



# DE WAARD

makelaars & taxateurs

*Een waardevol advies!*



**Te koop**  
€ 295.000,- k.k.

**Pietersbierum**  
Breed Plak 15



De Waard Makelaars | Hertog van Saxenlaan 80, 8802 PP Franeker  
0517-393931 | [info@waard.nl](mailto:info@waard.nl) | [www.waard.nl](http://www.waard.nl)



# Breed Plak 15 Pietersbierum

Gelegen in het pittoreske dorp Pietersbierum staat deze charmante en vrijstaande woning op een perceel van 316 m<sup>2</sup> eigen grond. De woning beschikt over een ruime, diepe achtertuin van ca. 190 m<sup>2</sup>, gelegen op het noorden, met volop privacy en ruimte om heerlijk buiten te genieten. Een fijne combinatie van karakter, comfort én mogelijkheden.

Met een gebruiksoppervlak wonen van ca. 143 m<sup>2</sup> is de woning royaal van opzet. De woning is rondom voorzien van dubbel glas en wordt verwarmd middels radiatoren, aangesloten op een ATAG HR-combiketel (2021, eigendom). De gehele bovenverdieping is recent gerenoveerd, waarbij ook het dak volledig is aangepakt en geïsoleerd. Hierbij zijn nieuwe geglazuurde dakpannen geplaatst. Daarnaast is de kruipruimte na geïsoleerd, wat zorgt voor extra wooncomfort en een verbeterde energieprestatie. Op de verdieping is een separaat toilet gerealiseerd en is er een voorbereiding getroffen voor het plaatsen van een douche, waardoor hier eenvoudig een tweede badkamer kan worden gerealiseerd.

## INDELING

Parterre: Entree/hal met meterkast en toegang tot een compacte slaap- en/of werkkamer. Vanuit de hal bereiken we de L-vormige woonkamer, die is voorzien van een open haard, een grote raampartij aan de voorzijde en een schuifpui naar de achtertuin. De halfopen keuken beschikt over een praktische opstelling met spoeleiland en is voorzien van diverse inbouwapparatuur en een Amerikaanse koel-/vriescombinatie. Aan de achterzijde bevindt zich een tussenhal met achterentree, toegang tot het toilet met wandcloset en fonteintje en de badkamer dit het afgelopen jaar een update heeft gehad met inloopdouche en een dubbele wastafel.

Verdieping: Via de vaste trap nabij de keuken bereiken we de overloop met toegang tot drie slaapkamers.

Zoals eerder reeds aangegeven is de verdieping is recent gemoderniseerd, voorzien van een separaat toilet en voorbereid voor het realiseren van een tweede badkamer/doucheruimte.

Bijgebouw: De vrijstaande stenen berging is ingericht als saunaruimte en beschikt over aansluitingen en afvoer voor de witgoedopstelling. Hiervoor is een tweede groepenkast aangebracht. Tevens bevindt zich hier de HR-combiketel.

Vraagprijs € 295.000,= k.k.

Oplevering in overleg.

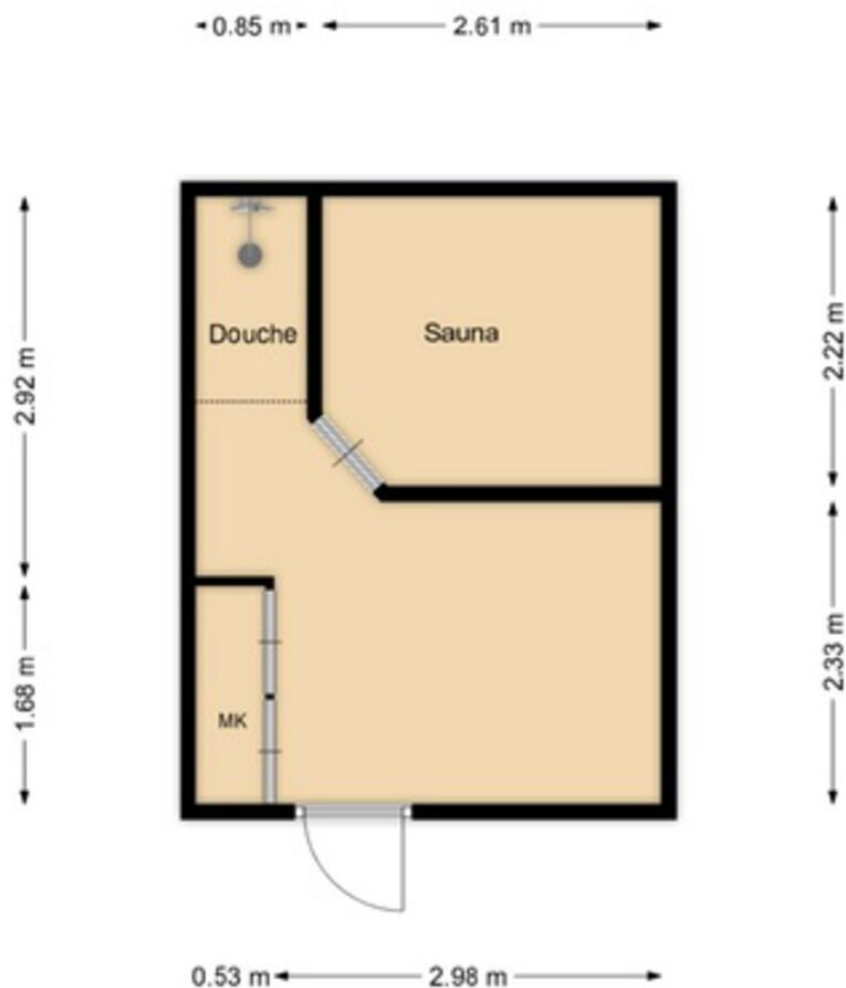






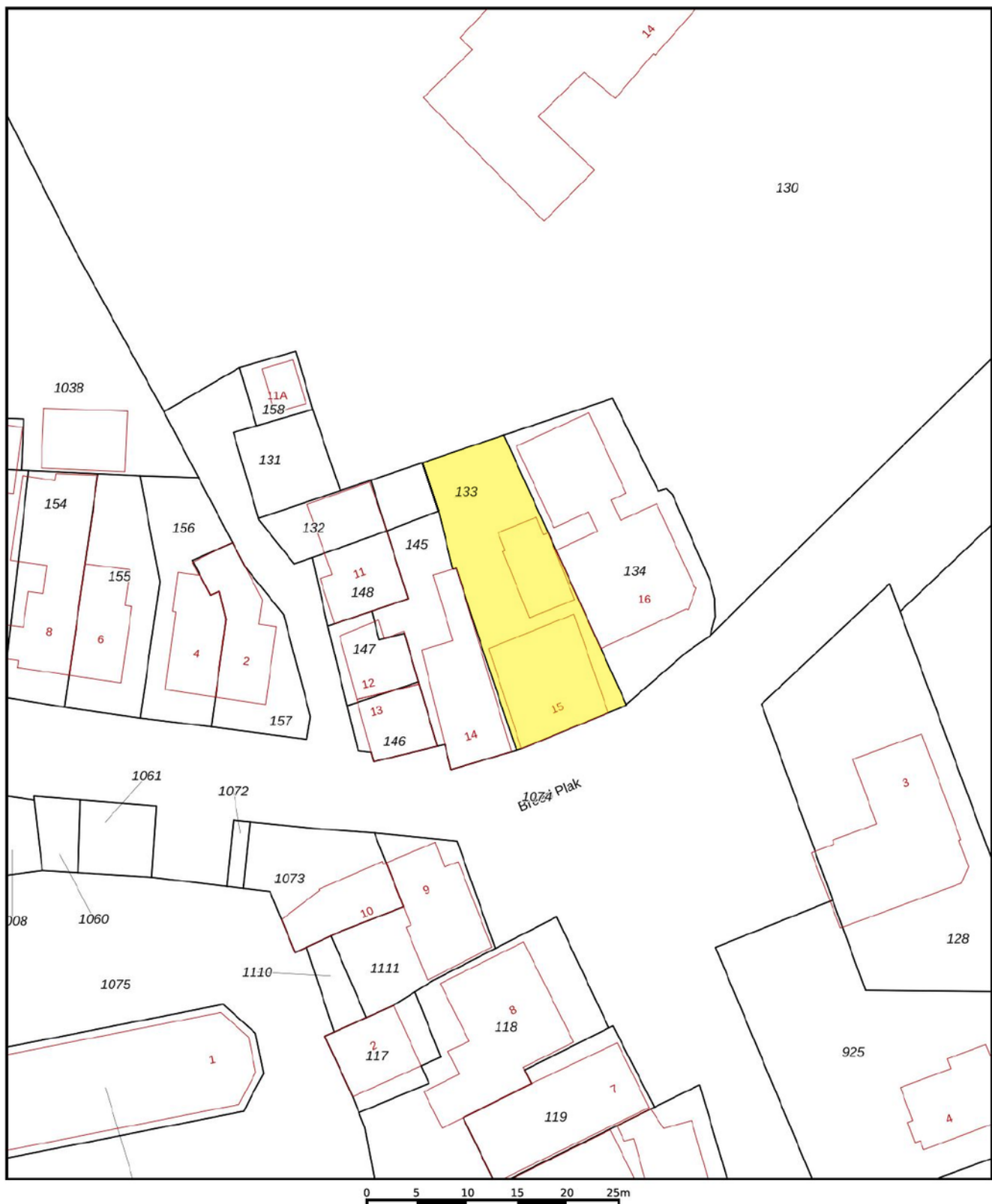






Deze plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de platte gronden kunnen geen rechten ontleed worden.





|                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                         |                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p>                                                                                                                                                                                       |                                                                         | <p>kadaster</p>  |
| <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>                                                     | <p>Kadastrale gemeente Sexbierum</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 133</p> |                                                                                                       |
| <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 juni 2024</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>                                                                                                               |                                                                         |                                                                                                       |
| <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |                                                                         |                                                                                                       |





## Bijzonderheden en kenmerken

- Vrijstaande woning op ca. 317 m<sup>2</sup> eigen grond;
- Gehele bovenverdieping en dak recent gerenoveerd en geïsoleerd;
- Ruime achtertuin van ca. 190 m<sup>2</sup>;
- Fraai bijgebouw te gebruiken als spa of hobbyruimte;
- Gunstig gelegen t.o.v. uitvalswegen (A31).

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Inhoud             | 515 m <sup>3</sup> |
| Woonoppervlakte    | 143 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte | 316 m <sup>2</sup> |
| Bergruimte         | 26 m <sup>2</sup>  |



# Belangrijke informatie bij deze brochure

*Namens opdrachtgever danken wij u voor de getoonde belangstelling voor dit object. Alle informatie wordt strikt vrijblijvend door De Waard Makelaars en opdrachtgever verstrekt en dient te worden beschouwd als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De gegevens die u aantreft in deze brochure zijn met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Toch is het mogelijk dat de informatie enigszins afwijkt van de werkelijkheid en kunnen er derhalve geen rechten aan deze brochure worden ontleend. Eventuele tekeningen geven slechts globaal de situatie ter plaatse weer en aan de afmetingen kunnen geen rechten worden ontleend. Wij hechten er veel waarde aan u van tevoren te wijzen op uw rechten. Het is verstandig als u onderstaande punten rustig doorneemt.*

Ondanks onze zorgvuldigheid heeft u als koper ook uw eigen onderzoek plicht. Derhalve vragen wij u, indien u er waarde aan hecht, ook uit eigen beweging bepaalde zaken zelf te onderzoeken of te laten onderzoeken door uw eigen adviseur, NVM-makelaar of bouwkundige. Uiteraard kunt u diverse instanties daarvoor aanspreken, waaronder Het Kadaster, Gemeente, Nutsbedrijven of bouwkundige adviesbureaus.

Bij recherche is niet gebleken dat de locatie voorkomt op de overzichten ten laste van de Wet Bodembescherming. Derhalve is er geen aanleiding tot het doen uitvoeren van een bodemonderzoek. De kandidaat-koper wordt indien gewenst in de gelegenheid gesteld, op zijn/haar kosten, tot het doen laten uitvoeren van een NEN 5740 bodem- of grondonderzoek.

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt nadat niet alleen over de hoofdzaken (transactieprijs, ontbindende voorwaarden) maar ook over details (zoals oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt. Indien dit in de onderhandelingen is afgesproken, zal een eventueel door de koper te maken voorbehoud (zoals voor het verkrijgen van benodigde vergunningen of hypotheek) in de koopovereenkomst met een maximale termijn worden opgenomen. Behoudens de gemaakte afspraken gelden er standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, opgesteld door de NVM. Na het vervallen van de ontbindende voorwaarden is koper een waarborgsom (of bankgarantie) verschuldigd ter hoogte van 10% van de koopsom, welke dient te worden voldaan aan de handelend notaris.

## **Indien een koop tot stand komt, worden in de koopovereenkomst de volgende clausules opgenomen:**

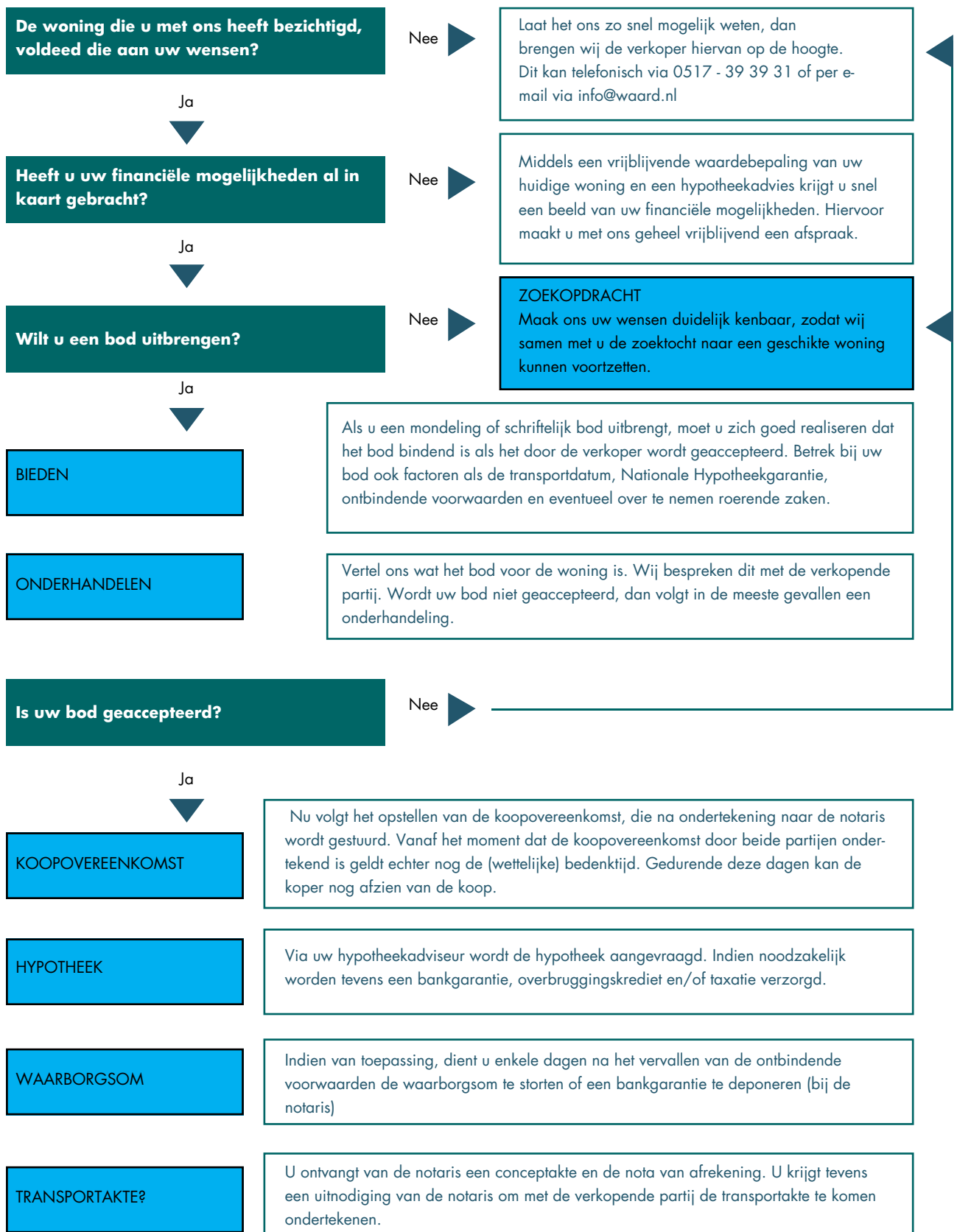
**'As is, where is'** - Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 60 jaar oud is, dat de onroerende zaak (grondig) gerenoveerd moet worden en dat verkoper de onroerende zaak nooit feitelijk heeft gebruikt. In verband hiermee wil verkoper geen enkele aansprakelijk aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken. Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften/ bouwvergunningen/ bestemmingsplanbepalingen e.d. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3 door te halen. Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis, dit voor rekening en risico van koper komt. Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak 'as is, where is'. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/ geen gebruik van gemaakt.

**Asbestclausule** - Aan verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt. Indien achteraf blijkt dat er toch asbesthoudende materialen in de onroerende zaak zijn verwerkt, vrijwaart koper verkoper voor de eventuele gevolgen hiervan.

**Vanzelfsprekend is de verkoper zeer benieuwd naar uw oordeel. Wij zouden het daarom zeer op prijs stellen om zo spoedig mogelijk een reactie, zowel positief als negatief, van u te mogen ontvangen.**



# Het kopen van een huis







## Even voorstellen wie zijn wij...

Al meer dan 25 jaar is De Waard Makelaars en Taxateurs actief in de regio Noord-west Friesland en is ons kantoor gevestigd in Franeker. Met een team van drie medewerkers zijn de lijnen onderling kort en kunnen we snel schakelen. Wij streven naar persoonlijke aandacht voor onze klanten, met oog voor detail. Door onze jarenlange ervaring in de vastgoed wereld weten we waar de uitdagingen liggen. Jan de Waard is de makelaar en taxateur en de ondersteuning wordt verzorgd door Gerda Dijkstra en Jan de Waard jr.

### **Makelaardij**

Wij verkopen en verhuren woningen, bedrijfsonroerend goed, landelijk vastgoed, landerijen en recreatiewoningen. Heeft u een woning bij een collegamakelaar zien staan? Dan kunt u ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Daarnaast kunt u bij ons terecht voor uiteenlopende zaken zoals planschadeverzoeken, conflictbemiddeling, bestemmingsplan advies of onteigeningszaken.

### **Taxeren**

Als één van de weinige Friese taxateurs is Jan de Waard beëdigd taxateur in de sectoren wonen, bedrijfsonroerend goed én landelijk vastgoed. Daarnaast hebben we de REV-titel. Wij taxeren alle soorten onroerend goed voor aankoop, herfinanciering, boedelscheiding, etcetera. Wij werken samen met alle banken en financiële instellingen en streven naar een vlotte afhandeling, zodat u snel verder kunt met uw financieringsaanvraag.





*Een waardevol advies!*



## Tenslotte

Overweegt u uw woning te verkopen?

Wij komen graag langs voor een gratis waardebepaling/ verkoopadvies.

Wij kunnen uw woning snel en tegen concurrerende prijzen verkopen.

Uitgebreide plaatsing op Funda.nl, hoogtefoto's, interieurfoto's en plattegronden van uw woning als vanzelfsprekend.

No cure, no pay.

Neem vandaag nog contact op voor een vrijblijvende kennismaking

0517 39 39 31



Bedrijfsmatig Vastgoed • Wonen/MKB • Agrarisch Vastgoed

WWW.WAARD.NL

*Een waardevol advies!*

