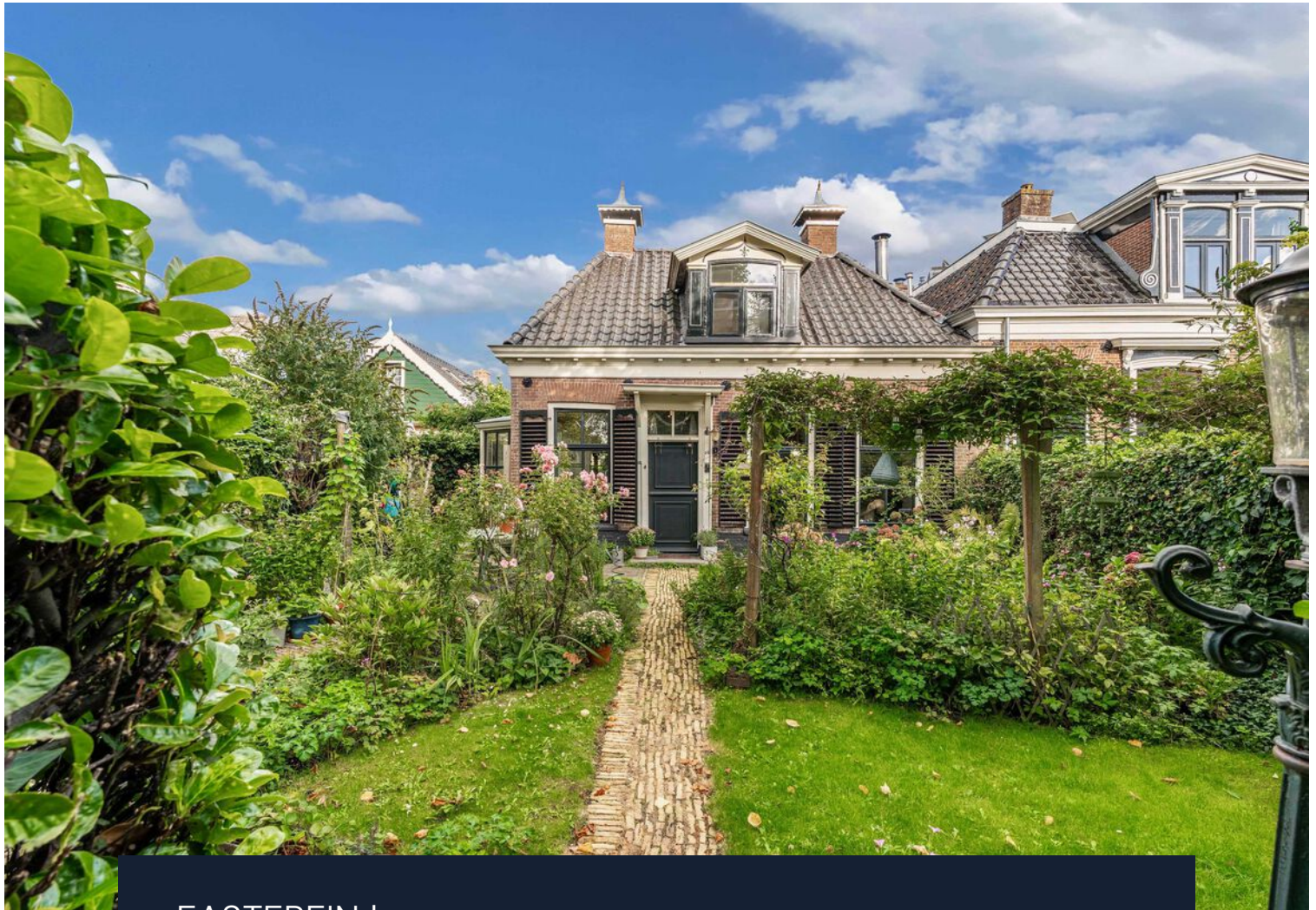


Charmant & Karakteristiek



EASTEREIN | Tsjerkebuorren 25

vraagprijs € 390.000 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.

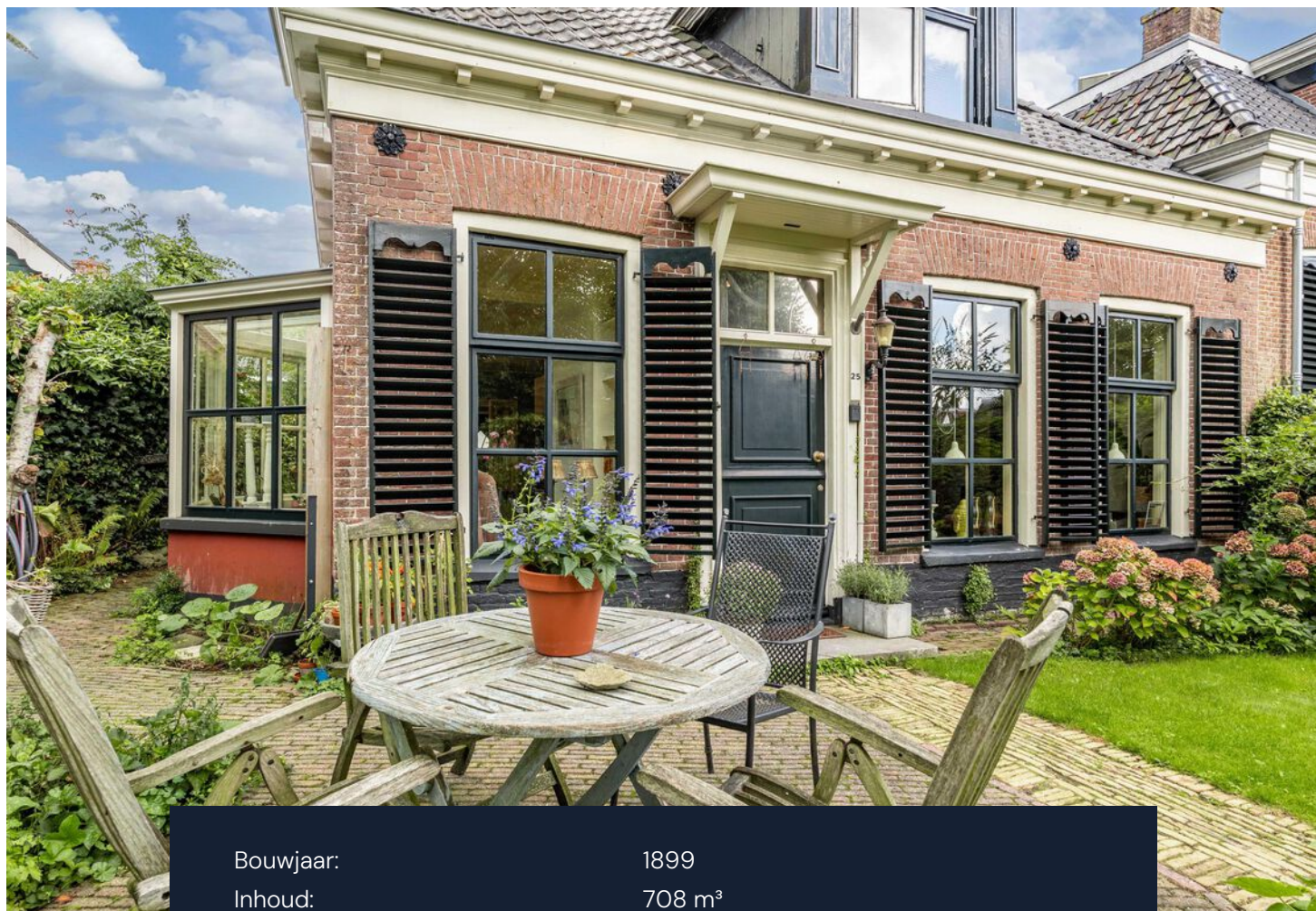
Uiteraard zijn wij benieuwd naar úw beleving van de woning. Nadat u de woning voor de eerste keer heeft ervaren is het soms prettig om een 2e bezichtiging te hebben. Tijdens deze ronde is de woning en de route u al aardig bekend en is er ruimte om op andere zaken te letten.

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:	1899
Inhoud:	708 m ³
Woonoppervlakte:	139 m ²
Perceeloppervlakte:	330 m ²
Overige inpandige ruimte:	53 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel en houtkachel
Isolatie:	overwegend dubbel glas

Omschrijving

KARAKTERISTIEK WONEN – HISTORISCHE DORPSKERN – SFEERVOLLE LEEFRUIMTEN –
4 SLAAPKAMERS – ROYALE AANGEBOUWDE SCHUUR – BESCHUTTE TUIN

Een huis met een verhaal. Waar karakter, warmte en het Friese dorpsleven samenkomen.

Verscholen in de historische dorpskern van Easterein staat deze bijzonder charmante, geschakelde woning uit 1899. Een huis dat haar authentieke karakter door de jaren heen heeft weten te behouden. De sierlijke daklijsten, karakteristieke gevel, oorspronkelijke details en sfeervolle leefruimten geven de woning een geheel eigen uitstraling. Hier proeft u de historie, terwijl de warme inrichting en het vele daglicht zorgen voor een heerlijk thuisgevoel. Achter de karakteristieke voordeur wacht een verrassend veelzijdige woning. Een gezellige woonkamer met houtkachel, een lichte woonkeuken met prachtige glazen erker, een royale werkruimte en vier slaapkamers op de verdieping.

Van meerwaarde is de ruime aangebouwde schuur met een eigen toegang en een royale zolder-verdieping. Rechtstreeks vanuit de woning bereikbaar en een heerlijke plek voor wie graag ruimte heeft voor creatieve ideeën, een atelier, werkplaats of hobby aan huis.

Ook buiten is het volop genieten. De weelderig groene tuin vormt een beschutte oase met volwassen beplanting, kleurrijke bloemen en verschillende sfeervolle zitgelegenheden. De ligging aan het historische kerkpad en het zicht op de prachtige Martinikerk geven deze plek een bijzonder karakter.

Een huis vol charme, met verrassend veel ruimte en mogelijkheden.





INDELING

BEGANE GROND

Via de karakteristieke voordeur betreedt u de entree met garderoberuimte en de meterkast. De oorspronkelijke details, als het balkenplafond, estriken op de vloer, paneeldeur en de lambrisering, geven direct een eerste indruk van het bijzondere karakter van deze woning. Vanuit de entree zijn zowel de woonkeuken bereikbaar met aangrenzend de woonkamer, welke afsluitbaar is middels suitedeuren. De woonkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is een heerlijke, warme leefruimte. De hoge raampartijen bieden een prachtig zicht op de groene voortuin en zorgen voor een aangename lichtinval. Het karakteristieke balkenplafond, de fraaie eikenhouten vloer en de Franklin houtkachel versterken de authentieke sfeer. Een gezellige plek om samen te komen of juist heerlijk tot rust te komen bij het knisperende haardvuur.

Aan de andere zijde van de entree ligt de sfeervolle woonkeuken. Een bijzonder fijne leefruimte waar de prachtige glazen erker direct de aandacht trekt. De vele raampartijen en het glazen dak laten het daglicht rijkelijk binnenstromen en bieden een schitterend uitzicht op de weelderige tuin. Ook in de keuken is een warme houten vloer en het karakteristieke balkenplafond. Rechts van de entree is een knusse hoek om heerlijk een boek te lezen of te genieten van een kopje koffie met zicht op de sfeervolle tuin. De keuken is ingericht met een lichte hoekopstelling, welke is voorzien van diverse inbouwapparatuur te weten; een koelkast, gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine en praktische kastruimte. Het geheel is afgewerkt met een hardstenen aanrechtblad. Rondom de eettafel is volop gelegenheid om uitgebreid te tafelen, te genieten van een goed gesprek of simpelweg het groen buiten te bewonderen. Vanuit de woonkeuken is er toegang tot een halletje met de trapopgang naar de eerste verdieping en de badkamer, die is ingericht met een douche, toilet en wastafelmeubel. Aan de achterzijde van het woongedeelte ligt een verrassend ruime werkkamer. De zichtbare houten gebinten, de bijzondere plafondconstructie en het natuurlijke daglicht geven deze kamer een geheel eigen uitstraling. Een rustige en inspirerende ruimte die zich uitstekend leent als thuiswerkplek, atelier, studeerkamer of creatieve werkruimte. Vanuit deze kamer is de royale aangebouwde schuur rechtstreeks bereikbaar. Een bijzonder praktische verbinding die de veelzijdigheid van deze woning nog eens onderstreept.

SCHUUR

De aangebouwde authentieke schuur biedt een wereld aan mogelijkheden. Een verrassend royale ruimte van circa 35m² op de begane grond, met daarboven een ruime zolderverdieping met stahoogte. De karakteristieke dubbele deuren, de robuuste houten gebinten en de hoge kapconstructie geven deze schuur een prachtige, oorspronkelijke uitstraling. De begane grond is ingericht als werkplaats en berging en biedt volop ruimte voor uiteenlopende activiteiten.



In een afzonderlijk gedeelte is de praktische bijkeuken ondergebracht met aldaar de opstelplaats voor het witgoed en extra voorraadruimte. Via een vaste trap bereikt u de ruime zolderverdieping, waar de houten kapconstructie en de bijzondere raampartij in de topgevel zorgen voor een sfeervol geheel. Aan de buitenzijde is de topgevel bekleed met onderhoudsvriendelijke kunststof rabatdelen. Juist de combinatie van ruimte, karakter en de rechtstreekse verbinding met het woonhuis maakt deze schuur zo waardevol.

Droomt u van een eigen atelier, een rustige schrijversruimte, een creatieve werkplaats of een plek waar u ongestoord uw hobby kunt uitoefenen? Hier is alle ruimte om uw ideeën vorm te geven, uiteraard met inachtneming van de geldende gebruiksmogelijkheden. De schuur beschikt bovendien over een eigen toegang via de karakteristieke dubbele deuren aan de achterzijde. Deze grenzen aan een pittoresk pleintje met parkeergelegenheid. Daarmee is de schuur niet alleen vanuit de woning, maar ook zelfstandig van buitenaf bereikbaar.

Een bijzondere aanvulling op het wonen, met ruimte voor alles wat u graag doet.

1e VERDIEPING

Centraal is de overloop, die toegang biedt tot vier slaapkamers en de bergruimte met aldaar de opstelplaats van de CV ketel. Drie slaapkamers liggen aan de voorzijde van de woning en zijn allen voorzien van een wastafel. De vierde slaapkamer is aan de achterzijde gesitueerd. De slaapkamers hebben ieder hun eigen karakter en zijn voorzien van schuine dakvlakken, zichtbare balkconstructies en natuurlijke lichtinval. De aanwezige dakkapellen en ramen geven de kamers een aangename uitstraling. Diverse slaapkamers beschikken over praktische vaste kastruimte. De vierde slaapkamer aan de achterzijde heeft een langgerekte indeling en beschikt over ramen aan de zijkant en vaste kasten.

Met vier slaapkamers biedt deze verdieping volop mogelijkheden voor een gezin, logees of het inrichten van een extra werk- of hobbykamer.

TUIN

Een romantische groene oase, midden in het historische dorpshart. De tuin is een bijzonder sfeervolle plek waar rust, privacy en een rijke variatie aan groen samenkomen. Volwassen bomen, bloeiende rozen, hortensia's, sierheesters en een grote diversiteit aan vaste planten geven de tuin een weelderige, bijna romantische uitstraling.



Een tuin die met liefde is ingericht en waar ieder seizoen weer iets nieuws te ontdekken valt. Sierlijke klinkerpaden slingeren tussen de kleurrijke borders en verbinden de verschillende zitgelegenheden. Direct aan de woning ligt een fijn terras, terwijl verderop in de tuin verscholen plekjes uitnodigen om heerlijk te genieten van een kopje koffie, een goed boek of de rust om u heen. De pergola's met klimplanten en de afwisseling tussen gazon, borders en bestrating geven het geheel een speels en natuurlijk karakter. Dankzij de gunstige zonnestand zijn er gedurende de dag fijne plekken in de zon, alsook in de schaduw te vinden. De volwassen beplanting biedt tegelijkertijd natuurlijke schaduw en volop beschutting. Vanuit de glazen erker in de woonkeuken is het uitzicht op deze groene buitenruimte werkelijk prachtig. Binnen en buiten vormen hier een sfeervol geheel. De ligging aan het historische kerkpad maakt deze plek extra bijzonder. Met de prachtige Martinikerk als decor geniet u hier van een unieke woonomgeving, midden in de dorpskern en toch met een verrassend gevoel van rust en privacy.

Een tuin om tot rust te komen en het buitenleven in alle seizoenen te beleven.

ALGEMEEN

- Bouwjaar ca. 1899
- Unieke & Karakteristiek woonhuis
- Gelegen in de historische dorpskern
- Sfeervolle woonkamer en woonkeuken
- Woning behoeft op onderdelen aandacht
- Authentieke elementen en karaktervolle details
- Extra werk en studeerkamer op de begane grond
- Vier slaapkamers op de verdieping, allen van mooi formaat
- Royale aangebouwde schuur met een ruime zolderverdieping
- Rechtstreekse verbinding tussen het woonhuis en de schuur
- Eigen toegang tot de schuur via het achtergelegen pleintje
- Beschutte & rijkbegroeide tuin met diverse zitgelegenheden
- Prachtige ligging aan het kerkpad met zicht op de Martinikerk

Kortom, een bijzonder sfeervol woonhuis met volop mogelijkheden en ruimte voor het invullen van persoonlijke woonwensen.

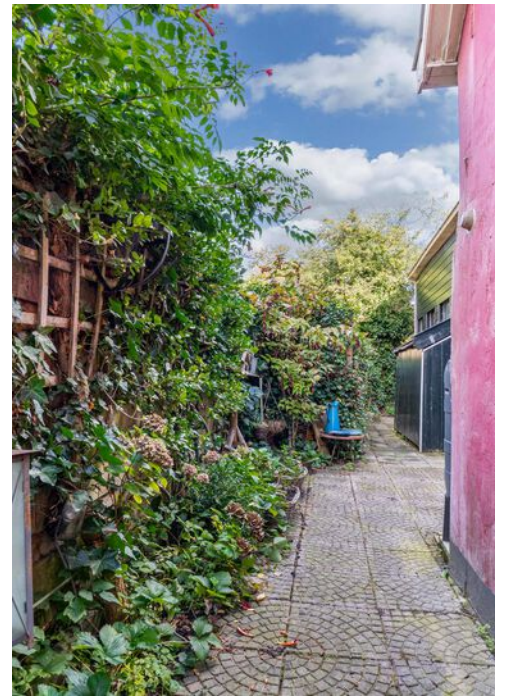












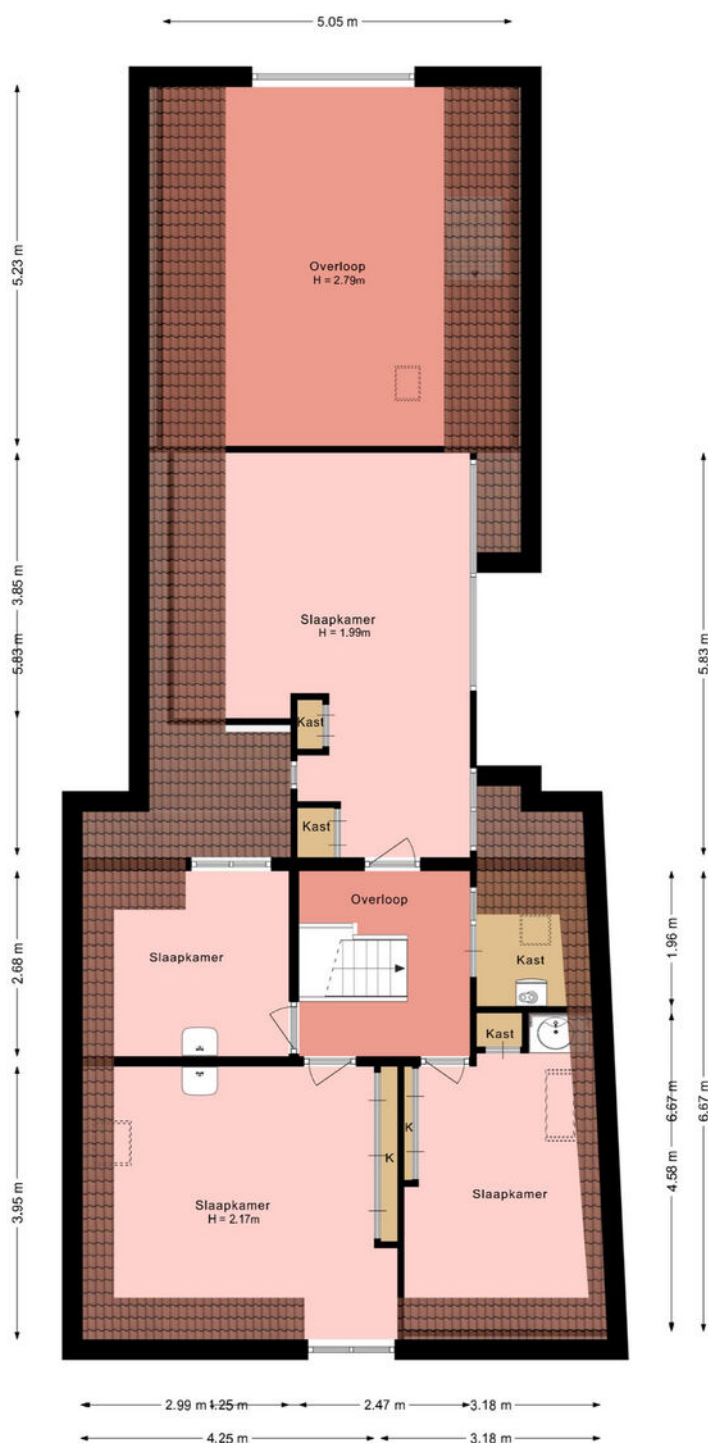
Plattegrond



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

Plattegrond

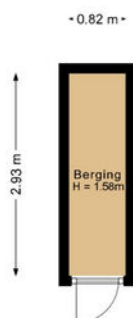
Eerste verdieping



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

Plattegrond

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			
Houtkachel			X
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)			X
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Vakkasten en bureau kantoor	X		
- Kasten zolder schuur	X		
- Planken stelling washok	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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
Woning – Sanitair/sauna			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning – Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin – Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Vrijstaande brievenbus en gietijzeren lantaarnpaal		X	
Tuin – Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin – Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Slanghaspel		X	

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oosterend

Sectie D

Perceel	1990
---------	------

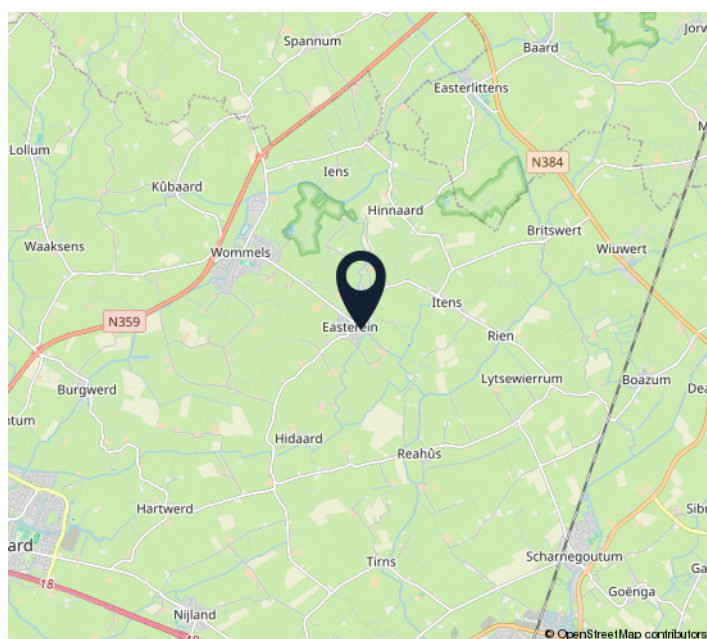
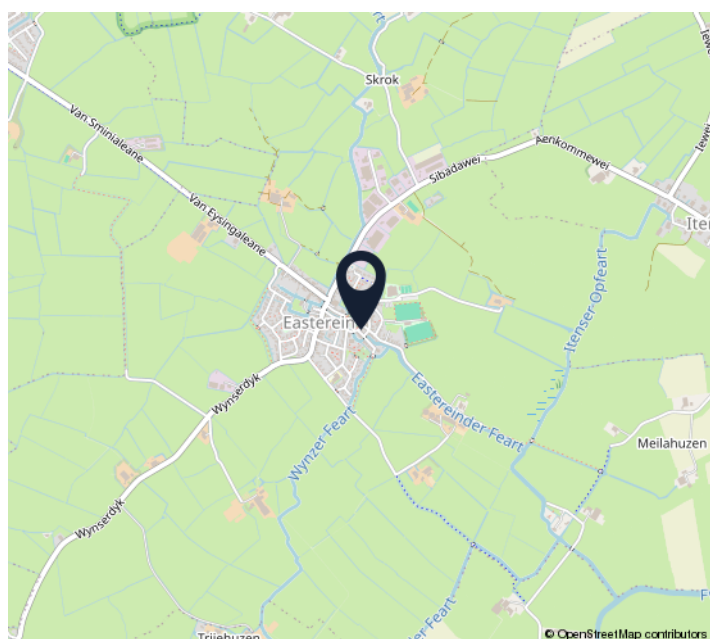
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster



Locatie op de kaart



Wonen in Easterein

Easterein is een aantrekkelijk en levendig dorp en heeft ruim 960 inwoners. Het middelpunt van Easterein wordt gevormd door de prachtige Martinikerk. Deze kerk is gelegen op een terp en is omsloten door water en een kerkbuurt met kleine straten en steegjes.

Daarnaast beschikt het dorp over voorzieningen als een basisschool, cafe/restaurant met een partycentrum Bergsma Easterein, sportcomplex, huisarts en diverse bedrijven. Op slechts 2 km afstand ligt Wommels met aldaar vele voorzieningen en openbaar vervoer.

Het pittoreske dorp ligt centraal in "de Greidhoeke" met haar prachtige natuur, wandel-, fiets en vaarroutes.

Mooi wonen in Easterein!



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

