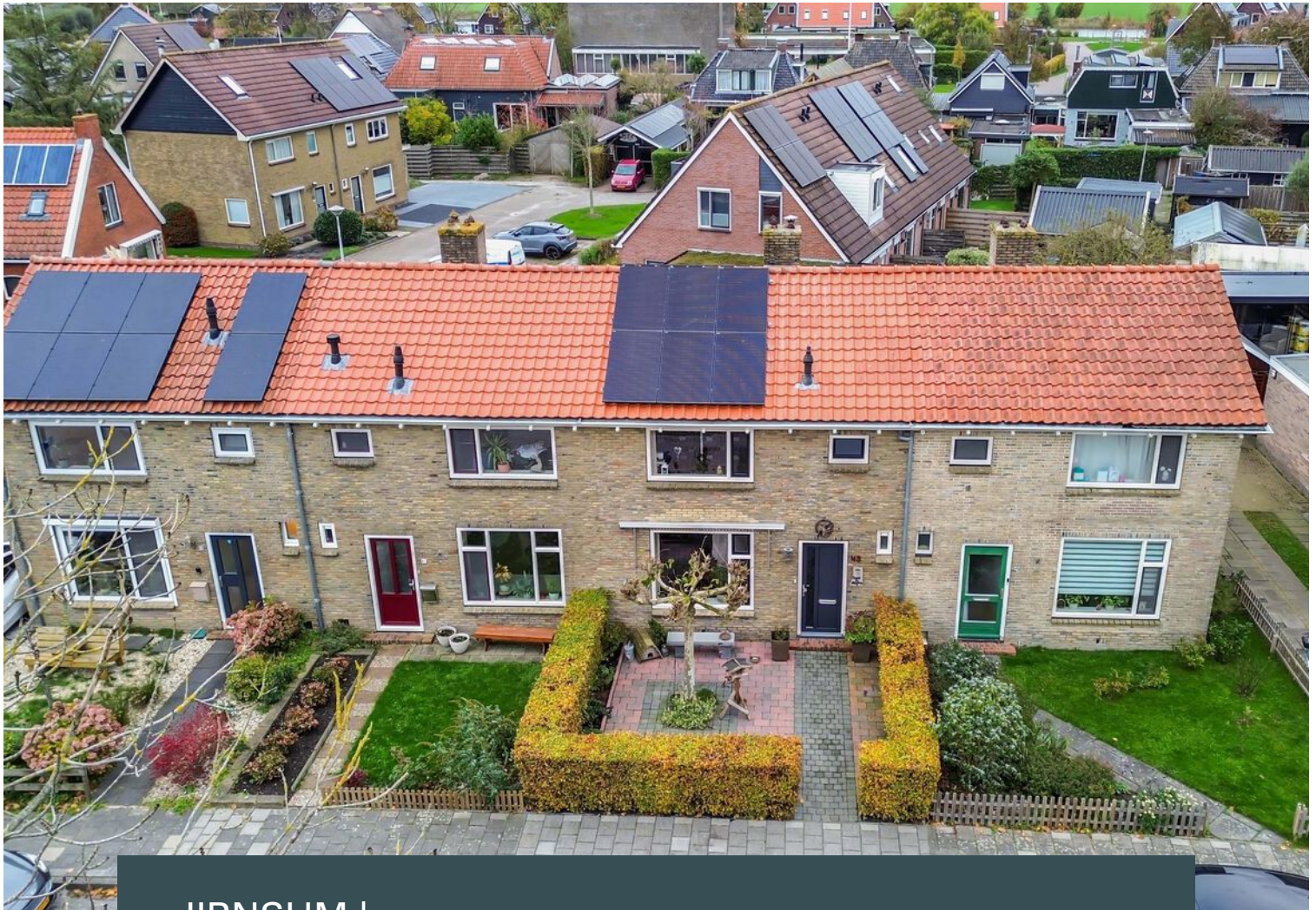


Gezinswoning IN-STAP-KLAAR



JIRNSUM | Douwemastrijtte 43

vraagprijs € 235.000 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.

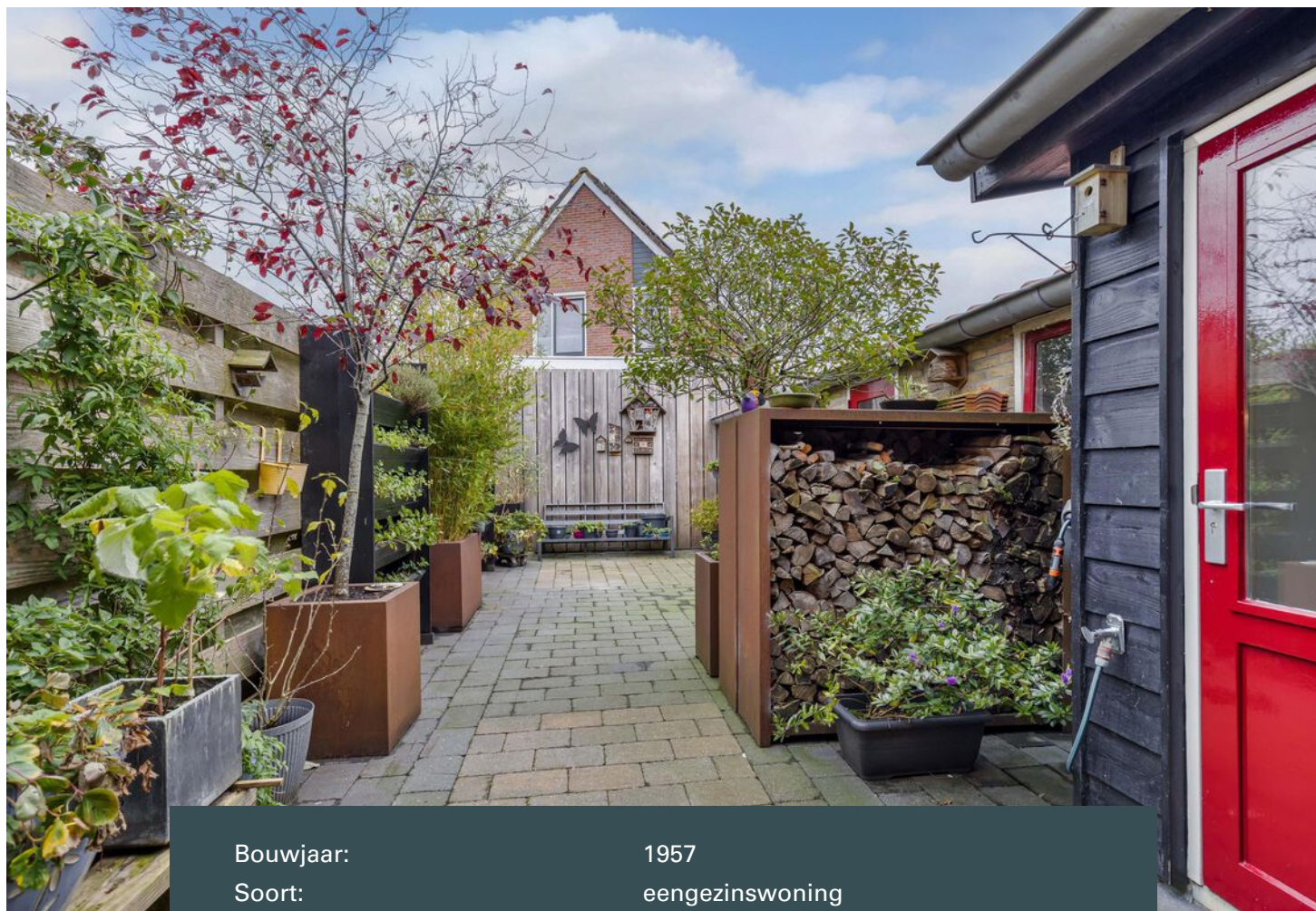
Uiteraard zijn wij benieuwd naar úw beleving van de woning. Nadat u de woning voor de eerste keer heeft ervaren is het soms prettig om een 2e bezichtiging te hebben. Tijdens deze ronde is de woning en de route u al aardig bekend en is er ruimte om op andere zaken te letten.

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:	1957
Soort:	eengezinswoning
Inhoud:	310 m ³
Woonoppervlakte:	76 m ²
Perceeloppervlakte:	135 m ²
Externe bergruimte:	8 m ²
Verwarming en warm water:	c.v.-ketel, bouwjaar 2023, Intergas Kombi compact HRE, pellet kachel, zonneboiler (100 liter)
Zonnepanelen:	16 stuks, bouwjaar 2023, 375Wp
Energielabel:	A, geldig tot 27-10-2035

Omschrijving

COMFORTABEL WONEN - GOED ONDERHOUDEN - ENERGIELABEL A - KINDVRIENDELIJKE WOONOMGEVING

In een kindvriendelijke woonomgeving staat deze verzorgde starterswoning. De woning is gebouwd in 1957 en is de afgelopen jaren grotendeels gemoderniseerd en verduurzaamd met onder meer HR++ glas, kunststof kozijnen, na-isolatie, vloerisolatie, dakisolatie en zonnepanelen. Het resultaat is een comfortabel huis met een energielabel A. Deze mooie starterswoning heeft op de verdieping 3 slaapkamers en een badkamer. Met een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar. De diepe achtertuin is heel sfeervol en ingericht met diverse losse bloembakken. 's Avonds kunt u tot in de latere uren nog genieten van het buitenleven.

INDELING:

BEGANE GROND

Aan de voorzijde is de entree met aansluitend de hal. De hal is ingericht met de meterkast, het toilet en de trapopgang met trap-/kelderkast gesitueerd, garderoberuimte en biedt toegang tot de doorzonwoonkamer. De woonkamer is een gezellige ruimte met aan de voorzijde de zithoek en aan de achterzijde de eethoek. Centraal staat de pelletkachel, die vooral wordt gebruikt om de woning te verwarmen in plaats van de CV ketel. Het is betrekkelijk eenvoudig om de woonkamer meer op de tuin te oriënteren door het plaatsen van openslaande tuindeuren. Door de gunstige ligging zullen de deuren al snel openstaan, waardoor de tuin een waardevol verlengstuk vormt van het wonen. De keuken is ingericht met een keukenblok in hoekopstelling. De apparatuur is recent vernieuwd en omvat een koel-/vriescombinatie, vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap en oven. De aangebouwde bijkeuken is erg praktisch en hier is de opstelplaats voor het witgoed. In de dagelijkse praktijk is 'het achterom' via de bijkeuken de looproute en dient de bijkeuken als een tochtportaal.





1e VERDIEPING

Centraal is de overloop die toegang biedt tot de 3 slaapkamers en de badkamer. Aan de achterzijde zijn 2 slaapkamers, waaronder de ouderslaapkamer met een inbouwkast. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een vaste kast met aldaar de opstelplaats voor de CV ketel, boiler (100 liter) en het expansievat. De slaapkamers zijn voorzien van kunststof draai/kiep ramen met horren. De doucheruimte is ingericht met een ruime douche en een wastafelmeubel. Het geheel is mooi afgewerkt met een grijze vloertegel en een witte wandtegels, voorzien van kunststof kiepraam, wat zorgt voor extra daglicht en natuurlijke ventilatie.

ZOLDER

De bergzolder is bereikbaar middels een vlizotrap. Deze zolderruimte biedt veel bergruimte en tevens is hier opstelplaats van de omvormer.

TUIN

Aan de voorzijde is de tuin onderhoudsarm ingericht met nette sierbestrating. Langs de erfafscheiding staan strakke hagen. Centraal staat er een mooie dakplataan, die in de zomermaanden dienst doet als een natuurlijke parasol. De achtertuin is bereikbaar met een achterom via een deur in de veranda. De diepe en zonnige tuin is verrassend diep en sfeervol ingericht met vrijstaande bakken. De achtertuin is volledig omheind met degelijke schuttingen en biedt veel privacy. De hele tuin is in de basis voorzien van een mooie bestrating. De achtertuin is een fijne plek om de dag te beginnen met een kopje koffie in de ochtendzon. De veranda biedt extra beschutting en een gezellige zitruimte. Aangebouwd is de berging die is voorzien van elektra en een betonvloer. De berging is vanaf buiten toegankelijk is en praktisch is voor het opbergen van tuingereedschap en fietsen.



ALGEMEEN

- Bouwjaar 1957
- Nieuw energielabel A
- Goed onderhouden starterswoning
- 2018 Vloerisolatie, met EPS parels op de bodem
- 2021 Gevels na-geïsoleerd, gereinigd en gevoegd
- 2021 Nieuwe dakpannen en platte daken geïsoleerd
- 2023 Totaal 16 zonnepanelen, bouwjaar 2023, 375Wp
- 2024 Keuken gerenoveerd, apparatuur vernieuwd
- 2024 Schoorsteenkanaal pelletkachtel geveegd
- Houten kozijnen bijkeuken recent geschilderd
- Kunststof kozijnen, behoudens de bijkeuken
- Achtertuin met achterom en veranda

Kortom, deze woning is IN-STAP-KLAAR!







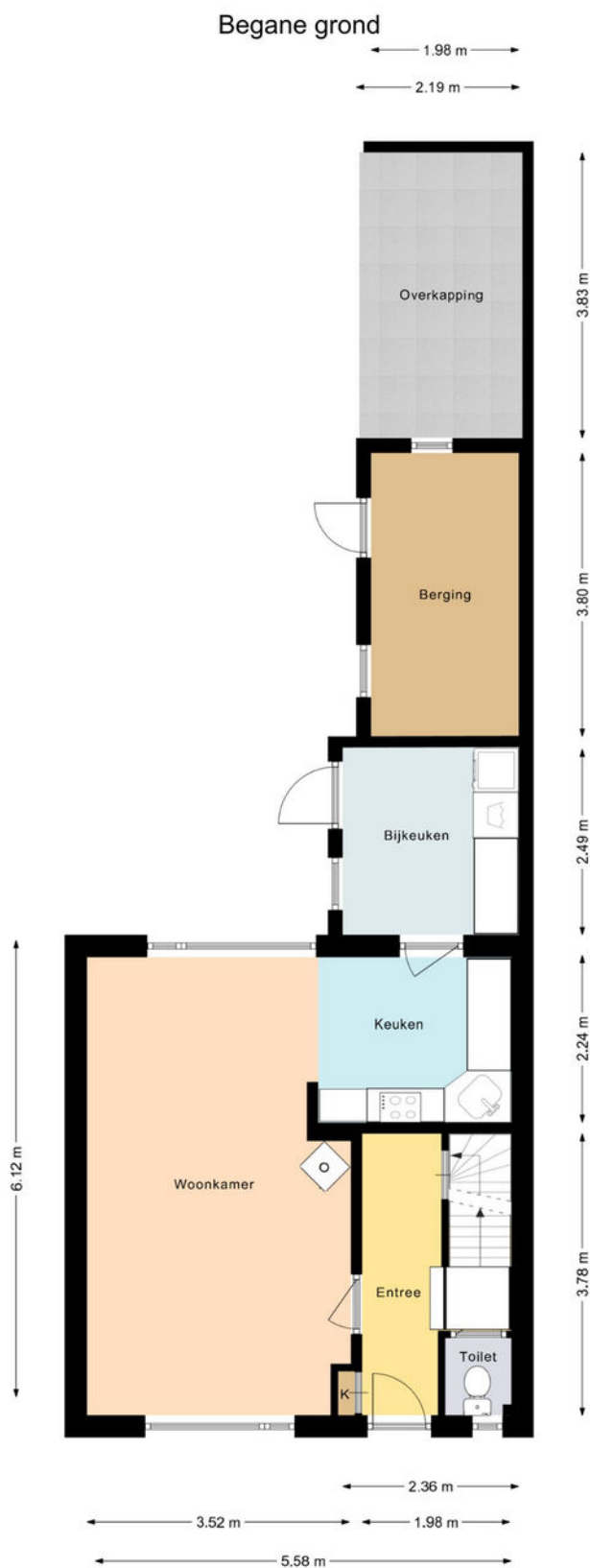








Plattegrond

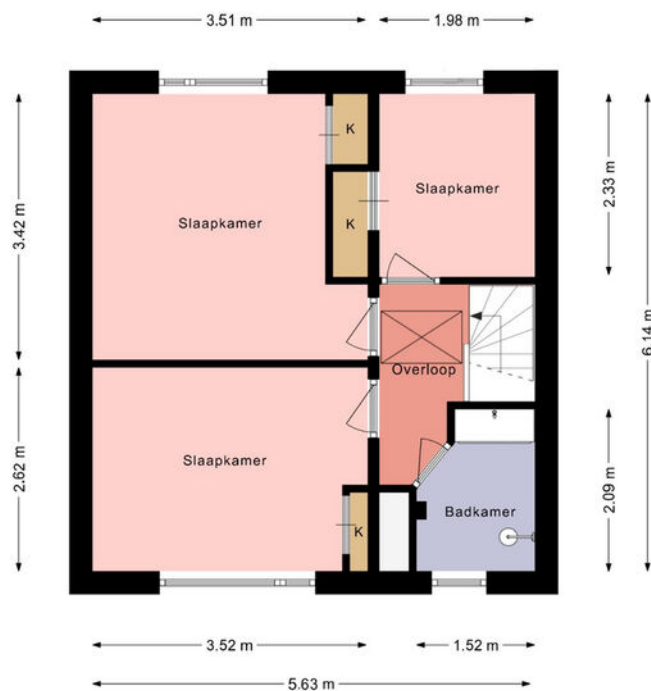


Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Plattegrond

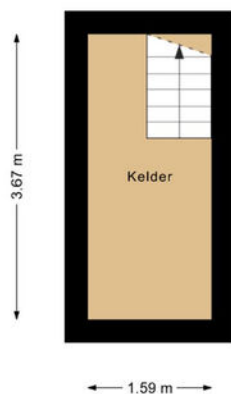
Eerste verdieping



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

Plattegrond

Kelder

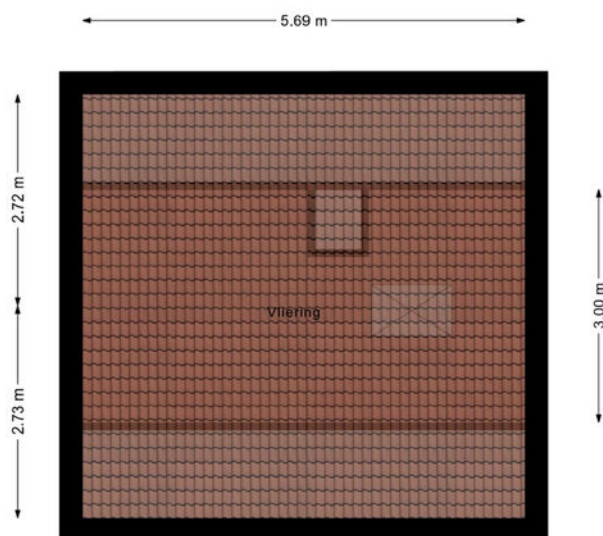


Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Plattegrond

Vliering



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
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
- plisse top down/bottom up	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
- Pelletkachel			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	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		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- Spiegelkast boven wastafel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
overkapping	X		



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

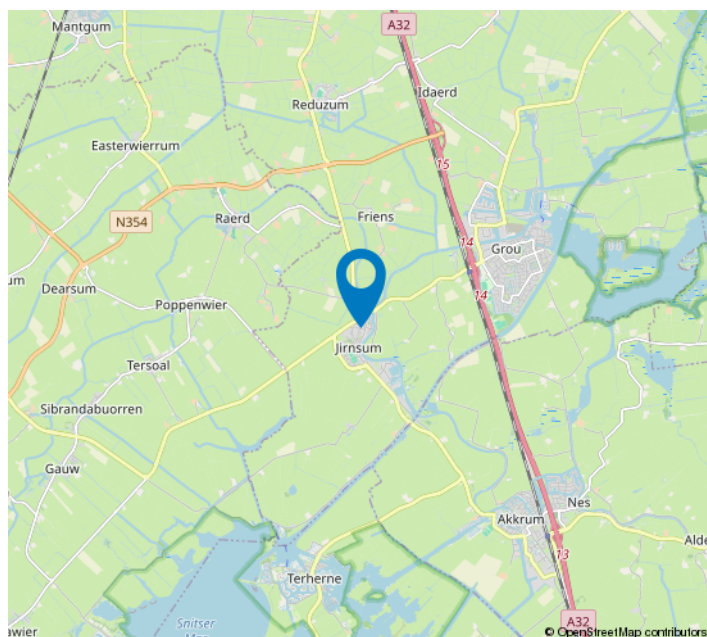
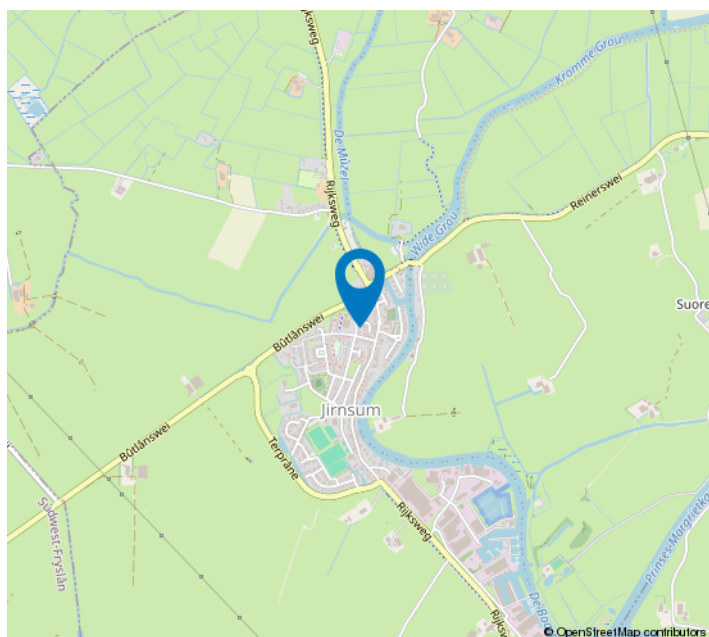
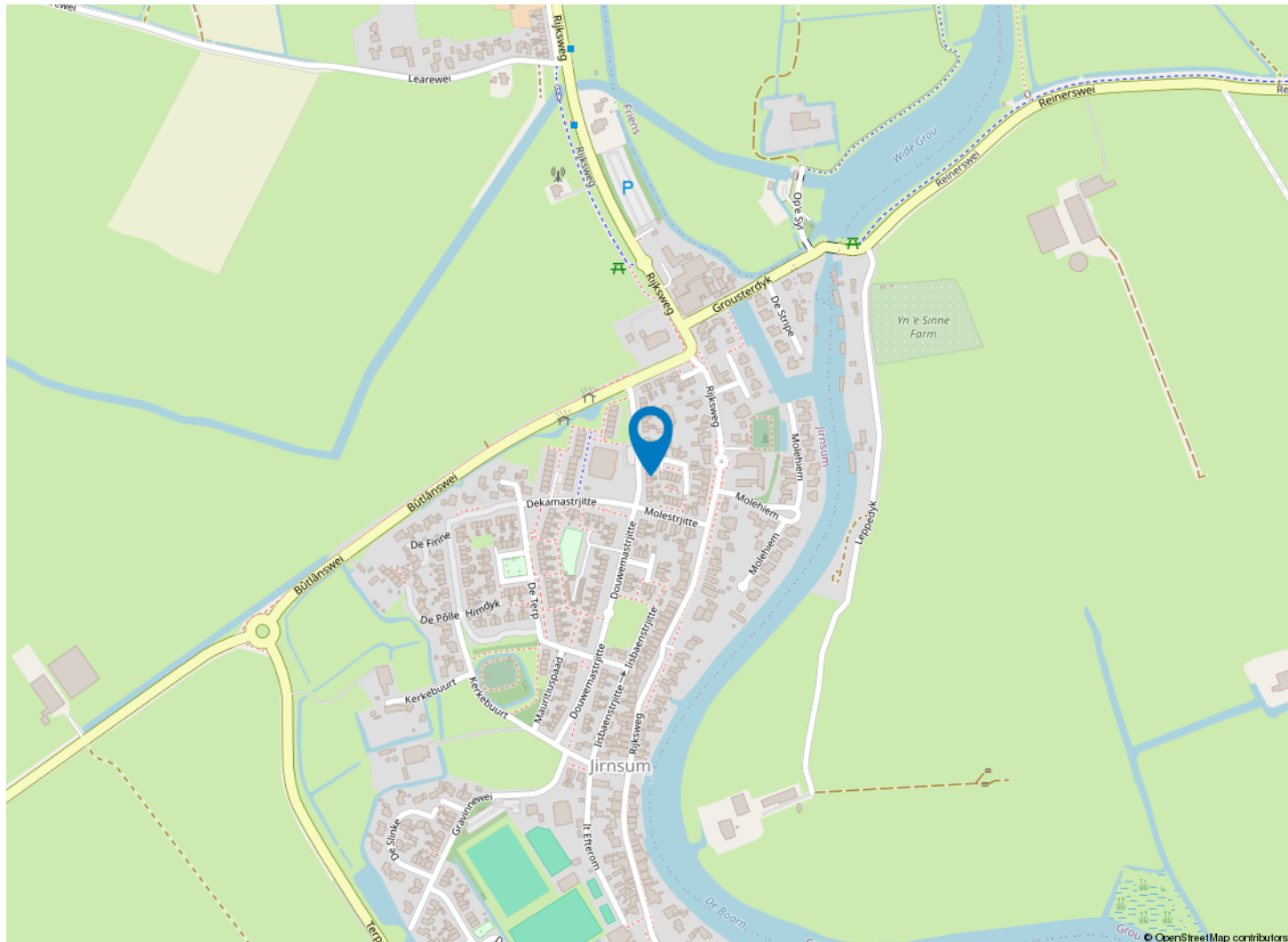


12345 Perceelnummer 25 Huisnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster 
— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Grouw	
— Voorlopige kadastrale grens	Sectie	L	
— Administratieve kadastrale grens	Perceel	195	
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 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 Jirnsum

Jirnsum is gunstige gelegen onder de rook van Grou en nabij de snelweg A32.

Het dorp telt circa 1300 inwoners en heeft een actief sport- en verenigingsleven.

De dorpskern is gelegen aan de westoever van de rivier de Boorne, en heeft daaraan ook havens. Centraal in het dorp op de T-splitsing staat het welbekende eetcafe de Twee Gemeenten.

Op slechts 8 minuten rijden is het gezellige watersportdorp Akkrum en Terhorne gelegen. Vanuit Jirnsum is er een snelle verbinding met de Friese steden Sneek en Leeuwarden. Reizen met het openbaar vervoer is ook goed mogelijk met een bus- en treinstation in Grou.

Kortom, mooi wonen in Jirnsum.



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

