

# Ruime woning & met riante loods



EASTERLITTENS | It Hynstewaed 13

€ 525.000 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.

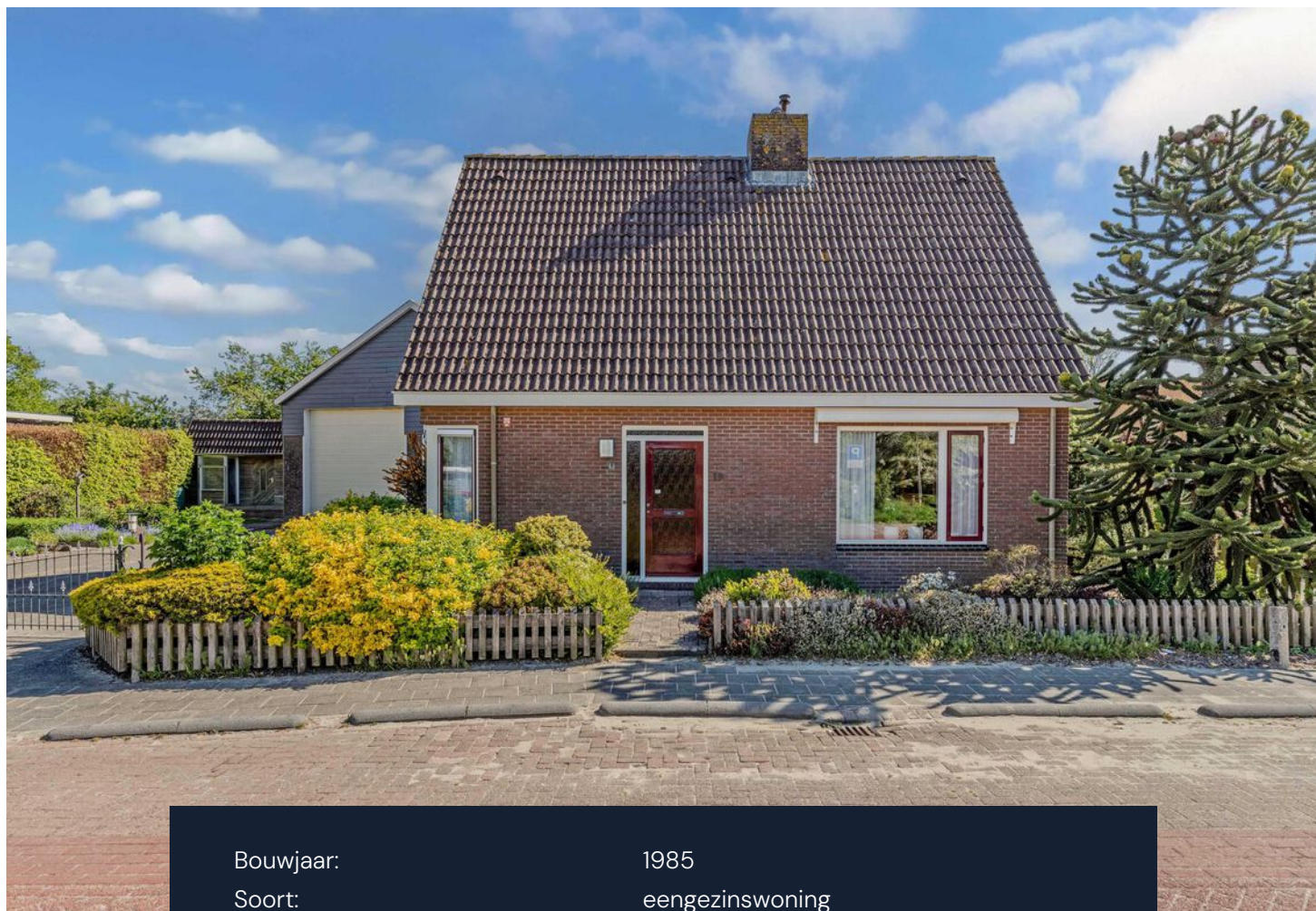
Uiteraard zijn wij benieuwd naar úw beleving van de woning. Nadat u de woning voor de eerste keer heeft ervaren is het soms prettig om een 2e bezichtiging te hebben. Tijdens deze ronde is de woning en de route u al aardig bekend en is er ruimte om op andere zaken te letten.

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:	1985
Soort:	eengezinswoning
Inhoud:	1404 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	129 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	814 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	140 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	15 m <sup>2</sup>
Verwarming:	cv-ketel Remeha CR bouwjaar 2020
Isolatie:	Dak-, muur- en vloerisolatie van bouwjaar. Overwegend dubbel glas.
Energie-label:	C geldig t/m april 2036

# Omschrijving

VRIJSTAANDE WONING – ROYALE LOODS – RIANT PERCEEL – VOLOP MOGELIJKHEDEN

Aan een rustige straat in het sfeervolle Easterlittens staat deze verrassend ruime vrijstaande woning met een imposante vrijstaande loods, royale oprit en een zonnige, beschutte tuin. Het geheel staat op een mooi perceel van 814 m<sup>2</sup> eigen grond en biedt een combinatie van comfortabel wonen, praktische ruimte én volop mogelijkheden voor hobby, opslag of werken aan huis. De woning is degelijk gebouwd, goed onderhouden en biedt met een werkkamer op de begane grond en totaal drie ruime slaapkamers op de verdieping. Kortom, een fijn woonhuis met mogelijkheden en passend voor meerdere doelgroepen.

## INDELING

### BEGANE GROND

Aan de voorzijde is de entree met aansluitend de royale hal. De hal, met videpartij, is ingericht met de trapopgang, garderoberuimte, toilet, meterkast en biedt toegang tot de werkkamer op de begane grond en de living. De tuingerichte woonkamer heeft grote raampartijen in de voor-, zij- en achtergevel waarlangs u van fraai zicht geniet op de omliggende tuin en de rustige straat. De woonkamer is ingericht met een gezellige zithoek rondom de haard. Aan de achterzijde gaat de living over in de eetkamer met aansluitend de half open keuken. Dankzij de schuifpui is er een mooie verbinding met het terras en de tuin, waardoor het buitenleven een waardevol verlengde van het wonen vormt. De keuken is ingericht met een eenvoudig keukenblok in hoekopstelling en een geïntegreerde baropstelling, een fijne plek om aan te schuiven voor een kop koffie, ontbijt of gezellig contact tijdens het koken. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, te weten; een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasmachine en koelkast. Aansluitend is de praktische bijkeuken bereikbaar met aldaar de opstelplaats voor het witgoed, CV ketel, extra bergruimte en een loopdeur naar de achtertuin, zijtuin en naar de loods.





### 1e VERDIEPING

Centraal is de royale overloop met vide en aangrenzend de drie slaapkamers en de badkamer. Aan de linkerzijde is een royale slaapkamer gesitueerd die de volledige diepte beslaat van de woning. Aan de rechterzijde zijn nog twee slaapkamers, beide van mooi en gelijk formaat. De badkamer is centraal gelegen, is verrijkt met een dakkapel en ingericht met een douchehoek, wastafelmeubel en een tweede toilet. Via het raam valt er daglicht binnen en is er tevens natuurlijk te ventileren.

### ZOLDER

Met een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar. Deze verdieping is heden in gebruik als bergzolder en biedt verrassend veel praktische ruimte.

### LOODS

Een absoluut pluspunt van dit object is de royale vrijstaande loods (ca. 13x10m) naast de woning. Deze multifunctionele ruimte heeft een indrukwekkend oppervlak en biedt talloze mogelijkheden. Ideaal voor de hobbyist, het stallen van meerdere voertuigen, een caravan of camper, opslagruimte of een werkplaats aan huis. De loods heeft aan de voorzijde twee stalen roldeuren met een hoogte van 3.90m. De vloer is bedekt met een betonvloer, hier hebben in het verleden vrachtwagens geparkeerd gestaan. Het dak is bedekt met asbest verdacht plaatmateriaal. De hoge nok en de robuuste constructie maken dit een bijzonder waardevolle aanvulling op het geheel.





### **TUIN**

Rondom de woning is de verzorgde tuin gelegen. De tuin is fraai aangelegd met gazon, rijkgevlude borders, siergrind en diverse terrassen. In de achtertuin staan langs de groene erfafscheidingen coniferen, welke veel privacy en beschutting bieden. De zonnige ligging maakt dat er op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon alsook in de schaduw is te vinden. Een heerlijke tuin om volop van het buitenleven te genieten.

### **ALGEMEEN**

- Bouwjaar 1985
- Ruime gezinswoning
- Nieuw energielabel C
- Perceeloppervlak 814m<sup>2</sup>
- Ruime tuingerichte woonkamer
- Werk-/hobbykamer op de begane grond
- Totaal 3 slaapkamers, allen van mooi formaat
- Royale, vrijstaande stenen loods v.v. krachtstroom
- Rustige, ruimtelijke en kindvriendelijke woonomgeving
- De woning behoeft een modernisering en biedt vele mogelijkheden
- De clausules 'Niet bewoning' en de 'As is Where is' zijn van toepassing



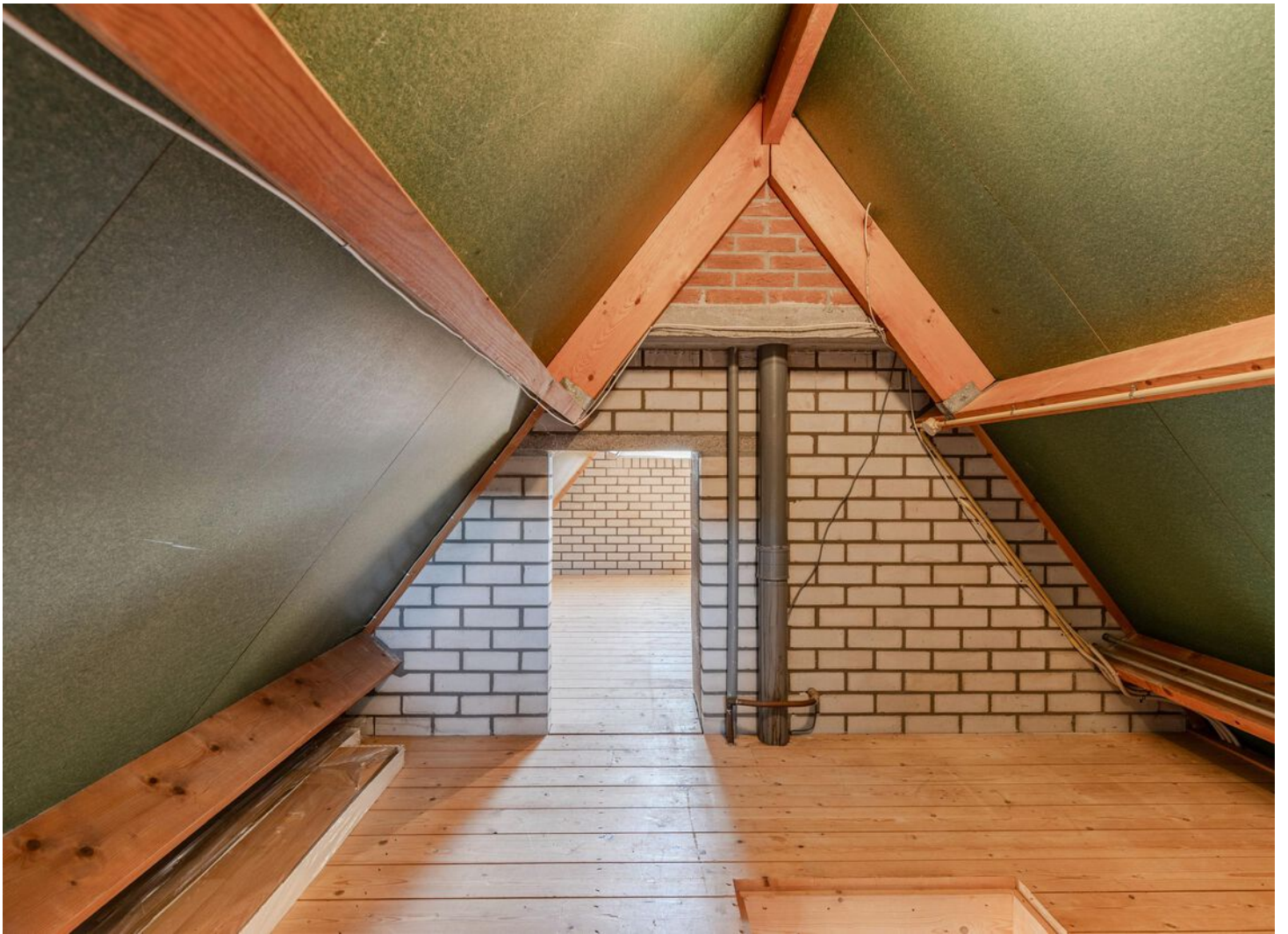






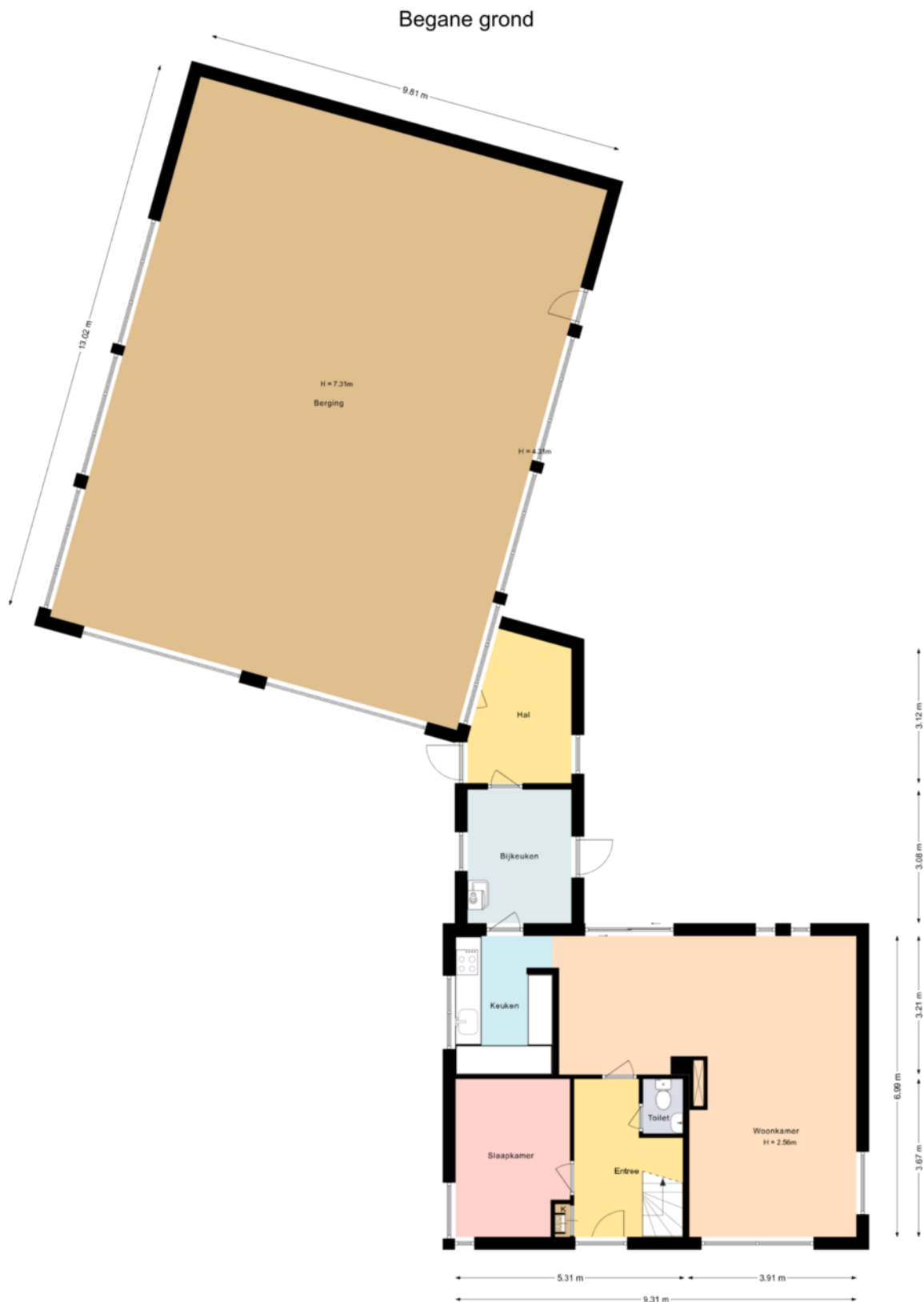








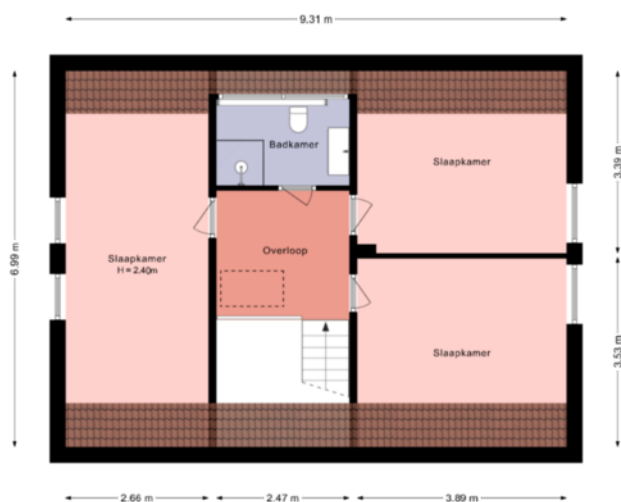
# Plattegrond



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

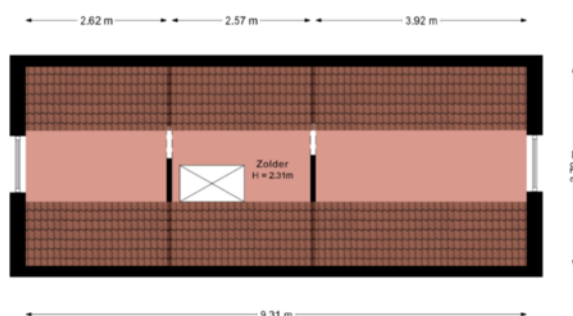
## Eerste verdieping



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

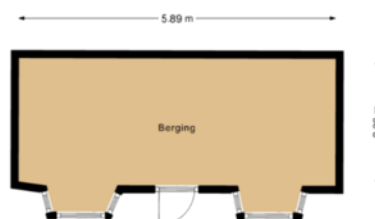
## Tweede verdieping



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

Berging



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kledingkast + kaptafel met spiegel slaapkamer	X		
- Bed			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
regentonnen	X		
Compost ton	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Duiventil	X		

# Lijst van zaken


	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

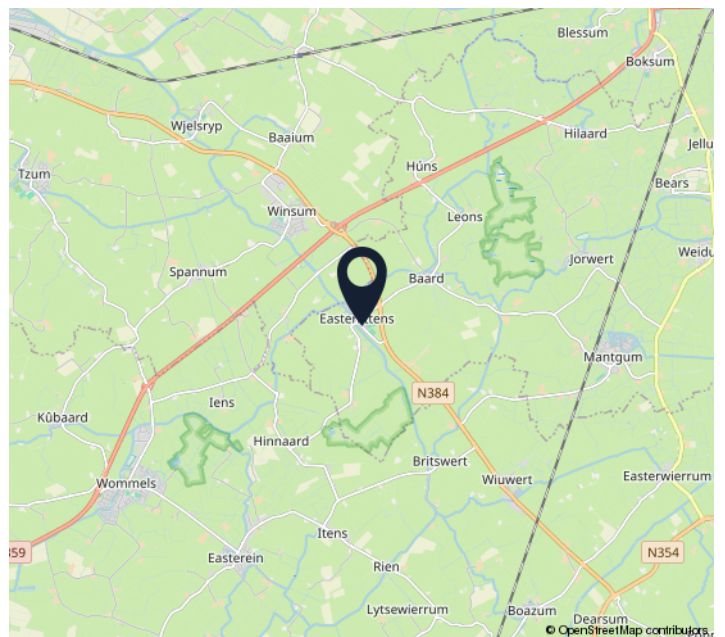
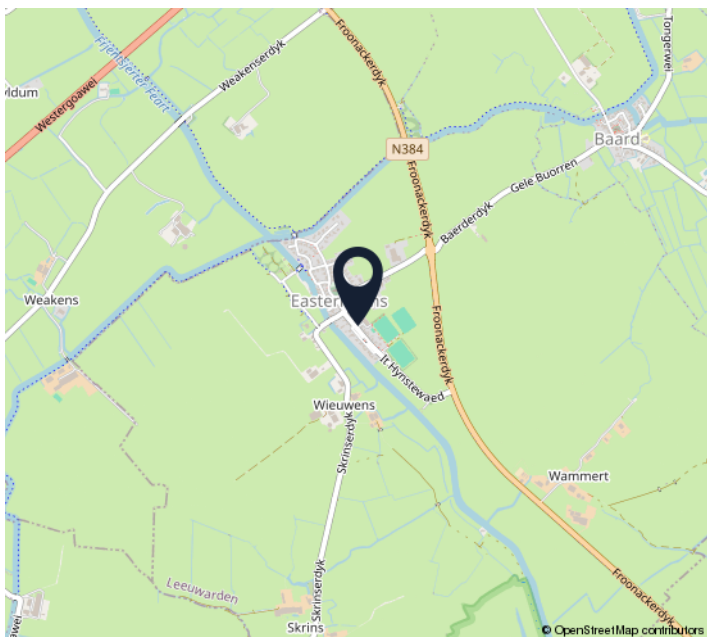
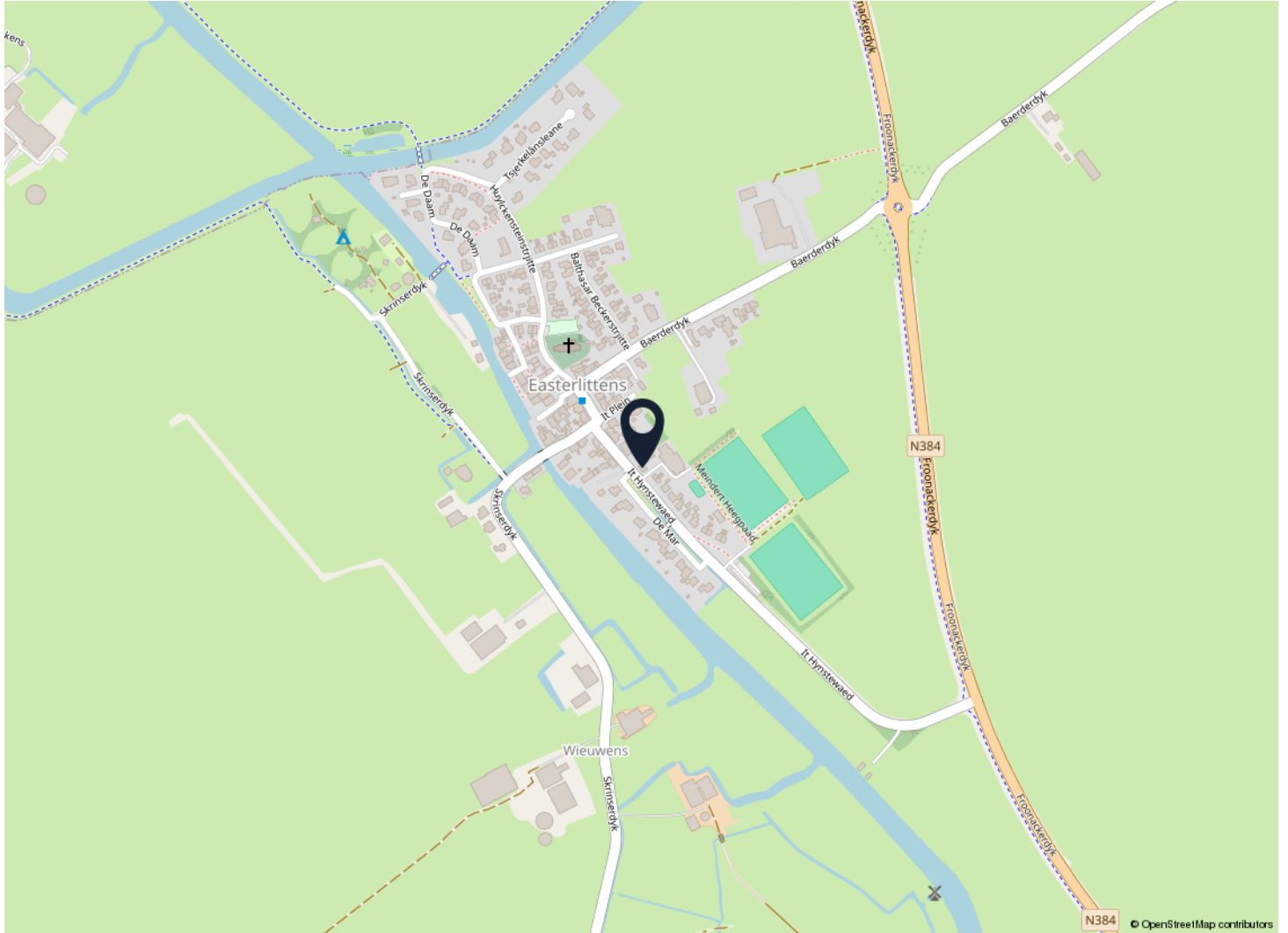


<b>12345</b> Perceelnummer <b>25</b> Huisnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Jorwerd	Sectie F	
— Voorlopige kadastrale grens	Perceel 1100		
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 maart 2026  
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



# 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

