



DE WAARD

makelaars & taxateurs

Een waardevol advies!



Te koop
€ 450.000,- k.k.

Franeke
Scheepsnavel 4



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

Schepsnavel 4

Gelegen in een doodlopende, rustige straat in de woonwijk Witzens nabij het Franekerbos staat deze ruime twee-onder-een-kapwoning met inpandige garage en een brede oprit geschikt voor wel vier auto's op 322m² eigen grond. Door de in 2021 gerealiseerde opbouw is de verdieping voorzien van maar liefst vier slaapkamers. Daarnaast is in 2023 de woning ook nog eens naar achteren uitgebouwd, hier vindt u de entertainmentkamer en een hobby ruimte die met enige inspanning te transformeren is naar een vijfde slaapkamer en een badkamer. Hiermee wordt de woning dan levensloopbestendig. U hoeft hier dus nooit meer vandaan!

De woning is gebouwd in 2002 en is bij de bouw direct goed geïsoleerd. Rondom zijn de houten kozijnen voorzien van dubbel glas. De huidige bewoner heeft in 2018 zonnepanelen van 296 Wp laten plaatsen. Samen zorgt dit voor een aantrekkelijk energielabel A en dus lage nutslasten, wel zo prettig! De verwarming geschiedt op de begane grond in de keuken en de woonkamer middels vloerverwarming en in de rest van de woning via radiatoren die zijn aangesloten op een ATAG HR-combiketel van 2017 die gehuurd en onderhouden wordt voor ca. € 35,- per maand.

INDELING

Parterre

Hal/entree met opgang, meterkast en toegang tot de inpandige garage. Ruime living met open keuken voorzien van moderne in 2020 vernieuwde hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur waaronder een dubbele inductiekookplaat, wasemkap, combimagnetron en koelkast. Royale woonkamer met openslaande deuren richting de achtertuin die overgaat in de gezellig eethoek. Berging met kast en CV-installatie. Via deze berging is ook de garage bereikbaar. Bijkeuken/hobbyruimte met hier een lichtkoepel en de aansluiting voor de witgoedopstelling. Entertainmentkamer/ slaapkamer I met openslaande deuren richting de achtertuin.

Verdieping

Centrale overloop. Slaapkamer II in de opbouw, met ca. 26m² ruim van formaat. Moderne badkamer met inloopdouche, toilet en wastafelmeubel, deze is dit jaar nog vernieuwd. Slaapkamer III, ca 11m² groot. Berging van ca. 6m². Slaapkamer IV, ca 13m² groot. Slaapkamer V met vaste kast, ca. 12m² groot.





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





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



DE WAARD
makelaars & taxateurs





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 november 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Franeke

Sectie F

Perceel 703

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.

kadaster



Bijzonderheden en kenmerken

- Fraaie ligging in rustige buurt nabij Franekerbos;
- Verrassend ruime gezinswoning met 5 slaapkamers;
- Brede oprit voor 4 auto's;
- Mogelijkheid tot levensloopbestendig wonen;
- Goed geïsoleerd en voorzien van 18 zonnepanelen.

Inhoud	751 m3
Woonoppervlakte	179 m2
Perceeloppervlakte	322 m2
Bergruimte	33m2
Afkoopsom CV-ketel	€ 866,25
Huurprijs CV-ketel per maand	€ 36,21

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 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.

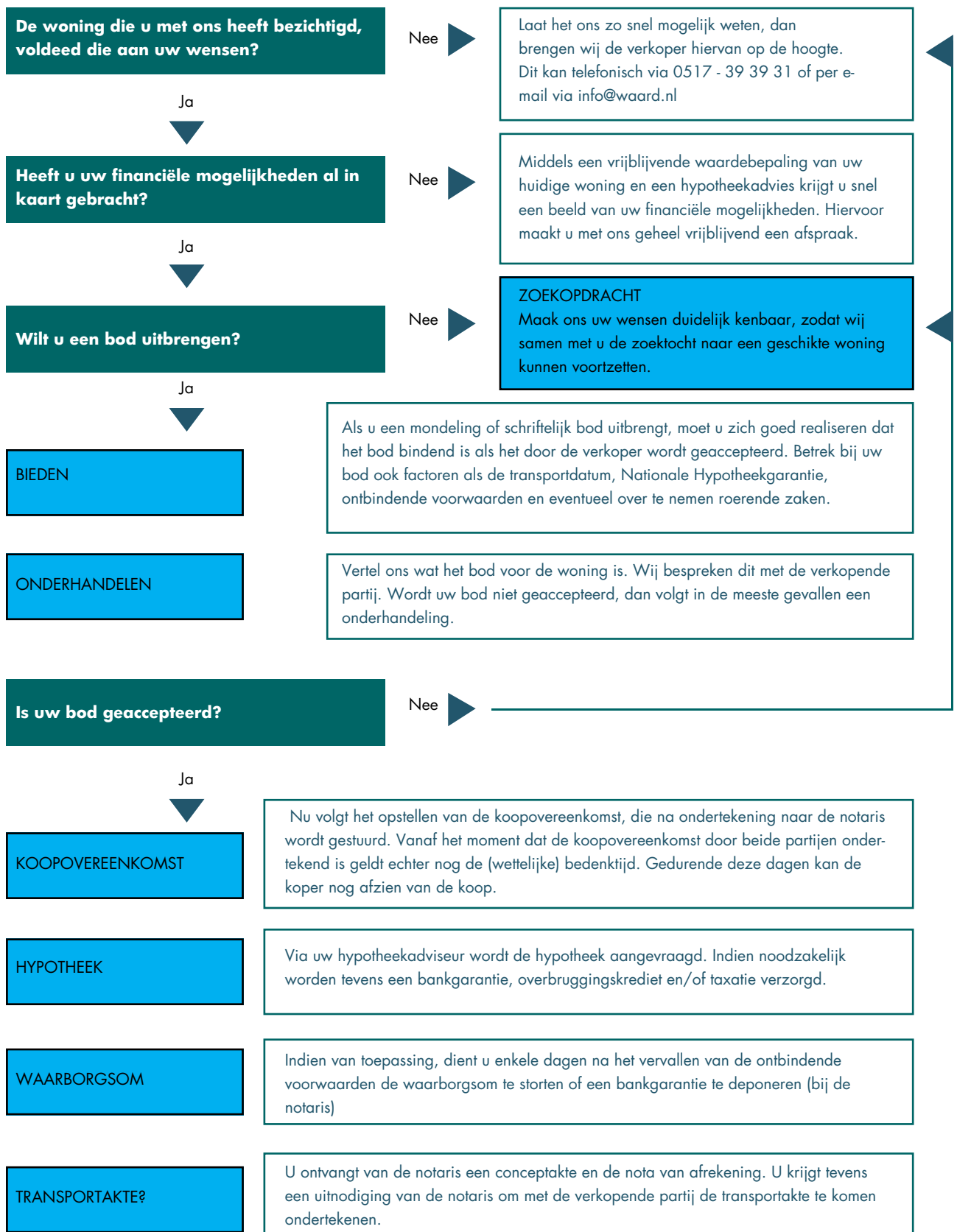
Asbestclausule - Aan verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt. Indien achteraf blijkt dat er toch asbesthoudende materialen in de onroerende zaak zijn verwerkt, vrijwaart koper verkoper voor de eventuele gevolgen hiervan.

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.





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!

