

Statisch woonhuis mét een loods



EASTEREIN | Wynserdyk 10

vraagprijs € 735.000 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:	1878
Soort:	eengezinswoning
Inhoud:	1317 m ³
Woonoppervlakte:	289 m ²
Perceeloppervlakte:	1675 m ²
Perceelnummers:	541, 542 en 543
Overige inpandige ruimte:	93 m ²
Externe bergruimte:	161 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, open haard
Zonnepanelen:	21 panelen, bouwjaar 2013



Omschrijving

ROYAAL FAMILIEHUIS - STATIG - KARAKTERISTIEK - STENEN LOODS - RIAANT PERCEEL

Aan een doorgaande weg van Easterein, staat dit statige familiehuis. Achter de woning staat een vrijstaande stenen loods met een afmeting van ca. 19 x 8m. De woning heeft karakter en is symmetrisch. Binnenshuis biedt het woonhuis ontzettend veel woonruimte. In totaal zijn er 3 zitkamers en een woonkeuken. Op de verdiepingen tellen we maar liefst 5 kamers en een riante overloop met een mogelijkheid voor nog een royale 6e kamer. Het woonhuis is altijd goed onderhouden. Het woonhuis biedt een scala aan mogelijkheden en biedt ruimte voor het vervullen van uw woonwensen. Alleen een bezichtiging geeft u de juiste indruk!

INDELING

BEGANE GROND

Aan de voorzijde is de entree met aansluitend de gang en de hal. Het bovenlicht bij de entree is voorzien van een levensboom. De gang met aangrenzend de hal zijn ingericht met de meterkast, garderoberuimte en bieden toegang naar de woonkamers, woonkeuken, het toilet met fonteintje en de open trapopgang naar de verdieping. Aan de rechterzijde is de woonkeuken gesitueerd met de kamer/kantoorruimte aan de voorzijde. De keuken is ingericht met een keukenblok in langsofstelling die is voorzien van diverse inbouwapparatuur te weten; een inductiekookplaat, afzuigkap, close-in boiler (10 ltr.), vaatwasmachine, combimagnetron en de koelkast. Al werkend aan het aanrecht is er vrij zicht op de oprit en de straat. Vanuit de keuken is de kelder toegankelijk, een ideale bergruimte. Het is betrekkelijk eenvoudig om deze woonruimten samen te voegen, waarbij er een royale gezellige woonkeuken ontstaat. Vanuit de keuken is de tussenhal bereikbaar met aldaar de vaste bergkast, een extra garderobe en toegang naar de inpandige garage.





Links van de hal zijn de woonkamers. Middels de originele glas-in-lood schuifdeuren zijn de ruimten van elkaar af te sluiten. De woonkamer aan de voorzijde heeft een prachtig balkenplafond. De grote raampartijen hebben diepe vensterbanken en nog de originele blinden. Centraal is de gemetselde open haard. Vanuit deze kamer is er prachtig zicht over de diepe voortuin en de voorgelegen straat. De zitkamer erachter heeft eveneens een prachtig balkenplafond en is voorzien van een tuingerichte serre. Van de serre kunt u volop genieten van de omliggende tuin. De schuifpui verbindt het binnen- met het buitenleven, een waardevol verlengde van het wonen. De serre is voorzien van elektrische zonwering aan de buitenzijde.

De inpandige garage is vanuit de tuin toegankelijk met brede openslaande garagedeuren en separaat een loopdeur aan de achterzijde. De garage is voorzien van elektra en krachtstroom, water en verwarming. Een prachtige hobbyruimte binnenshuis. Met een vaste trap vanuit de garage is de hobbyruimte/kamers op de verdieping bereikbaar.

1e VERDIEPING

Centraal is de ruime overloop met aangrenzend de 3 (slaap)kamers, de badkamer en de open trapopgang naar de 2e verdieping. Vanuit de royale ouderslaapkamers is de aangrenzende badkamer bereikbaar. De badkamer is ingericht met een luxe stoomdouchecabine, ligbad, wastafel, badkamermeubel, het 2e toilet en een urinoir. Tevens staan hier de wasmachine en droger opgesteld. De royale overloop biedt desgewenst nog ruimte voor een slaapkamer aan de voorzijde. De raampartijen aan de voorzijde zijn de kenmerkende halfronde stalen raampartijen. Aan de achterzijde is een brede dakkapel geplaatst. Vanaf de overloop is met twee traptreden niveauverschil de 3e kamer bereikbaar, deze is ingericht als een hobbykamer. Vanuit deze kamer is de 4e kamer toegankelijk. Deze kamer is eveneens bereikbaar via de vaste trap vanuit de garage beneden en is in gebruik als opslagruimte.

2e VERDIEPING

Met een vaste trapopgang is deze verdieping bereikbaar met centraal de overloop die toegang biedt tot de twee bergzolders en de slaapkamer. Deze ruime slaapkamer heeft aan de voorzijde een mooie dakkapel en is voorzien van een wastafel. Op de bergzolder is de opstelplaats voor de CV ketel. Daarnaast is er veel bergruimte.





LOODS

Achter de woning staat een riante loods met een afmeting van ca. 19 x 8m. Deze loods biedt een fantastische ruimte voor het uitoefenen van een hobby en/of stalling. De hoge doorgangen met sectionaal deuren bieden royale toegang voor bijvoorbeeld het stallen van een vrachtwagen, camper, boten, auto's, etc. De loods is voorzien van krachtstroom en ingericht met een magazijn. Boven het magazijn is nog een bergzolder die bereikbaar is met een vaste trap. Van buitenaf is het tankhok, met een vloeistofdichte vloer en de opstelplaats van een dieseltank, bereikbaar.

TUIN

Aan de voorzijde is een prachtige symmetrische voortuin aangelegd naar het ontwerp van Joke Witteveen (tuin en landschapsonwerp). Een mooi vakkenpatroon met in het midden het pad naar de dubbele voordeur met een prachtige levensboom in het bovenlicht. Links van de woning is de oprit naar de inpandige garage en de tuin. De oprit is afsluitbaar met een houten poort. Vanuit de aangebouwde serre aan de zijkant van de woning, beleeft u de tuin volop. De schuifpui biedt de optimale verbinding. De tuin heeft een gunstige zonnestand en biedt beschutte zitgelegenheden, waardoor u al snel kunt genieten van het buitenleven.





De tuin is ingericht met sierbestrating rondom de serre, een looppad de tuin in en grenzend aan de woning is een royaal terras. De borders zijn rijk gevuld met een diversiteit aan planten, struiken, hagen en heesters. In ieder jaargetijde is er kleur en fleur in deze tuin. Aan de achterzijde grenst het perceel over de volle breedte aan klein open vaarwater en is het deels voorzien van een nette aanlegsteiger. De fruitbomen bieden jaarlijks heerlijke peren. Plukt u daar volgend jaar de vruchten van?

Rechts van het woonhuis is de riante oprit uitgevoerd in beton dat loopt helemaal naar achteren en om de loods heen. Ideaal voor het stallen van vrachtwagen, bus, (klassieke) auto's en/of trekkers, boten, etc. Voldoende parkeergelegenheid dus op het eigen erf. Maar ook een prachtig speelruimte voor de kleintjes met skelters, fietsjes en trekkertjes. De loods biedt ruimte voor het inrichten van bijvoorbeeld een muziekstudio, atelier, galerie, salon, praktijk en/of een B&B (vergunningsplichtig).

Kortom, deze loods biedt kansen.

ALGEMEEN

- Bouwjaar 1878
- Royaal familiehuis
- Statig en karakteristiek
- Vrijstaande stenen loods
- Aan klein vaarwater gelegen
- Totaal 3 kamers en een woonkeuken
- Fraai aangelegde tuin en zonnige terras
- Ruimte voor een mantelzorgwoning op het erf
- Werkruimte voor aan huis gebonden beroepen
- Praktijk | Fotostudio | Salon | Atelier met Galerie | Muziekruimte

Werkelijk een prachtige pand met een diversiteit aan mogelijkheden en kansen.

Alleen een bezichtiging geeft u de juiste indruk!

Bezichtigingen uitsluitend via de makelaar.

























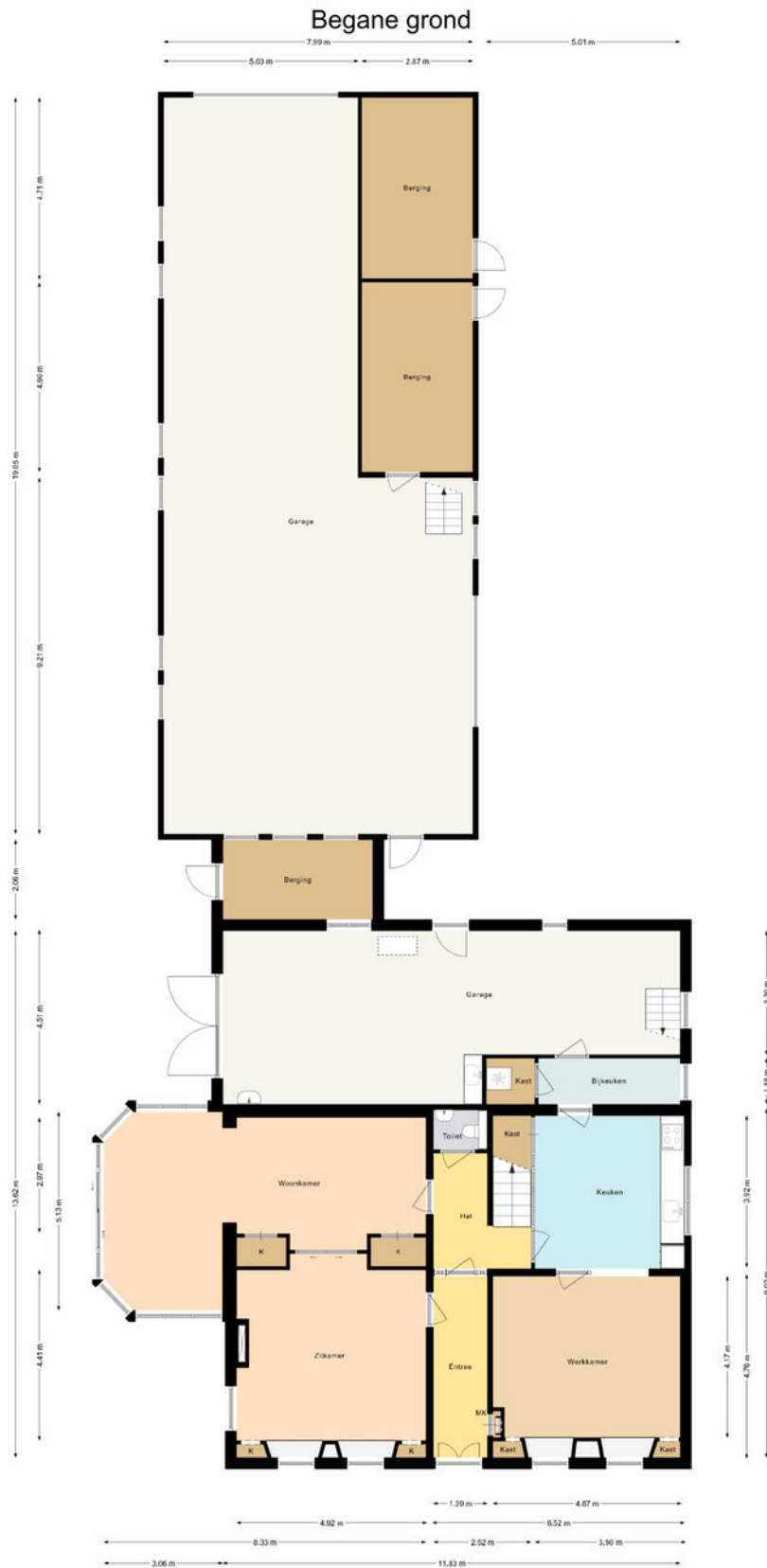








Plattegrond



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



Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond

Tweede verdieping



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 2 x bureau met legplanken en kasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- Siergrint	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Fohn	X		
- Urinoir	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Elektrische zonnescherm	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Waterontharder	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



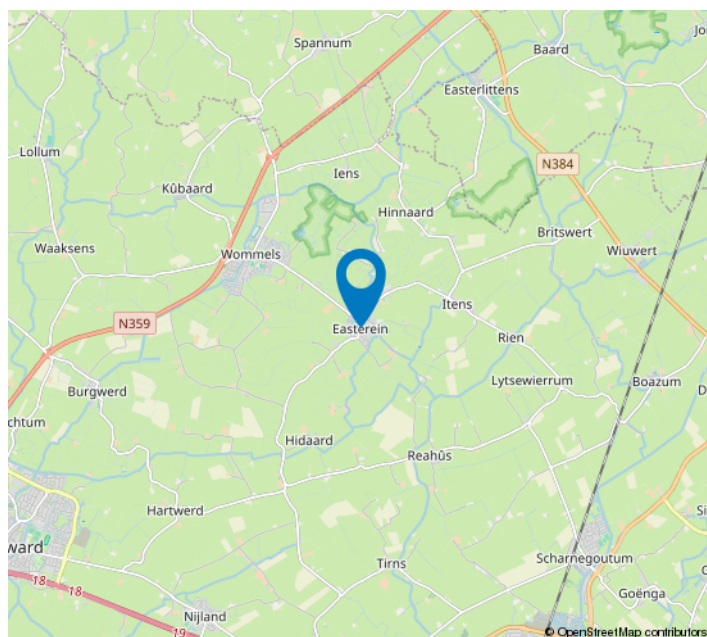
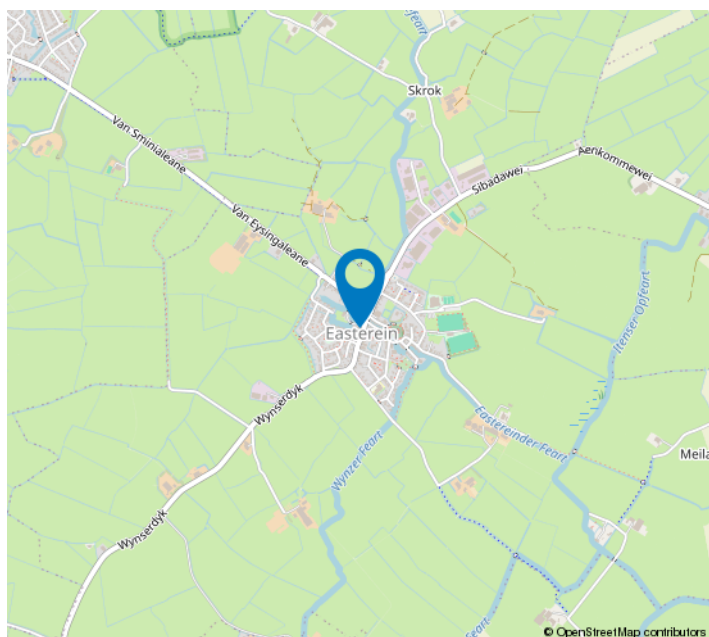
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oosterend	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 542	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 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 Easterein

Easterein is een aantrekkelijk en levendig dorp en heeft ruim 960 inwoners. Het middelpunt van Easterein wordt gevormd door de prachtige Martinikerk. Deze kerk is gelegen op een terp en is omsloten door water en een kerkbuurt met kleine straten en steegjes.

Daarnaast beschikt het dorp over voorzieningen als een basisschool, cafe/restaurant met een partycentrum Bergsma Easterein, sportcomplex, huisarts en diverse bedrijven. Op slechts 2 km afstand ligt Wommels met aldaar vele voorzieningen en openbaar vervoer.

Het pittoreske dorp ligt centraal in "de Greidhoeke" met haar prachtige natuur, wandel-, fiets en vaarroutes.

Mooi wonen in Easterein!



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.

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
www.vanlelyveldmakelaardij.nl

