaccenten is de oorspronkelijke grup geaccentueerd. De living is tevens v.v. een imposante open haard partij. Het stoere bintwerk van de kapconstructie is in het zicht gelaten. Vele dakramen zorgen voor optimale lichtinval. Vanzelfsprekend zijn nagenoeg alle muren en daken, daar waar nodig, geïsoleerd en bijna alle raamkozijnen zijn v.v. hoogwaardig dubbel glas of voorzetramen. Ook al het installatiewerk is volledig vernieuwd. Het voorhuis beschikt nog over een oorspronkelijke melkkelder, welke geheel gerenoveerd is en geschikt gemaakt is als kantoor-/werkkamer. De vloer is daarbij verder verdiept om voldoende stahoogte te realiseren en er werd vloerverwarming aangelegd. Daarboven de statige opkamer, met originele bedstee wand en balkenplafond en grote ramen in 3 gevels, wat een magnifiek uitzicht oplevert naar 3 windstreken, wat een uitzicht!



**Hallo, wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!** Deze aandacht vinden wij natuurlijk hartstikke fijn. Daarnaast maken wij graag van de gelegenheid gebruik om je nader kennis te laten maken met ons kantoor, onze verkoopfilosofie en onze strategische aanpak. Heb je na het lezen van deze brochure vragen over de woning of over onze aanpak? Of wil je vrijblijvend gratis verkoopadvies voor je huidige woning? Wij staan graag voor je klaar! Bel ons op 0515-431543 of mail naar [info@makelaardijsneek.nl](mailto:info@makelaardijsneek.nl)



# Extra Informatie

De boerderij beschikt totaal over maar liefst 755 m<sup>2</sup> woonoppervlak, ingevuld met o.a. op de begane grond een ruime woonkeuken met uitgebreide keukenopstelling, een imposante living met een brede schuifpui in de westgevel en vrij uitzicht over de landerijen richting Hindeloopen en Workum. Daarnaast een gym, een bibliotheek met uitgebreide kastenwanden en 2 volledig zelfstandige gastenverblijven, zowel in- als extern bereikbaar. Op de eerste etage zijn 2 ruime slaapkamers, met deels het oorspronkelijke bintwerk in het zicht, fraai afgewerkt met luxe kastenwanden. Deze 2 kamers beschikken over een eigen, zeer complete en hoogwaardig afgewerkte badkamer. Daarnaast, in open verbinding met de living op de begane grond, een ruimte bedoeld voor spel en gezelligheid, ingericht met 2 biljarttafels en een dartbord. Vervolgens is de ouder slaapkamer bereikbaar, met een eigen, ook zeer fraaie badkamer en een walk-in closet. De ouder slaapkamer is ook via een stijlvolle, op maat gemaakte trap bereikbaar vanuit de hal. De 2e etage is via een vaste trap bereikbaar en hier bevindt zich nog een grote bergzolder.

Het afwerkingsniveau is echt hoog, waarbij uitsluitend gebruik gemaakt is van degelijke en solide materialen. Alle werkzaamheden zijn uitgevoerd door, vooral lokale, vakmensen. Daarnaast wordt er voortdurend veel aandacht aan onderhoud besteed.

Ook recent is de boerderij nog weer bouwkundig geïnspecteerd door st. Monumentenwacht Fryslan.

De locatie is eveneens imponerend! Mooi, rustig gelegen aan de westzijde van het dorp. Alle voorzieningen onder handbereik, maar toch de rust en de vrijheid van het open veld. Weids uitzicht, weilanden, Hollandse luchten, de natuur onder handbereik. Hier ervaart u hoe intens mooi een zonsondergang kan zijn... en dan ook nog gelegen aan open vaarwater! De vroegere opvaart t.b.v. de melkafvoer van de boerderij staat in directe verbinding met open vaarwater, zodat het gehele Friese merengebied vanaf hier prima bereikbaar is. De opvaart is recent verbreed tot 8 meter, verdiept tot de vaardiepte van de Koudumer Var en er is een aanlegsteiger aangelegd.

Het omliggend erf is ingericht met een fraaie oprijlaan met meerdere parkeerplekken. Een zeer fors terras aan de zuid/westzijde van de living. Een boomgaard met diverse soorten fruitbomen, een schuur t.b.v. opslag tuinspullen en een kippenren. Tevens is er een zeer fors bijgebouw gerealiseerd, compleet geïsoleerd en geheel onderkelderd.

# Extra Informatie

De grote schuur werd in de verbouwing van 2010-2013, met historische materialen en gevoel voor het prachtige boerderij-ensemble, compleet nieuw gebouwd en leent zich uitstekend voor de stalling van meerdere auto's, als atelier, of als werkplaats. De betonnen kelder is keurig afgewerkt, bereikbaar via een vaste trap, maar ook middels een groot luik, om grote spullen te laten zakken. De grootte van de huiskavel bedraagt 5.521 m<sup>2</sup>.

Tot de boerderij behoort ca. 3 hectare weiland. Dit weiland wordt thans in pacht uitgegeven aan een plaatselijke melkveehouder, doch kan ook op korte termijn vrij beschikbaar opgeleverd worden. Wordt de pacht echter voortgezet, dan is er over dit deel van de koopsom geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

## Bijzonderheden:

- \* Bouwjaar 1890.
- \* Verbouw 2010-2013.
- \* Inhoud boerderij 3.842 m<sup>3</sup>.
- \* Woonoppervlak ca. 755 m<sup>2</sup>.
- \* Totale perceel grootte 32.232 m<sup>2</sup>.
- \* Bouwkundig inspectie rapport Monumentenwacht beschikbaar.
- \* Alarm installatie aanwezig.
- \* 56 zonnepanelen aanwezig op dakvlak werkplaats.
- \* Buiten schilderwerk 2019-2020.

## Huidige bestemming

Woonruimte t.b.v. permanente bewoning.

## Kabel

Ja.

## Alarm

Alarminstallatie aanwezig.

## Zonwering

Ja.

## Algemene bouwaard

Traditionele bouwwijze, op passende wijze gerenoveerd.

## Dak

Schilddak, deels riet onderschoten, deels vernieuwd en geïsoleerd, gedekt d.m.v. keramische dakpannen.

## Gevels

Overwegend steens metselwerk, woongedeelte v.v. geïsoleerde voorzetwand.

## Kozijnen

Overwegend hardhout kozijnen.

## Schilderwerk

Buiten schilderwerk uitgevoerd in 2019-2020.

## Vloeren

Begane grond vloer woongedeelte beton vloer, verdiepingen houten vloeren.



# Extra Informatie

**Plafonds**  
Balken plafond, sporen kanp in het zicht, stucwerk.

**Asbest**  
Geen asbest aanwezig.

**Erfdienstbaarheden**  
Geen bezwarende erf dienstbaarheden bekend.

**Kruipruimte**  
Geen kruipruimte meer aanwezig.

**Onroerend zaak belasting**  
€ 2.195,00

**Waterschapslasten**  
€ 1.101,63

**Rioolrechten**  
€ 190,00

**Gasverbruik**  
Gasverbruik ca. 3.600 m<sup>3</sup>/jaar; 8.589 kWh opbrengst zonnepanelen.

In januari 2023 heeft de Monumentenwacht een inspectie uitgevoerd t.b.v. een onderhoudsplan voor de komende 6 jaar. Aantal zaken zijn inmiddels uitgevoerd, worden binnenkort aangepakt, of planmatig uitgevoerd.

Vloerwarming aanwezig in hal, melkkelder, volledige woonkamer en badkamer bakhuis.

Weiland thans verpacht voor 2 jaar, tot 31/12/2024, jaar opbrengst € 2.100,00. Bij voortzetting pacht, vrijstelling overdrachtsbelasting (10.4 %) mogelijk.

# Notities

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

























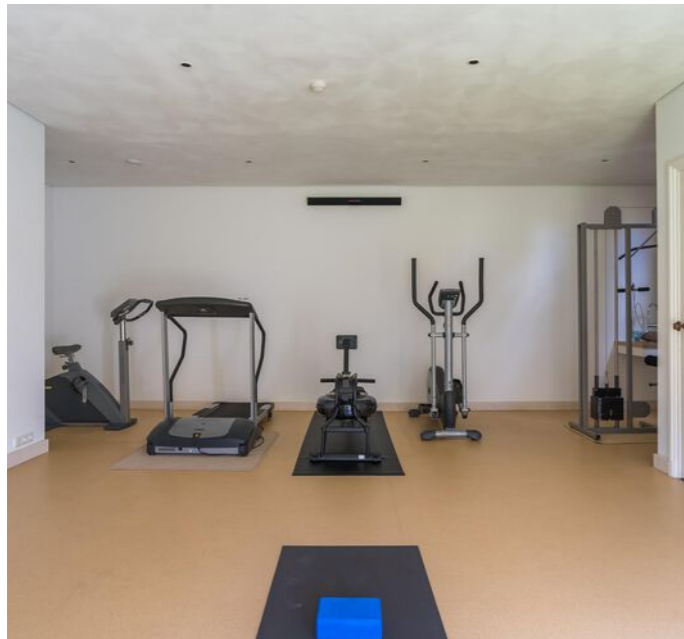




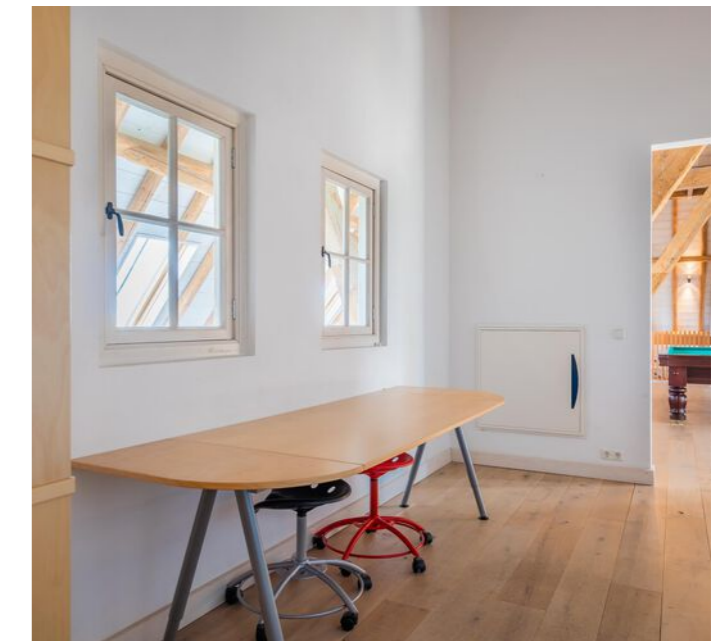




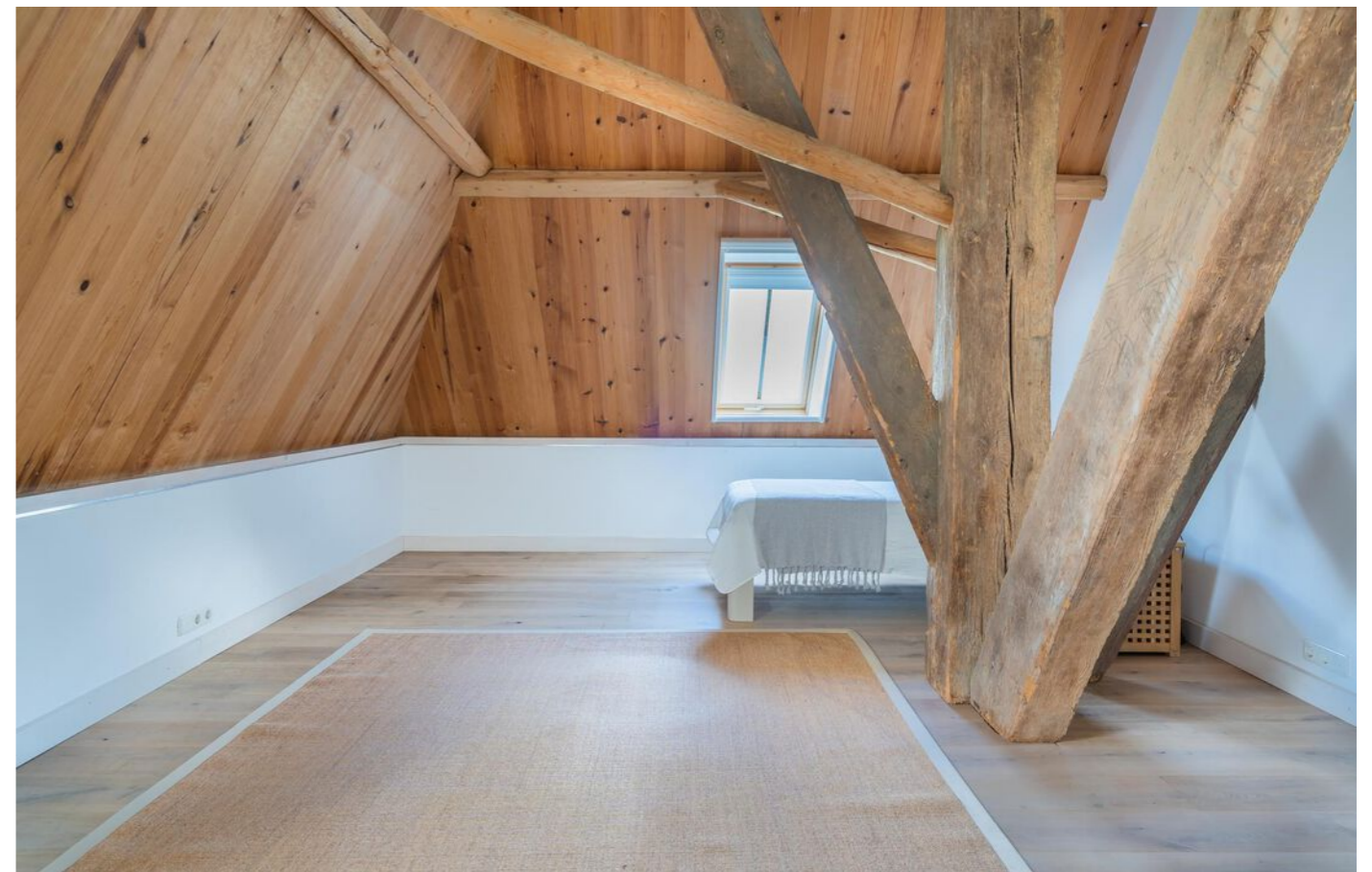




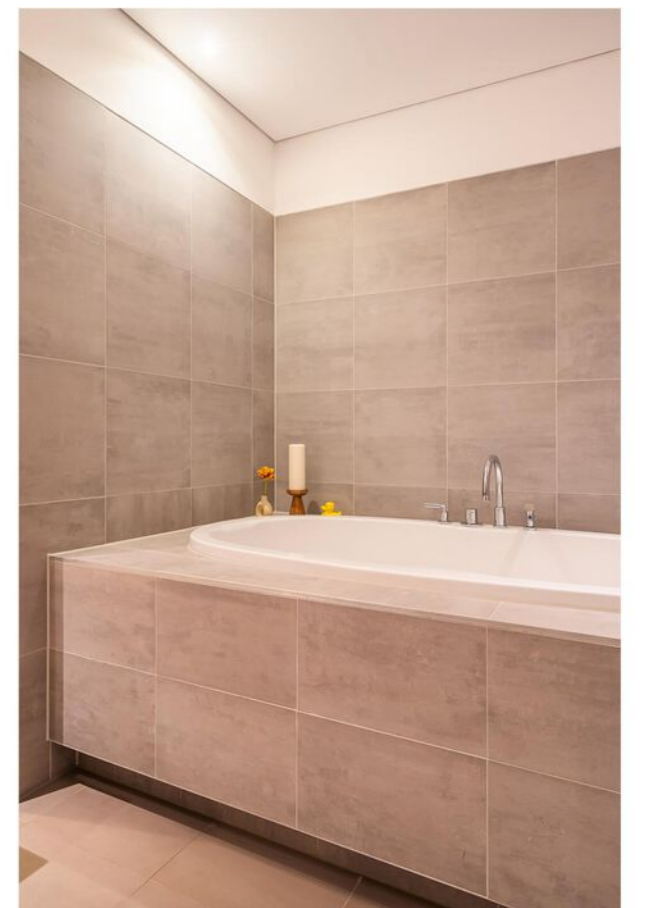
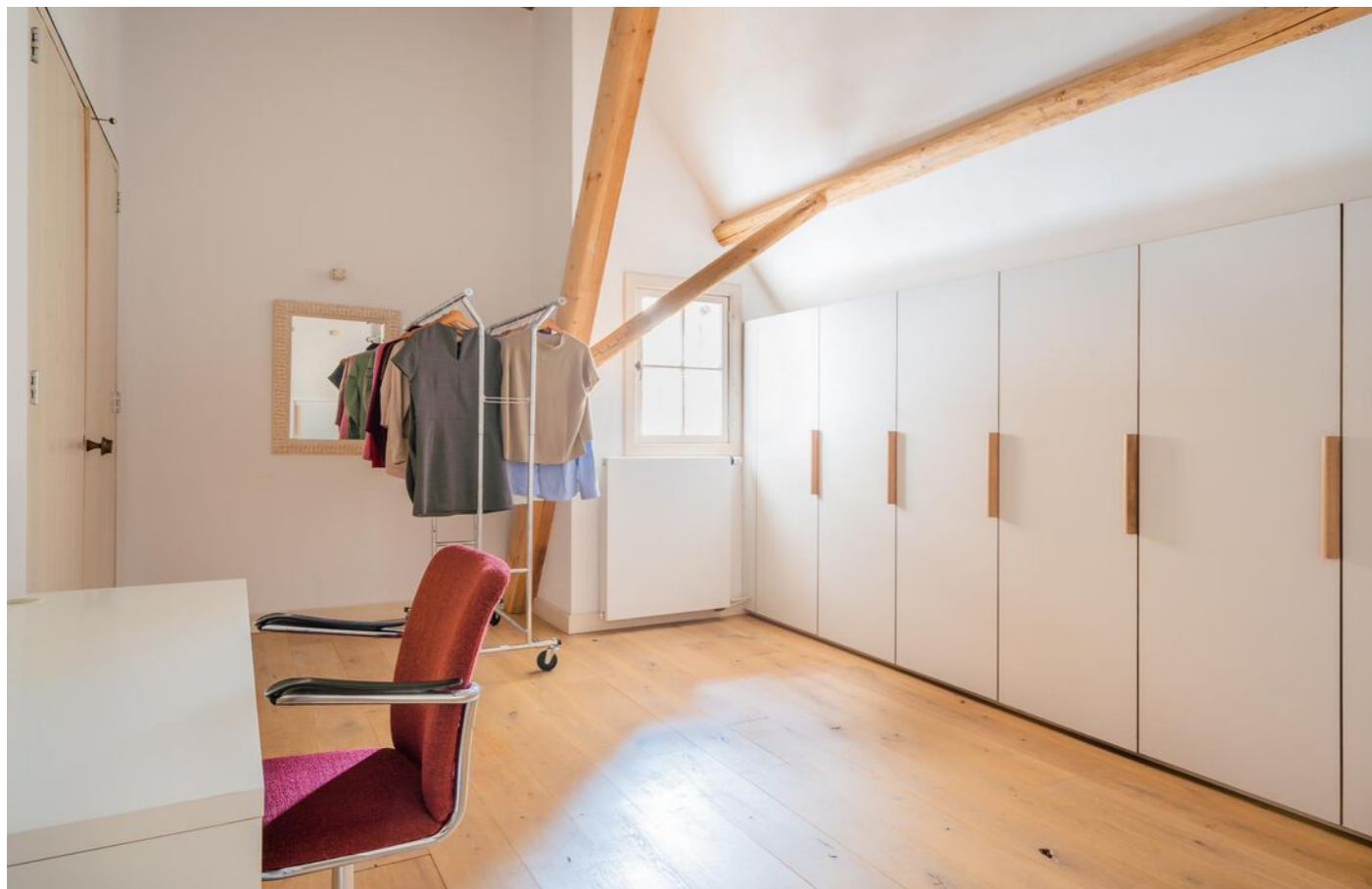




























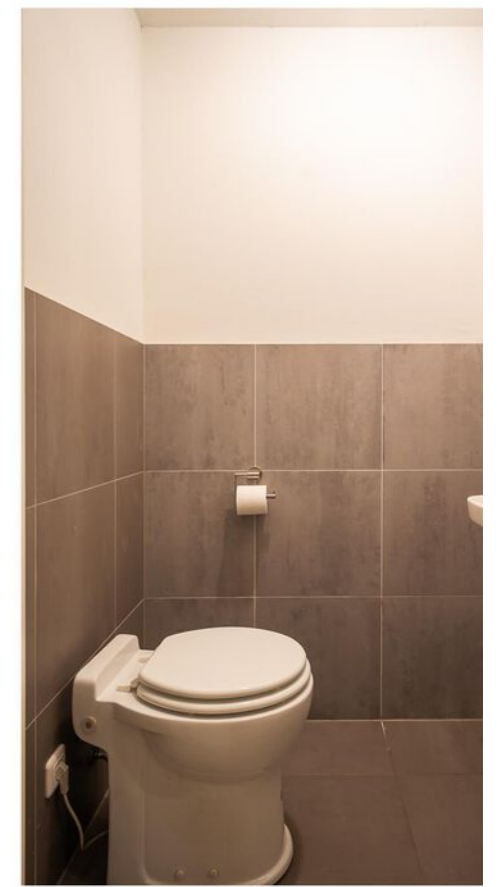








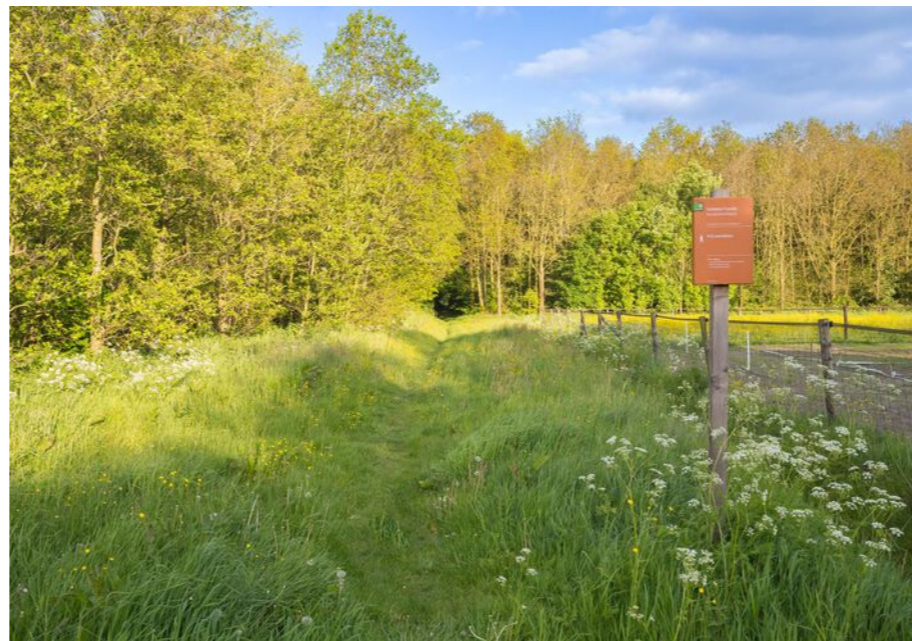


















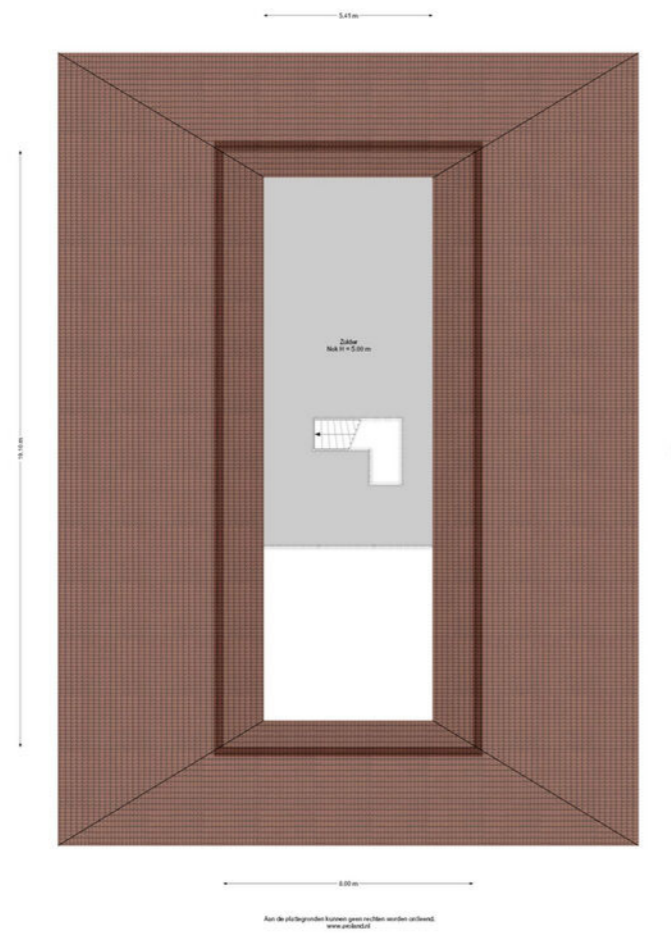




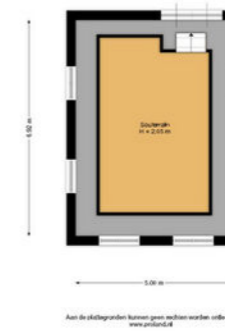




# Plattegrond 2e verdieping



# Plattegrond Souterrain

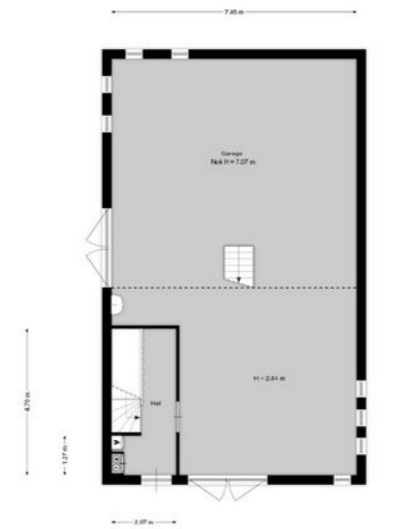




# Plattegrond Kelder



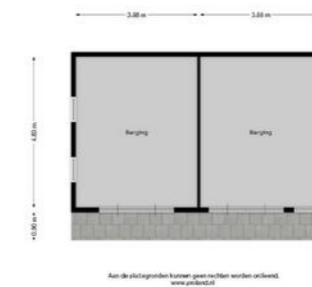
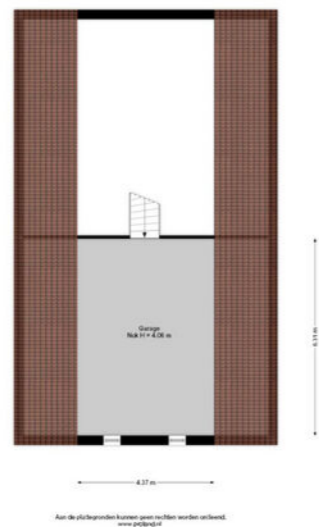
# Plattegrond Garage





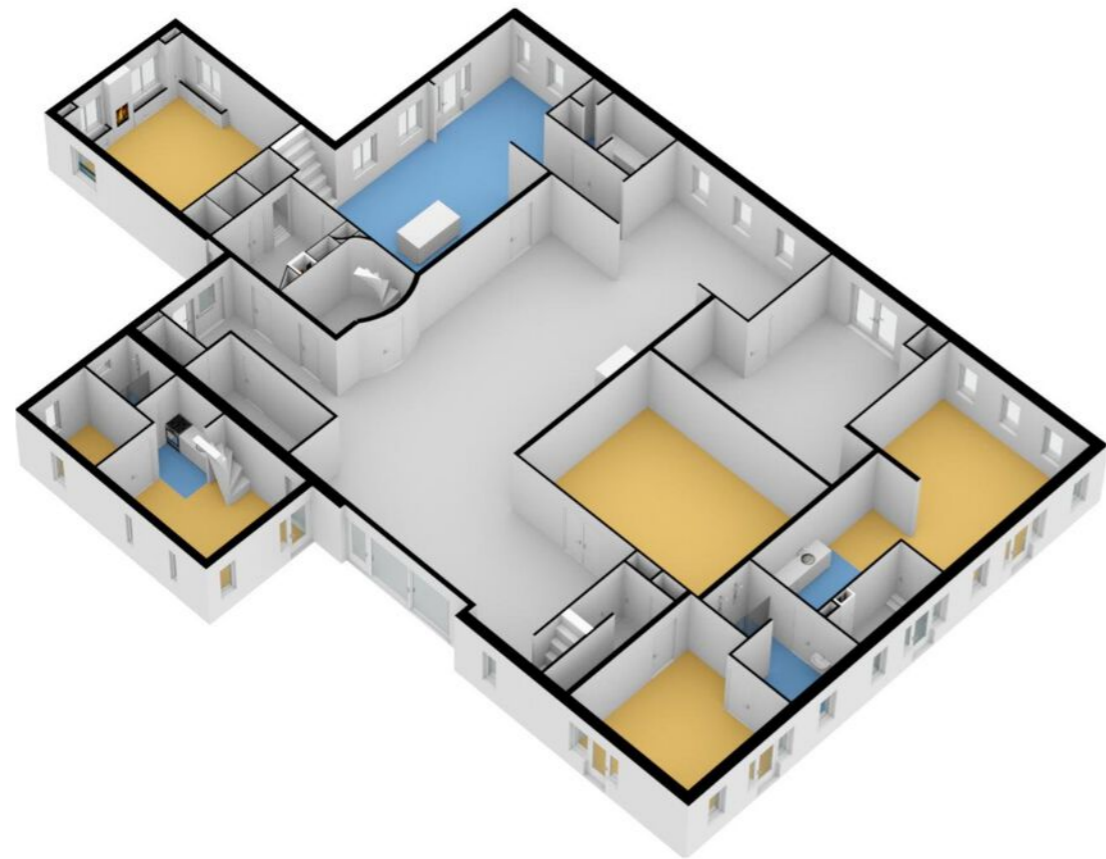
# Plattegrond Garage 1e verdieping

# Plattegrond Berging

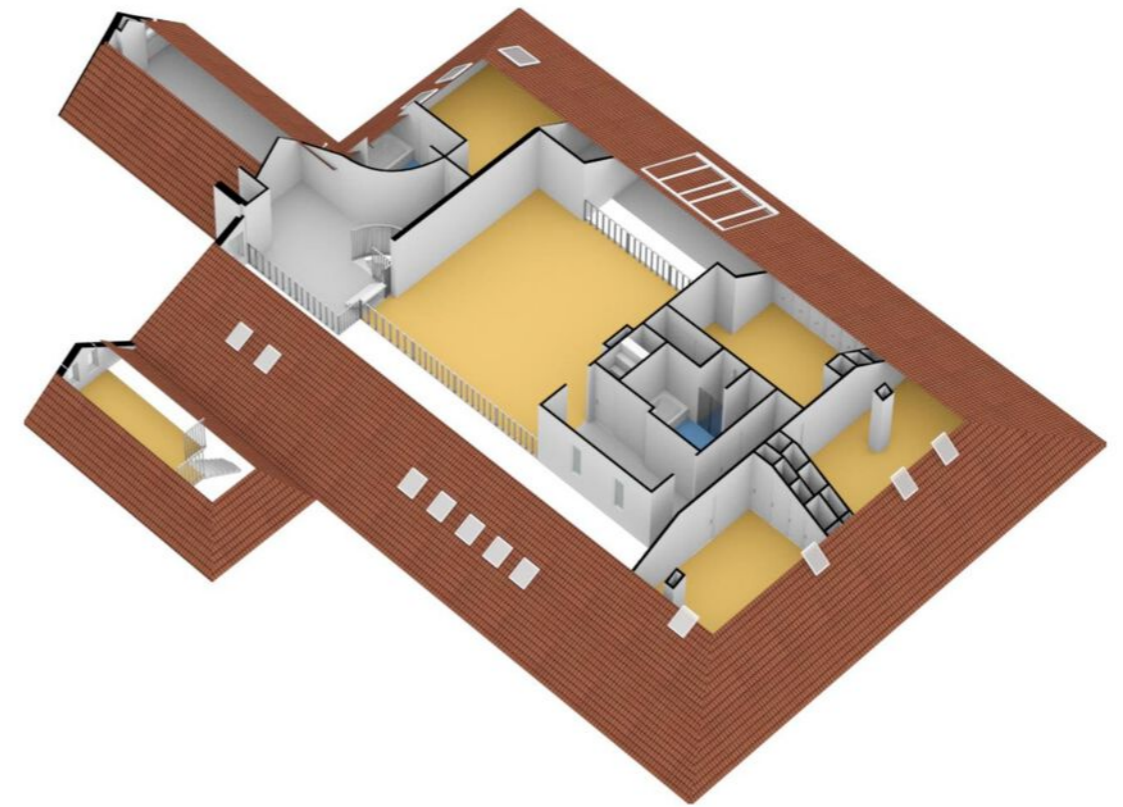




# Plattegrond Begane grond 3D

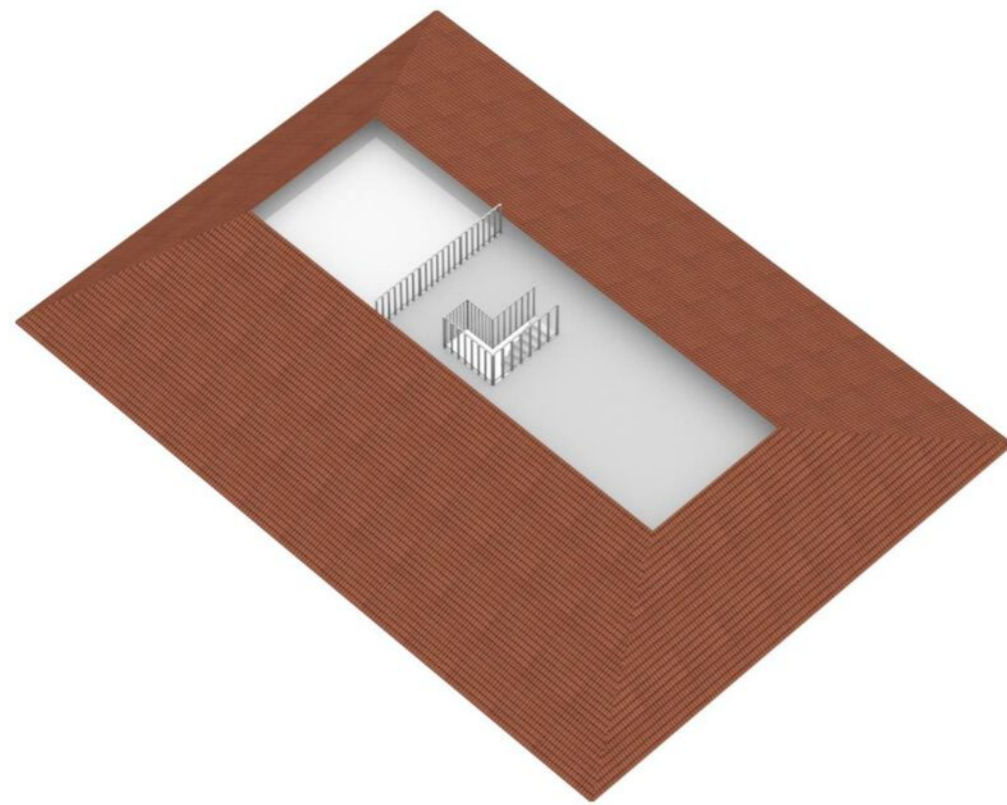


# Plattegrond 1e verdieping 3D

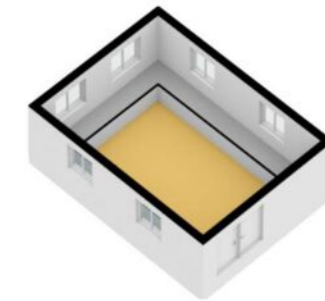




# Plattegrond 2e verdieping 3D

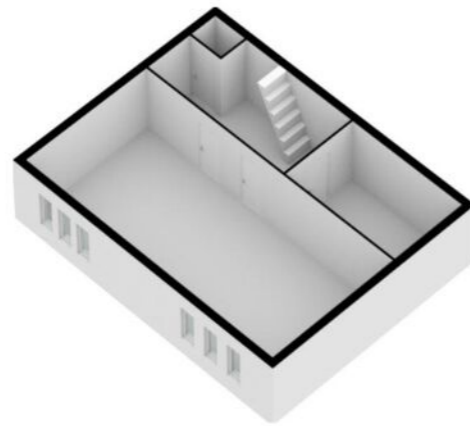


# Plattegrond Souterrain 3D

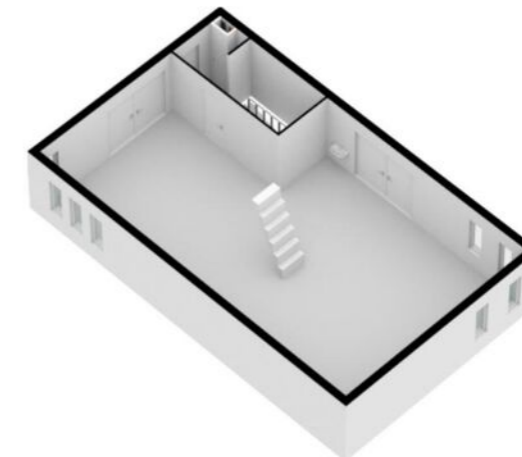




# Plattegrond Kelder 3D



# Plattegrond Garage 3D

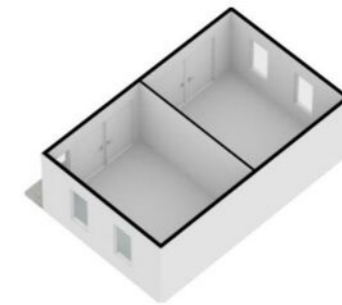




# Plattegrond 1e verdieping garage



# Plattegrond Berging 3D





# Kadaster

# Lijst van zaken



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		



# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
<b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten</b>			
- Voorzetramen Opkamer	X		
- Voorzetramen Bakhuis	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
<b>Overige tuin, te weten</b>			
- vlaggenmast(houder)	X		



# Vragenlijst

## Bijzonderheden 1 A.

Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?

Ja

Zo ja, welke?

Nieuwe pachtovereenkomst voor de weilanden. Geldig voor 2023 en 2024.

## Bijzonderheden 1 B.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? (Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Niet bekend

Zo ja, welke zijn dat?

## Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? (Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Ja

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Wij hebben de sloot laten verbreden, daardoor is land in water veranderd. De eigendomsgrenzen zijn nog hetzelfde.

## Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

## Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

## Bijzonderheden 1 F.

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Nee

# Vragenlijst

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

## Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

## Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Ja

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?

## Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

## Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening?

Nee

## Bijzonderheden 1 L.

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?

Ja

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

Ja

Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

de Weilanden zijn verpacht

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

geen

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Nee

Zo ja, hoeveel?



# Vragenlijst

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?	Ja
Zo ja, welke?	de boer die het land pacht is verantwoordelijk voor het schoonhouden van de waterkant
<b>Bijzonderheden 1 M.</b>	
Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)	Nee
Zo ja, welke is/zijn dat?	
<b>Bijzonderheden 1 N.</b>	
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?	Nee
Zo ja, toelichting:	
<b>Bijzonderheden 1 O.</b>	
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Ja
Zo ja, welke?	In januari 2023 heeft de Monumentenwacht een rapport opgemaakt met een onderhoudsstappenplan voor de komede 6 jaar. Een aantal aspecten daarvan zijn verbeterd of worden in het voorjaar nog verbeterd. Andere aspecten zullen planmatig worden uitgevoerd.
<b>Bijzonderheden 1 P.</b>	
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>Bijzonderheden 1 Q.</b>	
Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Zo ja, waarom?	
<b>Bijzonderheden 1 R.</b>	

# Vragenlijst

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)	Nee
Zo ja, waarom?	
<b>Bijzonderheden 1 S.</b>	
Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)	woning
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?	Ja
Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?	
Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?	
<b>Gevels 2 A.</b>	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>Gevels 2 B.</b>	
Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Ja
Zo ja, waar?	alleen lichte scheurvorming. zie rapport monumentenwacht
<b>Gevels 2 C.</b>	
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	circa 2010
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Ja
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	
<b>Gevels 2 D.</b>	
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Niet bekend
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	
<b>Dak(en) 3 A.</b>	
Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	
Overige daken:	circa 2009-2010 compleet nieuw geïsoleerd / nagelopen



# Vragenlijst

<b>Dak(en) 3 B.</b>	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>Dak(en) 3 C.</b>	
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>Dak(en) 3 D.</b>	
Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Nee
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	
<b>Dak(en) 3 E.</b>	
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	
Overige daken:	Nee
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	
Overige daken:	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	circa 2009-2010 compleet geïsoleerd
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Ja
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	
Overige daken:	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	
<b>Dak(en) 3 F.</b>	
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
<b>Dak(en) 3 G.</b>	
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
<b>Kozijnen, ramen en deuren 4 A.</b>	
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)	hout

# Vragenlijst

<b>Kozijnen, ramen en deuren 4 B.</b>	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	2019-2020
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Hoekema schilders Koudum
<b>Kozijnen, ramen en deuren 4 C.</b>	
Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
Zo nee, toelichting:	
<b>Kozijnen, ramen en deuren 4 D.</b>	
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	
<b>Kozijnen, ramen en deuren 4 E.</b>	
Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
Zo ja, welk type glas? (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)	weet ik niet in het bakhuis en in de opkamer hebben wij voorzetramen laten plaatsen. alle andere ramen waren naar onze standaard goed.
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Ja
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	
<b>Kozijnen, ramen en deuren 4 F.</b>	
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? (Denk aan lekkende ruiten.)	Ja
Zo ja, waar?	Helaas is de uitvoering van de voorzetramen in het bakhuis niet naar afspraak verlopen en zit er nu condens tussen het raam en het voorzetraam. De voorzetramen moeten worden weggehaald en na een droogperiode weer worden gemonteerd. Naast de voordeur van de woning aan de zuidkant is een klein raampje met condensvorming.



# Vragenlijst

## Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.) Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie? Ja

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? 2009-2010

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? Nee

Zo ja, waar?

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

# Vragenlijst

Is de kruipruimte toegankelijk?

Is de kruipruimte droog?

Zo nee of meestal, toelichting:

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Nee

Zo ja of soms, toelichting:

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? Nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? N.v.t

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

## Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie) cv-installatie

Is/zijn de installatie(s) eigendom? Ja

Zo nee, toelichting: (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/ leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s): ?

Type(nummer) van de installatie(s): ?

Installatiedatum van de installatie(s): ?

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? 2022

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Henk de Vries Koudum

## Installaties 7 B.

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden of de installatie functioneert niet goed) Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

## Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden? Ja



# Vragenlijst

Zo ja, welke?	In een van de badkamers wordt de verwarming niet warm. Installatiebedrijf Henk deVries komt bij volgende gelegenheid.
<b>Installaties 7 D.</b>	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zo ja, waar en welke?	
<b>Installaties 7 E.</b>	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>Installaties 7 F.</b>	
Heeft u vloerverwarming in de woning?	Ja
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:	Nee
warm water:	Ja
overig, namelijk	
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	Wel: beneden in de hal, melkkamer, de complete woonkamer, en in de badkamer van het bakhuis. Niet: in de keuken, opkamer, in het bakhuis en het appartement achter
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	
<b>Installaties 7 G.</b>	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>Installaties 7 H.</b>	
Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Ja
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.	
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	54
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja

# Vragenlijst

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.	Totaal oplevering 2022/23: 8.589 kWh Wp weet ik niet.
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	?
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Nee
Zo ja, welke?	
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	?
Installateur:	
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	22/23
Aantal kWh:	8.589 kWh
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	Nee
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
<b>Installaties 7 I.</b>	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	
<b>Installaties 7 J.</b>	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	april 2023
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja
<b>Installaties 7 K.</b>	
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)	Nee
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>Installaties 7 L.</b>	
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
Zo ja, waar bevindt deze zich?	een laadpaal niet, maar het electro-kastje is er om er makkelijk een neer te zetten



# Vragenlijst

Blijft deze achter?	
<b>Installaties 7 M.</b>	
Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Ja
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	?
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	circa 2010-2011
<b>Installaties 7 N.</b>	
Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)	Ja
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	circa 2010
<b>Installaties 7 O.</b>	
Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	?
<b>Sanitair, riolering en keuken 8 A.</b>	
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Ja
Zo ja, welke?	In Master-Bathroom heeft een wastafel een klein barstje
<b>Sanitair, riolering en keuken 8 B.</b>	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	circa 10 jaar oud
<b>Sanitair, riolering en keuken 8 C.</b>	
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Zo nee, welke niet?	
<b>Sanitair, riolering en keuken 8 D.</b>	
Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja

# Vragenlijst

<b>Sanitair, riolering en keuken 8 E.</b>	
Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>Sanitair, riolering en keuken 8 F.</b>	
Is er een andere voorziening, zoals een septic tank, beerput of dergelijk aanwezig?	Nee
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?	
<b>Sanitair, riolering en keuken 8 G.</b>	
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	keukenblok 2023 rest keuken is ouder
<b>Sanitair, riolering en keuken 8 H.</b>	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	circa 2010
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	
<b>Sanitair, riolering en keuken 8 I.</b>	
Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)	Nee
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	
<b>Diversen 9 A.</b>	
Wat is het bouwjaar van de woning?	circa 1880
<b>Diversen 9 B.</b>	
Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)	Nee
Zo ja, welke en waar?	
<b>Diversen 9 C.</b>	
Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Nee



# Vragenlijst

## Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning? Niet bekend  
 Zo ja, waar?

## Diversen 9 E.

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen) Nee

## Diversen 9 F.

Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? Nee

## Diversen 9 G.

Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering) Nee

## Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd? Nee  
 Zo ja, is er een onderzoeksrapport?  
 Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

## Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? Nee  
 Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?  
 Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? N.v.t

## Diversen 9 J.

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) Nee  
 Zo ja, waar?

## Diversen 9 K.

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? Nee  
 Zo ja, waar?  
 Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? N.v.t  
 Zo ja, wanneer?  
 Zo ja, door welk bedrijf?

# Vragenlijst

## Diversen 9 L.

Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn) Nee  
 Zo ja, waar?

## Diversen 9 M.

Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning? Ja  
 Zo ja, welke ver-/aانبouwingen?

Zo ja, in welk jaartal? om 2010 is de verbouwing begonnen. Hoe lang het geduurd heeft is niet bekend.  
 Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? verschillende firmas uit Friesland

## Diversen 9 N.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? Nee  
 Zo ja, welke?

## Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet? Nee

## Diversen 9 P.

Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? Nee  
 Zo ja, welke label?

## Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?  
 Belastingjaar?

## Vaste lasten 10 B.



# Vragenlijst

Wat is de WOZ-waarde?	1833000
Peiljaar?	2022
<b>Vaste lasten 10 C.</b>	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	1101
Belastingjaar?	2022
<b>Vaste lasten 10 D.</b>	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	2313
Belastingjaar?	2022
<b>Vaste lasten 10 E.</b>	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	
Elektra:	
Water:	45
Stadsverwarming:	
Anders:	Gas en Elektra samen per 1 juni 2023: €495.
Te weten:	967
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m <sup>3</sup> ):	
Elektriciteit hoog (kWh):	970
Elektriciteit laag (kWh):	1605
Elektriciteit totaal (kWh):	2575
Water (m <sup>3</sup> ):	22
Stadsverwarming (GJ):	
Anders:	
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	3
<b>Vaste lasten 10 F.</b>	
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)	Nee
Zo ja, welke?	
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.	
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:	
Duur:	

# Vragenlijst

<b>Vaste lasten 10 G.</b>	
Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	
Heeft u alle canons betaald?	
Is de canon afgekocht?	
Zo ja, tot wanneer?	
<b>Vaste lasten 10 H.</b>	
Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Ja
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?	
<b>Vaste lasten 10 I.</b>	
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Nee
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	parkeren op eigen terrein, minstens 4 autos
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?	
<b>Garanties 11 A.</b>	
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)	Nee
Zo ja, welke?	
<b>Nadere informatie 12 A.</b>	
Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)	



# Koudum



Koudum, 'het warme hart' van Zuidwest Friesland". Met zijn centrale ligging in het zuidwesten van Friesland aan de Friese meren: de Morra en de Fluessen, is Koudum een aantrekkelijk dorp om te wonen, maar ook om vakantie te vieren. Het is een ideale uitvalbasis voor je watersportvakantie of wandel- en fietstochten door het schitterende (Gaasterlandse) landschap.

In het knusse centrum vind je gezellige winkeltjes om daarna lekker een hapje te eten of een drankje te doen bij één van de horecagelegenheden.

Koudum vervult een centrale functie in de regio door voorzieningen op het gebied van onderwijs (zowel basis- als voorgezet onderwijs), dienstverlening, sportverenigingen en recreatie. Het dorp deelt een treinstation met het naastgelegen dorp Molkwerum en is daarmee zowel over het spoor, de weg, als het water uitstekend bereikbaar.

Ervaar de cultuur door de Martinikerk, de galleries en het beeldhouwcentrum in het dorp van Koudum te bezoeken. Of geniet op de Friese meren van eindeloos veel watersportmogelijkheden zoals varen, zeilen, suppen en flyboarden. Bekijk ook de website: <https://koudum.nl/>



## Wist je dat...

- Het dorp telt ca. 2.750 inwoners
- Een echte specialiteit uit het dorp zijn "Koudumer Beantsjes" (sperzieboontjes)
- Er zijn meerdere jachthavens, campings en vakantieparken in de nabije omgeving
- Zeilles mogelijk voor jong en oud

# Wonen in

Friesland is een prachtige provincie met een eigenzinnig karakter. Van Waddenzee tot Drents-Friese Wold en van Lauwersmeer tot IJsselmeer. Tot de rand toe gevuld met onontdekte plekjes en eindeloze luchten. Wonen in Friesland verveelt nooit! Ga er op uit met je (huur)boot om een tocht te maken over een van de prachtige meren. Of bezoek de 11-steden met ieder hun eigen karakter en eigen fontein. Tijdens een vrij weekend pak je de veerdienst naar één van de Waddeneilanden en ga op avontuur op deze schitterende plekken midden in de in 2009 tot UNESCO werelderfgoed uitgeroepen Waddenzee.

# Friesland

## Skûtsjesilen

Een skûtsje is een houten of stalen Friese tjalk gebouwd voor het vervoer van vracht in Friesland. Afhankelijk van het seizoen vervoerden ze mest, aardappelen en andere bulkgoederen. Het skûtsjesilen is pas sinds eind van de jaren '20 bekend in Friesland. Het is een belangrijk stuk Friese folklore en traditie. Aan de wedstrijd mogen 14 schepen meedoen met daarop 14 personen aan bemanning. De skûtsjes vertegenwoordigen alle een dorp of stad. Dit evenement vind in de zomer plaats en is geweldig om mee te maken.









# Ook snel de waarde van jouw woning weten?

Vraag dan vrijblijvend een gratis waarde-bepaling aan!



ZIEN WE ELKAAR SNEL?



**Makelaardij  
Sneek**

**Makelaardij Sneek**

Oud Kerkhof 4, 8601 EE Sneek

0515-431543 | [info@makelaardijsneek.nl](mailto:info@makelaardijsneek.nl)



MAKELAARDIJSNEEK.NL