

# Indrukwekkend pand met allure



SEXBIERUM | Terp 1

vraagprijs € 585.000 k.k.



**VAN LELYVELD**  
**MAKELAARDIJ**

[info@vanlelyveldmakelaardij.nl](mailto:info@vanlelyveldmakelaardij.nl)  
[www.vanlelyveldmakelaardij.nl](http://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:                 | ca. 1830                                                 |
| Inhoud:                   | 1184 m <sup>3</sup>                                      |
| Woonoppervlakte:          | 234 m <sup>2</sup>                                       |
| Perceeloppervlakte:       | 435 m <sup>2</sup>                                       |
| Overige inpandige ruimte: | 58 m <sup>2</sup>                                        |
| Externe bergruimte:       | 58 m <sup>2</sup>                                        |
| Verwarming:               | c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk                 |
| Isolatie:                 | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,<br>dubbel glas |
| Zonnepanelen:             | 14 stuks, bouwjaar 2021, 340Wp                           |



# Omschrijving

ROYAAL FAMILIEHUIS - STATIG - ECLECTISCHE KENMERKEN - INPANDIGE én UITPANDIGE GARAGE - ZONNIGE TUIN

Aan de doorgaande weg van Sexbierum, staat het symmetrische familiehuis. Het indrukwekkende woonhuis heeft eclectische en neoclassicistische kenmerken en is gebouwd rond het jaar 1830. De statige voorgevel ademt de charme van de late 19e eeuw. Het pand springt direct in het oog door het imposante middenrisaliet met sierlijk bovenlicht en rijk gedetailleerd stucwerk. De combinatie van warme rode baksteen met lichte, klassieke lijstwerken en decoratieve accenten geeft het huis een karakteristieke en uitnodigende uitstraling. De hoge segmentboogvensters met verfijnde ornamenten zorgen voor een elegante allure, terwijl de symmetrische opbouw rust en grandeur uitstraalt. Door de jaren heen is het pand gerestaureerd, gemoderniseerd, en verduurzaamd, waarbij originele elementen behouden zijn gebleven.

Het pand biedt verrassend veel woonruimte en een riante inpandige garage. Op de verdieping tellen we vier royale slaapkamers en twee royale bergruimten. De ruimten binnenshuis, alsook van de vrijstaande garage, zijn in te richten als hobbyruimte, salon aan huis, atelier/galerie, B&B, etc. Kortom, een statig familiehuis met een legio aan mogelijkheden en uiterst geschikt voor een samengesteld gezin, kangoeroewonen en/of met mantelzorg.

## INDELING

### BEGANE GROND

Voor de woning ligt een originele hardstenen stoep die leidt naar de sfeervolle, overdekte entree. Hier vallen direct de authentieke details op: de originele wandtegels, de dubbele entreedeuken met sierlijke rasters en het bijpassende bovenlicht. Aansluitend is de vestibule, die vervolgens doorloopt naar de ruime hal.





Links van de hal is de royale woonkamer: een lichte en aangename leefruimte met het hoge originele plafond met ornamenten, grote ramen aan de voorzijde en achter in de kamer is de originele bedstedewand. Centraal staat de schouw met daarvoor een gashaard. Aan de rechterzijde is de gezellig woonkeuken, een plek waar de sfeer van het dorp optimaal voelbaar is. Het zicht op de doorgaande straat en de karakteristieke kerk geeft deze ruimte een bijzonder levendig en tegelijkertijd rustgevend decor. Een heerlijke plek om samen te koken, te eten en te genieten. De keuken is afsluitbaar met de glas-in-lood suitedeuren en is ingericht met een keukenblok in landelijke stijl. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur te weten; een gaskook-plaat, afzuigkap, dubbele oven, magnetron, koelkast en een vaatwasmachine. Centraal pronkt de schouw. Het rookkanaal is niet meer intact, maar betrekkelijk eenvoudig weer te realiseren.

De hal biedt tevens toegang tot de bijkeuken met aldaar de badkamer, separaat toilet, de opstelplaats voor de CV ketel en het witgoed en biedt het toegang naar de vaste kast met kelderruimte. Vanuit de hal en de bijkeuken is de tussenhal bereikbaar met aangrenzend het kantoor en de inpandige garage/schuur/atelier. De inpandige garage, voorzien van krachtstroom, is in het verleden aangebouwd t.b.v. een wagenbouwer. Aan de straatzijde zijn twee hoge openslaande garagedeuren en aan de andere zijde is een loopdeur naar de tuin. De garage is niet geïsoleerd en is voorzien van een betonvloer. Het is een fantastische hobbyruimte aan huis. Deze zeer ruime en hoge multifunctionele ruimte biedt alle mogelijkheden voor hobby's, opslag, werk aan huis of het creëren van extra tuingerichte leefruimte.

De begane grondvloer in het originele woonhuis is voorzien van een geïsoleerde betonvloer en, behoudens de hal, voorzien van vloerverwarming. In de hal, woonkamer en de keuken is de vloer bedekt met plavuizen. En de vloer in de woonkeuken met een massief Douglas houten vloer. De gevels zijn overwegend voorzien van geïsoleerde voorzetwanden en de houten kozijnen zijn overwegend voorzien van isolatieglas. De originele plafonds zijn van bovenaf voorzien van isolatie.

### **1e VERDIEPING**

Centraal is de ruime overloop die is voorzien van daglicht middels de lichtkoepel boven de trapopgang. Aangrenzend zijn vier slaapkamers van verschillende afmetingen. Elke kamer heeft een eigen indeling en lichtinval. De ouderslaapkamer is riant te noemen en verrijkt met een dakkapel en een walk-in-closet. Daarnaast zijn er nog twee praktische bergruimtes, ideaal voor extra opslag en/of het creëren van een tweede badkamer. Het dak is daar waar nodig vernieuwd, van binnenuit geïsoleerd, afgewerkt met gipsplaten en aan de buitenzijde voorzien van zwarte mat verglaasde Tuile du Nord dakpannen. Het platdak is voorzien van bitumineuze dakbedekking.



### **TUIN en VRIJSTAANDE GARAGE**

Aan de voorzijde is recent het tuinmuurtje, met hardstenen elementen, in stijl opnieuw opgemetseld. De bodem is bedekt met een sterke bodembedekker. Centraal is de prachtige entreepartij met de originele hardstenen stoep. Links van de woning is een pad voor 'het achterom', waarlangs de afsluitbare achtertuin toegankelijk is. De tuin is ingericht met sierbestrating en terras langs het pand met in het midden een gazon. Langs de erfafscheiding staat houten schuttingen met begroeiing en voorlangs borders. De stenen garage, voormalig woonhuis, is aan de achterzijde toegankelijk middels brede houten openslaande garagedeuren. De vloer is steenachtig en de ruimte is voorzien van elektra met krachtstroom. Middels een voorzettrap is de bergzolder toegankelijk met aldaar de opstelplaats voor de omvormer en de compressor. In het jaar 2021 zijn de verdiepingsbalken vernieuwd, alsook het dakhout en is het bedekt met nieuwe dakpannen. Op het dak van de garage liggen 14 zonnepanelen (340Wp). Deze stenen garage biedt een diversiteit aan mogelijkheden voor gebruik.

### **ALGEMEEN**

- Bouwjaar ca. 1830
- Statig familiewoonhuis
- Bestemming is gemengd
- Imposant en riant woonhuis
- Inpandige en vrijstaande garage
- Zonnige achtertuin met achterom
- Mogelijkheden voor mantelzorgwoning
- Uiterst geschikt voor een samengesteld gezin
- Vele authentieke elementen bewaard gebleven
- Recent zijn de gevels gereinigd en opnieuw gevoegd
- Door de jaren heen gemoderniseerd en verduurzaamd
- Gelegen binnen de grenzen van beschermd dorpsgezicht





### **VERKOPERS AAN HET WOORD**

30 Jaar geleden, in december 1995, hebben wij dit huis gekocht. Wij waren compleet verliefd op deze woning van vóór 1832 met zijn authentieke uitstraling. De woning was en is van binnen ook prachtig met authentieke details zoals o.a. een ornamentenplafond, glas in lood deuren. Ook qua comfort was de woning zeer "authentiek" en om deze qua comfort naar deze tijd te krijgen zonder de uitstraling te verliezen hebben wij de afgelopen 30 jaar dit prachtige huis gerenoveerd, gerestaureerd en gemoderniseerd. Van boven naar onder en van binnen en buiten is het gerenoveerd naar de maatstaven en normen van deze tijd. Het is de sfeer van het huis, zo warm en gezellig, de ruimte en de mogelijkheden die het huis biedt. Dat moet je voelen.

Zowel dit huis alsmede het dorp heeft alles wat je nodig hebt om je "thuis" te voelen. Met recht kunnen wij zeggen dat onze ziel en zaligheid in de woning ligt en het gaat ons dan ook wel zeker aan het hart om het huis te verkopen maar er is ons iets nieuws op het pad gekomen en wij hebben de knoop doorgehakt. Het is tijd voor een nieuwe stap.

Wij weten zeker dat de potentiële koper van dit prachtige huis in Sexbierum zich thuis zal gaan voelen zowel in het huis als in het dorp met zijn vele, diverse maatschappelijke en commerciële voorzieningen.

Met vriendelijke groet,  
Jan en José

### **MOOI WONEN IN SEXBIERUM**

Wonen in Sexbierum betekent rust, ruimte en een hechte dorpskern in de gemeente Waadhoeke, met de Waddenzee dichtbij. Het dorp heeft een eigen supermarkt, diverse sport- en cultuurverenigingen, IKC intergraal kindcentrum, school, MFA Multifunctioneel accommodaties met gymzaal, supermarkt, bakker en slager, kapper en een hotel/restaurant met een dorpscafé en cafetaria. Dankzij de ligging tussen Franeker en Harlingen is de bereikbaarheid goed, zowel voor lokale voorzieningen als voor uitstapjes naar de steden of de Randstad. De A31 snelweg ligt nabij, en Leeuwarden is binnen een half uur te bereiken. Vanuit het nabijgelegen Harlingen kun je de veerboot nemen naar de waddeneilanden voor een dagje weg.

Alleen een bezichtiging geeft u de juiste indruk!

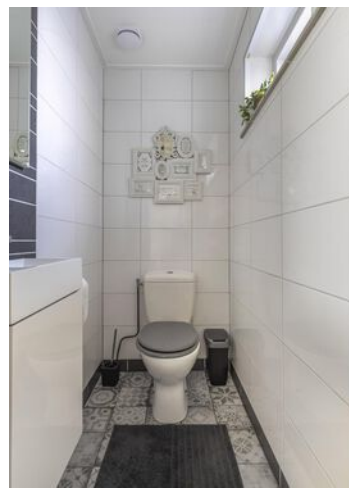
Bezichtigingen uitsluitend via de makelaar.

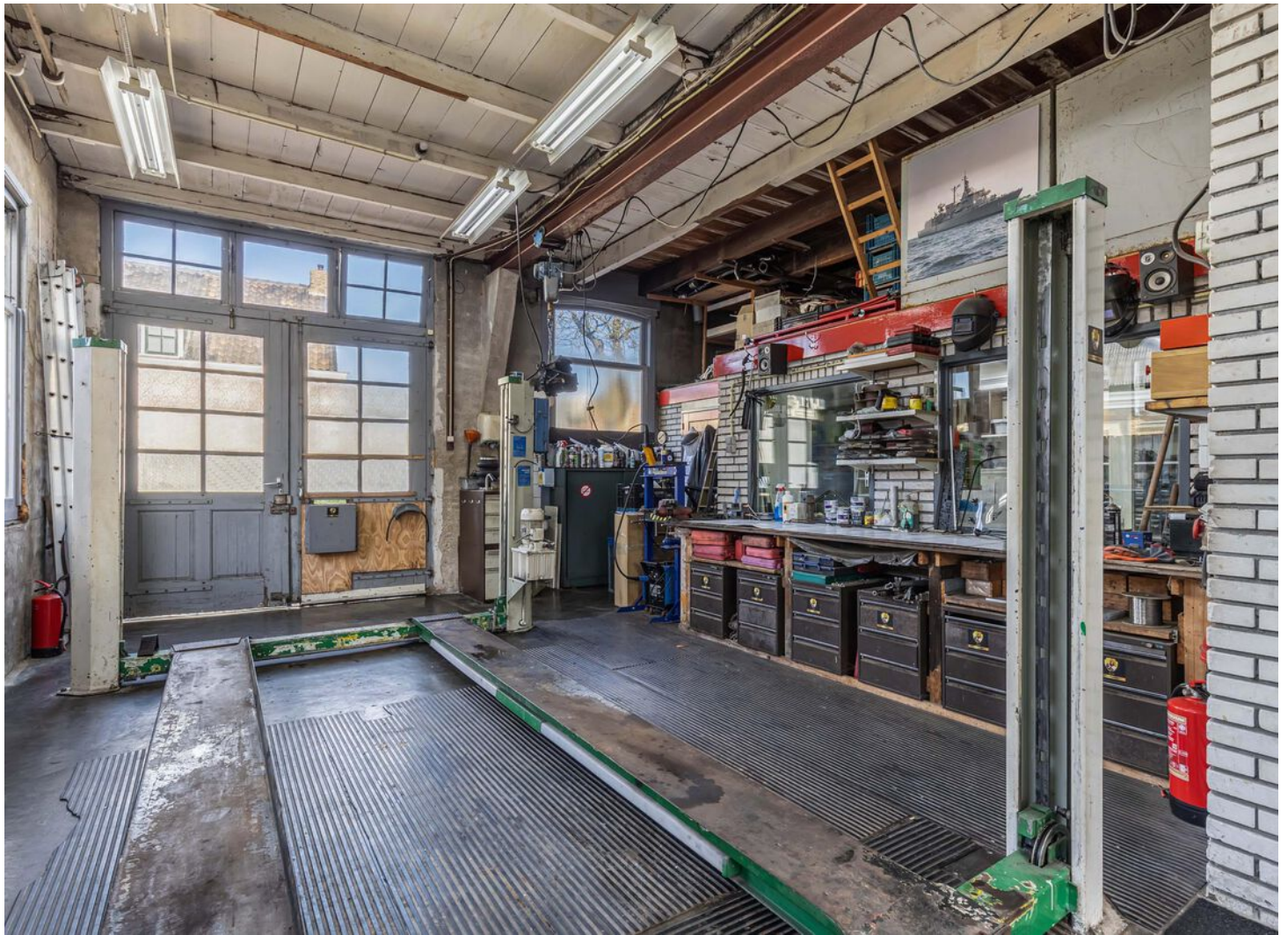


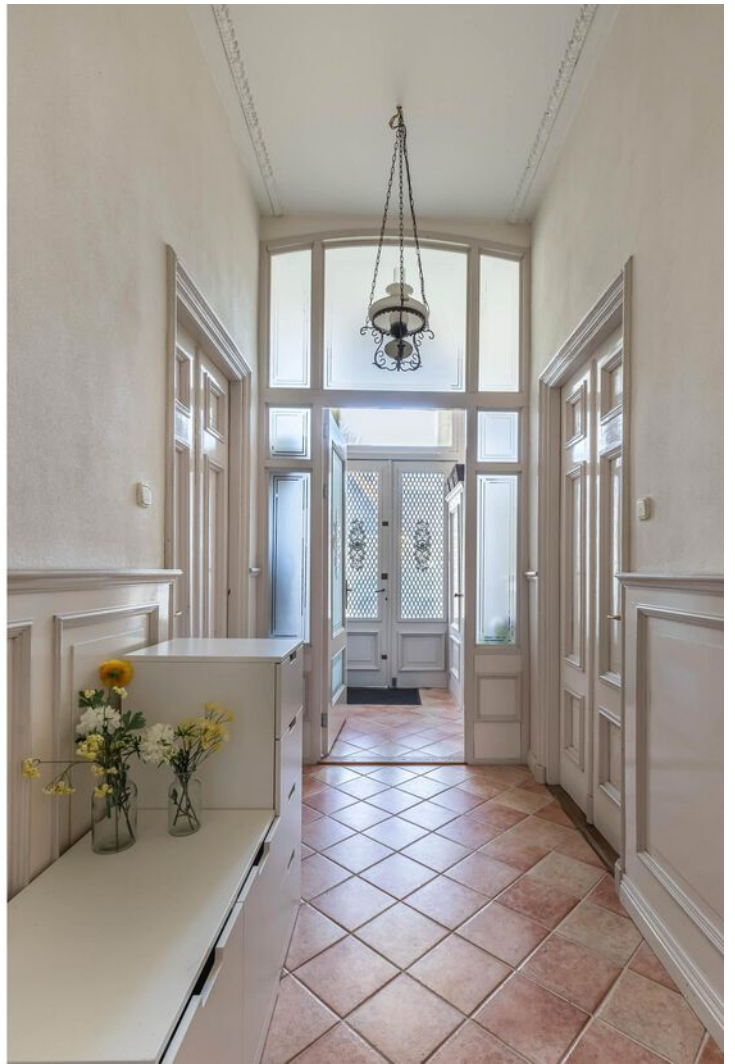
















# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                          |               |          |              |
| Verlichting, te weten                                              |               |          |              |
| - losse (hang)lampen                                               |               |          | X            |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                           |               |          |              |
| - gordijnrails                                                     | X             |          |              |
| - gordijnen                                                        | X             |          |              |
| - overgordijnen                                                    | X             |          |              |
| - jaloezieën                                                       | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren                                         | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                                           |               |          |              |
| - houten vloer(delen)                                              | X             |          |              |
| - laminaat                                                         | X             |          |              |
| - plavuizen                                                        | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                                             |               |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                                |               |          |              |
| - (gas)fornuis                                                     | X             |          |              |
| - afzuigkap                                                        | X             |          |              |
| - magnetron                                                        |               | X        |              |
| - oven                                                             | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                                        | X             |          |              |
| - koelkast                                                         | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                                             |               | X        |              |
| - vaatwasser                                                       | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                                                |               | X        |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - fontein                                                          | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |

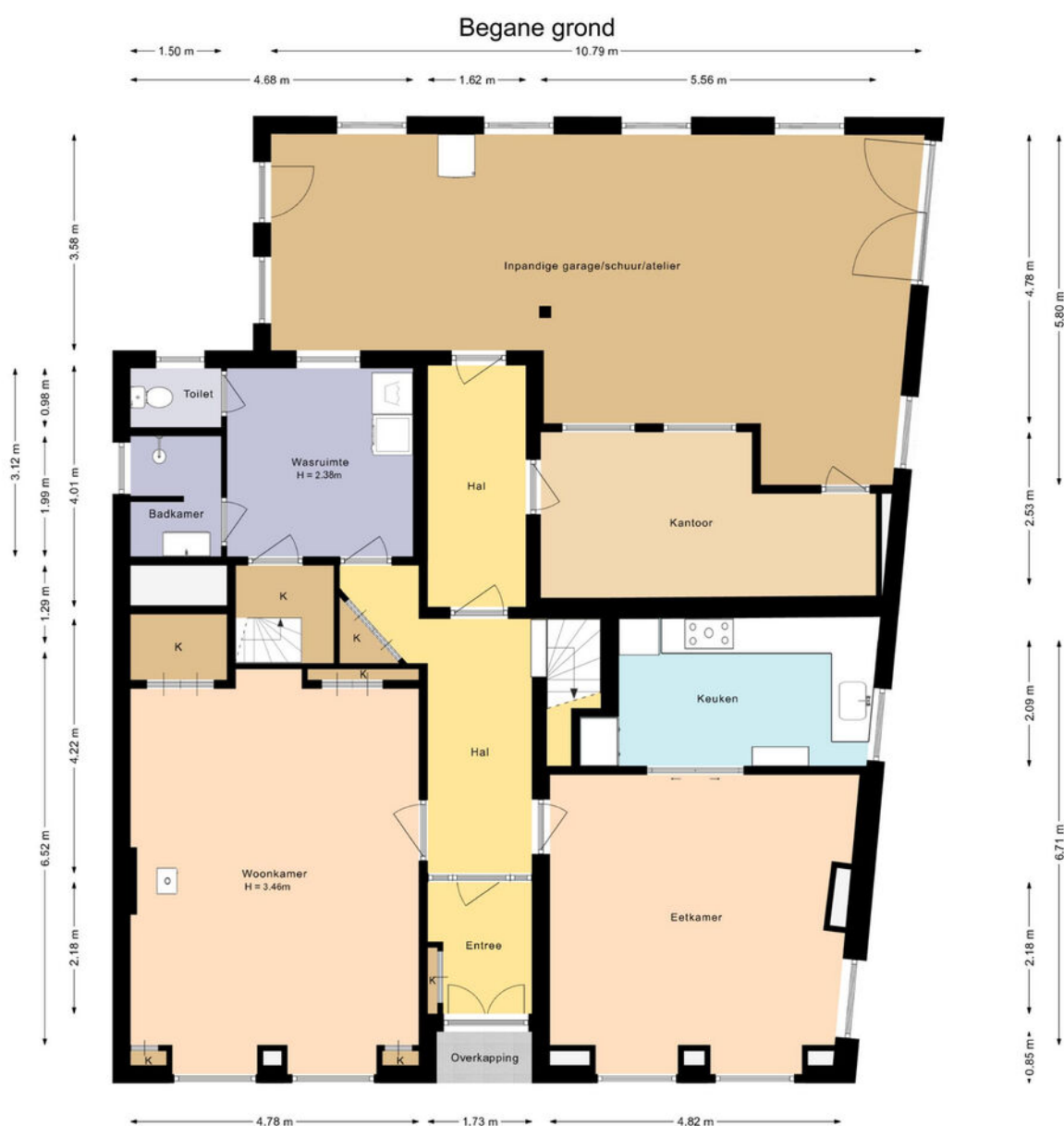


# Lijst van zaken

|                                            | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Rookmelders                                | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                          | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting    | X             |          |              |
| Zonnepanelen                               | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten             |               |          |              |
| - CV-installatie                           | X             |          |              |
|                                            |               |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                   |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                      | X             |          |              |
| Beplanting                                 | X             |          |              |
|                                            |               |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>     |               |          |              |
| Buitenverlichting                          | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X             |          |              |
|                                            |               |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                    |               |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging        | X             |          |              |
|                                            |               |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                       |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                     |               |          |              |
| - (sier)hek                                | X             |          |              |



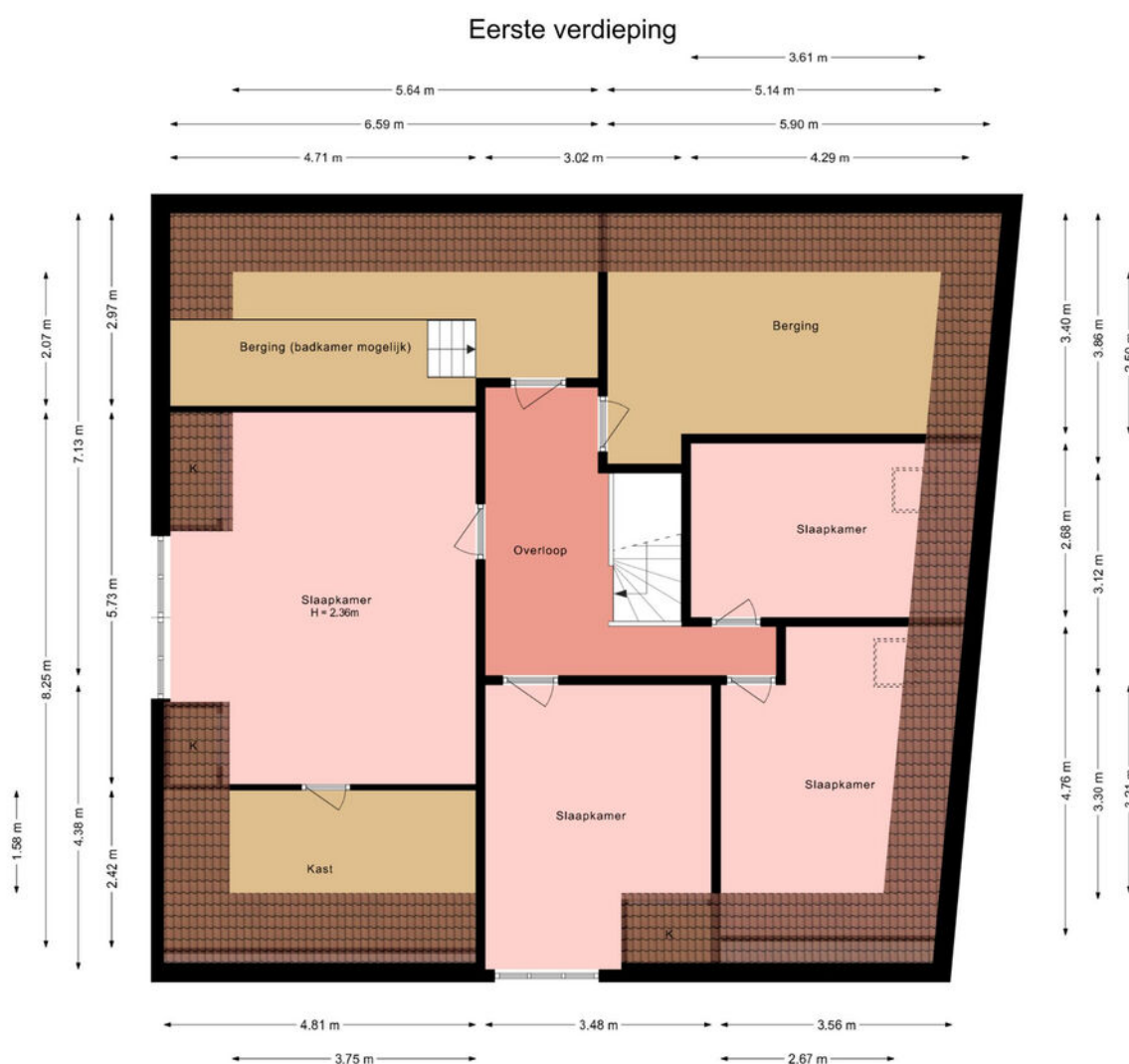
# Plattegrond



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



# Plattegrond

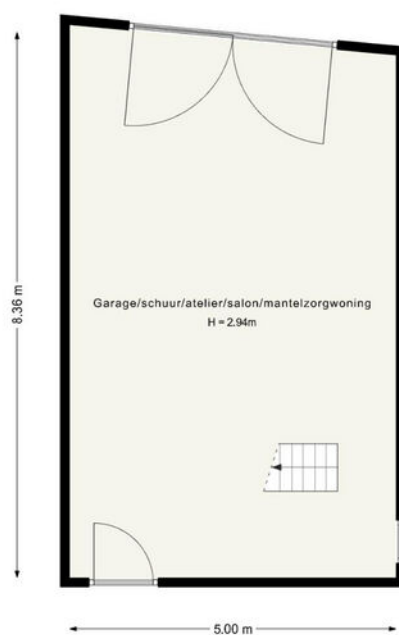


Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond

Vrijstaande garage

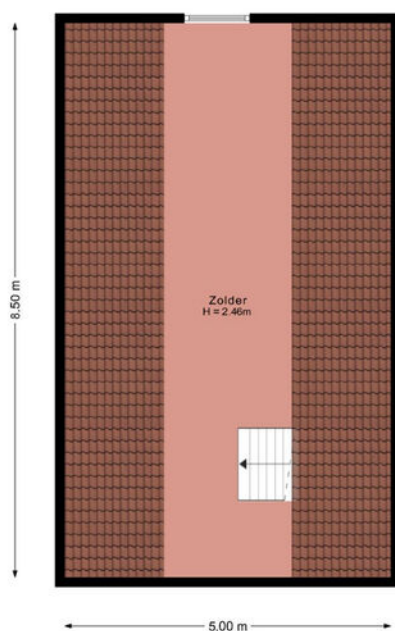


Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond

Garage zolder



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



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

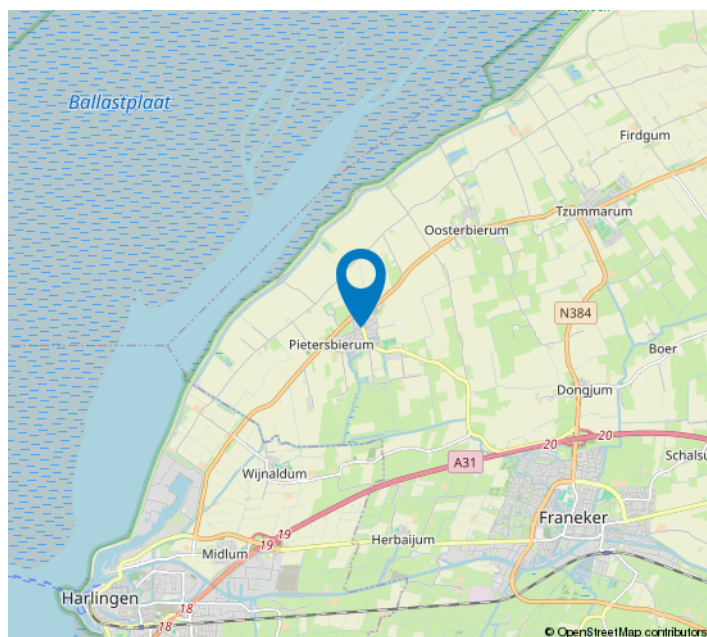
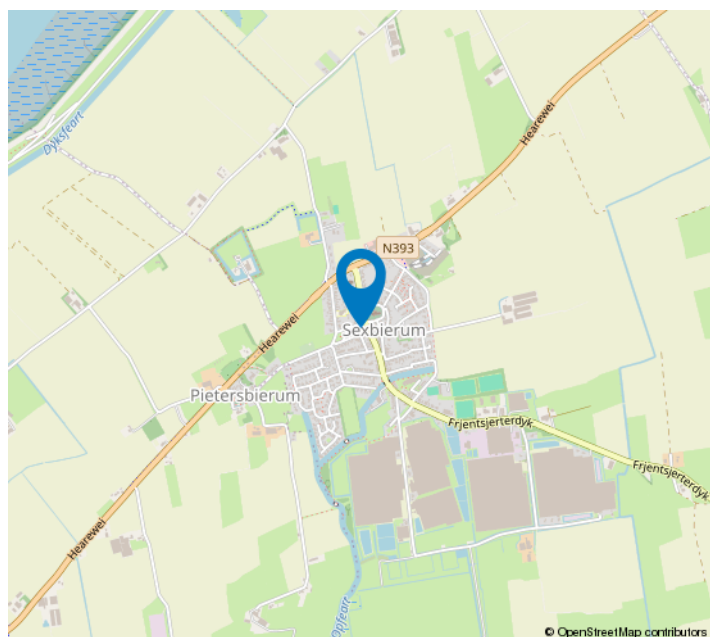
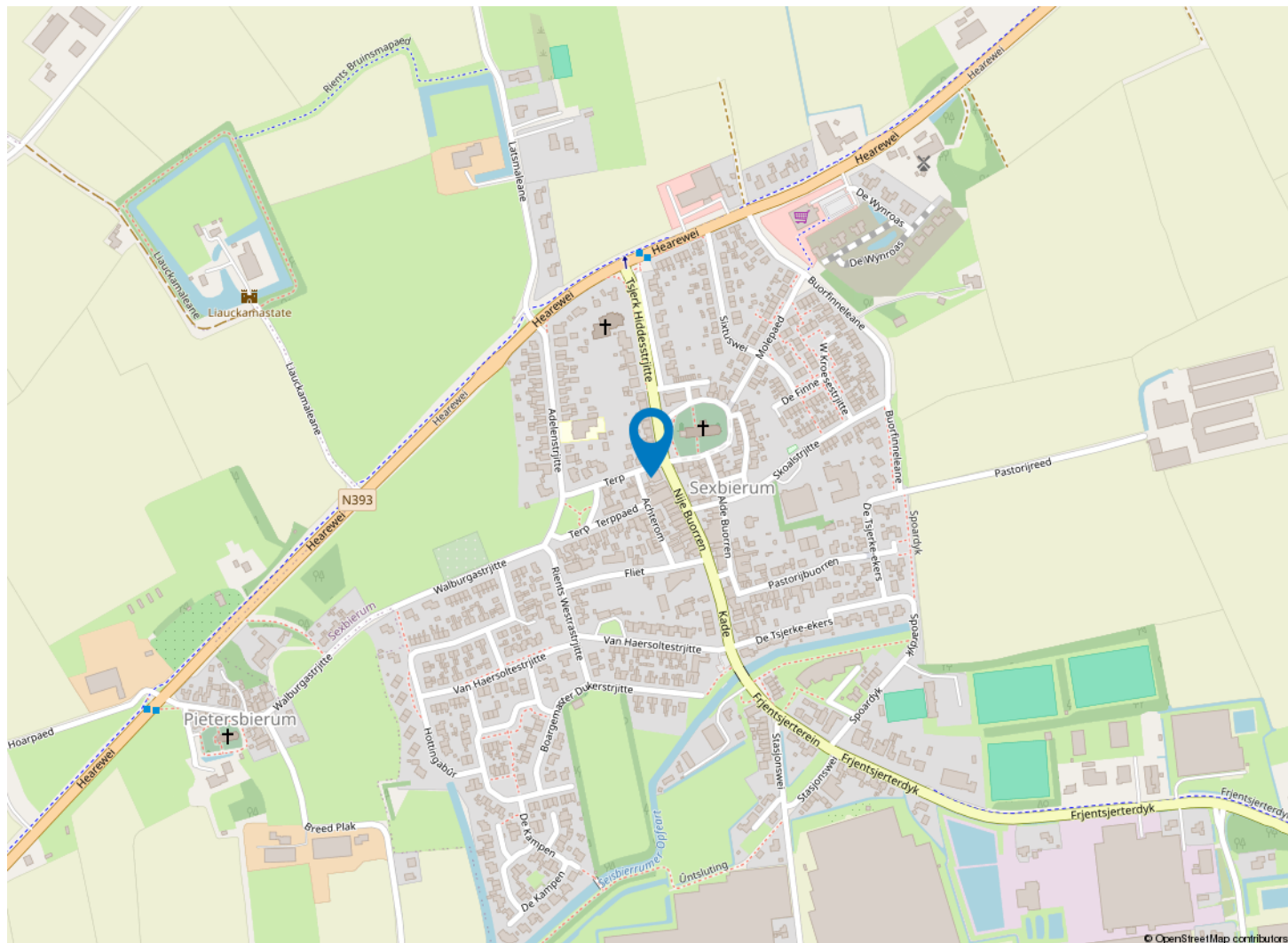


|                    |                                                                                                                                                                                    |                                                               |                        |                                                                                       |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>12345</b><br>25 | Deze kaart is noordgericht<br>Perceelnummer<br>Huisnummer<br>— Vastgestelde kadastrale grens<br>— Voorlopige kadastrale grens<br>— Administratieve kadastrale grens<br>— Bebouwing | Schaal 1: 500<br><br>Kadastrale gemeente<br>Sectie<br>Perceel | Sexbierum<br>C<br>2457 |  |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 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



# 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](http://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](mailto:info@vanlelyveldmakelaardij.nl)  
[www.vanlelyveldmakelaardij.nl](http://www.vanlelyveldmakelaardij.nl)

