



TE KOOP

Tsjerkebuorren 31 - Easterein

Vraagprijs € 489.000,- k.k.



Tsjerkebuorren 31 - Easterein

Comfortabel wonen in dit historische pand in aantrekkelijke woonomgeving in de Greidhoeke, centraal gelegen tussen Sneek, Bolsward en Leeuwarden!

In het centrum van Easterein, in één van de mooiste dorpen van Friesland, ligt aan een rustige straat dit sfeervolle, historische pand. Het vrijstaande huis was ooit een bakkerij, maar is volledig getransformeerd tot een ruime, moderne en energiezuinige woning (energielabel B). Het telt 7 kamers, beschikt over een zonnige, geheel omsloten tuin, heeft 12 zonnepanelen en een hybride warmtepomp. Er is ruimte voor een kantoor aan huis of levensloopbestendig wonen. De geveltuinen aan beide buitenmuren geven de woning een levendig en gezellig uiterlijk.

Het dorp Easterein is een kindvriendelijk dorp met een historische atmosfeer, heeft een basisschool, een huisarts, een café-restaurant, uitgebreide sportaccommodaties en een rijk verenigingsleven. De jaarlijkse burendag en het dorpsfeest zijn belangrijke evenementen. Op 3 km. afstand ligt het iets grotere dorp Wommels met een supermarkt, bakker, slager, drogist, klein warenhuis en postkantoor. Het dorp ligt in een uitgestrekte omgeving met wegen naar Sneek en Wommels, centraal tussen Sneek, Bolsward, Franeker en Leeuwarden, niet ver van de Afsluitdijk en de Friese meren..

Begane grond:

Achter de originele, gerestaureerde voordeur ligt een gang die betegeld is in de stijl van de jaren dertig. Aan het einde hiervan is de trapopgang, bordestrap, naar de bovenverdieping. Aan de rechterzijde van de gang bevindt zich een ruime kamer (ca. 29m²). Deze is nu in gebruik als werkkamer, maar kan ook dienen als kantoor aan huis. Aan deze werkkamer grenst een kleinere ruimte die nu benut wordt als archief, maar waar zich ook aansluitingen bevinden voor douche, wastafel en WC. Hier kan met weinig moeite een badkamer ingericht worden, waardoor op de begane grond levensloopbestendig wonen mogelijk is. Aan de linkerkant van de gang is een deur naar de woonkamer, die evenals de werkkamer beschikt over een origineel balkenplafond en ca. 2.90m hoog is. De woonkamer loopt over in een grote ruimte, die dient als keuken annex eetkamer, eveneens met een balkenplafond. Deze woonkeuken vormt het centrum van het huis. Het in hoogglans wit uitgevoerde kookgedeelte uit december 2019 is voorzien van een vaatwasmachine, kokend waterkraan, inductie kookplaat met afzuigkap, magnetronoven, bakoven en koelkast en heeft een natuurstenen aanrechtblad en achterwand. Tenslotte is hier ook nog een praktische inloopkast van ca. 3 m². Aan de achterkant van de keuken geeft een deur toegang tot de tuin. Aan het einde van de gang, die een trapkast en meterkast bevat, is een kleine hal met aangrenzend een toilet en een ruime bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger.

Tsjerkebuorren 31 - Easterein

1e verdieping:

Aan weerszijden van de overloop, aan noord- en zuidkant, bevinden zich twee dakkapellen die veel licht binnen laten en een ruimtelijk effect geven. Links op de overloop bevindt zich een kamer van ca. 10m² met hiernaast een (ouder)slaapkamer van ca. 17m², waarvan een wand voorzien is van een kledingkast van 4,5 m. lang. Beide kamers hebben zowel een dakraam als de in Friesland traditionele raampjes in de vorm van een halve maan. Aan de noordzijde is een kamer van ca. 9m² en aangrenzend een kamer van ca. 15m². De ruime badkamer met vloerverwarming van ca. 16m² is voorzien van een wastafel en wastafelmeubel, een douche, een ligbad en een 2e toilet. Een vlizotrap op de overloop voert naar de vliering waar het hybride verwarmingssysteem staat opgesteld. In de kamers zijn delen van balken zichtbaar van de kapconstructie, maar alle kamers hebben ook rechte wanden waartegen kasten geplaatst kunnen worden.

Buiten:

Behalve de ingang aan de voorzijde heeft het huis via een klein steegje ook een achterom naar de, intieme, besloten binnentuin. Deze tuin staat vol met inheemse planten en is gericht op biodiversiteit. De tuin biedt zo een foerageerplek voor allerlei soorten insecten en vogels. Hierdoor klinkt er van voorjaar tot najaar niet alleen het gekwetter van vogels, maar is ook het vrolijke gezoem te horen van bijen, vlinders en andere insecten. Aangebouwd aan de woning is een bergruimte voor de afvalcontainers en het tuingereedschap. Een iets lager gelegen deur achter in de tuin leidt naar een schuur/kleine garage van ca. 17m², die wordt gebruikt als werkplaats. Achter deze schuur bevindt zich nog een klein stukje van het perceel, dat ruimte biedt om fietsen te parkeren of om een laadpaal te installeren.

Info:

Energie label B. De meeste ramen zijn voorzien van HR++ beglazing, muurisolatie met voorzetwanden, dakisolatie en isolatie van de zoldervloer. 12 Zonnepanelen 2024 (405 Wp per stuk). Intergas HR-combiketel 2024 + Daikin hybride warmtepomp 2024. De radiatoren hebben knoppen van het TADO-systeem, waarmee de temperatuur per kamer nauwkeurig kan worden ingesteld. Indien gewenst ook via een app. Schilderwerk aan de buitenzijde is in 2023 door een professionele schilder uitgevoerd en in 2025 opnieuw nagelopen. Dakbedekking en dakpannen aan de oost- en zuidzijde zijn in 2021 vernieuwd. Mogelijkheid tot levensloopbestendig wonen of tot kantoor aan huis. Bouwjaar 1899. Eigen grond 229m². Gebruiksoppervlak wonen ca. 197m². Berging ca. 7m². Kleine garage/werkplaats ca. 17m². Inhoud ca. 794m³.

Comfortabel wonen in dit historische pand in aantrekkelijke woonomgeving in de Greidhoeke, centraal gelegen tussen Sneek, Bolsward en Leeuwarden!

Bezichtiging uitsluitend via de makelaar.

Alhoewel deze brochure met veel zorg is samengesteld kunnen aan de informatie in deze brochure geen rechten worden ontleend.

Tsjerkebuorren 31 - Easterein

T: 0515 - 41 82 82 info@struiksmamakelaars.nl

struiksmamakelaars.nl

FOTO'S



Tsjerkebuorren 31 - Easterein

T: 0515 - 41 82 82 info@struiksmamakelaars.nl

struiksmamakelaars.nl

FOTO'S



Tsjerkebuorren 31 - Easterein

T: 0515 - 41 82 82 info@struiksmamakelaars.nl

struiksmamakelaars.nl

FOTO'S



Tsjerkebuorren 31 - Easterein

T: 0515 - 41 82 82 info@struiksmamakelaars.nl

struiksmamakelaars.nl

FOTO'S



Tsjerkebuorren 31 - Easterein

T: 0515 - 41 82 82 info@struiksmamakelaars.nl

struiksmamakelaars.nl

FOTO'S



Tsjerkebuorren 31 - Easterein

T: 0515 - 41 82 82 info@struiksmamakelaars.nl
struiksmamakelaars.nl

FOTO'S



Tsjerkebuorren 31 - Easterein

T: 0515 - 41 82 82 info@struiksmamakelaars.nl
struiksmamakelaars.nl

FOTO'S



Tsjerkebuorren 31 - Easterein

T: 0515 - 41 82 82 info@struiksmamakelaars.nl

struiksmamakelaars.nl

DETAIL

OBJECT GEGEVENS

Soort	Eengezinswoning
Type	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1899
Bouwworm	Bestaande bouw
Permanente bewoning	Ja
Huidig gebruik	Woonruimte
Huidige bestemming	Woonruimte

MATEN OBJECT

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Volume	± 794 m3
Perceeloppervlakte	229 m2
Woonoppervlakte	± 197 m2

DETAILS

Ligging object	In het centrum, aan rustige weg
Energie label	B
Verwarming	C.V.-ketel (Intergas HR-combiketel; 2024 eigendom) ,et hybride warmtepomp (2024)
Warm water	C.V.-ketel
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, overwegend HR++ glas
Berging	Aangebouwd hout
Garage	Vrijstaand steen voorzien van elektra
Kabel	Ja

TUIN GEGEVENS

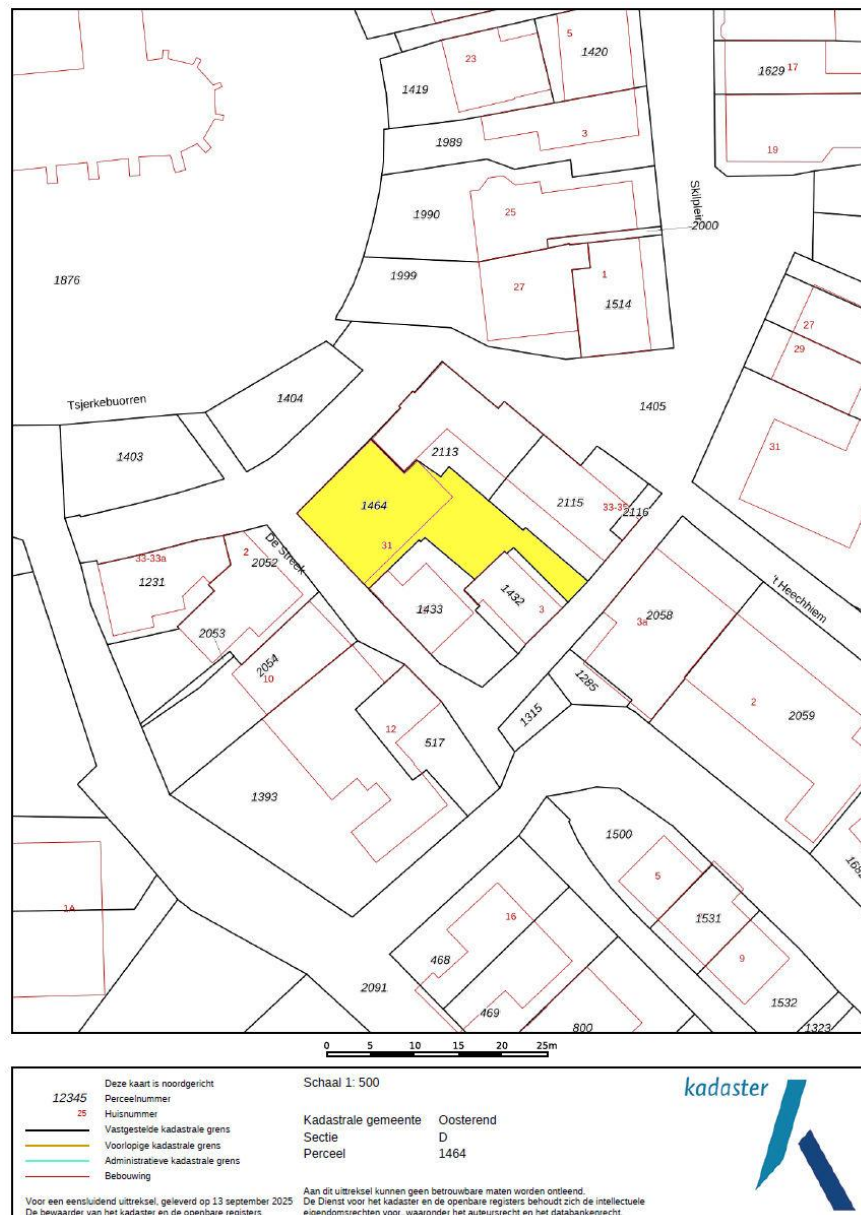
Tuin	Achtertuin
Diepte achtertuin	± 8.5m
Breedte achtertuin	± 8.5m
Ligging	Zuidoost, met achterom
Kwaliteit	Verzorgd

Tsjerkebuorren 31 - Easterein

T: 0515 - 41 82 82 info@struiksmamakelaars.nl
struiksmamakelaars.nl

KADASTER

Adres	Tsjerkebuorren 31
Postcode / plaats	8734 GX Easterein
Gemeente	Oosterend
Sectie / Perceel	D 1464
Oppervlakte	229 m2
Soort	Volle eigendom



Tsjerkebuorren 31 - Easterein

T: 0515 - 41 82 82 info@struiksmamakelaars.nl
struiksmamakelaars.nl

LIJST VAN ZAKEN

TUIN	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)	NVT
tuinaanleg/bestrating/beplanting	✓			
buitenverlichting	✓			
tijd-of-schemerschakelaar/ bewegingsmelder	✓			
tuinhuisje / buitenberging	✓			
kastentafelbank in tuinhuis/berging	✓			
(broei)kas				✓
voet droogmolen				✓
overige tuin te weten:				
containers	✓			
compostbak	✓			
regenton				✓
WONING				
vlaggenmast				✓
schotel/antenne				✓
brievenbus	✓			
(voor)deur) bel	✓			
alarminstallatie				✓
veiligheidssloten en overige inbraakpreventie				✓
rookmelders	✓			
rolluiken/ zonwering buiten				✓
zonwering binnen	✓			
vliegenhorren				✓
raamdecoratie, te weten:				
gordijnen/ vitrages		✓		
gordijnrails	✓			
rolgordijnen	✓			
losse horren/ rolhorren				✓
vloerdecoratie, te weten:				
vloerbedekking	✓			
parketvloer/laminaat	✓			
plavuizen				✓
warmwatervoorziening, te weten:				
via c.v.-combi ketel	✓			
c.v. met toebehoren	✓			
thermostaat	✓			
mechanische ventilatie/ luchtbehandeling				✓
airconditioning				✓
(voorzet) open haard met toebehoren				✓
allesbrander				✓
kachels				✓
isolatievoorzieningen				✓

Tsjerkebuorren 31 - Easterein

T: 0515 - 41 82 82 info@struiksmamakelaars.nl

struiksmamakelaars.nl

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)	NVT
(voorzetramen/radiatorfolie etc), te weten:				✓
radiatorafwerking				✓
schilderijophangstelsysteem	✓			
keukenblok met (boven)kasten	✓			
keuken (inbouw) apparatuur, te weten:				
-inductiekookplaat met afzuigkap				
-magnetronoven				
-bakoven	✓			
-koelkast				
-afwasmachine				
keukenaccessoires : kokend water kraan	✓			
verlichting, te weten:				✓
(losse) kasten, legplanken, te weten:				
2 x hang-legkast	✓			
vast bureau				✓
spiegelwanden				✓
wastafels met accessoires	✓			
toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.) aard- en nagelvaste	✓			
badkameraccessoires (spiegel, kranen, doucheschermen etc.) aard- en nagelvaste	✓			
sauna met toebehoren				✓
veiligheidsschakelaar wasautomaat				✓
waterslot wasautomaat				✓

OVERIG

Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):

-n.v.t.

overige zaken, te weten:

- zonnepanelen (12x) + omvormer: blijft achter
- warmtepomp: blijft achter

Tsjerkebuorren 31 - Easterein

T: 0515 - 41 82 82 info@struiksmamakelaars.nl

struiksmamakelaars.nl

PLATTEGROND

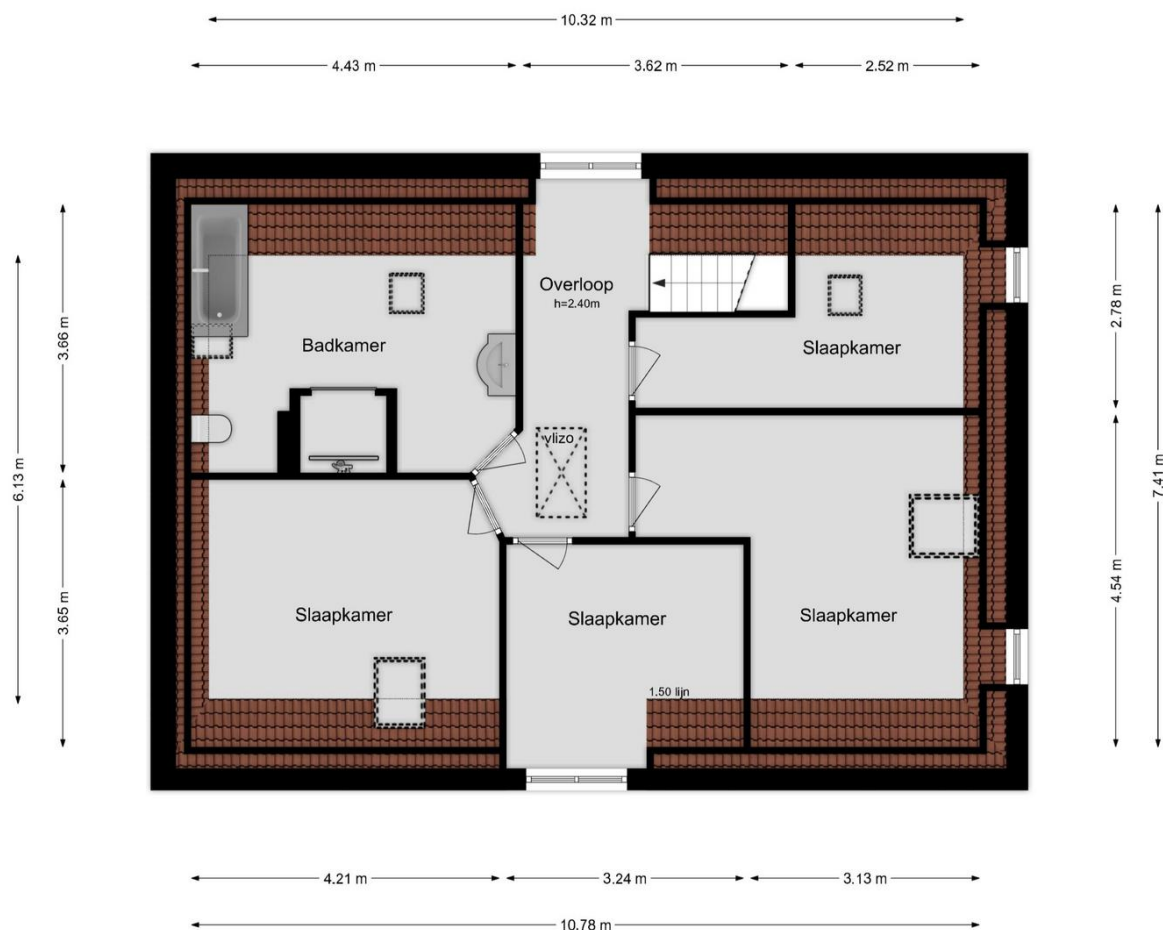


De plattegrond is niet op schaal en is bedoeld een indicatie te geven van de indeling. U kunt geen rechten ontleen aan de plattegrond en de opgegeven maatvoering.

Tsjerkebuorren 31 - Easterein

T: 0515 - 41 82 82 info@struiksmamakelaars.nl
struiksmamakelaars.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

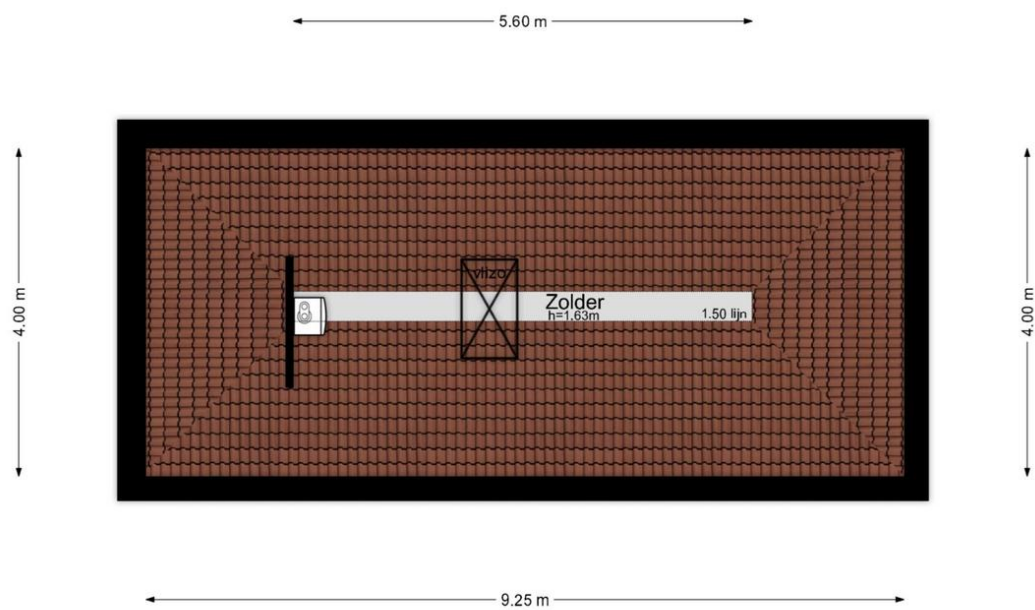
De plattegrond is niet op schaal en is bedoeld een indicatie te geven van de indeling. U kunt geen rechten ontlelen aan de plattegrond en de opgegeven maatvoering.

Tsjerkebuorren 31 - Easterein

T: 0515 - 41 82 82 info@struiksmamakelaars.nl

struiksmamakelaars.nl

PLATTEGROND



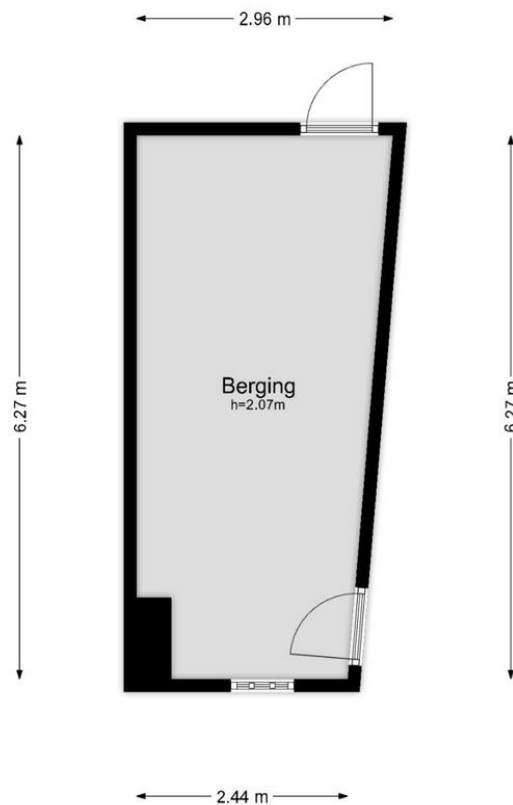
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

De plattegrond is niet op schaal en is bedoeld een indicatie te geven van de indeling. U kunt geen rechten ontleenen aan de plattegrond en de opgegeven maatvoering.

Tsjerkebuorren 31 - Easterein

T: 0515 - 41 82 82 info@struiksmamakelaars.nl
struiksmamakelaars.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

De plattegrond is niet op schaal en is bedoeld een indicatie te geven van de indeling. U kunt geen rechten ontleenen aan de plattegrond en de opgegeven maatvoering.

Tsjerkebuorren 31 - Easterein

T: 0515 - 41 82 82 info@struiksmamakelaars.nl
struiksmamakelaars.nl

WAT KUNNEN WIJ VOOR U DOEN?

Wij stellen het op prijs als u ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven en met u ons aanbod doornemen. Onze hypotheekadviseurs rekenen u graag voor wat uw financiële mogelijkheden zijn. Bel of mail gerust voor een afspraak.



0515 - 41 82 82



info@struiksmamakelaars.nl

NEE

Heeft u belangstelling voor de woning?

JA

NEE

Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

JA

Onze hypotheekadviseurs kunnen u helpen uw hypotheek bij de meest concurrerende geldverstrekker onder te brengen.

NEE

Zijn uw hypotheekmogelijkheden toereikend?

JA

NEE

Brengt u een bod uit?

JA

Een bod uitbrengen

Laat u goed informeren over de consequenties wanneer u overweegt een bod uit te brengen. Breng in ieder geval altijd een bezoek aan de woning en neem daarbij bij voorkeur een makelaar mee!

Onderhandelen

Het bod wordt door ons in ontvangst genomen en besproken met de verkoper. Hieruit kan een onderhandeling voortvloeien.

NEE

Is er sprake van een overeenstemming?

JA

AANKOOP OPDRACHT

Struiksmakelaars kan u op verschillende wijzen begeleiden bij het zoeken en aankopen van uw 'droomhuis'.

Informeer naar de mogelijkheden of maak vrijblijvend een afspraak met onze makelaar.

Koopovereenkomst

Er wordt een koopovereenkomst opgesteld die, na ondertekening door beide partijen, naar de notaris wordt verzonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken, is deze - na de wettelijk toegestane bedenktijd van 3 dagen voor de koper* - wel degelijk bindend voor de partijen! De koopakte kan slechts ontbonden worden, als er ontbindende voorwaarden zijn opgenomen.

Bankgarantie/waarborgsom

Na ondertekening van de koopovereenkomst is de koper verplicht een garantie van 10% van de koopsom af te geven. Dit kan zowel door het deponeren van een bankgarantie, als het storten van dit bedrag bij de notaris. De waarborgsom/bankgarantie vormt onderdeel van de hypotheek en dient uiterlijk 1 week na verval van de ontbindende voorwaarden inzake financiering bij de notaris gesteld te zijn.*

**Vraag voor meer informatie uw makelaar*

De ondertekening bij de notaris.

Als koper bent u over het algemeen degene die de notaris kiest. Voor de eigendomsoverdracht krijgt u van de notaris een concept leveringsakte en de nota van afrekening. De originele akte tekent u samen met de verkoper bij de notaris. U kunt er ook voor kiezen per volmacht te tekenen, dan tekent er iemand namens u en hoeft u zelf niet aanwezig te zijn.

Tsjerkebuorren 31 - Easterein

T: 0515 - 41 82 82 info@struiksmamakelaars.nl

struiksmamakelaars.nl



LEER ONS KENNEN

Van huis uit sinds 1974

Het begint met een goed gesprek.

Professionele ondersteuning met een persoonlijke touch bij één van de belangrijkste beslissingen in uw leven, daar staan wij voor ! Een huis kopen of verkopen heeft grote invloed op uw leven en toekomst, vandaar dat wij er alles aan doen om u daarbij zoveel mogelijk te ondersteunen.

Wij willen u graag leren kennen, zodat u met een goed gevoel de verantwoordelijkheid voor het kopen of verkopen van uw huis met ons deelt.

Mocht u:

- overwegen uw woning te verkopen;
 - behoefte hebben aan aankoopbegeleiding;
 - een taxatie nodig hebben;
 - overige vragen hebben op het gebied van de makelaardij,
- dan kunt u altijd contact met ons opnemen.

Bart Struiksma en zijn team (Frank, Els, Ady en Heleen) hopen u te mogen verwelkomen als één van onze nieuwe relaties!



0515 - 41 82 82



Leeuwarderweg 16
8605 AH Sneek



info@struiksmamakelaars.nl



struiksmamakelaars.nl