

TE KOOP

Lytse Dyk 13

Britsum



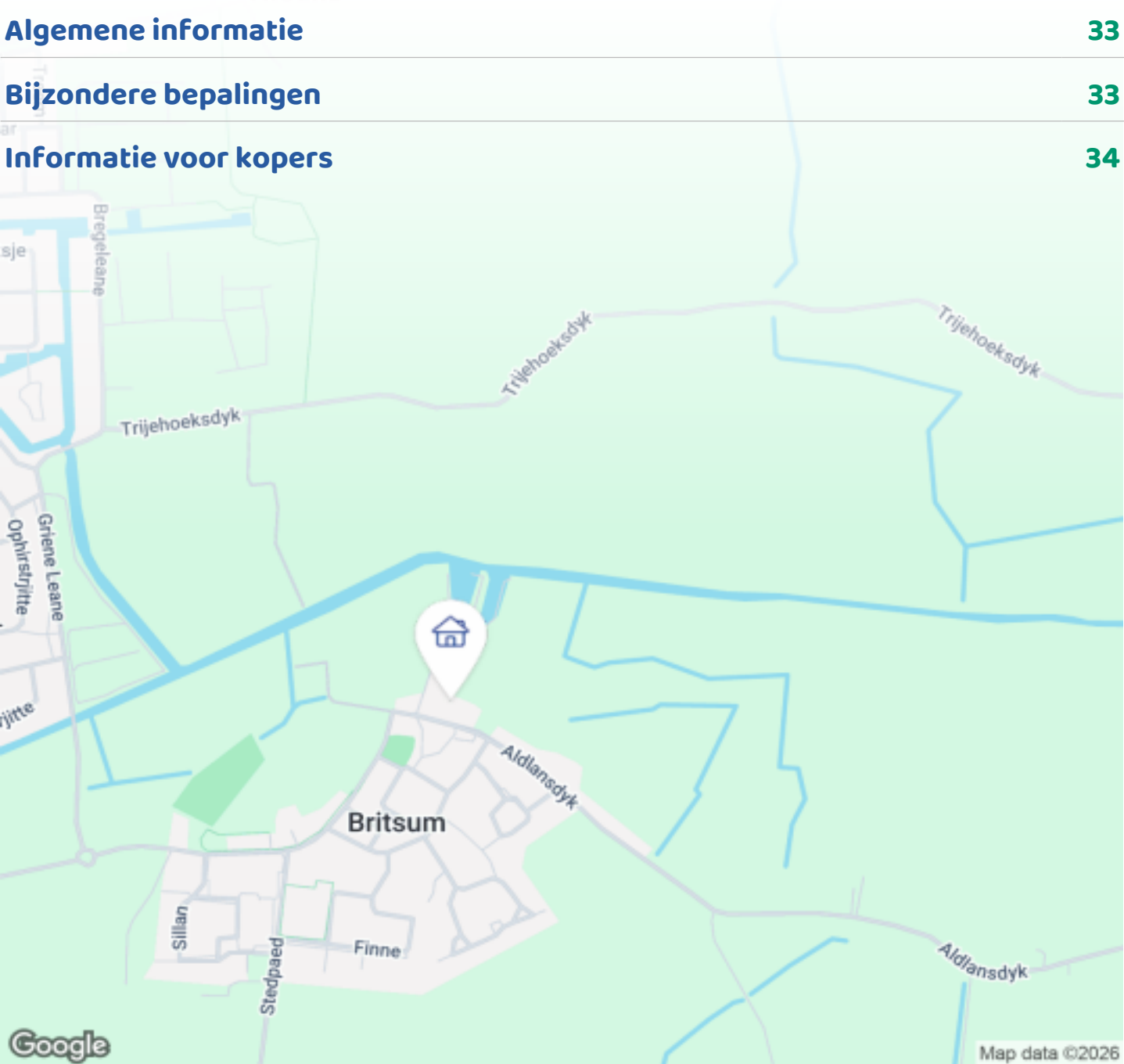
Vraagprijs

€ 875.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	23
Kenmerken	27
Zakenlijst	30
Huis op de kaart	32
Algemene informatie	33
Bijzondere bepalingen	33
Informatie voor kopers	34



Woningbrochure: Lytse Dyk 13, Britsum

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

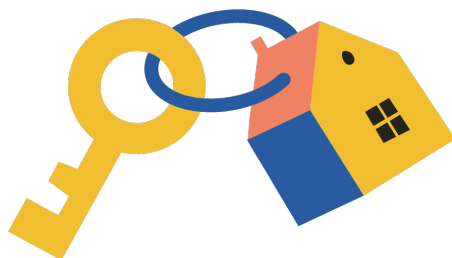


Deze unieke houtskeletwoning werd in nauwe samenwerking met de Friese architect Grietzen Bergsma in 2000 ontworpen en in 2002 gebouwd. De markante voorgevel past goed bij de huizen in de directe omgeving en ook de speelse achterzijde is een genot voor het oog.

Omdat de bewoners vroeger een praktijk aan huis hadden, is aan de voorzijde een nette parkeerplaats aangelegd. Achter het huis ligt een diepe tuin op een tweede perceel. Vanwege het hoogteverschil tussen voor- en achterzijde werd een kelderverdieping met master bedroom en eigen badkamer bedacht. Deze verdieping heeft uitzicht op het maaiveld van de tuin en op de vijver.

Tussen de voordeur en de elektrische roldeur van de garage is een oplaadpunt voor elektrische auto's geplaatst. Aan de andere kant van de voordeur is een buitenkraan.

Via de voordeur komt men in de hal. Deze kan door de tussendeur naar de gang, voor een goede isolatie,



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

worden afgesloten. De gang op de begane grond geeft toegang tot verschillende vertrekken: Links de zitkamer, rechts de leefkeuken, links-achter de bijkeuken en naar voren de voormalige praktijkruimte. Ook een (eerste) toilet komt uit op de gang. Via een trap naar beneden is de master bedroom te bereiken. De trap naar boven gaat naar de gang en slaapkamers op de eerste verdieping. De begane grond en kelder zijn voorzien van vloerverwarming. In de gang, keuken, bijkeuken en toiletten ligt een 'levende' vloer van slijtvast Braziliaans leisteen, die door het ijzeroxide met de tijd verkleurt.

In de zitkamer ligt laminaat met een walnoten houtlaag. Door veel ramen en een glasbetonnen tussenmuur is er veel licht in deze, op het noorden gelegen, kamer. Vanuit de zitkamer is uitzicht over de velden richting het oosten; bij helder weer zelfs tot aan de Dokkumer Ee bij Wyns.

De gezellige woonkeuken bevat een kookeiland met fornuis en oven. Ook is een combimagnetron en een vaatwasser aanwezig. Er is veel kastruimte en een grote ingebouwde koelkast. Men kan de keuken eventueel vergroten door de muur van de naastliggende voormalige praktijkkamer te doorbreken. De bijkeuken heeft een aanrechtblad, spoelbak en een tweede koelkast. Hier kunnen wasmachine en droger worden geplaatst. Vanuit de bijkeuken is de garage (met geïsoleerde muren) bereikbaar.

Ook de ruime kamers van de voormalige praktijk liggen op de begane grond. Ze zijn ook toegankelijk via een eigen voordeur aan de linkerkant van het huis, worden gebruikt als werkkamers en zijn geluidsdicht. Er is ook een (tweede) toilet aanwezig. De voormalige praktijk zou kunnen worden gebruikt om de woning levensbestendig te maken (kangoeroewoning). De meeste kamers van het huis hebben internet via wifi en ADSL; glasvezel is aanwezig, maar niet aangesloten.

De kelderverdieping is ingericht als master bedroom met inloopkast en comfortabele badkamer. De met natuursteen beklede badkamer heeft een douche,

ligbad, twee wastafels en een (derde) toilet. Op de eerste verdieping zijn vier ruime slaapkamers gelegen, waarvan twee met inbouwkasten. Er zijn ook twee inloopkasten op de eerste verdieping. In een van de inloopkasten is de CV ketel geplaatst.

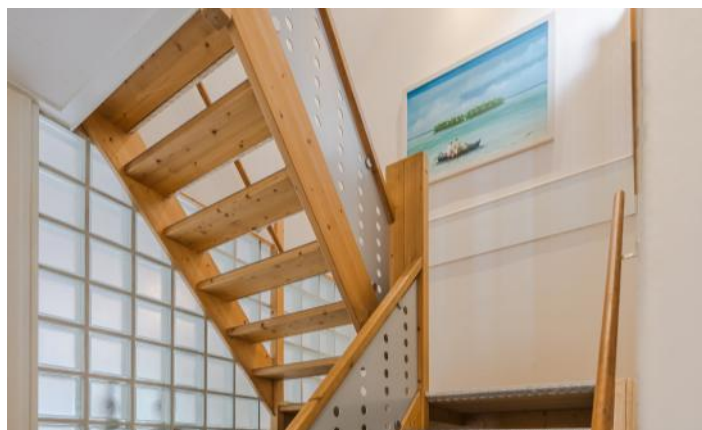
De vrolijk betegelde badkamer op deze verdieping heeft twee wastafels, een douche, een ligbad en een (vierde) toilet. Via de vlizotrap bereikt men de grote zolder met (dankzij diverse nissen) veel bergruimte. De zolder heeft deels stahoogte en is ook geschikt als slaapkamer, werk- of hobbyruimte. Hier bevindt zich het balansventilatie-apparaat, dat voor gefilterde lucht in alle kamers zorgt.

Via de openslaande deuren van de zitkamer kan men het naastliggende terras en de zeer ruime tuin aan de achterzijde van het huis bereiken. De open opzet van de tuin, met goed onderhouden gazon en struiken, zorgt voor een prachtig uitzicht op de omringende velden. De opkomende zon, de dauw en mist, de mooie luchten: ze blijven, net als de flora, fauna en de kikkerconcerten in het voorjaar, fascineren.

Het terras naast de zitkamer vangt de ochtend- en een deel van de middagzon. Aan de vijver, waarin vissen en kikkers leven, ligt het tweede terras. Ook een heerlijke plek om in alle rust te ontspannen in de ochtend-, middag- of avondzon. Op de speeltoestellen in de tuin is veel gespeeld en ze kunnen, na een kleine opknapbeurt, nog prima een ronde mee.

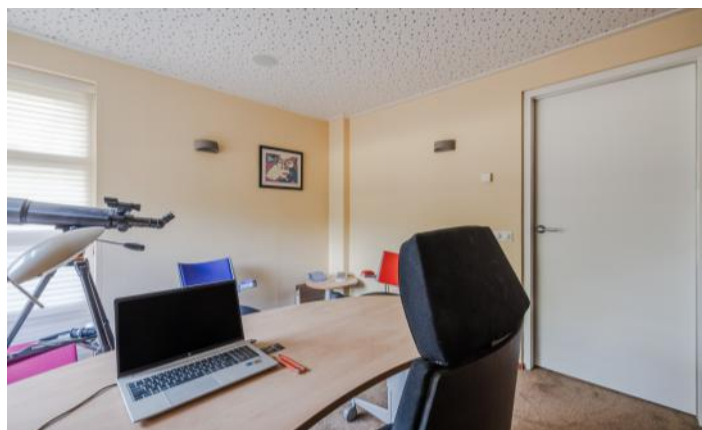














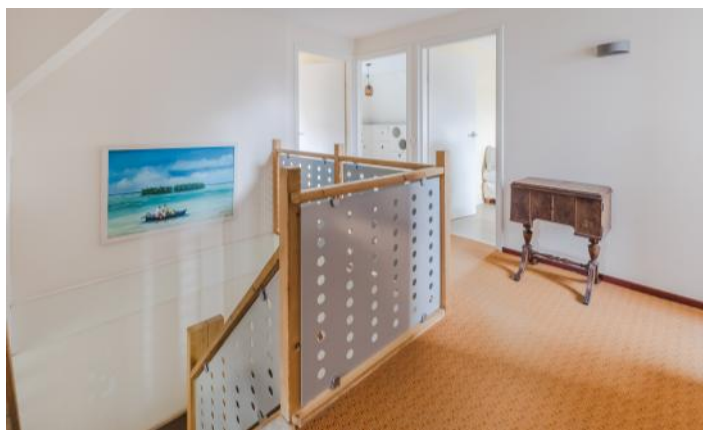
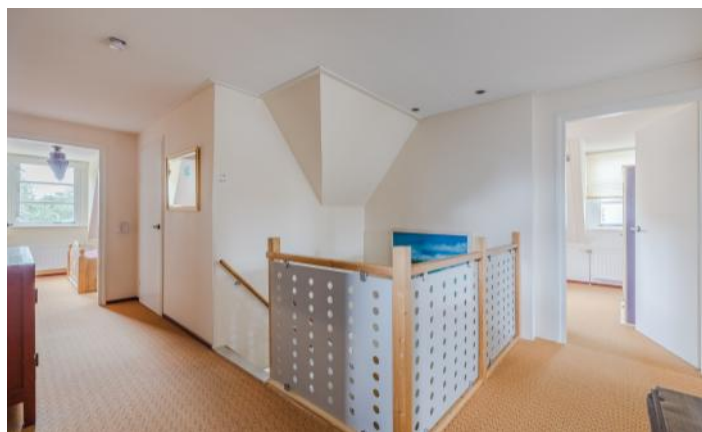






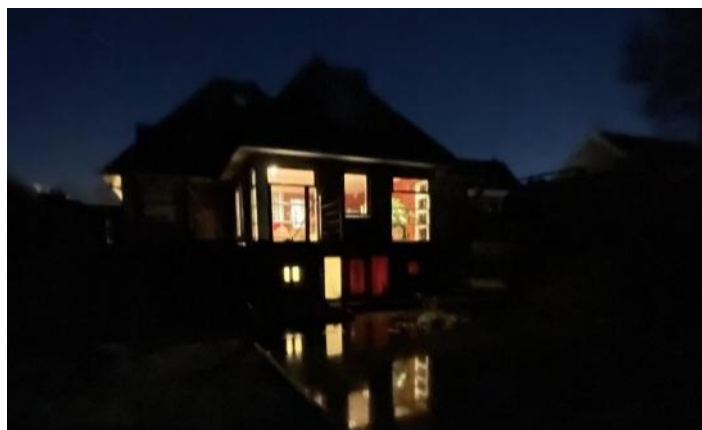














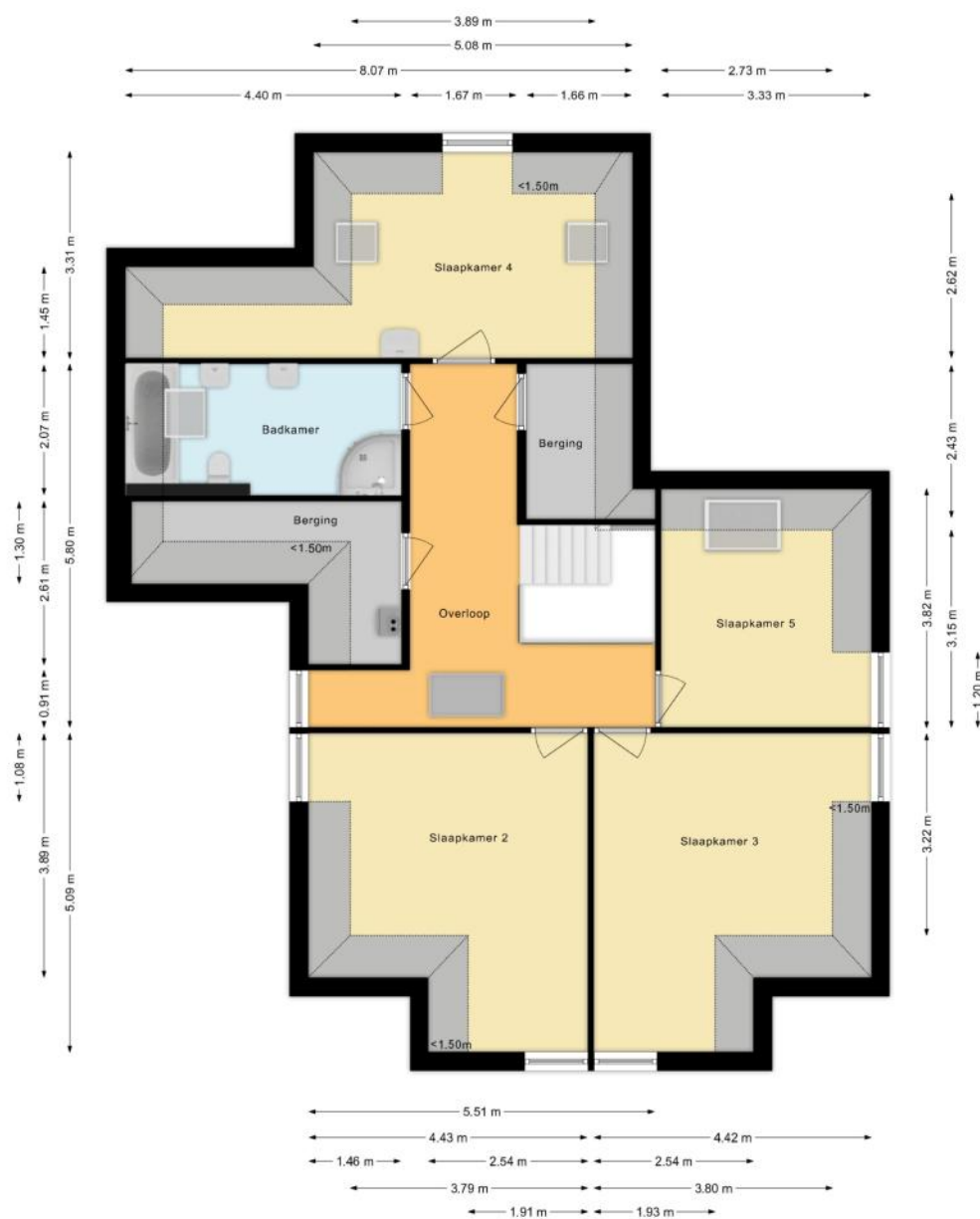
FOTO'S



PLATTEGRONDEN



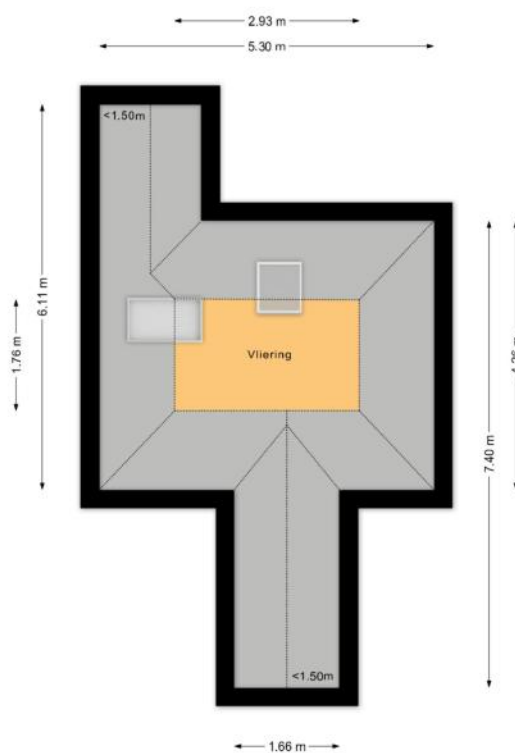
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2002
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	2275 m ²
Inhoud	895 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	258 m ²
Overige inpandige ruimte	20 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	9 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	2 ligbaden, 2 toiletten, 2 douches, dubbele wastafel, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	2 woonlagen, een kelder en een zolder
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Dakraam

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas Combi
Bouwjaar cv-ketel	2026
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Beschutte ligging
Tuin	Tuin rondom
Totale oppervlakte	2100 m²

KENMERKEN

Garage

Soort	Aangebouwd steen
Voorzieningen	Elektra, Elektrische deur

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

Kadastrale gegevens

Jelsum B 2411

Oppervlakte	1655 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Jelsum B 2558

Oppervlakte	620 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Oplaadpunt elektrische auto	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast		●	
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Bureau's gaan mee.

Banken, stoelen, tafel gaan mee

Lampen, schilderijen, beelden gaan mee



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

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

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Jelsum
Sectie B
Perceel 2558

kadaster



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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. 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.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland 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'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.