



**Duinstra  
Melis**



**St.-Annaparochie**  
**Nij Toerenburg 15**





**Duinstra  
Melis**



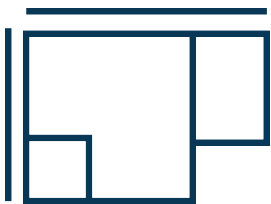
## **Team Duinstra Melis Makelaars**

**"We willen de allerbeste zijn door het goed te doen, hiermee halen we de hoogste klanttevredenheid en behouden we ons bestaansrecht."**





## KENMERKEN



### Woningoppervlakte

476 m<sup>2</sup>



### Perceeloppervlakte

1775 m<sup>2</sup>

**Inhoud** 2337 m<sup>3</sup>

**Aantal kamers** 13

**Bouwjaar** 2009

**Ligging tuin** zuidoost

**VRAAGPRIJS:**  
**€ 975.000 k.k.**





## WONINGOMSCHRIJVING

Sommige woningen zijn niet in één woord te vangen. Nij Toerenburg 15 in Sint Annaparochie is zo'n plek waar ruimte, comfort en veelzijdigheid samenkomen. Een bijzonder object waar wonen, werken en ontspannen moeiteloos hand in hand gaan, met een indeling die zich aanpast aan jouw wensen.

De woning, gebouwd onder architectuur, ligt aan de rand van Sint Annaparochie, een levendig dorp met een compleet aanbod aan winkels, scholen, sportvoorzieningen en dagelijkse voorzieningen. Het Friese waddengebied, het open landschap en diverse uitvalswegen liggen binnen handbereik, terwijl ook Leeuwarden uitstekend bereikbaar is. Hier woon je rustig en ruim, zonder afstand te doen van alle gemakken.

Via de ruime entree stap je binnen in een woning waar direct opvalt hoeveel licht en

ruimte er aanwezig is. Via de entree kom je binnen in de ruime woonkeuken. De royale hoekopstelling met warme houten fronten biedt volop werk- en bergruimte en dankzij het raam is ook deze ruimte heerlijk licht. Er is voldoende plaats voor een grote eettafel, waardoor de keuken uitgroeit tot een gezellige plek waar gekookt, gegeten en bijgepraat wordt. Aansluitend bevindt zich de royale woonkamer. Deze ruimte vormt het hart van het woonhuis en beschikt over grote raampartijen die zorgen voor een prachtige lichtinval en een mooi uitzicht over de tuin. De donkere tegelvloer contrasteert fraai met de lichte wanden en de vrijstaande houtkachel brengt extra sfeer en warmte. Er is alle ruimte voor een royale zithoek en dankzij de directe verbinding met de tuin lopen binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar over.

Rondom de woning ligt een royale en verzorgde tuin met veel privacy. De uitgestrekte gazons en volwassen beplanting zorgen voor een groene en rustige uitstraling.



kunt genieten van lange zomeravonden. Dankzij de omvang van het perceel is er volop ruimte voor spelende kinderen, tuinliefhebbers en verschillende zitplekken in zowel de zon als de schaduw. Voor de tuin is bovendien ooit een tuinontwerp gemaakt. Hoewel dit nooit is uitgevoerd, biedt het volop inspiratie en mogelijkheden voor de toekomst.

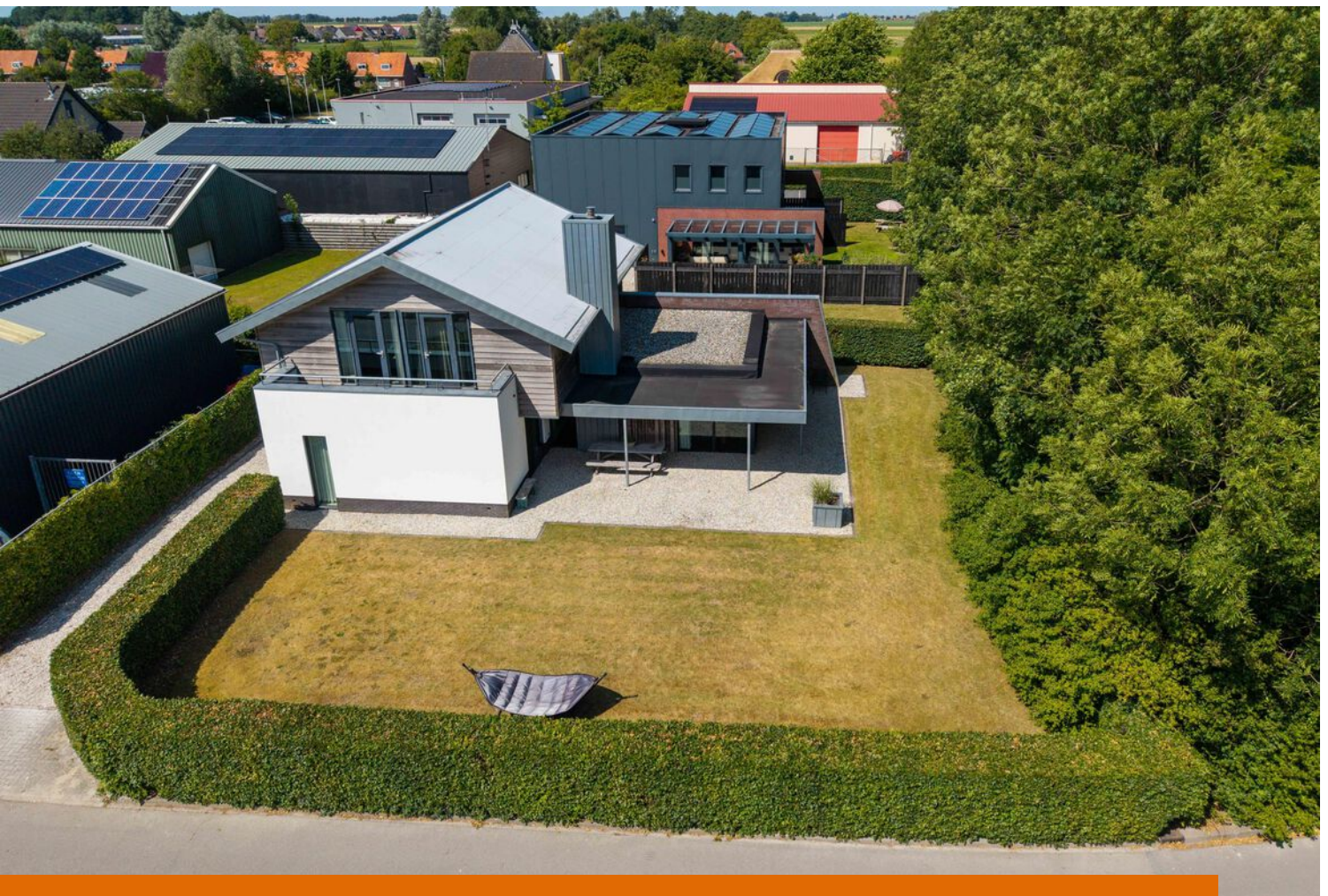
Op de begane grond bevinden zich daarnaast een slaapkamer en een badkamer. Hierdoor is gelijkvloers wonen uitstekend mogelijk. Ook is er een praktische bijkeuken aanwezig, ideaal voor extra bergruimte en de dagelijkse voorzieningen.

De woning biedt in totaal maar liefst zes slaapkamers. Op de eerste verdieping bevinden zich vier ruime en lichte slaapkamers. Iedere kamer beschikt over een eigen deur naar een balkon. Aan zowel de voor- als achterzijde van de woning is een balkon aanwezig, waardoor iedere slaapkamer een prettige verbinding heeft met buiten. Op deze verdieping bevindt zich

tevens een praktische tweede badkamer.

Op het erf staat een indrukwekkende multifunctionele bedrijfshal die dit object echt onderscheidt van andere woningen. De hoge kapconstructie, de robuuste uitstraling en de grote open ruimte maken dit een bijzonder veelzijdig gebouw. Momenteel is het ingericht met een garage, kantoor, kantine en fitnessruimte. Daarnaast leent de bedrijfshal zich uitstekend voor uiteenlopende doeleinden, zoals een atelier, praktijkruimte, werkplaats, studio of hobbyruimte. Ook voor ondernemers die wonen en werken willen combineren biedt deze ruimte volop mogelijkheden. In het gebouw bevindt zich bovendien een zelfstandig appartement met grote raampartijen, een moderne keuken, een comfortabele slaapkamer en een praktische badkamer.

Ook op het gebied van duurzaamheid is deze woning helemaal voorbereid op de toekomst.





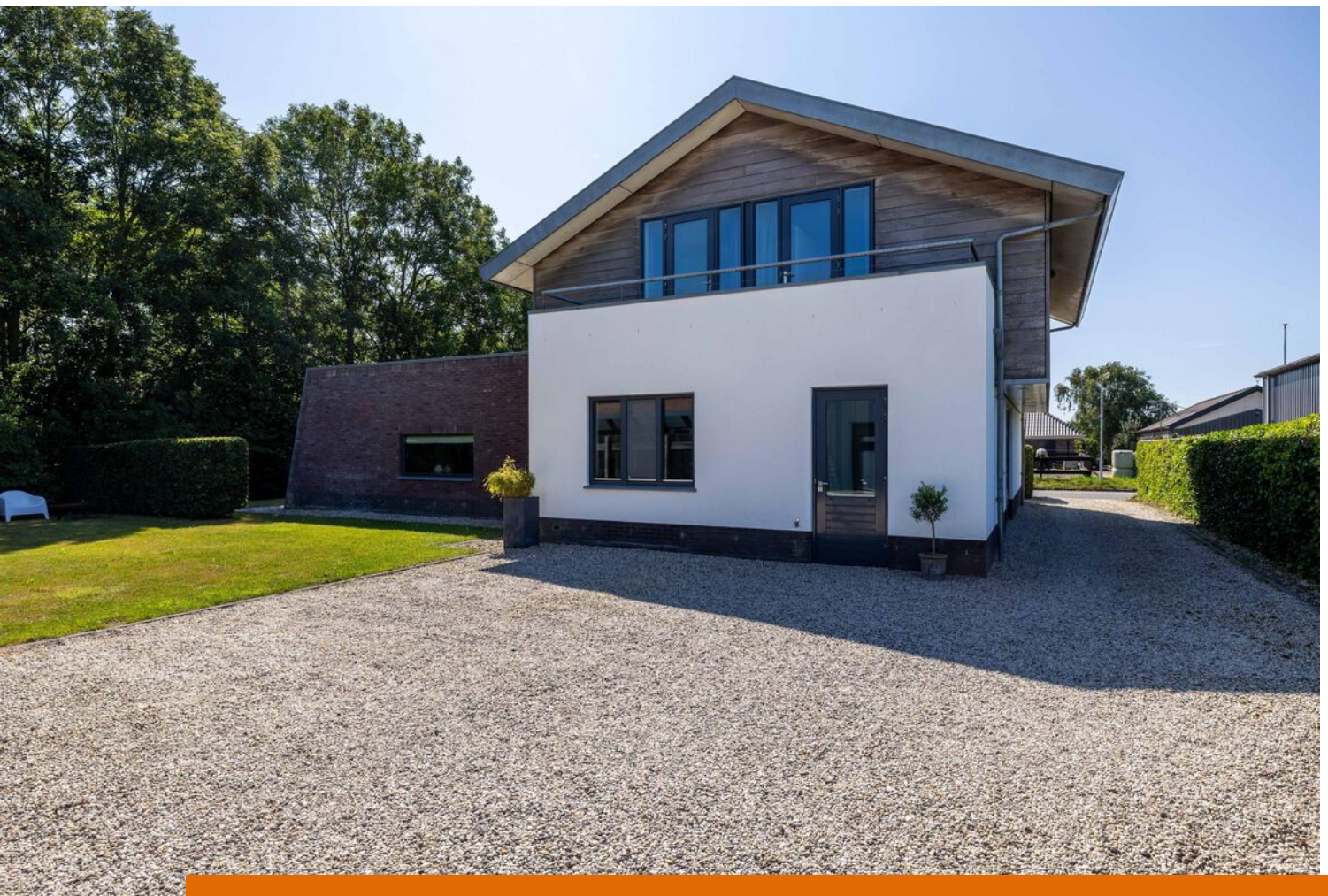
De woning beschikt over energielabel A+++ en is voorzien van een warmtepomp met een buffervat van 450 liter en een 300 liter warmwatervat. Daarnaast is er een betonkernactiveringssysteem aanwezig, waarbij zowel de vloeren als plafonds kunnen verwarmen én koelen. Door gebruik te maken van de massa van het beton ontstaat een aangenaam, gelijkmatig en zeer energiezuinig binnenklimaat. De zonnepanelen in combinatie met een batterijopslag van maar liefst 24,25 kWh, geplaatst bij het bedrijfspand, zorgen ervoor dat de woning optimaal gebruikmaakt van duurzaam opgewekte energie.

Nij Toerenburg 15 is een object dat je niet alleen op papier kunt beoordelen. De ruimte, de veelzijdigheid en de mogelijkheden ervaar je pas echt wanneer je binnenstapt. Een unieke plek voor wie royaal wil wonen, werken aan huis wil combineren of simpelweg op zoek is naar een woning die nét even anders is. Benieuwd naar alles wat deze bijzondere

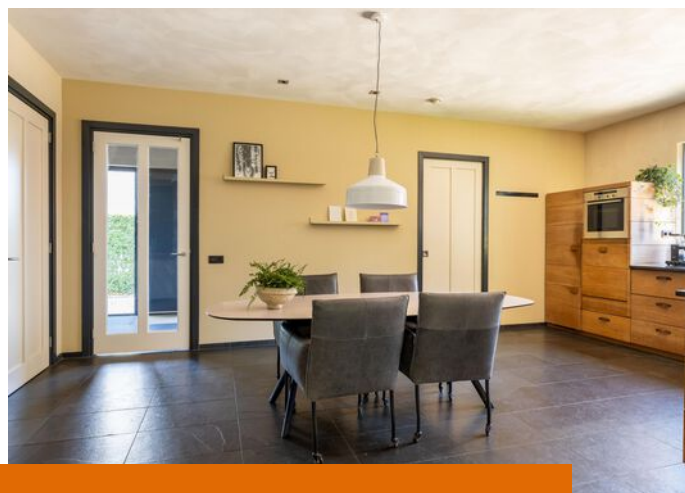
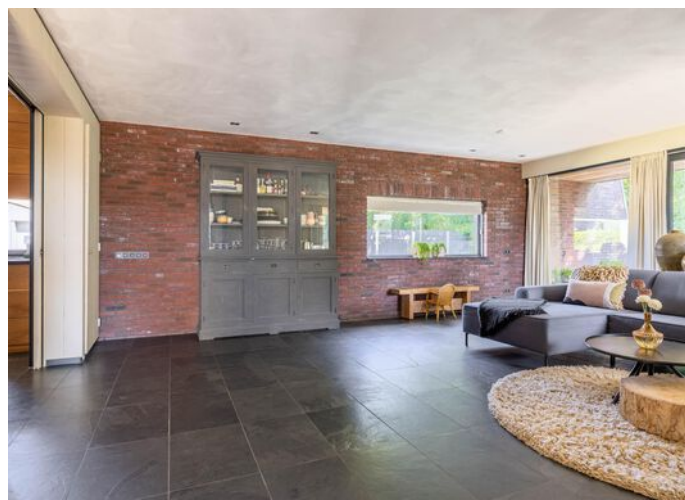
woning te bieden heeft? Neem contact met ons op voor een bezichtiging. Bel ons op 058 203 8000.

Pluspunten op een rij

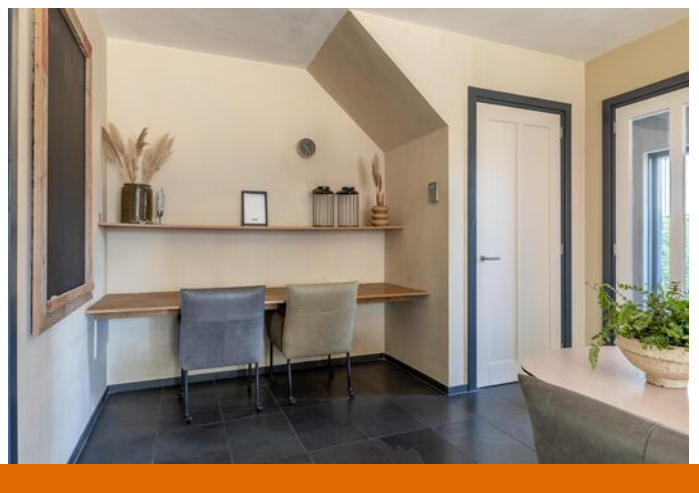
- \* Uitzonderlijk ruim woonobject met volop mogelijkheden
- \* Royale en lichte woonkamer met grote raampartijen
- \* Sfeervolle woonkeuken met veel werk- en bergruimte
- \* Zes slaapkamers
- \* Slaapkamer en badkamer op de begane grond
- \* Alle slaapkamers op de eerste verdieping beschikken over een deur naar de balkonnen
- \* Grote, verzorgde tuin met veel privacy
- \* Ruim terras met overkapping
- \* Tuinontwerp aanwezig voor eventuele toekomstige aanleg
- \* Multifunctionele bedrijfshal
- \* Zelfstandig appartement in de multifunctionele bedrijfshal
- \* Zeer geschikt voor wonen en werken op één locatie



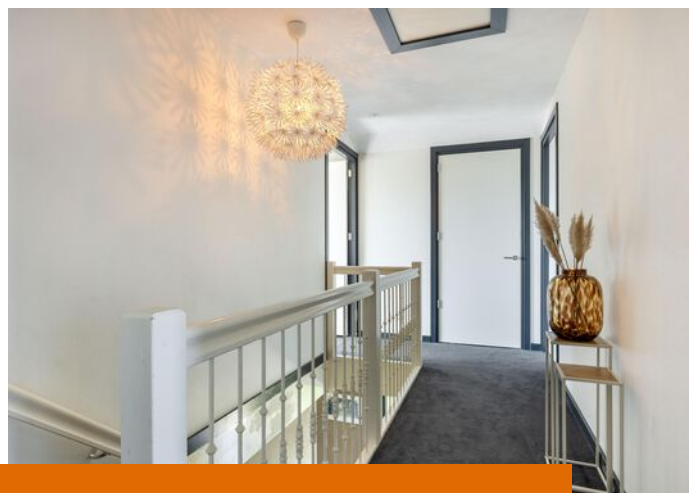








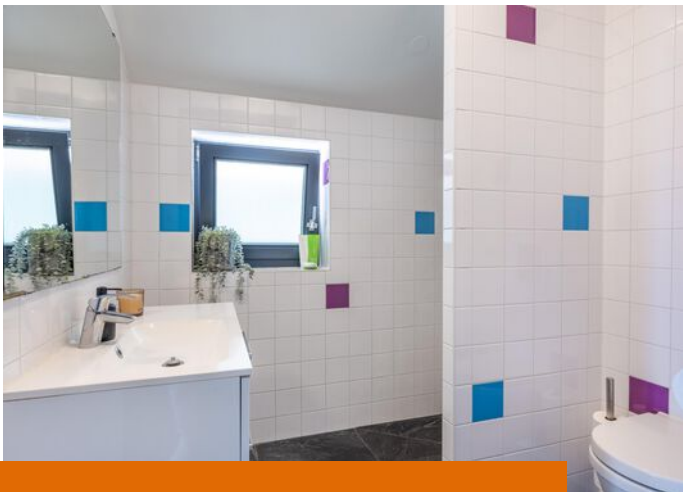
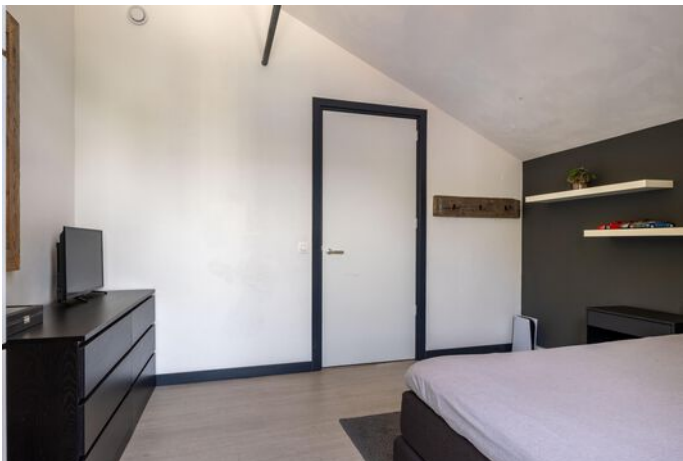




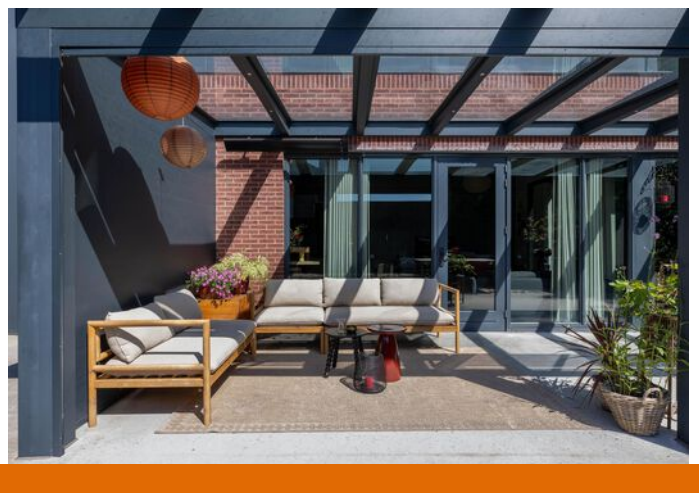
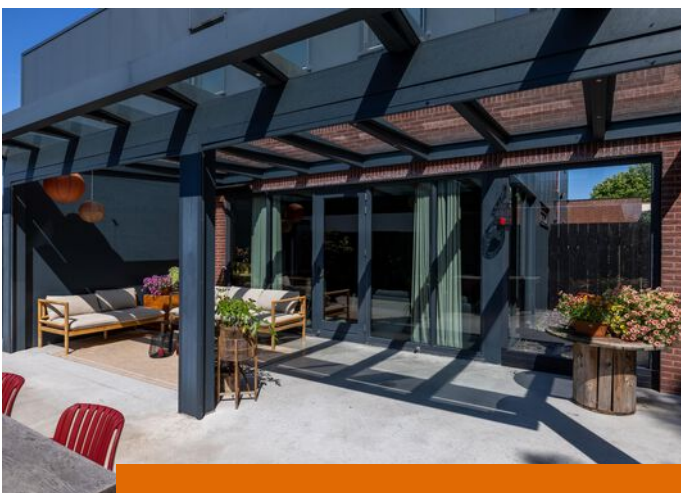




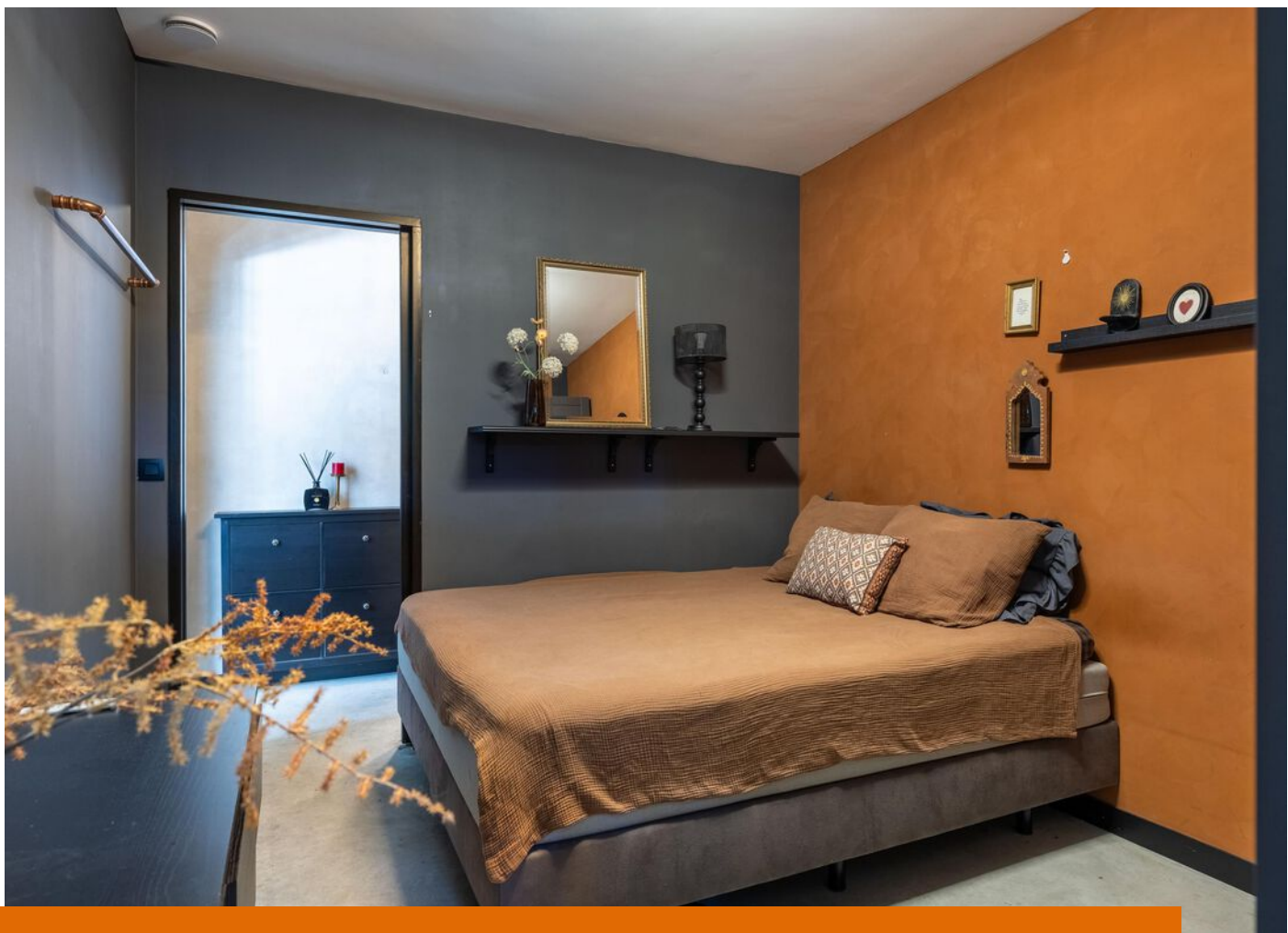








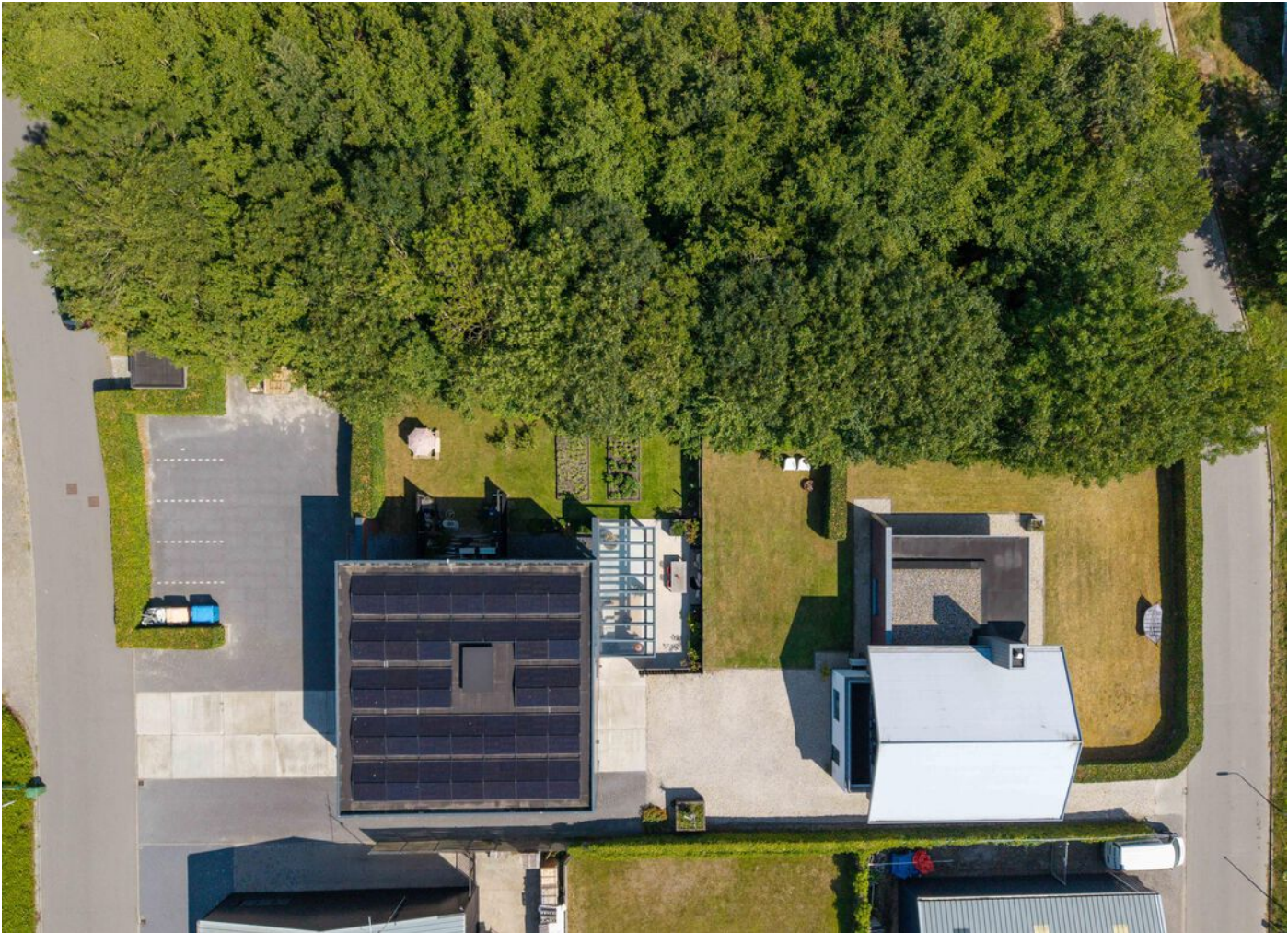




















Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
Midea Vastgoed [www.mideavastgoed.nl](http://www.mideavastgoed.nl)









12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Sint Anna Parochie

F

1175

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 juni 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.



# LIJST VAN ZAKEN

|                                          | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |                  |             |                 |
| Houtkachel                               | X                |             |                 |
| Verlichting, te weten                    |                  |             |                 |
| - inbouwspots/dimmers                    | X                |             |                 |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X                |             |                 |
| - losse (hang)lampen                     |                  | X           |                 |
|                                          |                  |             |                 |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |                  |             |                 |
| - gordijnrails                           | X                |             |                 |
| - gordijnen                              |                  |             | X               |
| - rolgordijnen                           | X                |             |                 |
| - (losse) horren/rolhorren               | X                |             |                 |
|                                          |                  |             |                 |
| Vloerdecoratie, te weten                 |                  |             |                 |
| - vloerbedekking                         | X                |             |                 |
| - plavuizen                              | X                |             |                 |
| - Pvc zeil vloerbedekkingen              | X                |             |                 |
|                                          |                  |             |                 |
| Overig, te weten                         |                  |             |                 |
| - spiegelwanden                          | X                |             |                 |
| - centraal stofzuigstelsel               | X                |             |                 |
|                                          |                  |             |                 |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |                  |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X                |             |                 |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |                  |             |                 |
| - kookplaat                              | X                |             |                 |
| - afzuigkap                              | X                |             |                 |
| - combi-oven/combimagnetron              | X                |             |                 |
| - koel-vriescombinatie                   | X                |             |                 |
| - vaatwasser                             | X                |             |                 |
| - 2e koelkast                            |                  | X           |                 |
|                                          |                  |             |                 |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |                  |             |                 |
| Toilet met de volgende toebehoren        |                  |             |                 |
| - toilet                                 | X                |             |                 |
| - toiletrolhouder                        | X                |             |                 |
| - toiletborstel(houder)                  | X                |             |                 |
| - fontein                                | X                |             |                 |



# LIJST VAN ZAKEN

|                                                                         | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
|                                                                         |                  |             |                 |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                     |                  |             |                 |
| - wastafel                                                              | X                |             |                 |
| - wastafelmeubel                                                        | X                |             |                 |
| - toilet                                                                | X                |             |                 |
| - toiletrolhouder                                                       | X                |             |                 |
| - toiletborstel(houder)                                                 | X                |             |                 |
|                                                                         |                  |             |                 |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/<br/>energiebesparing</b> |                  |             |                 |
| Brievenbus                                                              | X                |             |                 |
| (Voordeur)bel                                                           | X                |             |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                         | X                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                                                       | X                |             |                 |
| Airconditioning                                                         | X                |             |                 |
| Screens                                                                 | X                |             |                 |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                                 | X                |             |                 |
| Zonnepanelen                                                            | X                |             |                 |
| Oplaadpunt elektrische auto                                             | X                |             |                 |
| Batterijopslag installatie + backup interface                           | X                |             |                 |
| Waterontharder                                                          | X                |             |                 |
| Warmwatervoorziening, te weten                                          |                  |             |                 |
| - CV-installatie                                                        | X                |             |                 |
| - boiler                                                                | X                |             |                 |
| - Warmtepomp 1                                                          | X                |             |                 |
| - warmtepomp 2                                                          | X                |             |                 |
| - warmtepomp boiler                                                     | X                |             |                 |
|                                                                         |                  |             |                 |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                                |                  |             |                 |
| Tuinaanleg/bestrating                                                   | X                |             |                 |
| Beplanting                                                              | X                |             |                 |
| Nieuw tuinontwerp                                                       | X                |             |                 |
|                                                                         |                  |             |                 |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                                  |                  |             |                 |
| Buitenverlichting                                                       | X                |             |                 |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                              | X                |             |                 |



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

### Bijzonderheden 1 A.

Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?

Ja

Zo ja, welke?

Perceel is opgesplitst in 2 delen privé en zakelijk. Nij Toerenburg 15 en 15A

### Bijzonderheden 1 B.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? (Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Niet bekend

Zo ja, welke zijn dat?

### Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? (Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Ja

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Klein stuk grond wordt gebruikt als parkeerterrein nabij trafo hokje Liander.

### Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

### Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

### Bijzonderheden 1 F.



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

### Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

### Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Nee

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?

Nee

### Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (gewest) van ruilverkaveling?

Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

### Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening?

Nee

### Bijzonderheden 1 L.



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?

Ja

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

Ja

Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Deels bedrijfshal, geheel over een gekomen onder eigen beheer

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

Deels bedrijfshal

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)

Geen

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Nee

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 M.

Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/ kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

### Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

### Bijzonderheden 1 O.

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 P.

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?

Nee

Zo ja, welke?



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

### Bijzonderheden 1 Q.

Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

Zo ja, waarom?

### Bijzonderheden 1 R.

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?  
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Ja

Zo ja, waarom?

Nij Toerenburg 15 woning privé. Nij Toerenburg 15 A Bedrijfsloods

### Bijzonderheden 1 S.

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)

Om in te wonen

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

### Gevels 2 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?

Nee

Zo ja, waar?

### Gevels 2 B.

Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?

Ja

Zo ja, waar?

Enkele krimpscheuren keuken en slaapkamers boven

### Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Ja

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?

### Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Ja

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

Wit buiten gevel stucwerk hersteld en het geheel opnieuw gewit juli 2026 . en in aug de woning en bedrijfshal gereinigd

### Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

Woning 2009 / Bedrijfspand 2022

Overige daken:

N.v.t.

### Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Nee

Zo ja, waar?

### Dak(en) 3 C.

Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?

Nee

Zo ja, waar?

### Dak(en) 3 D.

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?

Ja

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

Bedrijfspand is de dakbedekking vernieuwd en extra geïsoleerd 2022

### Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Ja

Overige daken:

Ja

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:

Overige daken:

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Tijdens de bouw. Steenwol en Pirplaat

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Ja



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

Overige daken:

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

N.v.t.

### Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

### Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

### Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?  
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

Hout & Aluminium onderdrompels ( draaikiep )

### Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?

2022

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Leemburg Vakschilder

### Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten?

Ja

Zo nee, toelichting:

### Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?

Ja

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?

### Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing?

Ja

Zo ja, welk type glas?  
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)

HR+ zonwerende beglazing

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Ja

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

### Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?  
(Denk aan lekkende ruiten.)

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?

Nee

Zo ja, waar?

Badkamer benedenverdieping is inmiddels verholpen.

### Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?

Ja

Zo ja, waar?

Badkamers plafonds, is inmiddels verholpen.

### Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?

Ja

Zo ja, waar?

Krimpscheuren wanden keuken en slaapkamers boven

### Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)

Ja

Zo ja, waar?

Loszittend stucwerk is inmiddels opgelost juli 2026

### Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?

Ja

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Bij de bouw 2009 PU isolatie.



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?

Niet bekend

Zo ja, waar?

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Ja

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Nee

Zo ja of soms, toelichting:

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?

Nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

### Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?  
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

Warmtepompen, airconditioning en warmtepompboiler. Eventueel ook nog een aansluitmogelijkheid voor een bronwarmtepomp. Gehele woning en bedrijfspand is voorzien van vloerverwarming.

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

Ja

Zo nee, toelichting:  
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s):

2 x Atag warmtepomp. 1x airco fujitsu 4 binnendelen. Stiebel Eltron warmtepompboiler.

# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

Type(nummer) van de installatie(s):

1x airco fujitsu model: AOYG30LAT4, Warmtepomp bedrijfspannd Atag Energion ODM 9 T - 3069665, Warmtepomp woning Atag Energion ODM 7 T - 3069663, Warmtepompboiler bedrijfspannd Stiebel Eltron WWK 301 electronic SOL.

Installatiedatum van de installatie(s):

10 Oktober 2019 1 x Atag warmtepomp woning. 1 x Atag warmtepomp 2020 bedrijfspannd. Airco fujitsu 2020 bedrijfspannd. Stiebel Eltron warmtepompboiler 2023 bedrijfspannd.

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?

Mei 2025.

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

FDB Techniek / Visbeek Installatie

### Installaties 7 B.

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?  
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)

Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

### Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Ja

Zo ja, welke?

1 convectorput slaapkamer noord/oost moet nog aansturing op.

### Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

Nee

Zo ja, waar en welke?

### Installaties 7 E.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?

Nee

Zo ja, waar?

### Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning?

Ja

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders?  
Elektrisch:

Nee

warm water:

Ja

overig, namelijk

N.v.t.



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

In de gehele woning en bedrijfshal.

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

N.v.t.

### Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

### Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?

Ja

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?

Nee

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:

64

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

Ja

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.

435Wp

Functioneren alle zonnepanelen?

Ja

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

JA Solar JAM54D41 Bivacial double glass N-Type

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?

Ja

Zo ja, welke?

SolarEdge

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:

2024 door FDB Techniek BV

Installateur:

FDB Techniek BV

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

Ja

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:

26,6 MWh

Aantal kWh:

26600

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

Fabrieksgarantie JA Solar nog 23 jaar product garantie.

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

### Installaties 7 I.

# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?

niet bekend

### Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

niet bekend

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Niet bekend

### Installaties 7 K.

Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)

Ja

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Aanpassingen i.v.m. het plaatsen van zonnepanelen en batterijen ook is de installatie gekeurd Scope 8 / 10 en 12 April 2025

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Nee

Zo ja, welke?

### Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Ja

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Buitengevel bedrijfspand

Blijft deze achter?

Ja

### Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

Ja

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Ja

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Begin juni 2026

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

ongeveer 2022 de MV Boxen

### Installaties 7 N.

Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)

Ja

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Ja

Zo nee, toelichting:



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

2009

### Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

### Sanitair, riolering en keuken 8 A.

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?

Nee

Zo ja, welke?

### Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

woning 2009 en bedrijfsloods 2022

### Sanitair, riolering en keuken 8 C.

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?

Ja

Zo nee, welke niet?

### Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?

Ja

### Sanitair, riolering en keuken 8 E.

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?

Nee

Zo ja, welke?

### Sanitair, riolering en keuken 8 F.

Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?

Nee

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

### Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

Woning 2009 en bedrijfsloods 2022

### Sanitair, riolering en keuken 8 H.

# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

Woning oven 2009 kookplaat ± 2018 en afzuigkap koelvrieskast ± 2023 vaatwasser ± 2022 / bedrijfsloods 2022

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

### Sanitair, riolering en keuken 8 I.

Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)

Nee

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

### Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?

2009 woning / bedrijfshal 2006

### Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/ gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)

Nee

Zo ja, welke en waar?

### Diversen 9 C.

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?

Nee

### Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning?

Nee

Zo ja, waar?

### Diversen 9 E.

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)

Nee

### Diversen 9 F.



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?

Nee

### Diversen 9 G.

Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)

Nee

### Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd?

Niet bekend

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

### Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?

Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

Nee

### Diversen 9 J.

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?  
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)

Nee

Zo ja, waar?

### Diversen 9 K.

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?

Nee

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

### Diversen 9 L.

Is er sprake van chlorideschade (betonrot)?  
(Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton-elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)

Nee

Zo ja, waar?

# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

### Diversen 9 M.

Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?

Ja

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

Bedrijfsloods is verbouwd

Zo ja, in welk jaartal?

2020 & 2022

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Bouwbedrijf Stornebrink & Veldman

### Diversen 9 N.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

Ja

Zo ja, welke?

Enkel interne verbouwingen uitgevoerd. 2020 en 2022.

### Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Nee

### Diversen 9 P.

Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?

Ja

Zo ja, welke label?

A+++

### Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

2423

Belastingjaar?

2026 opgedeeld is verschillende facturen privé, zakelijk en onderverhuurder. Factuur 1 woning privé €1208,63. Factuur 2 zakelijk €412,21. Factuur onderverhuurder €802,63.

### Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?

659000

Peiljaar?

2026 Privé woning €485.000 / zakelijkpand €174.000

### Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

801

Belastingjaar?

2026 Prive woning € 670,43 / zakelijkpand € 131,56

### Vaste lasten 10 D.



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)

77

Belastingjaar?

2026

### Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:

0

Elektra:

422

Water:

46

Stadsverwarming:

0

Anders:

n.v.t.

Te weten:

0

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):

Elektrisch 17967

Elektriciteit hoog (kWh):

7388

Elektriciteit laag (kWh):

10579

Elektriciteit totaal (kWh):

17967

Water (m³):

267

Stadsverwarming (GJ):

0

Anders:

n.v.t.

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:

6

### Vaste lasten 10 F.

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)

Nee

Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:

Duur:

### Vaste lasten 10 G.

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?

0

Heeft u alle canons betaald?

N.v.t

Is de canon afgekocht?

N.v.t

# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

Zo ja, tot wanneer?

### Vaste lasten 10 H.

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?

Nee

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?

Nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

### Vaste lasten 10 I.

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?

Nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

### Garanties 11 A.

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Nee

Zo ja, welke?

### Nadere informatie 12 A.

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

Noordgevel bedrijfshal kantine met een bepaalde wind enkels lekkage enkele druppels ( misschien verholpen opnieuw afgekit )  
Zuidgevel bedrijfshal aansluiting tegen de muur met de overkapping enkels met harde wind en regen enkele druppels onder de luifel.



## **Alles onder één dak: realiseer jouw woondroom met Duinstra Melis Makelaars en Hypotheekvisie**

Iedere dag begeleiden wij onze klanten bij de aan- en verkoop van hun woning. Dat doen we vanzelfsprekend met veel passie, plezier en maximale inzet. Mede daarom mogen wij onszelf al een aantal jaar de best beoordeelde makelaar van Friesland op Funda noemen. Hoewel wij dagelijks bezig zijn met de aan- en verkoop van woningen, hebben wij geen zicht op jouw financiële situatie. Daarom hebben wij in 2017 de handen ineen geslagen met Hypotheekvisie.

Onze hypotheekadviseurs Mient Kobes, Bas de Jong en Iris Stevens voorzien je graag van kwalitatief en volledig onafhankelijk hypotheekadvies. Je hebt hierbij de keuze uit meer dan 30 hypotheekverstrekkers. Zo ben je altijd verzekerd van hypotheekadvies op maat tegen de allerscherpste rentetarieven. Kom gerust een keer langs op ons kantoor in Leeuwarden of Sneek voor een volledig kosteloos en vrijblijvend hypotheekadvies, passend bij jouw situatie.

### **Maak een afspraak voor een vrijblijvend adviesgesprek.**



#### **Hypotheek Visie Leeuwarden**

Mient Kobes en Bas de Jong  
Eewal 89, 8911 GS Leeuwarden  
058 - 21 613 01  
[leeuwarden@hypotheekvisie.nl](mailto:leeuwarden@hypotheekvisie.nl)

#### **Hypotheek Visie Sneek**

Iris Stevens  
2e Oosterkade 5A, 8603 CK Sneek  
058 - 21 613 01  
[sneek@hypotheekvisie.nl](mailto:sneek@hypotheekvisie.nl)







# Duinstra Melis

## GRATIS WAARDEBEPALING?

Overweeg jij om jouw huis te gaan verkopen en ben je benieuwd naar wat jouw woning waard is in de huidige markt? Vraag gerust - en geheel vrijblijvend - een waardebeoordeling aan.

## Duinstra Melis Makelaars

-  085 130 83 43 | [info@duinstramelis.nl](mailto:info@duinstramelis.nl)
-  vestigingen in Leeuwarden en Sneek
-  werkgebied: Friesland
-  [www.duinstramelismakelaars.nl](http://www.duinstramelismakelaars.nl)