

# BUITENGEWOON & UNIEK WONEN



WORKUM | Sud 111

vraagprijs € 450.000 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

De twee witte achtergevels  
behoren bij elkaar

Wonen aan het vaarwater  
(staande mastroute)

Bouwjaar:	1731
Soort:	eengezinswoning
Inhoud:	424 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	114 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	285 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte:	12 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	15 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel en houtkachel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas (behoudens was achterdeur en ruitje in wasruimte)

# Omschrijving

KARAKTERISTIEK - VERRASSEND - WONEN AAN VAARWATER - ZONNIGE ACHTERTUIN - SFEERVOL

Nabij het centrum van Workum, staat het karakteristieke en verrassende woonhuis. Kenmerkend is de sierlijke klokgevel met geornamenteerde deklijsten en een alliantiewapen in de bekroning. Sierlijke muurankers, omlijstingen en fraai metselwerk met knipvoeg, maken het geheel tot een statig voorkomen. Aan de achterzijde is een verrassend diepe achtertuin gelegen aan het doorgaande vaarwater (staande mastroute). Over de volle breedte van het perceel is een aanlegsteiger met een royaal terras. Vanuit de stoel heerlijk genieten van de watersportperikelen én de activiteiten bij de brug. Er is altijd een onderwerp van gesprek, immers de beste stuurliu staan aan wal. De woning is de afgelopen jaren flink onderhanden genomen, waarbij wooncomfort is ingebracht met het behoud van de karakteristieke elementen. Op de verdieping zijn 2 slaapkamers van mooi formaat en een complete badkamer. Een kleintje Toscane, compleet met twee prachtige druivenstruiken, is er gecreëerd tussen de woning en de stenen schuur. Een heerlijke plek om daar al in de ochtend te kunnen genieten van een beschutte plek in de zon. Grenzend aan de stenen schuur is een ruime en gezellige overkapping gemaakt met een buitendouche en een pizzaoven.

Kortom, bijzonder sfeervol wonen én aan het vaarwater in het gezellige stadscentrum van Workum.







## INDELING

### BEGANE GROND

Aan de voorzijde is de entreepartij met aansluitend de lange gang die toegang biedt tot de aangrenzende hal en de trapopgang naar de verdieping. De lange gang, met hoog balkenplafond, heeft aan weerskanten een lambrisering van origineel authentiek aardewerk en de vloer is bedekt met de originele plavuizen. De aangrenzende hal biedt toegang naar de woonkamer, het toilet compleet met fonteintje, de wasruimte en naar de achtertuin. De tuindeur zit in het verlengde van de lange gang. Aan de voorzijde is de woonkamer gesitueerd met eveneens een balkenplafond. De twee grote raamkozijnen in de voorgevel hebben een mooie roede verdeling en sierblinden. Aan de achterzijde is een groot raamkozijn waarlangs er zicht is op de diepe achtertuin. Centraal staat de houtkachel met daarachter een groot en origineel tegelplateau. Met twee treden niveau verschil is de tuingerichte woonkeuken met openslaande tuindeuren. De huidige eigenaren hebben de verdiepingvloer verwijderd en het open gelaten tot aan de nok. Door de vele raampartijen in deze woonkeuken valt er veel daglicht binnen. Het keukenblok in U-opstelling is voorzien van diverse inbouwapparatuur te weten een vaatwasmachine, fornuis met oven en daarboven de wasemkap en een koelkast. Het geheel is afgewerkt met een betonnen aanrechtblad. Vanuit de tuingerichte woonkeuken is de achtertuin bereikbaar met een beschutte overdekte buitenruimte. Onder de overkapping tussen de woning en de schuur groeien twee prachtige druivenstruiken onder het deels beglaasde dak. Een heerlijke plek waar u al snel kunt genieten van het buitenleven en daarmee een fantastisch verlengde van het wonen.

### 1e VERDIEPING

Centraal is de overloop met vaste kastruimte achter de paneeldeuren en aangrenzend twee slaapkamers en een badkamer. De ouderslaapkamer is aan de voorzijde gesitueerd met een groot sierlijk raampartij. De slaapkamer aan de achterzijde biedt vrij zicht over de tuin en het vaarwater. Beide kamers zijn royaal en bieden ruimte voor een groot 2 persoons bed. Heel sfeervol is op de slaapkamers de houten dakconstructie in het zicht gehouden en open gelaten tot aan de nok. Daarmee ontstaat er een extra ruimtelijke beleving. Het dak is van binnenuit voorzien van isolatie.

### TUIN

De achtertuin is verrassend diep, zonnig en is aan het vaarwater gelegen. Stijlvol is de tuin aangelegd met sierbestrating, diverse zitgelegenheden, borders omheind met degelijke cortenstalen opstaande randen, gazon met diverse (fruit)bomen en een slingerpaadje naar het terras aan het water.





Grenzend aan de woning is een bestraat terras, waarbij de ruimte tussen de woning en het stenen schuur is overkapt. Onder het deels beglaasde dak doen de druivenstruiken het geweldig goed en dragen deze bij aan de Toscaanse sfeer. De witte achtergevels weerkaatsen het licht, dat ook weer ten gunste komt van de licht inval in de woonkamer en -keuken. Authentiek zijn de twee aan elkaar verbonden schuren. De gevels zijn opgetrokken in oude geeltjes, het dak is met planken beschoten en bedekt met originele dakpannen, voorzien van betonvloeren, elektra en de hemelwaterafvoeren zijn uitgevoerd in zink. De deuren zijn nog de originele deuren en in de achtergevel zitten nog de originele houten raamkozijnen. Deze kozijnen komen goed tot hun recht in de aangebouwde overkapping. In de overkapping zit een pizzaoven, een spoelbak en een douchehoek met warm en koud water. Hier kunt u tot in de late avond uren genieten van het buitenleven rondom de houtkachel.

Royaal is het houten vlonderterras aan het vaarwater (staande mastroute). Vandaar af is er prachtig zicht op de voorbijvarende boten en is er vrij zicht op de watersportperikelen rondom de brug. Er is altijd wat te zien en dat biedt genoeg onderwerpen voor gesprek. Over de volle breedte van het perceel is een aanlegsteiger. 's Ochtends kunt u de dag beginnen met een plons in het water en meteen daarna te douchen onder de buitendouche. Een gezonde en frisse start van de dag.

#### **ALGEMEEN**

- Bouwjaar 1731
- Rijksmonument
- Rijk versierde klokgevel
- Authentieke tegelplateau's
- Paneeldeuren en balken plafonds
- Complete en sfeervolle badkamer
- Twee royale slaapkamers op de verdieping
- Sfeervolle overkapping met buitendouche en pizza-oven
- Aanlegsteiger over volle breedte van het perceel (11 meter)
- Diepe en zonnige achtertuin aan vaarwater staande mastroute

Kortom, buitengewoon wonen aan het vaarwater, onderdeel van de Elfstedenroute.

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.



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- op maat gemaakte kapstok gang			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting			X
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
beeld op sokkel		X	
houtkachel buiten		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- pizzaoven			X
- buiten douche			X






# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Workum	
	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 7506	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 januari 2024  
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.







# Wonen in Workum

Mooi wonen in Workum

Workum is gelegen in de Zuidwesthoek van Friesland direct aan het IJsselmeer. Het is één van de oudste stadjes van onze provincie. De oude binnenstad is karakteristiek en sfeervol.

Aan de rand van Workum is It Soal, een prachtig strand voor de badgasten, geliefd bij de kitesurfer en een heerlijke omgeving om te wandelen. Aansluitend aan het strand is een heuse camping waar ook in zomermaanden veel reuring en gezelligheid is.

Workum biedt vele voorzieningen te weten diverse supermarkten, 3 basisscholen, overdekt zwembad, sportterreinen, horeca gelegenheden met gezellige terrassen, musea en mooie winkels. Daarnaast biedt Workum veel werkgelegenheid. De bereikbaarheid is goed met de auto, alsook met het openbaar vervoer, zowel met de bus als met de trein.

Wonen in de zuidwesthoek van Friesland, nabij het IJsselmeer, is goed te combineren met de bedrijvigheid van de Randstad en de lusten van het platteland.

Beleef Workum en je bent verkocht!





# 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 bouwkwaliteiten niet kunnen worden vergeleken met de bouwkwaliteiten 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

