



**DE WAARD**

makelaars & taxateurs

*Een waardevol advies!*



**Te koop**  
€ 395.000,- k.k.

**Bitgummole**  
Nijlânsdyk 5



De Waard Makelaars | Hertog van Saxonlaan 80, 8802 PP Franeker  
0517-393931 | info@waard.nl | www.waard.nl

# Nijlânsdyk 5 Bitgummole

Op een unieke plek aan de Nijlansdyk 5 in Bitgummole staat deze vrij gelegen woning op een bijzonder royaal perceel van 3.420 m<sup>2</sup> eigen grond. Een plek waar rust, ruimte en vrijheid centraal staan. De woning zelf is technisch verouderd en vraagt om een grondige aanpak, maar juist het perceel, de ligging en de mogelijkheden maken dit een interessant aanbod voor kopers die verder kijken dan de huidige staat.



De woning beschikt over circa 103 m<sup>2</sup> woonoppervlakte en een inhoud van circa 393 m<sup>3</sup>. De ligging is uitzonderlijk vrij, zonder directe burens en met rondom open zichtlijnen over het omliggende landschap. Het diepe perceel biedt volop ruimte voor tuin, dieren, hobby, opslag of eventueel herontwikkeling, uiteraard binnen de geldende bestemming, vergunningen en regelgeving.



De woning heeft een eenvoudige en gedateerde afwerking. Bouwkundig en energetisch is er sprake van een basis die aandacht vraagt. Zo is de buitenmuur steens uitgevoerd, is het dak niet geïsoleerd en zijn keuken en badkamer verouderd. De woonkamer is voorzien van een voorzetwand, maar deze lijkt niet volgens de huidige isolatienormen te zijn opgebouwd. Voor een koper die het goed wil aanpakken, ligt een grondige renovatie of terugbrengen richting casco dan ook voor de hand.



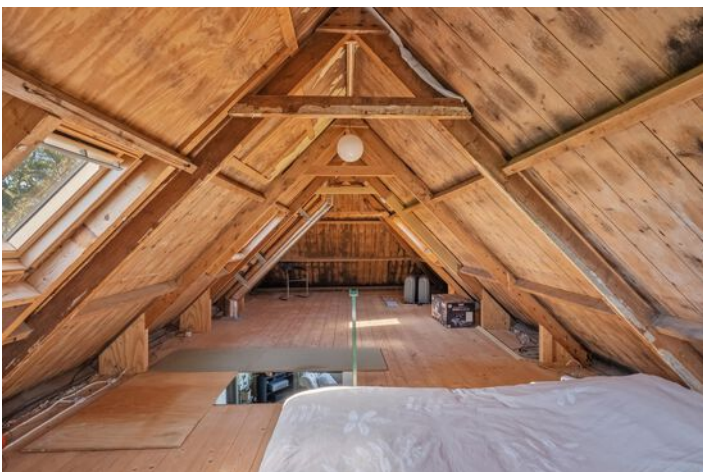
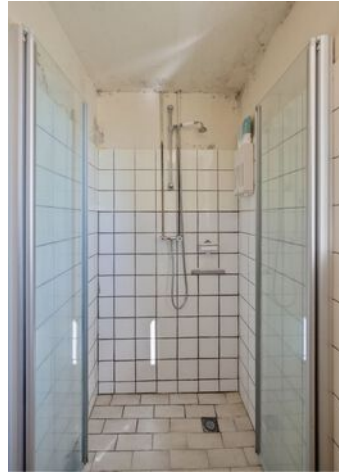
Qua installaties is de woning functioneel, maar eveneens verouderd. Verwarming vindt plaats via een AWB cv-ketel uit 2003, aangesloten op gasflessen. Daarnaast zijn er een houtkachel en pelletkachel aanwezig. De begane grond beschikt over vloerverwarming, maar deze is al langere tijd niet in gebruik. Positief is dat de basisinfrastructuur aanwezig is: elektra met driefase-aansluiting, water en glasvezel. Daarmee is er een goed uitgangspunt voor toekomstige modernisering en elektrificatie.

## Indeling

Via de entree kom je binnen in de hal, die toegang geeft tot de verschillende vertrekken op de begane grond. De woning beschikt over een woonkamer, eetkamer, eenvoudige keuken, badkamer en toilet. De keuken is gedateerd en voorzien van losse apparatuur. Ook het sanitair is eenvoudig uitgevoerd, maar functioneel.

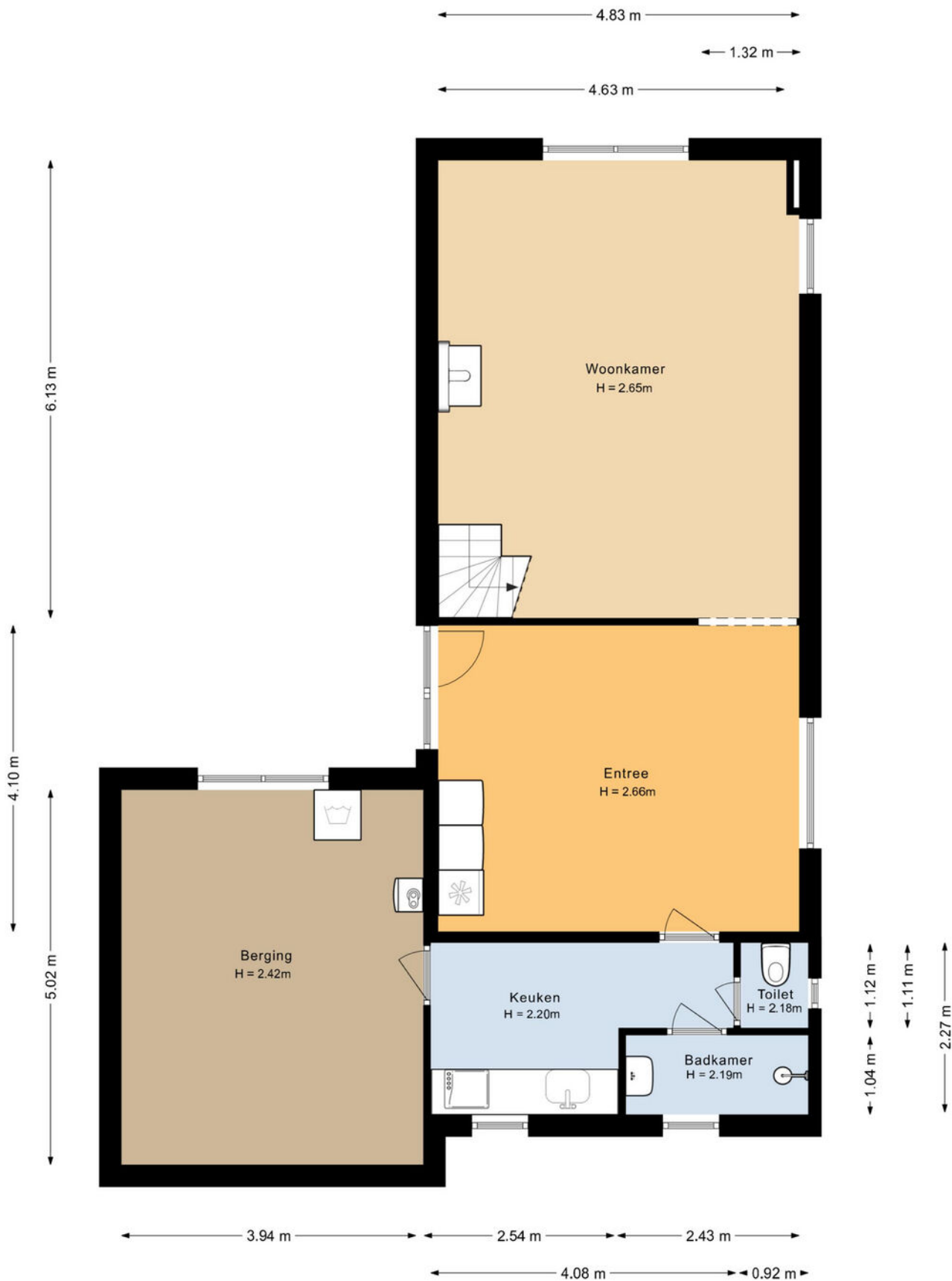
Op de verdieping bevinden zich de slaapzolder onder de kap. De verdiepingvloer is uitgevoerd in hout. Door de huidige staat en opzet biedt de woning vooral kansen voor een nieuwe eigenaar die de indeling, afwerking en isolatie volledig naar eigen inzicht wil



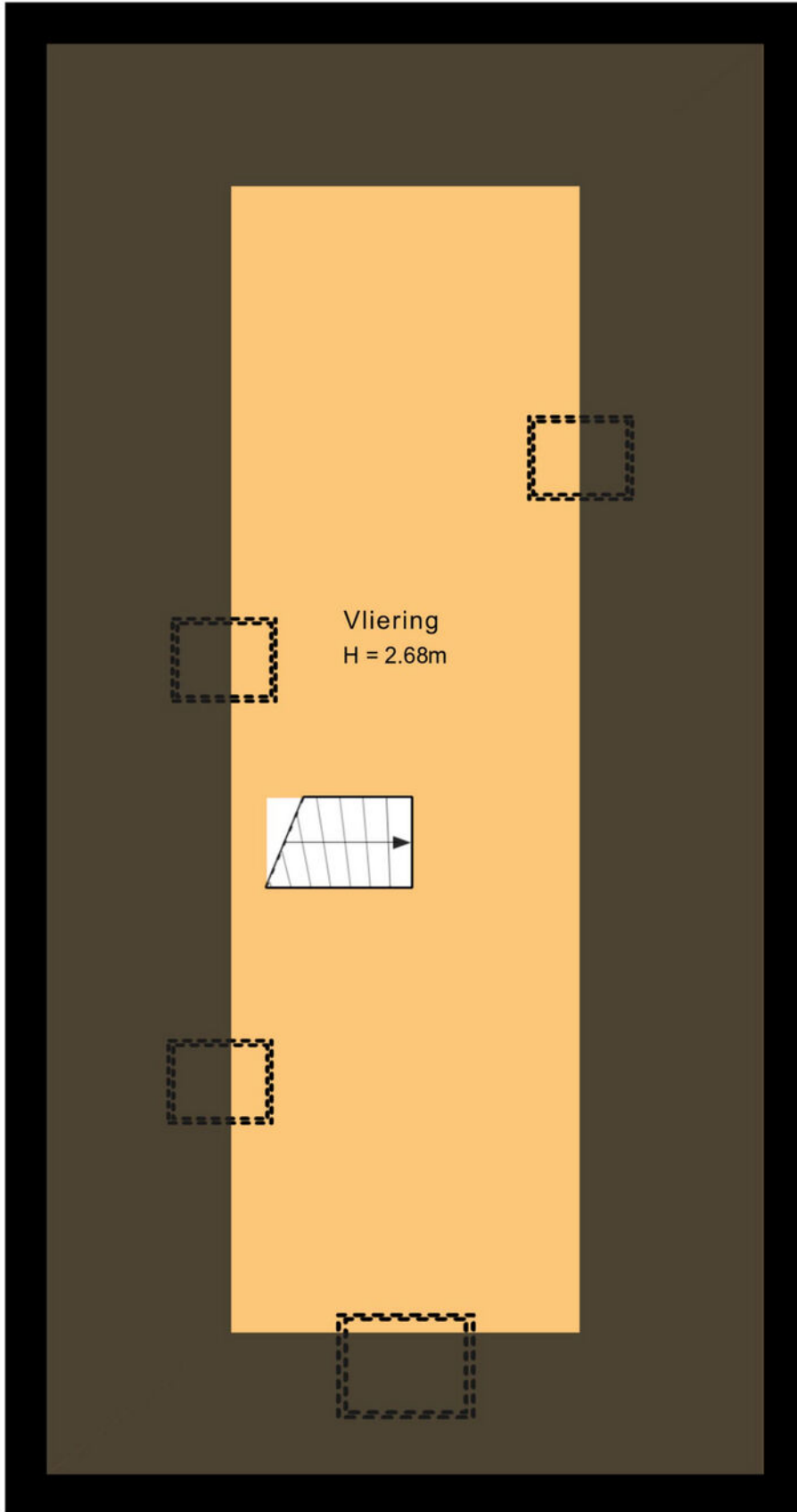


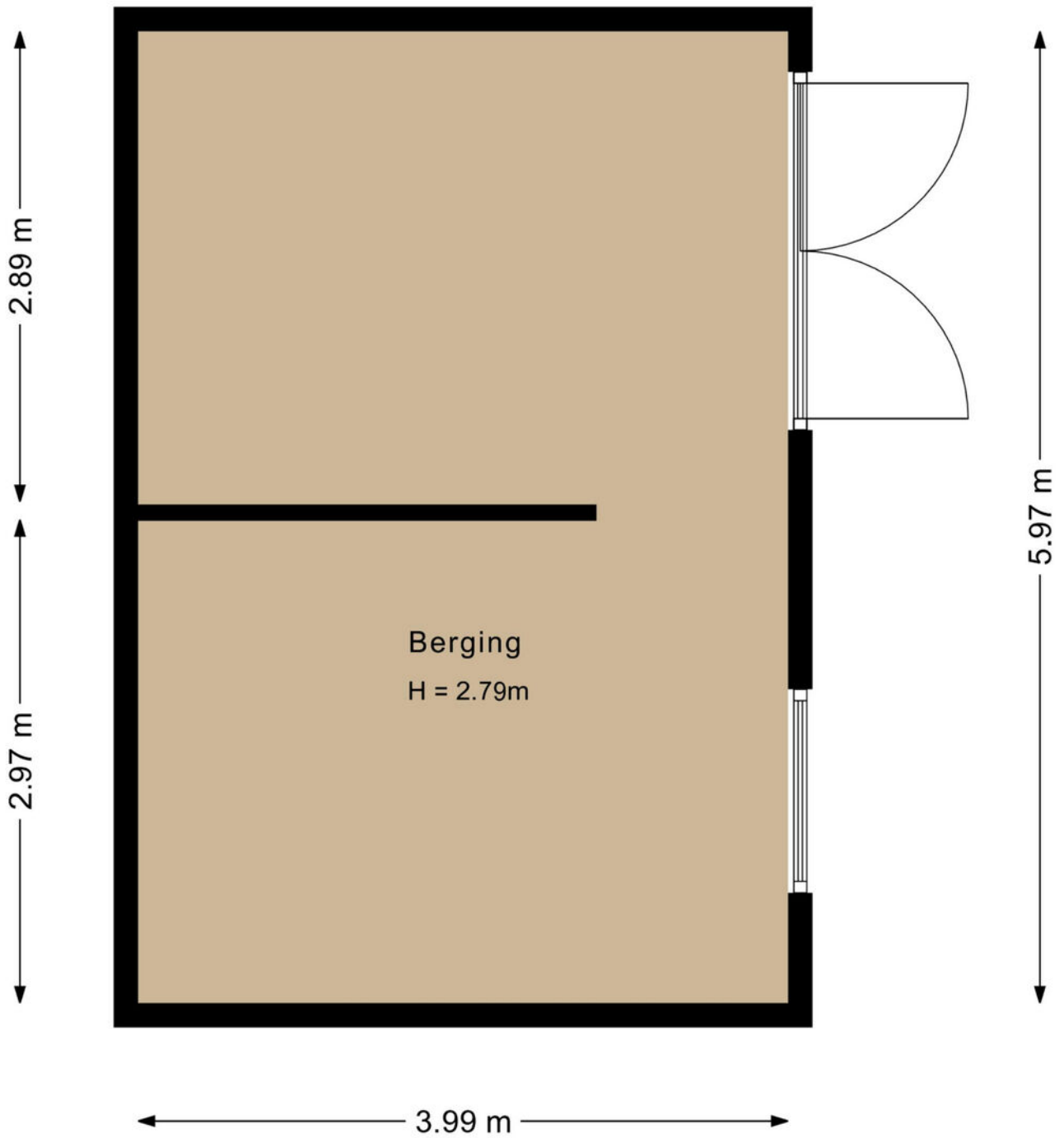
De Waard Makelaars | Hertog van Saxonlaan 80, 8802 PP Franeker  
0517-393931 | info@waard.nl | www.waard.nl

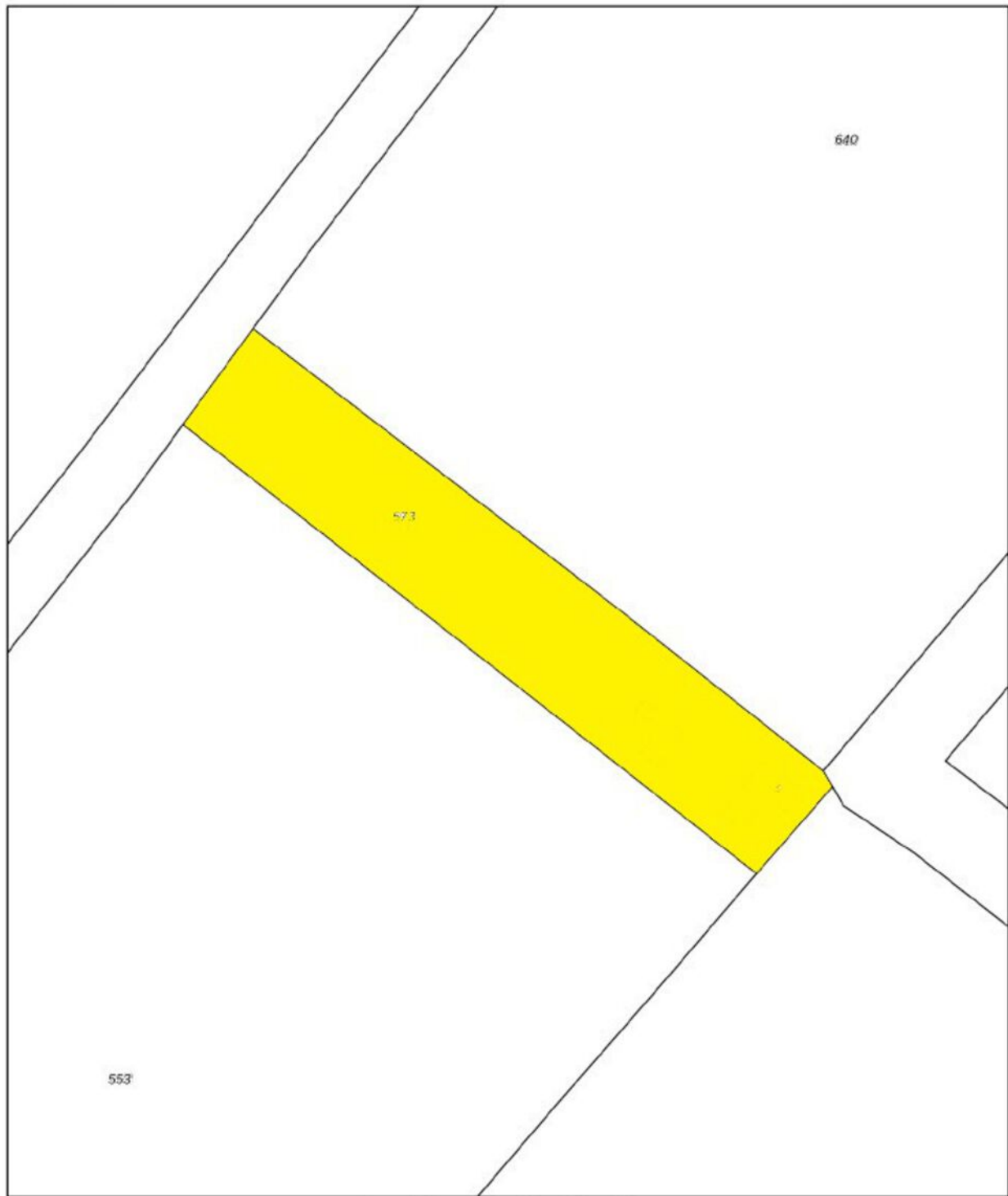




5.17 m







<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 1000	<b>kadaster</b> 
 Vastgestelde kadastrale grens		Kadastrale gemeente    Beetgum	
 Voorlopige kadastrale grens		Sectie                            F	
 Administratieve kadastrale grens		Perceel                        573	
 Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 mei 2026 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.	



## Bijzonderheden en kenmerken

- Vrij gelegen woning zonder directe burens;
- Royaal perceel van 3.420 m<sup>2</sup> eigen grond;
- 103 m<sup>2</sup> woonoppervlakte en circa 393 m<sup>3</sup> inhoud;
- Renovatie- of herontwikkelingsmogelijkheden;
- Elektra, water, driefase-aansluiting en glasvezel aanwezig.

Inhoud	393 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	103 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	3420 m <sup>2</sup>
Bergruimte	24 m <sup>2</sup>



# Belangrijke informatie bij deze brochure

*Namens opdrachtgever danken wij u voor de getoonde belangstelling voor dit object. Alle informatie wordt strikt vrijblijvend door De Waard Makelaars en opdrachtgever verstrekt en dient te worden beschouwd als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De gegevens die u aantreft in deze brochure zijn met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Toch is het mogelijk dat de informatie enigszins afwijkt van de werkelijkheid en kunnen er derhalve geen rechten aan deze brochure worden ontleend. Eventuele tekeningen geven slechts globaal de situatie ter plaatse weer en aan de afmetingen kunnen geen rechten worden ontleend. Wij hechten er veel waarde aan u van tevoren te wijzen op uw rechten. Het is verstandig als u onderstaande punten rustig doorneemt.*

Ondanks onze zorgvuldigheid heeft u als koper ook uw eigen onderzoek plicht. Derhalve vragen wij u, indien u er waarde aan hecht, ook uit eigen beweging bepaalde zaken zelf te onderzoeken of te laten onderzoeken door uw eigen adviseur, NVM-makelaar of bouwkundige. Uiteraard kunt u diverse instanties daarvoor aanspreken, waaronder Het Kadaster, Gemeente, Nutsbedrijven of bouwkundige adviesbureaus.

Bij recherche is niet gebleken dat de locatie voorkomt op de overzichten ten laste van de Wet Bodembescherming. Derhalve is er geen aanleiding tot het doen uitvoeren van een bodemonderzoek. De kandidaat-koper wordt indien gewenst in de gelegenheid gesteld, op zijn/haar kosten, tot het doen laten uitvoeren van een NEN 5740 bodem- of grondonderzoek.

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt nadat niet alleen over de hoofdzaken (transactieprijs, ontbindende voorwaarden) maar ook over details (zoals oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt. Indien dit in de onderhandelingen is afgesproken, zal een eventueel door de koper te maken voorbehoud (zoals voor het verkrijgen van benodigde vergunningen of hypotheek) in de koopovereenkomst met een maximale termijn worden opgenomen. Behoudens de gemaakte afspraken gelden er standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, opgesteld door de NVM. Na het vervallen van de ontbindende voorwaarden is koper een waarborgsom (of bankgarantie) verschuldigd ter hoogte van 10% van de koopsom, welke dient te worden voldaan aan de behandelend notaris.

## **Indien een koop tot stand komt, worden in de koopovereenkomst de volgende clausules opgenomen:**

**Ouderdomsclausule** - Het is koper bekend dat de woning meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit, apparatuur en installaties gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat er ook niet voor in dat de bouw van de woning of een verbouwing destijds is geschied met inachtneming van de destijds geldende wet- en regelgeving. In afwijking van artikel 6.3.1. van deze koopakte 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, apparatuur en installaties voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

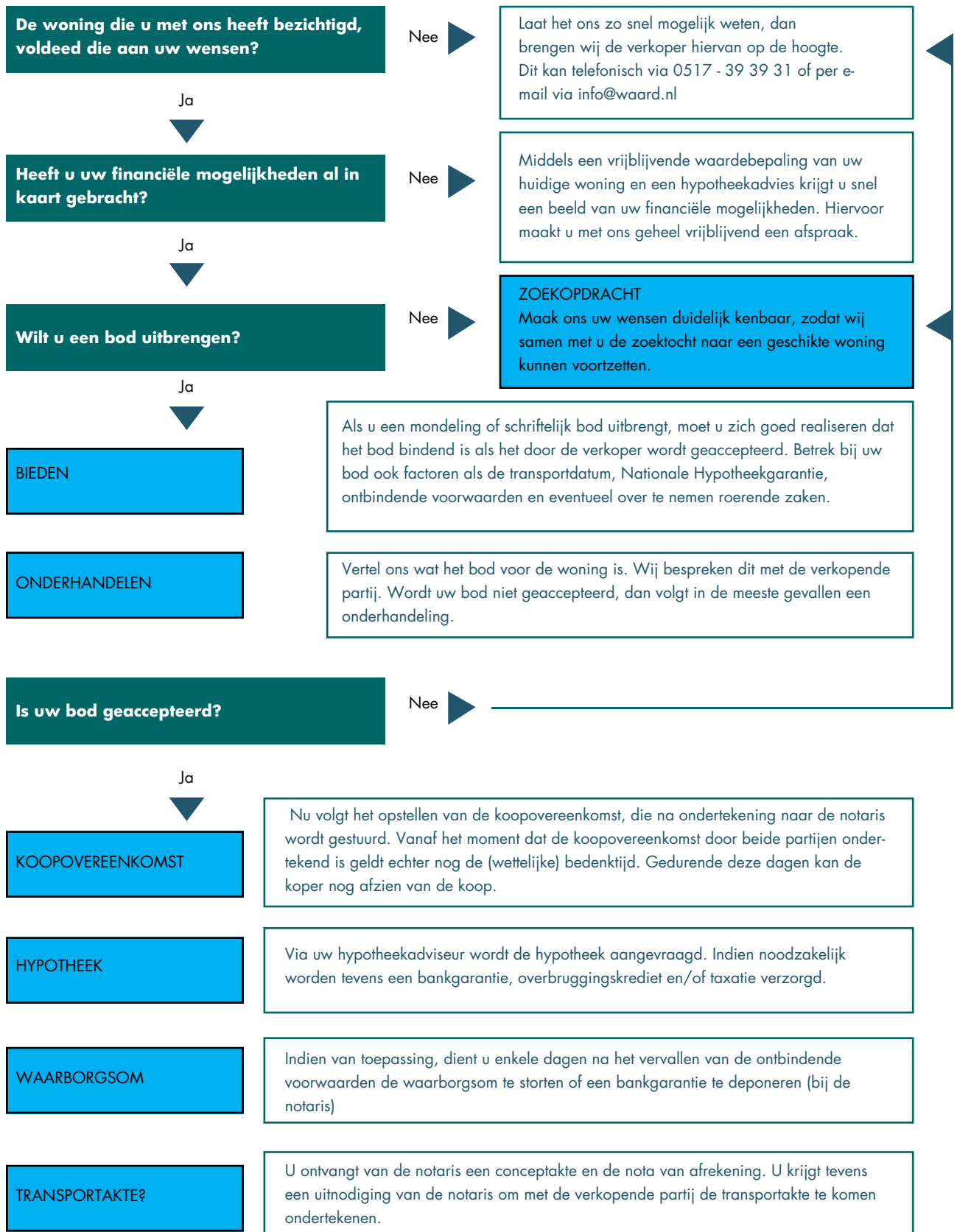
**Asbestclausule** - Aan verkoper is bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt. I. In de onroerende zaak zijn asbesthoudende stoffen aanwezig. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Indien het object via De Waard Makelaars wordt gekocht komt er slechts een koop tot stand nadat zowel koper als verkoper een schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend. Indien niet binnen 10 werkdagen na de in deze koopovereenkomst genoemde datum een door beide partijen getekende koopovereenkomst door De Waard Makelaars is ontvangen, wordt de overeenkomst geacht niet tot stand te zijn gekomen.

**Vanzelfsprekend is de verkoper zeer benieuwd naar uw oordeel. Wij zouden het daarom zeer op prijs stellen om zo spoedig mogelijk een reactie, zowel positief als negatief, van u te mogen ontvangen.**



# Het kopen van een huis





## Even voorstellen wie zijn wij...

Al meer dan 25 jaar is De Waard Makelaars en Taxateurs actief in de regio Noord-west Friesland en is ons kantoor gevestigd in Franeker. Met een team van drie medewerkers zijn de lijnen onderling kort en kunnen we snel schakelen. Wij streven naar persoonlijke aandacht voor onze klanten, met oog voor detail. Door onze jarenlange ervaring in de vastgoed wereld weten we waar de uitdagingen liggen. Jan de Waard is de makelaar en taxateur en de ondersteuning wordt verzorgd door Gerda Dijkstra en Jan de Waard jr.

### **Makelaardij**

Wij verkopen en verhuren woningen, bedrijfsonroerend goed, landelijk vastgoed, landerijen en recreatiewoningen. Heeft u een woning bij een collegamakelaar zien staan? Dan kunt u ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Daarnaast kunt u bij ons terecht voor uiteenlopende zaken zoals planschadeverzoeken, conflictbemiddeling, bestemmingsplan advies of onteigeningszaken.

### **Taxeren**

Als één van de weinige Friese taxateurs is Jan de Waard beëdigd taxateur in de sectoren wonen, bedrijfsonroerend goed én landelijk vastgoed. Daarnaast hebben we de REV-titel. Wij taxeren alle soorten onroerend goed voor aankoop, herfinanciering, boedelscheiding, etcetera. Wij werken samen met alle banken en financiële instellingen en streven naar een vlotte afhandeling, zodat u snel verder kunt met uw financieringsaanvraag.





# DE WAARD

makelaars & taxateurs

*Een waardevol advies!*



## Tenslotte

Overweegt u uw woning te verkopen?

Wij komen graag langs voor een gratis waardebepaling/ verkoopadvies.

Wij kunnen uw woning snel en tegen concurrerende prijzen verkopen.

Uitgebreide plaatsing op Funda.nl, hoogtefoto's, interieurfoto's en plattegronden van uw woning als vanzelfsprekend.

No cure, no pay.

Neem vandaag nog contact op voor een vrijblijvende kennismaking

0517 39 39 31



Bedrijfsmatig Vastgoed • Wonen/MKB • Agrarisch Vastgoed

WWW.WAARD.NL

*Een waardevol advies!*

