

TE KOOP

Midstrjitte 34

Woudsend



WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	21
Kenmerken	23
Zakenlijst	26
Huis op de kaart	28
Algemene informatie	29
Bijzondere bepalingen	29
Informatie voor kopers	30



Woningbrochure: Midstrjitte 34, Woudsend

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

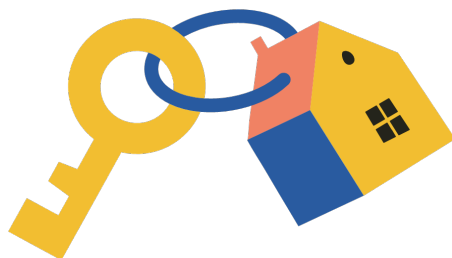


Karakter, ruimte en modern wooncomfort in het hart van Woudsend

Aan de Midstrjitte 34 staat deze karakteristieke vrijstaande woning uit 1846, gelegen in het rijksbeschermd dorpsgezicht van Woudsend. De woning is in 2022 grondig gerenoveerd en gemoderniseerd en biedt met circa 191 m² woonoppervlakte verrassend veel ruimte. Met twee slaapkamers en een badkamer op de begane grond is bovendien levensloopbestendig wonen goed mogelijk.

Hier komen historische charme en modern wooncomfort mooi samen. De woning is goed onderhouden, beschikt over energielabel A en is ook in 2026 nog buitenom geschilderd. De combinatie van karakteristieke elementen, een moderne inrichting, hoogwaardige afwerking en goede verduurzaming maakt dit een bijzonder comfortabele woning.

Ook de ligging is aantrekkelijk: rustig, zonder



Woningbrochure: Midstrjitte 34, Woudsend

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

doorgaand verkeer voor de deur en toch midden in het dorp. Vanuit de woning wandelt u zo door de gezellige dorpskern.

Of u nu een gezin heeft, gelijkvloers wilt kunnen wonen, vanuit huis werkt of op zoek bent naar een woning waar u jarenlang comfortabel kunt wonen: deze woning biedt volop mogelijkheden.

Wonen in Woudsend

Woudsend, of Wâldsein in het Fries, is een karakteristiek en levendig dorp in de gemeente Súdwest-Fryslân. Het dorp ligt tussen het Heegermeer en het Slotermeer en maakt deel uit van de Elfstedenroute. Voor wandelen, fietsen en watersport zijn er volop mogelijkheden.

In het dorp vindt u diverse voorzieningen, waaronder een supermarkt, bakker, winkels, horeca, basisschool, kinderopvang, sportverenigingen en medische voorzieningen. Ook worden er het hele jaar door verschillende activiteiten en evenementen georganiseerd.

Sneek, Balk en Lemmer zijn goed bereikbaar. Via de A6 en A7 zijn bovendien andere delen van Friesland en de rest van Nederland goed te bereiken.

Indeling

Begane grond

Entree met toegang tot de woonkamer en de afzonderlijke keuken. De keuken biedt ruimte voor een eettafel en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, combi-oven, afzuigkap, koelkast, vriezer en Quooker. Aansluitend bevindt zich een ruime inloopkeukenkast met afwasmachine.

De keuken staat via een moderne glazen deur en een groot raam boven het aanrecht in verbinding met de woonkamer. Vanuit de keuken loopt de gang door naar de achterzijde van de woning.

Aan de gang bevinden zich twee slaapkamers en een badkamer met wastafelmeubel, ruime inloopdouche en aansluitingen voor de wasmachine en droger. Aansluitend ligt een multifunctionele achterkamer met de opstelling van de cv-ketel, een toiletruimte en de vaste trap naar de eerste verdieping.

Ook tussen de gang en de achterkamer bevindt zich een moderne glazen deur. Vanuit de achterkamer is de binnenplaats bereikbaar, met een toegangsdeur naar de Waachsteech (steeg).

De gehele begane grond is tijdens de renovatie in 2022, met uitzondering van de buitenmuren en de trap, volledig opnieuw opgebouwd en ingericht.

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over een ruime multifunctionele ruimte, die eerder als woonkamer in gebruik is geweest, drie slaapkamers en een tweede badkamer. Deze badkamer is voorzien van een ligbad, douchecabine, wastafelmeubel en tweede toilet.

Vanaf de overloop is de loggia bereikbaar. Het gehele dak is tijdens de renovatie in 2022 vervangen en voorzien van isolatie. Dankzij de vele ramen is er op deze verdieping volop natuurlijke lichtinval.

Via een vlizotrap is de royale bergvliering bereikbaar. Met een lengte van ruim twaalf meter biedt deze veel bergruimte voor bijvoorbeeld koffers, seizoensspullen en andere zaken die u niet dagelijks nodig heeft.

Buitenleven

Achter de woning bevindt zich een knusse binnenplaats, met ruimte voor een zitje en een sfeervolle inrichting met groen en planten. De naastgelegen bewoners gebruiken de binnenplaats als voet- en kruipad.

Ook aan de voorzijde zijn er mogelijkheden om het wonen nog aangenamer te maken. De gemeente biedt

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

de mogelijkheid om voor de woning een gezellige geveltuin te creëren: tegels eruit, planten erin.

Een bijzondere buitenplek is de op het zuiden gerichte loggia op de eerste verdieping. Hier kunt u heerlijk ontspannen, van de zon genieten of gezellig borrelen.

Gebruiksmogelijkheden

Het bestemmingsplan van de Midstrjitte kent voornamelijk de bestemming 'gemengd'. Naast wonen zijn, afhankelijk van de geldende voorwaarden en eventuele benodigde vergunningen, mogelijkheden voor onder meer detailhandel, dienstverlening, kantoor, cultuur en ontspanning, maatschappelijk gebruik, mantelzorg en bed & breakfast.

Dit maakt de woning interessant voor verschillende woon- en gebruikssituaties.

Bijzonderheden

- Karakteristieke vrijstaande woning uit 1846
- Gelegen in het rijksbeschermd dorpsgezicht
- Woonoppervlakte 191 m² (NEN2580 meetrapport ter inzage beschikbaar)
- Perceeloppervlakte 152 m²
- In 2022 grondig gerenoveerd en gemoderniseerd
- Goed onderhouden
- Buitenom geschilderd in 2026
- Dak in 2022 vervangen en geïsoleerd
- Energielabel A
- HR-combiketel uit 2022
- Mechanische ventilatie uit 2022
- Glasvezelaansluiting
- Twee slaapkamers en badkamer op de begane grond
- Drie slaapkamers en tweede badkamer op de eerste verdieping
- Royale bergvliding van ruim twaalf meter lang
- Sfeervolle binnenplaats
- Zuidgerichte loggia
- Gratis parkeergelegenheid in het dorp

Een karakteristieke woning met verrassend veel ruimte, modern wooncomfort en volop mogelijkheden,

midden in het sfeervolle Woudsend. Bent u op zoek naar een woning met karakter en comfort? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging en laat u verrassen door de ruimte, indeling en mogelijkheden van deze bijzondere woning.

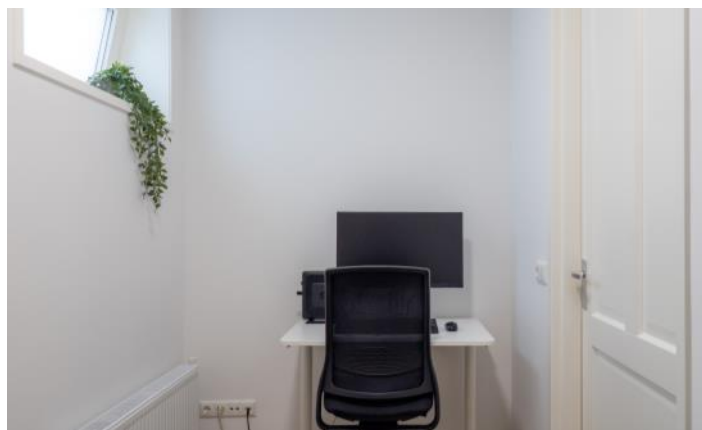
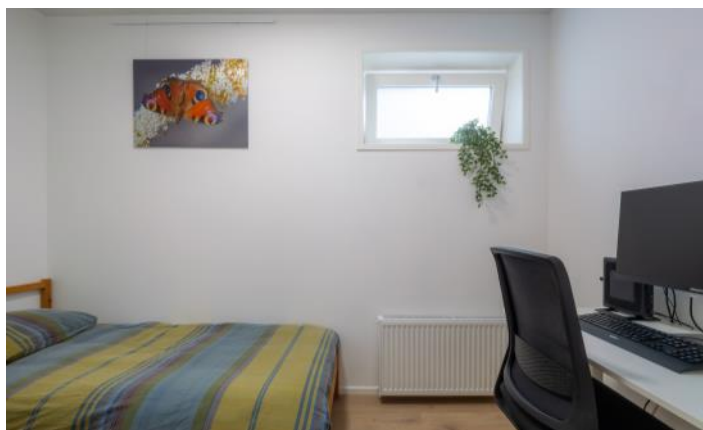




















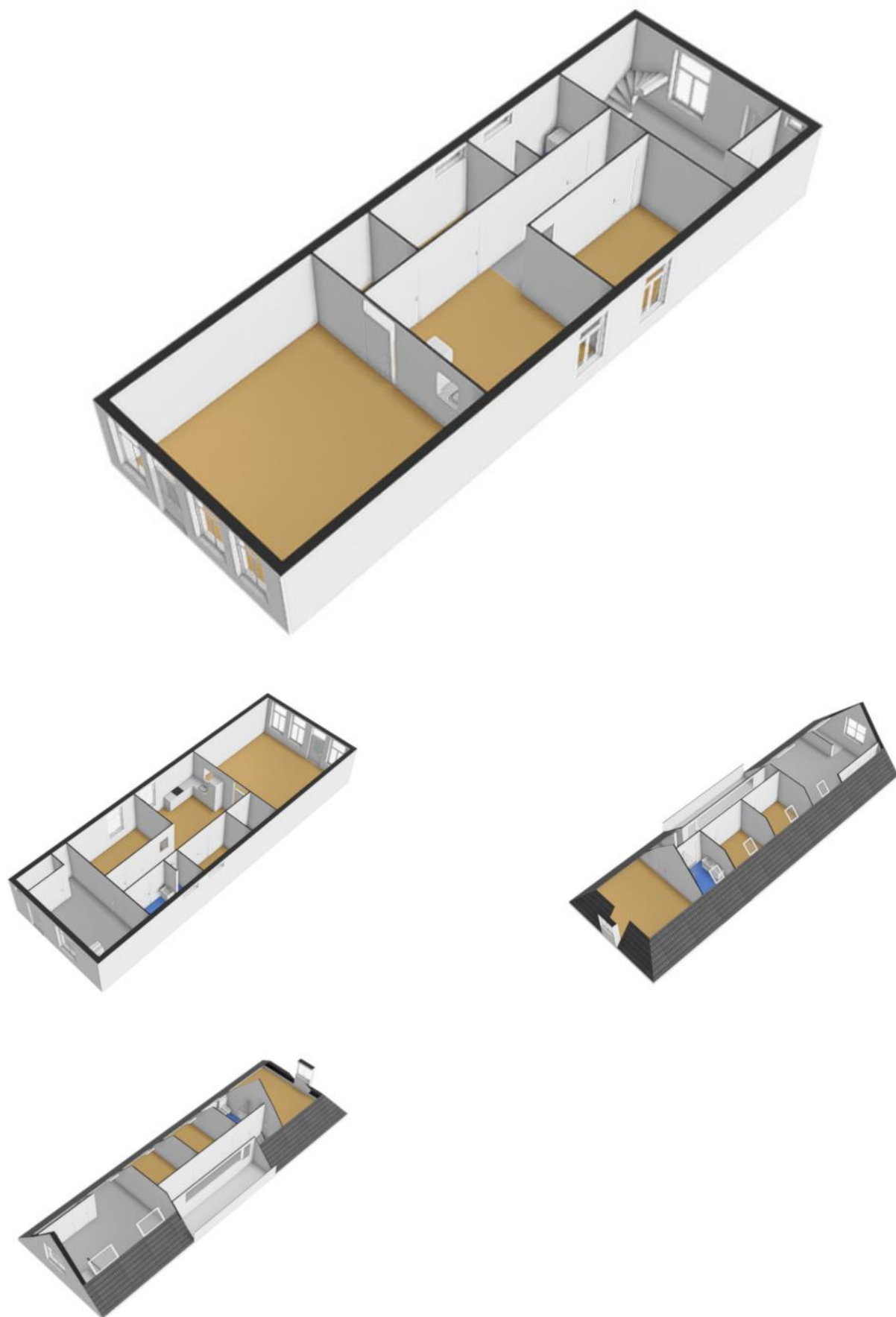








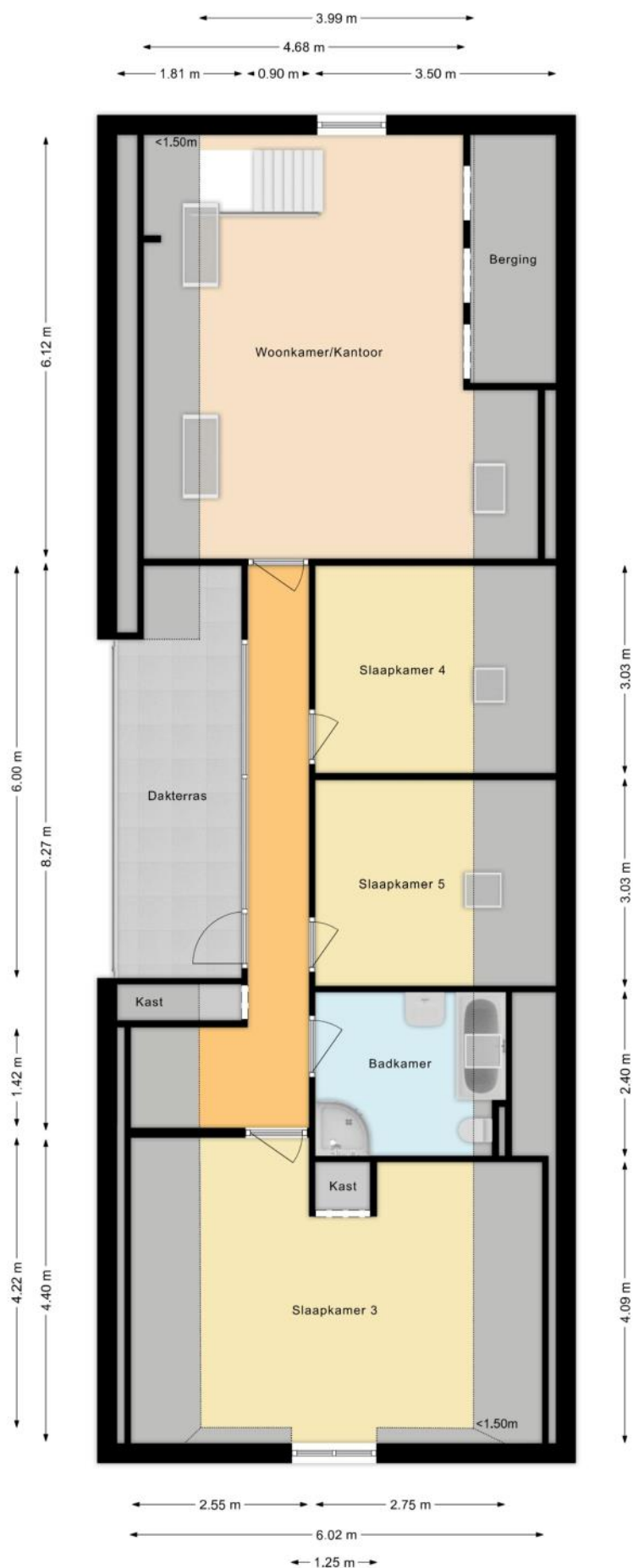




PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1846
Specifiek	Besch. stads- of dorpsgezicht
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	152 m ²
Inhoud	755 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	191 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	10 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	7 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, 2 douches, wastafel, wastafelmeubel, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een zolder
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Dakraam

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2022
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In centrum
Tuin	Plaats
Plaats	32 m ² (4m diep en 8m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het westen

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Woudsend A 2941

Oppervlakte	152 m²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er is sprake van een monumentale status.

> Beschermd dorpsgezicht

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron		●	
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Boeken-, legplanken	●		
Toiletaccessoires	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

ZAKENLIJST

Overige zaken

Blijft achter:

- Pvc-vloer
- Binnenverlichting (m.u.v. industriële lamp op de 2e woonlaag)
- Schilderijrails
- Metalen stellingkast (keukenkast)
- Garderobes
- Ladder (achtergevel)

Ter overname:

- Boomstam met plateaus voor planten (woonkamer)
- Open houten kasten (4x hoog en 3x middelhoog)

Gaat mee:

- Schilderijplanken in gang 1e woonlaag
- Tv-beugel slaapkamer



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Woudsend

Sectie A

Perceel 2941

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. 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.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland 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'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.