



DE WAARD

makelaars & taxateurs

Een waardevol advies!



Te koop
€ 225.000,- k.k.

Franeke
Ypeijsingel 30



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

Ypeijsingel 30 Franeker

Aan de Ypeijsingel 30 woon je op een plek die je niet snel opnieuw vindt. Deze karakteristieke tussenwoning uit 1937 kijkt aan de voorzijde uit over de Kromme Feart en het Bolwerk, terwijl het historische centrum van Franeker letterlijk om de hoek ligt. Binnen is de woning overwegend netjes, maar de afwerking en voorzieningen zijn op onderdelen gedateerd. Precies daardoor ligt hier een mooie kans om er stap voor stap een eigentijds huis van te maken.



De woning beschikt over circa 88 m² woonoppervlakte, aangevuld met circa 29 m² overige inpandige ruimte, waaronder de ruime zolder. De inhoud bedraagt circa 419 m³. De basis is praktisch: een lichte doorzonwoonkamer met erker, twee slaapkamers, een badkamer en een verrassend ruime zolderverdieping. Met het realiseren van een vaste trap kan die laatste verdieping uitstekend worden ingericht als derde slaapkamer, werkplek of hobbyruimte. De aanwezige dakkapel aan de voorzijde zorgt hier al voor extra licht en bruikbare ruimte.



Begane grond: Entree in de hal met meterkast en trapopgang. Aan de voorzijde ligt de woonkamer met karakteristieke erker en fraai uitzicht richting het water en het Bolwerk. Door de ramen aan zowel de voor- als achterzijde valt prettig veel daglicht binnen. Aansluitend bevindt zich de keuken, met daarachter een praktische bijkeuken met hier de CV-installatie en de aansluiting voor het witgoed. Verder zijn op de begane grond een separaat toilet en een berging aanwezig. Vanuit de bijkeuken is de achtertuin met achterom bereikbaar.



Eerste verdieping: Overloop met toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde en profiteert opnieuw van de bijzondere ligging aan de singel. De tweede slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde. De badkamer is netjes, bij de tijd en is voorzien van douche, tweede toilet en een wastafel.

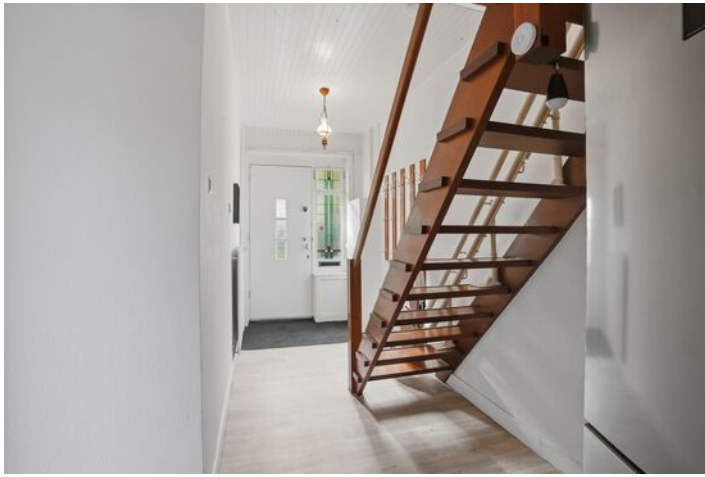
Tweede verdieping: Via de vlizotrap bereik je de royale zolder. Deze verdieping beschikt al over een dakkapel aan de voorzijde. Door een vaste trap te realiseren ontstaat hier een uitstekende mogelijkheid voor een volwaardige derde slaapkamer of rustige thuiswerkplek.



Onderhoud en verduurzaming

De woning heeft energielabel F en is niet aanvullend geïsoleerd. Gevel, dak en vloer zijn niet nageïsoleerd. De houten buitenkozijnen zijn deels voorzien van thermopane beglazing en zijn in 2020 voor het laatst geschilderd door een schildersbedrijf.

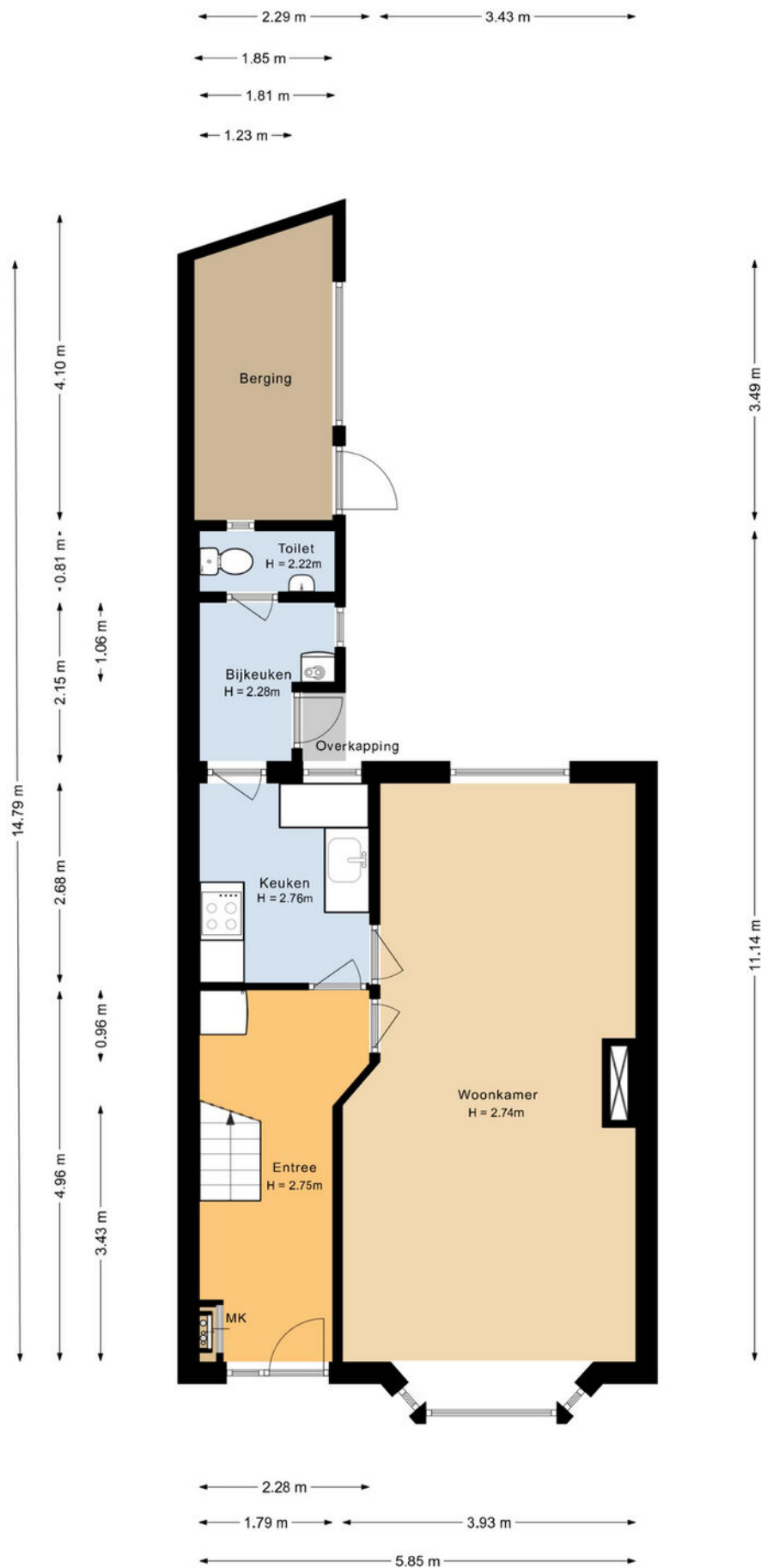


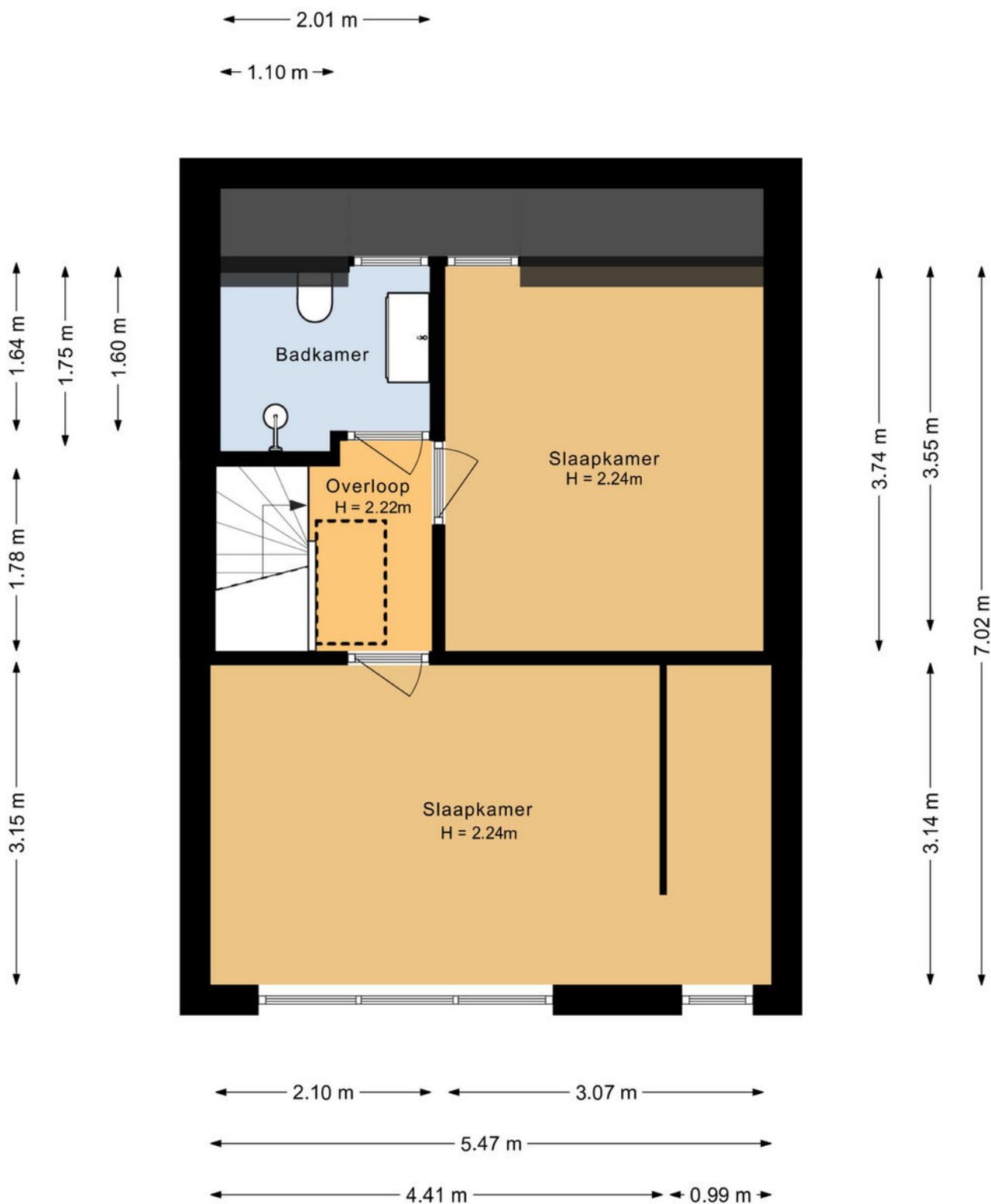


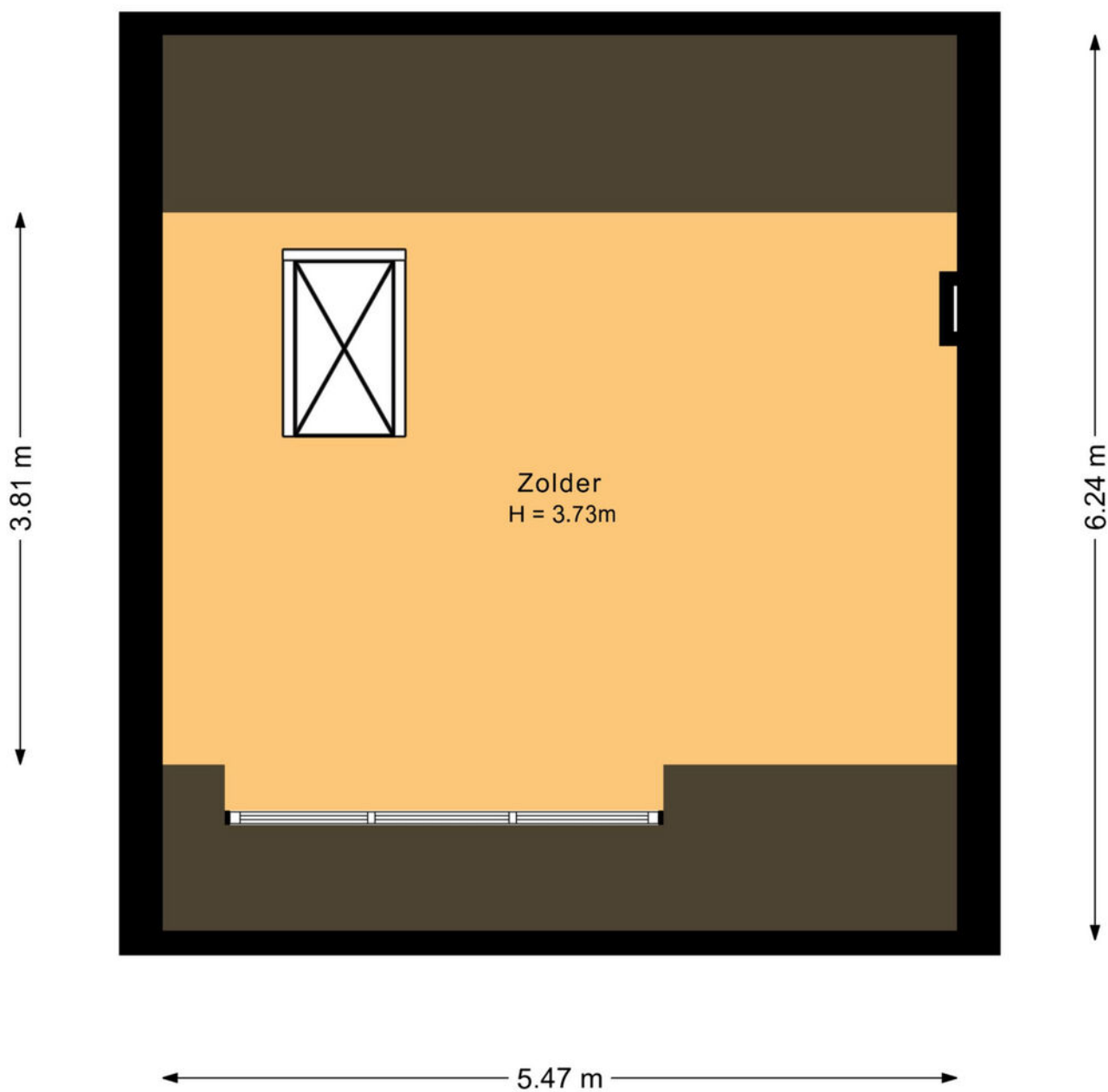
De Waard Makelaars | Hertog van Saxenlaan 80, 8802 PP Franeker
0517-393931 | info@waard.nl | www.waard.nl

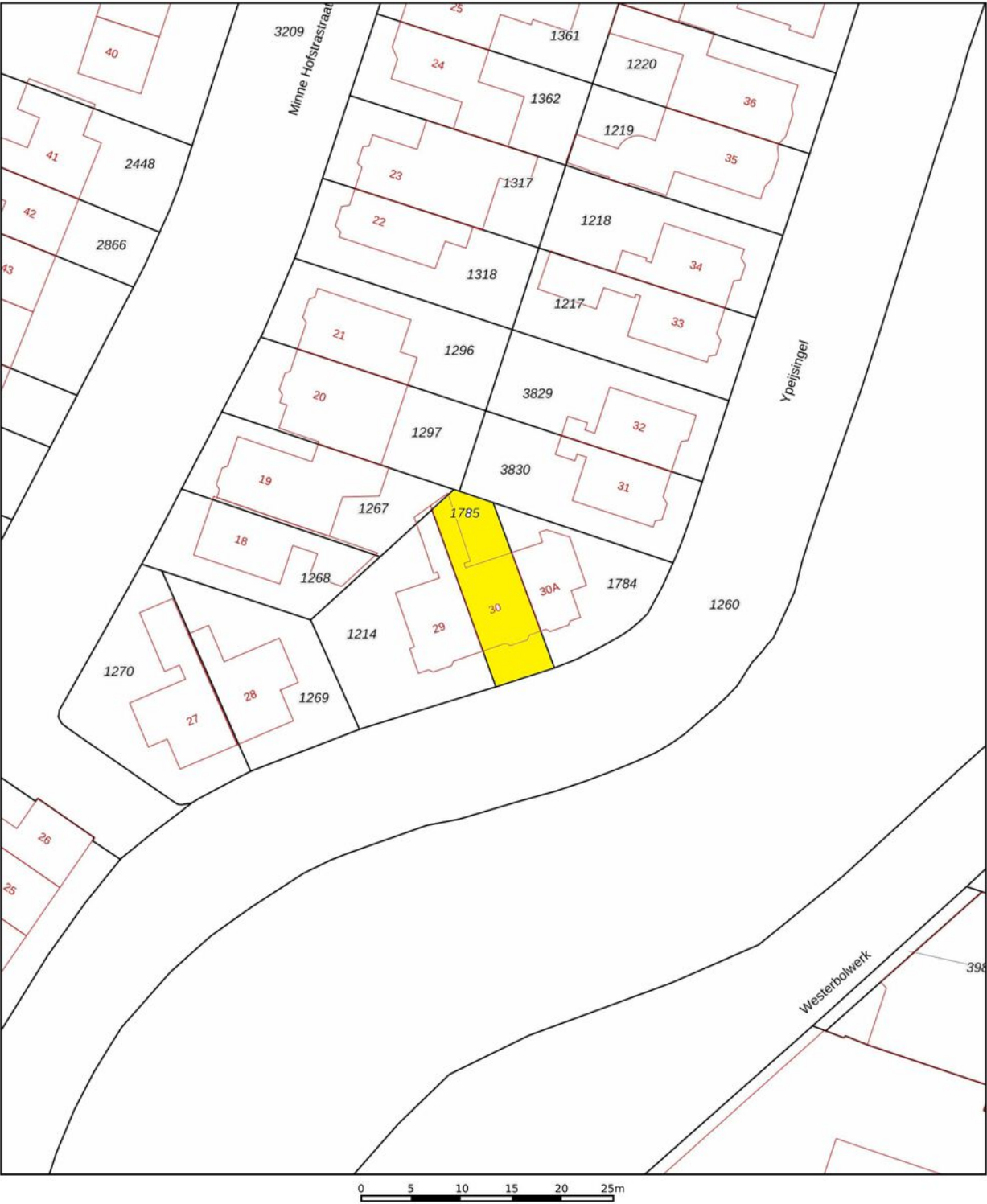


DE WAARD
makelaars & taxateurs









12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Franeker

Sectie B

Perceel 1785

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

- Karakteristieke tussenwoning uit 1937;
- Fraaie woonstand aan de Kromme Feart en het Bolwerk;
- Circa 88 m² woonoppervlakte en royale zolderverdieping;
- Twee slaapkamers met mogelijkheid voor een derde;
- Historische binnenstad op steenworp afstand.

Inhoud	419 m ³
Woonoppervlakte	88 m ²
Perceeloppervlakte	118 m ²
Inpandige ruimte	29 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:

Niet zelf-bewoningsclausule / geen verrekening met transactieprijs

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

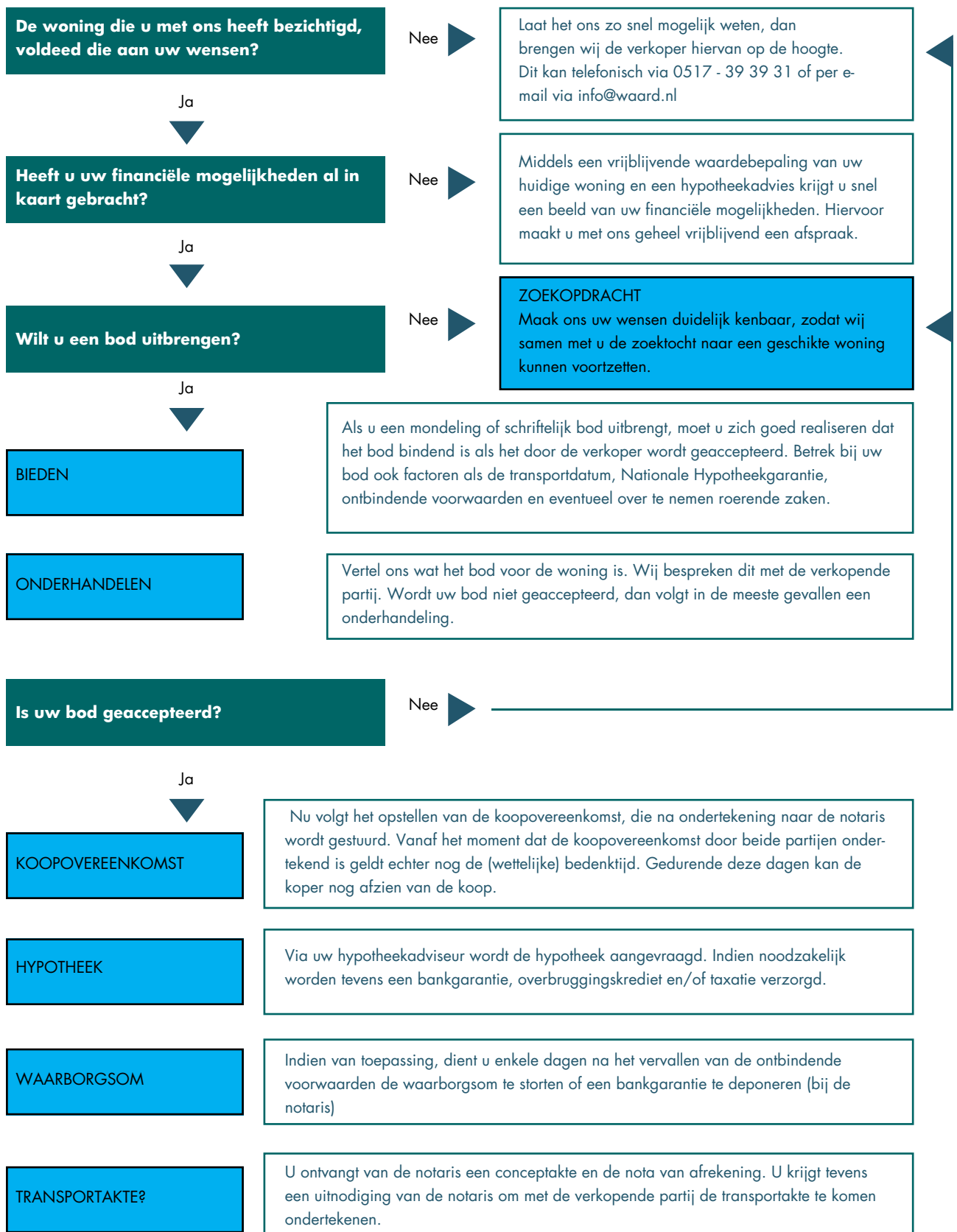
Asbestclausule - Aan verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt. Indien achteraf blijkt dat er toch asbesthoudende materialen in de onroerende zaak zijn verwerkt, vrijwaart koper verkoper voor de eventuele gevolgen hiervan.

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!

