

Nieuwbouw in Spannum



SPANNUM | Munckestrijtte

vraagprijs vanaf basis € 375.000 v.o.n.


VAN LELYVELD
MAKELAARDIJ

info@vanlelyveldmakelaardij.nl
www.vanlelyveldmakelaardij.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2026
Perceeloppervlakte:	438 m ²
Inhoud basiswoning:	510 m ³
Woonoppervlakte basiswoning:	106 m ²
Woonoppervlakte levensloopwoning:	140 m ²
Verwarming:	lucht-warmte-pomp en vloerverwarming
Isolatie:	Volledig geïsoleerd
Zonnepanelen:	Voldoende zonnepanelen volgens BENG norm

Omschrijving

NIEUWBOUW – DUURZAAM – GEZINSWONING met/zonder garage – LEVENSLLOOPWONING mogelijk

In het uitbreidingsplan van Spannum, gelegen aan de Munckestrijtte, bieden we totaal 4 nieuw te bouwen verspringende woningen aan. De kavels hebben allen een perceeloppervlakte van 438m² groot en zijn gelegen aan het water.

Voor de bouw van de woningen zijn mooie materialen geselecteerd. Zo worden de gevels opgetrokken in een mooie gemêleerde donkere rode gevelsteen gecombineerd met een antracietkleurig trasraam. Daarnaast is er gekozen voor onderhoudsvriendelijke en duurzame materialen. De kozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in Dark Red meranti. Het hellende dak wordt bedekt met mooie zwarte dakpannen. De woningen worden voorzien van PV panelen.

Aan de voorzijde krijgen de woningen een erker met een passende overstek. De brede gootlijnen en dakoverstekken geven het geheel een sfeervolle uitstraling, met een knipoog naar de bouwstijl van de jaren '30.

In de basis zijn alle 4 woning gelijk aan elkaar. Desgewenst kan er gekozen worden voor verschillende opties. De basis is een gezinswoning zonder garage. Een optie is om de inpandige bijkeuken uit te bouwen en daarnaast een garage aan te bouwen. Wellicht dat uw voorkeur uitgaat naar een woning met een levensloopbestendige inrichting? Ook deze variant is mogelijk. Daarbij wordt de slaapkamer met een badkamer en suite gerealiseerd in de aanbouw.





ENERGIEZUINIG / DUURZAAM

De woningen zijn uitstekend geïsoleerd, zeer energiezuinig (gasloos) en v.v. vloerverwarming (begane grond en eerste verdieping). De ramen, deuren en kozijnen zijn v.v. HR ++ glas. Het geheel is v.v. zonnepanelen. De woning voldoet aan de strenge isolatie-eisen overeenkomstig de BENG norm (bijna energie neutraal gebouw). Er wordt gebruikt gemaakt van de laatste technieken: o.a. de combinatie van lucht-warmte-pomp en vloerverwarming – in de zomer kun je hiermee je woning passief koelen!

BEGANE GROND Basis woning

De entree aan de voorzijde geeft toegang tot de hal met het toilet, de meterkast en een praktische garderoberuimte. Vanuit de hal is de ruime living toegankelijk. De living is ingericht met een woonkamer aan de voorzijde en een tuingerichte keuken aan de achterzijde. Centraal staat de trapopgang naar de verdieping. Desgewenst is de trapopgang afsluitbaar te maken. De woonkamer wordt gekenmerkt door de fraaie erker aan de voorzijde. Deze architectonische toevoeging brengt extra licht in huis en geeft de living een sfeervol en ruimtelijk karakter.

Aan de achterzijde is de keuken gesitueerd die ruimte biedt voor een moderne en royale keukenopstelling. De openslaande tuindeuren zorgen voor een sterke verbinding met de achtertuin. Vanuit de keuken is de inpandige bijkeuken bereikbaar, met aldaar de techniekruimte en de opstelplaats voor het witgoed. Vanuit de bijkeuken is de achtertuin bereikbaar. Deze deur zal dagelijks worden gebruikt voor 'het achterom'. De bijkeuken is een praktische ruimte en is tevens een tochtsluis. Aangenaam wordt de begane grond verwarmd middels vloerverwarming.

VERDIEPING Basis woning

Centraal is de overloop met aangrenzend de 3 slaapkamers en de badkamer. Aan de achterzijde is de royale ouderslaapkamer gesitueerd die de volle breedte van de woning beslaat. Aan de voorzijde zijn twee slaapkamers, beide van mooi en gelijk formaat. De badkamer wordt verrijkt met een dakkapel en in de basis ingericht met een douchehoek, wastafelmeubel, kast, elektrische handdoekradiator (naast vloerverwarming) en een tweede toilet. De wanden en vloer worden geheel afgewerkt met hedendaags tegelwerk in een neutrale kleurstelling. Aangenaam wordt de verdieping verwarmd middels vloerverwarming.

BERGZOLDER

De zolder is bereikbaar via een vlizotrap en fungeert als bergzolder. De zolder wordt voorzien van een Velux tuimelvenster.



TUIN

Om de woning heen is een heerlijke tuin, die geheel naar eigen inzichten kan worden ingericht. Aan de achterzijde grenst het perceel over de volle breedte aan het water. De achtertuin is georiënteerd op het noordwesten. Over de hele dag is er wel ergens een fijn plekje in de zon, alsook in de schaduw. Aan de voorzijde is een rustige straat met overwegend bestemmingsverkeer en is daarmee kindvriendelijk.

OPTIE MOGELIJKHEDEN

- Optie 1: Levensloopbestendig (slaapkamer, badkamer en techniek/berging (sanitair en tegelwerk verdieping) vervalt.
- Optie 2: Garage of wel berging en techniek ruimte
- Optie 3: Dakvenster boven trap
- Optie 4: Wasdroger aansluiting naast wasmachine
- Optie 5: Buitenkraan achterzijde woning nabij techniek ruimte
- Optie 6: Dubbele wandcontactdoos op achtergevel nabij techniek ruimte
- Optie 7: Extra grondkabel aan achterzijde woning (15 meter op rol)

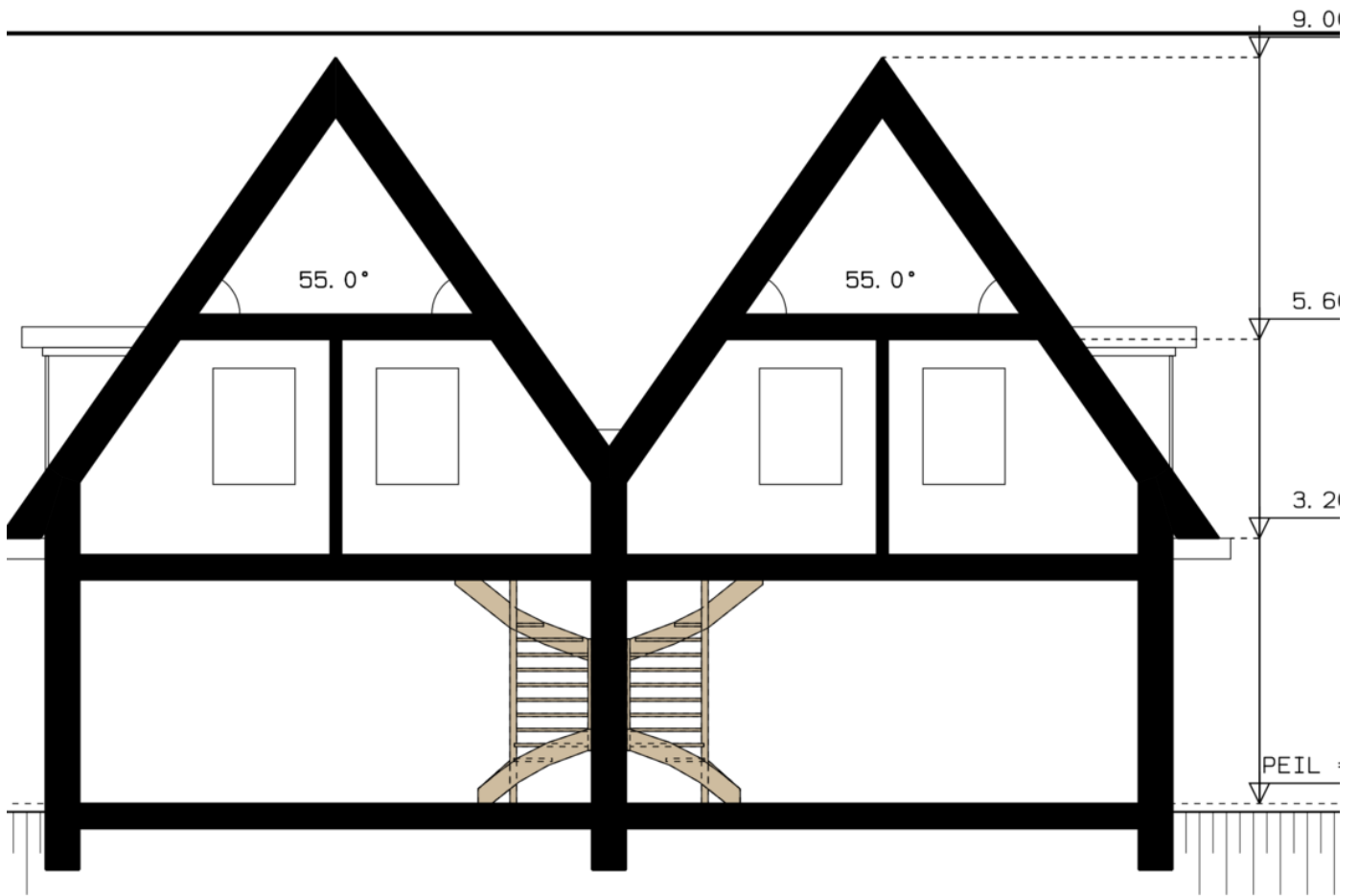
PRIJZEN V.O.N (vrij op naam), de prijzen zijn inclusief:

- 21% btw
- Grondkosten
- Kosten kadastraal recht
- Overdrachtskosten notaris
- Deelname aan BouwGarant
- Sanitair, toilet en badkamer
- Passend aantal zonnepanelen
- Geen grondrente van toepassing tot 1 juni 2026

Een geweldige buitenkans om naar eigen wens uw droomwoning te realiseren!

Nieuwsgierig geworden? Wij gaan graag met u in gesprek over uw woonwensen. De koffie en thee staan klaar!





DWARSDOORSNEDE



Plattegrond



Plattegrond

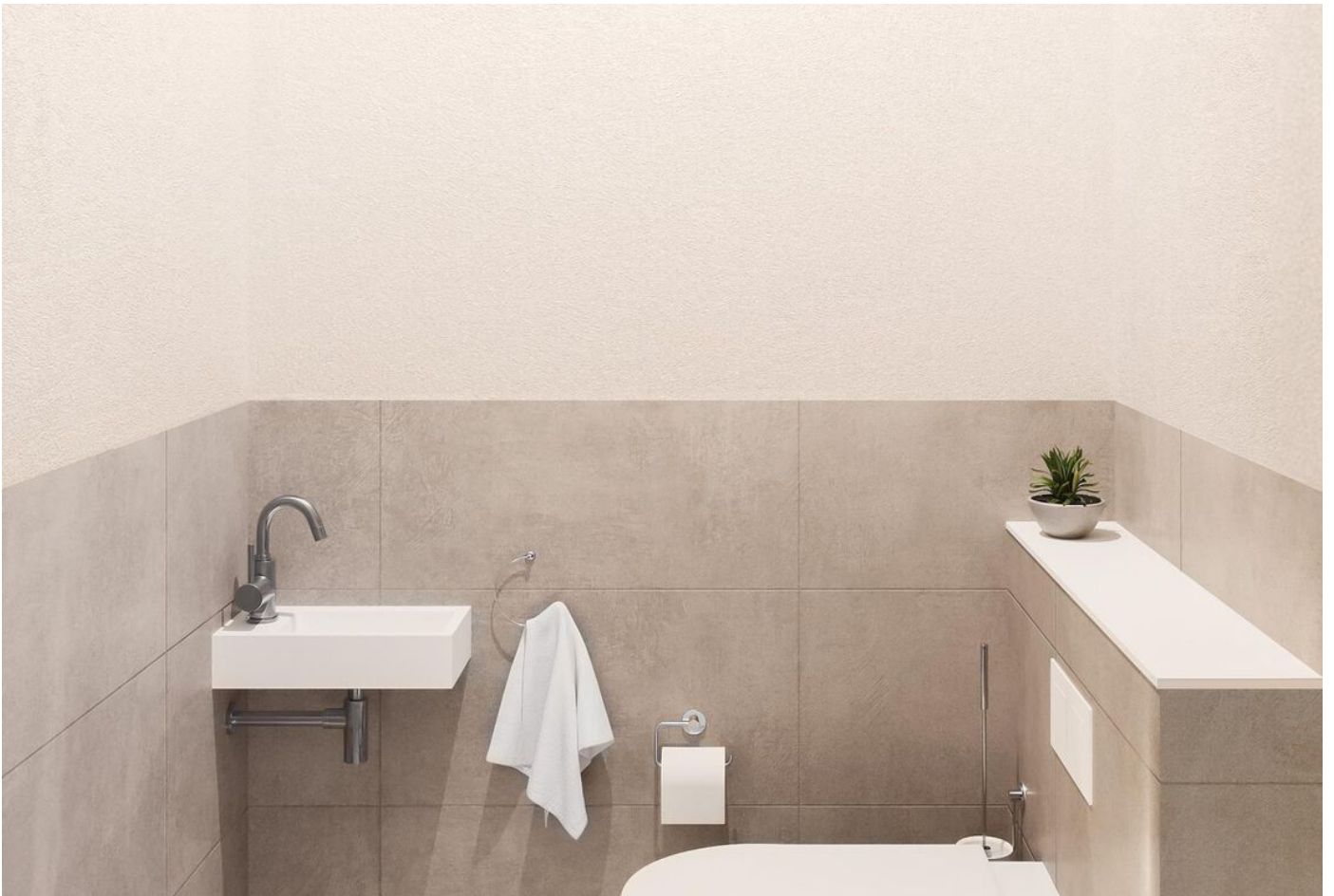


Plattegrond

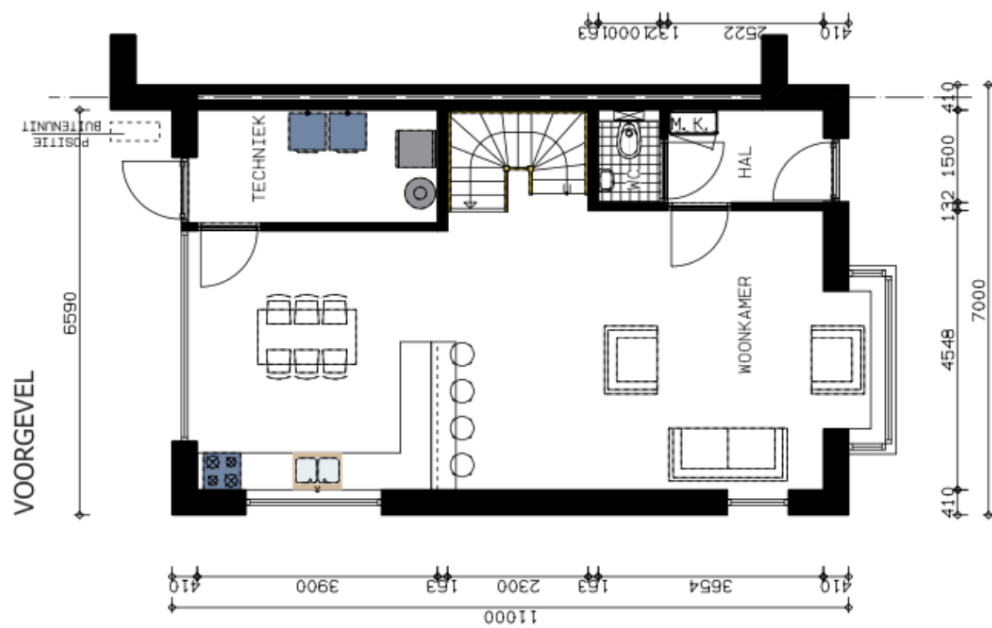
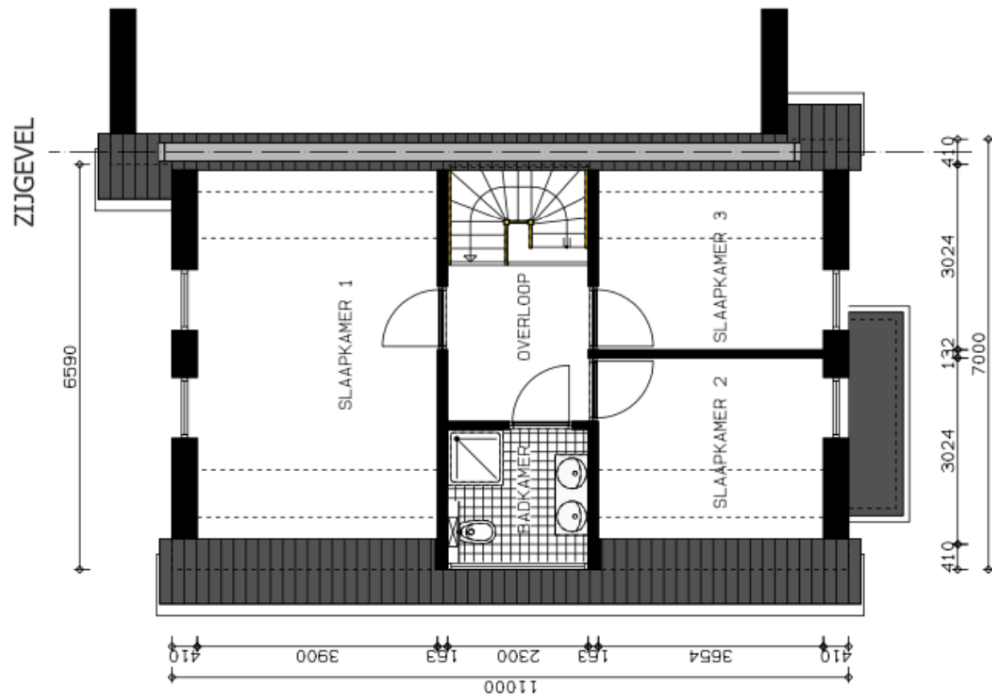


Plattegrond





Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



SITUATIE

Optie prijzen

Optie 1:	Levensloopbestendig (slaapkamer, badkamer en techniek/berging (sanitair en tegelwerk verdieping vervalt)	€	66.000
Optie 2:	Garage of wel berging en techniek ruimte	€	28.000
Optie 3:	Dakvenster boven trap 78x98cm	€	1.500
Optie 4:	Wasdroger aansluiting naast wasmachine	€	220
Optie 5:	Buitenkraan achterzijde woning nabij techniek ruimte	€	360
Optie 6:	Dubbele wandcontactdoos op achtergevel nabij techniek ruimte	€	180
Optie 7:	Extra grondkabel aan achterzijde woning (15 meter op rol)	€	300

Technische omschrijving

Inleidende bepaling

Het werk omvat het realiseren van een halfvrijstaande woning in Spannum.

Indeling van de woning

Begane grond:

- Hal met entree van de woning en meterkast
- Toiletruimte
- Woonkamer, keuken en eethoek, trap naar verdieping
- Bijkeuken/techniek ruimte

Verdieping:

- Overloop met trap vanaf begane grond en vlizo trap naar zolder
- Badkamer
- 3 slaapkamers

Zolder:

- Dient als opslag, sober afgewerkt met OSB plaatmateriaal
- 1 Velux tuimelvenster 55x78cm GGL CK02 2070 hout wit afgelakt

Van toepassing zijnde voorschriften

De woning voldoet aan het geldende bouwbesluit, de voorwaarden zoals deze zijn vermeld in het Politiekeurmerk Veilig Wonen en de voorschriften van de nutsbedrijven. De woning wordt gebouwd onder de Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb). Onafhankelijke kwaliteitsborger controleert of een gebouw voldoet aan de wettelijke technische eisen. Dit doen zij tijdens de ontwerpfasen en tijdens het bouwproces. De aannemer moet de klant laten weten of hij zich heeft verzekerd tegen faillissement en risico's op schade en gebreken.

Grondwerk

Er wordt uitgegaan van een gesloten grondbalans. Dat wil zeggen dat de grond wordt ontgraven ten behoeve van de funderingen en rioleringen aangevuld wordt rondom de woning. Er wordt geen grond aan- of afgevoerd. Voor de fundering worden de benodigde ontgravingen verricht. Bouwbedrijf F. van der Meer & Zn bv is niet verantwoordelijk voor eventuele wateroverlast in de tuin en/of onder de begane grond vloer. Wij adviseren u daarom om alvorens u de tuin gaat inrichten deze diep om te (laten) spitten, dit om eventuele slecht doordringbare lagen te doorbreken en drainage aan te leggen als de grondwaterstand daar aanleiding toe geeft.

Fundering

De woning zal middels een Hectar bekisting op staal in combinatie met beton hei-palen worden gefundeerd. Dit middels sonderingen, berekeningen en tekeningen van de constructeur.

Terreininrichting en tuinaanleg

Wordt door koper uitgevoerd. In acht moet worden gehouden dat de grond rondom de woning diep gespit wordt waardoor geroerde grond ontstaat. Tevens dient de grond vanaf de woning op afschot gelegd te worden. Wij adviseren tevens de grondlaag te voorzien van drainage aansluitend op hwa of rechtstreeks naar de sloot.

Peil

Het peil (bovenkant afgewerkte vloer) waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, wordt aangegeven door de gemeente.

Begane grondvloer

De begane grondvloer is een geïsoleerde betonvloer, voorzien van wapening met een isolatiewaarde van $R_c = 3,70 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. Onder de vloer is geen kruipruimte aanwezig. De begane grondvloer wordt standaard uitgevoerd met een dekvloer voorzien van vloerverwarming. De vloerplint van 12x56mm wordt direct tijdens de bouw geplaatst. Niet achteraf of nadat de eindvloerafwerking is geplaatst.

Buitenwanden

- Metselwerk
 - Trasraamsteen HV WF Exclusive Drachten (of gelijkend aan)
 - Voorlaagsteen HV WF Rood Bont EN1071 (of gelijkend aan)
 - Voeg trasraam zwart nr. 400 (iets verdiept gevoegd)
 - Voeg voorlaagsteen donkergrijs nr. 250 (iets verdiept gevoegd)
- HSB wandconstructie voorzien van isolatie ($R_c = 4.7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ voor de totale constructie)
- Enkele wanden zijn voorzien van een voorzetwand t.b.v. de technische installatie
- Gipsplaat (geen plaatmateriaal achter de gipsplaat)

Dragende en niet-dragende binnenwanden

- Gipsplaat (geen plaatmateriaal achter de gipsplaat)
- HSB wandconstructie voorzien van minerale wol
- Gipsplaat (geen plaatmateriaal achter de gipsplaat)

Knieschotten

- Vuren regels
- Gipsplaat (2x AK t.b.v. vlakke afwerking dakvlak)

1^e verdiepingsvloer

- Vloerplint 12x56mm gegrond, direct tijdens de bouw geplaatst
- Dekvloer voorzien van vloerverwarming
- Plaatmateriaal
- Vuren balklaag
- Vuren regelwerk
- Gipsplaat (4x AK t.b.v. vlakke afwerking plafond)
AK= afgeschuinde kant
- Géén plafond plint begane grond

Zoldervloer

- Plaatmateriaal
- Vuren balklaag
- Vuren regelwerk
- Gipsplaat (RK zichtbare lijnen in het plafond)
RK= rond kant
- Plafond plint 12x45mm 1^e verdieping

Hellende daken

- Betondakpannen conform kleur- en materiaalstaat
- Vuren panlatten
- Vuren tengels
- Sporenkap voorzien van isolatie (Rc=6.3 m²K/W voor totale constructie)
- Gipsplaat (2x AK t.b.v. vlakke afwerking dakvlak) (alleen eerste verdieping)

Dakkapel

- Platdak van EPDM dakbedekking afgewerkt met kraal-trim, aluminium kleur
- Boeidelen volschuim dakrandpaneel met haakse hoek (kleur ral 9001)
- Wangen vinyplus rondkantpaneel (monumenten groen ral 6064)
- Kozijn kunststof | - buitenzijde: kozijn kleur ral 9001 glad profiel
- Kozijn kunststof | - binnenzijde: kozijn kleur ral 9001 glad profiel

Goten en boeidelen

- Polytech dakgoot klassiek type: 150.00 (kleur ral 9001 glad)
- Boeidelen en plafond volschuim dakrandpaneel (kleur ral 9001 glad)

Erker

- Platdak van EPDM dakbedekking
- Boeidelen volschuim dakrandpaneel met haakse hoek (kleur ral 9001)

Afbouw timmerwerk

Binnenzijde van de buitenkozijnen wordt rondom afgewerkt met kantstukken en architraaf. Als vensterbank wordt Werzalit wit gebruikt met ±5cm "oren". Trapgat ter hoogte van de eerste verdieping wordt afgetimmerd met interieur plaat. Trapgat zolder vlizo-trap.

Dakgoten en hemelwaterafvoer

De woning wordt voorzien van strakke dakgoot. De hemelwaterafvoeren wordt uitgevoerd in pvc. Kleuren bijpassend aan de boeideel ral 9001.

- Tegen meerprijs kan er zinken hwa's geplaatst worden

Buitenriolering

De buitenriolering wordt aangesloten volgens de eisen van de gemeente op het gemeenteriool. De hemelwaterafvoer van het gemeenschappelijke voetpad en parkeerterrein vindt plaats middels straatkolken die worden aangesloten op het gemeenteriool.

Buitenkozijnen, ramen en deuren

Alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren, met uitzondering van het dakkapel kozijn, worden uitgevoerd in hout, Dark Red meranti. De deurkozijnen worden voorzien van een dts-onderdorpel (kunststof). Alle ramen en buitendeuren worden uitgevoerd met inbraakwerend hang- en sluitwerk. De kozijnen, ramen en deuren worden met een 120mu grondlaag afgeleverd in een witte kleur, de binnenzijde van de buitenkozijnen is ook in de kleur wit. Dit geldt ook voor de dakramen, deze zijn van hout en zijn aan de binnenzijde vanaf fabriek voorgegrond geleverd aan de buitenzijde voorzien van aluminium.

Binnendeurkozijnen

De binnendeurkozijnen zijn wit gegrond houten inbouwkozijnen. De binnendeuren zijn stomp en wit gegrond, de deuren van het toilet en de badkamer worden voorzien van vrij-bezetslot. De sloten zijn de 1200 serie met een basis economy garnituur.

Trappen en ballustraden

De vaste trap naar de eerste verdieping is een dichte vuren houten trap. De trapleuning is een houten gebeitste stokleuning of een vuren rechthoekige leuning. De trap naar de zolder is een vlizo-trap.

Buiten- en binnen schilderwerk

Door koper

Beglazing

De buitenkozijnen, -ramen, -deuren en dakramen worden voorzien van hoogwaardige isolerende dubbele beglazing (HR++) met een U-waarde tussen 1.1 tot 1.3 W/m²K. De beglazing voldoet aan de eisen van het bouwbesluit of wel BENG berekening, echter niet aan de normen van de NEN 3569 'veiligheidsglas in gebouwen'.

Verwarming en koeling

De woning is voorzien van een ventilatietour warmtepomp. De woning wordt op de begane grond en verdieping verwarmd door middel van vloerverwarming. In de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator bijgeplaatst. In de woonkamer en slaapkamers wordt een thermostaat geplaatst welke de verwarming aanstuurt. De vloerverwarming wordt met uitzondering van de badkamer voorzien van topkoeling. (afhankelijk van de BENG)

Ventilatievoorzieningen

De woning wordt voorzien van een ventilatiesysteem type C. Dit systeem werkt met natuurlijke toevoer in combinatie met een mechanische afvoer. Via zelfregulerende ventilatieroosters in de ramen komt verse lucht de woning binnen en via afzuigpunten in de keuken, toilet en badkamer wordt de vuile lucht afgevoerd. In de woonkamer en hoofdslaapkamer op de verdieping komt een CO2 sturing voor de ventilatie.

PV installatie

Het aantal zonnepanelen wordt bepaald aan de hand van het benodigde vermogen. (afhankelijk van de BENG)

Waterinstallatie

Ten behoeve van de toevoer van koud en warm water wordt de woning voorzien van het nodige leidingwerk uitgevoerd in kunststof.

Sanitair en wand- en vloerafwerking sanitaire ruimten

In de toiletruimte wordt een closetcombinatie geplaatst in combinatie met een fontein.

De badkamer wordt uitgevoerd met een closetcombinatie, wastafelmeubel, kast en douchegarnituur met thermostaatkraan.

Kleuren en eventuele meerwerkopties kunnen worden uitgezocht in de showroom van onze partner Van Duijsen keukens en badkamers.

De wanden van het toilet (tot plafond) en de badkamer (tot plafond) worden voorzien van wandtegels.

Type wandtegel Cifre mat wit 30x60 (rondkant) met voegkleur lichtgrijs (zilvergrijs). De voorzijde en het deksel van het inbouwframe van de toilet wordt voorzien van de vloertegel.

De vloeren van het toilet en de badkamer worden voorzien van vloertegels. Type vloertegel Flaminia Space Warm 60x60 betonlook met voegkleur Beige. De buitenhoeken worden voorzien van tegelstrip in de kleur aluminium mat. De naden en binnenhoeken van de wand- en vloertegels worden gekit.

Onze partner betreffende de tegels is tegelhandel Vlagsma Bolsward.

Wand- en plafondafwerking

De gipsplafonds worden gespactt afleverd. De niet betegelde wanden, met uitzondering van de meterkast en de wand achter de warmtepomp in de techniek ruimte, worden behang klaar afgestuct. De achterwand van de meterkast en techniek ruimte wordt afgewerkt met een voorgegronde interieur plaat.

Keuken, binneninrichting, vloerbedekking en stoffering

Door koper

Partner voor de keuken zou Van Duijsen keukens te Leeuwarden kunnen zijn.

Partner voor de binneninrichting zou Woninginrichting Beimers te Hallum kunnen zijn.

Rookmelders

De woning wordt voorzien van rookmelders aangesloten op het lichtnet conform NEN2555.

Electrische installatie

De woning wordt voorzien van een compleet geaarde huisinstallatie volgende de geldende voorschriften goedgekeurd door het elektriciteitsbedrijf. De leidingen worden uit het zicht aangebracht en het schakelmateriaal op de begane grond wordt als inbouw uitgevoerd (tenzij dit niet mogelijk is), het schakelmateriaal op zolder wordt als opbouw uitgevoerd. De wandcontactdozen in de verblijfsruimten worden standaard geplaatst op 30cm boven de vloer, de overige wandcontactdozen op 1.05 meter boven de vloer. Schakelaars worden op 1.05 meter boven de vloer geplaatst. Aantal PV panelen afhankelijk van oriëntatie van de woning op de kavel, indien toegepast komen de PV panelen op een aparte groep.

Nutsvoorzieningen

De definitieve huisaansluitingen voor water en elektriciteit is voor rekening van de aannemer.

De definitieve huisaansluiting voor televisie en/of internet is voor rekening van de koper.

Bijzonderheden

Het gehele werk wordt uitgevoerd naar de eis van goed en deugdelijk werk. De gehele woning wordt bezemschoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil. Voor de door de aannemer geleverde werkzaamheden wordt vanaf de start van de bouw tot aan de oplevering een CAR (Constructie All Risks) verzekering afgesloten.

Wonen in Spannum

Spannum is een eeuwenoud terpdorp. Het dorp maakt een monumentale indruk door de rust en door de kerk, met zadeldaktoeren uit de 15e eeuw, door het authentieke schoolgebouw en het schoolmeesters huis. Het noordwerk van het kerkship is waarschijnlijk gebouwd in de 14e eeuw en bestaat uit kloostermoppen. Andere monumentale panden zijn: de oude kostschool (1878), de voormalige naaischool (1913), de Hervormde pastorie en enkele mooie kop-hals-romp boerderijen uit de 18e en 19e eeuw. Tot ver in de 19e eeuw was het dorp alleen over water te bereiken via de Spannum Opvaart ofwel Lange Daam.

Spannum was van 1840 tot 1855 de woonplaats van de bekende Friese volksschrijver Waling Dijkstra. Het dorp kenmerkt zich door een rijk verenigingsleven en is gunstig gelegen tussen de dorpen Winsum en Wommels. Op deze dorpen is Spannum aangewezen voor de dagelijkse voorzieningen en de basscholen. Tevens hebben beide dorpen een goede verbinding met het openbaar vervoer en zijn ze gelegen aan de autoweg N359. De steden Bolsward, Leeuwarden en Franeker zijn binnen 15 minuten aan te rijden.

Mooi wonen in Spannum.



NIEUWBOUW SPANNUM - MUNCKESTRITTE

BOUWBEDRIJF



Nieuwbouw
Verbouw
Onderhoudswerk

ONTWERP



VERKOOP



**VAN LELYVELD
MAKELAARDIJ**

Heeft u interesse?

EEN EIGEN HUIS.....

is daar waar we het gevoel van thuis zijn beleven.

This 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

