

TE KOOP



Tjessingawei 12, Firdgum

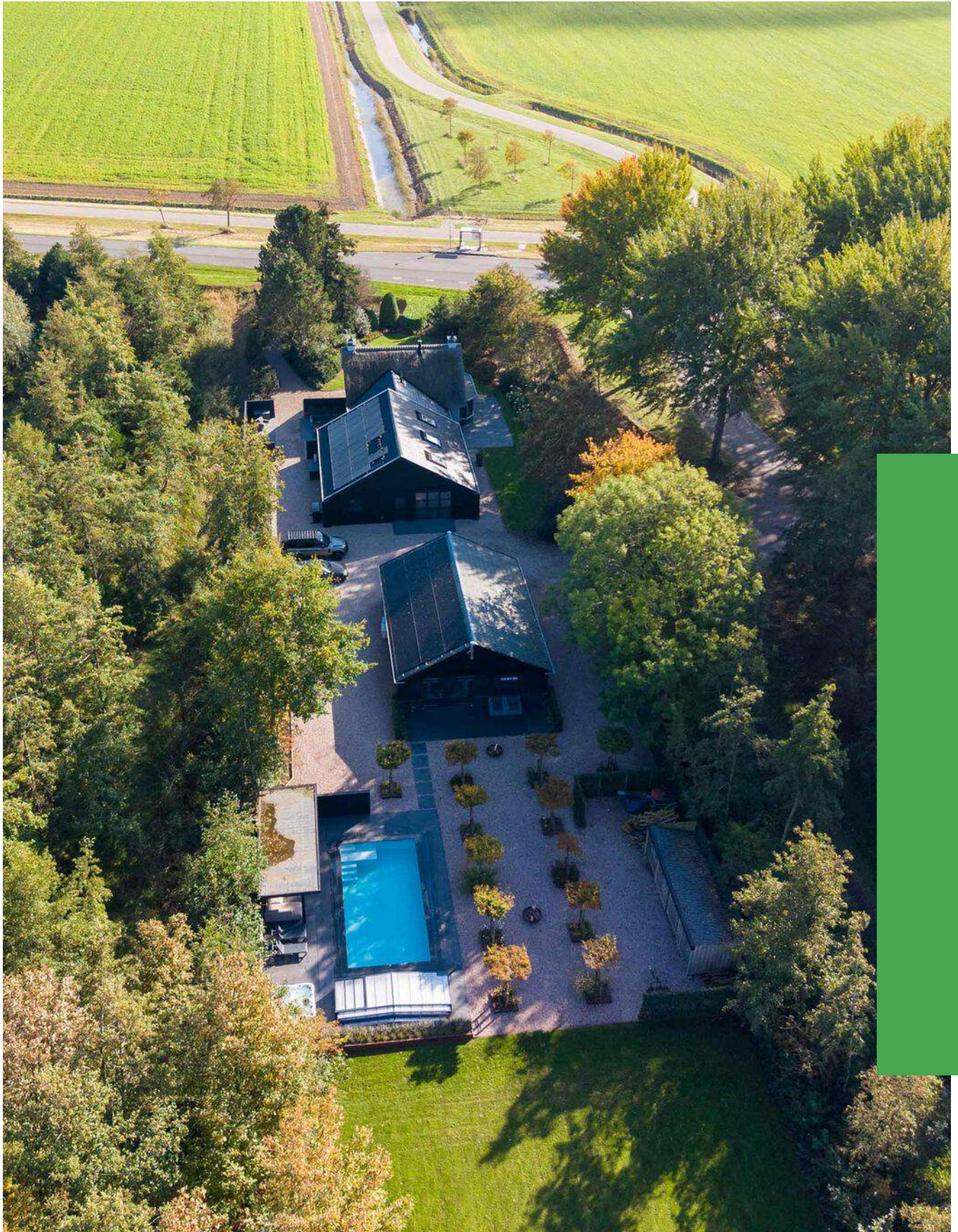
Vraagprijs € 1.275.000 k.k.

Vestiging Franeker
Noord 58
8801 KR Franeker
0517 39 52 25

Vestiging Harlingen
Zuiderhaven 7
8861 CJ Harlingen
0517 43 12 24

info@vdwalmakelaars.nl
vanderwalmakelaars.nl





“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
352 m²

Perceeloppervlakte
4450 m²

Inhoud
1208 m³

Energie-label
volgt

> Omschrijving

Alles waar je van hebt gedroomd, vind je hier! En dat ook nog op een heel mooie plek in het landelijk gebied. Dit fraaie landhuis heeft écht alles om heel comfortabel en in alle luxe te leven en te ontspannen: wat te denken van een heerlijke tuin met een eigen zwembad en een jacuzzi, een groot gastenverblijf met sauna, een fijne woonkamer, een moderne woonkeuken, een zeer complete badkamer, een plek om jouw favoriete auto's, motoren, of wat dan ook te stallen, en nog veel meer... En dat allemaal op een perceeloppervlakte van 4.450 m².

Tussen 2021 en 2024 is de woning - onder architectuur - verbouwd (inclusief een nieuwe keukeninrichting en een nieuwe badkamer), gemoderniseerd en geïsoleerd, een rieten kap op gekomen, een moderne dakkapel boven de entree gerealiseerd, is het bijgebouw vernieuwd en is er een gastenverblijf gerealiseerd. Tevens is er een zwembad aangelegd, een jacuzzi geplaatst met bijbehorend poolhuis en is de tuin aangelegd.

Hier kun je desgewenst geheel gelijkvloers wonen, gasten zelfstandig laten verblijven of een B & B beginnen. Of met het oog op de toekomst: het gastenverblijf als kangoeroe-woning gebruiken.

Indeling woning met aanbouw.

B.g.: entree, hal met trapopgang, riante living met een groot erkerraam en openslaande deuren naar het terras en de tuin. De vele ramen maken het een fijne, lichte ruimte met veel verbinding met buiten. De open haard zorgt hier (en in de keuken) voor aangename warmte en extra sfeer. Glazen deuren leiden naar de (thans) sportkamer: hier kun je in de privacy van je eigen huis aan jouw conditie werken. Maar de ruimte is ook prima als slaap- of speelkamer te gebruiken. De woonkeuken vormt het centrum van de woning, heeft een groot en modern kookeiland (inductie koken met geïntegreerde afzuiging) met veel bergruimte, en een royale eettafel die een verlenging vormt van het eiland. Veel plek om met z'n allen gezellig tafelen en bijpraten, terwijl je van het uitzicht op de tuin én het zicht op de eigen showroom geniet! Een groot wanddeel herbergt de spoelbak met Quooker en allerlei apparatuur (combimagnetron, koelvriescombinatie, vaatwasser en wijnkoeler). Vanuit de keuken kom je in de aanbouw met een prachtige, stijlvolle ruimte met veel hoogte. Hier zijn thans mooie sportwagens te bewonderen, maar het is bijv. ook als verblijfsruimte of





hobbyruimte te gebruiken, of misschien wel als atelier aan huis. De keuken biedt ook toegang tot de slaapkamer beneden van waaruit je ook naar de showroom kijkt. Aangrenzend is een luxe badkamer met ligbad, inloofdouche/stoomcabine, wastafel en toilet. Verder zijn er nog een toilet, en een ruime bijkeuken met kastenwand voor het witgoed, en de opstelling van o.a. de warmtepomp. Boven de bijkeuken en het toilet is nog een extra zolder. Boven (1ste verd.): overloop, toilet en berging met CV ketelopstelling, 2 grote slaapkamers.

Indeling bijgebouw met gastenverblijf (of kangaroo-woning). B.g.: royale woonkamer met openslaande deuren naar en uitzicht op de tuin en het zwembad, met een houtkachel en open keuken met een keurig aanrechtblok (thans geen kookegelegenheid). De badkamer is echt een wellnessruimte, voorzien van een XL wastafel met meubel, een inloofdouche met stort- en handdouche, een toilet, en een volwaardige sauna (infrarood en Finse sauna). Hier is het zalig ontspannen na een drukke werkdag! Er is een grote berging, die nu gebruikt wordt als kennel. Deze ruimte is als slaapkamer voorbereid (alleen de opening van de kennel moet dan dichtgemaakt worden). Aan de buitenzijde is nog een grote overkapping. Boven (1ste verd.): overloop en royale slaapkamer.

De tuin is heel verzorgd en stijlvol aangelegd, waarbij het onderhoud minimaal is. Het perceel is bovendien grotendeels omringd door bomen, die zorgen voor beschutting en privacy. Het zwembad met het bijbehorende poolhuis zijn op een mooie plek gesitueerd: met zicht op de tuin rondom. Het poolhuis herbergt ook de technische installatie voor het zwembad, en het zwembad is afdekbaar middels een geautomatiseerd systeem op zonne-energie. Er is een overkapping om een schaduwplek te garanderen, en er is nog een jacuzzi. Achteraan de tuin is een terras aan het water gecreëerd van waar je over het platteland uit kunt kijken. Tenslotte zijn er nog een houtopslag en een berging voor tuingeredschap.

Algemeen: hier wil je toch wonen? Wat een plek en wat een huis! Onder architectuur verbouwd en met alles erop en eraan, en energiezuinig bovendien. Met o.a.:

- verwarming/warm water middels warmtepompsysteem, hout- en gaskachel; verwarming/koeling middels aircosysteem; de woonkamer, slaapkamer en badkamer b.g., bijkeuken en toilet zijn voorzien van vloerverwarming;
- het dak van de woning zelf is in 2021 vernieuwd, er is een rieten kap geplaatst en het dak is geïsoleerd; de betonvloeren zijn geïsoleerd en onder de woning is bodemisolatie (korrels), voorzien van isolerende beglazing (HR++);
- er zijn 60 zonnepanelen geplaatst (2022); energielabel volgt;
- de buitenkozijnen zijn van hout resp. aluminium;
- de houten buitenkozijnen, ramen en deuren zijn in 2024 professioneel geschilderd;
- de tuinaanleg en het tuinonderhoud is eveneens professioneel gedaan;
- hier kun je desgewenst geheel gelijkvloers wonen, gasten zelfstandig laten verblijven of een B & B beginnen.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, en is geheel vrijblijvend. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten, oppervlakten en energielabel zijn indicatief. Kandidaat koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken (aan uw aankopend makelaar/adviseur) en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen.

Afmetingen worden middels de meetinstructie conform NEN2580 door een externe professionele partij vastgesteld. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Nieuwsgierig geworden? Bel, app of mail ons voor meer informatie over de Tjessingawei 12 in Firdgum, of vraag deze aan via Funda.nl!





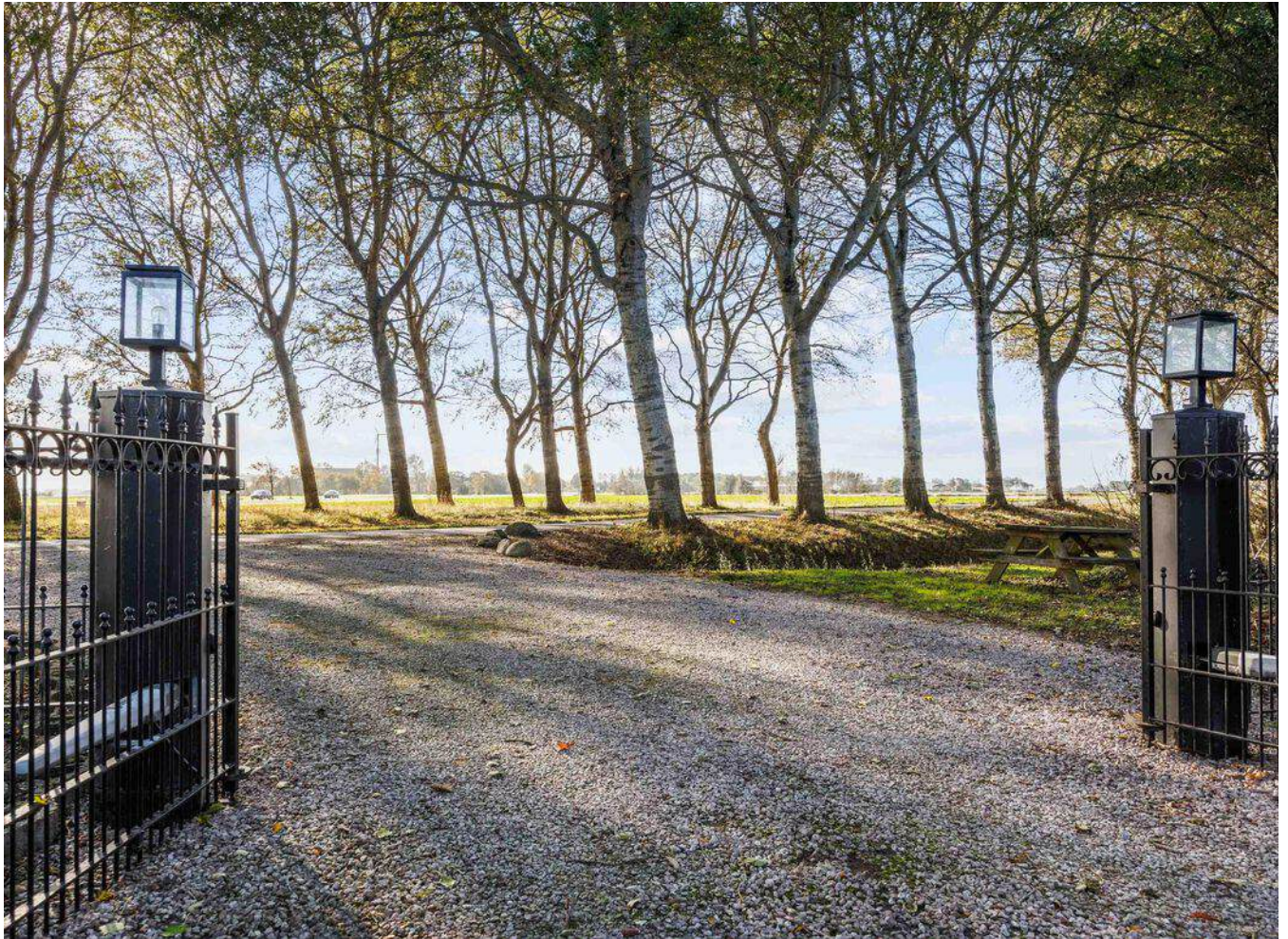


**NA DEZE KORTE IMPRESSIE, VOLGT NU EEN
UITGEBREIDE FOTOPRESENTATIE...**









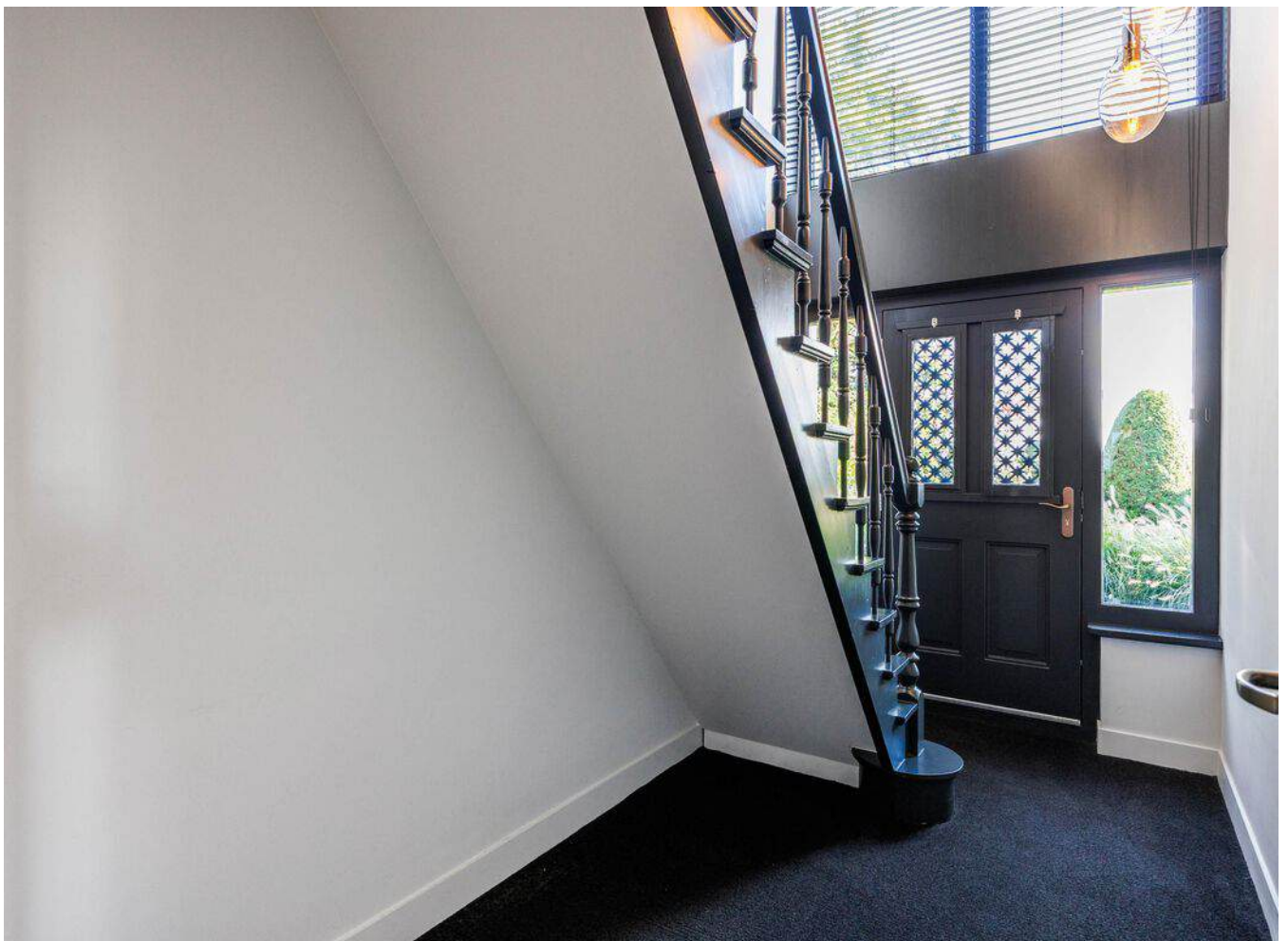
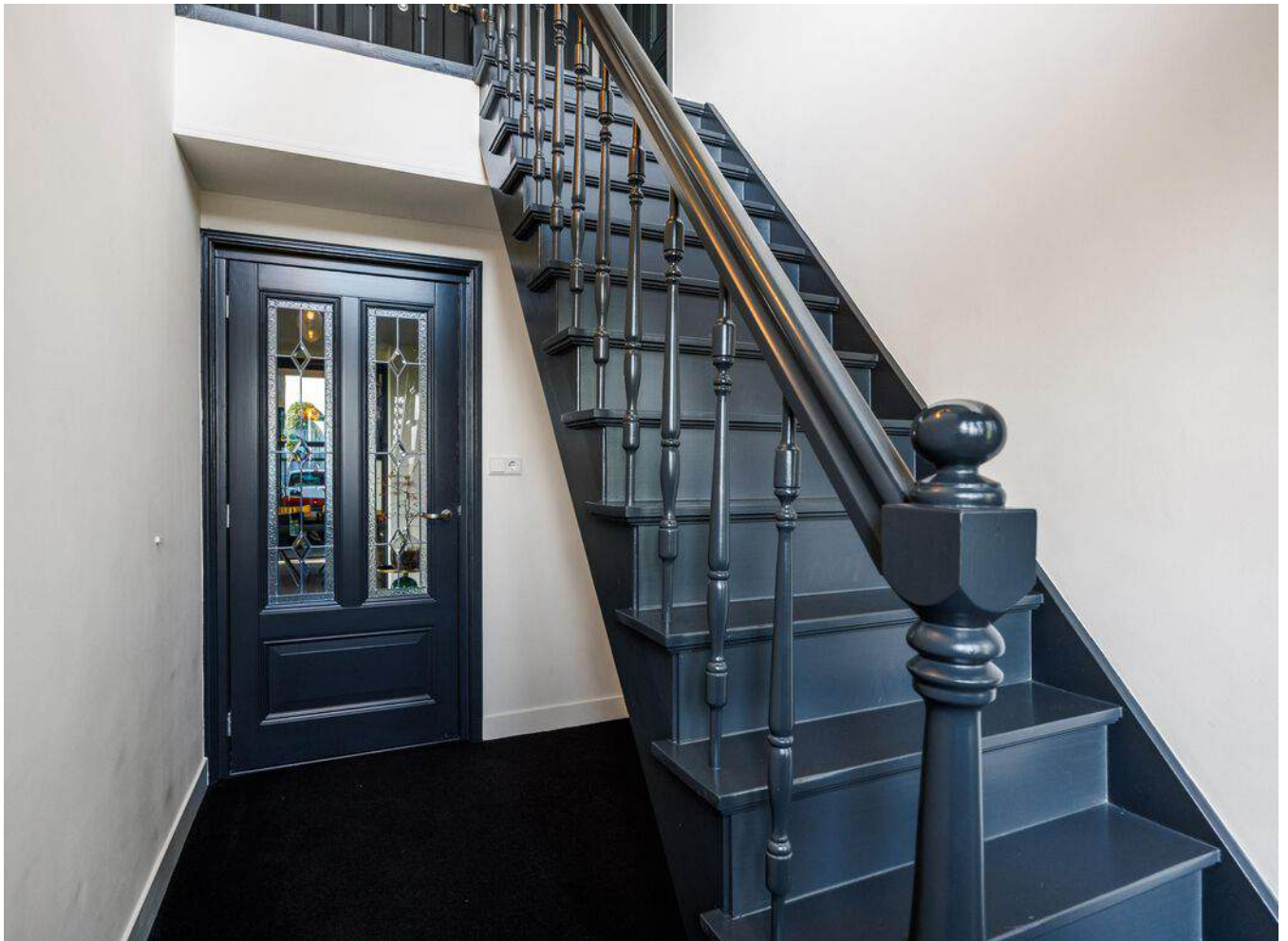






















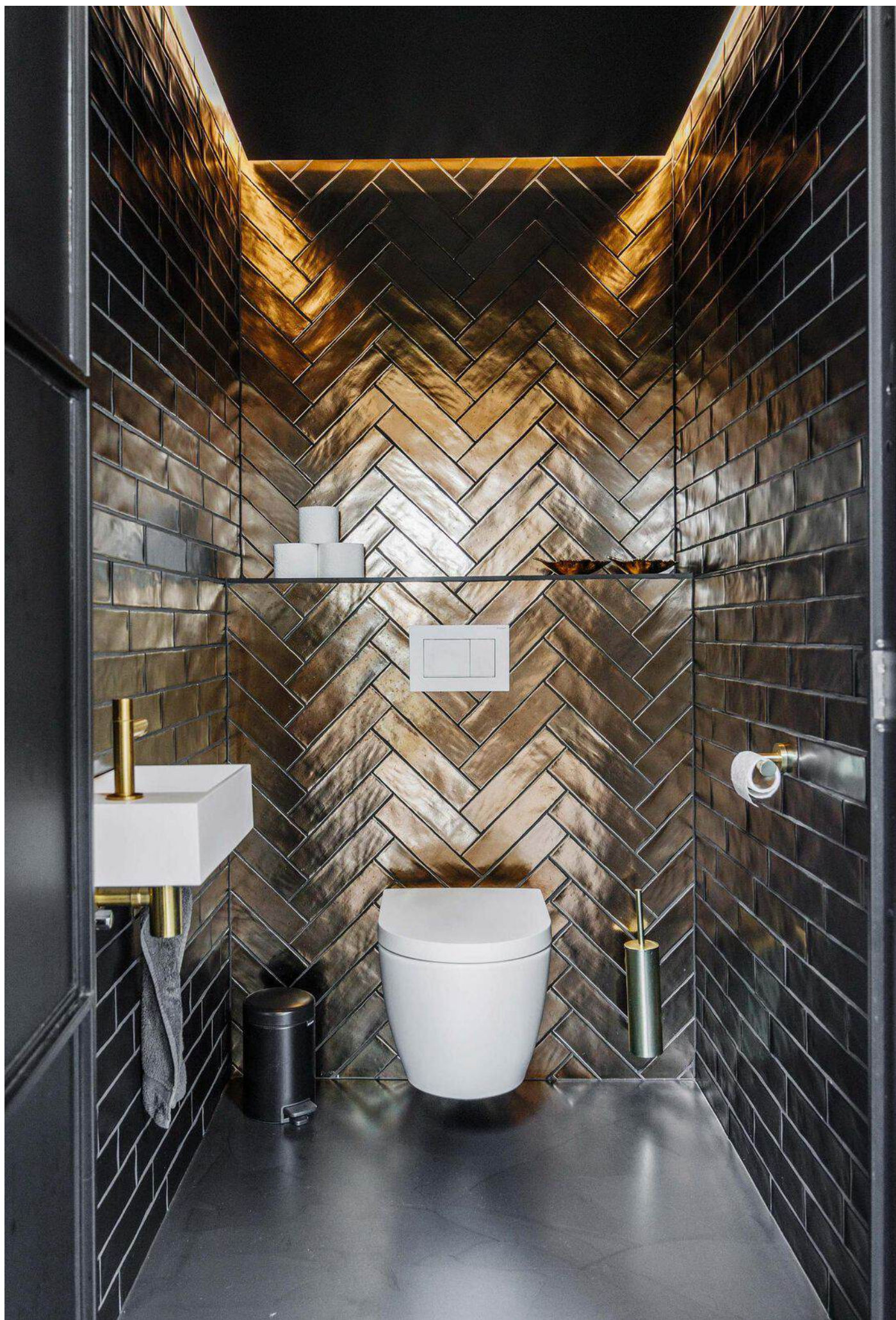




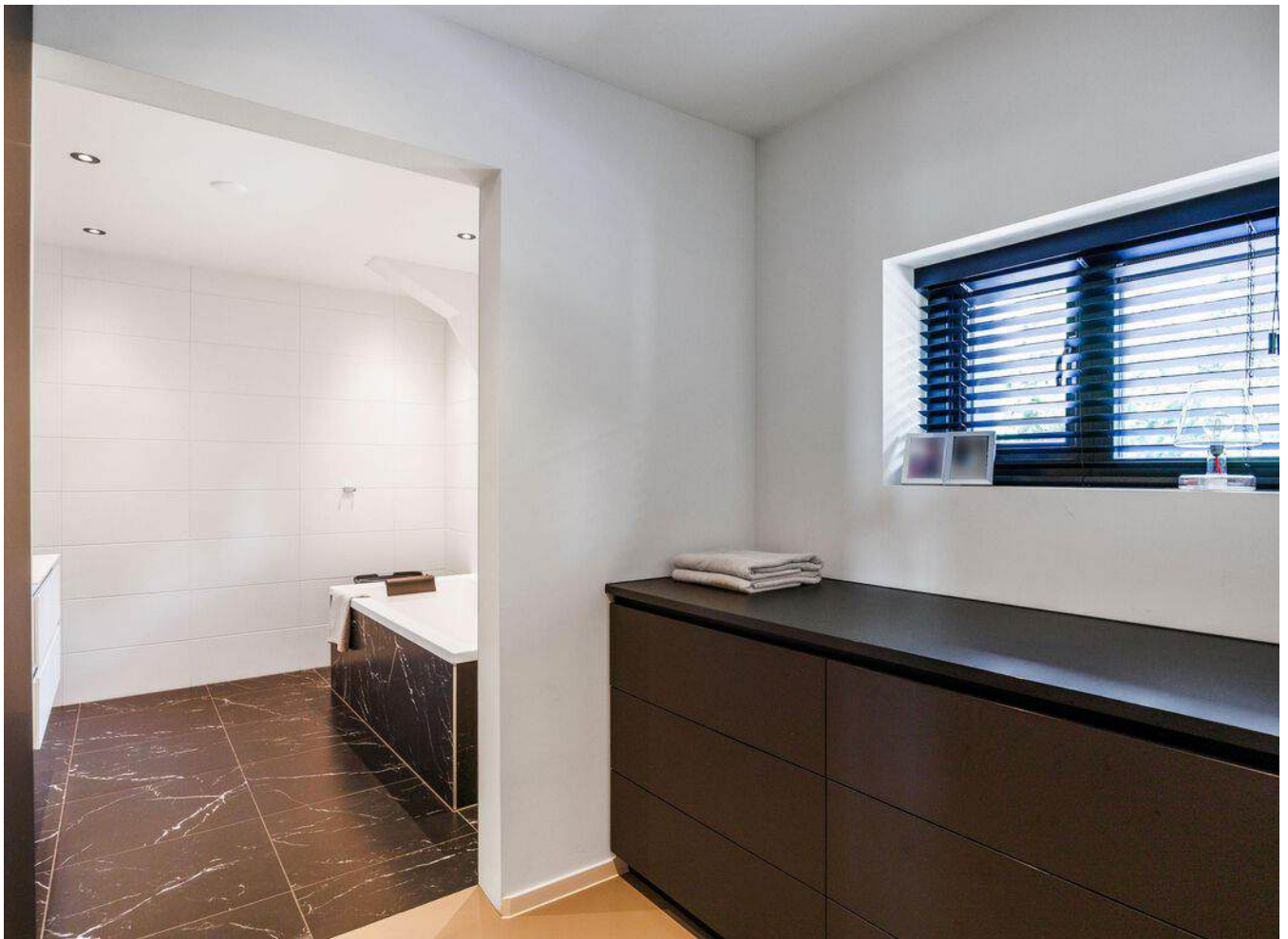


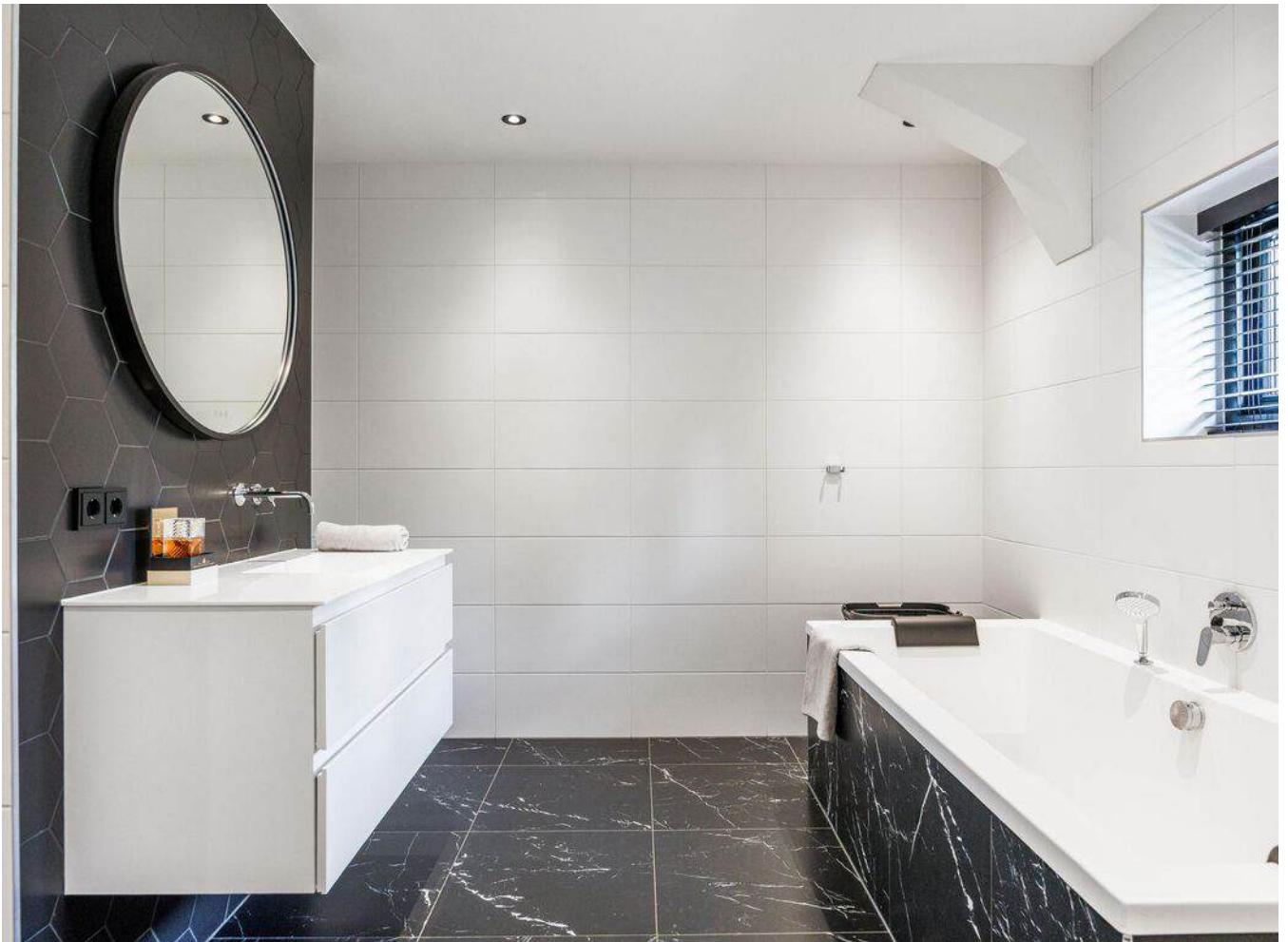




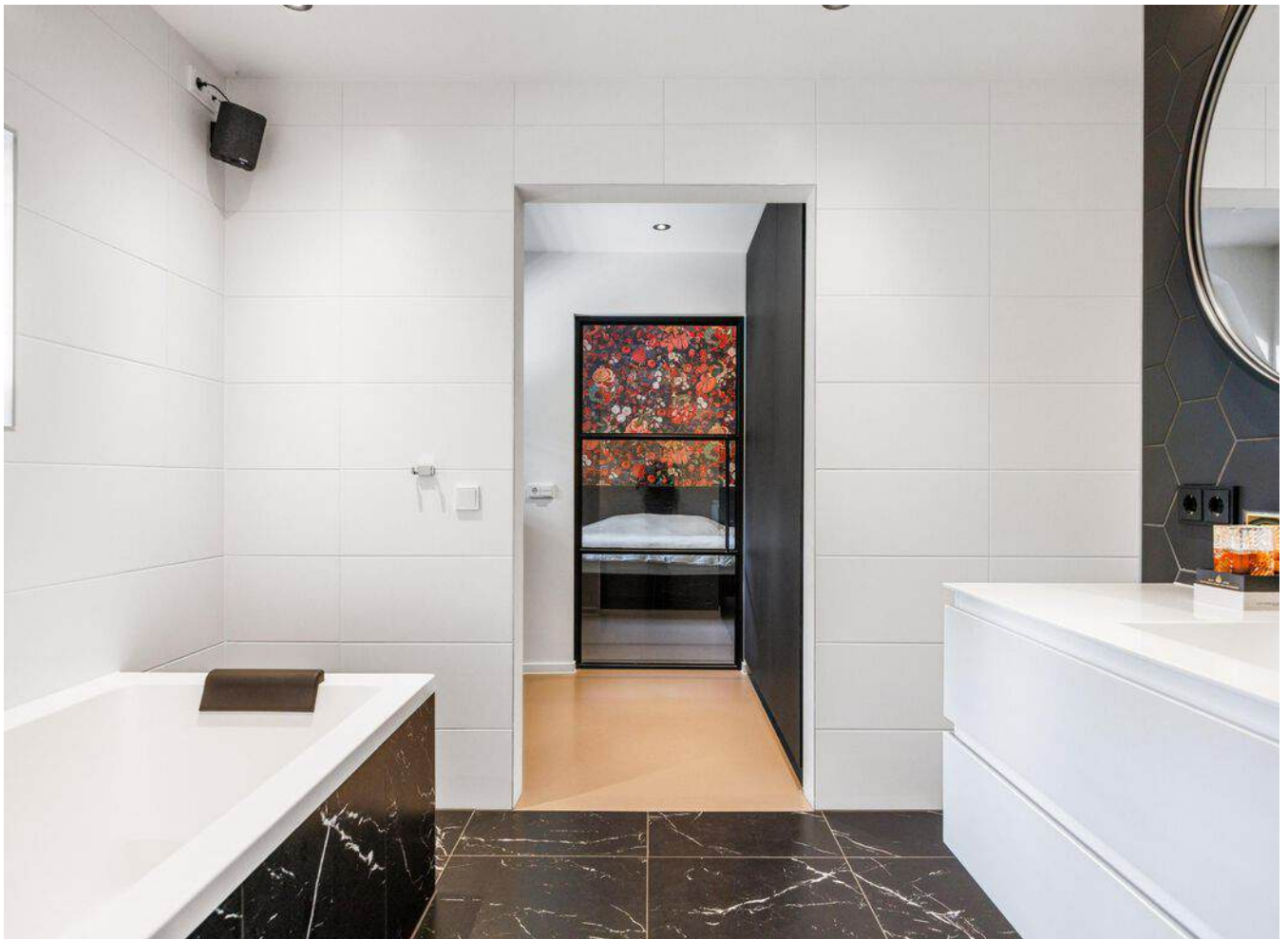


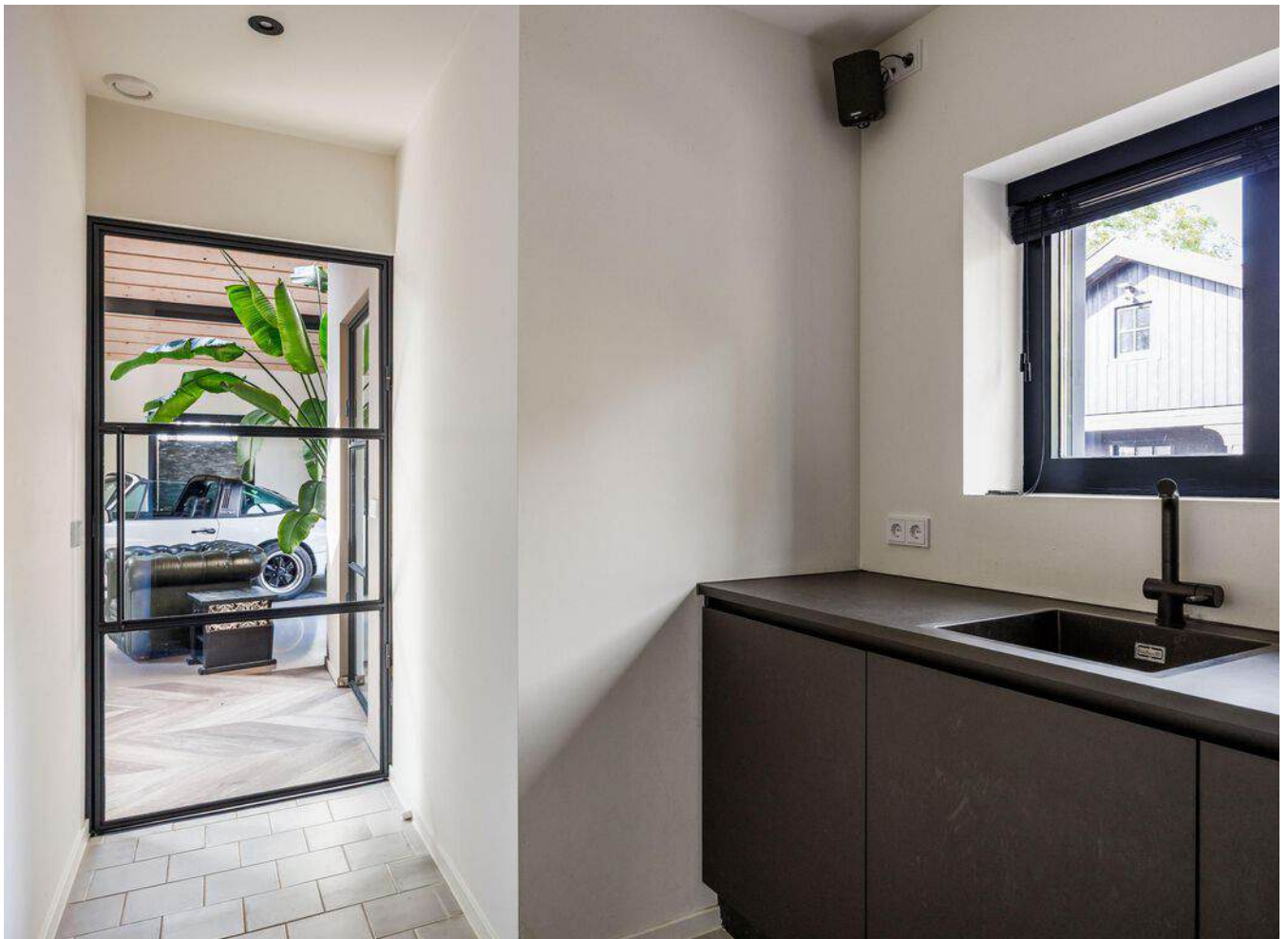


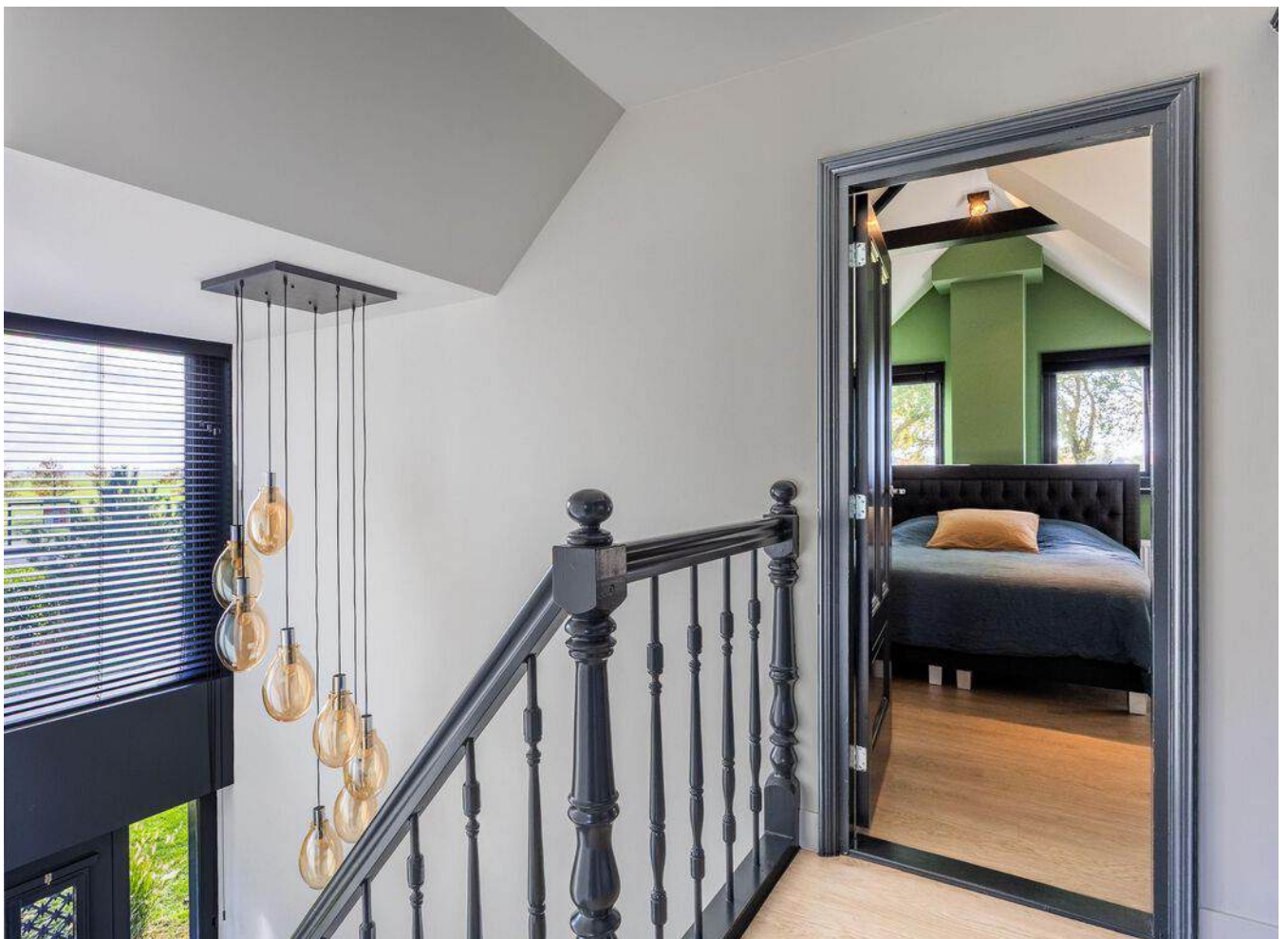




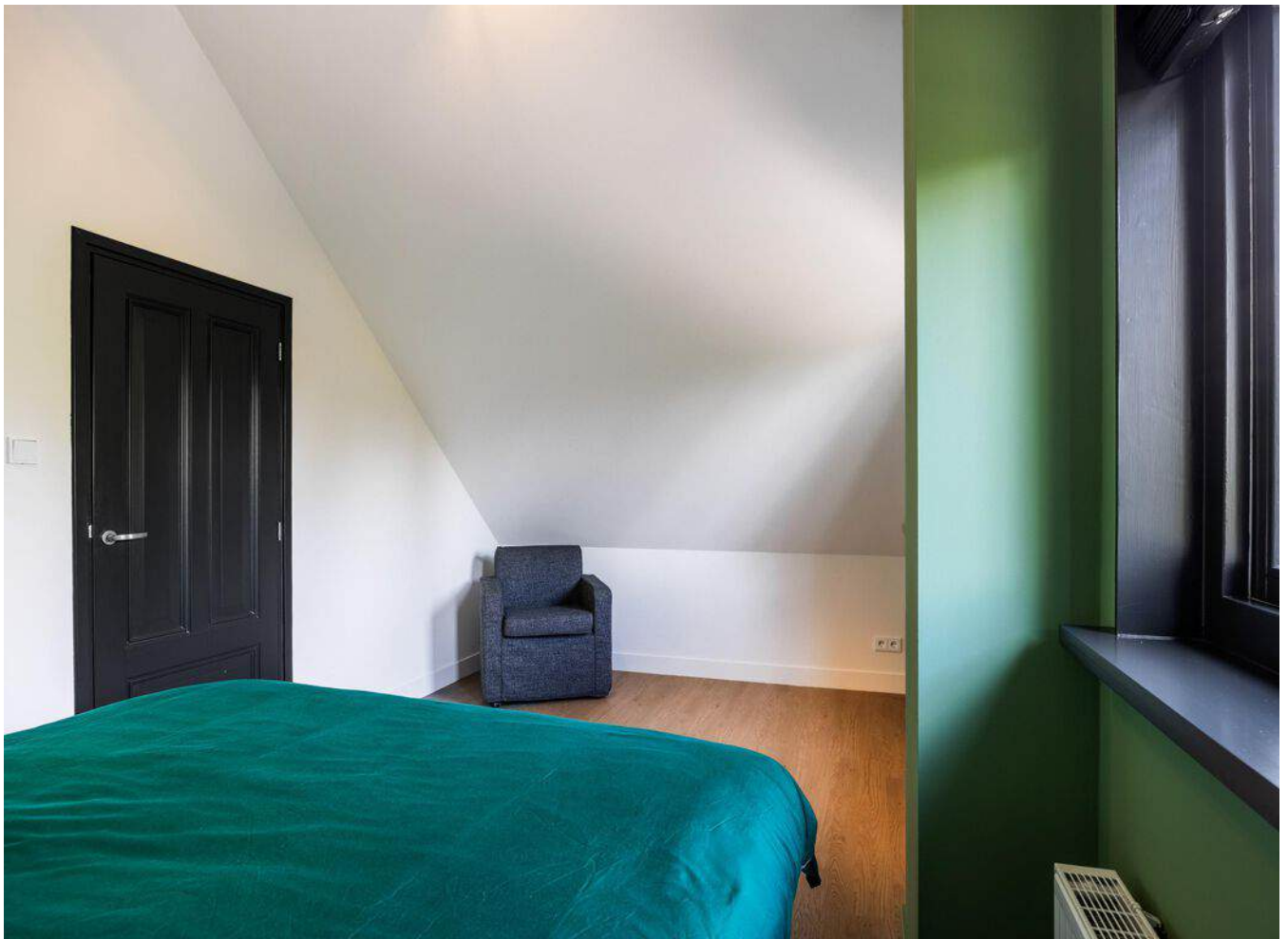






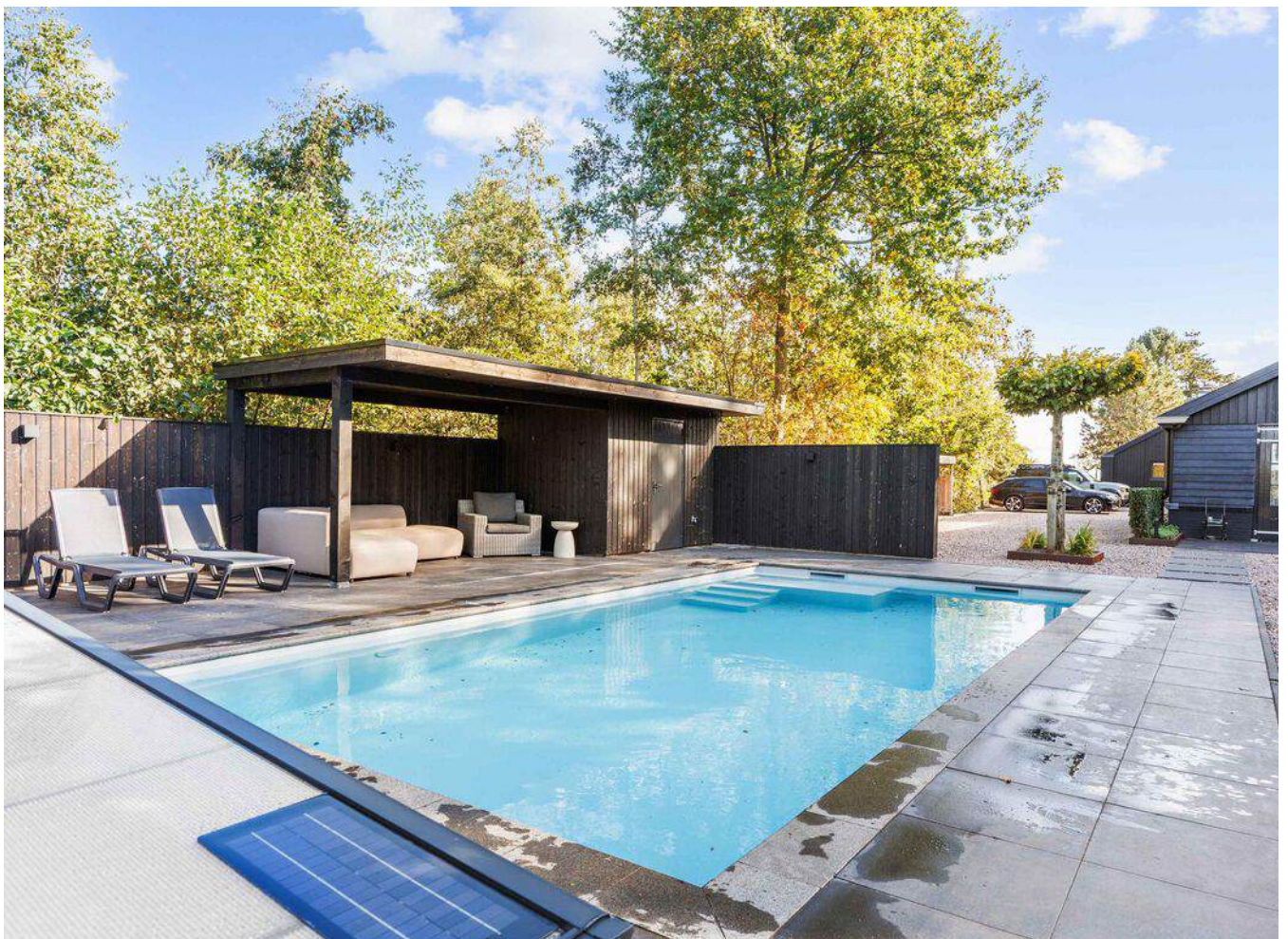
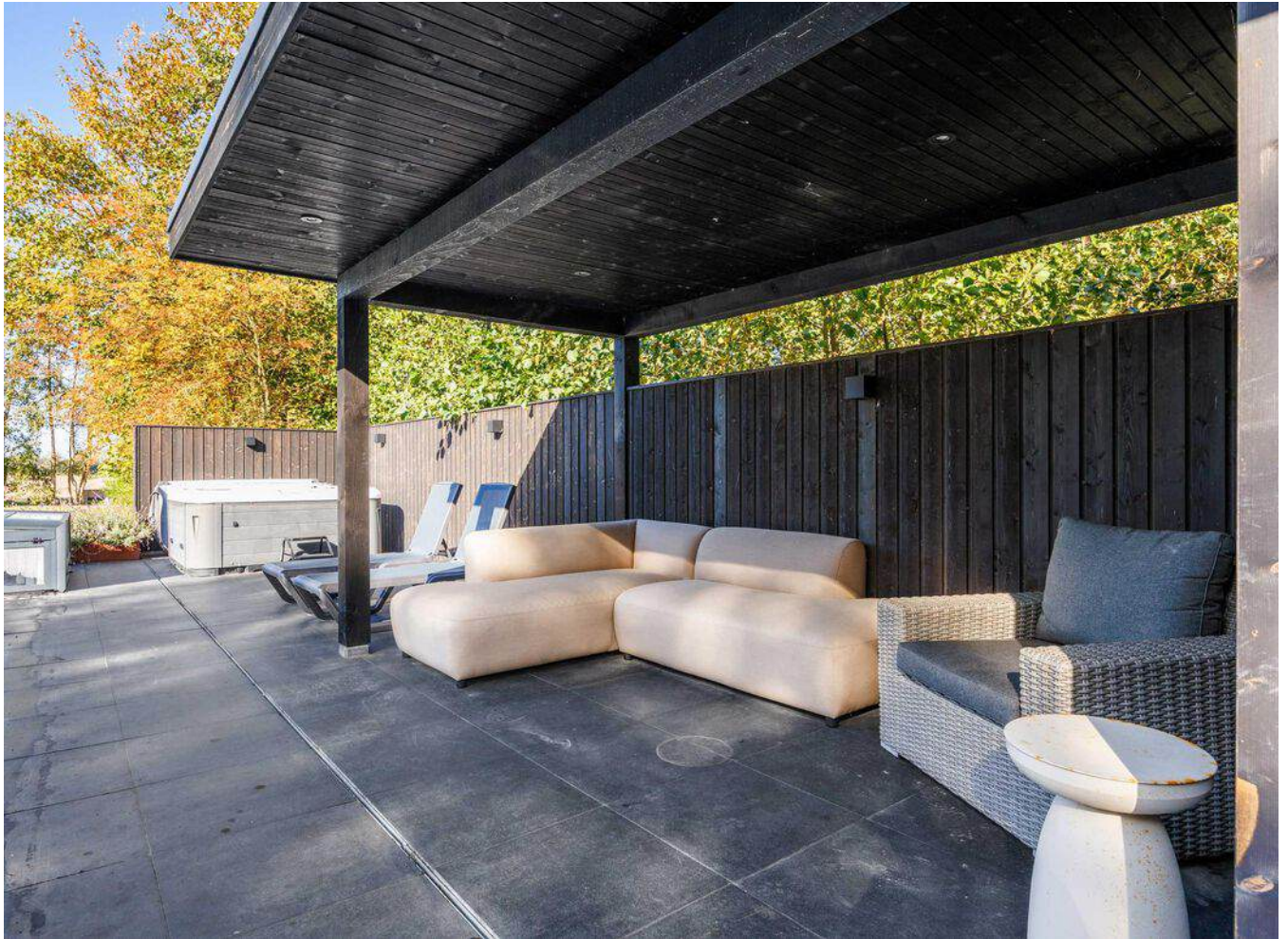




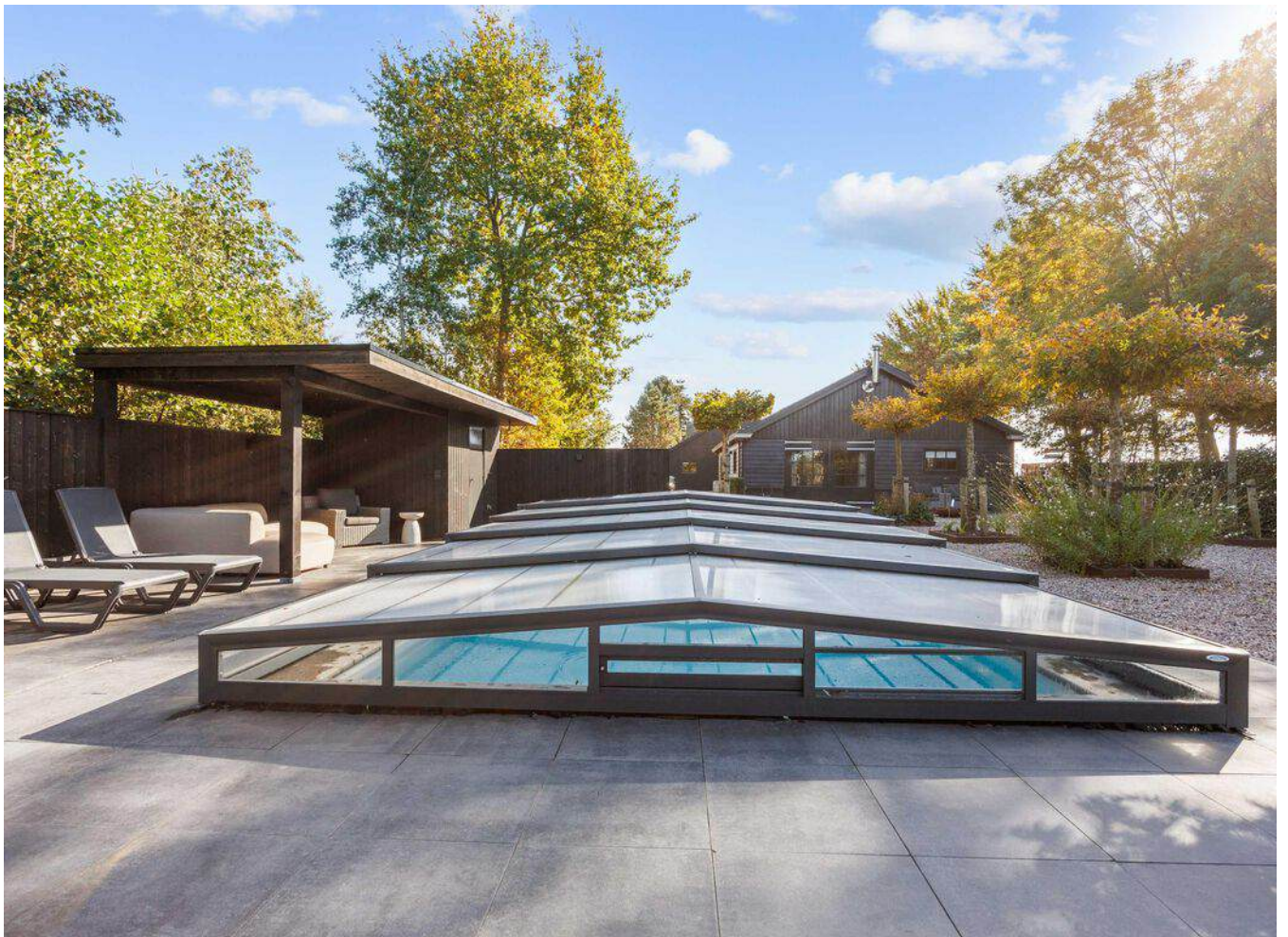








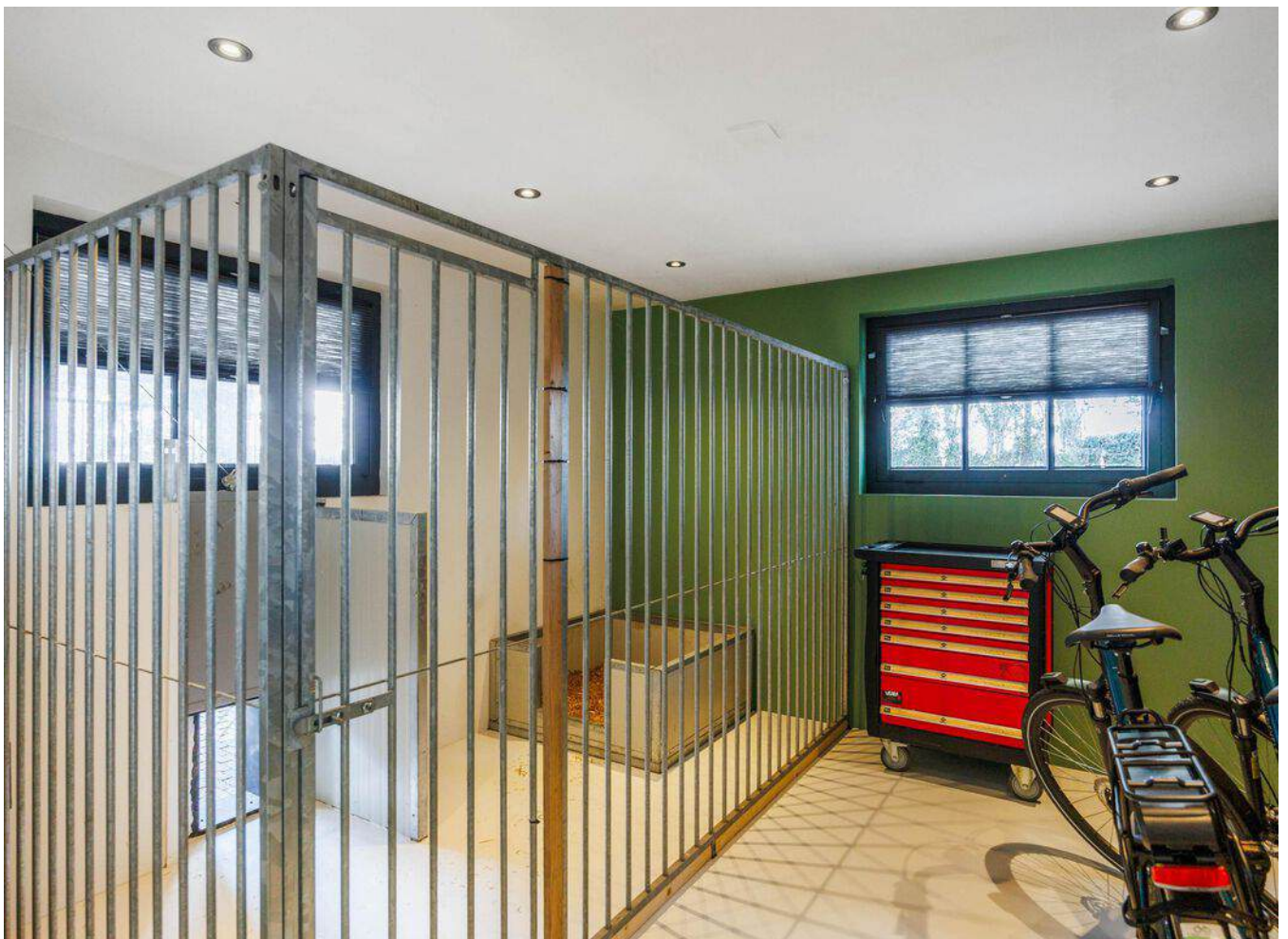
























> Plattegrond

Ontdek de begane grond vd woning...



Deze plattegrond is opgesteld door SR Media.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

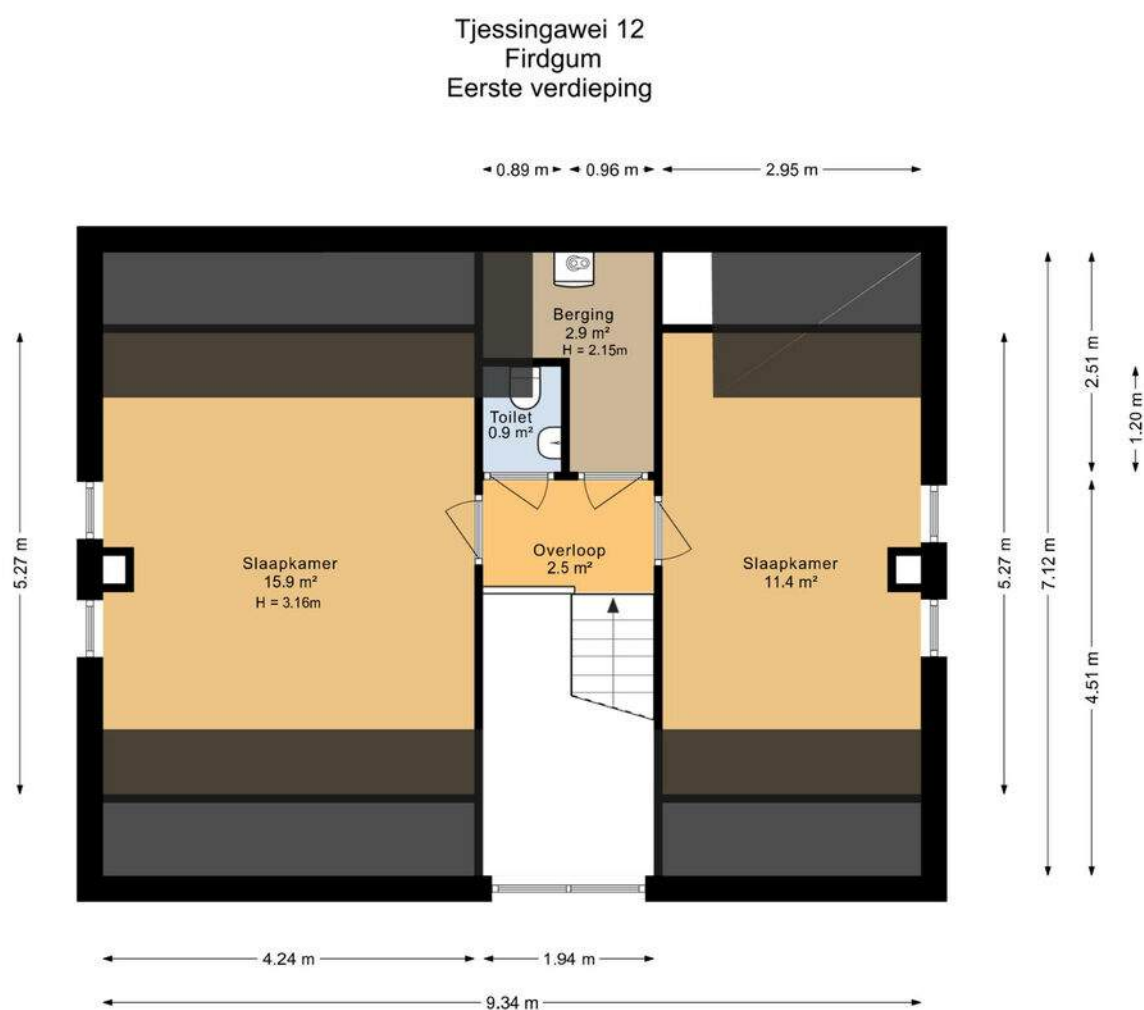
> 3D Plattegrond

Ontdek de begane grond vd woning...



> Plattegrond

Ontdek de verdieping vd woning...



Deze plattegrond is opgesteld door SR Media.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

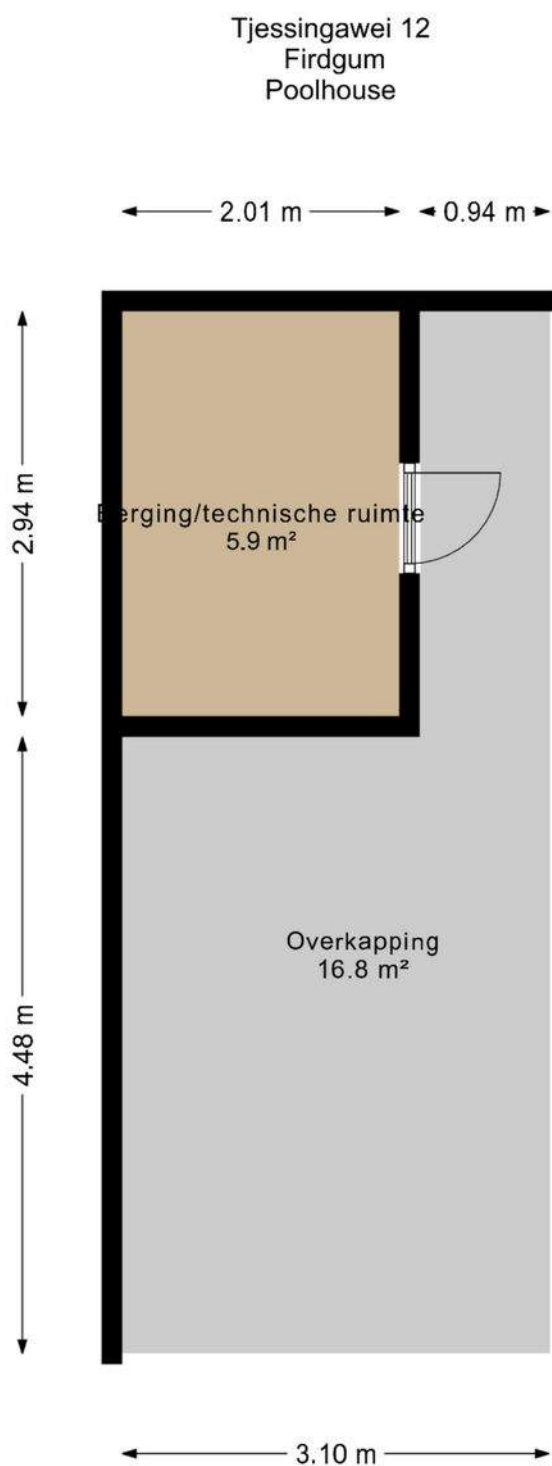
> 3D Plattegrond

Ontdek de verdieping vd woning...



> Plattegrond

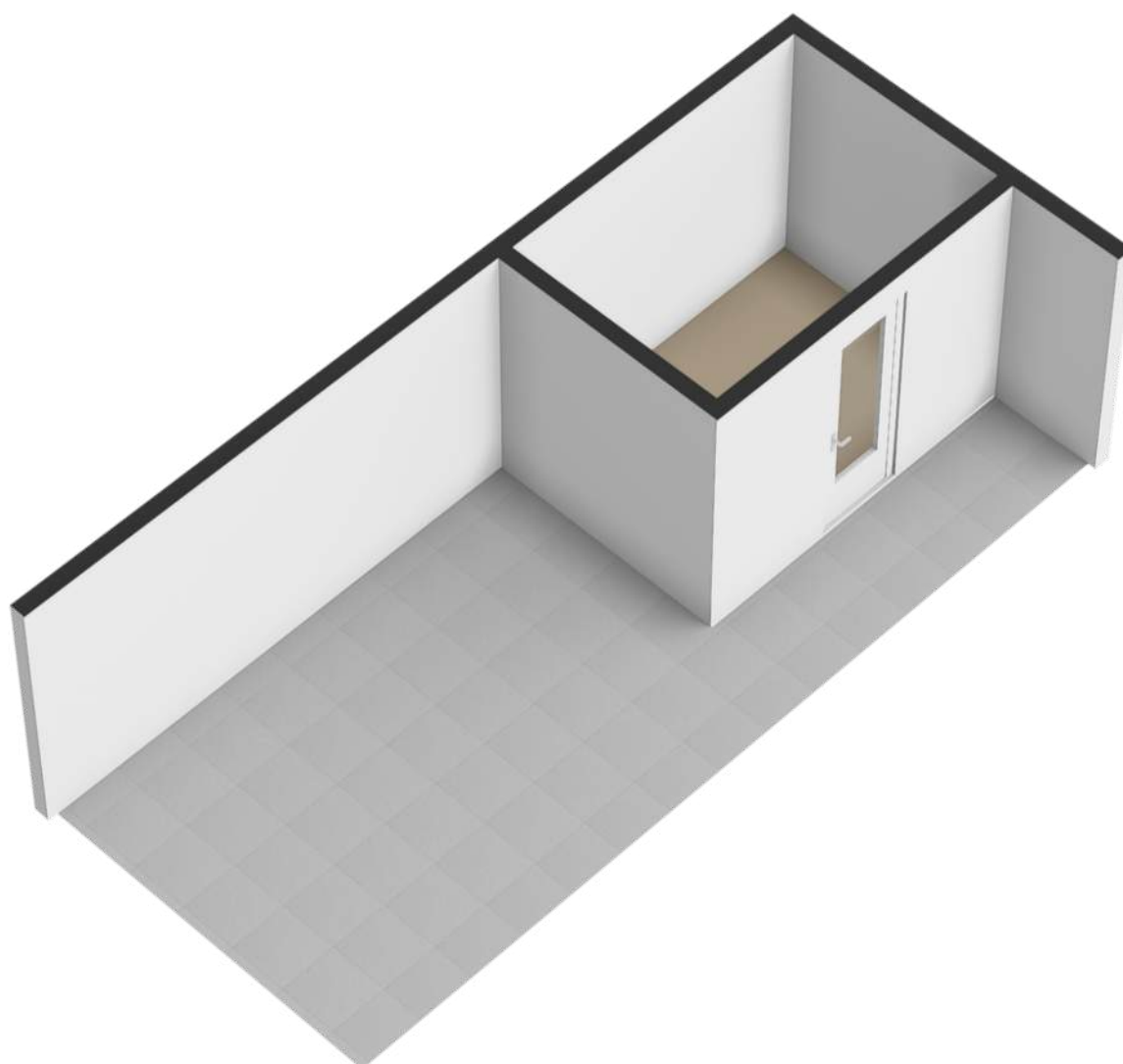
Ontdek het poolhuis...



Deze plattegrond is opgesteld door SR Media.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

> 3D Plattegrond

Ontdek het poolhuis...



> Plattegrond

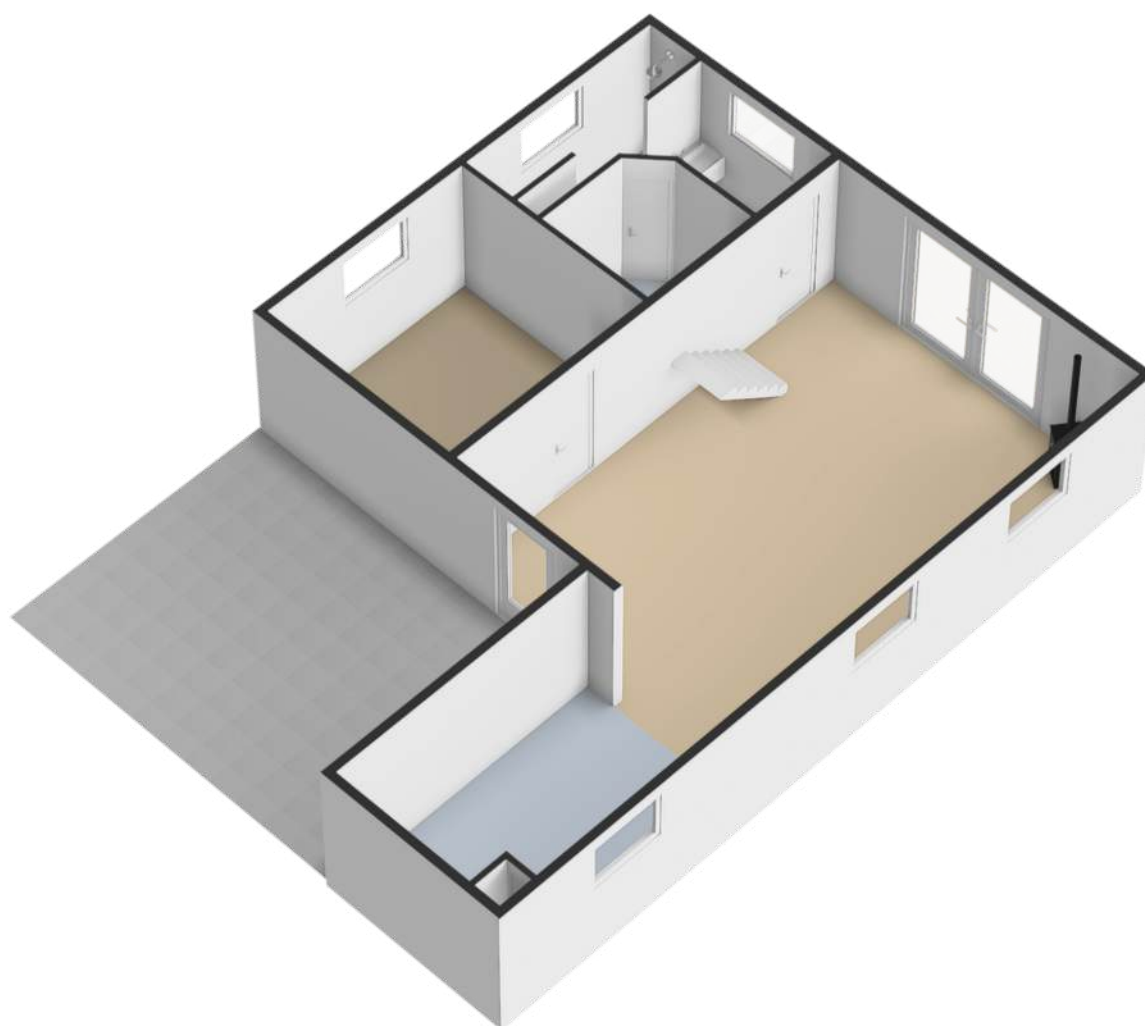
Ontdek de begane grond van
gastenverblijf...



Deze plattegrond is opgesteld door SR Media.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

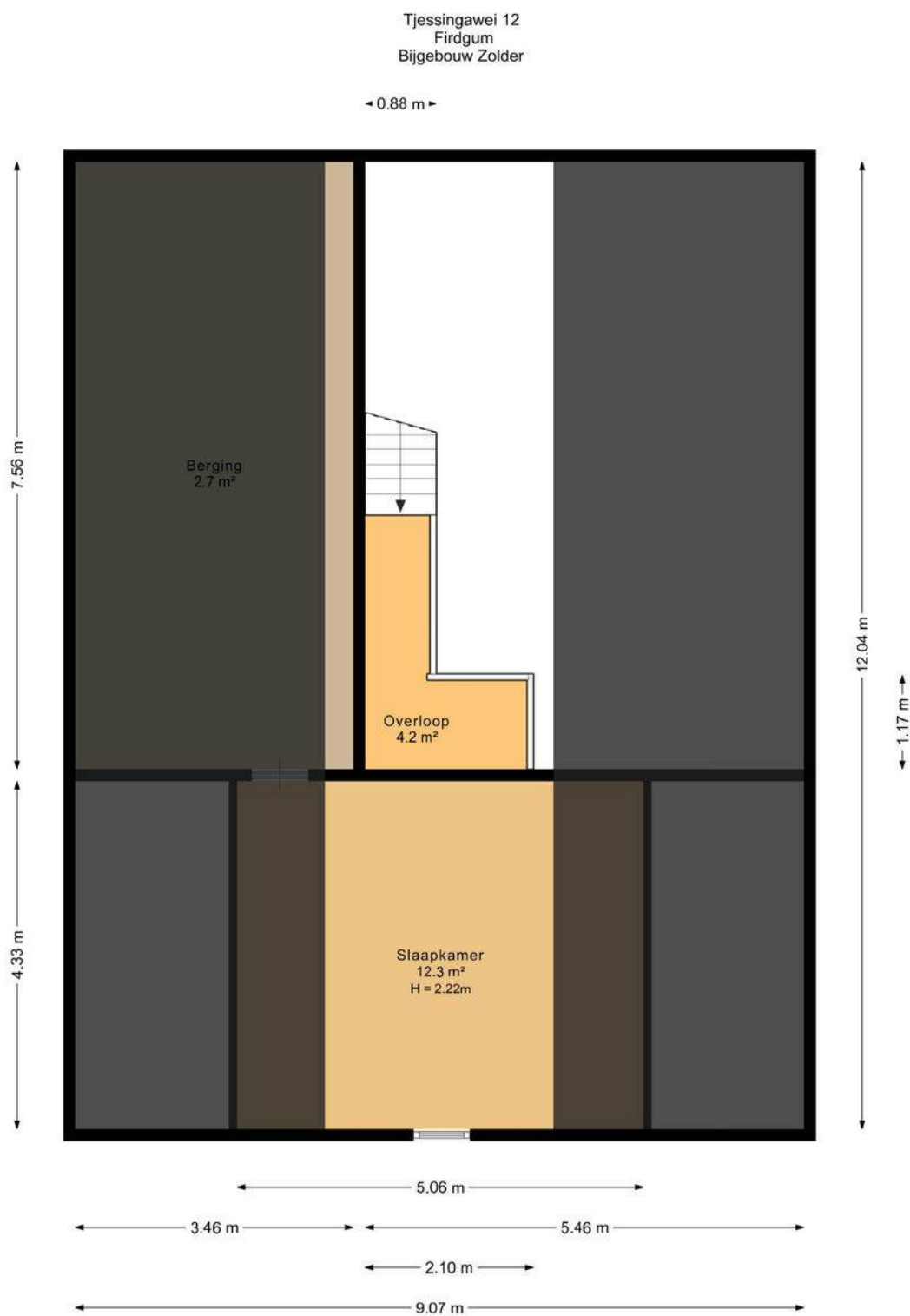
> 3D Plattegrond

Ontdek de begane grond van
gastenverblijf...



> Plattegrond

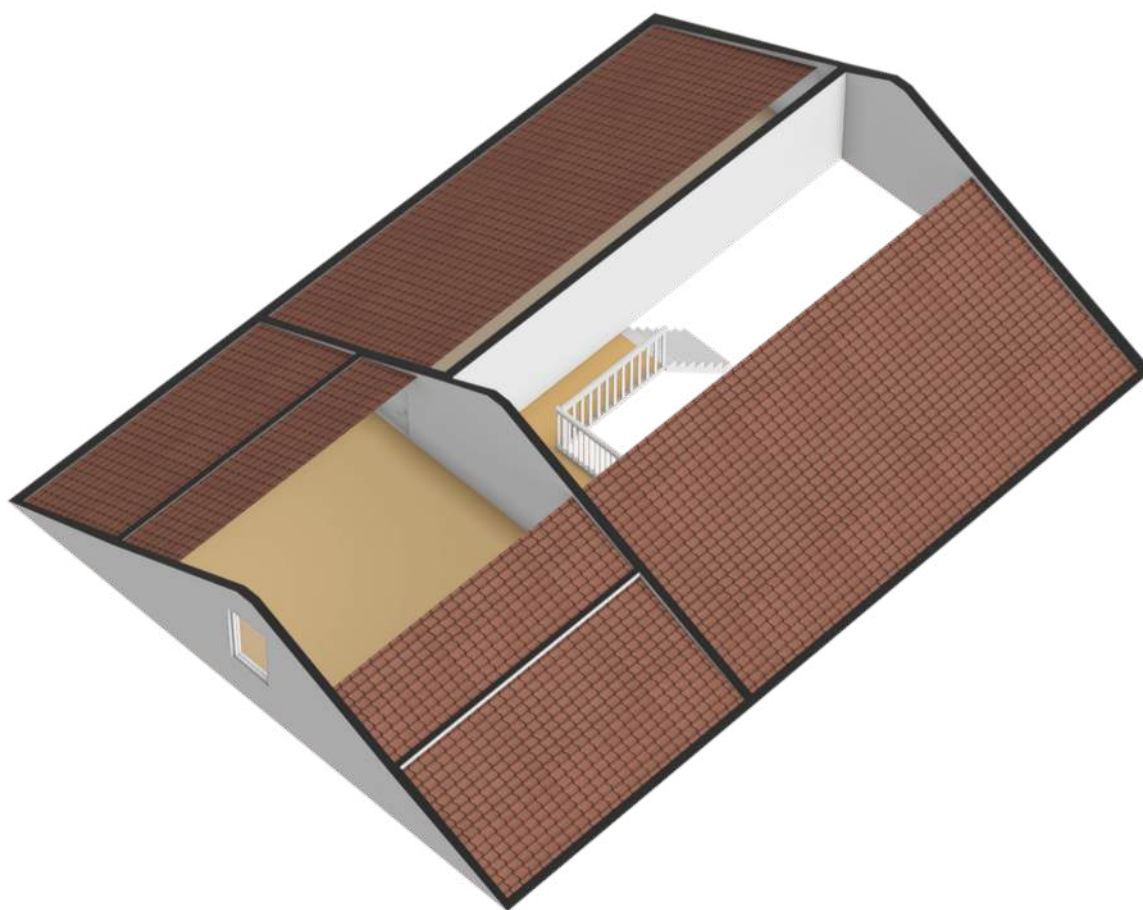
Ontdek de verdieping vh gastenverblijf...



Deze plattegrond is opgesteld door SR Media.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

> 3D Plattegrond

Ontdek de verdieping vh gastenverblijf..



> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Tjessingawei 12

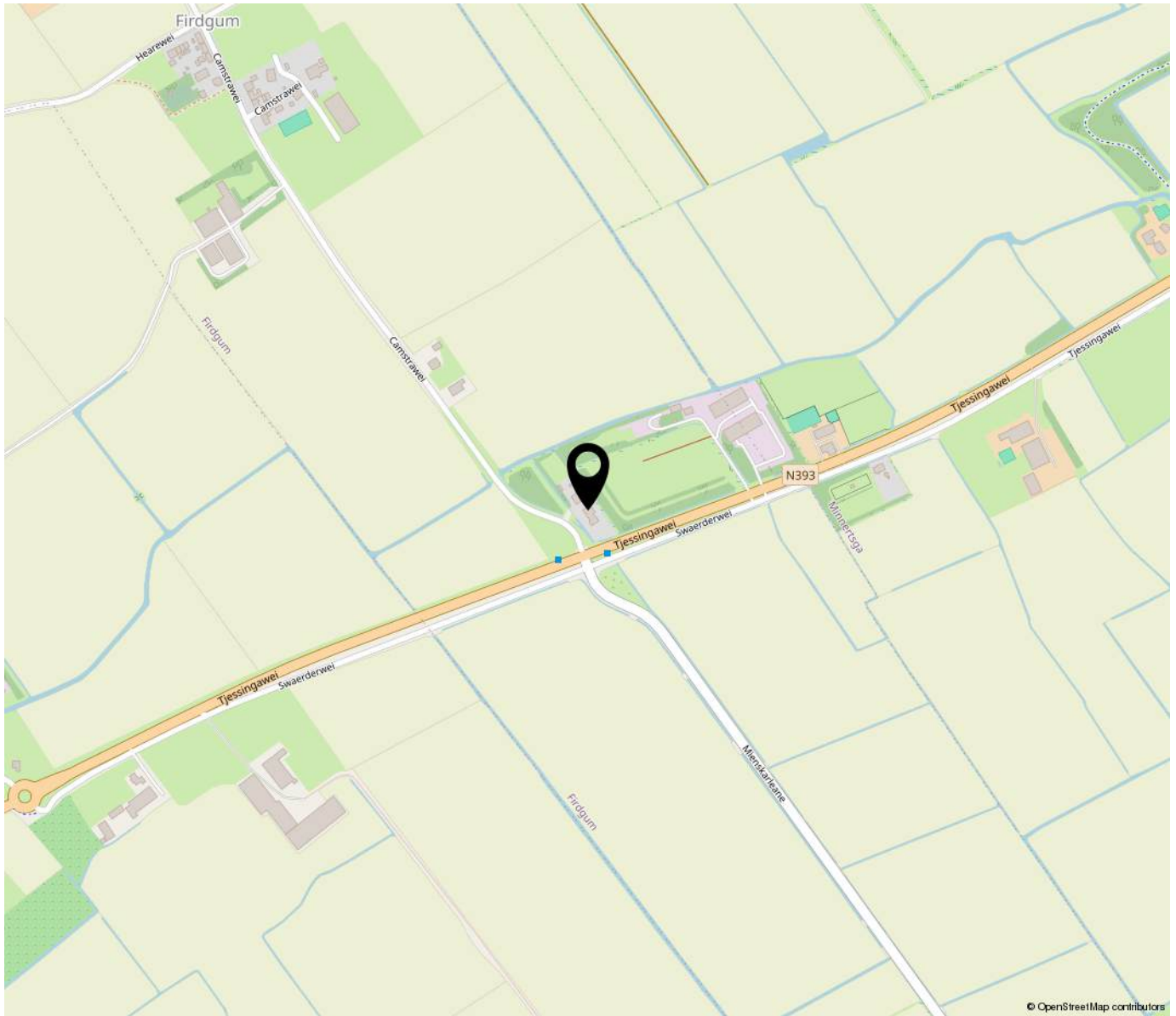
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



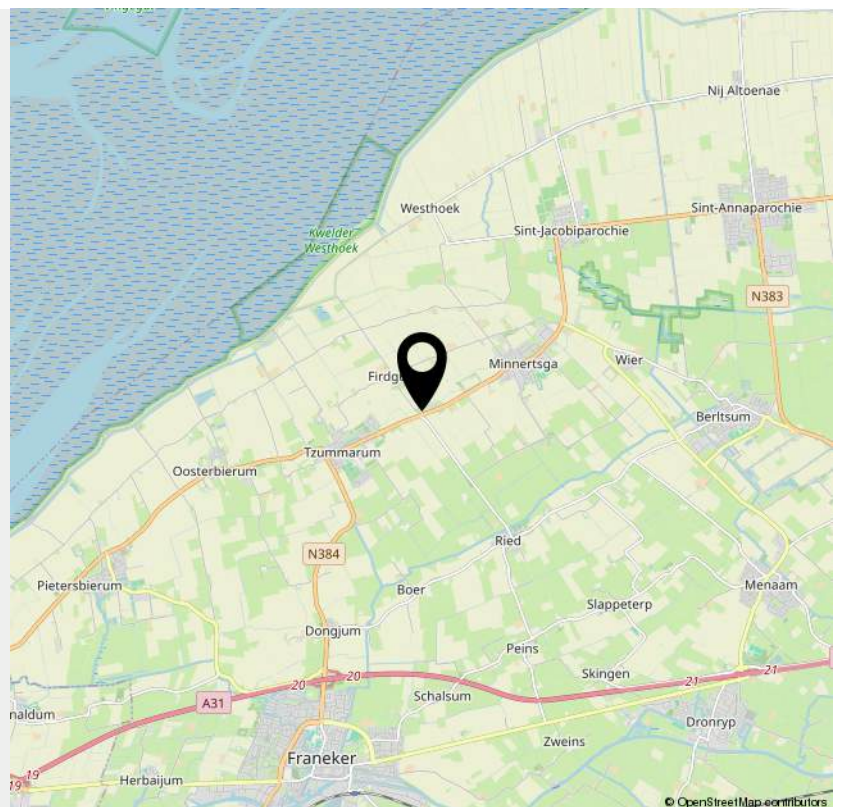
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Tzummarum
	Huisnummer	Sectie	C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2967
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 januari 2023 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.			





“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

Firdgum ligt in Noordwest Friesland, op ca. 40 autominuten van de Afsluitdijk (richting het westen), en ca. 20 minuten vanaf Leeuwarden. Het is een klein dorpje, tussen het grotere Minnertsga en Tzummarum. In 2023 telde het dorp 65 inwoners. Het dorp heeft een eigen museum: lokale archeologische vondsten en kunstexposities. Er is een activiteitencommissie, een kaatsvereniging en een paardensportvereniging. Boodschappen en naar school gaan doe je in de omliggende dorpen of in Franeker.



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels	X			
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	
- losse (hang)lampen			X	
- verlichting in kasten	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- inbouw kasten	X			
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails			X	
- gordijnen			X	
- overgordijnen			X	
- vitrages			X	
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën			X	
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
- pvc vloeren	X			
- gietvloeren	X			
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat				X
- wijnkoeler	X			
- extra quooker buitenverblijf	X			
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren	X			
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool	X			
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
camerabewaking	X			
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
- wamtepomp	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
zwembad	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
houthok, gereedschapshok	X			
overkaping zwembad, poolhouse	X			
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
- zwembad	X			
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



OVER ONS

Van der Wal Makelaars is al jaren jouw vertrouwde makelaar in Franeker, Harlingen en omstreken. Niet voor niets zijn we al bijna 50 jaar dé makelaar in Noordwest Friesland! Onze missie: jouw woondromen verwezenlijken door een unieke combinatie van actuele vakkennis, vernieuwende dienstverlening en betrokken hulpvaardigheid.

Ben je op zoek naar een ervaren fullservice makelaar die écht voor jou aan de slag gaat en je zoveel mogelijk ontzorgt? Dan is Van der Wal Makelaars jouw makelaar.



VAN DER WAL
COMPLEET ADVIES IN WONEN



INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Vestiging Franeker
Noord 58
8801 KR Franeker
0517 39 52 25

Vestiging Harlingen
Zuiderhaven 7
8861 CJ Harlingen
0517 43 12 24

info@vdwalmakelaars.nl
vanderwalmakelaars.nl



VAN DER WAL
COMPLEET ADVIES IN WONEN