

# Sfeervol wonen & met karakter



BOLSWARD | 3e Hollandiastraat 8

vraagprijs € 289.000 k.k.



**VAN LELYVELD**  
MAKELAARDIJ

[info@vanlelyveldmakelaardij.nl](mailto:info@vanlelyveldmakelaardij.nl)  
[www.vanlelyveldmakelaardij.nl](http://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.

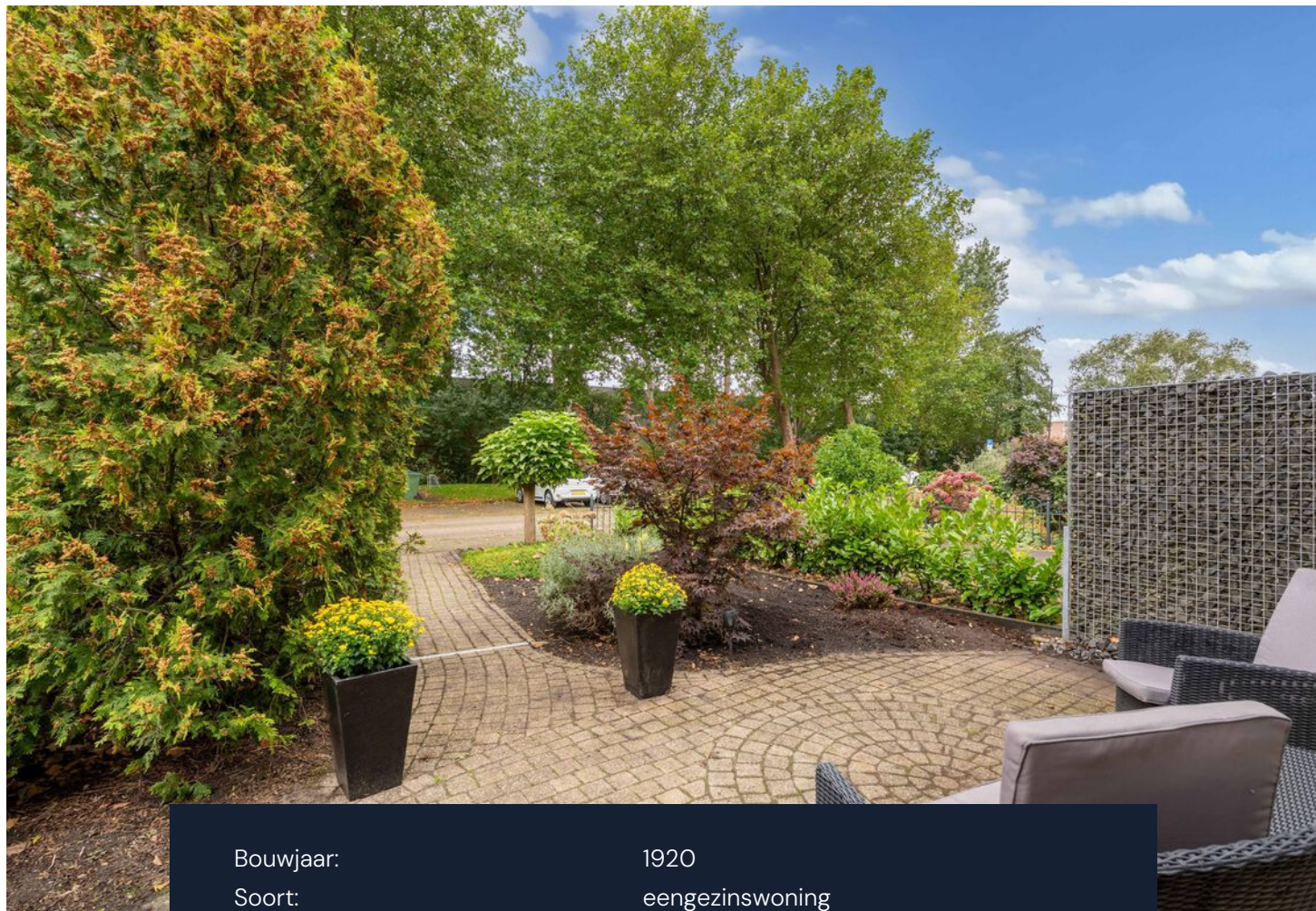
Uiteraard zijn wij benieuwd naar úw beleving van de woning. Nadat u de woning voor de eerste keer heeft ervaren is het soms prettig om een 2e bezichtiging te hebben. Tijdens deze ronde is de woning en de route u al aardig bekend en is er ruimte om op andere zaken te letten.

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:           | 1920                            |
| Soort:              | eengezinswoning                 |
| Inhoud:             | 351 m <sup>3</sup>              |
| Woonoppervlakte:    | 96 m <sup>2</sup>               |
| Perceeloppervlakte: | 173 m <sup>2</sup>              |
| Verwarming:         | c.v.-ketel, Atag, bouwjaar 2018 |
| Isolatie:           | dubbel glas                     |
| Energie label:      | C, geldig tot 27-08-2036        |

# Omschrijving

SFEERVOL WONEN – KARAKTER – WARME UITSTRALING – NABIJ STADSCENTRUM

Op een mooie woonstand, op loopafstand van het gezellige stadscentrum, staat deze karakteristieke woning. Het woonhuis ademt een warme sfeer en gezelligheid. De diepe en uitnodigende voortuin is ingericht met prachtige planten en struiken. Vanuit de woning geniet u van vrije zichtlijnen op het openbaar groen aan de voorzijde. Aan de achterzijde is de beschutte tuin die, met de openslaande tuindeuren in de achtergevel, een waardevol verlengde is van het wonen. Recent is hier een royale overkapping geplaatst, die tevens de privacy waarborgt. Via de steeg is de achtertuin bereikbaar. Heel recent is de woonkamer nog voorzien van een nieuwe pvc vloer en sfeervolle wandbekleding. Eind september wordt de woning nog voorzien van nieuwe HR++ ramen. Op de verdieping tellen we totaal 3 (slaap)kamers en een royale overloop. De woning heeft een gunstige ligging, op loopafstand van het centrum en op 2 minuten rijden van de A7.

Kortom, deze knusse starterswoning is IN-STAP-KLAAR.

## INDELING

### BEGANE GROND

Aan de voorzijde is de entree met de originele voordeurpartij met aangrenzend de hal. De karakteristieke lambrisering in de hal geeft hier direct sfeer. De hal is ingericht met de meterkast, praktische trapkast en biedt toegang tot de woonkamer. De ruime woonkamer is aan de voorzijde gesitueerd en heeft mooie hoge raampartijen, waarlangs het daglicht mooi binnenvalt en het prettig zicht biedt op de diepe voortuin en het voorliggende openbaar groen. De raampartijen aan de voorzijde zijn voorzien van elektrisch bedienbare zonwering. Het sfeervolle balkenplafond versterkt het karakter van deze leefruimte. Op de betonnen begane grondvloer ligt een neutrale pvc vloer in visgraatmotief, die mooi doorloopt richting de tuingerichte eetkamer. Hier is volop plaats voor een royale eettafel en is de afgesloten trapopgang én de knusse werkplek-/make-up-kamer bereikbaar.





Met de openslaande tuindeuren zijn binnen en buiten optimaal met elkaar verbonden. Aansluitend aan de eethoek is de dichte keuken gesitueerd. De keuken is stijlvol aangekleed, praktisch ingericht en voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine, koelkast, vrieskast en combimagnetron. De betonvloer is bedekt met plavuizen. Al werkend in de keuken is er zicht op de achtertuin. In het verlengde van de keuken is de bijkeuken, met aldaar de opstelplaats voor de CV, het witgoed en biedt het toegang tot het toilet, de badkamer en de achtertuin. De badkamer is ingericht met een ligbad, douchehoek en wastafelmeubel. Aangenaam wordt deze ruimte verwarmd met een designradiator. De vloer is afgewerkt met plavuizen. Het houten raamkozijn wordt nog voorzien van nieuw HR++ beglazing en biedt tevens de mogelijkheid tot natuurlijke ventilatie.

### **1e VERDIEPING**

Via de goed beloopbare vaste trap bereikt u de ruime overloop. Aangrenzend zijn drie kamers, waarvan de middelste in gebruik is als inloopkast en is voorzien van een dakvenster. De voor- en achterslaapkamer zijn beide ruim en voorzien van een dakkapel. De voorste slaapkamer is de grootste en voorzien van dubbele inbouwkasten en een wastafel.





## **TUIN**

Aan de voorzijde ligt een diepe, zonnige en verzorgde tuin met een mooie variatie aan volwassen beplanting. Het vrije zicht over het aangrenzende openbaar groen geeft hier een prettig gevoel van ruimte. De achtertuin is juist heerlijk beschut en biedt volop privacy. Vanuit de eetkamer stapt u via de openslaande tuindeuren rechtstreeks naar buiten. De tuin is opnieuw bestraat en daarmee onderhoudsvriendelijk ingericht. Recent is de tuin verrijkt met een houten overkapping. Een sfeervol verlengde van het wonen en een fijne plek voor een lange zomeravond, een kop koffie in de ochtend of juist beschut buiten zitten wanneer het weer wat minder is. De achtertuin is tevens bereikbaar via een eigen achterom. In het verlengde van de aanbouw is nog een stenen schuur die van buitenaf toegankelijk en voorzien van elektra. Ideaal voor het opladen van de elektrische fiets en het bergen van tuinspullen.

## **ALGEMEEN**

- Bouwjaar 1920
- Karakteristiek woning
- Gezellig & sfeervol woonhuis
- Op slechts 2 min. rijden van de A7
- Voldoende openbare parkeerplaatsen
- Op loopafstand van het stadscentrum
- Recent verduurzaamd en gemoderniseerd
- Overloop en 3 (slaap)kamers op de verdieping
- Beschutte achtertuin met overkapping én achterom
- Aan de voorzijde een ruimtelijke en groene omgeving

Alleen een bezichtiging geeft u de juiste indruk!

Bezichtigingen uitsluitend via de makelaar.





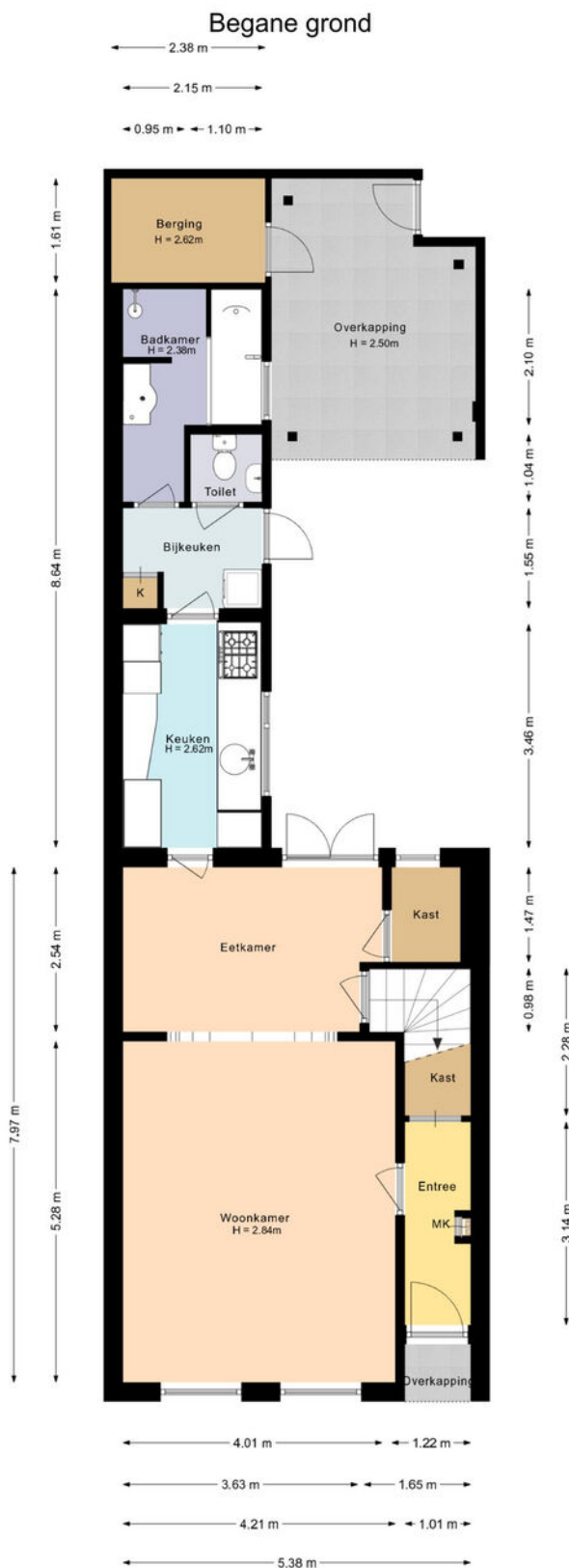








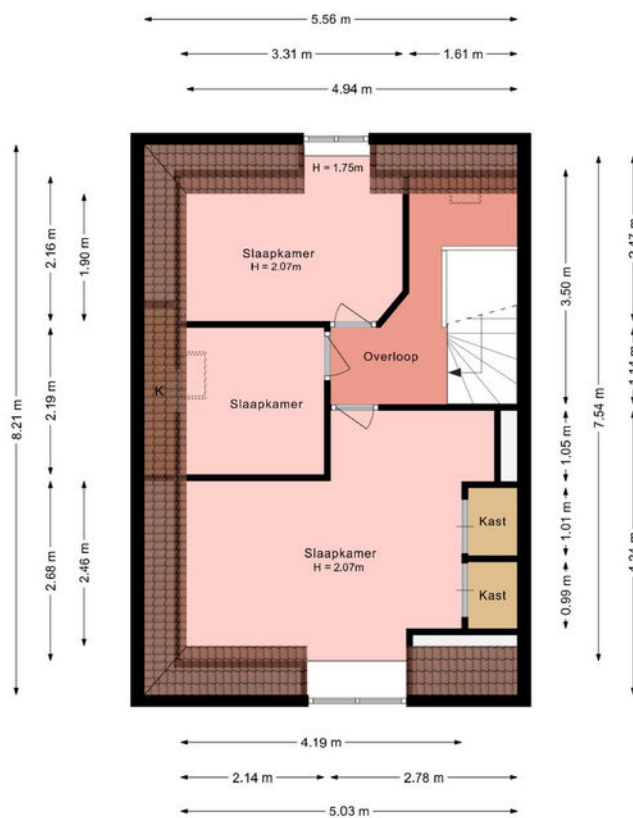
# Plattegrond



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

# Plattegrond

## Eerste verdieping



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 |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning – Interieur</b>                |               |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - buffetkast                             |               |          | X            |
|                                          |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - vitrages                               | X             |          |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - PVC vloer                              | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning – Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - vriezer                                | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| - Vaatwasser                             | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning – Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toilethouder                           | X             |          |              |
| - fontein                                | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren      |               |          |              |
| - ligbad                                 | X             |          |              |
| - wastafel                               | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                         | X             |          |              |

# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - planchet                                                         | X             |          |              |
| <b>Woning – Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      |               |          | X            |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                                   | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
| <b>Tuin – Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
| <b>Tuin – Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                  | X             |          |              |
| <b>Tuin – Bebouwing</b>                                            |               |          |              |
| Houten terrasoverkapping                                           | X             |          |              |

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer  
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

## Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Bolsward

Sectie B

|         |      |
|---------|------|
| Perceel | 2360 |
|---------|------|

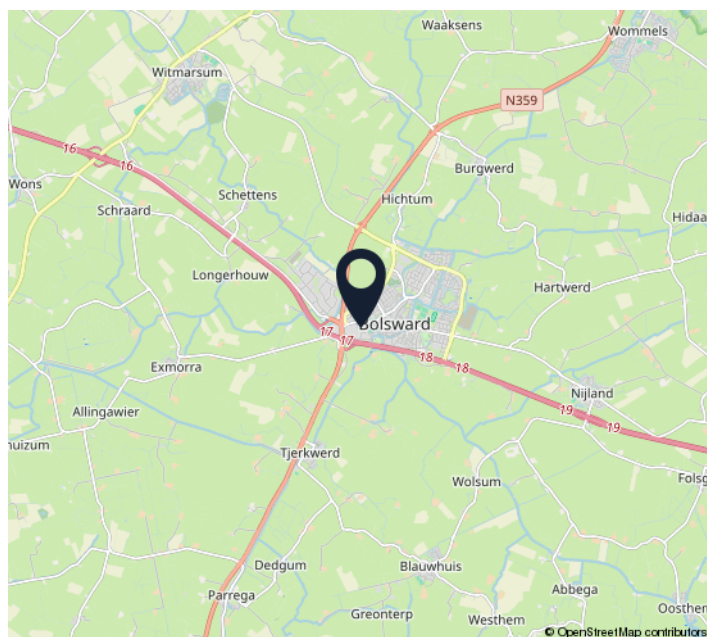
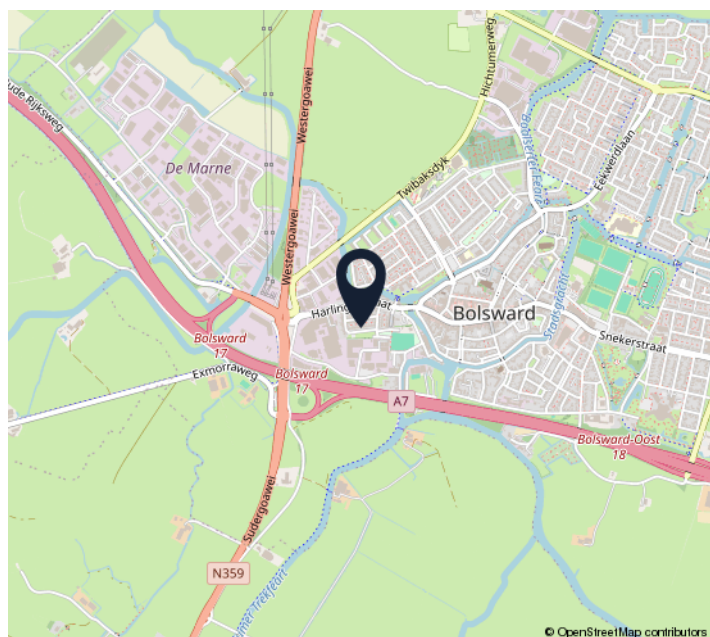
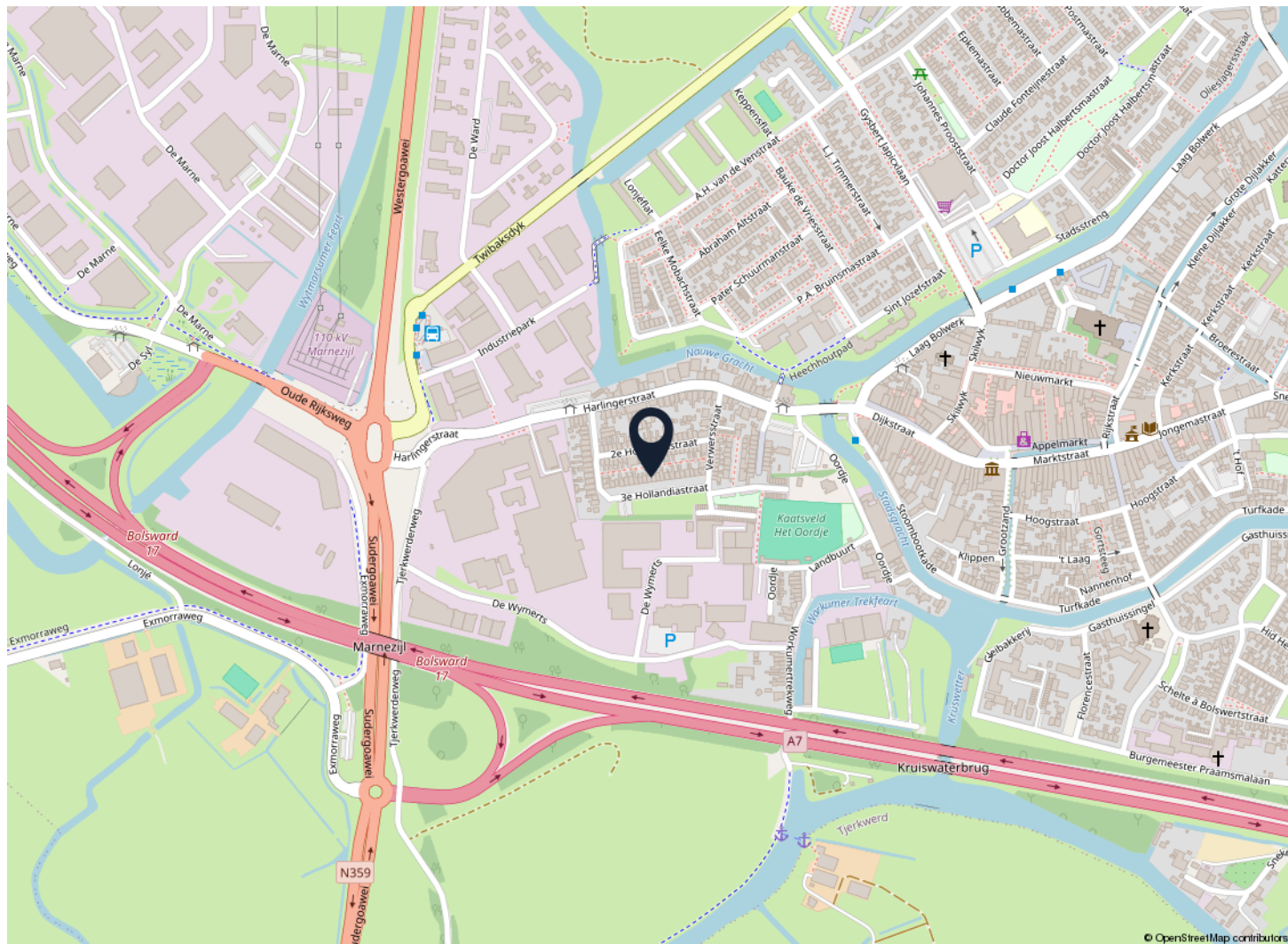
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 augustus 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

*kadaster*



# Locatie op de kaart



# Wonen in Bolsward

Bolsward is een van de elf steden van Friesland en is gelegen in de gemeente Súdwest-Fryslân. De stad telt ca. 10.085 inwoners. Gunstig is Bolsward gelegen aan de A7, de N359 en op een korte rijafstand van de Afsluitdijk.

Bolsward telt 10-tallen rijksmonumenten en 75 gemeentelijke monumenten. Deels is de stad een beschermd stadsgezicht. Het sierlijke stadhuis markeert Bolsward. Het Julianapark is het stadspark, een prachtige omgeving om te wandelen. Bolsward is onder meer bekend van de jaarlijks terugkerende festiviteiten waaronder; de Fietselfstedentocht, Heamiel, BOLStjurrich en Bolletongersdei.

De stad telt 9 woonwijken en 5 industrieterreinen. Er zijn 4 basisscholen, te weten De Opbouw en De Blinker (openbaar), Sint Maartenschool (Roomkatholiek) en CBS de Bron (Protestants-christelijk). Het Marne College biedt scholing voor het voortgezet onderwijs. Op sportief gebied zijn er diverse sportverenigingen en sportscholen. Het gezellige stadscentrum biedt een diversiteit aan winkels, boutiques en gezellige horecagelegenheden.

Kortom, mooi wonen in Bolsward!



# 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](http://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](mailto:info@vanlelyveldmakelaardij.nl)  
[www.vanlelyveldmakelaardij.nl](http://www.vanlelyveldmakelaardij.nl)

