

# Gemoderniseerd & Verduurzaamd



WOMMELS | Tywert 6

vraagprijs € 393.000 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.

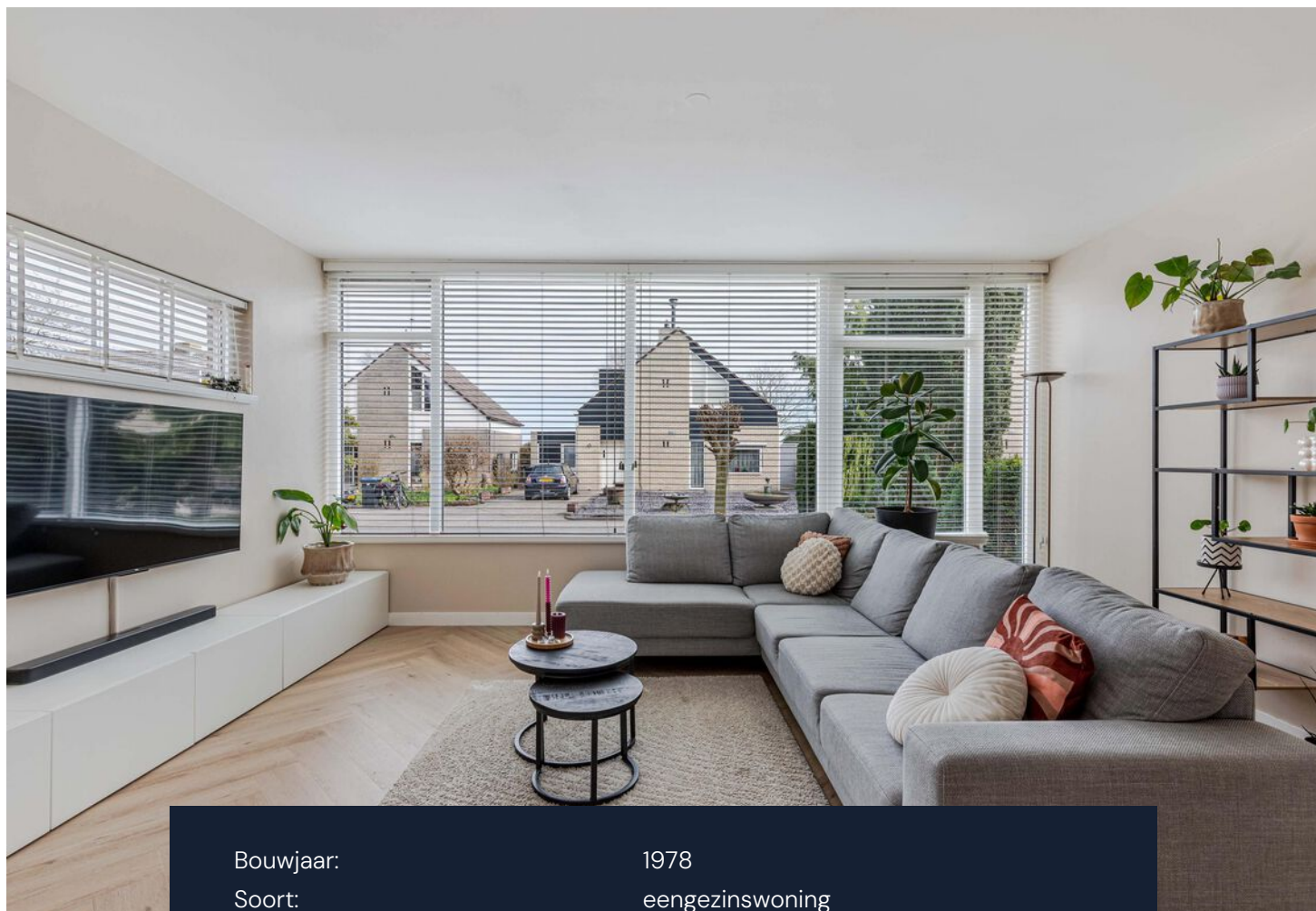
Uiteraard zijn wij benieuwd naar úw beleving van de woning. Nadat u de woning voor de eerste keer heeft ervaren is het soms prettig om een 2e bezichtiging te hebben. Tijdens deze ronde is de woning en de route u al aardig bekend en is er ruimte om op andere zaken te letten.

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:	1978
Soort:	eengezinswoning
Inhoud:	518 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	130 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	261 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	18 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel, hybride warmtepomp, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energie-label:	A, geldig tot 04-01-2034

# Omschrijving

GEMODERNISEERD – ENERGIELABEL A – ZONNEPANELEN – IN-STAP-KLAAR – KINDVRIENDELIJKE OMGEVING

Op een rustige woonstand staat deze ruime gezinswoning met aangebouwde garage. De woning is in de jaren 2022–2023 gemoderniseerd en voorzien van wooncomfort. De begane grondvloer is na-geïsoleerd en in de woonkamer en keuken is vloerverwarming toegepast. Op de begane grond zijn de vloeren bedekt met een neutrale pvc vloer. Het jaar 2022 is de moderne keuken geplaatst en zijn de ruiten in de voor- en zijgevel voorzien van HR++ glas. De kozijnen op de verdieping zijn uitgevoerd in kunststof. In het jaar 2025 is de woning voorzien van een hybride warmtepomp en een geïsoleerde sectionaaldeur. Op de verdiepingen zijn totaal 4 slaapkamers, royale badkamer en bergruimte. De zonnige en beschutte achtertuin is een fijne plek waar u al snel kunt genieten van het buitenleven.

Kortom, een moderne en IN-STAP-KLARE gezinswoning in een kindvriendelijke woonomgeving.

## BEGANE GROND

Aan de zijkant van de woning is de entree met aansluitend de hal. De hal is ingericht met een modern toilet voorzien van een fonteintje, meterkast, garderobe, trapopgang en biedt toegang tot de living en de bijkeuken aan de achterzijde. Aan de voorzijde is de woonkamer gesitueerd met mooie grote raampartijen waarlangs veel daglicht naar binnenvalt. Recent zijn de kozijnen voorzien van nieuw isolatieglas. Aan de achterzijde is de tuingerichte keuken met schuifpui. Door de schuifpui is de zonnige tuin een waardevol verlengde van het wonen. De keuken is ingericht met een nieuw modern keukenblok in lichte kleurstelling welke is voorzien van diverse inbouwapparatuur te weten; een inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasmachine, koelkast en een combimagnetron. De spoelbak en de luxe Quooker-kraan zijn in het zwart uitgevoerd en steken mooi af op het keramische aanrechtblad met marmerlook. Vanuit de keuken is de praktische bijkeuken bereikbaar met witgoed-opstelplaats, kastenwand en is er daarlangs toegang naar de aangebouwde stenen garage.





De garage is voorzien van een geïsoleerde betonvloer, geïsoleerde voorzetwanden, elektra en verwarming. Aan de voorzijde is de garage toegankelijk via een nieuwe elektrisch bedienbare en geïsoleerde sectionaaldeur (2025) en aan de achterzijde is een tuindeur voor 'het achterom'.

### **1e VERDIEPING**

Centraal is de ruime overloop die toegang biedt tot de 3 slaapkamers, complete badkamer, vaste kast en bergzolder. Aan de voorzijde is de ouderslaapkamer gesitueerd met daarnaast de babykamer. Deze kamers zijn voorzien van een dakkapel. Aan de achterzijde is een ruime slaapkamer met recht opgetrokken wanden. Deels boven de garage is de badkamer gesitueerd welke eveneens is verrijkt met een dakkapel. De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en een 2e toilet. De vloeren op alle slaapkamers en de overloop zijn bedekt met allen dezelfde soort laminaat. De badkamer is geheel betegeld. De kozijnen op de verdieping zijn uitgevoerd in kunststof en overwegend voorzien van HR++ isolatieglas. Het dak is van binnenuit na-geïsoleerd.

### **2e VERDIEPING**

Met een vaste trap is deze verdieping bereikbaar en is ingericht met de overloop en de 4e slaap-/werkkamer. Op de overloop is de opstelplaats van de CV ketel, hybride warmtepomp binnenunit en de omvormer t.b.v. de zonnepanelen. De slaapkamer is voorzien van een groot nieuw dakvenster compleet met verduisteringsgordijn. Van binnenuit is het dak na-geïsoleerd en onder het knieschot is extra bergruimte gecreëerd.

### **TUIN**

Aan de voorzijde is de tuin ingericht als siertuin. Voor de garage is een ruime oprit die parkeerruimte biedt voor ruim 2 auto's. Rechts van de garage is een pad naar de omsloten achtertuin. De achtertuin is op het zuidwesten georiënteerd en is ingericht met terrassen, gazon, borders en een knusse zithoek met een pergola. De klimplant op de pergola biedt in de zomermaanden een schaduwrijke zitplek. Tegen de achtergevel is een beschut terras. Al in het vroege voorjaar kunt u al genieten van het buitenleven.



### **ALGEMEEN**

- Bouwjaar 1978
- Nieuw energielabel A
- Recent verduurzaamd
- Deels v.v. vloerverwarming
- 2023 Na-isolatie dakvlakken
- 2023 Nieuw Velux dakvenster
- 2022 Nieuwe CV ketel Intergas
- 2022 Nieuwe zonnepanelen 360Wp
- 2022 Nieuwe hoekkeuken geplaatst
- 2022 Begane grondvloer v.v. PVC vloer
- 2022 Nieuwe waterontharder geplaatst
- 2025 Nieuwe hybride warmtepomp Remeha
- 2025 Nieuwe elektrisch bedienbare sectionaaldeur

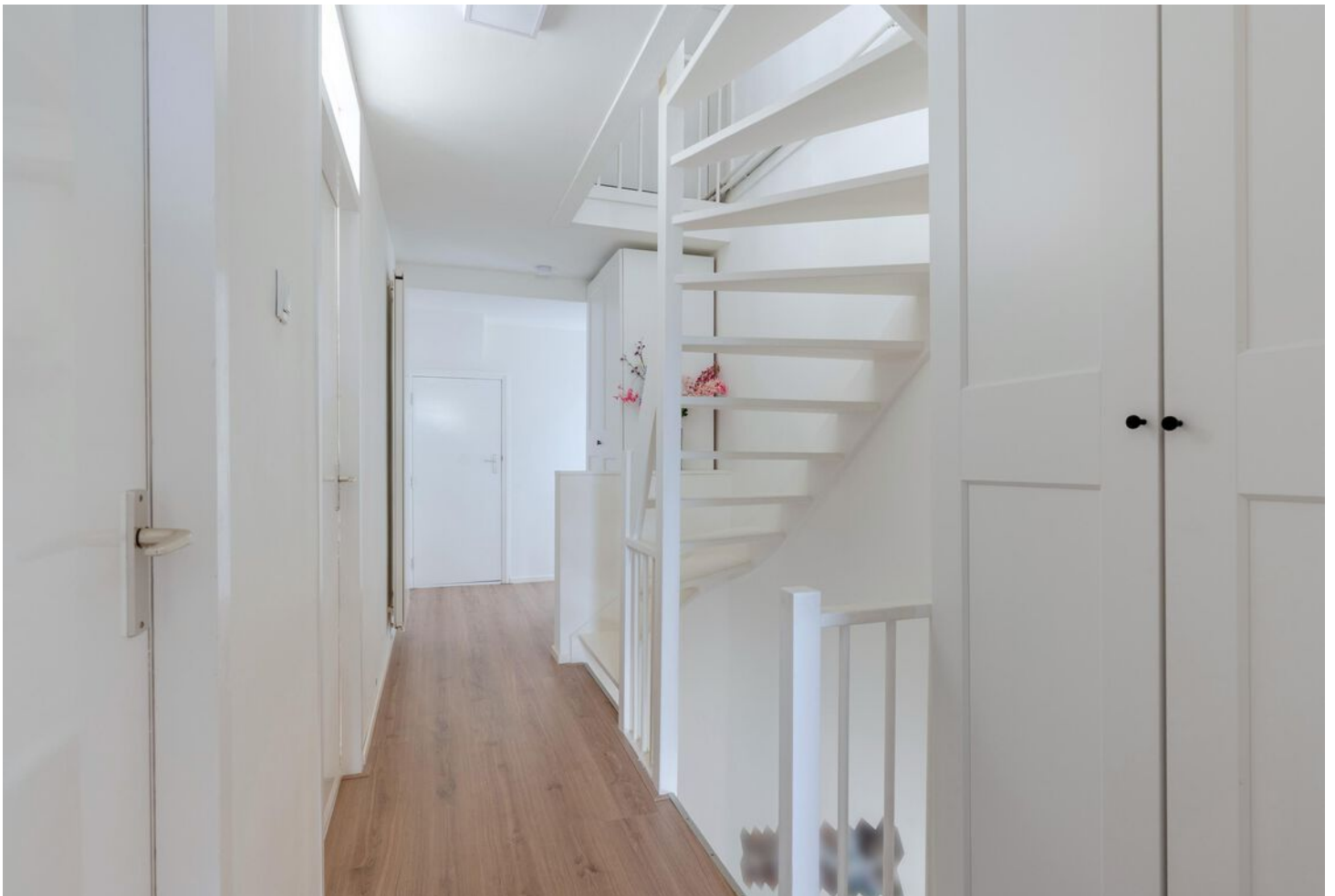
Alleen een bezichtiging geeft u de juiste indruk!

Bezichtigingen uitsluitend via de makelaar.















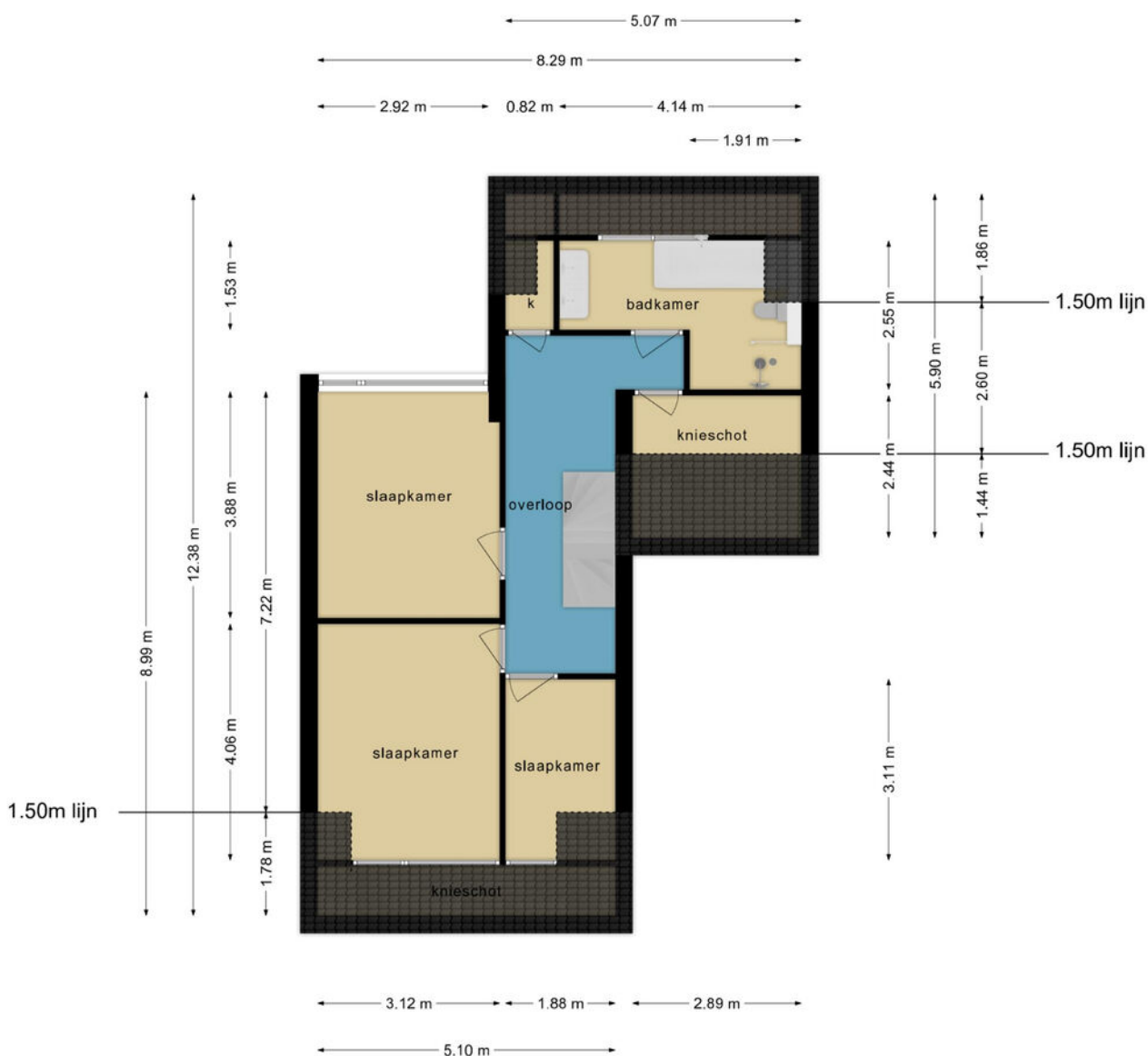


# Plattegrond



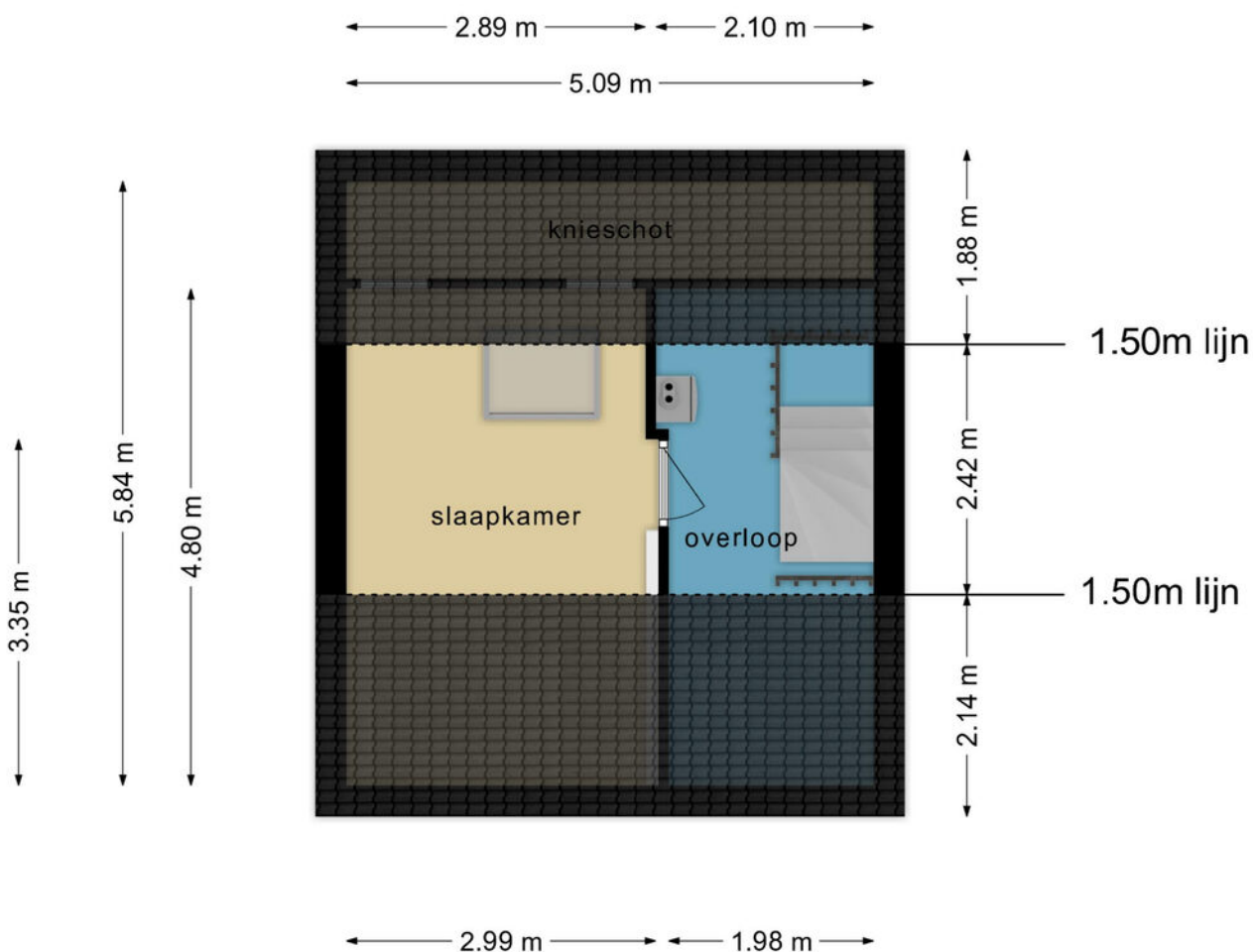
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Bijkeuken (in overleg)			X
- Overloop boven, twee identieke kasten (in overleg)			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC	X		
Overig, te weten			
- Werkbank			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			

# Lijst van zaken

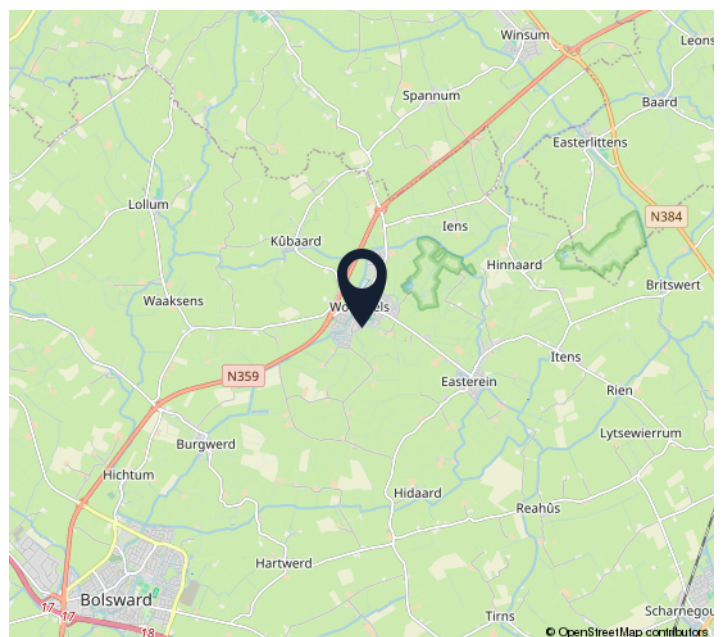
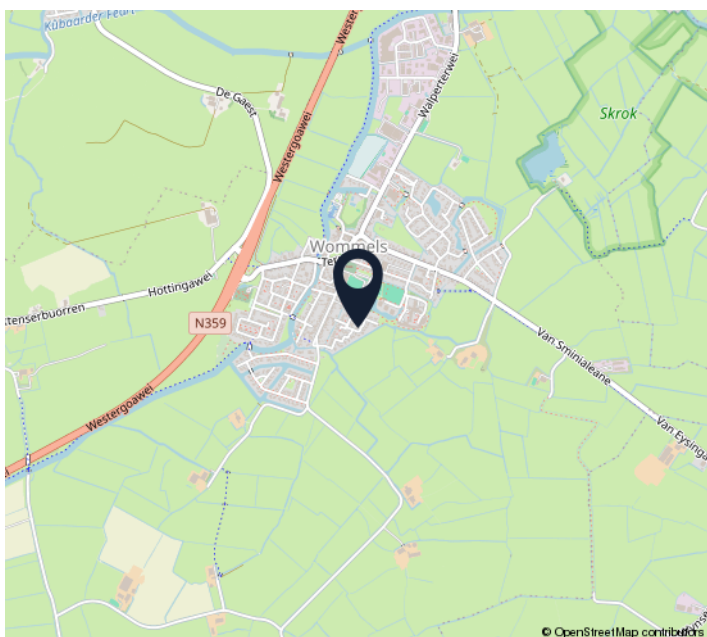
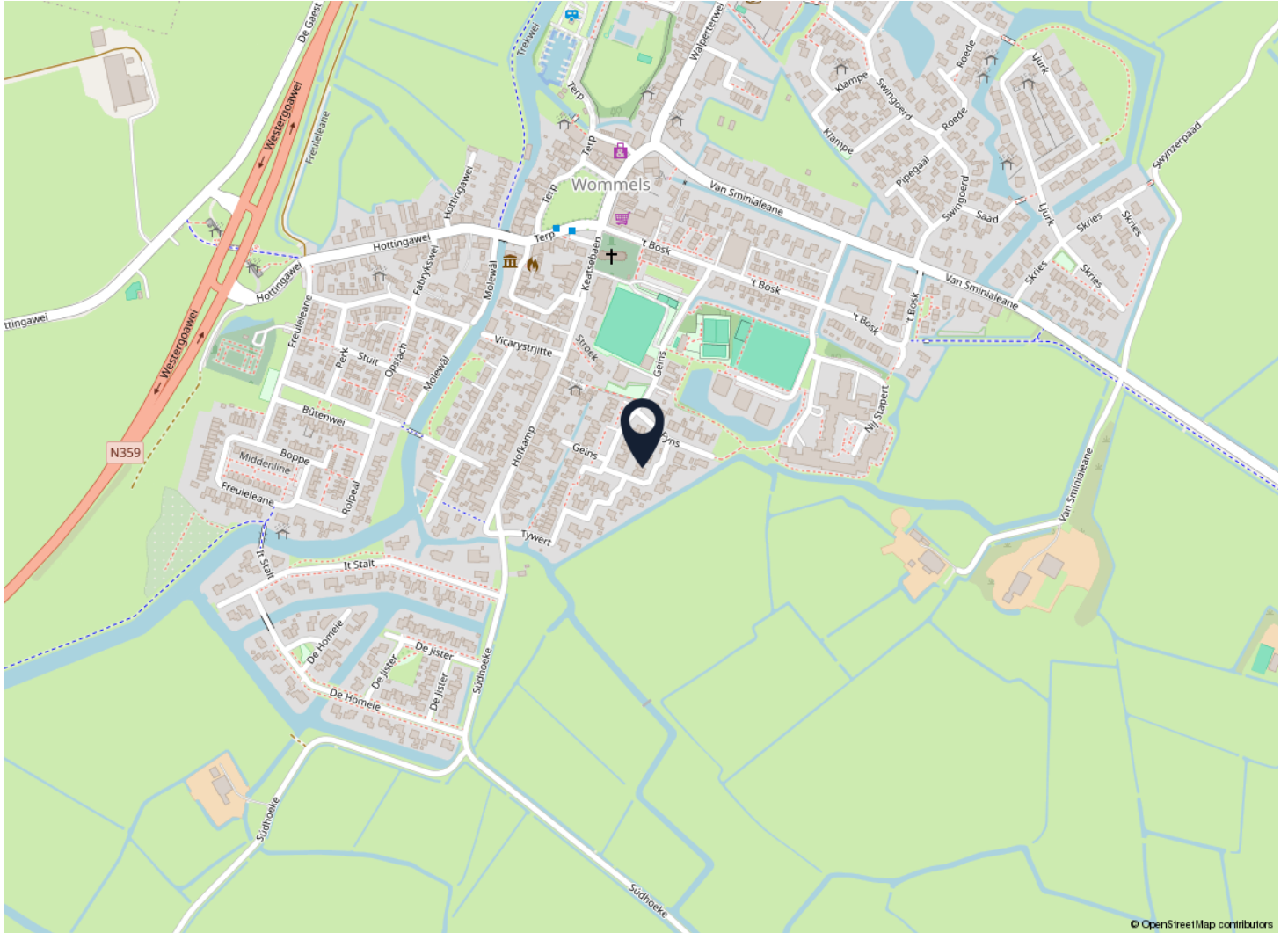
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus		X	
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonnepanelen	X		
Horren op de eerste verdieping	X		
Hor schuifpui	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Waterontharder	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Pergola	X		
<b>Tuin - Overig</b>			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Regenton		X	



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

