



DE WAARD

makelaars & taxateurs

Een waardevol advies!



Te koop

€ 425.000,- k.k.

Riedsterweg 4

Dongjum



De Waard Makelaars | Hertog van Saxenlaan 80, 8802 PP Franeker

0517-393931 | info@waard.nl | www.waard.nl

Riedsterweg 4 Dongjum

Als we alle pluspunten eens op een rijtje zetten, is dit nagenoeg de perfecte woning. Vrij gelegen op 810m² eigen grond met een weids uitzicht, een ruime en uitstekend onderhouden woning, die van alle gemakken is voorzien, een vrijstaande houten garage met vloering, overkapping en carport aan een eigen oprit gelegen in een royale en groene tuin met diverse terrassen en een eigen aanlegsteiger direct aan de Elfstedenroute. Hier aan de Riedsterweg hoeven geen concessies gedaan te worden.



De woning is gebouwd omstreeks 1935 heeft een inhoud van 594m³ en een totale vloeroppervlak van 275m², waarvan 161m² toebehoort aan het gebruiksoppervlak wonen. De huidige eigenaren wonen hier sinds 2010 en hebben op hun beurt de woning goed onderhouden genomen en deze vervolgens uitstekend hebben onderhouden. De woning is verder volledig geïsoleerd en is rondom voorzien van hoofdzakelijk HR++ beglazing. De verwarming geschiedt middels radiatoren, die zijn aangesloten op een eigen ATAG HR-combiketel van 2019 en als het buiten kouder wordt, dan kunt u binnen heerlijk genieten van de warmte van de speksteenkachel.



INDELING

Parterre

Fraaie hal-entree met de meterkast. Wasruimte met wastafel en de witgoedopstelling op een verhoging. Berging met de CV-installatie. Toilet met wandcloset en fonteintje. Moderne, witte half open keuken met goede lichtinval voorzien van hoekopstelling van bouwjaar 2014 voorzien van diverse inbouwapparatuur en aangrenzend de pantry met daarnaast de vaste trap naar de verdieping met daar onder de kelder van ca. 5m². Aansluitend op de keuken de living, die zeer royaal van opzet is met een duidelijke verdeling tussen de eetkamer rechts en de woonkamer links, die voorzien is van een sfeervolle speksteenkachel en een schuifpui richting het terras.



Verdieping

Ruime overloop en gang met luik naar de vloering. Ruime inloopkast/berging. Zelfstandig toilet met fonteintje. Frisse badkamer van 2014 voorzien van ligbad, inloop douche en wastafelmeubel. Drie royale slaapkamers, ieder met een zeer fraai panoramisch uitzicht over de Friese landerijen.



Vraagprijs € 425.000,=

Oplevering in overleg.







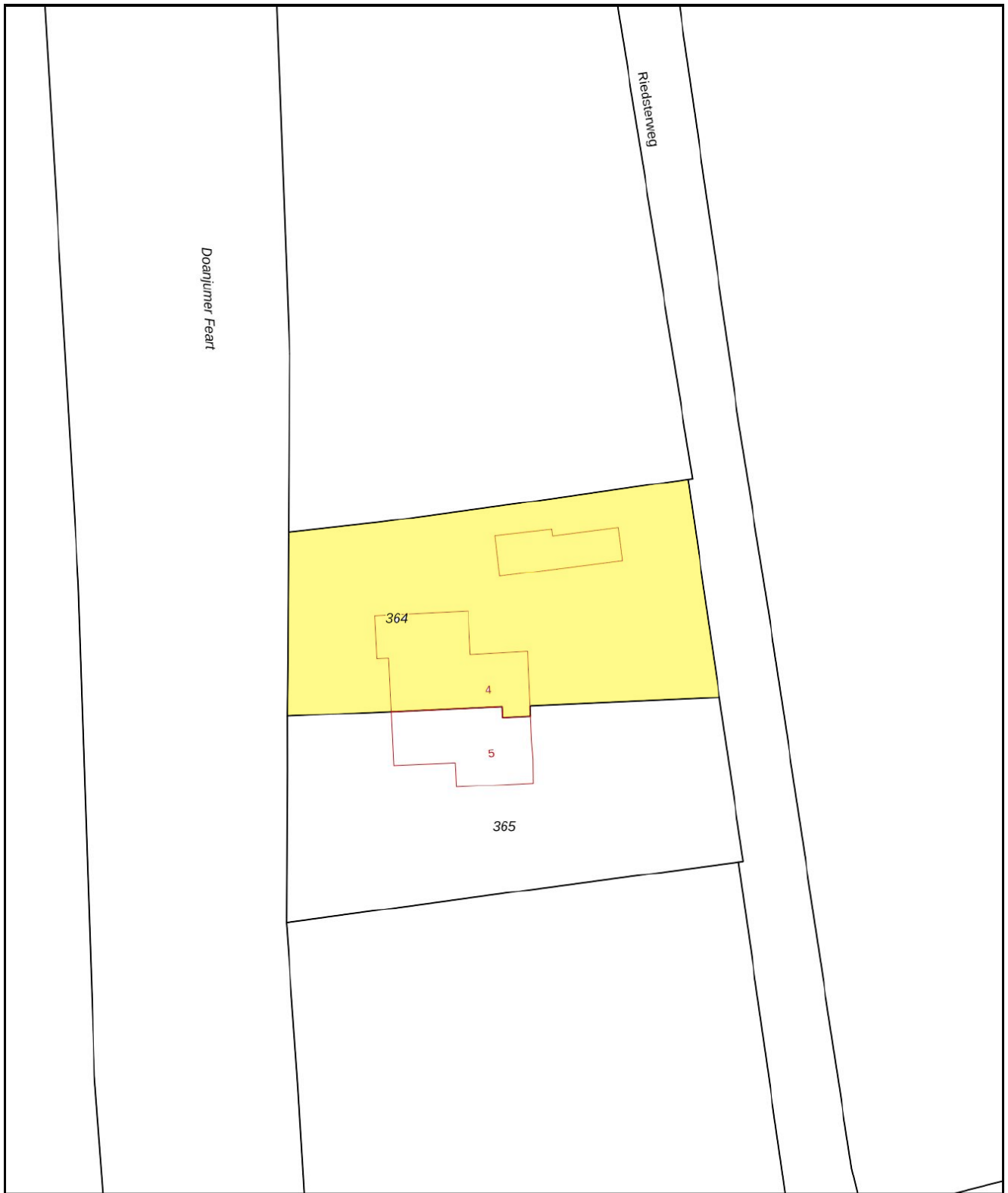
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl





0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Ried Sectie E Perceel 364</p>	<p>Schaal 1: 500</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>	
--	---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 juni 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Bijzonderheden en kenmerken

- Zeer fraaie woonstand direct aan de Elfstedenroute;
- Ruime en uitstekend onderhouden half vrijstaande woning;
- Ruim perceel met een knusse, groene tuin;
- Stadscentrum Franeker en alle denkbare voorzieningen op ca. 5 autominuten;
- Gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen (A31).

Inhoud	594m ³
Woonoppervlakte	161m ²
Perceeloppervlakte	810m ²
Bergruimte	ca. 30m ²
WOZ beschikking	€ 635,90
Waterschapslasten	€ 414,43
Jaarverbruik	
Gas	339m ³
Water	61m ³
Elektra	1751kWh



Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee	ter overname	n.v.t.
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	X			
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- Losse (hang)lampen			X	
- ventilator slaapkamer	X			
Losse kasten, legplanken, te weten:				
- inbouwkasten slaapkamer, keuken en kelder	X			
- badkamermeubel met spiegel	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	X			
- Gordijnen				X
- Overgordijnen				X
- Vitrages				X
- Rolgordijnen				X
- Lamellen				X
- Jaloezieën				X
- (Losse) horren/rolhorren	X			
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking				X
- Parketvloer	X			
- Houten vloer(delen)				X
- Laminaat	X			
- Plavuizen	X			
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden				X
- Schilderij ophangstelsysteem				X
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	X			
- (Gas) fornuis	X			
- Afzuigkap	X			
- Magnetron			X	
- Oven	X			
- Combi-oven/combimagnetron				X
- Koelkast	X			
- Vriezer				X
- Koel-vriescombinatie			X	
- Vaatwasser	X			
- Quooker				X
- Koffiezetapparaat			X	
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	X			
- Toilettrolhouder	X			
- Toiletborstel(houder)	X			
- Fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	X			
- Jacuzzi/whirlpool				X
- Douche (cabine/scherm)	X			

	blijft achter	gaat mee	ter overname	n.v.t.
- Stoomdouche (cabine)				X
- Wastafel	X			
- Wastafelmeubel	X			
- Planchet				X
- Toiletkast			X	
- Toilet	X			
- Toilettrolhouder	X			
- Toiletborstel(houder)	X			
Sauna met toebehoren				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis			X	
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	X			
- Boiler				X
- Geiser				X
- waterontharder	X			
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat			X	
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
losse potten/ tuinaccessoires en tuinmeubelen			X	
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
carport/ houthok	X			
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek				X
- Vlaggenmast(houder)				X
- steiger waterkant	X			

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 clauses opgenomen:

Ouderdomsclausule - Het is koper bekend dat de woning meer dan 85 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.

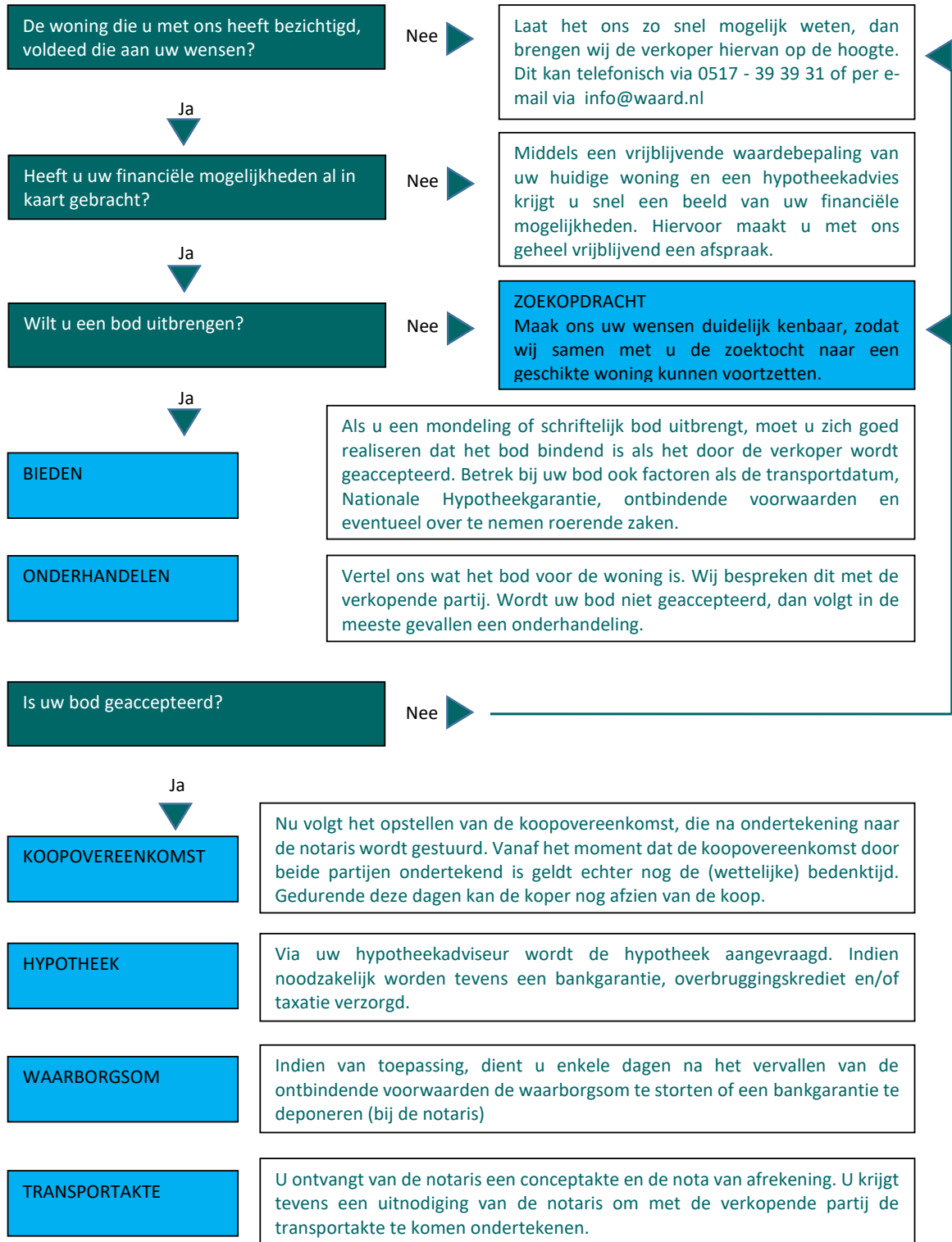
Asbestclausule - Aan verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt. *Indien achteraf blijkt dat er toch asbesthoudende materialen in de onroerende zaak zijn verwerkt, vrijwaart koper verkoper voor de eventuele gevolgen hiervan.*

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



Hertog van Saxenlaan 80, Postbus 181 - 8800 AD Franeker - tel. 0517 39 39 31 - e-mail info@waard.nl - WWW.WAARD.NL



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





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!



De Waard Makelaars | Hertog van Saxenlaan 80, 8802 PP Franeker

0517-393931 | info@waard.nl | www.waard.nl