

Royaal wonen met karakter



WOMMELS | Van Sminialeane 42

vraagprijs € 795.000 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.

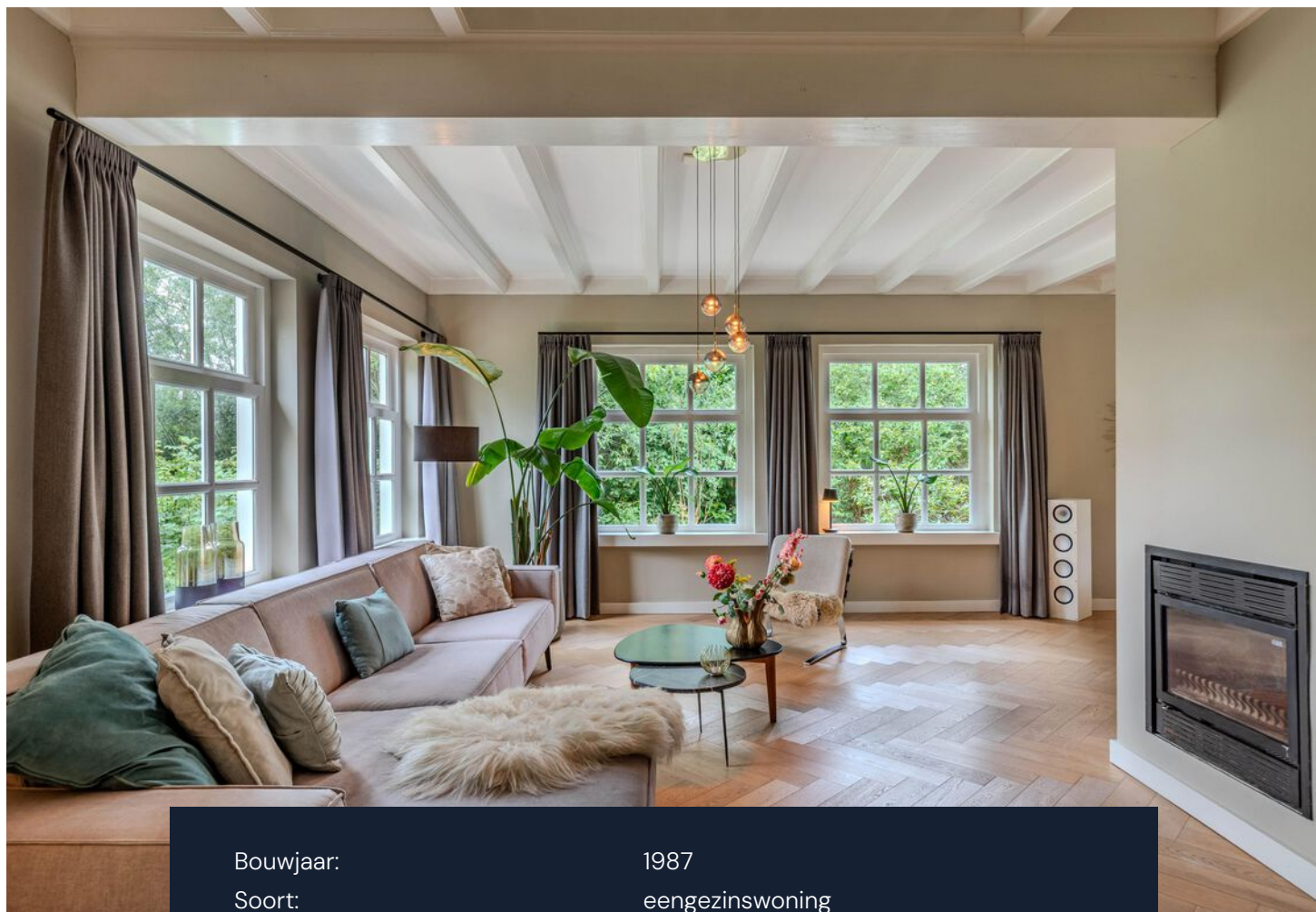
Uiteraard zijn wij benieuwd naar úw beleving van de woning. Nadat u de woning voor de eerste keer heeft ervaren is het soms prettig om een 2e bezichtiging te hebben. Tijdens deze ronde is de woning en de route u al aardig bekend en is er ruimte om op andere zaken te letten.

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:	1987
Soort:	eengezinswoning
Inhoud:	960 m ³
Woonoppervlakte:	225 m ²
Perceeloppervlakte:	1190 m ²
Overige inpandige ruimte:	47 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	9 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel, airconditioning
Isolatie:	dak-, muur-, glas- en vloerisolatie,
Energie label:	B, geldig tot 30-9-2036

Omschrijving

KARAKTER – ROYAAL – VOLOP RUIMTE VOOR WONEN, WERKEN & HOBBY – LEVENSLOOPBESTENDIG

Royaal, degelijk en met een geheel eigen karakter. De ruime oprit en verzorgde voortuin geven het huis een mooie, vrije aanblik vanaf de straat. Er is volop ruimte om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren en de brede opzet benadrukt meteen het royale karakter van de woning. Het degelijke entreeportaal vormt een markante entree en past prachtig bij de architectuur van het huis.

De raamkozijnen met klassieke roedeverdeling, de fraaie gootklossen onder de brede gootlijn, zinken hemelwaterafvoer en de verglaasde dakpannen, geven de woning een warme en luxe uitstraling. Stoer en degelijk, maar tegelijkertijd verfijnd door de zorgvuldig gekozen detaillering. Die sfeer zet zich binnen voort. Door de vele ramen valt het daglicht rijkelijk naar binnen en juist de roedeverdeling geeft de woonruimten een sfeervol karakter. Ruimte om te koken, lang te tafelen, gasten te ontvangen of juist rustig een plek voor uzelf te zoeken. De separate werkkamer, twee badkamers, vier slaapkamers en de uitzonderlijk ruime inpandige garage maken het huis vervolgens verrassend compleet.

Een huis met uitstraling én inhoud. Royaal in ruimte, rijk aan karakter en gemaakt om volop in te leven.

INDELING

BEGANE GROND

Onder het royale entreeportaal ligt de entree van de woning. Een degelijk uitgevoerd en passend detail dat direct bijdraagt aan de uitstraling van het huis. Binnen komt u in de ruime hal, het centrale hart van de begane grond. Vanuit de hal, met de meterkast en de open trapopgang, zijn de volgende ruimten bereikbaar; de woonkamer, werkkamer, badkamer, separaat toilet en de inpandige en dubbele garage. De woonkamer is een fijne, royale leefruimte. De vele ramen zorgen gedurende de dag voor een prettige lichtinval. Juist de roedeverdeling geeft de raampartijen extra charme en zorgt voor een warme, karaktervolle sfeer. Een heerlijke plek voor een royale zithoek, met voldoende ruimte om verschillende fijne plekken te creëren.





Naast de vloerverwarming, wordt de living aangenaam verwarmd middels de houtkachel inzet haard. Aan de achterzijde is de tuingerichte eethoek opgesteld met aansluitend de keuken.

De moderne keuken is ingericht met een kookeiland en een kastenwand, welke zijn voorzien van diverse inbouwapparatuur, te weten; een inductiekookplaat, afzuigkap, koel-/vrieskast, oven en een vaatwasmachine. Achter de keuken is nog een ruime inloopkast, waarvan de toegang op een fraaie manier is verwerkt in de kastenwand. Deze voorraadkast biedt ruimte voor bijvoorbeeld een vrieskast, een wijnkoeler en tevens staat daar de opstelplaats voor de waterontharder.

Aansluitend aan de eethoek is de royale serre, een heerlijke plek waar licht, groen en sfeer samenkomen. De serre is rondom voorzien van mooie raampartijen met een verfijnde roede-verdeling. Het daglicht valt hier van meerdere zijden rijkelijk naar binnen en vanuit vrijwel iedere hoek kijkt u uit op het groen van de omliggende tuin. Zo voelt buiten hier altijd dichtbij. Via de brede glazen schuifdeuren staat de serre in verbinding met de keuken en eetkamer, waardoor een sfeervolle overgang tussen de verschillende leefruimten ontstaat. De serre is een plek voor een rustig kopje koffie in de ochtendzon, een goed boek met zicht op de tuin of juist lange avonden met familie en vrienden. Het witgeschilderde balkenplafond geeft de living extra karakter en versterkt de lichte, warme uitstraling. De houten vloer in visgraatmotief sluit daar prachtig op aan.

Vanuit de keuken is de ruime bijkeuken bereikbaar met aldaar de opstelplaats voor het witgoed en de vaste kast met de opstelplaats voor de cv ketel en de verdeler van de vloerverwarming. De bijkeuken is een praktische ruimte welke strak is afgewerkt en toegang biedt tot de achtertuin en de inpandige garage. In de bijkeuken is de vloer bedekt met plavuizen. De inpandige garage is een riant ruimte die parkeer ruimte biedt voor royaal twee auto's en daarnaast nog volop ruimte voor het uitoefenen van een hobby of extra bergruimte. Met een voorzettrap is de bergzolder boven de garage toegankelijk. Aan de zijkant van de woning zijn twee toegangen met degelijke houten openslaande deuren om de auto's naar binnen te rijden. Aan de achterzijde is separaat een loopdeur naar de achtertuin. Vanuit de garage is de centrale hal eveneens bereikbaar.

Aan de voorzijde van de woning is de werk-/slaapkamer gesitueerd, een prachtige ruimte met wederom zicht op uw eigen tuin en op de voorliggende doorgaande straat. Heden is deze kamer in gebruik als werkkamer, maar leent zich ook bij uitstek goed voor een slaapkamer op de begane grond. Vanuit de hal is de moderne en ruime badkamer toegankelijk die is ingericht met een ruime inloopdouche en een wastafelmeubel. Separaat is het toilet, compleet met fonteintje, in de hal. De begane grond, behoudens de garage, wordt in de basis aangenaam verwarmd middels vloerverwarming.



1e VERDIEPING

Centraal ligt de ruime overloop met aangrenzend vier royale kamers. Aan de voorzijde, boven de entreepartij, ligt een ruime slaapkamer met volop plaats voor een royaal tweepersoonsbed. Aan de achterzijde liggen de overige kamers, eveneens ruim van formaat. Recent is de verdieping verrijkt met een royale dakkapel. De karakteristieke roedeverdeling van de woning is ook hier stijlvol doorgezet, waardoor de dakkapel mooi aansluit bij de architectuur van het huis. De extra ruimte en het vele daglicht zorgen voor nog meer comfort op deze verdieping.

De ouderslaapkamer is bijzonder royaal en heeft een hotel chique uitstraling. De badkamer en suite sluit hier prachtig op aan en is stijlvol ingericht met een fraai wastafelmeubel met grote spiegel, een vrijstaand ligbad, douchecabine en het tweede toilet. Onder de knieschotten is praktische bergruimte gecreëerd. Daarnaast beschikt de slaapkamer over airconditioning, waarmee zowel gekoeld als verwarmd kan worden. Links van de ouderslaapkamer is een van de kamers ingericht als riante inloop en kleedkamer. Een andere kamer is momenteel in gebruik als werk- en praktijkruimte. Ook op deze verdieping is het hoge afwerkingsniveau consequent doorgezet, met veel aandacht voor ruimte, comfort en een verzorgde uitstraling.

TUIN & TUINHUIS

Ook rondom de woning sluit de inrichting mooi aan bij het royale karakter van het huis. Aan de voorzijde ligt een ruime, doorrijdbare oprijlaan die het perceel een statige en uitnodigende entree geeft. Voor de garage is volop parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein. De oprijlaan, het groen en de karaktervolle architectuur vormen samen een verzorgd en sfeervol geheel. Aan de achterzijde ligt een heerlijk besloten tuin met veel groen en volop privacy. Volwassen beplanting, hagen en bomen zorgen voor een beschutte sfeer en geven de tuin een volwassen karakter. Dankzij de gunstige zonligging zijn er gedurende de dag fijne plekken in de zon, terwijl het groen op warme dagen juist aangename schaduw biedt.

Een bijzonder fijne plek in de tuin is het vrijstaande, stijlvolle tuinhuis. Een heerlijke tuinkamer om beschut en overdekt van het buitenleven te genieten, ook wanneer de avonden wat koeler worden. Het tuinhuis is degelijk uitgevoerd met een betonvloer, geïsoleerde houten wandconstructie en een geïsoleerd plat dak. Elektra en een houtkachel maken het geheel compleet en zorgen voor extra comfort en sfeer.

Ook vanuit de serre speelt de tuin een hoofdrol. Door de vele raampartijen met roedeverdeling is er prachtig zicht op het omliggende groen en voelt buiten hier altijd dichtbij.

De tuin is een groene, beschutte plek waar u volop van rust, privacy en de zon kunt genieten.



ALGEMEEN

- Bouwjaar 1987
- Nieuw energielabel B
- 2016 Complete renovatie
- 2023 Nieuwe zonnepanelen
- 2023 Nieuwe airconditioning
- 2023 Nieuwe riante dakkapel
- 2024 Professioneel schilderwerk
- 2024 Ouderslaapkamer met badkamer
- Levensloopbestendig wonen is goed mogelijk
- Royale en dubbele inpandige garage met bergruimte

Kortom; Royaal in ruimte, rijk aan karakter. Een huis dat gezien én ervaren wil worden.

Alleen een bezichtiging geeft u de juiste indruk!

Bezichtigingen uitsluitend via de makelaar.























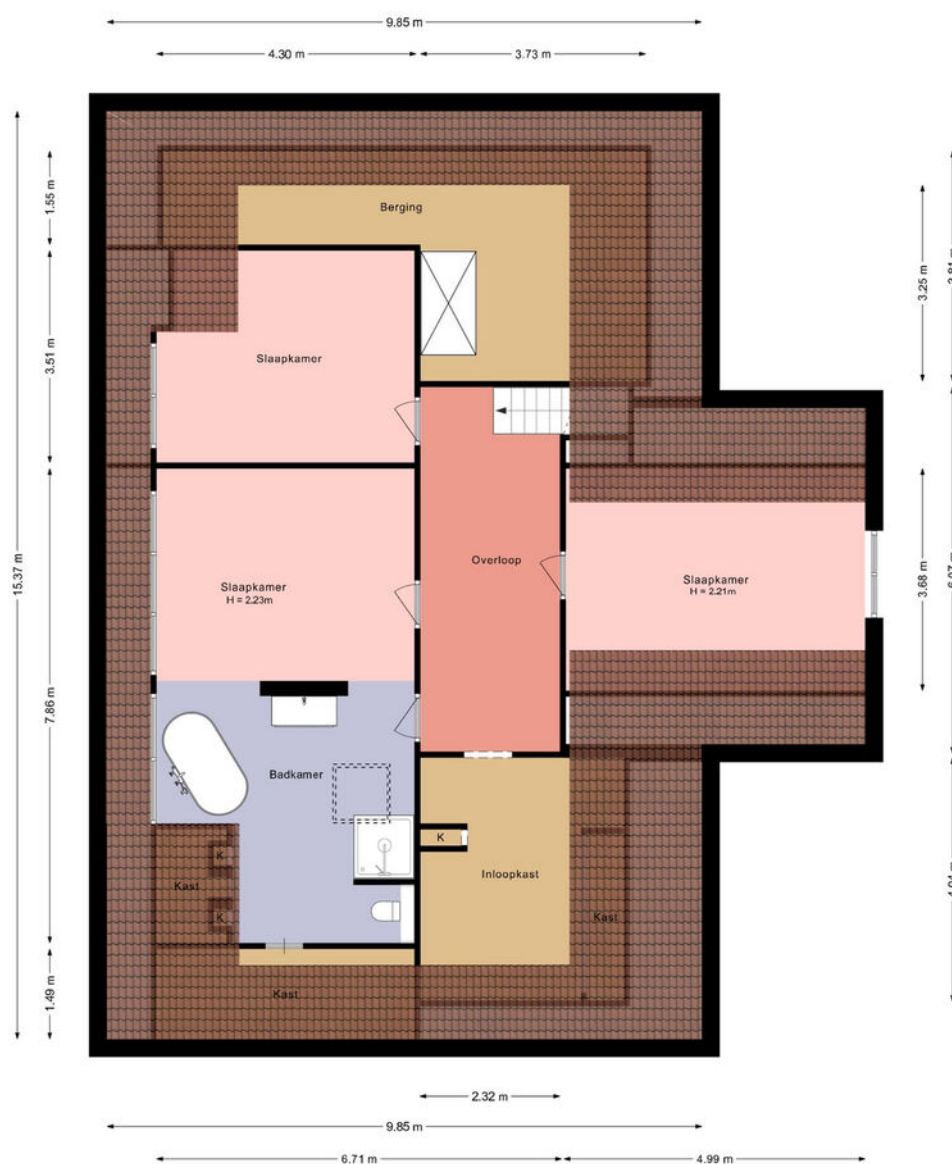
Plattegrond



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
Woning – Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- TV meubel	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	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		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Wijnkoelkast		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning – Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning – Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			X
Kluis			X
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	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		
Tuin – Verlichting/installaties			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Tuin – Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin – Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

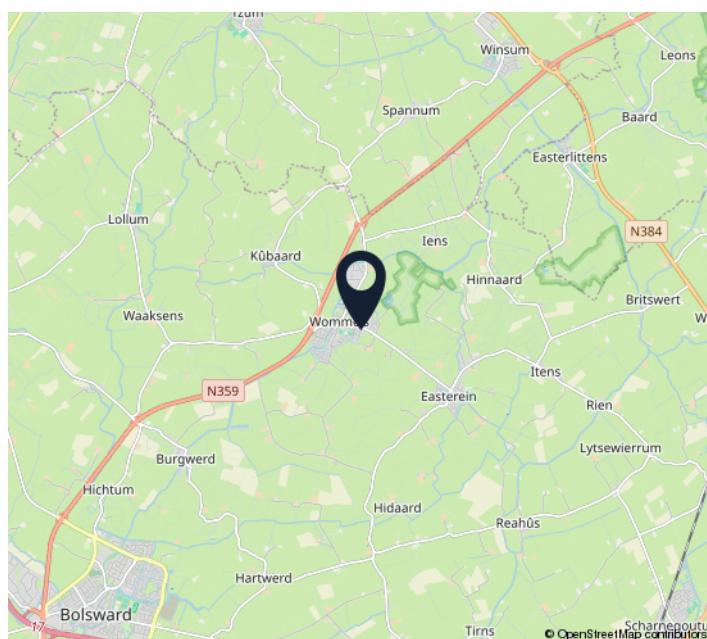
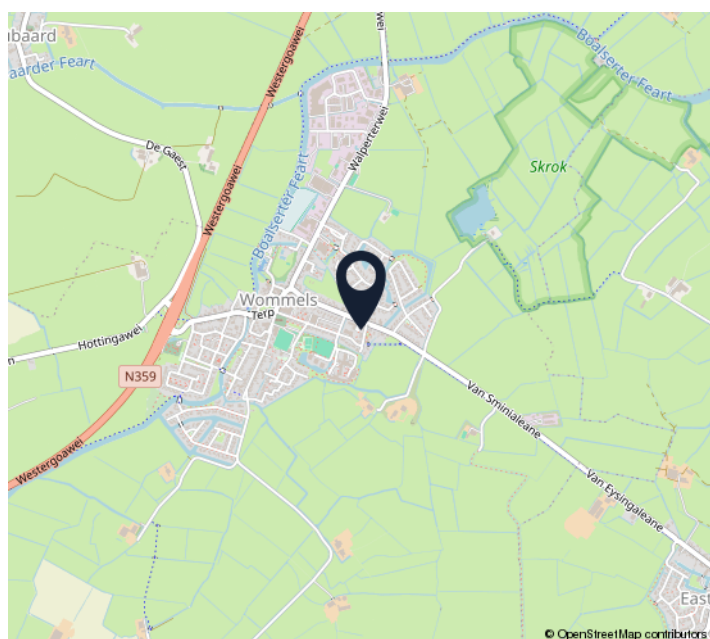
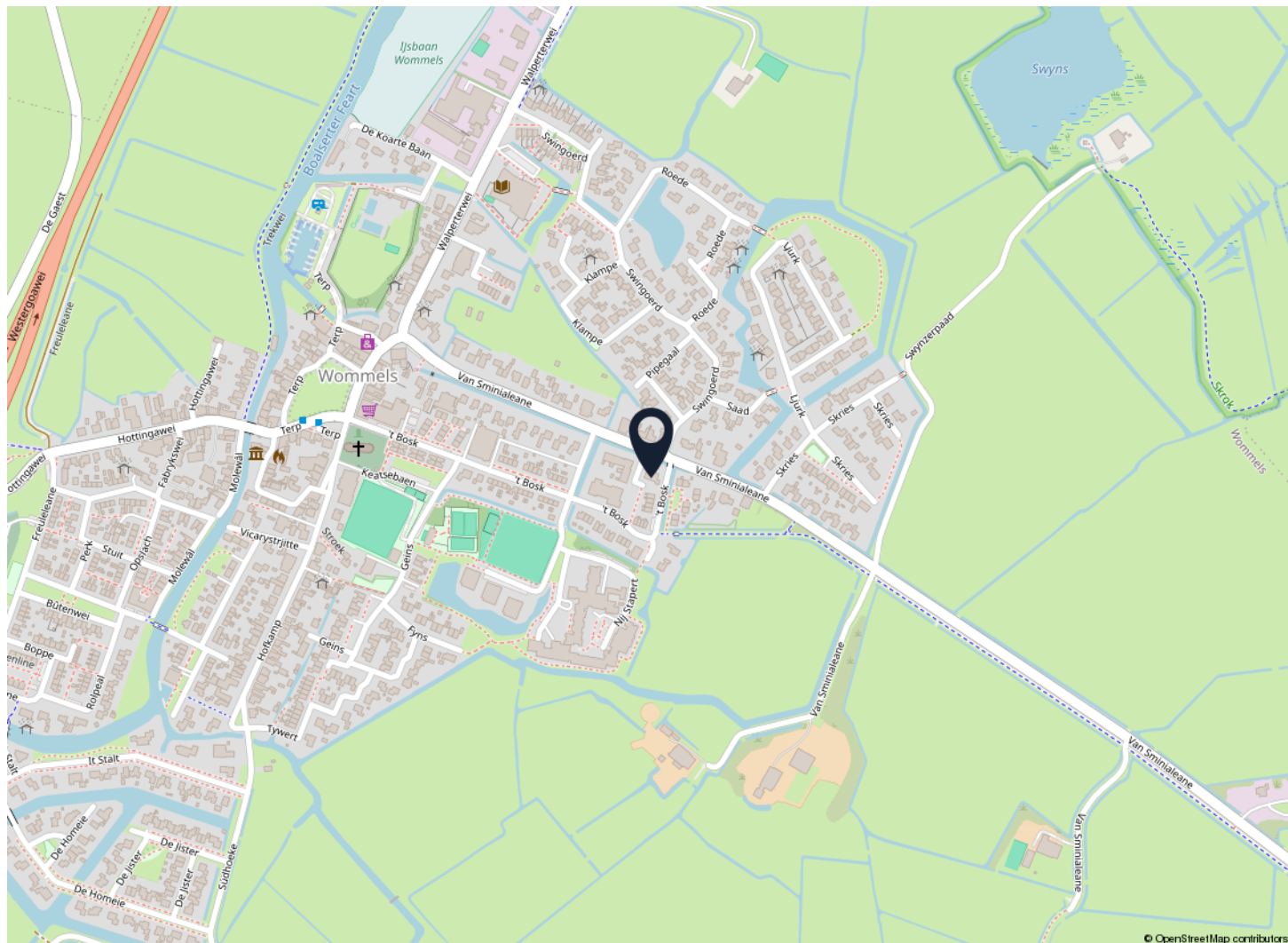


12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Wommels	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie A	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2317	
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 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 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

