



Het Breed 5 te Stroobos

Vraagprijs: €399.000,- k.k.

Altijd al de droom gehad om wonen te kunnen combineren met het runnen van een succesvol horecabedrijf? Deze dubbele bovenwoning aan Het Breed 5 te Stroobos is een uitgelezen kans! Dit keurige, dubbele appartement is gerenoveerd en heeft een prachtig uitzicht over de haven van Stroobos. De ambitie om een florerend horecabedrijf te runnen kan hier zeker waar gemaakt worden. De begane grond van dit pand is een lange periode zeer succesvol in gebruik geweest als goedlopend restaurant met café en is samen met de dubbele bovenwoning in de verkoop.

Het geheel is grondig onder handen genomen, waardoor het geheel weer in uitstekende staat verkeerd! Ook is het horecadeel compleet gemeubileerd en turnkey (instapklaar), dus van alle gemakken voorzien, inclusief uitgebreide keuken.

Net zo enthousiast over alle mogelijkheden van dit idyllische pand aan Het Breed 5 te Stroobos als dat wij zijn? Onze makelaars vertellen u graag alles over dit prachtige geheel!

Indeling

Tevens is het geheel in karakteristieke stijl herbouwd, dus compleet nieuw opgebouwd. Hierdoor zijn de begane grondvloer en de eerste etagevloer van beton. Er zijn dus geen houten vloeren op de woonetages aanwezig. Ook zijn de gevels opnieuw opgebouwd en naderhand extra gerenoveerd. Tevens zijn o.a. de goten aangepakt, alsmede het houtwerk, het complete buitenschilderwerk en de constructie van het balkon.

Ook is het elektrisch aangepakt en verbeterd naar de tijd van nu. Zo is de elektrische installatie conform het actuele NEN-normen aangepast en is hier een rapport voor opgesteld. Tevens is het elektra aangepakt bij de woningen, waardoor ook elektrisch koken tot de mogelijkheden behoort.

De gemeente wil in principe haar medewerking verlenen om de bestemming te wijzigen naar een volledige bestemming gemengde doeleinden (compleet wonen, met eventuele verscheidende bedrijfsmogelijkheden), hiervan hebben wij een toestemming (principe uitspraak) van de gemeente. Deze documenten hebben wij ter inzage op ons kantoor en voegen wij bij met de verkoop. Dit houdt dus in dat er in veel gevallen ook een complete woonhypothek afgegeven kan worden, in plaats van een bedrijfsmatige financiering!

Ook het houden van een B&B Bed en Breakfast behoort tot de mogelijkheden. Het uitgebreide bestemmingsplan maakt al dit soort mogelijkheden mogelijk.

Dit pand is centraal gelegen tussen Leeuwarden, Groningen, Buitenpost en Surhuisterveen. De wandel-, fiets en watergebieden zijn daarom letterlijk gelegen voor de deur. Er is open vaarwater aanwezig, waardoor er prachtig uitzicht is over de (plezier)vaarten bij bijvoorbeeld de brug.

Het parkeren kan voor de deur; er is zeer veel openbaar, gratis parkeergelegenheid aanwezig. Ook op eigen terrein is het mogelijk om een eigen auto te stallen.

De indeling is als volgt:

Wonen:

Trapopgang naar overloop met 2 appartement units, welken als geheel gebruikt kunnen worden maar ook los van elkaar afgesloten kunnen worden.

Wonen1:

Royale woonkamer van ca. 22m² met keukenopstelling; balkon; slaapkamer; badkamer met douche, wastafel en toilet.

Wonen 2:

Woonkamer van ca. 16m²; slaapkamer; zeer ruim balkon van ca. 13m² badkamer met inloophouche, wastafel en toilet.

2e etage:

Vlizotrap naar zeer ruime 2e etage met grote bergruimte en 2e cv-opstelling.

Horeca:

Via de middenentree komt u in de ontvangstruimte met garderobe en loopt u door naar de gezellige bar met sfeervolle zitgelegenheid; de ruime (eet)zaal is te bereiken middels suite-deuren en is eveneens zeer sfeervol te noemen; toiletruimte met 2 aparte toiletgroepen (dames en heren) met meerdere sanitaire voorzieningen; zeer royale keuken welke van alle gemakken voorzien is als bijvoorbeeld een steamer, kooktoestellen, bakwanden, spoelkeuken en

keukenmachine apparatuur (mixers, koffiezetapparaten etc.); bergruimte, cv-/wasruimte kantoorroimte.

Tevens is aan de buitenzijde terrasmogelijkheid.

De complete horeca inventaris blijft achter met o.a. restaurantmeubilair, terrasmeubilair, bardelen, bakwanden, steamer, servies etc.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1953

Maten object	
Aantal kamers	9 kamers
Aantal slaapkamers	5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	1.256 m ³
Perceel oppervlakte	378 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	275 m ²
Woonkamer	22 m ²

Details	
Ligging	Aan water, in centrum, in woonwijk, open ligging, aan vaarwater
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd, gemeubileerd
Voorzieningen	TV kabel, Buitenzonwering, Rookkanaal
Schuur / berging	Inpandig
Garage	Parkeerplaats, geen garage
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Energie	
Energie label	G
Isolatie	Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	HR-107 ketel (Gas gestookt combiketel uit 2016, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom























De Flexibele
Makelaar

funda

WaldNet

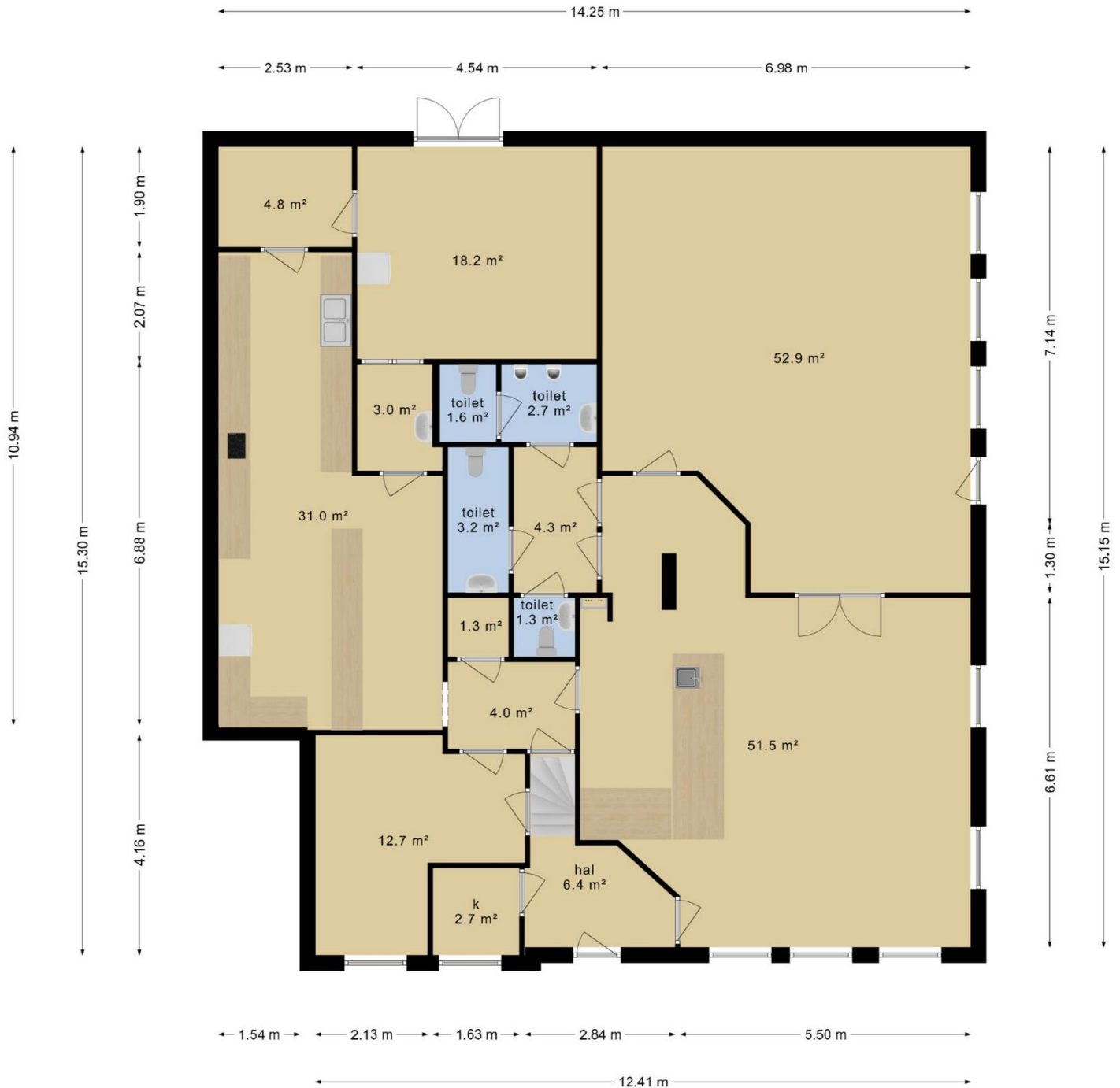
Nwwl



vastgoedcert
gecertificeerd



KijkMijnHuis

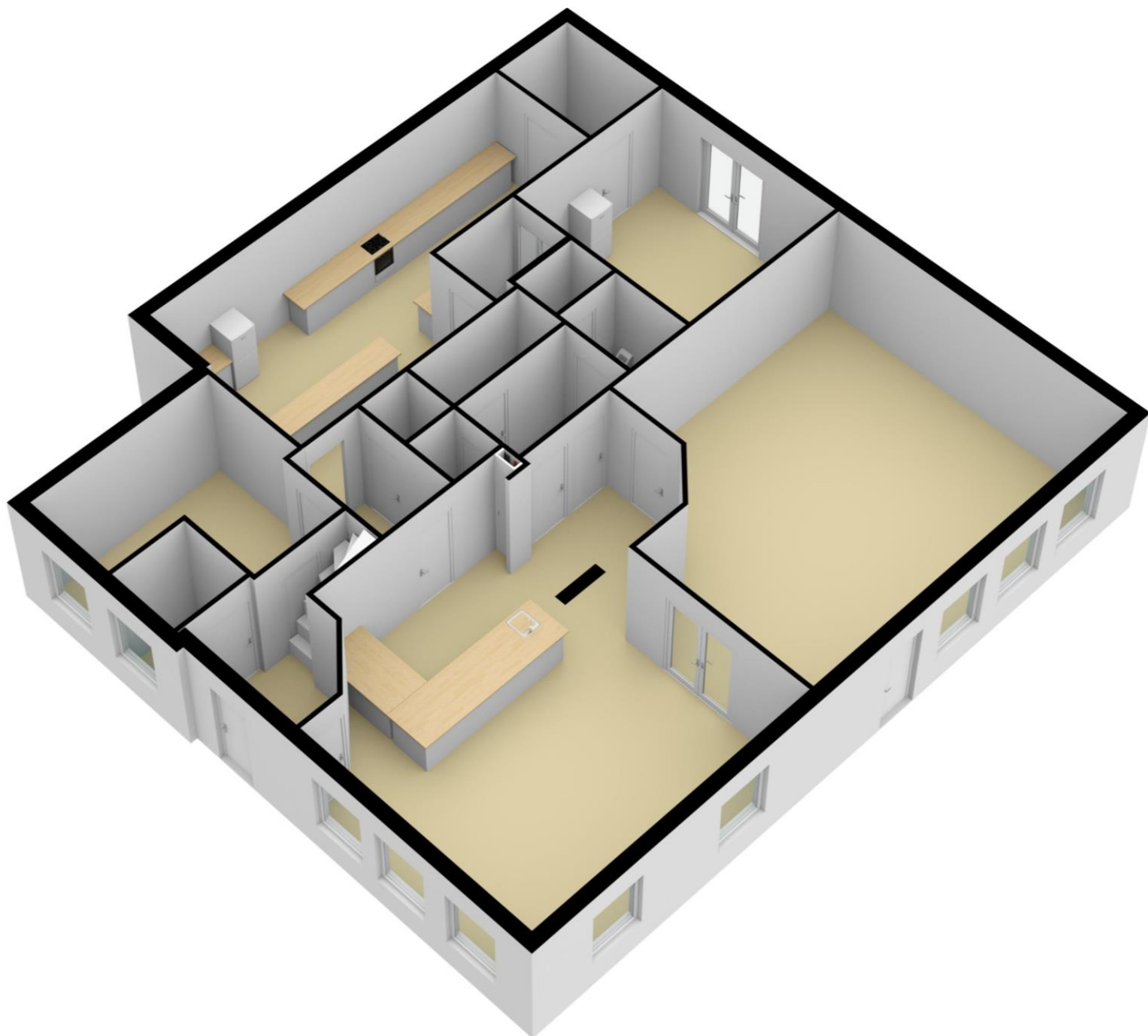


Surhuisterveen
Jan Binneslaan 2a
9231 CB Surhuisterveen

Postadres Jan Binneslaan 2a, 9231 CB Surhuisterveen

Grootegast
Hoofdstraat 116
9861 AK Grootegast

T 0512 - 369 122
F 0512 - 369 127
E info@flexibele-makelaar.nl
I www.flexibele-makelaar.nl





De Flexibele
Makelaar

funda

WaldNet

NWWI



vastgoedcert
gecertificeerd



KijkMijnHuis

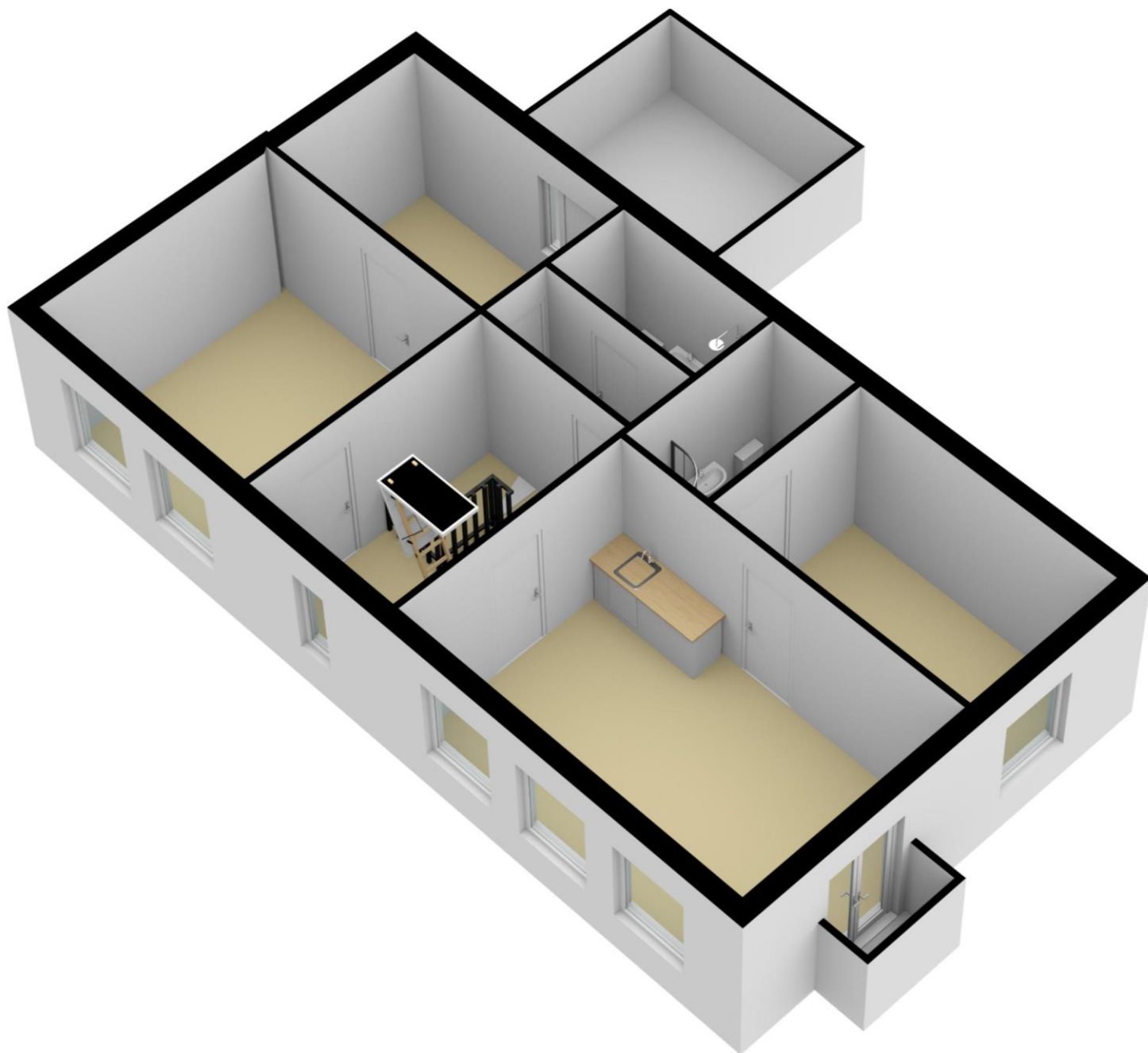


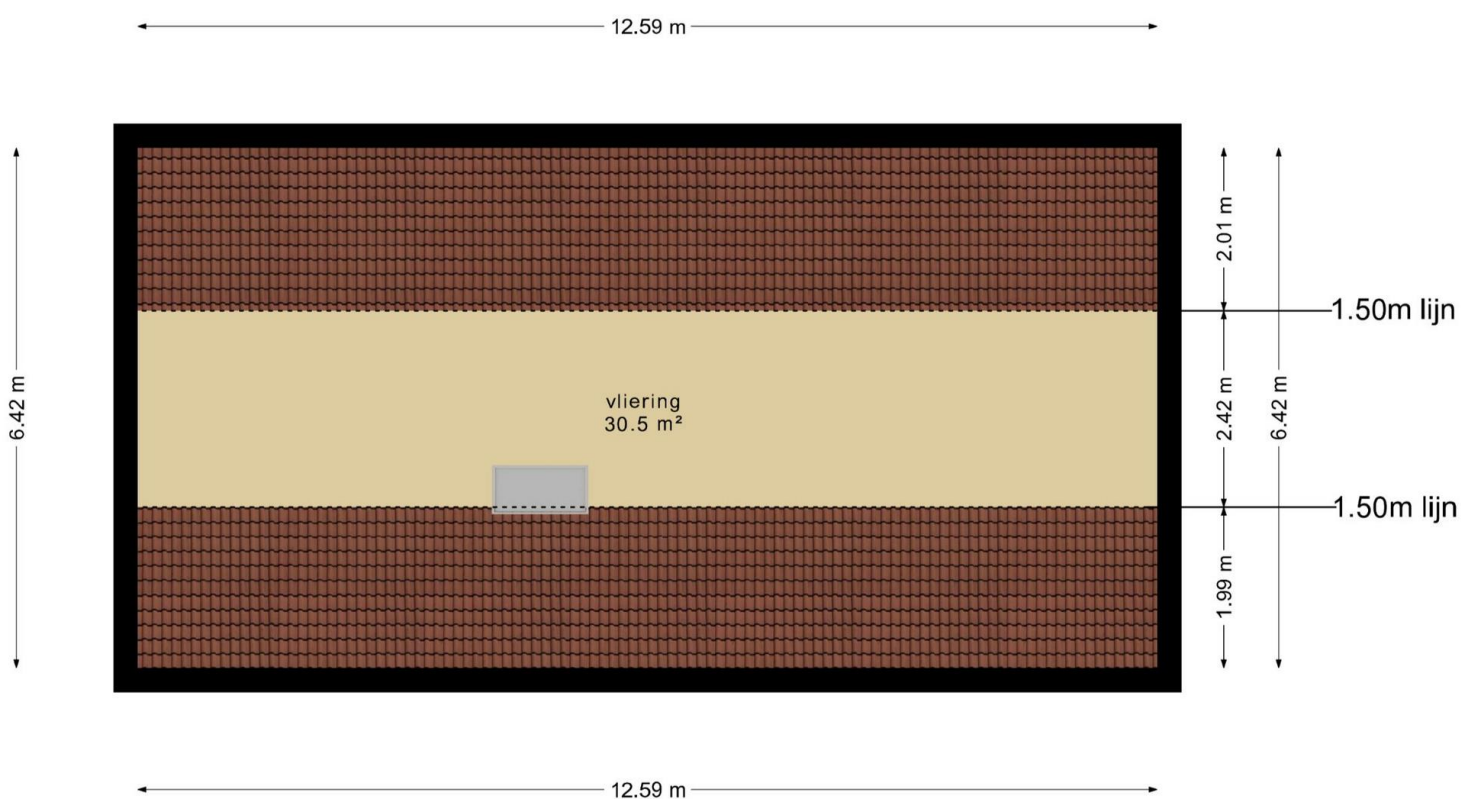
Surhuisterveen
Jan Binneslaan 2a
9231 CB Surhuisterveen

Postadres: Jan Binneslaan 2a, 9231 CB Surhuisterveen

Grootegast
Hoofdstraat 116
9861 AK Grootegast

T 0512 - 369 122
F 0512 - 369 127
E info@flexibele-makelaar.nl
I www.flexibele-makelaar.nl

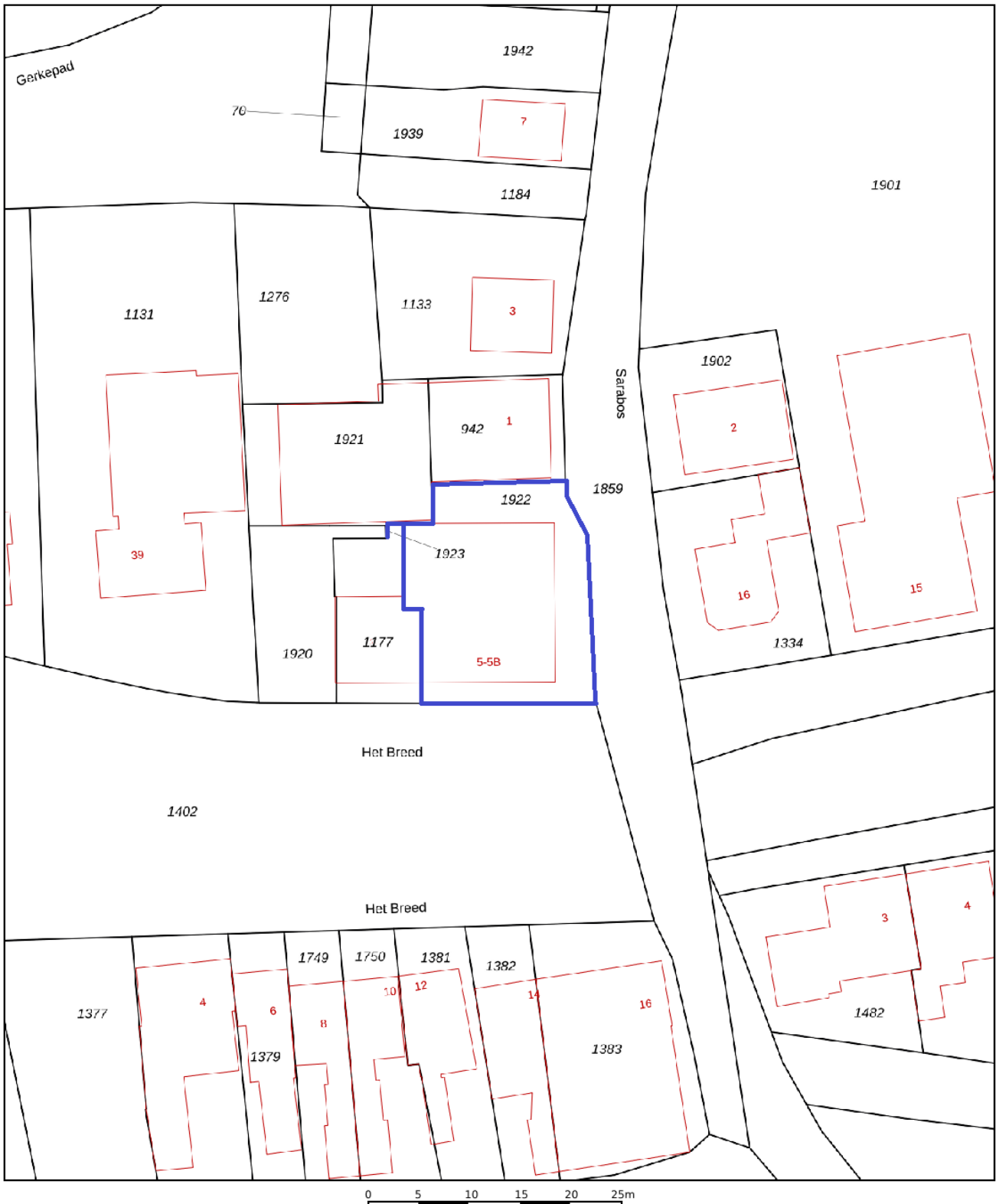






Locatie

Adres gegevens	
Adres	Het Breed 5
Postcode / plaats	9872 PR Stroobos
Provincie	Friesland





<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Droegham</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 1922</p>		
---	--	--	---	---

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.

Aanvullende informatie:

Brochure: de brochure is met zorg samengesteld op basis van de door ons, en o.a. de verkoper, aangeleverde informatie en tekeningen. Wij zijn niet aansprakelijk voor onjuiste of onvolledige informatie in de brochure. De eventuele tekeningen, maten etc. zijn indicatief bedoeld.

Er kunnen geen rechten aan deze informatie worden ontleend. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Wij adviseren kopers voorafgaande aan het nemen van een definitieve aankoopbeslissing zelf onderzoek te doen en duidelijk te zijn richting verkoper welke informatie van doorslaggevend belang is.

Onderzoeksplicht: de onroerende zaak dient bij eigendomsoverdracht de eigenschappen te bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. De verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij u als koper bekend waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere verborgen gebreken hoeft de verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Als koper heeft u uiteraard de gelegenheid voorafgaand aan de koop het nodige (bouwkundige) onderzoek te doen.

Asbestclausule: indien de woning gebouwd is voor 1993, zal standaard in de koopovereenkomst een soortgelijke clausule worden opgenomen: In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopovereenkomst en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

Ouderdomsclausule: indien de woning meer dan 10 jaar oud is, zal standaard in de koopovereenkomst een soortgelijke clausule worden opgenomen: Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 10 jaar 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 koopovereenkomst en in artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt 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 koper.

Bij de vaststelling van de koopsom is met voorgaande rekening gehouden zulks onverminderd de verplichting van verkoper om koper op de hoogte te stellen van gebreken waarvan hij behoort te weten dat ze voor koper van belang zijn en waarvan hij weet of vermoedt te weten dat koper ze niet kent. Koper heeft zich genoegzaam op de hoogte gesteld en/of kunnen stellen van de bouwkundige staat van het object en heeft een bouwkundige keuring laten uitvoeren.

Koopovereenkomst: als de koper en verkoper het eens worden dan is er in beginsel een overeenkomst, voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd in de model koopovereenkomst betreffende de onroerende zaak, welke zijn vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Notaris: naar keuze van de kopende partij (tenzij anders vermeld).

In de koopovereenkomst zal wel een volgende (soortgelijke) clausule opgenomen worden:

Notariskeuze

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties:

1. Het totaal aan kosten, verbonden aan de gehele of, indien van toepassing, gedeeltelijke doorhaling tan laste van verkoper en/of derden op het verkocht rustende hypothecaire inschrijvingen, kunnen slechts tot €225,00, inclusief btw, in geval van zowel een geheel als gedeeltelijk royement, voor rekening van verkoper komen. Het vorenstaande geldt per hypothecaire inschrijving. Indien de notaris hogere kosten rekent, komt het meerdere voor rekening van koper.
2. Indien de notaris andere kosten (administratiekosten, dossierkosten, betalingsverkeer, onderzoekskosten zoals BRP, VIS, CIR en CCBP etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper.

3. Indien koper kiest voor een notariskantoor dat ligt op een afstand van meer dan 25 kilometer van het adres van het verkochte pand, behoudt verkoper zich het recht voor om bij volmacht op te treden. De kosten die alsdan door de notaris in rekening zullen worden gebracht voor deze volmachtverlening zullen voor rekening van koper komen; één en ander behoudens de kosten verbonden aan de legalisatie van de handtekening van verkoper onder de volmacht, deze zullen voor rekening van verkoper komen.

Voorbehouden: indien tijdens de onderhandeling duidelijk kenbaar gemaakt wordt dat de koper bijvoorbeeld een financieringsvoorbehoud, eventueel onder Nationale Hypotheek Garantie, wenst te hanteren, zal daarvoor in de koopovereenkomst een termijn van zes weken, na datum mondelinge overeenkomst, worden opgenomen.

Oplevering: de woning wordt opgeleverd in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Voorwaarden NVM: De Flexibele Makelaar is lid van de NVM. De Algemene Consumenten-voorwaarden NVM zijn dan ook van toepassing op onze werkwijze. U kunt deze voorwaarden bij ons opvragen.

Waarborgsom/bankgarantie: tot zekerheid voor nakoming van de verplichtingen van de koper zal deze binnen 5 werkdagen na ondertekening, of in het geval van ontbindende voorwaarden, binnen een termijn van 5 werkdagen na het verlopen van de eventuele voorbehouden/ontbindende voorwaarden, een onvoorwaardelijke bankgarantie, groot 10 % van de koopsom, gesteld moeten hebben conform art. 5.1 van de koopovereenkomst. In plaats van de bankgarantie kan de koper ook een waarborgsom van 10 % bij de notaris storten.

Hypothek

Als er één voorziening is die precies op uw situatie afgestemd moet zijn, dan is het wel uw hypotheek. Met een hypotheek gaat u namelijk een langdurige financiële verplichting aan. Het is dus belangrijk dat u een hypotheek afsluit die goed past bij uw specifieke wensen en mogelijkheden. Zowel nu als in de toekomst.

Vrijblijvend adviesgesprek

Het zoeken naar een huis en de gepaste financiering begint altijd met de vraag hoeveel u kunt lenen. Verder zijn vragen als hoe u de lening wilt aflossen en hoe flexibel uw hypotheek moet zijn van groot belang. Tijdens een adviesgesprek maakt de hypotheekadviseur aan de hand van zulke vragen een grondige analyse van uw persoonlijke wensen en mogelijkheden. Vervolgens selecteren de hypotheekspecialisten een hypotheek die helemaal bij u past. Omdat wij samenwerken met onafhankelijke hypotheekadviseurs heeft u keuze uit een groot aantal aanbieders, waardoor maatwerk geleverd kan worden.

Let wel, De Flexibele Makelaar doet zelf niet aan hypotheeken, De Flexibele Makelaar houdt zich alleen bezig met makelaarswerkzaamheden.

Wel hebben zowel u als De Flexibele Makelaar en de verkoper een gezamenlijk doel; het zo goed mogelijk slagen van de hypotheek, zodat de verkoop doorgaat.

De Flexibele Makelaar is daarom ook gebrand om u zo goed mogelijk te informeren en u van een juiste hypotheekadviseur te voorzien.

Professionele begeleiding

Als u een huis koopt bij De Flexibele Makelaar staat u er wat betreft de hypotheek en verzekeringen niet alleen voor. Tijdens het gehele traject bieden wij u professionele begeleiding. Wij selecteren met u de juiste hypotheek, wij verzorgen de administratieve rompslomp, bewaken het tijdsplan naar de geldverstrekker en notaris.

Lineaire hypotheek

Bij de lineaire hypotheek lost u elke maand een gelijk bedrag af: het hypotheekbedrag gedeeld door het aantal jaren van de looptijd. Stel; de hypotheek bedraagt € 120.000,- en de looptijd is 30 jaar. In dat geval is de aflossing € 4000,- op jaarbasis. De rente wordt berekend over het nog niet afgeloste deel van de hypotheek. Daardoor daalt de te betalen rente jaarlijks. Uw bruto maandlast wordt dus elk jaar lager; uiteraard geldt dat ook voor uw fiscale voordeel. De lineaire hypotheek is geschikt voor u als u de hypotheek snel wilt aflossen.

Annuïteitenhypotheek

Gedurende de gehele rentevaste periode betaalt u elke maand hetzelfde bedrag aan rente en aflossing (de annuïteit). Aanvankelijk bestaat dit bedrag uit een groot deel rente en slechts een klein deel aflossing. Maar gaande weg wordt het aflossingsdeel groter en het rentedeel kleiner. Uiteindelijk betaalt u nauwelijks nog rente en lost u steeds sneller af. Hierdoor geniet u in de beginjaren een hoge belastingaftrek. Later wordt deze aftrekpost steeds kleiner.

De annuïteitenhypotheek is geschikt voor u als u in het begin van de hypotheek lage netto maandlasten wilt.

Andere vormen

Tot 2013 was het mogelijk andere hypotheekvormen af te sluiten dan een annuïteitenhypotheek of een lineaire hypotheek waarbij renteaftrek mogelijk was. De meeste hypotheekvormen zijn echter niet meer af te sluiten. Alleen als u onder het overgangsrecht valt, kunt u de hypotheek (fiscaal) voortzetten.

Zo voldoet u aan het overgangsrecht als uw lopende hypotheek al op 31 december 2012 bestond. In dat geval kunt u onder voorwaarden uw hypotheek laten aanpassen of meenemen naar een nieuwe woning.

Voor vragen en/of opmerkingen kunt u contact opnemen met De Flexibele Makelaar.



De Flexibele Makelaar

funda

WaldNet

NWWI



vastgoedcert
gecertificeerd

KijkMijnHuis



NR. 1 VAN NEDERLAND!

Onafhankelijk Nationaal Makelaars Onderzoek Makelmail & Vastgoedactueel
Beste makelaarswebsite (3.518 onderzochte websites)

ACTIE

GRATIS

WEGENS SUCCES VERLENGD!

PROEF VERKOPEN



DIT IS INCLUSIEF VELE EXTRA'S:

- ✓ **GEEN OPSTARTKOSTEN**
- ✓ **GEEN TUSSENTIJDSE REKENINGEN**
- ✓ **GEEN ABONNEMENTSKOSTEN**
- ✓ **LUXEPAKKET OP FUNDA**
- ✓ **PROFESSIONELE WONING FOTOGRAFIE**
- ✓ **360° FOTOGRAFIE**
- ✓ **PROFESSIONELE WONINGVIDEO**
- ✓ **PLAATSING IN MEERDERE KRANTEN**
- ✓ **EN VEEL MEER...**

GEEN VERKOOP,
GEEN KOSTEN
(NO CURE, NO PAY)

Neem nu contact op voor
een gratis waardebeoordeling
(Friesland) 0512 - 369 122
(Groningen) 0594 - 237 037



De Flexibele
Makelaar

www.flexibele-makelaar.nl

Bezoek ons kantoor in Surhuisterveen, Jan Binneslaan 2a
of onze vestiging in Grootegast, Hoofdstraat 116