

**TE KOOP**

# Hogedijk 8

Blije



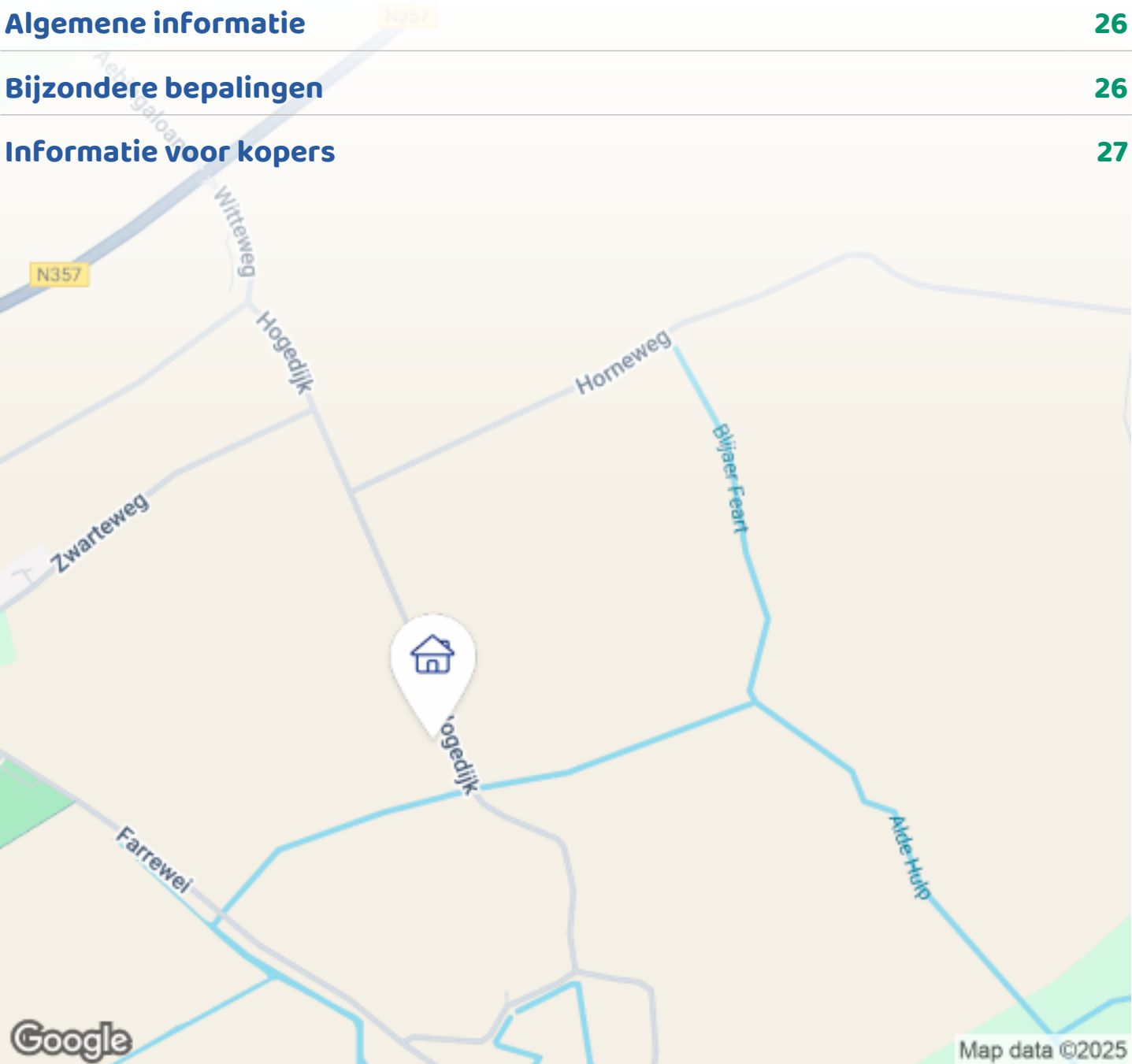
Vraagprijs

**€ 595.000**

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	12
Kenmerken	20
Zakenlijst	23
Huis op de kaart	25
Algemene informatie	26
Bijzondere bepalingen	26
Informatie voor kopers	27



Woningbrochure: Hogedijk 8, Blije

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



## SCHERP GEPRIJST!

Traditionele vrijstaande woonboerderij met nieuw rieten dak (2020) en een woonoppervlakte van maar liefst 498 m<sup>2</sup> (!) gelegen op eigen grond van 3740 m<sup>2</sup>. Een unieke woonkans met veel mogelijkheden!

Droomt u van het buitenleven, weg van alle drukte, altijd een vakantiegevoel?

Met haar riante omsloten tuin ligt woonboerderij 'Hilda' als een kleine oase vrij gelegen tussen weilanden en akkers in het buitengebied van het levendige dorp Blije (Noordoost Friesland), onderdeel van het Unesco Werelderfgoed gebied.

Een droomplekje waar u in alle rust kunt genieten van de prachtige vergezichten, spectaculaire wolkenluchten, zonsopkomst en -ondergang en zeker ook van de sterrenhemel; er is in de wijde omgeving geen lichtvervuiling aanwezig.



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Tevens bijzonder geschikt voor meervoudige bewoning, werk- praktijk- winkel- aan huis (glasvezelkabel aanwezig), boerencamping, zelfvoorzienend leven, houden van dieren.

De woonoppervlakte is thans ingedeeld als woonruimte (ca. 321 m<sup>2</sup>) bestaande uit 11 kamers en overige ruimtes, waaronder een zeer hoge en ruime bergzolder (ca. 160 m<sup>2</sup>) welke reeds in voorbereidende fase is om als (zelfstandige) woonruimte in gebruik te kunnen nemen. Dit levert u ca. 160 m<sup>2</sup> aan extra woonruimte op!

Kortom: de riante woonboerderij kent vele woon- en overige (berg-)ruimtes en heeft daardoor veel potentie.

Extern is de woonboerderij reeds grondig aangepakt en verkeert in zeer goede staat. Intern echter in goede maar gedateerde staat. Het is aan u welke modernisatie u wenst aan te brengen om behaaglijk en riant te kunnen wonen op deze prachtige droomplek!

Gunstig gelegen tussen Harlingen-Leeuwarden-Dokkum-Groningen.

Busverbindingen bevinden zich in het dorp.

## Indeling Woonboerderij:

Middels een rustige landweg komt u op het erf met oprijlaan alwaar afdoende parkeerruimte is gelegen op eigen grond.

U komt binnen via de hoofdentree welke enerzijds toegang geeft tot de L-vormige woonkamer met open haard en een hal met toegang naar de fraai aangelegde tuin, anderzijds treft u de open woonkeuken met toog/bar en eetgedeelte. Een oude paardentrog maakt een scheiding tussen deze ruimtes.

Via de woonkeuken heeft u middels een antieke staldeur toegang tot de voormalige koeienstal, met gevelkachel, alwaar zich eveneens staldeuren bevinden naar de Deel en naar de voorraadkamer. Achter de

voorraadkamer bevindt zich een inpandig schuurgedeelte met openslaande deuren naar de tuin.

De Deel betreft een grote open woonruimte alwaar zich de toegang bevindt tot 2 eenvoudige doucheruimtes en 2 toiletten, een gang richting de tuin, een bijkeuken/wasruimte en 3 (slaap-) kamers waarvan 1 een aparte slaap- en zitgedeelte heeft met eigen uitgeruste keuken. Ideaal voor logees of om als zelfstandige woonruimte te gebruiken.

Voorts brengt een brede trap u naar een zeer ruime zolder (ca.160 m<sup>2</sup>) welke volledig is afgetimmerd met spanoplaten alwaar 5 dakramen zorgen voor toetreding van daglicht, welken tegelijkertijd zijn gerealiseerd met het plaatsen van een nieuw rieten dak (Nederlands riet) aan 3 zijdes in december 2020.

In combinatie met de opstelplaats van een onderhouden HR-combiketel (2009) tezamen met de aanwezige leidingen en gas, elektra, water is deze enorme zolder reeds voorbereid om als (zelfstandige-) woonruimte, atelier, etc. naar eigen wens in gebruik te nemen.

Via de zolder heeft u toegang tot een ruime slaapkamer met dakkapel en vrij uitzicht op de dijk. Opstelplaats voor onderhouden HR-combiketel (2022). Deur naar eenvoudige badkamer met ligbad/-douche en badkamermeubel. Toegang tot kamer met dakkapel welke thans fungeert als kledingkamer.

Een kleine overloop geeft u toegang tot een zeer ruime slaapkamer met wastafel. De twee aanwezige dakkapellen zorgen voor veel lichtinval en vrij uitzicht over landerijen en anderzijds de fraaie tuin en grasland. Middels een trap komt u beneden in de hal met toegang tot de woonkamer, de Deel en tuin.

## Indeling tuin:

Het perceel eigen grond van 3740 m<sup>2</sup> kent de enkel bestemming Wonen, wat feitelijk betekent dat deze grond, minus het bouwvlak van de woonboerderij, bestemming tuin heeft.



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Thans is de tuin opgedeeld in 2 delen te weten grasland met langsijde diverse fruitbomen, voor het houden van dieren en de fraai aangelegde tuin.

Het geheel omheinde grasland grenst enerzijds aan de tuin en anderzijds aan de Blijaer Feart, waar u of uw kinderen kunnen suppen en met een bootje heerlijk kunnen varen of vissen. De aanleg van een eigen kleine steiger, landinwaarts, behoort alsmede tot de mogelijkheden.

De tuin (ZW) kent tientallen bloemensoorten met vele kleurschakeringen, verdeeld over de seizoenen. Waarbij een grote variatie aan boomsoorten, fruitbomen, heesters en vlinderstruiken. De tuin is geheel omheind en zeer privé gelegen middels natuurlijke begroeiing.

Vanwege de aanleg van de tuin wordt deze druk bezocht door vele soorten vogels, vlinders en bijen.

Tevens zijn er diverse terrassen met zitjes aangelegd zodat het heerlijk toeven is zowel in zon als schaduw.

Aanwezig zijn verder een betegelde ruime blokhut, fietsenstalling en kleine kas. Een overkapping voor houtopslag indien u gebruik wil maken van de open haard.

Voor uw dagelijkse boodschappen kunt u tevens terecht bij de boeren in de directe omgeving.

Laat u verrassen door de rust en ruimte, er valt zelfs nog meer te bekijken dan op de foto's!

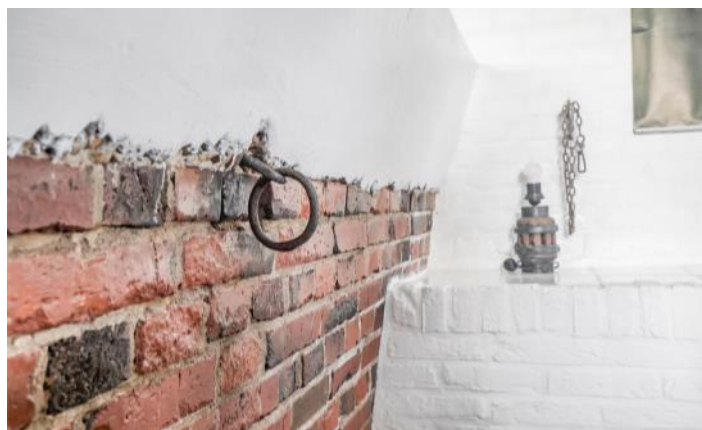
Niemand kent deze woonboerderij beter dan de huidige eigenaars, welken de bezichtigingen zelf zullen verzorgen voor serieuze gegadigden.

Misschien tot ziens !

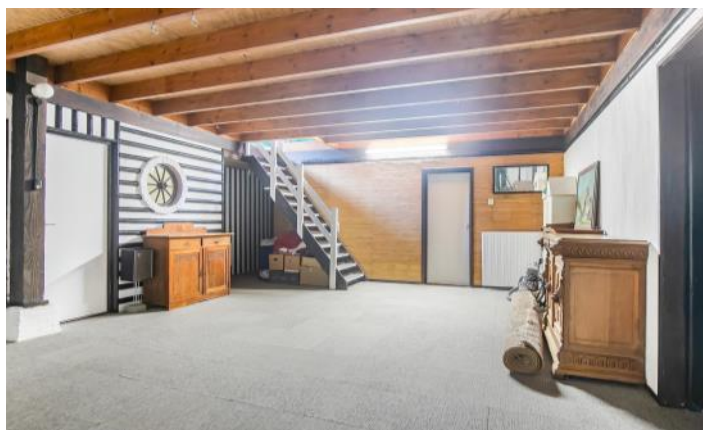














# FOTO'S









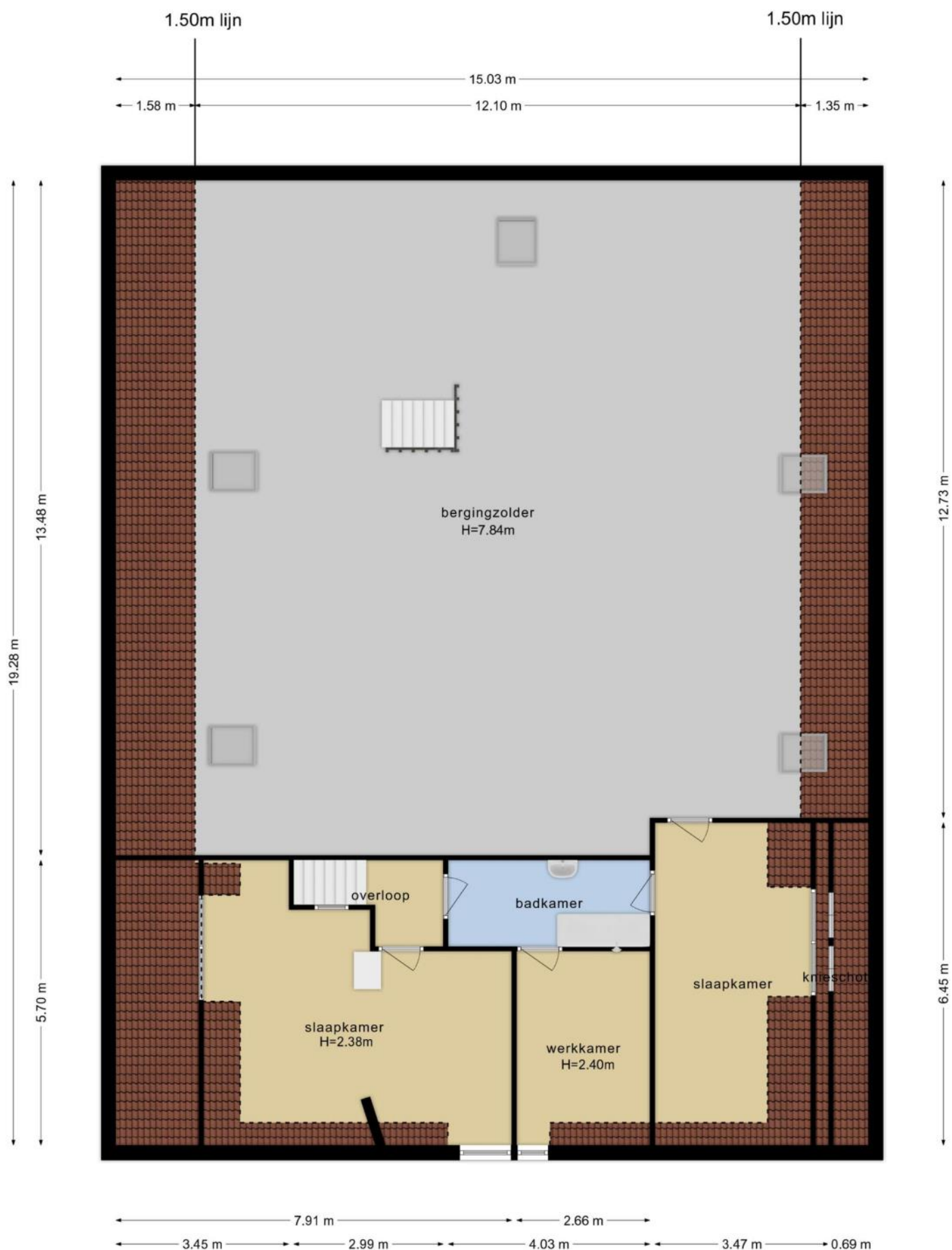


PLATTEGROND

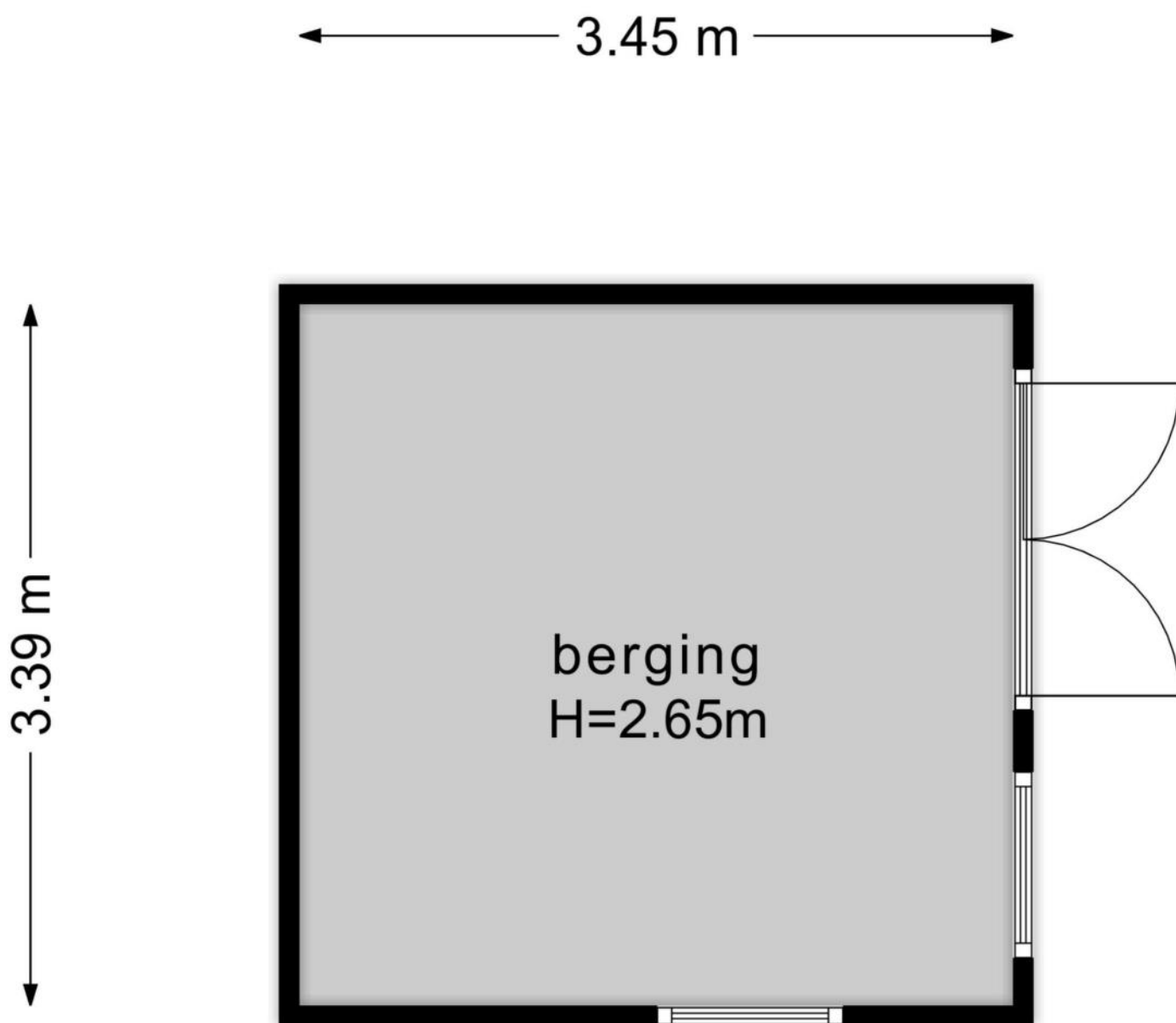




# PLATTEGROND

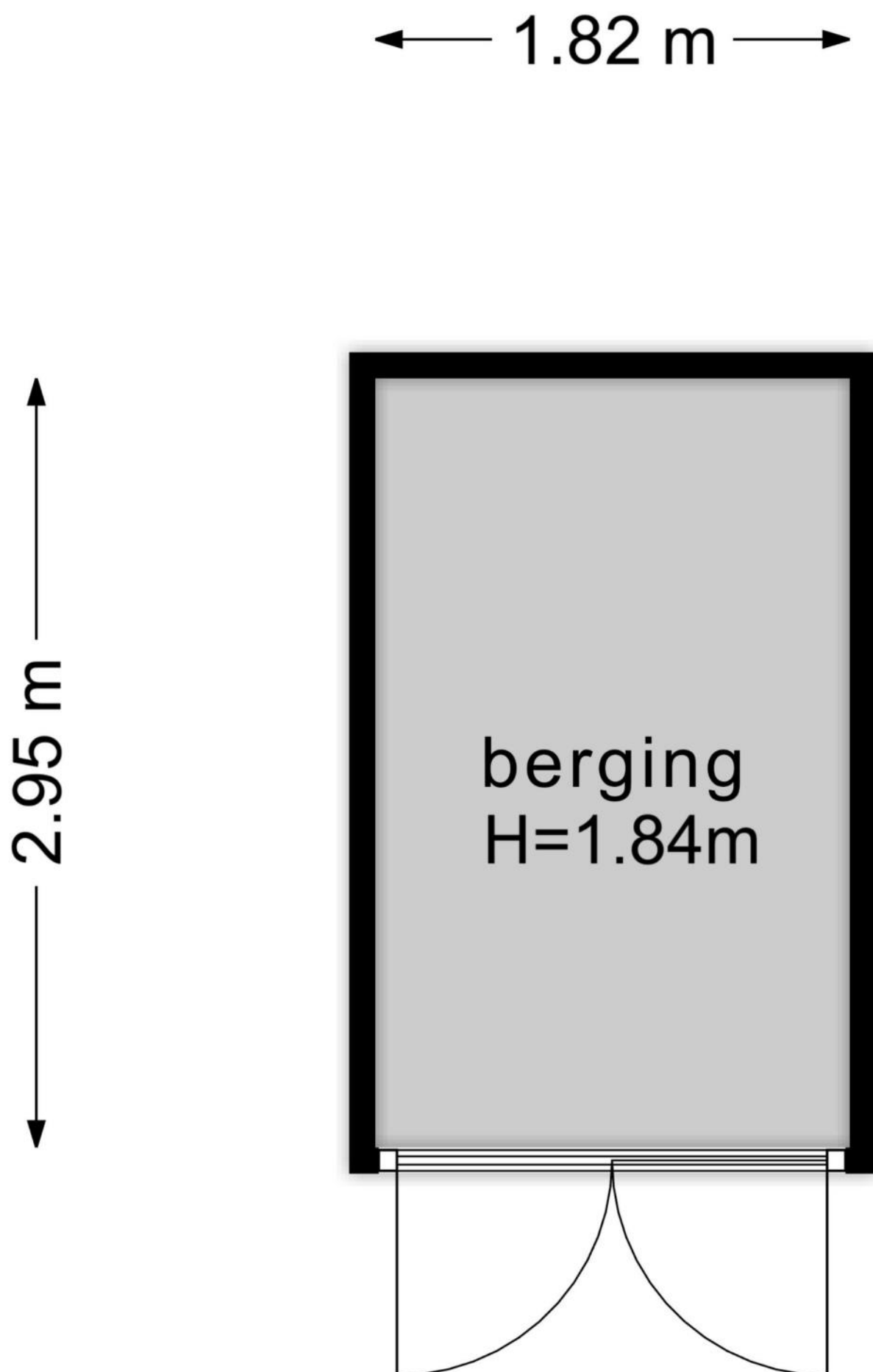


# PLATTEGROND

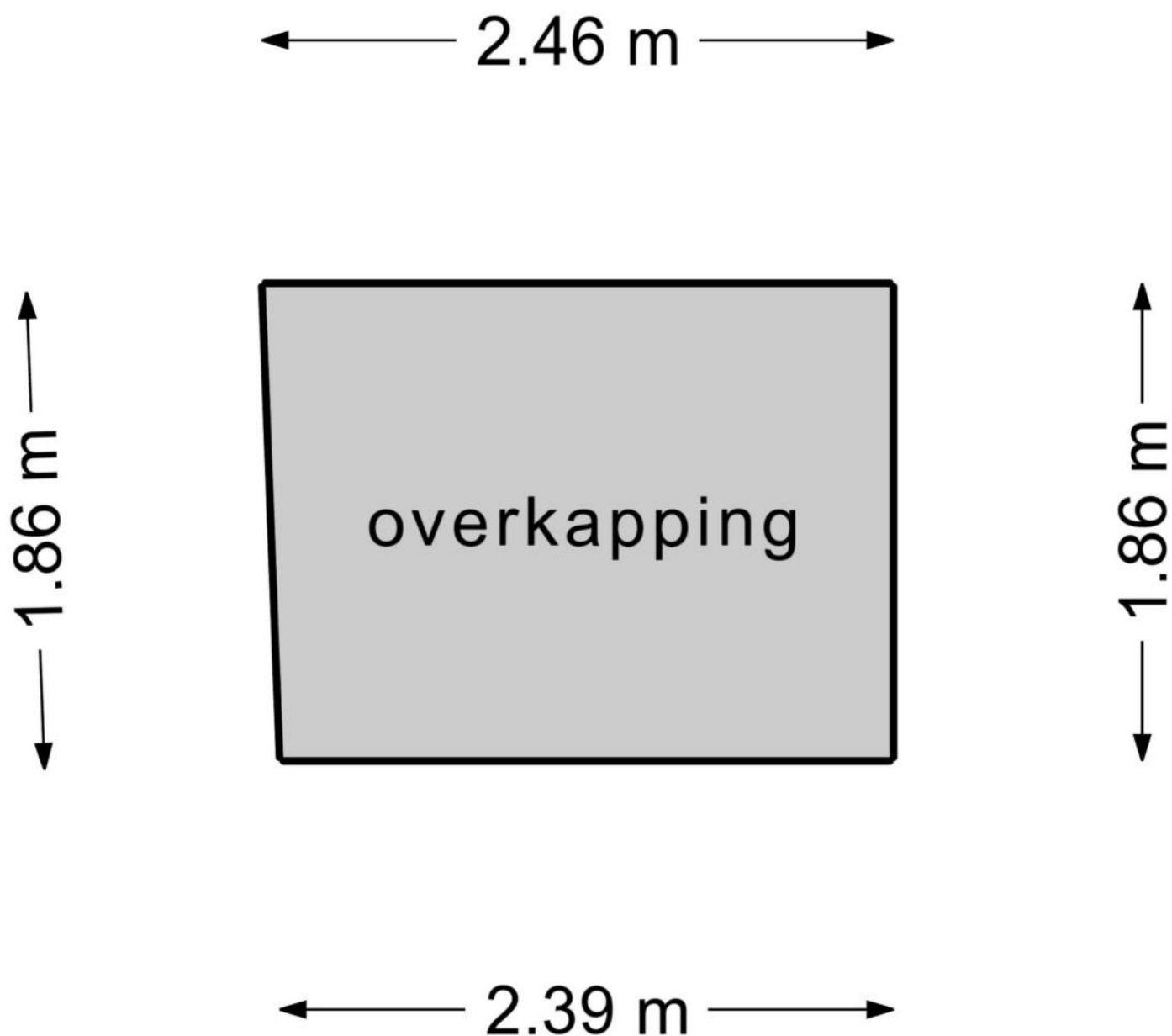




# PLATTEGROND



# PLATTEGROND





# PLATTEGROND

0.78 m

← 2.89 m →

overkapping

# PLATTEGROND

← 1.87 m →

↑  
1.67 m  
↓



# PLATTEGROND

← 1.70 m →

↑  
1.24 m  
↓





# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Woonboerderij, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1948
Specifiek	Dubbele bewoning mogelijk
Soort dak	Schilddak
Materiaal dak	Riet

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	3740 m <sup>2</sup>
Inhoud	1901 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	321 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	180 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	17 m <sup>2</sup>

#### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	11 kamers (waarvan 6 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, 2 toiletten, douche, wastafel
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	TV kabel, Rookkanaal, Dakraam, Natuurlijke ventilatie

## Energie

Energielabel	F
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha Tzerra
Bouwjaar cv-ketel	2021
Eigendom cv-ketel	Eigendom

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, Vrij uitzicht, Buiten bebouwde kom, Landelijk gelegen
Tuin	Tuin rondom
Totale oppervlakte	3400 m <sup>2</sup>

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Isolatie	Geen isolatie

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

## Bedrijfsruimte

Type	Praktijkruimte
Situatie	Inpandig
Status	Mogelijk

## Kadastrale gegevens

### Blija I 368

Oppervlakte	3740 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## Bijzonderheden

Er is een opslagtank aanwezig.

> Beerput/septictank. Mogelijk meerdere kolkjes/afvoerputjes. Geen aansluiting gemeenteriool.



# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Close-in boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Binnenverlichting		●	
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus		●	
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		



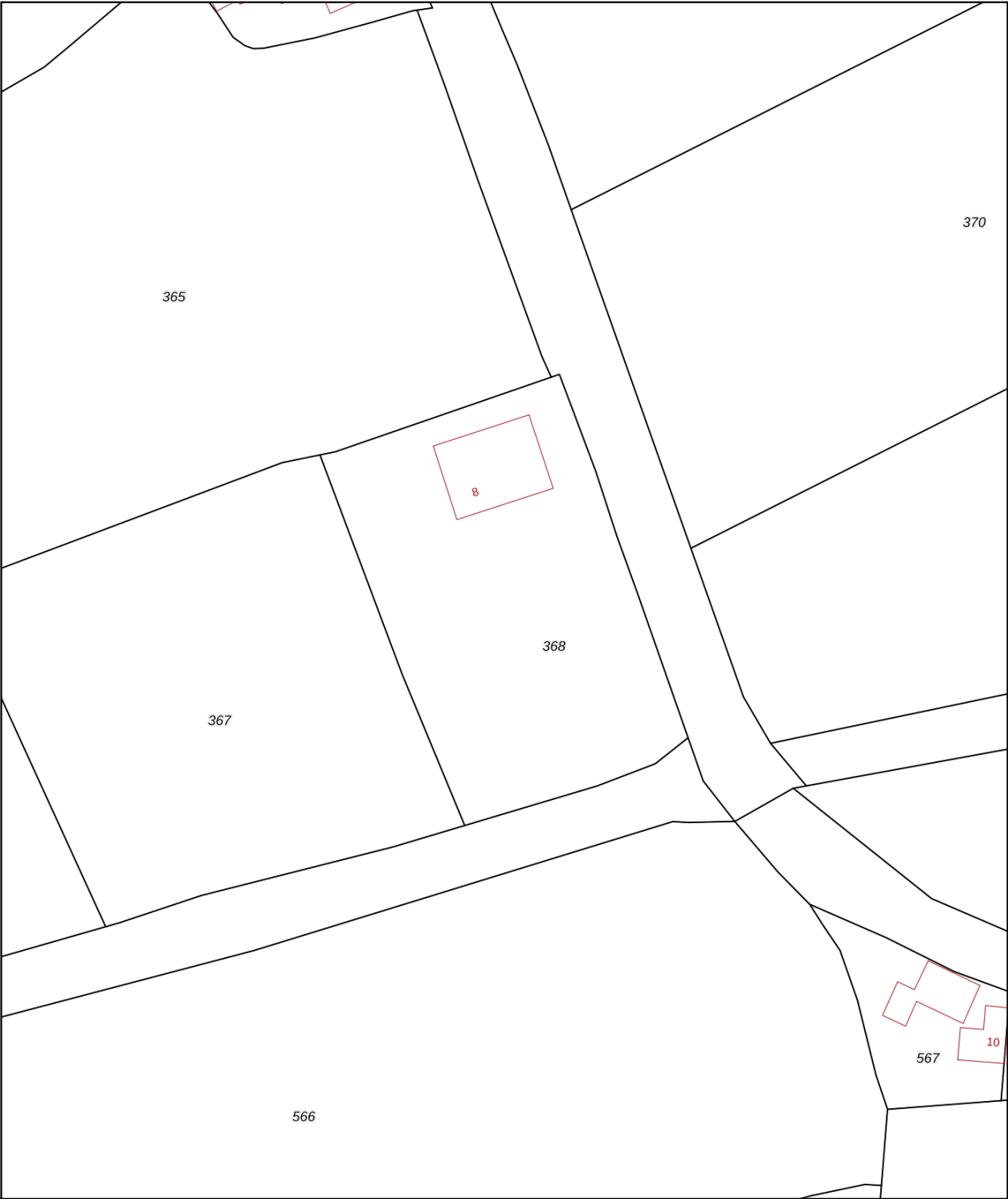
*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*



# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Blija

Sectie I

Perceel 368

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 augustus 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud 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 koopakte komt het 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 van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://makelaarsland.nl/biedgids)



# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.**

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.