

TE KOOP

Trophornsterweg 4 - Harich

Vraagprijs € 785.000,- k.k.



# Trophornsterweg 4 - Harich

**Een bijzonder charmante woonboerderij met een geheel eigen sfeer, veel leefruimte en een geweldige kans voor wie landelijk en vrij wil wonen!**

Te midden van het weidse Friese landschap, op een royaal perceel van 3120m<sup>2</sup>, ligt deze charmante, in het verleden gerenoveerde, vrijstaande woonboerderij. *Een unieke plek waar rust, ruimte en sfeer samenkomen, op korte afstand van de levendige dorpen Woudsend en Balk én de schitterende Friese meren.* Deze woonboerderij ademt sfeer en heeft een warme uitstraling, is ruim opgezet en ideaal voor wie op zoek is naar comfort én karakter. **Een plek waar u zich direct thuis voelt!**

De unieke buitenruimte met bos en waterpartij is bijzonder ruim en biedt volop privacy en natuurlijke schoonheid. De vrij gelegen en zonnige tuin gaat over in een eigen bosperceel met een schilderachtige waterpartij – een oase van rust waar u kunt genieten van vogels, natuur en de seizoenen die zich in alle pracht onvouwen.

**De woonboerderij is prachtig vrij gelegen**, met een weids uitzicht over de omliggende landerijen, tussen de Fluessen en het Slotmeer. Toch bent u binnen enkele minuten in Woudsend of Balk voor dagelijkse voorzieningen, horeca en watersportmogelijkheden. De nabijheid van de Friese meren en het IJsselmeer maakt deze locatie extra aantrekkelijk voor liefhebbers van zeilen, varen en natuur. De omgeving wordt gekenmerkt door prachtige, gevarieerde landschappen. Water, bossen, weiden en vergezichten wisselen zich af. In het gebied zijn meer dan 300 kilometer fiets- en wandelroutes. Daarbij is licht het gebied gunstige bij uitvalswegen (A6) richting het midden van het land.

## Begane grond:

Ruime entree/hal met tegelvloer, open trapopgang en meterkast. In de kop van de boerderij bevindt zich de sfeervolle woonkamer (ca. 35m<sup>2</sup>) met veel lichtinval en uitzicht. Een sfeervolle ruimte met balkenplafond, een eiken dekvloer en een houtkachel. Aansluitend de woon-/eetkeuken (ca. 21m<sup>2</sup>), met tegelvloer en moderne keukeninrichting, bestaande uit 2 elementen, voorzien van enige inbouwapparatuur. Volledig betegelde bijkeuken (ca. 9m<sup>2</sup>) voor provisie en witgoed. Voorportaal met fonteintje naar volledig betegelde wc, ingericht met wandcloset, en een badkamer met douche, wastafel, wasmachine aansluiting en designradiator. Gang met kastenwand naar twee sfeervolle slaapkamers (ca. 13, 10m<sup>2</sup>) met eiken vloer en balkenplafond. Aan de achterzijde bevindt zich een grote multifunctionele hobbykamer/hobbyruimte (ca. 31m<sup>2</sup>) met tegelvloer. Een tweede multifunctionele woonkamer/tuinkamer (ca. 31m<sup>2</sup>) bevindt zich aan de oostzijde, deze is tevens voorzien van een tegelvloer en heeft een schuifpui naar de tuin. Stookruimte met opstelling van de cv-combiketel. Via een trappenhal is de grote zolder (ca. 69m<sup>2</sup>) bereikbaar. Deze ruimte met een nokhoogte van ca. 6.40m biedt tal van mogelijkheden voor uitbreiding van woonruimte, hobbyruimte en opslag.

1e

verdieping:

Trophornsterweg 4 - Harich

T: 0515 - 41 82 82 [info@struiksmamakelaars.nl](mailto:info@struiksmamakelaars.nl)

[struiksmamakelaars.nl](http://struiksmamakelaars.nl)

# Trophornsterweg 4 - Harich

Via de hal is met de open trapopgang de 1e verdieping bereikbaar. Overloop. Grote slaapkamer (ca. 15m<sup>2</sup>) met aansluitend een badkamer. De volledig betegelde badkamer (ca. 4m<sup>2</sup>) is ingericht met een douche en wastafel. Tweede slaapkamer (ca. 15m<sup>2</sup>), in de kop van de boerderij. Wc, ingericht met wandcloset en fonteintje. Grote werk-/hobbykamer (ca. 16m<sup>2</sup>) met vide en trapopgang naar de 2e verdieping. Door de vele dak-/kantelramen zijn de kamers heerlijk licht en ruimtelijk.

## 2e verdieping:

Grote slaap-/werkkamer (ca. 16m<sup>2</sup>) met veel lichtinval door de dak-/kantelramen, grenen vloer en een nokhoogte van ca. 3.75m<sup>2</sup>. Een bijzondere ruimte, zeer ruimtelijk en licht en een ideale logeer- of thuiswerkplek.

## Tuin/erf:

Het voorterrein van het erf is sierlijk bestraat en biedt voldoende ruimte voor het parkeren van meerdere auto's. De tuin rondom de woonboerderij bestaat voornamelijk uit gazon, struiken en bomen met prachtige landelijk vergezichten vanuit de woning en de tuin. Het parkachtige bosperceel met grote vijverpartij biedt volop mogelijkheden voor ontspanning en is een ideale plek voor tuinliefhebbers. Hier kunt u genieten van de rust en de natuur, terwijl u zich omringd voelt door een veelzijdige flora en fauna. Sloot rondom.

## Info:

Energielabel D. Grotendeels geïsoleerd t.a.v. het dak, de buitengevels en de beglazing en gedeeltelijk t.a.v. de begane grond vloer. CV (Vaillant HR-combiketel 2009; eigendom). Topgevel voorzien van kunststof bekleding en kunststof kozijnen. Achter de schuurdeuren zit thans de tuinkamer en de hobbyruimte, eventueel is hier een inpandige garage/stallingsruimte te creëren. Meterkast met 9 groepen, aardlek en 2x 3 fase aansluiting. Bouwjaar ca. 1910. Diverse renovaties in de afgelopen decennia. Eigen grond 3120m<sup>2</sup>. Gebruiksoppervlak wonen ca. 259m<sup>2</sup>, uit te breiden met ca. 69m<sup>2</sup> zolder (overige inpandige ruimte). Inhoud ca. 1270m<sup>3</sup>.

**Veel leefruimte** met mogelijkheden voor grote gezinnen, levensloopbestendig wonen, kantoor- of atelier aan huis en/of voor een Bed & Breakfast!

*Een bijzonder charmante woonboerderij met een geheel eigen sfeer, veel leefruimte en een geweldige kans voor wie landelijk en vrij wil wonen!*

## Bezichtiging uitsluitend via de makelaar.

Alhoewel deze brochure met veel zorg is samengesteld kunnen aan de informatie in deze brochure geen rechten worden ontleend.

## Trophornsterweg 4 - Harich

T: 0515 - 41 82 82 [info@struiksmamakelaars.nl](mailto:info@struiksmamakelaars.nl)  
[struiksmamakelaars.nl](http://struiksmamakelaars.nl)

---

# FOTO'S

---



Trophornsterweg 4 - Harich

T: 0515 - 41 82 82 [info@struiksmamakelaars.nl](mailto:info@struiksmamakelaars.nl)

[struiksmamakelaars.nl](http://struiksmamakelaars.nl)

---

---

---

# FOTO'S

---



Trophornsterweg 4 - Harich

T: 0515 - 41 82 82 info@struiksmamakelaars.nl

struiksmamakelaars.nl

---

# FOTO'S



Trophornsterweg 4 - Harich

T: 0515 - 41 82 82 info@struiksmamakelaars.nl

struiksmamakelaars.nl

# FOTO'S



Trophornsterweg 4 - Harich

T: 0515 - 41 82 82 [info@struiksmamakelaars.nl](mailto:info@struiksmamakelaars.nl)

[struiksmamakelaars.nl](http://struiksmamakelaars.nl)

# FOTO'S



Trophornsterweg 4 - Harich

T: 0515 - 41 82 82 info@struiksmamakelaars.nl

struiksmamakelaars.nl

# FOTO'S

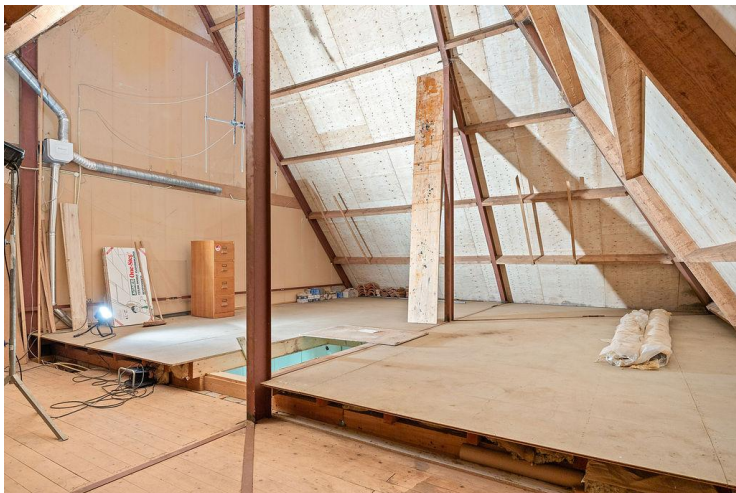


Trophornsterweg 4 - Harich

T: 0515 - 41 82 82 info@struiksmamakelaars.nl

struiksmamakelaars.nl

# FOTO'S



Trophornsterweg 4 - Harich

T: 0515 - 41 82 82 info@struiksmamakelaars.nl

struiksmamakelaars.nl

---

# FOTO'S

---



Trophornsterweg 4 - Harich

T: 0515 - 41 82 82 [info@struiksmamakelaars.nl](mailto:info@struiksmamakelaars.nl)

[struiksmamakelaars.nl](http://struiksmamakelaars.nl)

---

---

# FOTO'S

---



Trophornsterweg 4 - Harich

T: 0515 - 41 82 82 [info@struiksmamakelaars.nl](mailto:info@struiksmamakelaars.nl)

[struiksmamakelaars.nl](http://struiksmamakelaars.nl)

---

---

# FOTO'S



Trophornsterweg 4 - Harich

T: 0515 - 41 82 82 [info@struiksmamakelaars.nl](mailto:info@struiksmamakelaars.nl)  
[struiksmamakelaars.nl](http://struiksmamakelaars.nl)

# DETAIL

## OBJECT GEGEVENS

Soort	Woonboerderij
Type	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1910
Bouwworm	Bestaande bouw
Permanente bewoning	Ja
Huidig gebruik	Woonruimte
Huidige bestemming	Woonruimte

## MATEN OBJECT

Aantal kamers	9
Aantal slaapkamers	6-7
Volume	± 1270 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	3120 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	± 259 m <sup>2</sup>
Woonkamer	± 35 m <sup>2</sup>

## DETAILS

Ligging object	Aan rustige weg, vrij uitzicht, beschutte ligging, buiten bebouwde kom en landelijk gelegen
Energielabel	D
Verwarming	C.V.-ketel (Vaillant HR-combiketel; 2009 eigendom) en houtkachel
Warm water	C.V.-ketel
Isolatie	Grotendeels voorzien van dakisolatie, muurisolatie en dubbel glas
Schuur/berging	Inpandig, voorzien van elektra
Kabel	Ja

## TUIN GEGEVENS

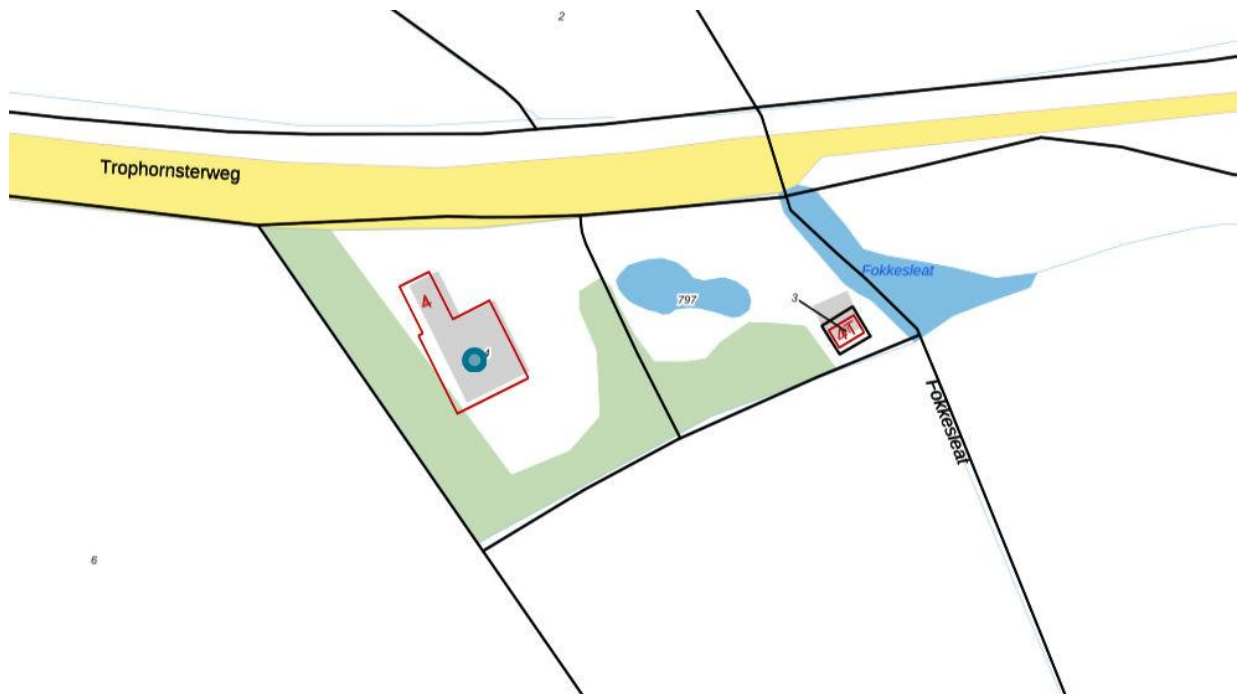
Tuin	Tuin rondom
Kwaliteit	Verzorgd

Trophornsterweg 4 - Harich

T: 0515 - 41 82 82 [info@struiksmamakelaars.nl](mailto:info@struiksmamakelaars.nl)  
[struiksmamakelaars.nl](http://struiksmamakelaars.nl)

# KADASTER

Adres	Trophornsterweg 4
Postcode / plaats	8571 MX Harich
Gemeente	Balk
Sectie / Perceel	L 4 en L 797
Oppervlakte gezamenlijk	3120 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom



Trophornsterweg 4 - Harich

T: 0515 - 41 82 82 info@struiksmakelaars.nl  
struiksmakelaars.nl

# LIJST VAN ZAKEN

TUIN	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)	NVT
tuinaanleg/bestrating/bepanting	✓			
buitenverlichting	✓			
tijd-of-schemerschakelaar/ bewegingsmelder				✓
tuinhuisje / buitenberging				✓
kasten/werkbank in tuinhuis/berging		✓		
(broei)kas				✓
voet droogmolen	✓			
overige tuin te weten:				
containers	✓			
compostbak				✓
regenton	✓			
<b>WONING</b>				
vlaggenmast				✓
schotel/antenne	✓			
brievenbus	✓			
(voor)deur) bel	✓			
alarminstallatie				✓
veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	✓			
rookmelders				✓
rolluiken/ zonwering buiten				✓
zonwering binnen	✓			
vliegenhorren	✓			
raamdecoratie, te weten:				
gordijnen/ vitrages	✓			
gordijnrails	✓			
rolgordijnen	✓			
losse horren/ rolhorren	✓			
vloerdecoratie, te weten:				
vloerbedekking	✓			
parketvloer/laminaat	✓			
plavuizen	✓			
warmwatervoorziening, te weten:				
via c.v.-combiketel	✓			
c.v. met toebehoren	✓			
thermostaat	✓			
mechanische ventilatie/ luchtbehandeling				✓
airconditioning				✓
(voorzet) open haard met toebehoren				✓
allesbrander				✓
kachels (houtkachel)	✓			
isolatievoorzieningen				✓

Trophornsterweg 4 - Harich

T: 0515 - 41 82 82 info@struiksmamakelaars.nl

struiksmamakelaars.nl

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)	NVT
(voorzetramen/radiatorfolie etc), te weten:				✓
radiatorafwerking	✓			
schilderijophangstelsysteem				✓
keukenblok met bovenkasten	✓			
keuken (inbouw) apparatuur, te weten:				
combi oven/magnetron	✓			
kookplaat	✓			
keukenaccessoires :				✓
verlichting, te weten:				
hetgeen aanwezig	✓			
(losse) kasten, legplanken, te weten:				
hetgeen aanwezig			✓	
vast bureau				✓
spiegelwanden				✓
wastafels met accessoires	✓			
toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.) aard- en nagelvaste	✓			
badkameraccessoires (spiegel, kranen, doucheschermen etc.) aard- en nagelvaste	✓			
sauna met toebehoren				✓
veiligheidsschakelaar wasautomaat				✓
waterslot wasautomaat				✓

## OVERIG

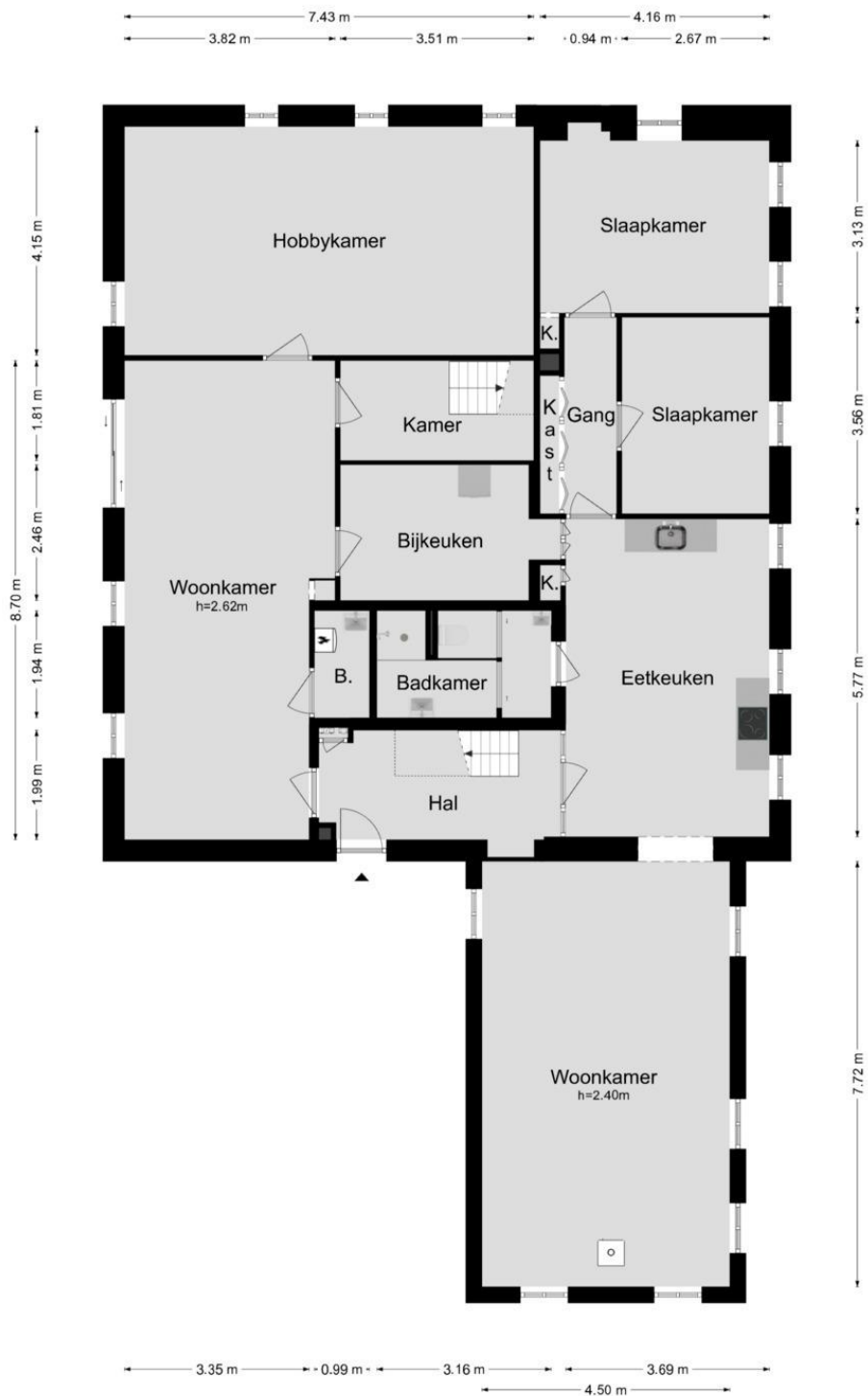
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers): **n.v.t.**

### overige zaken, te weten:

- n.v.t.

# PLATTEGROND

## Trophornsterweg 4 - Harich Begane Grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

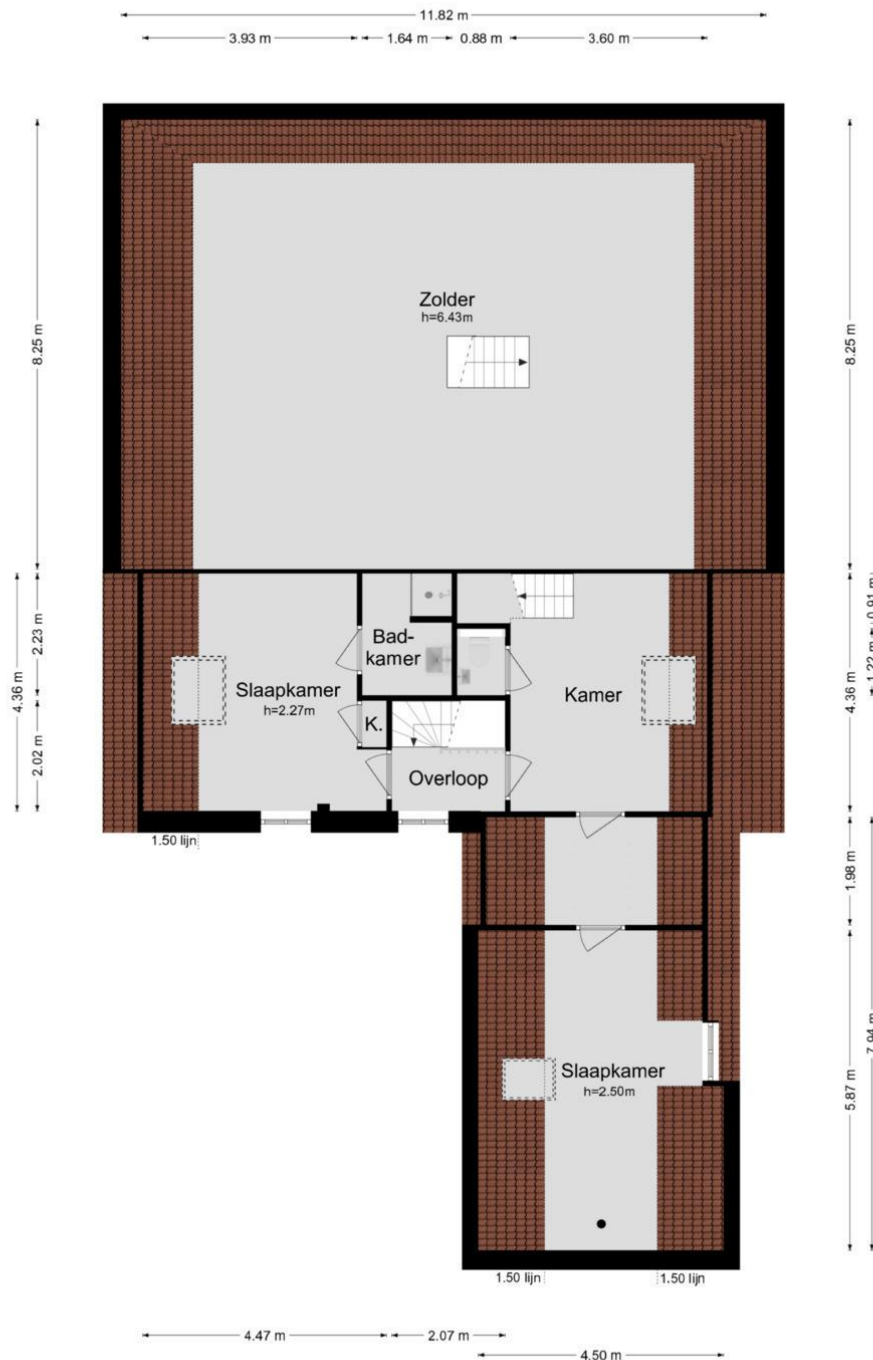
De plattegrond is niet op schaal en is bedoeld een indicatie te geven van de indeling. U kunt geen rechten ontleen aan de plattegrond en de opgegeven maatvoering.

Trophornsterweg 4 - Harich

T: 0515 - 41 82 82 [info@struiksmamakelaars.nl](mailto:info@struiksmamakelaars.nl)  
[struiksmamakelaars.nl](http://struiksmamakelaars.nl)

# PLATTEGROND

## Trophornsterweg 4 - Harich Eerste Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

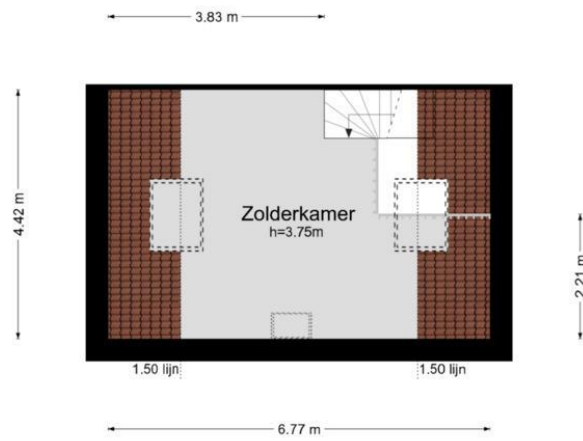
De plattegrond is niet op schaal en is bedoeld een indicatie te geven van de indeling. U kunt geen rechten ontleen aan de plattegrond en de opgegeven maatvoering.

## Trophornsterweg 4 - Harich

T: 0515 - 41 82 82 info@struiksmamakelaars.nl  
struiksmamakelaars.nl

# PLATTEGROND

## Trophornsterweg 4 - Harich Tweede Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

De plattegrond is niet op schaal en is bedoeld een indicatie te geven van de indeling. U kunt geen rechten ontleen aan de plattegrond en de opgegeven maatvoering.

Trophornsterweg 4 - Harich

T: 0515 - 41 82 82 [info@struiksmamakelaars.nl](mailto:info@struiksmamakelaars.nl)  
[struiksmamakelaars.nl](http://struiksmamakelaars.nl)

# WAT KUNNEN WIJ VOOR U DOEN?

Wij stellen het op prijs als u ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven en met u ons aanbod doornemen. Onze hypotheekadviseurs rekenen u graag voor wat uw financiële mogelijkheden zijn. Bel of mail gerust voor een afspraak.



0515 - 41 82 82



info@struiksmamakelaars.nl

NEE

Heeft u belangstelling voor de woning?

JA

NEE

Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

JA

Onze hypotheekadviseurs kunnen u helpen uw hypotheek bij de meest concurrerende geldverstrekker onder te brengen.

NEE

Zijn uw hypotheekmogelijkheden toereikend?

JA

NEE

Brengt u een bod uit?

JA

#### Een bod uitbrengen

Laat u goed informeren over de consequenties wanneer u overweegt een bod uit te brengen. Breng in ieder geval altijd een bezoek aan de woning en neem daarbij bij voorkeur een makelaar mee!

#### Onderhandelen

Het bod wordt door ons in ontvangst genomen en besproken met de verkoper. Hieruit kan een onderhandeling voortvloeien.

NEE

Is er sprake van een overeenstemming?

JA

#### Koopovereenkomst

Er wordt een koopovereenkomst opgesteld die, na ondertekening door beide partijen, naar de notaris wordt verzonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken, is deze - na de wettelijk toegestane bedenktijd van 3 dagen voor de koper\* - wel degelijk bindend voor de partijen! De koopakte kan slechts ontbonden worden, als er ontbindende voorwaarden zijn opgenomen.

#### Bankgarantie/waarborgsom

Na ondertekening van de koopovereenkomst is de koper verplicht een garantie van 10% van de koopsom af te geven. Dit kan zowel door het deponeren van een bankgarantie, als het storten van dit bedrag bij de notaris. De waarborgsom/bankgarantie vormt onderdeel van de hypotheek en dient uiterlijk 1 week na verval van de ontbindende voorwaarden inzake financiering bij de notaris gesteld te zijn.\*

\*Vraag voor meer informatie uw makelaar

#### De ondertekening bij de notaris.

Als koper bent u over het algemeen degene die de notaris kiest. Voor de eigendomsoverdracht krijgt u van de notaris een concept leveringsakte en de nota van afrekening. De originele akte tekent u samen met de verkoper bij de notaris. U kunt er ook voor kiezen per volmacht te tekenen, dan tekent er iemand namens u en hoeft u zelf niet aanwezig te zijn.

## AANKOOP OPDRACHT

*Struiksma Makelaars kan u op verschillende wijzen begeleiden bij het zoeken en aankopen van uw 'droomhuis'.*

*Informeer naar de mogelijkheden of maak vrijblijvend een afspraak met onze makelaar.*

Trophornsterweg 4 - Harich

T: 0515 - 41 82 82 info@struiksmamakelaars.nl  
struiksmamakelaars.nl

# STRIJKSMA MAKELAARS

VAN HUIS UIT SINDS 1974



## LEER ONS KENNEN

### Van huis uit sinds 1974

Het begint met een goed gesprek.

Professionele ondersteuning met een persoonlijke touch bij één van de belangrijkste beslissingen in uw leven, daar staan wij voor! Een huis kopen of verkopen heeft grote invloed op uw leven en toekomst, vandaar dat wij er alles aan doen om u daarbij zoveel mogelijk te ondersteunen.

Wij willen u graag leren kennen, zodat u met een goed gevoel de verantwoordelijkheid voor het kopen of verkopen van uw huis met ons deelt.

Mocht u:

- overwegen uw woning te verkopen;
- behoefte hebben aan aankoopbegeleiding;
- een taxatie nodig hebben;
- overige vragen hebben op het gebied van de makelaardij, dan kunt u altijd contact met ons opnemen.

Bart Struiksma en zijn team (Frank, Els, Ady en Heleen) hopen u te mogen verwelkomen als één van onze nieuwe relaties!



0515 - 41 82 82



Leeuwarderweg 16  
8605 AH Sneek



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



[struiksmamakelaars.nl](http://struiksmamakelaars.nl)