

Mieden 6 te De Westereen

Vraagprijs: €825.000,- k.k.

Soms is een plek zo speciaal, dat het bijna letterlijk onbeschrijfelijk is...gelegen midden in het natuurgebied Zwagermieden, omringd door rust en ruimte, maar toch op korte afstand van de levendigheid van De Westereen, met supermarkten, winkels en een treinverbinding binnen handbereik. Als je houdt van een serene omgeving, rijk aan fiets- en wandelpaden, dan is dit de plek die perfect bij je past. Deze unieke woonboerderij staat op een royaal perceel van ca. 19.110 m² eigen grond, met talloze mogelijkheden voor het houden van dieren. Zo is er een eigen rijbak en zijn er in 2007 prachtige paardenstallen bijgebouwd in landelijke stijl. Ook zijn er gastenverblijfmogelijkheden in dit zeer veelzijdige geheel.

Een uniek object zoals dit kom je zelden tegen. Zeker niet op zo'n prachtige locatie. Midden in de natuur, omgeven door weilanden, in alle rust en toch dichtbij de voorzieningen. Alles is met oog voor detail en luxe afgewerkt. Neem de tijd om de foto's en video te bekijken voor een eerste indruk, maar de beste manier om de volledige charme en potentie van deze woning te ervaren, is door een bezichtiging ter plaatse. Onze flexibele makelaars leiden u graag rond op deze unieke locatie en delen onze enthousiasme dan ook graag met u bij dit geheel aan de Mieden 6 in De Westereen. Wacht niet langer en maak vandaag nog een afspraak om deze droomplek te ontdekken.

Indeling

Begane grond:

Overdekte zijentree, hal met aansluitend de woonkamer met houtkachel en openslaande deuren naar de tuin, de woonkeuken met een keurige moderne keukenopstelling voorzien van inbouw-apparatuur, een werkkamer, het ruime toilet met wandcloset en fontein, de moderne badkamer met inloofdouche, een wasmeubel met dubbele wasbak en vloerverwarming, de bijkeuken met witgoedaansluitingen, een uitstortgootsteen en de cv-opstelling.

Vanuit de werkkamer komen we in de stalruimte met open zolderruimte, 3 stallen, een berging, openslaande toegangsdeuren en aansluitend de dubbele garage van ca. 46m².

De eerste verdieping:

Een overloop met aansluitend vier slaapkamers.

Tweede verdieping:

Middels vlizotrap te bereiken zolderruimte.

Naast de boerderij staat het prachtige tuinhuis met overkapping en achter gelegen berging. Aan de achterzijde van de boerderij staat de in landelijke stijl gebouwde schuur met overkapping, voorzien van twee paardenboxen met de mogelijkheid om er nog twee boxen te plaatsen.

Voor dierenliefhebbers is dit een waar paradijs. De woonboerderij beschikt over bijbehorende weilanden, een luxe gedraineerde rijbak en hoogwaardige dierenverblijven die van alle gemakken zijn voorzien.

De boerderij is traditioneel gebouwd in 1930 en is in de afgelopen jaren volledig gemoderniseerd en aangepast aan de eisen van nu. Het energielabel A is bijzonder gunstig. Het onderhoud van deze boerderij is uitstekend. In 2017 is het voegwerk vernieuwd en geïmpregneerd, ook de cv-installatie is toen vernieuwd. In 2003 is het dak volledig vervangen, inclusief nieuwe dakpannen en isolatie aan de woonzijde. In 2018 zijn er 16 zonnepanelen geplaatst, en de meest recente verbetering is de in dit jaar aanlegde waterleiding. Daarnaast is het ook nog eens zeer waterzuinig dankzij de eigen waterbron.

De Westereen, voorheen bekend als Zwaagwesteinde, is een dynamisch dorp met veel faciliteiten. Ook zijn er supermarkten, vele winkels en gezellige (avond en dag)horeca. Qua vervoer biedt het dorp een uitstekende treinverbinding naar Leeuwarden en Groningen, naast diverse buslijnen. Dit zorgt voor goede bereikbaarheid en connectiviteit.

Sport is een belangrijk aspect in De Westereen. Er zijn meerdere sportclubs en -velden waar verschillende sporten beoefend worden.

De omgeving:

Mieden 6 in De Westereen ligt middenin een prachtige, natuurrijke omgeving die uitnodigt tot ontspannen en actief genieten. De omgeving wordt gekenmerkt door uitgestrekte weilanden, waar diverse fietsroutes doorheen slingeren, perfect voor het verkennen van het Friese landschap. Flora en fauna zijn hier volop aanwezig, wat het een ideale plek maakt voor natuurliefhebbers. Vlakbij ligt het vaarwater de Zwemmer, een geliefde locatie voor watersport en ontspanning aan het water. Daarnaast biedt de nabijgelegen Rinsma Pôle een recreatieve hotspot, waar je kunt wandelen, picknicken en genieten van de rust en ruimte van Friesland.

Het dorp De Westereen:

De locatie van De Westereen is ideaal: via de provinciale weg, de Centrale As, bereikt men snel Leeuwarden (15 minuten) en de snelweg A7 bij Drachten (20 minuten). Dit maakt het dorp zowel een aantrekkelijke woonplaats als een strategisch punt voor reizen en zaken. Voor recreatie zijn er ook in de omgeving opties zoals natuur- en wandelgebieden, campings en een jachthaven, wat het dorp aantrekkelijk maakt voor zowel bewoners als bezoekers. Ook op het gebied van onderwijs is De Westereen goed voorzien met verschillende scholen.

Daarnaast is gelegen op korte afstand van de vestingstad Dokkum, Een van de Friese elfsteden met een regionale verzorgingsfunctie voor heel Noordoost-Friesland. Hier vindt een een uitgebreid voorzieningsniveau met o.a. een ziekenhuis, diverse scholen (zowel basis als voortgezet en speciaal onderwijs), een tropisch zwembad en diverse sport faciliteiten en verenigingen.

Verkoper aan het woord

Ons huis staat middenin het prachtige natuurgebied. Hier heb je nog rust en ruimte en de drukte kan je opzoeken. Dokkum, Groningen en Leeuwarden is met de komst van de Centrale As zeer dichtbij.

De Westereen is een dorp met vele faciliteiten, waaronder een goede sportschool, een winkelcentrum, scholen enz.

Houdt u van natuur, een rustige woonomgeving, wandelen, fietsen of paardrijden, dan is dit huis wat bij u past.

Voor ons is het huis te groot geworden, maar wat betreft de omgeving willen wij zeker niet weg!

Kenmerken

| Object gegevens | |
|-----------------|--------------------|
| Soort woning | Woonboerderij |
| Type woning | Vrijstaande woning |
| Bouwjaar | 1930 |

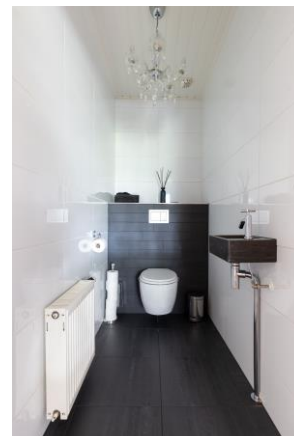
| Maten object | |
|---------------------------------|-----------------------|
| Aantal kamers | 10 kamers |
| Aantal slaapkamers | 5 slaapkamer(s) |
| Inhoud woning | 1.267 m ³ |
| Perceel oppervlakte | 19.110 m ² |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | 156 m ² |
| Woonkamer | 28 m ² |

| Details | |
|------------------|--|
| Ligging | Aan park, aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen |
| Bijzonderheden | Gedeeltelijk gestoffeerd |
| Voorzieningen | Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie |
| Schuur / berging | Aangebouwd steen |
| Garage | Aangebouwd steen 144 m ² (1.200 bij 1.200 cm) |
| Kabel | Nee |
| Buitenzonwering | Nee |

| Energie | |
|--------------|---|
| Energielabel | A |
| Isolatie | Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, HR-glas |
| Verwarming | C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk |
| Warmwater | C.v.-ketel |

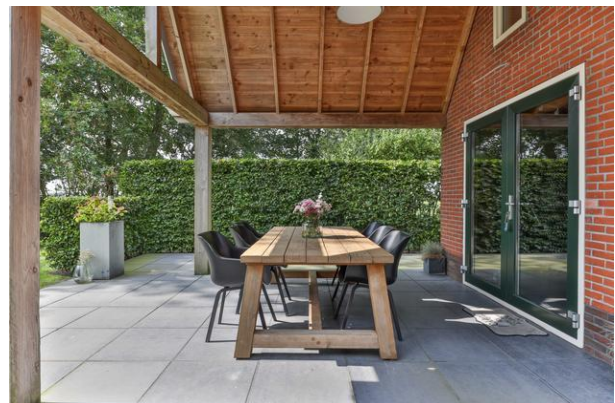
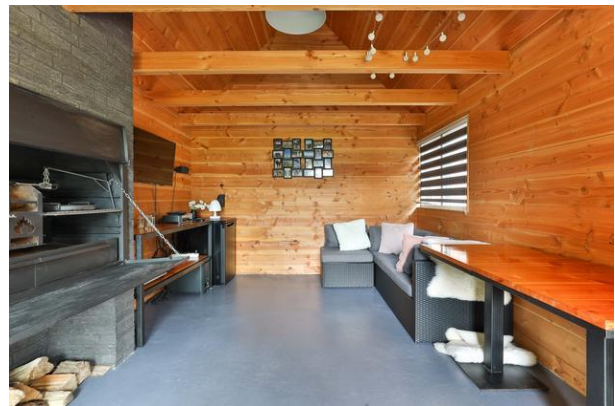
| Tuin gegevens | |
|---------------|-------------|
| Tuin | Tuin rondom |
| Hoofdtuin | Tuin rondom |
| Kwaliteit | Verzorgd |





















De *Flexibele*
Makelaar



vastgoedcert
gecertificeerd



KijkMijnHuis



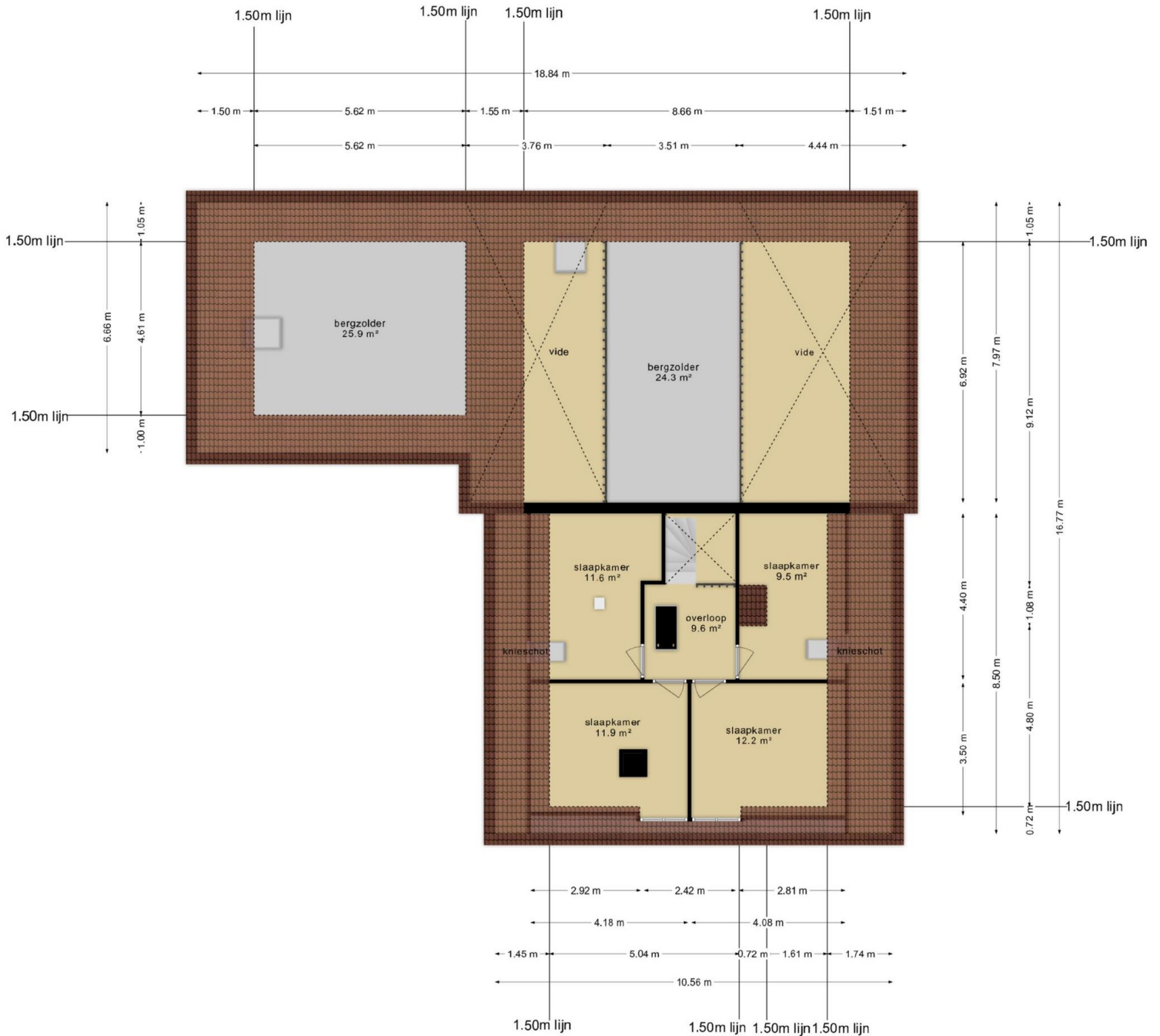
Surhuisterveen
Jan Binneslaan 2a
9231 CB Surhuisterveen

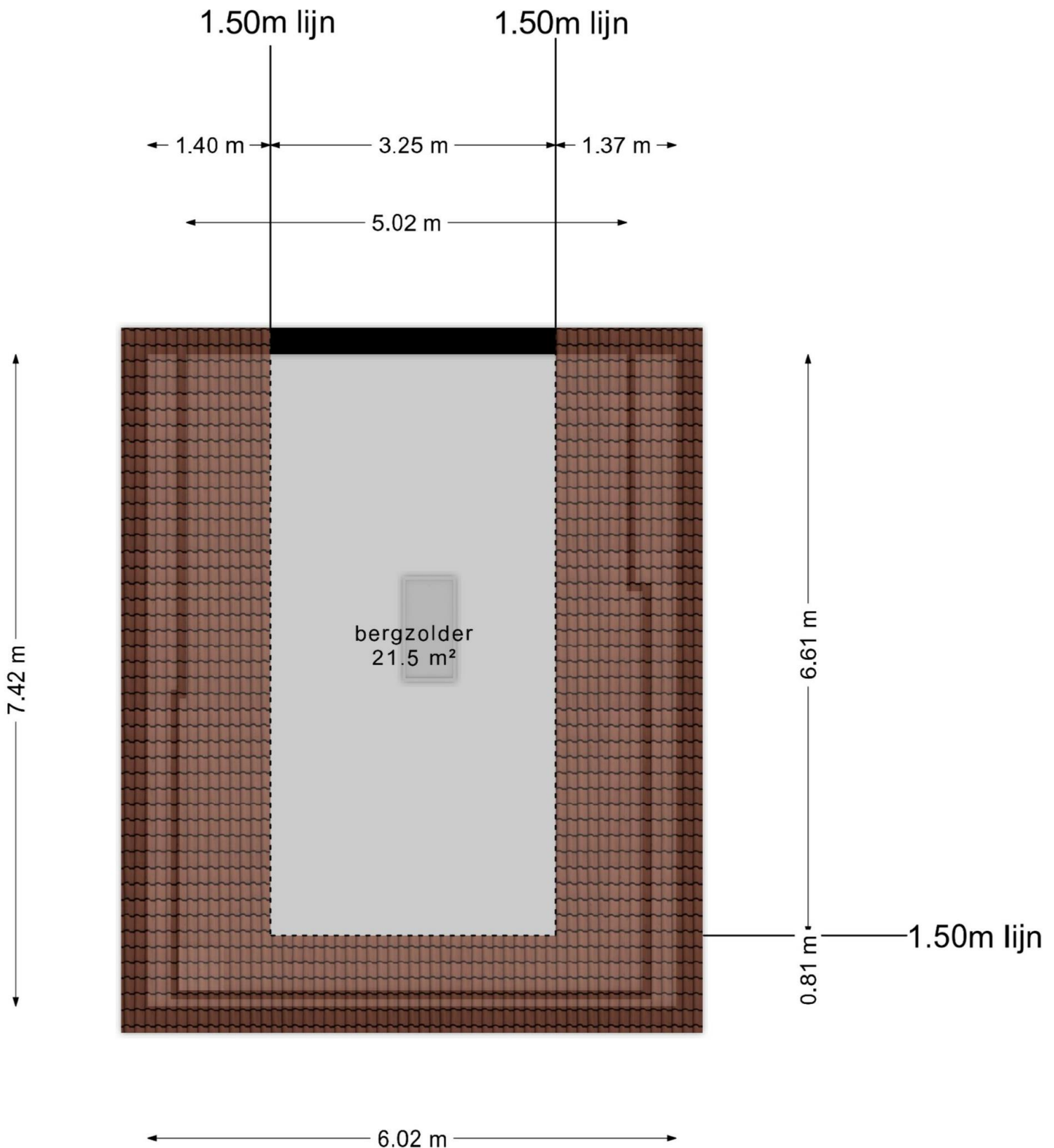
Postadres Jan Binneslaan 2a, 9231 CB Surhuisterveen

Grootegast
Hoofdstraat 116
9861 AK Grootegast

T 0512 - 369 122
F 0512 - 369 127
E info@flexibele-makelaar.nl
I www.flexibele-makelaar.nl

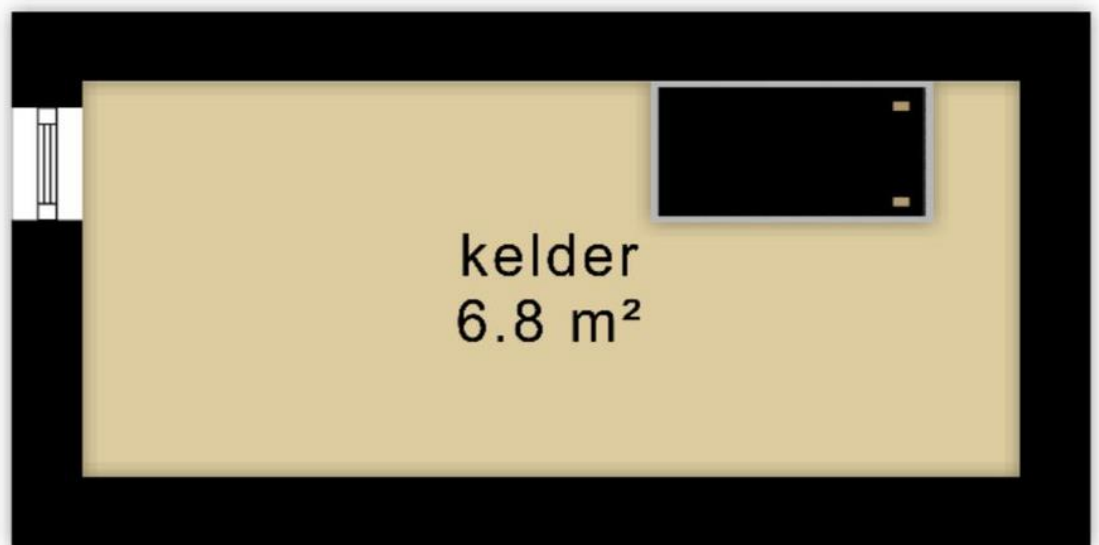


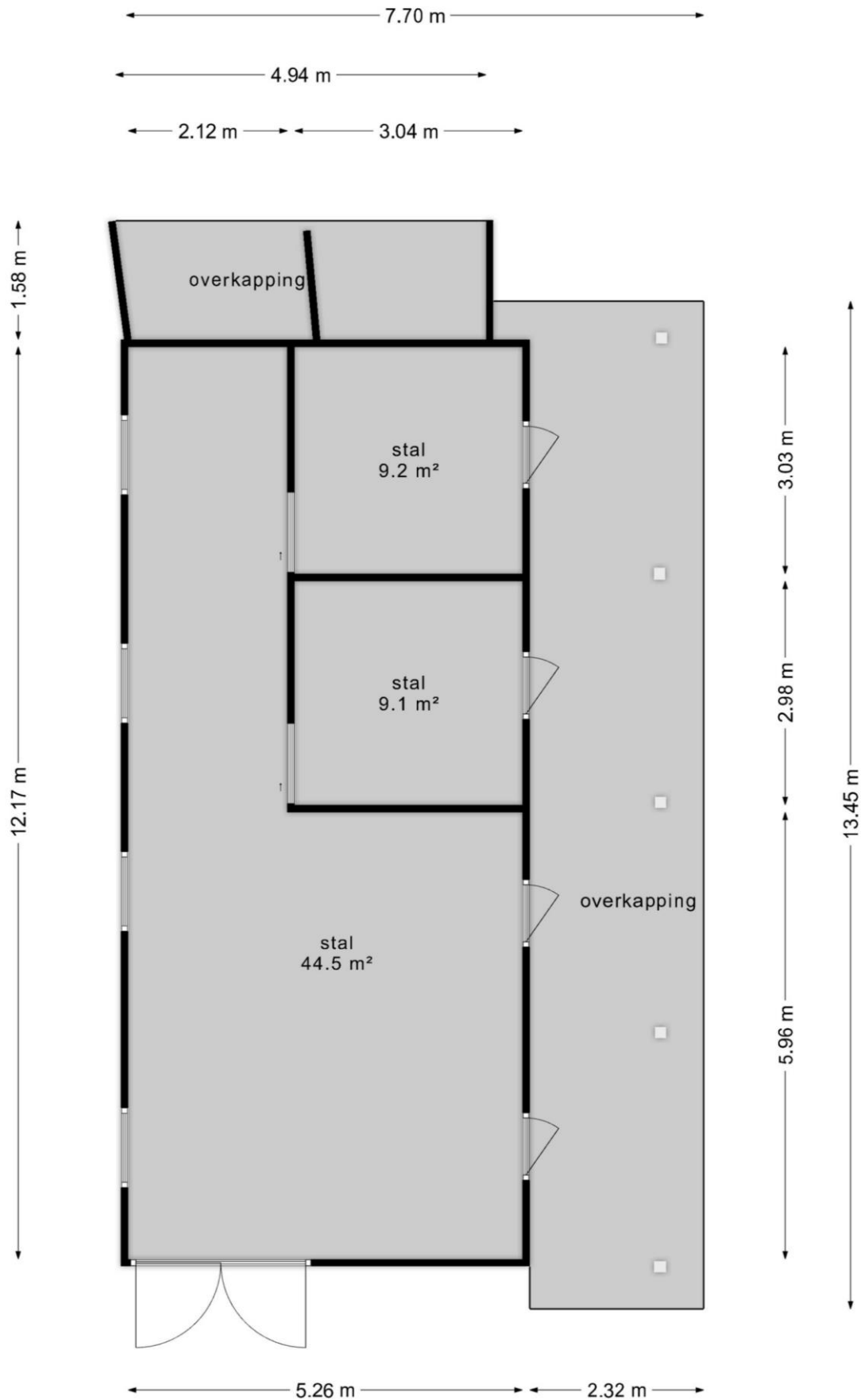




← 4.00 m →

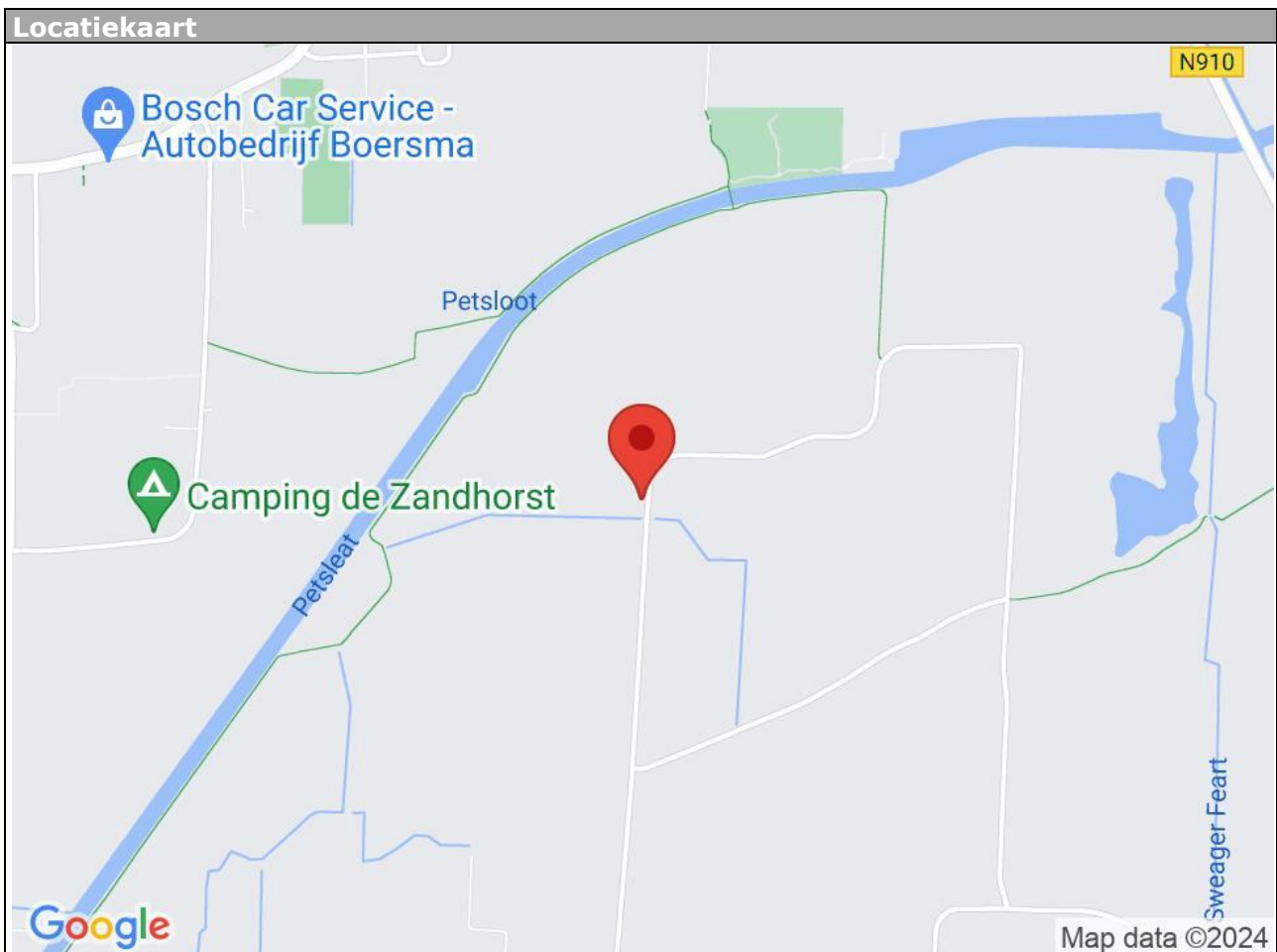
↑ 1.69 m ↓

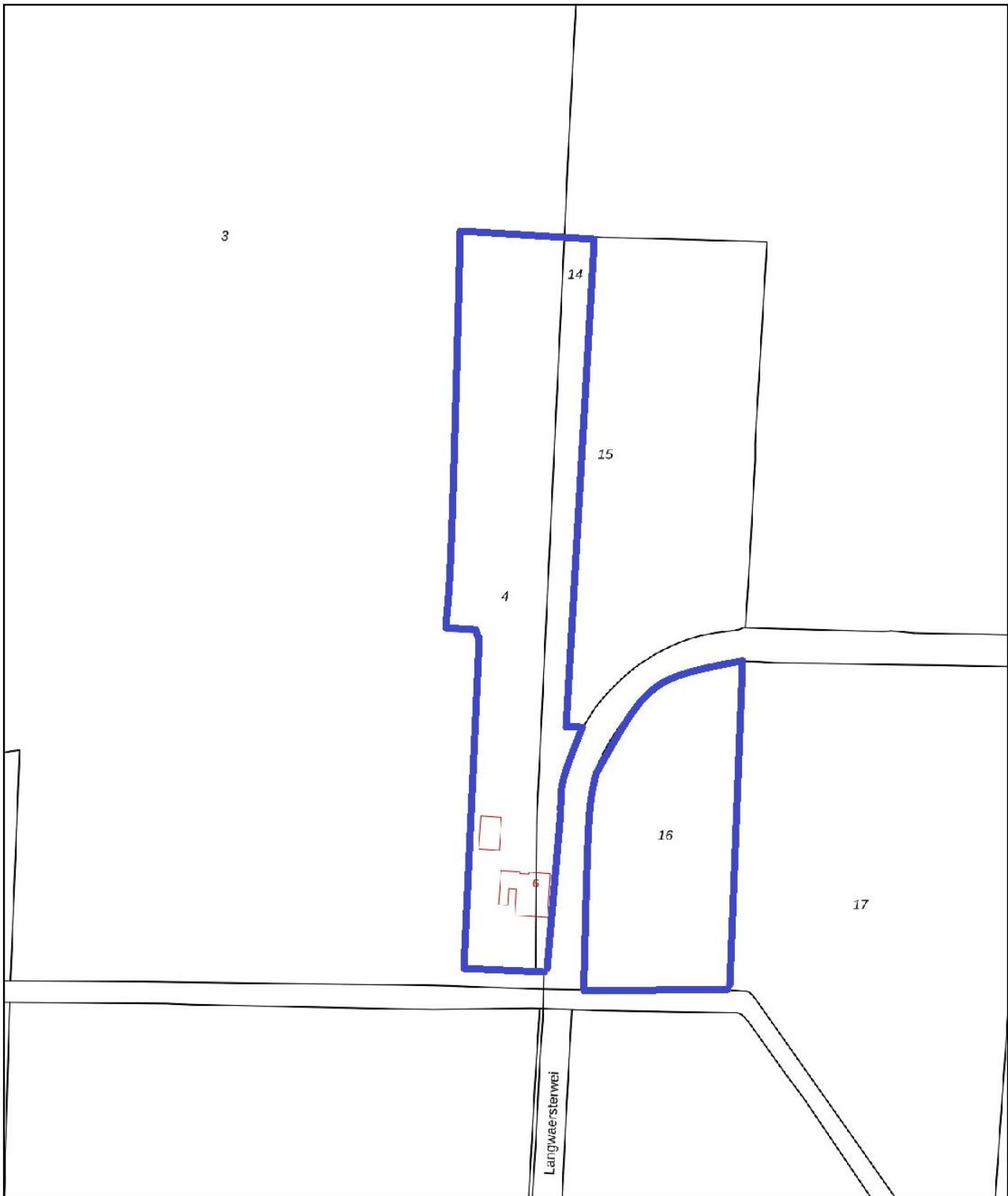





Locatie

| Adres gegevens | |
|-------------------|----------------------|
| Adres | Mieden 6 |
| Postcode / plaats | 9271 VD De Westereen |
| Provincie | Friesland |





| | | |
|--|---|--|
| <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 juli 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Veendam</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 4</p> <p>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.</p> | <p>kadaster</p>  |
|--|---|--|



Beste potentiële eigenaar van **de Mieden 6 te De Westereen**,

Om u alvast een indicatie te geven van de maandlasten hebben wij voor u een globale hypotheekberekening gemaakt, met als uitgangspunt het volledig financieren van de vraagprijs €825.000,00.

De maandlast komt dan uit op ca. **netto € 2.253** (bruto € 3.359). Dit bedrag is inclusief rente en aflossing (aflossen helft koopsom in 30 jaar, rente 10 jaar vast).

Uw mogelijkheden bespreken wij graag met u in een persoonlijk adviesgesprek. De uiteindelijke maandlast is afhankelijk van uw wensen en uw persoonlijke situatie. Dit eerste gesprek is geheel **gratis en vrijblijvend**.

Wij adviseren en bemiddelen voor nagenoeg alle partijen. Wij vergelijken op prijs en voorwaarden zodat u de best passende hypotheek krijgt. Wij zijn u graag van dienst. U bent van harte welkom op ons kantoor aan de Jan Binneslaan 2 a te Surhuisterveen. Desgewenst komen wij natuurlijk ook bij u thuis.

Succes met de eventuele aankoop en wellicht tot ziens!



Wiebe Wiersma (**hypotheekadviseur**)

06-13024155 | info@wiersmadvies.nl | wiersmadvies.nl

Rentevast voor 10 jaar vanaf 3,46% (datum 07-09-2024, NHG)

Rentevast voor 20 jaar vanaf 3,75% (datum 07-09-2024, NHG)

WiersmAdvies adviseert en bemiddelt o.a. voor onderstaande geldverstrekkers:



a.s.r.
de nederlandse
verzekerings
maatschappij
voor alle
verzekeringen



tulp hypotheek



Aanvullende informatie:

Brochure: de brochure is met zorg samengesteld op basis van de door ons, en o.a. de verkoper, aangeleverde informatie en tekeningen. Wij zijn niet aansprakelijk voor onjuiste of onvolledige informatie in de brochure. De eventuele tekeningen, maten etc. zijn indicatief bedoeld.

Er kunnen geen rechten aan deze informatie worden ontleend. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Wij adviseren kopers voorafgaande aan het nemen van een definitieve aankoopbeslissing zelf onderzoek te doen en duidelijk te zijn richting verkoper welke informatie van doorslaggevend belang is.

Onderzoeksplicht: de onroerende zaak dient bij eigendomsoverdracht de eigenschappen te bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. De verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij u als koper bekend waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere verborgen gebreken hoeft de verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Als koper heeft u uiteraard de gelegenheid voorafgaand aan de koop het nodige (bouwkundige) onderzoek te doen.

Asbestclausule: indien de woning gebouwd is voor 1993, zal standaard in de koopovereenkomst een soortgelijke clausule worden opgenomen: In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopovereenkomst en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

Ouderdomsclausule: indien de woning meer dan 10 jaar oud is, zal standaard in de koopovereenkomst een soortgelijke clausule worden opgenomen: Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 10 jaar is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de koopovereenkomst en in artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico koper.

Bij de vaststelling van de koopsom is met voorgaande rekening gehouden zulks onverminderd de verplichting van verkoper om koper op de hoogte te stellen van gebreken waarvan hij behoort te weten dat ze voor koper van belang zijn en waarvan hij weet of vermoedt te weten dat koper ze niet kent. Koper heeft zich genoegzaam op de hoogte gesteld en/of kunnen stellen van de bouwkundige staat van het object en heeft een bouwkundige keuring laten uitvoeren.

Koopovereenkomst: als de koper en verkoper het eens worden dan is er in beginsel een overeenkomst, voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd in de model koopovereenkomst betreffende de onroerende zaak, welke zijn vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Notaris: naar keuze van de kopende partij (tenzij anders vermeld).

In de koopovereenkomst zal wel een volgende (soortgelijke) clausule opgenomen worden:

Notariskeuze

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties:

1. Het totaal aan kosten, verbonden aan de gehele of, indien van toepassing, gedeeltelijke doorhaling ten laste van verkoper en/of derden op het verkocht rustende hypothecaire inschrijvingen, kunnen slechts tot €225,00, inclusief btw, in geval van zowel een geheel als gedeeltelijk royement, voor rekening van verkoper komen. Het vorenstaande geldt per hypothecaire inschrijving. Indien de notaris hogere kosten rekent, komt het meerdere voor rekening van koper.
2. Indien de notaris andere kosten (administratiekosten, dossierkosten, betalingsverkeer, onderzoekskosten zoals BRP, VIS, CIR en CCBP etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper.

3. Indien koper kiest voor een notariskantoor dat ligt op een afstand van meer dan 25 kilometer van het adres van het verkochte pand, behoudt verkoper zich het recht voor om bij volmacht op te treden. De kosten die alsdan door de notaris in rekening zullen worden gebracht voor deze volmachtverlening zullen voor rekening van koper komen; één en ander behoudens de kosten verbonden aan de legalisatie van de handtekening van verkoper onder de volmacht, deze zullen voor rekening van verkoper komen.

Voorbehouden: indien tijdens de onderhandeling duidelijk kenbaar gemaakt wordt dat de koper bijvoorbeeld een financieringsvoorbehoud, eventueel onder Nationale Hypotheek Garantie, wenst te hanteren, zal daarvoor in de koopovereenkomst een termijn van zes weken, na datum mondelinge overeenkomst, worden opgenomen.

Oplevering: de woning wordt opgeleverd in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Voorwaarden NVM: De Flexibele Makelaar is lid van de NVM. De Algemene Consumenten-voorwaarden NVM zijn dan ook van toepassing op onze werkwijze. U kunt deze voorwaarden bij ons opvragen.

Waarborgsom/bankgarantie: tot zekerheid voor nakoming van de verplichtingen van de koper zal deze binnen 5 werkdagen na ondertekening, of in het geval van ontbindende voorwaarden, binnen een termijn van 5 werkdagen na het verlopen van de eventuele voorbehouden/ontbindende voorwaarden, een onvoorwaardelijke bankgarantie, groot 10 % van de koopsom, gesteld moeten hebben conform art. 5.1 van de koopovereenkomst. In plaats van de bankgarantie kan de koper ook een waarborgsom van 10 % bij de notaris storten.

Hypothek

Als er één voorziening is die precies op uw situatie afgestemd moet zijn, dan is het wel uw hypotheek. Met een hypotheek gaat u namelijk een langdurige financiële verplichting aan. Het is dus belangrijk dat u een hypotheek afsluit die goed past bij uw specifieke wensen en mogelijkheden. Zowel nu als in de toekomst.

Vrijblijvend adviesgesprek

Het zoeken naar een huis en de gepaste financiering begint altijd met de vraag hoeveel u kunt lenen. Verder zijn vragen als hoe u de lening wilt aflossen en hoe flexibel uw hypotheek moet zijn van groot belang. Tijdens een adviesgesprek maakt de hypotheekadviseur aan de hand van zulke vragen een grondige analyse van uw persoonlijke wensen en mogelijkheden. Vervolgens selecteren de hypotheekspecialisten een hypotheek die helemaal bij u past. Omdat wij samenwerken met onafhankelijke hypotheekadviseurs heeft u keuze uit een groot aantal aanbieders, waardoor maatwerk geleverd kan worden.

Let wel, De Flexibele Makelaar doet zelf niet aan hypotheeken, De Flexibele Makelaar houdt zich alleen bezig met makelaarswerkzaamheden.

Wel hebben zowel u als De Flexibele Makelaar en de verkoper een gezamenlijk doel; het zo goed mogelijk slagen van de hypotheek, zodat de verkoop doorgaat.

De Flexibele Makelaar is daarom ook gebrand om u zo goed mogelijk te informeren en u van een juiste hypotheekadviseur te voorzien.

Professionele begeleiding

Als u een huis koopt bij De Flexibele Makelaar staat u er wat betreft de hypotheek en verzekeringen niet alleen voor. Tijdens het gehele traject bieden wij u professionele begeleiding. Wij selecteren met u de juiste hypotheek, wij verzorgen de administratieve rompslomp, bewaken het tijdsplan naar de geldverstrekker en notaris.

Lineaire hypotheek

Bij de lineaire hypotheek lost u elke maand een gelijk bedrag af: het hypotheekbedrag gedeeld door het aantal jaren van de looptijd. Stel; de hypotheek bedraagt € 120.000,- en de looptijd is 30 jaar. In dat geval is de aflossing € 4000,- op jaarbasis. De rente wordt berekend over het nog niet afgeloste deel van de hypotheek. Daardoor daalt de te betalen rente jaarlijks. Uw bruto maandlast wordt dus elk jaar lager; uiteraard geldt dat ook voor uw fiscale voordeel. De lineaire hypotheek is geschikt voor u als u de hypotheek snel wilt aflossen.

Annuïteitenhypotheek

Gedurende de gehele rentevaste periode betaalt u elke maand hetzelfde bedrag aan rente en aflossing (de annuïteit). Aanvankelijk bestaat dit bedrag uit een groot deel rente en slechts een klein deel aflossing. Maar gaande weg wordt het aflossingsdeel groter en het rentedeel kleiner. Uiteindelijk betaalt u nauwelijks nog rente en lost u steeds sneller af. Hierdoor geniet u in de beginjaren een hoge belastingaftrek. Later wordt deze aftrekpost steeds kleiner.

De annuïteitenhypotheek is geschikt voor u als u in het begin van de hypotheek lage netto maandlasten wilt.

Andere vormen

Tot 2013 was het mogelijk andere hypotheekvormen af te sluiten dan een annuïteitenhypotheek of een lineaire hypotheek waarbij renteaftrek mogelijk was. De meeste hypotheekvormen zijn echter niet meer af te sluiten. Alleen als u onder het overgangsrecht valt, kunt u de hypotheek (fiscaal) voortzetten.

Zo voldoet u aan het overgangsrecht als uw lopende hypotheek al op 31 december 2012 bestond. In dat geval kunt u onder voorwaarden uw hypotheek laten aanpassen of meenemen naar een nieuwe woning.

Voor vragen en/of opmerkingen kunt u contact opnemen met De Flexibele Makelaar.



De Flexibele Makelaar

funda

WaldNet

NWWI



vastgoedcert
gecertificeerd



KijkMijnHuis



NR. 1 VAN NEDERLAND!

Onafhankelijk Nationaal Makelaars Onderzoek Makelmail & Vastgoedactueel
Beste makelaarswebsite (3.518 onderzochte websites)

ACTIE

GRATIS

WEGENS SUCCES VERLENGD!

PROEF VERKOPEN



DIT IS INCLUSIEF VELE EXTRA'S:

- ✓ GEEN OPSTARTKOSTEN
- ✓ GEEN TUSSENTIJDSE REKENINGEN
- ✓ GEEN ABONNEMENTSKOSTEN
- ✓ LUXEPAKKET OP FUNDA
- ✓ PROFESSIONELE WONING FOTOGRAFIE
- ✓ 360° FOTOGRAFIE
- ✓ PROFESSIONELE WONINGVIDEO
- ✓ PLAATSIING IN MEERDERE KRANTEN
- ✓ EN VEEL MEER...

**GEEN VERKOOP,
GEEN KOSTEN**
(NO CURE, NO PAY)

www.flexibele-makelaar.nl

Bezoek ons kantoor in Surhuisterveen, Jan Binneslaan 2a
of onze vestiging in Grootegast, Hoofdstraat 116

Neem nu contact op voor
een gratis waardebeoordeling
(Friesland) 0512 - 369 122
(Groningen) 0594 - 237 037



De Flexibele
Makelaar