

**Vraagprijs**  
**€ 498.000 k.k.**



**WETTERBIES 19, KOUDUM**



**Wonen aan water**  
Makelaars

TEL. 0566-652402 | [info@wonenaanwater.nl](mailto:info@wonenaanwater.nl) | [www.wonenaanwater.nl](http://www.wonenaanwater.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

"Wonen aan het water, in een zeer comfortabele, vrijstaande woning, zowel recreatief als permanent te bewonen"

Het betreft hier een vrijstaande woning met carport en royale, extra aanbouw. In deze aanbouw is een multi-functionele ruimte gerealiseerd: betegeld, plafond, extra badkamer, wasmachine aansluiting, verwarming, boiler en tuindeuren aan de waterzijde. Geschikt derhalve als slaap-/werkkamer of als bijvoorbeeld atelier of aan huis gebonden beroep. De voorzijde wordt thans gebruikt als berging. Volledig gelijkvloers wonen is mogelijk wegens slaapkamer en 2 badkamers op de begane grond. En dus als 2e woning te gebruiken of als permanent verblijf, beide opties zijn toegestaan!

De woning staat er keurig voor, er is voortdurend veel aandacht aan onderhoud besteed. Op het dakvlak zijn 13 zonnepanelen geplaatst, de woonkamer is v.v. een airco, de pui van de woonkamer aan de straatzijde is vernieuwd in kunststof en de meterkast is uitgebreid en gemoderniseerd. Daarnaast is de woning prima geïsoleerd en beschikt daardoor over een A label.

De ligging is echt zeer aantrekkelijk. Direct aan open vaarwater, op een zeer rustige woonlocatie! De eigen aanlegoever is ca. 16 m lang. voldoende ruimte derhalve voor het aanleggen van meerdere boten! Vanaf hier is groot zeilwater, zoals de Morra en de Fluessen, snel en goed bereikbaar (staande mastroute). Tevens is hier een boothelling gerealiseerd met handlier.

Mooi ruim perceel grond, met grote voortuin en lange oprit t.b.v. het parkeren van meerdere auto's. De achtertuin is breed en georiënteerd op het noord-oosten. Men beschikt werkelijk de gehele dag altijd wel ergens over een mooie zonnige plek. In de tuin is tevens nog een mooie tuinschuur geplaatst (ruim 6 m<sup>2</sup>).

## INDELING

### Begane grond:

Hal/entree + meterkast, slaapkamer, badkamer v.v. douche, toilet en wastafel, doorzon woonkamer + vide en schuifpui in de achtergevel, half open keuken v.v. nette keukenopstelling, bijkeuken. Via slaapkamer begane grond is de extra aangebouwde ruimte bereikbaar, in die ruimte is tevens een badkamer gerealiseerd, v.v. wastafel, toilet en douche..

### 1e verdieping:

overloop, 2 slaapkamers, badkamer v.v. douche, toilet en wastafel.

### Bijzonderheden:

- \* Bouwjaar 1997/2007.
- \* Inhoud ca. 500 m<sup>3</sup>
- \* Woonoppervlak ca. 122 m<sup>2</sup>.
- \* Perceel grootte 544 m<sup>2</sup>.
- \* Airco aanwezig.
- \* Glasvezelkabel.
- \* Buitenzonwering.
- \* Energielabel A.
- \* Overdrachtsbelasting 2 % (permanente bewoning) of 10,4 % (recreatieve bewoning).
- \* Groot deel inventaris bij prijs inbegrepen.

## KENMERKEN VAN DE WONING

### Object kenmerken

Soortwoning	eengezinswoning
Typewoning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1997
Permanente bewoning	ja
Huidig gebruik	woonruimte
Huidige bestemming	zowel permanente als recreatieve bewoning toegestaan

### Maten object

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Volume	500 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	544 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	122 m <sup>2</sup>
Woonkamer	groot ca. 35 m <sup>2</sup>

### Details

Ligging object	aan water, aan rustige weg, in woonwijk, aan vaarwater
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Warm water	c.v.-ketel
Kabel	ja, incl. glasvezel kabel
Alarm	geen alarm aanwezig
Zonwering	buiten zonwering; op afstand bedienbaar zonnenscherm + aantal markiezen

### Tuin gegevens

Tuin	achtertuin
Kwaliteit	normaal

## Overige object gegevens

Erfdienstbaarheden	strook van 4 meter water behoort in eigendom bij dit perceel. Zichtlijnen vrij houden over een lengte van ca. 6 meter, zowel voor- als achterzijde.
Roerende zaken	zie lijst van zaken in het Online Move-dossier
Mechanische ventilatie	ja
Toilet aangesl. riolering	ja
Kruipruimte	ja, toegangsluik nabij voordeur
Bouwtekening	ja. Plattegrond bijgevoegd.
Schuur/garage	aanbouw met deels berging
Bouwjaar cv-ketel	2009 Remeha
Eigendom cv-ketel	eigendom

## Kosten

Onroerend zaak belasting	€ 455,00 (2021)
Waterschapslasten	€ 505,00 (2021).
Rioolrechten	€ 186,90
Gasverbruik	€ 162,00 gas + elektra

## Bouwaard

Algemeen	traditioneel gebouwde woning. Aanbouw: houtskeletbouw.
Dak	lessenaardak gedekt middels beton sneldekpannen. In 2021 heeft schuimbehandeling plaatsgevonden tegen algen en mos.
Gevels	spouwmuurgevels
Kozijnen	pui straatzijde is in kunststof, rest alles in hardhout
Schilderwerk	in november 2016 professioneel geschilderd.
Vloeren	geïsoleerde beton vloeren
Plafonds	sput-/sauswerk
Asbest	geen asbest aanwezig

## WATERKENMERKEN

Oeverlengte	ca. 16 meter
Vaardiepte	ruim 1.50 meter
Vaarverbinding	staande mast route
Overig	boothelling gerealiseerd, rvs zwemtrap
Vaarroutes	ruim zeilwater op korte afstand bereikbaar: Morra, Fluessen of IJsselmeer.

### Extra informatie

Airco	airco is ook te gebruiken voor verwarming
Buitenkranen	aanwezig aan de voor- en achtergevel
Buitenverlichting en elektra	aanwezig aan de waterzijde
Tuinhuis	gefundeerd en voorzien van elektra
Carport	voorzien van outdoor plafond met verlichting

## EXTRA INFORMATIE

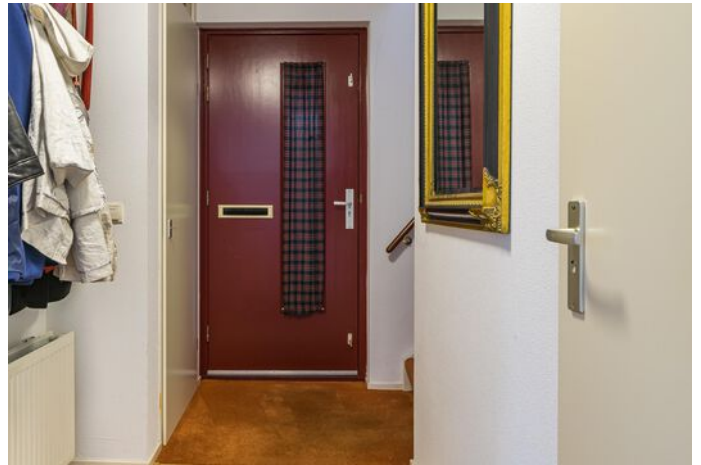
Kookplaat	nieuwe inductie kookplaat: 2019
Meterkast	nieuwe meterkast met 10 groepen
Ventilatie-unit	nieuwe (2018) ventilatie-unit; separate warmwatervoorziening (elektrische boiler) in aanbouw

Eventuele tekeningen geven slechts globaal de situatie ter plaatse weer en aan de afmetingen kunnen geen rechten worden ontleend.

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt een bankgarantie/waarborgsom verlangd.

Er komt pas een koopovereenkomst tot stand wanneer er een door beide partijen (koper en verkoper) getekend contract is.





Wetterbies 19, Koudum



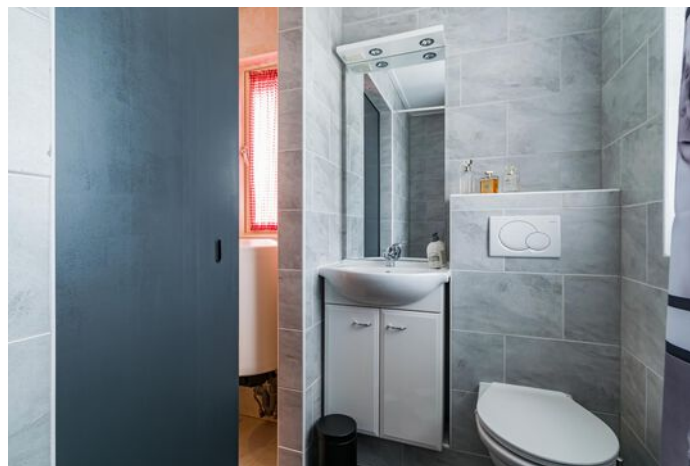
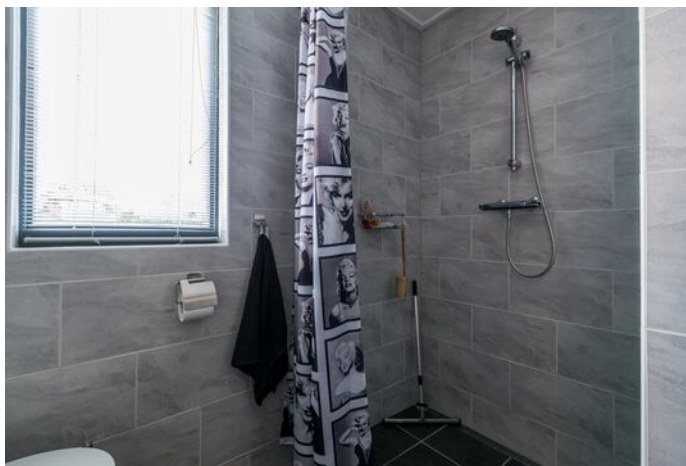






Wetterbies 19, Koudum

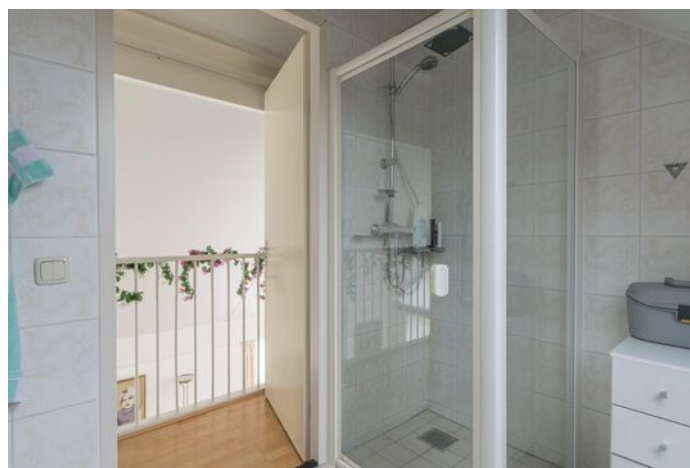




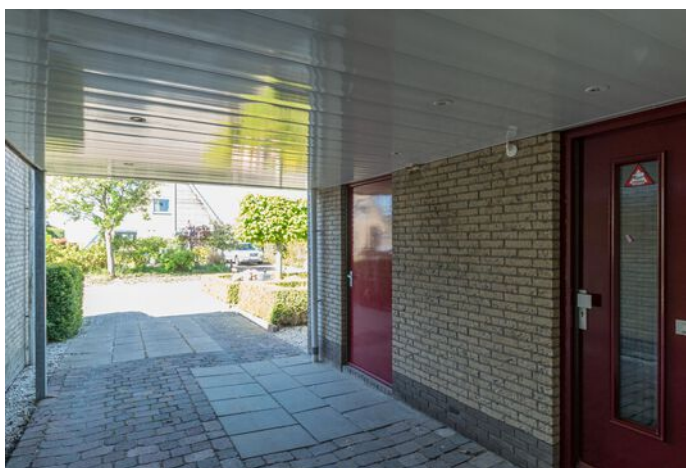




Wetterbies 19, Koudum







Wetterbies 19, Koudum









Wetterbies 19, Koudum



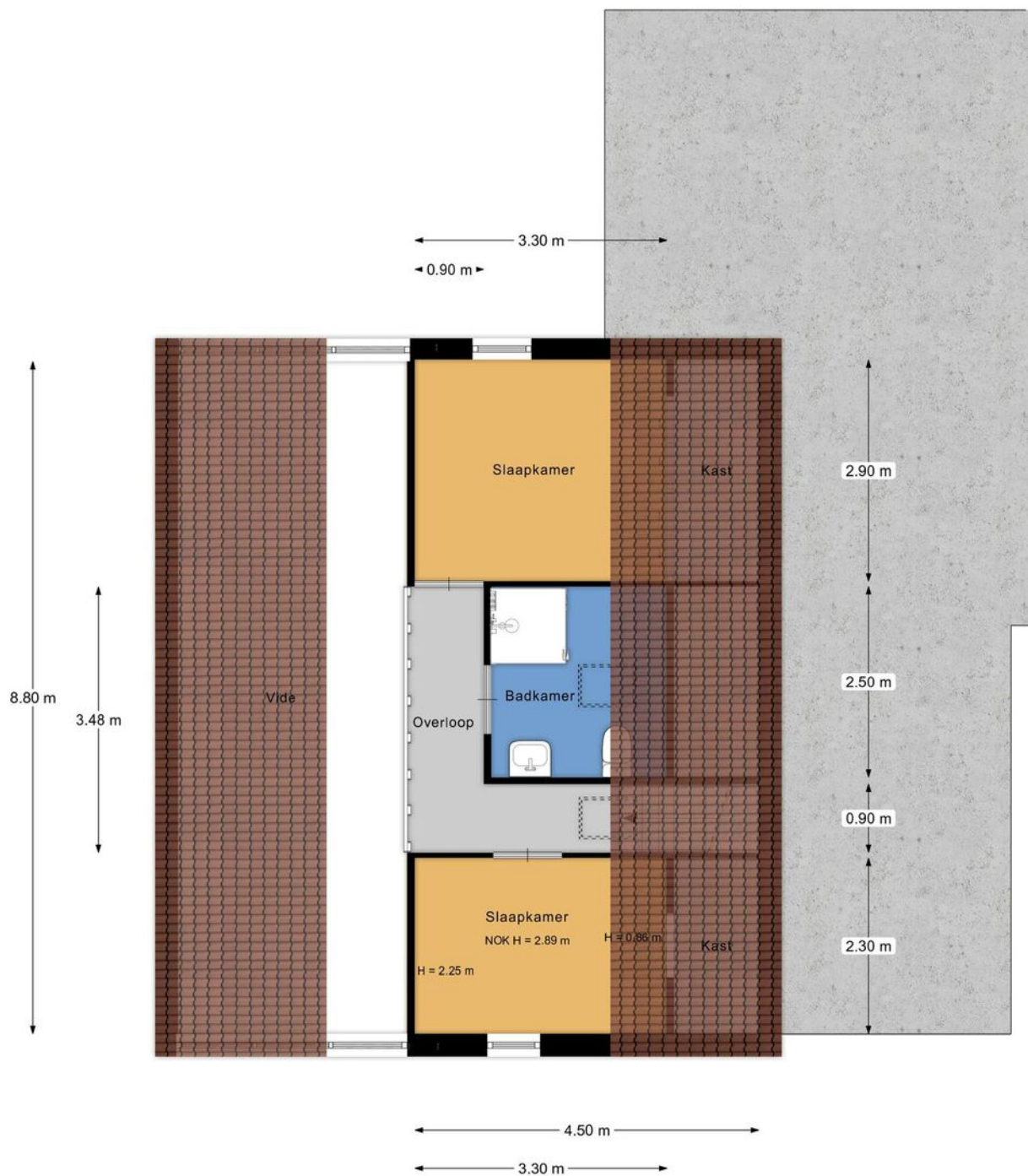


# PLATTEGROND begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

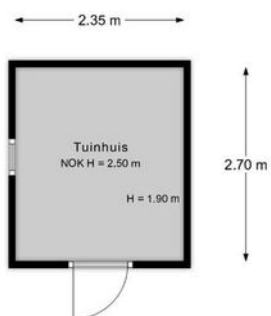
# PLATTEGROND 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)



# PLATTEGROND tuinhuis



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart


Uw referentie: Wetterbies19



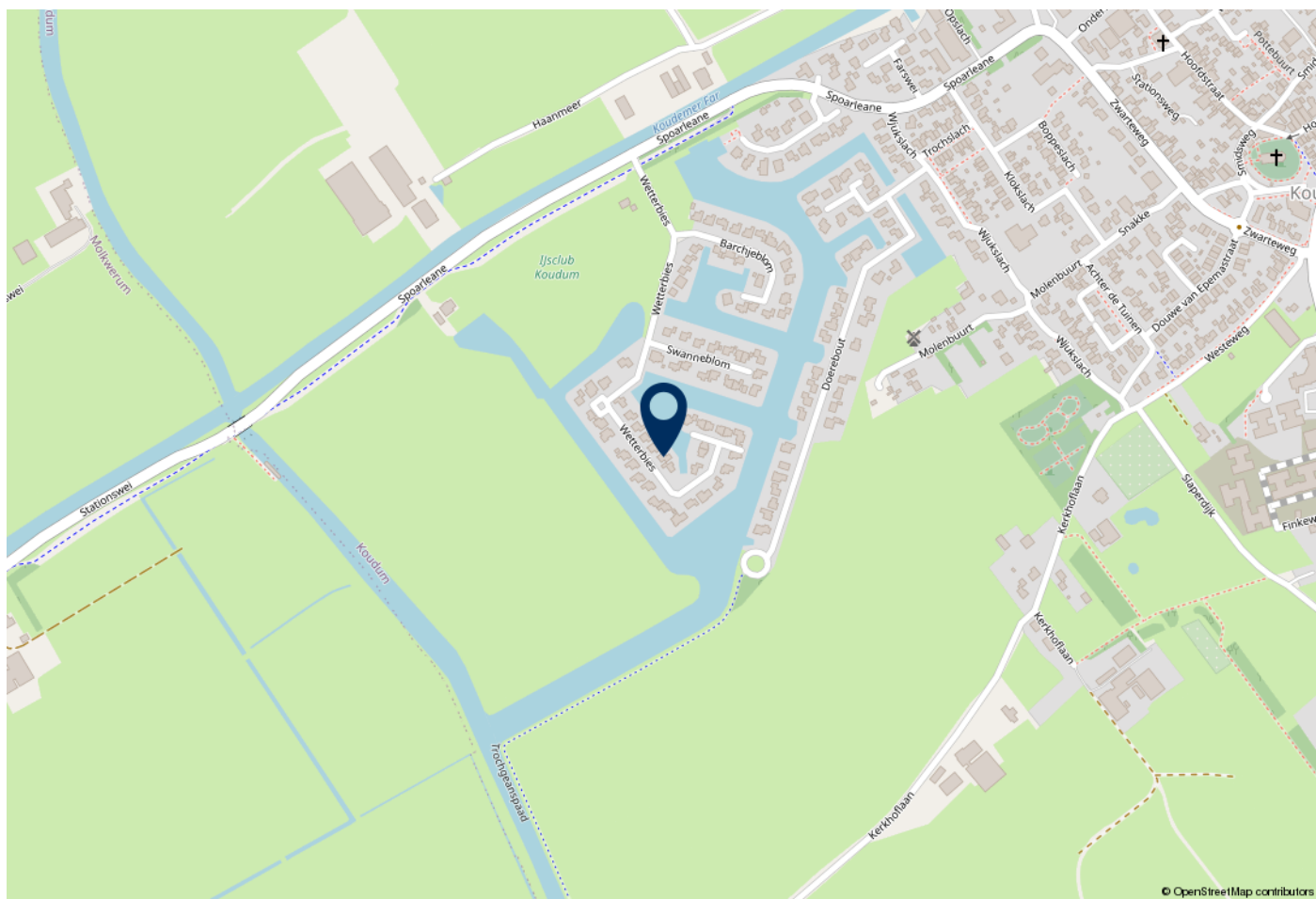
<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
<b>25</b> Huisnummer		Kadastrale gemeente Koudum
— Vastgestelde kadastrale grens		Sectie L
— Voorlopige kadastrale grens		Perceel 853
— Administratieve kadastrale grens		
— Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 januari 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

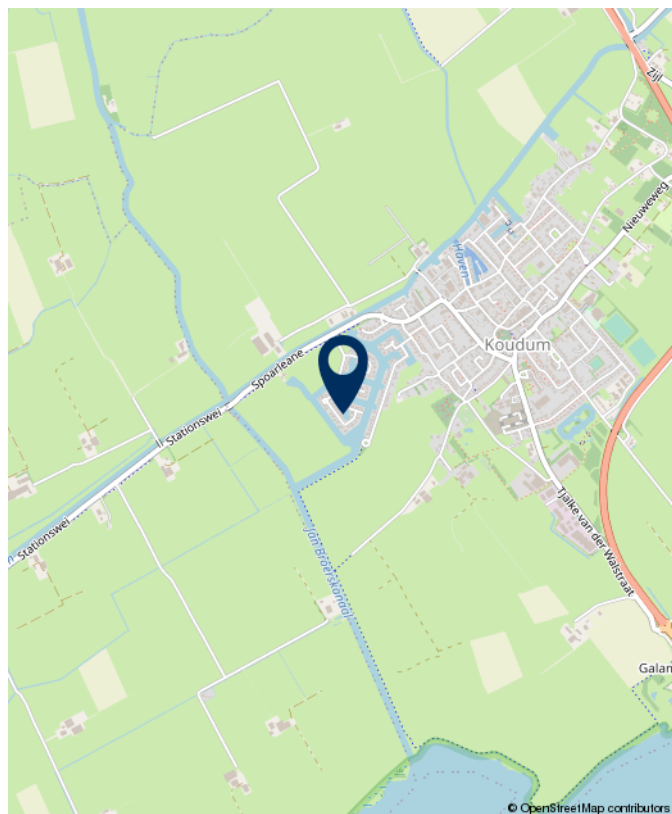
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



## LOCATIE OP DE KAART



## WOONT U HIER BINNENKORT?



Wetterbies 19, Koudum



## HET TEAM VAN WONEN AAN WATER MAKELAARS B.V.



**Theo Groen**  
Directeur / Makelaar / Taxateur



**Anne Stenekes**  
Makelaar / Taxateur



**Ytsje Bakker**  
Assistent-makelaar



**Aagje v.d. Veldt-Volberda**  
Officemanager



**Klaske Bosma-Buwalda**  
Secretaresse



**Wendel van der Zee**  
Secretaresse

# Buurtinformatie - Súdwest-Fryslân / Koudum

## Leeftijd



0 - 14: 14%

15 - 24: 11%

25 - 44: 17%

45 - 64: 29%

65+: 30%

## Huishoudens



Eenpersoons: 33%

Zonder kinderen: 35%

Met kinderen: 31%

## Koop / huur



Koop: 64%

Huur: 36%



49%



51%



1,1 per huishouden

## 1. **Verborgen gebreken.**

Het is tegenwoordig in de woningmarkt een veel gehoorde opmerking: "Bij achteraf geconstateerde bouwkundige problemen, kunt u de verkoper aansprakelijk stellen". Helaas voor kopers gaat deze redenering lang niet altijd op, want een woning wordt nog altijd verkocht met alle zichtbare en onzichtbare gebreken. Slechts bij grote gebreken is er een mogelijkheid dat u de verkoper daarvoor aansprakelijk kunt stellen en vaak moet de rechter bepalen of een probleem groot genoeg is.

In de door de makelaar opgestelde koopovereenkomst is deze regeling omschreven in het navolgende artikel 5.1:

### **Artikel 5.1:**

De onroerende zaak zal aan koper worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Dit artikel vormt de hoofdregel en is ter bescherming van verkoper. U koopt de woning dus met alle zichtbare en onzichtbare gebreken! Daarom is het erg moeilijk om een verkoper aansprakelijk te stellen voor een achteraf geconstateerd gebrek. U kunt een verkoper alleen aanspreken als u kunt aantonen dat de verkoper op de hoogte was van het betreffende gebrek en dit opzettelijk verzwegen heeft. Die bewijslast is natuurlijk niet eenvoudig en daarom is het van groot belang dat u zelf zorgvuldig de woning bekijkt!

Op dit punt bestaat echter een uitzondering, omschreven in artikel 5.3 van de koopovereenkomst:

### **Artikel 5.3:**

De onroerende zaak zal bij eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik.

Dit artikel is opgenomen ter bescherming van de koper. De verkoper staat hiermee in voor de afwezigheid van verborgen gebreken die het normaal gebruik belemmeren.

Het moet dus gaan om grote gebreken waardoor u eigenlijk het huis niet meer kunt bewonen. Als u achteraf een dergelijk gebrek aantreft kunt u de verkoper aansprakelijk stellen.

Indien zich achteraf een gebrek voordoet ontstaat al snel discussie: verkoper beroept zich op artikel 5.1 en koper op artikel 5.3. Bij een conflict kunnen wij als makelaardij onze mening geven teneinde tot een oplossing te komen, maar in een dergelijke situatie staat ook de makelaar voor een moeilijke keuze; wie heeft er nu gelijk? Komen partijen er niet uit, dan moet de rechter uitkomst bieden.

De rechter neemt in zijn beoordeling mee of een gebrek al dan niet zichtbaar was. In deze situatie heeft de koper een onderzoeksplicht en de verkoper een mededelingsplicht.



Met andere woorden: de koper moet zelf onderzoeken wat voor hem van belang is (m.n. de bouwkundige toestand) en de verkoper moet mededelen wat bij hem bekend is. Door deze laatste zinsnede ontstaat vaak de verwarring: wist verkoper nu wel of niet van het gebrek? De bewijslast daarvan ligt bij koper. Is dit bewijs niet te leveren, dan is een claim richting verkoper zeer lastig en dreigt in ieder geval een kostbare procedure.

### 2. Kopersbedenktijd.

Vanaf 01 september 2003 moet de aankoop van een woning schriftelijk worden vastgelegd in een koopovereenkomst en is een mondelinge koopovereenkomst niet meer rechtsgeldig. Na ondertekening door koper en verkoper dient koper een afschrift van de getekende koopovereenkomst te ontvangen. Daarna heeft de koper 3 dagen bedenktijd. Indien koper binnen die termijn van de koop wenst af te zien, dan kan dat zonder opgave van reden, maar het dient wel schriftelijk te gebeuren. Dit laatste wordt in de koopovereenkomst van Wonen aan Water Makelaars aanvullend vastgelegd.

**De snelheid van ondertekenen is voor beide partijen van belang:**

#### **Voor de koper:**

De koper wil graag vastgelegd hebben dat er een koopovereenkomst tot stand is gekomen. Zolang een overeenkomst niet schriftelijk is vastgelegd, kan de verkoper formeel nog op de gemaakte afspraken terugkomen, want een mondelinge overeenkomst is niet meer bindend.

#### **Voor de verkoper:**

De verkoper wil natuurlijk graag zo snel mogelijk zekerheid, zodat de koop ook definitief doorgaat! Dat weet de verkoper pas zeker zodra de drie dagen termijn is verstreken. Op deze termijn is de Algemene Termijnenwet van toepassing. Dit betekent dat de drie dagen pas ingaan om 24.00 uur, op de dag dat koper een kopie van de door beide partijen getekende koopovereenkomst heeft ontvangen. De termijn eindigt op de derde dag wederom om 24.00 uur. Feestdagen tellen niet mee, van het weekeinde telt slechts 1 dag mee en de termijn mag niet op zaterdag of zondag eindigen (de termijn loopt dan door tot maandag 24.00 uur).

Om de snelheid van ondertekenen tussen beide partijen te bevorderen, wordt artikel 18 in de koopovereenkomst opgenomen als opschortende voorwaarde:

Deze overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze koopovereenkomst ondertekenen. Als niet uiterlijk op de 5e werkdag nadat de eerste partij ondertekend heeft (een kopie van ) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst bij het notariskantoor (of makelaarskantoor) is ontvangen, wordt de overeenkomst geacht niet tot stand gekomen te zijn.

### 3. Juridische informatie m.b.t. de uiteindelijk op te maken koopovereenkomst:

Indien een koopovereenkomst tot stand komt ontvangt u van Wonen aan Water Makelaars een koopcontract. Om misverstanden te voorkomen volgt hierbij alvast een verkort overzicht van de belangrijkste artikelen uit die akte die van belang kunnen zijn.

#### **Algemeen:**

De akte wordt opgesteld conform het model zoals vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en Vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Bij deze akte ontvangt u tevens een toelichting op de koopovereenkomst.

#### **Artikel 1:**

De kosten, rechten en overdrachtsbelasting komen voor rekening van de koper. Indien het een overdracht binnen zes maanden na een voorgaande overdracht betreft, is het mogelijk om de overdrachtsbelasting over de vorige koopsom terug te ontvangen. Indien deze situatie zich voordoet, dan is dat voordeel voor de verkoper. Voor de koper wijzigt dat dus niets in de hoogte van de kosten koper.

#### **Artikel 2 en 3:**

De datum van overdracht (die normaal gesproken ook de datum van sleuteloverhandiging is) dient onderling overeengekomen te worden. Er is pas sprake van een overeenkomst als partijen het ook over deze datum van overdracht volledig eens zijn! De koper betaalt de notaris (k.k. situatie) dus mag de koper ook bepalen welke notaris de overdracht verzorgt.

#### **Artikel 4:**

Verkoper verlangt vandaag de dag bijna altijd ter zekerheidsinstelling tot uitvoering van deze overeenkomst een waarborgsom of bankgarantie, normaal gesproken 10% van de koopsom.

#### **Artikel 5.1:**

De woning wordt overgedragen met alle erfdienstbaarheden en zichtbare en onzichtbare gebreken. Veel kopers denken dat bij gebreken achteraf de verkoper te allen tijde aansprakelijk kan worden gesteld. Dat is onjuist! Dat kan alleen als de verkoper op de hoogte was van de betreffende gebreken of als artikel 5.3 van toepassing is.

#### **Artikel 5.3:**

Indien u achteraf een gebrek aantreft waardoor het pand niet meer de feitelijke eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik nodig zijn, dan kunt u de verkoper aansprakelijk stellen. Het moet dus gaan om grote gebreken waardoor u het huis eigenlijk niet meer kunt bewonen.

Tevens moeten deze gebreken zich binnen een redelijke termijn openbaren. In de rechtspraak gesteld op hooguit enige maanden. Om discussie te voorkomen moet u zelf het pand ook kritisch bekijken of evt. een Bouwkundige inschakelen (in ieder geval vóór het sluiten van de overeenkomst).

### **Artikel 5.41., 5.4.2 en 5.4.3:**

In sommige gevallen kan er toch asbest in de woning verwerkt zijn, maar is dat nu niet zichtbaar en verkoper dus niet bekend. Verkoper verklaart dan dat de aanwezigheid van asbest hem niet bekend is, maar daarmee is de zaak nog niet goed geregeld. Stel dat bij een toekomstige verbouwing, na flink sloopwerk, blijkt dat er toch ergens asbest verwerkt is. Dit was tot nog toe niet zichtbaar en verkoper dus niet bekend. In die situatie moet toch duidelijk zijn wie nu verantwoordelijk is voor het opruimen, koper of verkoper. Omdat verkoper in die omstandigheden geen verwijten gemaakt kunnen worden, wordt de verantwoordelijkheid bij koper gelegd. Dit wordt gedaan door een standaardartikel in de koopovereenkomst op te nemen waarin dit risico wordt omschreven.

### **Artikel 9:**

Voor beide partijen geldt als extra zekerheid dat er een boete verschuldigd is van 10 % van de koopsom als de overeenkomst niet nagekomen wordt. De inning van de boete kan pas plaatsvinden na een termijn van ingebrekestelling van 8 dagen.

### **Artikel 16:**

Alleen indien dit uitdrukkelijk overeengekomen wordt gelden ontbindende voorwaarden. Een gangbare voorwaarde is die voor de financiering. Normaal gesproken wordt daarvoor een termijn gehanteerd van 6 weken. Om een ontbinding in te kunnen roepen, dient aangetoond te worden dat minimaal 2 geldverstrekkers niet bereid zijn om, tegen normaal gebruikelijke condities, een hypotheek te verstrekken.

### **Artikel 17:**

3 dagen bedenktijd.

### **Artikel 18:**

Dit artikel dwingt beide partijen om vlot de overeenkomst te ondertekenen. Uiterlijk op de vijfde werkdag na ondertekening van de eerste partij moet de tweede hebben getekend, anders wordt de overeenkomst geacht niet te zijn ontstaan.

### **Energie label**

Bij de verkoop, verhuur en opleveringen van woningen is een geldig energie label verplicht. Het label dient door verkoper of verhuurder overhandigd te worden bij oplevering (nieuwbouw), transport (levering bestaande kopwoning) en verhuur. Bij niet naleving kan de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een boete opleggen.



**Extra artikelen:**

Bijzondere afspraken worden vastgelegd in aanvullende artikelen. Dit kan per overeenkomst verschillen.

**4. Na de bezichtiging.**

Indien het object dat u heeft bezichtigd niet aan uw wensen voldoet, zou u dat dan willen laten weten? Onze opdrachtgever zal de informatie omtrent de situatie m.b.t. de verkoop van zijn woning zeker waarderen. Ook als u besluit om geen verdere stappen te ondernemen. Een telefoontje naar ons kantoor is voldoende.



## **De makelaar als poortwachter**

Het is u wellicht opgevallen dat wij veel vragen stellen. Dit komt doordat de overheid sinds 25 juli 2018 makelaars (eerder waren het vooral banken) de rol van poortwachter heeft gegeven. Voor u en ons heeft dit de nodige veranderingen en verantwoordelijkheden meegebracht.

### **Waarom vragen wij wat we vragen?**

Op basis van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) moeten wij al onze klanten identificeren en die identiteit verifiëren, dus ook die van u. Kortom: wij moeten weten met wie wij zaken doen.

Naast het identificeren en verifiëren brengen wij in kaart waar u woont, maar waarom? Dit alles heeft te maken met het feit dat er landen zijn met een verhoogd risico op witwassen en/of financiering van terrorisme. Daarom doen wij dus onderzoek naar waar u woont en leggen we dit vast.

### **Waarom wordt er gevraagd naar de herkomst van gelden?**

We zijn er dan nog niet, want hoe gaat u de aankoop financieren? Waar komt het geld vandaan? Zo'n vraag zorgt wellicht voor onbegrip bij u, maar helaas zijn wij het verplicht om te achterhalen wat de herkomst is van het geld waarmee u uw aankoop gaat financieren. Waarom? Omdat we van de wetgever moeten vaststellen dat u met uw aankoop geen geld wilt witwassen. Als we dit in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft om een cliëntenonderzoek te doen voordat wij een aan- of verkoop laten plaatsvinden.

### **MOT (Melding Ongebruikelijke Transacties)**

Wij zijn ook verplicht een melding te doen bij de FIU (Financial Intelligence Unit) Nederland, als we een vermoeden hebben van een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie. Bijvoorbeeld als we geen reële verklaring van u krijgen over de herkomst van de gelden.

Wij begrijpen dat het cliëntenonderzoek om privacygevoelige informatie vraagt, vanuit wet- en regelgeving is dit vastgelegd en makelaars moeten hieraan voldoen. Het verzoek om deze informatie is niet in strijd met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

Heeft u nog vragen? Dan kunt u altijd contact met ons opnemen.





**INTERESSE?  
NEEM CONTACT MET ONS OP!**



**Wonen aan water**  
Makelaars

**Wonen aan Water Makelaars BV.**  
Oud Kerkhof 2-4, 8601 EE Sneek

TEL. 0566-652402 | [info@wonenaanwater.nl](mailto:info@wonenaanwater.nl)  
[www.wonenaanwater.nl](http://www.wonenaanwater.nl)