Verrassend ruime woning



IJLST | **De Smak 14**

vraagprijs € 465.000 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:	1989
Soort:	eengezinswoning
Inhoud:	531 m³
Woonoppervlakte:	133 m²
Perceeloppervlakte:	251 m²
Overige inpandige ruimte:	16 m²
Verwarming:	c.v.-ketel Intergas Kombi Kompakt, 2012
Isolatie:	dubbel glas, volledig geisoleerd
Zonnepanelen:	9 panelen, bouwjaar 2022
Energielabel:	B, geldig tot 20-10-2036

Omschrijving

2/1 KAP WONING - GARAGE - ZONNEPANELEN - BESCHUTTE TUIN - ENERGIELABEL B

Op een mooie en kindvriendelijke woonstand, gelegen in een hofje, staat deze verzorgde 2/1-kapwoning met aangebouwde stenen garage. Centraal in het hofje is een groenplantsoen die is ingericht met speeltoestellen voor de kleintjes en enkele parkeervakken. De woning kenmerkt zich door een verrassend ruime indeling, een nette staat van onderhoud en een aangename, huiselijke sfeer. Op de begane grond beschikt de woning over een royale woonkamer, een praktische woon-keuken en een aangebouwde bijkeuken. De 1e verdieping is ingericht met 3 slaapkamers, een complete badkamer en met een vaste trap is de royale zolderverdieping bereikbaar met ruimte voor een 4e slaapkamer. De woning is voorzien van een brede kunststof dakkapel, dakramen en zonnepanelen. De eigen oprit biedt parkeerruimte voor ruim 2 auto's. Kortom, een comfortabel woning met ruimte voor het hele gezin!

INDELING

BEGANE GROND
Aan de zijkant van de woning is de entree met aansluitend de hal, welke is ingericht met de meterkast, het toilet met fonteintje, de open trapopgang en biedt toegang tot de living. De royale, straatgerichte woonkamer is een aangename leefruimte met een prettige lichtinval dankzij de raampartijen aan de voorzijde en de zijgevel. Vanuit de woonkamer geniet u van vrij zicht op het voorgelegen hofje met centraal het groenplantsoen. Aan de achterzijde is de tuingerichte eetkamer met aansluitende de halfopen keuken. Met de schuifdeuren tussen beide woonruimten kunt u de ruimten van elkaar afsluiten. De woonkeuken is ingericht met een royale keukentafel en staat in directe verbinding met de achtertuin. Met de schuifpui in de achtergevel, is binnen optimaal met buiten verbonden, een waardevol verlengde van het wonen.







De woonkeuken in ingericht met een keukenblok in hoekopstelling, welke is voorzien van diverse inbouwapparatuur, te weten; een gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, combi-magnetron en vaatwas-machine. Tevens is de waterontharder verdekt opgesteld in het keukenblok. Vanuit de keuken is de aangebouwde bijkeuken bereikbaar. Deze praktische ruimte is ingericht met een vaste kast, met daarin de opstelplaats voor het witgoed en de CV ketel. Vanuit de bijkeuken zijn de achtertuin en de aangebouwde garage toegankelijk.

1e VERDIEPING
Centraal is de overloop met aangrenzend de drie slaapkamers en de badkamer. Het raamkozijn in de zijgevel voorzien de overloop van daglicht. De slaapkamers zijn allen van mooi formaat en zijn verrijkt met dakkapellen en voorzien van horren. De moderne badkamer is ruim van opzet en compleet ingericht met een ligbad, een royale inloopdouche met een regendouche, het 2e toilet en een breed wastafelmeubel met twee wastafels. Het dakraam zorgt voor een mooie natuurlijke lichtinval en biedt, naast de mechanische ventilatie, de mogelijkheid om de ruimte op natuurlijke wijze te ventileren.

2e VERDIEPING
Met een vaste trap is de verrassend ruime zolderverdieping bereikbaar. Deze verdieping heeft een mooie nokhoogte en is voorzien van meerdere dakramen, waardoor ook hier prettig daglicht binnenvalt. De zolder is netjes afgewerkt met een houtlook vloer en biedt diverse gebruiks-mogelijkheden. Ook is het mogelijk om deze verdieping in te richten met een 4e slaapkamer. Onder de schuine dakvlakken is aanvullende bergruimte aanwezig.

GARAGE / TUIN
Aangebouwd aan de woning is de stenen garage, die zowel binnendoor via de bijkeuken als van buitenaf via een loopdeur aan de zijkant toegankelijk is. De garage is voorzien van een betonvloer, elektra en een elektrisch bedienbare sectionaaldeur. Dankzij de praktische afmetingen is er voldoende ruimte voor het stallen van fietsen en het opbergen van gereedschap en overige spullen. Ook buiten heeft de woning het nodige te bieden. De verzorgde tuin kenmerkt zich door een fraaie combinatie van sierbestrating, groenblijvende beplanting en borders. De beschutte achtertuin is grotendeels bestraat en daarmee onderhoudsvriendelijk ingericht. De zonnige en omsloten achtertuin is met een achterom langs de garage bereikbaar. Houten erfafscheidingen en groene beplanting zorgen voor een prettige mate van privacy. Er is volop ruimte voor een royale loungeset en een gezellige eethoek. De directe verbinding met de eetkamer maakt dat binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen. Een fijne plek om heerlijk buiten te zitten en te genieten van het buitenleven.



ALGEMEEN
- Bouwjaar 1989
- Nieuw energielabel B
- Wonen in een woonerf
- Perceeloppervlakte 251m2
- 2019 Waterontharder geplaatst
- 2019 Badkamer gemoderniseerd
- 2019 Kunststof afwerking buiten
- 2022 Nieuwe meterkastinrichting
- 2022 Zonnepanelen, Canadian Solar, 360 Wp
- 2023 Nieuwe elektrische screens woonkeuken
- Aangebouwde bijkeuken en garage, v.v. betonvloer
- Vloeren uitgevoerd in beton en schelpen onder de vloer
- Een geheel verzorgde en verrassend ruime gezinswoning

Alleen een bezichtiging geeft u de juiste indruk!

Bezichtigingen uitsluitend via de makelaar.





























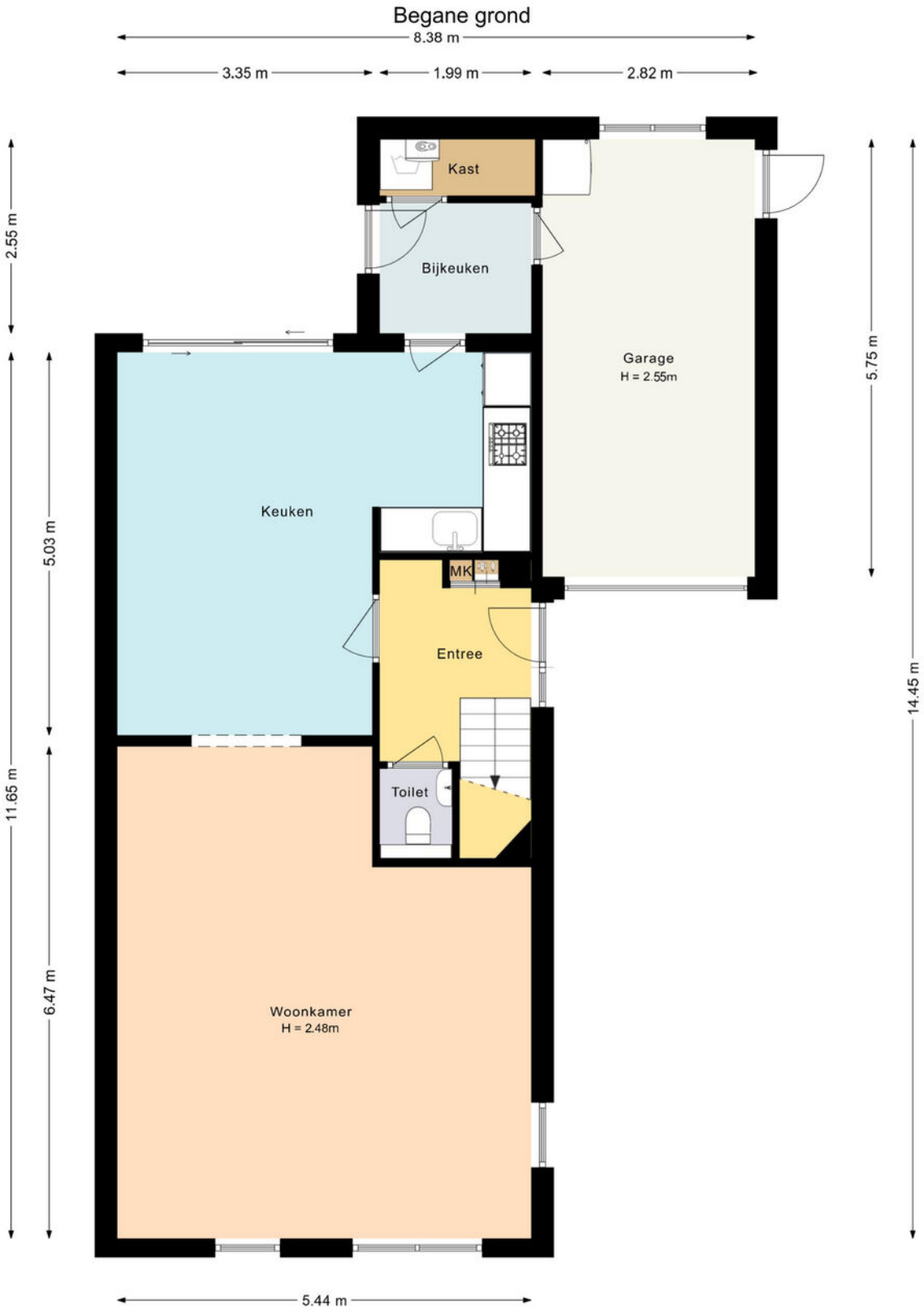








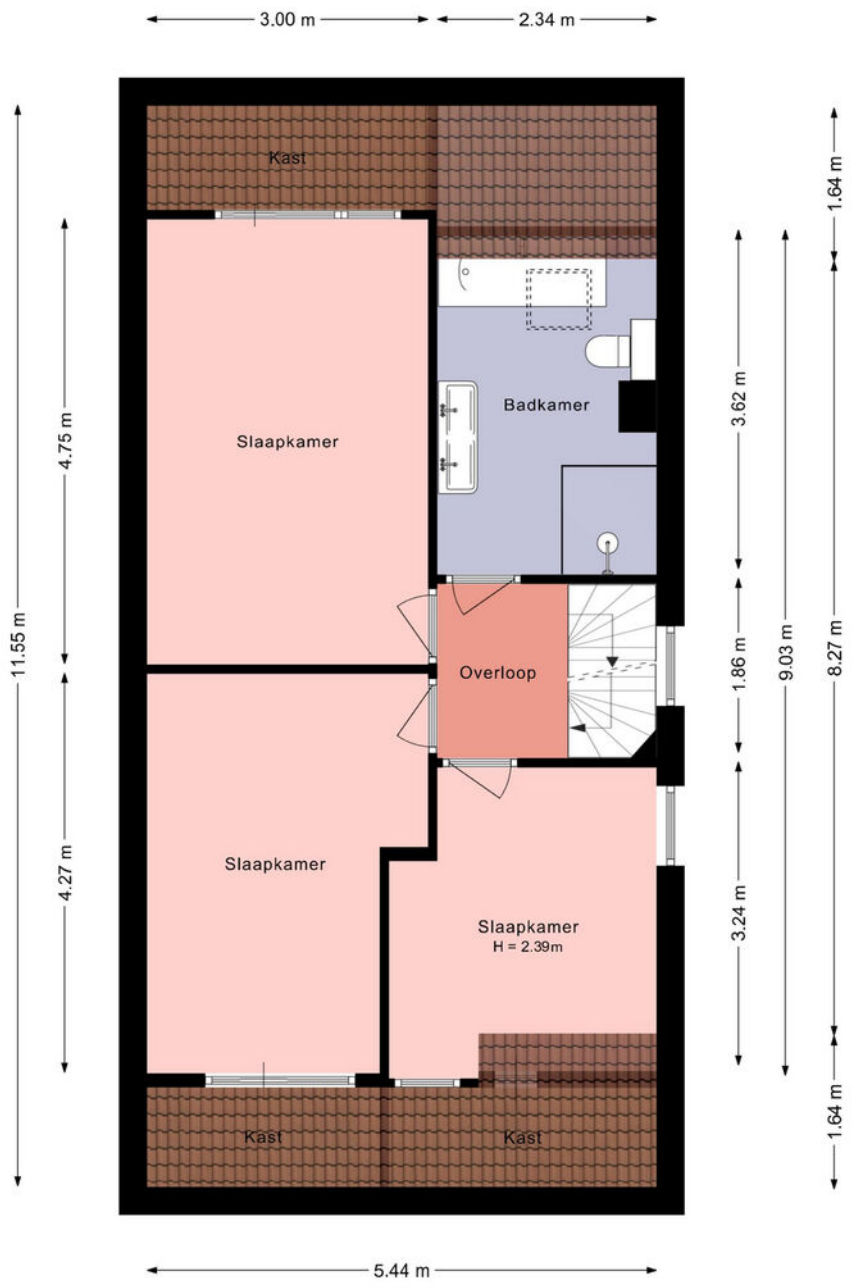
Plattegrond



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

Plattegrond

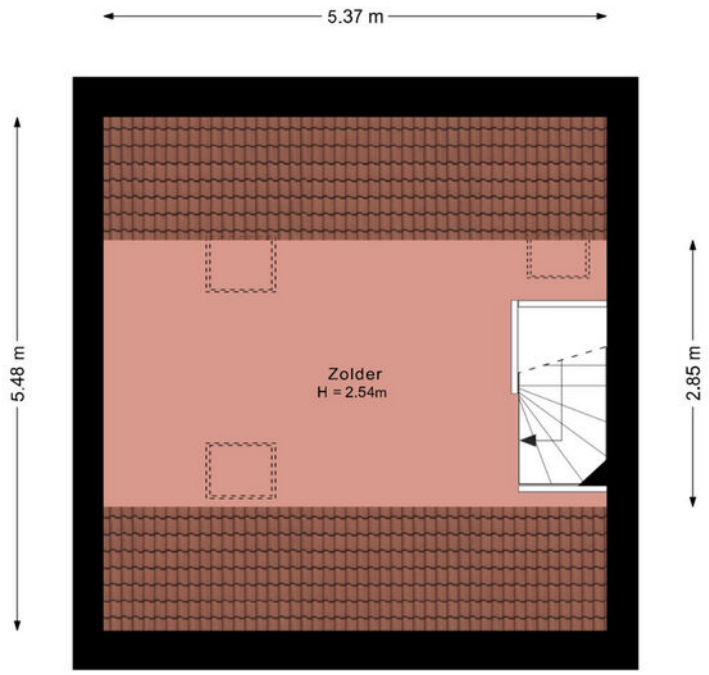
Eerste verdieping



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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Lampen op dressoir en staanlampen voor achter		X	
- Hanglamp boven eettafel	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast slaapkamer achter	X		
- Kastjes garage	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plychees	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Meubels			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	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		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten			
- radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			

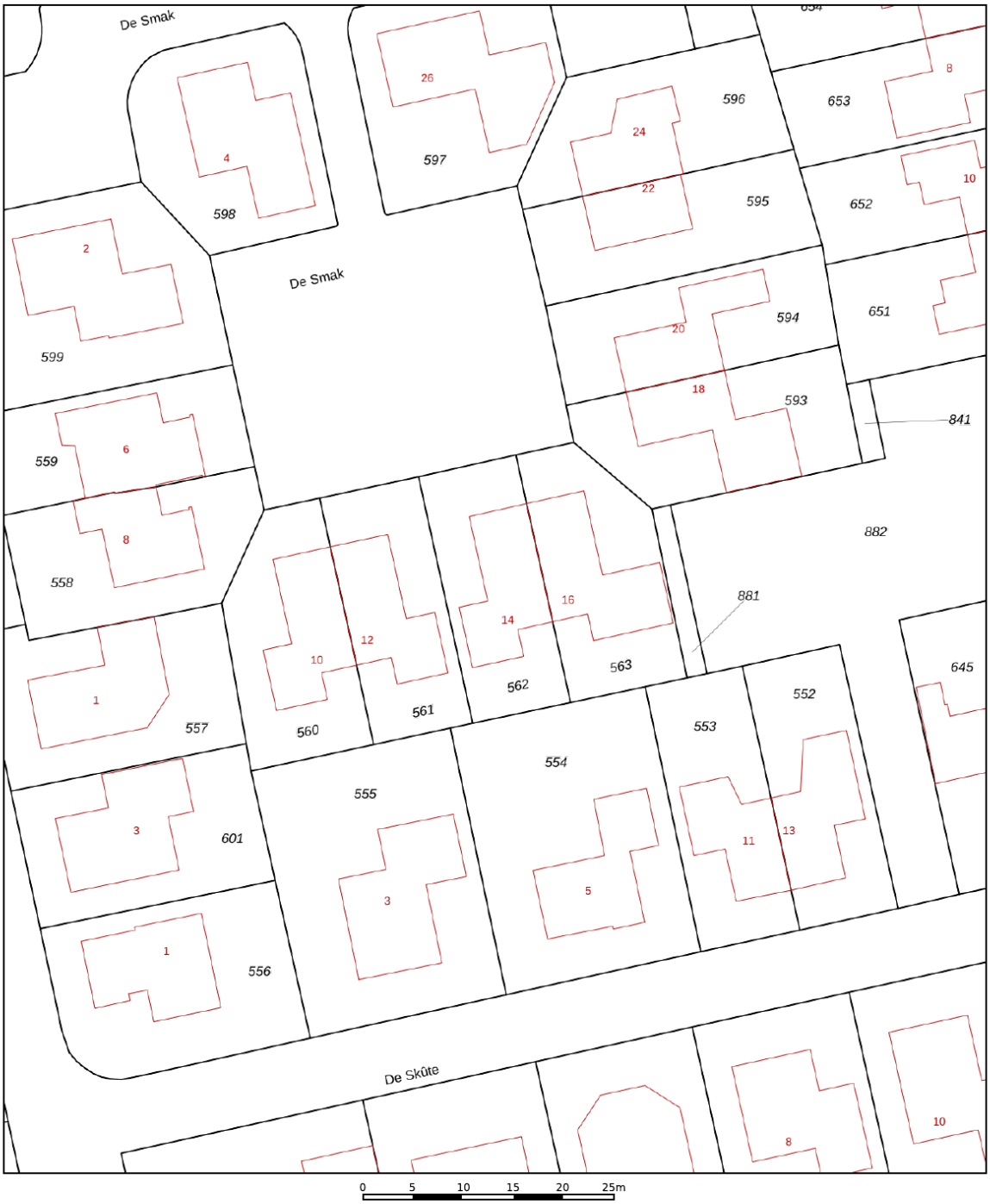
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse potten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Regenton	X		

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

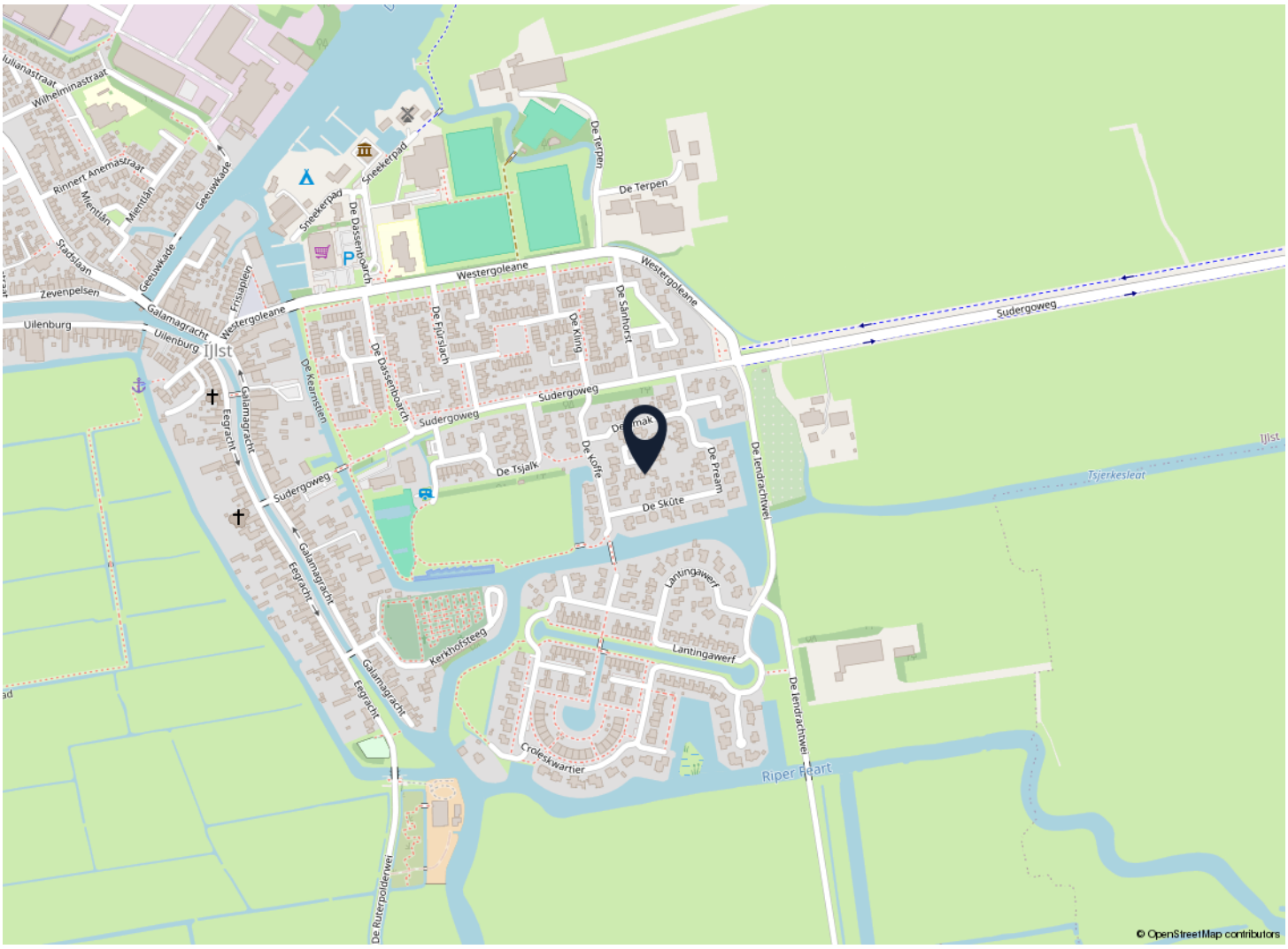
Kadastrale gemeente	IJlst
Sectie	C
Perceel	562

kadaster

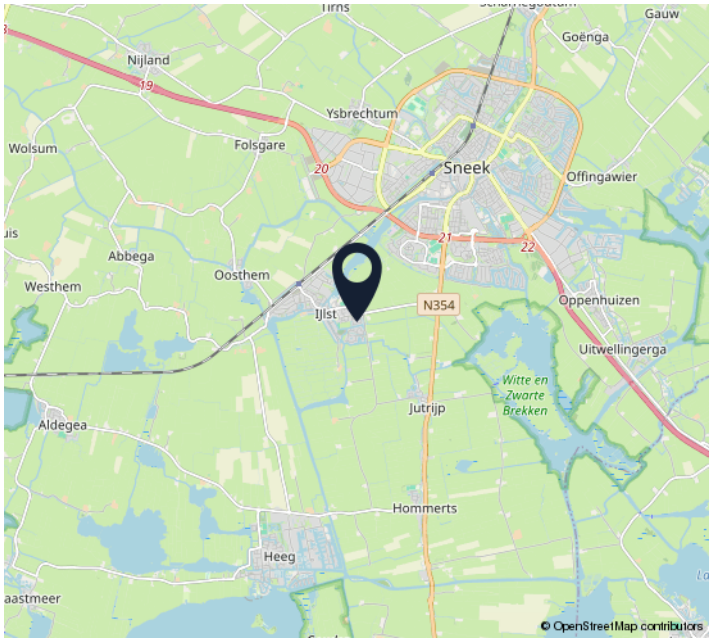
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 IJlst

IJlst is een historische Elfstedenstad in de Friese gemeente Súdwest-Fryslân, gelegen op korte afstand van Sneek. Hoewel het met ruim 3.000 inwoners een van de kleinere Friese steden is, beschikt IJlst over een zeer compleet voorzieningenniveau, waaronder een volwaardige supermarkt, ambachtelijke speciaalzaken, basisscholen en een eigen treinstation.

De stad staat historisch bekend als echte 'Houtstad' vanwege haar rijke verleden in de houtverwerking, scheepsbouw en de bekende Nooitgedagt-fabriek. Toeristisch en cultureel onderscheidt IJlst zich door de unieke overtuinen langs de grachten, de nog functionerende historische houtzaagmolen De Rat (1683), en het moderne Museum Houtstad IJlst. Dankzij de ligging aan de Friese meren en rivier de Geeuw is het bovendien een geliefde uitvalsbasis voor watersporters en recreanten.

Mooi wonen in IJlst!



Extra verkoopinformatie

Koopakte
Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Ontbindende voorwaarde financiering
Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering wordt een termijn van 4 weken gehanteerd (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom/bankgarantie
In de koopovereenkomst wordt opgenomen dat de koper een waarborgsom of bankgarantie, ten bedrage van 10% van de koopsom, dient te storten op de derdenrekening van de betrokken notaris. Deze waarborg/bankgarantie vormt een onderdeel van de hypotheek en dient uiterlijk 2 weken, na verval van de ontbindende voorwaarde, inzake financiering, bij de notaris gesteld te zijn.

Mededelingsplicht verkoper
De verkoper heeft een mededelingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden waarvan verkoper op de hoogte is, maar welke niet direct zichtbaar zijn.

Onderzoek plicht
De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht. Dit betekent dat de koper zelfonderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoek plicht betreft, raden wij u aan een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Voor bestaande woningen geldt dat de bouw-kwaliteiten niet kunnen worden vergeleken met de bouwkwaliteiten van een nieuwbouwwoning. Hiervoor neemt Van Lelyveld Makelaardij een ouderdomsclausule op in de koopakte.

Asbest
Voor woningen, gebouwd tot bouwjaar 1993, waren asbesthoudende bouwmaterialen toegestaan. In woningen tot deze leeftijd kunnen dan ook asbesthoudende stoffen voorkomen, wel of niet direct met het oog waarneembaar. Van Lelyveld Makelaardij neemt in de koopakte de asbest-clausule op, die de verkoper vrijwaart voor alle aansprakelijkheid inzake het voorkomen van asbesthoudende materialen. Voor het verwijderen van asbest, dienen op grond van milieuwetten, speciale maatregelen getroffen te worden.

Extra verkoopinformatie

Erfdienstbaarheden
Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden deze als bijlage behorend bij de koopovereenkomst, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Voorbehoud
Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie,
soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij, noch de eigenaar van dit woonhuis, enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Energielabel
Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een definitief energielabel overhandigen, tenzij dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of
certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

Meetinstructie
De Meetinstructie sluit verschillen inmeetuitkomsten 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!



VAN LELYVELD
MAKELAARDIJ

Terp 50
8731 BA Wommels

0515-521041
info@vanlelyveldmakelaardij.nl
www.vanlelyveldmakelaardij.nl

NVM