



# DE WAARD

makelaars & taxateurs

*Een waardevol advies!*



**Te koop**  
€ 285.000,- k.k.

**Sjirk de Walstrjitte 20**  
Dronryp



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

# Sjirk de Walstrjitte 20 Dronryp

Gelegen in een kindvriendelijke buurt, met de basisschool op ca. 200 meter afstand staat deze ruime twee-onder-één kap woning met 10 zonnepanelen van 2021, oprit met carport en een eveneens ruime achtertuin, gesitueerd op het zonnige zuidwesten. De woning beschikt over vijf slaapkamers, waarvan één op de begane grond. Met enige inspanning is hier ook een badkamer te realiseren en daarmee is de woning dan levensloop bestendig. Het betreft hier een nette woning, die geschikt is voor alle fasen van het leven!



De woning heeft als bouwjaar 1979, is degelijk gebouwd en is derhalve voorzien van betonnen verdiepingvloeren. De kozijnen rondom zijn grotendeels gemaakt van kunststof en deze zijn voorzien van HR++ glas. Op enkele delen zijn er ook nog houten kozijnen met dubbel glas. De vloer, spouw en kap zijn sinds de bouw niet aanvullend geïsoleerd. De verwarming geschiedt door middel van radiatoren die zijn aangesloten op een eigen Intergas Xtreme HR-combiketel van 2019.



## INDELING

### Parterre

Hal-entree met garderobekast, meterkast en vaste opgang naar de eerste verdieping. Modern toilet met wandcloset en fonteintje. Fraaie living met voldoende ruimte voor een gezellige zit- en eethoek. Aan de achterzijde van deze ruimte vindt u een kunststof schuifpui richting de achtertuin. Aansluitend een half open keuken met hoekopstelling, die voorzien is van diverse inbouw apparatuur. Bijkeuken met de achteringang, aansluiting voor de witgoedopstelling en eventueel een extra koel/vriescombi. Slaapkamer met kunststof buitendeur, deze ruimte is derhalve ook uitstekend geschikt als werkkamer of salon/praktijk aan huis.



### Eerste verdieping

Overloop met vaste trap naar de tweede verdieping. Moderne badkamer met wandcloset, dubbele wastafel en douchecabine. Drie slaapkamers van respectievelijk ca. 8m<sup>2</sup>, 10m<sup>2</sup> en 17m<sup>2</sup> groot.

### Tweede verdieping

Ruime overloop met hier de CV-installatie. Ruime slaapkamer met dakraam en aan weerskanten een knieschot.

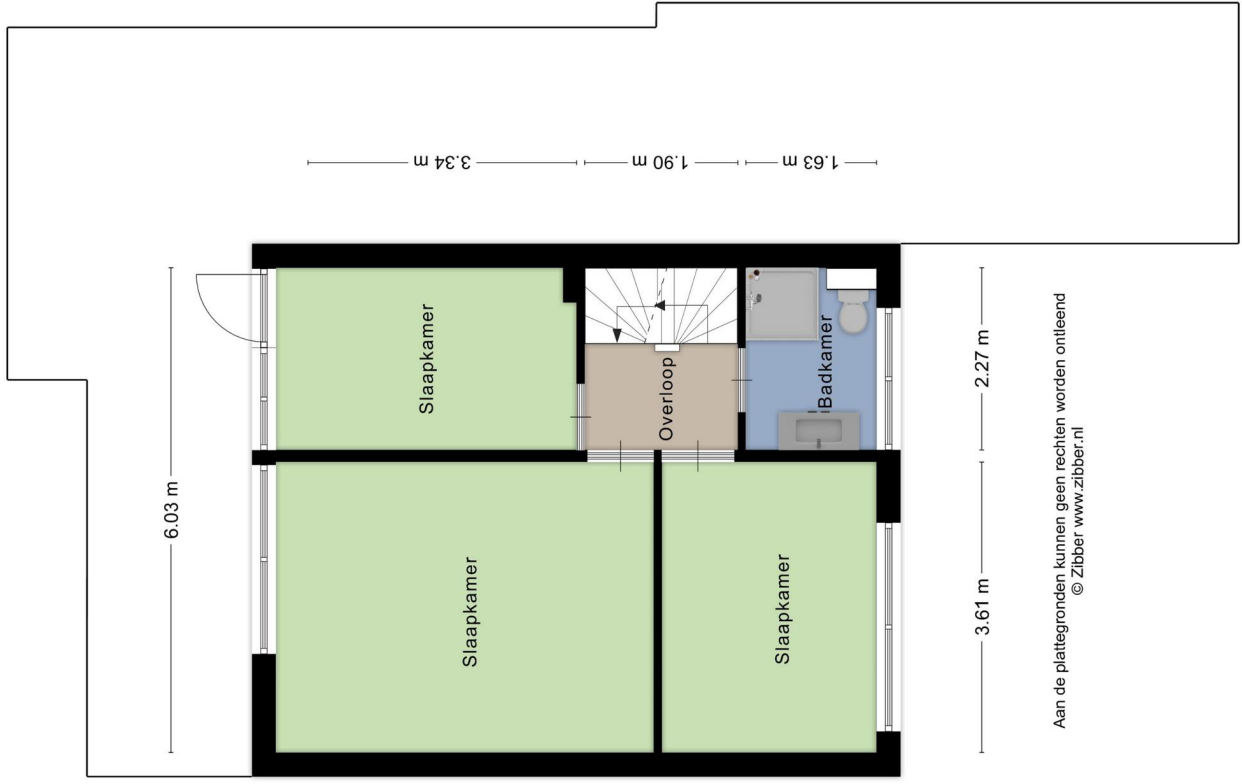




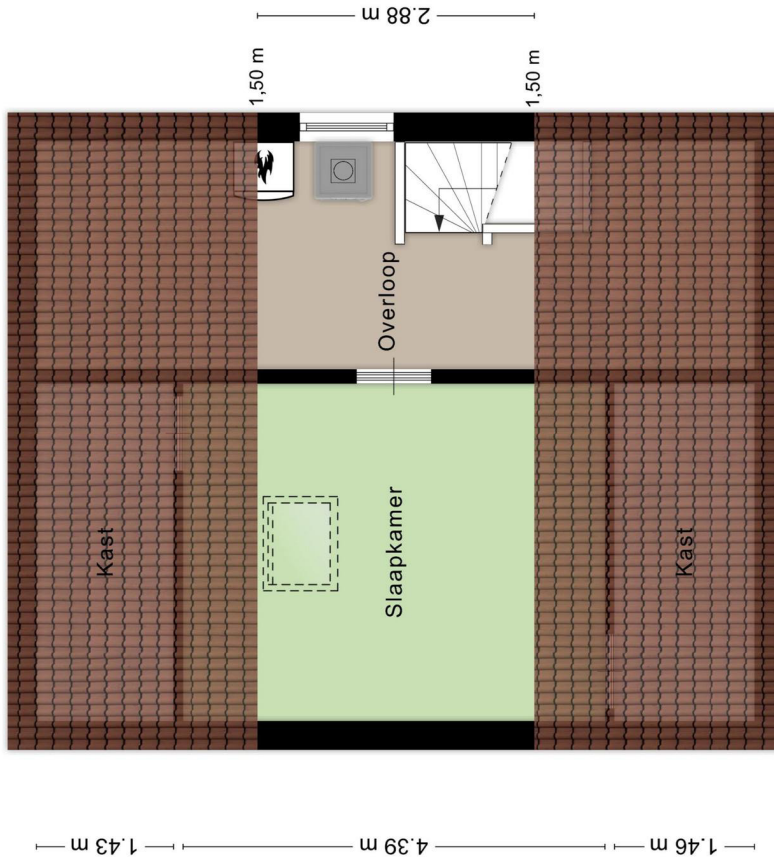


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



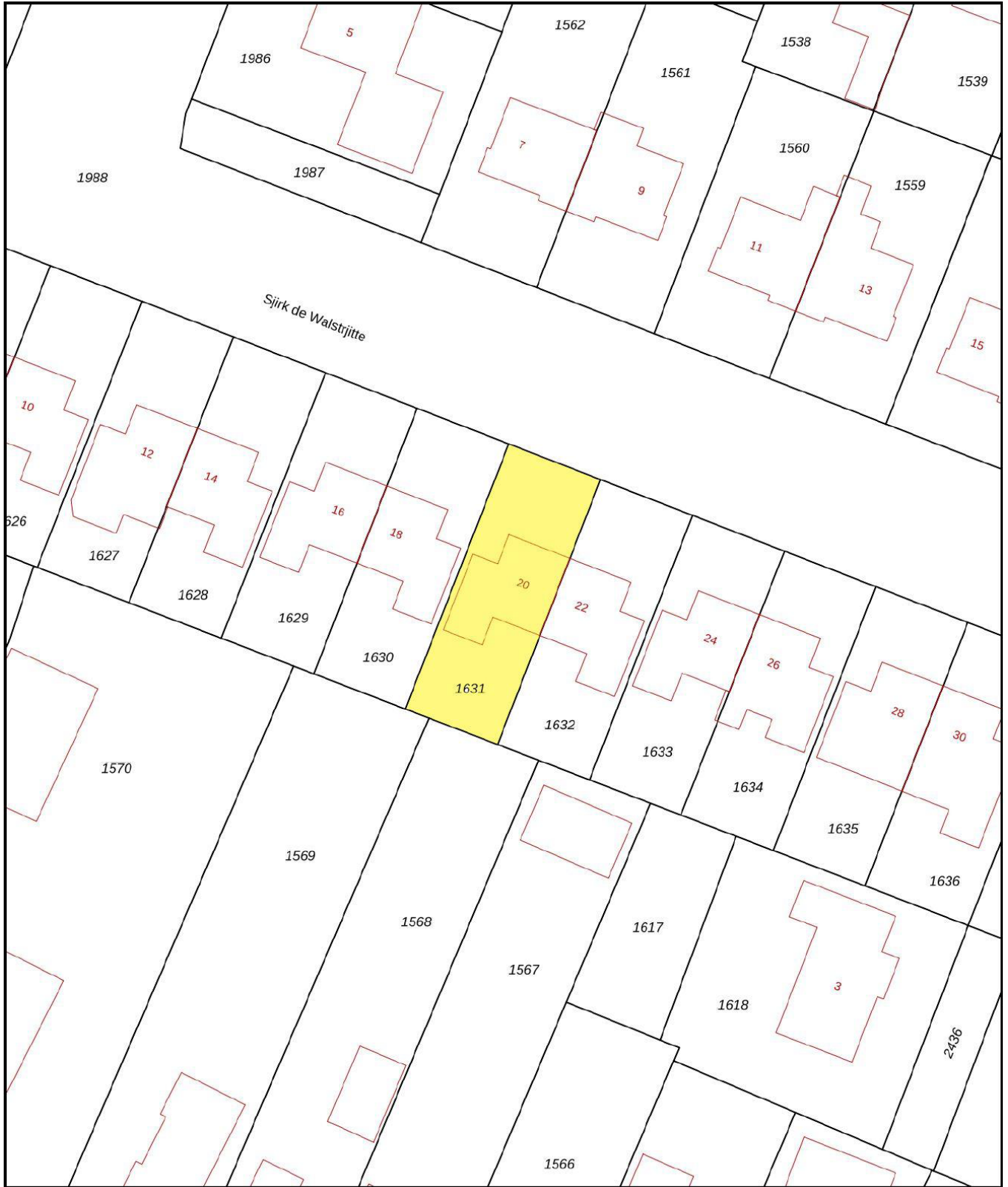


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



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





<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Dronrijp</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 1631</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 eensluitend uittreksel, geleverd op 30 augustus 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



## Bijzonderheden en kenmerken

- Ruime twee-onder-één kap woning met tuin op zuidwesten;
- Maar liefst vijf slaapkamers en de mogelijkheid tot levensloop bestendig wonen;
- Energiezuinig met 10 zonnepanelen van bouwjaar 2021;
- Gelegen in een levendig dorp met diverse voorzieningen in de dorpskern;
- Gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen (A31).

Inhoud	471m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	121m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	271m <sup>2</sup>
Bergruimte	10m <sup>2</sup>
Aanslag gemeentelijke belastingen	€ 884,08
Maandlasten	
Water	€ 20,00
Gas & Elektra (incl. opladen auto)	€ 150,00



# 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	
Losse kasten, legplanken, te weten:				
- Legplanken in slaapkamer	X			
- Kledingkasten in slaapkamers	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	X			
- Gordijnen	X			
- Overgordijnen				X
- Vitrages	X			
- Rolgordijnen	X			
- Lamellen	X			
- Jaloezieën				X
- (Losse) horren/rolhorren	X			
- Plissés	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			
- Toiletrolhouder				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			
- Toiletrolhouder				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
- Close-in boiler	X			
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Isolatie, te weten:				
- Radiatorfolie	X			
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
Tuinaanleg/bestrating	X			
Bepanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek				X
- Vlaggenmast(houder)				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 45 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.

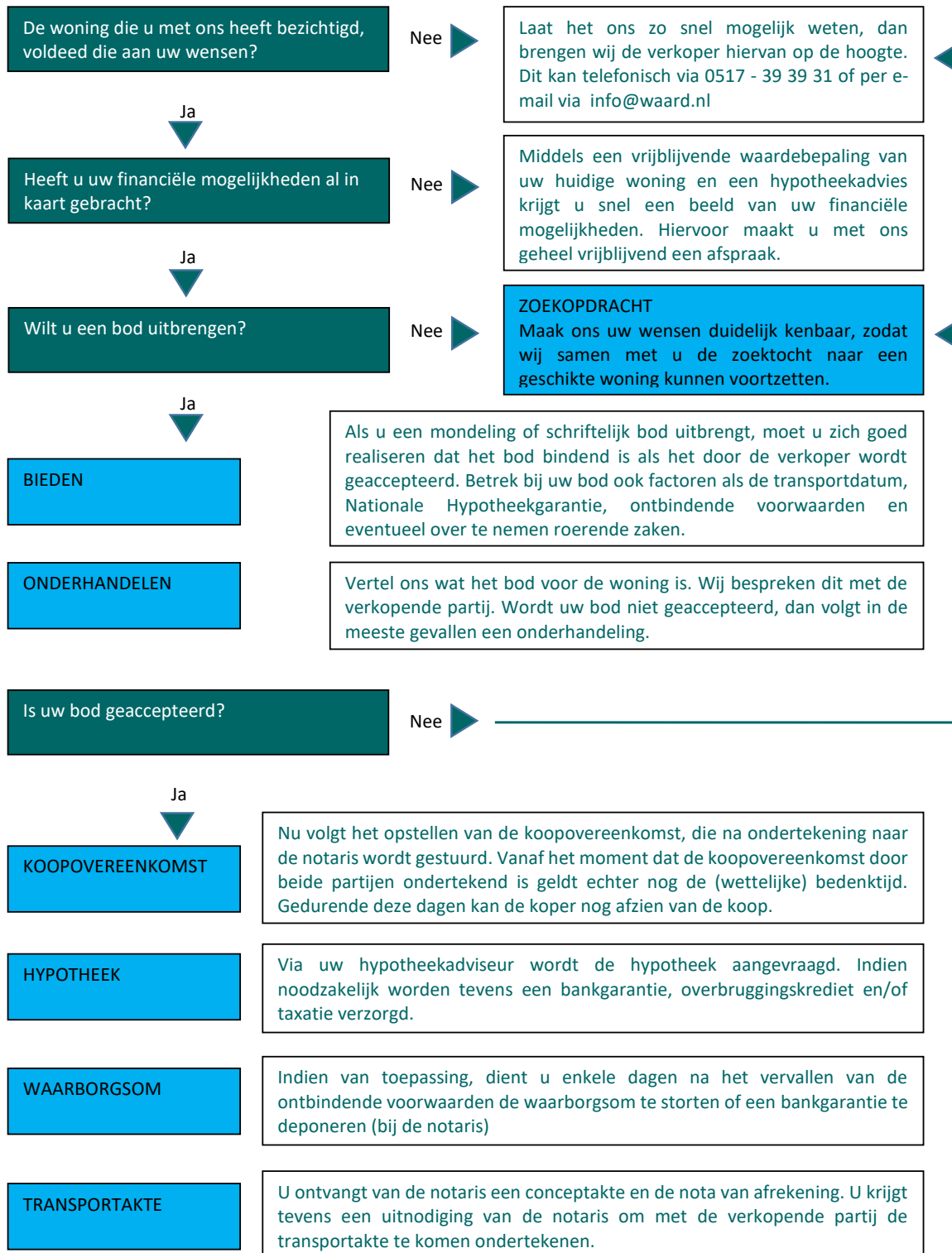
**Asbestclausule** - Aan verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt. Indien achteraf blijkt dat er toch asbesthoudende materialen in de onroerende zaak zijn verwerkt, vrijwaart koper verkoper voor de eventuele gevolgen hiervan.

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](mailto:info@waard.nl) - [WWW.WAARD.NL](http://WWW.WAARD.NL)



De Waard Makelaars | Hertog van Saxenlaan 80, 8802 PP Franeker  
0517-393931 | [info@waard.nl](mailto:info@waard.nl) | [www.waard.nl](http://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.





# 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