

Charmante & lieflijke woning



WJELSRYP | Tillewei 13

vraagprijs € 385.000 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:	1920
Soort:	eengezinswoning
Inhoud:	409 m ³
Woonoppervlakte:	107 m ²
Perceeloppervlakte:	267 m ²
Externe bergruimte:	11 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, vloerisolatie, muurisolatie (voorzetwanden) en overwegend dubbel glas
Energie label:	C, geldig tot 13-oktober 2025



Omschrijving

CHARMANT - VRIJSTAAND - GOED ONDERHOUDEN - 4 SLAAPKAMERS - RUIME BADKAMER - ZONNIGE TUIN

AA de doorgaande weg van Wjelsryp, onder de rook van Franeker, staat het vrijstaande karakteristieke woonhuis. De woning dateert uit 1920 en is in het jaar 1991 volledig gerenoveerd, waarbij wooncomfort is ingebracht. Zo is de begane grondvloer uitgevoerd in een geïsoleerde betonvloer, de houten raamkozijnen, met roedenverdeling, zijn voorzien van dubbel glas en de gevels zijn aan de binnenzijde voorzien van voorzetwanden met isolatie. De gevels zijn opgetrokken in steensmuren, waarbij het metselwerk is verfraaid met sierlijke spekbanden en hanekamen boven de raam. De entree is overdekt met daarvoor een mooie stoep. Door de jaren heen is de woning altijd met zorg en aandacht bewoond en dat gevoel beleeft u in de woning. Met oog voor detail zijn de voor- en achtergevel van de woning recht opgetrokken en is het dak verrijkt met dakkapellen aan weerskanten. Het geheel staat op een passend perceel en heeft een zonnige en privacybiedende achtertuin.

Wjelsryp is een terpdorp gelegen in de gemeente Waadhoeke en telt ca. 450 inwoners. Gunstig is de ligging aan de verbindingsweg N384 naar de stad Franeker, die op ca. 5 min. rijden is gelegen. Wjelsryp is bereikbaar met het openbaar vervoer. Langs het dorp stroomt de Franekervaart die in verbinding staat met de gewaardeerde vaarroute, de Middelseeroute. Wjelsryp beschikt over een basisschool, sportvelden met aangrenzend een mooie speeltuin en een dorpshuis. Prominent staat de Ursela kerk op de terp, een mooi en herkenbaar dorpsbeeld. Het ondernemende dorp Wjelsryp kent een rijk verenigingsleven.

Mooi wonen in Wjelsryp!





Aan de voorzijde is de overdekte entree met aansluitend de hal. De hal, voorzien van een mooie lambrisering, is ingericht met de meterkast, modern toilet compleet met fonteintje, trapgang, biedt ruimte voor een garderobe en toegang tot de woonkamer. De sfeervolle woonkamer is aan de voorzijde gesitueerd en heeft mooi zicht op de omliggende tuin en op de voorliggende straat. Het originele hoge balkenplafond en de mooie raampartijen met roedeverdeling, versterken de karakteristieke woonbeleving. Aan de voorzijde is de kamer ingericht met een zithoek. De kamer kan, naast de aanwezige radiatoren, worden verwarmd middels een gashaard voor de schouw. Aan de achterzijde is de woonkamer ingericht met een ronde eetkamertafel. Onder de trapopgang is een praktische trapkast verwerkt die vanuit de woonkamer toegankelijk is.

Aan de achterzijde is de dichte keuken gesitueerd, die is ingericht met een landelijk keukenblok in U-vorm. Tussen de woonkamer en de keuken zit een deur met veel glas, die bijdraagt aan de verbinding met beide ruimten. De keuken biedt veel bergruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur te weten; een koelkast, inductiekookplaat, vaatwasser, magnetron en afzuigkap. Het geheel is afgewerkt met een natuurstenen aanrechtblad. Met hetzelfde natuursteen is een tafel aangehecht aan het keukenblok en ruimte biedt voor twee personen. Een heerlijke plek om de dag te beginnen met een krantje onder het genot van een kopje koffie. De keuken heeft eveneens mooie raampartijen, waarlangs het daglicht mooi binnen valt. Vanuit de woonkeuken is de bijkeuken toegankelijk, met aldaar de opstelplaats voor het witgoed. De praktische bijkeuken fungeert als een tochtportaal, biedt ruimte voor een garderobe en heeft een tuindeur voor 'het achterom'.

1e VERDIEPING

Centraal is de overloop, die toegang biedt tot vier slaapkamers, twee loopkasten en de badkamer. Aan de voorzijde is de ruime ouderslaapkamer die de volle breedte van de woning beslaat. Onder het knieschot is extra bergruimte. In het midden van de overloop is aan de ene kant een kleinere slaap-/werkkamer met een dakkapel en daartegenover de complete badkamer, die eveneens is voorzien van een brede dakkapel. De badkamer is ingericht met een douchecabine, ligbad, wastafelmeubel en een tweede toilet. In één van de twee inloopkasten is de opstelplaats van de cv-ketel en biedt daarnaast nog bergruimte. Aan de achterzijde zijn nog twee slaapkamers, beide van gelijk formaat en bieden ruimte voor een tweepersoonsbed.

TUIN

Rondom de woning ligt een fraai aangelegde en verzorgde tuin, die de woning een sfeervolle en uitnodigende uitstraling geeft. De voor- en zijtuin zijn ingericht als siertuin, voorzien van sierbestrating, een verzorgd gazon, diversiteit bloemen, planten, hagen, heesters en een fraaie ligusterhaag die op elegante wijze de toegang tot de woning markeert.





Links van de woning is een breed bestraat pad die toegang biedt tot de afsluitbare achtertuin. De achtertuin is omsloten en onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating. In de beschutte achtertuin kunt u al snel van het buitenleven genieten. Over de hele dag is er een heerlijk plekje in de zon, als ook in de schaduw. Langs de erfafscheidingen staan natuurlijke afscheidingen, houten schuttingen die deels zijn begroeid met Hedra en borders gevuld met hortentia's. Tegen de achtergevel is nog een oude put met een waterpomp. Tegen de achtergevel is een buitenkraan. Achter in de tuin staat een ruimte houten schuur. Deze schuur biedt ruimte voor het bergen van spullen én is een ideale ruimte voor het uitoefenen van een hobby. De schuur is voorzien van elektra met krachtstroom. Grenzend daaraan is nog een eenvoudige houten berging.

ALGEMEEN

- Bouwjaar 1920
- Gerenoveerd in 1991
- Perceeloppervlak 267m²
- Gevel-, dak- en vloerisolatie
- Grotendeels v.v. isolatie glas
- 2022 Schilderwerk buitenom
- 4 Slaapkamers op de verdieping
- Complete badkamer op de verdieping
- Charmant, Lieflijk, Sfeervol & Karakteristiek

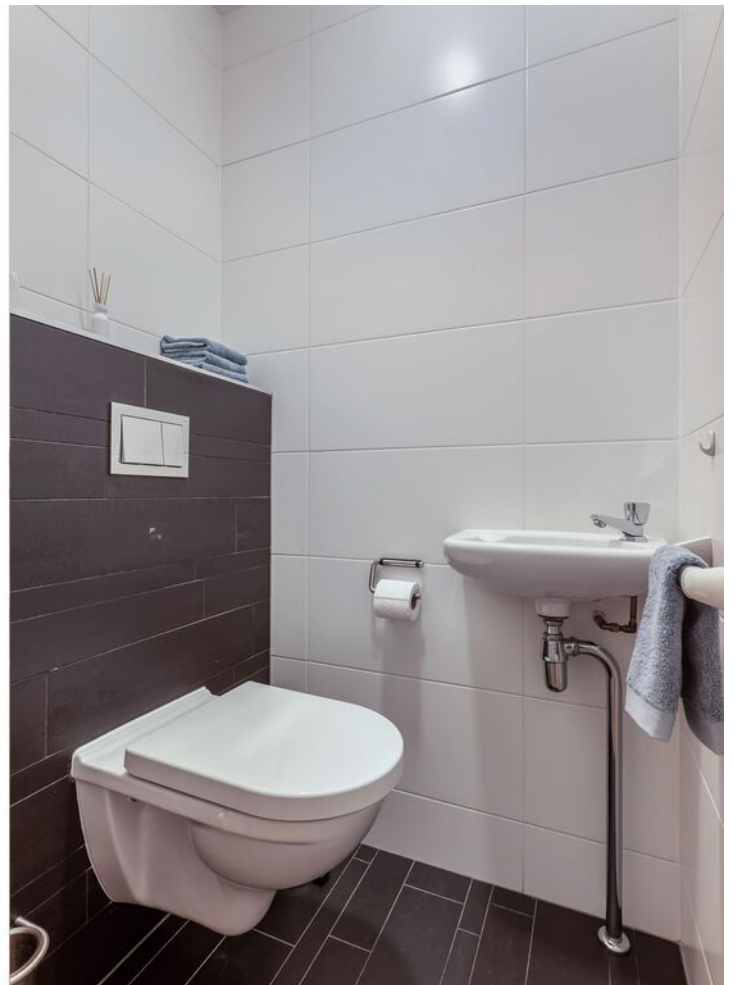
Deze woning biedt meer ruimte dan de voorgevel doet vermoeden.

Alleen een bezichtiging geeft u de juiste indruk!

Bezichtigingen uitsluitend via de makelaar.









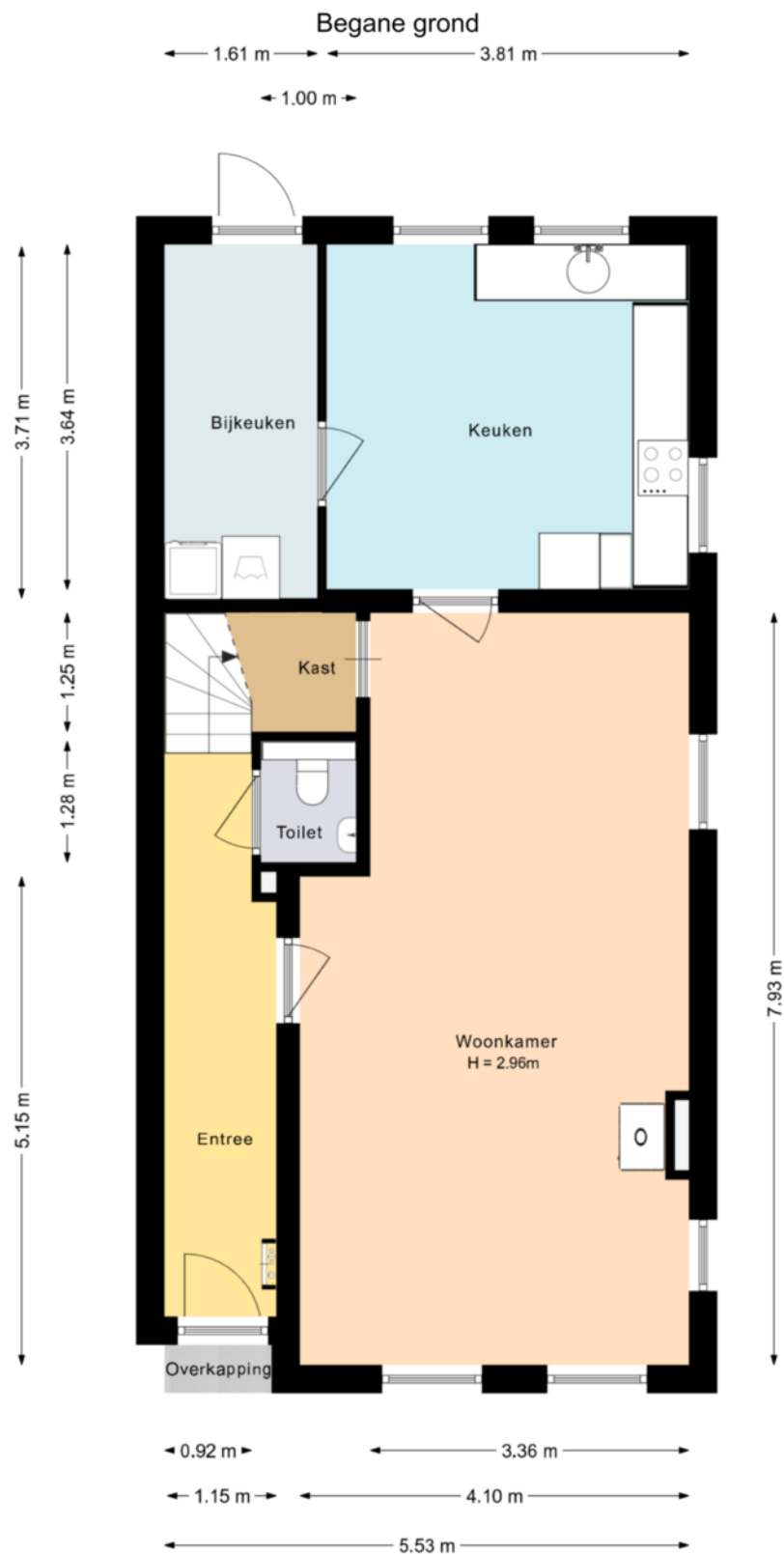








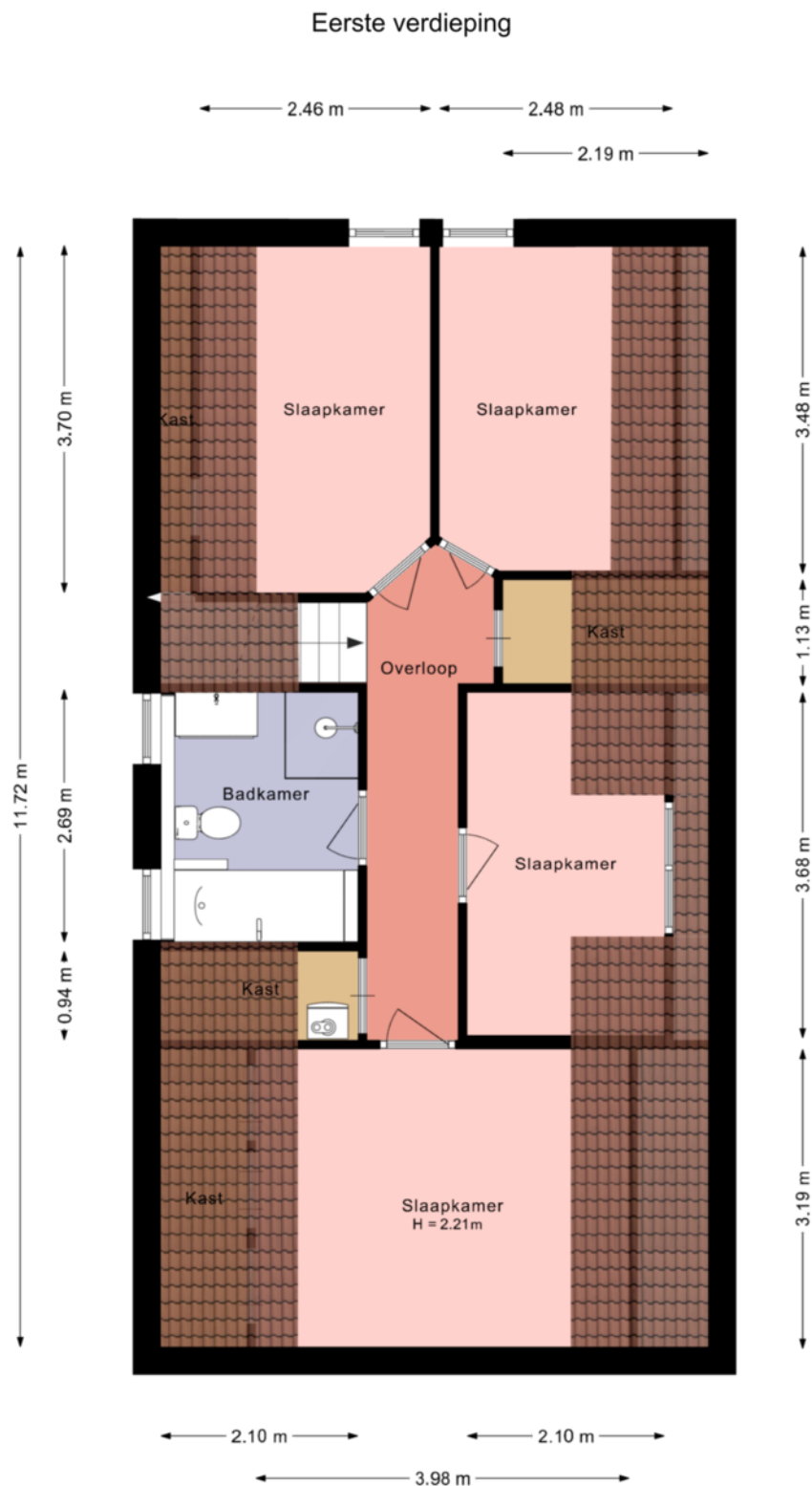
Plattegrond



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



Plattegrond

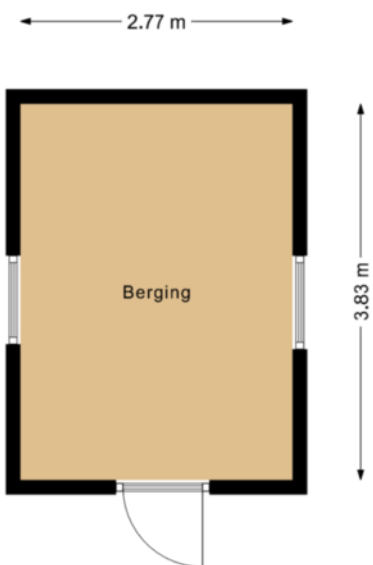


Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Plattegrond

Berging



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			
(Gas)kachels			X
Designradiator(en)		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	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen		X	
- jaloezieën		X	
- (losse) horren/rolhorren		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking		X	
- parketvloer		X	
- houten vloer(delen)		X	
- plavuizen		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	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

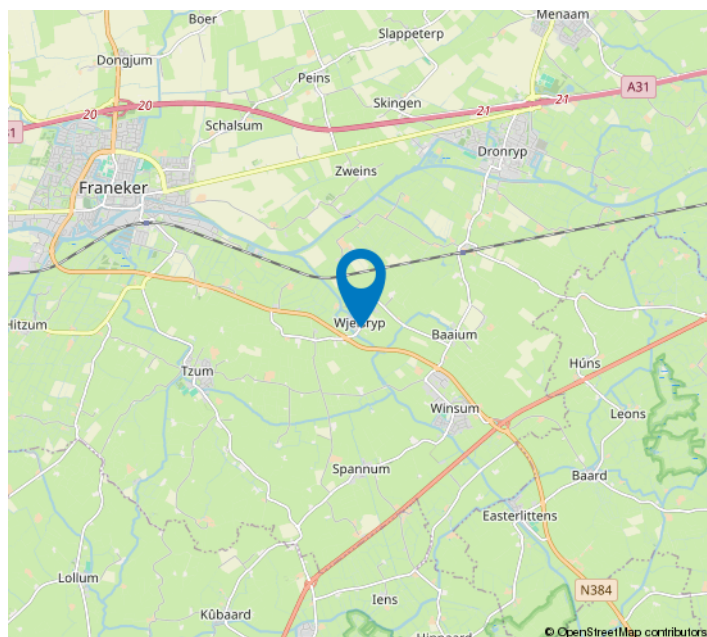
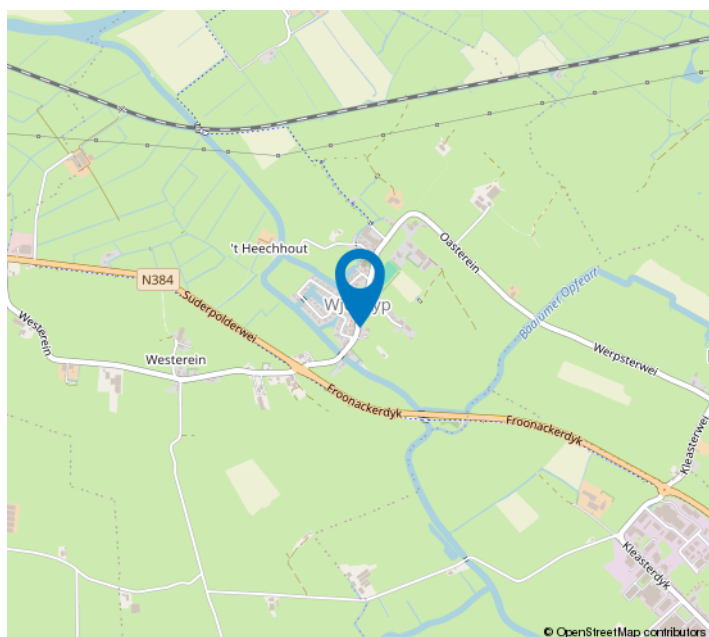
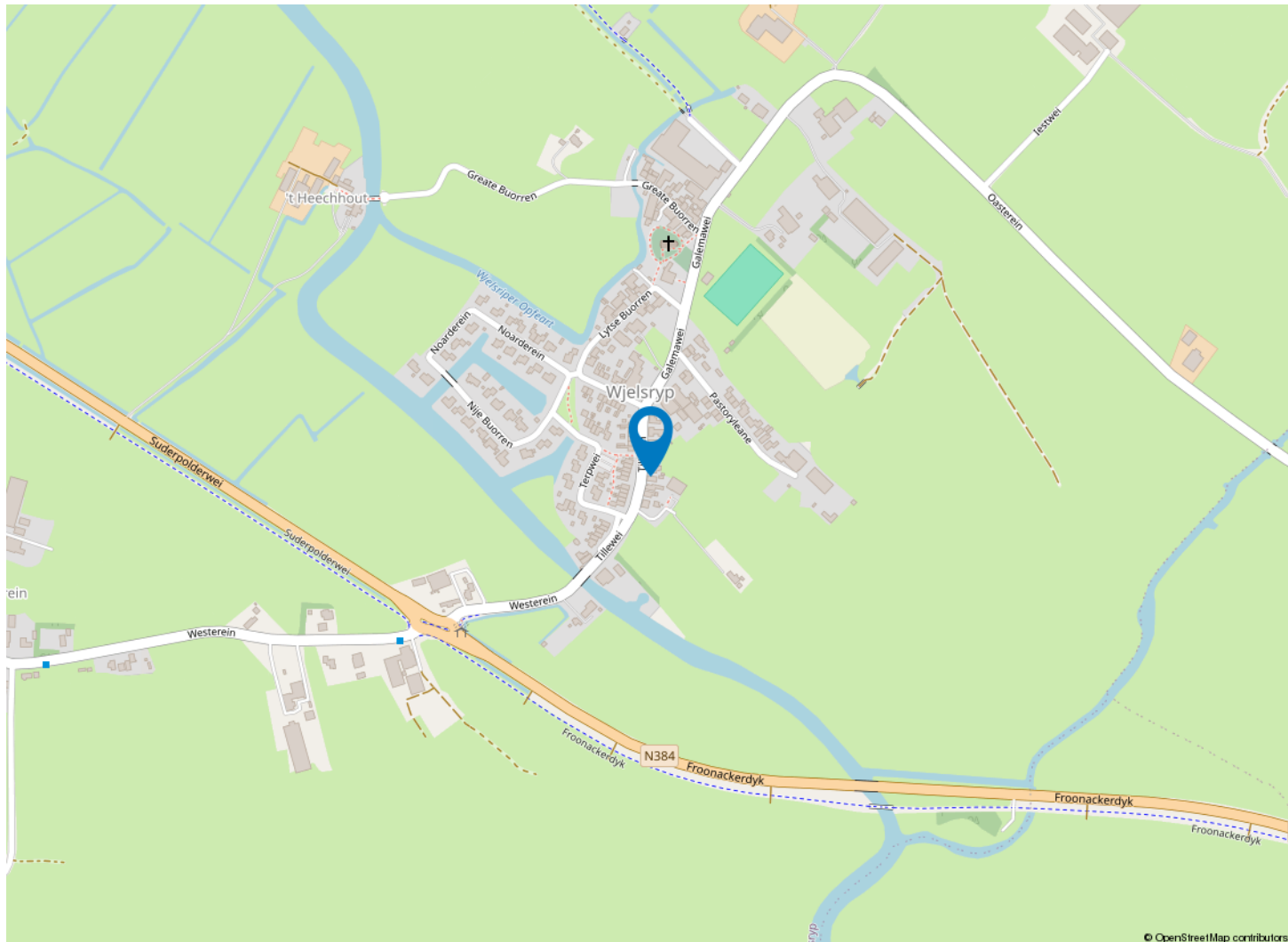
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Sectie Perceel	Baard A 3269	
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 november 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 Wjelsryp

Wjelsryp is een terpdorp gelegen in de gemeente Waadhoeke en telt ca. 450 inwoners. Gunstig is de ligging aan de verbindingsweg N384 naar de stad Franeker, die op circa 5 minuten rijden is gelegen. De randstad is op circa 60 minuten rijden gelegen van Wjelsryp.

Wjelsryp is bereikbaar met het openbaar vervoer. Langs het dorp stroomt de Franekervaart die in verbinding staat met de gewaardeerde vaarroute, de Middelseeroute. Wjelsryp beschikt over basisschool, sportvelden met aangrenzend een mooie speeltuin en een dorpshuis. Prominent staat de Ursela kerk op de terp, een mooi en herkenbaar dorpsbeeld.

De gemeente Waadhoeke is ontstaan op 1 januari 2018 uit de gemeenten Frankeradeel, Het Bildt, Menaldumeradeel en uit 4 dorpen van de gemeente Littenseradiel. De hoofdplaats van de gemeente is Franeker. In totaal telt de gemeente 41 officiële kernen en telt het ruim 48.000 inwoners. De naam verwijst naar de Waddenzee.

Mooi wonen in Wjelsryp!



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

