



DE WAARD

makelaars & taxateurs

Een waardevol advies!



Te koop
€ 235.000,- k.k.

Franeke
Jan Bogtstrastraat 19



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

Jan Bogtstrastraat 19 Franeker

Aan de Jan Bogtstrastraat 19 staat zo'n woning waar je als starter direct enthousiast van wordt. Een karakteristieke tussenwoning uit 1930, gelegen in een rustige straat op korte afstand van het centrum van Franeker. Binnen is de woning in de afgelopen jaren flink aangepakt, waardoor je hier niet eerst maanden hoeft te verbouwen voordat het wonen kan beginnen.

Met circa 64 m² woonoppervlakte is de woning compact, maar verrassend praktisch ingedeeld. De begane grond biedt een fijne leefruimte met veel licht, terwijl boven drie slaapkamers zijn gerealiseerd. Achter in de tuin staat bovendien een vrijstaande berging van circa 11 m².

In 2020 zijn onder andere de keuken en badkamer vernieuwd en is ook de houten beganegrondvloer aangepakt. In 2022 zijn aan de schuine daken nieuwe panlatten en dampopen folie aangebracht en is de vlivering aan de binnenzijde geïsoleerd en afgewerkt. Daarmee zijn in korte tijd meerdere belangrijke onderdelen van de woning vernieuwd.

Indeling: Begane grond. Entree met meterkast en trapopgang. Vanuit de hal kom je in de lichte woonkamer, met voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een eettafel. Aan de achterzijde sluit de keuken aan op de woonkamer. De keuken is in 2020 vernieuwd en uitgevoerd in een praktische opstelling. Vanuit hier bereik je de achtergelegen berging/bijkeuken met witgoedaansluitingen en het toilet.

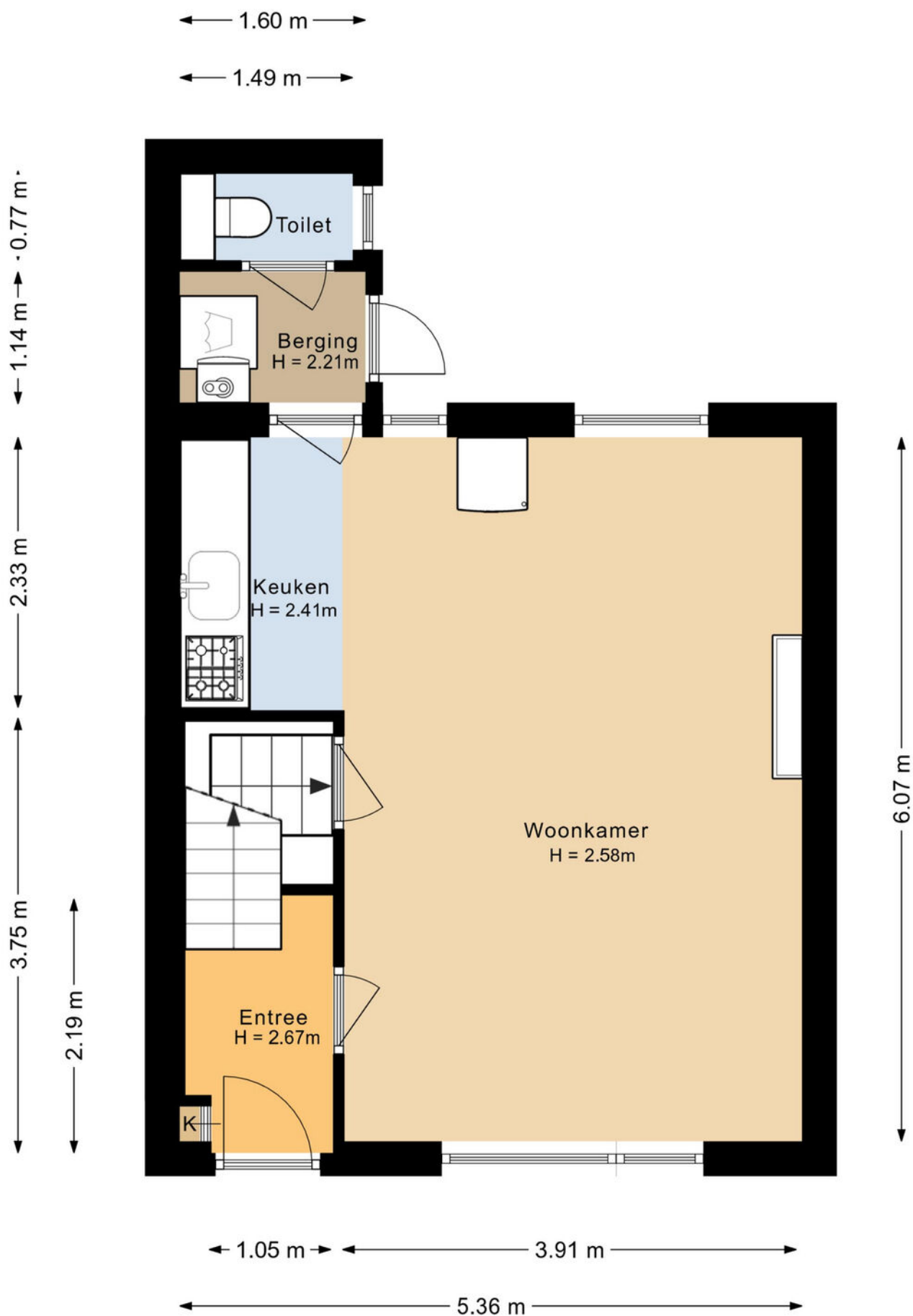
Eerste verdieping. Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De badkamer is eveneens in 2020 vernieuwd en voorzien van een douche, toilet en wastafelmeubel. De drie slaapkamers maken deze woning ook interessant wanneer je naast een slaapkamer graag een werk-, kinder- of logeerkamer wilt hebben.

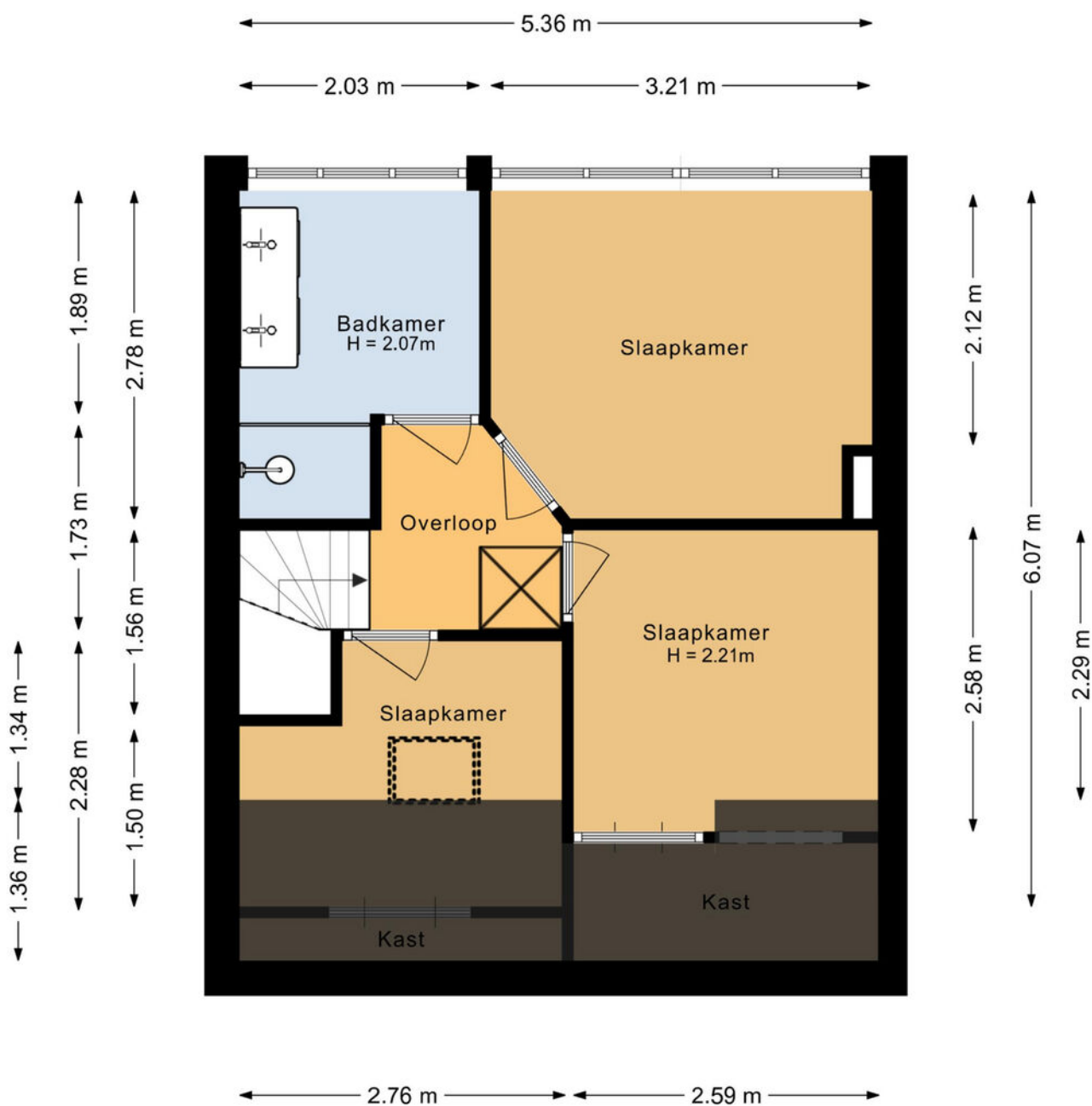
Berging en kelder. In de achtertuin staat een vrijstaande berging van circa 11 m², ideaal voor fietsen, gereedschap en overige opslag. Daarnaast beschikt de woning over een kleine kelderruimte.

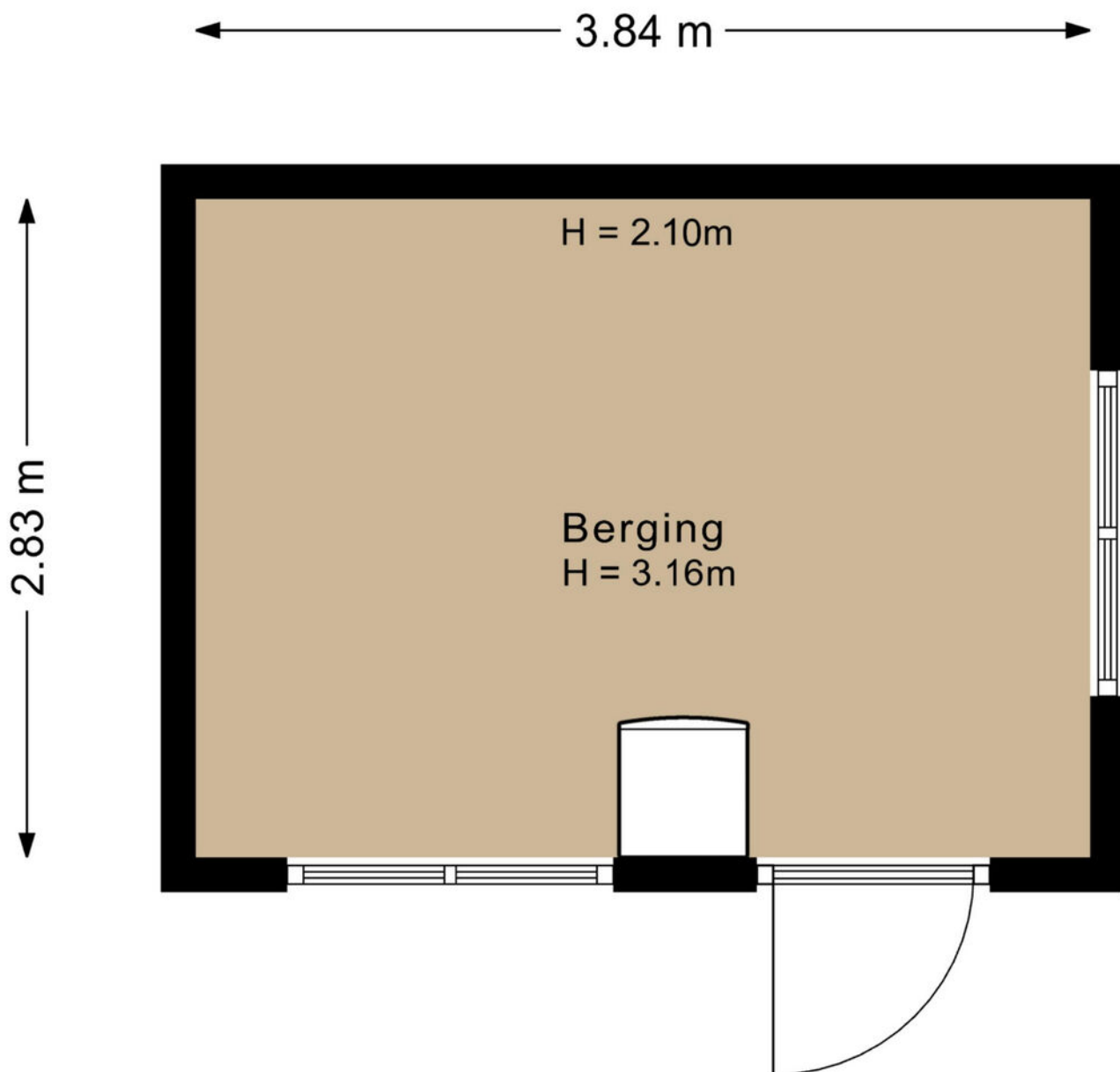
De woning heeft energielabel D. Verwarming en warm water worden verzorgd door een ATAG. De woning beschikt grotendeels over kunststof kozijnen met HR++ glas. Aan de achterzijde b.g.g. en bij het dakraam is dubbel glas aanwezig. Onder een groot deel van de beganegrondvloer zijn in 2020 EPS-isolatieparels aangebracht.

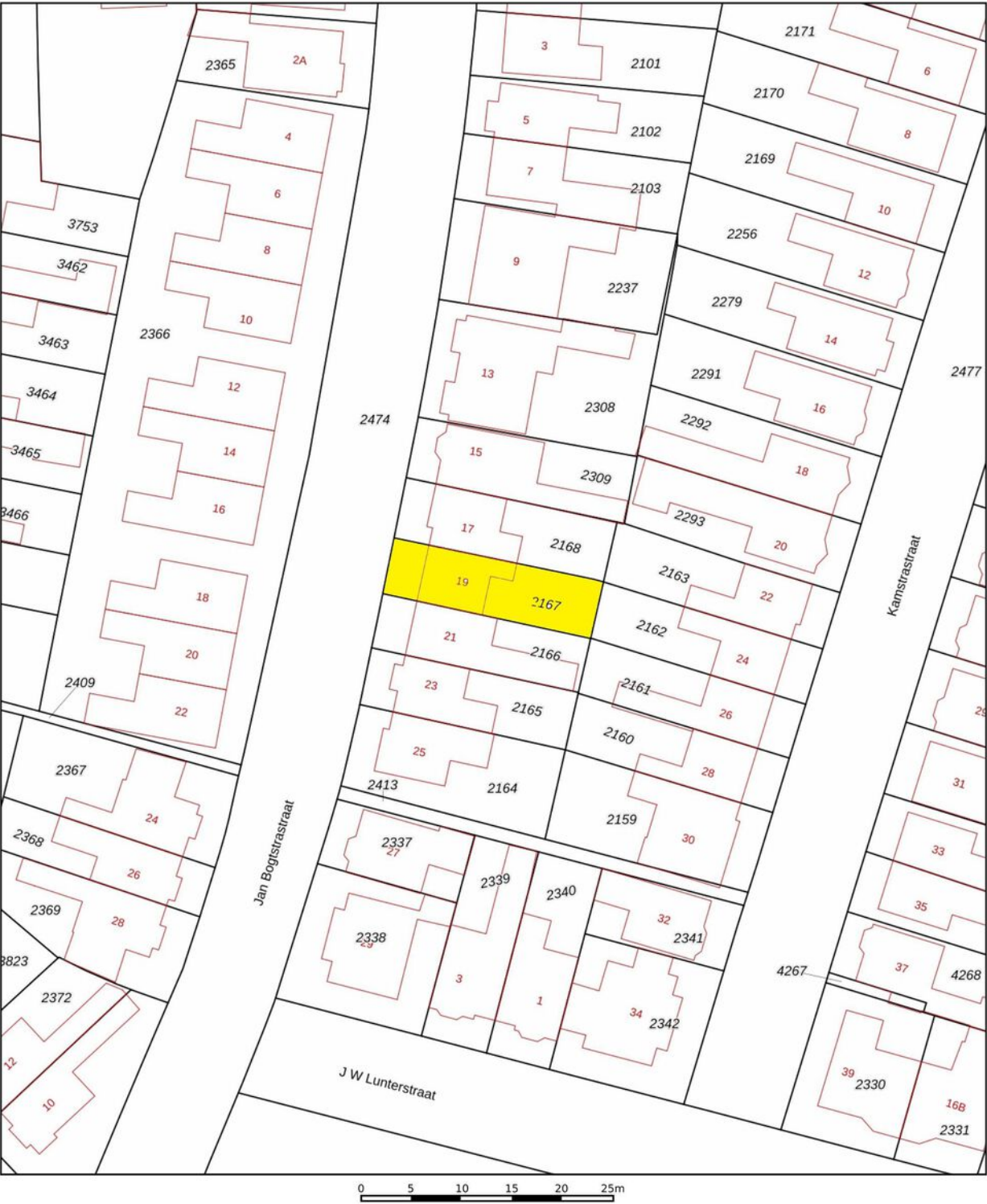


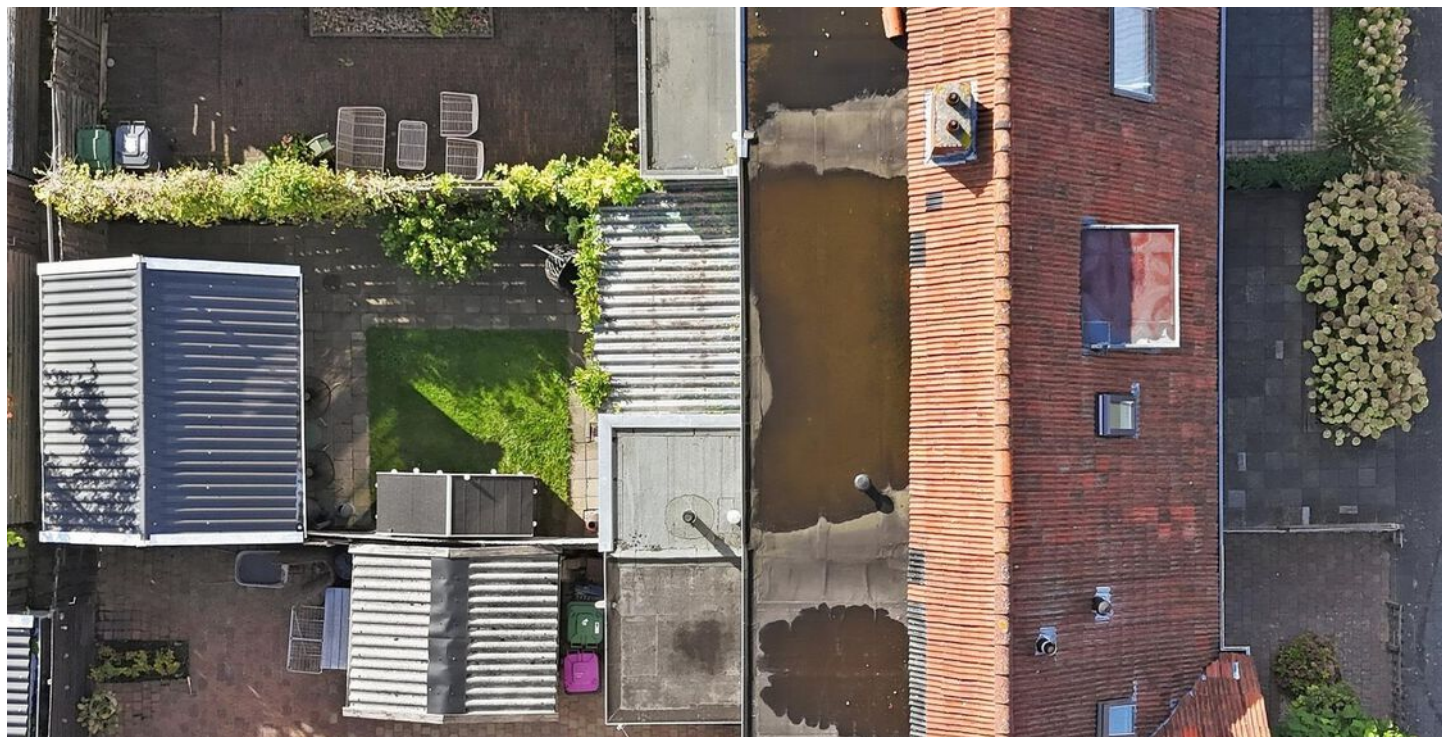












Bijzonderheden en kenmerken

- * Karakteristieke tussenwoning uit 1930;
- * Circa 64 m² woonoppervlakte en drie slaapkamers;
- * Keuken en badkamer vernieuwd in 2020;
- * Grotendeels kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- * Vrijstaande berging van circa 11 m² en energielabel D.

Inhoud	229 m ³
Woonoppervlakte	64 m ²
Perceeloppervlakte	121 m ²
Bergruimte	11 m ²

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 handelend 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 95 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.

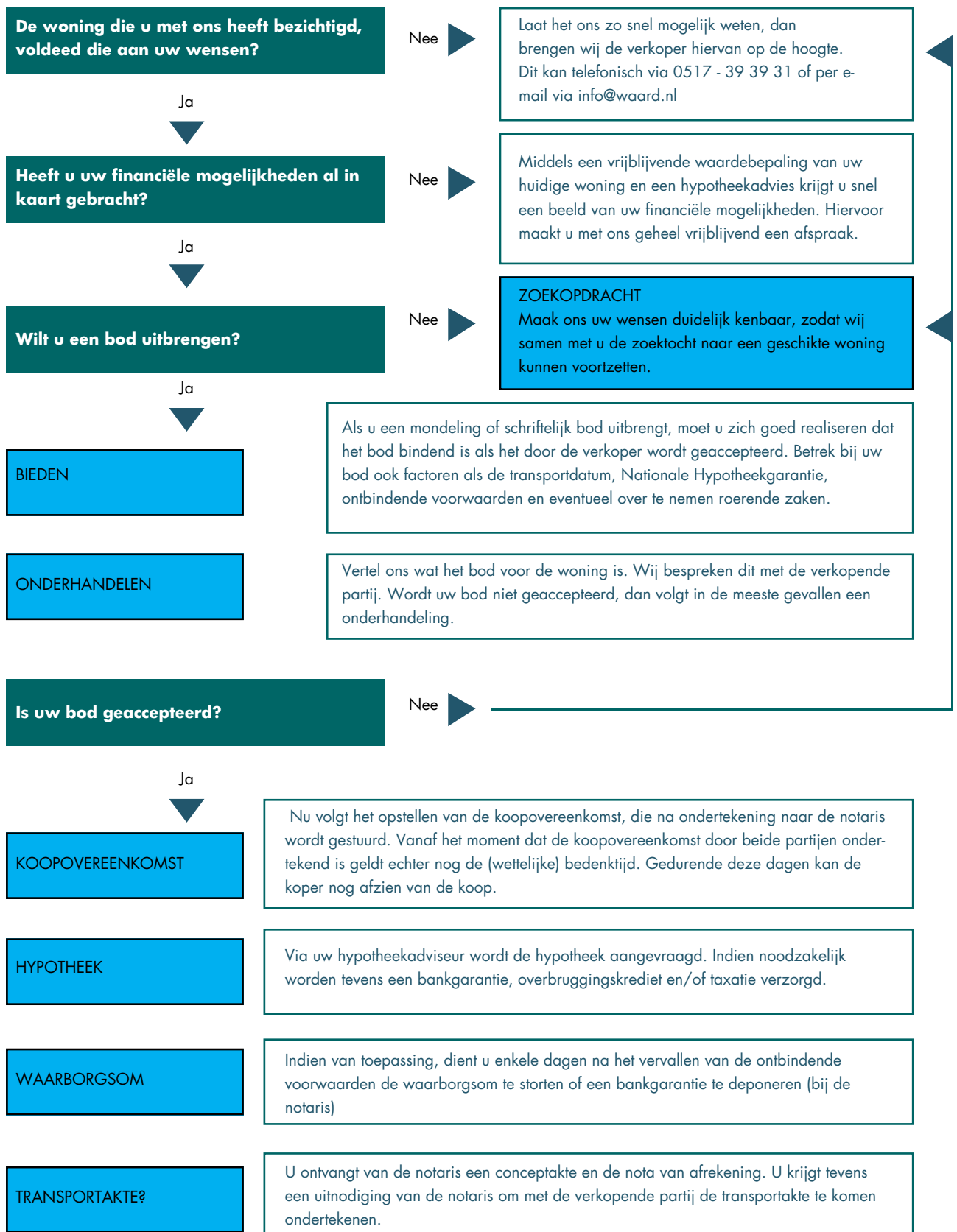
Asbestclausule - Aan verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt. Indien achteraf blijkt dat er toch asbesthoudende materialen in de onroerende zaak zijn verwerkt, vrijwaart koper verkoper voor de eventuele gevolgen hiervan.

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





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.





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!

