

TE KOOP

Stenendam 4

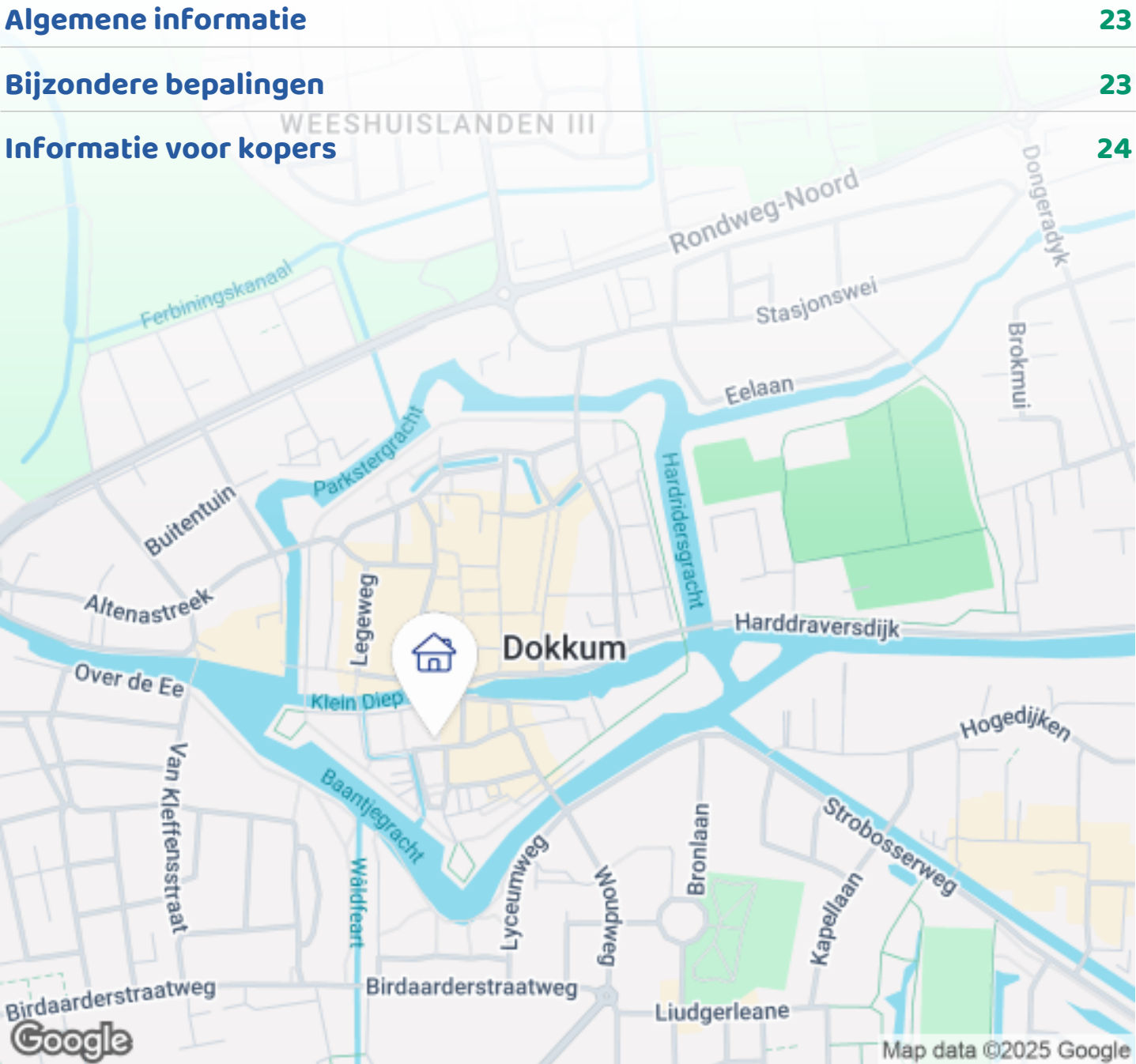
Dokkum



Vraagprijs
€ 585.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	14
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Huis op de kaart	22
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24



Woningbrochure: Stenendam 4, Dokkum

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Ontdek deze prachtige woning in het hart van Dokkum.

Dit voormalig 'Pakhuis uit 1830' is geheel gerenoveerd en gemoderniseerd met behoud van de karakteristieke elementen. De lichte en ruime woning ligt in de binnenstad van Dokkum en heeft drie slaapkamers, twee badkamers, grote inbouwkasten, een mooie luxe woonkeuken met een kamer-en-suite en een riante woonkamer met aansluitend een zonnig dakterras. En dit verdeeld over drie verdiepingen. De woning heeft veel karakter, een goede sfeer en is met veel zorg ingericht. Deze hoogwaardig afgewerkte woning is instapklaar en de inboedel (op een paar persoonlijke stukken na) kan worden overgenomen, prijs in overleg.

Indeling:

Benedenverdieping: entree, hal met terrazzo vloertegels en authentieke voordeur. Je vindt de royale, luxe woonkeuken met bar op de begane grond. De greeploze keuken is afgewerkt met betoncire (in dezelfde kleur als badkamer meubel/vloer).



Woningbrochure: Stenendam 4, Dokkum

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Spoeleiland en keukenblok is voorzien van modern inbouw apparatuur (vaatwasser, combi oven/magnetron, koelkast en wijnklimaatkast). Er is veel opbergruimte. Ideaal voor mooi servies, glazen en voorraad.

De eethoek nodigt uit om met een groot gezelschap te tafelen en is de verbinding tussen de keuken en de kamer-en-suite. Deze zijn voorzien van hoog balkenplafond, historische muren en openslaande deuren naar buiten. De kamer-en-suite is naast tv kamer ook in te richten als (B&B)slaapkamer. Zet op zonnige dagen de deuren open en haal de frisse lucht en het geroezemoes van buiten naar binnen!

Aan de achterzijde van de keuken is een zeer praktische wasruimte met wasmachine en droger aansluiting en toegang naar de bijkeuken met cv-ketel. Deze bijkeuken is erg handig en biedt veel opbergruimte, ook voor fietsen, en heeft een achterdeur naar buiten.

Vanuit de wasruimte heb je toegang tot de smaakvolle badkamer met zwevend toilet, handgemaakt dubbel wastafelmeubel en ruime inloopdouche met rainshower. Deze badkamer is afgewerkt met betoncire, Spaanse Laterna tegels en heeft een verwarmde vloer.

1e etage: trap naar boven en overloop voorzien van Desso vloerbedekking en toegang tot een royale toiletruimte met zwevend toilet en fontein. De toiletruimte is voorzien van dezelfde Spaanse Laterna tegels als in de badkamer.

Riante en lichte woonkamer met balkenplafond voorzien van een prachtige authentieke oude houten vloer en een schouw met sfeerkachel. Hier is ruimte voor een meerdere gezellige zithoeken. Deze etage is ook voor andere doeleinden in te richten, denk naast een zichthoek ook aan een extra werkplek/hobby ruimte of eethoek. Deze grote woonkamer is heel fijn en warm. Veel ramen met veel lichtinval en verrassende doorkijkjes en mooie vergezichten naar bijvoorbeeld het Stadhuis van Dokkum. De raampartij is voorzien van hoogwaardige houten jaloezieën.

Aan de achterzijde zijn openslaande deuren (deuren

allemaal nog origineel) naar het dakterras toe. Het zonnige terras is besloten en je hebt hier in de zomer van 's morgens tot laat in de avond zon en volop privacy met uitzicht op monumentale panden. Op het dakterras is meer dan genoeg ruimte voor een heerlijke loungehoek en lekker buiten eten aan een grote tuintafel kan natuurlijk ook. Mocht het toch niet zo heel erg warm zijn, dan kan je denken aan het creëren van een overkapping die door middel van glazen schuifpanelen de ruimte winddicht maken. Dan kan je het hele jaar genieten van het buitenleven. Onder de trap naar de tweede verdieping is een grote diepe inbouwkast (met veel ruimte voor opbergen en een extra koelkast voor de koude drankjes op het dakterras e.d.)

2de etage: Trap naar boven voorzien van fraai houtsnijwerk en Desso vloerbedekking. Overloop met vaste kastenwand (wederom ook erg ruim om in te richten voor kleding en ideaal voor opbergen van koffers e.d.). Hier vind je ook een grote toiletruimte met zwevend toilet en fontein. Op de overloop en de slaapkamers ligt ook de oude authentieke houten vloer.

Op deze verdieping bevinden zich 3 slaapkamers waarvan 2 met een groot dakraam wat zorgt voor extra lichtinval én ventilatie. De master-bedroom ligt aan de achterzijde met een prachtig uitzicht over de binnenstad van Dokkum, heeft een airco en badkamer met rainshower en wastafelmeubel.

Ontdek het beste van Dokkum

De locatie is fantastisch! Stenendam is een rustige straat waar nagenoeg alleen bestemmingsverkeer komt. Het stadshart is op loopafstand. Dokkum is een stad waar historie, gezelligheid en natuur samenkomen. Als beroemde Elfstedenstad straalt Dokkum authentieke charme uit, met prachtige grachten en historische gebouwen. Hier geniet je van het stadsleven met leuke koffietentjes, winkels, café's, festivals en culinaire hotspots. En... binnen 15 minuten sta je aan de kust van de Waddenzee, perfect om eventjes uit te waaien of om de veerboot te pakken naar Ameland of Schiermonnikoog.

Met uitstekende infrastructuur ben je snel op weg:

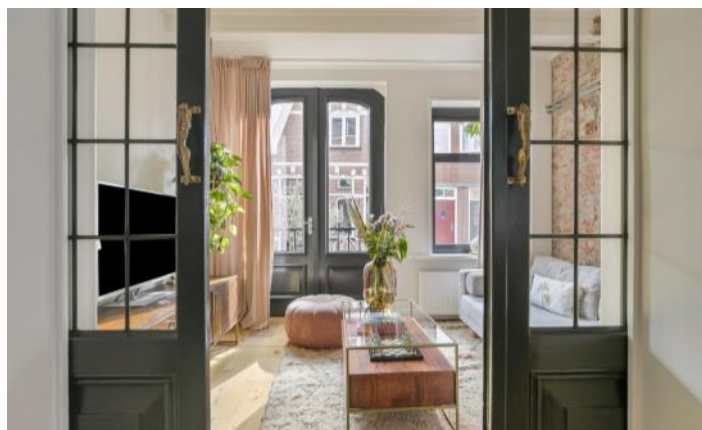
OMSCHRIJVING VAN DE WONING

zowel Leeuwarden als Groningen liggen binnen handbereik, en goede OV-verbindingen zorgen voor vlotte woon-werkverkeer. Voor gezinnen en professionals is Dokkum een ideale woonplek. Ontdek modern wonen in een stad met karakter – jouw nieuwe thuis wacht!

Goed om te weten:

- * Groot, ruim, licht voormalig pakhuis met historische elementen en stadszicht.
- * Kwalitatief hoogwaardig gerenoveerd (vloeren, muren, elektra, cv-ketel en leidingwerk)
- * Goed geïsoleerd en geheel voorzien van dubbele beglazing. (dak en raamkozijnen gerenoveerd en geschilderd in 2020).
- * Energielabel B.
- * Voor de vaarliefhebbers; de woning ligt op zeer korte loopafstand van de grachten van Dokkum en biedt daardoor gemakkelijk de mogelijkheid tot een ligplaats voor een boot.
- * Ruime parkeermogelijkheid op de naastgelegen parkeerplaats Acht Zaligheden.
- * Mogelijkheid tot creëren van separate wooneenheden, appartement op de begane grond en tweede verdieping een royale bovenwoning.











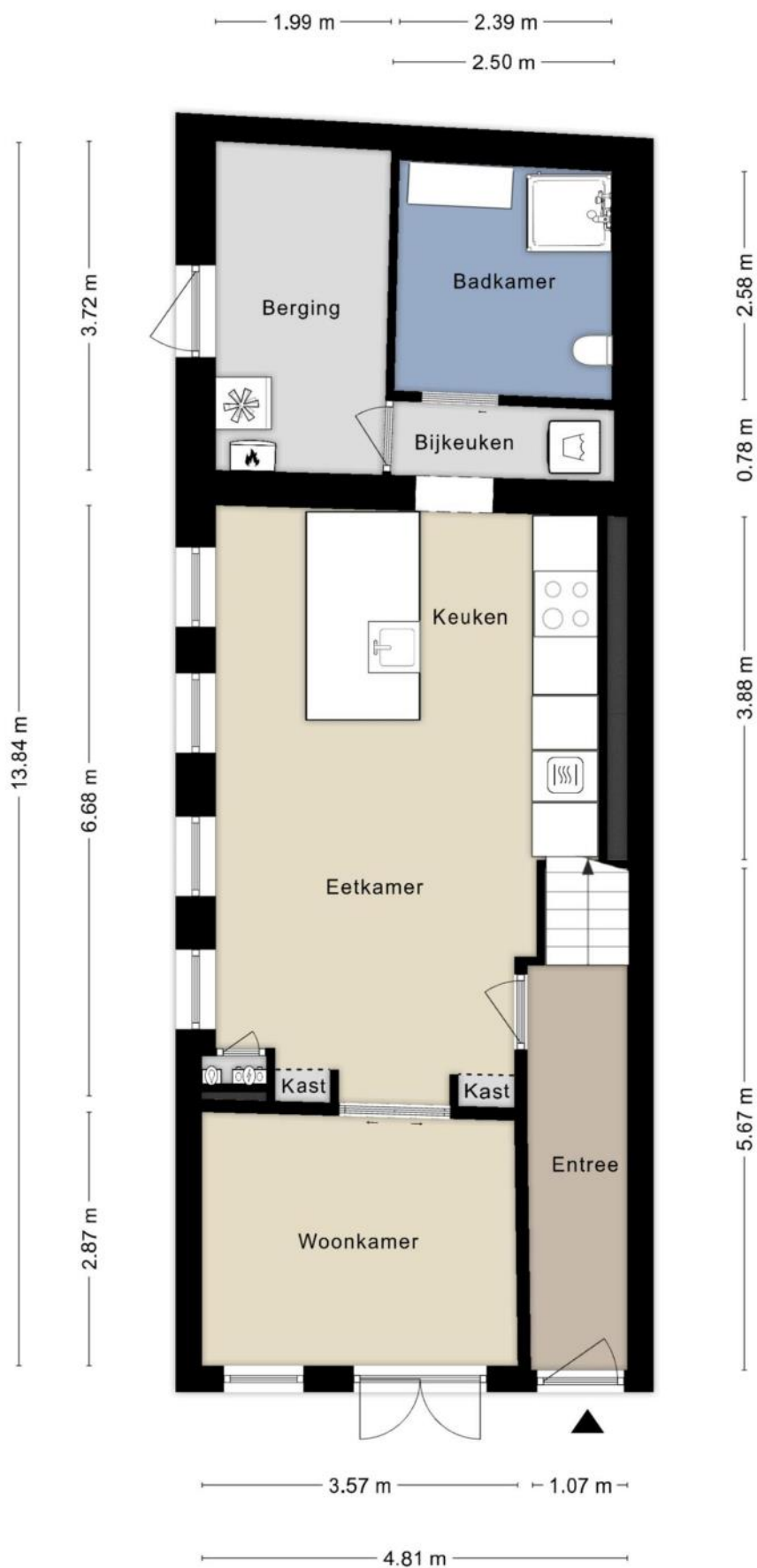








PLATTEGROND



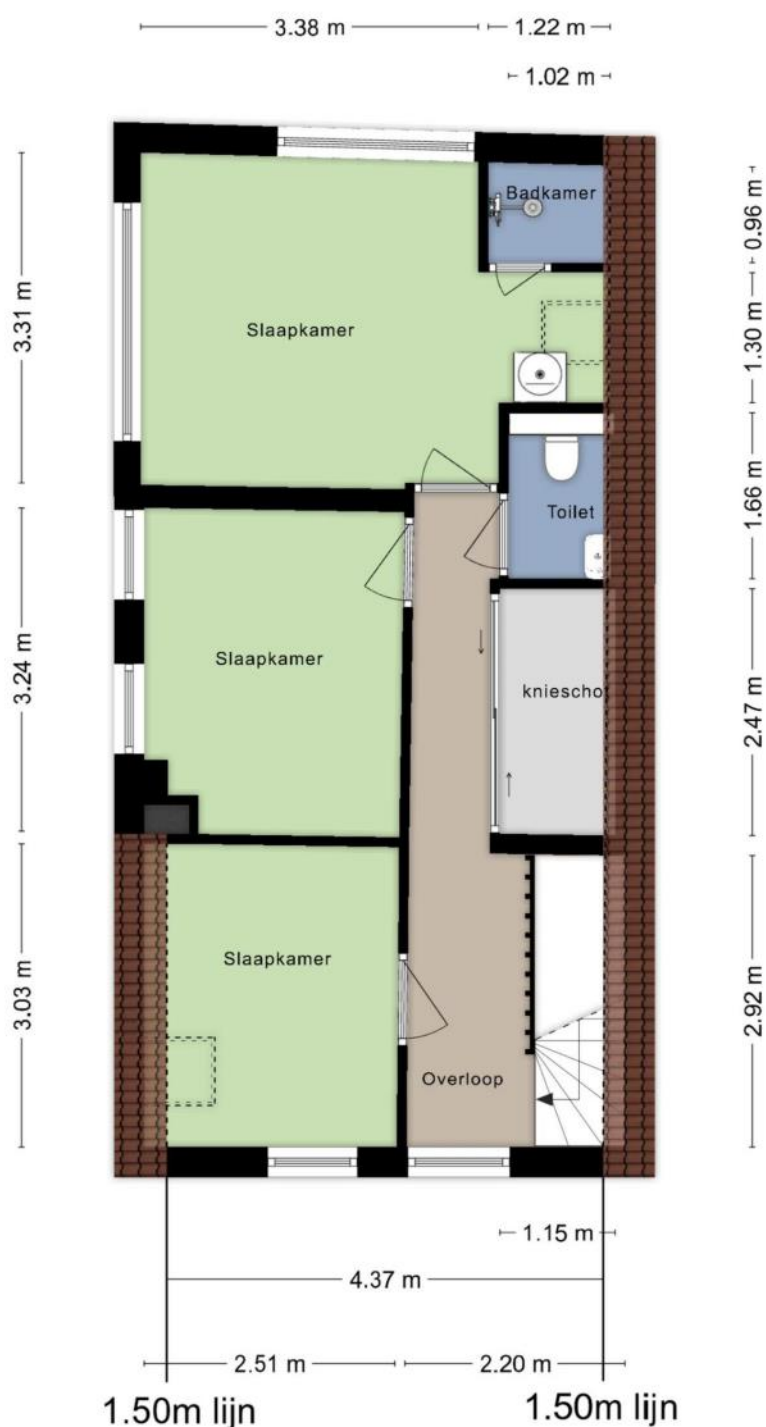
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Herenhuis, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1900
Specifiek	Besch. stads- of dorpsgezicht
Soort dak	Mansardedak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	78 m ²
Inhoud	545 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	152 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	20 m ²

* 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	6 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Toilet, dubbele wastafel, inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	TV kabel, Airconditioning, Dakraam, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Geen spouw, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas HRE
Bouwjaar cv-ketel	2019
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In centrum
Balkon/Dakterras	Dakterras aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
----------------	----------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	--

Kadastrale gegevens

Dokkum A 2159

Oppervlakte	78 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige rechten, plichten, bedingen en/of erfdienstbaarheden.

> Er is een recht van overpad verkregen over het perceel van de burens naar de bijkeuken/zijkant woning..

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder		●	
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Gordijnrails			●
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Parket	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren			●
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletaccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Wastafelmeubel beneden blijft achter.

Wastafelmeubel boven gaat mee.

Inboedel (op een paar persoonlijke stukken na) kan worden overgenomen, prijs in overleg.



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: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Dokkum

A

2159

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 september 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

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

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

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.

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.