



DE WAARD

makelaars & taxateurs

Een waardevol advies!



Te koop
€ 325.000,- k.k.

Franeke
Westerbolwerk 1



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

Westerbolwerk 1

Vrijstaand wonen in het groen met zicht op de Kromme Gracht. Aan de rand van het historische stadshart van prachtig Franeker. Een paar stappen verwijderd van het befaamde "Sjûkelân". Mooier wordt het niet!

Deze blikvanger aan het Westerbolwerk is oorspronkelijk begin 1900 gebouwd. En in 2012 totaal "vernieuwbouwd" tot een uitzonderlijke fraaie hedendaagse woning. Het Westerbolwerk is autoluw en een heerlijke plek om te wonen.

Hoewel compact van buiten is de woning door de doordachte indeling verrassend ruim vanbinnen. Met zorg, smaak en aandacht voor detail, onder architectuur verbouwd tot een eigentijds en tegelijkertijd tijdloos stijlvol en ingetogen luxe geheel. Doordachte keuzes, maatwerk en kwaliteit kenmerken dit pareltje aan de gracht.

Het huis is volledig tot casco gestript, alleen de buitenste "schil" is behouden. De aanbouw is nieuw opgetrokken. De complete indeling van de woning is op de schop gegaan. Niets herinnert meer aan hoe het was. Het doel was een woning te creëren die kwalitatief aan de hedendaagse standaard voldoet. Aan alles is bij de verbouwing door vakmensen evenveel zorg en aandacht besteed. En tot in de puntjes uitgevoerd. Het interieur is stijlvol en passend bij de woning en tot in de kleinste details consequent doorgevoerd; de kleuren van het schilderwerk, de betimmering, etc. Alles is maatwerk en op elkaar afgestemd.

En "instapklaar" is in dit bijzondere geval een understatement, de woning wordt compleet met de volledige inventaris (meubels, stoffering, witgoed enzovoort) opgeleverd.

Via de zijdeur gaat u de woning binnen. De glazen schuifdeur in de hal geeft toegang tot de royale woonkamer. De zithoek biedt een panoramisch uitzicht op de gracht. Hoewel de gehele benedenverdieping voorzien is van vloerverwarming zorgt de gashaard voor extra warmte, sfeer en gezelligheid. De ruime eethoek nodigt uit tot uitgebreid tafelen. De afzonderlijke keuken staat in open verbinding met de leefruimte en beschikt o.a. over inductiekookplaat, over, koel/vriescombinatie, afzuigkap, vaatwasser en een hardstenen werkblad met voldoende werkruimte. De afzonderlijke kastruimte herbergt de wasmachine, droger en CV: alles uit het zicht!





Westerbolwerk 1

De compacte luxe afgewerkte badkamer heeft een hangend toilet, inloopdouche en wastafelmeubel met spiegelverlichting. En als extra een geïntegreerde spiegel met verwarming en een extra infraroodstraler! Maar natuurlijk ook vloerverwarming. De badkamer bevindt zich op de begane grond. Bereikbaar via de hal.

Via de trap in de hal, komt u op de overloop. De sfeervolle ruime slaapkamer beslaat bijna de volledige bovenverdieping. Het heeft een fijn hoog plafond en ruime vaste kasten, dus volop bergruimte. En als blikvanger het frans balkon. Gooi open die deuren! Voor extra comfort zorgt de airco voor koelte in de zomer maar kan ook verwarmen als het kouder wordt.

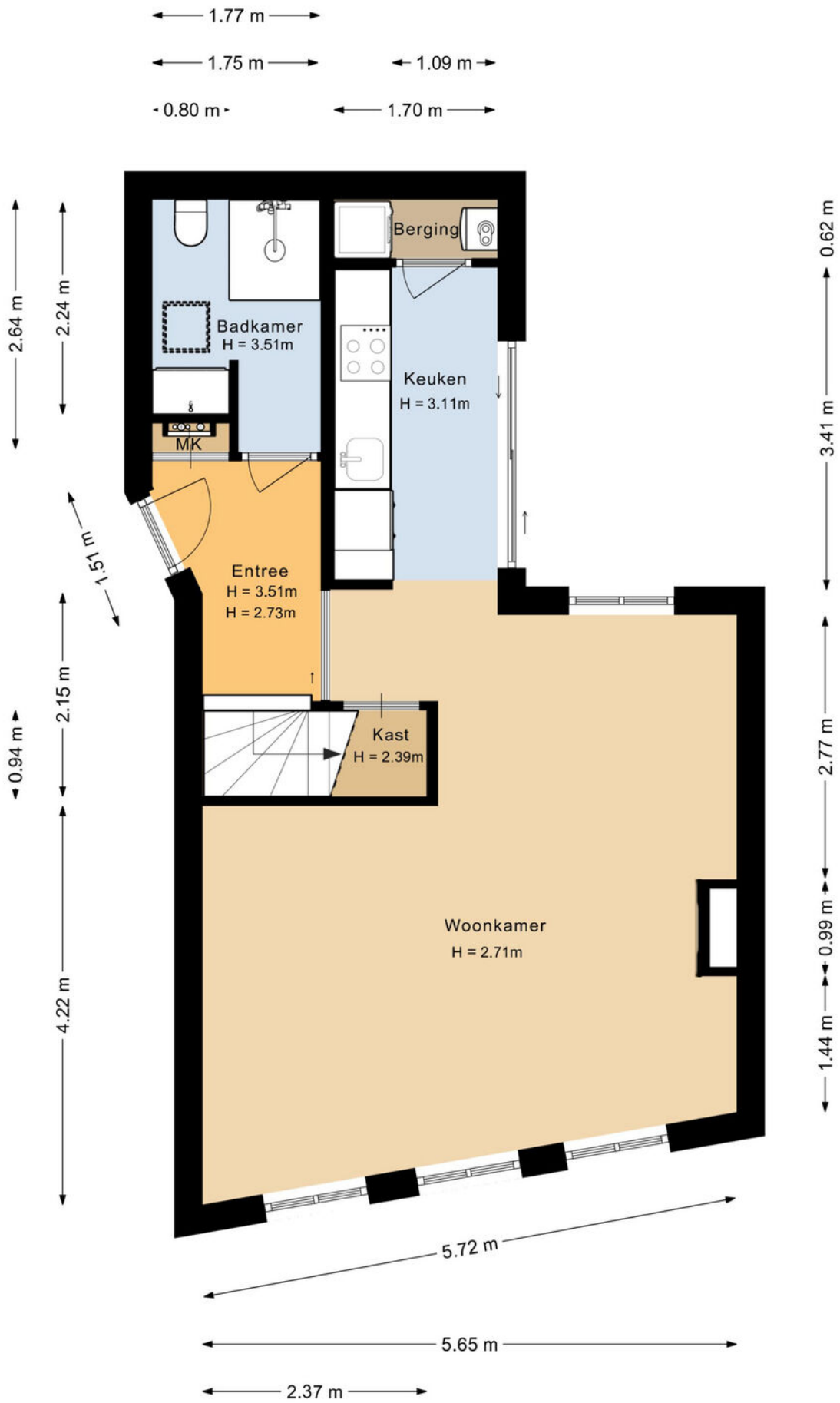
De beschutte patio is toegankelijk via de schuifpui in de keuken. Een fijne plek om buiten te relaxen. Het patio-brede elektrisch bedienbare zonnenscherm zorgt voor volledige schaduw. Een fijne plek om buiten te relaxen. En aan het einde van de dag heerlijk genieten aan de voorzijde van het huis op het tuinbankje van de ondergaande zon.

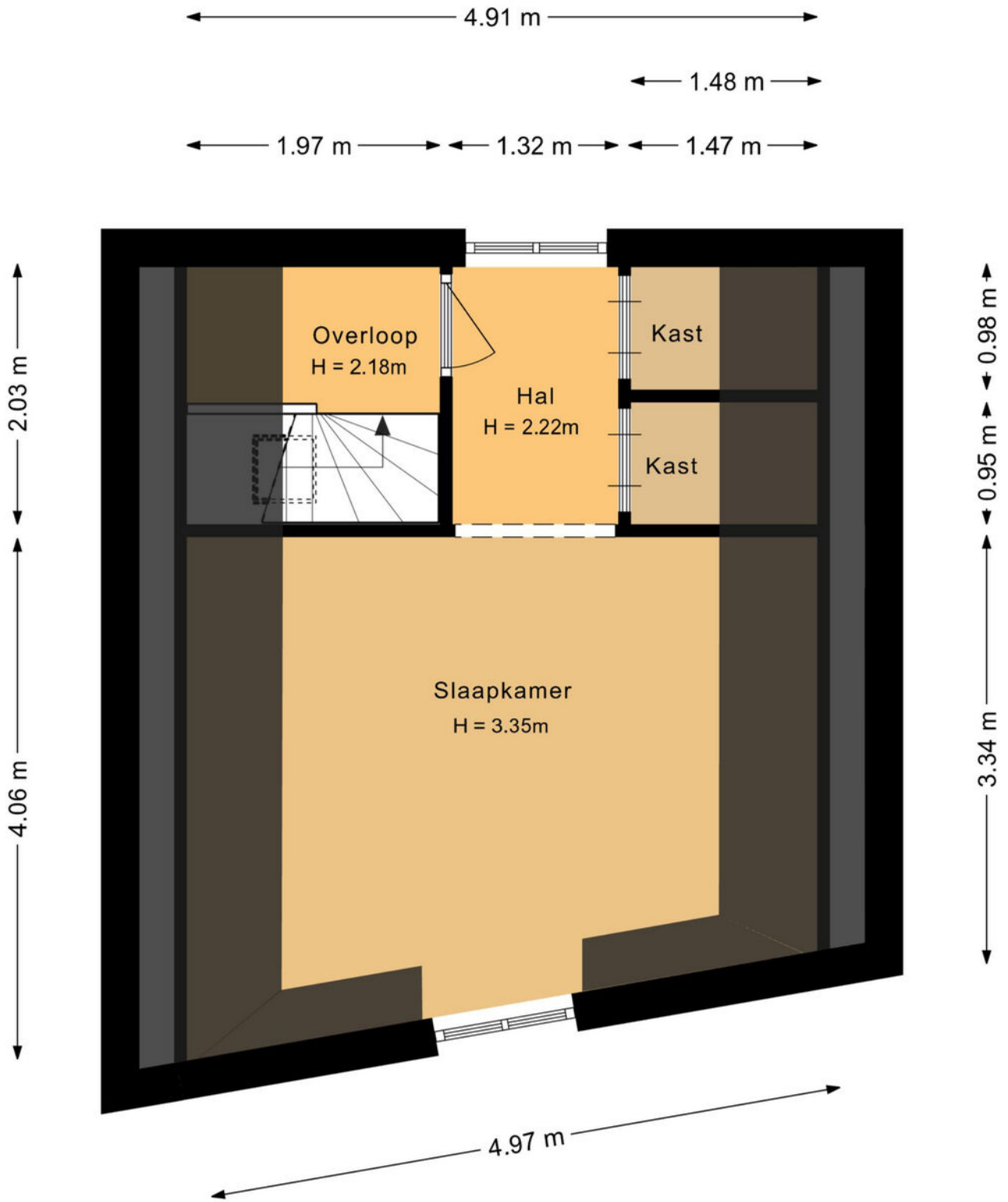
Het geïntegreerde afdak van de aanbouw biedt een afsluitbare plek voor de elektrische fiets etc. Met de mogelijkheid tot het opladen van de accu. Er liggen 4 zonnepanelen op het dak van de aanbouw. De meterkast is nieuw.

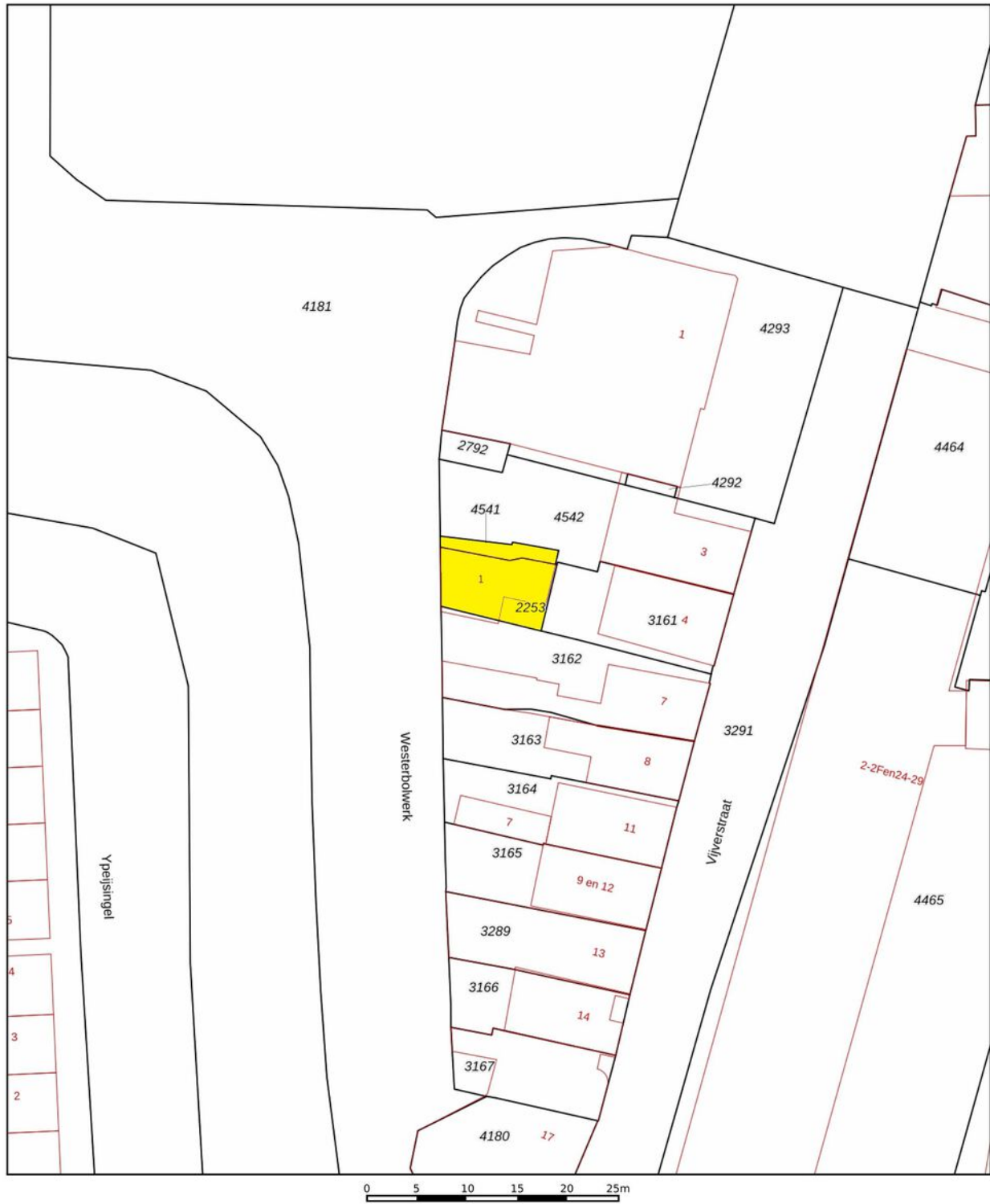
De bestemming van het huis is zowel permanente bewoning als recreatie. De mogelijkheid bestaat om het te verhuren als vakantiewoning, het zelf te bewonen of te gebruiken als "pied a terre". In alle gevallen een Boppeslach!


Parkeren is vergunningplichtig op het Westerbolwerk









<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Franeker Sectie A Perceel 2253</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

- Gelegen aan de rand van het historische stadshart;
- Vrij uitzicht op de Kromme Gracht;
- In 2012 volledig "vernieuwbouwd";
- Oplevering inclusief de volledige inventaris.

Inhoud	300 m ³
Woonoppervlakte	67 m ²
Perceeloppervlakte	96 m ²

OZB € 184,14



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:

Ouderdomsclausule - Het is koper bekend dat de woning meer dan 100 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.

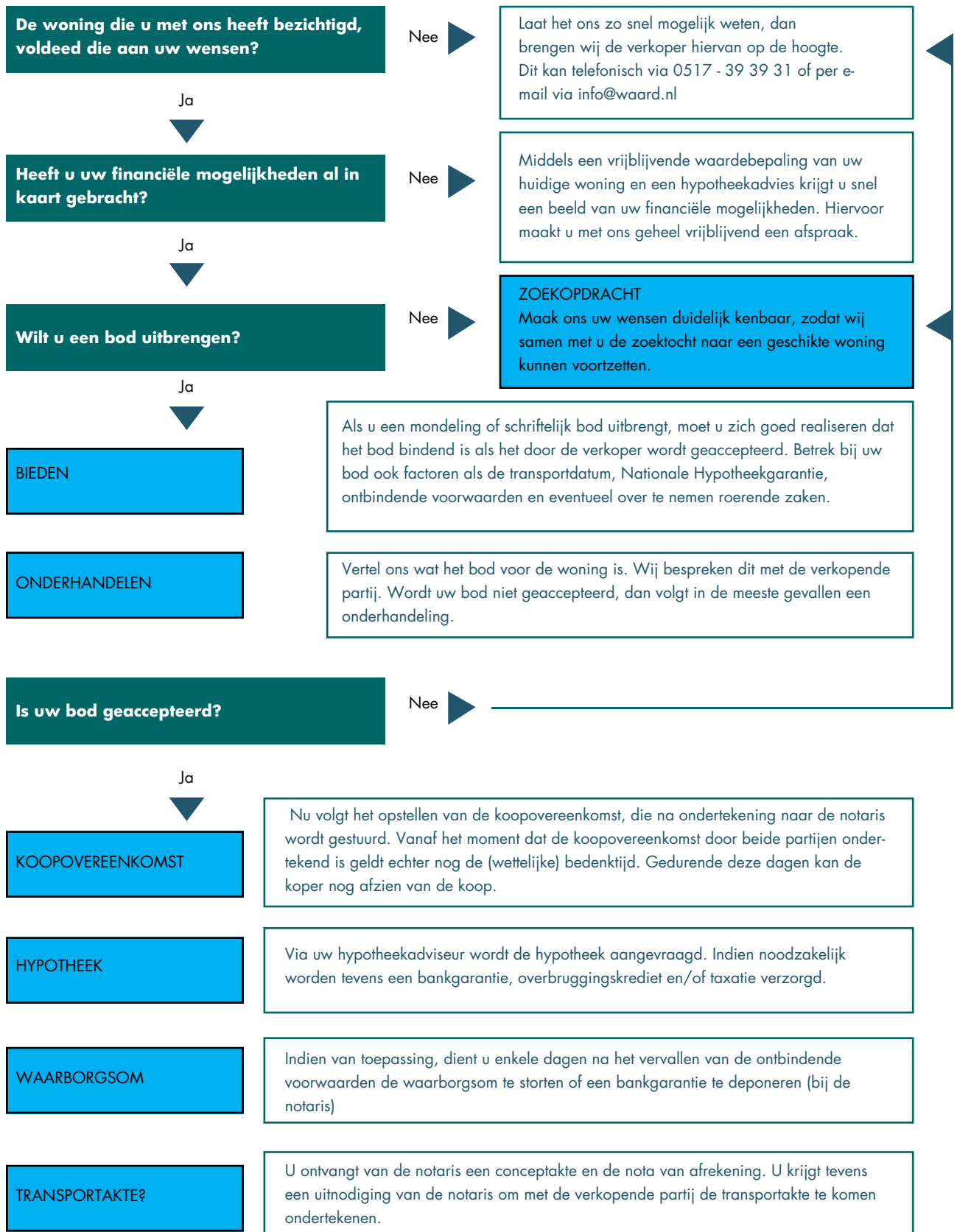
Asbestclausule - Aan verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt. Indien achteraf blijkt dat er toch asbesthoudende materialen in de onroerende zaak zijn verwerkt, vrijwaart koper verkoper voor de eventuele gevolgen hiervan.

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





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!

