



# DE WAARD

makelaars & taxateurs

*Een waardevol advies!*



**Te koop**  
€ 150.000,- k.k.

**Franeke**  
Marten Oostwoudstraat 13



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



# Marten Oostwoudstraat 13

Klussers opgelet!

Gelegen in een kindvriendelijke buurt staat deze hoekwoning met de achtertuin op het noordwesten op 208m<sup>2</sup> eigen grond. Zoals de foto's doen vermoeden dient de woning gemoderniseerd te worden. De ruwe basis van de woning is solide!

De woning is gebouwd omstreeks 1959 en verkeerd grotendeels nog in zijn originele staat. De woning met een totaal vloeroppervlak van ca. 120m<sup>2</sup> waarvan ca. 94m<sup>2</sup> toebehoort aan het gebruiksoppervlak wonen. Rondom is de woning voorzien van dubbel glas en is sinds de bouw niet aanvullende geïsoleerd. Het dak is in de jaren 70/80 in zijn geheel verhoogd en dus vernieuwd. De verwarming geschiedt middels radiatoren die zijn aangesloten op een moederhaard en het warme water wordt verzorgd door een geiser die in eigendom is.

## INDELING

### Parterre

Hal/entree met hier het toilet, vaste trap naar de verdieping en toegang tot de woonkamer en keuken. Een gesloten keuken met trap/kelderkast achter entree en toegang tot de woonkamer. De woonkamer meet ca. 26m<sup>2</sup> in oppervlakte en is aan de voor en achterzijde voorzien van een grote raampartij die samen zorgen voor een aangename lichtinval. De muur tussen de keuken en de woonkamer is met enige inspanning te verwijderen zodat de ruimte nog beter benut kan worden.

### Eerste verdieping

Overloop met vaste trap naar de tweede verdieping en toegang tot de badkamer met inloopdouche en wastafel en de drie slaapkamers.

### Tweede verdieping

Tochtportaal met deur naar de zolderkamer/ vierde slaapkamer die aan de voor- en achterzijde voorzien is van een ruim knieschot.

Vraagprijs € 150.000,=

Oplevering in overleg

Verkoop onder voorwaarde 'As is, where is'.







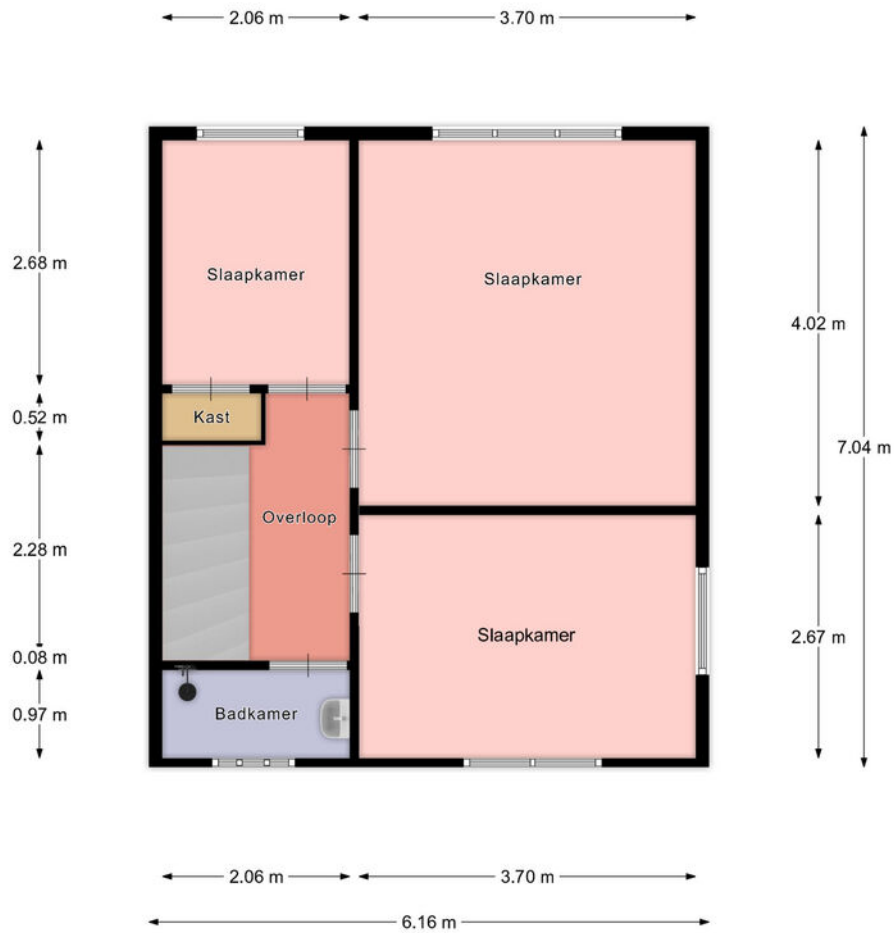
De Waard Makelaars | Hertog van Saxenlaan 80, 8802 PP Franeker  
0517-393931 | info@waard.nl | www.waard.nl





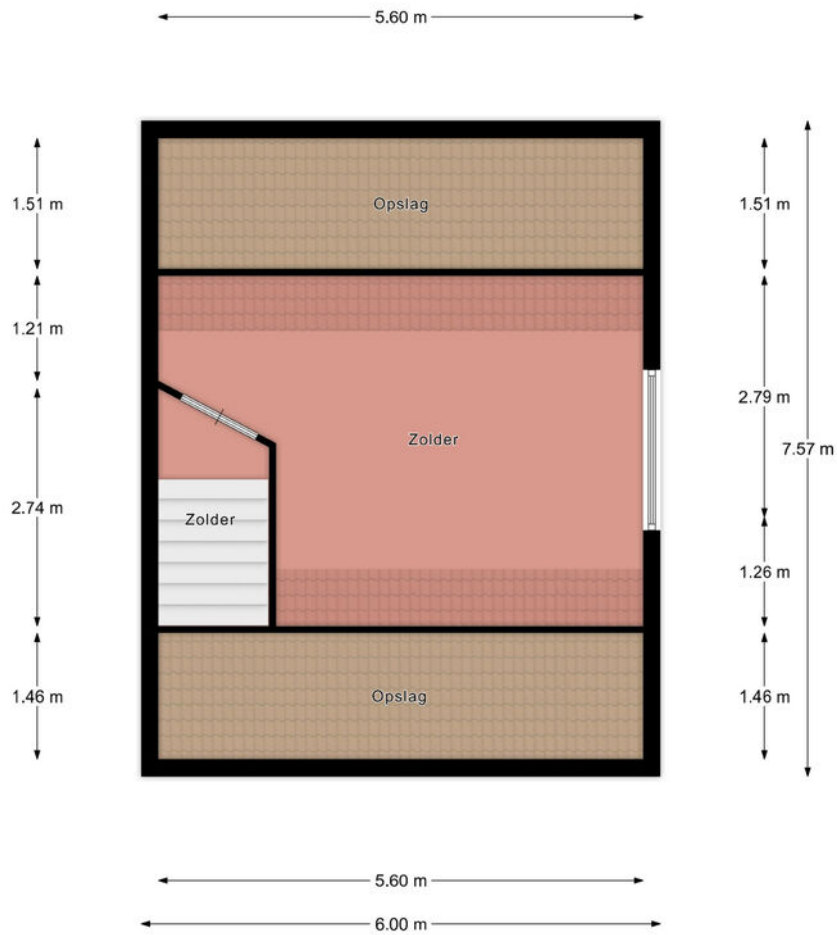
Deze plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.\*





Deze plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden."

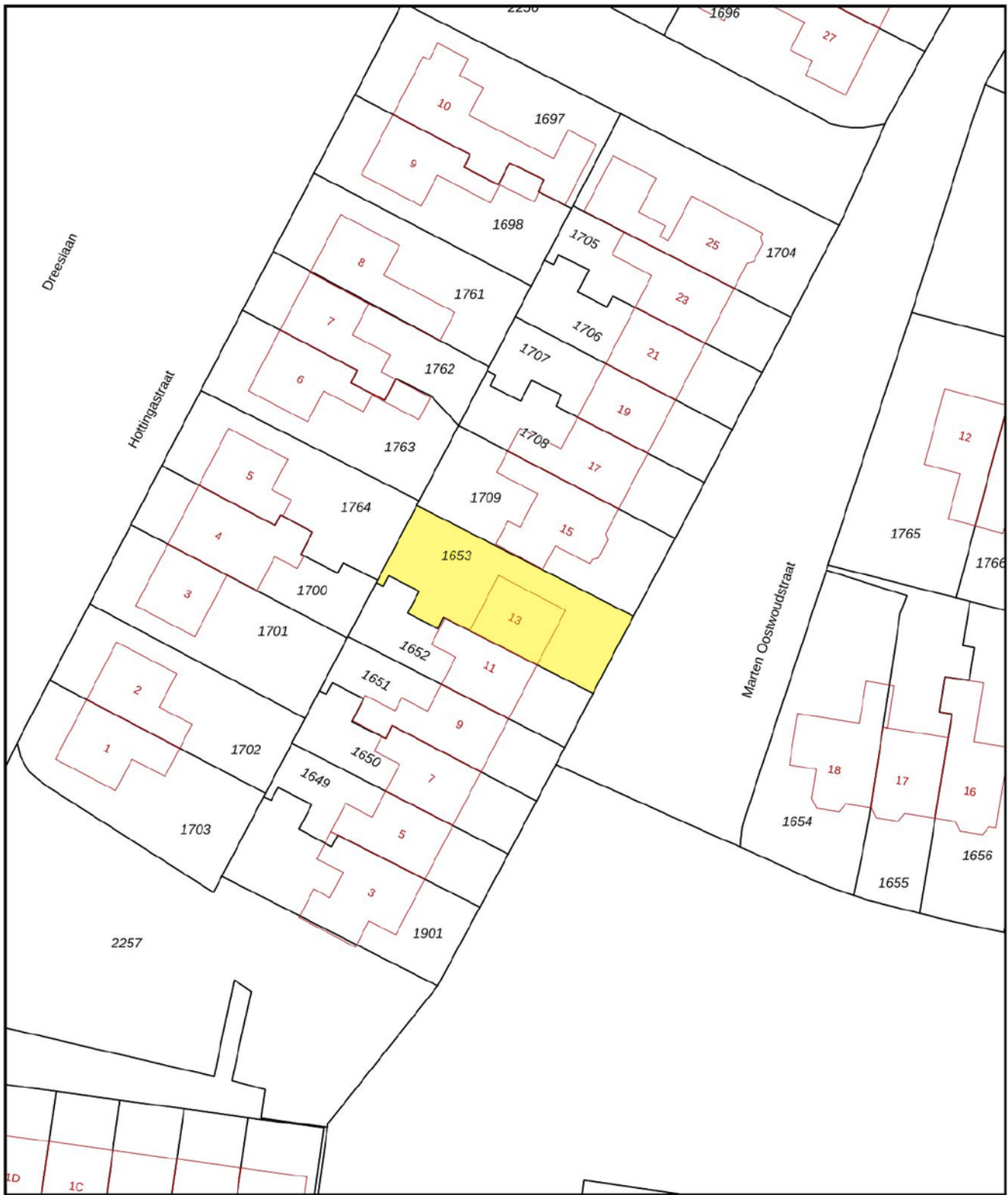




Deze plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden."







<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>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 april 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Franeker</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 1653</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>	
--	--	---



## Bijzonderheden en kenmerken

- Een unieke kans voor diegene met twee rechter handen;
- Volledige naar eigen wens te verbouwen en aan te kleden;
- Rustige en kindvriendelijke woonstand;
- Ruime achtertuin op het noordwesten;
- Gunstig gelegen t.o.v. uitvalswegen en voorzieningen.

Inhoud	280 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	94 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	205 m <sup>2</sup>
Bergruimte	6 m <sup>2</sup>



# 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:**

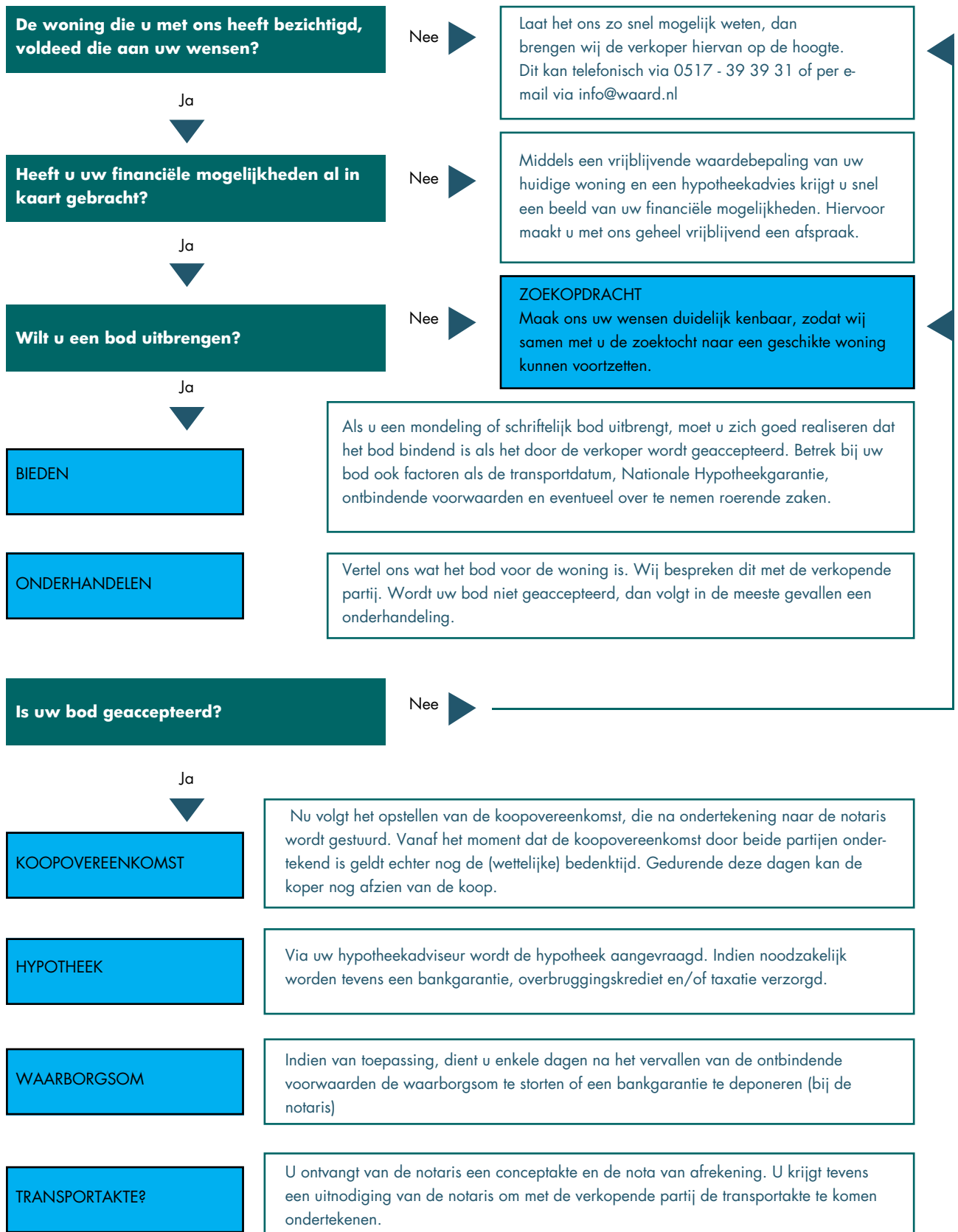
**'As is, where is' - Verkoper wil geen enkele aansprakelijk aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken. Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften/ bouwvergunningen/ bestemmingsplanbepalingen e.d. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3 door te halen. Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis, dit voor rekening en risico van koper komt. Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak 'as is, where is'. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/ geen gebruik van gemaakt. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschafte die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.**

**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



# 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!*

