



**Haven 15, 9221 SR Rottevalle**  
**Vraagprijs € 250.000,00 kosten koper**

## Omschrijving

Karakteristieke twee-onder-een-kapwoning in het mooie dorp Rottevalle.

Wil je als starter in je dorp blijven wonen of als gezin eindelijk een woning kunnen kopen in je eigen dorp? Dan is dit woonhuis een heel mooie optie. De gevels zijn goed onderhouden, drie slaapkamers en deels gemoderniseerd met een nieuwe meterkast, nieuwe radiatoren en cv-ketel in 2018, na-geïsoleerde spouwmuren en veel HR++ glas. Graag nemen we je mee voor een kennismaking.

### Indeling

#### Begane grond

- entree met hal, let op de hoogte van het plafond!
- moderne meterkast met 6 groepen
- riante kelder, droog en 1.70m hoog

Een sfeervolle woonkamer met hoog plafond en veel licht door de grote vensters en openslaande tuindeuren achter. De ruimte wordt gescheiden door een wand met glas, voor in de kamer is de tv- en zithoek, achter is de plek voor je gezinstafel bij de tuindeuren naar het terras. Hier is ook een gashaard met schouw. De woonkamer staat in verbinding met de open keuken met eenvoudige opstelling.

- achterportaal
- badkamer met toilet, douche en wasbakje

#### 1e verdieping

- overloop met berging en losse trap naar de zolderverdieping
- tweepersoons-slaapkamer aan de achterzijde met vaste kasten en wastafel
- slaapkamer aan de achterzijde met vaste kast en wastafel
- derde slaapkamer aan de achterzijde met vaste kast en wastafel

#### Zolderverdieping

- losse trap
  - berging met kantelraam
- Er is ruimte voor een vaste trap en vierde slaapkamer.

#### Tuin en Berging

De achtertuin is op het zuiden en beschermt. Dus veel privacy én je hebt een achterom langs het huis. Stenen berging met witgoedaansluiting en nog een authentieke lavet voorzien van close-in-boiler. Hier is ook voldoende ruimte voor je fietsen en overige berging.

#### Overige informatie

- grotendeels HR++ glas en na-geïsoleerde spouwmuren
- energielabel E geldig tot 03.04.2034
- de woning onder dezelfde kap, Haven 17 staat ook te koop, het is dus nu mogelijk beide woningen te kopen
- naast nummer 17 worden twee bouwkvavels voor vrijstaande woningen aangeboden

- bestemming is in 2023 gewijzigd naar Wonen
- in de koopakte worden de ouderdomsclausule, asbestclausule en de niet-zelfbewoningsclausule opgenomen

Rottevalle is een klein dorp op korte afstand van Drachten, het watersportmeer en recreatiewater De Leijen en ligt midden in het Friese coulisselandschap met veel wandel- en fietsroutes. Het dorp heeft goede voorzieningen zoals een basisschool, kinderopvang, huisartsenpraktijk, sportvelden en een jachthaven. Overige basisfaciliteiten zijn in Drachten op 8-10 autominuten afstand. Rottevalle heeft een uitstekende ontsluiting in de richting van Leeuwarden en de A7 (Groningen, Drachten en Heerenveen).

Interesse? Maak een afspraak voor een bezichtiging. Denk aan je NVM Aankoopmakelaar.

## Kenmerken

Object gegevens	
<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	2-onder-1-kapwoning
<b>Bouwjaar</b>	1958

Maten object	
<b>Aantal kamers</b>	7 kamers
<b>Aantal slaapkamers</b>	3 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	401 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	101 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	89 m <sup>2</sup>
<b>Woonkamer</b>	27 m <sup>2</sup>

Details	
<b>Ligging</b>	Aan rustige weg
<b>Voorzieningen</b>	TV kabel, Rookkanaal, Dakraam, Natuurlijke ventilatie
<b>Schuur / berging</b>	Aangebouwd steen
<b>Garage</b>	Geen garage
<b>Kabel</b>	Ja
<b>Buitenzonwering</b>	Nee

Energie	
<b>Energielabel</b>	E
<b>Isolatie</b>	Muurisolatie, Grotendeels dubbelglas, HR-glas
<b>Verwarming</b>	C.V.-Ketel, Gashaard
<b>Warmwater</b>	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
<b>Tuin</b>	Achtertuintuin, zijtuin
<b>Tuin diepte (cm)</b>	250
<b>Tuin breedte (cm)</b>	500
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuintuin
<b>Positie</b>	Zuid
<b>Kwaliteit</b>	Normaal

## Foto's



Haven 15 - 9221 SR Rottevalle

**Frieswijk Makelaar**  
Zuiderhogeweg 43  
9203SV, DRACHTEN  
Tel: 0512 236111  
E-mail: [info@frieswijkmakelaar.nl](mailto:info@frieswijkmakelaar.nl)  
[www.frieswijkmakelaar.nl](http://www.frieswijkmakelaar.nl)

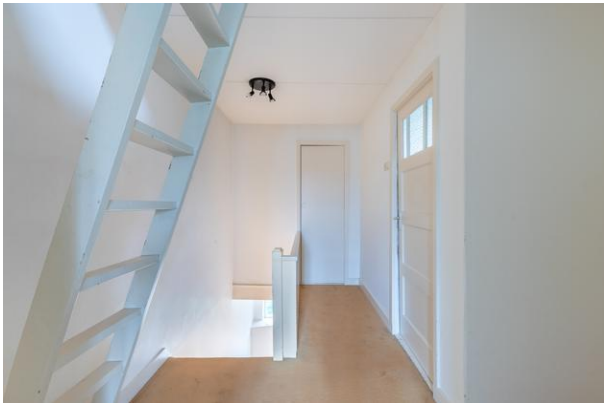
## Foto's



Haven 15 - 9221 SR Rottevalle

Frieswijk Makelaar  
Zuiderhogeweg 43  
9203SV, DRACHTEN  
Tel: 0512 236111  
E-mail: [info@frieswijkmakelaar.nl](mailto:info@frieswijkmakelaar.nl)  
[www.frieswijkmakelaar.nl](http://www.frieswijkmakelaar.nl)

## Foto's



## Foto's

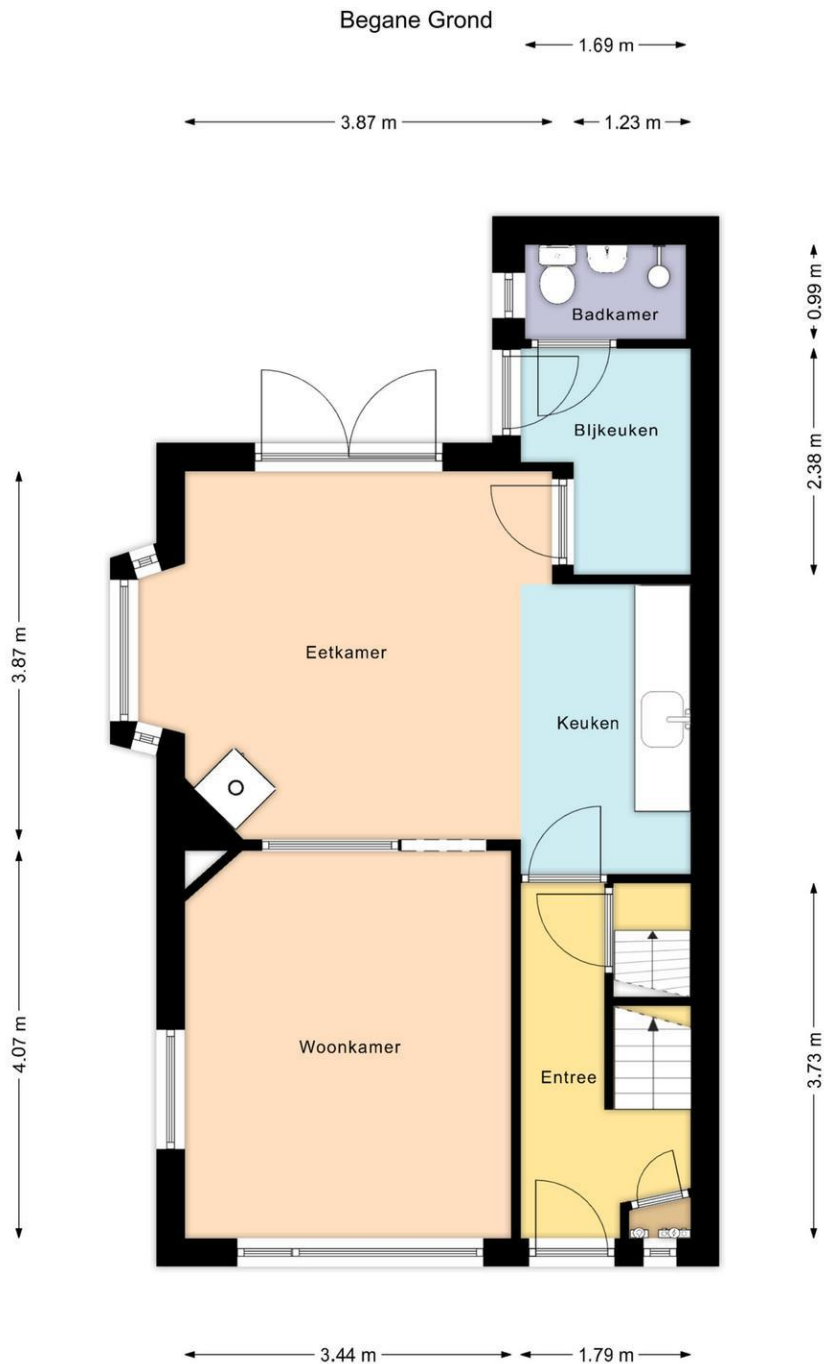




## Foto's



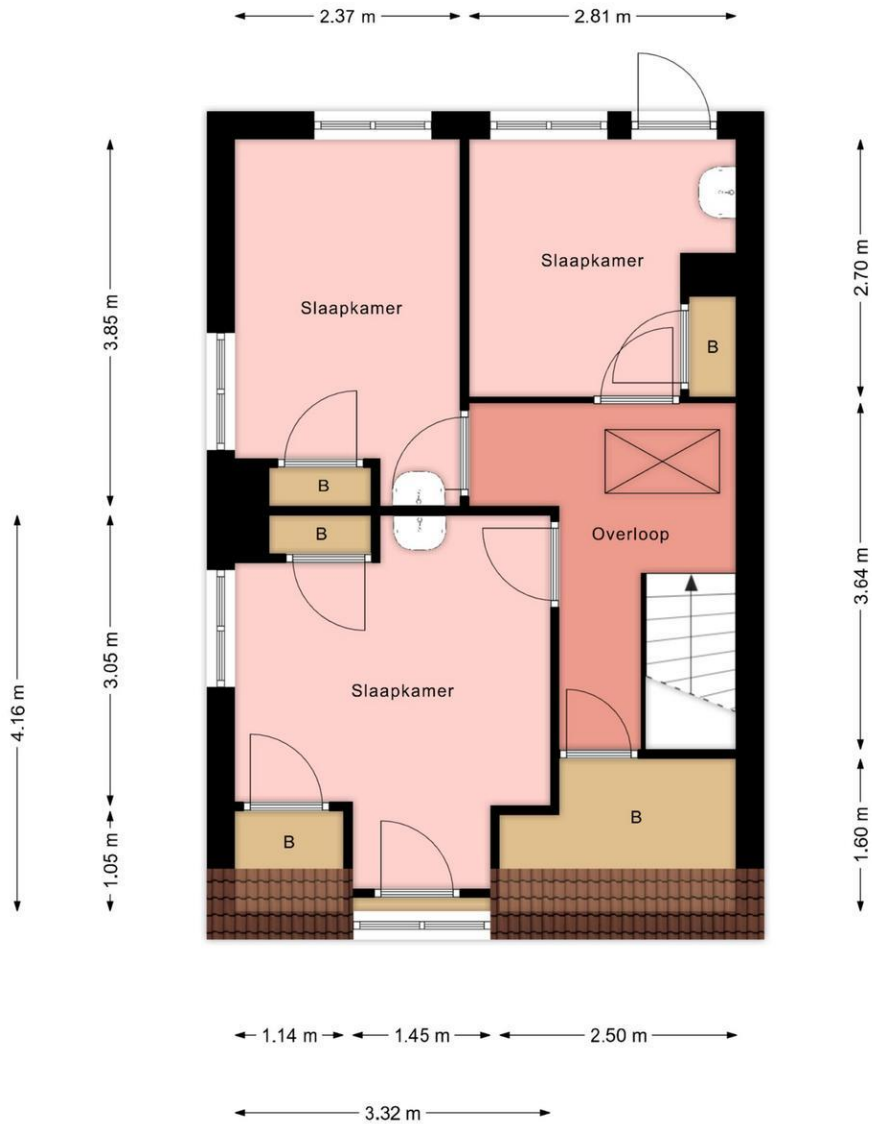
## Plattegrond



Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

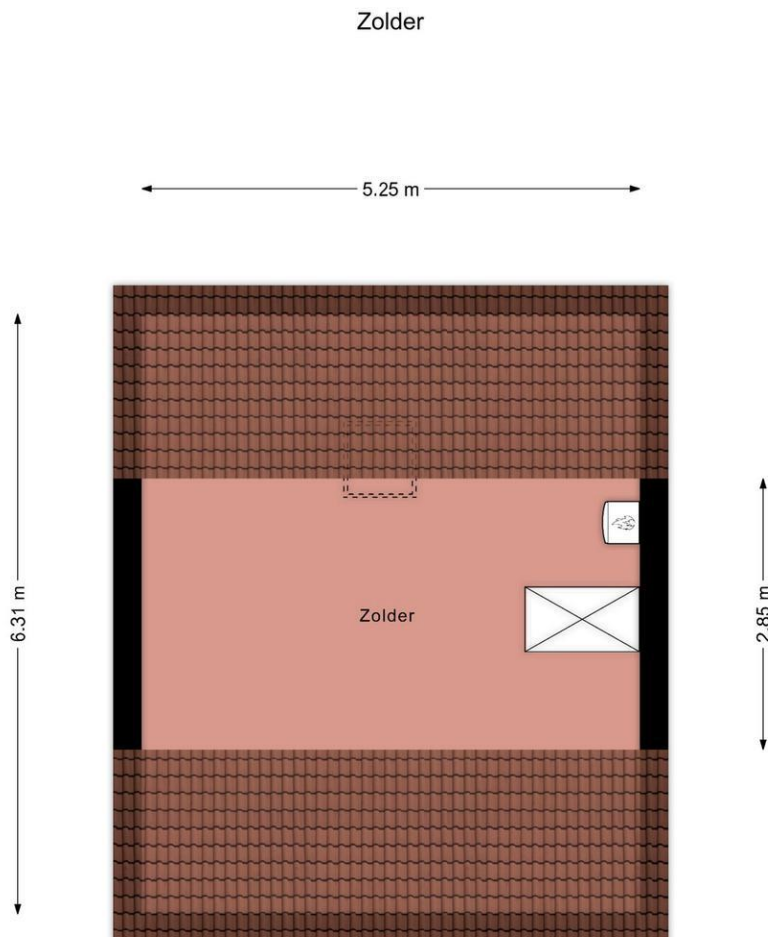
# Plattegrond

1e Verdieping



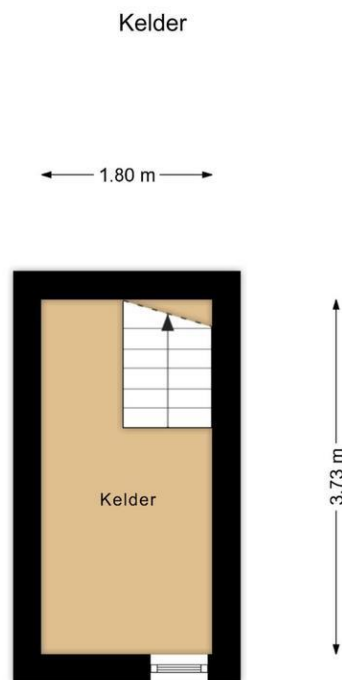
Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

## Plattegrond



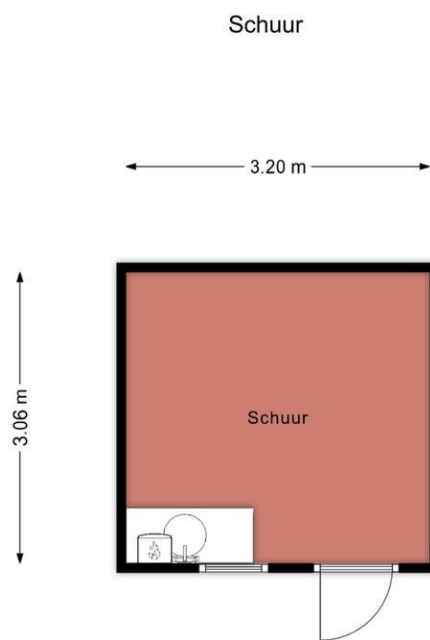
Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

## Plattegrond



Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

## Plattegrond



Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

## Kadastrale gegevens

Adres	Haven 15
Postcode / Plaats	9221 SR Rottevalle
Gemeente	Rottevalle
Sectie / Perceel	D / 1357
Oppervlakte	101 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom

## Kadastrale kaart



Haven 15 - 9221 SR Rottevalle

**Frieswijk Makelaar**  
**Zuiderhogeweg 43**  
**9203SV, DRACHTEN**  
Tel: 0512 236111  
E-mail: [info@frieswijkmakelaar.nl](mailto:info@frieswijkmakelaar.nl)  
[www.frieswijkmakelaar.nl](http://www.frieswijkmakelaar.nl)

## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Haven 15
Postcode / plaats	9221 SR Rottevalle
Provincie	Friesland



Haven 15 - 9221 SR Rottevalle

**Frieswijk Makelaar**  
Zuiderhogeweg 43  
9203SV, DRACHTEN  
Tel: 0512 236111  
E-mail: [info@frieswijkmakelaar.nl](mailto:info@frieswijkmakelaar.nl)  
[www.frieswijkmakelaar.nl](http://www.frieswijkmakelaar.nl)



## De meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Frieswijk Makelaar NVM kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden.

De meest voorkomende vragen alvast voor jou op een rij.

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

### 2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

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

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

### 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

### 5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

### **Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:**

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clause. De koop komt pas tot stand op het moment dat de

koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 9). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

### **6. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

### **7. Wat is een optie?**

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan 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 gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

### **8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

### **9. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?**

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgave van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

#### **10. Wat is de NVM No-Risk clausule?**

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen woning verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clausule dan kun je die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clausule is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten. De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clausule doet de koper al het mogelijke om zijn woning te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van de reeds verkochte woning. Vindt de verkoper een andere koper, die in zijn ogen onder gunstigere voorwaarden de woning wil kopen, zonder de No-Risk clausule, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens de woning aan de tweede koper.

#### **11. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?**

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

#### **Meer informatie?**

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wil je meer weten? Ga dan naar [frieswijkmakelaar.nl](http://frieswijkmakelaar.nl) of kom langs bij ons op kantoor.

*Hoewel deze brochure met zorg is samengesteld kunt u hieraan geen rechten ontleen. Deze is bedoeld als uitnodiging om in gesprek te komen.*



**Frieswijk Makelaar NVM**  
**Zuiderhogeweg 43**  
**9203SV, DRACHTEN**  
**Tel: 0512 236111**  
**E-mail: [info@frieswijkmakelaar.nl](mailto:info@frieswijkmakelaar.nl)**