

# Gezinswoning IN-STAP-KLAAR



TZUM | Meester Klaas Douwesstraat 10

vraagprijs € 265.000 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.

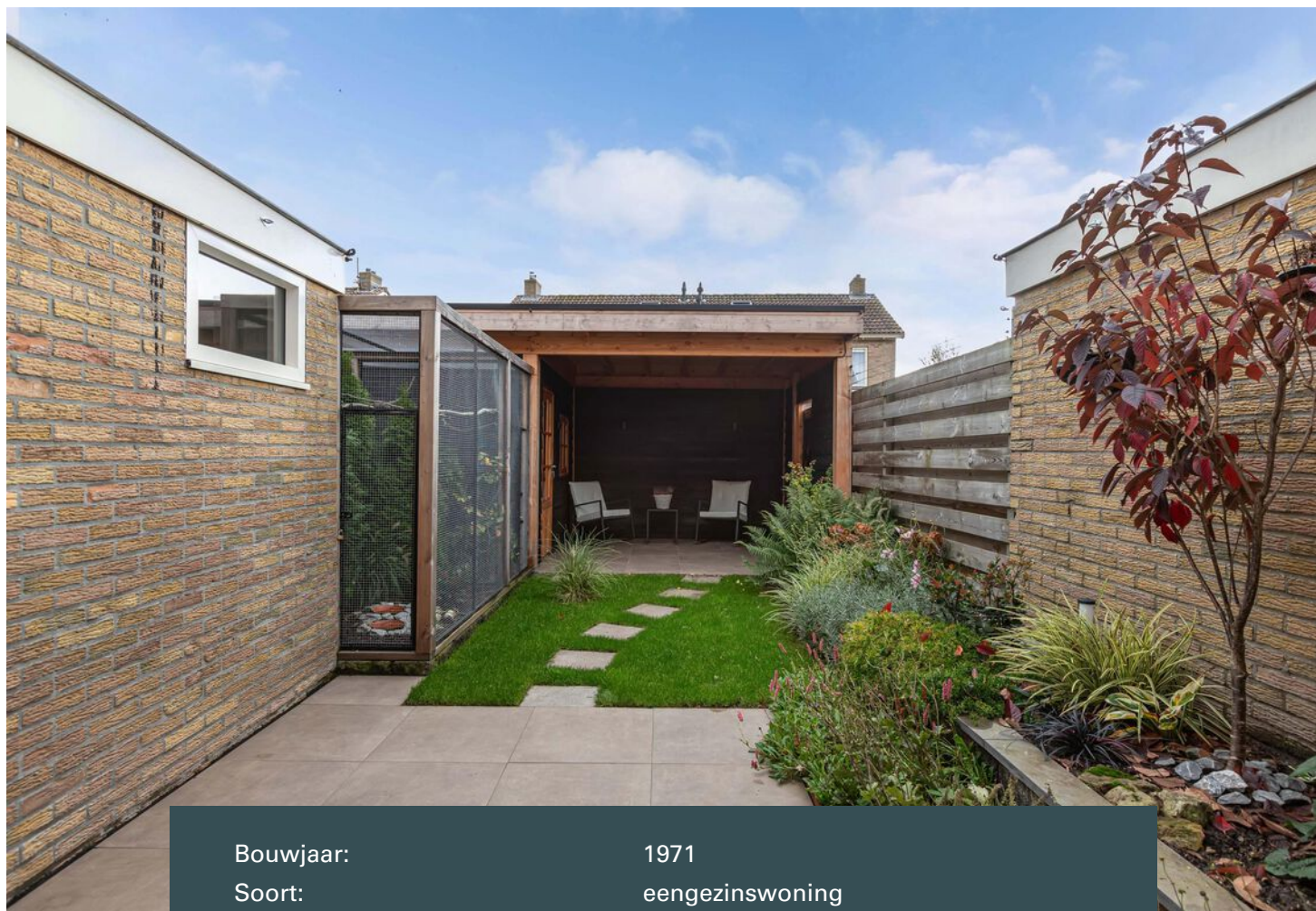
Bij een 2e bezichtiging is het verstandig om deze te plannen op een ander tijdstip op de dag.

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:                      | 1971                      |
| Soort:                         | eengezinswoning           |
| Kamers:                        | 5                         |
| Inhoud:                        | 404 m <sup>3</sup>        |
| Woonoppervlakte:               | 87 m <sup>2</sup>         |
| Perceeloppervlakte:            | 143 m <sup>2</sup>        |
| Overige inpandige ruimte:      | 25 m <sup>2</sup>         |
| Gebouw gebonden buiten ruimte: | -                         |
| Externe bergruimte:            | 7 m <sup>2</sup>          |
| Verwarming:                    | c.v.-ketel                |
| Isolatie:                      | muurisolatie, dubbel glas |



# Omschrijving

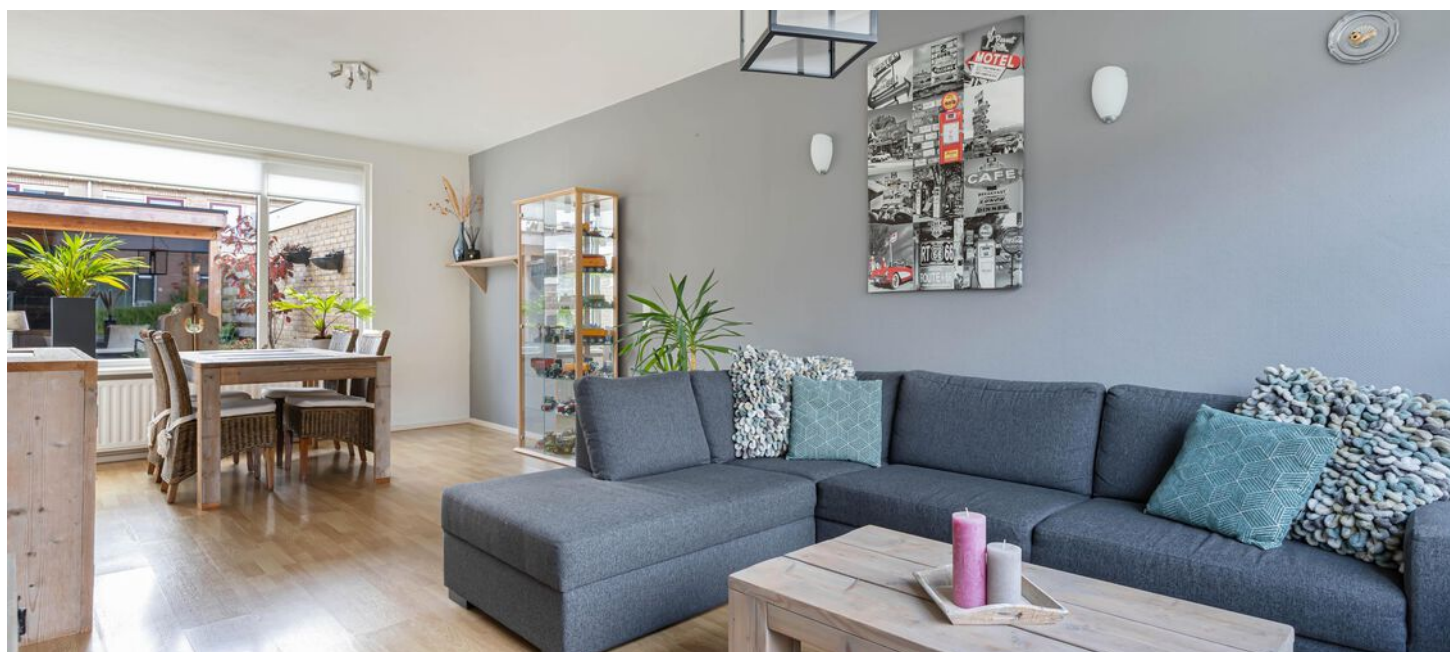
## **GEZINSWONING - 3 SLAAPKAMERS - FRAAIE TUININRICHTING - NIEUWE TUINBERGING MET VERANDA - ACHTEROM**

Op een rustige en kindvriendelijke woonstand in het terpdorp Tzum, staat deze verzorgde tussenwoning. Deze starterswoning heeft aan de voor- en achterzijde hoge gootlijnen, op de verdieping geniet u van rechte wanden en dus veel efficiënte woonruimte. Aangebouwd is de geïsoleerde, stenen bijkeuken. De voor- en achtertuin zijn smaakvol ingericht. In ieder jaargetijde is er kleur en fleur in de tuin. Achter in de tuin is een nieuwe houten berging met een sfeervolle veranda geplaatst. Daarlangs is de brede steeg toegankelijk die ruim genoeg is voor een motor- of bakfiets. Op de begane grond zijn de kozijnen uitgevoerd in kunststof die zijn voorzien van isolatieglas HR++. De gevels zijn na-geïsoleerd, gereinigd, opnieuw gevoegd en geïmpregneerd. Binnenshuis biedt de woning nog mogelijkheden om uw eigen woonwensen door te voeren, denk daarbij aan het samenvoegen van de keuken en de woonkamer. Een mooie kans.

### **INDELING**

#### **BEGANE GROND**

Aan de voorzijde is de entree met aansluitend de hal. De hal is ingericht met de meterkast, garderoberuimte en de trapopgang, trapkast en biedt toegang tot de woonkamer. De doorzonwoonkamer geniet van grote kunststof raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde, waarlangs veel daglicht binnenvalt. Aan de straatzijde is de zithoek gesitueerd en aan de achterzijde de ruime eetkamertafel. Vanuit de woonkamer is er prachtig zicht op de fraaie aangelegde tuinen. De plafonds zijn strak afgewerkt en de vloer is bedekt met een neutrale laminaatvloer. De dichte keuken is vanuit de hal toegankelijk en is ingericht met een keukenblok in lichte kleurstelling. De keuken is voorzien van diverse losstaande apparatuur te weten; een koel-vriescombinatie, magnetron en een fornuis met oven en de afzuigkap. In de keuken is tevens de opstelplaats voor de wasmachine.







Op deze plek is het ook mogelijk om een vaatwasmachine te plaatsen. Aangrenzend is de praktische bijkeuken waar eveneens een aansluitingen is voor het witgoed. Daarnaast is de bijkeuken ingericht met een werkbank (gaat mee) en een tuindeur, uitgevoerd in kunststof. De bijkeuken is voorzien van muur, dak en glasisolatie. Een bijzonder detail is de opstelling van de volière die nu deels in de bijkeuken is geïntegreerd en in verbinding staat met de volière buiten. Deze volière wordt bij de verkoop verwijderd.

### 1e VERDIEPING

Centraal is de overloop met aangrenzend de drie ruime slaapkamers, waarvan twee aan de achterzijde. Alle slaapkamers zijn van mooi formaat. Door de rechte gevels zijn alle kamers praktisch in te delen. Voor de badkamer heeft men destijds een slaapkamer aan de voorzijde opgeofferd. Deze badkamer is compleet ingericht met een ligbad, wastafelmeubel, een tweede toilet. Heel plezierig is het raam dat zorgt voor daglicht en waarlangs ook natuurlijk kan worden geventileerd. De voormalige badkamer is heden in gebruik als inloopkast. De gehele verdieping is keurig afgewerkt met een neutrale laminaatvloeren en strakke plafonds. De houten raamkozijnen zijn voorzien van dubbel glas.





## **ZOLDER**

Met de vlizotrap is de royale zolder bereikbaar. Deze ruimte biedt verschillende mogelijkheden: door het plaatsen van een vaste trap ontstaat er een volwaardige extra verdieping. Deze ruimte leent zich uitstekend voor het realiseren van een vierde slaapkamer, een hobbyruimte of een thuiswerkplek. Tevens is hier de cv-ketel geplaatst. Via het nieuwe kunststof dakraam valt er daglicht naar binnen.

## **TUIN/BERGING**

De voortuin is fraai aangelegd met sierbestrating, diversiteit aan beplanting en een decoratieve vijver. Langs de erfafscheidingen staat een mooie haagbeuk. De achtertuin is gesitueerd op het zuidoosten en is een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. Direct achter de woning ligt een royaal terras, uitgevoerd in grote vierkante tegels die zijn gevoegd en voorzien van een bronzen drain die het regenwater op stijlvolle wijze afvoert. Het gazon en de borders met vaste planten zorgen voor een groene en verzorgde uitstraling. Achter in de tuin is een overkapping gerealiseerd, waarvan een gedeelte dicht is voor het stallen van spullen en een gedeelte open is als beschutte zitplek. Een groot pluspunt is de uitzonderlijk brede steeg achterlangs voor het achterom. Deze steeg is royaal van formaat en biedt genoeg ruimte voor bijvoorbeeld een motor of het verplaatsen van een bakfiets. In de straat zijn voldoende openbare parkeerhavens.

## **ALGEMEEN**

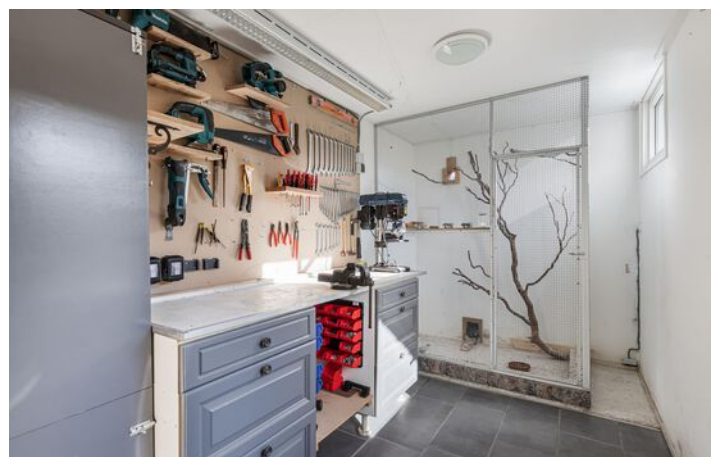
- Bouwjaar 1971
- Praktische gezinswoning
- Geheel goed onderhouden
- 2021 Nieuwe kunststof kozijnen in woonkamer
- 2022 Nieuwe CV ketel, Remeha Terra Ace 28 C
- 2023 Voor- en achtergevel voorzien van na-isolatie
- 2024 Kunststof kozijnen in de keuken en bijkeuken
- 2024 Gevels gereinigd, gevoegd en geïmpregneerd
- Drie slaapkamers, allen mooi formaat, op de 1e verdieping
- Royale zolderverdieping met stahoogte, biedt mogelijkheden
- Kunststof kozijnen v.v. nieuw HR++ glas op de begane grond
- Fraaie aangelegde en verzorgde tuinen aan de voor- en achterzijde
- Achtertuin (ZO) met een achterom, nieuw tuinhuis compleet met veranda
- Parkeergelegenheid aan de voorzijde en in de parkeervakken aan de zijkant





















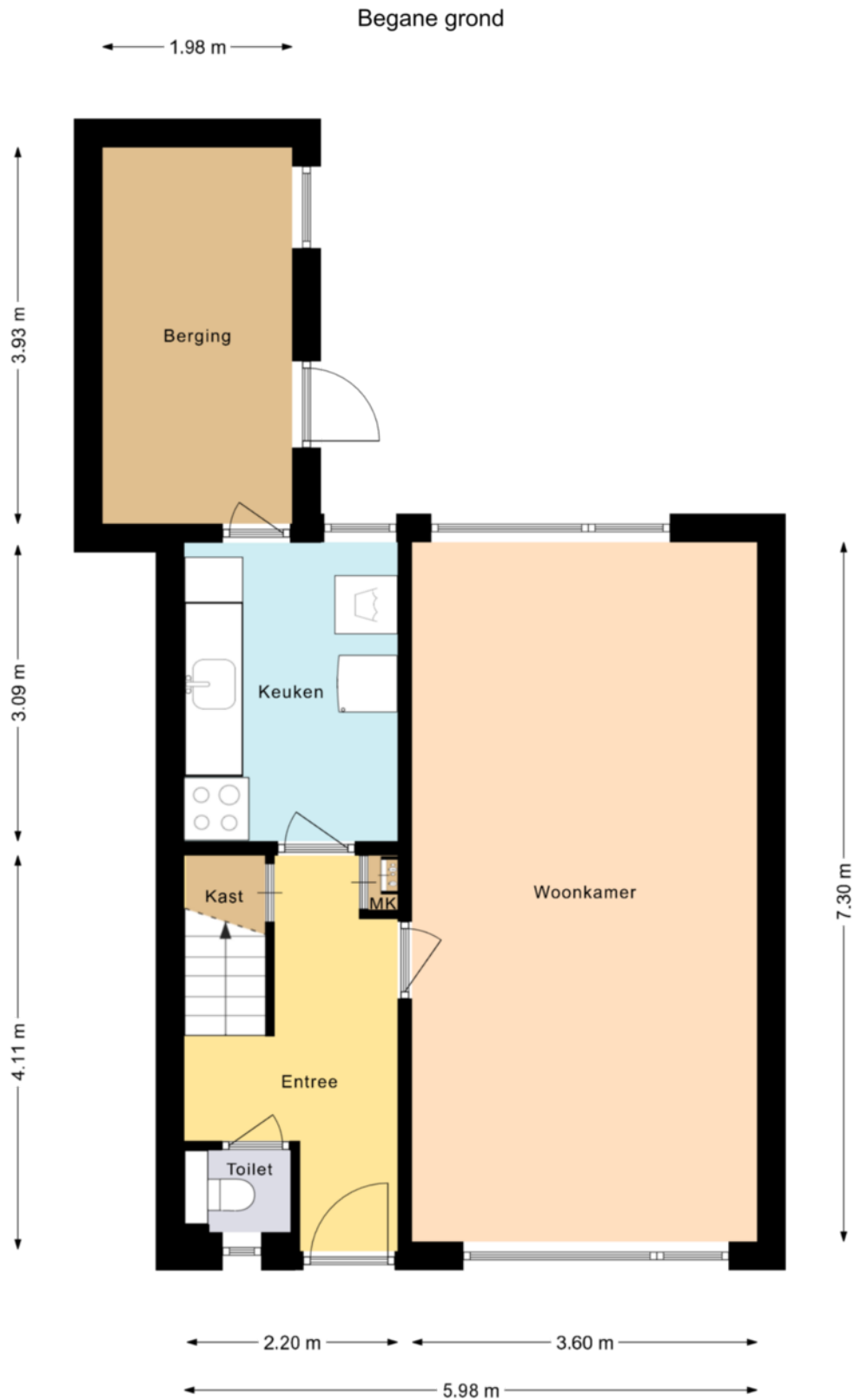








# Plattegrond



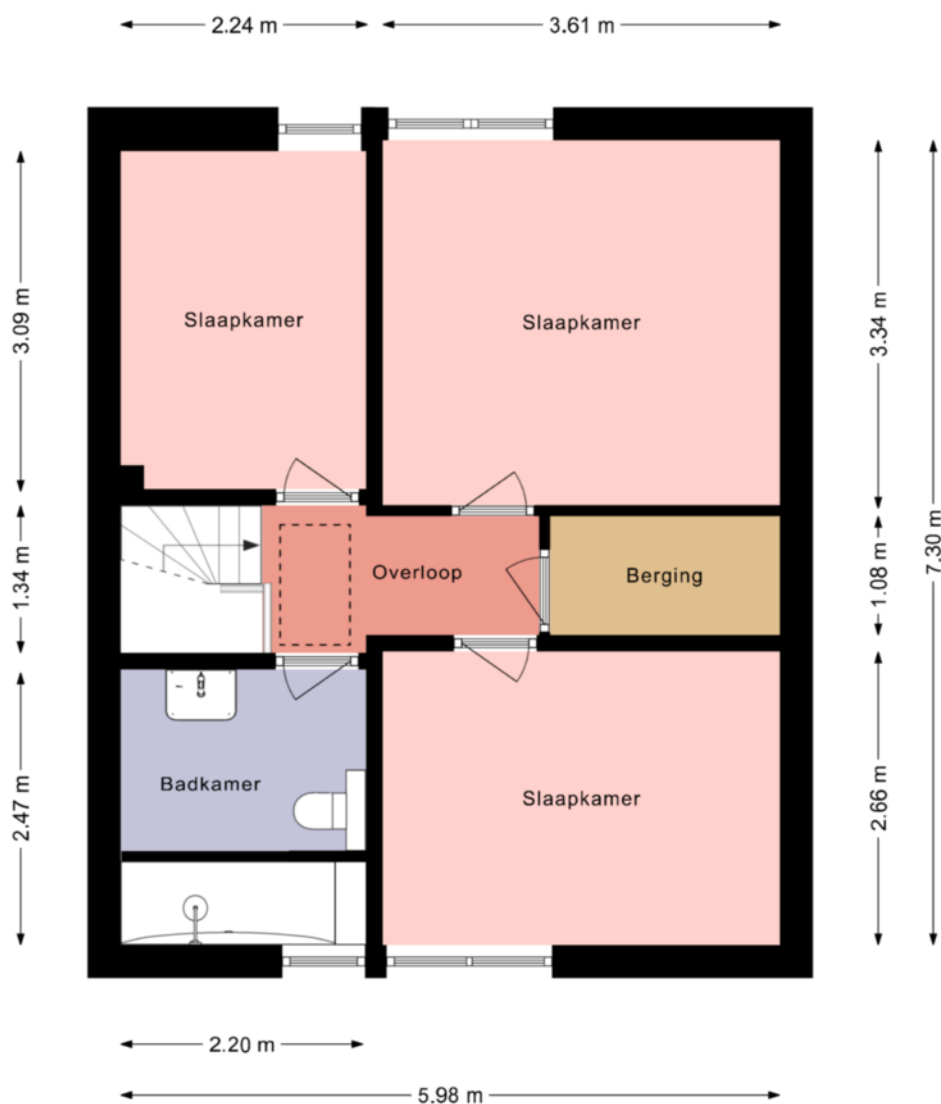
Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.





# Plattegrond

Eerste verdieping

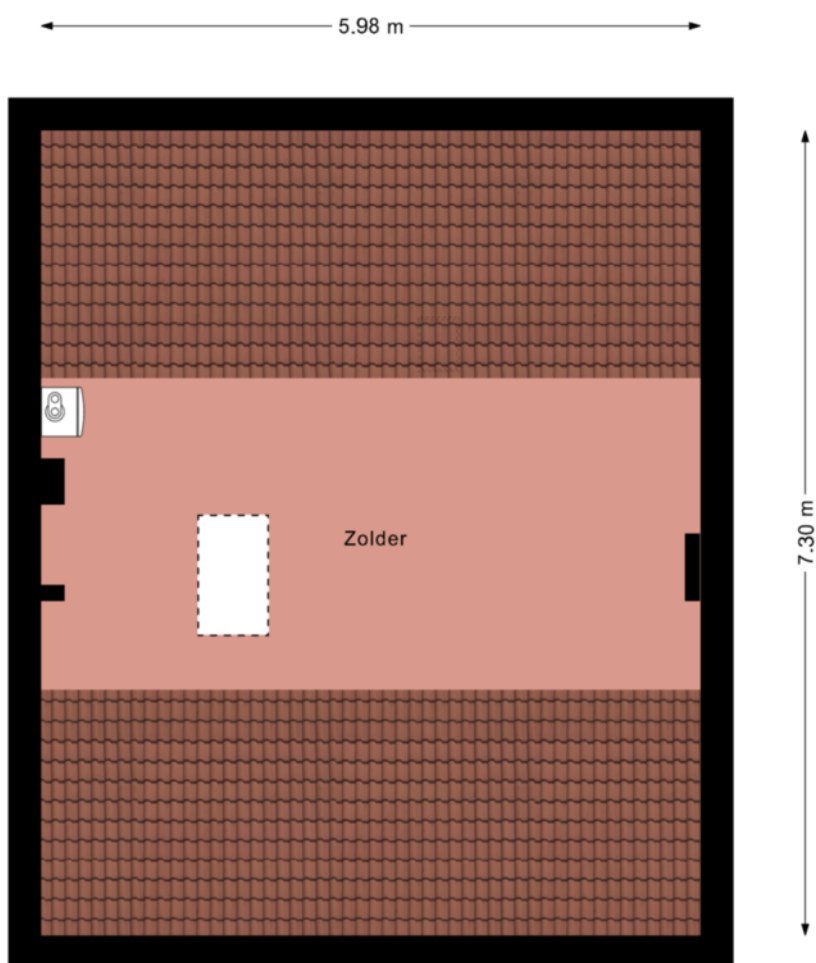


Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond

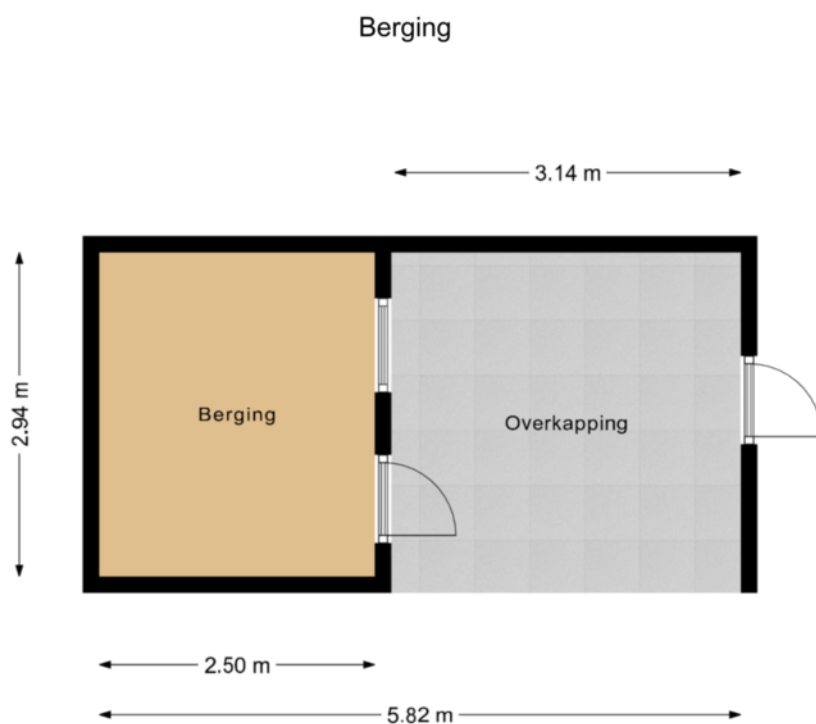
Zolder



Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond



Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Lijst van zaken

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               |          | X            |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              |               |          | X            |
| - overgordijnen                          |               |          | X            |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - spiegelwanden                          | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - oven                                   | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              |               | X        |              |
| - koel-vriescombinatie                   |               | X        |              |
| - koffiezetapparaat                      |               | X        |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren      |               |          |              |
| - ligbad                                 | X             |          |              |
| - wastafel                               | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                         | X             |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |





# Lijst van zaken

|                                                                         | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - toiletrolhouder                                                       | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>      |               |          |              |
| Brievenbus                                                              | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                           |               | X        |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                         | X             |          |              |
| Rookmelders                                                             | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                       | X             |          |              |
| Op loopafstand oplaadpunt elektrische auto (parkeerplaats naast woning) |               | X        |              |
| Werkbank bijkeuken                                                      |               | 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        |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                                                    |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                                                  |               |          |              |
| - Vijver met toebehoren zoals pomp                                      | X             |          |              |
| - stappelblokken en kortenstaal                                         | X             |          |              |



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|       |                                  |                          |                                                                                       |
|-------|----------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500            |  |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Tjum |                                                                                       |
|       | Huisnummer                       | Sectie A                 |                                                                                       |
|       | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 2753             |                                                                                       |
|       | Voorlopige kadastrale grens      |                          |                                                                                       |
|       | Administratieve kadastrale grens |                          |                                                                                       |
|       | Bebouwing                        |                          |                                                                                       |

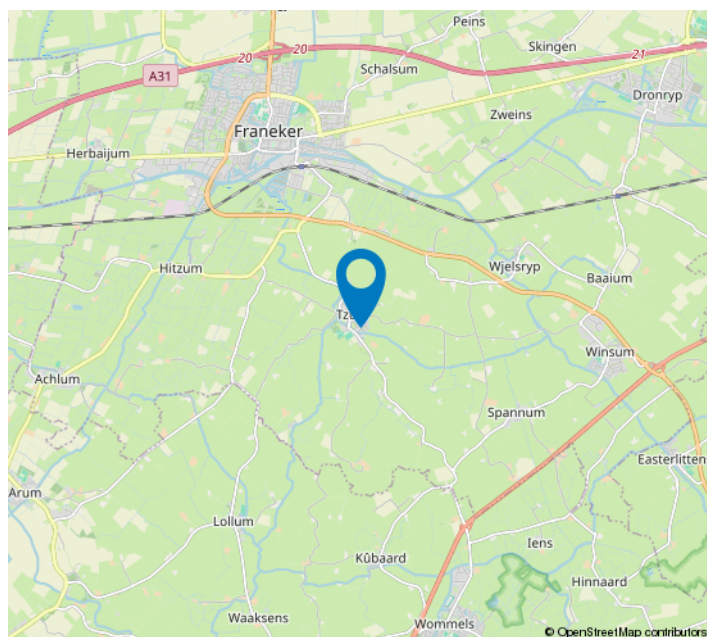
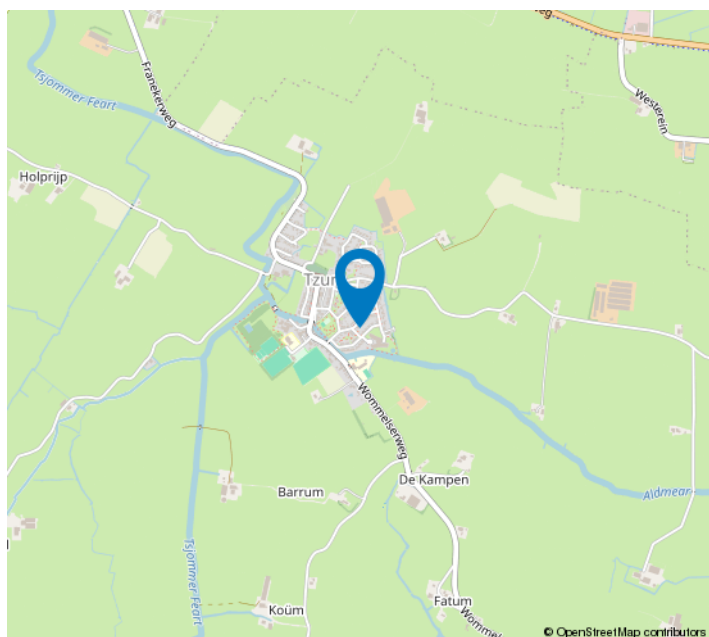
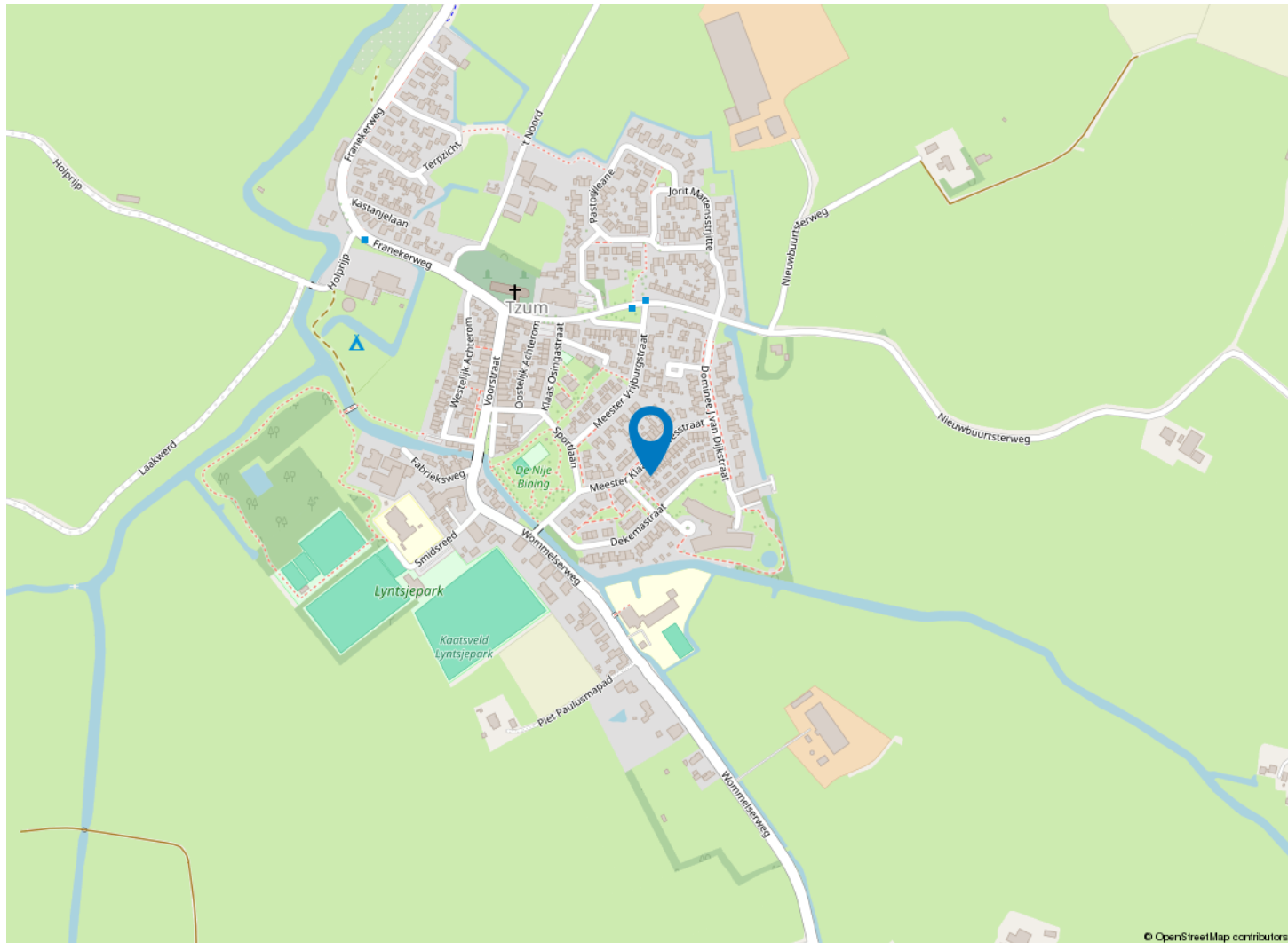
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 oktober 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.





# Locatie op de kaart



# Wonen in Tzum

Tzum (Tsjom) is een terpdorp in het hart van de Elfstedenroute in Friesland. Het ligt in de gemeente Waadhoeke, nabij Franeker, en is van verre te herkennen aan de hoge kerktoren. Leeuwarden en Sneek zijn binnen 25 autominuten bereikbaar. Door Tzum stromen twee wateren, de Oudemeer en de Tzummervaart.

Tzum was van 1816 tot 1984 hoofdplaats van de gemeente Franekeradeel. Het dorp telt 1.114 inwoners. Onder het dorp vallen ook een flink aantal kleine buurtschappen waarvan de meesten liggen of lagen nabij of op een terp.

Tzum is een rustig, gezellig en kinderrijk plattelandsdorp met een rijk verenigingsleven. Het dorp heeft een christelijke basisschool, een slager, een bakker en een zorgcentrum voor ouderen. Het dorpshuis is de plek waar verenigingen samenkomen, en is onlangs gerenoveerd, evenals de sportzaal. Er is een jeugdhonk en een nieuw dorpspark met grote speeltuin. Het sportcomplex aan de rand van het dorp biedt ruimte aan voetbal, tennis en kaatsen.

**Mooi wonen in Tzum!**





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

