# Ruime en nette gezinswoning



WINSUM | **De Terp 18**

**vraagprijs € 385.000 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.

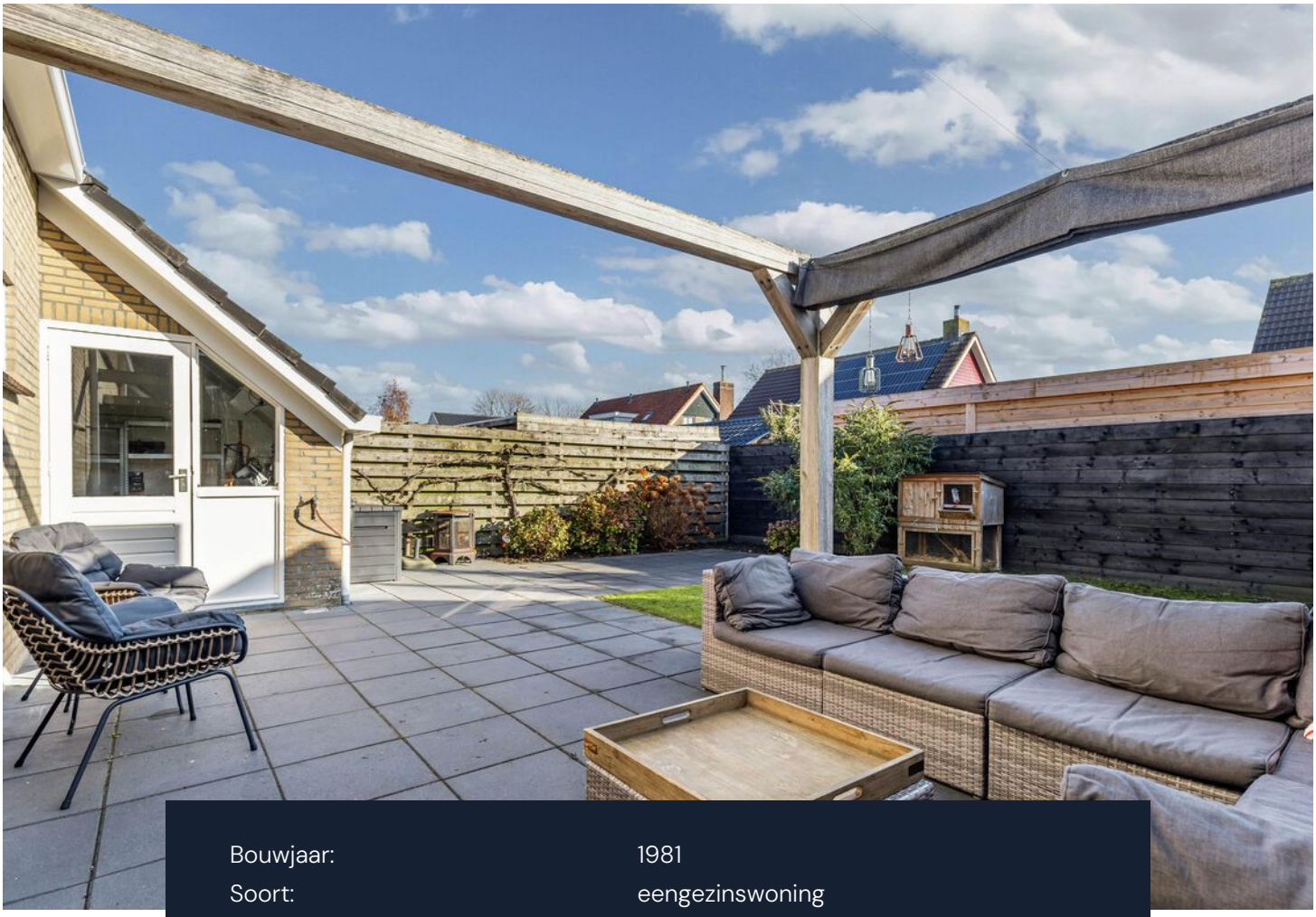
Voor de juiste indruk is een bezichtiging van groot belang. Een woning moet je beleven om het warme thuis gevoel te ervaren. Tijdens een bezichtiging laten we u zien wat de mogelijkheden zijn en welke woonbeleving de woning biedt.

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: | 1981 |
| Soort: | eengezinswoning |
| Inhoud: | 482 m³ |
| Woonoppervlakte: | 108 m² |
| Perceeloppervlakte: | 274 m² |
| Overige inpandige ruimte: | 25 m² |
| Verwarming: | c.v.-ketel, deels vloerverwarming |
| Isolatie: | muurisolatie, HR++ beglazing en overwegend dakisolatie |
| Zonnepanelen: | 9 panelen, bouwjaar 2023, 405Wp |
| Energielabel: | B, geldig tot 18-11-2036 |

# Omschrijving

ROYALE GEZINSWONING – 4 SLAAPKAMERS – BREDE DAKKAPEL – 9 ZONNEPANELEN – ZONNIGE ACHTERTUIN

In een rustige, breed opgezette woonstraat met veel openbaar groen staat deze verrassend ruime en keurig onderhouden gezinswoning met aangebouwde garage, eigen oprit en een zonnige achtertuin. Een fijne gezinswoning waar ruimte, wooncomfort en een praktische indeling samenkomen. De begane grond biedt volop leefruimte met een royale, straatgerichte woonkamer en een tuingerichte woonkeuken met openslaande tuindeuren. In 2023 is de eerste verdieping grondig gerenoveerd en voorzien van een brede kunststof dakkapel. Hierdoor is aanzienlijk meer leefruimte ontstaan en beschikt de woning over maar liefst vier ruime slaapkamers en een complete, moderne badkamer. Daarnaast is er een praktische bergzolder, bereikbaar met een vaste trap. Ook aan verduurzaming is gedacht, met onder andere 9 zonnepanelen en het dak is op de eerste verdieping van binnenuit na-geïsoleerd. De zonnige, beschutte achtertuin biedt volop privacy en ruimte voor het hele gezin. Met de basisschool, supermarkt en overige dorpsvoorzieningen op loopafstand is dit een heerlijke plek om thuis te komen.

Kortom, een verrassend ruime en verzorgde gezinswoning met volop wooncomfort. Deze woning is IN-STAP-KLAAR.

**INDELING**

**BEGANE GROND**
Aan de voorzijde is de overdekte entree met aansluitend de hal, welke is ingericht met de meterkast, trapopgang en een toiletruimte met fonteintje. Vanuit de hal is de woonkamer toegankelijk. De royale woonkamer is aan de voorzijde ingericht met een gezellige zithoek. De brede raampartijen zorgen voor een aangename lichtinval en bieden vrij zicht over de rustige, breed opgezette straat met openbaar groen.





De prettige maatvoering biedt volop mogelijkheden voor een comfortabele inrichting. Aan de achterzijde is de tuingerichte woonkeuken, een heerlijke plek waar koken, tafelen en samenzijn centraal staan. De openslaande tuindeuren zorgen voor een mooie verbinding met de achtertuin en maken het buitenleven tot een waardevol verlengde van het wonen. De moderne keuken is ingericht met een hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gasfornuis met oven (oven defect), afzuigkap, vaatwasmachine en koelvriescombinatie. De betonvloer in de gehele living is bedekt met een mooie neutrale laminaatvloer. Vanuit de keuken is de aangebouwde garage, welke in gebruik is als bijkeuken en berging, toegankelijk. Hier is de opstelplaats voor het witgoed en de CV-ketel en biedt volop ruimte voor het stallen van fietsen, het opbergen van gereedschap en het uitoefenen van hobby's. De geschakelde garage is opgetrokken in halfsteens gevels, voorzien van een betontegelvloer, een dakkap bedekt met dakpannen en is voorzien van elektra, water en een bergzolder.  Aan de voorzijde is de garage toegankelijk met brede openslaande houten garagedeuren en aan achterzijde biedt het toegang tot de achtertuin.

**1e VERDIEPING**
Centraal is de ruime overloop die toegang biedt tot maar liefst vier slaapkamers, allen van mooi formaat, en de badkamer. In 2023 is de gehele verdieping grondig gerenoveerd. Hierbij is de indeling vernieuwd en zijn de verschillende vertrekken opnieuw opgebouwd en modern afgewerkt. Tevens is er een brede kunststof dakkapel geplaatst, waardoor aanzienlijk meer leefruimte is ontstaan. De slaapkamers beschikken hierdoor over een prettige maatvoering en een aangename lichtinval. Ook de badkamer is in 2023 volledig vernieuwd en modern ingericht met een ligbad, royale inloopdouche, wastafelmeubel en een tweede toilet. Het vernieuwde dakraam zorgt voor natuurlijke lichtinval en is er daarlangs natuurlijk te ventileren, naast de aanwezige mechanische ventilatie. Op deze verdieping is het dak van binnenuit voorzien van isolatie. De gehele betonnen verdiepingsvloer is bedekt met een mooie neutrale laminaatvloer en de badkamer is voorzien van een moderne tegelvloer welke aangenaam wordt verwarmd middels elektrische vloerverwarming.

**BERGZOLDER**
Met een vaste trap is de ruime bergzolder bereikbaar. Een praktische ruimte voor het opbergen van seizoensgebonden spullen en overige huisraad.

**TUIN**



**TUIN**
De woning staat op een mooi perceel met een verzorgde voortuin, een royale oprit en een zonnige, beschutte achtertuin. Aan de voorzijde is de tuin ingericht met een gazon en sierbestrating. Naast de woning ligt de diepe, bestrate oprit die parkeerruimte biedt voor meerdere auto's op het eigen erf en toegang geeft tot de aangebouwde geschakelde garage. De brede en zonnige achtertuin is ingericht met speelgazon, sierbestrating en enkele borders langs de erfafscheiding. Direct grenzend aan de woonkeuken ligt een ruim bestraat terras met pergola. Op warme zomerdagen biedt het schaduwdoek een koele plek in de schaduw. Een heerlijke plek om de dag rustig te beginnen met een kopje koffie of op een mooie zomeravond gezellig buiten te tafelen. Het gazon biedt volop speelruimte voor kinderen en de houten erfafscheidingen zorgen voor een aangename mate van privacy.

Een heerlijke, zonnige achtertuin met volop ruimte voor ontspanning, gezelligheid en het buitenleven.

**ALGEMEEN**
- Bouwjaar 1981
- Nieuw energielabel B
- Ruime gezinswoning met garage
- 4 Slaapkamers van mooi formaat
- Luxe badkamer v.v. vloerverwarming
- 2017 Begane grond geheel gerenoveerd
- 2017 Achtergevel v.v. openslaande deuren en opnieuw gevoegd
- 2023 Gehele renovatie bovenverdieping en v.v. nieuwe dakkapel
- 2023 Nieuwe zonnepanelen, 405Wp, Enphase micro omvormers
- Zonnige en omsloten achtertuin, gunstig georiënteerd op het zuidoosten

Een fantastische en moderne gezinswoning in een kindvriendelijke woonomgeving!

Alleen een bezichtiging geeft u de juiste indruk!

Bezichtigingen uitsluitend via de makelaar.































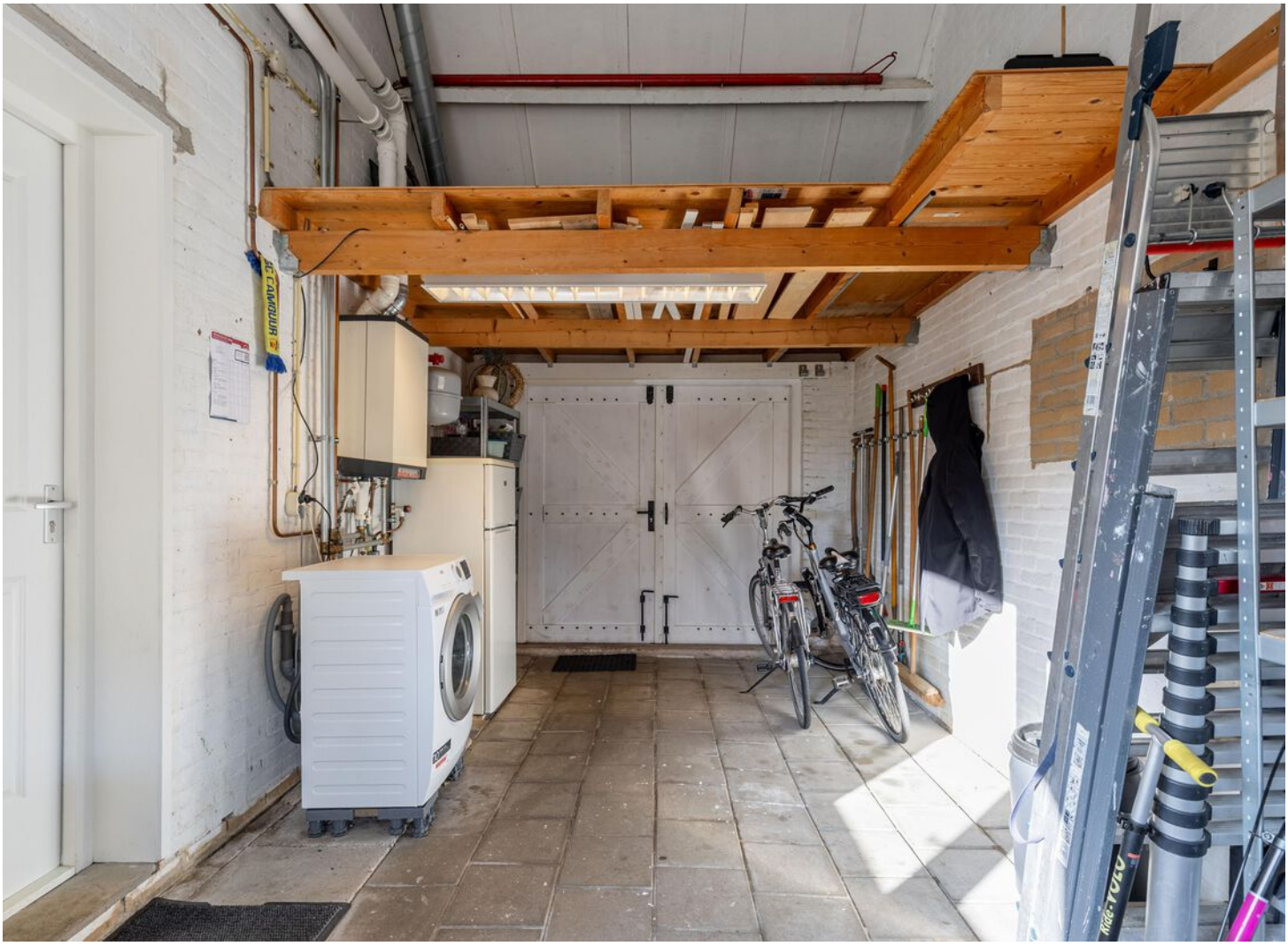






















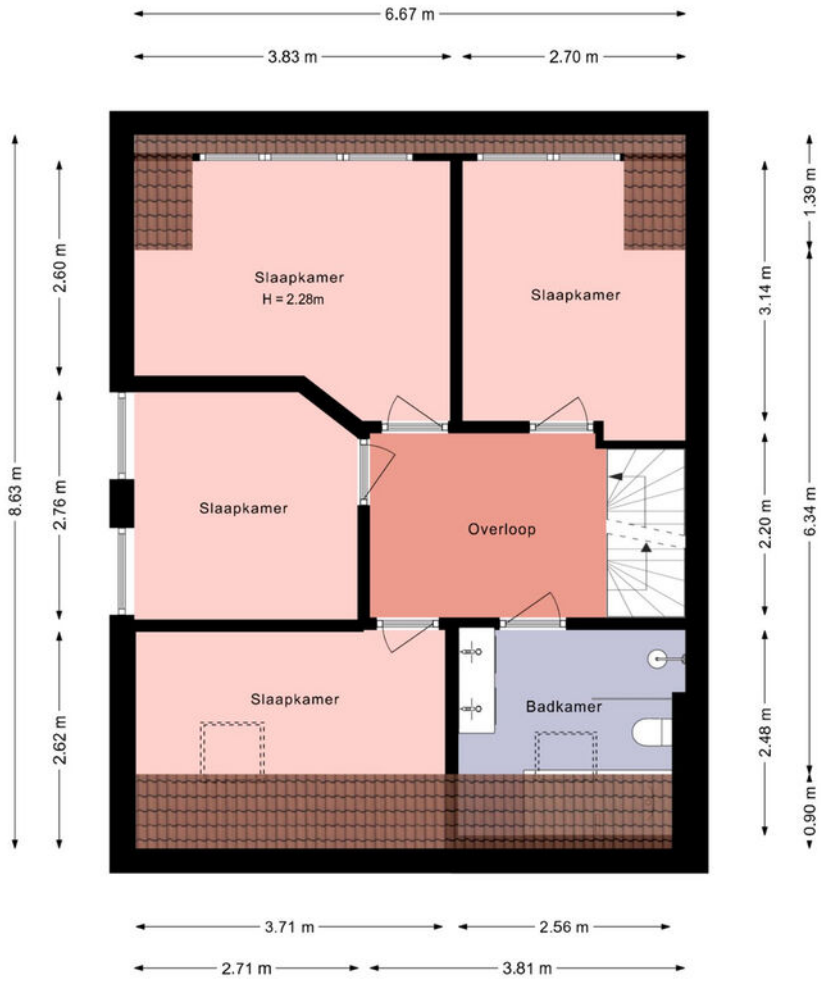
# Plattegrond




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

# Plattegrond

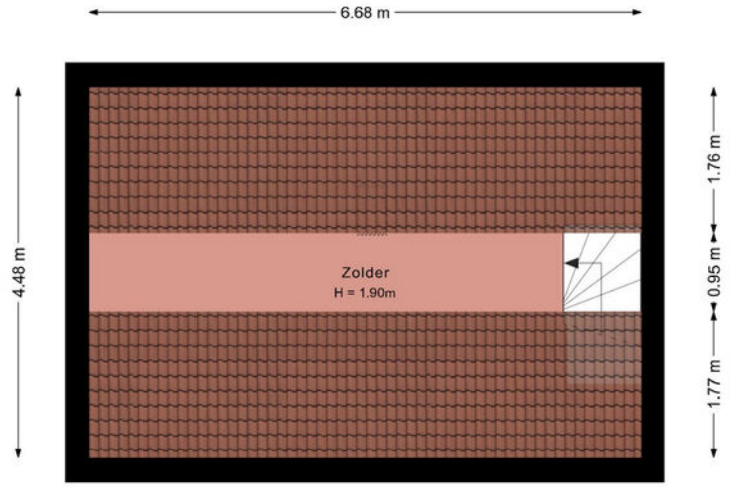
Eerste verdieping




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** | | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | X | |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| | | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - Vaste kasten beneden - planken blijven. | X | | |
| | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | X | | |
| - rolgordijnen | X | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | |
| - Ophangsysteem + inbetween gordijnen bij openslaande deuren | | X | |
| | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - laminaat | X | | |
| | | | |
| Overig, te weten | | | |
| - spiegelwanden | X | | |
| | | | |
| **Woning - Keuken** | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - (gas)fornuis | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - oven | X | | |
| - koel-vriescombinatie | X | | |
| - vaatwasser | X | | |
| | | | |
| **Woning - Sanitair/sauna** | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletborstel(houder) | | X | |

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| - fontein | X | | |
| | | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | X | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletborstel(houder) | | X | |
| | | | |
| **Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing** | | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Zonnepanelen | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| | | | |
| **Tuin - Inrichting** | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| | | | |
| **Tuin - Verlichting/installaties** | | | |
| Buitenverlichting | | X | |
| | | | |
| **Tuin - Bebouwing** | | | |
| Werkbank | X | | |
| kasten | | X | |
| | | | |
| **Tuin - Overig** | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - vlaggenmast(houder) | X | | |
| | | | |

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---




0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

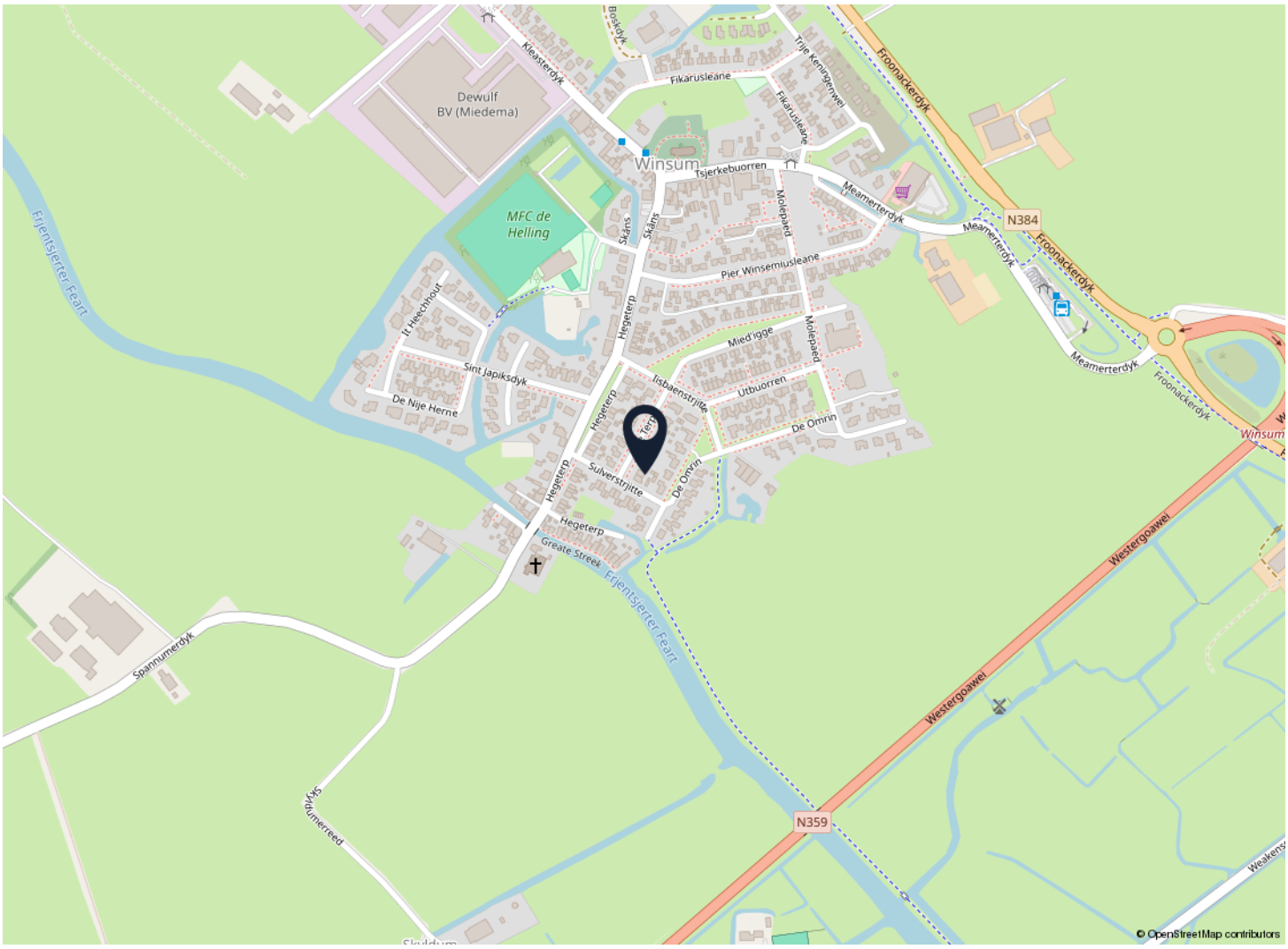
| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Baard |
| Sectie | A |
| Perceel | 2154 |

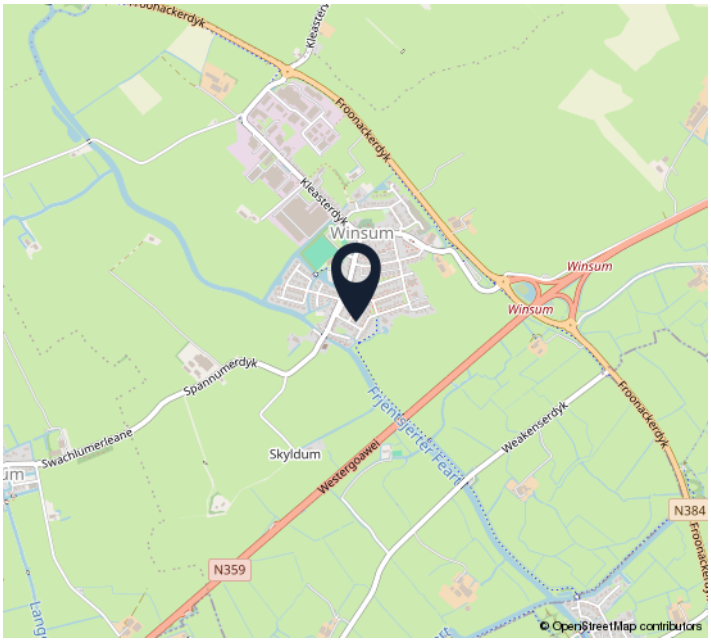
kadaster

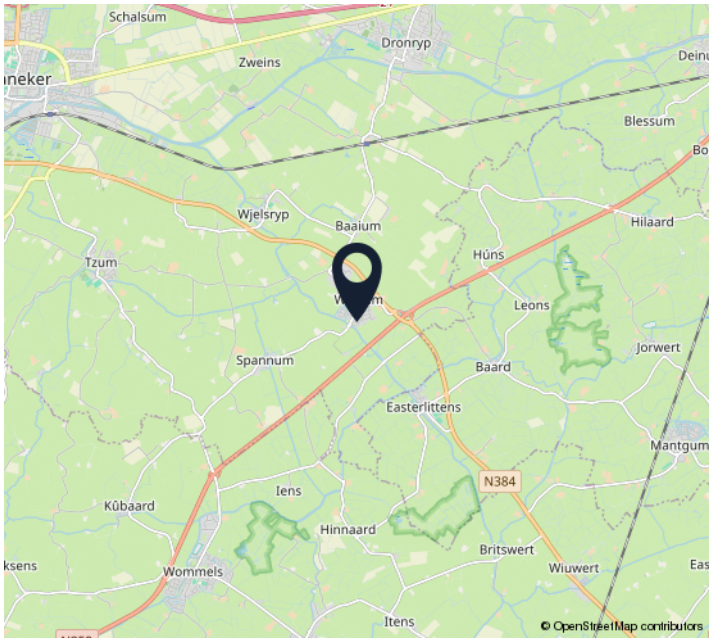
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 november 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 Winsum (frl.)

Het terpdorp Winsum telt ca. 1.025 inwoners, waaronder ook de buurtschappen Schildum en Weakens vallen. Het dorp is centraal gelegen in de Greidhoeke waarbij de Friese steden Franeker, Bolsward, Leeuwarden en Sneek op een afstand van ca. 15 minuten rijden zijn gelegen. Ook met het openbaar vervoer is Winsum goed bereikbaar. De basisschool 'It Bynt' is ontstaan uit een fusie van twee oudere scholen uit het dorp.

Daarnaast beschikt het dorp over een Plus supermarkt, een apotheekhoudende huisartsenpraktijk, een snackbar/café, een multifunctioneel centrum, sportvelden, tennisbanen, tankstation en een haven. Winsum kent ook een industrieterrein met een relatief gevarieerd bedrijfsleven wat veel werkgelegenheid biedt.

Door Winsum stroomt de Franekervaart. De Franekervaart is dè oude trekvaart van Sneek naar Franeker. Een heel mooi watertje met veel riet en leliebladen. Een aantrekkelijke vaarroute met natuur, rust, ruimte en oude dorpjes.

Kortom, mooi wonen in Winsum (frl.)








# 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