

# Gezinswoning met zonnige tuin



BOLSWARD | Rinck Baukesstraat 8

vraagprijs € 350.000 k.k.



**VAN LELYVELD**  
**MAKELAARDIJ**

[info@vanlelyveldmakelaardij.nl](mailto:info@vanlelyveldmakelaardij.nl)  
[www.vanlelyveldmakelaardij.nl](http://www.vanlelyveldmakelaardij.nl)

# Vind de woonbeleving die past bij uw woonwensen

Voor u ligt de brochure over het woonhuis welke uw interesse heeft gewekt.

In deze brochure treft u informatie aan over de woning compleet met foto's, kadastrale kaart, de lijst van zaken (indien van toepassing) en enige informatie aangaande het kopen van een woning.

Voor de juiste indruk is een bezichtiging van groot belang. Een woning moet je beleven om het warme thuis gevoel te ervaren. Tijdens een bezichtiging laten we u zien wat de mogelijkheden zijn en welke woonbeleving de woning biedt.

Uiteraard zijn wij benieuwd naar úw beleving van de woning. Nadat u de woning voor de eerste keer heeft ervaren is het soms prettig om een 2e bezichtiging te hebben. Tijdens deze ronde is de woning en de route u al aardig bekend en is er ruimte om op andere zaken te letten.

Bij een 2e bezichtiging is het verstandig om deze te plannen op een ander tijdstip op de dag.

Met belangstelling zien wij uit naar uw reactie. We vinden het dan ook prettig als u, ook wanneer het blijkt dat het niet uw droomwoning is, ons hiervan, liefst telefonisch, op de hoogte brengt.



# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2009
Soort:	eengezinswoning
Inhoud:	482 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	136 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	139 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Zonnepanelen:	9 stuks eigen, bouwjaar 2023

# Omschrijving

**GEWAARDEERDE WOONSTAND - KINDVRIENDELIJK - NABIJ CENTRUM & NATUUR - ZONNEPANELEN**

Deze moderne, onderhoudsvriendelijke en energiezuinige gezinswoning, met aangebouwde bijkeuken, staat in de gewaardeerde woonwijk Hartwerdervaart aan de rand van Bolsward, direct nabij uitvalswegen en het stadscentrum. Via een brede steeg is er een achterom. De zonnige tuin is gunstig gelegen op het zuiden en geniet de hele dag zon. Recent is de woning voorzien van 9 nieuwe zonnepanelen (eigen). De woning biedt veel woonruimte en heeft een aangebouwde bijkeuken. Op 1e verdieping 3 ruime slaapkamers en een badkamer. Met een vaste trap is de 2e royale verdieping bereikbaar. Een riante 4e slaapkamer en een extra bergzolder behoort hier tot de mogelijkheden.

Kortom, een riante gezinswoning in een kindvriendelijke woonomgeving.

## **INDELING**

### **BEGANE GROND**

Entree met aansluitend de hal die is ingericht met garderoberuimte, meterkast, toilet met fonteintje en biedt toegang naar de woonkamer. De doorzonwoonkamer is ingericht met de zithoek aan de voorzijde en een tuingerichte eethoek aan de achterzijde. Via de grote raampartijen in de voorgevel is er vrij zicht op het voorliggende openbaar groen en de sportvelden. De openslaande tuindeuren in de achtergevel verbinden het binnen- met het buitenleven. De open keuken is ingericht met een keukenblok in langsopstelling welke is voorzien van diverse inbouwapparatuur te weten een vaatwasmachine, inductiekookplaat en wasemkap. Centraal staat de keukenkast met aldaar een inbouw koelkast en combimagnetron en extra kastruimte. Onder de trap is een ruime voorraadkast die vanuit de woonkamer toegankelijk is.





Daarnaast is de deur naar de afgesloten trapopgang. Vanuit de keuken is de aangebouwde bijkeuken toegankelijk met een tuindeur. De verwarmde bijkeuken biedt ruimte voor het stallen van fietsen en bergruimte. De vloer op de begane grond is bedekt met een neutrale laminaat vloer en in de bijkeuken bedekt met vinyl.

### **1e VERDIEPING**

Centraal is de overloop die toegang biedt tot de 3 slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers genieten van hoogopgetrokken gevels, door de rechte wanden ontstaat er veel ruimte. Aan de voorzijde is de slaapkamer verrijkt met een frans balkon. Daarlangs is er vrij zicht op het voorliggende grasveld en de sportvelden. De kunststof kozijnen zijn compleet met draaikiepramen. Aan de voorzijde is de badkamer gesitueerd die is ingericht met een inloopdouche, wastafel, 2e toilet en een aansluiting voor een ligbad. Langs het dakvenster valt het daglicht binnen en is er daarlangs ook extra te ventileren.

### **2e VERDIEPING**

Via de vaste trap is de 2e verdieping bereikbaar. Deze ruimte is nu nog een open ruimte met de opstelplaats voor de CV ketel, omvormer, wasmachine en de droger opstelling. Onder de knieschotten is bergruimte gecreëerd. Eenvoudig kan deze verdieping worden ingericht met een 4e slaapkamer en indien gewenst met een extra bergzolder.

### **TUIN**

De tuin aan de voor- en achterzijde zijn onderhoudsvriendelijk ingericht. Aan de voorzijde is de tuin ingericht als siertuin met een bestraat pad naar de voordeur en grenzend aan de woning een klein terras. Aan de achterzijde is de tuin voorzien van bestrating en langs de erfafscheiding staan degelijke schuttingen en enkele borders. Via een brede steeg is er een achterom. De achtertuin heeft een gunstige zonnestand en is met de openslaande tuindeuren in de achtergevel een waardevol verlengde van het wonen. Al in de vroege ochtend uren tot in de avond geniet u hier van de zon. Volop genieten van het buitenleven.





### **ALGEMEEN**

- Bouwjaar 2009
- Goed onderhouden woning
- Onderhoudsvriendelijke materialen
- 9 Zonnepanelen (geplaatst in 2023)
- Totaal 4 (slaap)kamers op de verdiepingen
- Complete badkamer met aansluiting voor een ligbad
- Zonnige achtertuin met een achterom via een brede steeg
- Kindvriendelijke woonomgeving met plantsoen aan voorzijde
- Gelegen nabij het centrum & een prachtig natuurlijk wandelgebied

Alleen een bezichtiging geeft u de juiste indruk!

Bezichtigingen uitsluitend via de makelaar.













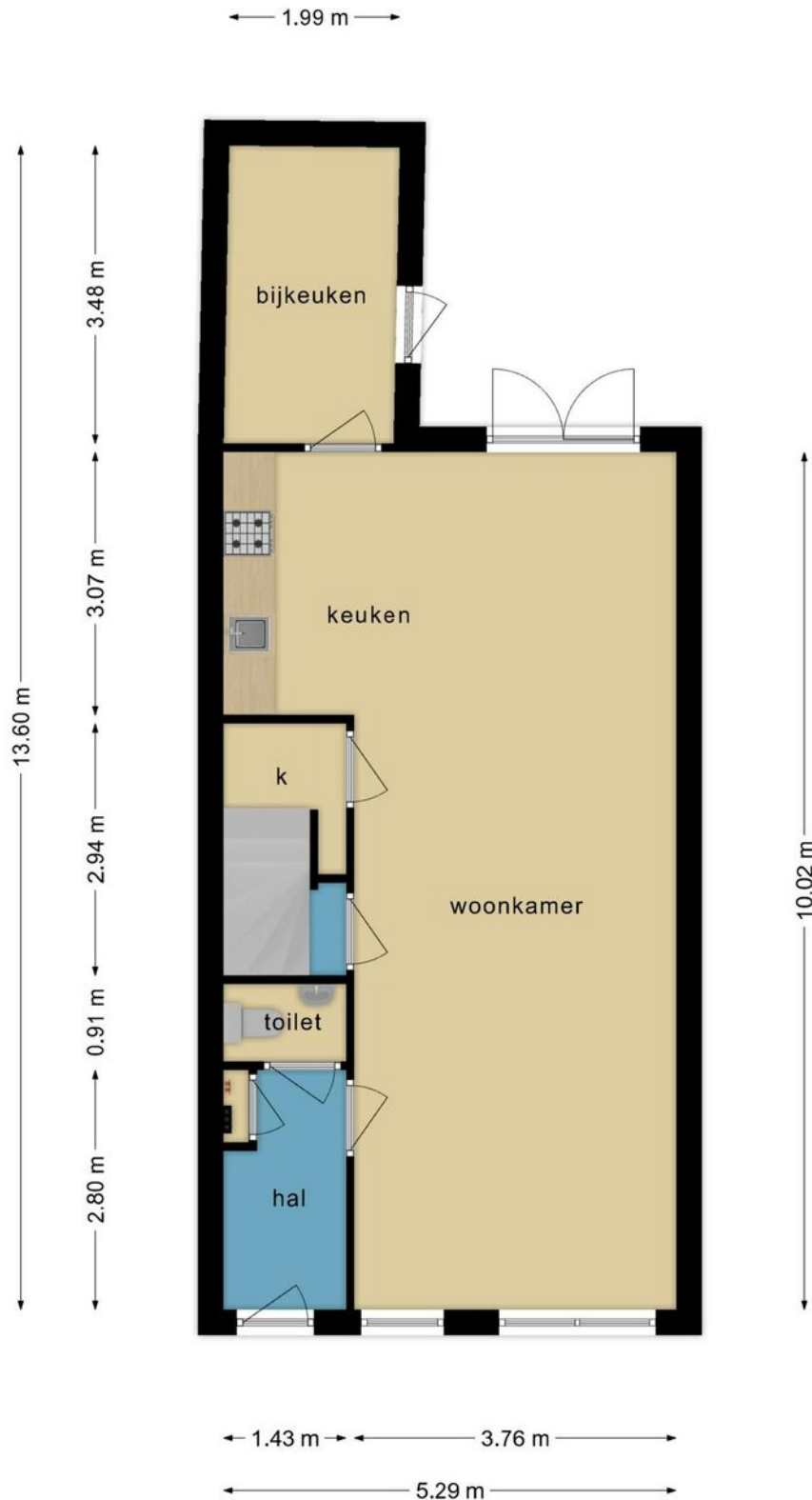






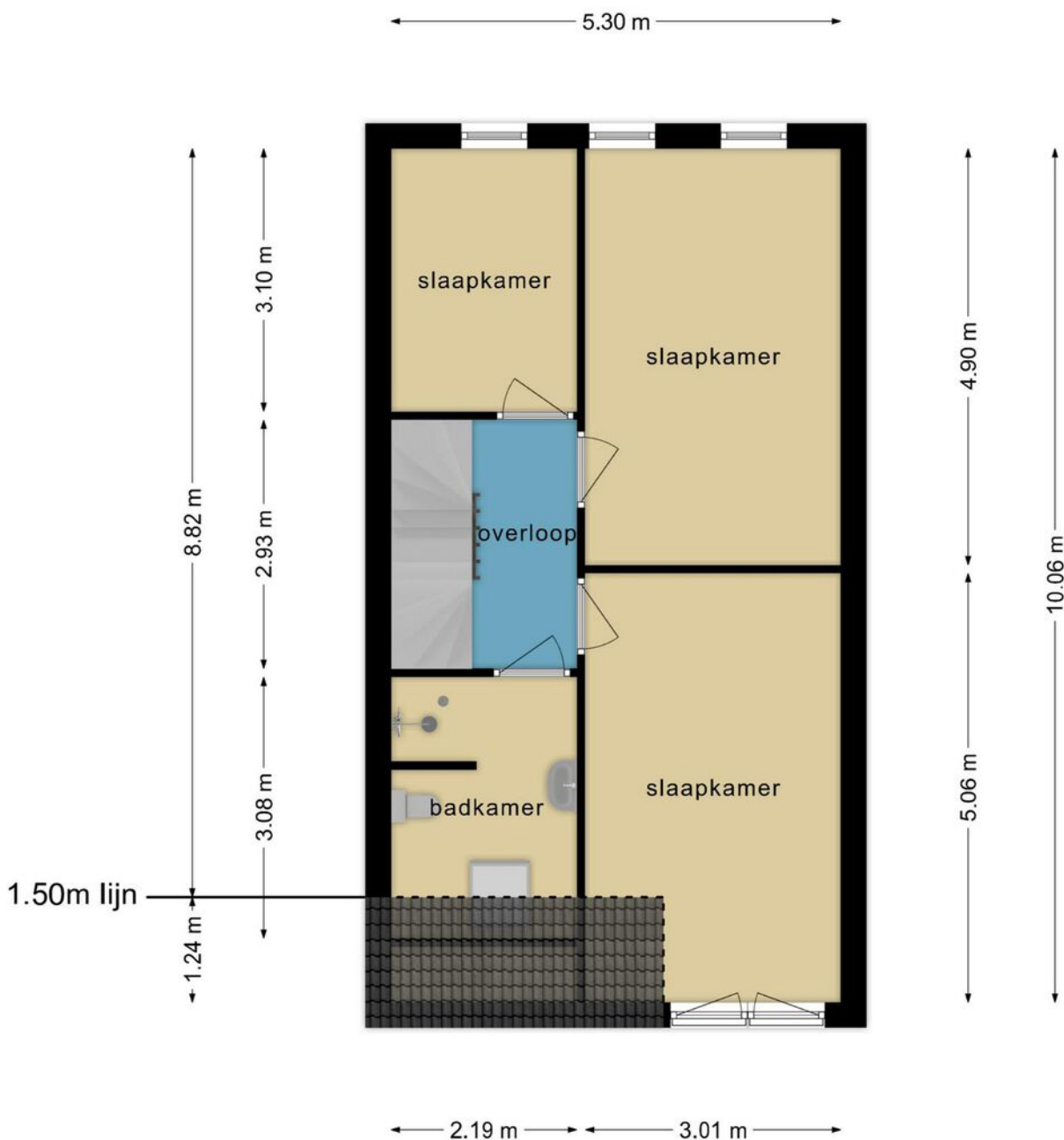


# Plattegrond



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

# Plattegrond

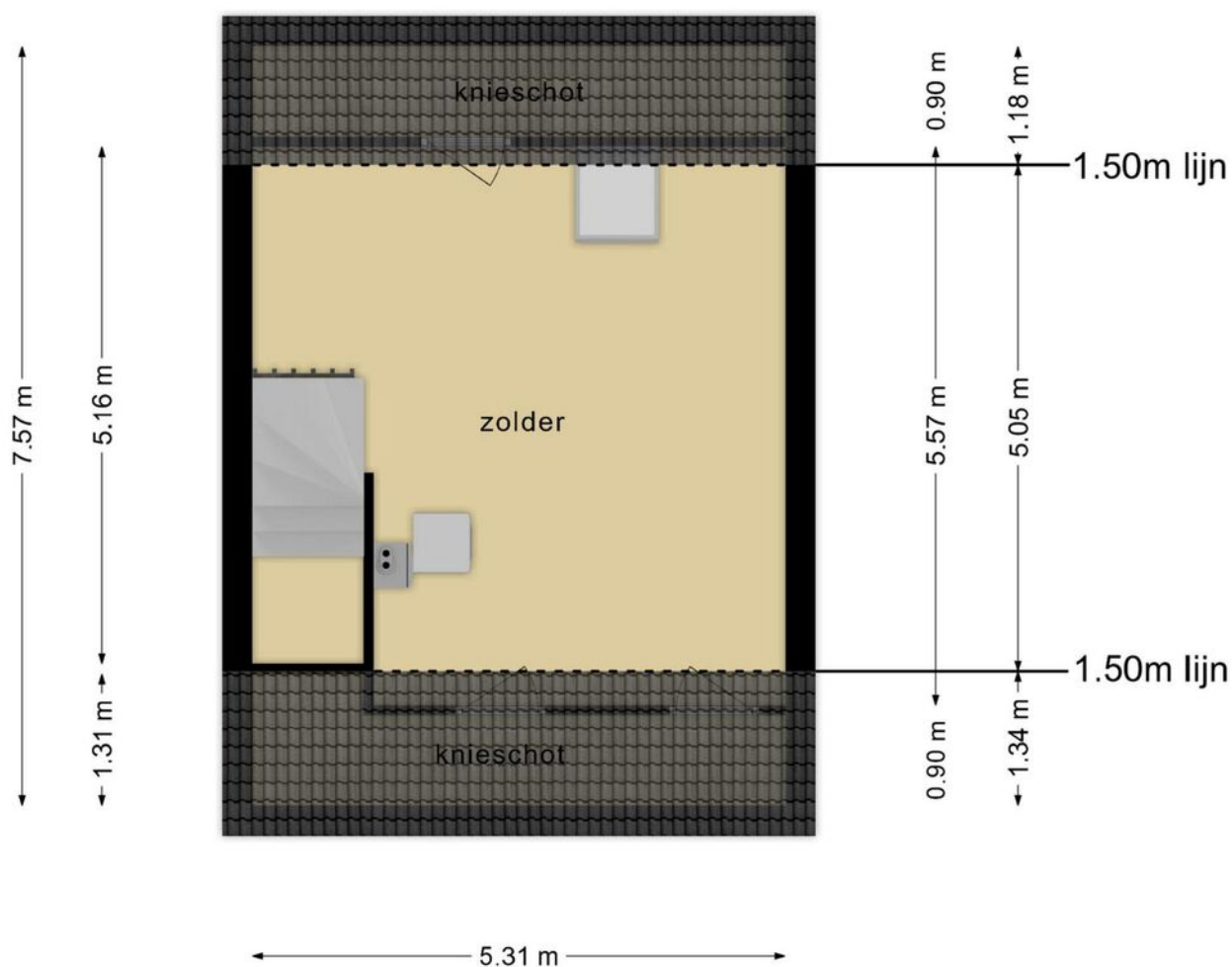


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**





# Plattegrond



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

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
- lamellen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat			X
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

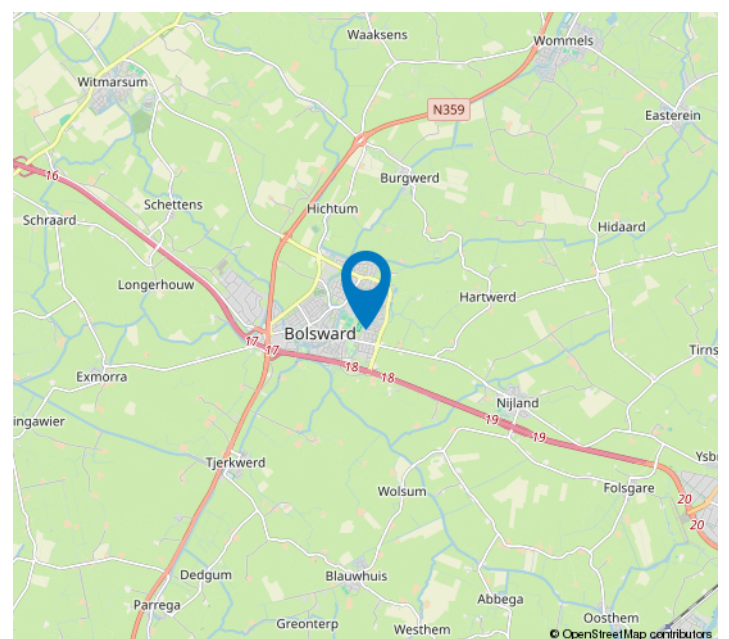
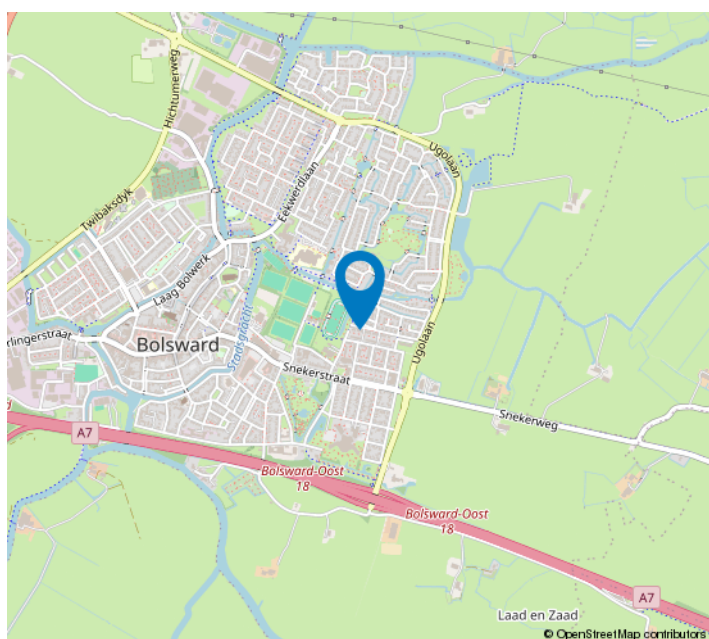
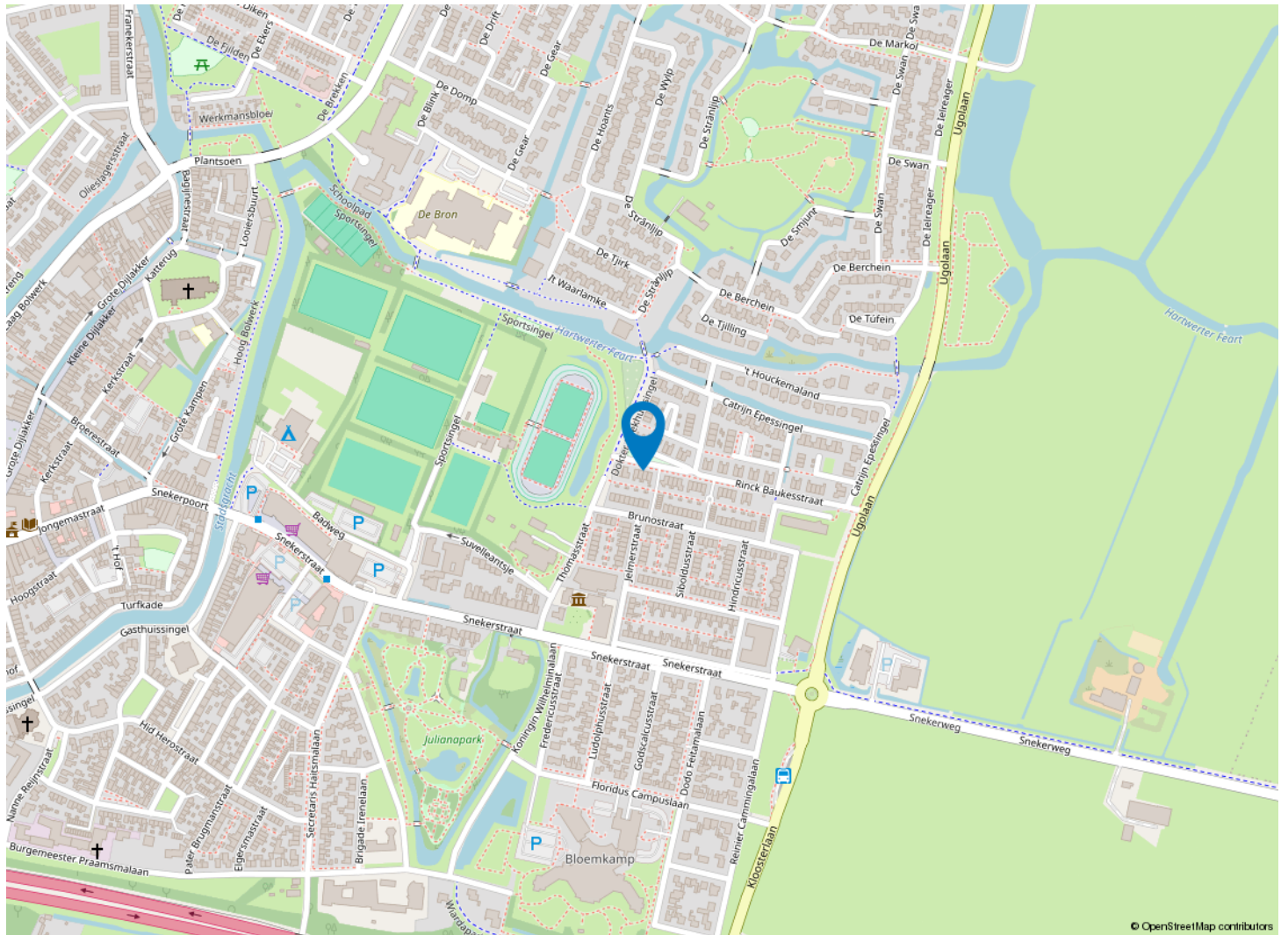
Uw referentie: ---



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 maart 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bolsward</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 8119</p>	
---	--	---

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.

# Locatie op de kaart



# Wonen in Bolsward

Bolsward is een van de elf steden van Friesland en is gelegen in de gemeente Súdwest-Fryslân. De stad telt ca. 10.085 inwoners. Gunstig is Bolsward gelegen aan de A7, de N359 en op een korte rij-afstand van de Afsluitdijk.

Bolsward telt 10-tallen rijksmonumenten en 75 gemeentelijke monumenten. Deels is de stad een beschermd stadsgezicht. Het sierlijke stadhuis markeert Bolsward. Het Julianapark is het stadspark, een prachtige omgeving om te wandelen. Bolsward is onder meer bekend van de jaarlijks terugkerende festiviteiten waaronder; de Fietselfstedentocht, Heamiel, BOLStjurrich en Bolletongersdei.

De stad telt 9 woonwijken en 5 industrieterreinen. Er zijn 4 basisscholen, te weten De Opbouw en De Bliker (openbaar), Sint Maartenschool (Roomkatholiek) en CBS de Bron (Protestants-christelijk). Het Marne College biedt scholing voor het voortgezet onderwijs. Op sportief gebied zijn er diverse sportverenigingen en sportscholen. Het gezellige stadscentrum biedt een diversiteit aan winkels, boutiques en gezellige horecagelegenheden.

Kortom, mooi wonen in Bolsward!



# Extra verkoopinformatie

## **Koopakte**

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

## **Ontbindende voorwaarde financiering**

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering wordt een termijn van 4 weken gehanteerd (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## **Waarborgsom/bankgarantie**

In de koopovereenkomst wordt opgenomen dat de koper een waarborgsom of bankgarantie, ten bedrage van 10% van de koopsom, dient te storten op de derdenrekening van de betrokken notaris. Deze waarborg/bankgarantie vormt een onderdeel van de hypotheek en dient uiterlijk 2 weken, na verval van de ontbindende voorwaarde, inzake financiering, bij de notaris gesteld te zijn.

## **Mededelingsplicht verkoper**

De verkoper heeft een mededelingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden waarvan verkoper op de hoogte is, maar welke niet direct zichtbaar zijn.

## **Onderzoek plicht**

De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht. Dit betekent dat de koper zelfonderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoek plicht betreft, raden wij u aan een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Voor bestaande woningen geldt dat de bouw-kwaliteiten niet kunnen worden vergeleken met de bouwqualiteiten van een nieuwbouwwoning. Hiervoor neemt Van Lelyveld Makelaardij een ouderdomsclausule op in de koopakte.

## **Asbest**

Voor woningen, gebouwd tot bouwjaar 1993, waren asbesthoudende bouwmaterialen toegestaan. In woningen tot deze leeftijd kunnen dan ook asbesthoudende stoffen voorkomen, wel of niet direct met het oog waarneembaar. Van Lelyveld Makelaardij neemt in de koopakte de asbest-clausule op, die de verkoper vrijwaart voor alle aansprakelijkheid inzake het voorkomen van asbesthoudende materialen. Voor het verwijderen van asbest, dienen op grond van milieuwetten, speciale maatregelen getroffen te worden.



# Extra verkoopinformatie

## **Erfdienstbaarheden**

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden deze als bijlage behorend bij de koopovereenkomst, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## **Voorbehoud**

Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij, noch de eigenaar van dit woonhuis, enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

## **Energielabel**

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een definitief energielabel overhandigen, tenzij dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

## **Meetinstructie**

De Meetinstructie sluit verschillen inmeetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580.

## **Schriftelijkheidsvereiste**

Alle, door Van Lelyveld Makelaardij en verkoper, verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg, dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## **Drie dagen bedenktijd voor de koper**

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen beide partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van de kopie van de koopovereenkomst, wordt aangemerkt als terhandstelling daarvan aan de koper.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn.





# Heeft u interesse?

## **EEN EIGEN HUIS.....**

is daar waar we het gevoel van thuis zijn beleven.

**Thuis is waar we herinneringen maken, geschiedenis schrijven én de toekomst vormgeven.**

**Van Lelyveld Makelaardij gedreven door passie!**



## **VAN LELYVELD MAKELAARDIJ**

Terp 50  
8731 BA Wommels

0515-521041  
info@vanlelyveldmakelaardij.nl  
www.vanlelyveldmakelaardij.nl

