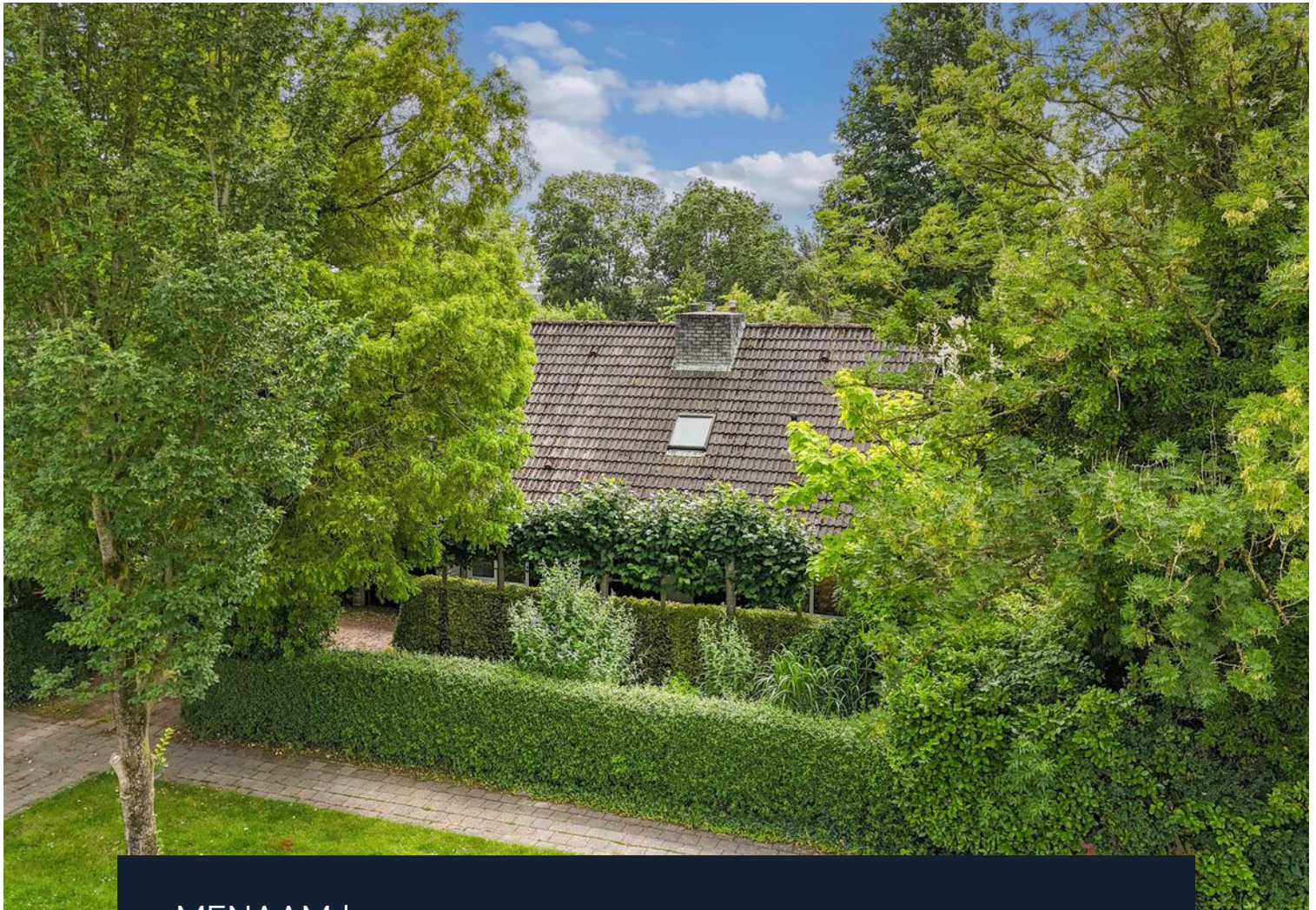


# Gezinswoning mét garage



MENAAM | It War 13

vraagprijs € 375.000 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.

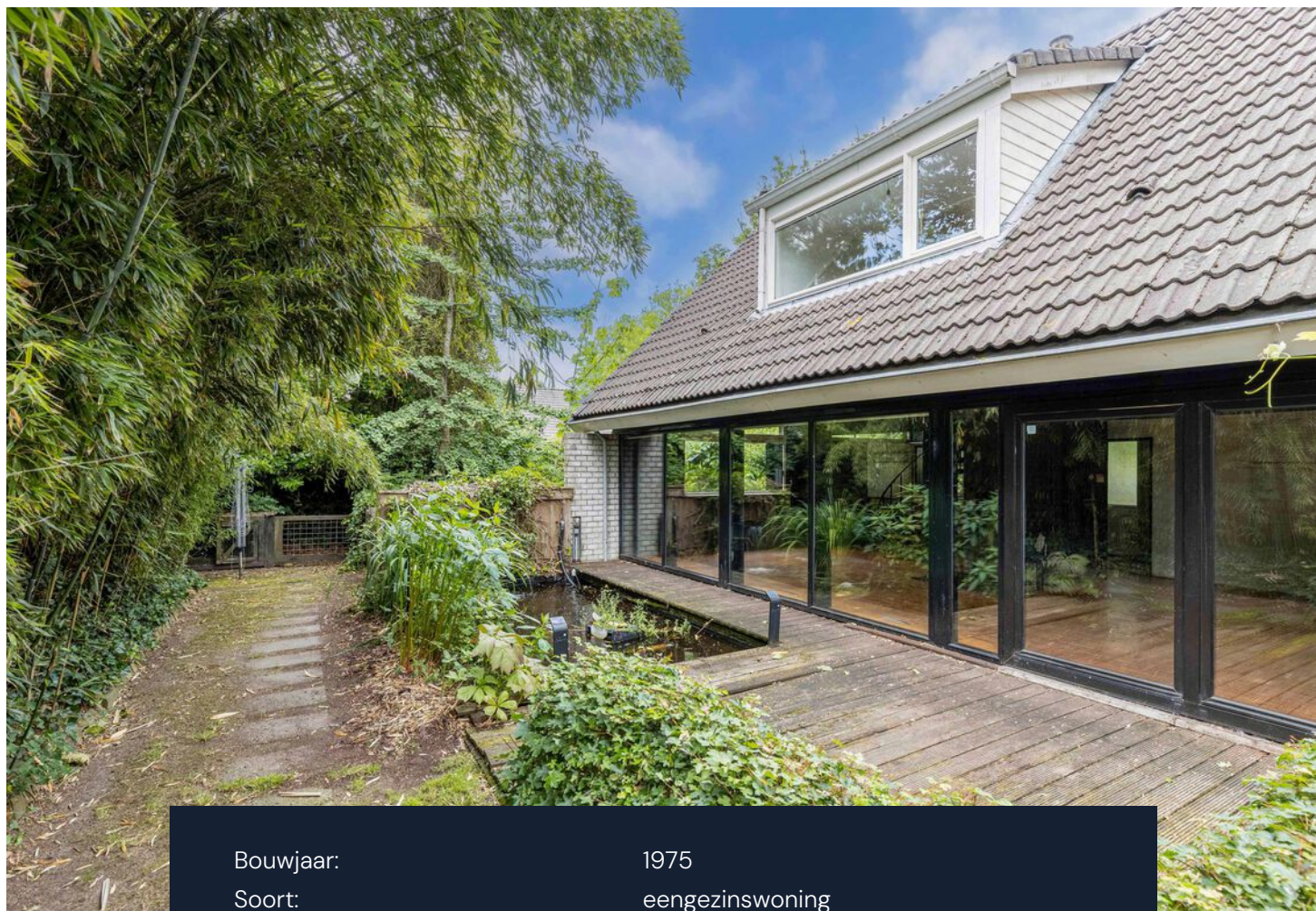
Uiteraard zijn wij benieuwd naar úw beleving van de woning. Nadat u de woning voor de eerste keer heeft ervaren is het soms prettig om een 2e bezichtiging te hebben. Tijdens deze ronde is de woning en de route u al aardig bekend en is er ruimte om op andere zaken te letten.

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:                      | 1975                                 |
| Soort:                         | eengezinswoning                      |
| Inhoud:                        | 585 m <sup>3</sup>                   |
| Woonoppervlakte:               | 134 m <sup>2</sup>                   |
| Perceeloppervlakte:            | 625 m <sup>2</sup>                   |
| Overige inpandige ruimte:      | 29 m <sup>2</sup>                    |
| Gebouw gebonden buiten ruimte: | 28 m <sup>2</sup>                    |
| Externe bergruimte:            | 25 m <sup>2</sup>                    |
| Verwarming:                    | hete lucht verwarming, pelletkachels |
| Isolatie:                      | gedeeltelijk dubbel glas             |



# Omschrijving

## **VRIJSTAANDE (KLUS)WONING – GARAGE – RUSTIGE WOONOMGEVING – RIANT PERCEEL**

Op een gewaardeerde rustige woonstand, staat de vrijstaande woning met een aangebouwde garage. De woning staat op een royaal perceel, 625m2 groot, en is met veel groen omgeven. Een bijzonder plek met veel privacy. De glazen achtergevel verbindt het binnen optimaal met het buiten en voorziet de woonkamer van veel daglicht. De woning is gelegen aan een brede straat met veel openbaar groen. Op de verdieping tellen we totaal 3 slaapkamers, een badkamer en een royale overloop. De woning behoeft een algehele moderniseringslag en biedt volop kansen om er naar eigen inzichten weer een moderne gezinswoning van te maken.

## **INDELING**

### **BEGANE GROND**

Aan de voorzijde is de entree met aansluitend de hal welke is ingericht met het toilet, meterkast en biedt toegang tot de woonkamer en de bijkeuken. De woonkamer is optimaal verbonden met de privacybiedende achtertuin door het vele glas in de achtergevel met een brede schuifpui. Centraal in de woonkamer is het rookkanaal met daarvoor een nieuwe pelletkachel. Aan de voorzijde is de open keuken gesitueerd, welke is ingericht met een eenvoudig keukenblok die is voorzien van enkele inbouwapparatuur te weten; een kookplaat, afzuigkap en een oven. Vrijstaand is het fornuis met ovens, welke wordt gestookt op pellets. De vloer in de woonkamer is bedekt met een houten parketvloer. Vanuit de hal is de bijkeuken bereikbaar met aldaar de opstelplaats voor het witgoed en een doorloop naar de garage. De garage biedt ruimte voor het parkeren van een auto. Aan de voorzijde is de garage toegankelijk via een stalen kanteldeur en separaat een loopdeur aan de voorzijde en aan de achterzijde naar de achtertuin. De halfsteens garage is voorzien van een betonvloer, plafond afgewerkt met asbest verdacht plaatmateriaal en voorzien van elektra en water.





### **1e VERDIEPING**

Via de spiltrap is de verdieping bereikbaar met aldaar de centrale overloop met dakkapel die toegang biedt tot de 3 slaapkamers, de badkamer en de technische ruimte met de opstelplaats voor de heteluchtverwarming. In het jaar 20 is de woning voorzien van een elektrische boiler (Ferrolli). De badkamer is ingericht met een 2e toilet, douchecabine, ligbad en een wastafel.

### **VLIERING**

Met een schuiftrap is de vliering bereikbaar.

### **TUIN & GARAGE**

De tuin is rondom de woning gelegen en fraai ingericht met een diversiteit aan prachtige planten, struiken, bomen, hagen en heesters. Met het ontwerp van de tuin zijn er allerlei verschillende beschutte zitgelegenheden gecreëerd. In de achtertuin is een grote vijver. Om de vijver heen ligt een royaal vlonder terras dat grenst aan de woning en een prachtige zitgelegenheid heeft. Rekeninghoudende met dat de planken grotendeels vervangen dienen te worden. Vanuit de woonkamer is er prachtig zicht op deze vijver en de privacybiedende achtertuin. Achter in de tuin is een royale overkapping met een houtkachel.

### **ALGEMEEN**

- Bouwjaar 1969
- Nieuw energielabel D
- Perceeloppervlak 625m<sup>2</sup>
- Vrijstaande woning met garage
- Privacybiedende en zonnige tuin rondom
- Woning behoeft een algehele modernisering én biedt potentie
- Clausule 'As is Where is' wordt opgenomen in de koopovereenkomst

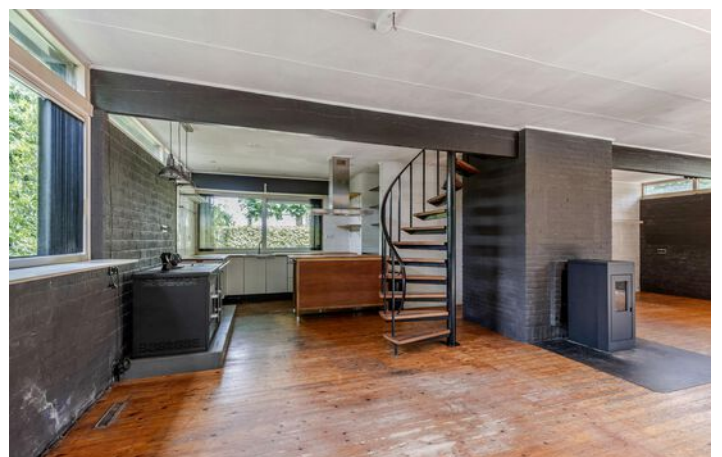
Alleen een bezichtiging geeft u de juiste indruk!

Bezichtigingen uitsluitend via de makelaar.





















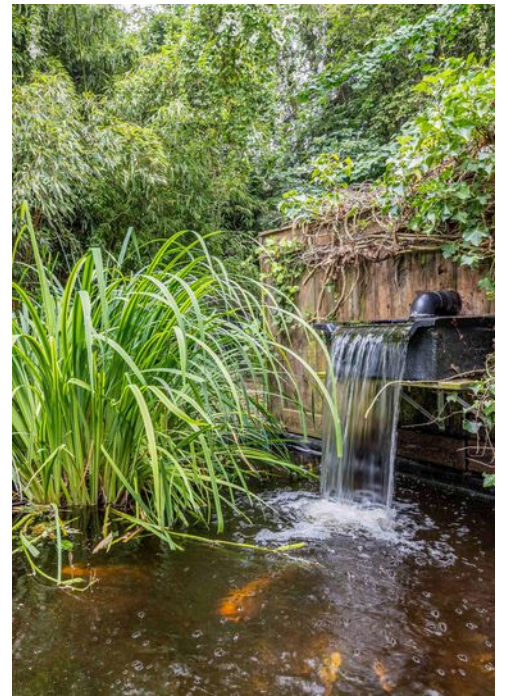






















# Plattegrond

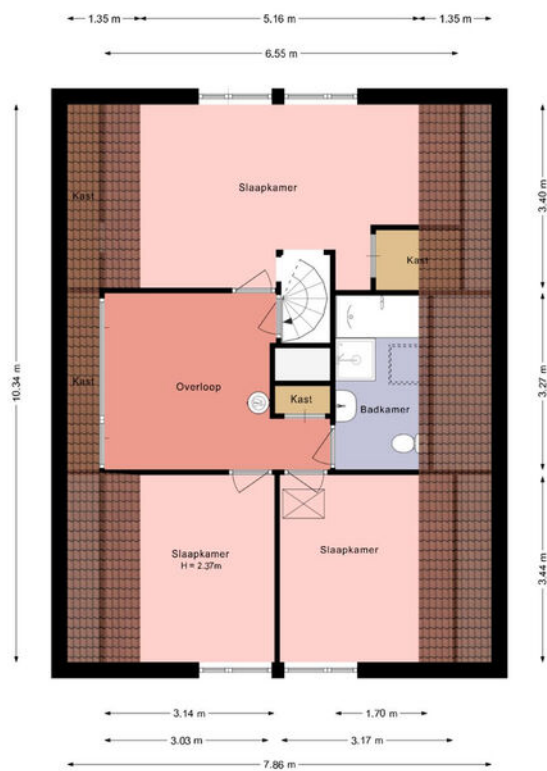


Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond

## Eerste verdieping



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



# Lijst van zaken

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning – Interieur</b>                |               |          |              |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren       | X             |          |              |
| Allesbrander                             | 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        |              |
| - lamellen                               | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - parketvloer                            | X             |          |              |
| - houten vloer(delen)                    | X             |          |              |
| <b>Woning – Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - oven                                   | X             |          |              |
| <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/scherf)                 | X             |          |              |
| - wastafel                               | X             |          |              |



# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - planchet                                                         | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| <b>Woning – Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Schotel/antenne                                                    | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - boiler                                                           | X             |          |              |
| - geiser                                                           | X             |          |              |
| <b>Tuin – Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
| <b>Tuin – Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                  | X             |          |              |
| <b>Tuin – Bebouwing</b>                                            |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                             | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                | X             |          |              |



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



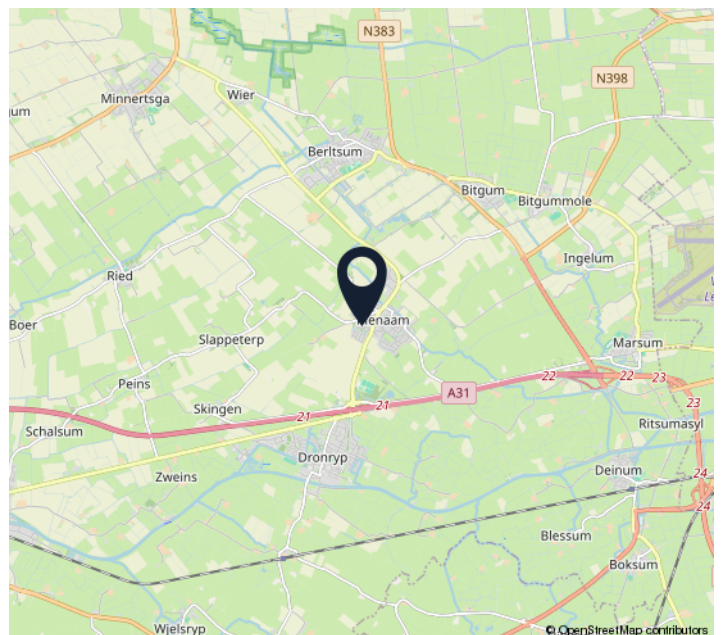
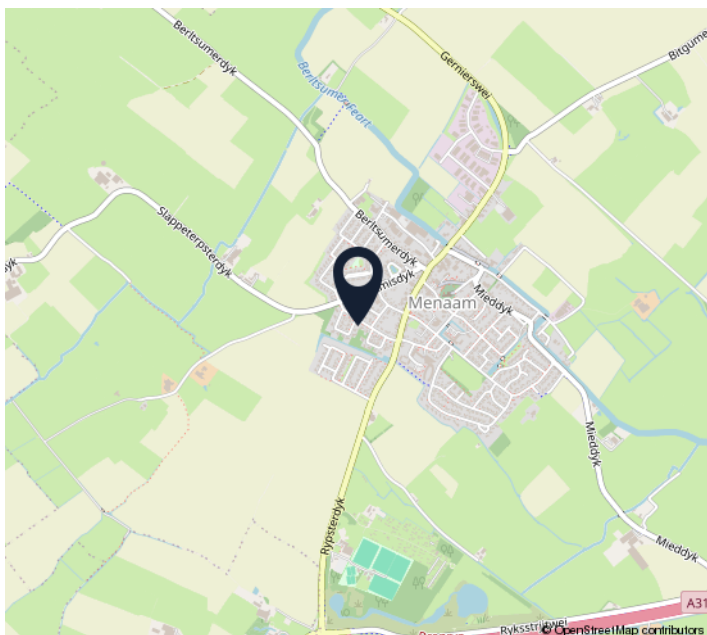
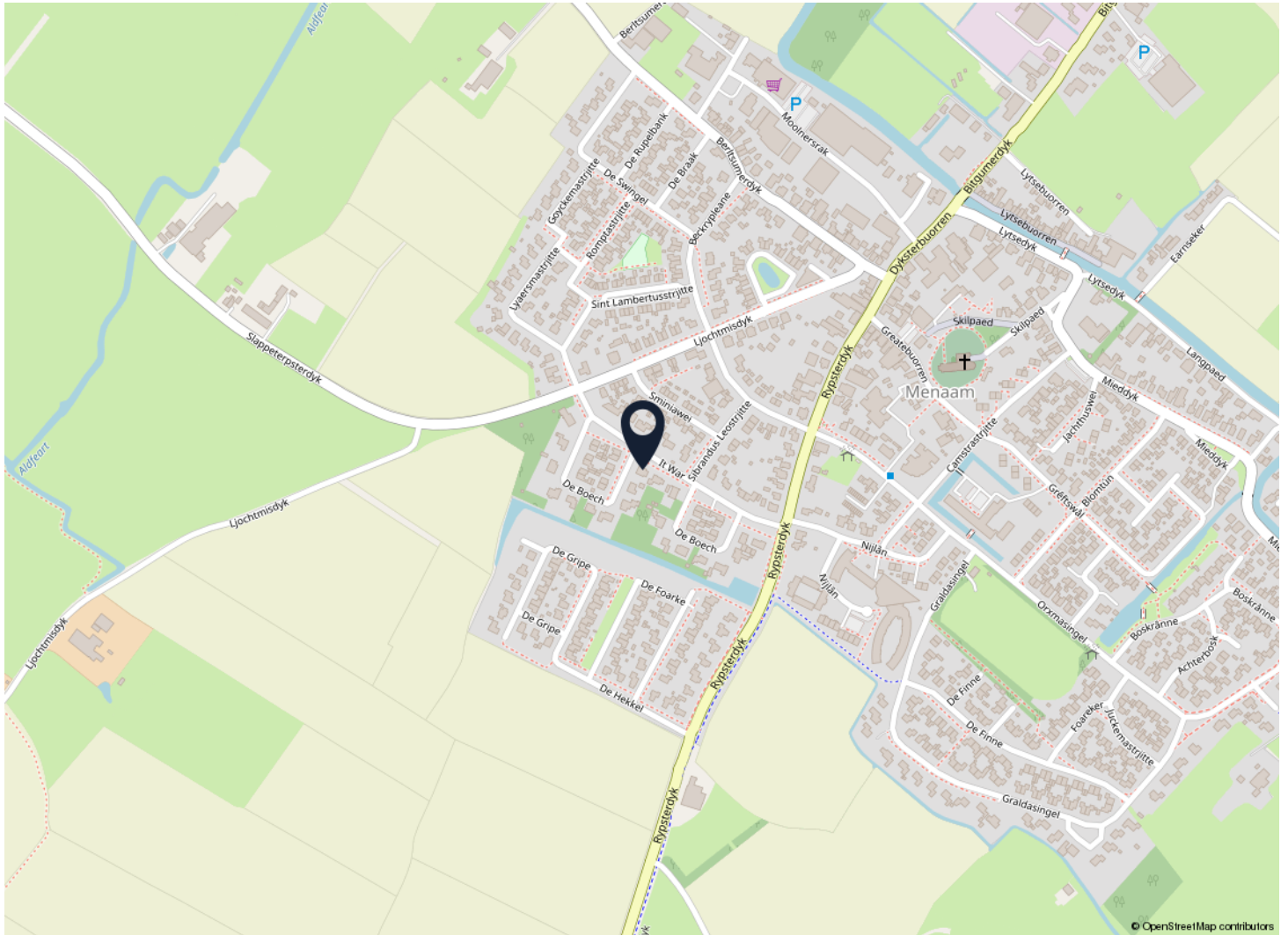
|       |                                  |                             |                                                                                       |
|-------|----------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500               |  |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Beetgum |                                                                                       |
|       | Huisnummer                       | Sectie C                    |                                                                                       |
|       | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 3040                |                                                                                       |
|       | Voorlopige kadastrale grens      |                             |                                                                                       |
|       | Administratieve kadastrale grens |                             |                                                                                       |
|       | Bebouwing                        |                             |                                                                                       |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 april 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 Menaam

Menaldum is een terpdorp gelegen ten westen van Leeuwarden, ten oosten van Franeker en ten noorden van Dronrijp. De friese benaming is Menaam.

Het dorp telt ca. 2.640 inwoners, waaronder ook veel forensen, en is door de jaren heen sterk gegroeid aan de noordwest- en zuidzijde. Menaam was de hoofdplaats van de voormalige gemeente Menameradeel, sinds 2019 behoort het tot de gemeente Waadhoeke.

Het dorp biedt vele voorzieningen te weten een basisscholen, een supermarkt, een huisartsenpraktijk, kapper, sportvoorzieningen, ect. Daarnaast is er een actief verenigingsleven.

Gunstig is de ligging nabij de snelweg A31. Met het openbaar vervoer is Menaam ook goed bereikbaar.

Mooi Wonen in Menaam!





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

