



DE WAARD

makelaars & taxateurs

Een waardevol advies!



Te koop
€ 395.000,- k.k.

Hegebeintum
Vogelzangsterweg 2



De Waard Makelaars | Hertog van Saxenlaan 80, 8802 PP Franeker
0517-393931 | info@waard.nl | www.waard.nl

Vogelzangsterweg 2 Hegebeintum

Aan de Vogelzangsterweg 2 nabij Hegebeintum staat deze vrijstaande woning met rondom vrij uitzicht over de landerijen, een royale kavel van 1.080 m² en een grote garage met werkplaats. Met 170 m² woonoppervlakte, een levensloopbestendig karakter en volop ruimte binnen én buiten is dit een ideale plek voor doorstromers die rust, vrijheid en mogelijkheden zoeken. Hier woon je écht buitenaf – zonder directe buren.

De woning heeft een degelijke basis en is functioneel ingericht. Verwarming vindt plaats via radiatoren aangesloten op een ATAG HR-combiketel uit 2015. Op de verdieping zijn daarnaast een zonneboiler aanwezig. Met energielabel D is er een prima uitgangspunt, met ruimte om verder te verduurzamen. De vrijstaande garage (ca. 38 m²) met aangrenzende berging (ca. 31 m²) beschikt over een eigen cv-installatie en biedt volop mogelijkheden voor hobby, werk aan huis of bijvoorbeeld een atelier of B&B.

Indeling

Via de centrale entree kom je binnen in de hal, die in verbinding staat met de bijkeuken. Hier vind je de witgoedaansluitingen en ruimte voor een extra koelkast en vriezer. Vanuit de hal is ook de toiletruimte bereikbaar.

De gesloten keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en staat in verbinding met een kleine tussenhall richting de woonkamer. De woonkamer is sfeervol dankzij het balkenplafond, de houtkachel en de erker met prachtig uitzicht over de landerijen – hier komt het buitengevoel echt naar binnen.

Vanuit de entree ga je richting de centrale hal met trapopgang naar de verdieping. Op de begane grond bevinden zich daarnaast een werk- / slaapkamer, een ruime slaapkamer met inloopkast en een extra inloopkast. De badkamer is eveneens op de begane grond en voorzien van een douche, wastafel en tweede toilet – wat de woning levensloopbestendig maakt.

Op de verdieping is een slaapkamer en een praktische bergruimte, waar zich ook de cv-installatie en zonneboiler bevinden.





Vogelzangsterweg 2

Omgeving

De woning ligt in het buitengebied nabij Hegebeintum, een karakteristiek dorp bekend om de hoogste terp van Nederland. De omgeving staat garant voor rust, ruimte en natuur, terwijl voorzieningen in omliggende dorpen en steden goed bereikbaar zijn. Hier combineer je landelijk wonen met praktische bereikbaarheid.

Momenteel heeft de woning een bedrijfsbestemming, derhalve kan de woning als bedrijfswoning aangekocht worden. Middels een vooroverleg heeft de gemeente reeds aangegeven positief tegenover een wijziging van de bestemming naar wonen te staan. Derhalve kan de woning dus ook als regulier woonhuis aangekocht worden. Ouderdomsclausule en asbestclausule zijn van toepassing.

Op zoek naar rust, ruimte en een plek waar je alle kanten op kunt? Dan is dit een woning die je moet beleven. Neem contact op met ons kantoor voor een bezichtiging – we laten je deze unieke locatie graag zien.

Vraagprijs € 395.000,= k.k. Oplevering in overleg.

Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft. Zie ook de disclaimer hier onder.

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.





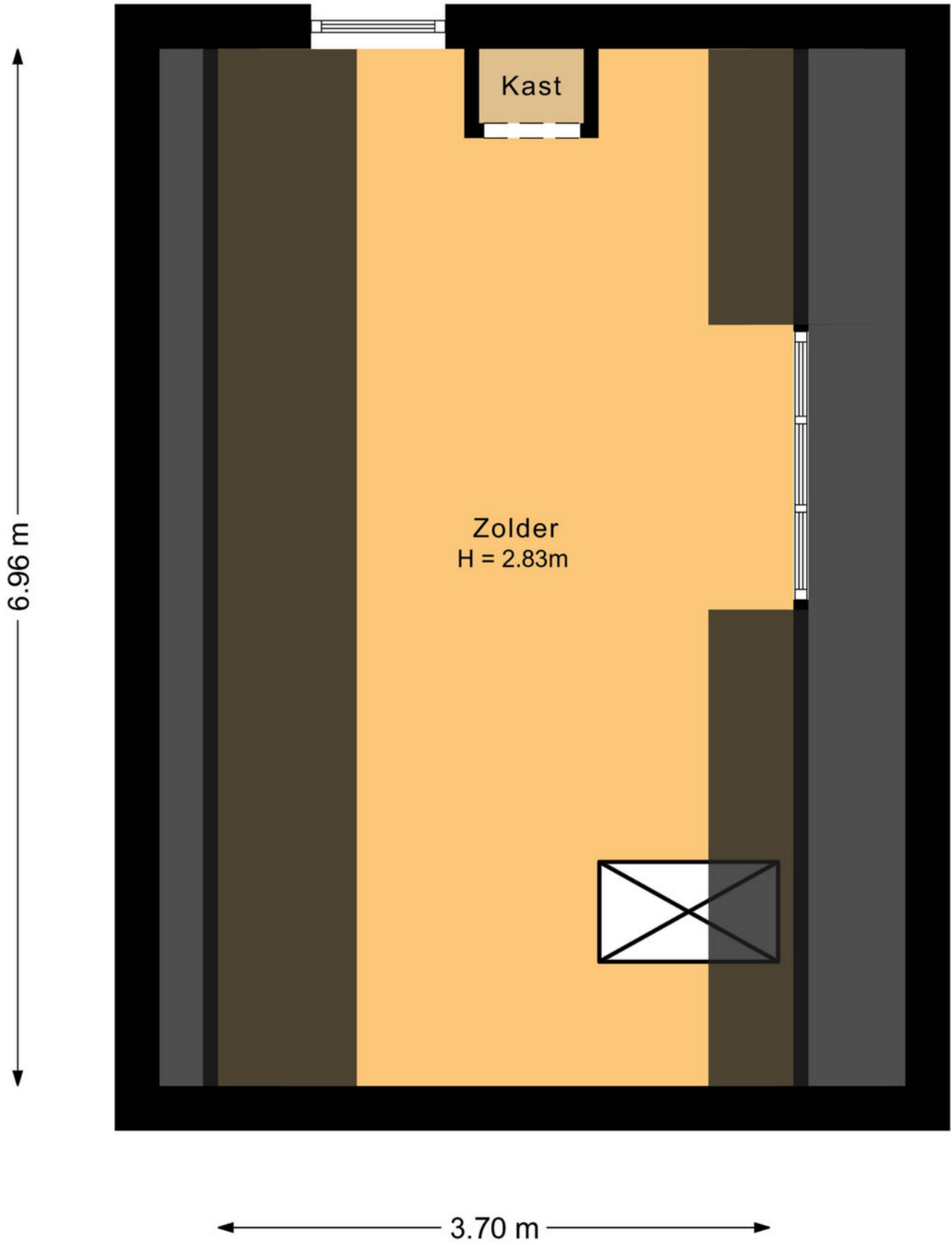


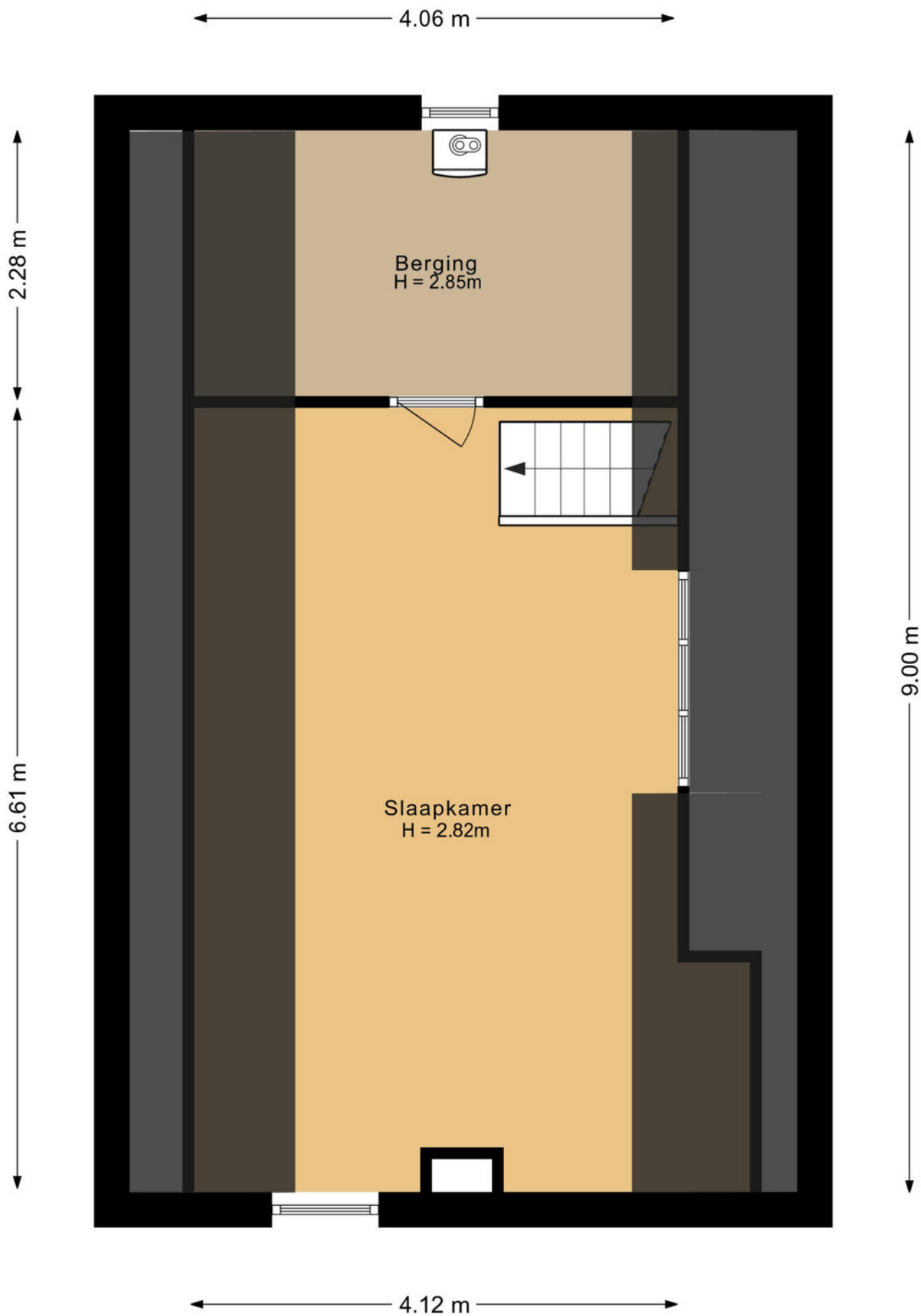
De Waard Makelaars | Hertog van Saxenlaan 80, 8802 PP Franeker
0517-393931 | info@waard.nl | www.waard.nl

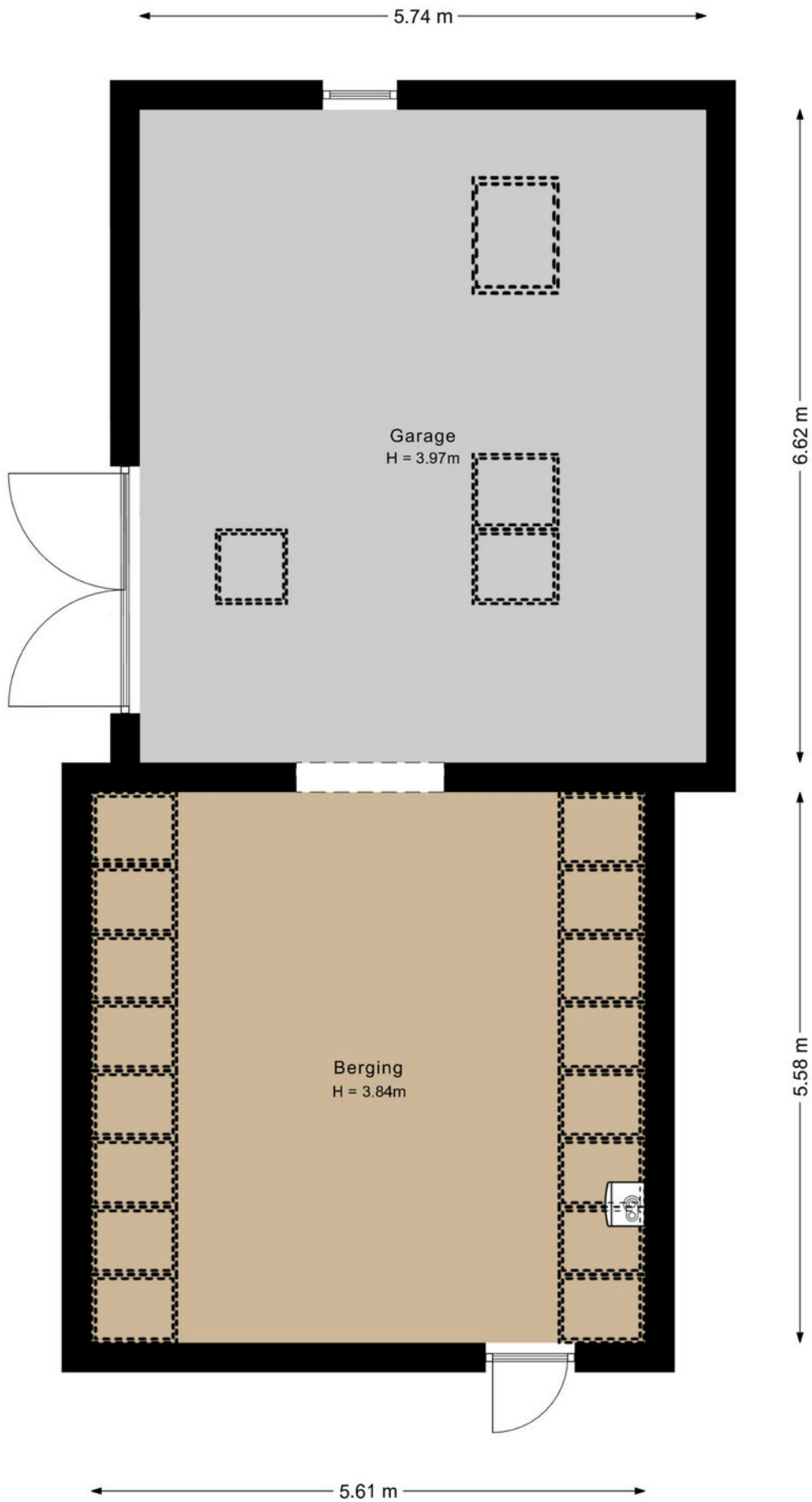


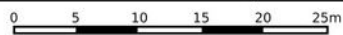
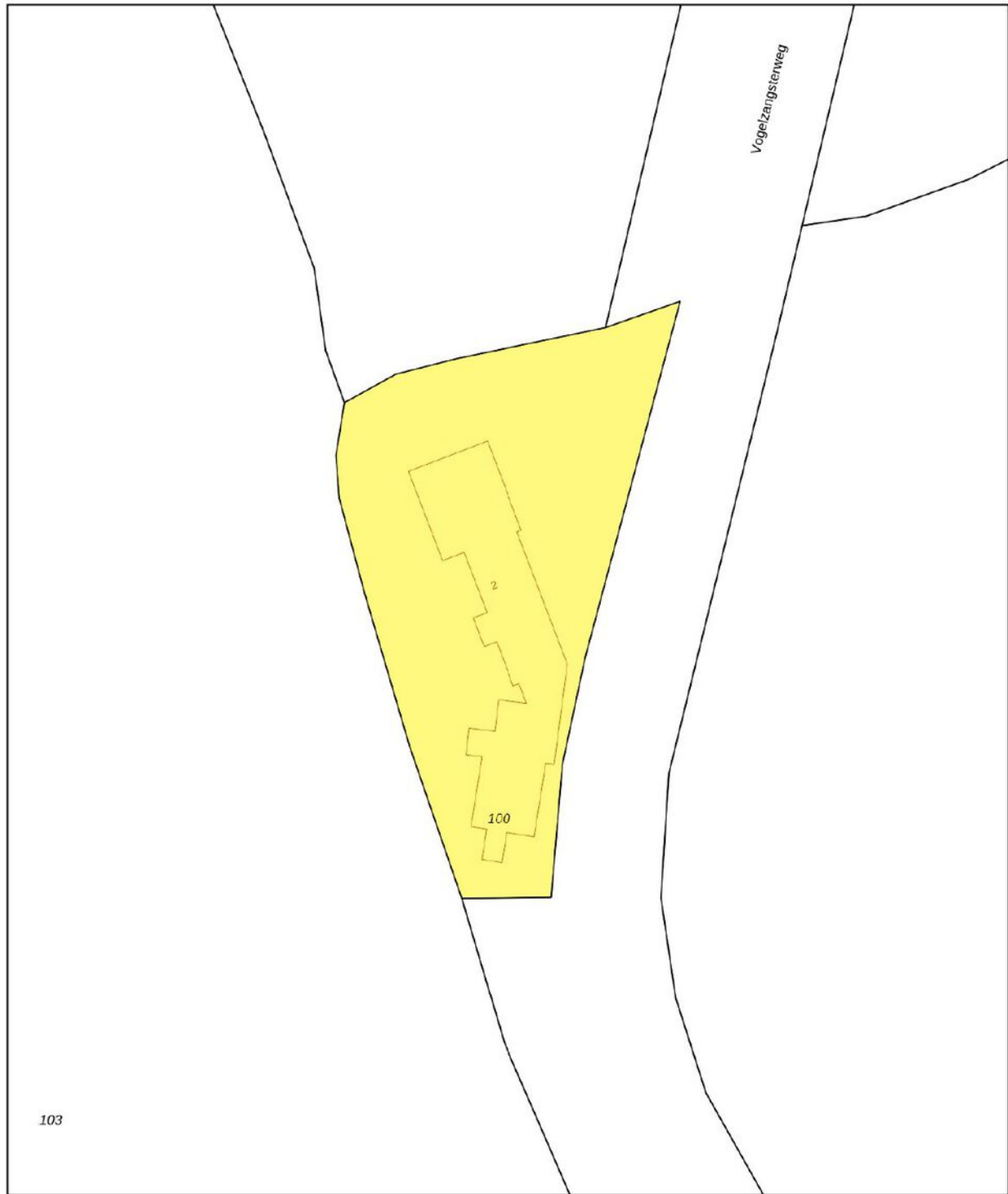
DE WAARD
makelaars & taxateurs












<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Blija Sectie I Perceel 100</p> <p>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.</p>	
--	--	---



Bijzonderheden en kenmerken

- Vrijstaande woning op 1.080 m² eigen grond;
- 170 m² woonoppervlakte, levensloopbestendig;
- Panoramisch uitzicht over de landerijen;
- Grote garage (ca. 38 m²) + berging (ca. 31 m²) met eigen cv en krachtstroom;
- ATAG HR-combiketel (2015) + zonneboiler aanwezig.

Inhoud	664 m ³
Woonoppervlakte	170 m ²
Perceeloppervlakte	1080 m ²
Bergruimte	71 m ²
Gas	€ 200,=
Elektra	€ 100,=



Belangrijke informatie bij deze brochure

Namens opdrachtgever danken wij u voor de getoonde belangstelling voor dit object. Alle informatie wordt strikt vrijblijvend door De Waard Makelaars en opdrachtgever verstrekt en dient te worden beschouwd als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De gegevens die u aantreft in deze brochure zijn met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Toch is het mogelijk dat de informatie enigszins afwijkt van de werkelijkheid en kunnen er derhalve geen rechten aan deze brochure worden ontleend. Eventuele tekeningen geven slechts globaal de situatie ter plaatse weer en aan de afmetingen kunnen geen rechten worden ontleend. Wij hechten er veel waarde aan u van tevoren te wijzen op uw rechten. Het is verstandig als u onderstaande punten rustig doorneemt.

Ondanks onze zorgvuldigheid heeft u als koper ook uw eigen onderzoek plicht. Derhalve vragen wij u, indien u er waarde aan hecht, ook uit eigen beweging bepaalde zaken zelf te onderzoeken of te laten onderzoeken door uw eigen adviseur, NVM-makelaar of bouwkundige. Uiteraard kunt u diverse instanties daarvoor aanspreken, waaronder Het Kadaster, Gemeente, Nutsbedrijven of bouwkundige adviesbureaus.

Bij recherche is niet gebleken dat de locatie voorkomt op de overzichten ten laste van de Wet Bodembescherming. Derhalve is er geen aanleiding tot het doen uitvoeren van een bodemonderzoek. De kandidaat-koper wordt indien gewenst in de gelegenheid gesteld, op zijn/haar kosten, tot het doen laten uitvoeren van een NEN 5740 bodem- of grondonderzoek.

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt nadat niet alleen over de hoofdzaken (transactieprijs, ontbindende voorwaarden) maar ook over details (zoals oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt. Indien dit in de onderhandelingen is afgesproken, zal een eventueel door de koper te maken voorbehoud (zoals voor het verkrijgen van benodigde vergunningen of hypotheek) in de koopovereenkomst met een maximale termijn worden opgenomen. Behoudens de gemaakte afspraken gelden er standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, opgesteld door de NVM. Na het vervallen van de ontbindende voorwaarden is koper een waarborgsom (of bankgarantie) verschuldigd ter hoogte van 10% van de koopsom, welke dient te worden voldaan aan de behandelend notaris.

Indien een koop tot stand komt, worden in de koopovereenkomst de volgende clausules opgenomen:

Ouderdomsclausule - Het is koper bekend dat de woning meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit, apparatuur en installaties gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat er ook niet voor in dat de bouw van de woning of een verbouwing destijds is geschied met inachtneming van de destijds geldende wet- en regelgeving. In afwijking van artikel 6.3.1. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak, apparatuur en installaties voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

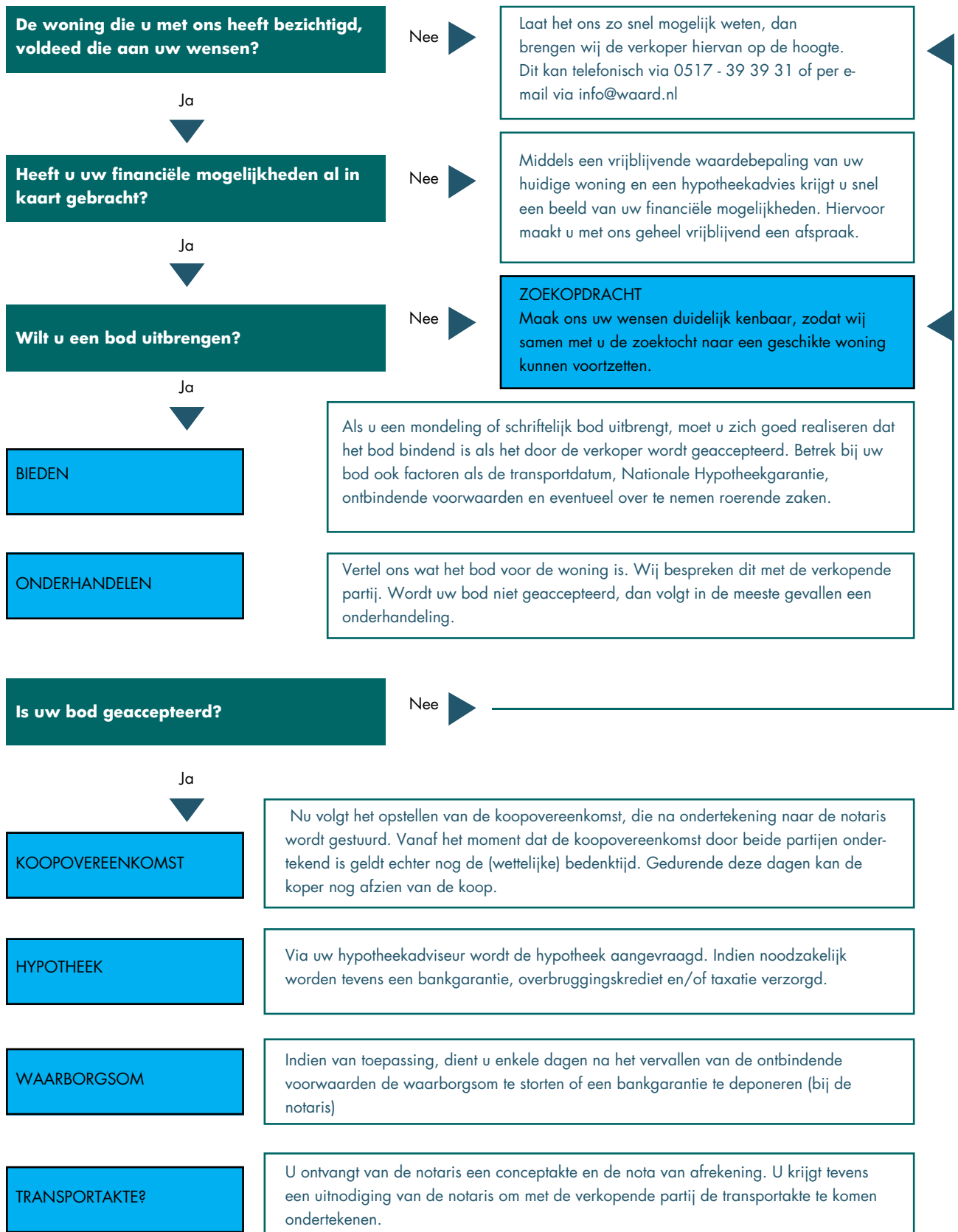
Asbestclausule - Aan verkoper is bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt. In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Indien het object via De Waard Makelaars wordt gekocht komt er slechts een koop tot stand nadat zowel koper als verkoper een schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend. Indien niet binnen 10 werkdagen na de in deze koopovereenkomst genoemde datum een door beide partijen getekende koopovereenkomst door De Waard Makelaars is ontvangen, wordt de overeenkomst geacht niet tot stand te zijn gekomen.

Vanzelfsprekend is de verkoper zeer benieuwd naar uw oordeel. Wij zouden het daarom zeer op prijs stellen om zo spoedig mogelijk een reactie, zowel positief als negatief, van u te mogen ontvangen.



Het kopen van een huis





Even voorstellen wie zijn wij...

Al meer dan 25 jaar is De Waard Makelaars en Taxateurs actief in de regio Noord-west Friesland en is ons kantoor gevestigd in Franeker. Met een team van drie medewerkers zijn de lijnen onderling kort en kunnen we snel schakelen. Wij streven naar persoonlijke aandacht voor onze klanten, met oog voor detail. Door onze jarenlange ervaring in de vastgoed wereld weten we waar de uitdagingen liggen. Jan de Waard is de makelaar en taxateur en de ondersteuning wordt verzorgd door Gerda Dijkstra en Jan de Waard jr.

Makelaardij

Wij verkopen en verhuren woningen, bedrijfsonroerend goed, landelijk vastgoed, landerijen en recreatiewoningen. Heeft u een woning bij een collegamakelaar zien staan? Dan kunt u ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Daarnaast kunt u bij ons terecht voor uiteenlopende zaken zoals planschadeverzoeken, conflictbemiddeling, bestemmingsplan advies of onteigeningszaken.

Taxeren

Als één van de weinige Friese taxateurs is Jan de Waard beëdigd taxateur in de sectoren wonen, bedrijfsonroerend goed én landelijk vastgoed. Daarnaast hebben we de REV-titel. Wij taxeren alle soorten onroerend goed voor aankoop, herfinanciering, boedelscheiding, etcetera. Wij werken samen met alle banken en financiële instellingen en streven naar een vlotte afhandeling, zodat u snel verder kunt met uw financieringsaanvraag.





DE WAARD

makelaars & taxateurs

Een waardevol advies!



Tenslotte

Overweegt u uw woning te verkopen?

Wij komen graag langs voor een gratis waardebepaling/ verkoopadvies.

Wij kunnen uw woning snel en tegen concurrerende prijzen verkopen.

Uitgebreide plaatsing op Funda.nl, hoogtefoto's, interieurfoto's en plattegronden van uw woning als vanzelfsprekend.

No cure, no pay.

Neem vandaag nog contact op voor een vrijblijvende kennismaking

0517 39 39 31



Bedrijfsmatig Vastgoed • Wonen/MKB • Agrarisch Vastgoed

WWW.WAARD.NL

Een waardevol advies!

