



Sylsterwei 1 te Engwierum

Vraagprijs: €499.000,- k.k.

Zeer degelijk gebouwd, energiezuinig en een geweldige locatie (temidden van het Lauwersmeergebied en bij het Unesco werelderfgoed de Waddenzee) zijn slechts een paar kenmerken bij dit prachtige geheel. Dit prachtige landhuis (bouwjaar 2000-2003) is zeer vrij gelegen op een perceel van maar liefst ca. 5.960m² eigen grond en heeft een eigen gastenverblijf met bed en breakfast vergunning.

Rust, privacy, ruimte, uitstekende bereikbaarheid én een zeer luxueus geheel. Uniek wonen in een prachtige omgeving met geweldig uitzicht.

Engwierum is een prachtig landschap nabij het Lauwersmeer. Op een kleine afstand bevindt zich het dorp Kollum, waar alle voorzieningen als winkels, scholen, sportaccommodaties en horeca aanwezig zijn. Wilt u ook graag van alle rust en pracht genieten en de schaapjes letterlijk kunnen tellen? Neem dan snel contact met ons op om dit prachtige geheel te bewonderen, zodat wij onze enthousiasme kunnen delen. Wij zien u graag snel bij de Sylsterwei 1 te Engwierum.

Indeling

Energiezuinigheid en degelijkheid staan centraal bij deze woning. Energiezuinigheid vanwege o.a. de hoogwaardige isolatiematerialen, de 12 zonnepanelen, de HR(++) beglazing en de houtgestookte Finse houtkachel met 700 liter watervat, welke de gehele woning verwarmt, alsmede het geheel voorziet van warm water. Tevens is de gehele woning voorzien van lage temperatuur verwarming en vloerverwarming. U kunt de woning dus als nul-op-de-meter-woning gebruiken. Alle ruimten hebben hun eigen thermostaat en zijn daarom los regelbaar. Mocht u toch wensen om met een gasgestookte cv-ketel te verwarmen, dan is dit ook mogelijk. Er is namelijk ook een gasgestookte cv-combiketel aanwezig.

Degelijkheid: o.a. zeer traditionele en degelijke bouwmaterialen, grote souterrain en rolluiken in de muren.

Een aantal andere prachtbijzonderheden:

- Split-levelvertrekken;
- Luxe souterrain met o.a. een eigen wellnessruimte;
- 5 slaapkamers aanwezig (waarvan 4 met een eigen badkamer), maar meer kunnen met gemak gerealiseerd worden;
- Meerdere luxe badkamers;
- Geïsoleerde garage/berging, welke gemakkelijk omgetoverd kan worden tot extra woon-/slaapvertrek;
- Keurig rieten dak;
- Zeer uitgebreid elektrisch aanwezig (21 groepen!) met krachtstroom;
- Centraal stofzuigsysteem;
- Zeer ruime bijgebouwen met garage- en bergruimte (ca. 72m²) en overkapping;
- Veel bergruimte;
- Keurig onderhouden.

Deze luxe, zeer energiezuinige woning bestaat uit diverse woonlagen: souterrain, begane grond en 1e verdieping met leuke speelse en ruimtelijke split-level etages. Het geheel verkeert in een uitstekende staat van onderhoud en is altijd keurig aangepakt/vernieuwd. Het fraaie uitzicht over de landerijen maakt deze woning tot een perfecte woning om helemaal tot rust te komen.

Begane grond:

Voorentree naar ruime hal met uitgebreide meterkast en vaste kast; ruime tweepersoonsslaapkamer met badkamer ensuite voorzien van inloopdouche, wastafel met wastafelmeubel en een wandcloset; grote zit-/kantoorruimte welke ook gebruikt zou kunnen worden als extra slaapkamer; keuken/eetkamer voorzien van L-vormige keuken met inbouwapparatuur, schuifpui en overdekt terras; (via buitenzijde bereikbare) ruime tweepersoonsslaapkamer met badkamer ensuite voorzien van inloopdouche, wastafel met wastafelmeubel en wandcloset met wandcloset; inbandige geïsoleerde garage met vaste kasten, symmetrische deuren, brandblusinstallatie, krachtstroom en een loopdeur naar de prachttuin en overkapping met buitendouche voorzien van warm- +koudwateraansluitingen; toiletruimte met wandcloset en fontein.

Souterrain:

Wellnessruimte met sauna, ruime badkamer met douchehoek, ligbad, toilet en wastafel; ruime slaapkamer/relaxruimte met ingebouwde sauna; grote stookruimte met cv-opstelling te weten: Finse houtgestookte cv+cv-combiketel, aparte houtopslag en toegang tot de kruipruimte en vulpunt/opslag voor hout.

Eerste etage:

Zeer ruime, lichtovergoten en luxe eet-/woonkeuken (50m²!), met door de hoogte, geweldig uitzicht over water, dijken en landerijen en een heerlijk zonneterras welke bereikbaar is via dubbele openslaande tuindeuren; luxe inbouwkeuken (ca. 3 jaar oud) voorzien van vaatwasser, inductiekookplaat, softclose lades en verborgen lades, vriezer, koelkast, stoomoven, combimagnetron en spoelbak; slaapkamer met badkamer ensuite voorzien van wandcloset, inloopdouche met regendouche en wastafel + wastafelmeubel; opkamer/woonkamer en slaapkamer.

Buiten:

Ruime, vrijstaande schuurruimten/bergingen en natuurlijk de prachtig gelegen tuin te midden van het Friese coulisselandschap met de prachtige dijken, landerijen en polders, heerlijke (deels overdekte) zonneterrassen.

TIP: Het geheel is een groot en compleet geheel, laat u daarom ook inspireren door woningfilm en de plattegronden.

Kenmerken

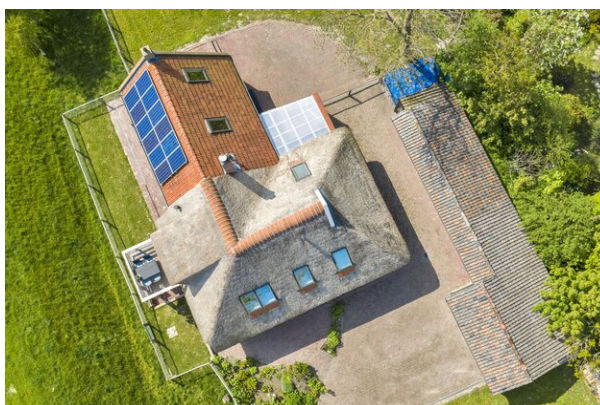
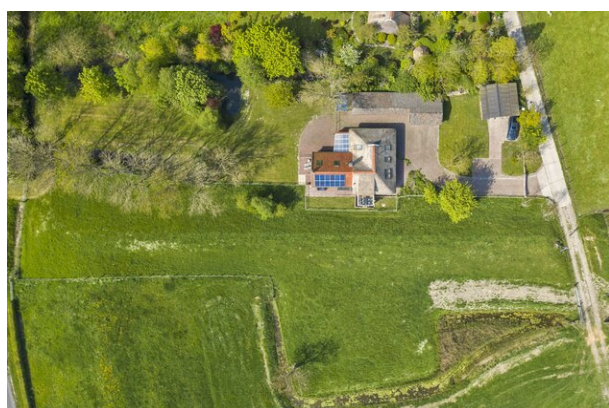
Object gegevens	
Soort woning	Landhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2003

Maten object	
Aantal kamers	8 kamers
Aantal slaapkamers	5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	815 m ³
Perceel oppervlakte	5.960 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	253 m ²
Woonkamer	14 m ²

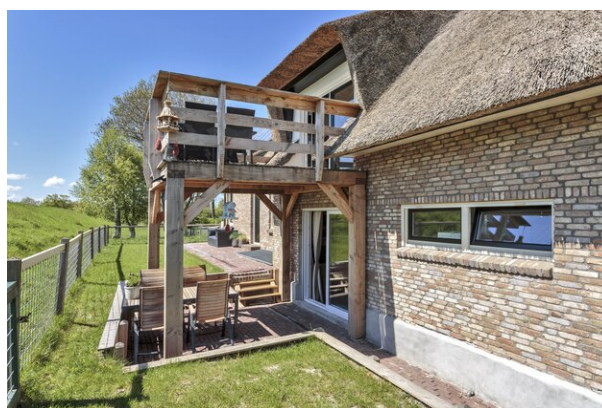
Details	
Ligging	Aan rustige weg, vrij uitzicht, beschutte ligging, open ligging, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd, dubbele bewoning mogelijk
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Energie	
Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming geheel
Warmwater	C.V.-Ketel, Centrale voorziening

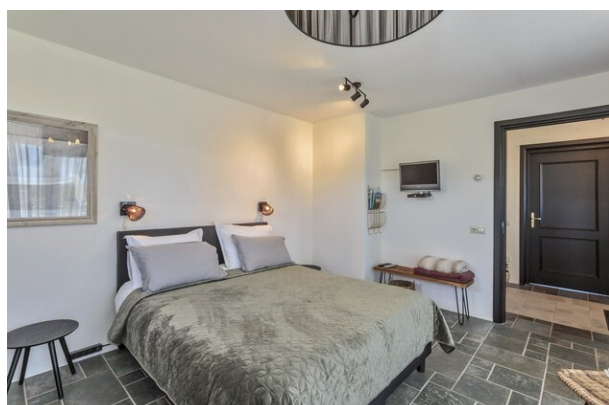
Tuin gegevens	
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Kwaliteit	Verzorgd

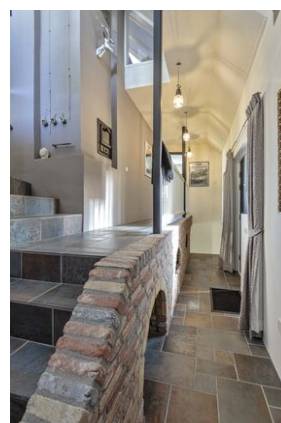
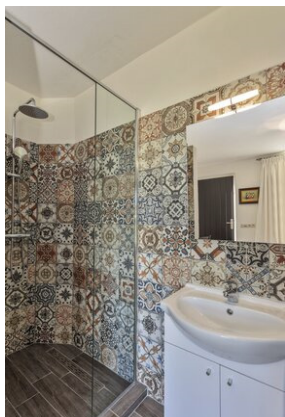




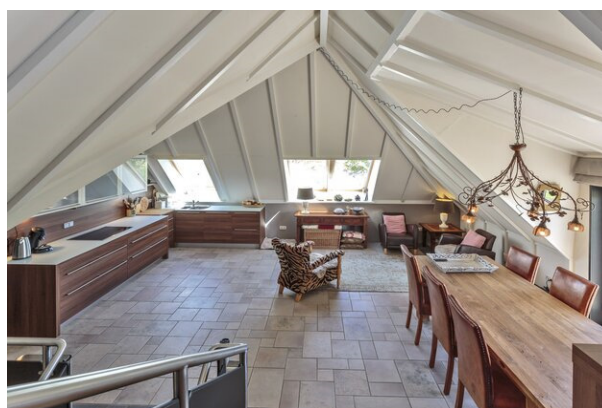


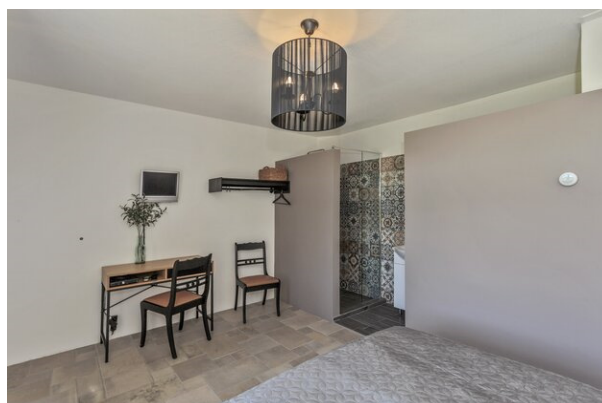
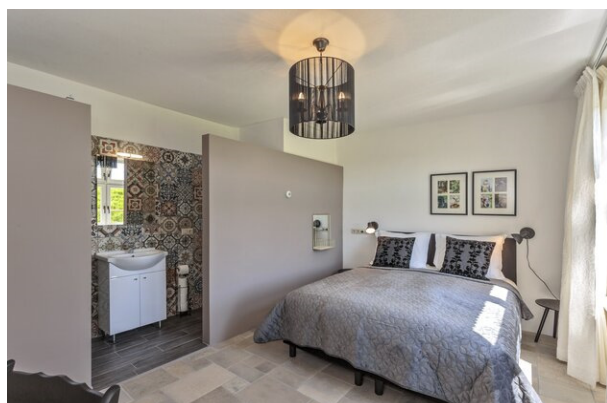
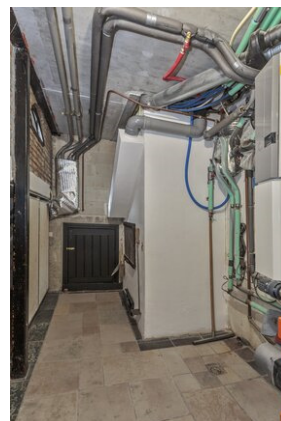
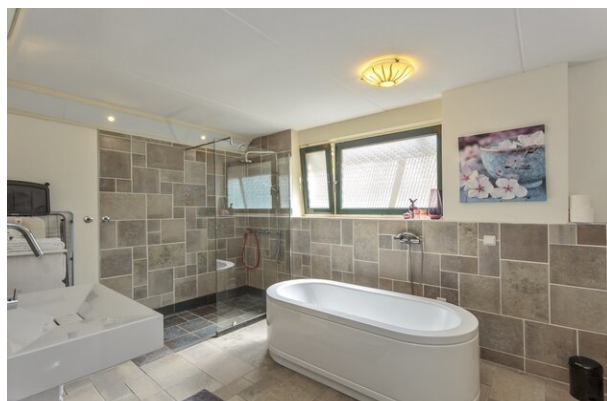






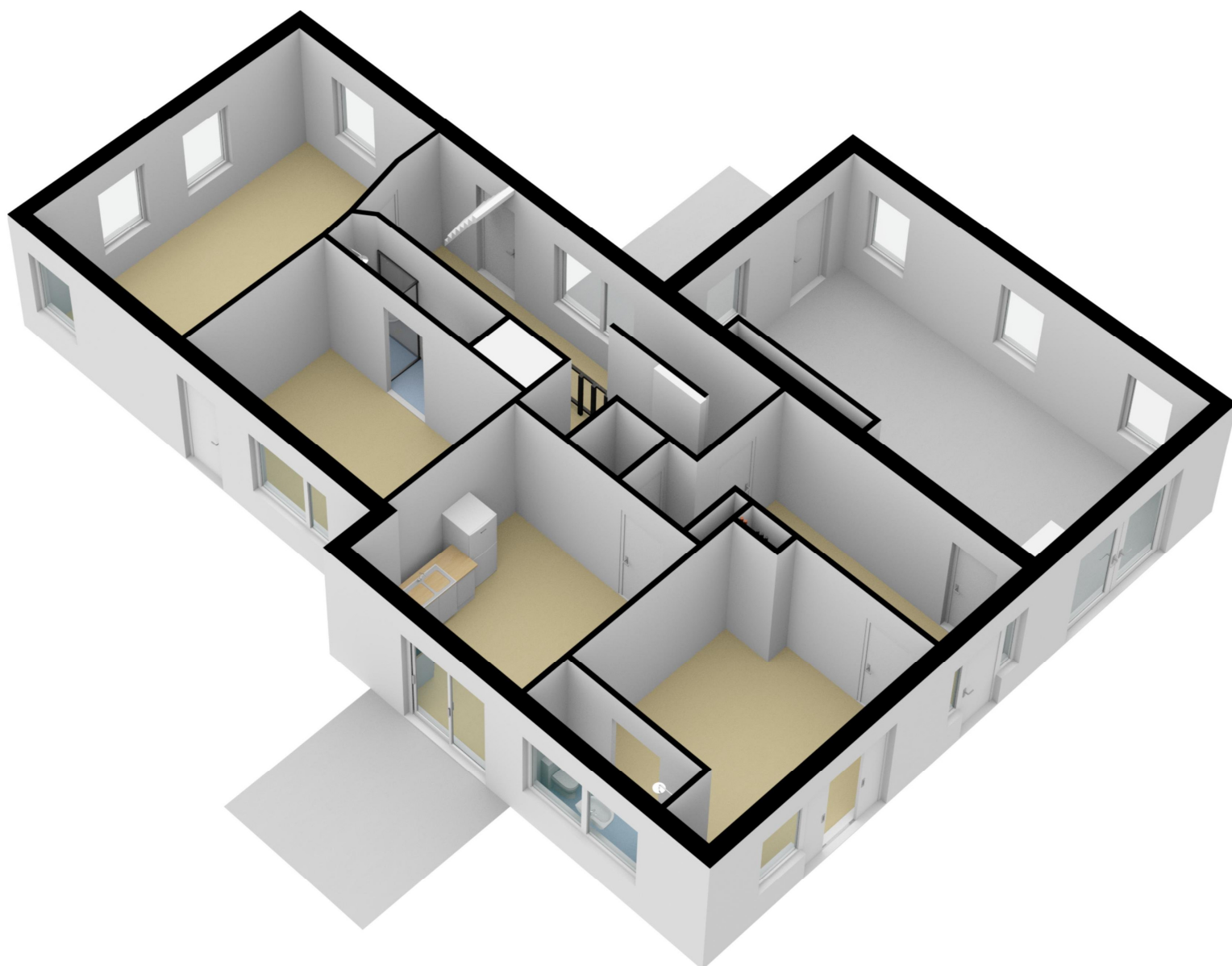


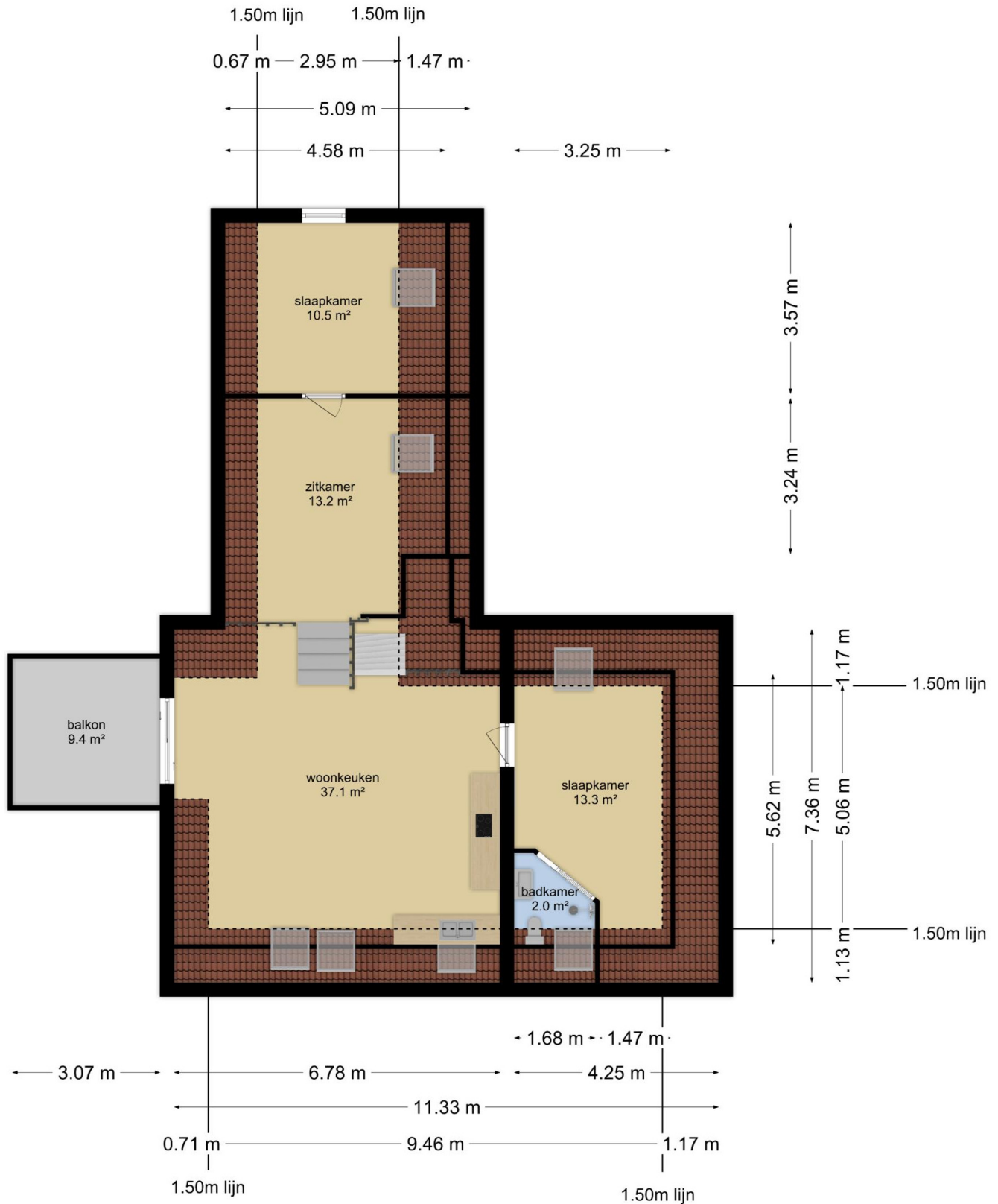


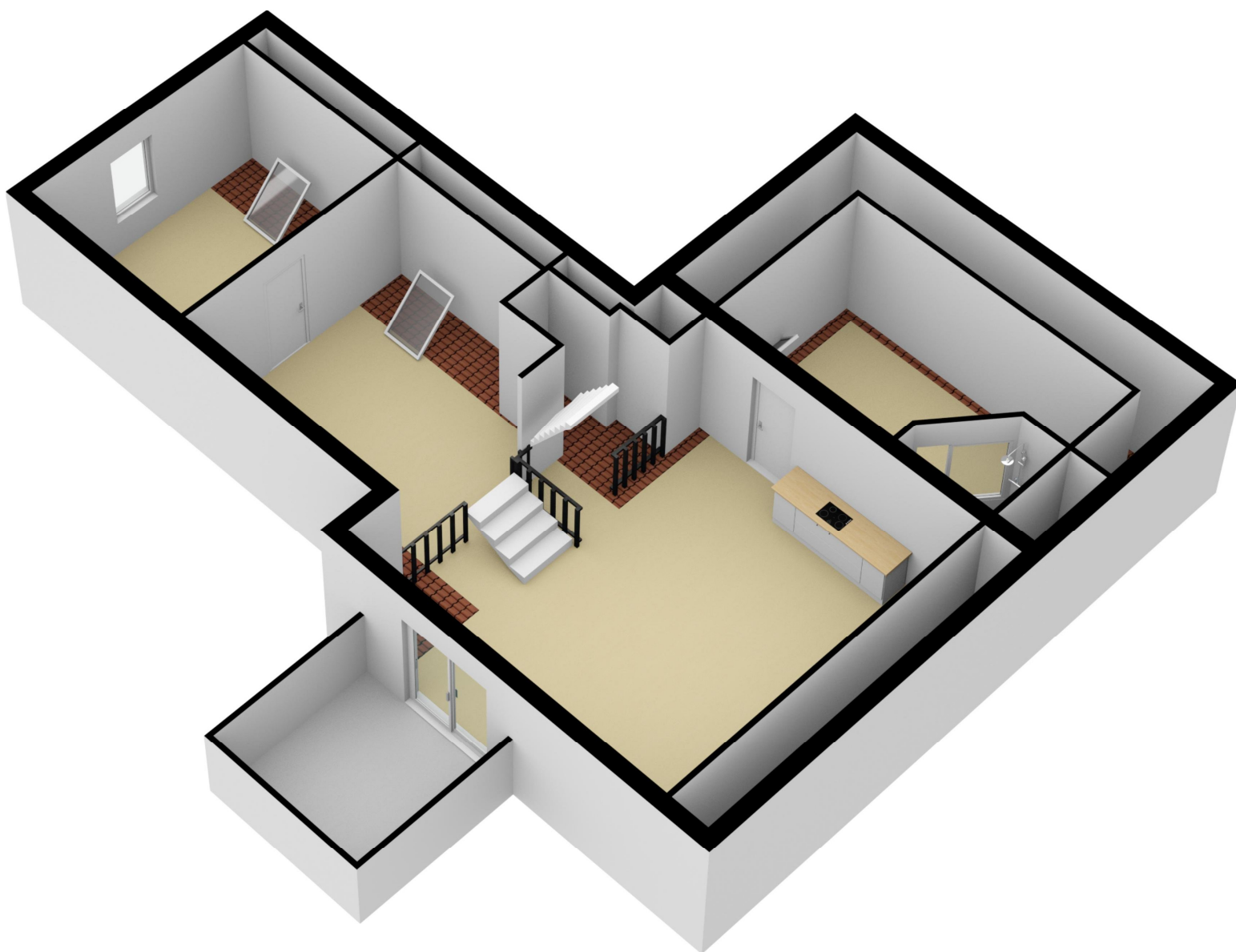




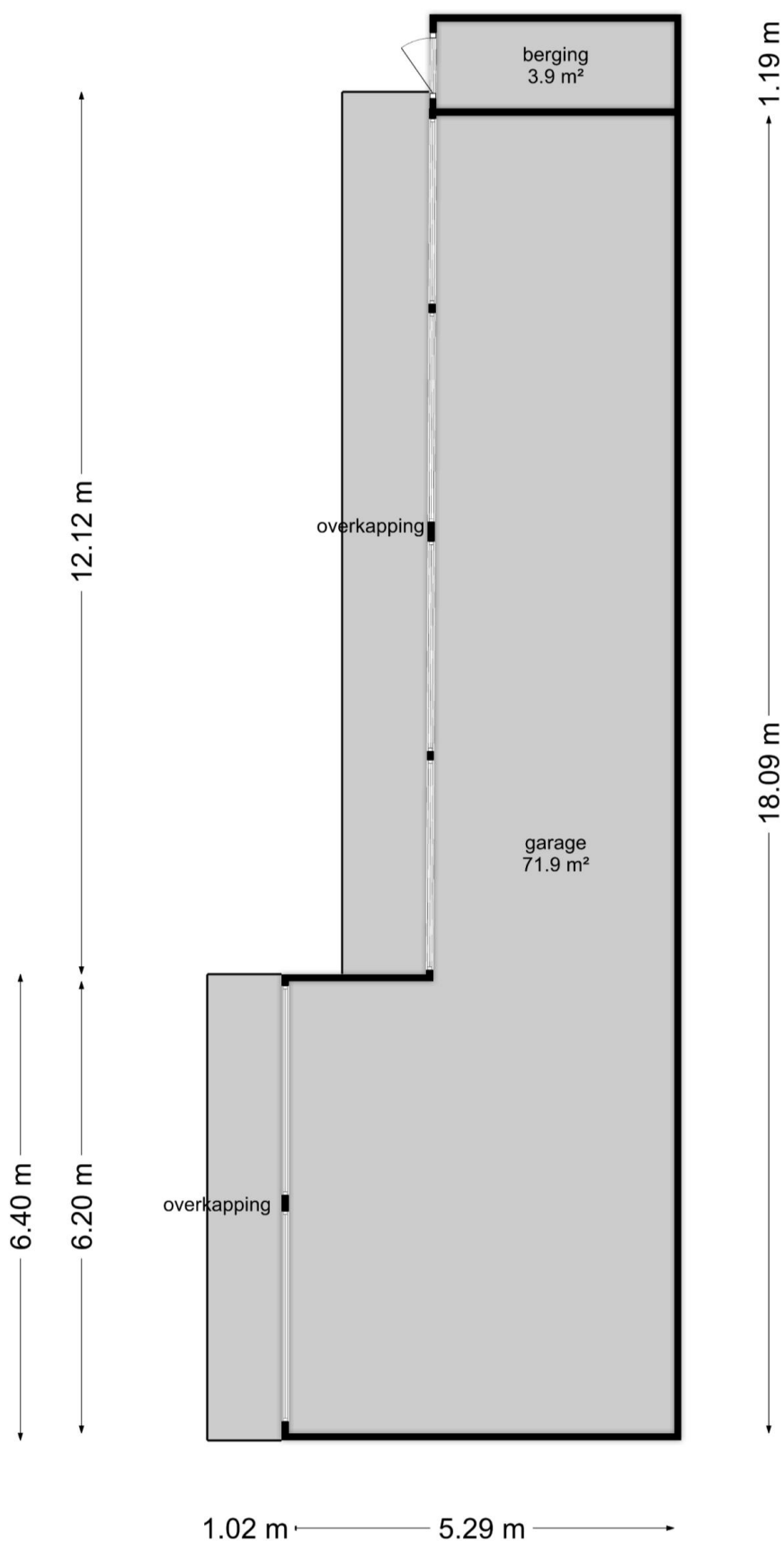


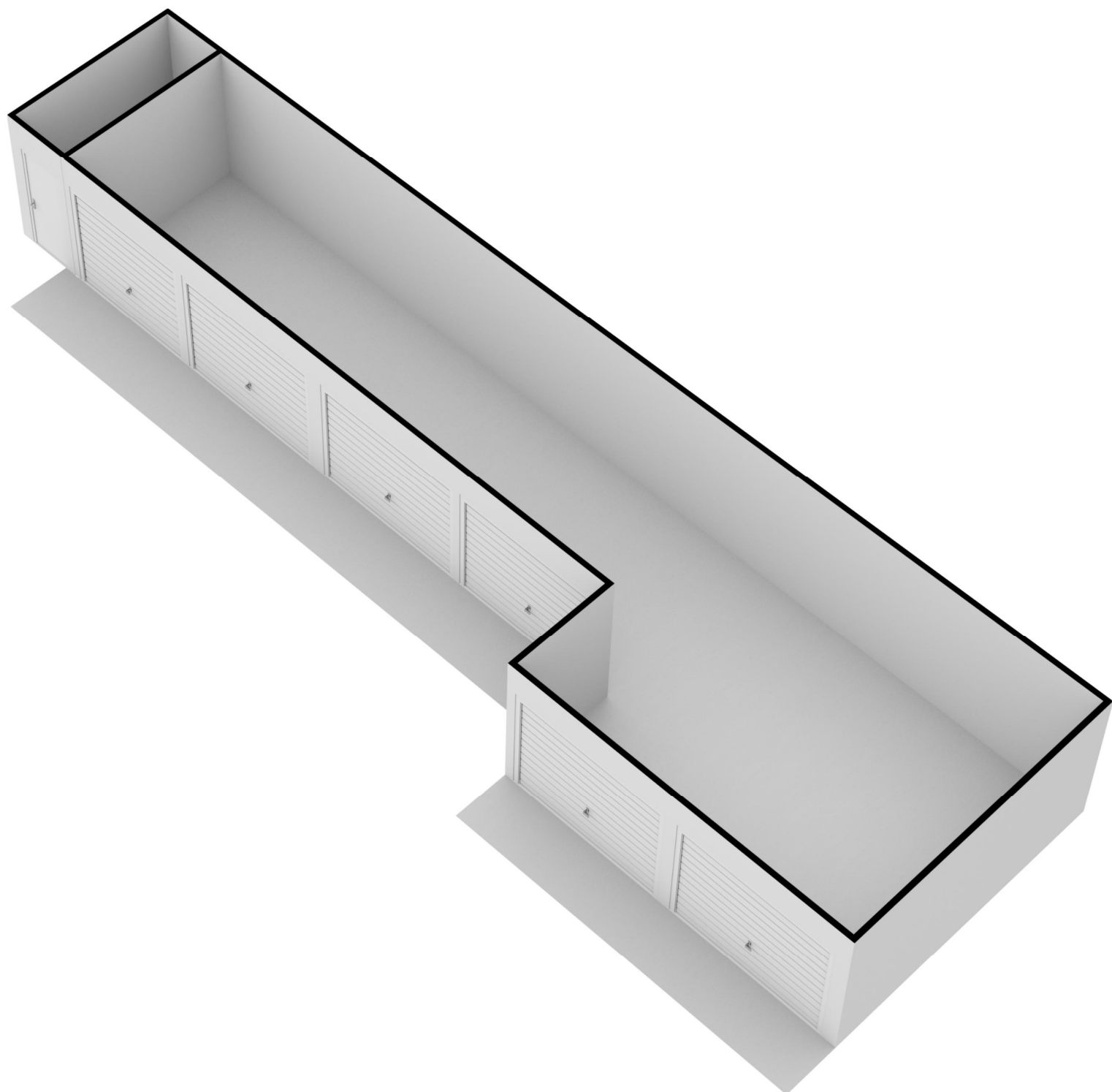




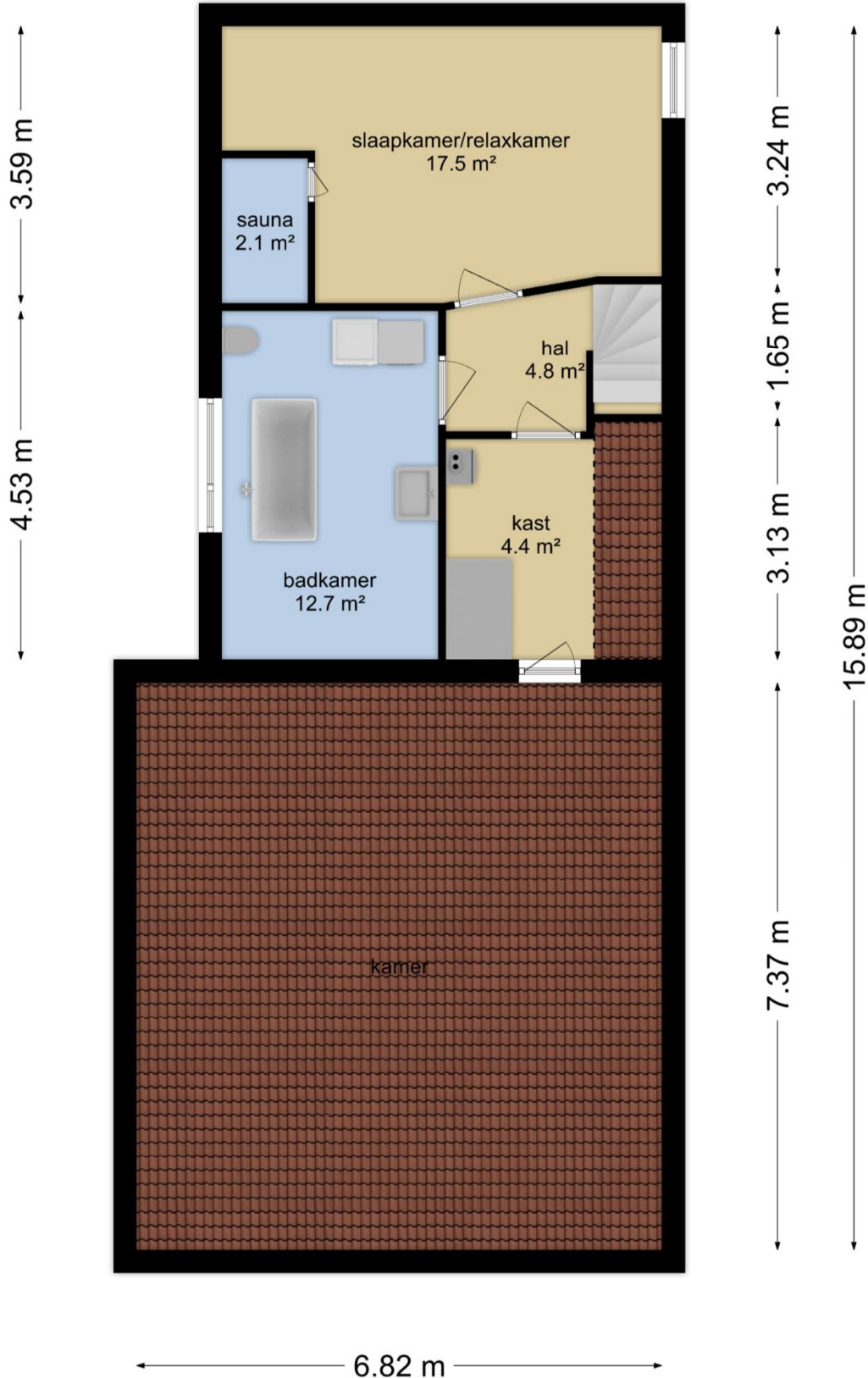


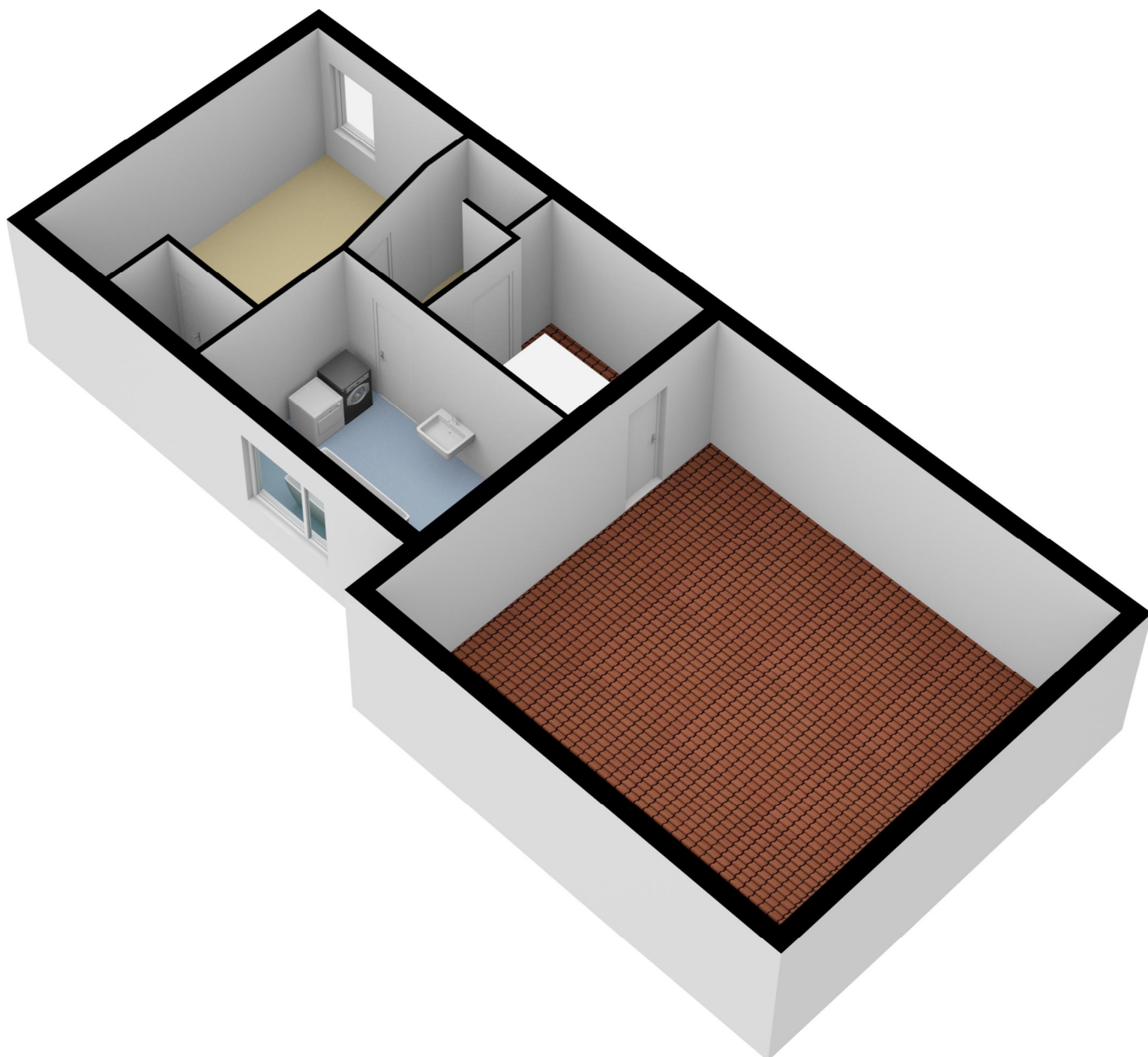
1.19 m ← 3.26 m →





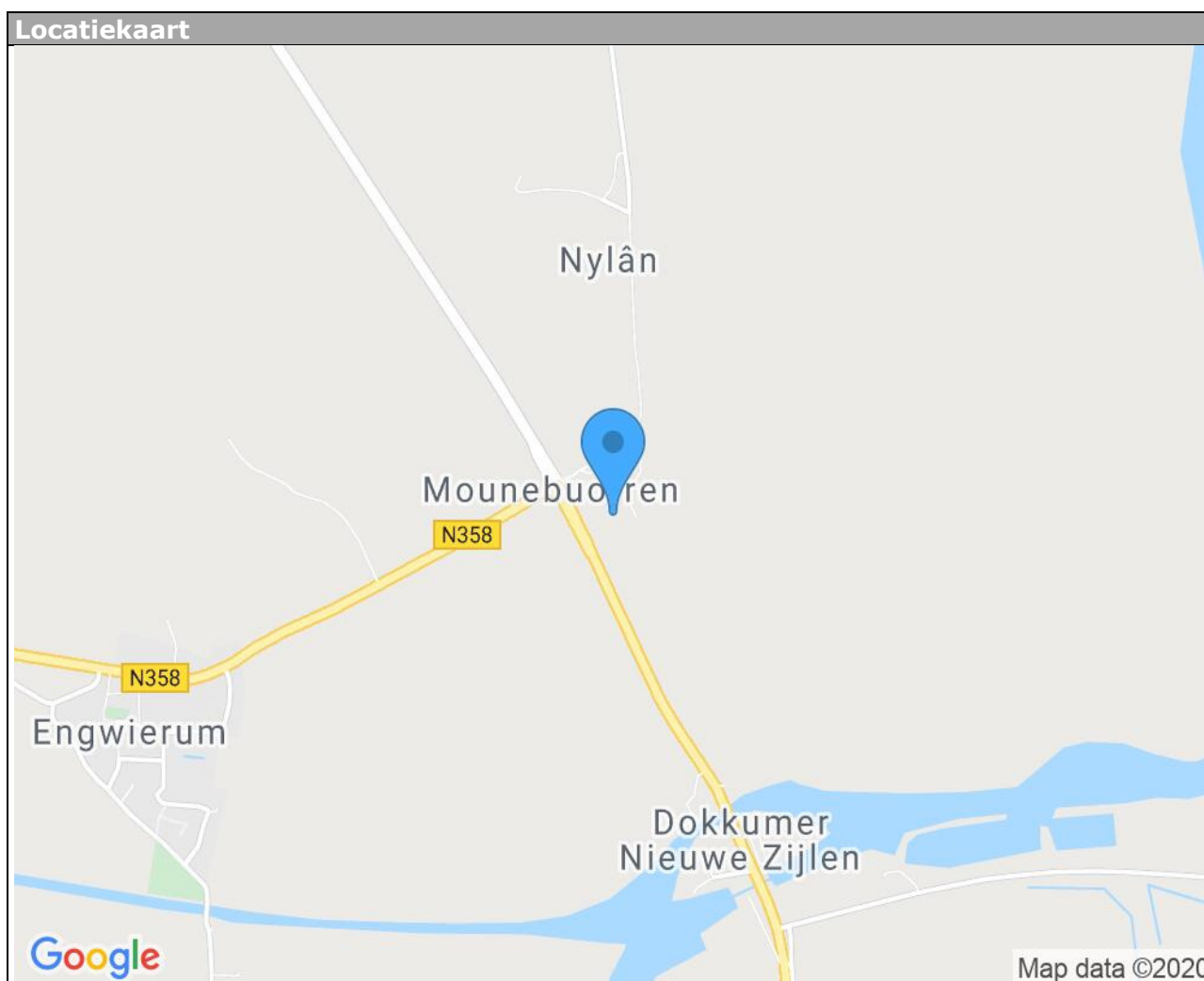
5.71 m
2.81 m 2.80 m

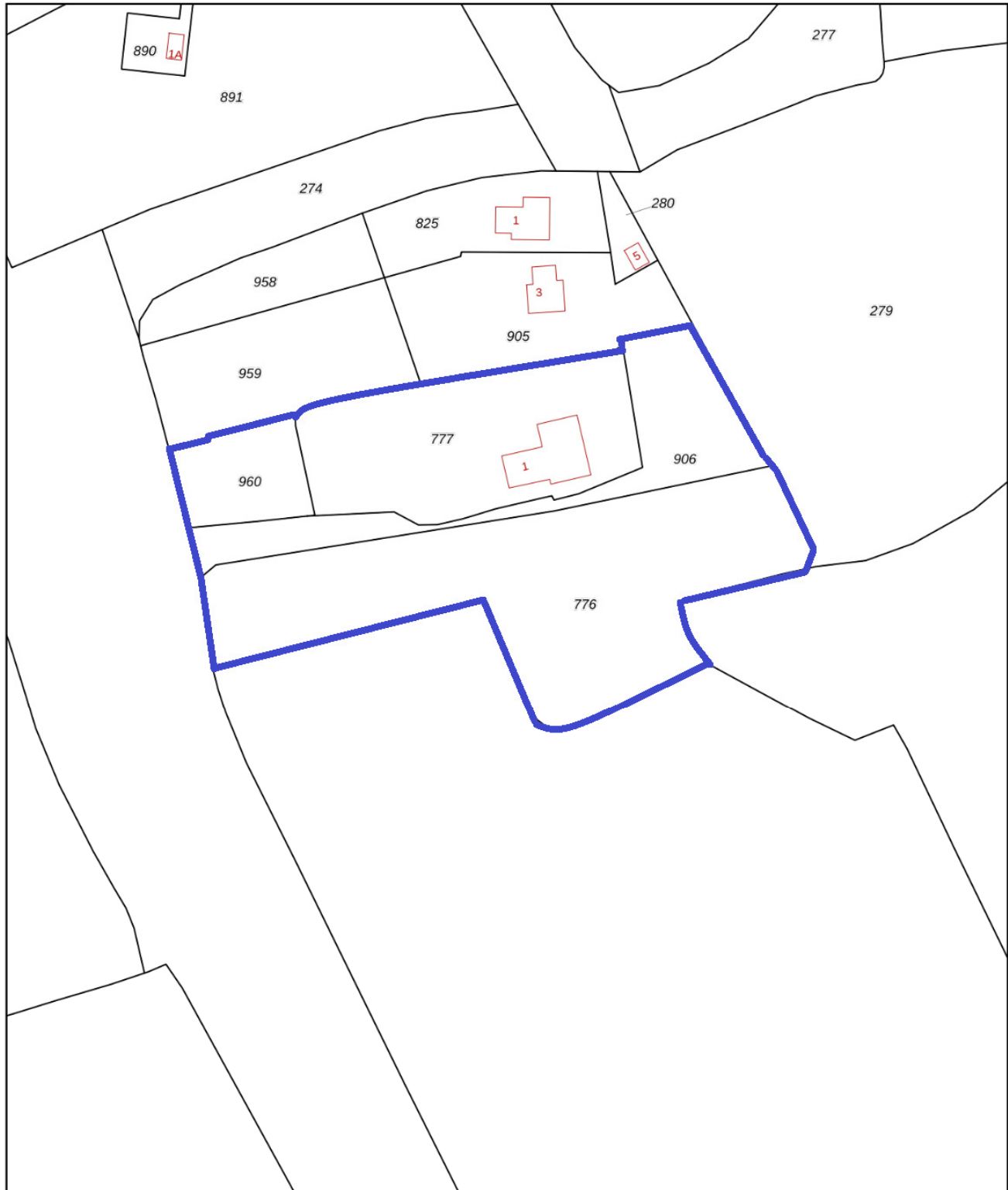




Locatie

Adres gegevens	
Adres	Sylsterwei 1
Postcode / plaats	9132 EK Engwierum
Provincie	Friesland





0 10 20 30 40 50m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 april 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Ee
Sectie L
Perceel 776

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.



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, welken 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 tan 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.

Hypotheek

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)

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



De Flexibele
Makelaar

www.flexibele-makelaar.nl

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