Sfeervol wonen nabij 't centrum



FRANEKER | **Noorderbleek 10** **vraagprijs € 204.000 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:	1912
Soort:	eengezinswoning
Perceeloppervlakte:	126 m²
Inhoud:	247 m³
Woonoppervlakte:	39 m²
Overige inpandige ruimte:	29 m²
Externe bergruimte:	8 m²
Verwarming:	c.v.-ketel, elektrische verwarming
Isolatie:	dubbel glas, overwegend dak- en muurisolatie
Energielabel:	C, geldig tot 28-10-2036

Omschrijving

KNUS WONEN - KARAKTER - WARME UITSTRALING - STARTERSWONING - NABIJ STADSCENTRUM

Op loopafstand van het historische stadscentrum van Franeker staat deze sfeervolle rug-aan-rug woning, gebouwd in 1912. Het charmante woonhuis is in het jaar 2022 gerenoveerd, waarbij authentieke elementen, waaronder glas in lood, een oorspronkelijke schouw en houten vloeren behouden zijn gebleven. Binnenshuis biedt de woning fijne leefruimten. De hoge plafonds op de begane grond geven deze woning een ruimtelijke beleving. Aan de achterzijde is een verrassend leuke en beschutte stadstuin, welke is gelegen op het noordwesten. Met een achterom langs de woning is de tuin bereikbaar. De stenen schuur biedt ruimte voor het stallen van tuinmeubelen en fietsen.

Kortom, een aantrekkelijke starterswoning met een warme uitstraling, op een mooie locatie nabij het levendige stadscentrum van Franeker. Deze woning is uiterst geschikt voor een één-/ tweepersoonshuishouden.

INDELING

BEGANE GROND
Via het pad langs de zijgevel van het woningblok, bereikt u de toegangsdeur welke dagelijks in gebruik is als dé entree. Daarlangs stapt u direct binnen in de dichte keuken. Omdat het een rug-aan-rug woning betreft, is de originele entree aan de achterzijde van de woning. Hier komt u binnen in de hal, die is ingericht met het toilet, de meterkast, de trapopgang en een praktische trapkast. Vanuit de hal heeft u toegang tot de woonkamer, de keuken en de badkamer. De woonkamer beslaat de volle diepte van de woning en geniet van prachtig zicht op de achtertuin en het aangrenzende voetbalveld. Het daglicht valt mooi binnen via de hoge raampartijen in de achtergevel, met het karakteristieke glas-in-lood in de bovenlichten. De grotendeels originele schouwpartij vormt een fraai detail in het interieur.





Voor de schouw is een pelletkachel geplaatst (ter overname), waarmee de woonkamer aangenaam kan worden verwarmd. De houten vloer is afgewerkt met een neutrale laminaatvloer. Vanuit de hal is de knusse keuken toegankelijk. De keuken is ingericht met een praktisch keukenblok in hoekopstelling welke is voorzien van diverse inbouwapparatuur, te weten; een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine, koelkast en combioven. Een raamopening boven het werkblad zorgt voor een speelse verbinding met de woonkamer en draagt bij aan het open karakter tussen beide vertrekken. De moderne badkamer is aan de achterzijde gesitueerd en is ingericht met een inloopdouche en een wastafelmeubel. Aangenaam wordt deze ruimte verwarmd middels een elektrische handdoekradiator.

1e VERDIEPING
Centraal is de ruime overloop met aangrenzend de 2 slaapkamers. De ouderslaapkamer en de overloop zijn verrijkt met een dakkapel. Goed om te weten is dat de stahoogte op de gehele verdieping 1,90m hoog is (daarmee wordt de verdieping, 29m2 groot, officieel gerekend tot overige inpandige ruimte conform de meetinstructie). De overloop is royaal bemeten en biedt ruimte voor kasten, tevens is daar de opstelplaats voor de wasmachine en de CV ketel. Langs de dakkapel valt er veel daglicht binnen. De riante ouderslaapkamer, voorheen twee slaapkamers, beslaat de volle diepte van de woning. De 2e slaapkamer is van bescheiden formaat en wordt via een groot dakvenster voorzien van natuurlijk daglicht. Een mooie kamer om te gebruiken als een fijne werkkamer en/of logeerkamer. Op deze verdieping is de oorspronkelijke houten vloer in het zicht gelaten. Dit geeft de vertrekken een warme uitstraling en benadrukt het authentieke karakter van de woning. Het plat dak is van binnenuit voorzien van isolatie. Aangenaam worden de ruimten verwarmd middels radiatoren.

TUIN
De woning beschikt over een verrassend diepe en sfeervolle achtertuin met een groen karakter. De tuin is ingericht met gazon, borders met gevarieerde beplanting, heesters en enkele bomen. De houten erfafscheiding zorgt voor beschutting en privacy. Direct achter de woning is een bestraat terras met een gezellige zithoek. Achter in de tuin is een tweede zitgelegenheid gecreëerd, omgeven door groen. Zo is er altijd een aangename plek in de zon of schaduw te vinden. Bijzonder is de ligging aan een voetbalveld, met vrij zicht op het groen. Achter op het perceel staat een karakteristieke stenen schuur met pannendak, waarvan de helft bij deze woning hoort. De tuin is tevens bereikbaar via een achterom langs de woning



ALGEMEEN
- Bouwjaar 1912
- Gerenoveerd in 2022
- Nieuw energielabel C
- Parkeren met vergunning
- Starterswoning nabij het centrum
- Beschutte achtertuin met achterom
- Karakteristiek en sfeervolle elementen
- Deze gezellige woning is IN-STAP-KLAAR

Alleen een bezichtiging geeft u de juiste indruk!

Bezichtiging uitsluitend via de makelaar.

























































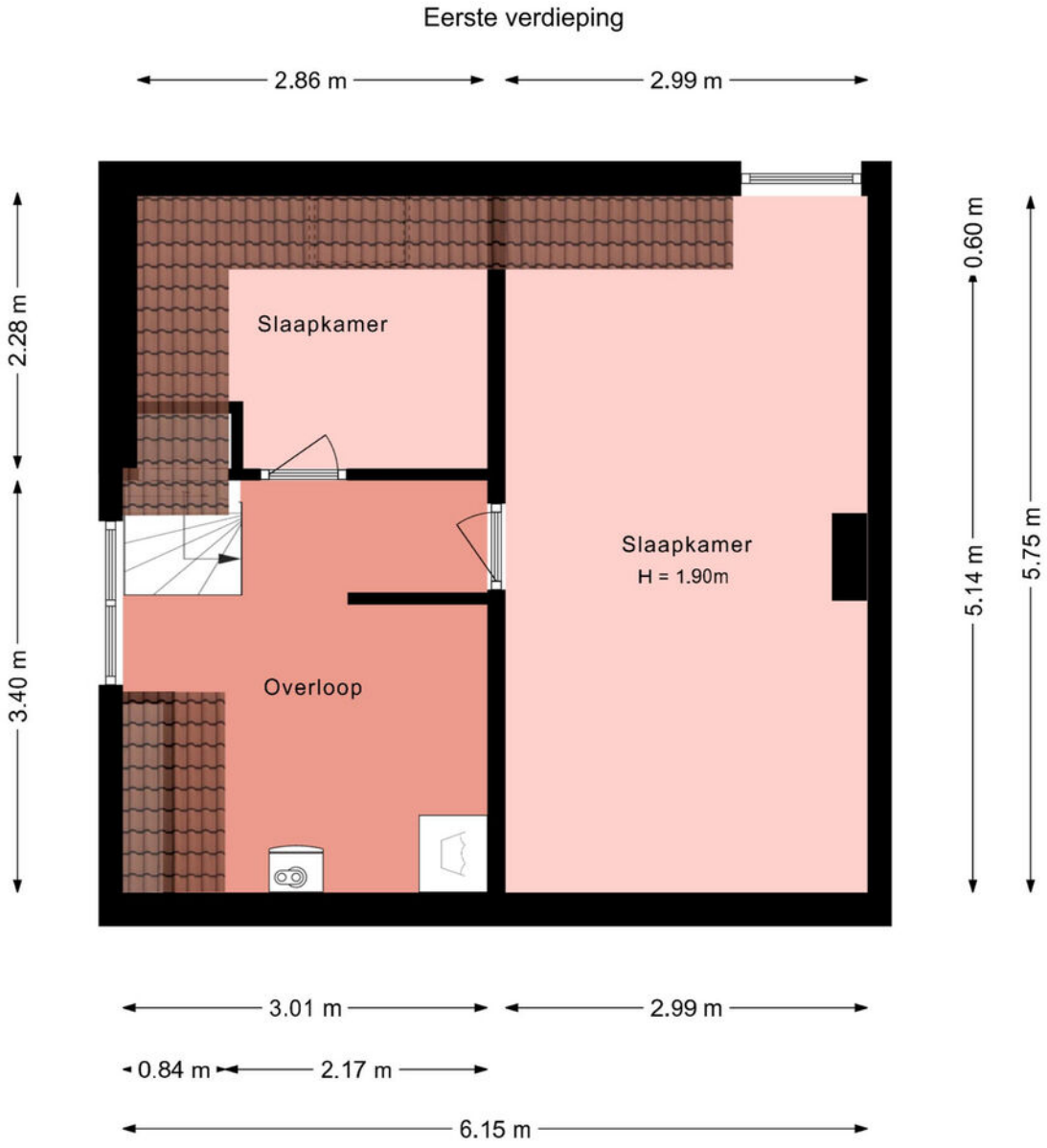


Plattegrond



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

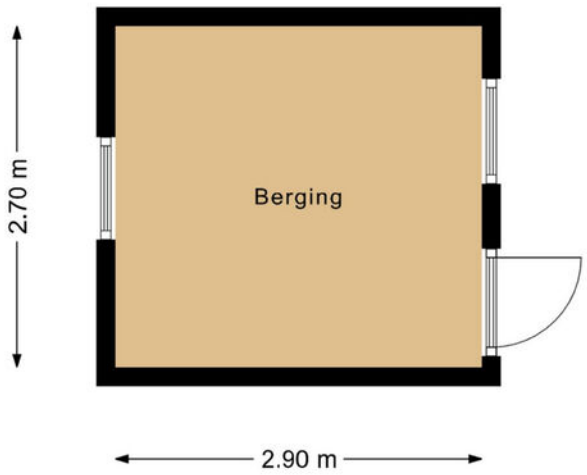
Plattegrond



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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			X
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast woonkamer			X
- Kast kleine slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
- Als je iets ziet wat je leuk vindt en graag wil overnemen, dan kunnen we het daar altijd over hebben :)			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessoires, te weten			
- Plank + ophangrails	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- Radiator	X		
- Douchegordijn + rails			X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Appelboom		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			

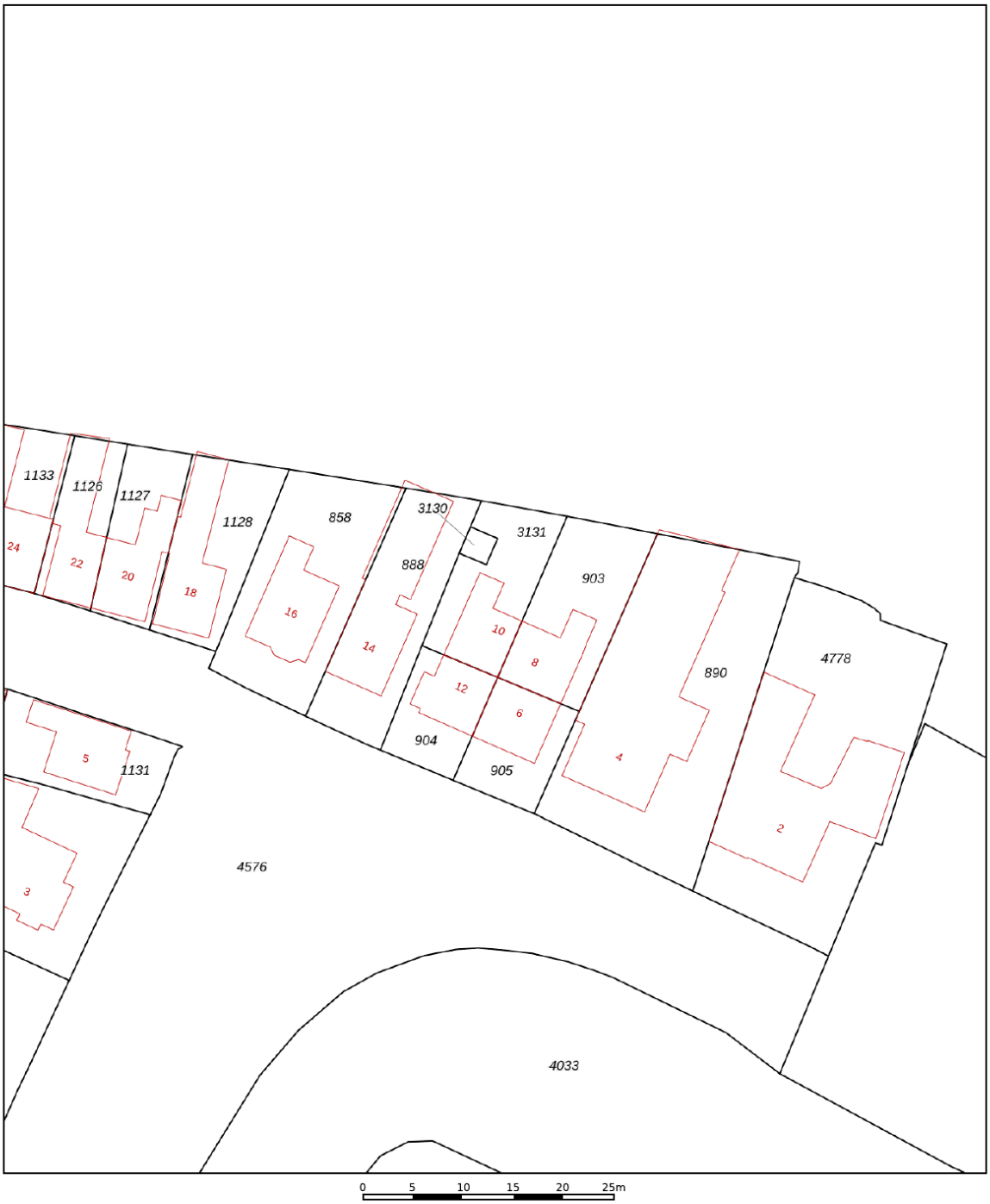
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

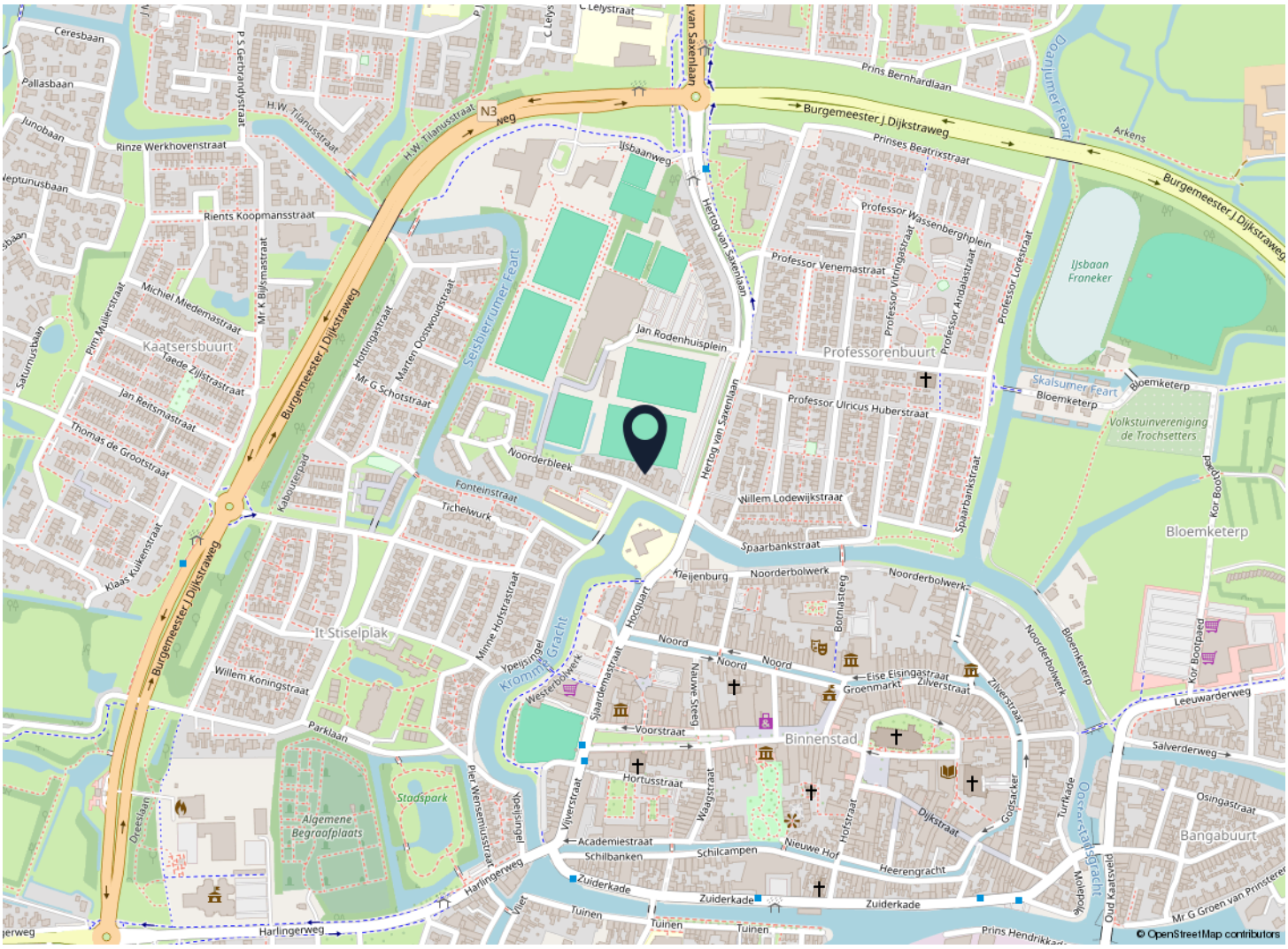
Kadastrale gemeente	Franeker
Sectie	B
Perceel	3131

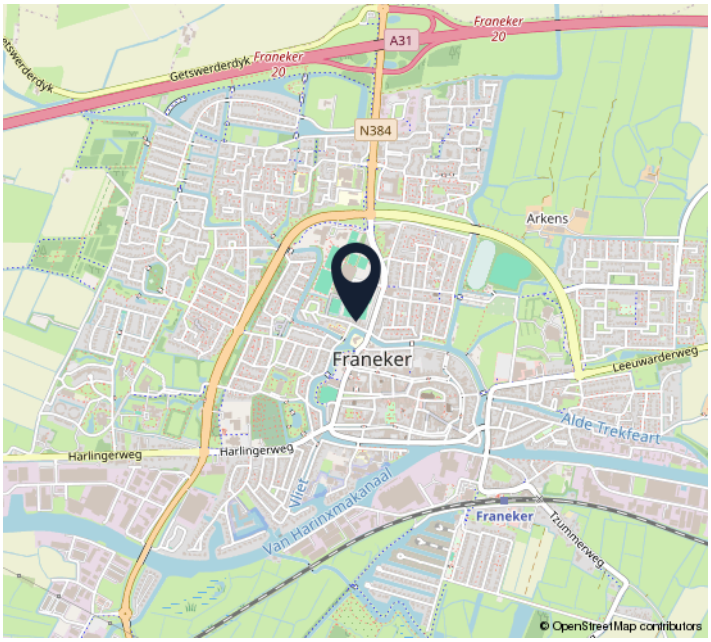
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

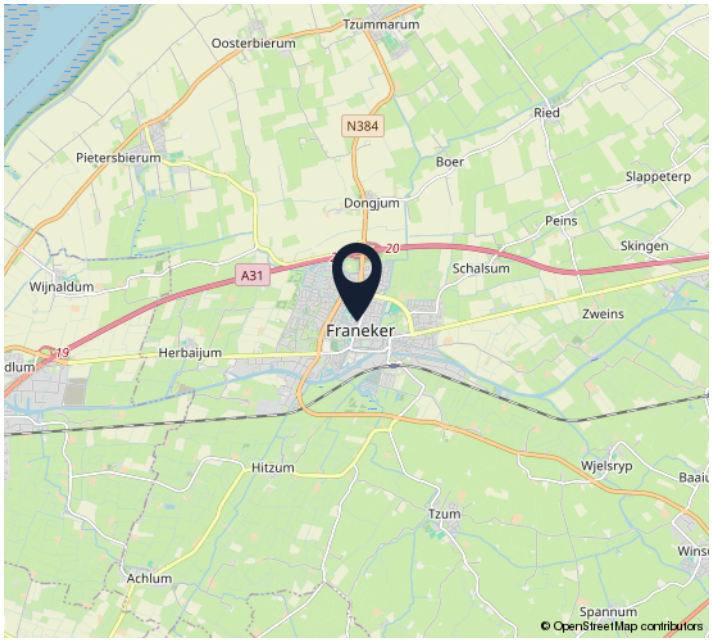
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Locatie op de kaart







Wonen in Franeker

Franeker, is de sfeervolle hoofdplaats van de gemeente Waadhoeke en het is een van de Friese elf steden. De stad Franeker telt ruim 12.000 inwoners en heeft een gunstige ligging aan de snelweg A31 en tussen Leeuwarden en Harlingen. Onder Franeker (0517) vallen ook de buurtschappen.

De voormalige universiteit stad beschikt over een beschermd stadsgezicht en tientallen rijksmonumenten, waaronder het welbekende stadhuis en het planetarium. Jaarlijks wordt de beroemde kaatspartij de PC, gespeeld op het Sjúkelan, dit zet Franeker ook flink op de kaart.

De voorzieningen zijn goed, zo beschikt de stad over een sfeervol stadscentrum met mooie winkels, boetieken, gezellige horecagelegenheden en een prachtig stadspark. Daarnaast zijn er diverse basisscholen en voortgezet onderwijs, openbaar vervoer (bus- en treinstation), een theater en een jachthaven. Het Van Harinxmakanaal stroomt door de stad Franeker heen, gaat richting Harlingen en mond uit in Waddenzee.

Mooi wonen in Franeker!







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