

Gezinswoning & ruime schuur



WINSUM | Pier Winsemiusleane 26

vraagprijs € 245.000 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: | 1954 |
| Soort: | eengezinswoning |
| Inhoud: | 281 m ³ |
| Woonoppervlakte: | 77 m ² |
| Perceeloppervlakte: | 300 m ² |
| Externe bergruimte: | 23 m ² |
| Verwarming: | c.v.-ketel, elektrische verwarming |
| Isolatie: | dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas, bodemisolatie |
| Zonnepanelen: | 8 stuks eigen, 335Wp, bouwjaar 2022 |

Omschrijving

HOOGAFWERKINGSNIVEAU - RUIME SCHUUR - ZONNEPANELEN - KUNSTSTOF KOZIJNEN - ENGERGIELABEL B

Aan een doorgaande straat in Winsum, staat deze goed onderhouden 2/1-kapwoning met een riante houten bergschuur. De woning is de afgelopen jaren geheel onderhanden genomen, waarbij verduurzaming en wooncomfort is ingebracht. De zonnige en omsloten achtertuin biedt veel privacy. Op de verdieping zijn 3 slaapkamers en een nette doucheruimte. Met een vaste trap is de bergzolder bereikbaar. Alle kozijnen zijn uitgevoerd in kunststof, behoudens de voordeur, en voorzien van dubbel glas. Gunstig is de woning gelegen op loopafstand van de basisschool, supermarkt en het busstation. Deze woning heeft een hoog afwerkingsniveau en is IN-STAP-KLAAR.

INDELING

BEGANE GROND

Aan de voorzijde is de entree met aansluitend de hal. De hal is ingericht met de meterkast, toilet, trapopgang, trapkast en biedt toegang tot de open keuken en de doorzonwoonkamer. De keuken geniet van veel daglicht en heeft een leuk smal raampje, waarlangs er zicht is op de oprit en de voorliggende straat. De keuken is ingericht met een keukenblok in hoekopstelling, welke is voorzien van diverse inbouwapparatuur te weten; een inductiekookplaat en de waskap. Vanuit de keuken is de aangebouwde stenen bijkeuken toegankelijk. In de bijkeuken is de opstelplaats voor de CV ketel, witgoed én de vaatwasmachine, koelkast en de magnetron. De bijkeuken is voorzien van een betonvloer, gipsplafonds en kunststofkozijnen v.v. dubbel glas en heeft een loopdeur naar de tuin voor 'het achterom'. De woonkamer geniet aan de voor- en achterzijde van grote raampartijen, waarlangs veel daglicht naar binnenvalt. Naast de radiatoren, wordt de living verwarmd middels 3 infraroodpanelen tegen het plafond. De vloer in de woonkamer, keuken en hal zijn bedekt met een houten vloer.





1e VERDIEPING

Centraal is de overloop met aangrenzend 3 slaapkamers en de doucheruimte. In de zijgevel zit een groot kunststof raamkozijn, daardoor is er veel daglicht op de verdieping. Aan de achterzijde is de royale ouderslaapkamer en een kleinere slaapkamer. Aan de voorzijde is een ruime slaapkamer en de doucheruimte. De doucheruimte is ingericht met een douchehoek en een wastafelmeubel. Middels een radiator en een straalkachel kan de doucheruimte worden verwarmd. Via het draai-/kiepraam valt er daglicht binnen en is er daarlangs natuurlijk te ventileren, naast de mechanische ventilatie. De vloeren op deze verdieping zijn afgewerkt met een nette en neutrale laminaat. De plafonds zijn afgewerkt met gips.

ZOLDER

Via de vaste trap is de bergzolder bereikbaar. Het gehele dak is van binnenuit na-geïsoleerd. Het dak is voorzien van een dakraam. Boven de trap hangt de omvormer. De vloer is afgewerkt met een laminaat.

TUIN

Aan de voorzijde is de tuin onderhoudsvriendelijk en ingericht als siertuin. Naast de woning is een riante oprit die parkeerruimte biedt aan meerdere auto's. Via de brede openslaande houten schuttingdeuren is de achtertuin toegankelijk voor bijvoorbeeld een kar. In de tuin staat een royaal bemeten houten schuur die is voorzien van een betontegelvloer en elektra. Deels biedt de schuur een overkapt terras met sfeerverlichting. De schuur is een fijne berg- en/of hobbyruimte. Achter de achtertuinen loopt een brandgang. Daarmee geniet deze zonnige en omsloten achtertuin veel privacy. Tegen de achtergevel is een bestraat terras. Daarnaast is de tuin ingericht met speelgazon en borders met mooie planten, bomen en heesters.



ALGEMEEN

- Bouwjaar 1954
- Gemoderniseerd
- Nieuw energielabel B
- CV ketel Atag bj. 2022
- 8 Zonnepanelen (eigen)
- Bodemisolatie toegepast
- Dak van binnenuit na-geïsoleerd
- Gevels voorzien van muurisolatie
- Kunststof kozijnen v.v. dubbel glas
- Royale houten schuur/garage v.v. elektra
- Parkeerimte voor meerdere auto op de oprit
- Zonnige en omsloten achtertuin met een achterom

Alleen een bezichtiging geeft u de juiste indruk!

Bezichtigingen uitsluitend via de makelaar.















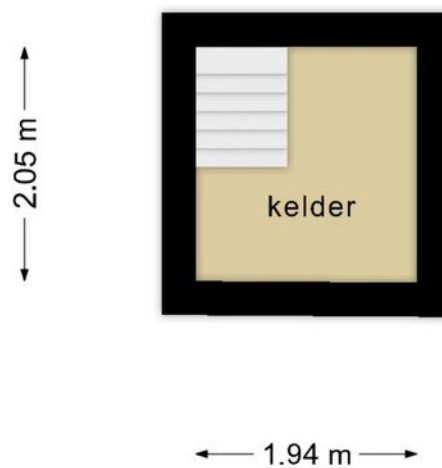
Plattegrond



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

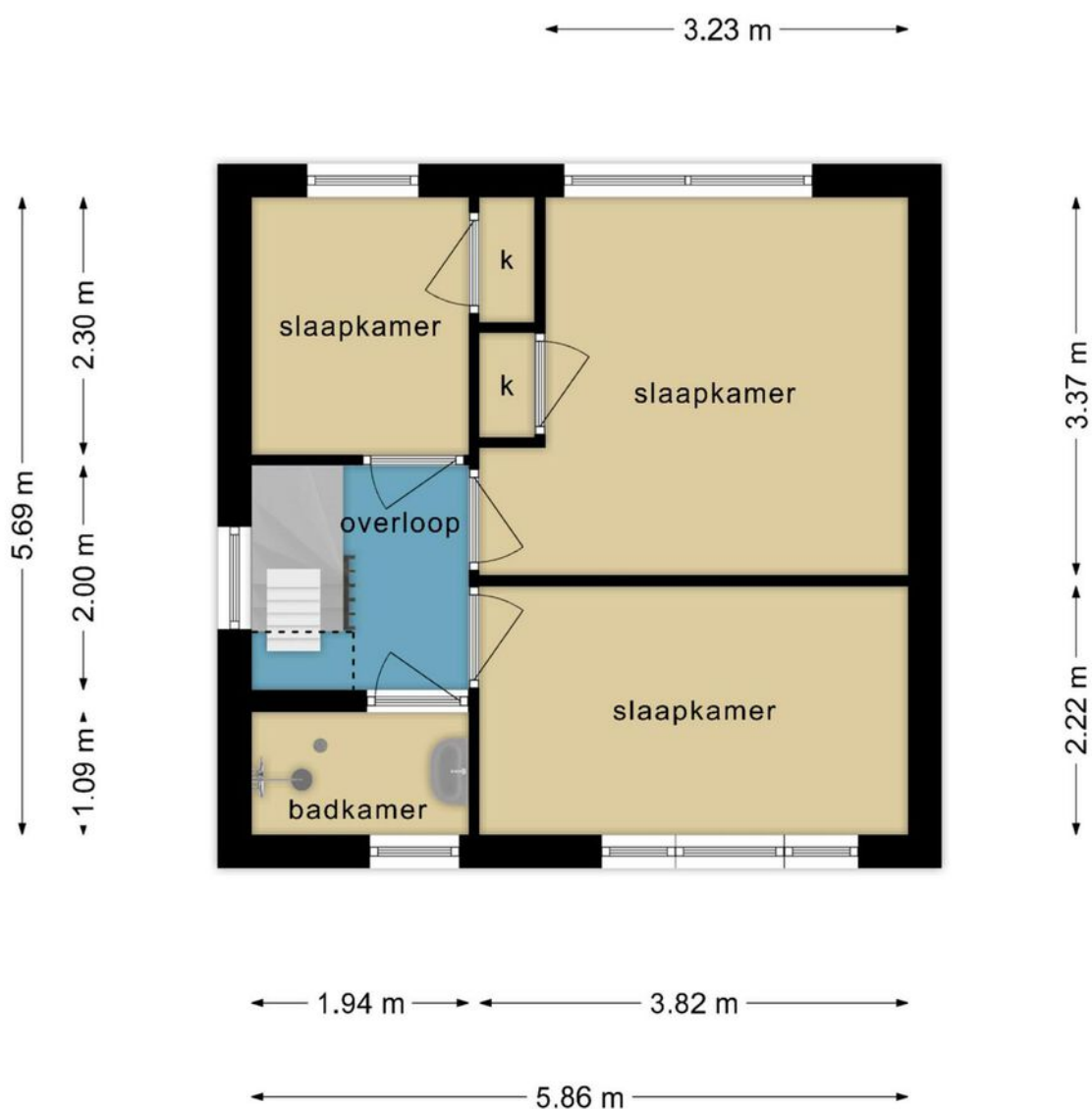


Plattegrond



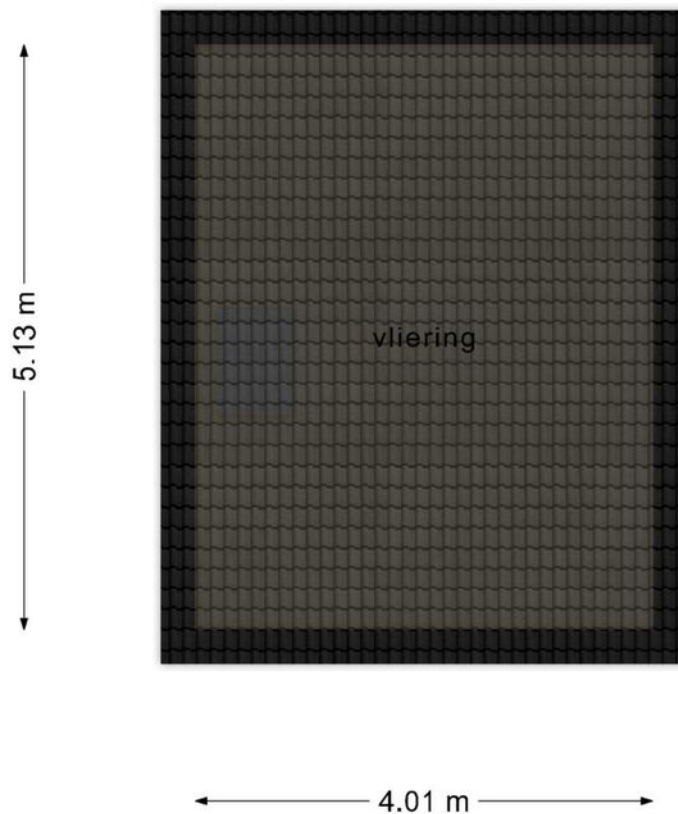
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



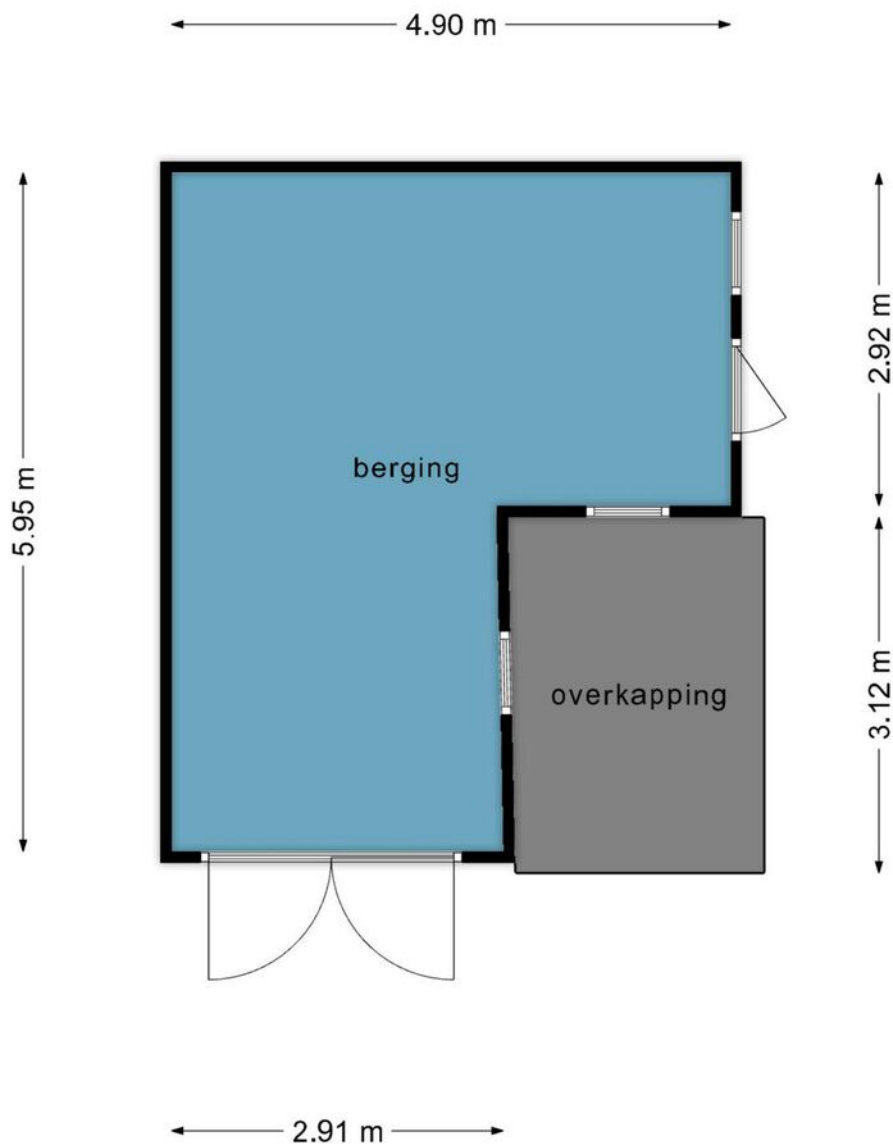
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

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 |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | X | |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - | | X | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | X | | |
| - overgordijnen | X | | |
| - rolgordijnen | | | X |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - houten vloer(delen) | X | | |
| - laminaat | X | | |
| Overig, te weten | | | |
| - schilderij ophangstelsel | X | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | | | X |
| - afzuigkap | X | | |
| - combi-oven/combimagnetron | | X | |
| - vriezer | | X | |
| - koel-vriescombinatie | | X | |
| - vaatwasser | | | X |
| - koffiezetapparaat | | X | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | | X | |
| - toiletborstel(houder) | | X | |



Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Screens | | | X |
| Zonnepanelen | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | X | | |



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



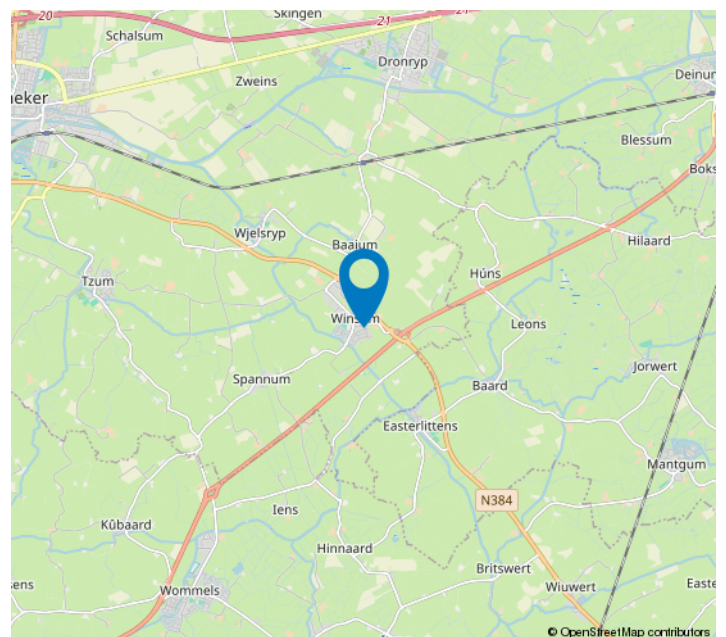
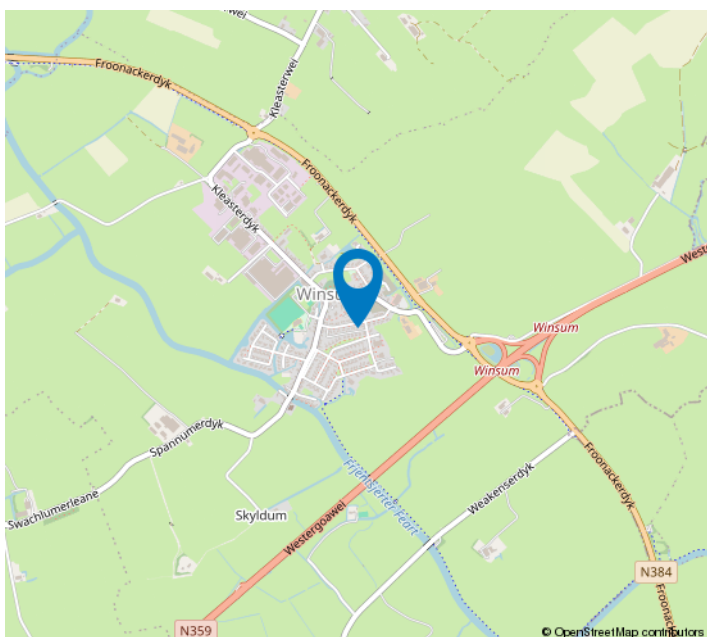
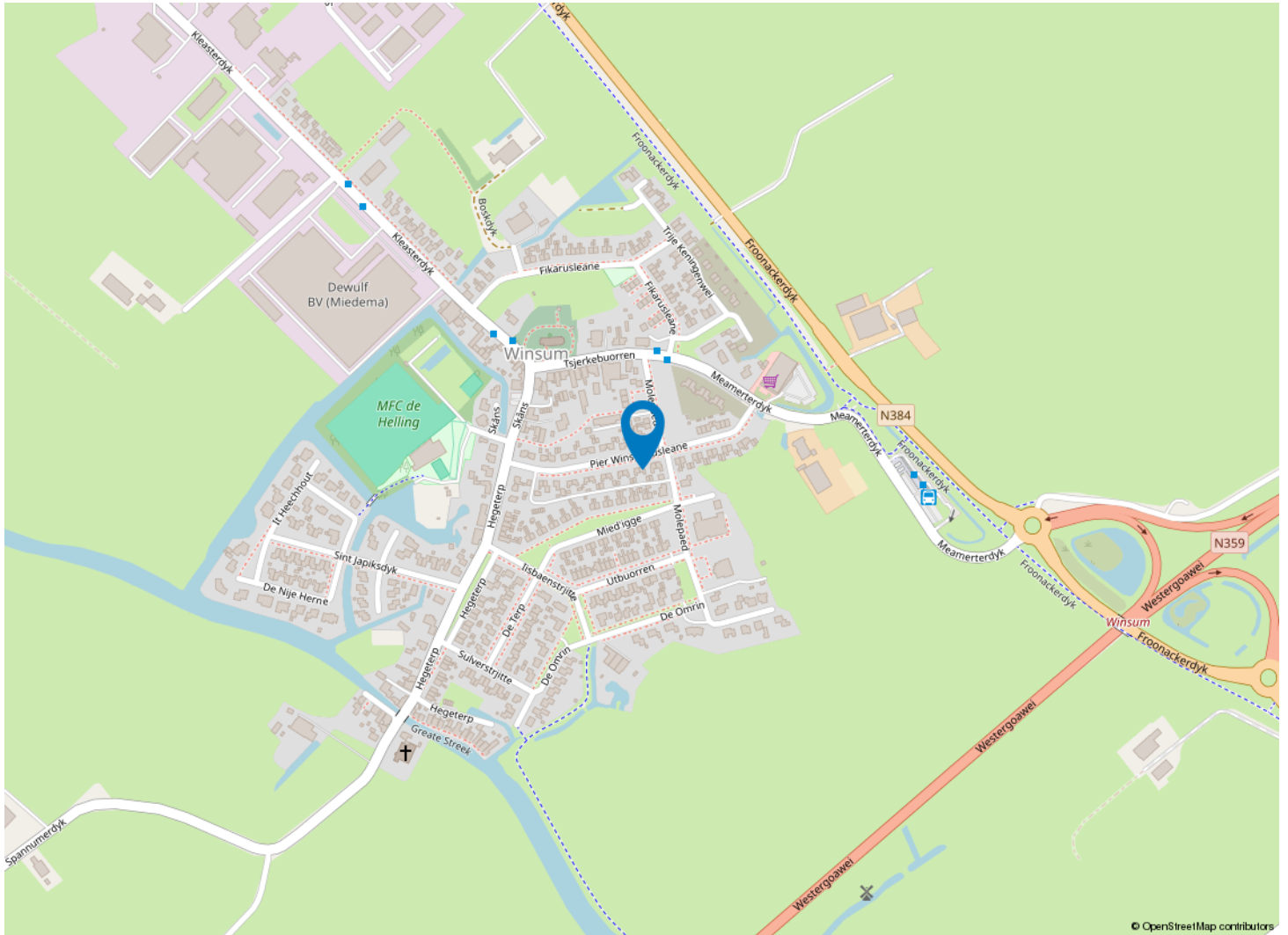
0 5 10 15 20 25m

| | | | |
|-------|----------------------------------|---------------------------|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 |  |
| 25 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente Baard | |
| — | Huisnummer | Sectie A | |
| — | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel 2821 | |
| — | Voorlopige kadastrale grens | | |
| — | Administratieve kadastrale grens | | |
| — | Bebouwing | | |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 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 Winsum (frl.)

Het terpdorp Winsum telt ca. 1.025 inwoners, waaronder ook de buurtschappen Schildum en Weakens vallen. Het dorp is centraal gelegen in de Greidhoeke waarbij de Friese steden Franeker, Bolsward, Leeuwarden en Sneek op een afstand van ca. 15 minuten rijden zijn gelegen. Ook met het openbaar vervoer is Winsum goed bereikbaar.

Het dorp beschikt over een Coop supermarkt, basisschool 'It Bynt', een apotheekhoudende huisartsenpraktijk, een multifunctioneel centrum, sportvelden, tennisbanen, tankstation en een haven. Winsum kent met ook een industrieterrein een relatief gevarieerd bedrijfsleven wat veel werkgelegenheid biedt.

Door Winsum stroomt de Franekervaart. De Franekervaart is de oude trekvaart van Sneek naar Franeker. Een heel mooi watertje met veel riet en leliebladen. Een aantrekkelijke vaarroute met natuur, rust, ruimte en oude dorpjes.

Mooi wonen in Winsum (frl.)



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.

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

