



Buorren 12, 8721 GP Warns

Vraagprijs € 650.000,- k.k.

Omschrijving

Goed onderhouden woonboerderij met vrijstaande overkapping, vrijstaande schuur en perceeltje weiland. Vanuit de woonkamer op de verdieping is er schitterend uitzicht over de landerijen richting het IJsselmeer. In het pand zijn voorzieningen voor een 'bed and breakfast'. De watersportplaats Warns is zeer geliefd bij liefhebbers van kunst en cultuur. Bouwjaar ±1905, verbouwing ±2009, woonoppervlakte ±259m², inhoud ±1.860m³, overkapping ±32m², schuur ±47m², kavel 3.375m², 5 slaapkamers.

Kadastrale situatie:

Het object is kadastraal bekend gemeente Koudum, sectie H, nummer 354, groot 1.850m² en gemeente Koudum, sectie H, nummer 1814, groot 1.525m².

Bouwaard:

De boerderij is traditioneel gebouwd met houten gebinten en een grotendeels met riet onderlaten schilddak met dakkapel en loggia en gedekt met dakpannen. Het woongedeelte in houten- en betonvloeren, steensgevels voorzien van isolatie en betimmering en houten kozijnen. Het schuurgedeelte is gebouwd in steensgevels, betonvloer en houten schuurdeuren. De overkapping is opgetrokken in hout, betonvloer en een ongelijkbenig zadeldak gedekt met dakpannen en golfplaten. De schuur in betonelementen, betonvloer en een zadeldak gedekt met golfplaten.

Indeling:

In het woongedeelte van de boerderij op de begane grond een hal/gang met trapopgang naar verdieping en meterkast, gezellige woonkeuken met plankenvloer en balkenplafond, woonkamer met plankenvloer, authentieke kastenwand (voormalige bedstede), gaskachel met fraaie schoorsteenmantel en balken plafond, portaal met kast, bijkeuken met aansluiting(en) voor wasapparatuur en CV-ketel en een hobbykamer. In het schuurgedeelte een deel en voormalige veestalling, nu in gebruik als berging, garage en werkplaats. Op de verdieping een overloop met toilet, bergruimte, 2 slaapkamers, waarvan 1 met inloopkast, badkamer, ruime woonkamer met houten vloer, schuifpui naar de loggia met schitterend uitzicht over het landschap, pantry en slaap-/werkkamer. In het gastenverblijf een overloop, 2 slaapkamers, woonkamer en badkamer.

Keukeninrichting:

Houten (esdoornhout) keukenblok in U-opstelling en voorzien van 4-pits gasfornuis, oven, koelkast en een afzuigkap.

Sanitair:

Badkamer met douchehoek en een wastafel. De badkamer in het gastenverblijf is voorzien van een douchecabine, wastafel en toilet.

Verwarming/warmwatervoorziening:

Het woongedeelte wordt centraal verwarmd met Nefit Trendline HR-combiketel, bouwjaar ±2019. Warmwatervoorziening middels CV-ketel.

Elektra:

Elektrische installatie met 8 groepen, aardlekschakelaar(s) en hoog/laagtariefmeter. Op de overkapping liggen 18 zonnepanelen (bouwjaar ±2013) met een capaciteit van circa 4.000 kwh/jaar.

Isolatie:

Het woongedeelte van de boerderij is prima geïsoleerd en grotendeels voorzien van dubbele beglazing. Het schuurgedeelte is niet geïsoleerd. Het pand heeft energielabel C.

Tuin:

De tuin rond de woning is ruim en verschaft voldoende privacy. De op het zuidwesten gelegen achtertuin biedt ruim uitzicht over de omgeving. De tuin is voorzien van bomen en struiken, overkapping en schuur. In de zijtuin is een terrasje met houten vlonder. Achter de tuin is een perceeltje weiland. De oprit is bestraat met klinkers.

Ligging:

De boerderij is fraai gelegen aan de doorgaande weg door Warns (gemeente Súdwest-Fryslân) en maakt deel uit van de lintbebouwing. Aan de achterzijde is er vanuit de, op de verdieping gelegen, woonkamer schitterend uitzicht over de landerijen richting het IJsselmeer. Warns is een (kunst)historisch dorp in de Zuidwesthoek van Friesland op geringe afstand van het IJsselmeer en het bekende "Reade Klif", waar in 1345 de slag om Warns plaatsvond. Warns is een echte watersportplaats met meerdere jachthavens. Het Laaksumer haventje aan het IJsselmeer is eveneens in de nabijheid. De bruisende watersportplaats Stavoren is op circa 4 km afstand gelegen en heeft een redelijk voorzieningenniveau. Natuurliefhebbers en watersporters zullen zich in deze omgeving als een vis in het water voelen!

Bijzonderheden:

- Zeer goed onderhouden woonboerderij op bijzondere plek met uitzicht over de landerijen.
- Binnenkort wordt er gestart met de aanleg van de rondweg aan de oostzijde van Warns, waardoor de hoeveelheid verkeer in Warns substantieel zal verminderen.
- De woning is gedeeltelijk in gebruik als bed and breakfast ("Friesian Farm beyond the fields").
- Het pand biedt meerdere mogelijkheden, zoals kangoeroe-wonen en dubbele bewoning (vergunningplichtig).
- Dankzij perceeltje weiland hobbymatig dierenhouden mogelijk.
- Deel van dichtregel in het dak van de boerderij weergegeven "Achter de streek".

Kenmerken

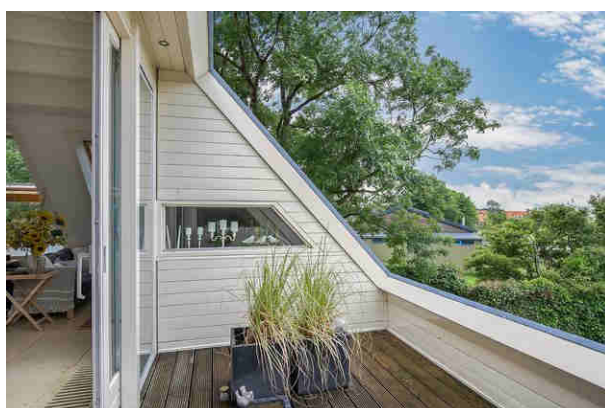
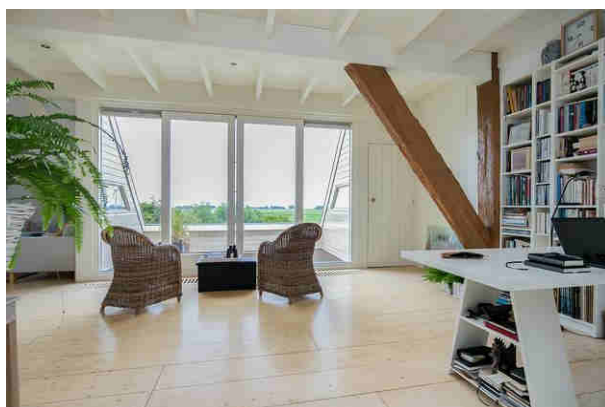
Vraagprijs	: € 650.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 10 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 1.860 m ³
Perceel oppervlakte	: 3.375 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 259 m ²
Soort woning	: Woonboerderij
Bouwjaar	: 1905
Ligging	: Vrij uitzicht, landelijk gelegen
Tuin	: Tuin rondom
Garage	: Inpandig
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Grotendeels dubbelglas
C.V.-ketel	: Nefit Trendline (Gas gestookt combiketel uit 2019, eigendom)

Locatie

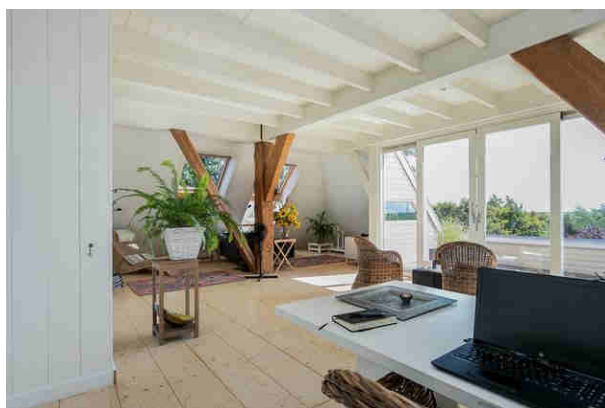
Buorren 12
8721 GP WARNS



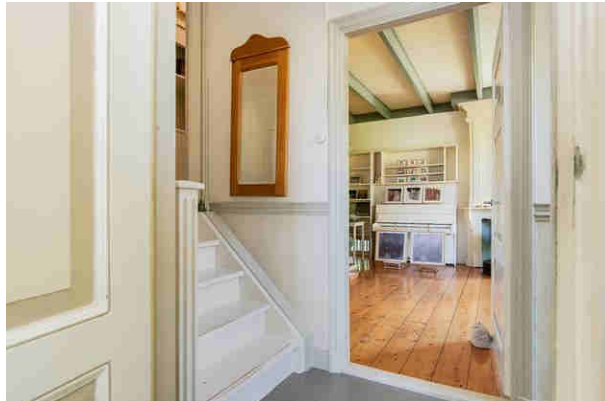
Foto's



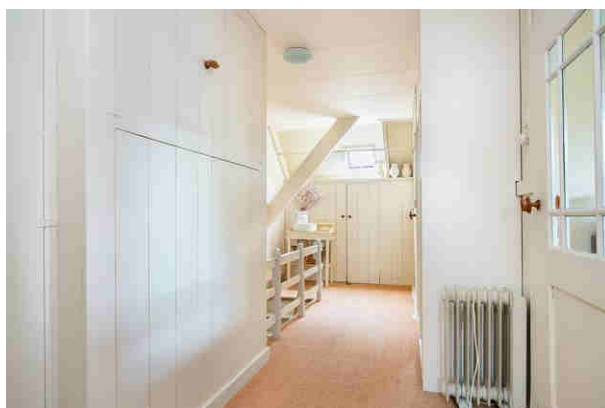
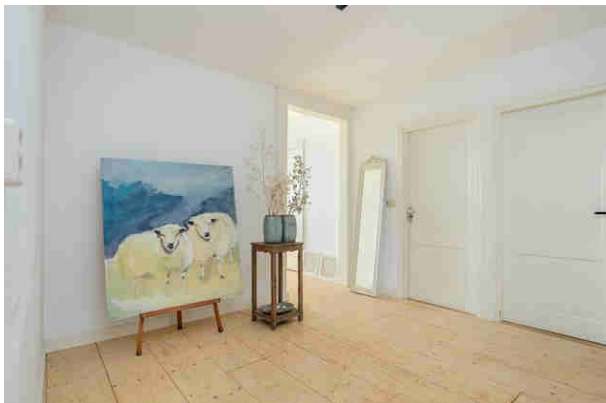
Foto's



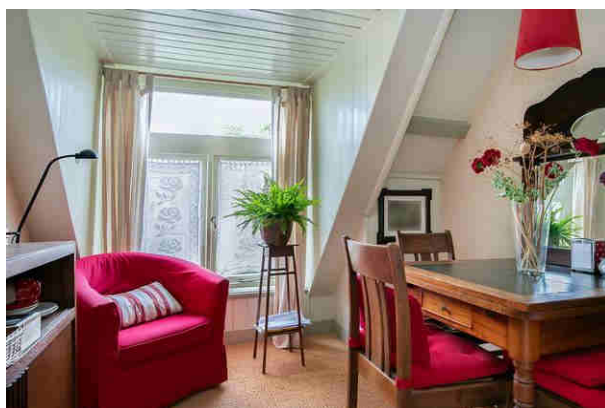
Foto's



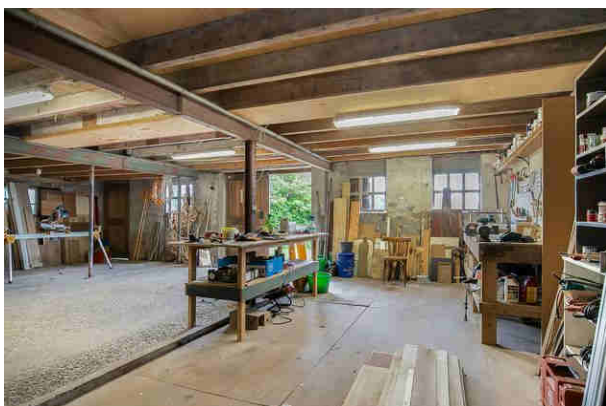
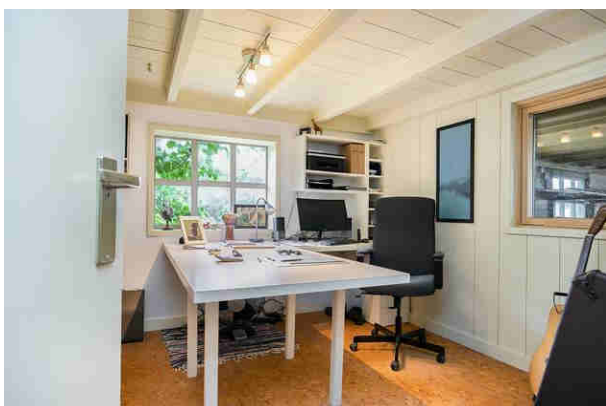
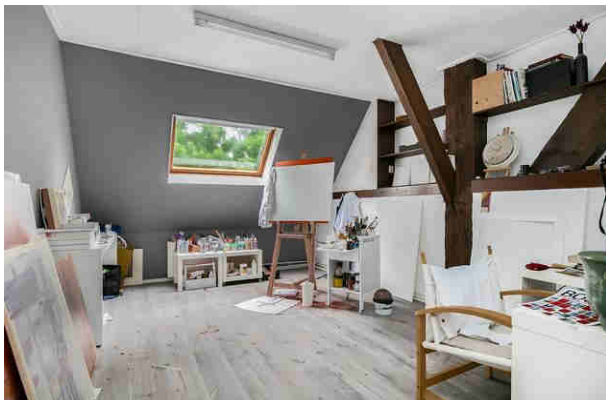
Foto's



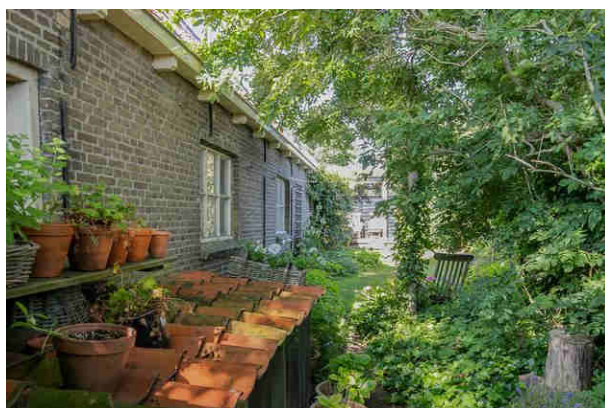
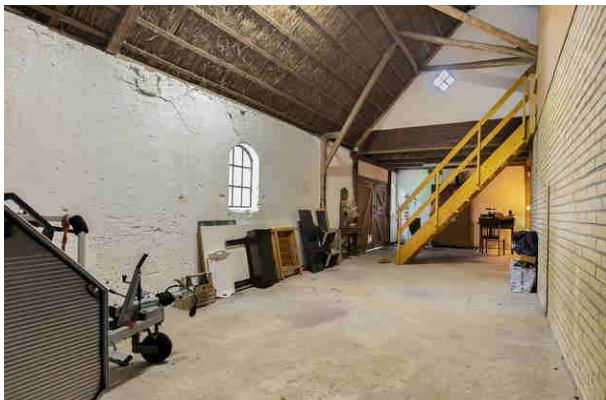
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

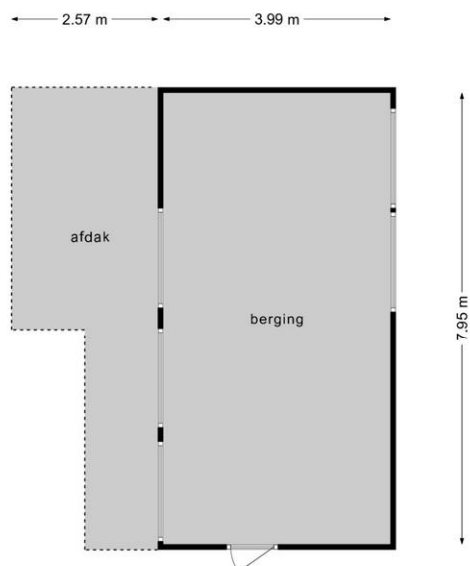


Plattegrond begane grond



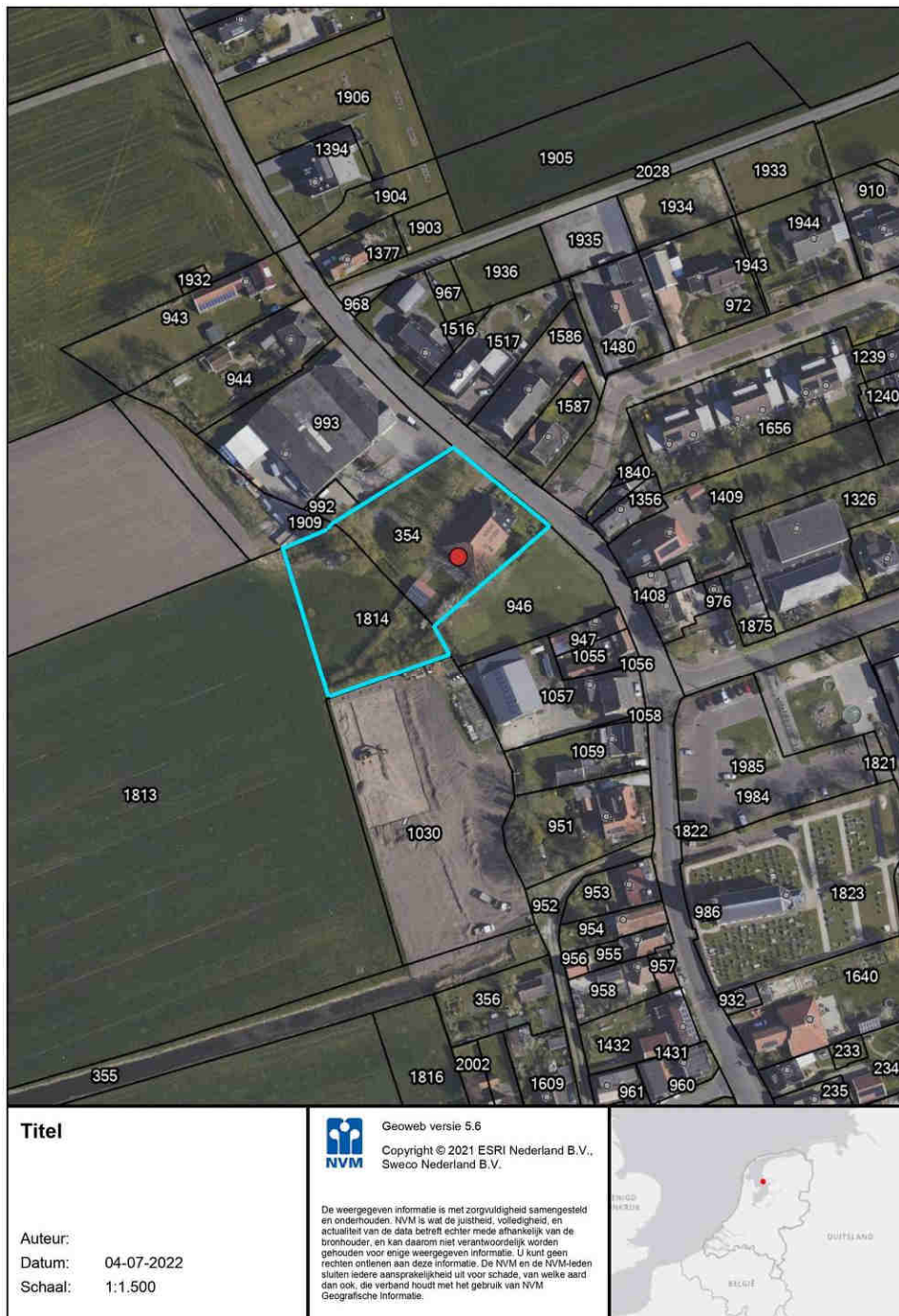
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond berging



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

Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
–	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Vitrages	☒	☐	☐	☐
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Parketvloer	☒	☐	☐	☐
– Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☐	☒	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☐	☐	☐	☒
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/schermbord)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
– Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
–				
–				