

Karakteristiek & Modern wonen



WOMMELS | Van Sminialeane 17

vraagprijs € 608.000 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.

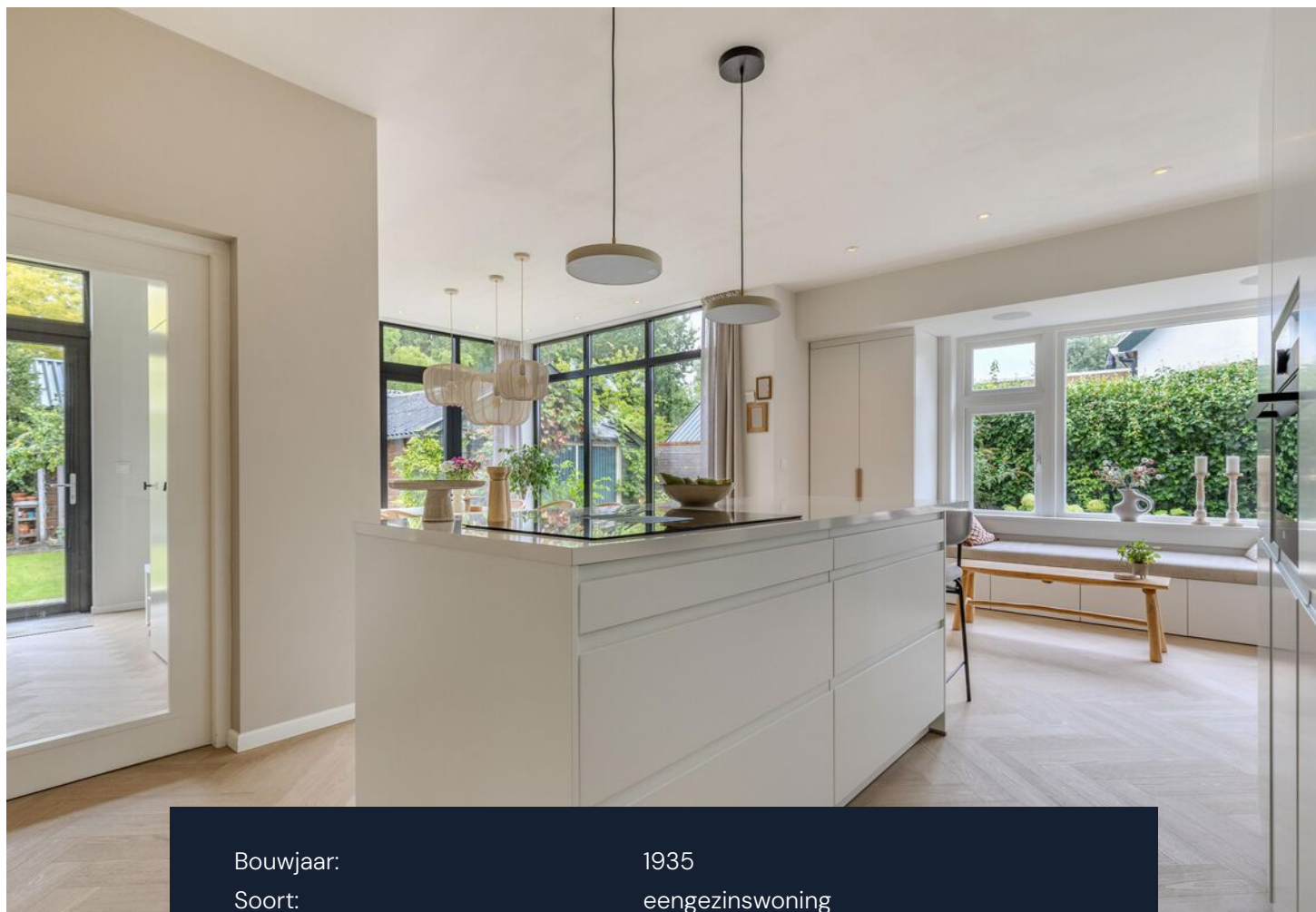
Uiteraard zijn wij benieuwd naar úw beleving van de woning. Nadat u de woning voor de eerste keer heeft ervaren is het soms prettig om een 2e bezichtiging te hebben. Tijdens deze ronde is de woning en de route u al aardig bekend en is er ruimte om op andere zaken te letten.

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:	1935
Soort:	eengezinswoning
Inhoud:	501 m ³
Woonoppervlakte:	123 m ²
Perceeloppervlakte:	547 m ²
Overige inpandige ruimte:	10 m ²
Externe bergruimte:	35 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard
Isolatie:	Volledig geïsoleerd
Zonnepanelen:	14 panelen, 445Wp, bouwjaar 2024

Omschrijving

JAREN '30 WONING – KARAKTERISTIEK & MODERN – VERRASSENDE INRICHTING – TUINGERICHTE WOONKEUKEN

Op een gewaardeerde woonstand, aan een van de mooiste straten van Wommels, staat dit karakteristieke vrijstaande woonhuis. Origineel is het woonhuis gebouwd in de jaren '30 en in het jaar 2021 volledig verbouwd, uitgebreid en verduurzaamd. Het karakter is daarbij behouden en hedendaags wooncomfort is ingebracht. Binnenshuis is het geheel verrassend en eigentijds ingericht. Karakteristiek en modern lopen verrijnd in elkaar over. De royale woonkeuken is een heerlijke en tuingerichte woonruimte met vrij zicht op het omliggende groen. De achtertuin grenst aan een voormalig appelhof. Ook de verdieping is met gevoel voor stijl verbouwd en telt 3 ruime slaapkamers en een moderne badkamer. Met een vaste trap is de 2e verdieping bereikbaar met aldaar een werkkamer en berging. De sfeervolle tuin is om de living heen gelegen en ingericht met diverse zitgelegenheden en rijkgepulde borders. Vrijstaand is de houten garage. Deze stijlvol ingerichte woning is geheel IN-STAP-KLAAR.

Kortom, een karaktervolle woning, helemaal klaar voor het wonen van nu.

INDELING

BEGANE GROND

Aan de voorzijde is de overdekte entree met aansluitend de hal. De ruime hal geeft direct een mooie eerste indruk. De visgraatvloer, paneeldeuren en karakteristieke trapopgang vormen samen een rustig en stijlvol geheel. Vanuit de hal zijn het toilet en de leefruimten bereikbaar. Aan de voorzijde is de sfeervolle woonkamer gesitueerd. De grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en geven mooi zicht op het groen. De ingebouwde kastenwand past prachtig bij de rustige uitstraling van het interieur. Een karakteristieke en-suite schuifdeur, met het originele glas-in-lood, vormt de verbinding met de woonkeuken.





Naast de en-suite deur is een sfeervolle gashaard met een doorkijk naar beide woonruimten. Aan de achterzijde is een verrassende en tuingerichte woonkeuken. De woonkeuken is in het jaar 2021 royaal uitgebouwd en voorzien van een lichte erker met hoge raampartijen. Een prachtige toevoeging die de keuken en eethoek voorziet van volop daglicht en een mooie verbinding maakt met de tuin. Centraal staat de moderne keuken met een royaal kookeiland. De rustige kleurstelling, vele kasten en diverse luxe inbouwapparatuur vormen een stijlvol geheel. De keuken is voorzien van de volgende inbouwapparatuur; een koelkast, combi-oven, inductiekookplaat met een geïntegreerde afzuiging, vaatwasmachine en een Quooker. Het geheel is afgewerkt met een mooi wit keramisch aanrechtblad. Aan het kookeiland is ruimte om gezellig aan te schuiven. Ter plaatse van de erker in de zijgevel is een heerlijke zitgelegenheid gecreëerd. Een heerlijke plek, om te onthaasten en te mijmeren, met zicht op het groen. De woonkeuken biedt volop ruimte voor een royale eettafel. De hoge zwarte pui, het vele glas en de tuin rondom geven deze plek een bijzonder fijne sfeer. Vanuit de eethoek stapt u rechtstreeks het terras op en de tuin in. Aansluitend is de praktische bijkeuken. De wasmachine en droger zijn op comfortabele werkhoogte geplaatst en de maatwerk kasten bieden volop bergruimte. Een buitendeur geeft rechtstreeks toegang tot de tuin.

1e VERDIEPING

Via de originele trapopgang bereikt u de ruime overloop. De overloop is verrijkt met een dakkapel, waarlangs het daglicht mooi binnenvalt. Ook hier gaan de oorspronkelijke sfeer, de eigentijdse indeling en de hoogwaardige afwerking mooi samen. De verdieping is ingericht met 3 slaapkamers, allen van mooi formaat, en een ruime badkamer. Aan de voorzijde zijn 2 slaapkamers, beide nagenoeg even groot. Aan de achterzijde is de ruime ouderslaapkamer met een inloopkast, alsook de moderne en stijlvolle badkamer. De badkamer is warm en modern ingericht met een riante inloopdouche voorzien van een stortdouche, vrijstaand ligbad, een royaal wastafelmeubel met twee kommen en daarboven een grote spiegel en een tweede toilet. Messingkleurige kranen en details geven de ruimte een warme en elegante uitstraling. Via het raamkozijn geniet u van veel daglicht en een mooi zicht op het groen. De badkamer wordt aangenaam verwarmd met vloerverwarming. Een heerlijke badkamer om de dag rustig te beginnen én ontspannen af te sluiten. De kamers zijn licht en verzorgd afgewerkt. De schuine dakvlakken en houten elementen geven de kamers sfeer en benadrukken het karakter van de woning.

ZOLDER

Een vaste trap geeft toegang tot de zolderverdieping. De overloop is als het ware de brug tussen de twee zolderruimten. De kapconstructie en zichtbare houten spanten geven deze verdieping karakter. Naast volop bergruimte zijn er mogelijkheden voor bijvoorbeeld een rustige werkplek, hobbyruimte of logeerplek.



TUIN

Rondom de woning ligt een groene en beschutte tuin. Volwassen bomen, hagen en gevarieerde beplanting zorgen voor privacy en geven het geheel een aangename, natuurlijke sfeer. Aan de achterzijde sluit de tuin mooi aan op de erker en woonkeuken. Vanuit de eethoek kijkt u uit over het groen en stapt u zo naar buiten. Direct aan de woning is ruimte voor een royaal terras. Een heerlijke plek voor lange zomeravonden, de eerste koffie in de ochtend of een tafel vol vrienden en familie. De combinatie van borders, grind, volwassen groen en verschillende zitplekken geeft de tuin een ontspannen karakter. Achter op het perceel staat de vrijstaande houten garage. Met een binnenmaat van circa 4,90 x 7,03 meter is er volop ruimte voor de auto, fietsen, gereedschap en hobby's. Achter in de tuin staat nog een bescheiden broeikas.

Een heerlijke tuin. Groen, beschut en helemaal passend bij het huis.

ALGEMEEN:

- Bouwjaar 1935
- Nieuw energielabel A
- 14 Zonnepanelen aanwezig
- Royale vrijstaande houten garage
- Sfeervolle woonkamer aan de voorzijde
- Moderne woonkeuken met een royaal kookeiland
- Op de 1e verdieping 3 slaapkamers en een luxe badkamer
- Op de 2e verdieping, bereikbaar met vaste trap, een werkruimte
- Geheel verbouwd, verduurzaamd en eigentijds gemoderniseerd 2021
- Praktische bijkeuken met maatwerkkasten en aansluitingen voor witgoed
- Royale en zonnige achter- en zijtuin, sfeervol ingericht met diverse zitgelegenheden

Een karaktervolle en bijzonder complete woning waar sfeer, ruimte en eigentijds wooncomfort prachtig samenkomen

KARAKTER VAN TOEN. COMFORT VAN NU. EEN HUIS OM VAN TE HOUDEN.

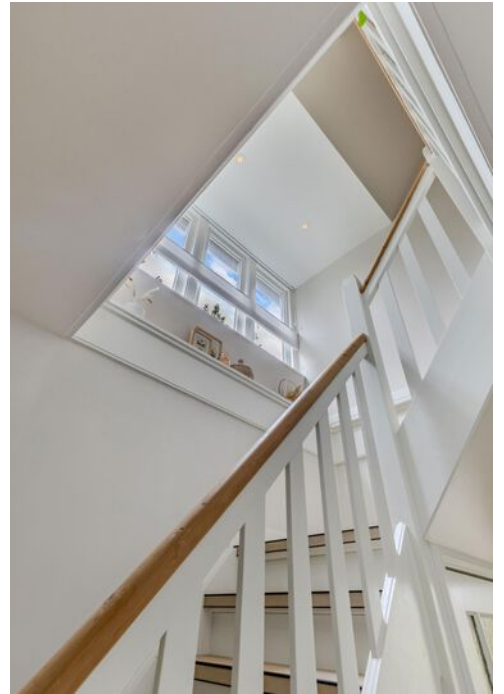
Alleen een bezichtiging geeft u de juiste indruk!

Bezichtigingen uitsluitend via de makelaar.

















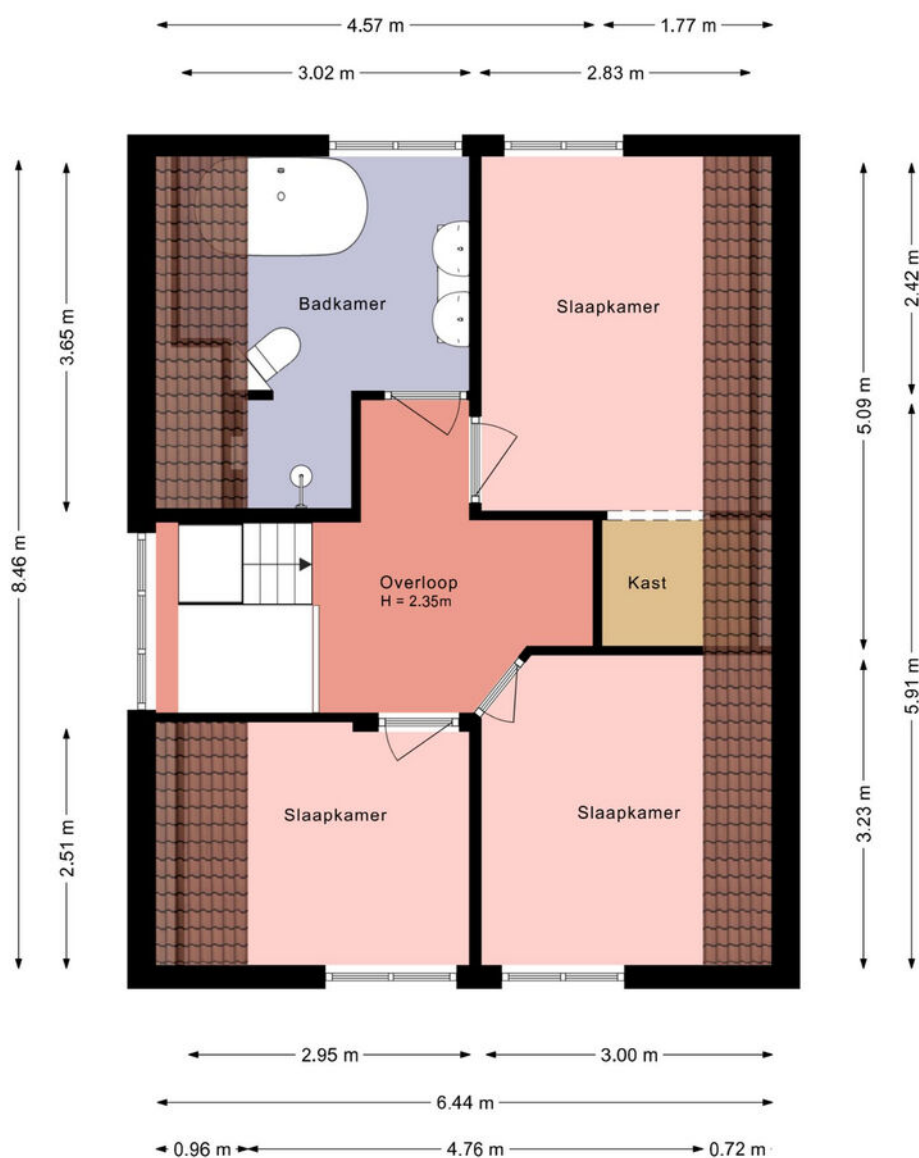
Plattegrond



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

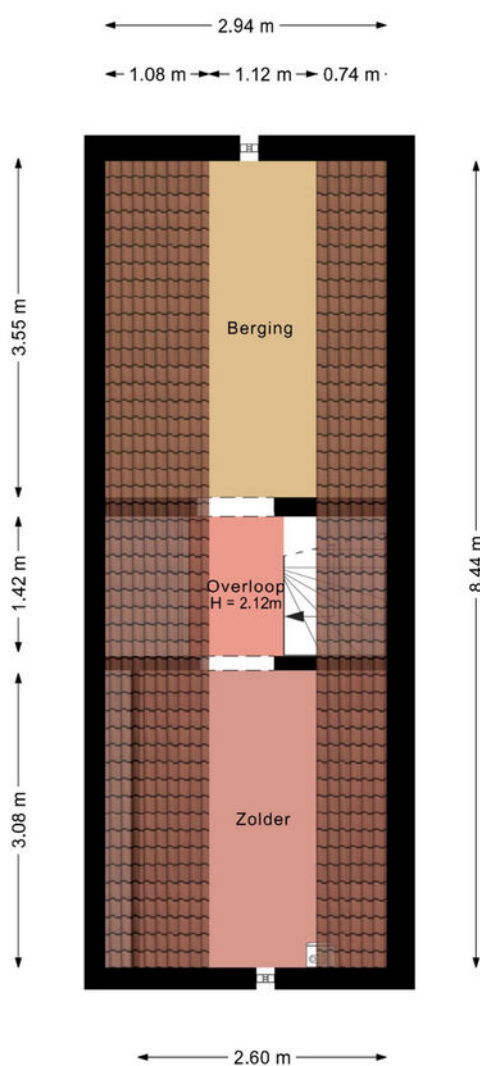
Eerste verdieping



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

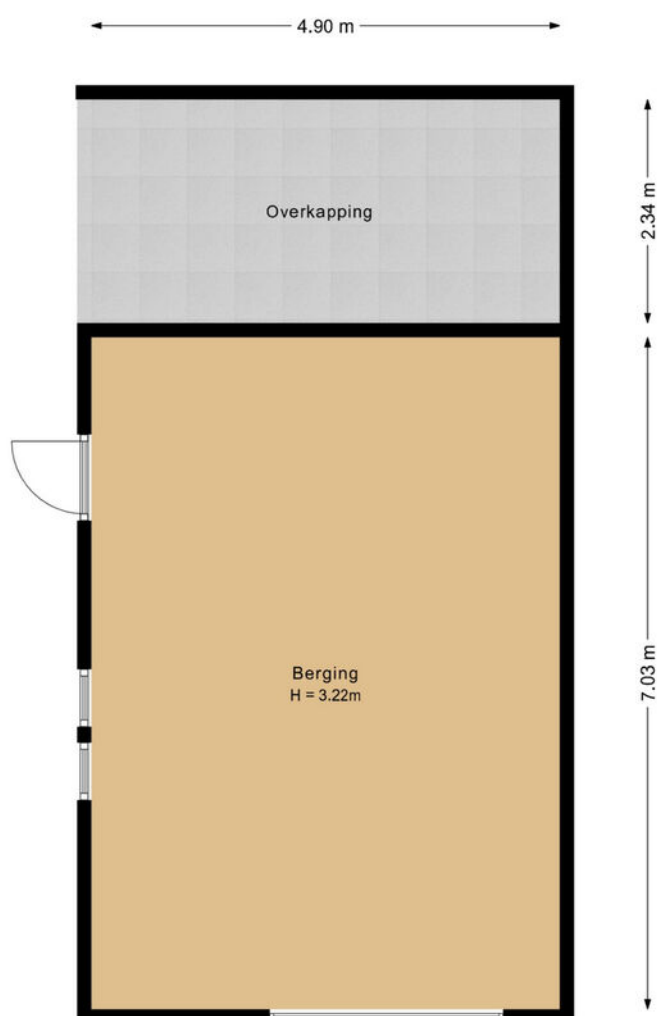
Zolder



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Berging



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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
- Hanglampen eettafel		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- Plissé gordijnen			X
Woning – Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
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/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning – Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin – Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Olijfbom en Japanse sierappel (tegen schutting)		X	
Tuin – Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin – Bebouwing			
Tuinhuus/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuus/berging		X	
(Broei)kas	X		

Kadastrale kaart

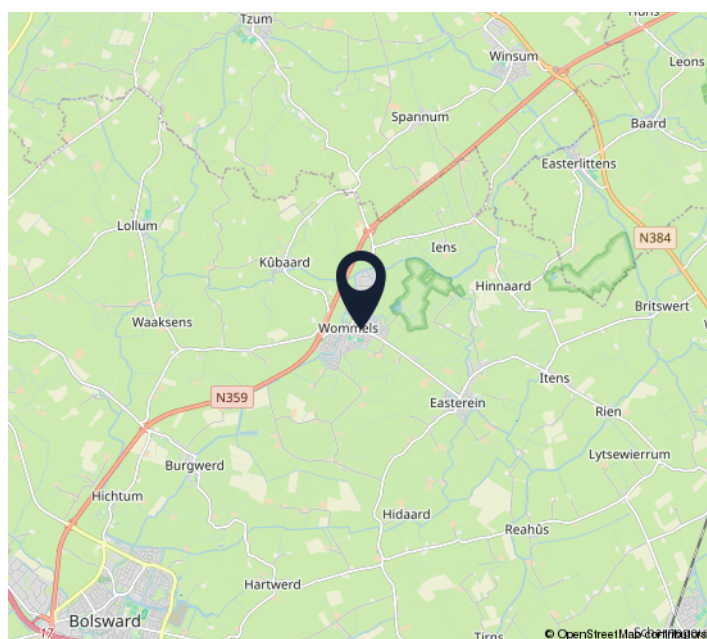
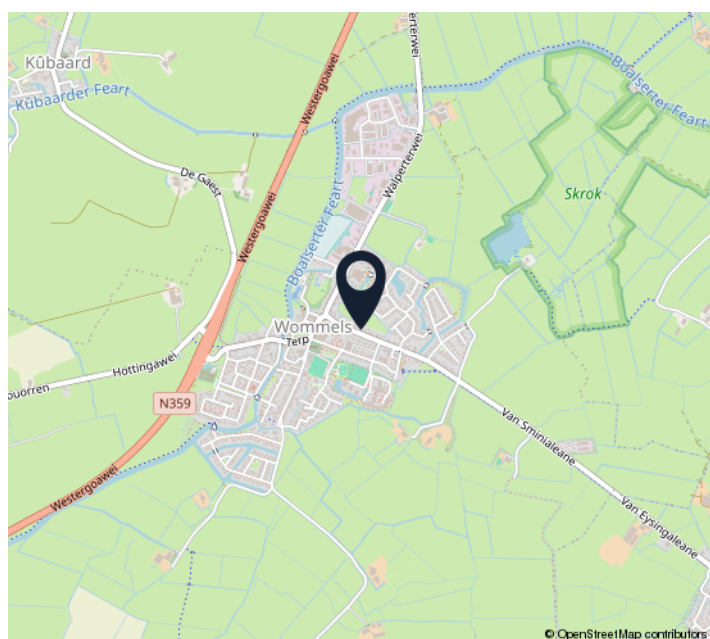
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Wommels	
	Huisnummer	Sectie A	
		Perceel 2135	
	Vastgestelde kadastrale grens		
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 augustus 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 Boalserter-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 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

