DE WAARD
makelaars & taxateurs
Een waardevol advies!



Te koop
€ 530.000,- k.k.

SPANNUM
Felsumerleane 1

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

Felsumerleane 1 Spannum



Elke dag in de auto naar de zaak en weer terug? Aan de Felsumerleane 1 in Spannum is die reistijd verleden tijd. Hier drink je je koffie in de keuken en sta je een paar stappen later in je eigen werkplaats. Deze vrijstaande bedrijfswoning uit 1996 biedt ca. 120 m² woonoppervlakte, met daarnaast een inpandige werkplaats van ca. 120m2, een zolder van ca, 48m2 en een kantoor van ca. 25m2. Alles ligt op een ruim erf midden op het Friese platteland. Je zaak staat letterlijk naast de deur!

Indeling

Begane grond



Via de entree met meterkast en toilet stap je de woonkamer binnen. Hier is volop ruimte voor een fijne zithoek én een grote eettafel. Aansluitend ligt de keuken, voorzien van een inductiekookplaat, vaatwasser, combi-magnetron en koelkast. Via de bijkeuken, met een eigen deur naar buiten, loop je zo door naar de werkplaats. Ook de badkamer is via de bijkeuken bereikbaar. Het hart van de zaak is de werkplaats, die met berging en een tweede toilet ca. 120 m² groot is. Met een hoogte van ruim 3 meter en een dubbele deur is hier plek voor machines, materiaal en voorraad.

Eerste verdieping



Boven liggen vier slaapkamers rond de overloop, met een toilet en een handige kast. Via een aparte trap vanuit de werkplaats kom je via de zolder bij het kantoor van ca. 25 m², met veel kastruimte. Zo houd je wonen en werken prettig gescheiden.

Techniek en verduurzaming

Met energielabel A en 16 zonnepanelen (4.620 Wp) houd je de vaste lasten mooi in de hand. De woning is bij de bouw geïsoleerd, met gevel-, vloer- en dakisolatie, en overal voorzien van HR++ glas. Een HR-combiketel die in eigendom is zorgt voor de verwarming en het warme water.

Buitenruimte

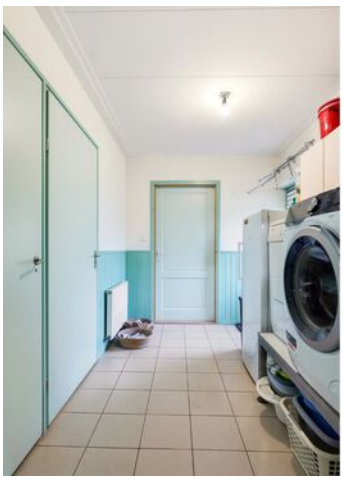


Rondom de woning ligt een groot erf met volop ruimte om te parkeren. Op het terrein staan een vrijstaande houten berging van ca. 13 m² met stroom en een overkapping van ca. 14 m². Een fijne plek voor opslag of om na al dat harde werken nog even buiten te zitten.

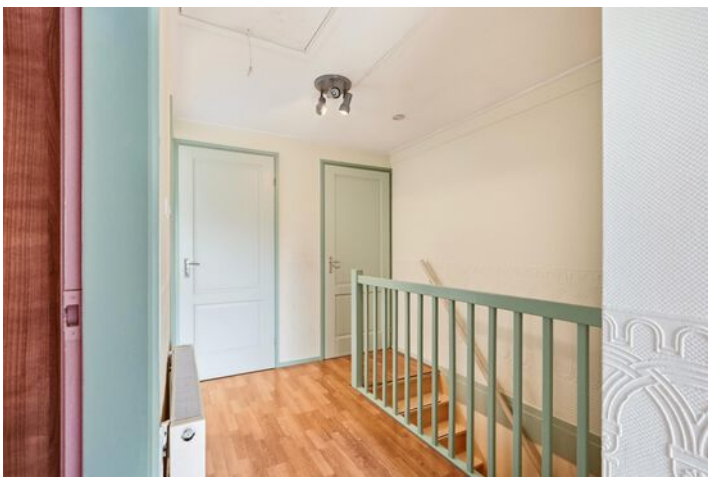
Vraagprijs € 530.000,= k.k.
Oplevering in overleg.









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

DE WAARD
makelaars & taxateurs







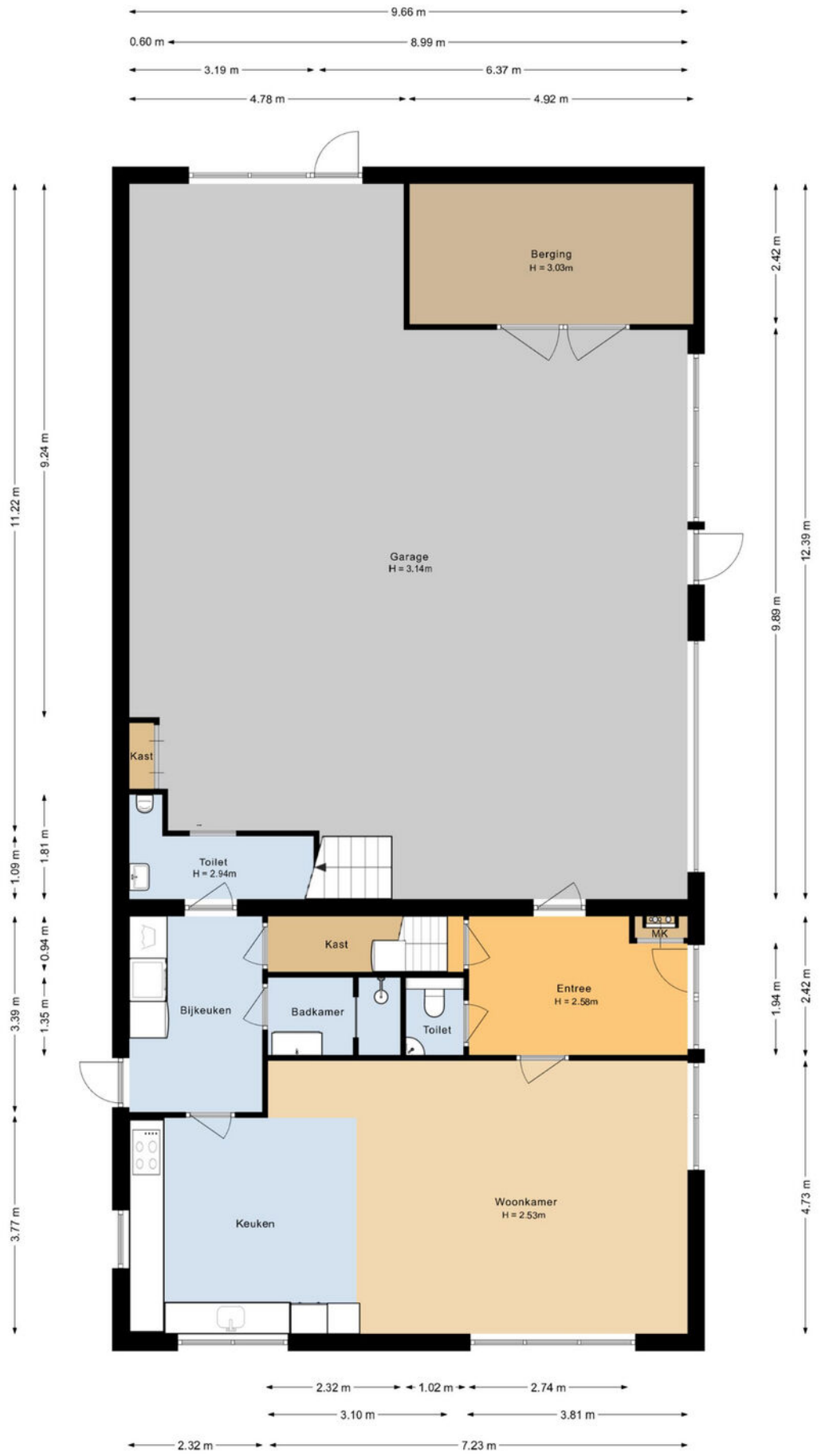




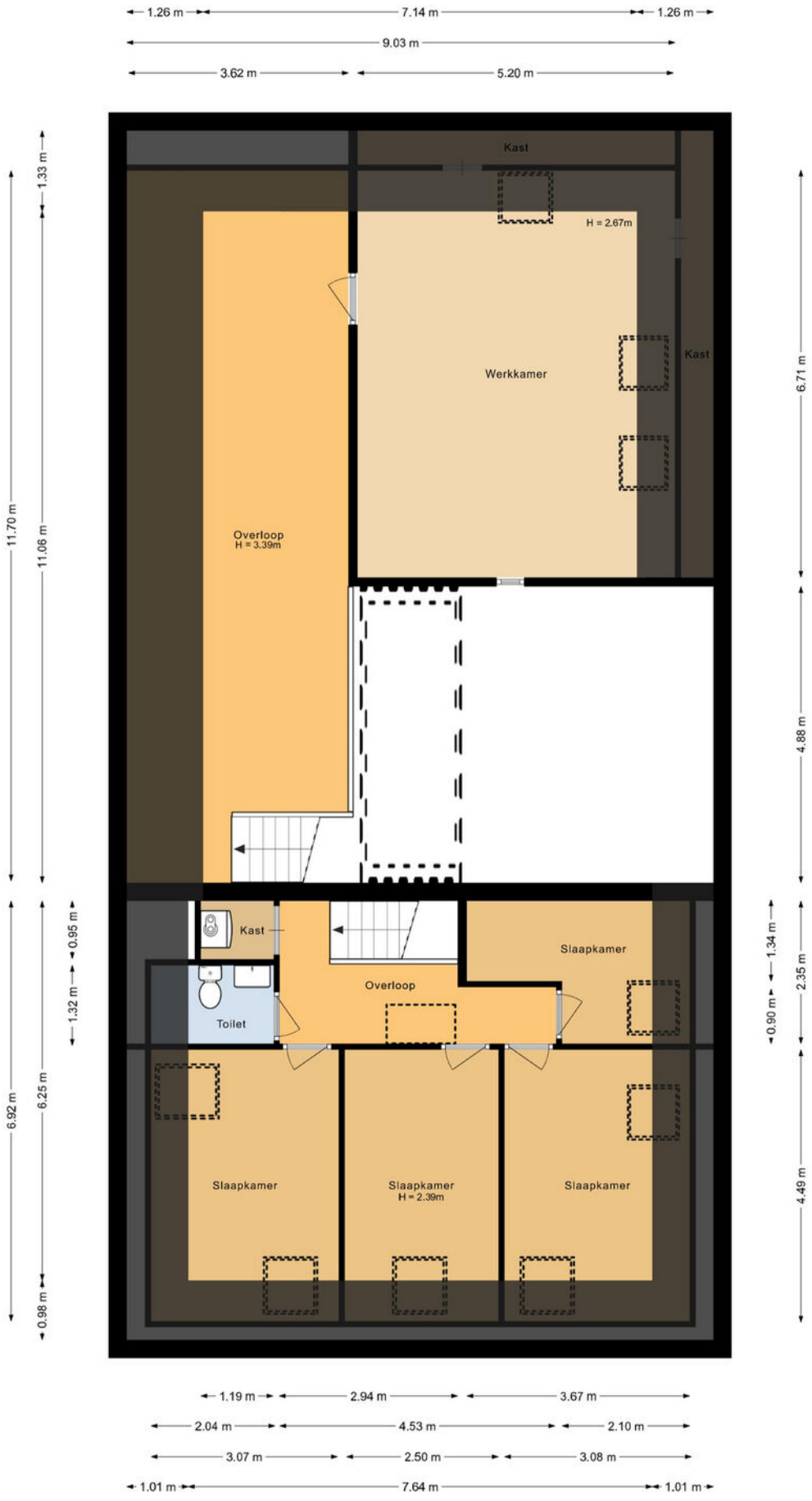








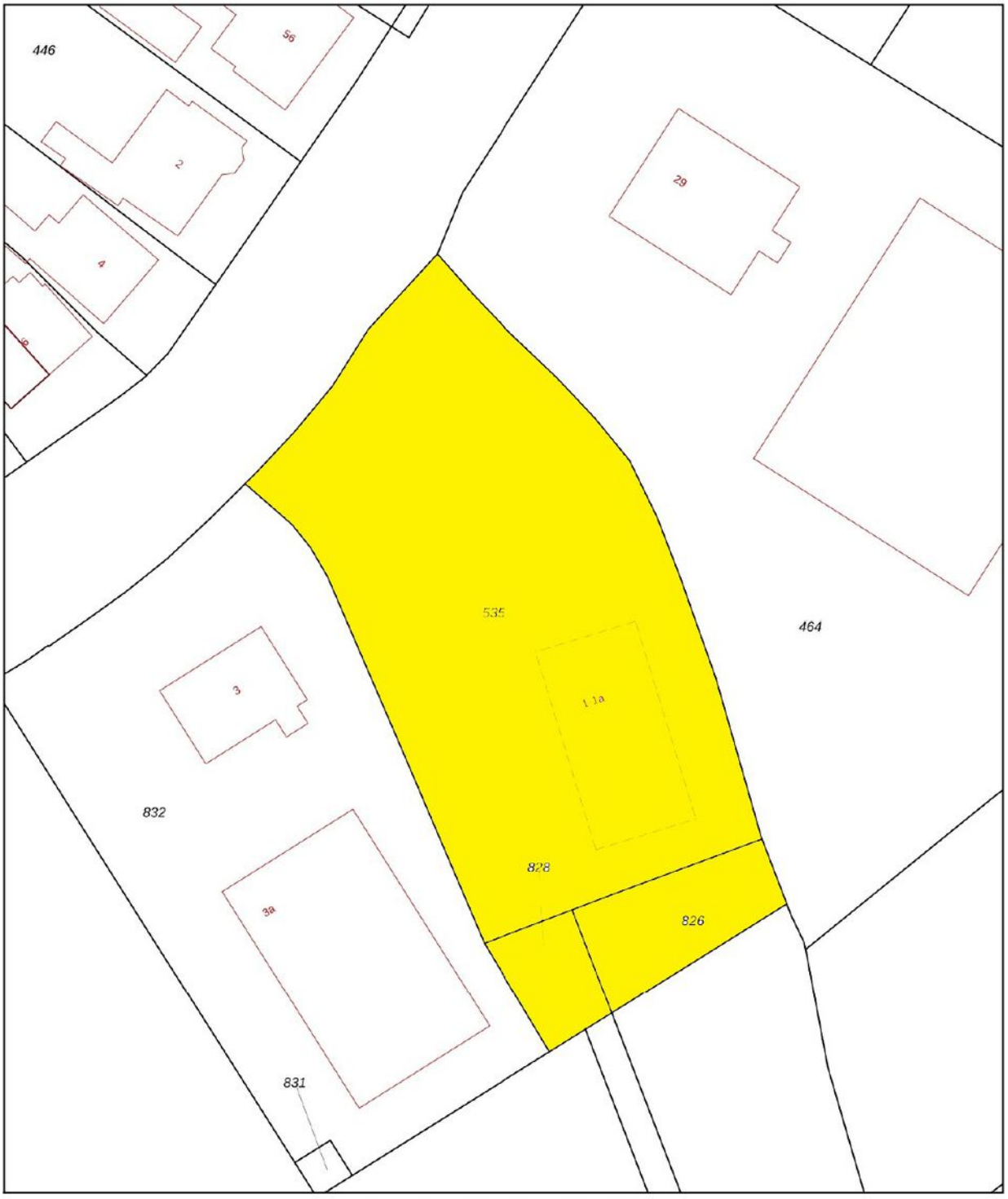
De Waard Makelaars | Hertog van Saxenlaan 80, 8802 PP Franeker
0517-393931 | info@waard.nl | www.waard.nl



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: spannum



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	F
Perceel	535

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 juli 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.



Bijzonderheden
en kenmerken

- Vrijstaande bedrijfswoning uit 1996;
- Ca. 120 m² woonoppervlakte voorzien van 4 slaapkamers;
- Inpandige werkplaats met kantoor, samen ca. 145 m²;
- 16 zonnepanelen (4.620 Wp) en energielabel A;
- Groot erf met houten berging en overkapping.

Inhoud	1263 m³
Woonoppervlakte	149 m²
Perceeloppervlakte	2200 m²
Bergruimte	27 m²

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 30 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 niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt. Indien achteraf blijkt dat er toch asbesthoudende materialen in de onroerende zaak zijn verwerkt, vrijwaart koper verkoper voor de eventuele gevolgen hiervan.

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

De woning die u met ons heeft bezichtigd, voldeed die aan uw wensen?

Nee ▶ Laat het ons zo snel mogelijk weten, dan brengen wij de verkoper hiervan op de hoogte. Dit kan telefonisch via 0517 - 39 39 31 of per e-mail via info@waard.nl

Ja ▼

Heeft u uw financiële mogelijkheden al in kaart gebracht?

Nee ▶ Middels een vrijblijvende waardebepaling van uw huidige woning en een hypotheekadvies krijgt u snel een beeld van uw financiële mogelijkheden. Hiervoor maakt u met ons geheel vrijblijvend een afspraak.

Ja ▼

Wilt u een bod uitbrengen?

Nee ▶ ZOEKOPDRACHT
Maak ons uw wensen duidelijk kenbaar, zodat wij samen met u de zoektocht naar een geschikte woning kunnen voortzetten.

Ja ▼

BIEDEN

Als u een mondeling of schriftelijk bod uitbrengt, moet u zich goed realiseren dat het bod bindend is als het door de verkoper wordt geaccepteerd. Betrek bij uw bod ook factoren als de transportdatum, Nationale Hypotheekgarantie, ontbindende voorwaarden en eventueel over te nemen roerende zaken.

ONDERHANDELEN

Vertel ons wat het bod voor de woning is. Wij bespreken dit met de verkopende partij. Wordt uw bod niet geaccepteerd, dan volgt in de meeste gevallen een onderhandeling.

Is uw bod geaccepteerd?

Nee ▶

Ja ▼

KOOPOVEREENKOMST

Nu volgt het opstellen van de koopovereenkomst, die na ondertekening naar de notaris wordt gestuurd. Vanaf het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen ondertekend is geldt echter nog de (wettelijke) bedenktijd. Gedurende deze dagen kan de koper nog afzien van de koop.

HYPOTHEEK

Via uw hypotheekadviseur wordt de hypotheek aangevraagd. Indien noodzakelijk worden tevens een bankgarantie, overbruggingskrediet en/of taxatie verzorgd.

WAARBORGSOM

Indien van toepassing, dient u enkele dagen na het vervallen van de ontbindende voorwaarden de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren (bij de notaris)

TRANSPORTAKTE?

U ontvangt van de notaris een conceptakte en de nota van afrekening. U krijgt tevens een uitnodiging van de notaris om met de verkopende partij de transportakte te komen ondertekenen.

NVM
De Waard Makelaars | Hertog van Saxenlaan 80, 8802 PP Franeker
0517-393931 | info@waard.nl | www.waard.nl
DE WAARD makelaars & taxateurs



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.

NVM

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

DE WAARD
makelaars & taxateurs

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!