

TE KOOP



Sexbierumerweg 45, Franeker

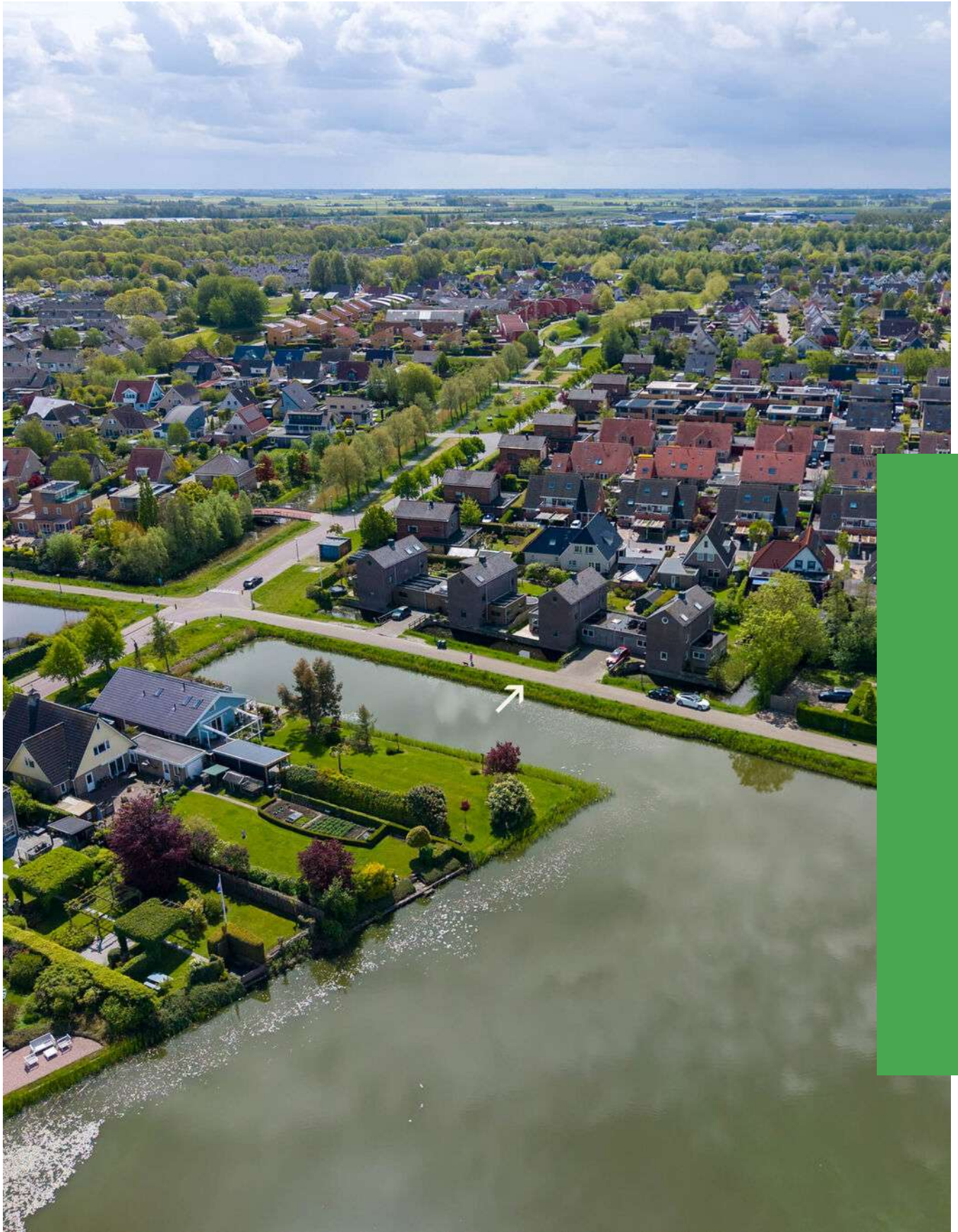
Vraagprijs € 595.000 k.k.

Vestiging Franeker
Noord 58
8801 KR Franeker
0517 39 52 25

Vestiging Harlingen
Zuiderhaven 7
8861 CJ Harlingen
0517 43 12 24

info@vdwalmakelaars.nl
vanderwalmakelaars.nl


VAN DER WAL
COMPLEET ADVIES IN WONEN



“Wat een plek om te wonen!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
200 m²

Perceeloppervlakte
421 m²

Inhoud
739 m³

Energie label
A

> Omschrijving

Af en toe komt er zo'n plekje voorbij, waarvan je direct denkt 'wat een droomplek'... Dit is zo'n plekje: een prachtlocatie aan de rand van de wijk en direct aan het water. En de woning zelf: alsof het uit een glossy magazine komt! De bijzondere bouw in nautische stijl maakt het niet alleen een heel royaal huis, maar ook een heel lichte woning door de vele glaspartijen. In de riante living kijk je uit op de tuin, er is een aparte eetkamer om lang te tafelen, een luxe keuken om uitgebreid te koken en een verzorgde badkamer. Er zijn 4 ruime slaapkamers (waarvan 1 in gebruik als walk-in closet). En echt alles is tot in de puntjes afgewerkt: absoluut instapklaar! Totale perceeloppervlakte: 421 m².

Indeling.

B.g.: entree, royale hal met meterkast en open trap naar de verdieping. Tevens vind je hier het toilet en de wasruimte (ook met een wastafel en een toilet). Deze ruimte is desgewenst eenvoudig geschikt te maken als badkamer op de b.g. (de leidingen zijn al aanwezig). De eetkamer heeft openslaande deuren naar de tuin en suitedeuren naar de living. De eetkamer zou eventueel ook als slaapkamer te gebruiken zijn, zodat je er heel lang kunt blijven wonen...

De riante living heeft grote raampartijen en dubbele openslaande deuren naar de tuin. Zo zijn binnen en buiten echt één! Zodra het zonnetje schijnt, kunnen de deuren open en wordt de tuin helemaal bij het wonen betrokken. De keuken is in stijlvol wit en antraciet grijs uitgevoerd. Er is veel werk- en bergruimte en er is een uitgebreide set inbouwapparatuur. De aangebouwde garage heeft - helemaal in stijl met de rest van de woning - openslaande deuren aan beide uiteinden, en biedt extra hobby-, berg- en stallingsruimte.

Boven (1ste verd.): overloop, toilet, verzorgde badkamer met dubbele wastafel en bijbehorend badmeubel, verwarmde/verlichte spiegel, inloop douche met hand- en stortdouche. De ouderslaapkamer is met recht royaal te noemen (21 m²) en ook hier is door de vele ramen een fijne lichtinval. De andere slaapkamer op deze verdieping is thans in gebruik als ruime walk-in closet. Middels een vaste trap kom je op ...

(2de verd.): overloop, berging en 2 slaapkamers (van resp. bijna 14 en 27 m²). Beide slaapkamers hebben een bijzonder rond raam, passend bij het nautische karakter van de woning.





Doordat de woning aan de voorzijde van de kavel staat, is de tuin heerlijk ruim en bovendien ligt het op het zuiden. De tuin is stijlvol en verzorgd aangelegd met twee grote vlonderterrassen, borders met groenblijvende beplanting, strakke terrasoverkappingen en een houten tuinhuis voor alle tuinkussens en -gerei.

In het water aan de overzijde kun je vissen en suppen, en bij mooi weer zelfs zwemmen. En als je naar links de deur uit gaat, wandel je zo het buitengebied in!

Goed om te weten:

- verwarming/warm water middels CV installatie (Intergas HR ketel van 2022); WTW systeem;
- voorzien van vloer- en dakisolatie (m.u.v. garage), gevel- en glisolatie (HR++); energielabel A;
- de inbouwapparatuur van de keuken is de laatste jaren vernieuwd (de vriezer, koelkast en vaatwasser zijn van resp. 2024, 2025 en 2026);
- het externe schilderwerk is de afgelopen jaren steeds bijgehouden.

Witzens is een ruim opgezette woonwijk aan de noordzijde van de stad, met veel groen en meerdere waterpartijen. Die waterpartijen zijn niet alleen een stuk natuur in de wijk, maar worden met mooi weer ook gebruikt om te suppen, zwemmen en spelen. Ook het Franeke Bos en het buitengebied zijn om de hoek: ideaal om te wandelen, hardlopen of fietsen. Er is een buurtsuper in de naastgelegen wijk, evenals diverse scholen: allemaal op korte fietsafstand. Evenals het stadscentrum. De oprit naar de snelweg (Harlingen/Afsluitdijk en Leeuwarden/Zwolle) is ook vlakbij. Kortom, dit is een ideale wijk om te wonen.

Franeke is een oude Universiteitsstad en één van de Friese elf steden, met het Planetarium van Eise Eisinga (Unesco werelderfgoed), en de jaarlijkse PC (kaatswedstrijd) als belangrijkste trekkers. Het is een middelgrote stad met een prima voorzieningenniveau, verschillende scholen (zowel lager als middelbaar onderwijs), veel winkels, supermarkten, verenigingen, sportfaciliteiten, een theater, enzovoort... Het ligt tussen Harlingen en Leeuwarden, en is goed bereikbaar via de A31 (Afsluitdijk - Leeuwarden).

Funderingsrisico-indicator (via Fundermaps): 0.

Betekenis: geen verhoogd risico (A, B of C). Dit kan het geval zijn wanneer het funderingstype van een pand geen risico loopt op grondwater gerelateerde funderingsproblemen, zoals droogstand van houten palen, bacteriële aantasting, ongelijkmatige zetting of optrekkend vocht. Ook kan dit het geval zijn wanneer de fundering is hersteld. In deze categorie vallen zowel panden waarbij deze uitkomsten zijn vastgesteld (afgeleide betrouwbaarheid) als panden waarbij dit is gebaseerd op modelmatige uitgangspunten. Daarnaast kan dit het geval zijn wanneer het pand is onderzocht en is aangetoond dat er geen risico aanwezig is. (Bron: DataNed - Vastgoed Nederland).

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, en is geheel vrijblijvend. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten, oppervlakten en energielabel zijn indicatief. Kandidaat koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken (aan uw aankopend makelaar/adviseur) en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. De aanwezige visualisaties zijn uitsluitend ter inspiratie.

Toelichting NEN2580: afmetingen worden middels de meetinstructie conform NEN2580 door een externe professionele partij vastgesteld. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Nieuwsgierig geworden? Bel, app of mail ons voor meer informatie over deze woning aan de Sexbierumerweg 45 in Franeke, of vraag deze aan via Funda.nl!





**NA DEZE KORTE IMPRESSIE, VOLGT NU EEN
UITGEBREIDE FOTOPRESENTATIE...**



Van der Wal makelaars Franeker, Harlingen e.o.















































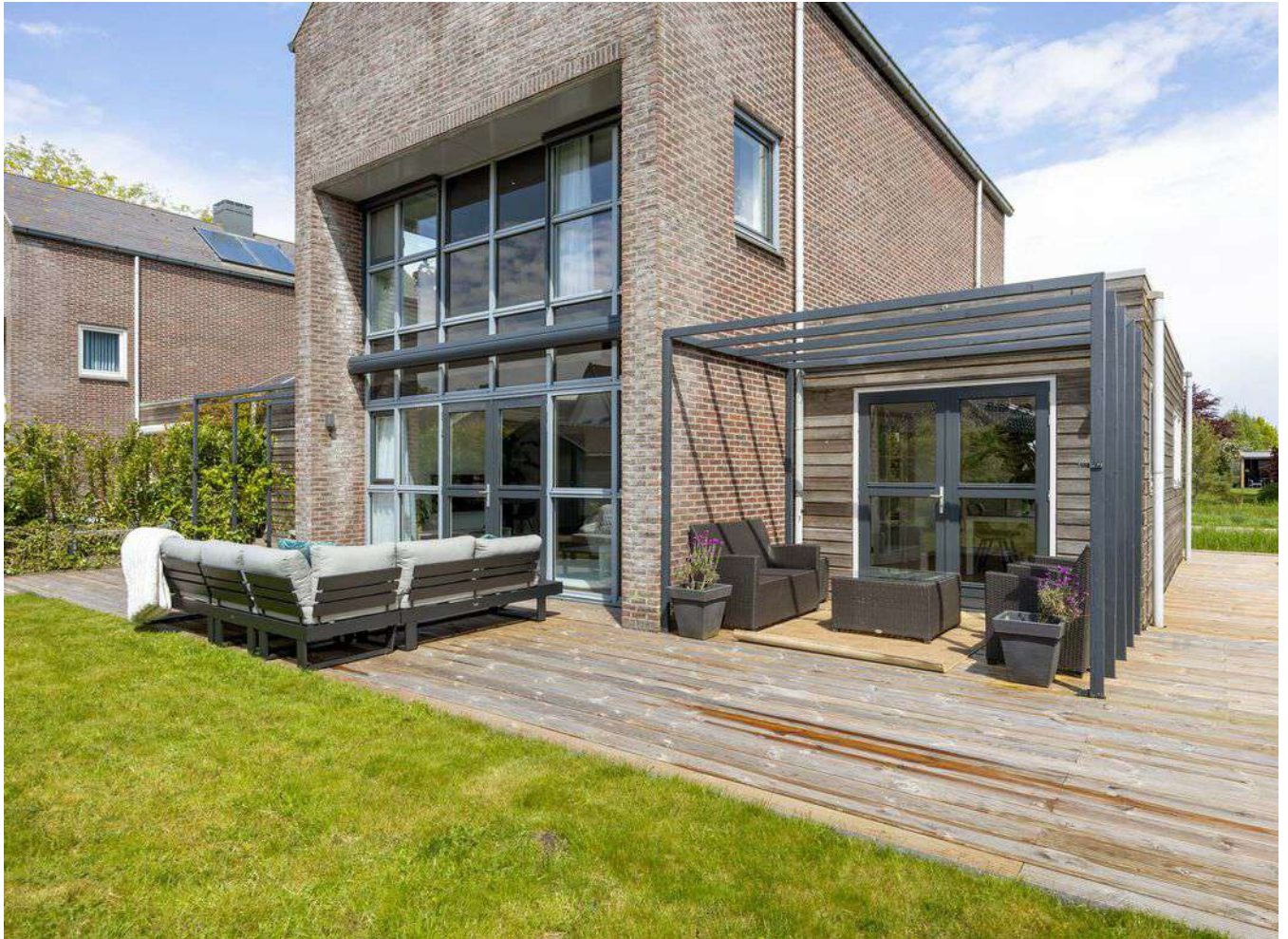


























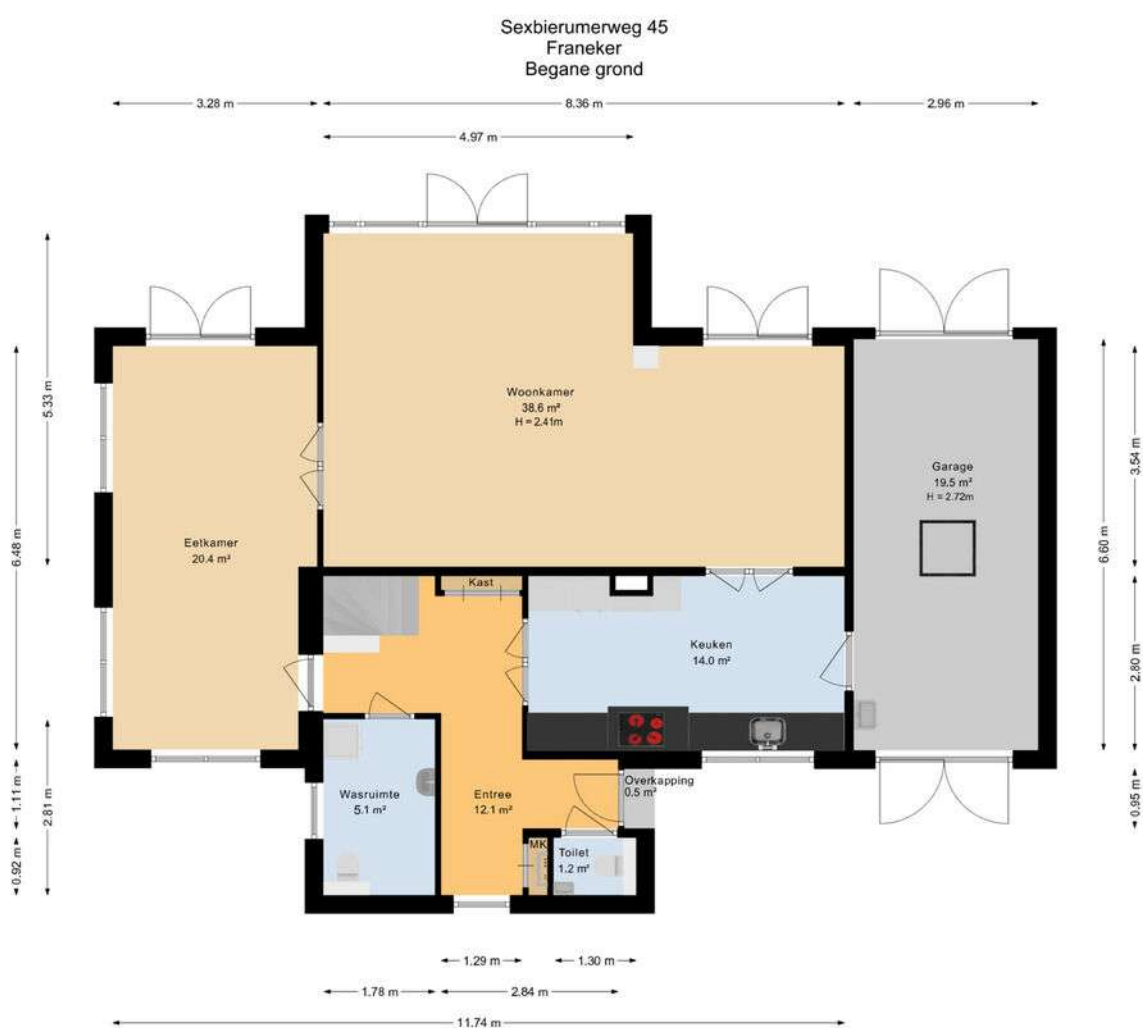






> Plattegrond

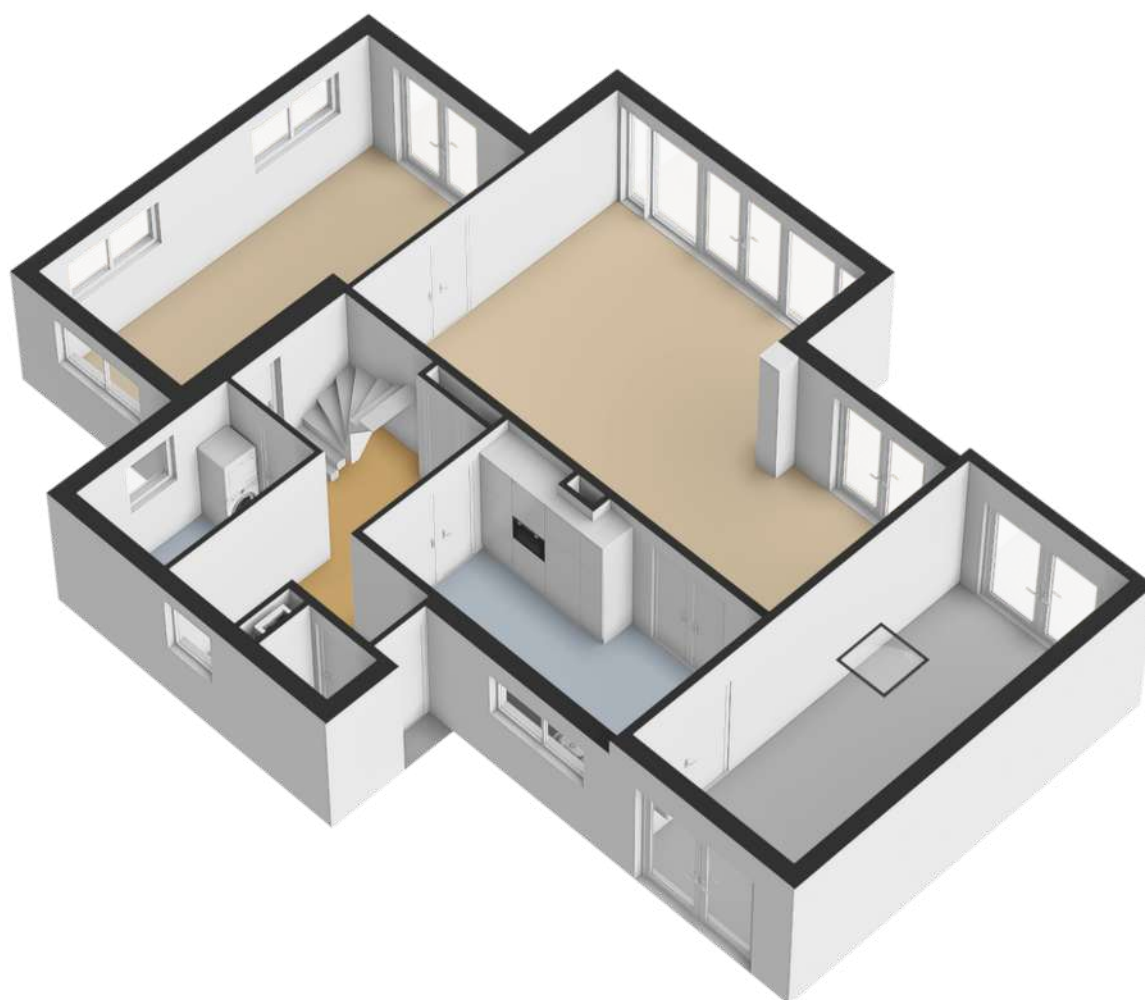
Ontdek de begane grond...



Deze plattegrond is opgesteld door SR Media.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

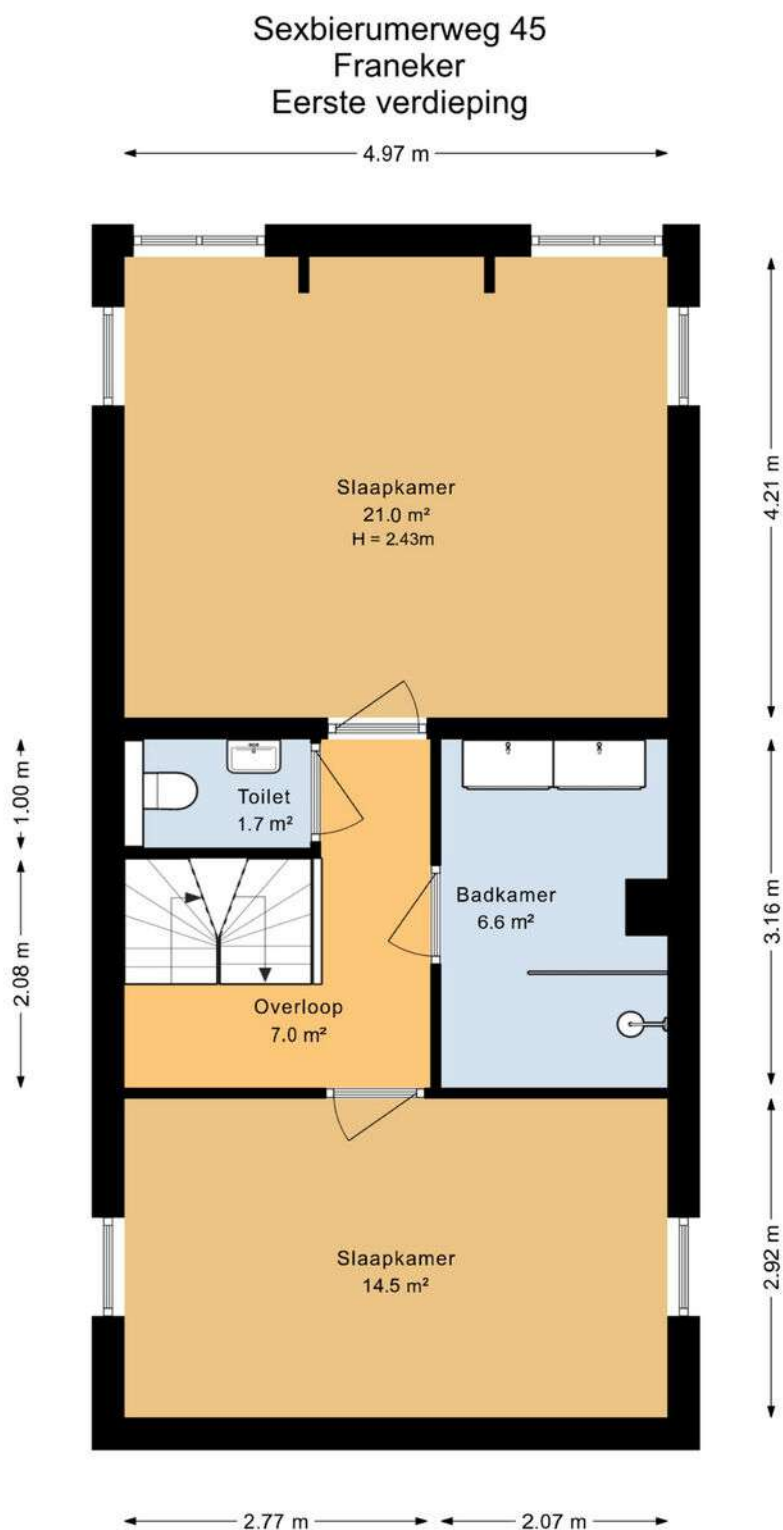
> 3D Plattegrond

Ontdek de begane grond...



> Plattegrond

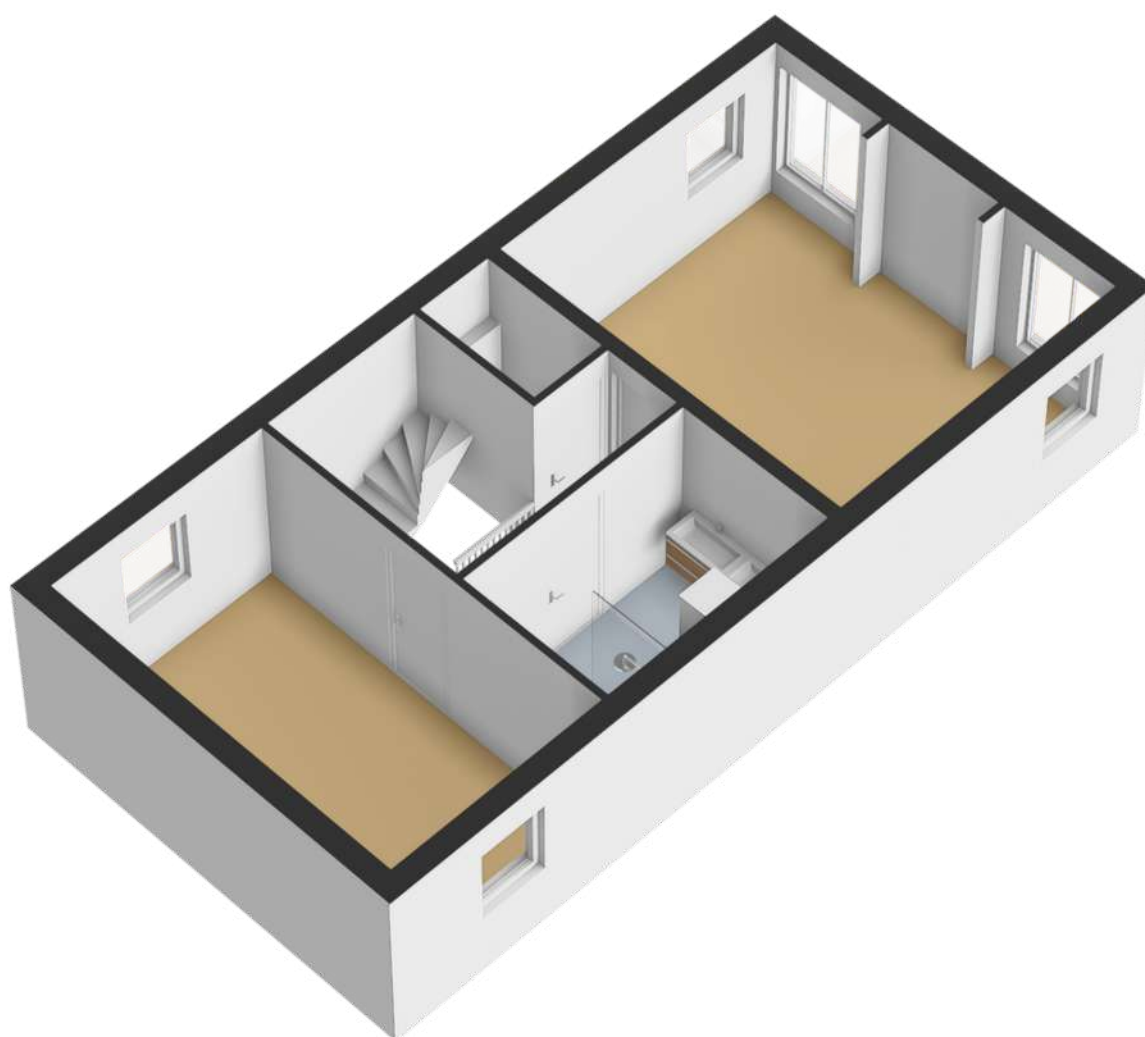
Ontdek de 1ste verdieping...



Deze plattegrond is opgesteld door SR Media.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

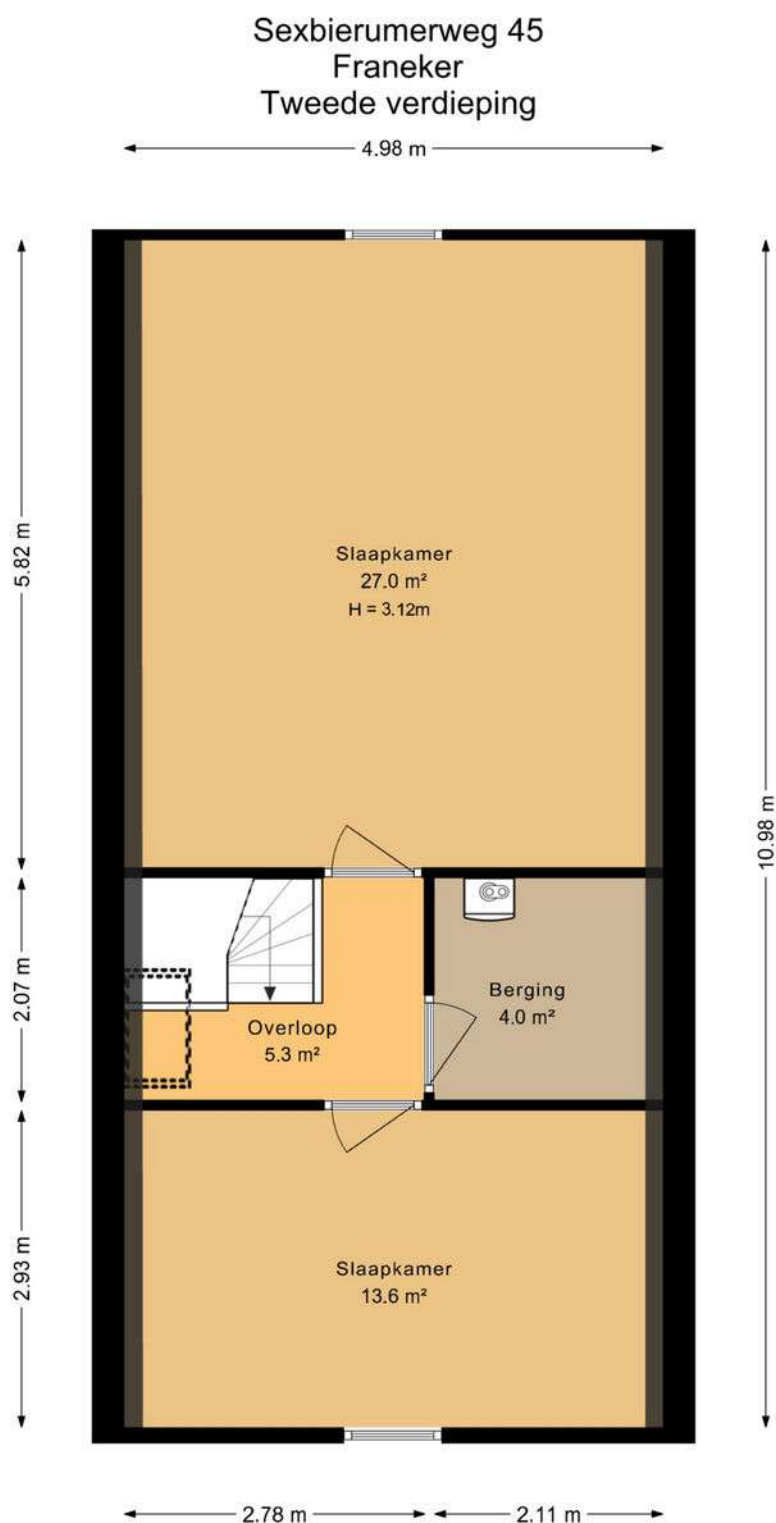
> 3D Plattegrond

Ontdek de 1ste verdieping...



> Plattegrond

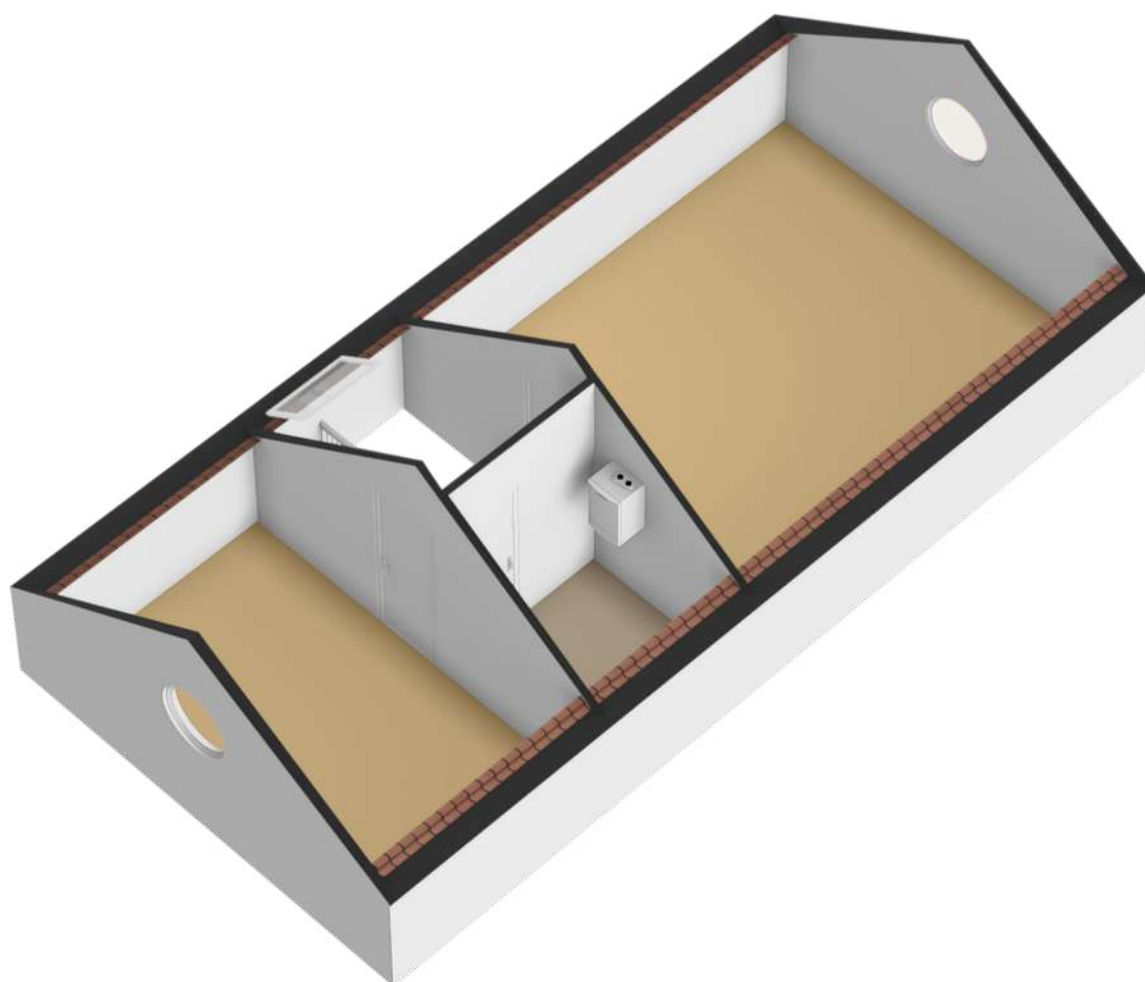
Ontdek de 2de verdieping...



Deze plattegrond is opgesteld door SR Media.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

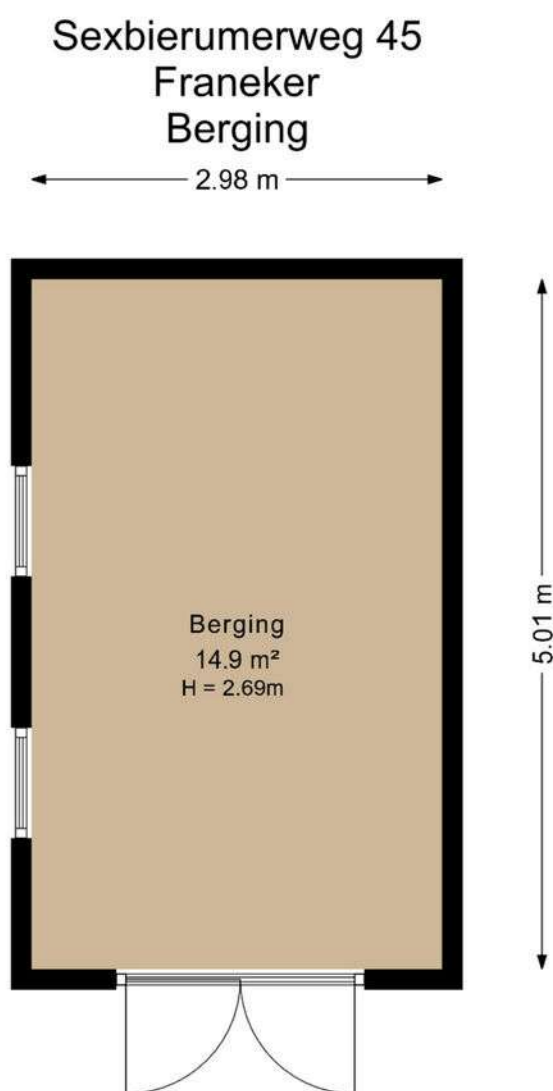
> 3D Plattegrond

Ontdek de 2de verdieping...



> Plattegrond

Ontdek de tuinberging...



Deze plattegrond is opgesteld door SR Media.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Sexbierumerweg 45

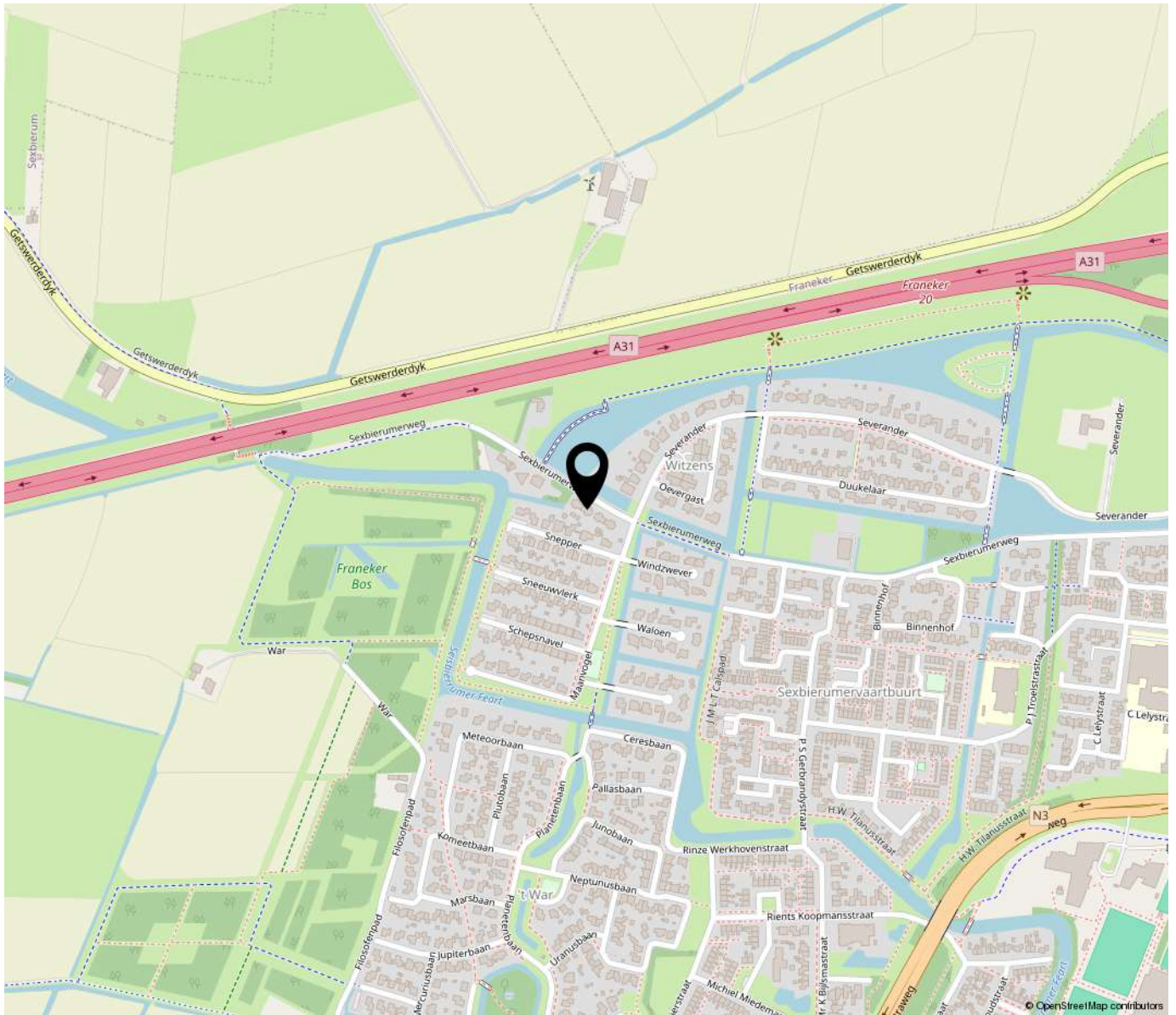
Kadastrale kaart

Uw referentie: Sexbierumerweg 45



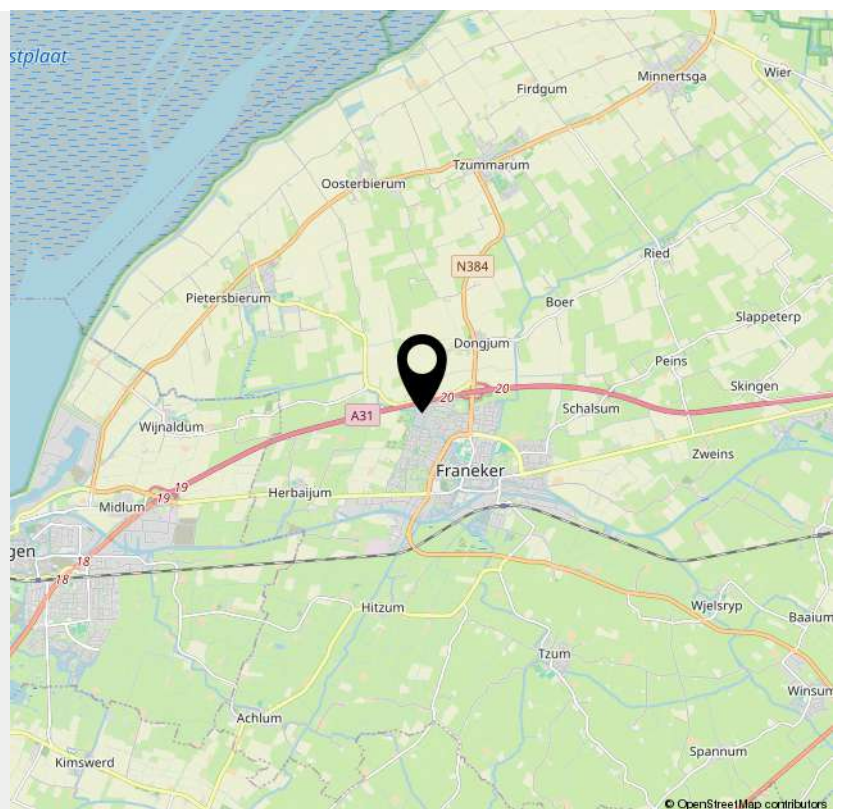
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Franeke
	Huisnummer	Sectie	F
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	845
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			





“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

Franeke is een oude Universiteitsstad en één van de Friese elf steden, met het Planetarium van Eise Eisinga (Unesco werelderfgoed), en de jaarlijkse PC (kaatswedstrijd) als belangrijkste trekkers. Het is een middelgrote stad met een prima voorzieningenniveau, verschillende scholen (zowel lager als middelbaar onderwijs), veel winkels, supermarkten, verenigingen, sportfaciliteiten, een theater, enzovoort... Het ligt tussen Harlingen en Leeuwarden, en is goed bereikbaar via de A31 (Afsluitdijk - Leeuwarden).



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
- Philips Hue Systeem/Shelly schakelaars		X		
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Zolderkast, boekenkast, bedkast	X			
- Garderobekast, kledingkast-systeem, kasten garage, kasten woonkamer, planken (12 stuks) eetkamer/werkkamer		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- Duo rolgordijnen 8x		X		
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
- Warmwaterdispenser		X		
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- Inbouwradio		X		
- Planken (2 stuks) keuken	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- fontein	X			
- Wandplank	X			
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- Verwarmde spiegel	X			
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders		X		

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens	X			
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
Buiten rolgordijnen 2x		X		
Windschermen 2x		X		
				X
Infrarood paneel + ledstrip wc beneden		X		
Waterontharder		X		
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X		
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
- Regenton	X			
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



OVER ONS

Van der Wal Makelaars is al jaren jouw vertrouwde makelaar in Franeker, Harlingen en omstreken. Niet voor niets zijn we al 50 jaar dé makelaar in Noordwest Friesland! Onze missie: jouw woondromen verwezenlijken door een unieke combinatie van actuele vakkennis, vernieuwende dienstverlening en betrokken hulpvaardigheid.

Ben je op zoek naar een ervaren fullservice makelaar die écht voor jou aan de slag gaat en je zoveel mogelijk ontzorgt? Dan is Van der Wal Makelaars jouw makelaar.



VAN DER WAL
COMPLEET ADVIES IN WONEN



INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Vestiging Franeker
Noord 58
8801 KR Franeker
0517 39 52 25

Vestiging Harlingen
Zuiderhaven 7
8861 CJ Harlingen
0517 43 12 24

info@vdwalmakelaars.nl
vanderwalmakelaars.nl

