



Hoptille 4 A te Hilaard

Vraagprijs € 1.495.000,00 kosten koper





Uniek landhuis met ongekeende mogelijkheden op slechts 6 km van Leeuwarden
Bijna niet te omschrijven, deze woning moet je gezien hebben!

Te midden van het Friese landschap, vlakbij de Bolstertrekvaart en omringd door uitgestrekte weilanden, ligt dit prachtige en ruime landhuis uit 1994. Slechts op 6 kilometer afstand van het bruisende stadsleven van Leeuwarden, geniet u hier van rust, ruimte en comfort. De woning heeft verdeeld over de verdiepingen, 10 kamers, waarvan 5 royale slaapkamers, 3 badkamers en 3 kantoren. Met een indrukwekkende inhoud van circa 1470 m³ en gelegen op een perceel van maar liefst 6.340 m², is dit landhuis bij uitstek geschikt voor dubbelbewoning, werken aan huis, mantelzorg of een Bed & Breakfast.

Indeling:

Begane grond:

Via twee afzonderlijke entrees, met daarvoor een terras op het zuiden met uitzicht op de weilanden, komt u binnen in een royale hal met toegang tot twee toiletten en twee kantoorruimtes. De lichte woonkamer van circa 75 m² is voorzien van een sfeervolle erker en een karakteristieke tegelkachel, via de openslaande deuren in de woonkamer loopt u het grote erf op. De open keuken met bar en inbouwapparatuur biedt toegang tot meerdere terrassen op het zuidwesten en noordoosten, perfect voor het genieten van de zon op elk moment van de dag.

Verder vindt u op de begane grond een luxe badkamer met ligbad, inloofdouche en dubbele wastafel een zeer ruime master bedroom, en een inpandige dubbele garage voorzien van 2 elektrische deuren en een loopdeur. De gehele verdieping (met uitzondering van de slaapkamer en garage) is voorzien van een gepolijste granieten vloer met comfortabele vloerverwarming.

Eerste verdieping:

Royale overloop, 3 ruime slaapkamers waarvan 1 met balkon op het zuiden, een tweede badkamer met ligbad, douche, dubbele wastafel en toilet. Via de tussenoverloop komt u in de ander vleugel van de verdieping. Hier bevindt zich een multifunctionele ruimte (momenteel ingericht als biljartruimte met bar) en een extra slaapkamer met prachtig uitzicht op de vijverpartij, voorzien van eigen douche, toilet en wastafel.

Tweede verdieping: Op de tweede verdieping bevinden zich twee ruime zolders met stahoogte – ideaal voor opslag of verdere uitbreiding.

Buitengebied: De tuin is royaal opgezet en waarborgt volledige privacy, met panoramisch uitzicht over het omliggende landschap. In de achtertuin ligt een grote vijverpartij, met een sfeervol tuinhuis op een bordes deels in het water – met elektra. De vijver is eenvoudig aan te passen tot natuurlijke zwembijver. Een aangelegd schelpenpad met verlichting slingert door de tuin langs diverse zitplekken in zon of schaduw.

De oprijlaan, bereikbaar via een elektrische toegangspoort met marmeren details en brievenbus met verlichting, leidt naar vaste parkeerplaatsen welke ook weer zijn voorzien van verlichting. Naast de woning staat een extra hoge garage (gebouwd in 2005), perfect voor een camper of boot. Ook deze is voorzien van elektrische roldeuren en een aparte berging. Deze garage kan eenvoudig worden omgebouwd tot mantelzorgwoning.

De tuin is uitstekend onderhouden, met glooiende grasvelden, diverse perken, appel- en pruimenbomen en is gelegen achter een klein bosperceel. De voortuin beschikt over drie vlaggenmasten en het gehele terrein is omheind met sloten en een toegangspoort, wat zorgt voor optimale privacy en veiligheid.

Samenvattend: Dit unieke landgoed combineert landelijk wonen met luxe, comfort en tal van gebruiksmogelijkheden. Ideaal voor grote gezinnen, dubbele bewoning, mantelzorg of ondernemers aan huis, de vele overige ruimten en kamers bieden de mogelijkheid om nog meer slaapkamers te creëren.

Dit is een unieke kans op een prachtige locatie nabij Leeuwarden!

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Herenhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1994

Maten object	
Aantal kamers	11 kamers
Aantal slaapkamers	6 slaapkamer(s)
Inhoud woning	1.467 m ³
Perceel oppervlakte	6.340 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	346 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Rookkanaal, Glasvezel kabel
Bijzonderheden	Dubbele bewoning mogelijk
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energie label	B



Isolatie	Muurisolatie, Vloerisolatie, HR-glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Kwaliteit	Fraai aangelegd

Voerman Garantiemakelaars
 Meentweg 1
 8224 BP, LELYSTAD
 Tel: 0320-233211
 E-mail: info@voermangarantiemakelaars.nl
www.voermangarantiemakelaars.nl















Voerman Garantiemakelaars
Meentweg 1
8224 BP, LELYSTAD
Tel: 0320-233211
E-mail: info@voermangarantiemakelaars.nl
www.voermangarantiemakelaars.nl









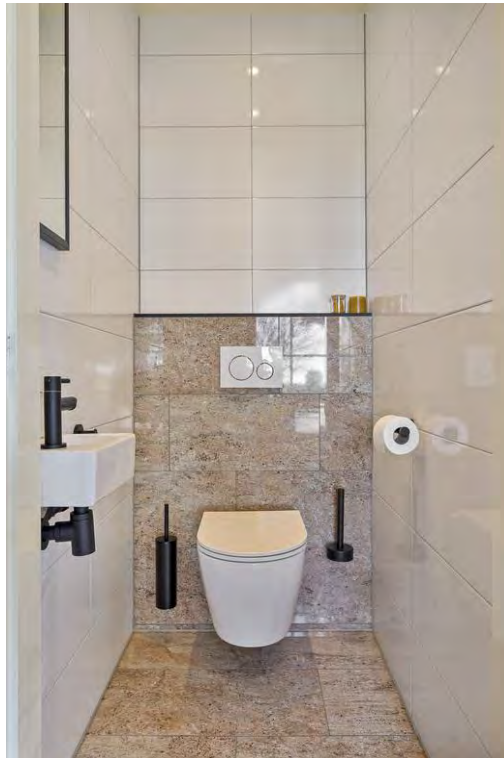




























































Plattegrond

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoptille 4A



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	kadaster
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Jorwerd
	Huisnummer	Sectie	F
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	346
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 april 2025.
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

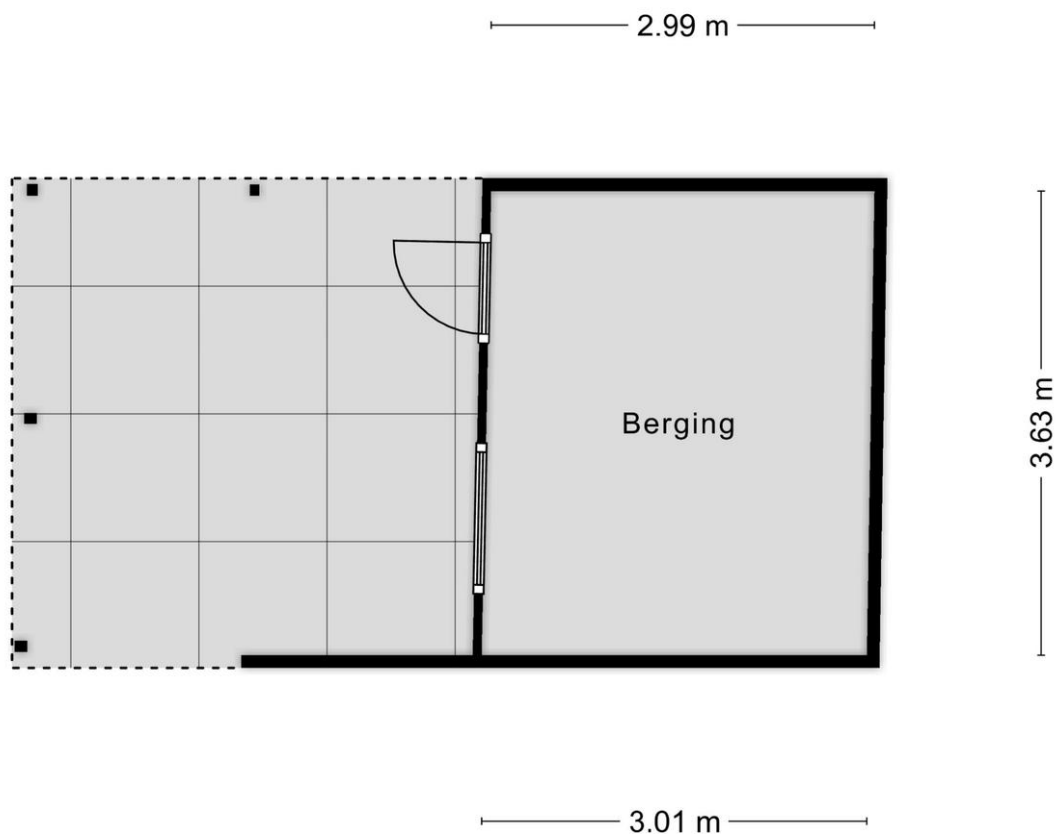
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Plattegrond



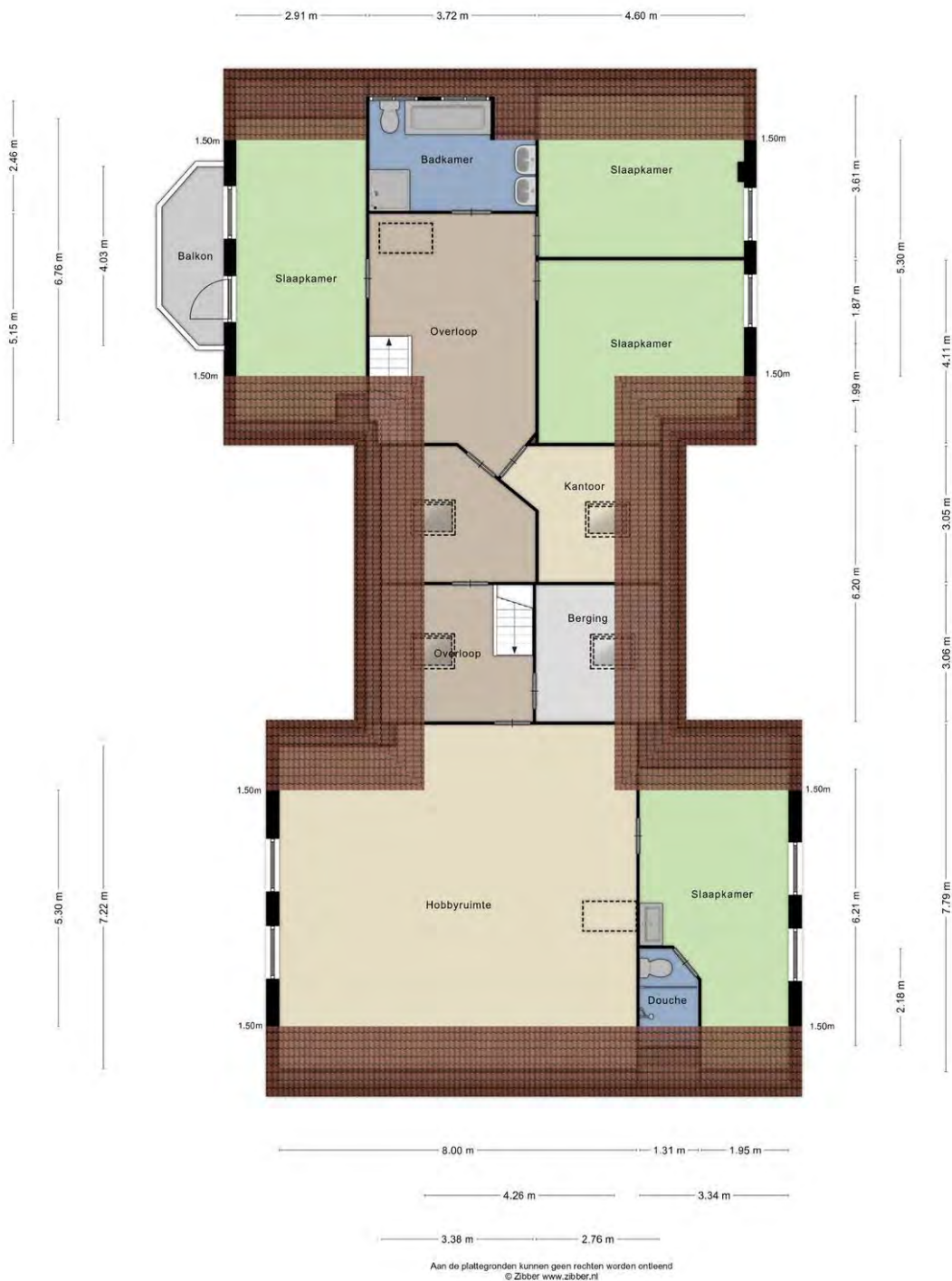
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

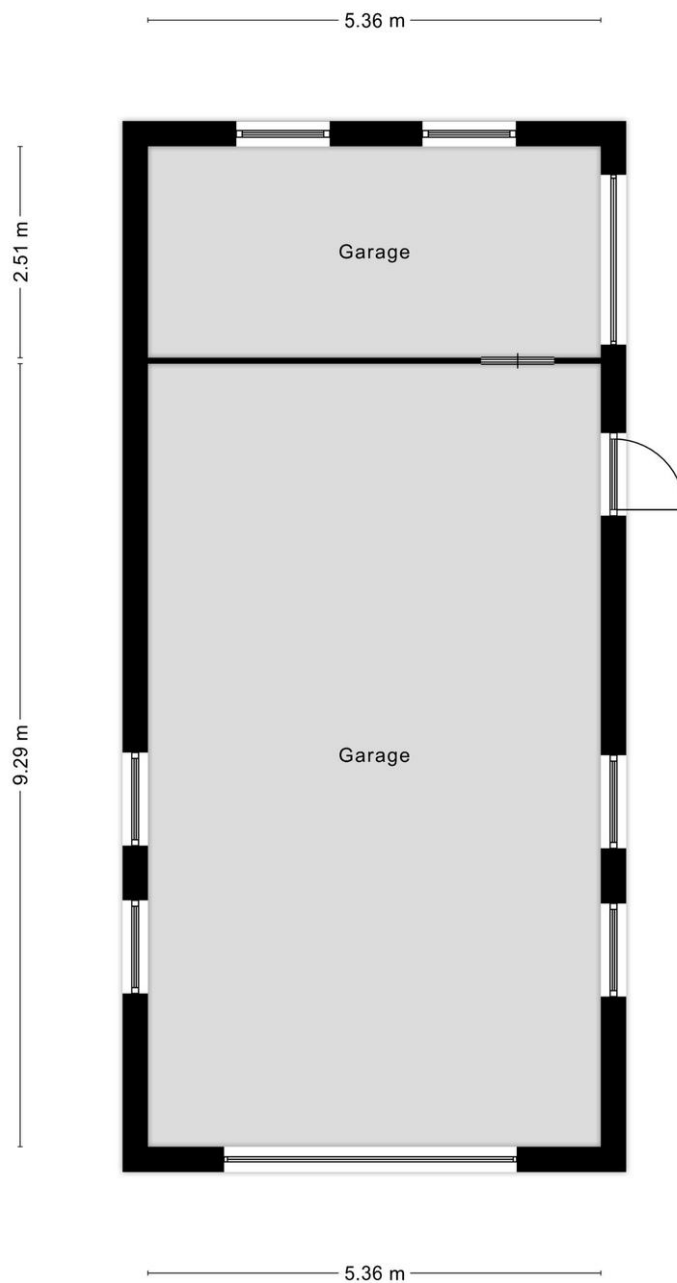


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

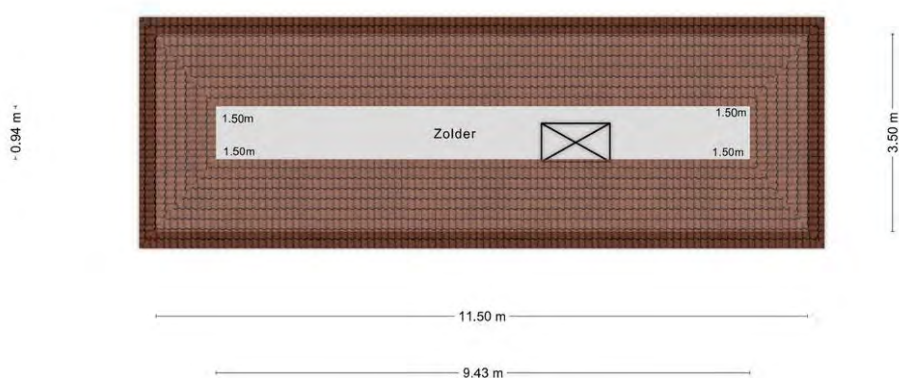
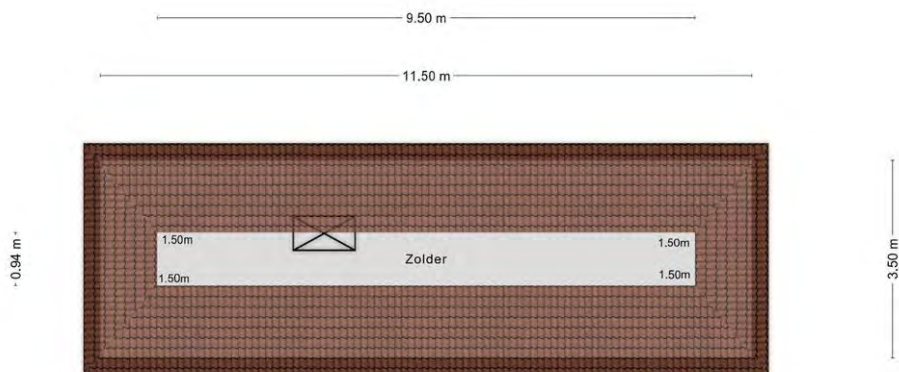


Plattegrond



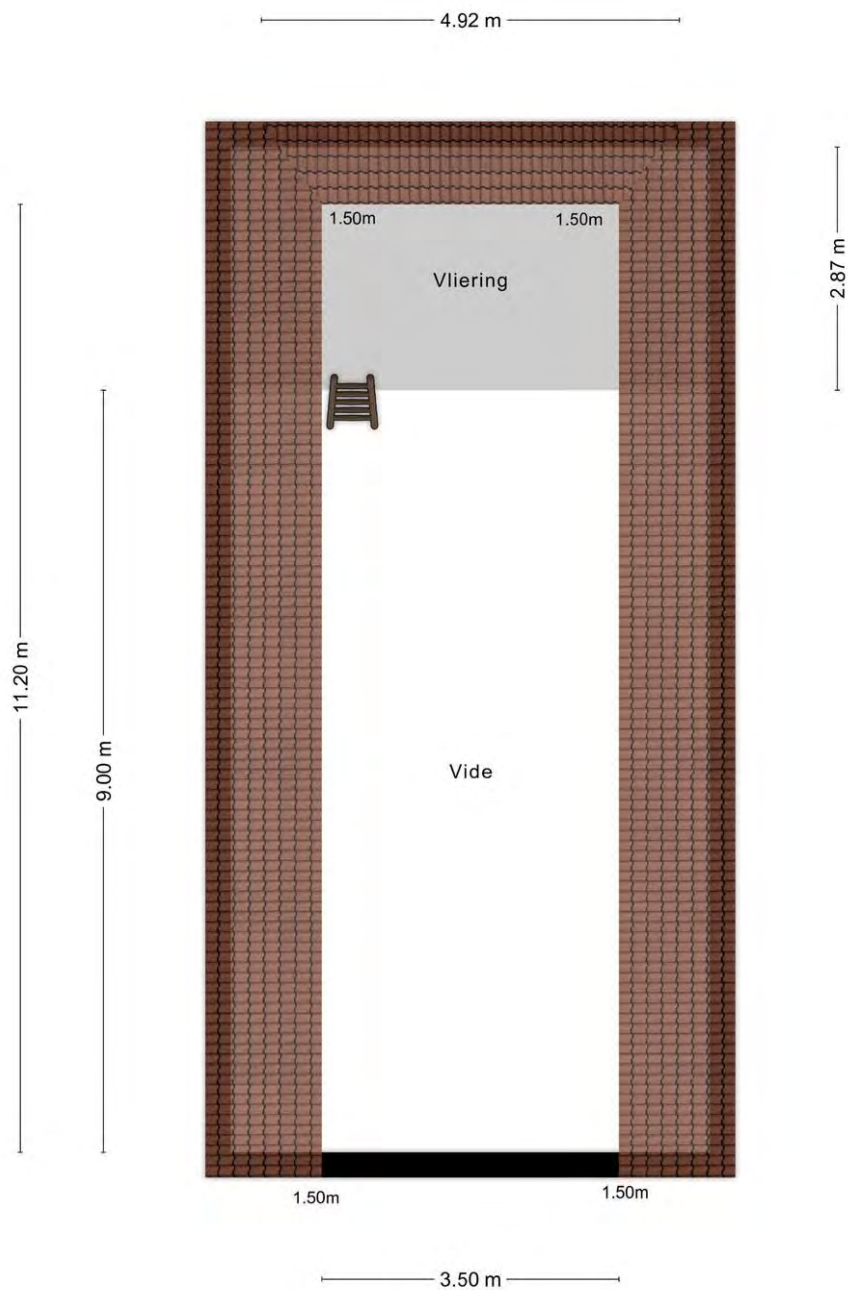
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



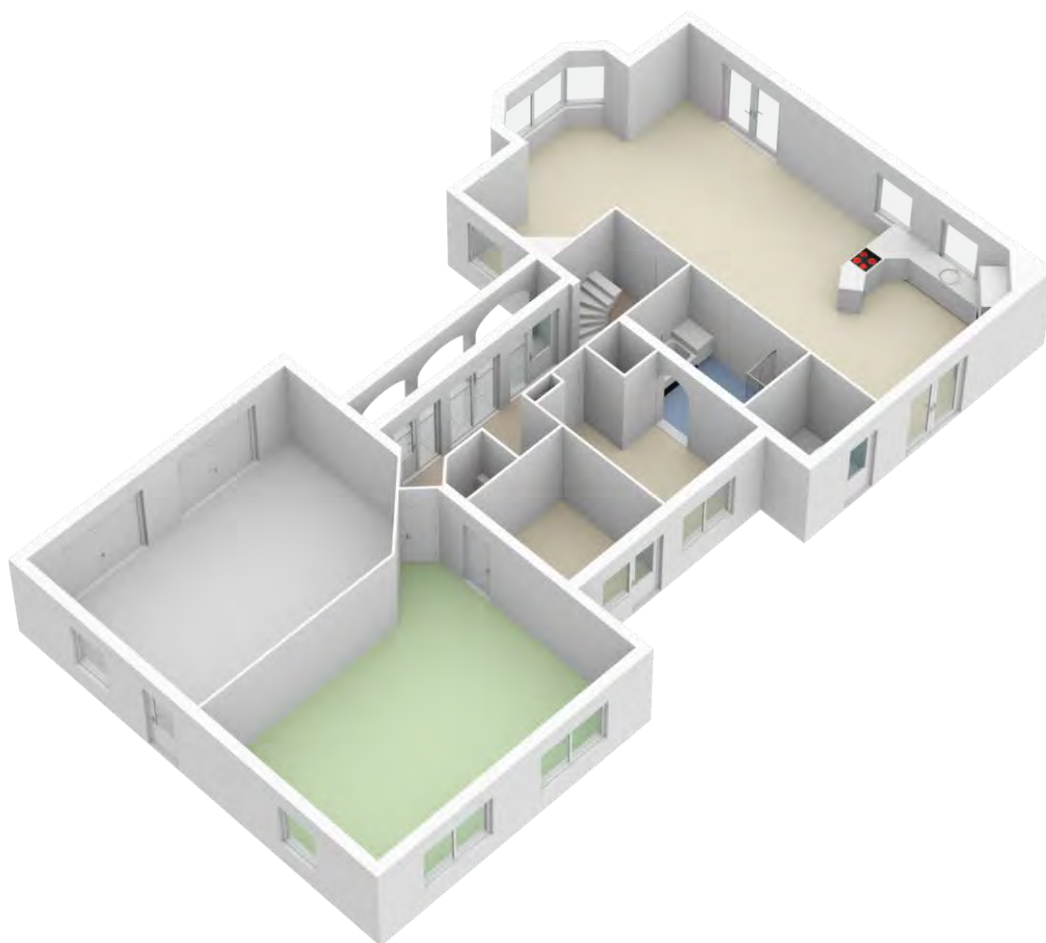
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

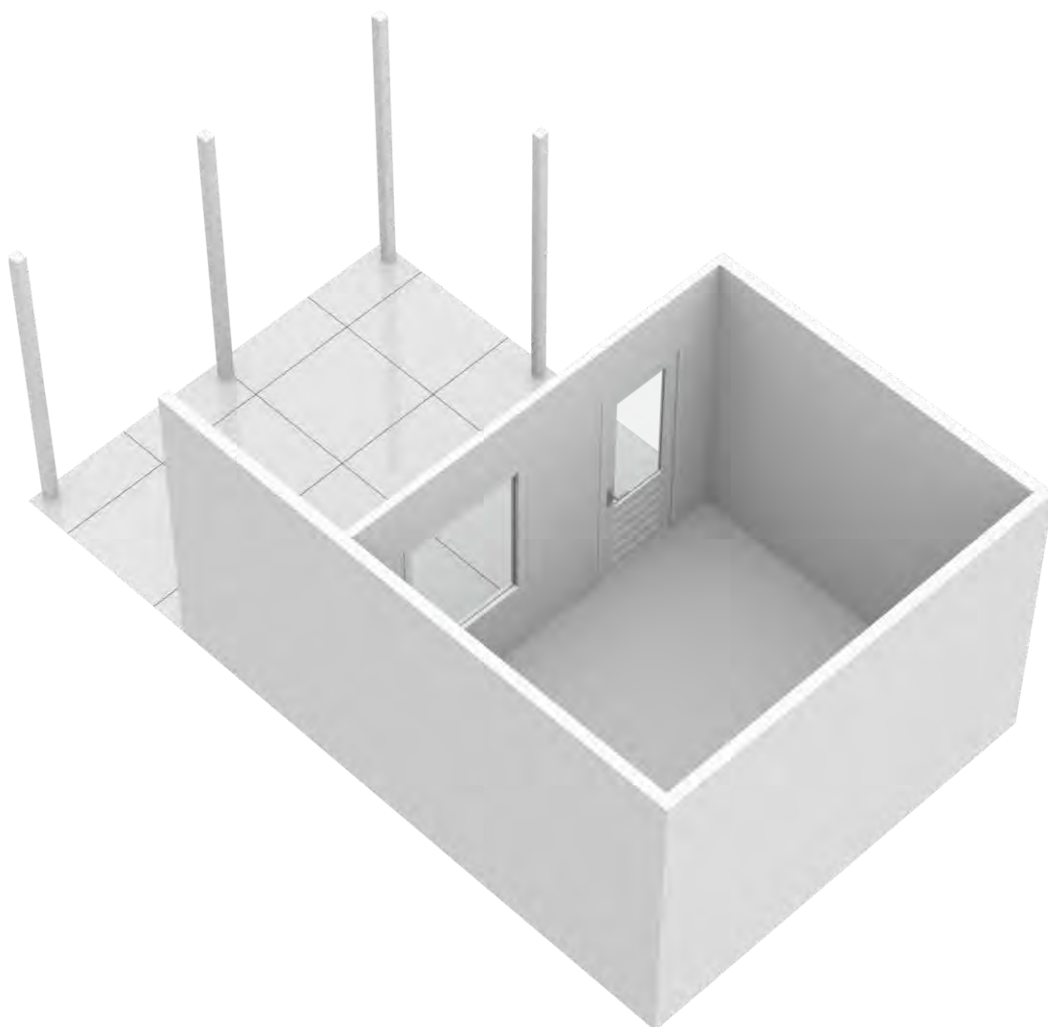


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

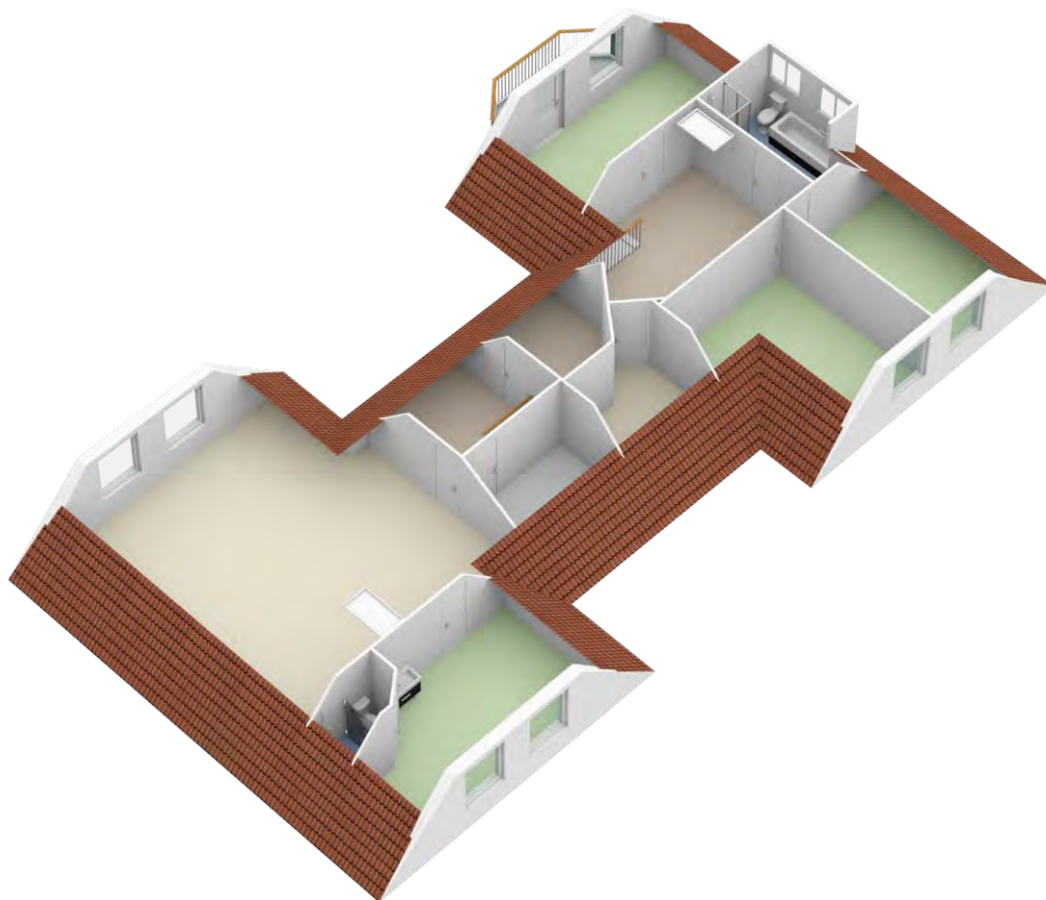
Plattegrond



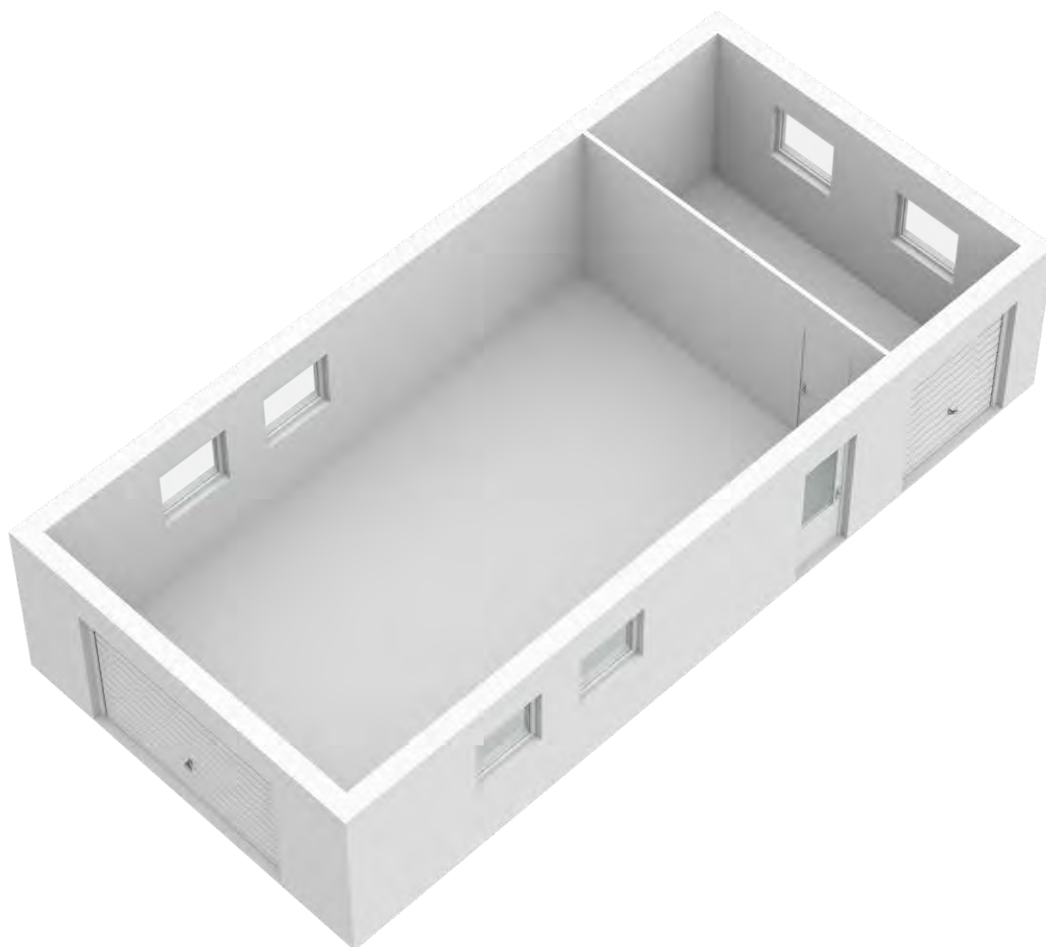
Plattegrond



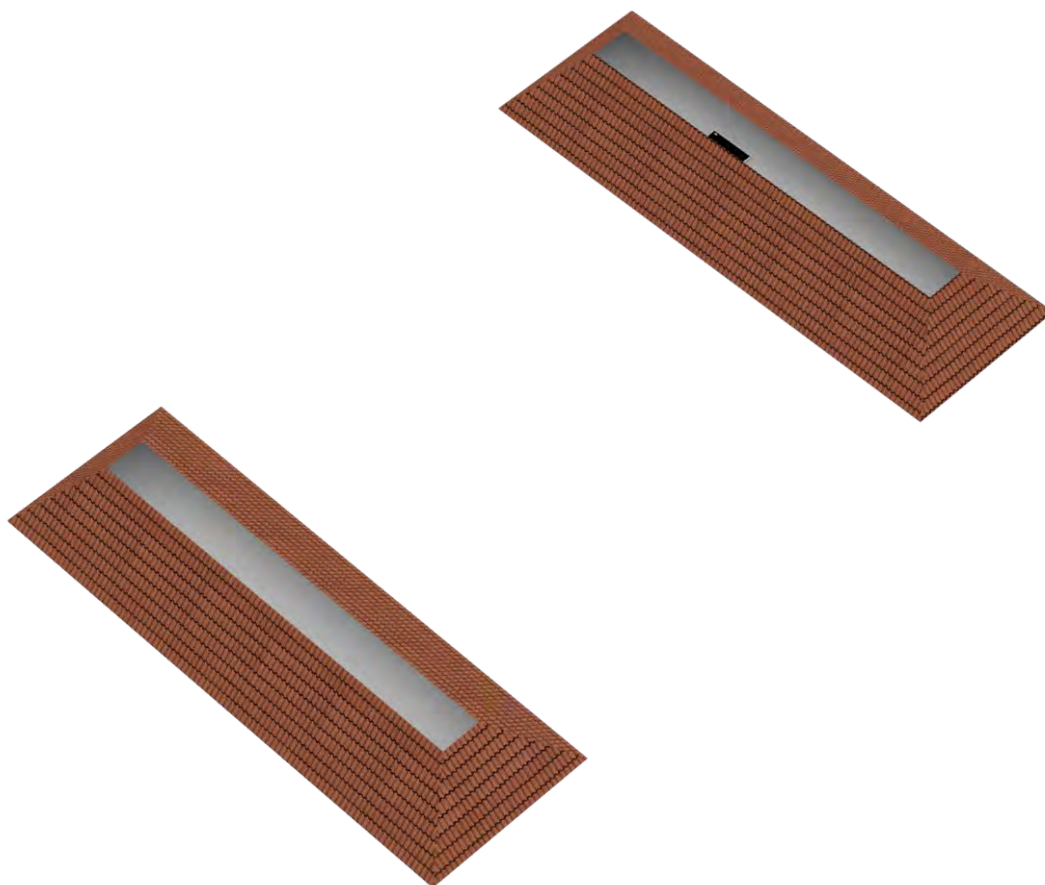
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

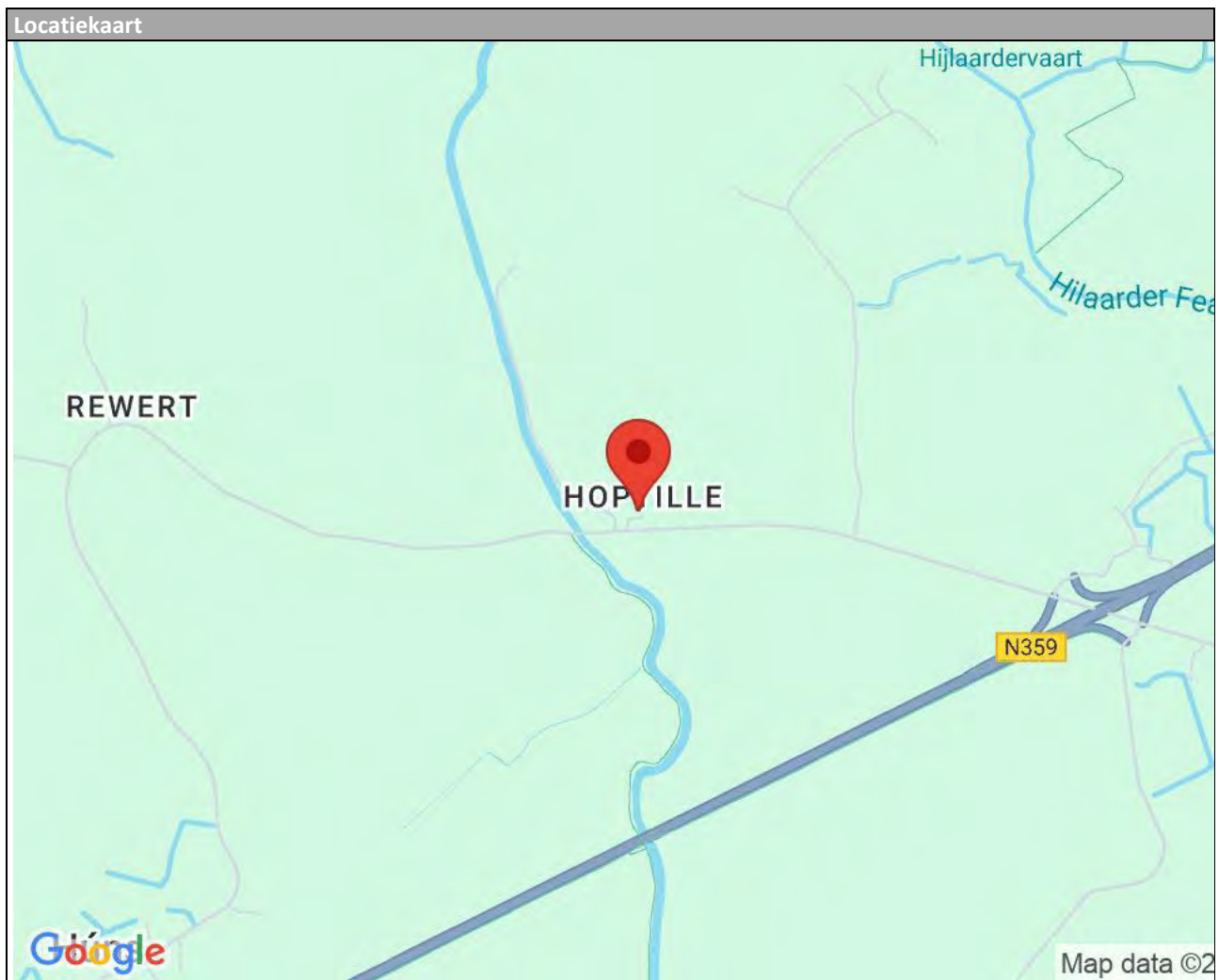


Plattegrond



Locatie

Adres gegevens	
Adres	Hoptille 4 a
Postcode / plaats	9027 BA Hilaard
Provincie	Friesland





VEEL GESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, 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.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollega, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als



eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Waarborgsom

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 6 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

De kosten koper

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.