

# Landelijk wonen aan het vaarwater



EASTERLITTENS | De Mar 4

vraagprijs € 550.000 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:	1991
Soort:	eengezinswoning
Inhoud:	700 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	145 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	672 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	37 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte:	10 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	11 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, elektrische verwarming
Isolatie:	dak-, muur- en vloerisolatie, dubbel glas

# Omschrijving

LANDELIJK UITZICHT - A/H VAARWATER - RUSTIG WONEN - 21 ZONNEPANELEN - ENERGIELABEL B

Op een gewaardeerde en rustige woonstand, staat deze prachtige onder architectuur gebouwde gezinswoning. Aangebouwd is een ruime garage met daarachter aangebouwd nog een stenen klus-/bergruimte. Vanuit de living en de tuin geniet u van magnifiek uitzicht over het vaarwater én de landerijen. Het perceel, 672m<sup>2</sup> groot, grenst over de volle breedte aan het vaarwater. De living is tuingericht en vergroot met een serrekamer aan de achterzijde. Aan de zijkant is nog een werk-/slaapkamer aangebouwd. Op de begane grond is een kleine badkamer met toilet, wastafel en douchehoek. Op de verdieping tellen we totaal 3 slaapkamers en een tweede badkamer. De brede dakkapel biedt extra woonruimte en daglichtinval. De woning biedt volop mogelijkheden voor het inbrengen van uw eigen woonwensen.

## INDELING

### BEGANE GROND

Aan de voorzijde is de entree met aansluitend de hal. De hal is ingericht met een open trapopgang met vide, meterkast, garderoberuimte, royale inloopkast die in gebruik is als wasruimte en tevens de opstelplaats van de CV ketel, badkamer met een toilet, wastafel en douchehoek. De hal biedt toegang tot de living aan de linkerzijde en de aangebouwde garage met aansluitend de berging aan de rechterzijde. De U-vormige living is ingericht met aan de voorzijde de keuken en de eethoek. De keuken is ingericht met een eenvoudig keukenblok en een vaste bergkast. Vanuit de keuken is er prachtig zicht op de het voorliggende openbaar groen met het watertje en doorgaande straat. Aan de achterzijde is de tuingerichte woonkamer met de aangebouwde serrekamer welke is voorzien van vloerverwarming. De woonkamer biedt ruimte voor diverse gezellige zithoeken met prachtige vergezichten. Aan de zijkant van de woning is een werk-/slaapkamer aangebouwd. Aan de voor- en achterzijde geniet deze kamer van veel raampartijen en eveneens mooie zichtlijnen. Deze kamer is voorzien van elektrische vloerverwarming en de vloer is bedekt met laminaat.





Aan de achterzijde is de living verrijkt met een tuingerichte serre met openslaande tuindeuren. De aangebouwde stenen garage is ongeïsoleerd en aan de voorzijde toegankelijk middels een sectionaaldeur. De garage heeft een betonvloer, halfsteens gevels, platdakconstructie met bitumineuze dakbedekking en is voorzien van water, elektra en verwarming. Vanuit de garage is de aangebouwde berging bereikbaar, welke ruimte biedt voor het bergen van spullen én is een ideale ruimte voor het uitoefenen van een hobby.

### **1e VERDIEPING**

Centraal is de overloop met vide. De hoge raampartijen voorzien de hal en de overloop van veel daglichtinval. Aangrenzend zijn de 3 slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers genieten van het kenmerkende hoge raamkozijn aan beide zijgevels. Deze kozijnen reiken tot aan de nok en zijn voorzien van veel glas, waarlangs het daglicht mooi binnenvalt. Aan de achterzijde is de royale ouderslaapkamer gesitueerd. De kamer is ruimtelijk doordat het tot de nok toe is open gelaten en veel daglicht geniet door de dakkapel aan de achterzijde en het hoge raamkozijn in de zijgevel.

De brede dakkapel aan de achterzijde biedt eveneens de badkamer en de slaapkamer daarnaast extra woonruimte en daglicht. Aan de voorzijde is nog een ruime slaapkamer die net als de ouderslaapkamer tot de nok toe open is. Tevens is deze kamer voorzien van een vaste bergkast. De badkamer is eenvoudig en ingericht met een douchehoek, toilet, wastafelmeubel en de vloer is voorzien van elektrische vloerverwarming.

### **VLIERING**

Aan de achterzijde is boven de badkamer een vliering met aldaar de opstelplaats van de omvormers en de mechanische ventilatie. Deze ruimte is bereikbaar met een voorzettrap via de slaapkamer rechts van de badkamer.

### **TUIN**

De tuin is rondom de woning gelegen. Aan de voorzijde is deze ingericht als siertuin die gevuld is met een diversiteit aan planten, struiken en bomen. Voor de garage is een brede oprit die parkeer ruimte biedt aan ruim twee auto's. De achtertuin is langs weerskanten van de woning bereikbaar.

De achtertuin is sfeervol ingericht met diverse zitgelegenheden. Grenzend aan de woning is een bestraat terras, welke is aangekleed met een aluminium overkapping. Centraal is een groot gazon, waarin diverse fruitbomen staan, waaronder een appel-, stoofpeer-, pruimen-, kweeper- en een vijgenboom. Aan de waterkant is een vlonderterras met een ruime zitgelegenheden. De tuin heeft een gunstige zonnestand en is op het zuidwesten georiënteerd.



De hele dag kunt u hier volop genieten van een heerlijk plekje in de zon alsook in de schaduw. Vrijstaand is de houten tuinhuis die is voorzien van elektra. Aan de voorzijde is, over de volle breedte van het perceel, een strook grond (ca. 31m<sup>2</sup>) in bruikleen van de gemeente Leeuwarden.

#### **ALGEMEEN**

- Bouwjaar 1991
- Nieuw energielabel B
- Magnifieke vergezichten
- Aan het vaarwater gelegen
- Royaal woonhuis met diverse uitbouwen
- Aangebouwde garage met stenen berging
- 3 Slaapkamers en een badkamer op de verdieping
- Slaap-/werkkamer en doucheruimte op de begane grond
- Riant perceel, rustige woonstand en aan het vaarwater gelegen

Alleen een bezichtiging geeft u de juiste indruk!

Bezichtigingen uitsluitend via de makelaar.

















# Plattegrond



# Plattegrond



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Stellingkasten schuur	X		
- 2 verrijdbare kasten garage		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Zonneschermen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Kleed		X	
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Rieten bank en 2 Loyd Loon stoelen (riet)			X
- Biedermeijer tafel en 4 stoelen			X
- Eikenhouten kast slaapkamer			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessoires, te weten			
- Close-in boiler	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
- Wastafel + planchet	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Mechanische ventilatie	X		
Omvormer zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Voorzetramen	X		
- Radiatorfolie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Teakhouten set (4 stoelen + kussens)			X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Werkbank		X	




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

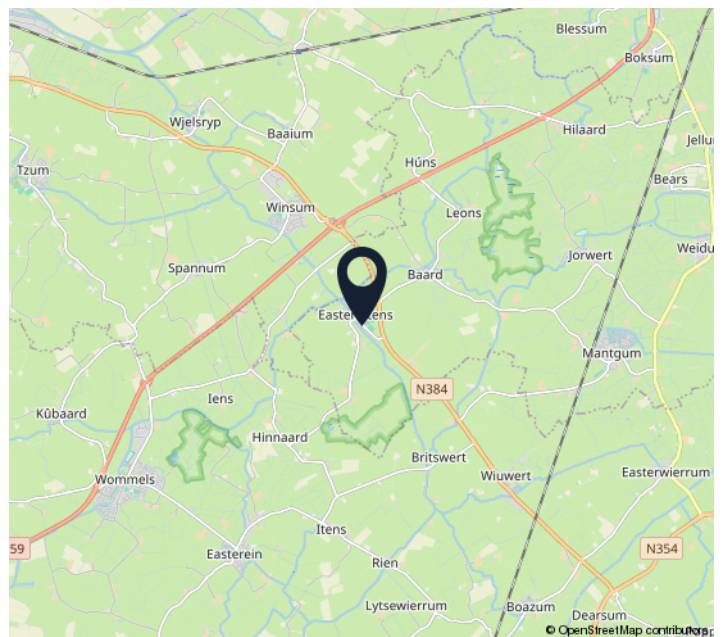
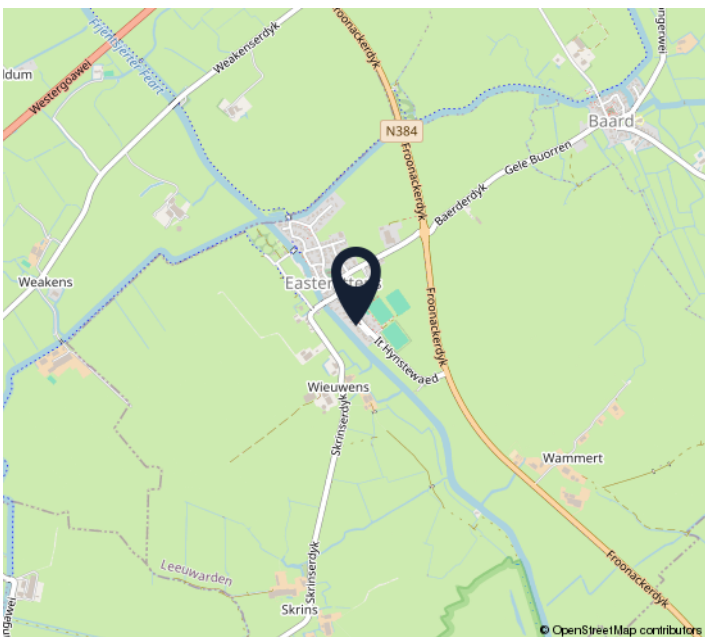
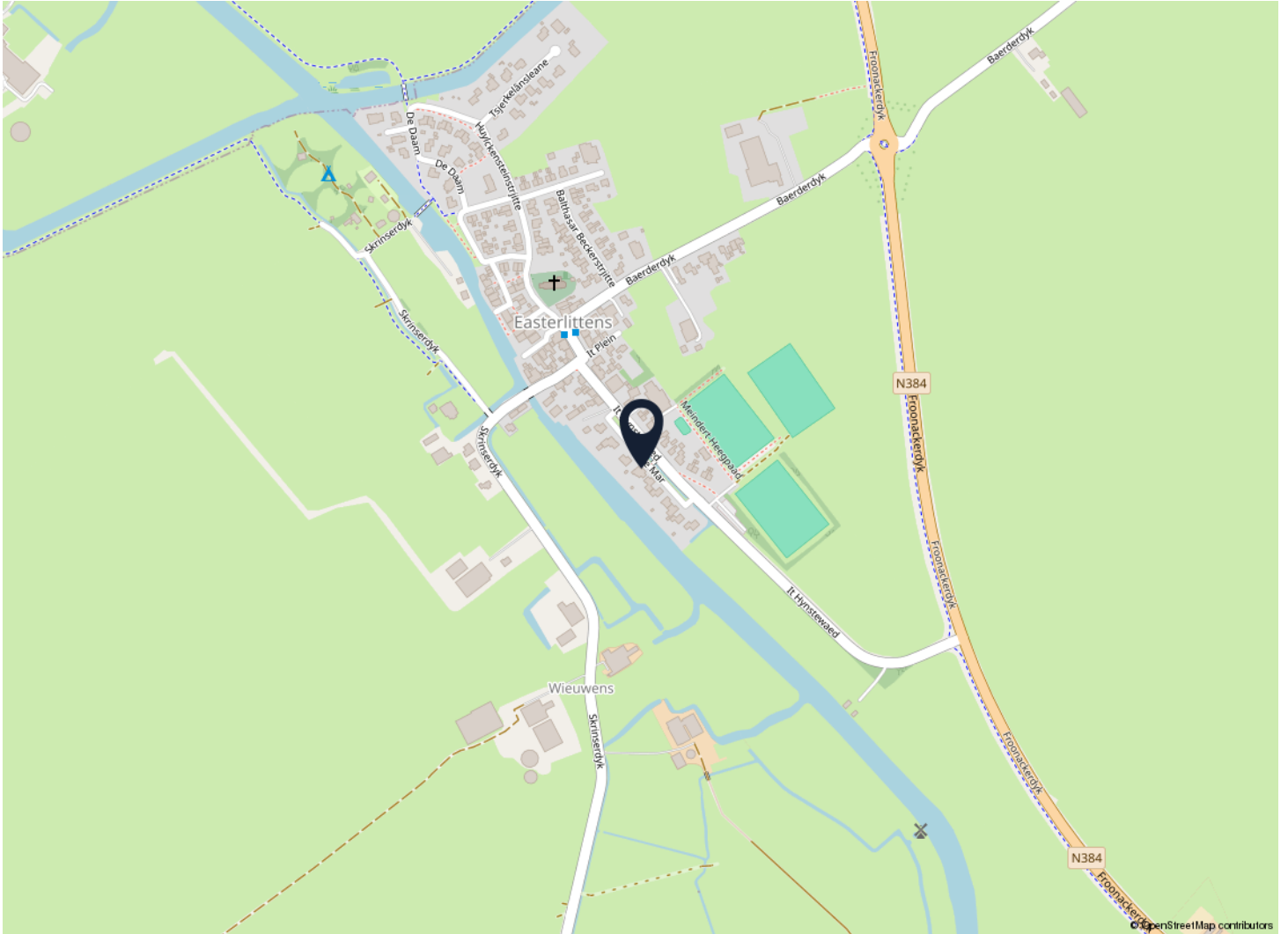


0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Vastgestelde kadastrale grens</li> <li>— Voorlopige kadastrale grens</li> <li>— Administratieve kadastrale grens</li> <li>— Bebouwing</li> </ul> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Jorwerd Sectie F Perceel 1109</p>	
--	---	---

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 Easterlittens

## Easterlittens, een smûk doarpke tusken de stêden!

Easterlittens telt ca. 470 inwoners en is gelegen midden in de Greidhoeke. Gunstig is de ligging van dorp op 15 minuten rijden van de grote kernen Franeker, Bolsward, Leeuwarden en Sneek. De vaarwateren Bolswardertrekvaart en de Franekervaart kruisen elkaar bij Easterlittens. De aangelegen camping, met horecagelegenheid en dorps haven, dankt daaraan haar naam 'It Kruswetter'.

Het dorpsplein, voor de kerk en het café/herbergh 'Het wapen van Friesland', wordt zomers veel gebruikt voor Jeu de Pelote, een gezellig samenkomen van mensen, ook van ver buiten het dorp. Met een heus sportcomplex, café/restaurant en het naastgelegen dorp Winsum, met een basisschool en de alledaagse voorzieningen, is het heerlijk wonen in Easterlittens.

De Greidhoeke is een prachtige woonomgeving met landelijke vergezichten, mooie wandel-, fiets- en vaarroutes, historisch vastgoed, nostalgische herbergen en zo meer.

Ontdek en beleef de Greidhoeke!

Mooie wonen in Easterlittens!



# 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 inmeetuitkomsten 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

