

GEZINSWONING IN-STAP-KLAAR



OOSTERBIERUM | Haerdawei 8

vraagprijs € 513.000



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:	1939
Soort:	eengezinswoning
Inhoud:	566 m³
Woonoppervlakte:	147 m²
Perceeloppervlakte:	437 m²
Overige inpandige ruimte:	6 m²
Verwarming:	vloerverwarming gedeeltelijk, elektrische verwarming, warmtepomp
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Energie label:	A, geldig tot 4 juni 2036

Omschrijving

JAREN '30 WONING – KARAKTER – VERRASSEND – GEHEEL GERENOVEERD & VERDUURZAAMD – GASLOOS – ZONNIGE TUIN

Aan de doorgaande weg van Oosterbierum, tegenover de Sint-Joris kerk, staat deze verrassende gezinswoning op een royaal perceel. De woning is in de afgelopen maanden, met oog voor detail, volledig onderhanden genomen en verduurzaamd. Hedendaags wooncomfort is ingebracht, waarbij de sfeer van de jaren '30 is behouden gebleven. De indeling van deze jaren '30 woning is werkelijk verrassend en ruim. De woning is geheel opnieuw ingericht, waarbij er gezellige woonruimten zijn ontstaan en op de verdieping tellen we maar liefst 4 slaapkamers, moderne badkamer en een separaat toilet. Alle woonruimten zijn voorzien van mooie raampartijen waarlangs het daglicht mooi binnenvalt. De overige binnendeuren zijn uitgevoerd in nieuwe paneeldeuren. Aan de achterzijde is een verrassend diepe, zonnige en privacy biedende tuin met een achterom langs de woning. Naast de woning is een royale zijtuin gelegen die ondermeer parkeerruimte biedt voor meerdere auto's.

Deze sfeervolle gezinswoning heeft een hoogwaardige afwerking en is IN-STAP-KLAAR.

INDELING

BEGANE GROND

Aan de zijkant van de woning is de entree met een nieuwe voordeurpartij en aansluitend is de hal. De hal voelt ruimtelijk door de mooie videpartij en het daglicht dat via het dakvenster binnenvalt. De hal is ingericht met de meterkast, garderoberuimte, het moderne toilet compleet met fonteintje en de open trapopgang. Vanuit de hal is de living toegankelijk via de bruinkleurige taatsdeur, welke is ontwerpen met veel glas. De living is ingericht met een gezellige woonkamer aan de voorzijde, centraal de keuken met een kook- en spoeliland en aan de achterzijde de tuingerichte woonruimte die plaats biedt voor een riante keukentafel. Tegenover de keuken is een extra kamer die afsluitbaar is met schuifdeuren uitgevoerd in dezelfde bronskleurige industriële deuren.





Een geweldige woonruimte welke te gebruiken is als kantoor-/werkkamer, speelkamer voor de kleintjes, een rustige leesruimte of tv-kamer. De ruime woonkamer aan de voorzijde geniet van prachtige nieuwe raampartijen met vrije zichtlijnen op de brede doorgaande straat en tegenovergelegen de Sint-Joris kerk. De keuken is centraal in de woning opgesteld en verbindt alle woonruimten met elkaar. Deze stijlvolle keuken is luxueus ingericht met een keukenblok langs de wand en een royaal eiland. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur te weten; een koel-/vrieskast, vaatwasmachine, combimagnetron, oven, een inductiekookplaat met een ingebouwd afzuigsysteem en een wijnkoelkast. De kleurencombinatie geeft het geheel grandeur, een feestje om in de keuken te staan. De woonvertrekken op de begane grond zijn afgewerkt met een neutrale pvc-vloer en de wanden en plafonds zijn voorzien van strak stucwerk. Vanuit de tuingerichte eethoek, alsook van vanuit de achtertuin, is de bijkeuken toegankelijk. De bijkeuken is ingerichte met de opstelplaats voor het witgoed, de warmtepomp en de verdeler van de vloerverwarming. De warmtepomp kan ook koelen via de vloerverwarming beneden. Tevens is er een inloop-/voorraadkast.

1e VERDIEPING

Centraal is de ruime overloop met videopartij, die het geheel een ruimtelijke en luxe woonbeleving geven. De riante overloop, opgedeeld in twee ruimten, biedt toegang tot de 4 aangrenzende slaapkamers, het toilet en de luxe badkamer. Aan de voorzijde zijn twee slaapkamers gecreëerd welke bijna identiek aan elkaar zijn. Tegenover de trapopgang is een mooie slaapkamer en de riante ouderslaapkamers is aan de achterzijde gesitueerd. In de ouderslaapkamer is ervoor gekozen om het plafond tot aan de nok toe op te laten, de versterkt de ruimtelijke beleving. Vanuit de slaapkamer aan de achterzijde is er prachtig vrij zicht richting de zeedijk. De slaapkamers zijn nu niet verwarmd, maar zijn allen voorzien van een stopcontact speciaal voor een elektrische kachel. De stijlvolle badkamer is luxe ingericht met een riante inloop douche. Boven de douche is het dakvenster waarlangs het daglicht prachtig binnenvalt en daarlangs ook natuurlijk geventileerd kan worden, naast de mechanische ventilatie. Aan de andere kant van de douchewand hangt het wastafelmeubel met twee mooie waskommen en daarboven de spiegels. Heerlijk kunt u ontspannen in het ligbad. Het sanitair is afgewerkt met luxe koperkleurige kranen. Aangenaam wordt de badkamer verwarmd met vloerverwarming. De geïsoleerde houten verdiepingsvloer is bedekt met een neutrale laminaatvloer. De plafonds zijn afgewerkt met strak stucwerk.

VLIERING

Met een vlizotrap is de enorme vliering toegankelijk. Op deze verdieping is er stahoogte, tevens is het mogelijk om de omvormer op deze verdieping aan te sluiten. De voorbereidingen zijn hiervoor al getroffen.



BOUWKUNDIG

De begane grond is voorzien van een geïsoleerde betonvloer, gevels zijn voorzien van voorzetwanden met isolatie. Het dak is van binnenuit voorzien van isolatie en strak afgewerkt. De woning is voorzien van een nieuwe en uitgebreide meterkastinrichting en alle elektra is opnieuw aangelegd. In alle vertrekken zijn voldoende stopcontacten en op de verdieping zijn alle slaapkamers voorzien van een mogelijkheid voor bedraad internet. Met de aanleg van de elektra is er op de verdieping rekening gehouden voor een mogelijkheid om de vertrekken te voorzien van elektrische verwarming. Aangenaam wordt de begane grond en de badkamer verwarmd middels vloerverwarming. De warmte-pomp, opgesteld in de bijkeuken, kan, via de vloerverwarming op de begane grond, ook koelen. Wenst u zonnepanelen, ook hier is rekening mee gehouden. Op de zolderverdieping zijn de voorbereidingen getroffen voor een toekomstige aansluiting van een omvormer t.b.v. zonnepanelen. Het dak is bedekt met mooie zwart verglaasde dakpannen. De woning is voorzien van nieuwe houten kozijnen voorzien van nieuw triple isolatieglas. De originele verhoudingen van de kozijnen zijn behouden, waardoor de kenmerkende stijl van de jaren '30 blijft bestaan. Aan de achterzijde is de keuken verrijkt met open-slaande tuindeuren. Alle tussenwanden en de verdiepingvloeren zijn geïsoleerd en strak afgewerkt met stucwerk. De toegangsdeuren vanuit de hal en naar de extra woonruimte op de begane grond zijn uitgevoerd in staal en voorzien van glas. Centraal staat de nieuwe, moderne en sfeervolle keuken opgesteld, welke is voorzien van diverse en luxe inbouwapparatuur. De begane grond zijn de vloeren afgewerkt met een neutrale pvc-vloer. Op de verdieping zijn de houten vloeren bedekt met een neutrale laminaatvloer. Alle binnendeuren zijn zorgvuldig gekozen en uitgevoerd in paneeldeuren met bijpassend hang- en sluitwerk. De sanitaire ruimten zijn volledig en stijlvol afgewerkt met mooi tegelwerk, modern en compleet sanitair. De trapopgang naar de verdieping is vernieuwd.

TUIN

Aan de zijkant van de woning is een ruime tuin die is ingericht met overwegend gazon, borders en aan de straatzijde is de parkeerruimte voorzien van houtsnippers. Het pad langs de zijgevel is eveneens voorzien van houtsnippers en biedt plaats voor een mooie tuinbank. Via een brede afsluitbare poort, waar een aanhangwagen doorheen past, is de achtertuin bereikbaar. Deze tuin is verrassend diep en omsloten. De vele luchtbeleving versterkt het gevoel van ruimte en privacy. Langs de erfafscheidingen staan houten schuttingen en de deels ook nog de oude stenen muren. Deze combinatie geeft het geheel sfeer en karakter. De tuin is eenvoudig ingericht met gazon en biedt ruimte om deze naar eigen inzichten aan te leggen. Grenzend aan de woning is een bestraat terras, een beschutte plek om de dag te beginnen met een heerlijk kopje koffie in de zon. De achtertuin heeft een fijne zonnestand en is georiënteerd op het noordwesten. Op warme zomerdagen biedt de tuin een fijne plek in de zon, alsook een koele plek in de schaduw. 's Avonds kunt u tot in de late avonden nog gezellig natafelen in de avondzon. De tuin biedt ruimte om de hele dag



ALGEMEEN

- Bouwjaar 1939
- Nieuw energielabel A
- Volledige renovatie 2026
- Geheel geïsoleerd en verduurzaamd
- De woning is geheel opnieuw ingedeeld
- Hoogwaardige afwerking met oog voor detail
- Luxe en stijlvolle keukeninrichting v.v. inbouwapparatuur
- Sfeervolle badkamer en separaat toilet op de verdieping
- 4 Slaapkamers, allen van mooi formaat en strak afgewerkt
- Ruime overloop met veel daglicht en mooie videpartij
- Riante bergzolder met stahoogte en een dakvenster
- Zonnige en omsloten achtertuin met veel privacy

Alleen een bezichtiging geeft u de juiste indruk.

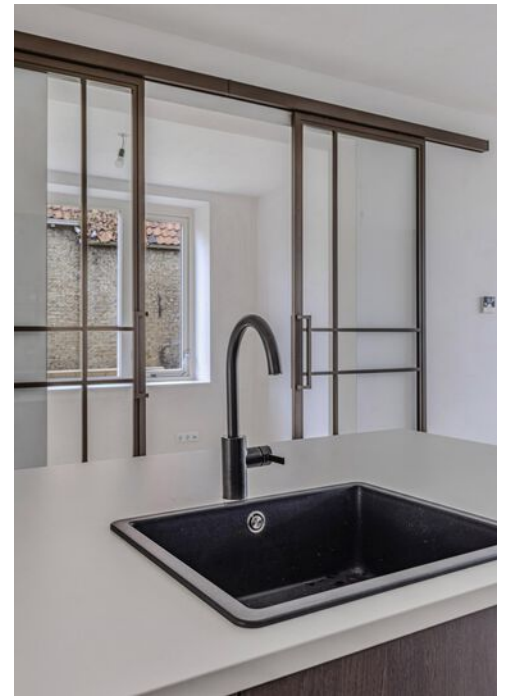
Bezichtigingen uitsluitend via de makelaar.

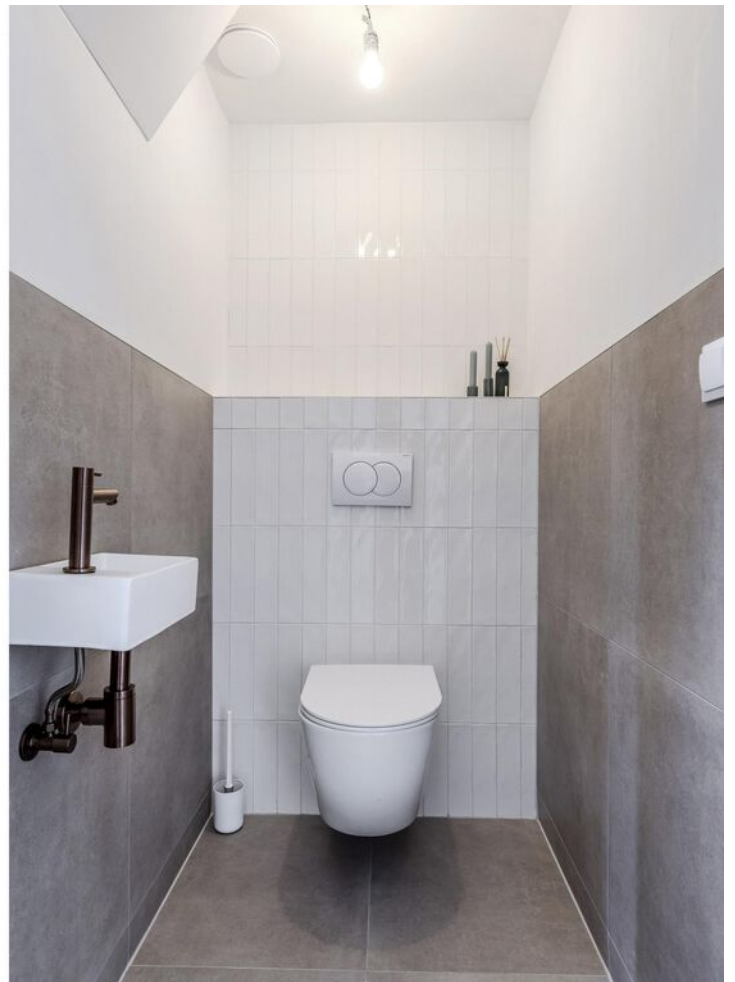
















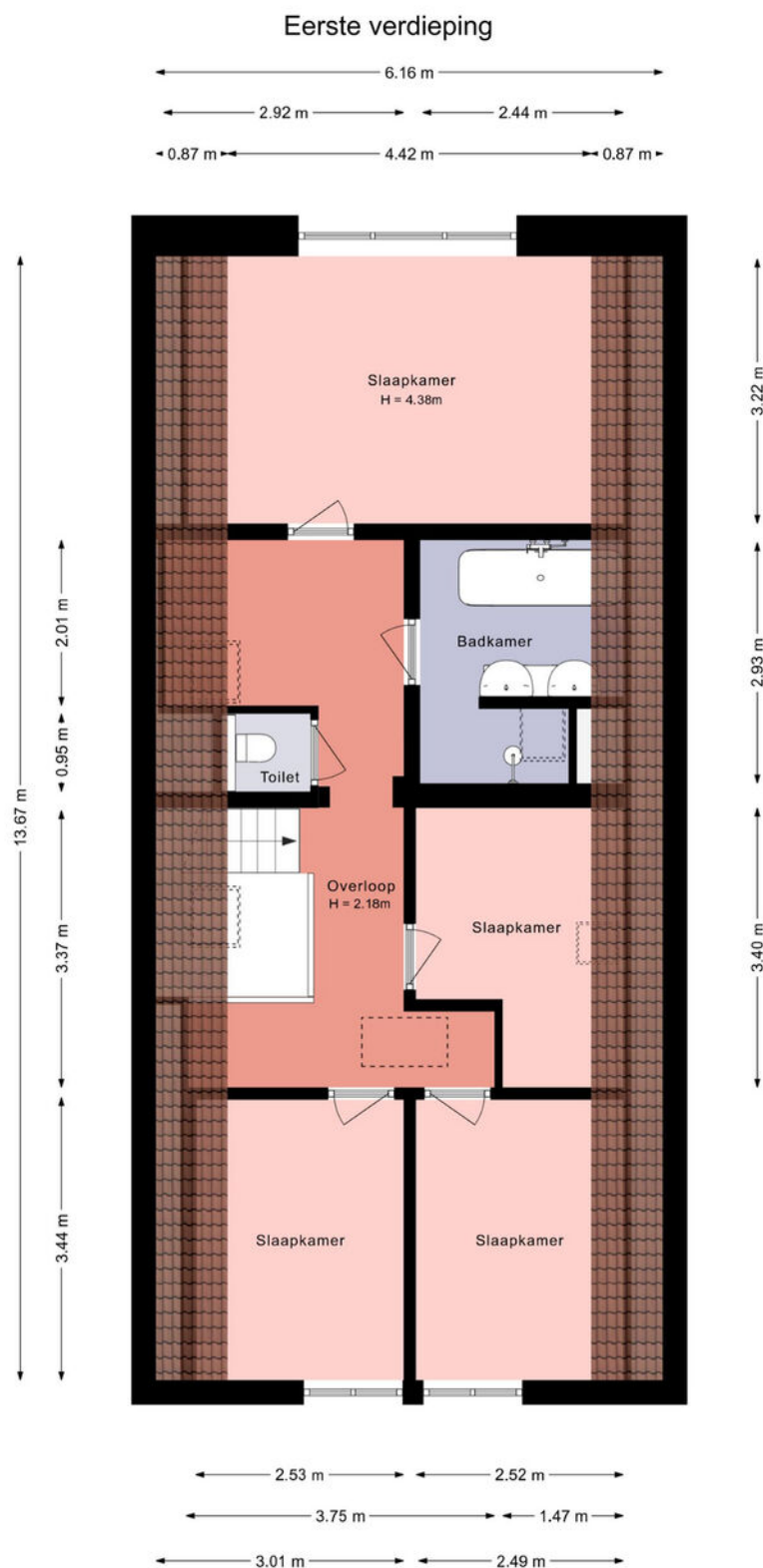


Plattegrond



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

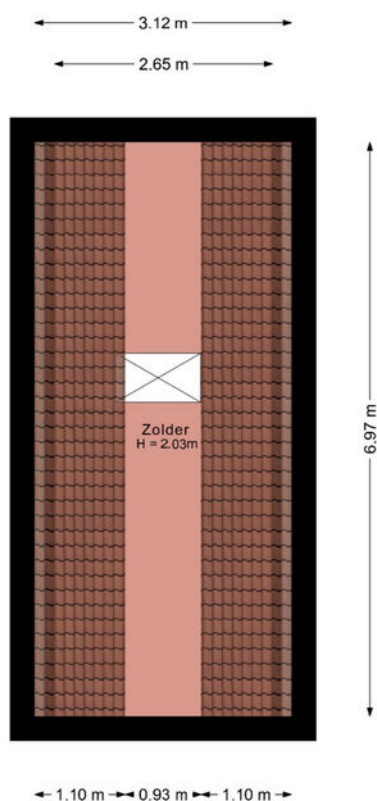
Plattegrond



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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning – Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- Deurmat	X		
Woning – Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- Wijnkoeler	X		
Woning – Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning – Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Tuin – Inrichting			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin – Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



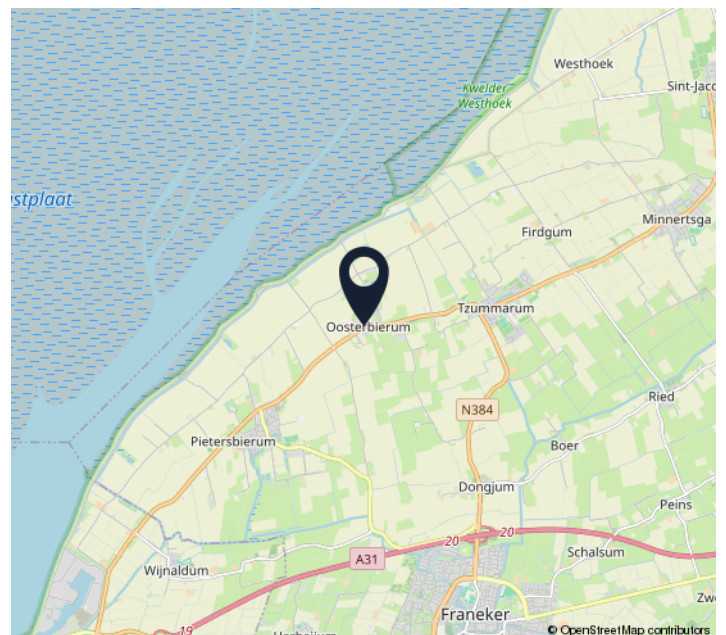
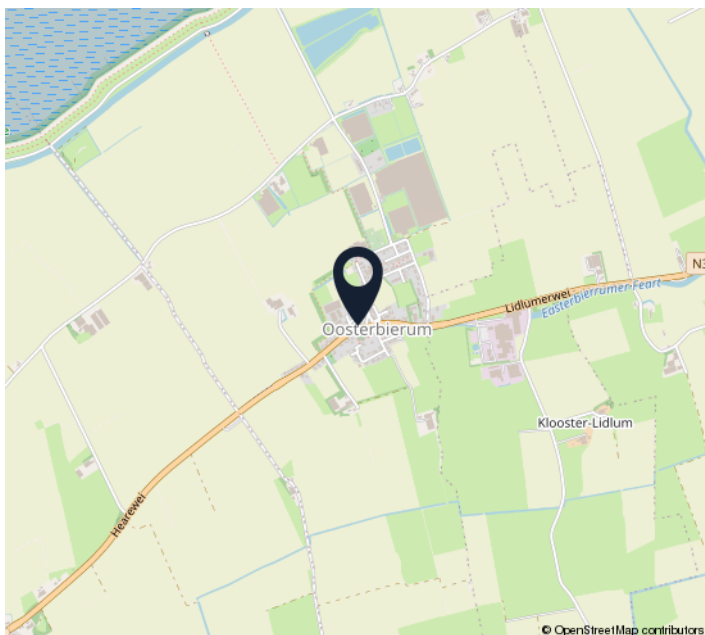
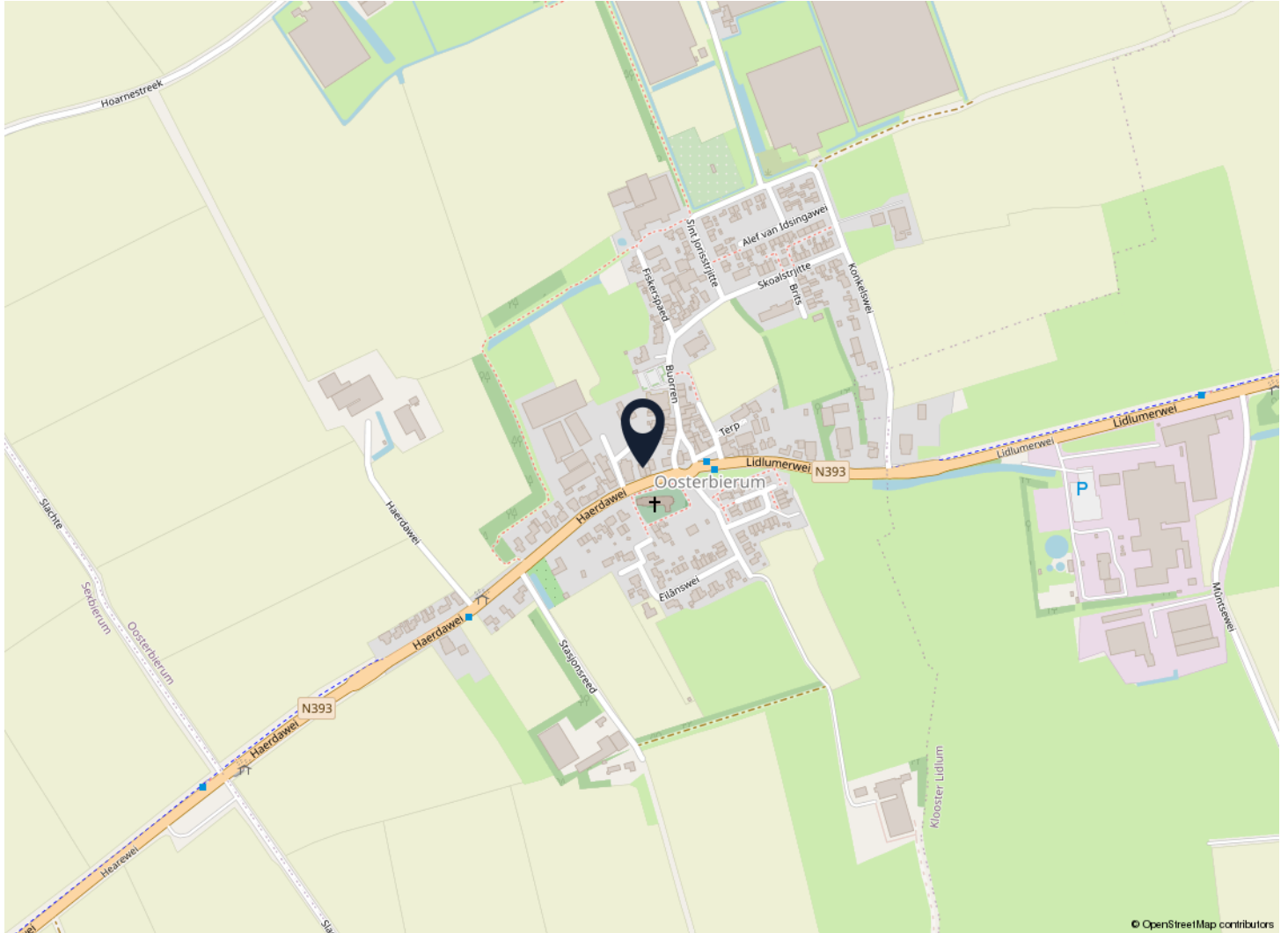
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		
	Huisnummer	Sexbierum		
	Vastgestelde kadastrale grens	G		
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	1679	
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 juni 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



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 bouwqualiteiten 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

