

# Royaal wonen mét vrij uitzicht



WYTGAARD | de Finne 25

vraagprijs € 925.000 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.

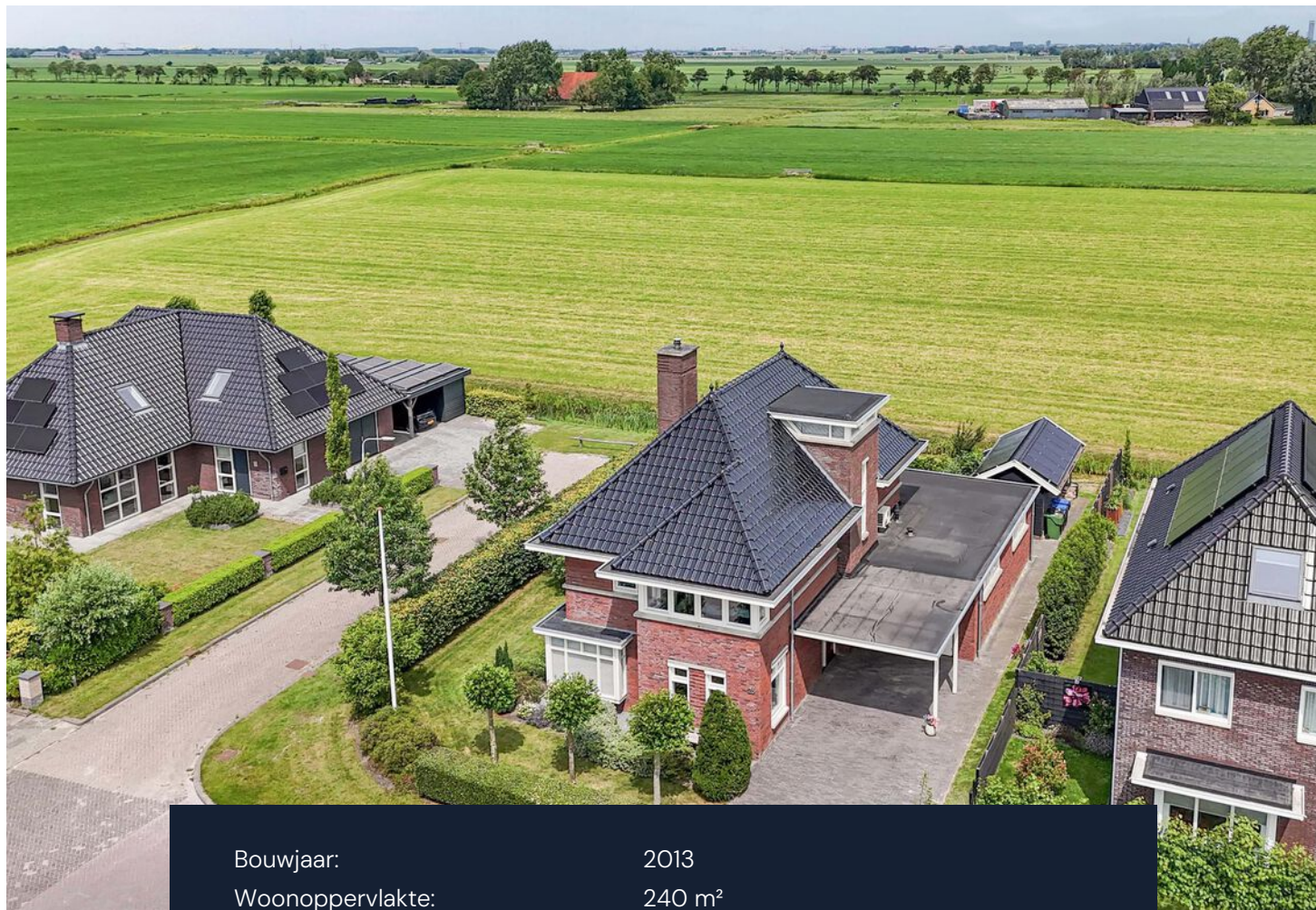
Uiteraard zijn wij benieuwd naar úw beleving van de woning. Nadat u de woning voor de eerste keer heeft ervaren is het soms prettig om een 2e bezichtiging te hebben. Tijdens deze ronde is de woning en de route u al aardig bekend en is er ruimte om op andere zaken te letten.

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:	2013
Woonoppervlakte:	240 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	744 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	14 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte:	37 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	17 m <sup>2</sup>
Verwarming:	CV ketel, warmtepomp, Honeywell temperatuurregeling per vertrek, deels vloerverwarming, houtkachel,
Isolatie:	Volledig geïsoleerd
Energie label:	A+, geldig tot 20-03-2036

# Omschrijving

GRANDEUR - JAREN '30 - LUXE - LANDELIJKE VERGEZICHTEN - ONDER DE ROOK van LEEUWARDEN - ENERGIELABEL A+

Aan de rand van het dorp Wytgaard, staat het statige, vrijstaande familiehuis. Het woonhuis is degelijk gebouwd in de stijl van de jaren '30 en met aandacht voor ieder detail. Voor de bouw zijn mooie bouwmaterialen toegepast. De woning heeft een hoogwaardig afwerkingsniveau. Kenmerkende elementen w.o. de royale overstekken, prachtige gevelsteen, gedetailleerde uitvoering van het metselwerk met de verdiepte voegen, raamkozijnen, geglazuurde dakpannen, zinken hemelwaterafvoeren, klassieke entreepartij, robuuste eiken houten trappen, riante woonvertrekken met erkers en de schoorsteen, geven het geheel grandeur. Deze royale woning biedt het hele gezin ruimte om te leven. In totaal tellen we 5 riante slaapkamers op de verdiepingen en twee luxe badkamers. Het geheel staat op een passend perceel waarop de woning doordacht is gepositioneerd. Vanuit de living geniet u van de omliggende tuin, die stijlvol is aangelegd. Kortom, een fantastisch en stijlvol woonhuis met een gunstige ligging onder de rook van Leeuwarden en een snelle aansluiting op de A32.

## INDELING

### BEGANE GROND

Aan de zijkant van de woning is de overdekte entree met aansluitend de riante hal. We komen binnen door de klassieke houten voordeur met de kenmerkende raampjes, het geslepen glas en de gedetailleerde afwerking. De hal biedt ruimte voor garderobe en is ingericht met de meterkast, het toilet met fonteintje en de klassieke trapopgang uitgevoerd in eikenhout. Vanuit de hal is de riante living toegankelijk. Aan de voorzijde is de woonkamer gesitueerd met sfeervolle erkers, waarlangs veel daglicht binnen valt en er mooi zicht is op de omliggende tuin. Centraal staat de moderne speksteen houtkachel opgesteld die de woonruimte aangenaam, naast de vloerverwarming, verwarmd.





Tuingericht is de eethoek met aansluitende de luxe ingerichte keuken. De openslaande tuindeuren in de achtergevel verbinden het overdekte en aangrenzende terras. De moderne keuken is ingericht met een grote kastenwand en een groot eiland. De keuken is voorzien van luxe inbouwapparatuur te weten; een koelkast, vrieskast, koffiemachine en een oven in de kastenwand en een vaatwasmachine, gaskookplaat, afzuigkap en een Quooker. Het geheel is afgewerkt met een natuurstenen aanrechtblad. Vanuit de keuken is de extra, ruime tuingerichte zit-/werk-/slaapkamer bereikbaar. Deze kamer is eveneens verrijkt met openslaande tuindeuren naar het overdekte terras aan de achterzijde. In de praktisch ingerichte bijkeuken is de opstelplaats voor het witgoed met aldaar een extra spoelbak voor de handwasjes. Ideaal is ook het werkblad voor het verwerken van de was en/of als extra bergruimte. De loopdeur in de bijkeuken naar de tuin dient als de dagelijkse route voor 'het achterom'. Vanuit de bijkeuken is de berging aan de voorzijde toegankelijk met de dubbele, openslaande, houten deuren. Een fijne ruimte voor het stallen van fietsen etc. Aangrenzend aan deze berging is de riante carport aan de voorzijde. De carport, alsook de overkapping aan de achterzijde, zijn in stijl afgewerkt met houten schroten. De betonnen vloer op de gehele begane grond wordt aangenaam verwarmd middels vloerverwarming en is stijlvol bedekt met grote Belgische hardstenen plavuizen. Deze woning geniet een hoogwaardig afwerkingsniveau waarbij degelijke en duurzame bouwmaterialen zijn toegepast.

### **1e VERDIEPING**

Via de mooie robuuste eiken houten trappen bereiken we de centrale overloop met aangrenzend de 3 riante slaapkamers en de centrale badkamer. De mooie raampartijen in het hoog opgetrokken en kenmerkende trappenhuis van de woning voorzien de overlopen op beide verdiepingen van veel daglicht. De zeer riante ouderslaapkamers is aan de voorzijde gesitueerd en is verrijkt met een royale inloopkast én een eigen badkamer. De moderne badkamer is ingericht met een dubbel wastafelmeubel en een ruime inloofdouche. De andere twee slaapkamers zijn eveneens royaal te noemen en genieten beide ook van rechte gevels. De centrale badkamer is ruim en modern ingericht met een tweede toilet, vrijstaand ligbad, riante inloofdouche en een dubbel wastafelmeubel en een wandkast. De vloeren op de overloop en de slaapkamers zijn voorzien van een massieve houten vloer. De vloeren in de badkamers zijn bedekt met mooie grijze plavuizen en worden aangenaam verwarmd middels vloerverwarming.

### **2e VERDIEPING**

De robuuste eiken houten trap leidt ons naar de overloop op de 2e verdieping. Het trappenhuis is bovenin voorzien van raamkozijnen, waarlangs het daglicht mooi binnenvalt. Aangrenzend zijn er nog 2 royale slaapkamers en de bergkast met aldaar de opstelplaats voor de WTW-unit. Ook hier is de betonnen verdiepingsvloer bedekt met een mooie massief eiken houten vloer.



### **Tuin met de VRIJSTAANDE HOUTEN SCHUUR**

Rondom de woning is de tuin gelegen. De onderhoudsvriendelijke tuin is stijlvol aangelegd met overwegend gazon, mooi gevulde borders en diverse bomen. Rechts van de woning is een brede bestraatte oprit die parkeerruimte biedt voor meerdere auto's. Langs de woning is een pad voor het achterom naar de achtertuin en de vrijstaande houten schuur. De royaal bemeten en degelijke houten schuur is voorzien van een betonvloer en elektra. Op deze schuur liggen de 12 zonnepanelen. De schuur is een ideale ruimte voor het bergen van tuingereedschappen, tuinmeubelen, fietsen, etc. Naast de schuur is een kippenren. Langs de erfafscheidingen staan beukenhagen die privacy waarborgen. Grenzend aan de woning is een royaal overdekt terras. De openslaande tuindeuren vanuit de woonkeuken en de extra werkkamer verbinden het binnen met het buitenleven. Al snel kunt u hier genieten van het buitenleven. De overkapping is aan de onderzijde is stijlvol afgewerkt met houten schroten en twee lichtkoepels. Het terras is voorzien van grote grijze plavuizen vergelijkbaar met de plavuizen binnenshuis. De achtertuin heeft een gunstige zonnestand en geniet volop van landelijke vergezichten. Aan de slootkant is een gezellig terras aan het water. Een heerlijke plek om te kunnen onthaasten.

### **ALGEMEEN**

- Bouwjaar 2013
- Jaren '30 bouwstijl
- Nieuw energielabel A+
- 12 Zonnepanelen 370Wp
- Moderne speksteen houtkachel
- Grotendeels v.v. vloerverwarming
- CV ketel met hybride warmtepomp
- Honeywell temperatuurregeling per vertrek
- Gunstige en gewaardeerde woonstand
- Onder de rook van Leeuwarden & A32
- Prachtige landelijke vergezichten
- Hoogwaardig afwerkingsniveau
- Luxe, sfeervol en grandeur
- Uniek & royaal familiehuis

Alleen een bezichtiging geeft u de juiste indruk.

Bezichtigingen uitsluitend via de makelaar.

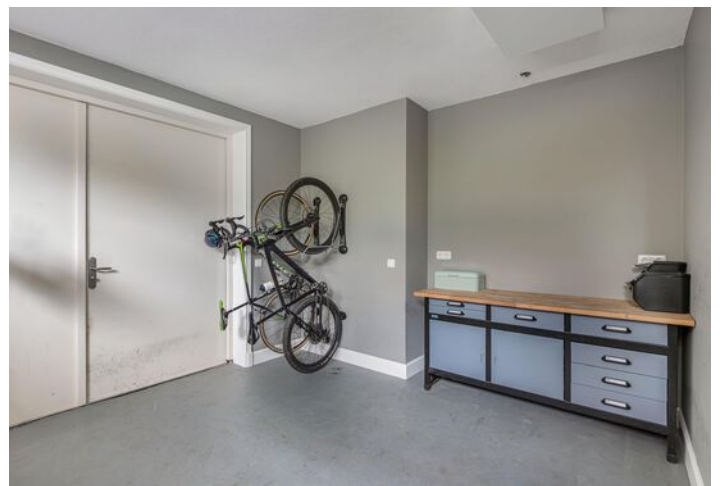






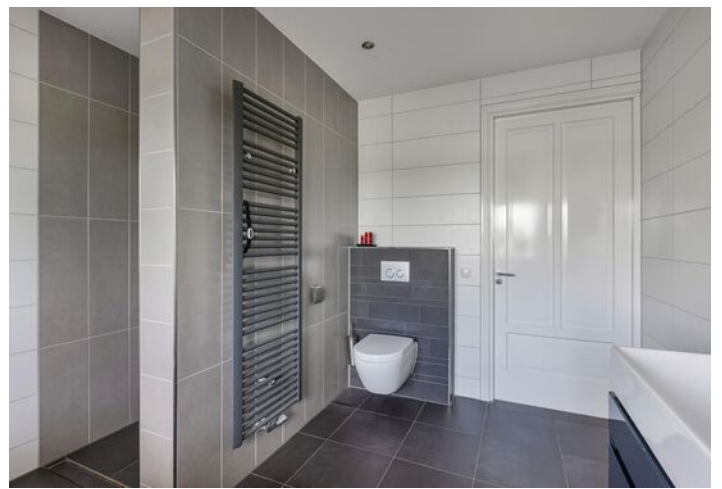


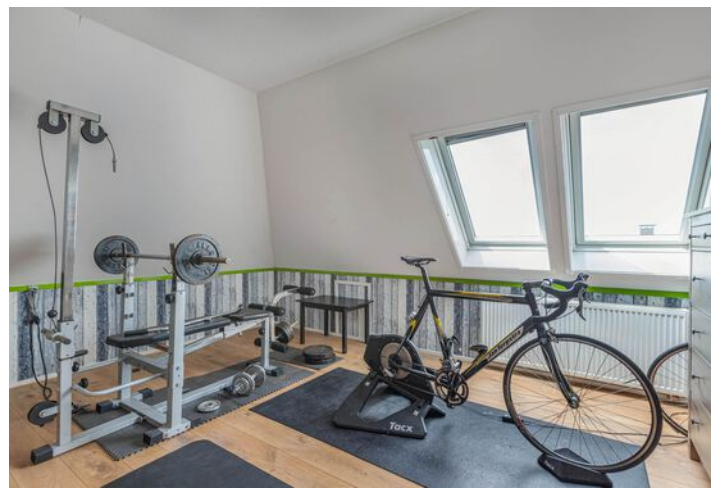
















# Plattegrond



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

# Plattegrond

## Eerste verdieping



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

# Plattegrond

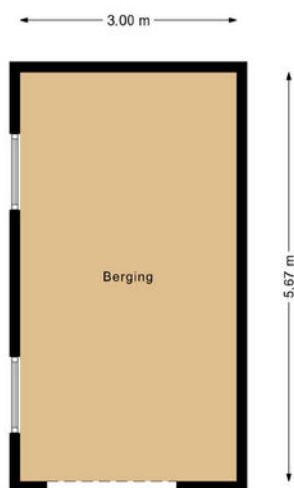
## Tweede verdieping



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

# Plattegrond

Berging



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

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
- Warmtelade	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning – Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning – Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin – Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin – Verlichting/installaties</b>			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		


# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



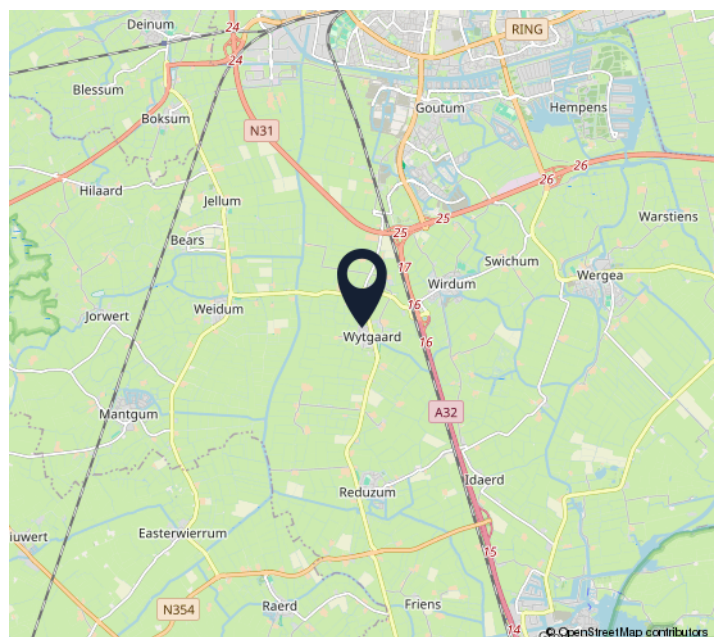
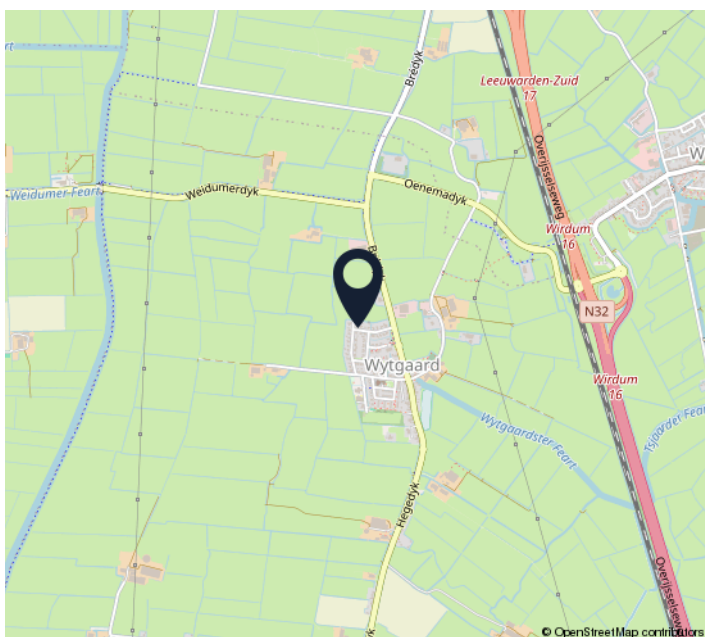
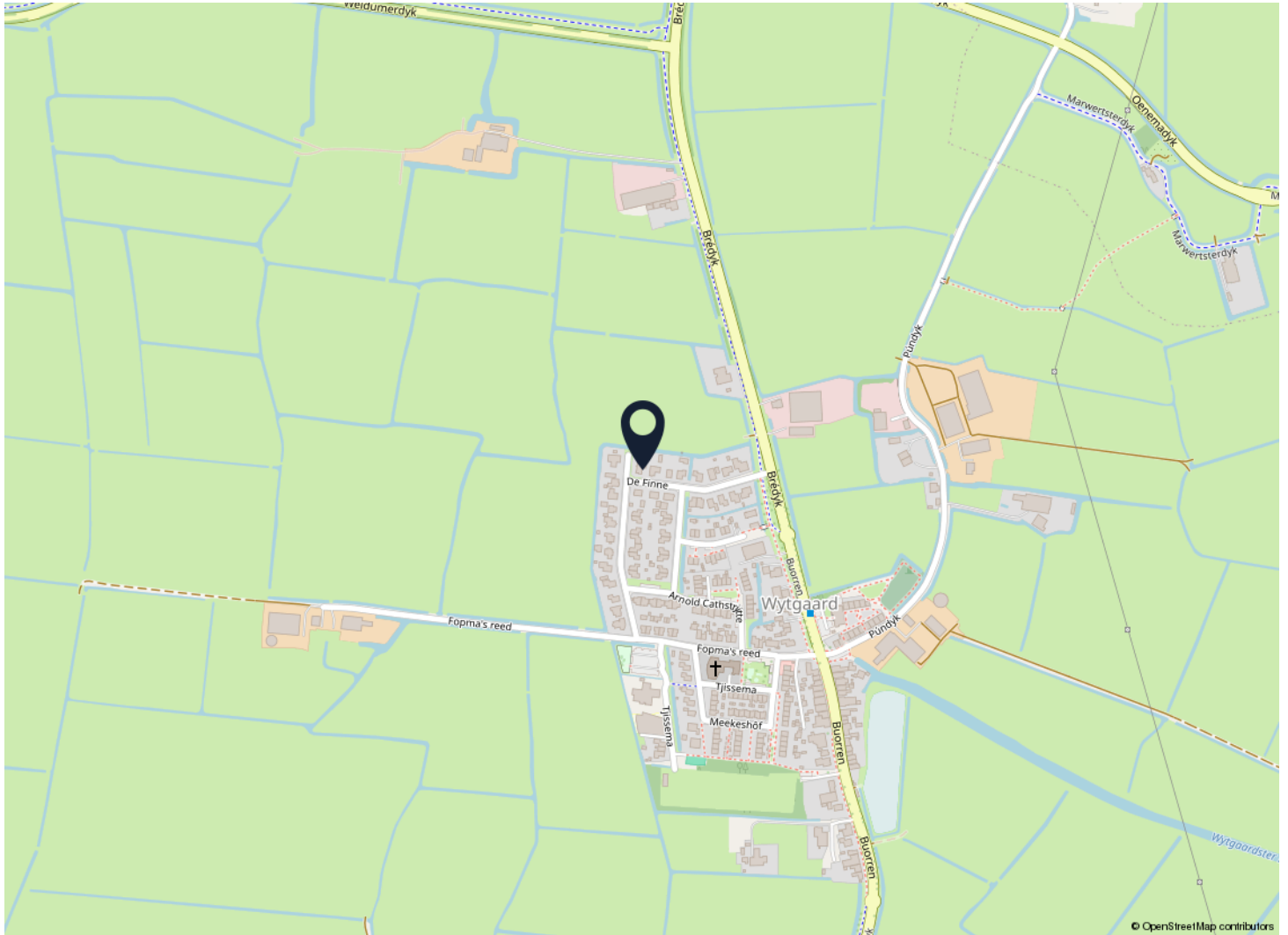
0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Wirdum	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie E	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 695	
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 juli 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!**



Terp 50  
8731 BA Wommels

0515-521041  
info@vanlelyveldmakelaardij.nl  
www.vanlelyveldmakelaardij.nl

