

Vrijstaande woning met bijgebouwen



TZUMMARUM | Hearewei 2

vraagprijs € 530.000 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.

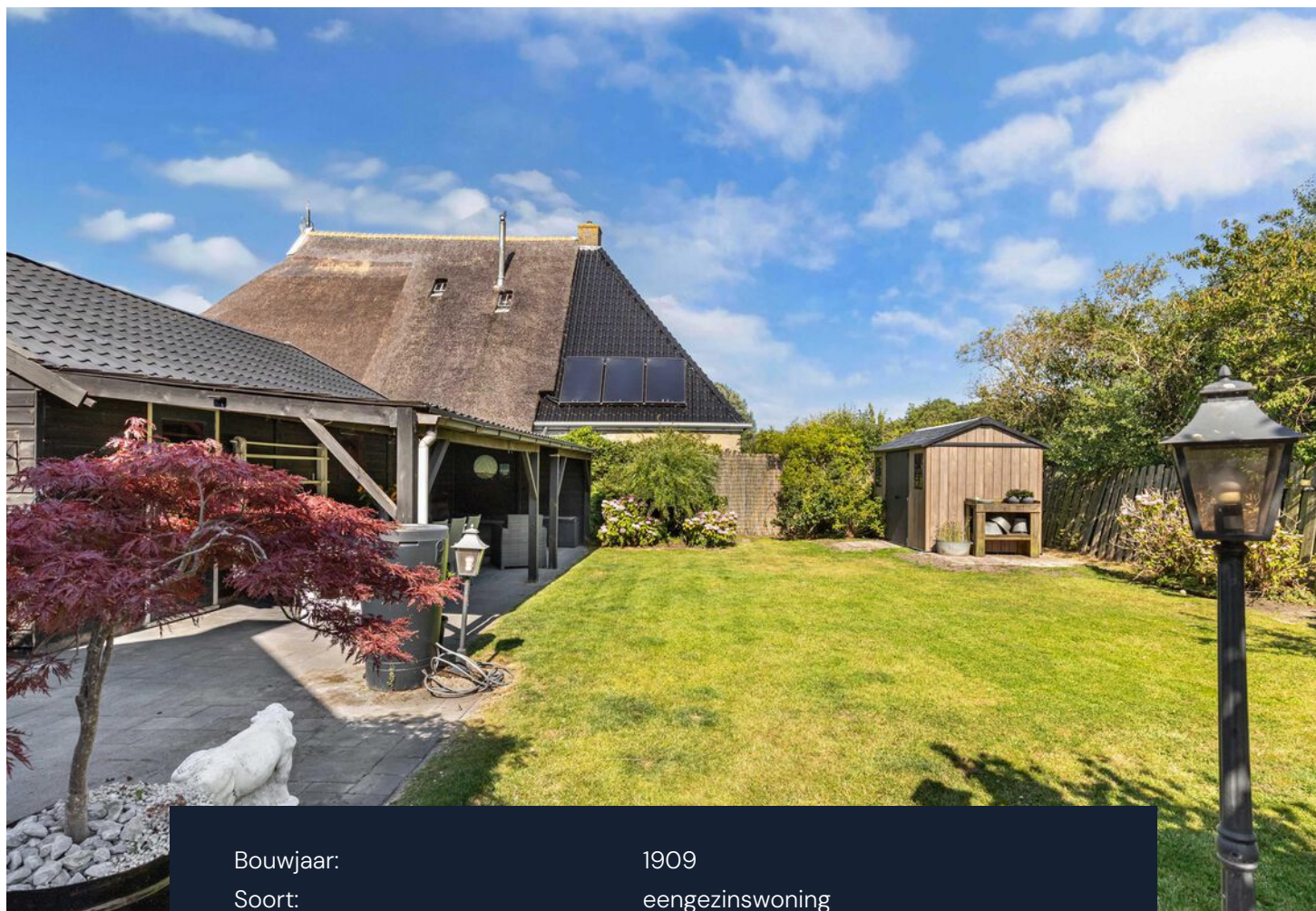
Uiteraard zijn wij benieuwd naar úw beleving van de woning. Nadat u de woning voor de eerste keer heeft ervaren is het soms prettig om een 2e bezichtiging te hebben. Tijdens deze ronde is de woning en de route u al aardig bekend en is er ruimte om op andere zaken te letten.

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:	1909
Soort:	eengezinswoning
Inhoud:	823 m ³
Woonoppervlakte:	159 m ²
Perceeloppervlakte:	970 m ²
Overige inpandige ruimte:	40 m ²
Externe bergruimte:	98 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, glasisolatie
Energielabel:	B, geldig tot 10-7-2026

Omschrijving

VRIJSTAANDE WONING – RIANTE INPANDIGE SCHUUR – MEERDERE BIJGEBOUWEN – RIANT PERCEEL
– ZONNIGE TUIN – VERRASSEND

Aan een rustige straat in Tzummarum staat deze bijzondere vrijstaande woning met een grote inpandige schuur. Op het perceel staat een grote dubbele houten garage met extra werkruimte en een royale veranda. Daarnaast staat er op het perceel een degelijk bijgebouw, welke is ingericht met 3 boxen, ideaal voor extra opslag en/of het uitoefenen van een hobbyruimte. In de afgelopen jaren is de woning flink onderhanden genomen en verduurzaamd. De kozijnen zijn overwegend uitgevoerd in kunststof en voorzien van nieuw isolatieglas. In het jaar 2024 is living gemoderniseerd en voorzien van een moderne open woonkeuken, met kookeiland. De living is tuingericht, waarbij de openslaande tuindeuren het binnen- moeiteloos met het buitenleven verbinden, een waardevol verlengde. De inpandige schuurruimte is toegankelijk met een hoge overheaddeur en biedt veel ruimte voor diverse doeleinden. Desgewenst kan de woonruimte binnenshuis op de begane grond, naar eigen inzichten, nog worden verruimd door iets te schuiven met de indeling. Rondom de woning ligt een royale, zonnige en privacybiedende tuin. Aan de voorzijde is de riante oprit die ondermeer parkeerruimte biedt aan meerdere auto's, een camper, trailers, etc. Werkelijk een fantastische woning voor een groot (samengesteld) gezin en mensen die op zoek zijn naar extra werk-/ hobby- en/of opslagruimte aan huis.

INDELING

BEGANE GROND

Aan de zijkant is de entree van de woning met aangrenzend de hal die toegang biedt tot de living en de inpandige schuur. De living is tuingericht met openslaande tuindeuren en heeft vele raampartijen, waarlangs het daglicht mooi naar binnenvalt. De kozijnen zijn uitgevoerd in kunststof en voorzien van nieuw HR++ glas. Sfeervol is de roedeverdeling in de raampartijen. De living is ingericht met een ruime zithoek, een gezellige keukentafel, die de verbinding maakt naar de open keuken.





De moderne keuken is ingericht met een keukenblok in langsopstelling en een kookeiland. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur te weten; een koelkast, vaatwasmachine, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en een combi-oven. Ideaal is de trapkast in de keuken voor de extra voorraad. Al werkend in de keuken is er vrij zicht op de zijtuin die is georiënteerd op het zonnige zuidwesten. Aansluitend aan de keuken is de ruime bijkeuken die is ingericht met de opstelplaats voor het witgoed, de cv ketel en ruimte voor de garderobe. Vanuit de bijkeuken is de zijtuin bereikbaar, alsook de inpandige schuur. De inpandige schuur is een geweldige hobbyruimte en is ingericht met een werkbank, ruimte voor het stallen van bijvoorbeeld een boot, camper, klassieke auto's, tractor, etc. De schuur is toegankelijk met een loopdeur en een hoge en brede sectionaaldeur. Terug naar de living, waar we ons weg vervolgen naar de tussenhal die is ingericht met de trapopgang naar de verdieping, het toilet en de badkamer. De ruime badkamer is ingericht met een hoekbad, wastafelmeubel en een inloopdouche.

1e VERDIEPING

Centraal is de overloop die is opgedeeld in twee verschillende niveau's. Boven de woning zijn 2 grote slaapkamers gesitueerd, die beide ruimte bieden voor royaal een twee persoonsbed, bureau en grote kasten. Deze beide slaapkamers genieten van de extra leefruimte in de brede dakkapel. Met een niveauverschil met enkele traptreden bereiken we nog 3 slaapkamers, allen van mooi formaat. In de schuur is nog een ruime bergzolder die vanuit de schuur toegankelijk is met een vaste trap.

TWEE DEGELIJKE BIJGEBOUWEN

Vrijstaand is de dubbele houten garage, welke gebouwd is in het jaar 2010. Deze houten garage is aan de tuinzijde verrijkt met een riante veranda, een aangename plek waar u al in het vroege voorjaar kunt genieten van het buitenleven. De garage is voorzien van elektra en biedt ruimte voor het parkeren van een auto, een kar, etc. Daarnaast biedt het nog extra hobby-/werk-/opslagruimte. Dan is er nog een riante degelijke schuur die is opgedeeld in 3 boxen. Een fijne ruimte voor extra opslag, hobby en/of een verblijf voor dieren. Deze ruimte is voorzien van elektra en water aan de buitenzijde. In de tuin staan nog twee vrijstaande bergingen, ideaal voor de tuinspullen.



TUIN

De tuin is rondom de woning gelegen. Aan de voorzijde is de tuin ingericht met een riante oprit die parkeerruimte biedt voor meerdere auto's, caravan, trailer, kar, etc. Links van de oprit is de tuin ingericht met gazon, bomen en planten. Voor de schuur is de tuin eenvoudig en biedt het ruimte om deze naar eigen inzichten in te richten. Denk bijvoorbeeld aan het vergroenen van deze voortuin met een gazon, enkele mooie fruitbomen en een mooie beukenhaag langs de erfafscheiding. Aan de achterzijde is een privacybiedende en zonnige tuin. Centraal is een groot speelgazon omgeven met diverse borders en langs de natuurlijke erfafscheiding aan de achterzijde staan bomen, heesters en struiken, die de privacy waarborgen. De achtertuin grenst aan openbaar groen met daarlangs een wandelpad. Grenzend aan de woning is een bestraat terras. Over de hele dag kunt u hier volop genieten van een heerlijke plek in de zon, alsook van de koelte in de schaduw. Naast de woning is nog een ruime en zonnige tuin, georiënteerd op het zuidwesten. Deze is onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating en is een ideale plaats voor het drogen van de was of een mooie plek voor een moestuin. De zijtuin is ook toegankelijk vanuit de bijkeuken. Het perceel is ruim en biedt volop mogelijkheden voor het inrichten van meerdere gezellige zitgelegenheden, moestuin, speelruimte voor de kids en het stallen van bijvoorbeeld meerdere automobielen/karren. Kortom, een tuin met ruimte voor het hele gezin om volop te genieten van het buitenleven!

BOUWKUNDIG

Het geheel bestaat uit het woonhuis, een stenen schuurgedeelte en heeft twee zadeldaken. Het dak van de woning was al geïsoleerd en is in 2021 voorzien van nieuwe, verglaasde dakpannen. Het dak van het schuurgedeelte is in 2021 geheel vernieuwd en bedekt met geïsoleerde sandwichpanelen. Aan de tuinzijde is de woning verrijkt met een dakkapel, welke in 2025 met kunststof is omkleed en voorzien van nieuwe bitumineuze dakbedekking. De originele gevels van het woonhuis zijn in 2024 aan de buitenzijde voorzien van isolatiemateriaal uitgevoerd met E-board voorzien van steenstrips. De zijgevel van de schuur, ter plaatse van de oprit, is in één geheel ook meegenomen. De topgevel aldaar en de overige gevels van het schuurgedeelte zijn halfsteens, welke professioneel zijn gereinigd en opnieuw gevoegd. Overwegend zijn de kozijnen uitgevoerd in kunststof, bouwjaar 2024/2025, en allen voorzien van HR++ isolatie, behoudens het uitzetraam op de overloop en de bovenlichten in de schuur. De draai-/kiepramen zijn voorzien van inzethorren. De begane grondvloer is uitgevoerd in beton en op de verdieping zijn houten vloeren. Verwarming middels de Remeha Calenta Ace, bouwjaar 2020. De meterkast is in 2024 vervangen t.b.v. de nieuwe keuken die is geplaatst in het jaar 2024. Vrijstaand is de houten garage die is geplaatst in het jaar 2010. Deze ruime garage is voorzien van elektra en bedekt met dakplaten met dakpan profiel. De degelijke schuur, in gedeeld met 3 boxen, is gebouwd in 2019 en voorzien van water en elektra. Het dak is bedekt met golfplaten.



ALGEMEEN

- Bouwjaar 1909
- Nieuw energielabel B
- Perceeloppervlak 970m²
- Gezinswoning met potentie
- Badkamer v.v ligbad op de begane grond
- Totaal 5 slaapkamers, allen van mooi formaat
- Royale inpandige schuur v.v. water en elektra
- Vrijstaande houten garage v.v. royale overkapping
- Vrijstaande houten schuur, 3 boxen v.v. water en elektra
- Rustige, ruimtelijke en mooie kindvriendelijke woonomgeving
- De woning is grotendeels gerenoveerd en biedt vele mogelijkheden

Alleen een bezichtiging geeft u de juiste indruk!

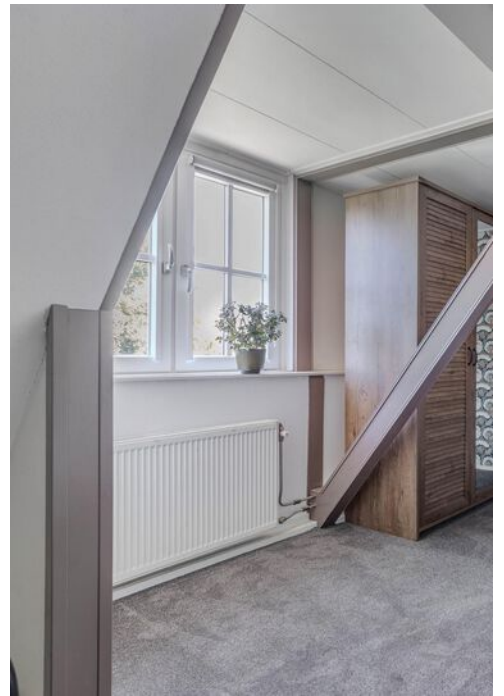
Bezichtiging uitsluitend via de makelaar.







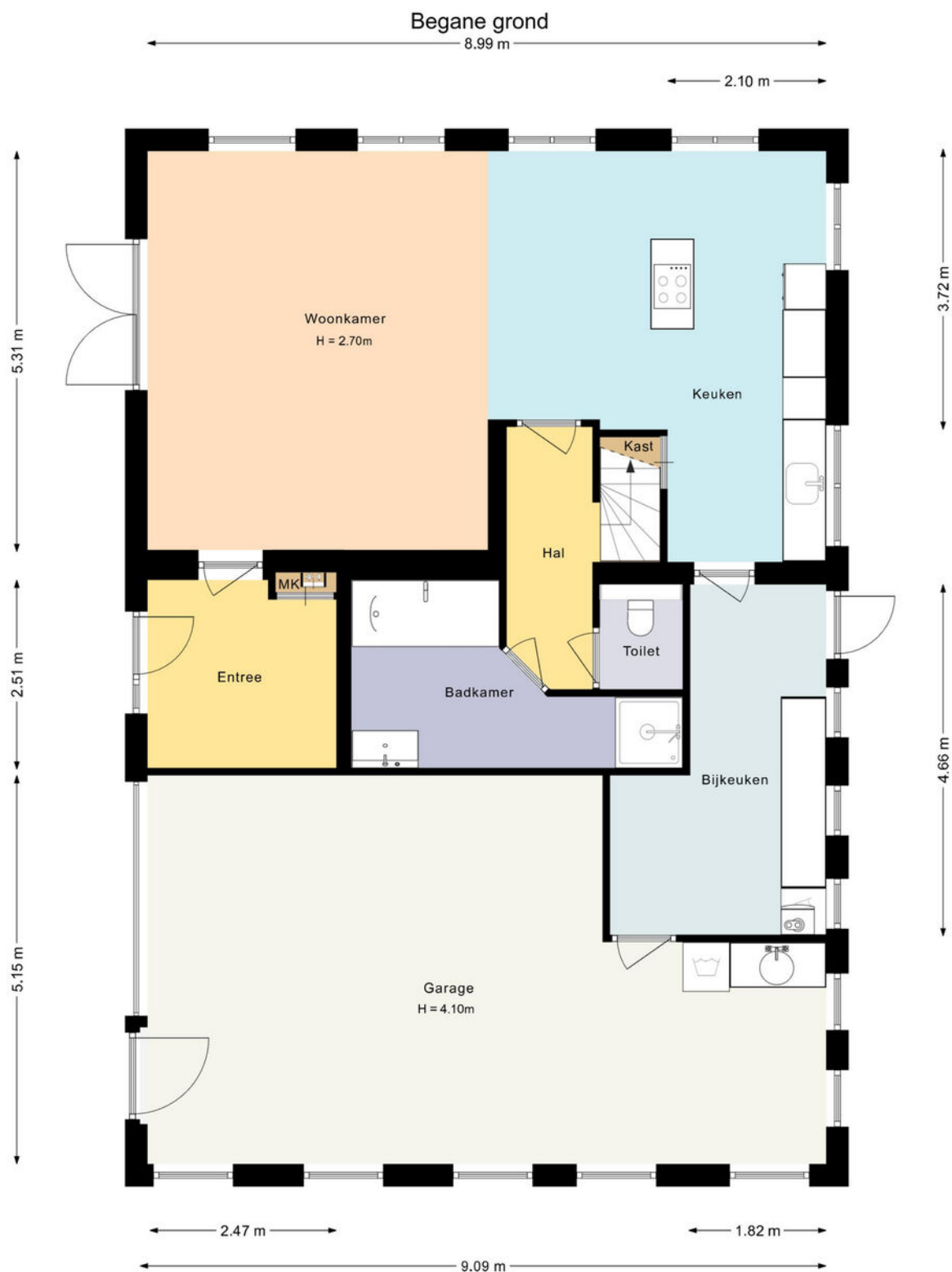






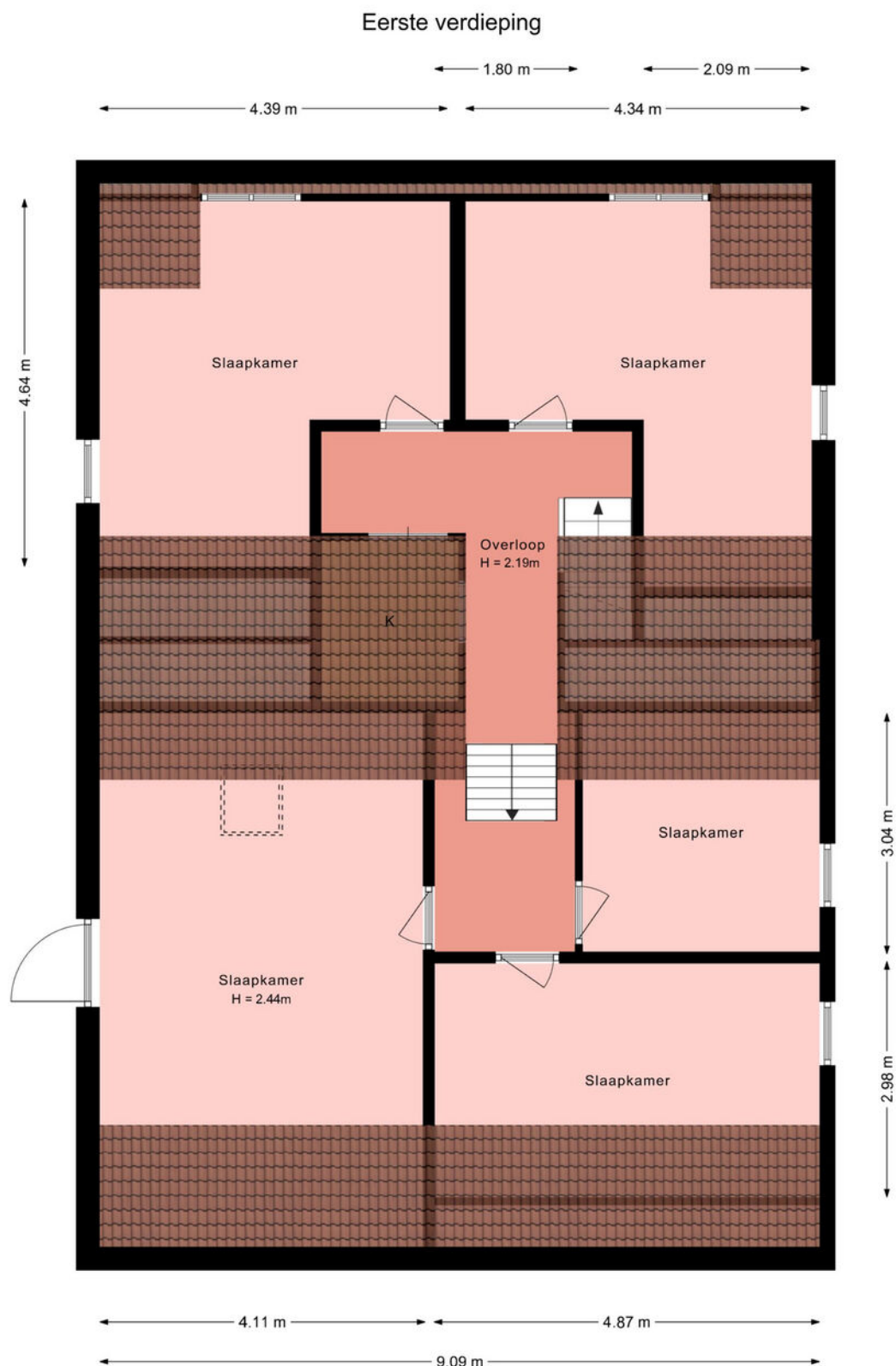


Plattegrond



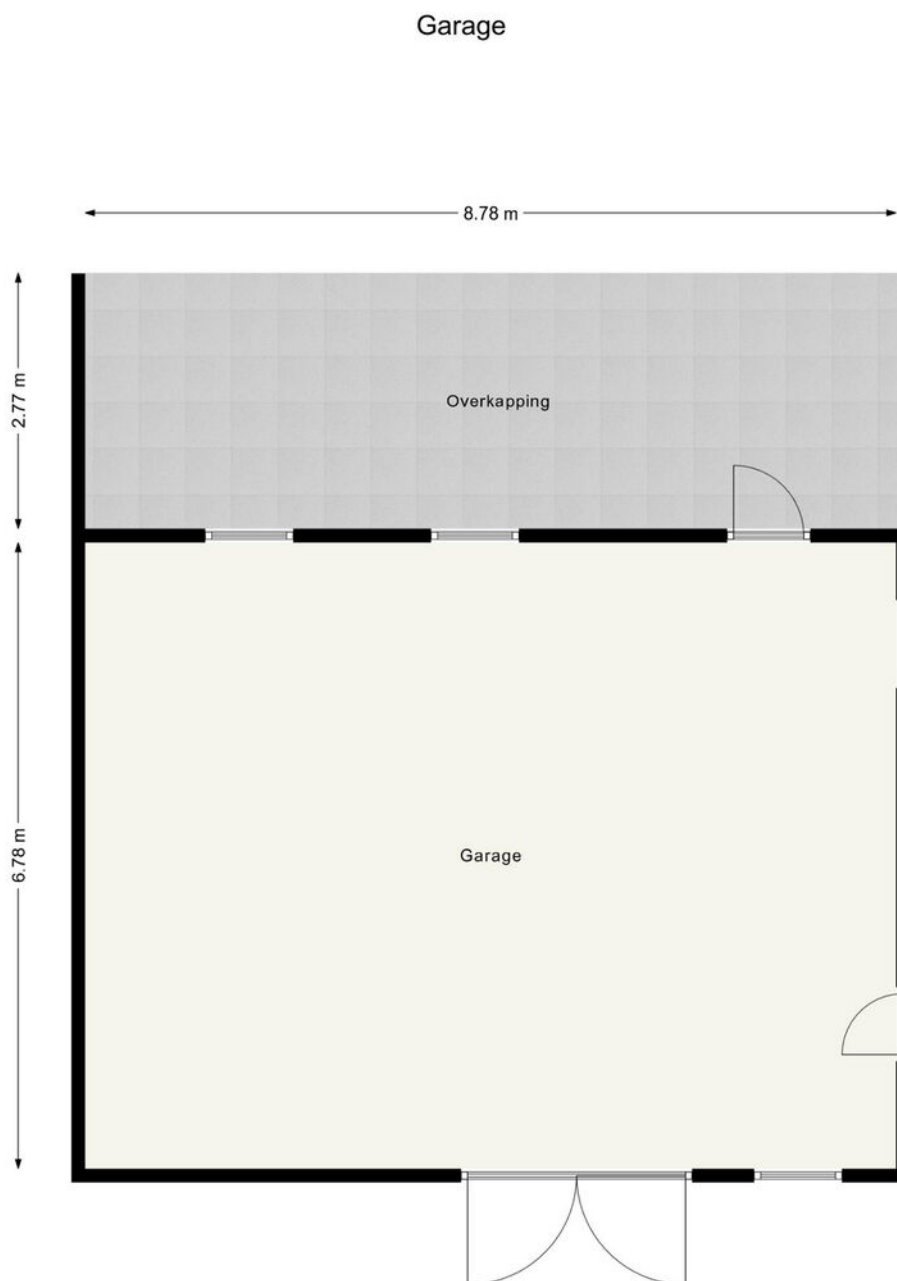
Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



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

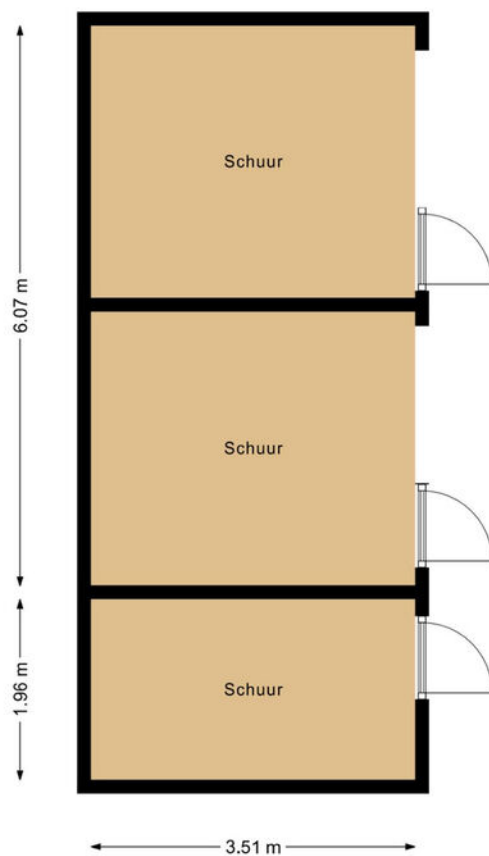
Plattegrond



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

Plattegrond

Schuur



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			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Verlichting m.b.t. Philips Hue	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning – Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning – Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

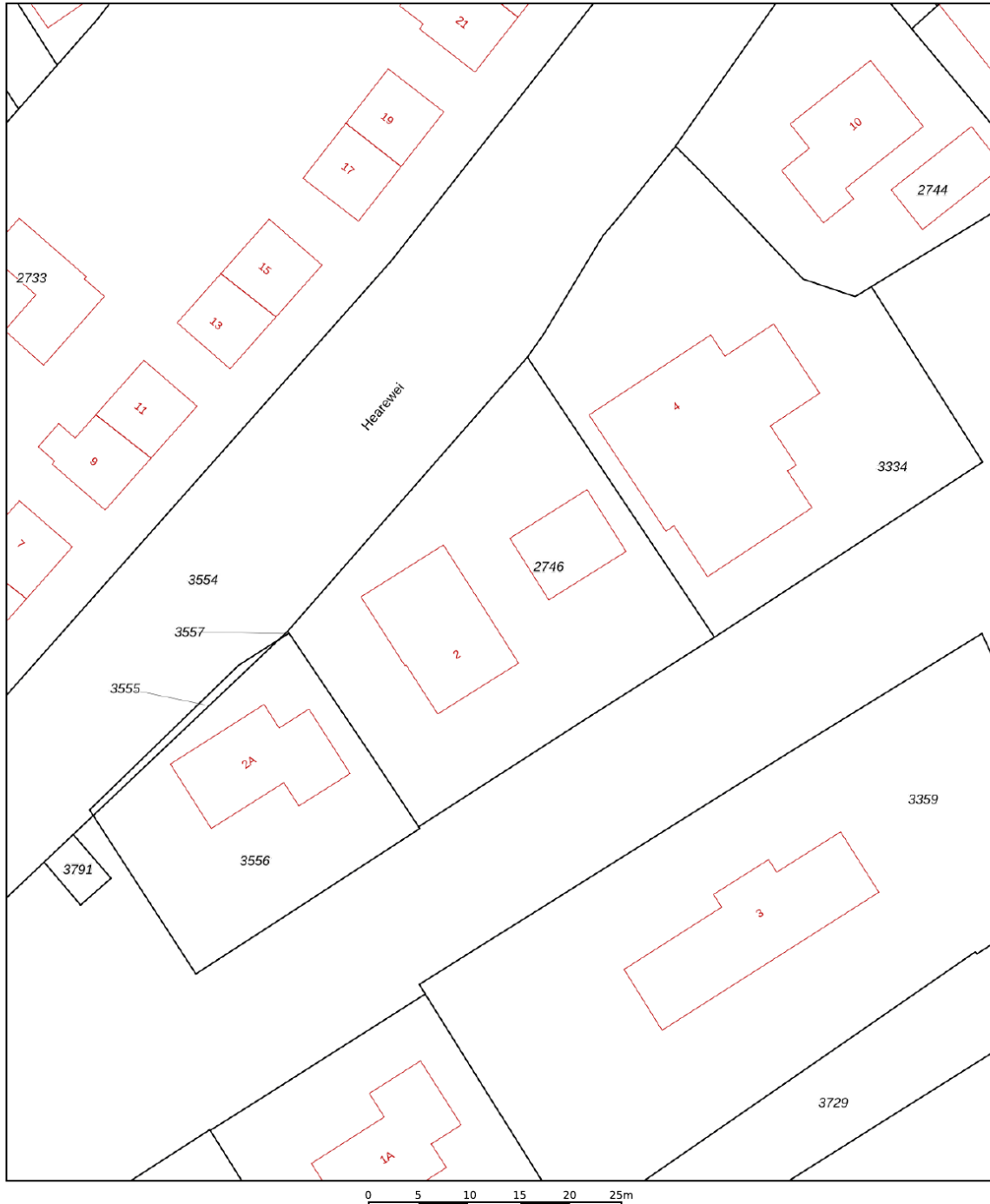
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning – Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin – Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin – Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Camera beveiliging		X	
Tuin – Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

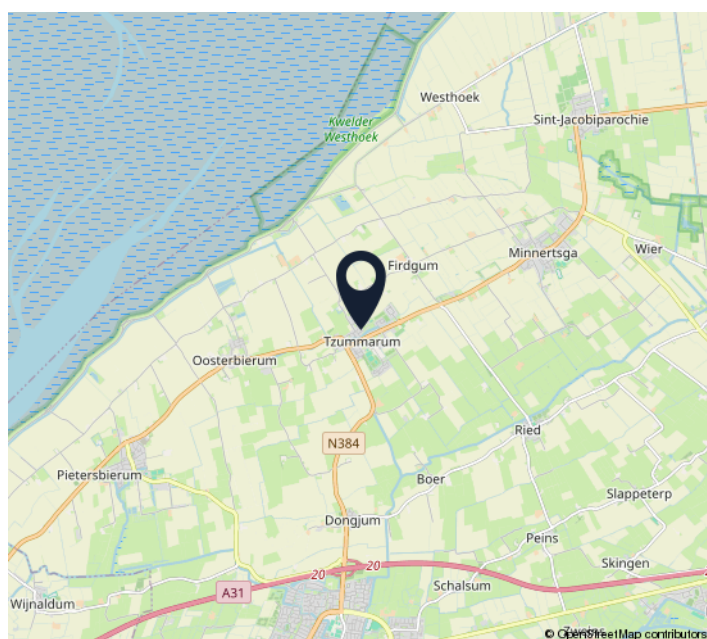
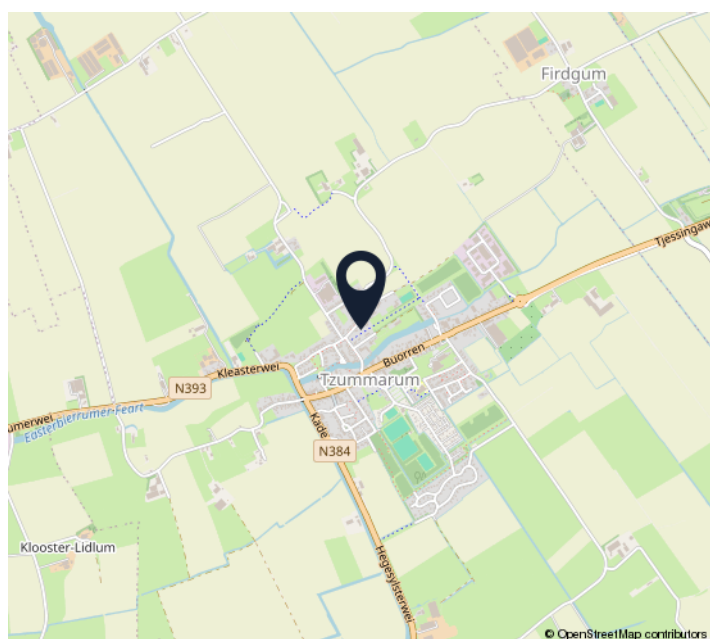
Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Tzummarum
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	C
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	2746
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 juli 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

