



# DE WAARD

makelaars & taxateurs

*Een waardevol advies!*



**Te koop**  
€ 140.000,- k.k.

**Sexbierum**  
Tsjerkebuorren 15



De Waard Makelaars | Hertog van Saxenlaan 80, 8802 PP Franeker  
0517-393931 | info@waard.nl | www.waard.nl

# Tsjerkebuorren 15

Aan de Tsjerkebuorren 15 in Sexbierum staat deze karakteristieke eindwoning op een bijzondere locatie. De woning ligt op de monumentale terp van het dorp en kijkt vanuit de tuin uit op de kerk en het omliggende groen. Met een woonoppervlakte van 44 m<sup>2</sup> biedt deze woning een interessante kans voor kopers die op zoek zijn naar een betaalbare woning met potentie.

De woning dateert oorspronkelijk uit circa 1900 en beschikt over een eenvoudige afwerking. Dat betekent dat modernisering en verdere verduurzaming wenselijk zijn, maar tegelijkertijd biedt dit de mogelijkheid om de woning volledig naar eigen smaak in te richten. Een belangrijk pluspunt is dat de woning al volledig van het gas af is. De verwarming vindt plaats middels infraroodpanelen en voor het warme water is een elektrische boiler aanwezig. De gasaansluiting is inmiddels verwijderd.

## Indeling

Via de voordeur kom je direct binnen in de keuken. Hier bevindt zich een eenvoudig keukenblok, de trapopgang naar de verdieping en de toiletruimte. Vanuit de keuken loop je door naar de woonkamer van circa 20 m<sup>2</sup>. Dankzij de raampartij aan de achterzijde is dit een prettige leefruimte met zicht op de kerk. Voor wie de woning verder wil optimaliseren, biedt deze ruimte interessante mogelijkheden. Zo zou het plaatsen van openslaande deuren of een schuifpui een directe verbinding met de tuin kunnen creëren. Op dit moment is de achtertuin uitsluitend bereikbaar via de voorzijde van de woning.

Op de verdieping bevindt zich een verrassend ruime open verdieping die momenteel is ingericht als slaap- en badkamersuite. Hier zijn de slaapkamer, douchecabine en wastafel gecombineerd in één open ruimte. Dankzij de nokhoogte van circa 2,62 meter voelt deze verdieping ruimtelijk aan en biedt zij volop mogelijkheden voor een nieuwe indeling. Zo zou een toekomstige eigenaar ervoor kunnen kiezen om de badkamer af te scheiden van het slaapgedeelte, afhankelijk van de eigen woonwensen.

## Buitenruimte

Achter de woning ligt een compacte tuin. Vanuit de tuin kijk je uit op de kerk van Sexbierum en het omliggende kerkhof. Ook de tuin heeft weer wat liefde nodig, maar kan een fijne plek vormen om in alle rust buiten te zitten. De groene omgeving en het beperkte verkeer in de straat dragen bij aan het rustige woonkarakter van deze locatie.



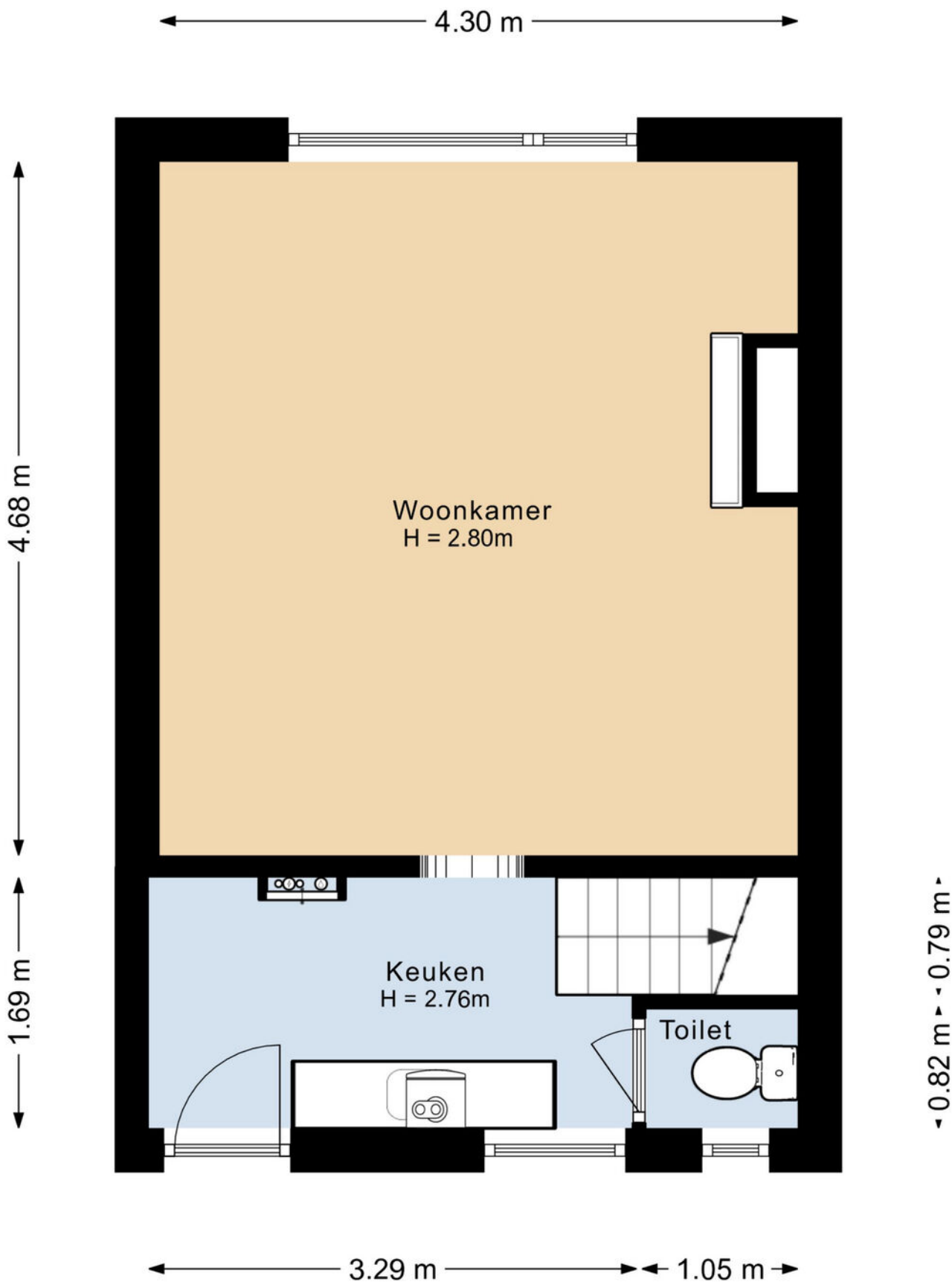


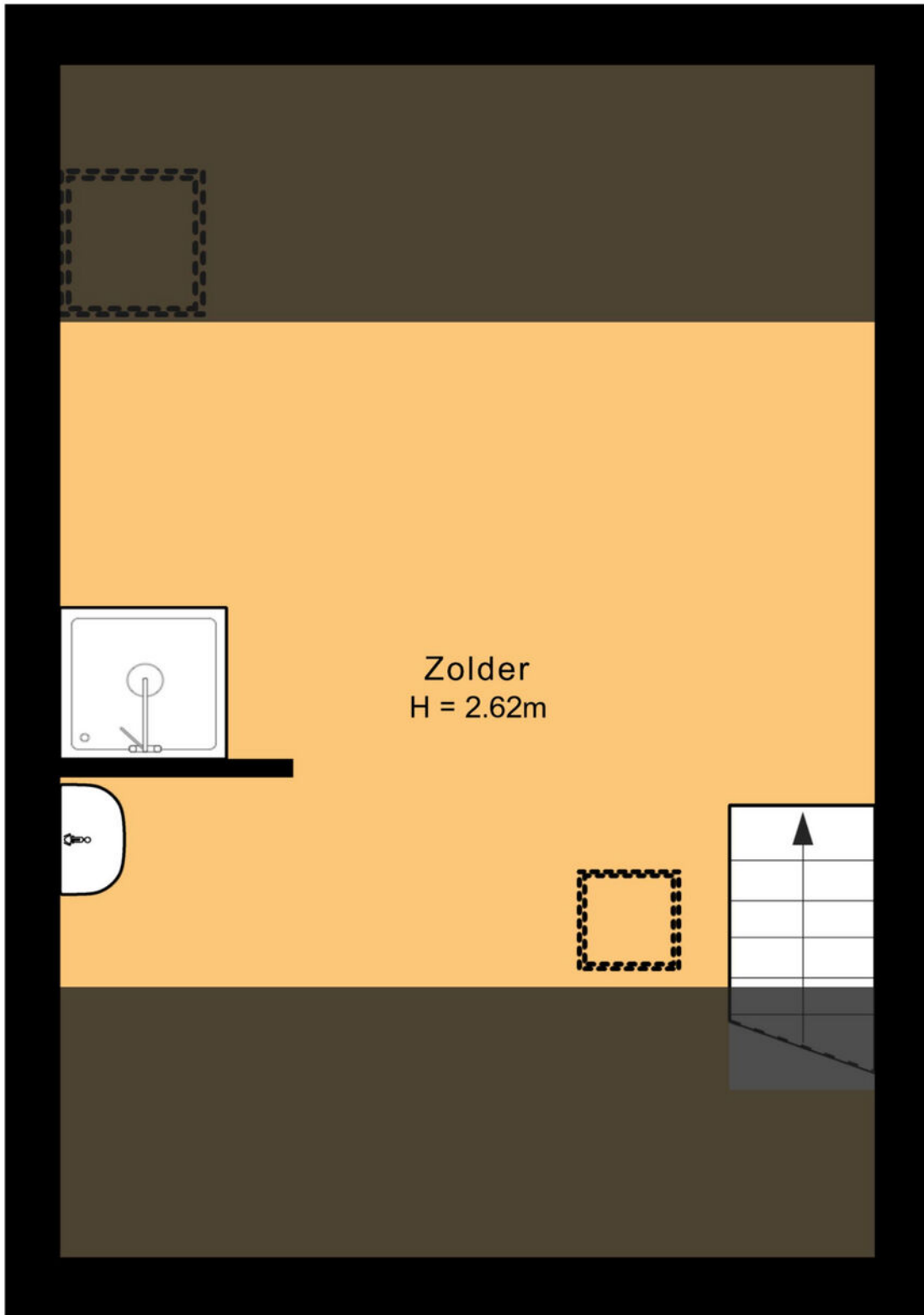
De Waard Makelaars | Hertog van Saxenlaan 80, 8802 PP Franeker  
0517-393931 | info@waard.nl | www.waard.nl



**DE WAARD**  
makelaars & taxateurs







4.41 m

6.46 m







## Bijzonderheden en kenmerken

- Karakteristieke eindwoning op historische terp;
- Volledig gasloos, verwarming via infraroodpanelen;
- Rustige en fraaie woonomgeving;
- Kluswoning met volop mogelijkheden voor modernisering en verduurzaming;
- Verkoop onder voorwaarde 'as is, where is'.

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Inhoud             | 180 m <sup>3</sup> |
| Woonoppervlakte    | 44 m <sup>2</sup>  |
| Perceeloppervlakte | 51 m <sup>2</sup>  |
| Tuinoppervlakte    | 16m <sup>2</sup>   |

-



# Belangrijke informatie bij deze brochure

*Namens opdrachtgever danken wij u voor de getoonde belangstelling voor dit object. Alle informatie wordt strikt vrijblijvend door De Waard Makelaars en opdrachtgever verstrekt en dient te worden beschouwd als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De gegevens die u aantreft in deze brochure zijn met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Toch is het mogelijk dat de informatie enigszins afwijkt van de werkelijkheid en kunnen er derhalve geen rechten aan deze brochure worden ontleend. Eventuele tekeningen geven slechts globaal de situatie ter plaatse weer en aan de afmetingen kunnen geen rechten worden ontleend. Wij hechten er veel waarde aan u van tevoren te wijzen op uw rechten. Het is verstandig als u onderstaande punten rustig doorneemt.*

Ondanks onze zorgvuldigheid heeft u als koper ook uw eigen onderzoek plicht. Derhalve vragen wij u, indien u er waarde aan hecht, ook uit eigen beweging bepaalde zaken zelf te onderzoeken of te laten onderzoeken door uw eigen adviseur, NVM-makelaar of bouwkundige. Uiteraard kunt u diverse instanties daarvoor aanspreken, waaronder Het Kadaster, Gemeente, Nutsbedrijven of bouwkundige adviesbureaus.

Bij recherche is niet gebleken dat de locatie voorkomt op de overzichten ten laste van de Wet Bodembescherming. Derhalve is er geen aanleiding tot het doen uitvoeren van een bodemonderzoek. De kandidaat-koper wordt indien gewenst in de gelegenheid gesteld, op zijn/haar kosten, tot het doen laten uitvoeren van een NEN 5740 bodem- of grondonderzoek.

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt nadat niet alleen over de hoofdzaken (transactieprijs, ontbindende voorwaarden) maar ook over details (zoals oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt. Indien dit in de onderhandelingen is afgesproken, zal een eventueel door de koper te maken voorbehoud (zoals voor het verkrijgen van benodigde vergunningen of hypotheek) in de koopovereenkomst met een maximale termijn worden opgenomen. Behoudens de gemaakte afspraken gelden er standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, opgesteld door de NVM. Na het vervallen van de ontbindende voorwaarden is koper een waarborgsom (of bankgarantie) verschuldigd ter hoogte van 10% van de koopsom, welke dient te worden voldaan aan de behandelend notaris.

## **Indien een koop tot stand komt, worden in de koopovereenkomst de volgende clauses opgenomen:**

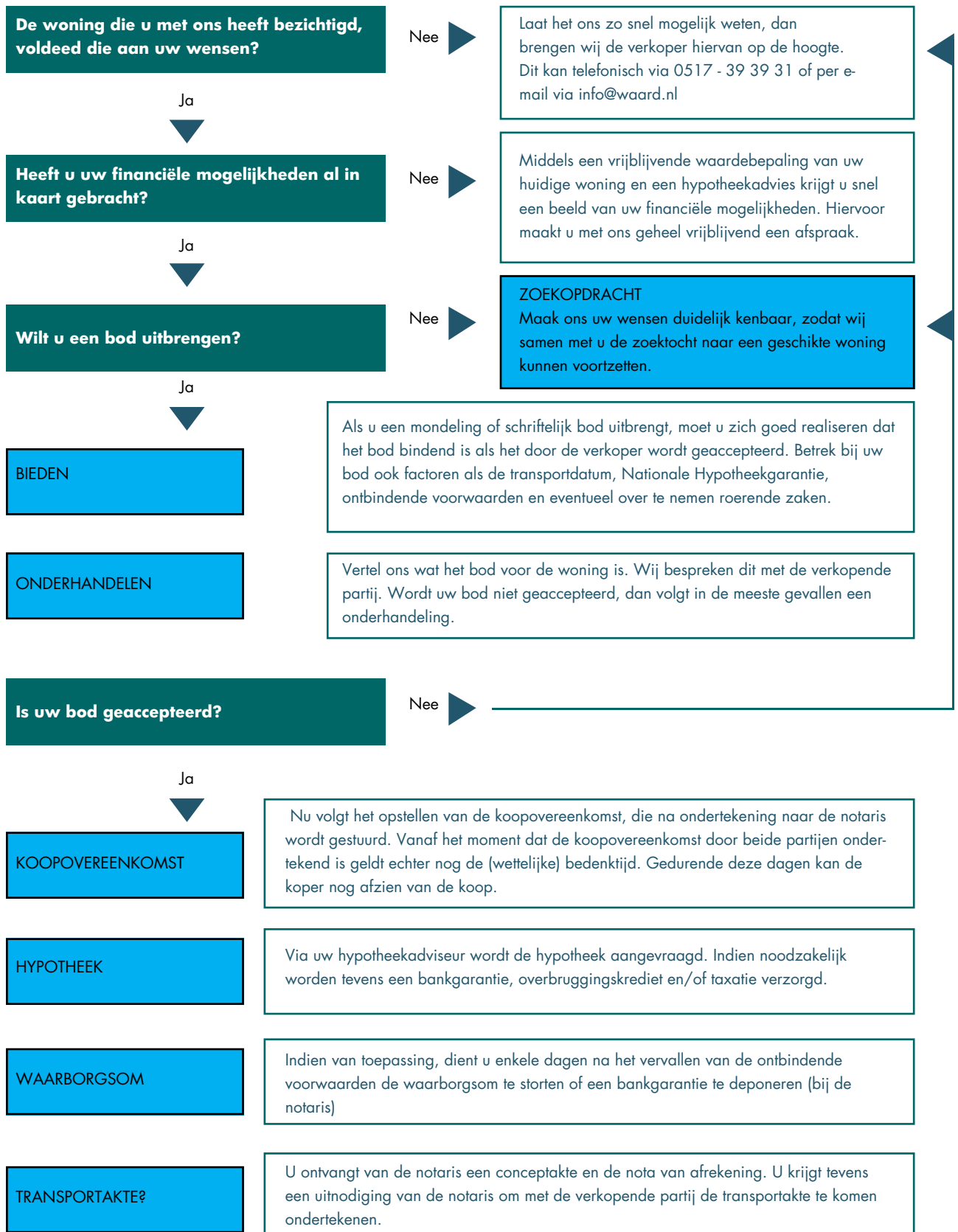
**'As is, where is'** - Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 100 jaar oud is, dat de onroerende zaak (grondig) gerenoveerd moet worden en dat verkoper de onroerende zaak nooit feitelijk heeft gebruikt. In verband hiermee wil verkoper geen enkele aansprakelijk aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken. Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften/ bouwvergunningen/ bestemmingsplanbepalingen e.d. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3.1. door te halen. Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis, dit voor rekening en risico van koper komt. Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak 'as is, where is'. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/ geen gebruik van gemaakt.

Indien het object via De Waard Makelaars wordt gekocht komt er slechts een koop tot stand nadat zowel koper als verkoper een schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend. Indien niet binnen 10 werkdagen na de in deze koopovereenkomst genoemde datum een door beide partijen getekende koopovereenkomst door De Waard Makelaars is ontvangen, wordt de overeenkomst geacht niet tot stand te zijn gekomen.

**Vanzelfsprekend is de verkoper zeer benieuwd naar uw oordeel. Wij zouden het daarom zeer op prijs stellen om zo spoedig mogelijk een reactie, zowel positief als negatief, van u te mogen ontvangen.**



# Het kopen van een huis





## Even voorstellen wie zijn wij...

Al meer dan 25 jaar is De Waard Makelaars en Taxateurs actief in de regio Noord-west Friesland en is ons kantoor gevestigd in Franeker. Met een team van drie medewerkers zijn de lijnen onderling kort en kunnen we snel schakelen. Wij streven naar persoonlijke aandacht voor onze klanten, met oog voor detail. Door onze jarenlange ervaring in de vastgoed wereld weten we waar de uitdagingen liggen. Jan de Waard is de makelaar en taxateur en de ondersteuning wordt verzorgd door Gerda Dijkstra en Jan de Waard jr.

### **Makelaardij**

Wij verkopen en verhuren woningen, bedrijfsonroerend goed, landelijk vastgoed, landerijen en recreatiewoningen. Heeft u een woning bij een collegamakelaar zien staan? Dan kunt u ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Daarnaast kunt u bij ons terecht voor uiteenlopende zaken zoals planschadeverzoeken, conflictbemiddeling, bestemmingsplan advies of onteigeningszaken.

### **Taxeren**

Als één van de weinige Friese taxateurs is Jan de Waard beëdigd taxateur in de sectoren wonen, bedrijfsonroerend goed én landelijk vastgoed. Daarnaast hebben we de REV-titel. Wij taxeren alle soorten onroerend goed voor aankoop, herfinanciering, boedelscheiding, etcetera. Wij werken samen met alle banken en financiële instellingen en streven naar een vlotte afhandeling, zodat u snel verder kunt met uw financieringsaanvraag.





# DE WAARD

makelaars & taxateurs

*Een waardevol advies!*



## Tenslotte

Overweegt u uw woning te verkopen?

Wij komen graag langs voor een gratis waardebepaling/ verkoopadvies.

Wij kunnen uw woning snel en tegen concurrerende prijzen verkopen.

Uitgebreide plaatsing op Funda.nl, hoogtefoto's, interieurfoto's en plattegronden van uw woning als vanzelfsprekend.

No cure, no pay.

Neem vandaag nog contact op voor een vrijblijvende kennismaking

0517 39 39 31



Bedrijfsmatig Vastgoed • Wonen/MKB • Agrarisch Vastgoed

WWW.WAARD.NL

*Een waardevol advies!*

