



kremermakelaars.nl

Te koop



Strandweg 18 en 18a, 9164 KB Buren

Nieuweweg 1, 9164 KC Buren

Kolkweg 3
9163 HK Nes Ameland

telefoon: 0519 556137
info@kremermakelaars.nl

www.kremermakelaars.nl

Wonen op Ameland met een slimme investering aan huis

Deze woning op Ameland biedt alles wat je zoekt: een sfeervol en comfortabel thuis gecombineerd met twee grote recreatieappartementen die zorgen voor uitstekende huuropbrengsten.

Met nieuwe keukens en moderne badkamers, zijn zowel de woning als de appartementen recent verbouwd en gemoderniseerd. De woning is instapklaar en je kunt direct profiteren van de verhuur van de appartementen. Een unieke kans om wonen en investeren te combineren.

De voormalige boerderij dateert uit 1925 en staat op een perceel van 870 m² grond. Het voorhuis is verbouwd tot een sfeervolle en luxe woning. In de voormalige boerderij zijn twee hoogwaardige, grote recreatieappartementen gerealiseerd. Het geheel heeft een gebruiksoppervlak van ca. 353 m². Appartement "Naar Zee" is een 9 persoons appartement en "Noorderzon" is geschikt voor 12 personen. Daarnaast hebben de appartementen een gezamenlijke wasruimte met wasmachines en drogers. Tot slot is er aan de oostzijde een aangebouwde berging, die hoort bij de woning.

De woning is gelegen op de hoek van de Strandweg en Nieuweweg in Buren. Vanuit de woning volg je de Strandweg loop je in enkele minuten in het bos, de duinen of op het strand. Het woonhuis heeft een ruime parkeerplaats. Bij de appartementen is een eigen parkeerplaats voor drie auto's.

Dit is jouw kans op wonen, investeren en genieten op Ameland! Neem vandaag nog contact met ons op voor meer informatie of een bezichtiging.



Bijzonderheden:

- Voor dit object is geen Huisvestingsvergunning nodig
- 28 zonnepanelen en energielabel A
- Volledig verbouwde voormalige boerderij met een totaal woonoppervlak van ca. 353 m²
- De twee recreatieappartementen hebben bewezen hoge huuropbrengsten
- De appartementen worden verkocht inclusief inventaris en reeds gemaakte reserveringen
- Het woonhuis is instapklaar en eventueel levensloopbestendig te maken met een slaapkamer op de begane grond



Woonhuis

Het voorhuis van deze voormalige boerderij is volledig verbouwd en heeft een woonoppervlak van 108 m². Het woonhuis heeft een moderne open keuken met schiereiland, een luxe badkamer met een inloopdouche en dubbele wastafelmeubel. De gehele benedenverdieping heeft vloerverwarming. De afwerkingsgraad maakt dit huis instapklaar!

Indeling:

- Woonkamer gericht op het zuiden met een vaste trap naar de verdieping
- Luxe keuken met schiereiland. De keuken is voorzien van Siemens inbouwapparatuur, o.a. een 5-pitsinductiekookplaat, koel/vries combinatie, vaatwasser, oven en via WiFi bedienbare afzuiging.
- Hal met toiletruimte en een kast met witgoedaansluiting.
- Moderne badkamer met inloopdouche en dubbele wastafelmeubel.
- Bijkeuken met kastenwanden en deur naar buiten.

Verdieping:

- Overloop met toiletruimte
- Slaapkamer 1
- Slaapkamer 2
- Slaapkamer 3/kantoor

Extern:

- Schuur
- Tuin rondom met besloten zithoek met overkapping
- Het woonhuis heeft een eigen parkeerplaats en bij de appartementen is een parkeerplaats voor drie auto's





kremermakelaars.nl



Kolkweg 3
9163 HK Nes Ameland

telefoon: 0519 556137
info@kremermakelaars.nl

www.kremermakelaars.nl





kremermakelaars.nl



Kolkweg 3
9163 HK Nes Ameland

telefoon: 0519 556137
info@kremermakelaars.nl

www.kremermakelaars.nl





kremermakelaars.nl

Keuken



Kolkweg 3
9163 HK Nes Ameland

telefoon: 0519 556137
info@kremermakelaars.nl

www.kremermakelaars.nl



kremermakelaars.nl



Kolkweg 3
9163 HK Nes Ameland

telefoon: 0519 556137
info@kremermakelaars.nl

www.kremermakelaars.nl



kremermakelaars.nl

Badkamer en toilet



Kolkweg 3
9163 HK Nes Ameland

telefoon: 0519 556137
info@kremermakelaars.nl

www.kremermakelaars.nl



kremermakelaars.nl

Slaapkamers



Kolkweg 3
9163 HK Nes Ameland

telefoon: 0519 556137
info@kremermakelaars.nl

www.kremermakelaars.nl



kremermakelaars.nl



Kolkweg 3
9163 HK Nes Ameland

telefoon: 0519 556137
info@kremermakelaars.nl

www.kremermakelaars.nl





kremermakelaars.nl



Kolkweg 3
9163 HK Nes Ameland

telefoon: 0519 556137
info@kremermakelaars.nl

www.kremermakelaars.nl

Appartement “ Naar Zee ”

Naar Zee is een recreatieappartement voor 9 personen en heeft een woonoppervlak van ca. 105 m². Het appartement is recent volledig verbouwd en gemoderniseerd. Het appartement heeft een nieuwe moderne complete keuken met inbouwapparatuur en luxe badkamer. Op de begane grond is één slaapkamer en op de verdieping zijn nog drie slaapkamers.

Indeling:

- Entree/hal met meterkast
- Royale woonkamer met open keuken en vaste trap naar de verdieping
- Moderne L-vormige keuken met schiereiland.
- Slaapkamer 1
- Badkamer met twee douches, dubbele wastafel en toilet.

Verdieping:

- Overloop met toiletruimte
- Slaapkamer 2
- Slaapkamer 3
- Slaapkamer 4





kremermakelaars.nl



Kolkweg 3
9163 HK Nes Ameland

telefoon: 0519 556137
info@kremermakelaars.nl

www.kremermakelaars.nl



kremermakelaars.nl



Kolkweg 3
9163 HK Nes Ameland

telefoon: 0519 556137
info@kremermakelaars.nl

www.kremermakelaars.nl





kremermakelaars.nl



Kolkweg 3
9163 HK Nes Ameland

telefoon: 0519 556137
info@kremermakelaars.nl

www.kremermakelaars.nl





kremermakelaars.nl



Kolkweg 3
9163 HK Nes Ameland

telefoon: 0519 556137
info@kremermakelaars.nl

www.kremermakelaars.nl



Appartement “Noorderzon “

Noorderzon is het achterste en tevens grootste appartement in het gebouw. Met een woonoppervlak van ca. 140 m² is dit royale appartement geschikt voor 12 personen. Het appartement telt vijf slaapkamers en twee badkamers. Vanuit de woonkamer is via dubbele tuindeuren de omsloten tuin bereikbaar. De tuin met o.a. loungebanken en bbq-hoek biedt veel privacy.

Indeling:

- Entree/hal met meterkast
- Royale woonkamer met open keuken en vaste trap naar de verdieping
- Moderne complete keuken met inbouwapparatuur, o.a. 5-pits inductiekookplaat en vrijstaande Amerikaanse koel-vrieskast
- Slaapkamer 1
- Badkamer 1 met douche, dubbele wastafel en toilet

Verdieping:

- Overloop.
- Badkamer met douche, wastafel en toilet
- Slaapkamer 2
- Slaapkamer 3
- Slaapkamer 4
- Slaapkamer 5





kremermakelaars.nl



Kolkweg 3
9163 HK Nes Ameland

telefoon: 0519 556137
info@kremermakelaars.nl

www.kremermakelaars.nl



kremermakelaars.nl



Kolkweg 3
9163 HK Nes Ameland

telefoon: 0519 556137
info@kremermakelaars.nl

www.kremermakelaars.nl





kremermakelaars.nl



Kolkweg 3
9163 HK Nes Ameland

telefoon: 0519 556137
info@kremermakelaars.nl

www.kremermakelaars.nl





kremermakelaars.nl



Kolkweg 3
9163 HK Nes Ameland

telefoon: 0519 556137
info@kremermakelaars.nl

www.kremermakelaars.nl



kremermakelaars.nl



Kolkweg 3
9163 HK Nes Ameland

telefoon: 0519 556137
info@kremermakelaars.nl

www.kremermakelaars.nl





kremermakelaars.nl



Kolkweg 3
9163 HK Nes Ameland

telefoon: 0519 556137
info@kremermakelaars.nl

www.kremermakelaars.nl

Diversen:

Vraagprijs: € 985.000,00 k.k.

Kadastrale gegevens: Gemeente Nes Ameland, sectie D, nummer 389
Perceelgrootte: 870 m²

Omgeving: De woning met appartementen ligt op de hoek van de Strandweg en de Nieuweweg in Buren

Bestemming: Recreatie met een bedrijfswoning

Energie label: A, B en C

Aanvaarding: In overleg

Bezichtigingen: Afspraken voor een bezichtiging in overleg met:
kremermakelaars.nl
Kolkweg 3, 9163 HK Nes Ameland
Telefoon: 0519 556137
e-mail: info@kremermakelaars.nl

Als bijlage treft u aan:

- Plattegrond
- Kadastrale kaart
- Extra informatie verkoopbrochure

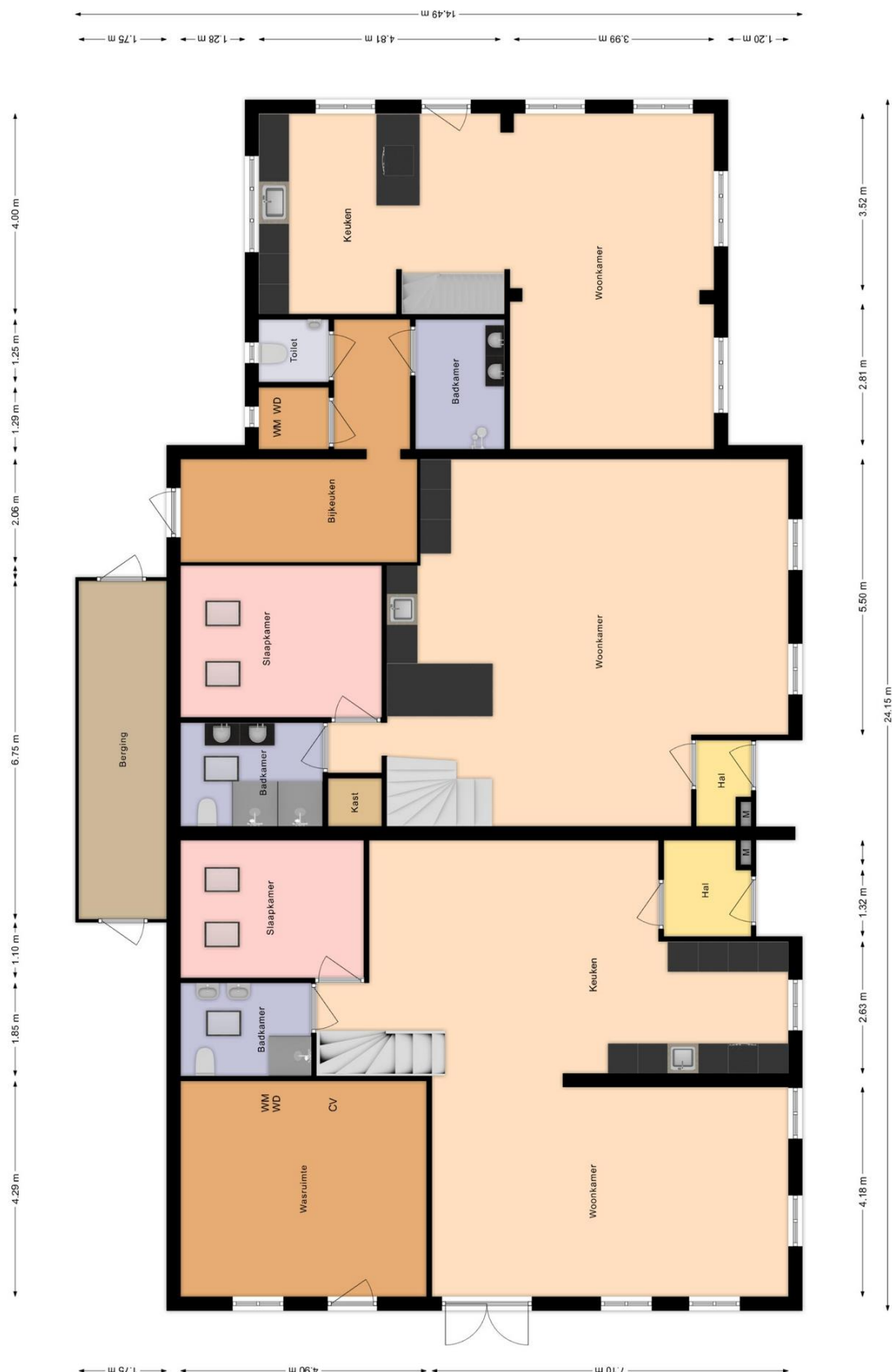


De hier gepresenteerde informatie is geheel vrijblijvend. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. d.d. 20241219



kremermakelaars.nl

Plattegrond begane grond



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

Kolkweg 3
9163 HK Nes Ameland

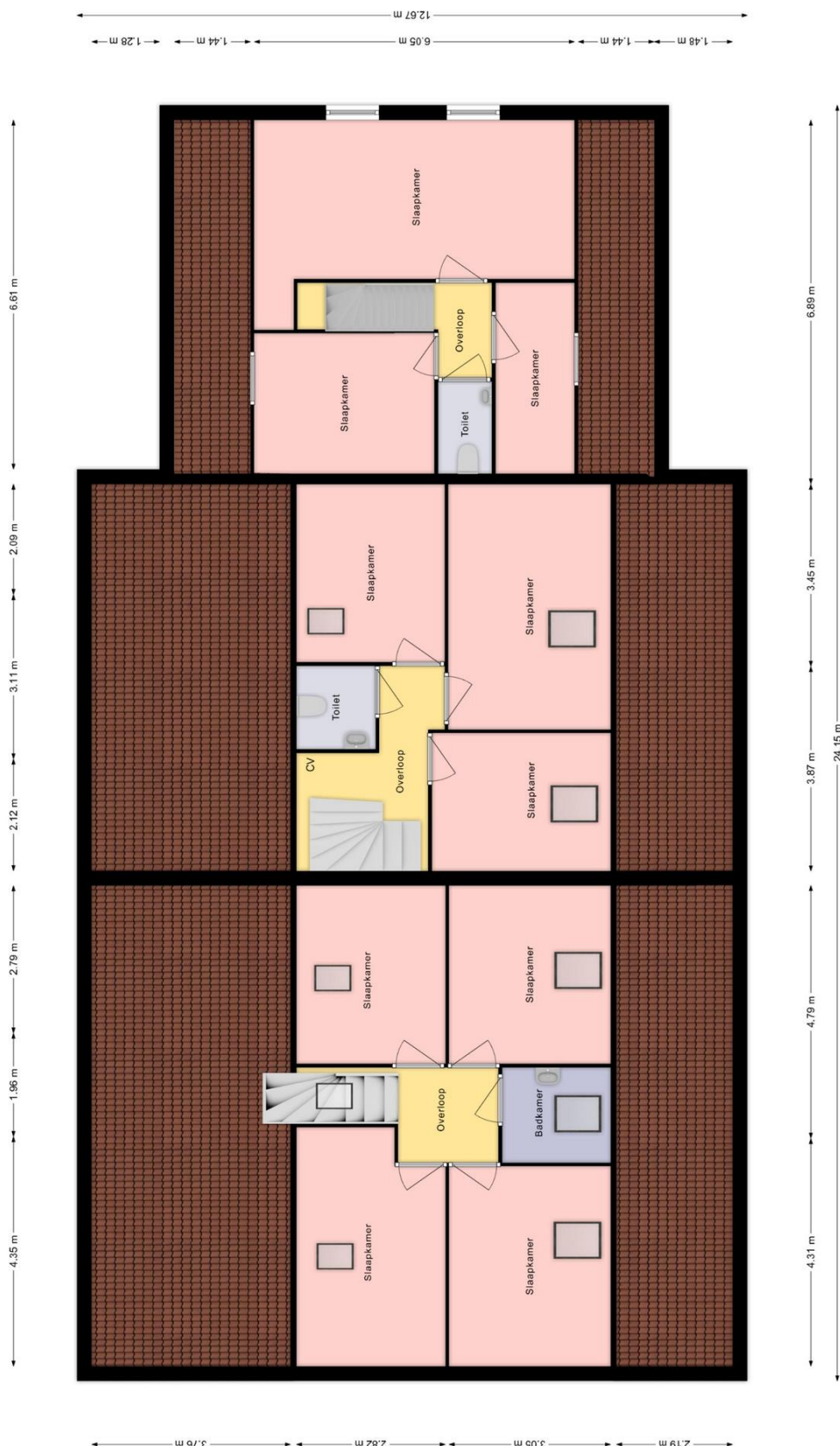
telefoon: 0519 556137
info@kremermakelaars.nl

www.kremermakelaars.nl



kremermakelaars.nl

Plattegrond eerste verdieping



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

Kolkweg 3
9163 HK Nes Ameland

telefoon: 0519 556137
info@kremermakelaars.nl

www.kremermakelaars.nl



kremermakelaars.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: Buren



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Nes Ameland
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	D
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	389
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 november 2024		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	



Kolkweg 3
9163 HK Nes Ameland

telefoon: 0519 556137
info@kremermakelaars.nl

www.kremermakelaars.nl



Extra informatie verkoopbrochure

Aansprakelijkheid inhoud verkoopbrochure

De brochure is slechts een beknopte omschrijving van het object en is met de meeste zorg opgesteld. De informatie is mede gebaseerd op gegevens verstrekt door derden. Wij kunnen ten aanzien van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Bezichtiging van de woning

Voor een bezichtiging van de woning kunt u een afspraak maken met ons kantoor. De makelaar bekijkt met u, en eventueel een aankoopmakelaar, het appartement. Mocht u na de bezichtiging nog vragen hebben, neem gerust contact met ons op. Natuurlijk kan ook een openingsbod worden gedaan.

Indien het appartement door huurders bezet is, kan er op dat moment geen bezichtiging plaatsvinden.

Onderzoekplicht van de koper

De koper is gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten. Raadzaam voor de koper is adviseurs te raadplegen c.q. inhuren om een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud van de woning.

Staat van onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van zichtbare waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt buiten het kader van deze verkoopbrochure.

Vaak gestelde vragen bij de koop van een woning

Wanneer ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, en/of de eerste ben die de woning bezichtigt en/of de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook als eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op de drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Heeft u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dit kan teleurstelling voorkomen. U kunt met de makelaar de afspraak maken om als eerste een bod te mogen doen. Doet een makelaar toezeggingen dan dient hij deze na te komen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken. U bent *niet* in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod niet zal overleggen met de verkoper.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod wordt onderhandeld?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft niet de persoon te zijn die koper van de woning zal worden. Daarom gaan bezichtigingen door. De verkopende makelaar zal aan de belangstellende vertellen dat hij een gegadigde heeft die een bieding heeft gedaan. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde is beëindigd. De makelaar zal aan de belangstellende ook nooit mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod, de verkoper mag ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere van de verkopende partij. Dus ook als de partijen “naar elkaar toekomen” in het bieding proces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn tegenbod weer te verlagen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs willen bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar in overleg met de verkoper, besluiten de onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld in inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

De makelaar vraagt een “belachelijke” hoge prijs voor een woning. Mag dat?

In overleg met de makelaar bepaalt de verkoper voor welk bedrag hij de woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan de koper wil verkopen. Soms besluiten koper en verkoper over een aantal minder belangrijke zaken, roerende zaken bijvoorbeeld, pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot een redelijk resultaat is bereikt.

Waarom is een bankgarantie/waarborgsom opgenomen in de koopovereenkomst?

Dit dient tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de koper. De koper zal uiterlijk binnen twee weken nadat de termijn van voorbehoud van financiering is verstreken een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10 % van de koopsom bij de notaris moeten overleggen c.q. storten. Zodra de koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, zal de notaris de bankinstelling berichten dat de bankgarantie kan vervallen of zal de notaris de waarborgsom met de koopsom verrekenen. Wanneer de bankgarantie/waarborgsom niet binnen deze termijn bij de notaris is ontvangen, dan kan de koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst worden ontbonden.

Zit de makelaarscourtage in de “kosten koper”?

Nee. Onder ‘kosten koper’ vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Heeft de verkoper een makelaar ingeschakeld om zijn woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Wanneer komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Meestal worden er naast de eerder genoemde punten nog een aantal aanvullende afspraken opgenomen in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan zult u dit bij het uitbrengen van uw bod moeten melden. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog van de aankoop van de woning afzien. Ziet de koper tijdens de wettelijke bedenktijd niet af van de koop van de woning, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo’n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip ‘optie’ wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo’n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de verkoper zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan. Wanneer door kremermakelaars.nl en de verkoper een optie wordt verleend zal dit schriftelijk worden vastgelegd.