

BUITENGEWOON Wonen & Leven



WOMMELS | Slachte 12

€575.000 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:	1952
Soort:	eengezinswoning
Inhoud:	512 m ³
Woonoppervlakte:	140 m ²
Perceeloppervlakte:	5.640 m ²
Externe bergruimte:	95 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, houtkachel
Isolatie:	Dubbel glas en deels muurisolatie
Zonnepanelen:	12 panelen, bouwjaar 2024, 410Wp

Omschrijving

WAAR HET LANDSCHAP DE LUXE IS. Verscholen achter volwassen groen, aan de eeuwenoude Slachtedyk en omringd door het weidse Friese landschap, ligt een woonplek die zich nauwelijks in woorden laat vangen. Hier woont u vrij.

Niet de luxe van overdaad, maar die van ruimte. Van stilte. Privacy. Een tuin waarin u kunt dwalen. Het ruisen van de bomen. Vogels rondom het huis. En tussen het groen telkens weer die onverwachte doorkijk naar het open landschap.

Een plek voor liefhebbers van natuur en buitenleven, voor wie graag dieren om zich heen heeft en vooral voor degene die ruimte zoekt om op zijn eigen manier te wonen en te leven. De woning staat midden in een prachtig volwassen groen decor. Binnen zorgen royale raampartijen en openslaande tuindeuren ervoor dat buiten voortdurend onderdeel is van het wonen. De living is knus en sfeervol, met centraal de gemetselde schouwpartij met houtkachel. De keuken sluit aan op het wonen en kijkt rechtstreeks de tuin in. Met een slaapkamer en badkamer op de begane grond is gelijkvloers wonen mogelijk. Op de verdieping zijn nog eens drie slaapkamers en een separaat toilet aanwezig. Het vrijstaande bijgebouw, de sauna en de ruimte rondom het huis maken het geheel compleet.

DE TUIN. Die is niet slechts royaal. Het is het paradepaardje van deze plek. Een met liefde en aandacht gevormd landschap rondom het huis. Volwassen bomen en struiken zorgen voor beschutting en privacy. Slingerpaadjes verdwijnen tussen het groen. Vijvers, rijkgevlude borders en verschillende terrassen en zitgelegenheden volgen elkaar op. Soms intiem en volledig verscholen, even verderop juist met een verrassend doorkijkje over de Friese landerijen. Geen tuin die u in één oogopslag overziet. Wel een tuin die uitnodigt om ontdekt te worden. Een zeldzame plek voor wie vrijheid niet zoekt in vierkante meters alleen, maar vooral in alles wat eromheen ligt.





WONEN AAN DE HISTORISCHE SLACHTE. De Slachtedyk behoort tot de karakteristieke historische structuren van het Friese landschap. De eeuwenoude dijk heeft een lengte van circa 42 kilometer en beschermde eeuwenlang een groot deel van Noordwest Friesland tegen het water. Inmiddels heeft de Slachte haar waterkerende betekenis grotendeels verloren, maar als slingerend groen lint door het landschap is zij nog altijd van grote cultuurhistorische en landschappelijke waarde. En juist aan deze historische dijk staat Slachte 12. Een landelijke woonstand met een bijna verstilde sfeer, terwijl het levendige dorp Wommels op korte afstand ligt. Zo combineert u hier het beste van twee werelden: het vrije buitenleven en de beschutting van een eigen groen domein, met de dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

INDELING

BEGANE GROND

De entree geeft toegang tot de langgerekte hal, een binnenkomst met een warme, landelijke uitstraling. Vanuit hier zijn de verschillende vertrekken van de begane grond bereikbaar te weten; de slaapkamer, badkamer, bijkeuken met de opstelplaats voor het witgoed en de CV ketel. De entree en de aangrenzende ruimten zijn in de voormalige garage gesitueerd, die in de jaren '80 is betrokken bij het wonen. Boven deze voormalige garage is nog een bergzolder, welke bereikbaar is vanuit de bijkeuken met een vaste voorzettrap. Vanuit hal is de living toegankelijk welke is ingericht met een halfopen woonkeuken en de woonkamer. Een gezellige leefruimte met mooie raampartijen die vanuit alle zitgelegenheden prachtig zicht bieden op de omliggende tuin. De woonkeuken is ingericht met een eenvoudig keukenblok in hoekopstelling en is voorzien van diverse apparatuur te weten; een vrijstaande koelkast, vaatwasmachine, combimagnetron, inbouw gaskookplaat en een afzuigkap. In de keuken staat ook de eethoek opgesteld die de verbinding maakt met de woonkamer. De grote raampartijen in de keuken bieden prachtige zichtlijnen over de eigen tuin en over de Friese landerijen. Een uitzicht dat met ieder seizoen verandert. De tuingerichte woonkamer is gezellig ingericht met centraal de gemetselde schouw met daarvoor de houtkachel. Ook van hieruit geniet u van prachtige zichtlijnen. Via de openslaande tuindeuren is de tuin gemakkelijk toegankelijk. De rijke tuininrichting maakt dat deze plek beschut is, waardoor de deuren al snel open kunnen en de tuin een verlengde is van het wonen. Vanuit de living is de wijnkelder toegankelijk die een goed klimaat heeft voor het bewaren van mooie wijnen.

1e VERDIEPING

Via de open trap vanuit de woonkamer, is de verdieping bereikbaar. Centraal is de overloop met aangrenzend een separaat toilet met fonteintje. Aan weerszijden zijn in totaal drie slaapkamers gesitueerd. De grootste slaapkamer is royaal van formaat, welke is voorzien van inbouwkasten. Aan de andere zijde liggen nog twee slaapkamers, uitstekend geschikt als slaap-, werk- of logeerkamer.



ZOLDER

Met een vlizotrap is de zolderruimte toegankelijk. Deze ruimte is een ideale ruimte voor het bergen van spullen. En soms is deze ruimte in gebruik als logeerruimte.

BIJGEBOUWEN EN SAUNA

Op het erf staat een royaal vrijstaand houten bijgebouw. Een waardevolle aanvulling voor wie ruimte zoekt voor hobby's, opslag, fietsen of tuingereedschap. Ook is er een eigen sauna aanwezig. Een heerlijke plek om na een lange wandeling, fietstocht of een dag buiten volledig tot rust te komen.

DE TUIN

Rondom de woning ontvouwt zich een bijzonder groen en bijna parkachtig domein, waar privacy, natuur en weidsheid prachtig samenkomen. Een volwassen boomsingel omarmt het perceel en onttrekt het grotendeels aan het zicht. Eenmaal binnen die groene begrenzing ontstaat een wereld op zichzelf, met op verschillende plekken verrassende doorkijkjes naar het uitgestrekte Friese landschap. De tuin is met veel liefde voor groen en met gevoel voor afwisseling aangelegd. Brede gazons worden afgewisseld met rijkge vulde borders, volwassen bomen, siergrassen, heesters en weelderige bodembedekkers. Slingerpaden voeren door de tuin en laten telkens een ander beeld zien. Soms besloten en intiem tussen het groen, even verderop juist open, met de blik eindeloos over de aangrenzende landerijen. Juist die afwisseling maakt een wandeling over het eigen perceel iedere keer opnieuw bijzonder. Verspreid door de tuin zijn verschillende zitgelegenheden gecreëerd. Aan de woning ligt een terras direct aan het water, terwijl verderop tussen de beplanting meer verscholen plekken wachten. In de zon, onder het bladerdak van een volwassen boom of juist aan de rand van het perceel met het Friese landschap als decor. Hier kiest u gedurende de dag eenvoudig het plekje dat bij het moment past.

Water speelt een belangrijke rol in de tuin. Er zijn twee vijvers aangelegd, rijk omzoomd door waterplanten en groen. Eén van de vijvers is inmiddels geleidelijk aan het verlanden, wat juist bijdraagt aan het natuurlijke en bijna landschappelijke karakter van de tuin.

Een bijzonder element is de pipowagen, verscholen op een rustige plek tussen het groen. In het verleden werd deze gebruikt voor logees en B&B, de wagen is ingericht met een toilet en een eenvoudig keukentje. Ten behoeve van de overige sanitaire voorzieningen is er in de vrijstaande schuur een extra doucheruimte en toilet gerealiseerd. Deze ruimten zijn in de afgelopen jaren niet meer in gebruik geweest. De pipowagen is heerlijke plek voor gasten, maar leent zich ook erg goed voor schrijversverblijf of atelier. Afzondering zonder werkelijk ver weg te zijn. Een plek om in alle rust aan een boek te schrijven/lezen, te werken, te mijmeren of eenvoudig te genieten van de stilte en de tuin vanuit een geheel ander perspectief.



Ook de overige bebouwing is op een vanzelfsprekende manier in het groen opgenomen. De schuur met aangrenzende kas biedt volop praktische ruimte. In de kas groeit een druivenrank, passend bij het landelijke karakter van deze bijzondere plek. Daarnaast is er een royale overkapping waar beschut buiten kan worden gezeten. De houten overkapping met sauna en aangrenzende carport voegt daar nog een heerlijke plek voor ontspanning aan toe.

Aan de voorzijde opent het perceel zich naar een royaal erf met voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Vanaf hier verdwijnt u vrijwel direct het groen in.

Dit is geen tuin die u in één oogopslag overziet. Het is een tuin om in te dwalen, om steeds opnieuw een ander plekje te ontdekken en om de seizoenen van dichtbij te beleven. Beschut door het groen, met de vrijheid van het Friese landschap altijd binnen zicht.

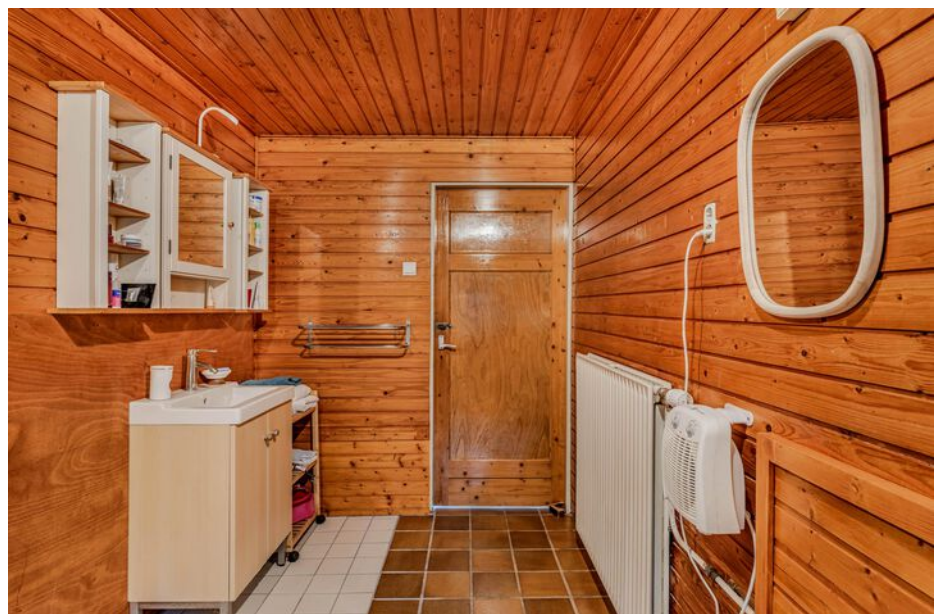
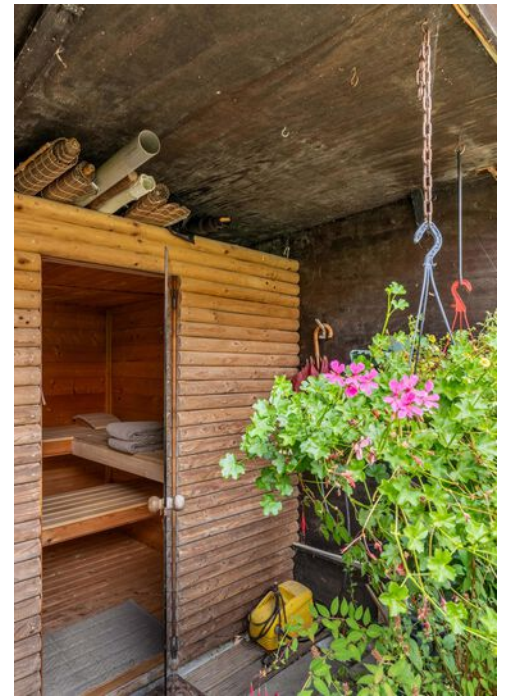
ALGEMEEN

- Bouwjaar 1952
- Volop rust en privacy
- Nieuw energielabel D
- Ruimte voor natuur en buitenleven
- Vrij wonen aan de historische Slachtedyk
- Woonhuis is gedateerd en behoeft een modernisering
- Uitzonderlijk aangelegde tuin met vrije zichtlijnen
- Prachtige doorkijkjes over het Friese landschap
- Mogelijkheden voor het houden van dieren
- 12 Zonnepanelen, bouwjaar 2024, 410Wp

Alleen een bezichtiging geeft u de juiste indruk!

Bezichtigingen uitsluitend via de makelaar.







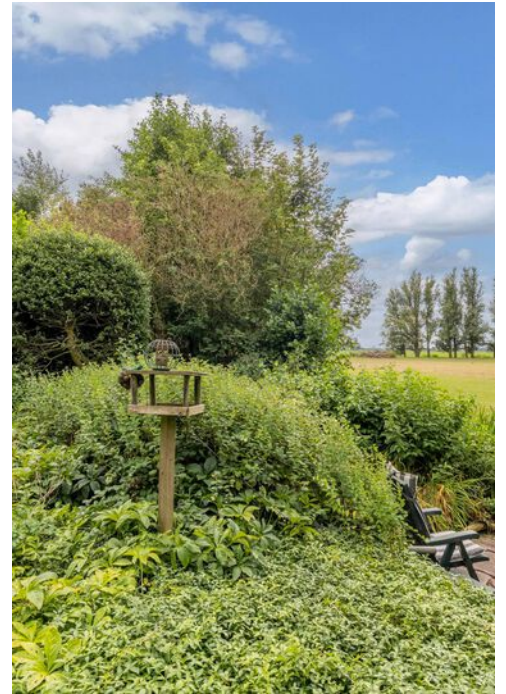












Plattegrond

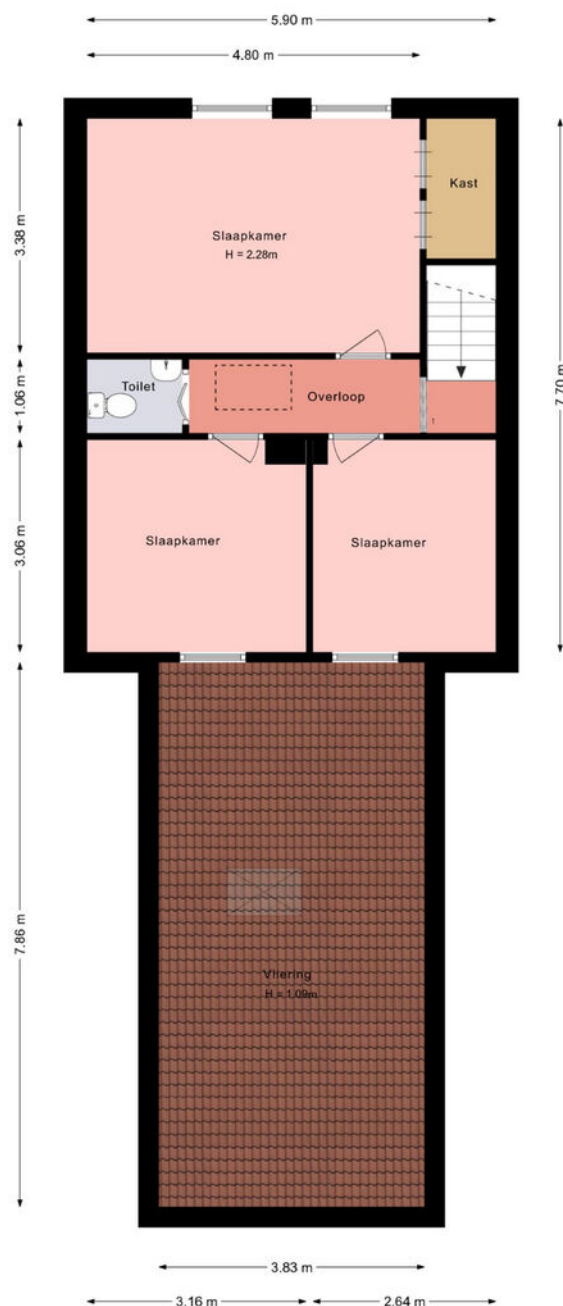
Begane grond



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

Plattegrond

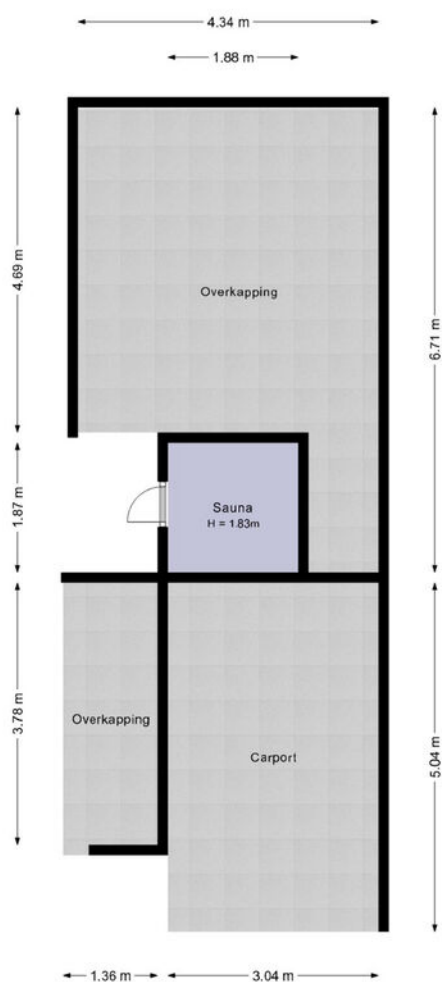
Eerste verdieping



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

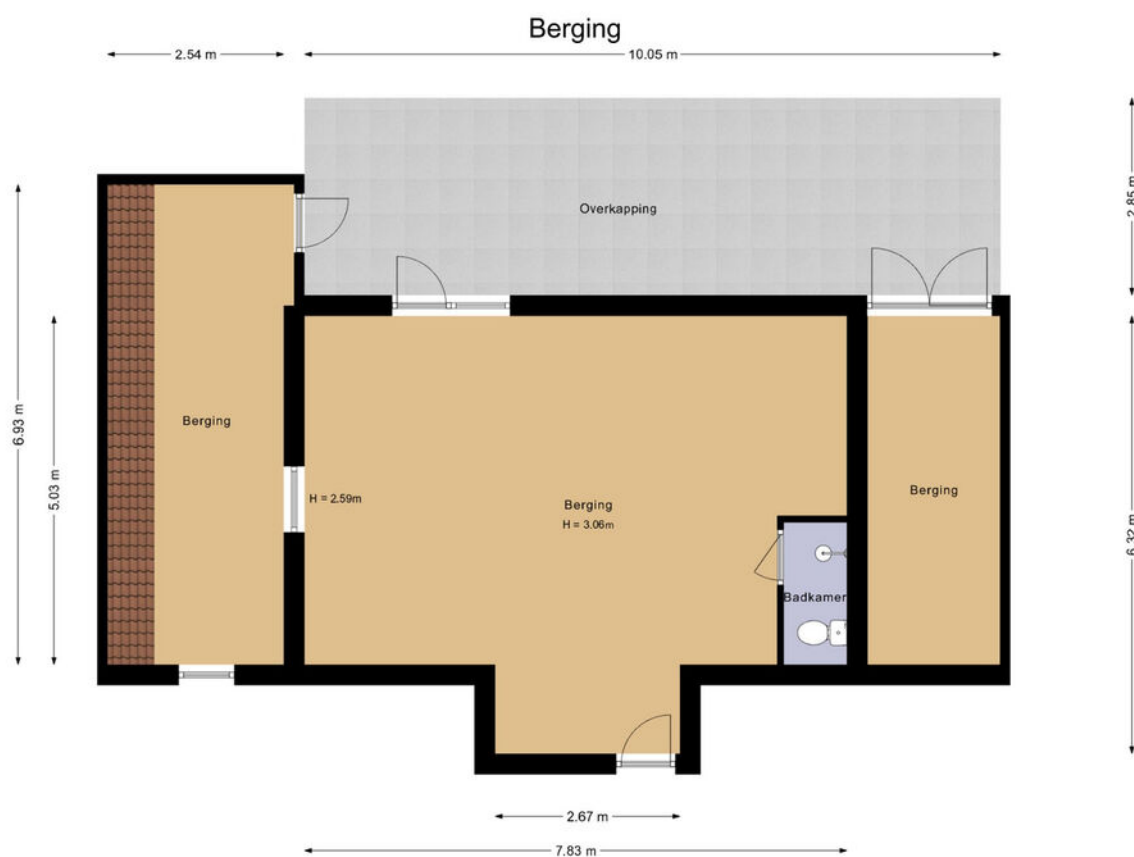
Plattegrond

Carport



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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning – Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- In de bijkeuken	X		
- Planken kast bij de trap		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		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning – Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning – Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning – Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin – Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin – Verlichting/installaties			

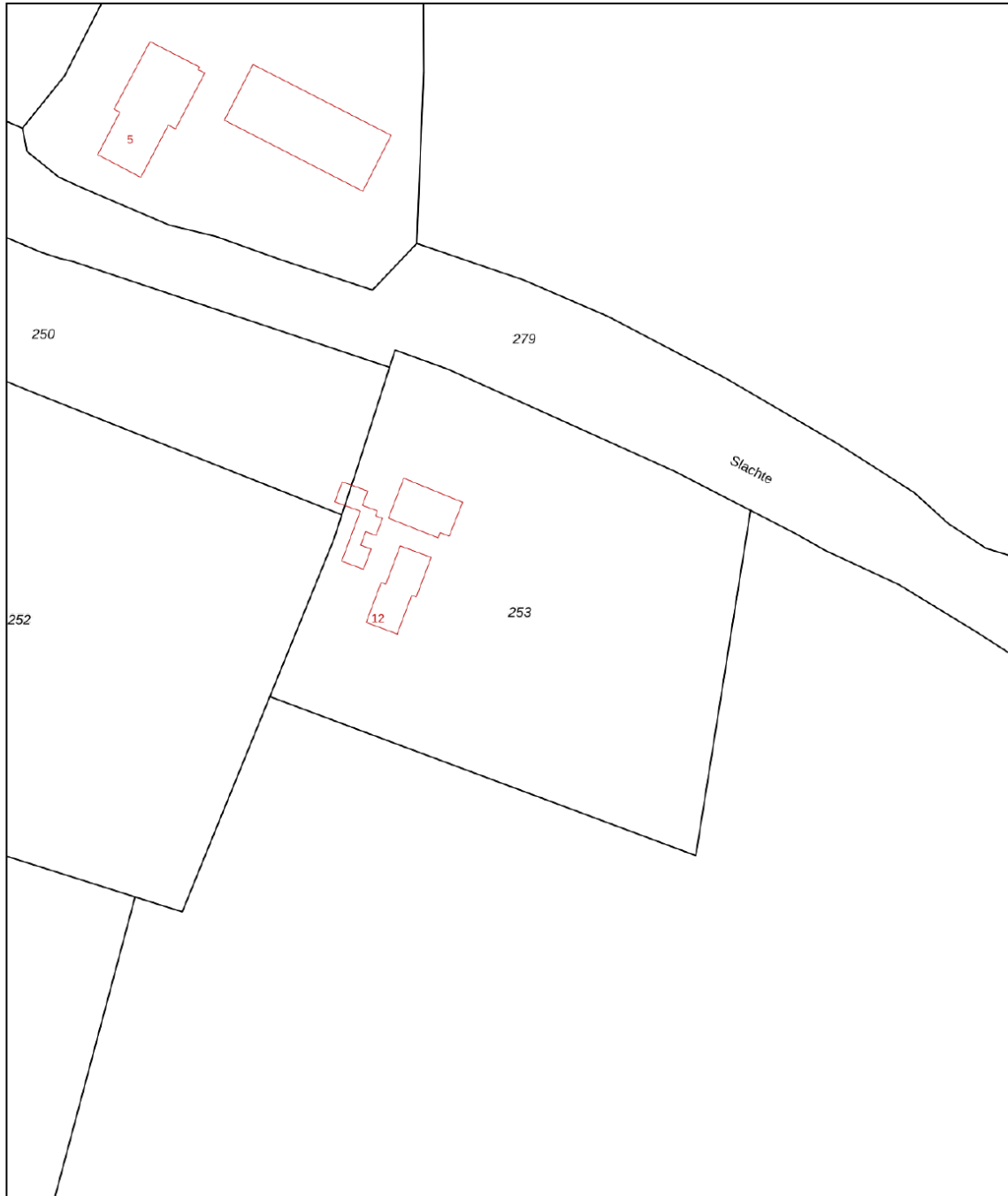
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Tuin – Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	X		

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

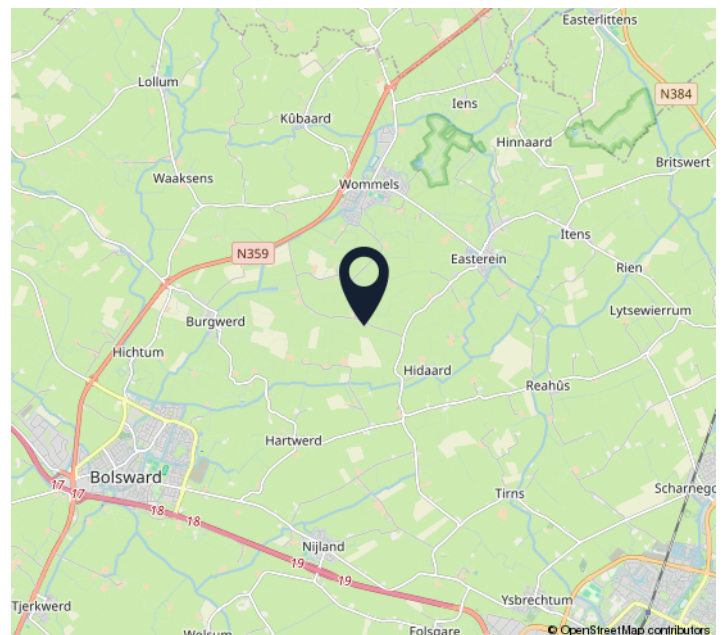
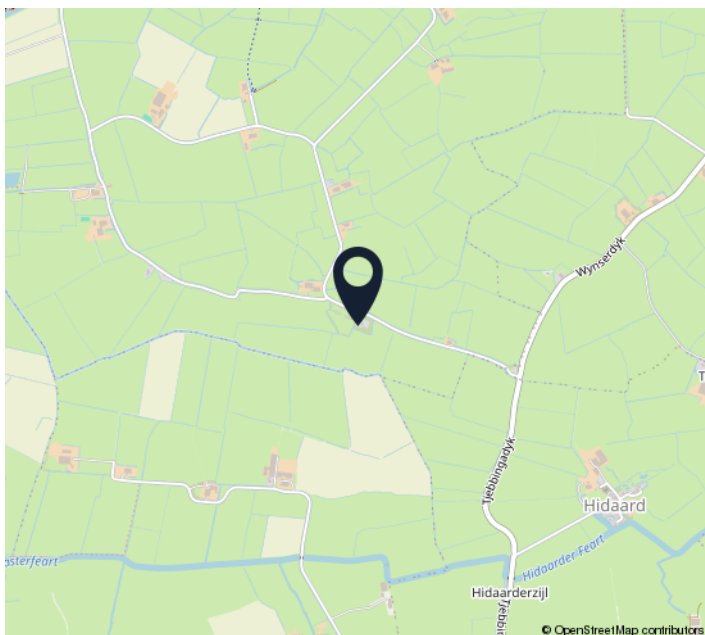
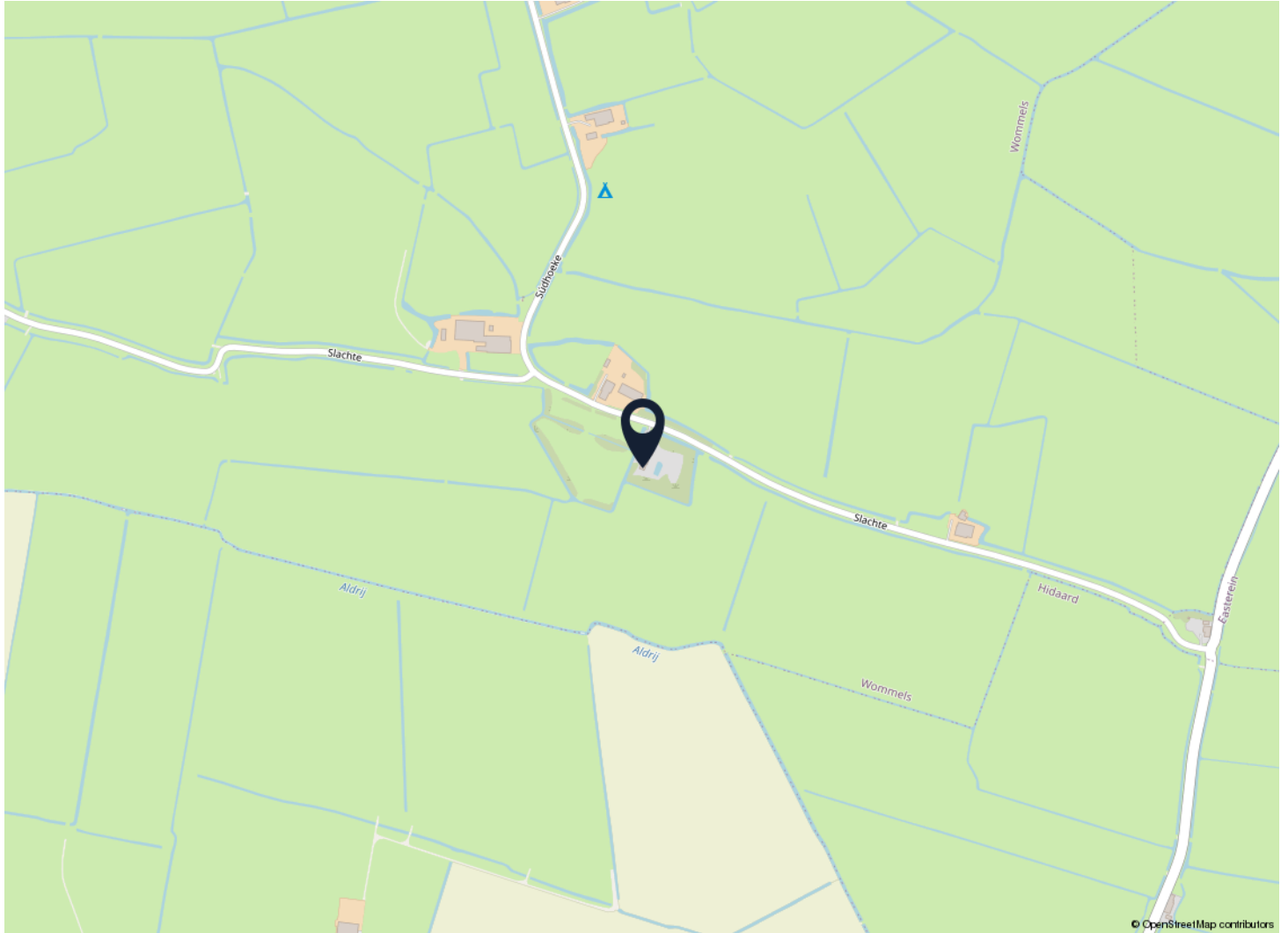
Uw referentie: ---



0 10 20 30 40 50m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Wommels	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie K	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 253	
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 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



Wonen in Wommels

Het terpdorp Wommels is centraal gelegen in de Greidhoeke, het groene hart van Friesland. De gunstige ligging, aan de provinciale weg N359, biedt een uitstekende verbinding met Leeuwarden – Bolsward – Franeker – Sneek, met zowel de auto als ook met het openbaar vervoer. Tevens is op 8 minuten rijden de A7 en de Afsluitdijk bereikbaar.

Wommels telt ruim 2200 inwoners en biedt alles voor de dagelijkse behoefte. Zo is er in het dorpscentrum een supermarkt, bakker, slager, warenhuis, kapper, huisartsenpraktijk, praktijken voor fysiotherapie, diverse horecavoorzieningen en niet te vergeten veel bedrijvigheid op het industrieterrein. Daarnaast beschikt het dorp over 2 basisscholen, een sportschool, sportclubs en een open lucht zwembad.

Wommels en de Greidehoeke bieden vele prachtige wandelroutes langs trekvaarten, door landerijen en natuurgebieden. Wommels staat onder meer bekend om het natuurgebied Skrok, de weidevogels en het jaarlijkse kaatsevenement "De Freule".

Door Wommels loopt de Boalsserter-Faert, dit vaarwater is een onderdeel van de bekende Middelseeroute en heeft een doorvaarthoogte van 2.50m. In Wommels is een haven met daarnaast een camperplaats. Ook op het gebied van recreëren staat Wommels op de kaart.

Mooi Wonen in Wommels!



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

