

# Karakteristiek & Uniek woonhuis



FOLSGARE | Tsjaerddyk 51

vraagprijs € 475.000 k.k.



**VAN LELYVELD**  
**MAKELAARDIJ**

info@vanlelyveldmakelaardij.nl  
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:	1848
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	656 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	162 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	208 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	15 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte:	19 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	c.v.-ketel, houtkachel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

# Omschrijving

**KARAKTERISTIEK - SCHOOL & MEESTERSWONING - LEVENSLLOOPBESTENDIG - PRAKTIJKRUIMTE** aan huis

Aan de doorgaande weg van Folsgare staat op een mooie hoeklocatie het voormalige schoolgebouw met daarin de schoolmeesterswoning. Oorspronkelijk is deze vrijstaande woning gebouwd in het jaar 1848. Door de jaren heen is de woning verbouwd, waarbij hedendaags wooncomfort is ingebracht en de originele indeling weer is terug gebracht. Dit karakteristieke woonhuis biedt verrassend veel woonruimte en is daarmee voor vele doelgroepen zeer geschikt. Zo biedt de woning op de begane grond een extra kamer (voormalige klaslokaal), deze kamer kan voor diverse gebruiken worden ingericht denk daarbij aan; slaapkamer, speelkamer, werkkamer, salon, praktijkruimte, atelierruimte, etc. Op de verdieping tellen we in totaal 4 slaapkamers en is er een ruim dakterras. Vanuit de tuingerichte woonkeuken geniet u van prachtige zichtlijnen richting klein vaarwater en de landerijen. Aan de overkant van de straat is er een mogelijkheid voor het aanleggen van een bootje. De woning is geheel goed onderhouden en recent buitenom geschilderd.

## INDELING

### BEGANE GROND

De woning is symmetrisch, waarbij de entree met aansluitend de lange gang in het midden van de woning is. De hal biedt toegang tot de volgende ruimten; de living, slaap-/werkkamer, badkamer, toilet, werkplaats en de open trapopgang naar de verdieping. Links van de hal is de living die is ingericht met een woonkamer met een hoog balkenplafond. In de aangebouwde serre is de tuingerichte eethoek gesitueerd. Half open is de keuken met een keukenblok in hoekopstelling welke is voorzien van diverse inbouwapparatuur te weten; koelkast, vaatwasmachine, fornuis met wasemkap. De woonkamer en de serre genieten van vele mooie raampartijen, allen met roedeverdeling, waarlangs veel daglicht de living binnenvalt.







De openslaande tuindeuren in de serre verbinden het binnenleven met het buitenleven. Aangenaam wordt de living verwarmd, naast de radiatoren, met de houtkachel. Vanuit de keuken is de riante bijkeuken bereikbaar, die is ingericht met een tuindeur, de opstelplaats voor het witgoed en ruimte voor fietsen. Aansluitend is de werkruimte/berging met aldaar de CV opstelplaats. Deze berg-/werkruimte is niet geïsoleerd en verwarmd. Het is een ideale hobbyruimte en deze is eveneens vanuit de hal bereikbaar. Vanuit de hal, met open trapopgang, is er toegang tot het toilet compleet met fonteintje en de badkamer. De badkamer is ingericht met een ligbad, douchehoek en een wastafelmeubel. Aan de voorzijde is de werk-/slaapkamer bereikbaar. Deze kamer heeft eveneens mooie raampartijen en leent zich goed voor meerdere doeleinden, te weten een zitkamer, slaapkamer, werkkamer, praktijkruimte, sport en/of yoga ruimte, speelkamer, etc.

In het jaar 2003 is de woning flink onderhanden genomen door de vorige eigenaren. Ze hebben de originele inrichting teruggebracht, de woning verrijkt met de aangebouwde serre en is er wooncomfort ingebracht. Zo zijn de wanden voorzien van voorzetwanden met isolatie, de kozijnen voorzien van dubbel glas, behoudens de bijkeuken en het bovenlicht boven de voordeur, is het dak van binnenuit na-geïsoleerd en is de dakkapel gerestaureerd. Het dak is bedekt met mat verglaasde dakpannen. De gevels zijn toen gereinigd, geïmpregneerd en voorzien van nieuw voegwerk. Gelijktijdig is de riolering vernieuwd tussen de woning en de straat. Afgelopen jaar is het pand rondom geschilderd.

### **1e VERDIEPING**

Centraal is de overloop die toegang biedt tot de 4 slaapkamers en het dakterras. De slaapkamers zijn allen van mooi formaat, waarvan de ouderslaapkamer beschikt over een wastafelmeubel en extra bergruimte onder het knieschot. De slaapkamer aan de voorzijde is verrijkt met een dakkapel. Een slaapkamer heeft toegang tot een extra bergruimte boven de uitgebouwde serre. Aan de achterzijde is een brede dakkapel waarlangs het ruime dakterras, boven de aangebouwde bijkeuken, toegankelijk is. Het dakterras is stijlvol aangekleed en omheind met een houten planken hekwerk, waardoor het een beschutte privacyrijke zitgelegenheid is met vrij zicht op de naastgelegen kerk én de landerijen.



## **TUIN**

De voorgevel grenst aan de straat en is verrijkt met twee prachtige rozenstruiken. Aan de zijkant van de woning is de zonnige en beschutte tuin gelegen. De sfeervolle tuin is van een bescheiden omvang en is onderhoudsvriendelijk aangelegd. Met de openslaande tuindeuren in de aangebouwde serre is de tuin een waardevol verlengde van het wonen. Grenzend aan de serre is het zonnige terras met vrije zichtlijnen richting klein vaarwater en de landerijen. Heel speels met één traprede niveau verschil, is een knusse zitgelegenheid onder de overkapping. Een gezellige plek waar u tot in de late avond uren kunt genieten van het buitenleven. Naast de serre aan de achterzijde is de toegang naar de bijkeuken, 'het achterom'. Aan de zijkant van de serre en achter de erfafscheiding aan de voorzijde is de tuin bedekt met siergrind. Er is daar een 'smûk' zithoekje gecreëerd omgeven met groen. Een heerlijk plekje voor het lezen van een goed boek. In deze zonnige en beschutte tuin, gelegen op het zuidwesten, is het buiten dan ook de hele dag heerlijk vertoeven.

## **ALGEMEEN**

- Bouwjaar 1848
- Levensloopbestendig
- Vrijstaand & Karakteristiek
- Voormalige school met meesterhuis
- Geheel is verzorgd en goed onderhouden
- Totaal 4 ruime slaapkamers op de verdieping
- Dakterras op de verdieping, stijlvol aangekleed
- Zonnige tuin met vrije zichtlijnen én overkapping

Alleen een bezichtiging geeft u de juiste indruk!

Bezichtigingen uitsluitend via de makelaar.





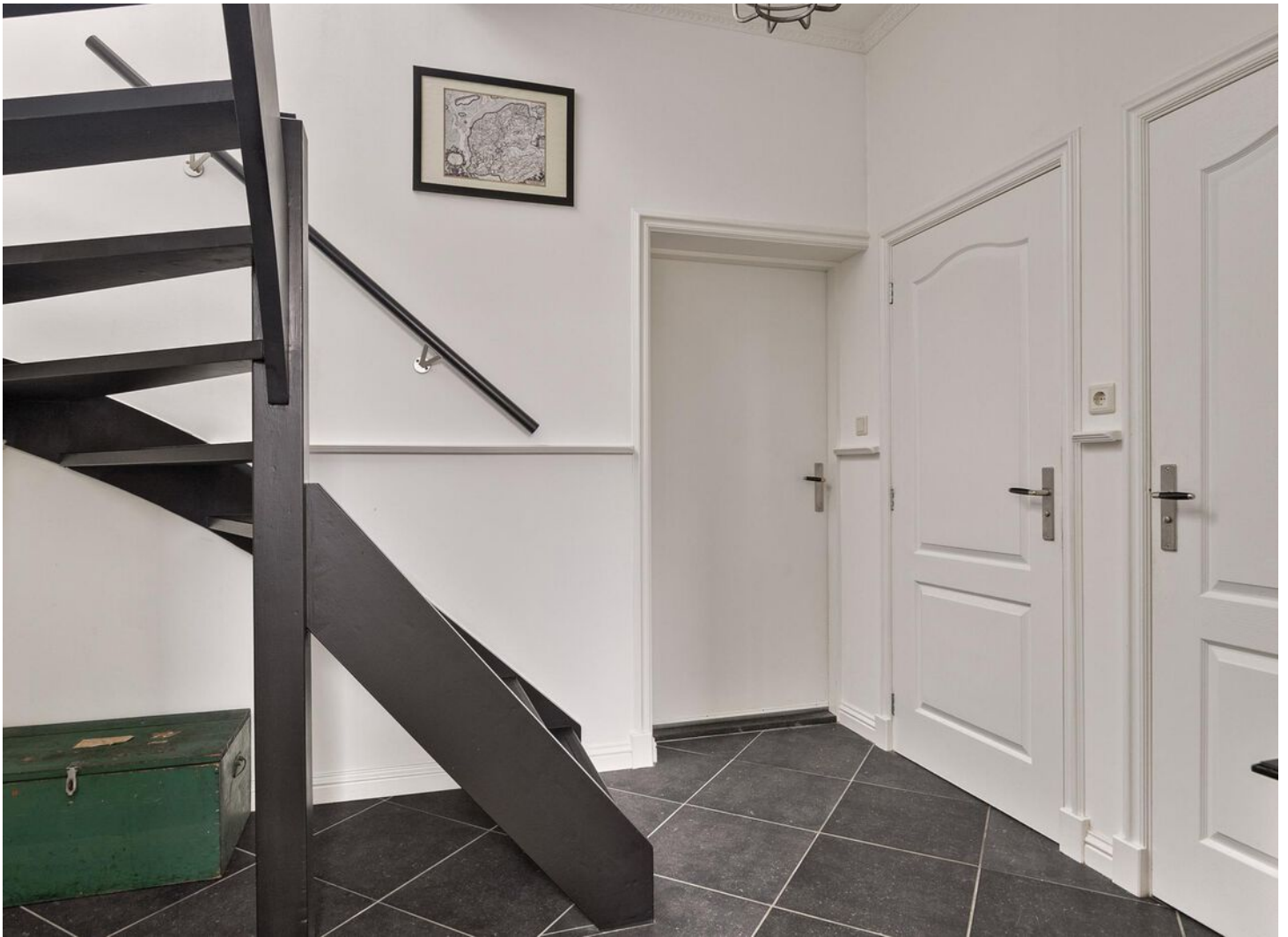




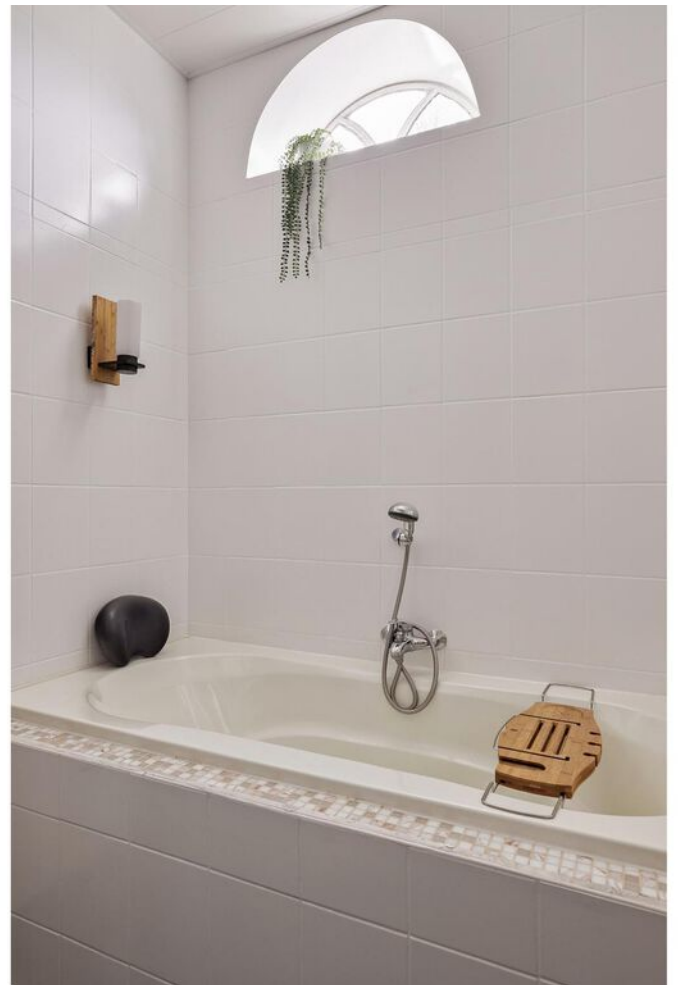


































# Plattegrond



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





# Plattegrond

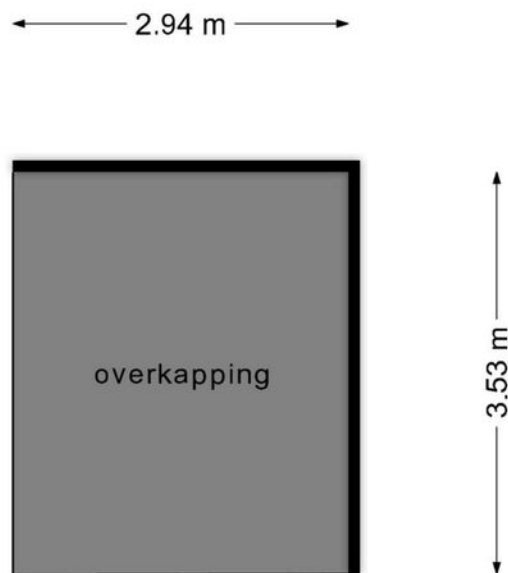


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.





# 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>			
Houtkachel	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Plafond ventilator		X	
Overig, te weten			
- Vast bed op ouderslaapkamer	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Zithoek tuinhuisje	X		
- Containter ombouw	X		



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



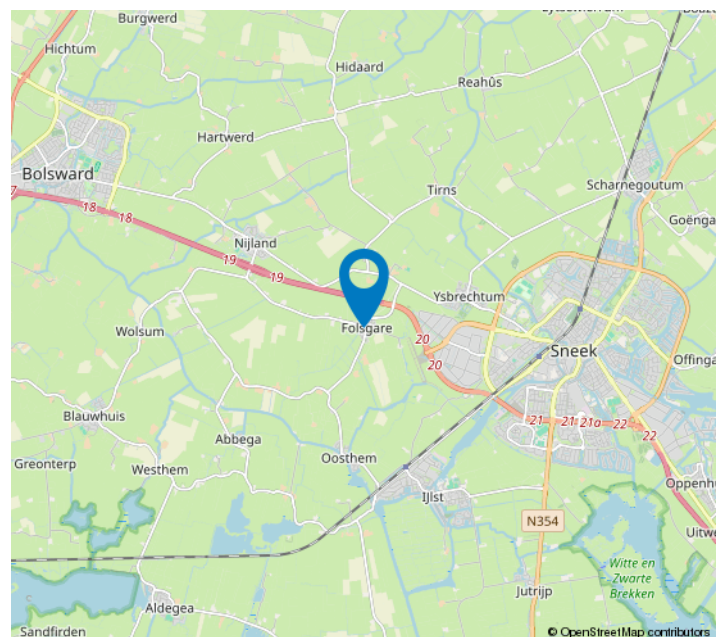
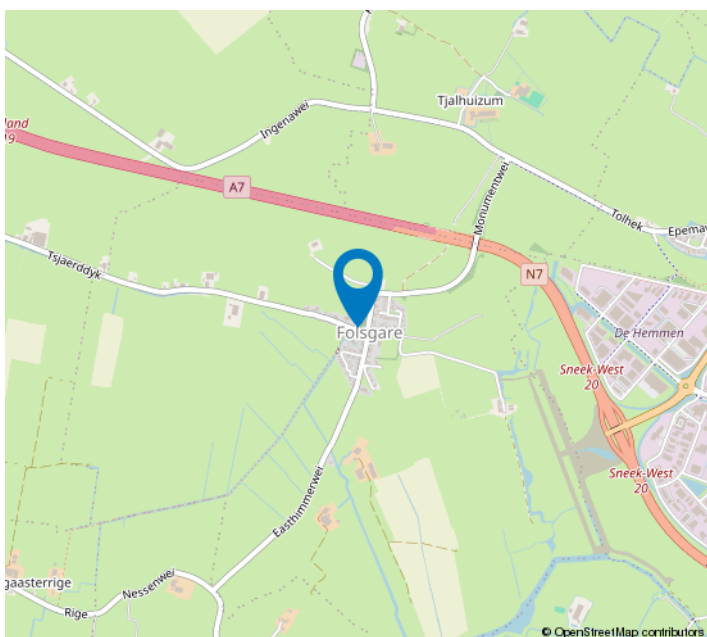
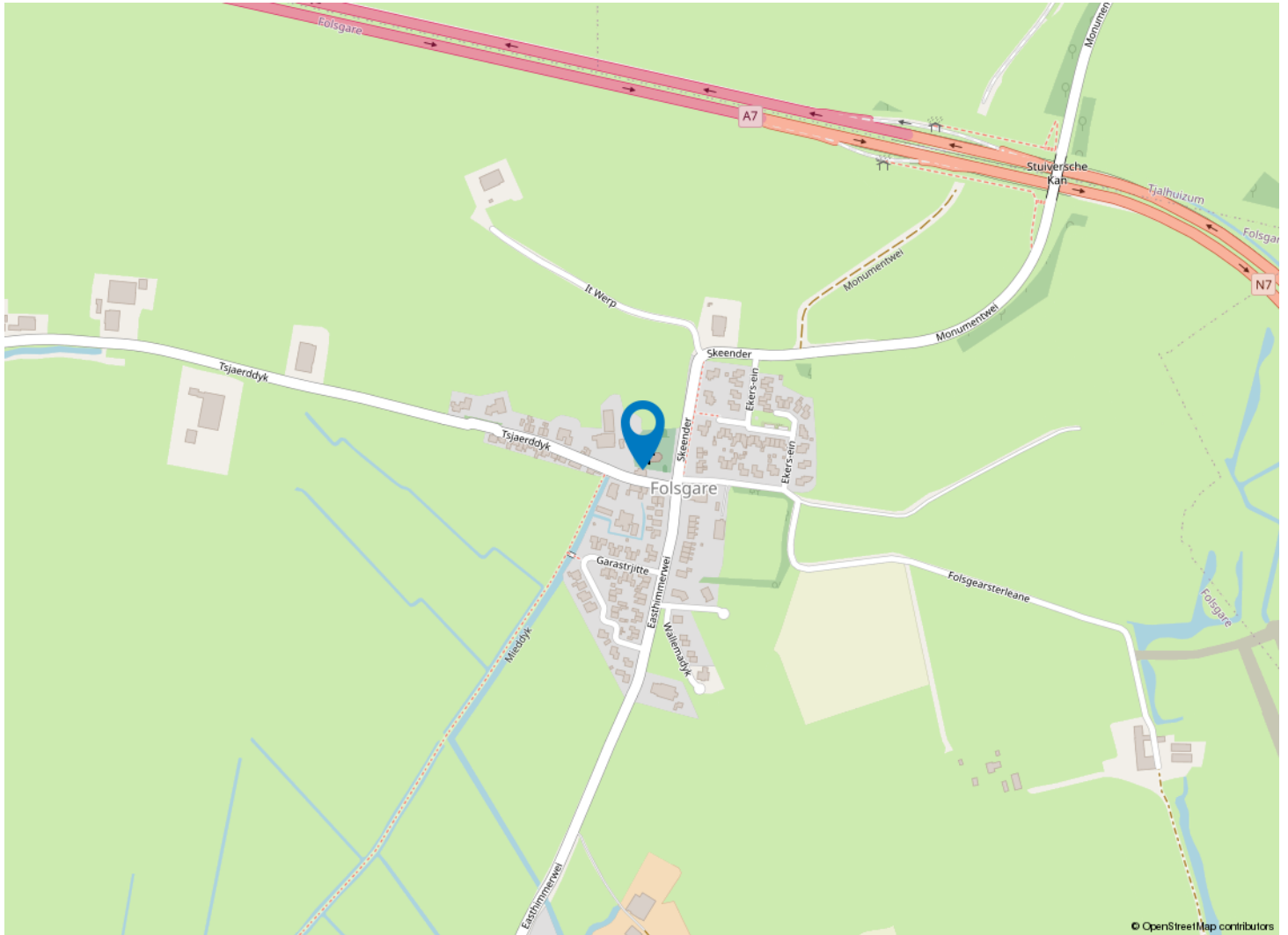
<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Nieuwland Friesland	
— (black line) Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Sectie D	
— (red line) Bebouwing	— (red line) Bebouwing	Perceel 1299	

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 maart 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.



# Locatie op de kaart



# Wonen in Folsgare

Folsgare - Folsgeare

Het terpdorp Folsgare ligt aan de oude Middelzeedijk en gunstige aan de A7, tussen Bolsward en Sneek.

De Tsjærddyk is even na 1100 aangelegd, om het nieuwe land, ondermeer de dorpen Nijland en Folsgare, voor overstromingen te behoeden. Op de kruising van de Tsjærddyk, Jongedyk en de Mieddyk is de dorpskern van Folsgare ontstaan.

Op de terp staat de Laurentiuskerk. Het dorp was lang een kleine kerkbuurt met later een lang lint van boerderijen aan de Tsjærddyk. Het dorp ontwikkelde zich als een komdorp, voornamelijk in de jaren 80 en 90 van de twintigste eeuw.

Folsgare heeft een actief en gezellig verenigingsleven en beschikt een dorpshuis, sportveld met nabij een kinderspeeltuin.

Kortom, mooi wonen in Folsgare.





# 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

