DE WAARD
makelaars & taxateurs
*Een waardevol advies!*



# Te koop
€ 325.000,- k.k.

# FRANEKER
## A Kuyperstraat 5

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

# A Kuyperstraat 5 Franeker



Aan de A. Kuyperstraat 5 in Franeker staat deze nette en goed onderhouden tussenwoning met circa 128 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers en een ruime zolderverdieping met mogelijkheden voor een vierde slaapkamer. Een prettig ingedeelde woning in een rustige woonomgeving, waar de afgelopen jaren op verschillende onderdelen verbeteringen zijn aangebracht.

De woning is gebouwd in 1978 en beschikt onder andere over kunststof kozijnen en deuren, grotendeels HR++ beglazing en aanvullende isolatie. In 2024 zijn de spouwmuren en de bodem van de kruipruimte geïsoleerd. Ook de keuken en badkamer zijn omstreeks 2020 vernieuwd. Daarmee is een goede basis aanwezig, terwijl er op enkele plekken nog ruimte is om de afwerking naar eigen smaak aan te passen.



Indeling
Begane grond
Via de entree met toiletruimte kom je in de hal met trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is de woonkamer bereikbaar. Deze heeft een prettige oppervlakte en biedt voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een eethoek.

Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken met een praktische keukenopstelling. Aansluitend is de bijkeuken bereikbaar, een fijne extra ruimte voor het witgoed, huishoudelijke spullen en aanvullende opslag. Vanuit de achterzijde van de woning is ook de tuin toegankelijk.



Eerste verdieping
De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers van verschillende afmetingen. De grootste slaapkamer biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte. De overige twee kamers zijn geschikt als slaapkamer, kinderkamer of bijvoorbeeld thuiswerkplek.
De badkamer is omstreeks 2020 vernieuwd en beschikt over een douche, wastafel en toilet. Een prettig extra detail is de aanwezige elektrische vloerverwarming.



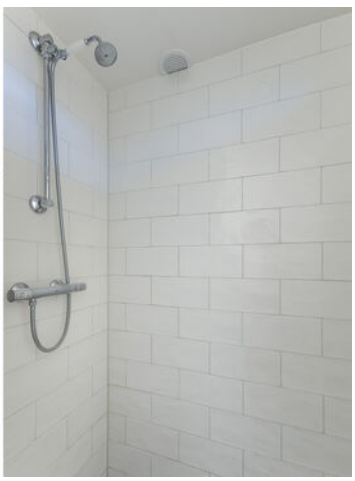
Tweede verdieping
Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime slaapkamer deze ruimte kan ook mogelijkheden bieden als hobbyruimte of werkplek. Daarnaast is er een afzonderlijke bergruimte aanwezig.





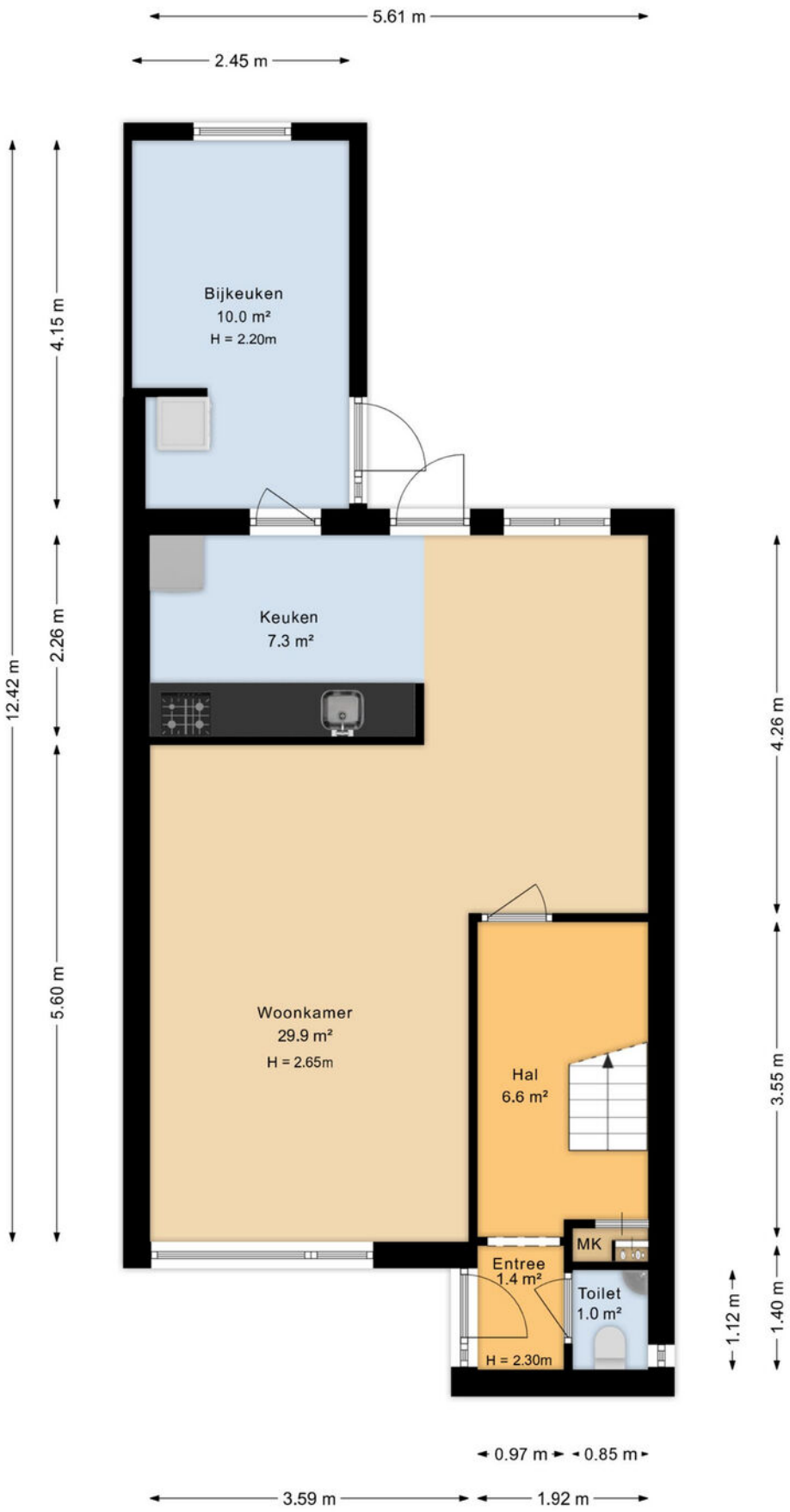




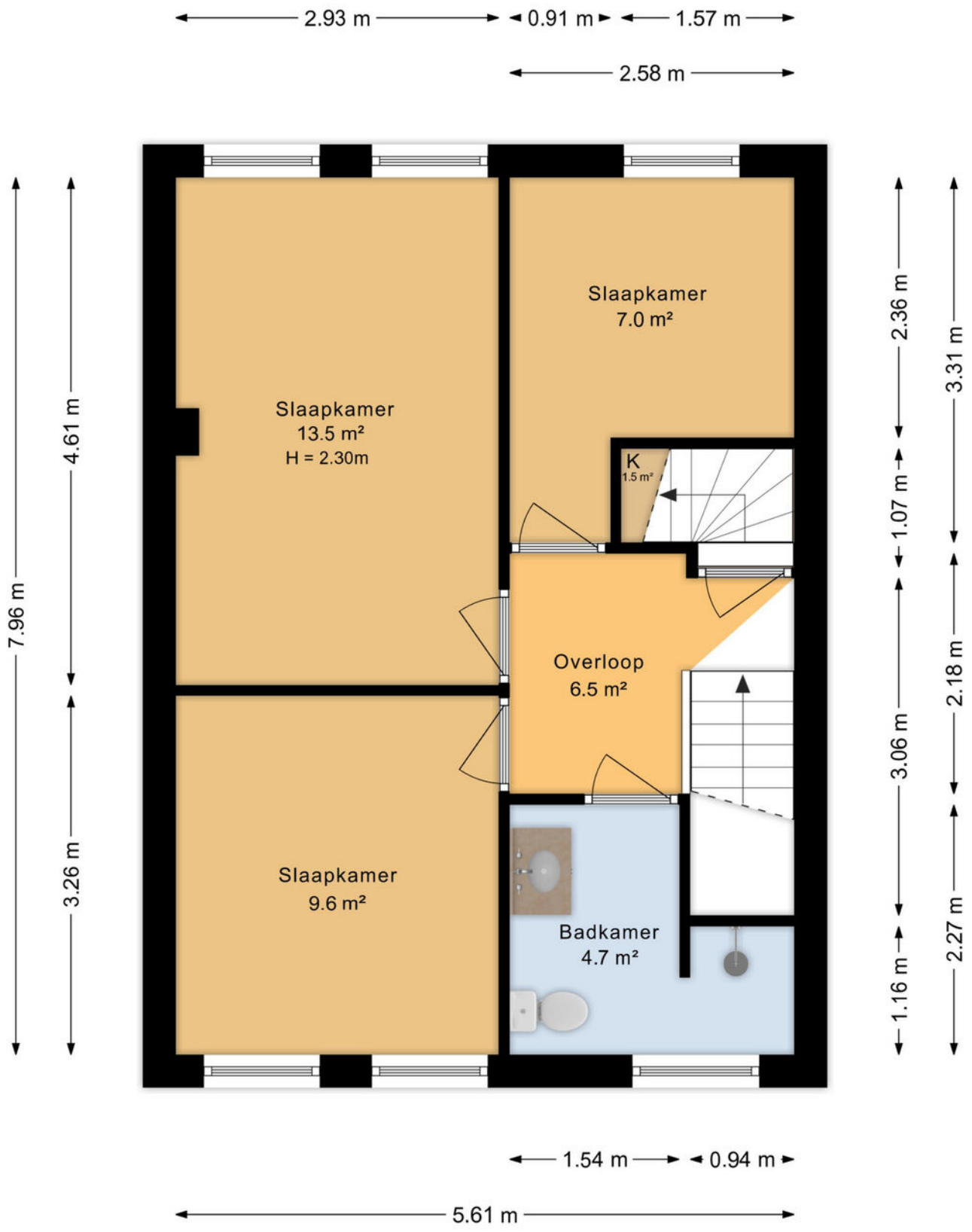



De Waard Makelaars | Hertog van Saxenlaan 80, 8802 PP Franeker
0517-393931 | info@waard.nl | www.waard.nl

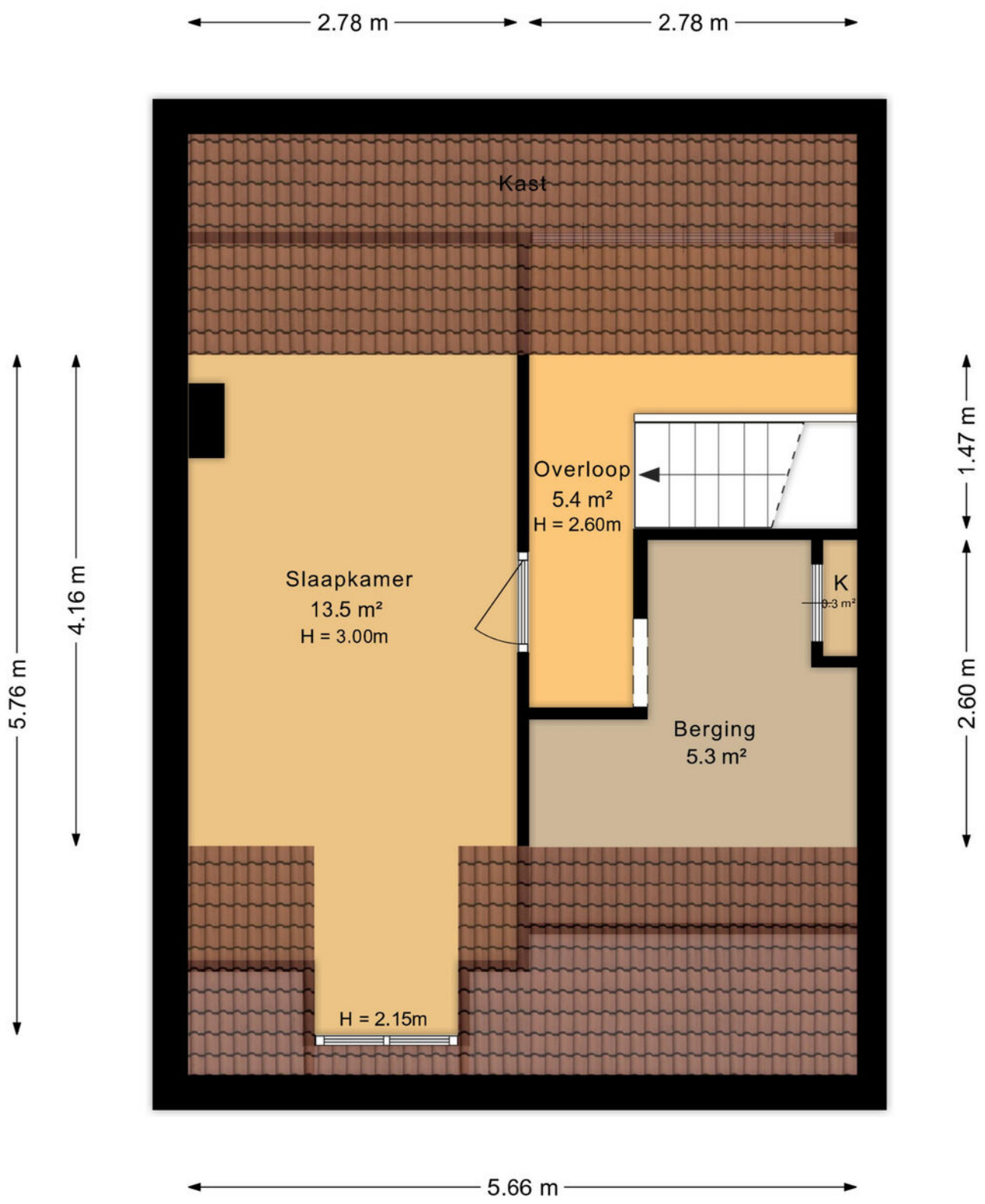
DE WAARD
makelaars & taxateurs




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl




Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Franeker |
| Sectie | B |
| Perceel | 4104 |

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



# Bijzonderheden
## en kenmerken

- Circa 128 m² woonoppervlakte en een inhoud van circa 437 m³;
- Voorzien van maar liefst vier ruime slaapkamers;
- Hoofdzakelijk kunststof kozijnen en deuren met HR++ beglazing uit 2023;
- Spouwmuur- en bodemisolatie aangebracht in 2024;
- Badkamer met vloerverwarming en een praktische bijkeuken.

| | |
|---|---|
| Inhoud | 437 m³ |
| Woonoppervlakte | 128 m² |
| Perceeloppervlakte | 143 m² |

| Verbruik per jaar | |
|---|---|
| Gas | ca. 1.150m² |
| Elektra | ca. 1.800 kWh |
| Water | ca. 100m³ |

# 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 50 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!*