

Vraagprijs
€ 399.000 k.k.



MIDDELWEG 25, STAVOREN



Wonen aan water
Makelaars

TEL. 0566-652402 | info@wonenaanwater.nl | www.wonenaanwater.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Vrijstaande riet gedekte villa (recreatiewoning) met eigen ligplaats in de havenkom (ca. 5 x 13 meter, kadastraal 68 m²) en op loopafstand van de woning.

Aantrekkelijk gelegen in het kleinschalige recreatiepark Waterrijck Stavoren. Mooie locatie en flink perceel eigen grond (kadastraal 999 m²), met zonnige, privacy biedende tuin aan de rand van het park.

Voor zeilliefhebbers zijn de Friese meren dichtbij (Morra, Fluessen) en via de sluis van Stavoren is het IJsselmeer toegankelijk.

Wat een rust en ruimte, hier kunt u zorgeloos genieten...

INDELING

Begane grond:

hal/entree, toilet, bijkeuken/berging, tuingerichte woonkamer (ca 35 m²) met gashaard, tuindeuren (5x) en een open keuken (ca. 9 m²) met inbouwapparatuur.

1e Verdieping:

overloop, sauna, badkamer met ligbad, 2e toilet, wastafel en 3 slaapkamers.

2e Verdieping:

via vlizotrap bereikbaar, bergzolder.

Waterrijck Stavoren is gelegen op loop/fietsafstand van het historische Zuiderzeestad Stavoren, de sluis en het IJsselmeer strand. Hier vindt u talrijke gezellige cafeetjes en goede restaurants. Door de ligging tussen de Friese meren en het IJsselmeer biedt Stavoren u ook tal van watersportmogelijkheden. De Gaasterlandse bossen en kliffen liggen op fietsafstand. In het afwisselende landschap liggen een aantal unieke natuurgebieden. Het kleinschalige park ligt naast jachthaven Marina Stavoren. Hier vindt u in het hoofdgebouw een overdekt zwembad (gratis gebruik van het binnenbad), een watersportwinkel met supermarkt en een restaurant. Daarnaast is er voor de kinderen een speelterrein aanwezig. Op 200 meter afstand van Marina Stavoren ligt jachthaven Marina Stavoren Buitenhaven. Deze jachthaven behoort tot de beste surf- en zeillocaties aan het IJsselmeer. Ook vindt u hier een prachtig zwemstrand.

Info:

- * De vraagprijs is exclusief inventaris.
- * Buitenschilderwerk ca. 3 jaar geleden uitgevoerd.
- * Perceelgrootte 999 m² (woning) & 68 m² (ligplaats).
- * Volledig geïsoleerde woning.
- * Verplichte jaarlijkse bijdrage aan Marina Stavoren voor service en onderhoudskosten (2021 € 946,30).
- * Vereniging 'Vrienden van Waterrijck Stavoren' aanwezig om gezamenlijke belangen te behartigen. Bijdrage per jaar € 10,- (geen verplichting).

Uw makelaar voor dit object is dhr. A. Stenekes

KENMERKEN VAN DE WONING

Object kenmerken

Soortwoning	villa
Typewoning	vrijstaande woning
Bouwjaar	2005
Permanente bewoning	nee
Huidig gebruik	woonruimte
Huidige bestemming	recreatiewoning

Maten object

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Volume	390 m ³
Perceeloppervlakte	1067 m ²
Woonoppervlakte	101 m ²
Woonkamer	35 m ²

Details

Ligging object	aan water, vrij uitzicht
Verwarming	c.v.-ketel, gashaard
Isolatie	volledig geïsoleerd
Warm water	c.v.-ketel
Berging	in pandig
Kabel	ja
Alarm	niet van toepassing
Zonwering	niet van toepassing

Tuin gegevens

Tuin	tuin rondom
Kwaliteit	normaal

Overige object gegevens

Erfdienstbaarheden	voorgaande akte van levering op kantoor ter inzage
Roerende zaken	de koopsom is exclusief inventaris
Mechanische ventilatie	mechanische ventilatie aanwezig
Toilet aangesl. riolering	ja
Kruipruimte	niet van toepassing
Bouwtekening	plattegronden bijgevoegd
Schuur/garage	in pandige bijkeuken/berging
Bouwjaar cv-ketel	2005 AWB
Eigendom cv-ketel	eigendom

Kosten

Onroerend zaak belasting	niet ontvangen
Waterschapslasten	niet ontvangen
Rioolrechten	€ 186,60
Gasverbruik	laag wegens recreatief gebruik

Bouwaard

Algemeen	Tasta stapelbouwsysteem
Dak	riet gedekt
Gevels	Buitenwand cellenbeton + stucwerk. Nadat de bouwelementen zijn gestapeld, zijn de buitenwanden aan de buiten en binnenzijde voorzien van een gewapend pleiseterwerk, bestaande uit een speciaal glasvlies verwerkt in de stuclaag. Het tasta systeem is een 'droog' systeem; er wordt afgezien van de eerste stellaag geen mortel gebruikt, waardoor het nauwelijks weer- en seizoens afhankelijk is.
Kozijnen	hardhouten buitenkozijnen (meranti)
Schilderwerk	buitenschilderwerk uitgevoerd omstreeks 2018
Vloeren	steenharde vloeren op de begane grond en 1e verdieping. De 2e verdiepingsvloer is van hout.

Plafonds	deels spackwerk en deels gipsplaten
Asbest	niet van toepassing
Waterkenmerken	
Oeverlengte	eigen ligplaats in de havenkom ca. 5 x 13 meter, kadastraal 68 m ²
Vaardiepte	ca. 2,20 meter. Verplichting van de Marina om de havenkom op diepte te houden.
Vaarverbinding	zowel de Friese meren als het IJsselmeer zijn bereikbaar
Overig	niet van toepassing
Vaarroutes	het Johan Frisokanaal heeft een staande mast verbinding naar Friese meren en IJsselmeer

EXTRA INFORMATIE

Marina Stavoren	* Verplichte jaarlijkse bijdrage aan Marina Stavoren voor service en onderhoudskosten (2021 € 946,-).
Vrienden van Waterrijck Stavoren	* Vereniging 'Vrienden van Waterrijck Stavoren' aanwezig om gezamenlijke belangen te behartigen. Bijdrage per jaar € 10,- (geen verplichting).

* Bij verkoop is verkoper verplicht de voorgenomen verkoop aan Marina Stavoren te melden, zodat deze in de gelegenheid wordt gesteld een eerste bod uit te brengen (zie voorgaande akte van levering).

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

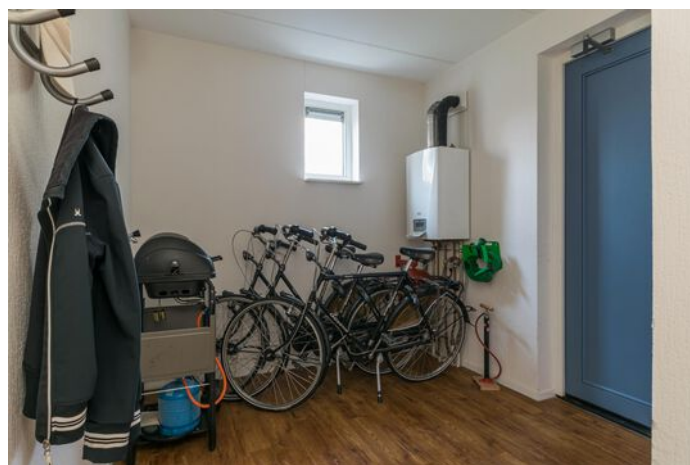
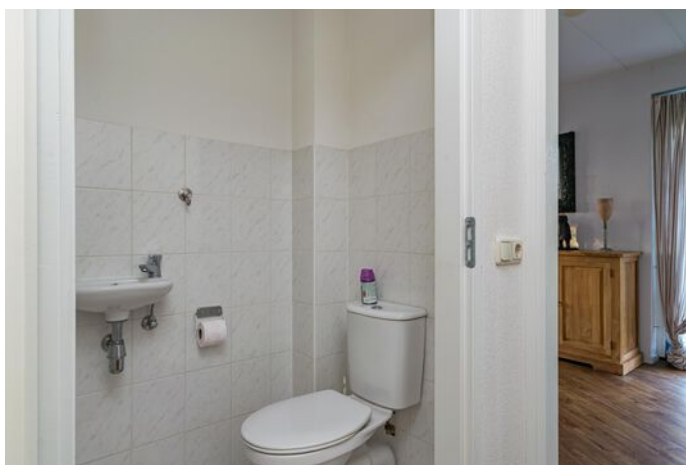
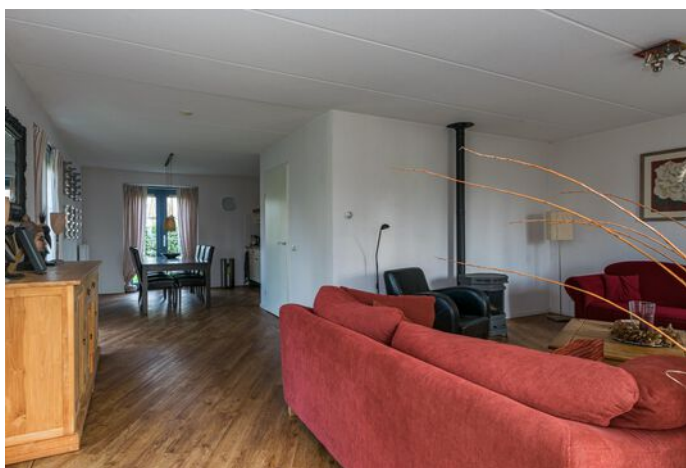
* Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt een bankgarantie/waarborgsom verlangd.

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

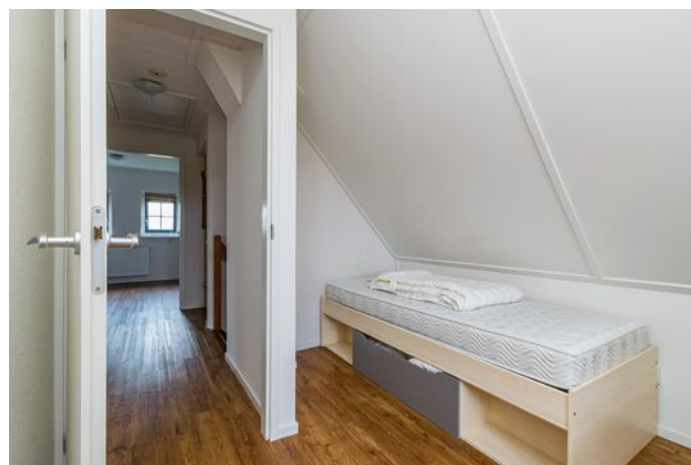
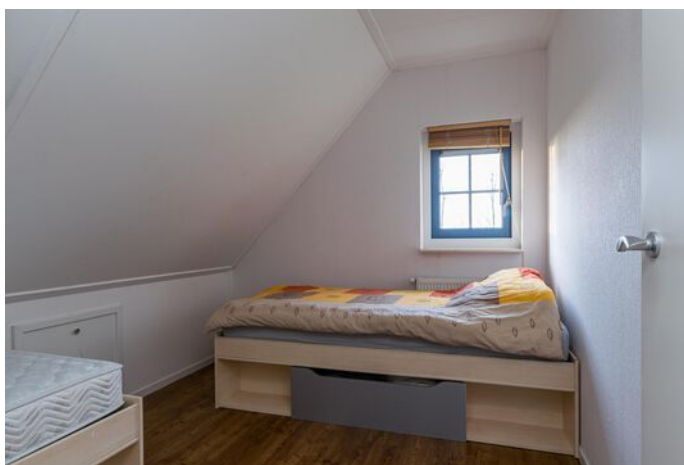
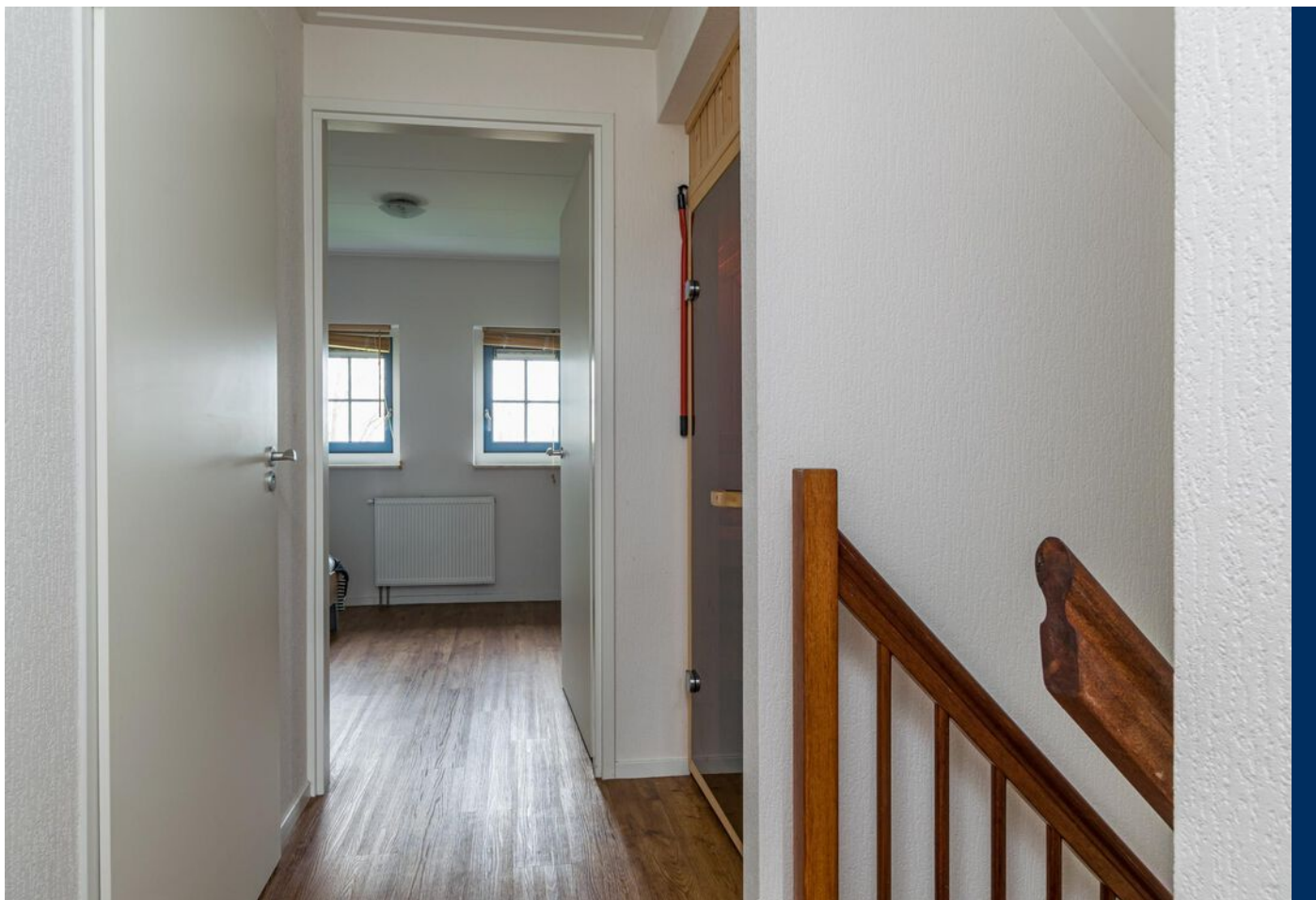


Middelweg 25, Stavoren



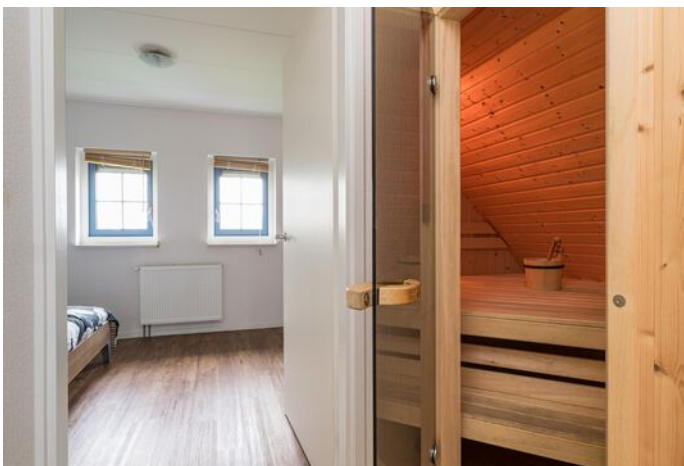


Middelweg 25, Stavoren





Middelweg 25, Stavoren





Middelweg 25, Stavoren





Middelweg 25, Stavoren

PLATTEGROND begane grond

Middelweg 25 te Stavoren
Begane grond

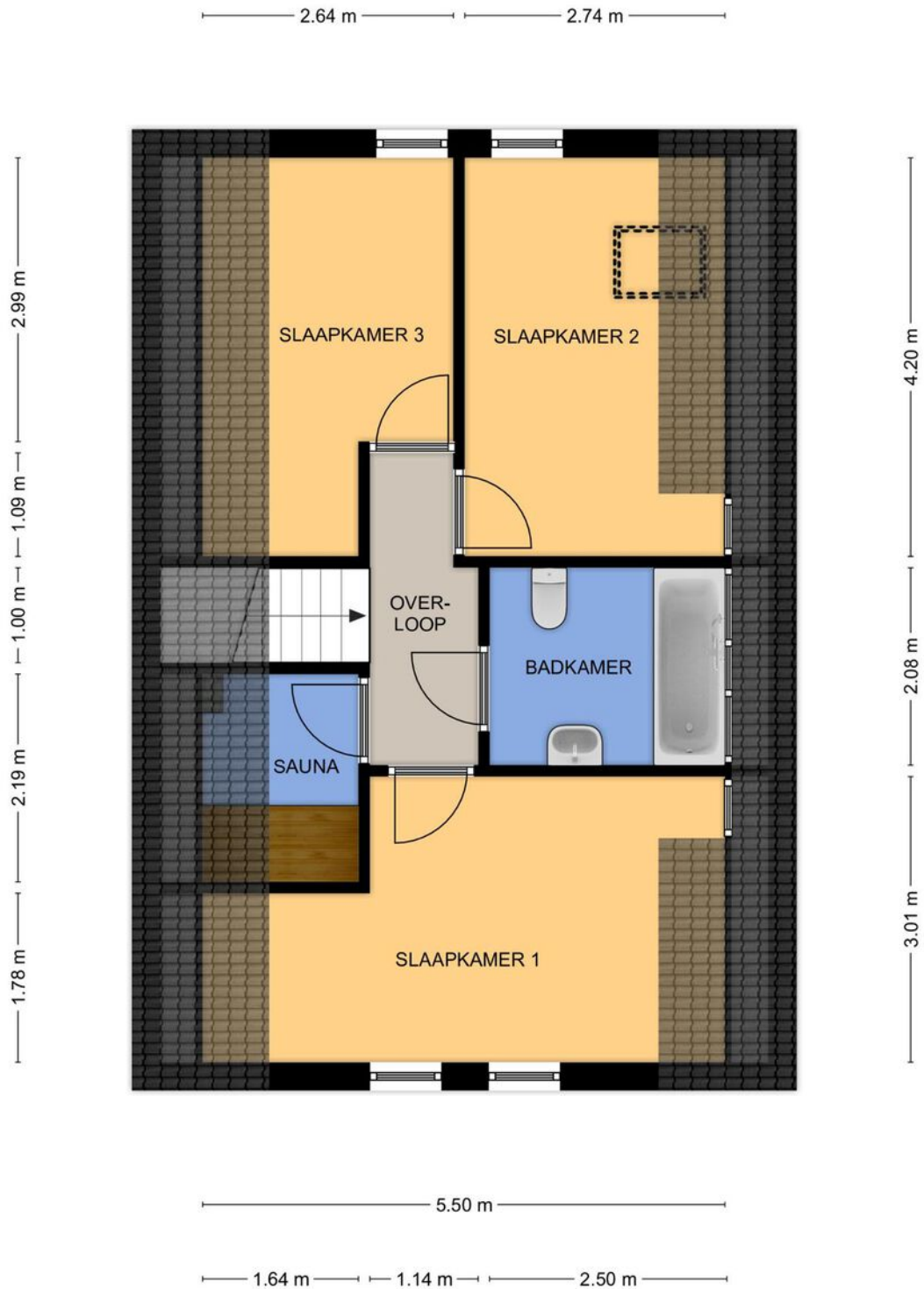


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



PLATTEGROND 1e verdieping

Middelweg 25 te Stavoren
Eerste Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



Middelweg 25, Stavoren






KADASTRALE KAART woning

Kadastrale kaart

Uw referentie: Middelweg25




0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Staveren	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1580	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 november 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

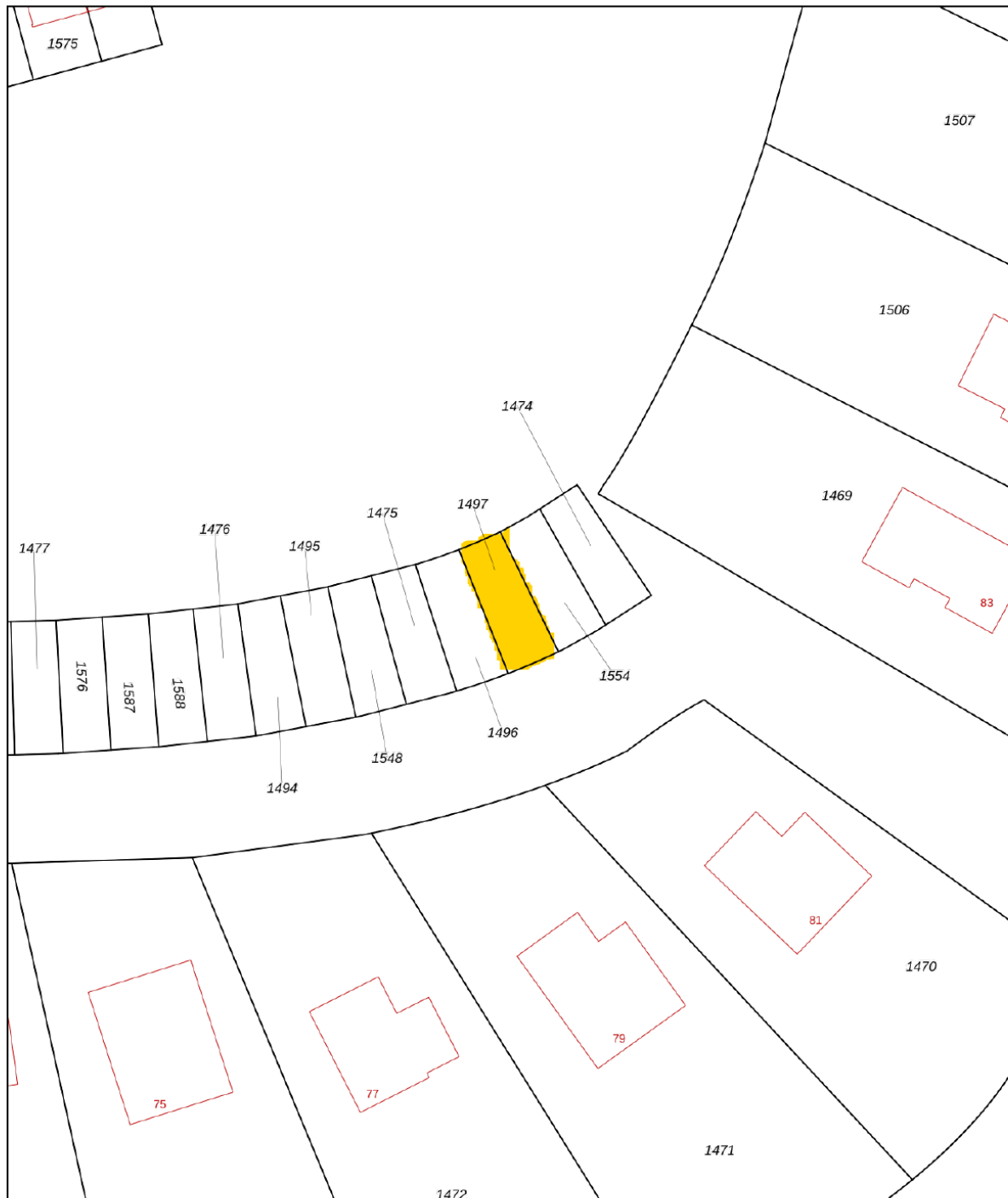
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.




KADASTRALE KAART ligplaats

Kadastrale kaart

Uw referentie: wvdz



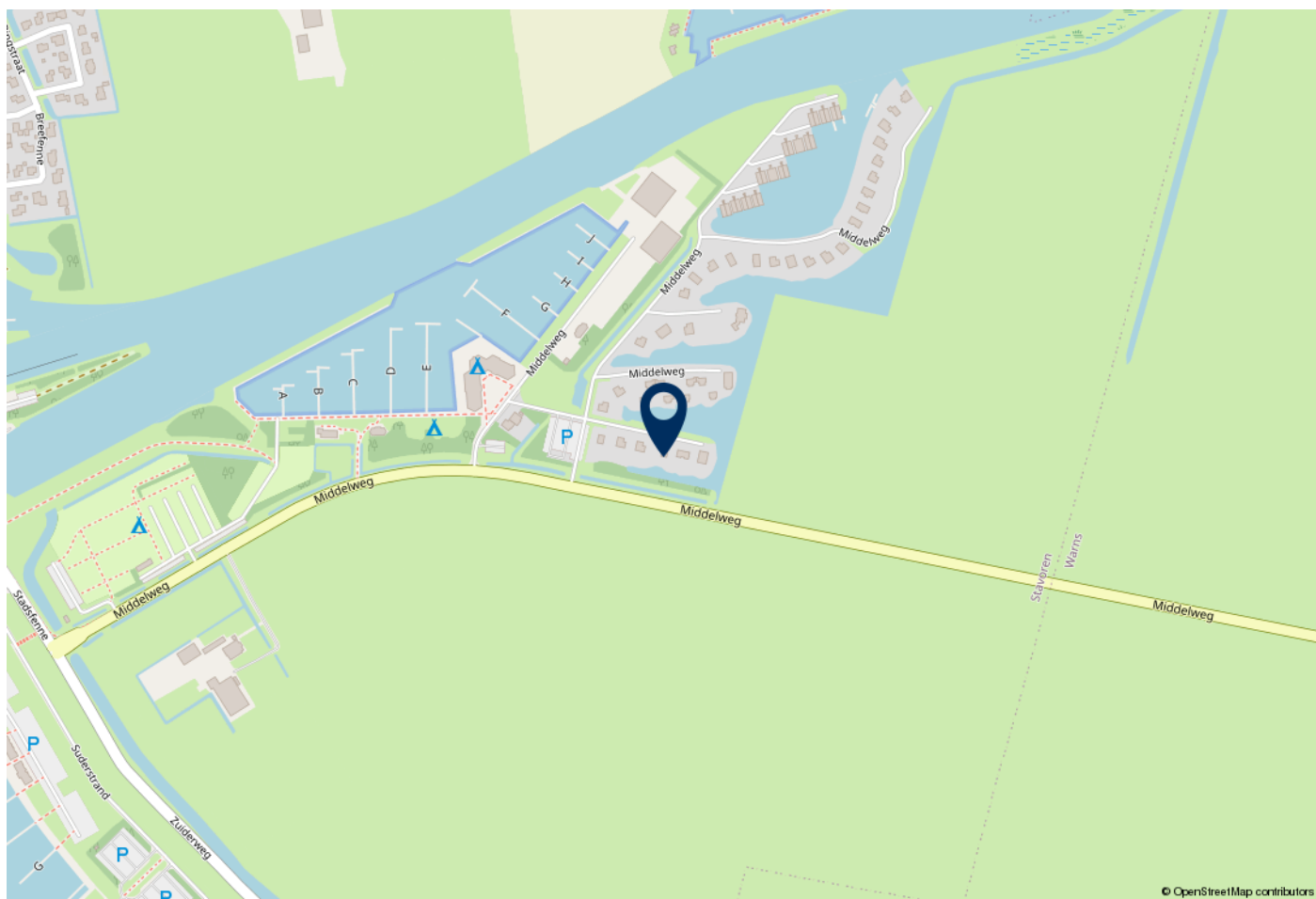
12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Staveren	
— Voorlopige kadastrale grens	— Administratieve kadastrale grens	Sectie B	
— Bebauwing		Perceel 1497	

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 december 2021
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.

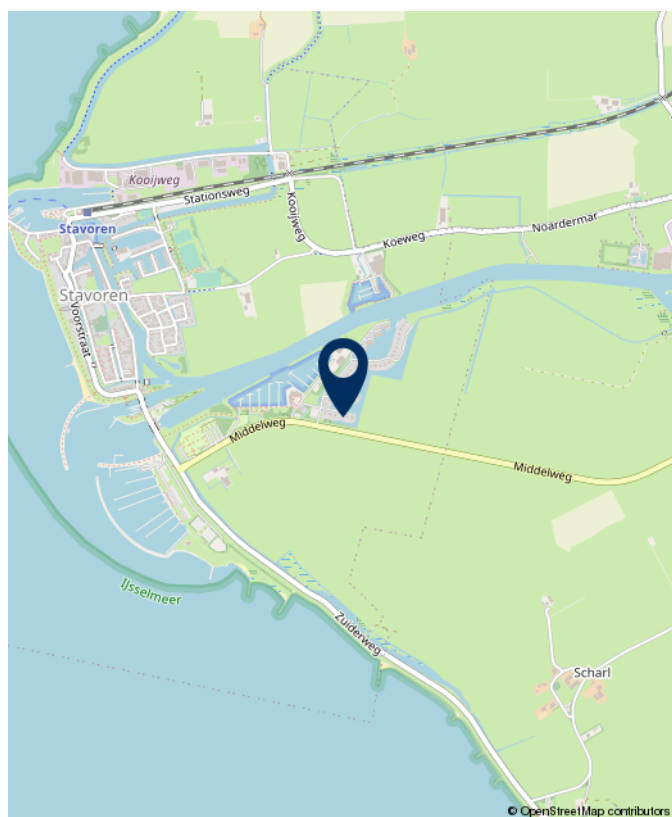
Middelweg 25, Stavoren

LOCATIE OP DE KAART



© OpenStreetMap contributors

WOONT U HIER BINNENKORT?



© OpenStreetMap contributors

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 / Stavoren

Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 10%

25 - 44: 20%

45 - 64: 30%

65+: 24%

Huishoudens



Eenpersoons: 33%

Zonder kinderen: 36%

Met kinderen: 31%

Koop / huur



Koop: 62%

Huur: 38%



51%



49%



1,0 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 redenatie 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 bewijslijst is natuurlijk ontzettend lastig 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. bouwkundige toestand) en een 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 koopkontraat. 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 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 (wat normaal gesproken ook de datum van sleutel overhandiging 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 ten allen tijde aansprakelijk kan worden gesteld. Dat is onjuist! Dat kan alleen als de verkoper op de hoogte was van de betreffende gebreken of 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 rechtsspraak 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 voor 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 het 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 standaard artikel 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 plaats vinden na een termijn van in gebreke stelling 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 3 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 Prestatie Advies (EPA)

Na 01 januari 2008 is het voor de verkoper van een woning, ouder dan 10 jaar, verplicht om een energielabel aan koper te verstrekken, Indien een woning over dit label beschikt, dan wordt dit in de brochure als zodanig gemeld. Indien koper geen prijs stelt op dit label en dit uitdrukkelijk verklaart in de koopovereenkomst, dan kan deze procedure worden voorkomen en de overdracht plaats vinden zonder afgifte energielabel.

KOPERSINFORMATIE 5/5

Extra artikelen:

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

4. Na de bezichtiging.

Indien het object wat u heeft bezichtigd niet aan uw wensen voldoet, zou u dat dan even 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 sinds kort 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 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

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
www.wonenaanwater.nl