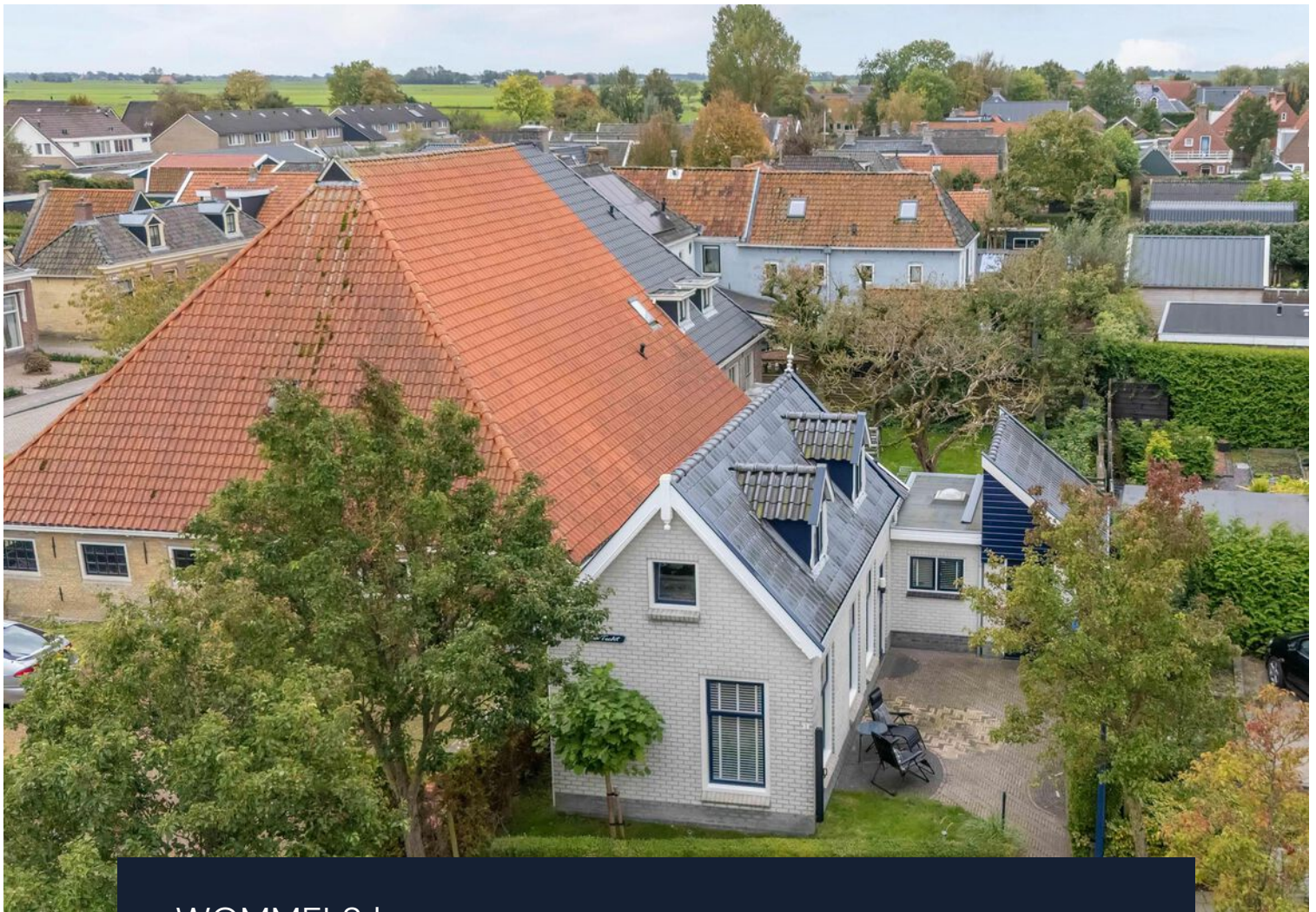


Parmantig én vrijstaand huis



WOMMELS | Vicarystrjitte 1

vraagprijs € 279.000 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.

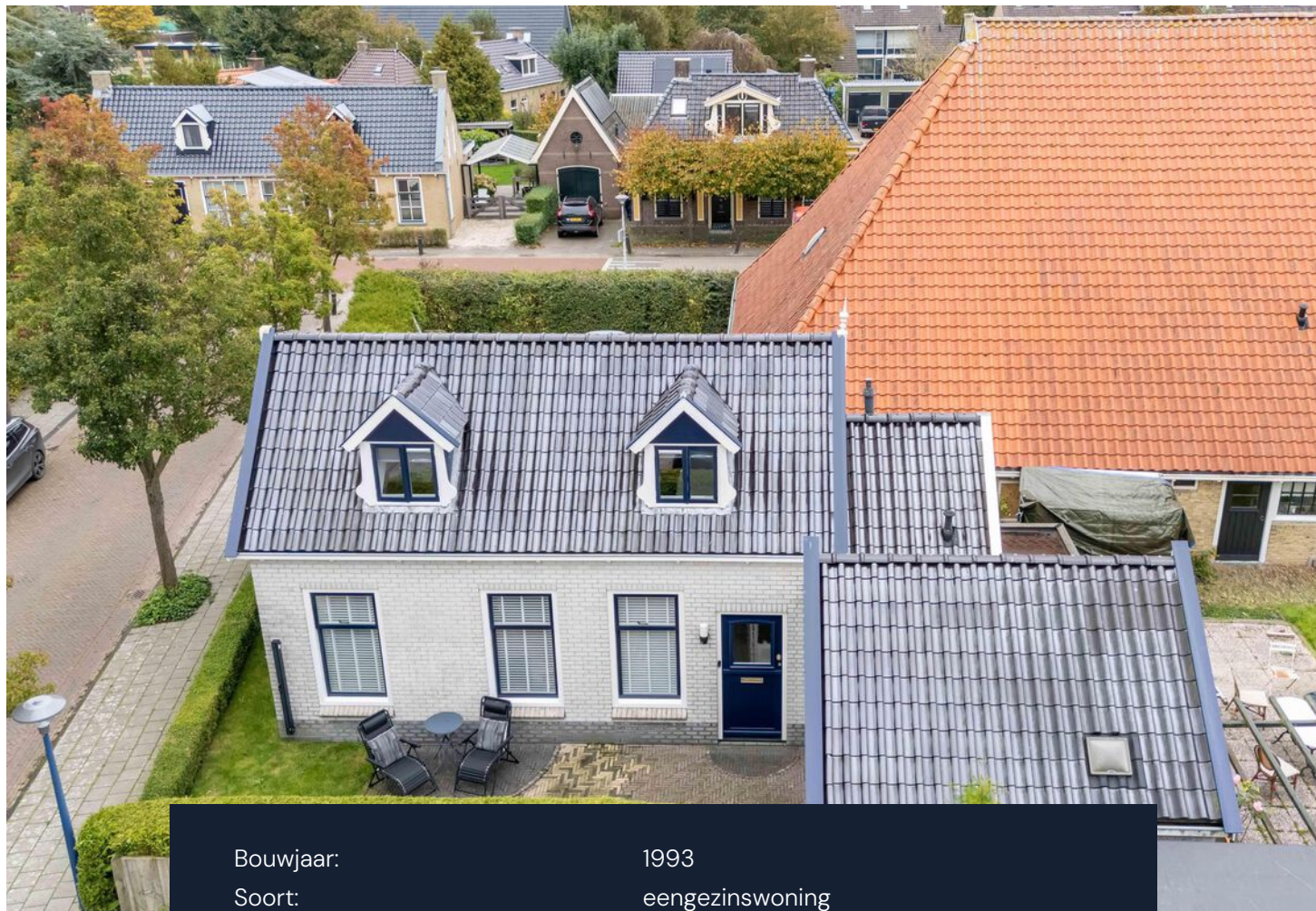
Uiteraard zijn wij benieuwd naar úw beleving van de woning. Nadat u de woning voor de eerste keer heeft ervaren is het soms prettig om een 2e bezichtiging te hebben. Tijdens deze ronde is de woning en de route u al aardig bekend en is er ruimte om op andere zaken te letten.

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:	1993
Soort:	eengezinswoning
Inhoud:	264 m ³
Woonoppervlakte:	60 m ²
Perceeloppervlakte:	112 m ²
Overige inpandige ruimte:	9 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, Intergas 2013
Isolatie:	de woning is overwegend voorzien van dak-, muur-, vloer- en glasisolatie
Energielabel:	A, geldig tot 11-9-2027

Omschrijving

PARMANTIG & VRIJSTAAND – GOED ONDERHOUDEN – ZONNIGE TUIN – WERKKAMER OP DE BEGANE GROND

In een rustig straatje, nabij het centrum van Wommels, staat deze parmantige vrijstaande woning van bescheiden formaat. Begin jaren '90 is de woning geheel gerenoveerd. Met oog voor detail is de woning toen verrijkt met twee mooie dakkapellen, mat verglaasde dakpannen, goot met gootklossen, sierlijke boeidelen en de makelaar. De woning is voorzien van een aanbouw. In de aanbouw is een extra slaap-/werkkamer gerealiseerd, naast het toilet en een moderne badkamer. Eveneens is de bijkeuken/berging aangebouwd, deze heeft een lessenaars dak. Het geheel staat op een passend perceel en heeft een zonnige tuin. Naast de woning is een beschutte en zonnige tuin gelegen. Deze goed onderhouden en knusse woning is uiterst geschikt voor een één-/tweepersoonshuishouden.

INDELING

BEGANE GROND

Entree met aansluitend de hal is aan de zijkant van de woning. De hal is ingericht met de meterkast (compleet met waterontharder), garderoberuimte en biedt toegang tot de volgende ruimten: woonkamer, slaap-/werkkamer, toilet, badkamer en de bijkeuken. De woonkamer is aan de voorzijde gesitueerd en heeft mooi zicht op de tuin en de straat. De vele raampartijen voorzien de woonkamer van veel daglicht. Centraal staat in de kamer de open trap. Aan de achterzijde is de keuken die is ingericht met een nieuw keukenblok in hoekopstelling. De moderne keuken biedt veel bergruimte en is voorzien van een koelkast, vaatwasmachine, combi-oven, inductiekookplaat en een afzuigkap. De vloer in de woonkamer is bedekt met mooie nieuwe laminaat met brede planken. Vanuit de hal is de werkkamer toegankelijk die heden in gebruik is als kledingkamer. Deze kamer biedt ruimte voor een eenpersoonsbed en is tevens een prachtige thuiswerkplek. Boven deze aanbouw is een bergzolder (dit dak is niet geïsoleerd), met aldaar de CV ketel. Het toilet is in het afgelopen jaar ook vernieuwd en voorzien van een hangcloset.





De moderne badkamer is voorzien van een inloopdouche en een wastafelmeubel. Aangenaam wordt de badkamer verwarmd middels een radiator. De wanden en de vloer zijn bekleed met grote grijze tegels. De lichtkoepel voorziet de badkamer van daglicht. De bijkeuken/berging is een ideale ruimte voor het bergen van fietsen, tuinmeubels, etc. Deze ruimte is deels geïsoleerd en is van buitenaf bereikbaar alsook vanuit de hal. Boven deze bijkeuken/berging is een bergzolder, welke via een luik toegankelijk is.

1e VERDIEPING

Centraal is de overloop met aangrenzend twee slaapkamers. De slaapkamers zijn beide voorzien van een dakkapel. Op de verdieping is het tot aan de nok toe open gelaten, dat geeft de kamers een ruimtelijke beleving. Het dak is van binnenuit geïsoleerd en netjes afgewerkt. Beide kamers hebben een dakkapel en bieden ruimte voor een tweepersoonsbed.

TUIN

Lang de erfafscheiding aan de voorzijde staat een haagje. De voortuin is ingericht met gazon en een boom. De tuin aan de zijkant van de woning is geheel bestraat. Deze beschutte tuin heeft een gunstige zonnestand. Al in het vroege voorjaar kunt u hier genieten van een heerlijk kopje thee in de zon. Hoge coniferen staan er langs de erfafscheiding en bieden privacy. De zijtuin is geheel bestraat en is daarmee onderhoudsvriendelijk.

ALGEMEEN:

- Vrijstaand en parmantig
- Uitgebouwd aan achterzijde
- Gerenoveerd in de jaren '90
- Verfwerk buitenom 2022/2023
- 2025 Nieuw toilet v.v. hangcloset
- 2025 Nieuwe, neutrale laminaatvloer
- 2025 Nieuw moderne en complete keuken
- Overwegend dubbel glas, behoudens de voordeur
- Dakisolatie, muurisolatie en vloerisolatie
- Slaap-/werkkamer op de begane grond
- Twee slaapkamers op de verdieping
- Geweldige kans voor de starters

Deze woning is uitstekend geschikt voor een één-/of tweepersoonshuishouden.

Alleen een bezichtiging geeft u de juiste indruk!

















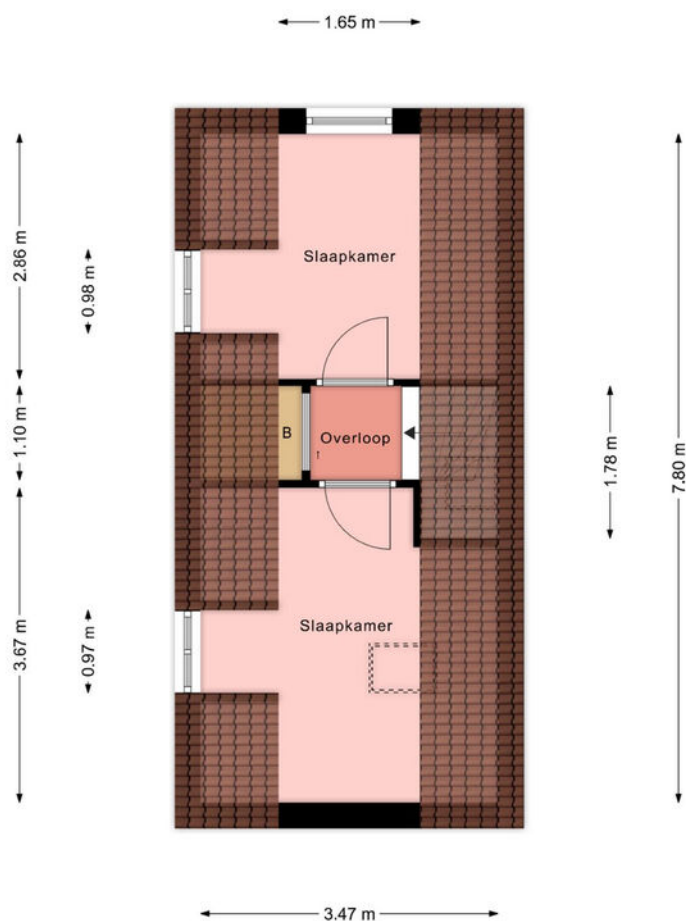
Plattegrond



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

Plattegrond

1e Verdieping



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			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplank keuken	X		
- Kledingkast			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning – Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning – Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning – Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Waterontharder	X		
Tuin – Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Windscherm	X		
Tuin – Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin – Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Moestuinbak		X	
- Tuinset		X	

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

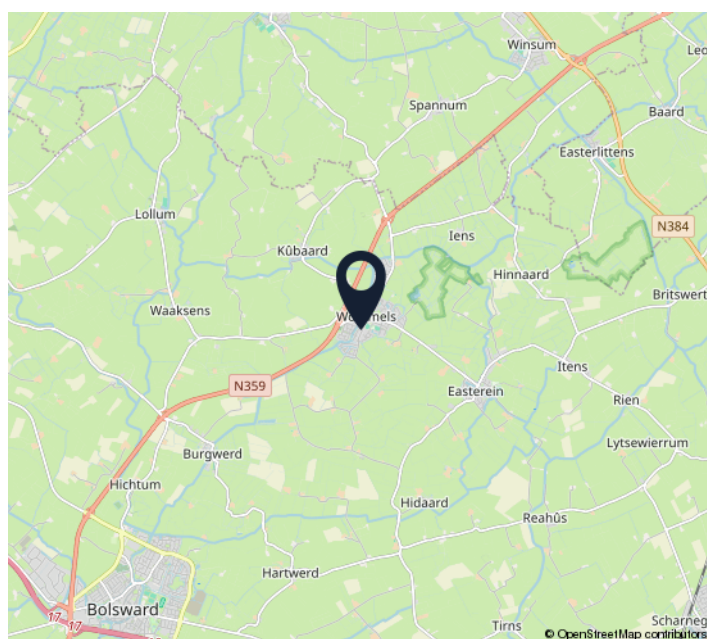
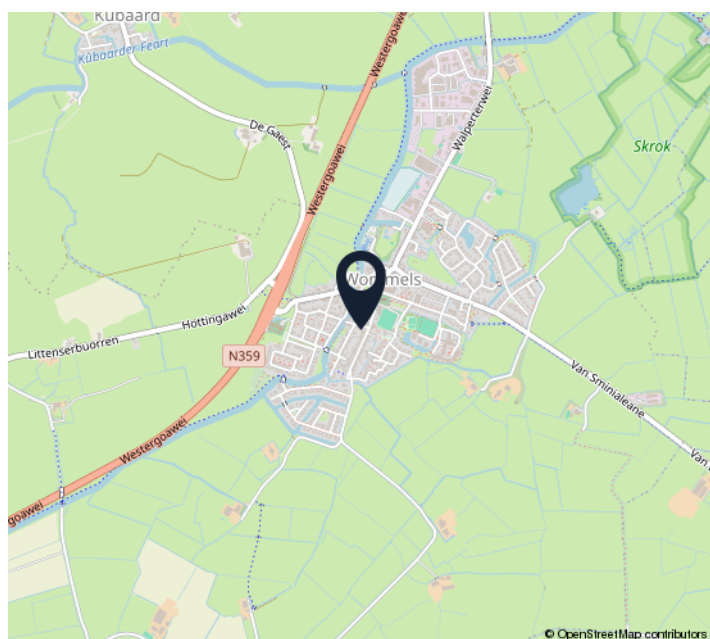
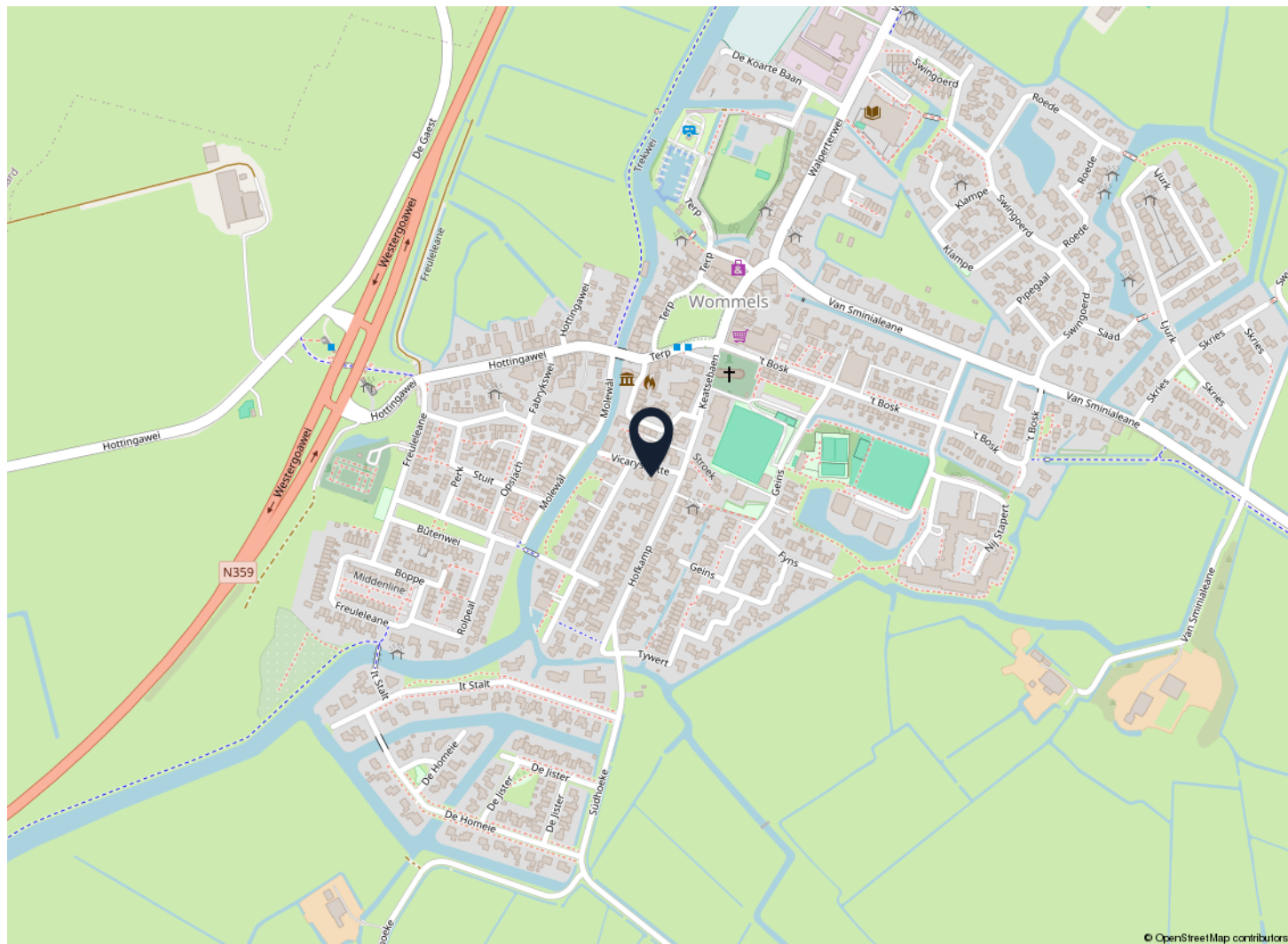


12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Wommels	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie A	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1094	
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 december 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 Wommels

Het terpdorp Wommels is centraal gelegen in de Greidhoeke, het groene hart van Friesland. De gunstige ligging, aan de provinciale weg N359, biedt een uitstekende verbinding met Leeuwarden – Bolsward – Franeker – Sneek, met zowel de auto als ook met het openbaar vervoer. Tevens is op 8 minuten rijden de A7 en de Afsluitdijk bereikbaar.

Wommels telt ruim 2200 inwoners en biedt alles voor de dagelijkse behoefte. Zo is er in het dorpscentrum een supermarkt, bakker, slager, warenhuis, kapper, huisartsenpraktijk, praktijken voor fysiotherapie, diverse horecavoorzieningen en niet te vergeten veel bedrijvigheid op het industrieterrein. Daarnaast beschikt het dorp over 2 basisscholen, een sportschool, sportclubs en een open lucht zwembad.

Wommels en de Greidehoeke bieden vele prachtige wandelroutes langs trekvaarten, door landerijen en natuurgebieden. Wommels staat onder meer bekend om het natuurgebied Skrok, de weidevogels en het jaarlijkse kaatsevenement "De Freule".

Door Wommels loopt de Boalserter-Faert, dit vaarwater is een onderdeel van de bekende Middelseeroute en heeft een doorvaarthoogte van 2.50m. In Wommels is een haven met daarnaast een camperplaats. Ook op het gebied van recreëren staat Wommels op de kaart.

Mooi Wonen in Wommels!



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 bouwqualiteiten 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!



Terp 50
8731 BA Wommels

0515-521041
info@vanlelyveldmakelaardij.nl
www.vanlelyveldmakelaardij.nl

