



DE WAARD

makelaars & taxateurs

Een waardevol advies!



Te koop
€ 625.000,- k.k.

Oosterbierum
Eilanswei 23



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

Eilanswei 23 Oosterbierum

Op een uitstekende locatie, aan de rand van een kleinschalige en rustige inbreidingswijk, staat dit ruime vrijstaande woonhuis met een breede oprit geschikt voor meerdere voertuigen, inpandige garage, vrijstaande stenen garage en een fraai aangelegde tuin rondom. De woning is levensloopbestendig ontworpen en biedt zowel binnen als buiten veel comfort en privacy, met vrij uitzicht over het achtergelegen akkerland.



De woning is met zorg onderhouden en voorzien van moderne installaties. De begane grond beschikt over comfortabele vloerverwarming, terwijl de verdieping verwarmd wordt via radiatoren met slimme thermostaatknoppen, aangesloten op een luchtwarmtepomp. Voor warm water is er een elektrische boiler aanwezig. Dankzij 12 zonnepanelen (geplaatst in 2023) worden de energielasten beperkt. De woning is bij de bouw in 2005 goed geïsoleerd en voorzien van houten kozijnen met HR++ beglazing.



Indeling begane grond

Bij binnenkomst valt direct de ruime hal met vide op. Vanuit hier bereikt u het toilet met hangend closet en urinoir. De tuingerichte woonkamer (ca. 43 m²) is licht en ruim dankzij grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin. De aangrenzende woonkeuken (ca. 20 m²) is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur (o.a. Boretti) en biedt eveneens directe toegang tot het terras. De slaapkamer op de begane grond (ca. 15 m²) beschikt over een eigen luxe badkamer (ca. 8 m²) met ligbad, douchecabine, toilet en wastafelmeubel. De praktische bijkeuken heeft een uitstortgootsteen en een achterentree. De inpandige garage (ca. 24 m²) is volledig geïsoleerd, voorzien van plavuizen, verwarming, een elektrische sectionaaldeur én loopdeur. Verdieping



De verdieping biedt verrassend veel ruimte met een royale overloop, drie slaapkamers waarvan één met twee inloopkasten (ca. 26 m²), een tweede slaapkamer met dakkapel (ca. 23 m²) en een derde slaapkamer van ca. 17 m². De luxe tweede badkamer (ca. 10 m²) is uitgerust met een sauna, ligbad, douchecabine, toilet en wastafel. Daarnaast is er een bergzolder met stahoogte, bereikbaar via een vlizotrap.

Buitenruimte

De fraai aangelegde tuin rondom biedt diverse terrassen en optimale privacy. De achtertuin ligt op het zuidwesten en grenst aan open akkerland. De vrijstaande stenen garage (ca. 25 m²) is eveneens verwarmd en voorzien van dubbele beglazing. Een perfecte ruimte voor (het stallen van) uw hobby('s).





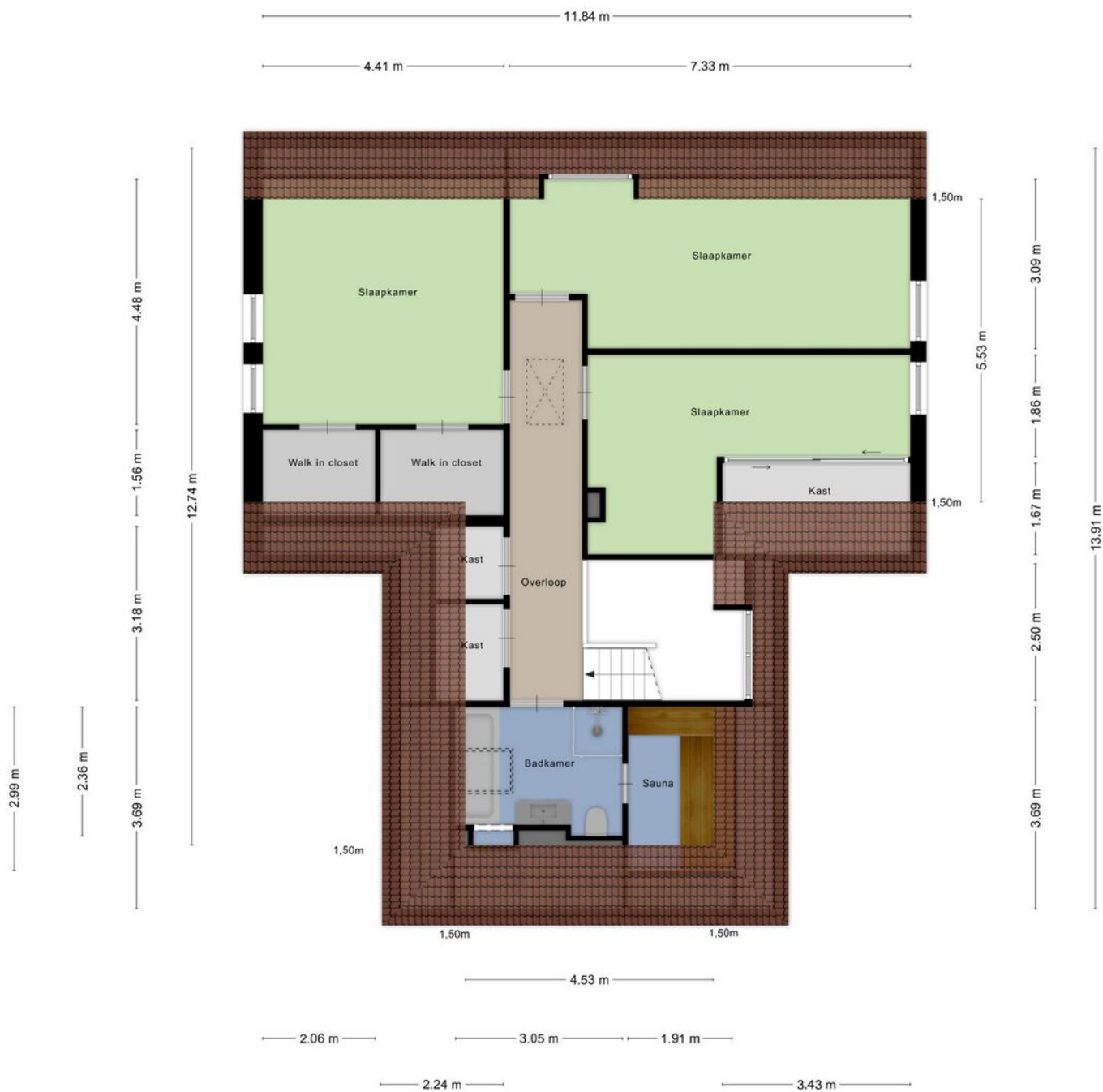
De Waard Makelaars | Hertog van Saxenlaan 80, 8802 PP Franeker
0517-393931 | info@waard.nl | www.waard.nl



DE WAARD
makelaars & taxateurs

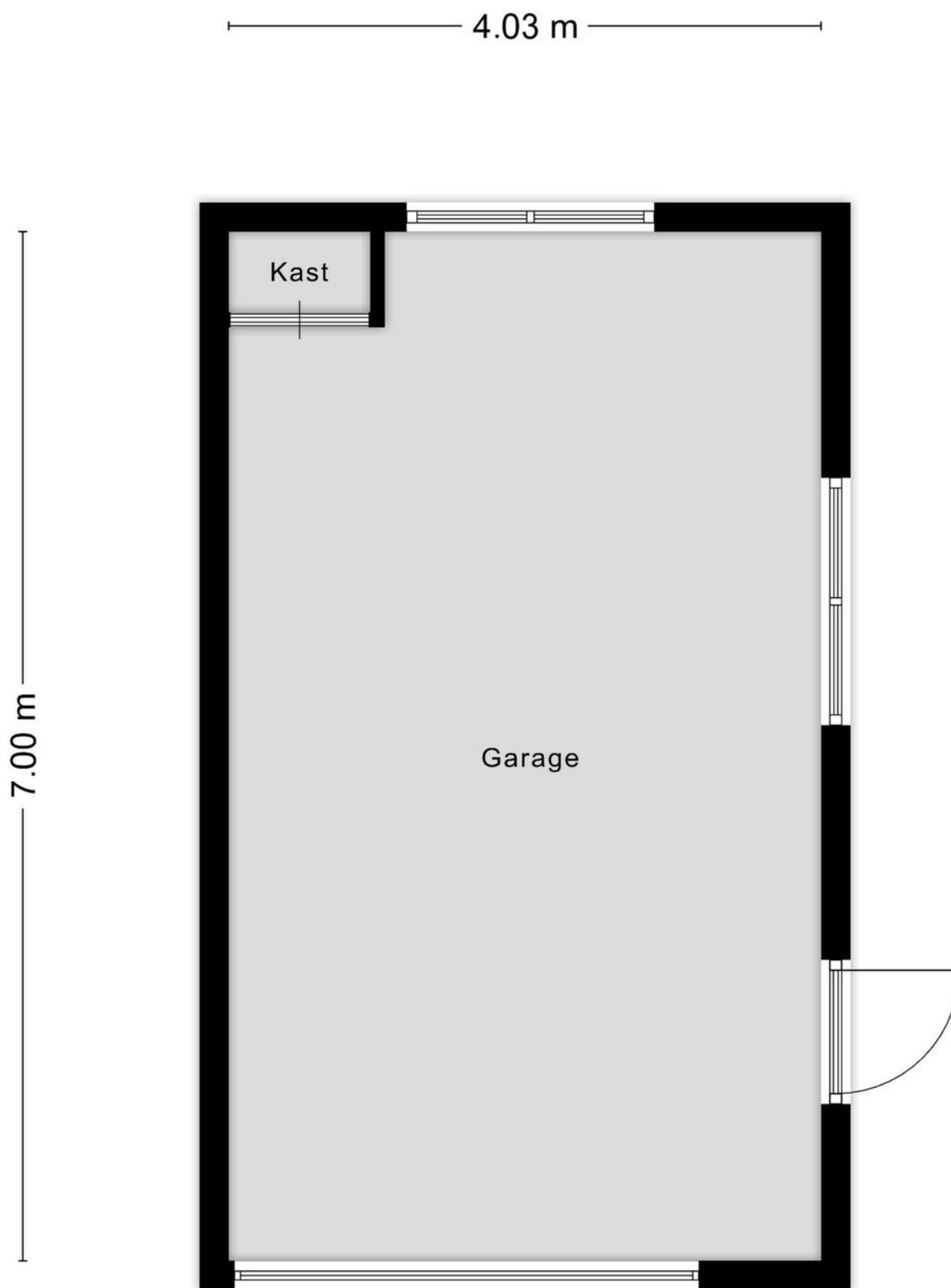


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

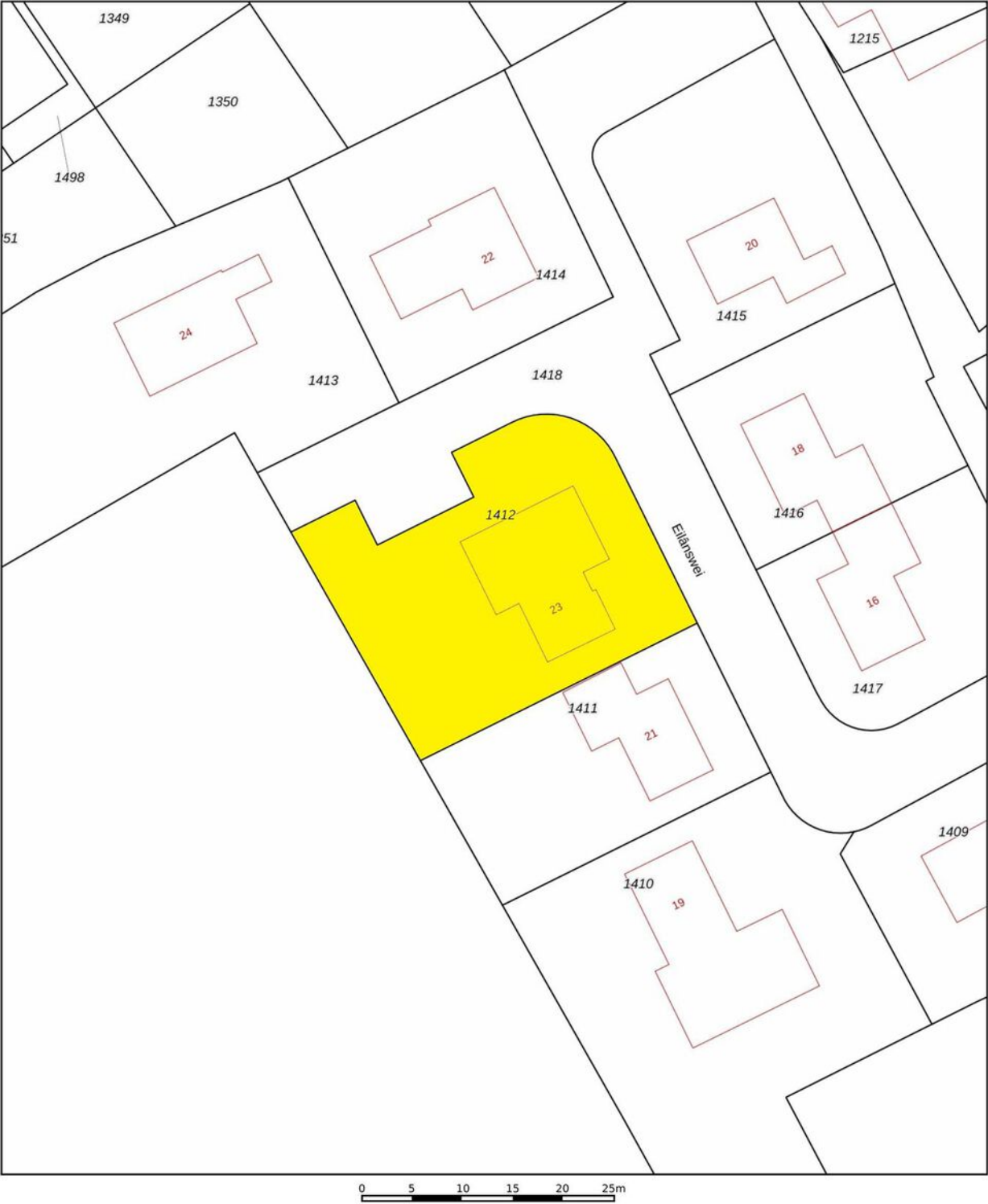


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





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



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Sexbierum

Sectie G

Perceel 1412

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Bijzonderheden en kenmerken

- Volledig levensloopbestendig: slapen en baden op de begane grond;
- Duurzaam en goed geïsoleerd, met warmtepomp en zonnepanelen;
- Fraaie ligging op een hoekperceel met vrij uitzicht en veel privacy;
- Royale indeling en hoogwaardige afwerking;
- Zowel inpandige als vrijstaande garage.

Inhoud	884 m ³
Woonoppervlakte	196 m ²
Perceeloppervlakte	753 m ²
Bergruimte	28 m ²
OZB	€ 1.210,12
Waterschapslasten	€ 532,71
Gemiddeld verbruik	
Gas	50m ³
Elektra afname	12.500 kWh
Elektra teruglevering	3.000 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 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.

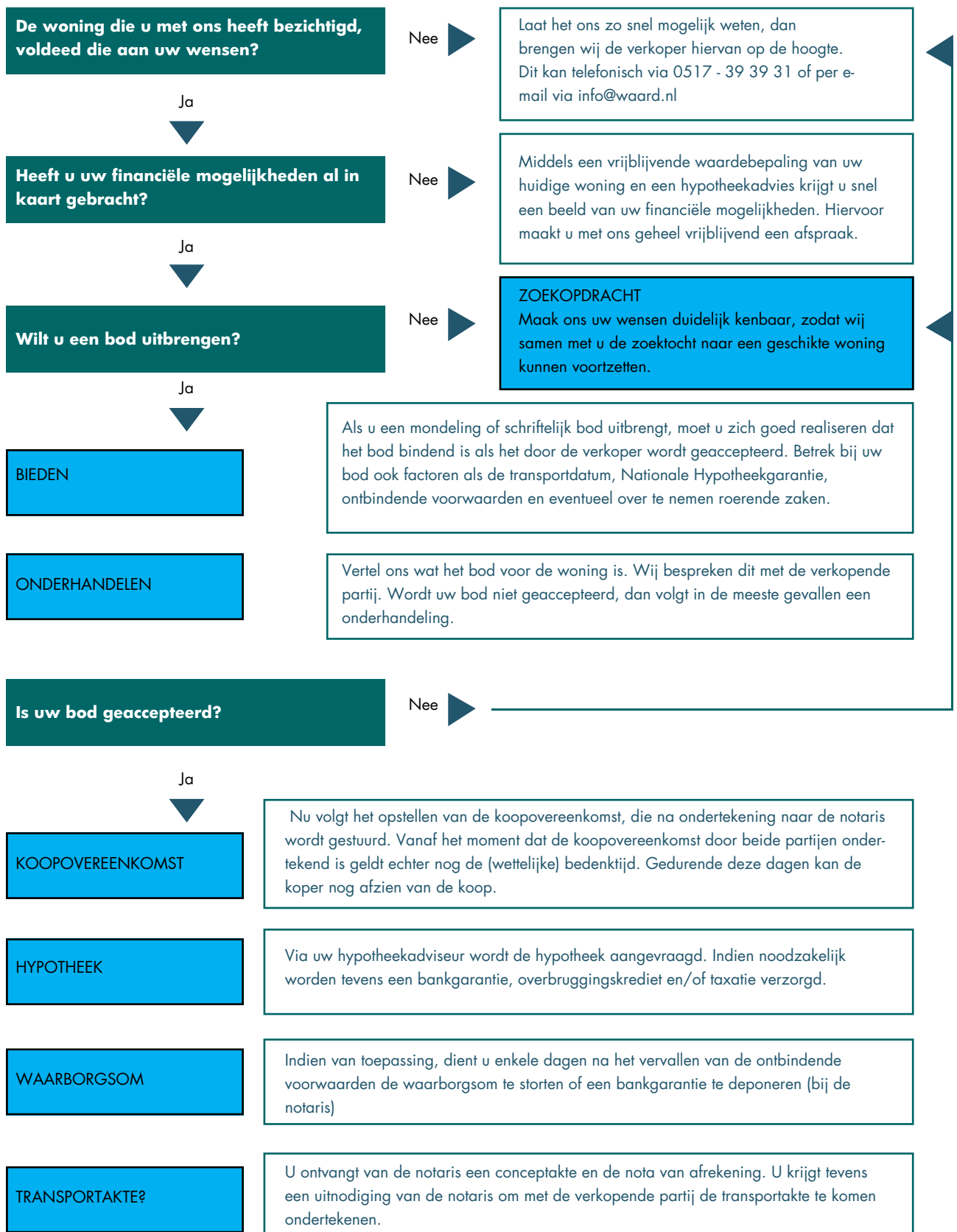
Asbestclausule - Aan verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt. Indien achteraf blijkt dat er toch asbesthoudende materialen in de onroerende zaak zijn verwerkt, vrijwaart koper verkoper voor de eventuele gevolgen hiervan.

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!

