



DE WAARD

makelaars & taxateurs

Een waardevol advies!



Te koop
€ 489.500,- k.k.

Sexbierum
De Wynroas 12



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

De Wynroas 12 Sexbierum

Wilt u verhuizen naar een moderne, energiezuinige woning maar ziet u op tegen de lange doorlooptijd van een nieuwbouwproject? Dan is deze instapklare twee-onder-een-kapwoning in Sexbierum precies wat u zoekt. Opgeleverd in 2024 en tot in de puntjes afgewerkt — hier geniet u van alle voordelen van nieuwbouw, zonder te hoeven wachten. Met een energielabel A+++ is deze woning helemaal klaar voor de toekomst. Dankzij de uitstekende isolatie, 13 zonnepanelen, een lucht-water warmtepomp (met vloerverwarming én koelmogelijkheid) en een modern WTW-ventilatiesysteem, woont u hier duurzaam, gasloos en comfortabel in elk seizoen.

Woonruimte en indeling

De woning beschikt over een royaal woonoppervlak van 134 m², exclusief de ruime zolderverdieping van 28m² die eenvoudig is in te richten als extra slaap- of werkkamer en/of berging.

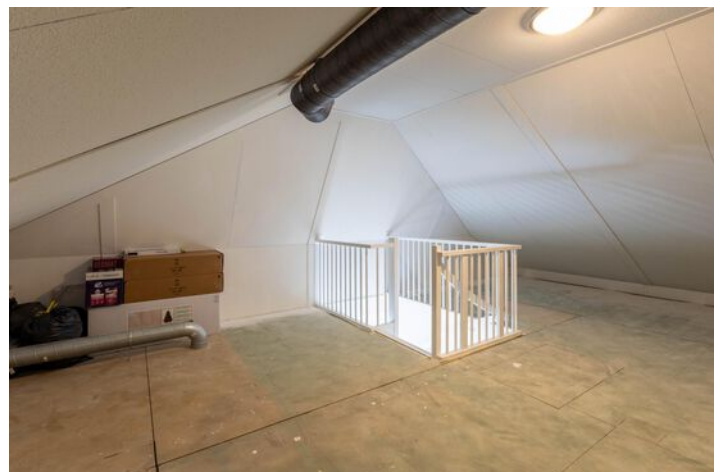
Begane grond: U komt binnen in de hal met meterkast, trapopgang en een strak afgewerkt toilet in dezelfde stijl als de badkamer. De royale U-vormige leefruimte welke is afgewerkt met een fraaie plavuizen vloer biedt aan de voorzijde een lichte woonkamer en aan de achterzijde een moderne open keuken. Deze is op maat geplaatst door Keukencentrum Marsum en uitgerust met luxe Bosch-inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser, koelkast, combimagnetron met airfry- en schoonmaakfunctie en een stijlvolle wasemkap. Aansluitend vindt u de bijkeuken met opstelplaats voor witgoed en de warmtepompinstallatie.

Eerste verdieping: Een ruime overloop met twee vaste kasten biedt toegang tot drie slaapkamers welke allemaal zijn afgewerkt met een strakke laminaatvloer en een luxe badkamer met ligbad, inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en een tweede toilet.

Tweede verdieping: De grote zolderruimte is nog volledig naar eigen inzicht in te delen. Denk aan een extra slaapkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek – de mogelijkheden zijn er.

Buitenruimte: De woning beschikt over een eigen oprit met ruimte voor maar liefst vier auto's. De achtertuin (ca. 300 m² en 14 meter breed) ligt op het noordwesten en biedt volop mogelijkheden om een heerlijke buitenruimte te creëren – helemaal naar uw eigen smaak. De basis is er, nu is het aan u om hier iets moois van te maken.





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



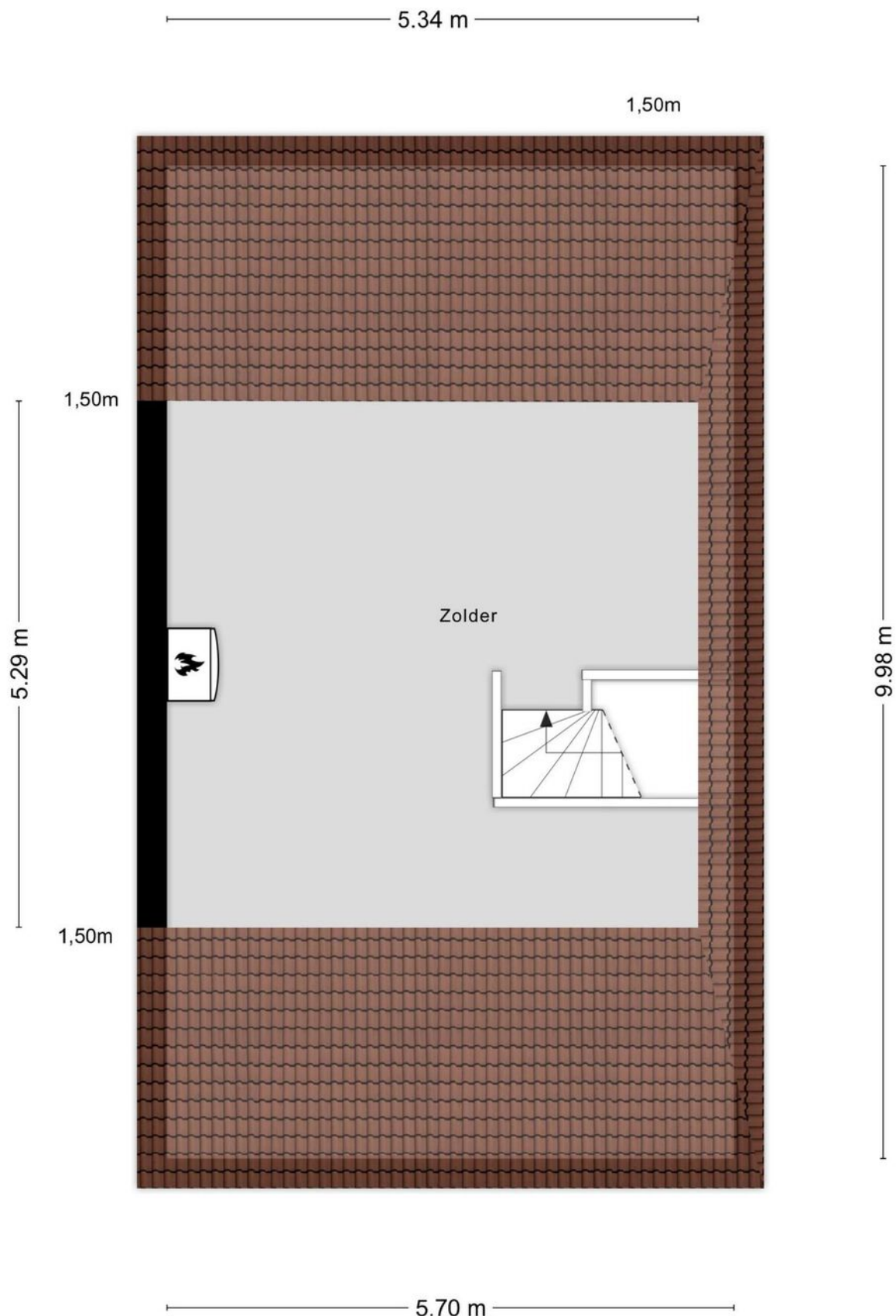
DE WAARD
makelaars & taxateurs



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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Sexbierum
Sectie	XX
Perceel	1518

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

- Instapklaar, modern en energiezuinig wonen;
- Voldoet aan de nieuwste BENG-normen, volledig gasloos;
- Hoogwaardige afwerking met luxe keuken, badkamer en toilet;
- Grote zolder met uitbreidingsmogelijkheden;
- Ruime tuin en parkeergelegenheid op eigen terrein.

Inhoud	570 m ³
Woonoppervlakte	134 m ²
Perceeloppervlakte	526 m ²
Bergruimte	28m ²
	-

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.

Onlangs 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.

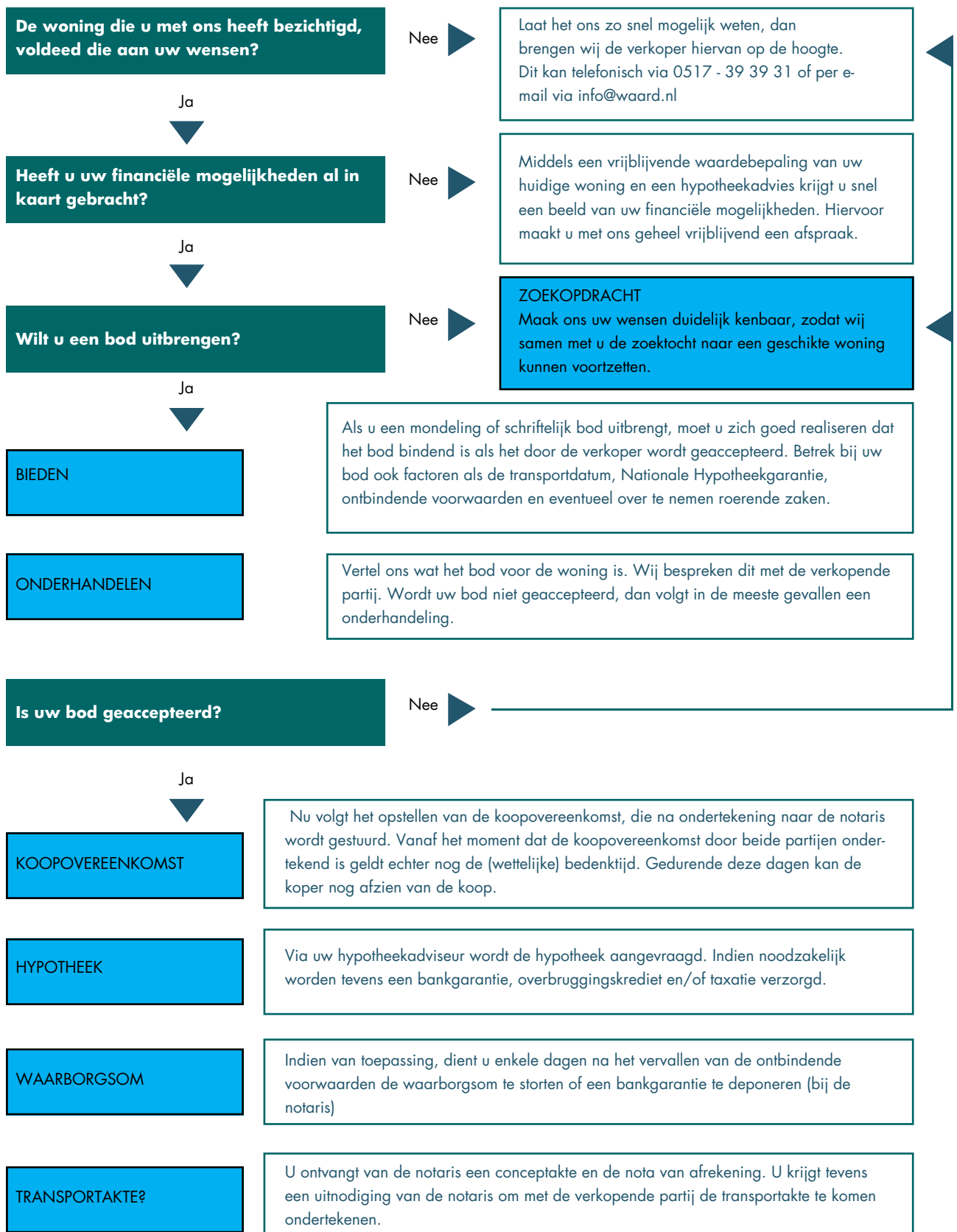
Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt nadat niet alleen over de hoofdzaken (transactieprijs, ontbindende voorwaarden) maar ook over details (zoals oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt. Indien dit in de onderhandelingen is afgesproken, zal een eventueel 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 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!

