



# DE WAARD

makelaars & taxateurs

*Een waardevol advies!*



**Te koop**  
€ 295.000,- k.k.

**Franeke**  
Pallasbaan 10



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

# Pallasbaan 10

Gelegen aan een verkeersluw woonplein staat deze markante onder architectuur ontworpen twee-onder-een-kapwoning. De woning is volledig geïsoleerd en energiezuinig. Aan de achterzijde een heerlijke tuin op het zuiden met houten berging en aan de voorzijde nog een stuk tuin met een eigen oprit.

De woning is gebouwd in 2003 en heeft een totaal vloeroppervlak van ca. 204m<sup>2</sup> waarvan 119m<sup>2</sup> toebedeeld is aan het gebruiksoppervlak wonen. De woning is bij de bouw volledig geïsoleerd met een keuring energielabel A tot gevolg. En dat nog zonder zonnepanelen. De verwarming geschiedt middels radiatoren die zijn aangesloten op een eigen Intergas HR-combiketel van 2019.

## INDELING

### Parterre:

Ruime hal met meterkast, toilet met wand closet en fonteintje. Ruime en lichte woonkamer van ca. 50 m<sup>2</sup> met een open keuken met hoekopstelling die voorzien is van diverse inbouwapparatuur. Het hoge plafond in de woonkamer zorgt voor aangename ruimtelijke beleving. Ruime bijkeuken met toegang tot de trapkast, de aansluitingen voor het witgoed en de achter entree.

### 1e verdieping:

Overloop, met drie slaapkamers van respectievelijk 15m<sup>2</sup>, 12m<sup>2</sup> en 8m<sup>2</sup>. Praktisch ingerichte badkamer met ligbad, douche, wastafelmeubel en 2e toilet.

### 2e verdieping:

Zolderkamer met hier de ventilatie unit, te bereiken via de vlizotrap in één van de slaapkamers. achter de knieschotten is nog extra bergruimte gecreëerd.

De wijk het War IV is gewild en kenmerkt zich door bijzondere woningtypes die allemaal onder architectuur zijn ontworpen. Op korte afstand van het Franeker Bos en diverse speeltuintjes in de wijk. Daarnaast zijn de basisscholen en de kinderopvang vlakbij. Een heerlijke plek om op te groeien.









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

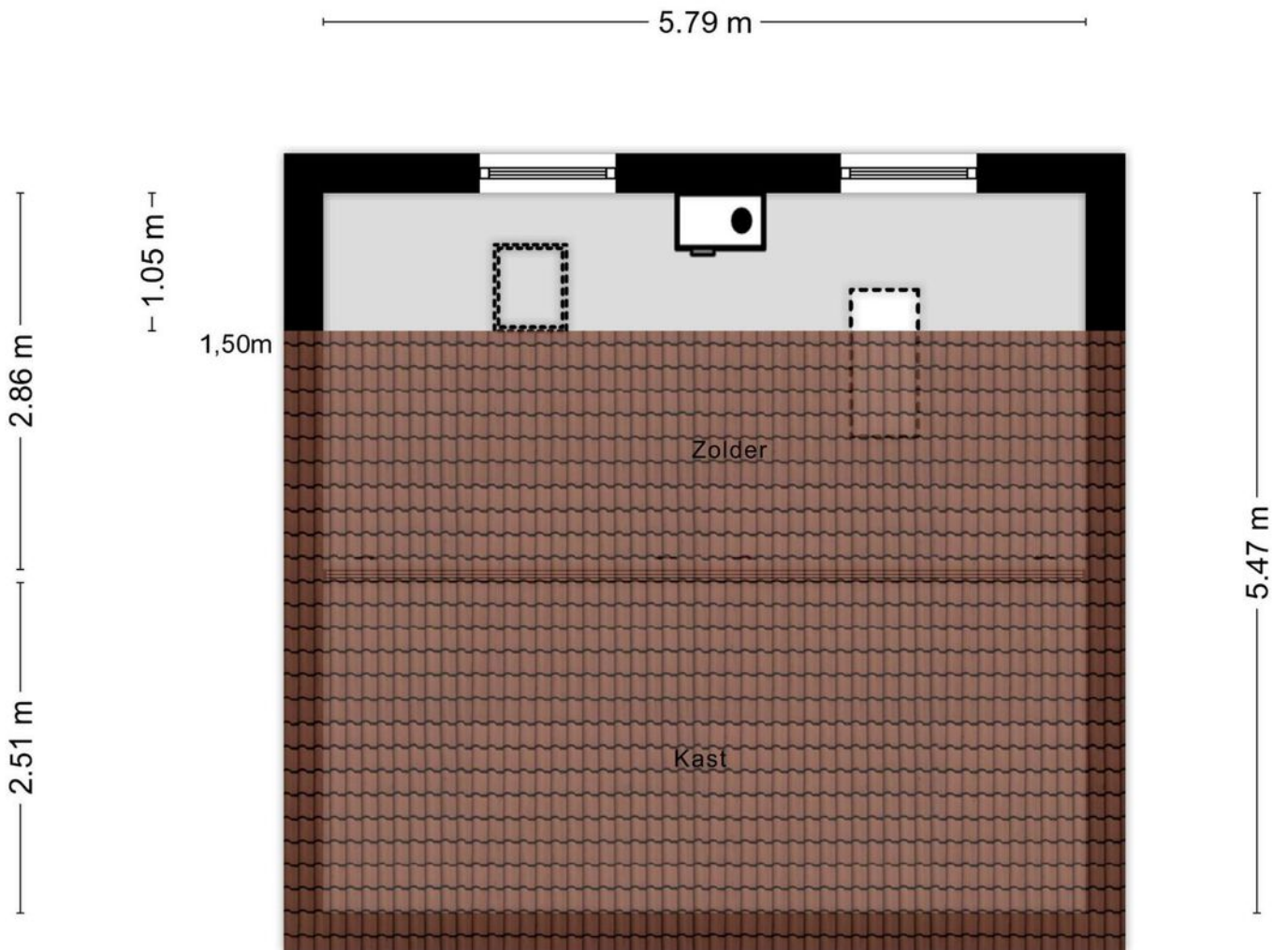




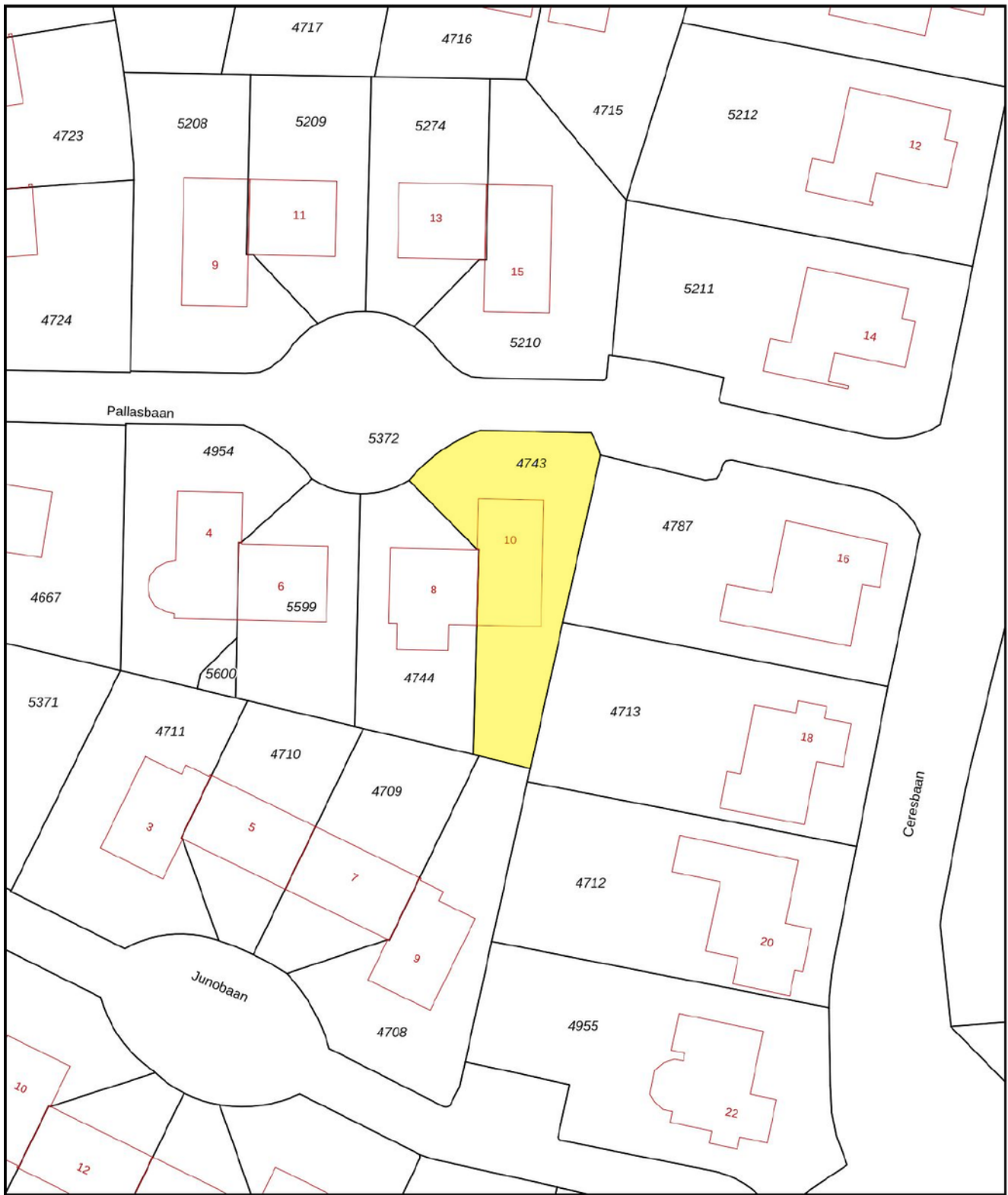
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Franeker</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 4743</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 februari 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



## Bijzonderheden en kenmerken

- Fraaie en rustige ligging aan een rustig woonplein;
- Zonnige achtertuin op het zuiden met veel privacy;
- Goed geïsoleerd en energiezuinig met energielabel A;
- Gunstig gelegen t.o.v. uitvalswegen en voorzieningen;
- Een recent bouwtechnisch keuringsrapport is beschikbaar.

Inhoud	443 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	119 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	332 m <sup>2</sup>
Bergruimte	15 m <sup>2</sup>
OZB	€ 879,00
Waterschapslasten	€ 528,00
Gemiddeld verbruik per jaar	
Gas	981 m <sup>3</sup>
Elektra	2.946 kWh





# 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:**

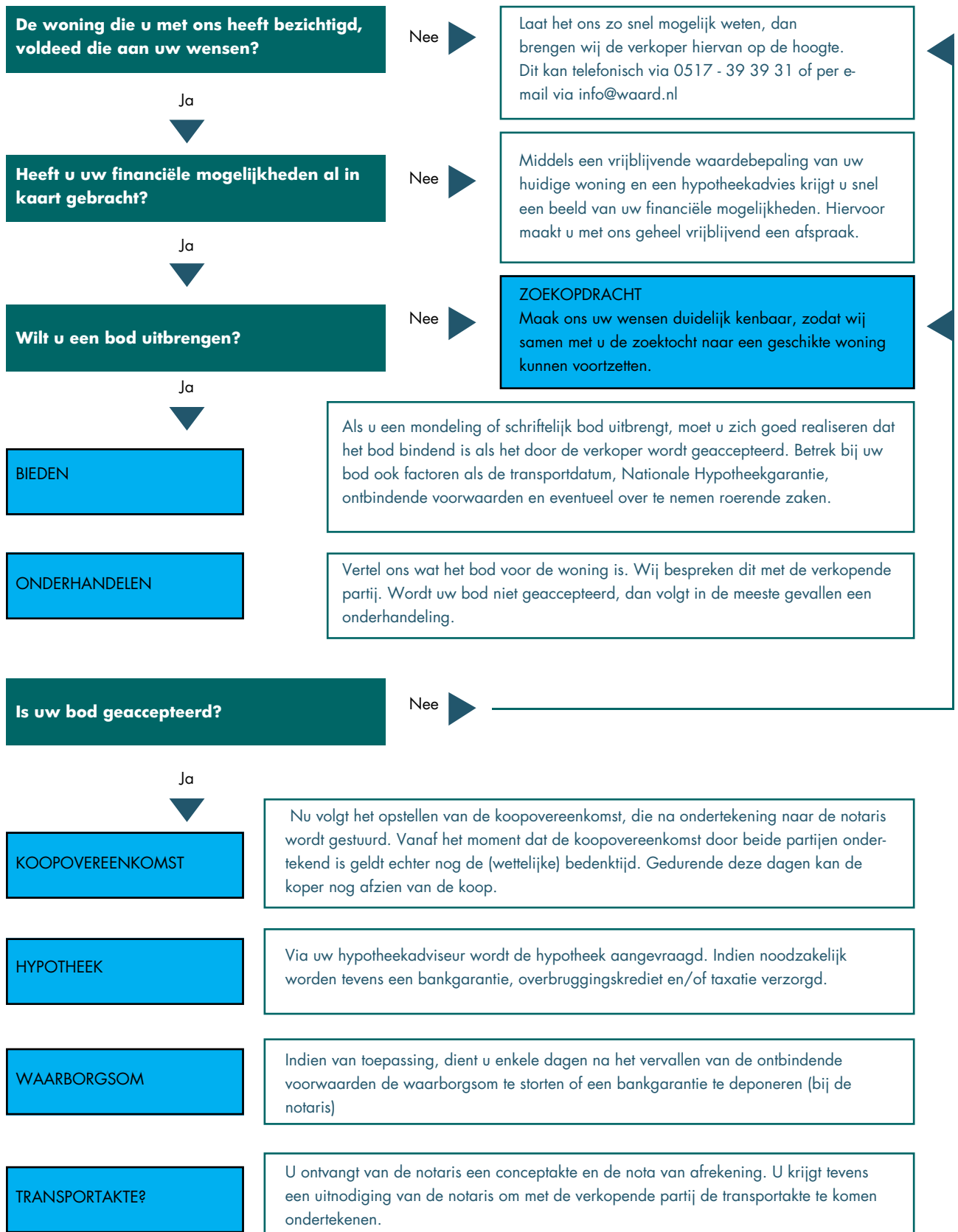
**Ouderdomsclausule** - Het is koper bekend dat de woning meer dan 20 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit, apparatuur en installaties gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat er ook niet voor in dat de bouw van de woning of een verbouwing destijds 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.

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.





# 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!*

