



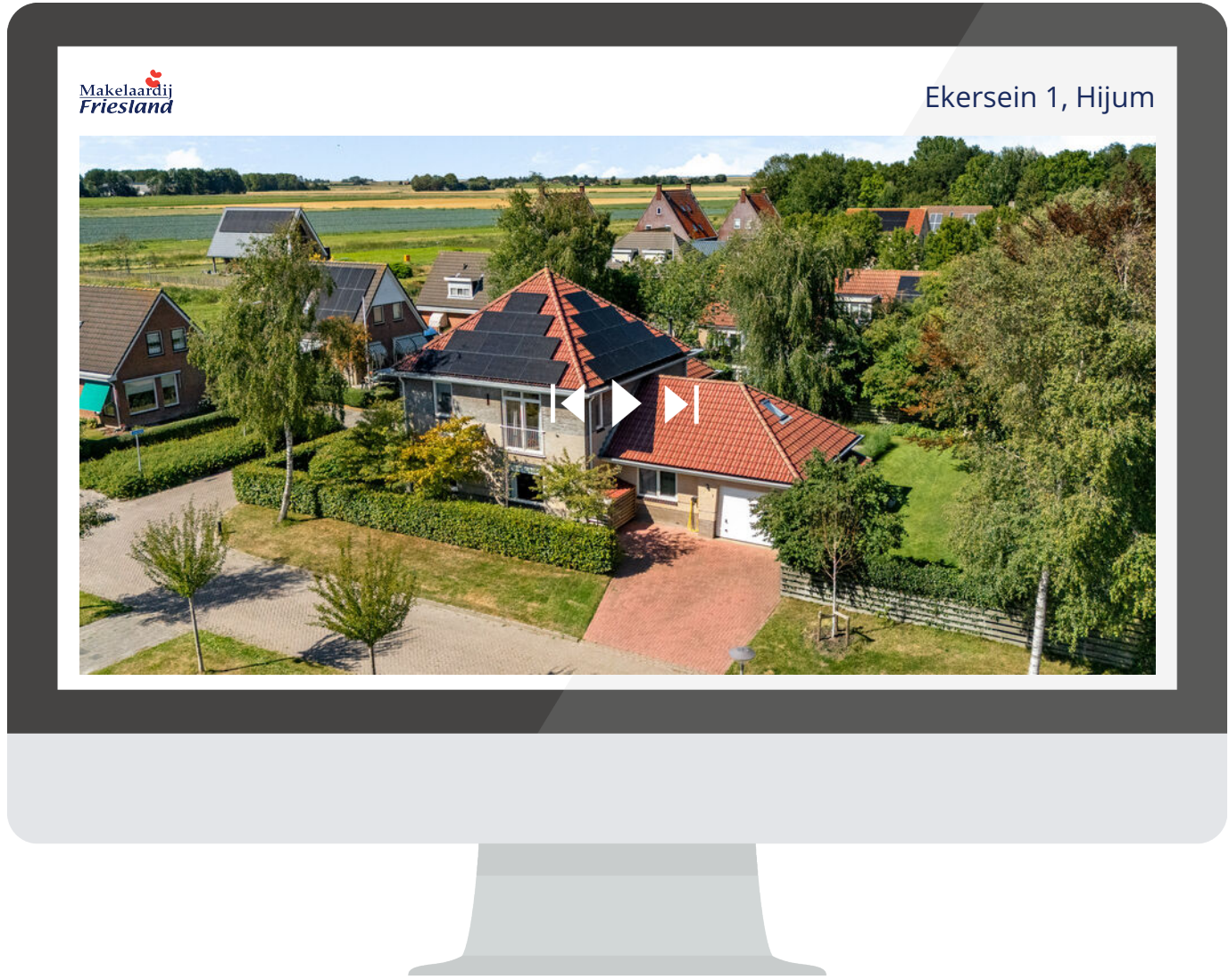
1

Ekersein

Hijum

Bekijk deze woning online!

www.ekersein1.nl



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Woonoppervlakte	252 m ²
Perceeloppervlakte	1112 m ²
Inhoud	1002 m ³
Bouwjaar	1996
Energie label	A+++
Aantal kamers	8 waarvan 6 slaapkamers

Omschrijving

Aan de Ekersein 1 staat een woning die al bij de eerste aanblik indruk maakt. De statige architectuur, hoge gootlijn en royale opzet geven het huis een bijzondere uitstraling. Met maar liefst 252 m² woonoppervlakte, een inpandige garage, meerdere royale woon- en slaapvertrekken en een prachtig aangelegde tuin is ruimte hier werkelijk de rode draad. Dankzij energielabel A+++, 43 zonnepanelen en een moderne warmtepompinstallatie is de woning bovendien opvallend duurzaam. Dat alles op een rustige en groene plek in het Friese terpdorp Hijum, waar je landelijk woont met Stiens en Leeuwarden binnen handbereik. Een huis om met het hele gezin volop van te genieten, zowel binnen als buiten.

Begane grond:

Via de entree kom je binnen in een woning die direct royaal aanvoelt. De leefruimtes zijn ruim opgezet en dankzij de vele ramen valt het daglicht van verschillende kanten naar binnen. De woonkamer heeft een warme, landelijke sfeer. De houtkachel vormt een sfeervol middelpunt en de grote raampartijen zorgen voor veel contact met het groen rondom de woning. Via de openslaande deuren loop je rechtstreeks het terras en de tuin in, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen.

Aansluitend bevindt zich de ruime woonkeuken, praktisch en compleet uitgevoerd met onder andere een inductiekookplaat, combi-oven, koel-vriescombinatie, vaatwasser en Quooker. Er is volop ruimte voor een grote eettafel, waardoor dit bij uitstek een plek is om uitgebreid te tafelen met familie en vrienden.

Een bijzonder pluspunt is de inpandige garage. Met circa 22 m² is dit veel meer dan alleen een praktische plek voor de auto. De ruimte leent zich uitstekend voor een hobby, een werkplaats of bijvoorbeeld voor het veilig en droog stallen van een bijzondere of antieke auto. Ook voor fietsen, gereedschap en overige spullen is er volop plaats.

Eerste verdieping:

Ook op de eerste verdieping zet de royale maatvoering zich overtuigend voort. Alleen deze woonlaag beschikt al over ruim 95 m² woonoppervlakte en biedt daarmee volop ruimte voor een groot gezin, logees of een combinatie van slapen en hobby's. Rondom de ruime overloop liggen meerdere goed bemeten slaapkamers, waarbij vrijwel iedere kamer prettig licht en veel gebruiksmogelijkheden biedt.

De hoofdslaapkamer springt eruit door zijn royale

afmetingen, de fijne lichtinval en de badkamer-en-suite. Hier is zonder moeite plaats voor een groot bed, kasten en een extra zit- of werkhoeck. De aangrenzende badkamer is ruim opgezet en voorzien van een ligbad, inloophdouche en een breed wastafelmeubel met twee kranen.

Daarnaast zijn er nog meerdere volwaardige slaapkamers, waaronder opnieuw royale kamers die zich uitstekend lenen als kinder-, logeer-, werk- of hobbykamer. Ook is er een tweede badkamer aanwezig, waardoor deze verdieping bijzonder praktisch is voor een groter huishouden. De verschillende vaste kasten en overige bergruimte maken het geheel compleet.

Tweede verdieping:

Ook de tweede verdieping is veel meer dan alleen een zolder. Deze woonlaag biedt circa 28 m² officieel woonoppervlak en heeft door de kapconstructie en zichtbare houten balken een geheel eigen karakter en meer ruimte dan je denkt.

De ruimtes zijn momenteel onder meer ingericht voor sport en ontspanning, maar bieden volop mogelijkheden voor een andere invulling. Denk bijvoorbeeld aan een thuiswerkplek, speelruimte, hobbykamer, logeerruimte of een eigen plek voor oudere kinderen. De sfeervolle kamer onder de kap laat bovendien goed zien hoe verrassend bruikbaar deze verdieping is.

Buitenruimte:

Ook buiten is ruimte in overvloed. Rondom de woning ligt een royale en fraai aangelegde tuin met volwassen bomen, een groot gazon en rijkge vulde borders. Het vele groen zorgt voor een prettige, beschutte sfeer en op verschillende plekken in de tuin kun je gedurende de dag van de zon of juist de schaduw genieten.

Direct bij de woning ligt een ruim terras, dat vanuit de woonkamer gemakkelijk bereikbaar is. Verderop in de tuin staat een vrijstaande houten berging met een royale beschutte buitenruimte. Een heerlijke plek voor lange zomeravonden, een borrel met vrienden of simpelweg om ontspannen van de tuin te genieten.

Duurzaam en klaar voor de toekomst:

Ondanks de forse afmetingen is de woning opvallend duurzaam uitgevoerd. De woning beschikt over energielabel A+++ en er is de afgelopen jaren flink geïnvesteerd in verduurzaming. In 2022 zijn een Ferroli Omnia M 3.2 16 kW warmtepomp en een Ferroli AQUA 1 PLUS warmtepompboiler van 260 liter

Omschrijving

geplaatst. Op het dak liggen maar liefst 43 zonnepanelen, waarvan 10 uit 2017 en 33 uit 2022. Ook de meterkast is vernieuwd.

Kenmerken:

- Statige woning uit 1996 met hoge gootlijn
- Maar liefst circa 252 m² woonoppervlakte
- Energielabel A+++
- Keuken en badkamer vernieuwd in 2016
- Hardhouten deuren en overige kozijnen uitgevoerd in kunststof
- Thuisaccu eventueel ter overname
- Landelijk wonen in Hijum, nabij Stiens en met Leeuwarden goed bereikbaar

Omgeving:

Hijum is een Fries terpdorp en is landelijk gelegen in de nabijheid van de Waddenzee met prachtige weidse uitzichten. Het dorp straalt rust uit, weg van de hectiek van de stad, maar nog steeds dichtbij alle voorzieningen. Er is een dorpshuis, basisschool en een actief verenigingsleven. Stiens ligt op 2 kilometer afstand en heeft een levendig centrum en biedt een scala aan winkels en diverse supermarkten voor je dagelijkse behoeftes en leuke hebbedingen. Hijum is makkelijk bereikbaar met de fiets en de auto. Ook de bereikbaarheid met het openbaar vervoer (bushalte) is goed, het dorp ligt aan de belangrijke uitvalsweg (N357) richting Stiens, Leeuwarden en Dokkum.

Ruimte om te wonen, te leven en te genieten, Ekersein 1 biedt het allemaal. Kom de sfeer en mogelijkheden zelf ervaren tijdens een bezichtiging.



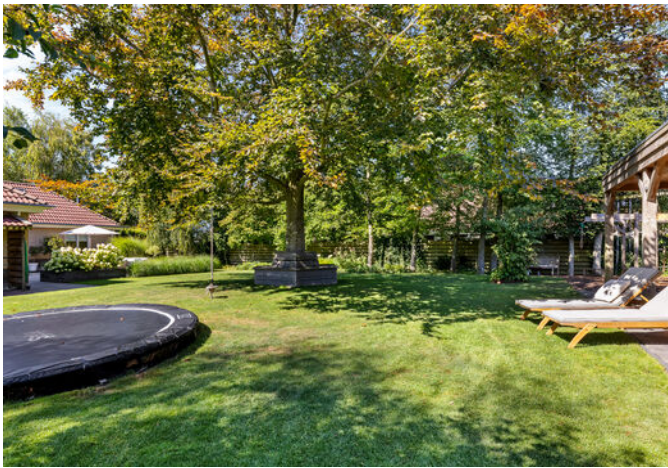
















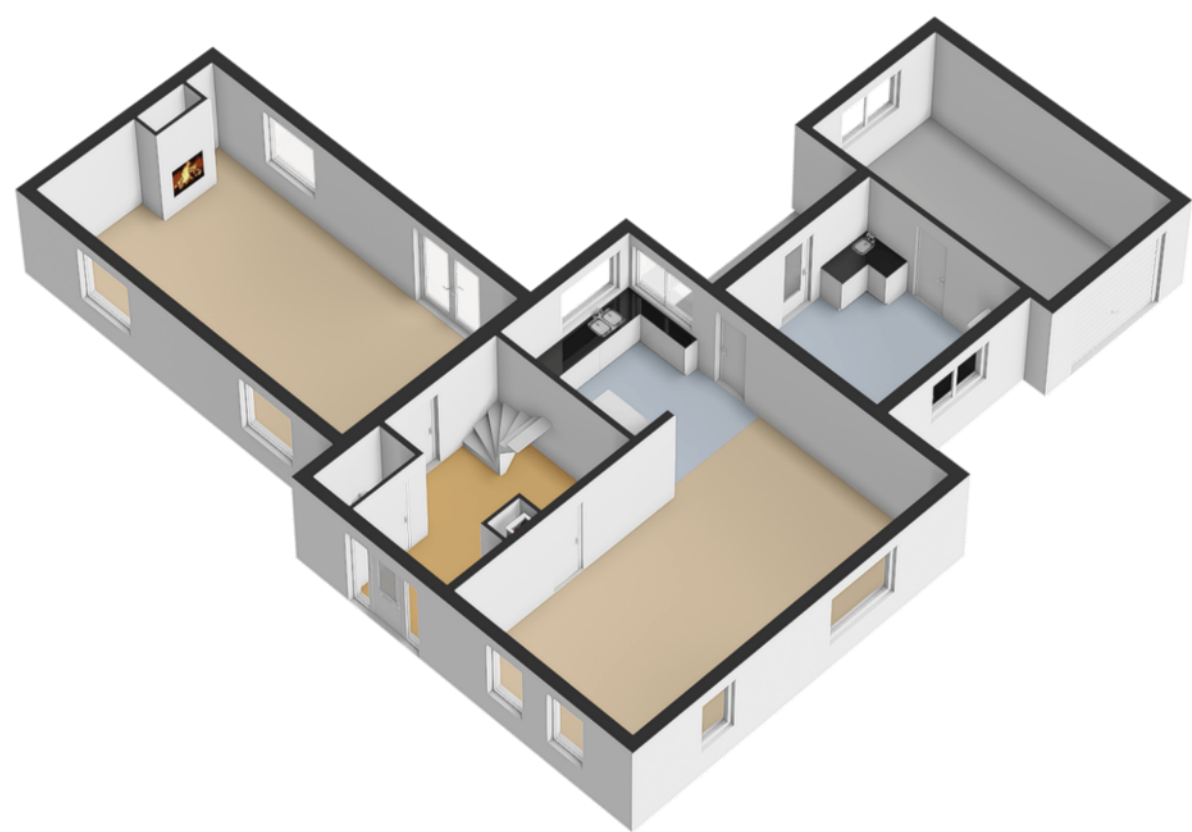


Plattegrond

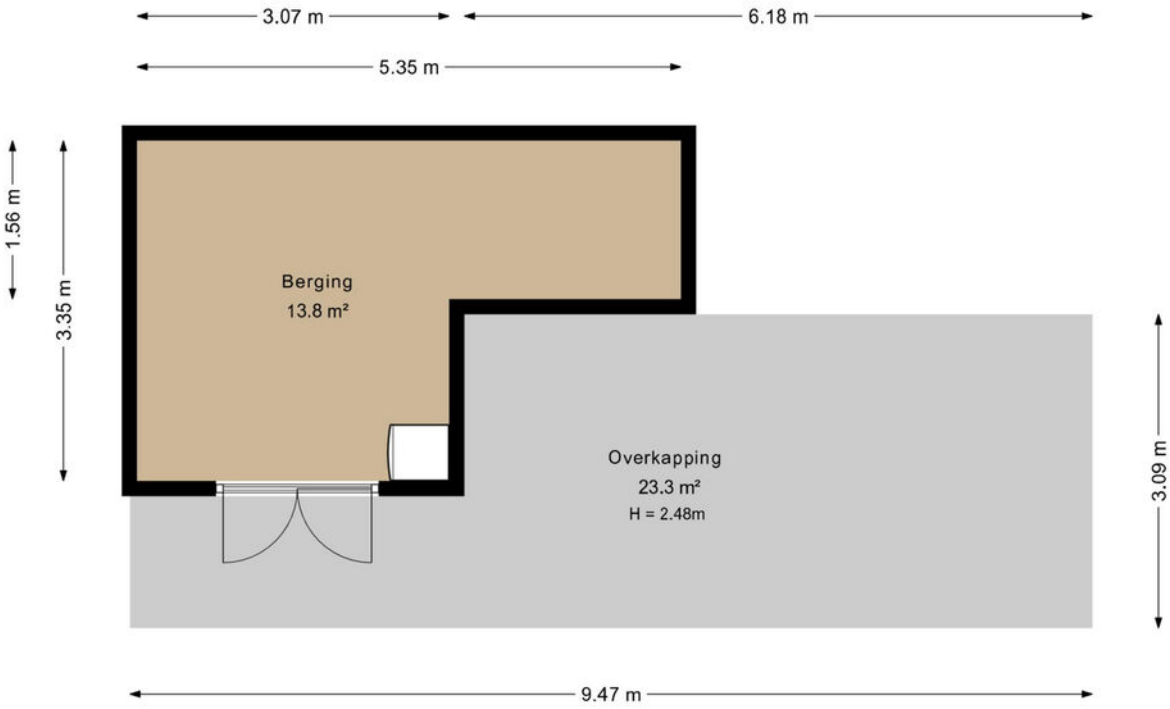
Plattegrond



Deze plattegrond is opgesteld door DeelLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

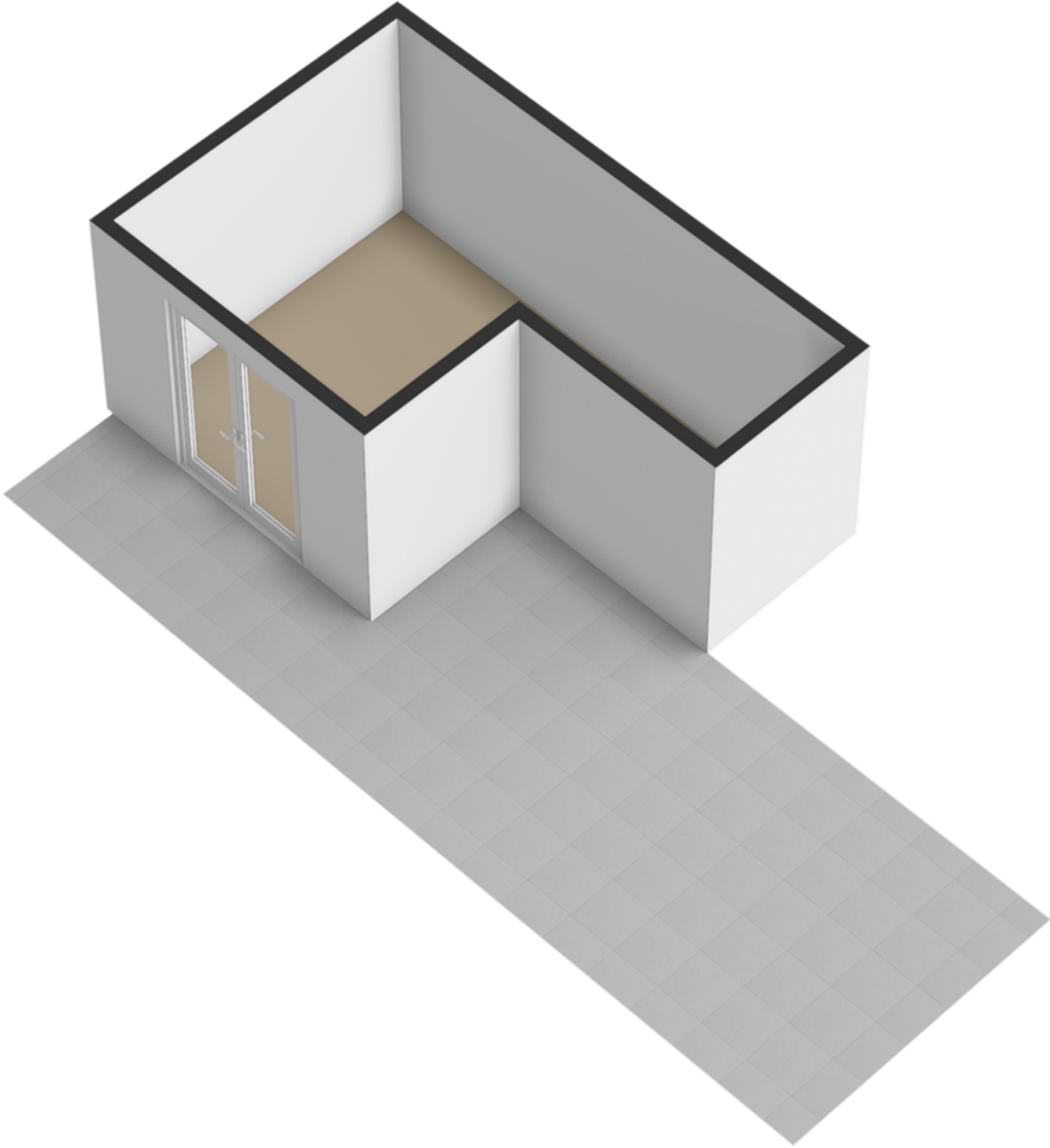


Plattegrond



Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Plattegrond

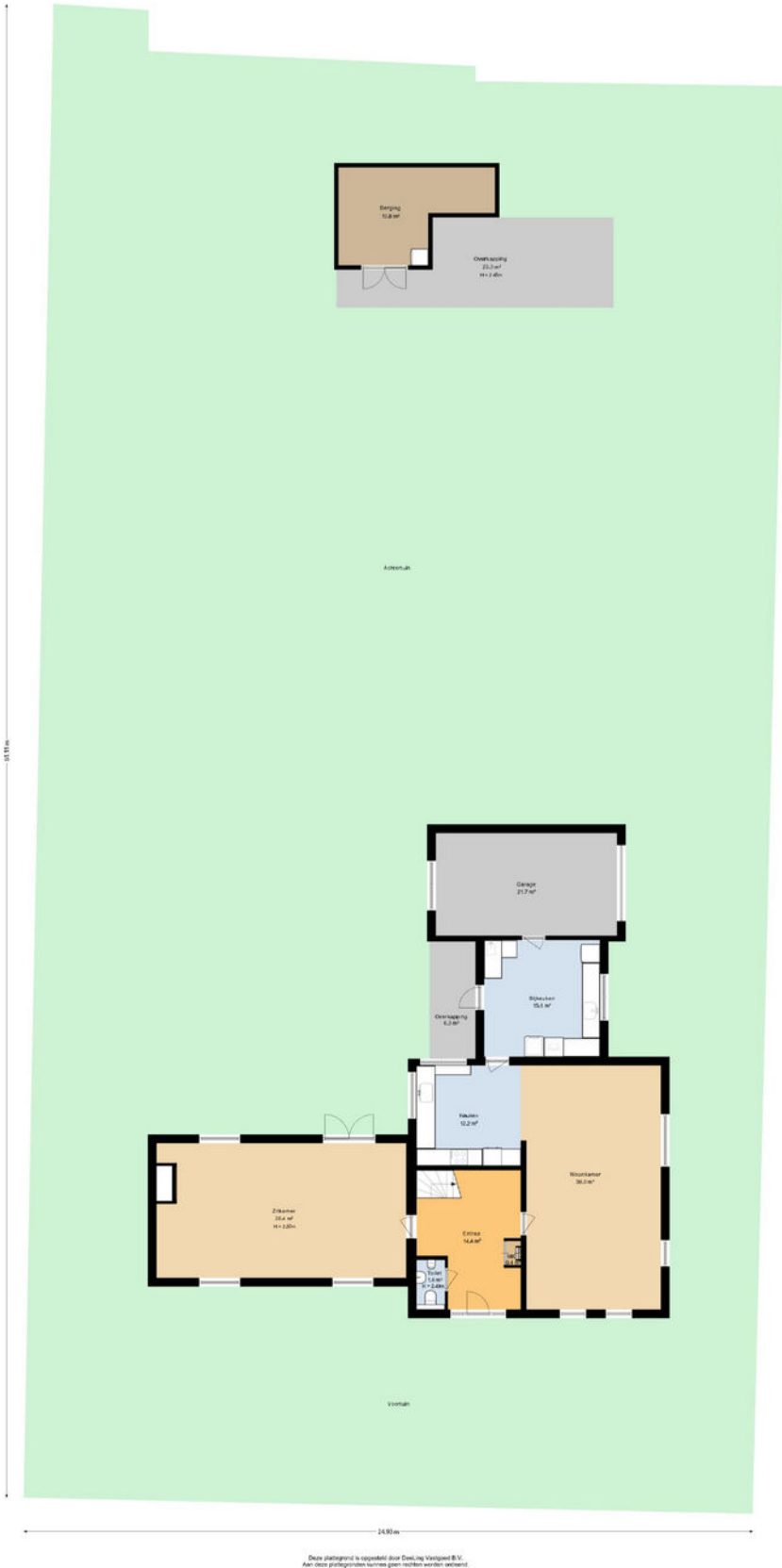
Plattegrond



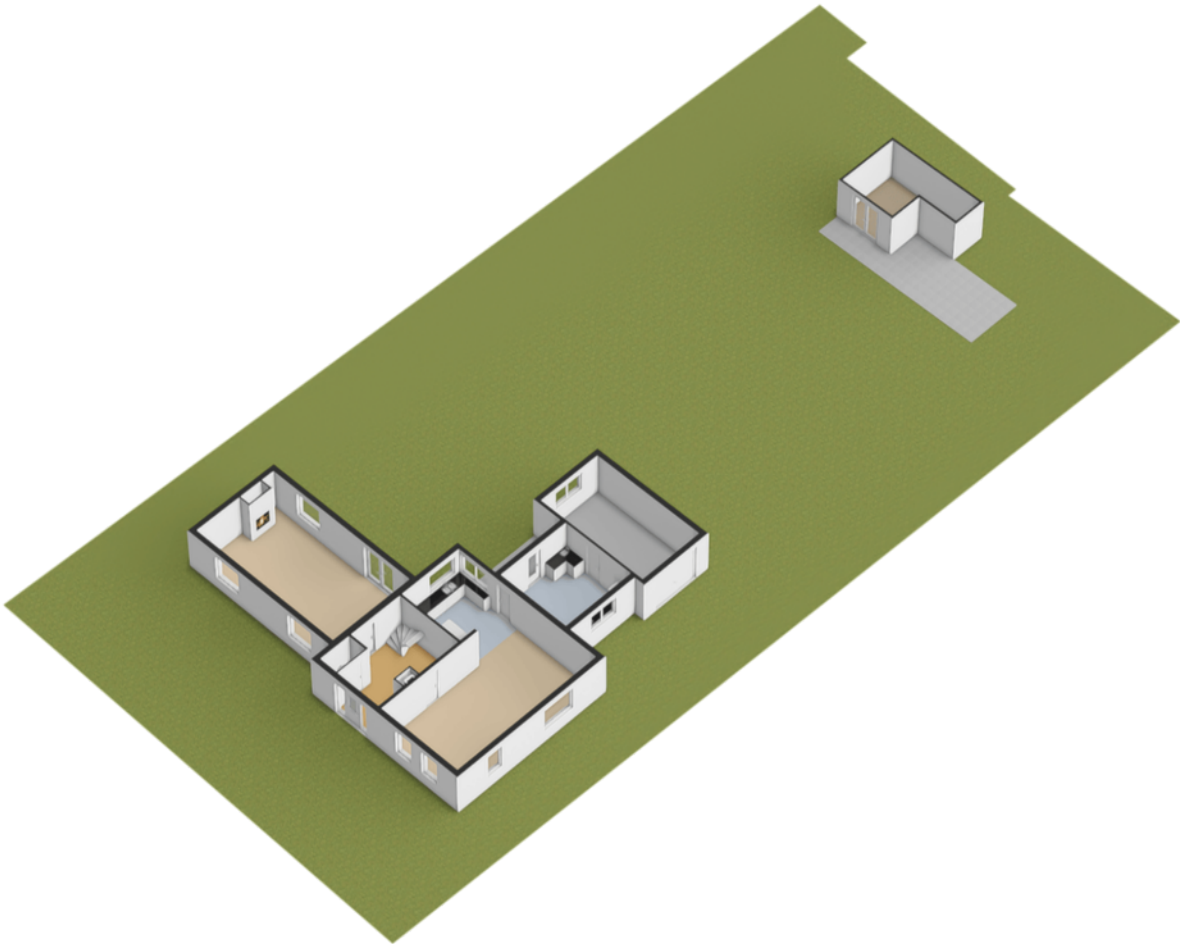
Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

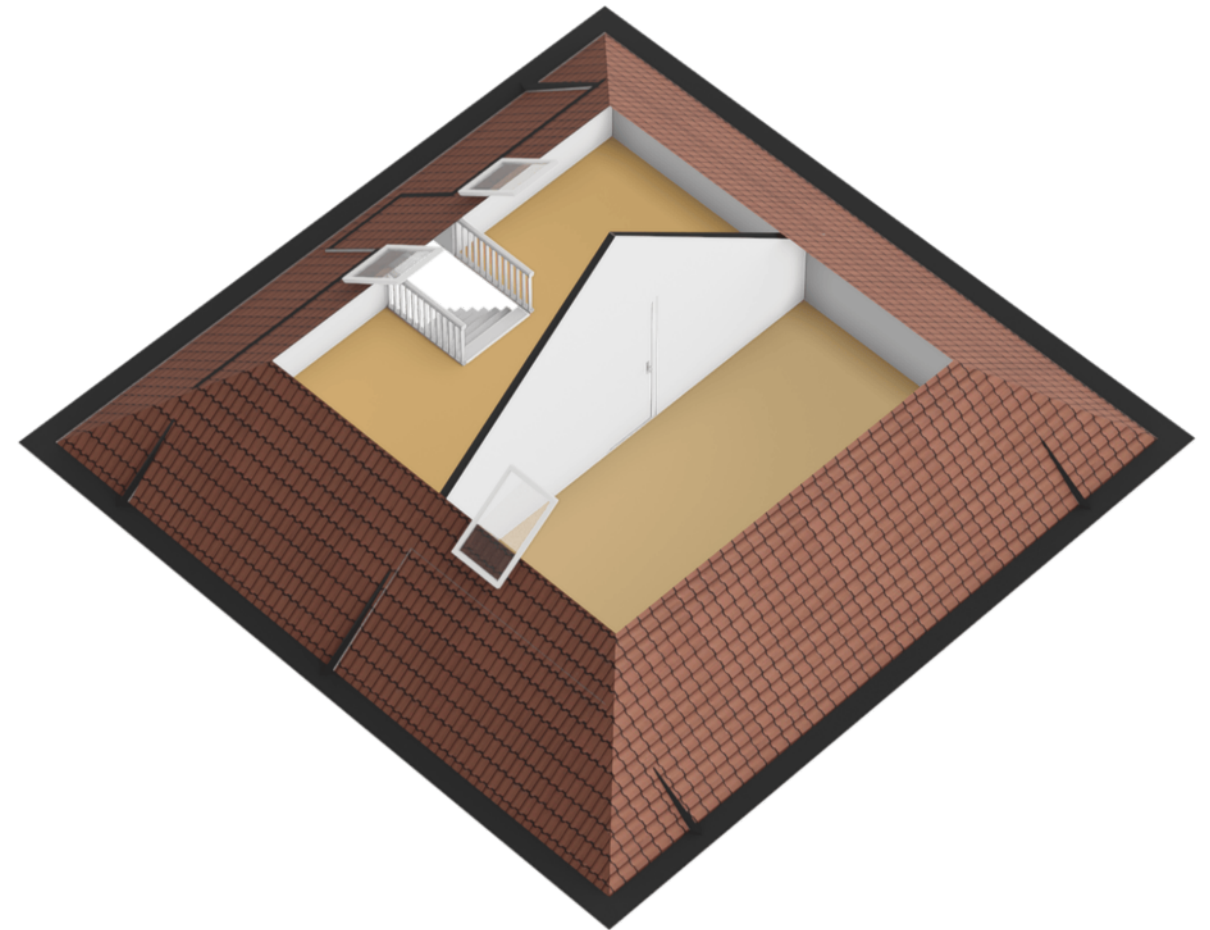


← 3.24 m →

↑ 6.10 m ↓

Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Kadastrale kaart

Algemene voorwaarden



Voor de verkoop van een woning of appartement.

Bent u geïnteresseerd in aankoop van een woning uit onze portefeuille? Voor de bezichtiging mailen wij u de verkoop brochure. In de brochure zijn de Vragenlijst en Lijst van Zaken opgenomen. De woning wordt opgeleverd op basis van deze informatie, tenzij anders is overeengekomen. Indien u een bieding wilt uitbrengen ontvangen wij dit graag telefonisch of per e-mail. Naast uw prijsvoorstel, kunt u hierbij ook de gewenste datum van oplevering en eventuele andere voorwaarden (bijv. financiering) aangeven. Na overleg met de verkoper zullen wij vervolgens op uw bieding reageren. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, datum van oplevering en eventuele andere voorwaarden zal de koop- overeenkomst worden opgesteld. Wanneer deze door beide partijen getekend is, is de koop gesloten (wettelijke schriftelijkheidsvereiste) en gaan de 3 dagen bedenktijd in. Mondeling alleen is niet meer rechtsgeldig. De overeenkomst wordt opgemaakt conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis en bevat onder andere de volgende clausules:

Verkoop bij inschrijving:

Bij grote belangstelling voor een bepaalde woning, kan er voor worden gekozen om verkoop bij inschrijving te organiseren. Bij deze verkoopprocedure stellen we alle kandidaten in de gelegenheid om eenmalig een bod (lees: eindvoorstel) uit te brengen. In overleg met de verkoper(s) zal vervolgens uit de uitgebrachte biedingen het beste voorstel geselecteerd worden. Hierbij wordt niet alleen naar de hoogte van het bod gekeken, maar ook naar de bijbehorende voorbehouden, opleverdatum en eventuele overname van roerende zaken. Indien u uw interesse heeft getoond voor een woning waar een verkoop bij inschrijving wordt georganiseerd, dan zullen wij u hier apart over informeren.

Voorbehoud verkrijging financiering (en Nationale Hypotheek Garantie):

Indien er geen financiering verkregen kan worden voor de koopsom plus bijbehorende kosten koper, is er mogelijkheid om de koop (kosteloos) te kunnen ontbinden. De termijn hiervoor bedraagt 6 weken na (mondelinge) overeenstemming. Wel dient u hiervoor de stukken van de hypotheekaanvraag en de afwijzing van de hypotheek-verstrekker te overleggen.

Notariskeuze:

Voor de overdracht van een woning zal altijd een notaris bezocht moeten worden. De notariskosten (onderdeel van de kosten koper) zijn voor rekening van de koper. De koper mag de notaris daarom ook uitkiezen en wel graag uiterlijk voor het verstrijken van de bedenktijd. Indien er geen voorkeur is, kan het raadzaam zijn een aantal notarissen te verzoeken een offerte uit te brengen. Het meest praktische is om een notaris te kiezen in de omgeving van de woning / appartement die u gekocht heeft.

Waarborgsom / Bankgarantie:

Er dient een waarborgsom gestort te worden bij de notaris ter grootte van 10% van de koopsom, dan wel een bank-garantie gesteld te worden voor hetzelfde bedrag. Dit dient uiterlijk 8 weken na (mondelinge) overeenstemming te gebeuren.

Onderzoeksplicht koper:

De informatie die is vermeld in de presentatie en/of bijbehorende stukken is verkregen van de eigenaar/ verkoper uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft tot doel om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper een onderzoeksplicht.

Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die voldoen aan de bestemming die de koper ervoor heeft. Het verdient dan ook aanbeveling om een bouwkundige of een aankopend makelaar in te schakelen.

Bouwkundige keuring:

Een bouwkundige keuring kan goed inzicht geven in de bouwkundige staat van de woning en eventuele gebreken. Wilt u een keuring laten uitvoeren, dan kunt u dit bij uw bieding aangeven. Er zal dan een bouwkundig voorbehoud in de koopakte worden opgenomen, waarbij u het recht heeft de overeenkomst te ontbinden als de direct noodzakelijke herstelkosten (blijkens uit een rapport opgesteld door een erkende keuringsinstantie) het overeengekomen bedrag te boven gaan. Uiteraard kunt u er ook voor kiezen om de bouwkundige keuring voor het uitbreng-en van een bod of vóór de ondertekening van de koopovereenkomst te laten uitvoeren. Dit laatste geniet over het algemeen de voorkeur.

Algemene voorwaarden

Gebruiksoppervlakte:

NVM makelaars maken bij het opmeten van de gebruiks- oppervlakte (GBO) gebruik van de NVMmeetinstructie. Deze is gebaseerd op de NEN2580 en is bedoeld om een uniforme manier van meten toe te passen. Ondanks dat bij het opmeten de zorgvuldigheid in acht is genomen is de opgegeven GBO indicatief en kunnen daaraan geen rechten worden ontleend. De meetinstructie sluit verschillen in interpretatie, afrondingen of meetfouten niet uit. Uiteraard staat het u vrij om de woning zelf na te meten.

Kwalitatieve lasten en/of beperkingen:

Er kunnen erfdienstbaarheden, kettingenbedingen e.d. van toepassing zijn. Bijvoorbeeld een recht van weg, overpad of overbouw. Deze staan doorgaans in het eigendomsbewijs en wordt daarom ook bij de koopakte als bijlage gevoegd.

Overige bijzondere bepalingen:

Voor bepaalde woningen/appartementen of in bepaalde situaties, kan in de koopovereenkomst bijzondere bepalingen worden opgenomen.

- Een ouderdomsclausule voor woningen van rond de 20 jaar of ouder. Vanwege het feit dat de kwaliteit lager kan zijn dan bij nieuwbouwwoningen.

- Een niet-bewoningsclausule, indien de verkoper het object niet zelf heeft bewoond zoals in geval van een erfenis of bij gedwongen verkoop door de bank.

- Tot 1993 zijn er asbest of asbesthoudende bouwmaterialen gebruikt. Pas in 1993 is dit verboden. Zodoende wordt de aanwezigheid hiervan niet uitgesloten bij woningen / appartementen waarvan het bouwjaar ouder is en vrijwaart de koper de verkoper voor eventuele aansprakelijkheid.

- In het geval dat er nog een (gesaneerde) olietank in de grond zit, wordt de eventuele aanwezigheid van verontreiniging niet uitgesloten en vrijwaart de koper de verkoper voor eventuele aansprakelijkheid. Uiteraard kunt u dit door een gespecificeerd bureau laten onderzoeken.

Allereerst hartelijk dank voor uw getoonde interesse in deze woning. Deze informatiebrochure is door Makelaardij Friesland met zorgvuldigheid samengesteld op basis van door de verkoper(s) (en/of derden) verstrekte informatie. Aan deze informatie kunnen noch jegens Makelaardij Friesland, noch jegens de verkopers rechten worden ontleend. De maten in de geleverde tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Ook kunnen in de tekeningen indelingen afwijken van de werkelijkheid. Makelaardij Friesland alsmede haar opdrachtgevers en leveranciers zijn niet aansprakelijk voor schade als gevolg van eventuele onjuistheden, onvolledigheden of onvolkomenheden of anderszins. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op de onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die herkenbaar waren uit de openbare registers. Voor onze voorwaarden verwijzen wij u naar de Algemene Consumenten Voorwaarden van de NVM. Wij adviseren u om bij de aankoop uw eigen NVM-makelaar te raadplegen die u kan begeleiden en adviseren bij het aankoopproces.

Thuis in Friesland



Kom binnen in ons kantoor in Leeuwarden aan de Heliconweg 6. In ons pand in Leeuwarden staat ons team voor enthousiaste medewerkers voor je klaar. Ben je op zoek naar je droomhuis? Of wil je je huis verkopen? Bij Makelaardij Friesland in Leeuwarden zit je goed: hier vind je een team van jong tot oud, van jarenlange ervaring tot frisse blikken; we ontvangen je graag op ons kantoor om je van dienst te zijn!

Wat u van ons mag verwachten

- Klantgerichte, eerlijke en betrouwbare dienstverlening.
- Deskundige aanpak, met een gedreven instelling.
- Heldere open communicatie staat altijd voorop.

Deze kopers gingen je voor:

"Snelle communicatie en actie op de momenten dat het er het meest toe doet tijdens de aankoop van een woning. U wordt gedurende het hele proces volledig op de hoogte gehouden en krijgt alle gelegenheid om vragen te stellen."

"We hebben een mooie en zorgvuldige bezichtiging gehad. Zijn netjes en op tijd ontvangen. Duidelijke en heldere uitleg. De makelaar komt deskundig en vriendelijk over. Geeft zijn eerlijke mening en visie mbt de bezichtiging. Hier kunnen wij wat mee om in ons zoektocht naar een woning."



OP ALLE MOMENTEN THUIS
IN ALLE MOMENTEN THUIS
THUIS IN FRIESLAND


Makelaardij
Friesland

Heliconweg 6
8914 AS Leeuwarden
058 - 244 91 00
info@makelaardijfriesland.nl
www.makelaardijfriesland.nl

