

Woonboerderij met potentie



TERSOAL | Buorren 27

vraagprijs € 485.000 k.k.



VAN LELYVELD
MAKELAARDIJ

info@vanlelyveldmakelaardij.nl
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:	1862
Soort:	woonboerderij
Inhoud:	1.527m ²
Woonoppervlakte:	285 m ²
Perceeloppervlakte:	1040 m ²
Overige inpandige ruimte:	144 m ²
Externe bergruimte:	20 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, houtkachel
Isolatie:	gedeeltelijk dubbel glas en muurisolatie

Omschrijving

WOONBOERDERIJ van mooi formaat – ROYAAL PERCEEL – in de DORPSKERN – VRIJE ZICHTLIJNEN – POTENTIE

Aan de doorgaande weg van Tersoal, staat deze woonboerderij van mooi formaat. De woonboerderij staat gunstig gepositioneerd op een passend perceel van 1.040m² groot. Aan de achterzijde is een zonnige en privacybiedende achtertuin. Naast de boerderij is een brede oprit die parkeerruimte biedt voor meerdere auto's, een camper en/of een boot. Vanaf de oprit is de inpandige schuur in de boerderij toegankelijk via de hoge openslaande schuurdeuren. Een fantastische ruimte voor het stallen van de camper, het uitoefenen van een hobby, een atelier of een aan huis gebonden beroep. Door de jaren heen is het geheel verbouwd, behoudens de woonkamer zijn de overige ruimten nog naar eigen inzichten verder af te werken. Intern biedt de woonboerderij voldoende mogelijkheden om de woonruimten naar eigen inzichten opnieuw in te richten.

INDELING

BEGANE GROND

Aan de zijkant van de woning is de entree met aansluitend de royale hal. De hal is ingericht met de meterkast, garderoberuimte, de open trapopgang met vide en biedt toegang tot de volgende woonruimten; de woonkamer, woonkeuken, bijkeuken, tussenhal en de inpandige schuur/de deel. De woonkamer is aan de voorzijde gesitueerd en is geheel afgewerkt. Aangenaam wordt deze kamer verwarmd, naast de radiatoren, met een houtkachel. Langs de vele raampartijen valt er veel daglicht binnen en geniet u van het vrije zicht aan de voorzijde richting de landerijen. Aan de achterzijde is de tuingerichte woonkeuken gesitueerd, die is verrijkt met openslaande tuindeuren. De woonkeuken biedt ruimte voor een grote gezellige keukentafel. De keuken is eenvoudig en ingericht met een vaatwasmachine, koelkast, kookplaat en de wasemkap. De keukenvloer is uitgevoerd in beton en bedekt met plavuizen. Grenzend aan de keuken is de riante bijkeuken die is ingericht met een vaste bergkast, de opstelplaats voor het witgoed en de CV ketel, een uitstortgootsteen en het toilet.





De bijkeuken is eveneens vanuit de gang bereikbaar en biedt toegang tot de achtertuin. De betonnen vloer is bedekt met plavuizen gelijk aan die in de woonkeuken. Vanuit de gang is er toegang tot de tussenhal en de deel. Deze ruimte is eveneens bereikbaar vanuit de schuur. De deel is een hoge ruimte waar het bindwerk in het zicht is gelaten en van buitenaf bereikbaar is via de hoge schuurdeuren. Deze ruimte is voorzien van elektra en water. Deels is de vloer voorzien van beton en deels van betontegels, de stalen raamkozijnen zijn voorzien van enkel glas. Via de open trap is verdieping bereikbaar. Vanuit de deel is er toegang tot de aangrenzende hobbyruimte/schuur. Deze ruimte is geheel voorzien van een betonnen vloer, elektra met krachtstroom en water. Het plafond is hier lager en afgewerkt met gipsplaten. Van hieruit zijn de achtertuin en de tussenhal bereikbaar. Deze ruimte leent zich geweldig voor bijvoorbeeld een atelier, salon, hobby-/klusruimte, etc.

1e VERDIEPING

Via de open trapopgang in de hal, is de eerste verdieping bereikbaar met centraal de overloop. De overloop biedt toegang tot de 3 aangrenzende slaapkamers en het separaat toilet en de badkamer in aanbouw. De slaapkamers zijn van mooi formaat, hier is het bindwerk in het zicht gelaten. Tevens is vanaf de overloop toegang naar de riante 4e slaapkamer, voorzien van een dakkapel en is ingericht met een douchecabine en een wastafelmeubel, die boven de hobbyruimte/-schuur is gesitueerd en eveneens via de deel bereikbaar is.

2e VERDIEPING

Met een vaste trap is de 2e verdieping bereikbaar die is ingericht als een mancave met een bar en bergruimte.

TUIN en VRIJSTAANDE SCHUUR

Rondom de woonboerderij is de tuin belegen. Aan de voorzijde staat langs de erfafscheiding een mooie haagbeuk die privacy en beschutting biedt. De zijtuin rechts van de boerderij is ingericht met het pad naar de voordeur, gazon, hagen en borders gevuld met heesters en bomen. Daarlangs is tevens de zonnige en privacybiedende achtertuin bereikbaar via een poort in haagbeuk. Links van de riante oprit met aan de zijkant een tuin welke is ingericht met gazon en diverse (fruit)bomen. De oprit is uitgevoerd in beton en biedt ruimte voor het parkeren van meerdere auto's, campers, caravans, boten, etc. De hoge houten schuurdeuren bieden toegang tot de deel, ideaal wanneer u de camper/boot/trekker binnen wenst te stallen. Vrijstaand is de houten schuur met een gemetseld trasraam. Het dak is bedekt met dakpannen en de vloer met betontegels. Grenzend aan de schuur is een veranda welke is begroeid met een druivenstruik. Plukt u hier nog deze zomer de vruchten van?



ALGEMEEN

- Oorspronkelijke bouwjaar 1862
- Woonboerderij van mooi formaat
- Riant en passend perceel, 1.040m²
- Inpandige grote schuur-/hobbyruimte
- Vrijstaande houten schuur met veranda
- Behoeft een algehele moderniseringslag
- Zonnige en privacybiedende tuin rondom gelegen
- Buitenom goed onderhouden, behoeft op onderdelen aandacht
- Mooie woonstand, op 10 min. rijden van Sneek & het Sneekermeer
- Perceel is belast met zakelijk recht Belemmeringsrecht privaatrecht
- Achter 'op het perceel' staat een transformatorhuis van de Provincie
- De clausules 'Niet bewoning' en de 'As is Where is' zijn van toepassing

Kortom, een woonboerderij met potentie voor het inbrengen van uw eigen woonwensen op een gewaardeerde woonstand.

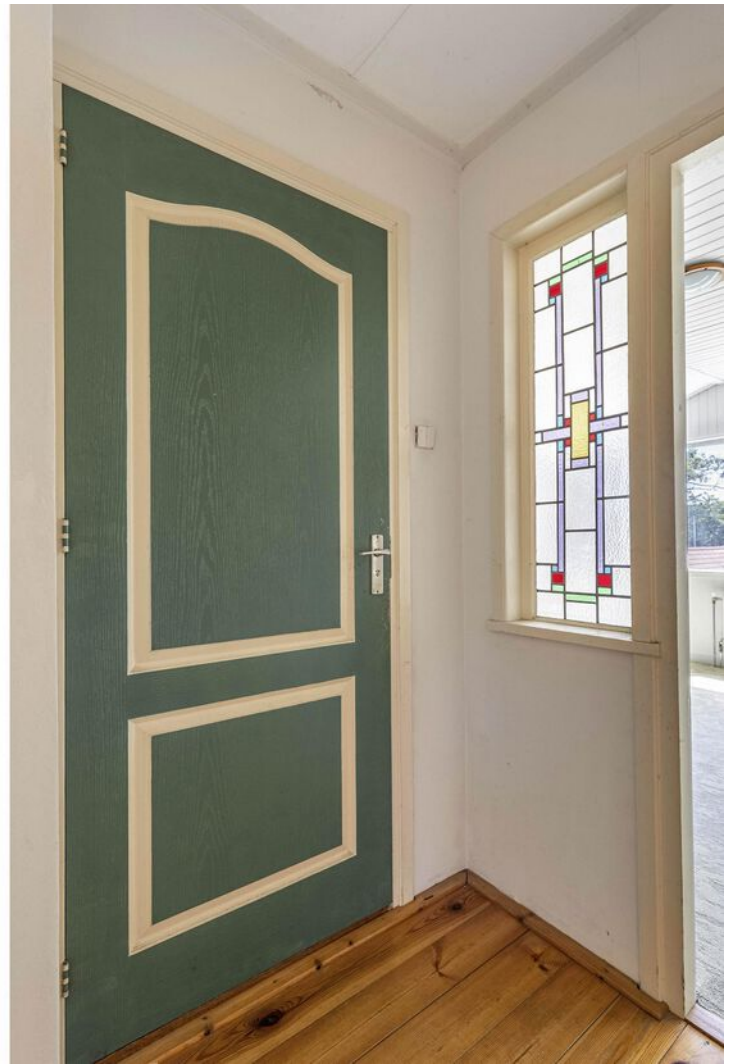






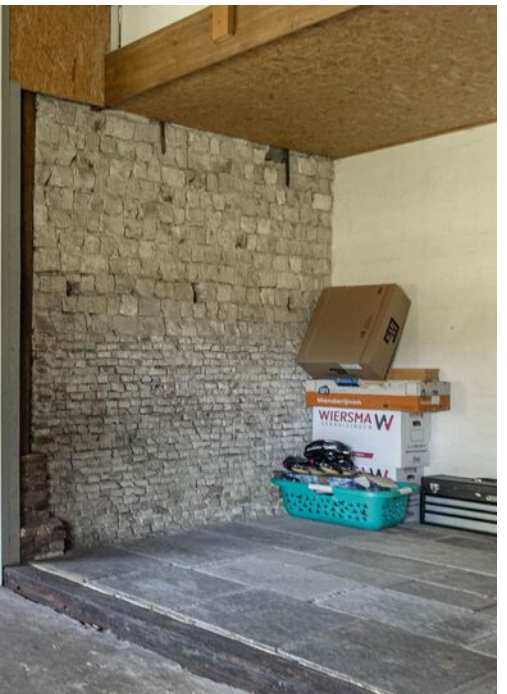














Plattegrond



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

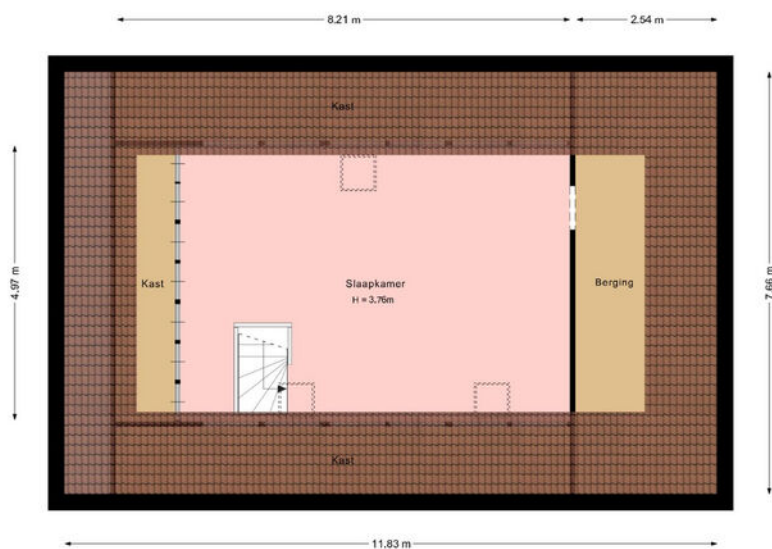
Plattegrond



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

Plattegrond

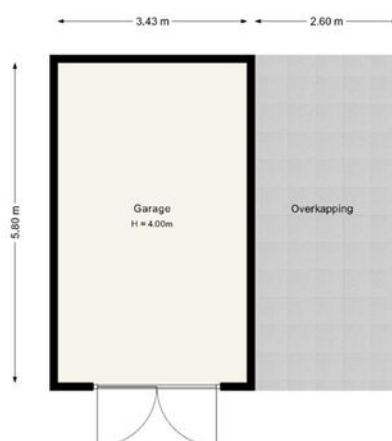
Zolder



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

Plattegrond

Garage



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
Woning – Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Led lampen keuken		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning – Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
Woning – Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilettrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning – Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin – Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin – Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin – Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin – Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

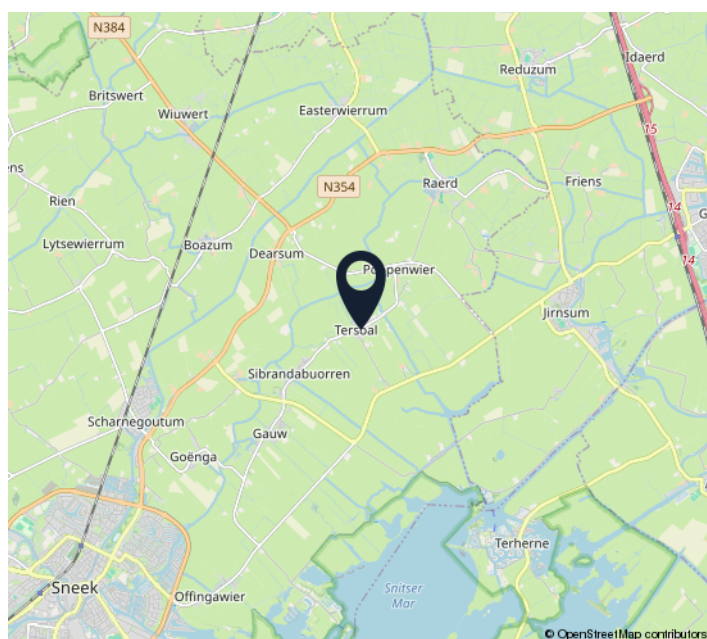
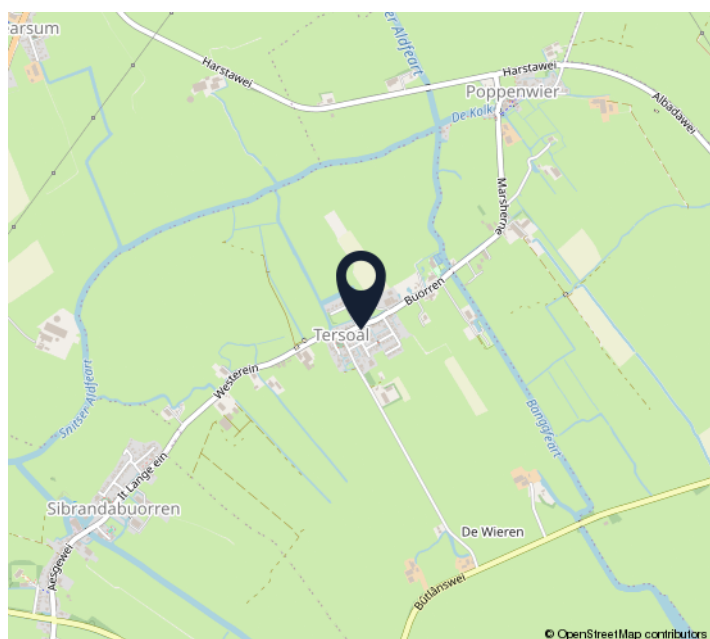
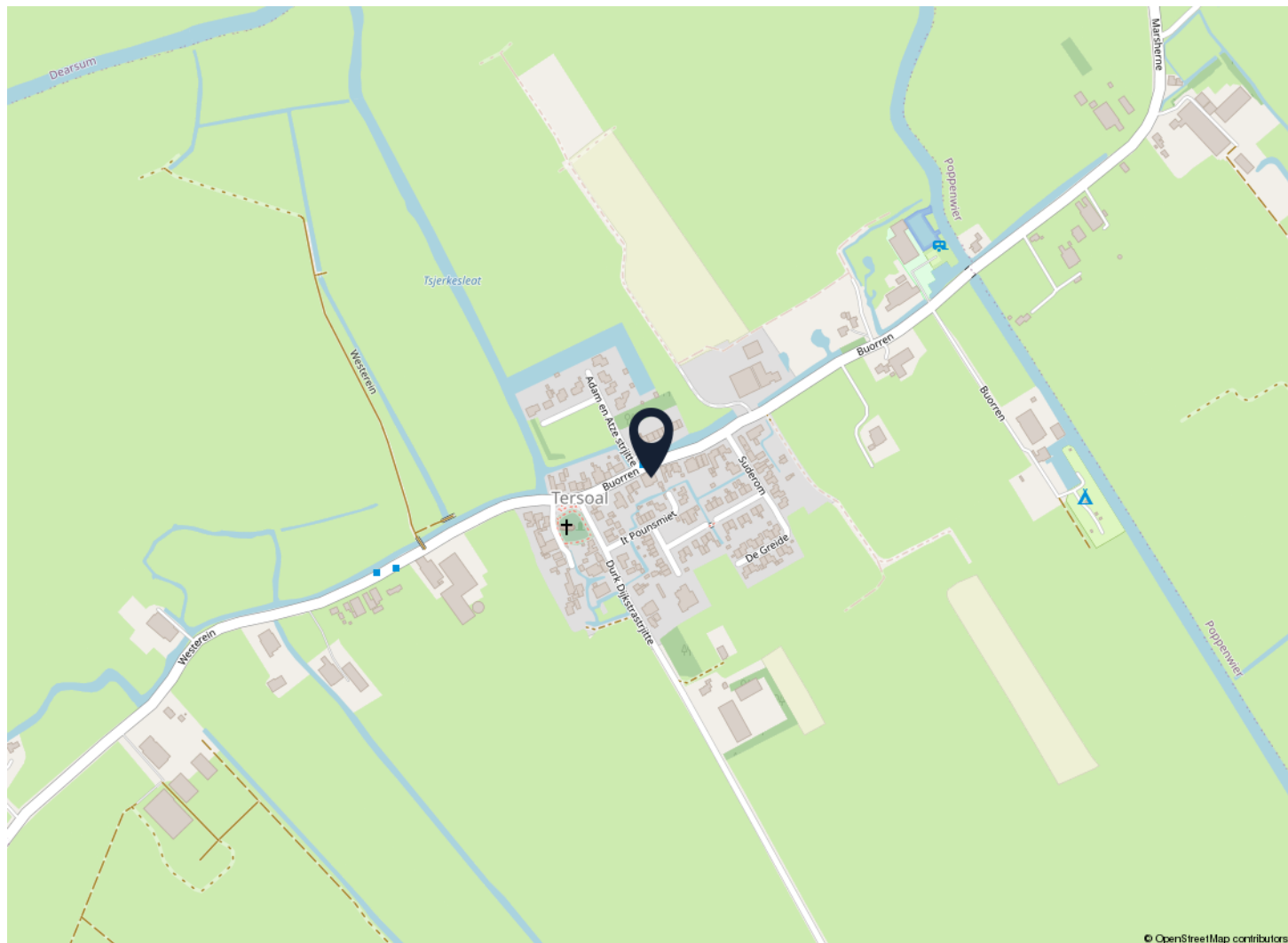


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Rauwerd
	Huisnummer	Sectie	H
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	900
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. 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 22 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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.

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

