

Moderne & ruime gezinswoning



EASTERWIERRUM | Doarpsstrjitte 40

vraagprijs € 375.000 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.

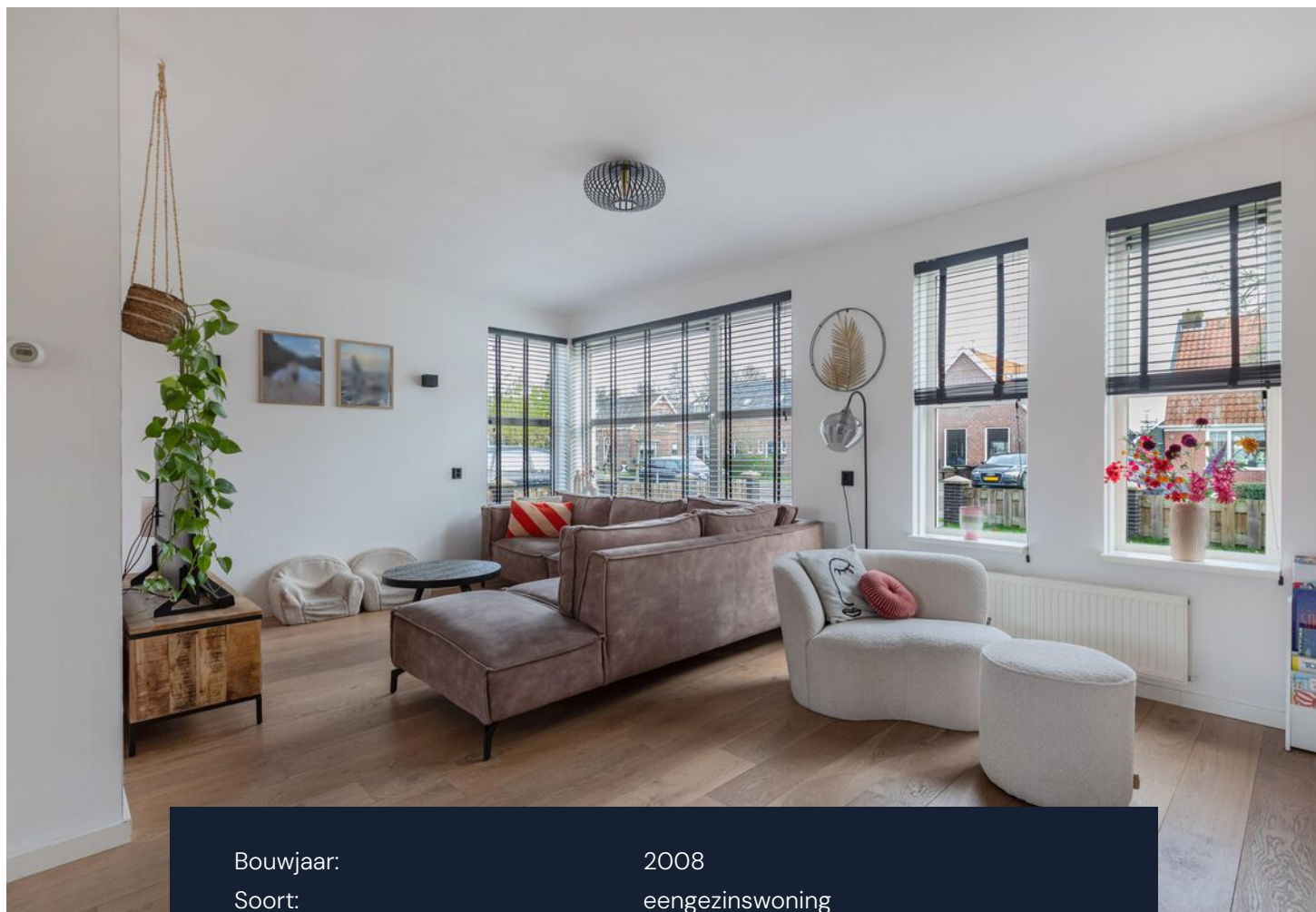
Uiteraard zijn wij benieuwd naar úw beleving van de woning. Nadat u de woning voor de eerste keer heeft ervaren is het soms prettig om een 2e bezichtiging te hebben. Tijdens deze ronde is de woning en de route u al aardig bekend en is er ruimte om op andere zaken te letten.

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:	2008
Soort:	eengezinswoning
Inhoud:	551 m ³
Woonoppervlakte:	120 m ²
Perceeloppervlakte:	273 m ²
Overige inpandige ruimte:	28 m ²
Externe bergruimte:	9 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming in de badkamer
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Zonnepanelen:	10 panelen, 410Wp, bouwjaar 2024

Omschrijving

MODERNE GEZINSWONING – RUIM – TUIN MET TUINHUIS – IN-STAP-KLAAR – 10 ZONNEPANELEN

Aan de doorgaande straat van Easterwierrum staat deze ruime 2/1-kapwoning met aangebouwde garage. De woning is gebouwd in 2008, is goed geïsoleerd en voldoet daarmee aan het huidige wooncomfort. De woning is modern ingericht en voorzien van nieuwe zonnepanelen (bouwjaar 2023). Deze woning heeft hoge gootlijnen en heeft daarmee op de verdieping verrassend veel woonruimte met allemaal rechte wanden. De kozijnen, de goten en de windveren zijn uitgevoerd in kunststof, daarmee is de woning onderhoudsvriendelijk. De aangebouwde ruime garage is voorzien elektra en biedt eveneens veel bergruimte. In de zonnige en privacy-biedende achtertuin is een royaal tuinhuis gebouwd met een veranda en berging. Heerlijk om in de avond uren nog te genieten van het buitenleven.

Deze ruime gezinswoning heeft een hoogwaardig afwerkingsniveau en is daarmee IN-STAP-KLAAR.

BEGANE GROND

Aan de zijkant is de entree met aansluitend de hal. De hal is ingericht met een stijlvol toilet compleet met fonteintje, meterkast, garderoberuimte, trapopgang, trapkast en biedt toegang tot de living. De deur tussen de hal en de living is recent vernieuwd en uitgevoerd in modern zwart staal met royale glaspartijen, wat zorgt voor extra lichtinval en een moderne uitstraling. De living is U-vormig met aan de voorzijde de woonkamer. De vele raampartijen voorzien de woonkamer van veel daglicht en bieden mooie zichtlijnen op de doorgaande straat. De eethoek is centraal gepositioneerd tussen de woonkamer en de keuken en is tuingericht met de openopen tuindeuren. De lange wand in de living biedt ruimte voor een riante kast. Aan de achterzijde is de half open keuken. De keuken is recent gemoderniseerd en ingericht met een hoogglans wit keukenblok in hoek-opstelling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur te weten; een oven, 4-pits gas-op-glas kookplaat, wasemkap, vaatwasmachine en een quookerkraan. De koel- vriescombinatie is vrijstaand.





Aansluitend aan de keuken is de ruime bijkeuken met tuindeur en aldaar de CV opstelplaats, de witgoed aansluiting, een extra keukenblok en bergruimte. De vloer in de living is afgewerkt met een eikenhouten parketvloer. De vloeren in de bijkeuken, de hal en het toilet zijn afgewerkt met plavuizen. De plafonds zijn strak afgewerkt en voorzien van stucwerk in de living en de hal en in de bijkeuken voorzien van spack spuitwerk. Aangebouwd is de halfsteens garage, welke is voorzien van een betonvloer, raampartij, stalen garagedeur en elektra. De vast ingebouwde werkbank blijft achter.

1e VERDIEPING

Centraal is de royale overloop, met daglicht, welke toegang biedt tot de 3 slaapkamers en de badkamer. Tevens hangt centraal de airconditioning op de overloop, waarmee de temperatuur binnenshuis onder controle gehouden kan worden. Aan de voorzijde is de riante ouderslaapkamer met een dakkapel. Deze slaapkamer is voorzien van een inloopkast met een ingebouwde kast-inrichting. Aan de achterzijde zijn 2 slaapkamers, beide eveneens royaal en voorzien van rechte wanden. De moderne badkamer is ingericht met een ligbad, douchehoek, 2e toilet en een wastafel-meubel afgewerkt met een brede hardstenen wasbak met 2 kranen. Daarboven een mooie brede spiegelkast. Aangenaam wordt de vloer verwarmd met een elektrische vloerverwarming. Het tegelwerk is zorgvuldig gekozen en uitgevoerd met grote grijze plavuizen op de vloer, wit tegelwerk op de wanden gecombineerd met mozaïek elementen. Een stijlvol geheel. De betonnen verdiepingsvloer op de overloop en de slaapkamers is afgewerkt met een licht kleurige laminaatvloer. Ook op deze verdieping geniet men van een hoog plafond, dit versterkt de ruimtelijke beleving.

2e VERDIEPING

Met een vlizotrap is de riante zolder, met stahoogte, toegankelijk. Een mooie ruimte voor het bergen van de spullen die niet dagelijks nodig zijn.

TUIN MET TUINHUIS

Aan de voorzijde is de tuin onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating en een gazon. Langs de erfafscheidingen staan gemetselde beertjes met hardstenen petjes en tussen de beertjes zijn houten hekwerken geplaatst. De riante oprit biedt parkeerruimte voor meerdere auto's. Naast de garage is het pad naar de achtertuin. De achtertuin is gunstig gelegen op het noordwesten en grenst aan een groenplantsoen met een speeltuin inrichting voor de kleinsten onder ons. Het houten en royale tuinhuis is ingericht met een veranda en een afsluitbare berging. De sfeervolle veranda is opgetrokken in een Douglas houten balkenframe. De vloer is bedekt met houten vlonders. Het geheel is voorzien van diverse licht- en stroompunten. Een aangename plek om in de avonden van het buitenleven te kunnen genieten. Grenzend aan de woning is een bestraat terras. Vanuit de living stapt men via de openslaande tuindeuren zo de tuin in, een waardevol verlengde van het wonen.

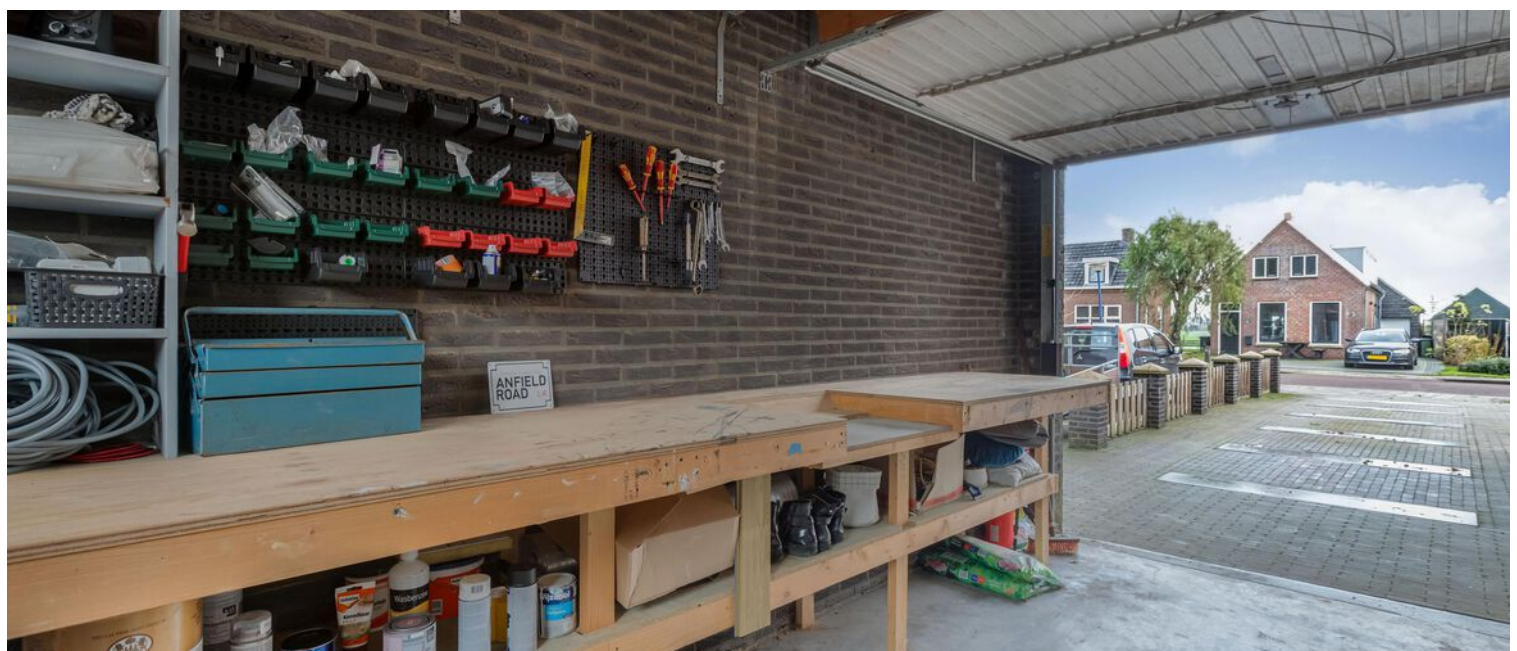


Aan het einde van de dag is het een heerlijke beschutte plek nog voor een fijne BBQ, waarna men nog lang kan natafelen in de avondzon. Kortom op en top genieten in deze privacy-biedende achtertuin.

ALGEMEEN

- Bouwjaar 2008
- Geheel geïsoleerd
- Aangebouwde garage
- Tuingerichte eetkamer
- Openslaande tuindeuren
- Voorzien van airconditioning
- 10 Nieuwe zonnepanelen, 410Wp
- Moderne, nieuwe keukens en sanitair
- Kunststof kozijnen, goten en windveren
- Rechte gevels op 1e verdieping, veel ruimte dus
- Betonvloeren op begane grond en de 1e verdieping
- Zonnige en privacy-biedende achtertuin, met veranda

Kortom, een ruime IN-STAP-KLARE gezinswoning met garage en een zonnige achtertuin.











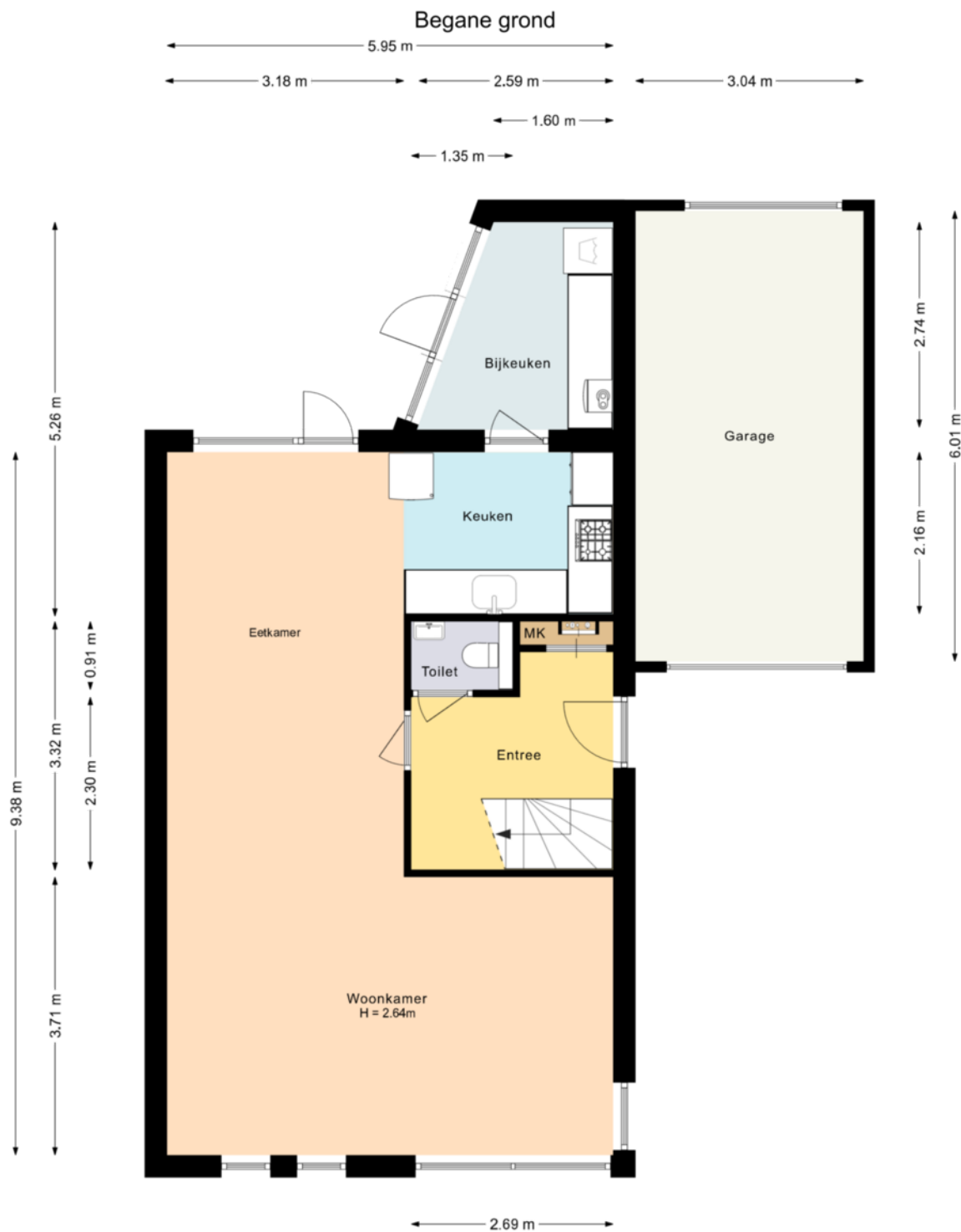








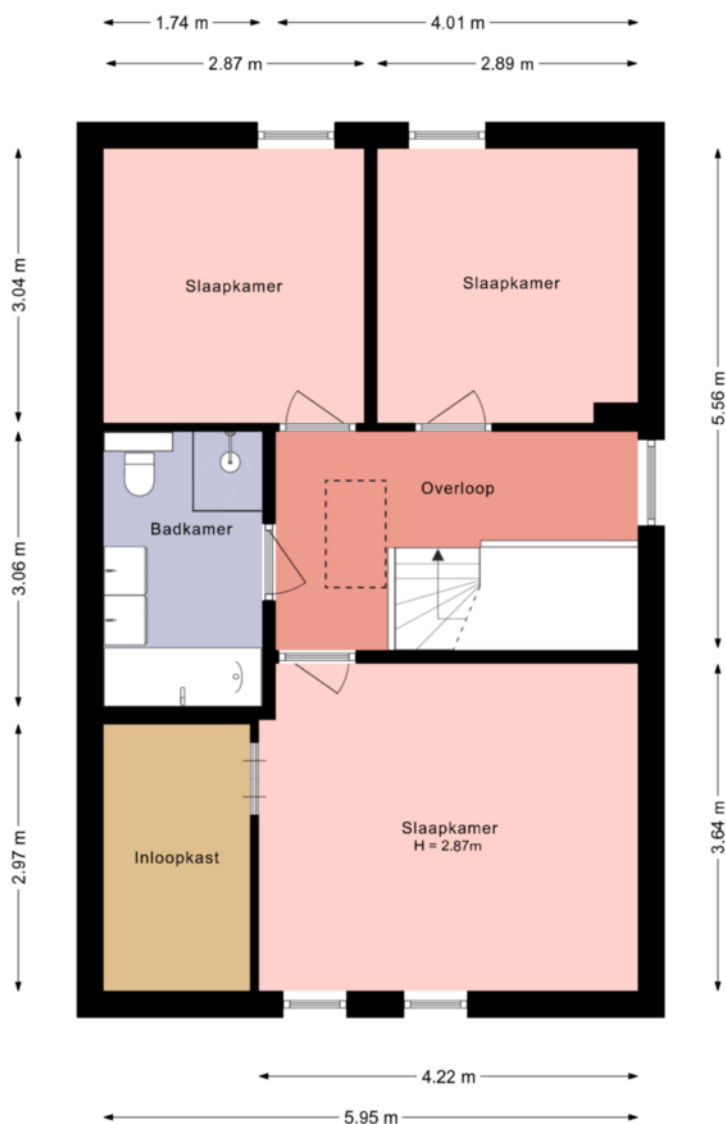
Plattegrond



Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

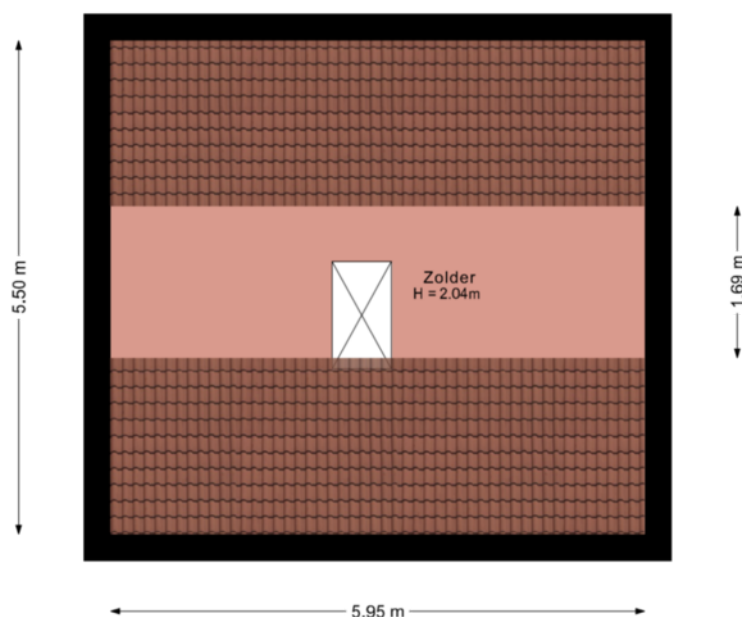
Eerste verdieping



Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

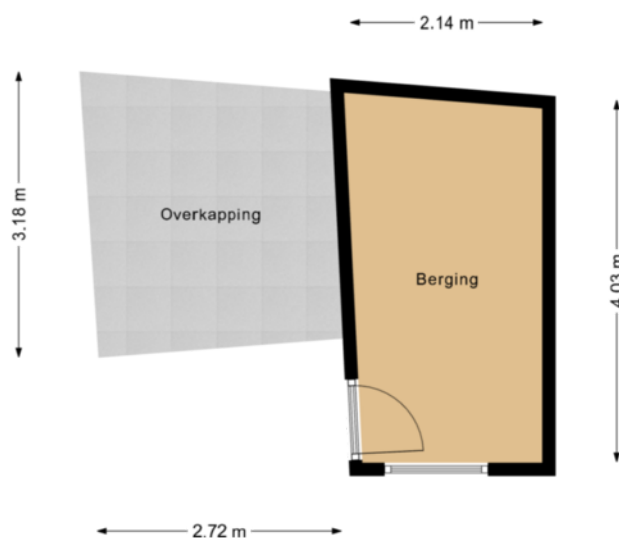
Zolder



Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Berging



Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning – Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
- Verlichting boven eetkamer		X	
- Verlichting woonkamer aan de wand	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning – Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning – Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning – Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin – Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
Vaste beplanting	X		
Tuin – Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin – Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)		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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

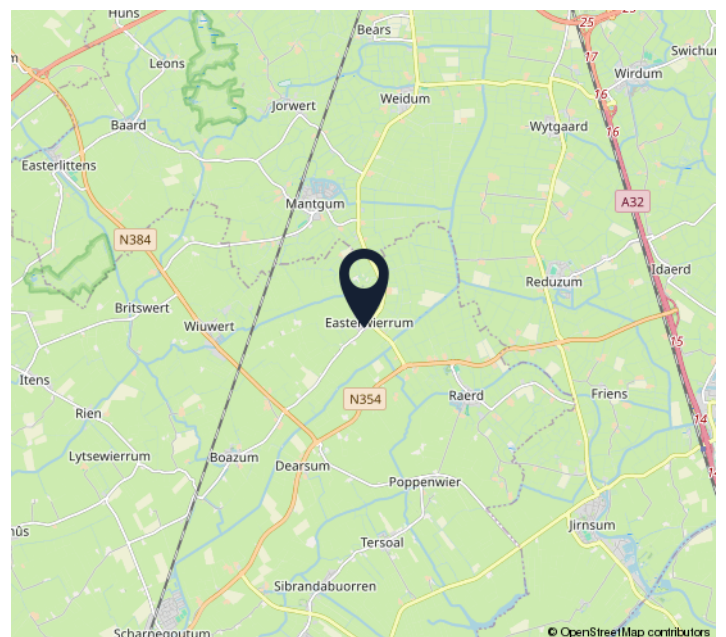
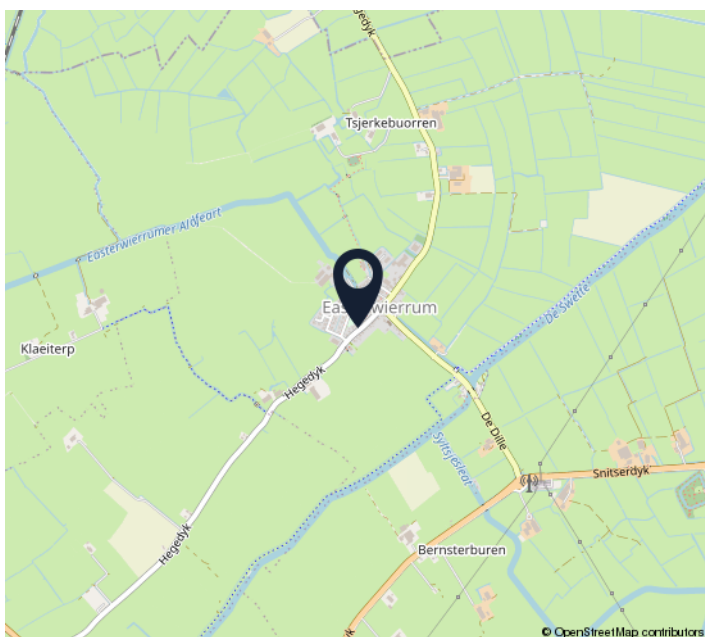
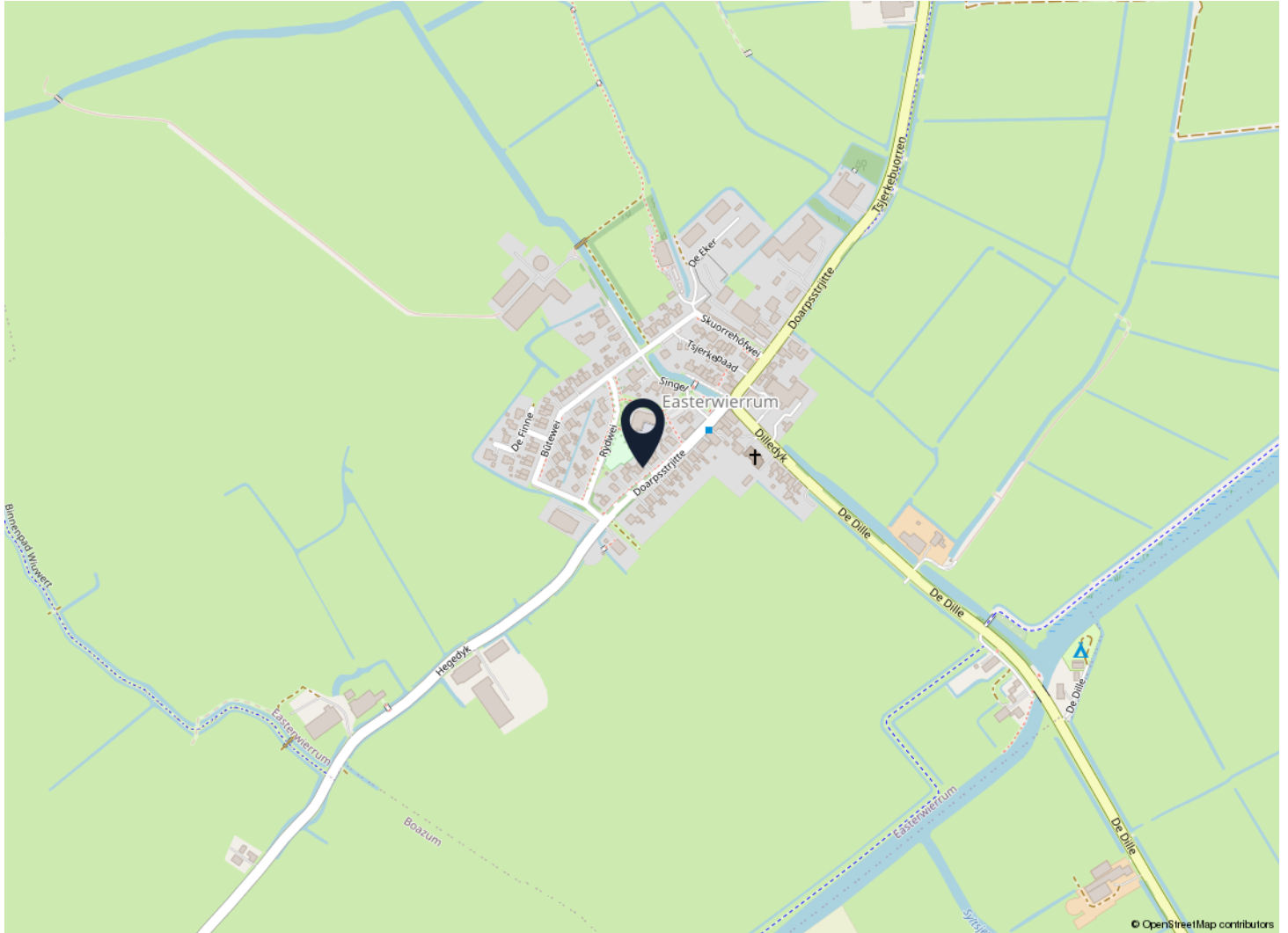
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oosterend
Sectie F
Perceel 3350

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



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

