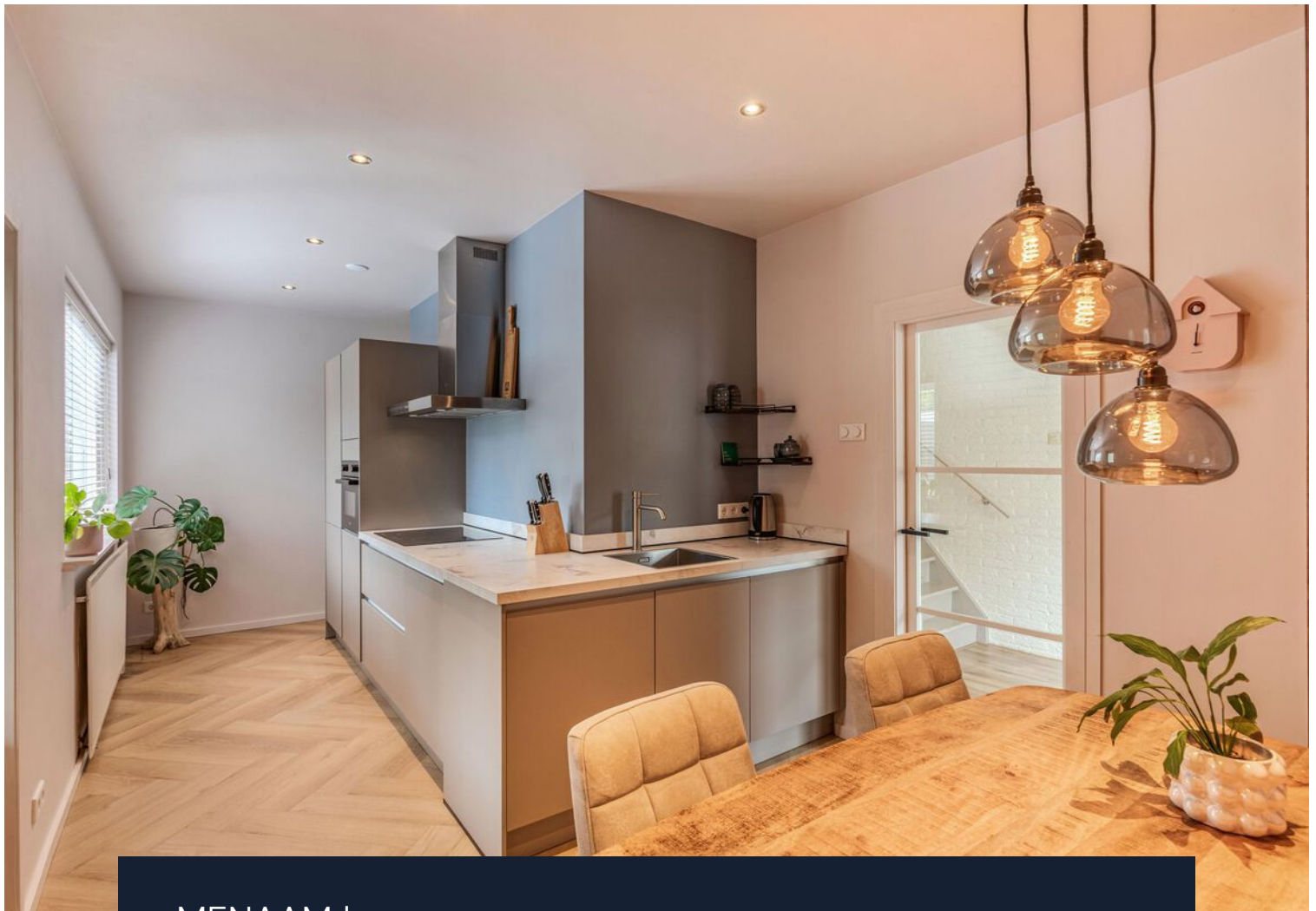


Gemoderniseerde starterswoning



MENAAM | De Boech 26

vraagprijs € 325.000 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:	1969
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	401 m ³
Woonoppervlakte:	102 m ²
Perceeloppervlakte:	276 m ²
Overige inpandige ruimte:	8 m ²
Externe bergruimte:	24 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Omschrijving

RUSTIGE WOONOMGEVING – GEMODERNISEERD – GARAGE – OMSLOTEN & ZONNIGE TUIN

Op een gewaardeerde rustige woonstand, staat deze nette geschakelde woning met een stenen garage. De woning is in de afgelopen jaren gemoderniseerd. Vanuit de woonkamer aan de voorzijde, geniet u van mooi zicht op de diepe voorgelegen tuin en de autoluwe straat. Op de verdieping tellen we twee ruime slaapkamers, een 3e tussen-/slaapkamer en bergruimte.

Kortom, een mooie kans voor de starters op de markt.

INDELING

BEGANE GROND

De entree is aan de zijkant van de woning met aansluitend de ruime hal die is ingericht met de meterkast, modern toilet met fonteintje, moderne badkamer, trap-/voorraadkast, open trapopgang en biedt het toegang tot de woonkamer en de woonkeuken. De woonkamer is aan de voorzijde gesitueerd en heeft grote raampartijen, waardoor deze kamer ruimtelijk aanvoelt en er daarlangs prachtig zicht is op de diepe voorgelegen tuin en de autoluwe straat. Aan de achterzijde is de woning ingericht met een moderne woonkeuken. Het moderne keukenblok is creatief opgesteld en voorzien van diverse inbouwapparatuur, te weten; een vaatwasmachine, koelkast, combimagnetron, inductiekookplaat en een afzuigkap. In de keuken is ook de witgoedaansluiting gevestigd. Het plafond is strak afgewerkt met inbouwspots en de vloer is bedekt met een mooie visgraat pvc vloer. Vanuit de keuken is de aangebouwde 'bijkeuken' bereikbaar, welke is opgetrokken in geïsoleerde houtskelet wanden, plat dakconstructie, betontegelvloer en is voorzien van elektra. Van hieruit zijn de achter- en zijtuinen bereikbaar.





1e VERDIEPING

Centraal is de overloop met aangrenzend de 2 royale slaapkamers en een vaste kast. De grootste slaapkamer is voorzien van vaste kasten en heeft een groot raamkozijn. Vanuit deze slaapkamer is de 3e slaapkamer binnendoor bereikbaar. De andere grote slaapkamer is aan de achterzijde gesitueerd en is verrijkt met een dakkapel. Vanuit deze slaapkamer is de 3e slaapkamer bereikbaar alsook de bergruimte met aldaar de opstelplaats voor de CV ketel. De 3e slaap-/tussenkamer is ingericht en in gebruik als slaapkamer. Creatief is de zolderruimte ingericht als slaapruijnte met een voorzettrap.

TUIN & GARAGE

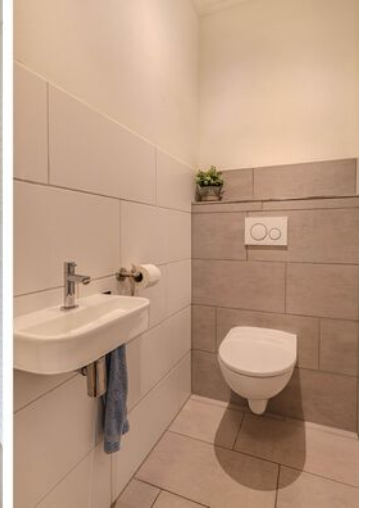
Aan de voorzijde is de tuin ingericht met speelgazon en langs de erfafscheiding is een border gevuld met diverse planten en struiken. Voor de garage bevindt zich een diepe oprit die parkeerruimte biedt voor meerdere auto's en/of een caravan. De aangebouwde stenen garage is toegankelijk met een kanteldeur en een loopdeur vanuit de achtertuin. De garage is voorzien van elektra, betonvloer en het plafond is bekleed met asbestplaten. De tuin ligt op het oosten en is ingericht met verschillende zitgelegenheden en borders. Of u nu 's ochtends geniet van een kop koffie in de zon of 's avonds gezellig dineert op het terras, deze tuin biedt volop ruimte om te ontspannen en te genieten van het buitenleven.

ALGEMEEN

- Bouwjaar 1969
- Aangebouwde garage
- 2021 Nieuwe badkamer
- 2025 Nieuwe meterkast
- 2025 Nieuwe aanbouw 'bijkeuken'
- 2025 Nieuwe moderne keuken geplaatst
- 2025 Spouwmuur- en vloerisolatie EPS korrels
- Kindvriendelijke en autoluwe woonomgeving, nabij voorzieningen

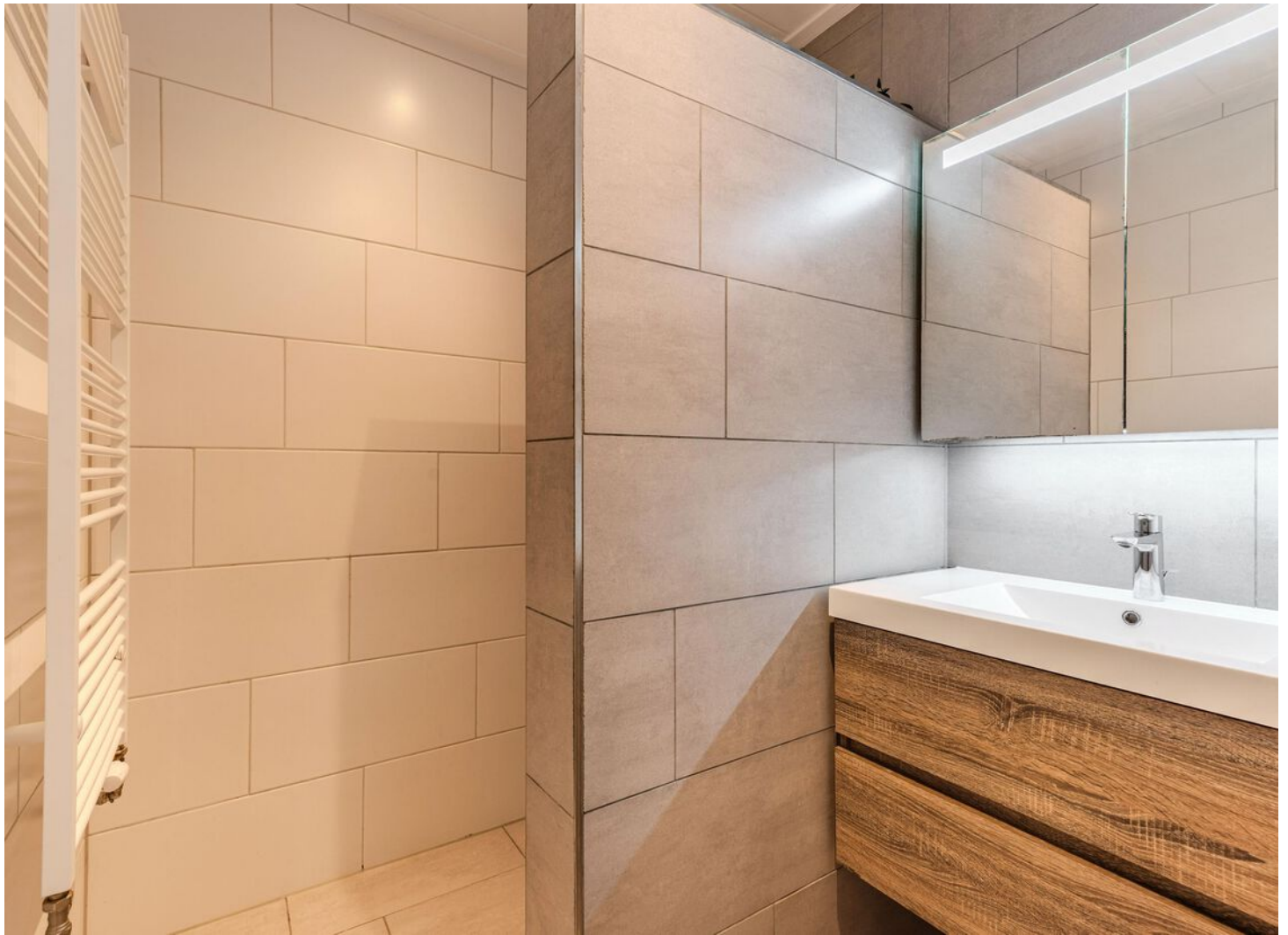
Alleen een bezichtiging geeft u de juiste indruk!

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.

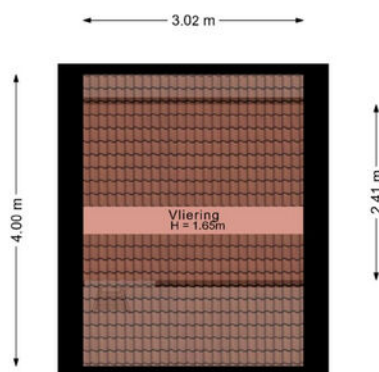
Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond

Vliering



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			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
- lamellen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning – Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning – Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

Lijst van zaken

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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Beetgum
Sectie C
Perceel 2179

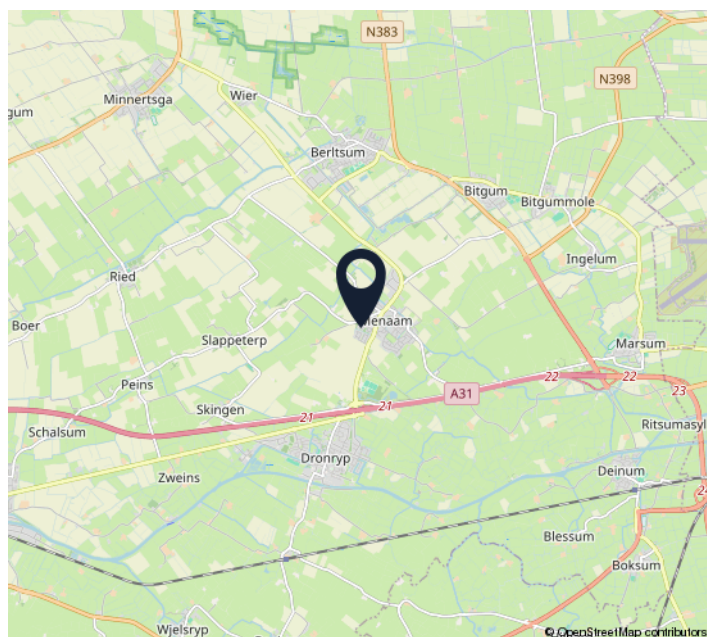
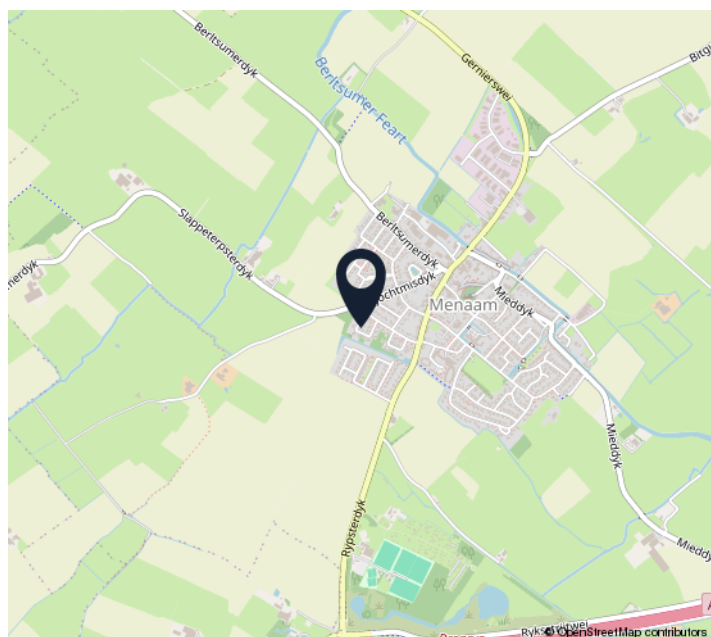
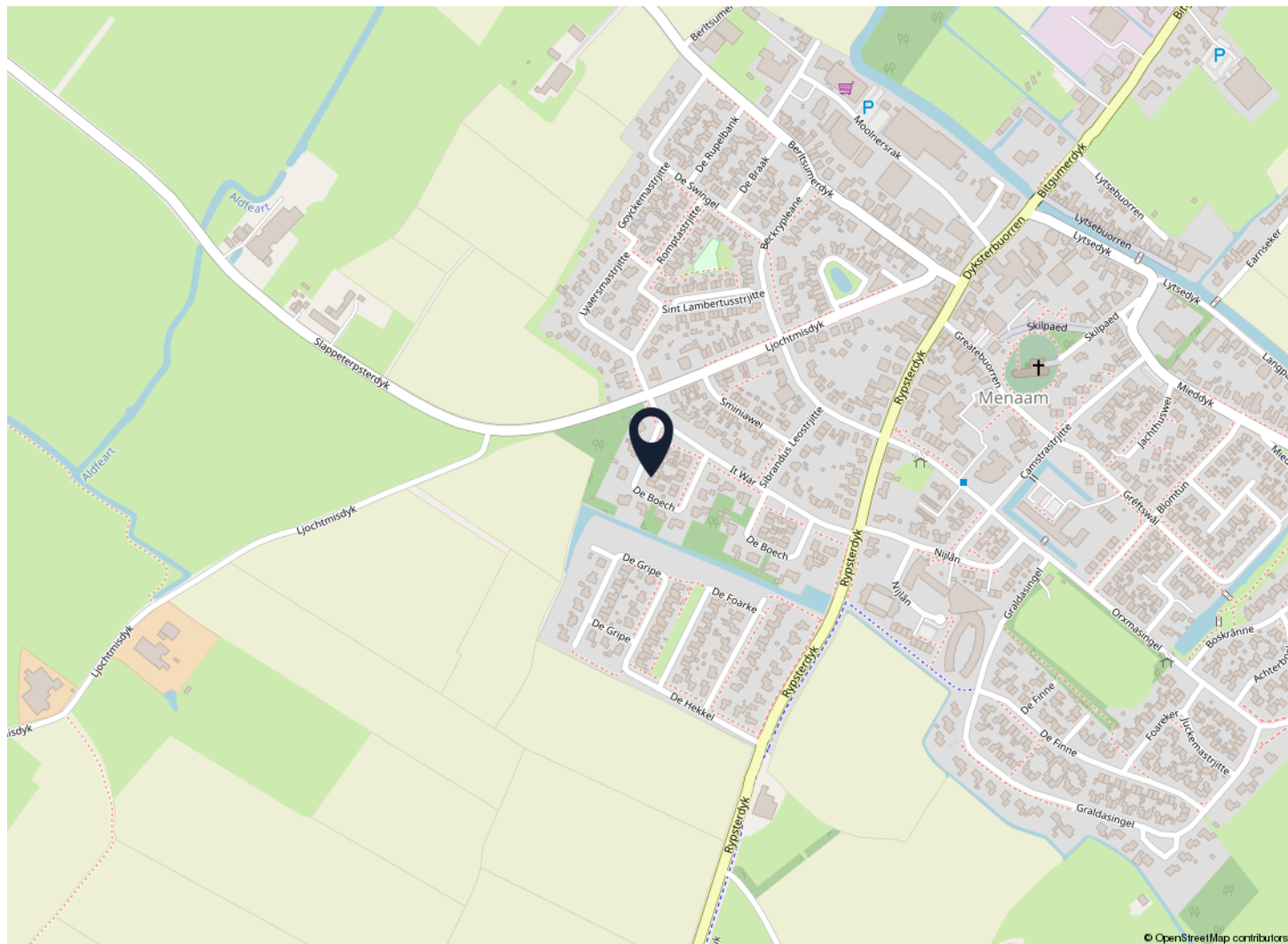
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 september 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 Menaam

Menaldum is een terpdorp gelegen ten westen van Leeuwarden, ten oosten van Franeker en ten noorden van Dronrijp. De friese benaming is Menaam.

Het dorp telt ca. 2.640 inwoners, waaronder ook veel forensen, en is door de jaren heen sterk gegroeid aan de noordwest- en zuidzijde. Menaam was de hoofdplaats van de voormalige gemeente Menameradeel, sinds 2019 behoort het tot de gemeente Waadhoeke.

Het dorp biedt vele voorzieningen te weten een basisscholen, een supermarkt, een huisartsenpraktijk, kapper, sportvoorzieningen, ect. Daarnaast is er een actief verenigingsleven.

Gunstig is de ligging nabij de snelweg A31. Met het openbaar vervoer is Menaam ook goed bereikbaar.

Mooi Wonen in Menaam!



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

