



DE WAARD

makelaars & taxateurs

Een waardevol advies!



Te koop
€ 395.000,- k.k.

Wjelsryp
Pastoryleane 1 E



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

Pastoryleane 1e Wjelsryp

Aan een rustige woonstand in het gemoedelijke terpdorp Wjelsryp staat deze verrassend ruime en keurig onderhouden twee-onder-één-kapwoning aan de Pastoryleane 1e. De woning is gelegen in een doodlopende straat, waardoor rust en veiligheid hier vanzelfsprekend zijn. Op eigen terrein is volop parkeergelegenheid aanwezig met een oprit, carport en een garage met aansluitend een werkplaats voorzien van een houtkachel. Boven de garage bevindt zich bovendien een royale bergzolder, wat het geheel bijzonder praktisch maakt.

De woning is uitstekend geschikt voor wie levensloopbestendig wil wonen, maar biedt tegelijkertijd alle ruimte voor een gezin dat behoefte heeft aan minimaal vier slaapkamers. Op de begane grond bevinden zich twee comfortabele slaapkamers en een moderne badkamer die in 2018 is vernieuwd en is uitgevoerd met een inloopdouche, ligbad en een stijlvol wastafelmeubel. De woonkamer is ruim, licht en sfeervol, mede dankzij de houtkachel. De keuken heeft een praktische hoekopstelling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met een eigen spoelbak en ruimte voor de witgoedopstelling en extra koel- en vriesapparatuur.

Op de verdieping beschikt de woning over nog eens drie slaapkamers, een berging en een tweede badkamer. Deze badkamer is in 2016 vernieuwd en voorzien van een inloopdouche, wastafel en een tweede toilet, wat het wooncomfort voor grotere huishoudens aanzienlijk vergroot.

Ook op het gebied van duurzaamheid en onderhoud is de woning toekomstgericht ingericht. Rondom zijn kunststof kozijnen toegepast met deels HR++ en deels triple glas. De goten, windveren en boeidelen zijn eveneens uitgevoerd in kunststof en de topgevels zijn bekleed met Keralit, wat resulteert in een zeer onderhoudsvriendelijke woning. Het dak en de vloer zijn na-geïsoleerd en in 2023 zijn er vijftien zonnepanelen geplaatst met een vermogen van circa 400 Wp per paneel. Dit alles heeft geleid tot een keurig energielabel B. Verwarming vindt plaats via radiatoren, aangesloten op een AWB HR-combiketel uit 2016, welke in eigendom is en jaarlijks wordt onderhouden.



Pastoryleane 1e Wjelsryp

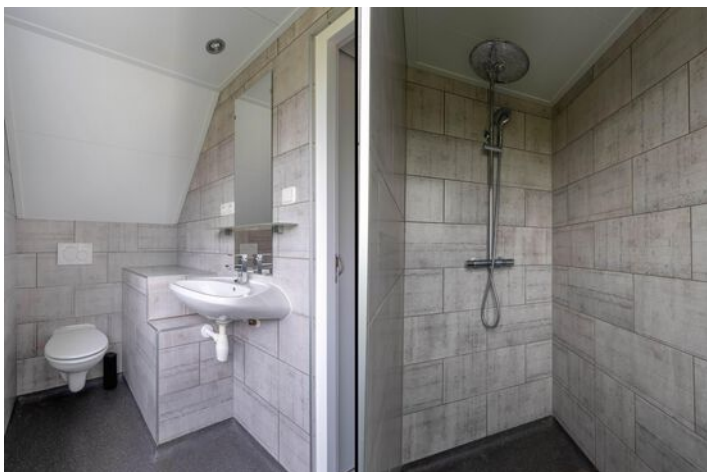
In de omgeving van de woning zijn plannen in ontwikkeling voor een kleinschalig nieuwbouwproject, gelegen ten oosten van het kaatsveld en op ruime afstand van de Pastoryleane. Deze plannen zijn tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de gemeente Waadhoeke en met actieve betrokkenheid van omwonenden en dorpsbewoners, waarbij veel aandacht is besteed aan een zorgvuldige inpassing in het dorpse karakter van Wjelsryp. Voor deze woning betekent dit concreet een uitbreiding van het achterterf met circa 93 m², wat een duidelijke meerwaarde oplevert in ruimte en gebruiksmogelijkheden. Daarbij is bij de planvorming nadrukkelijk rekening gehouden met privacy, waardoor er geen directe inkijk van en naar de nieuw te bouwen woningen zal ontstaan en het rustige woonkarakter behouden blijft. Deze grond zal verplicht door koper worden aangekocht tegen een grondprijs van € 50,= per m². Deze verplichting zal worden opgenomen in de koopovereenkomst alsmede het verbod op het bezwaar maken op het nieuwbouwplan.

Pastoryleane 1e is daarmee een comfortabele, complete en toekomstbestendige woning op een rustige locatie, waar gelijkvloers wonen mogelijk is zonder concessies te doen aan ruimte, privacy en woonkwaliteit. Een huis waar u nu én in de toekomst met veel plezier kunt wonen.

Vraagprijs € 395.000,= k.k

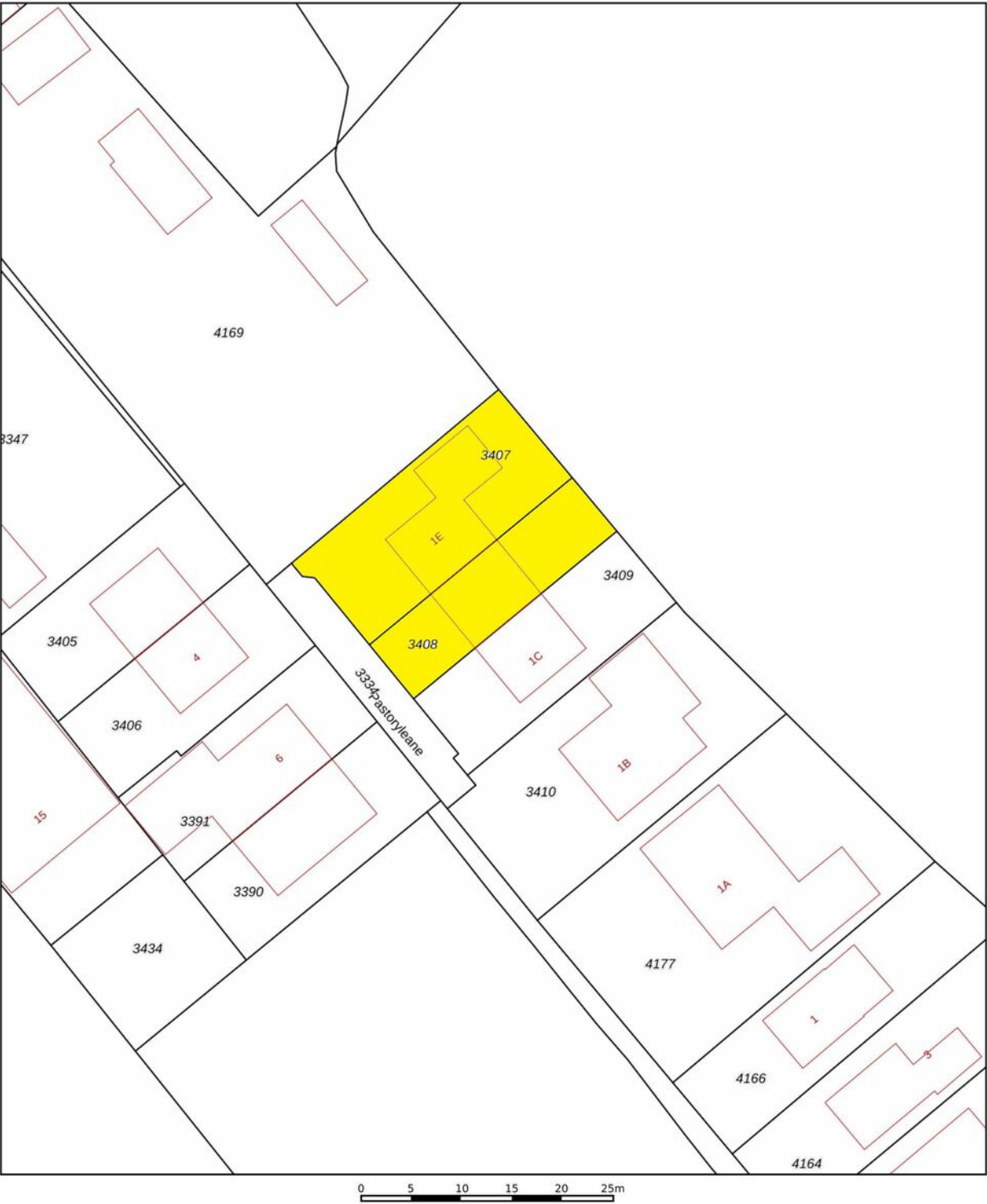
Oplevering in overleg (bij voorkeur medio april/mei 2026)











Deze kaart is noordgericht

12345
25
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Baard

Sectie A

Perceel 3408

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 19 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Bijzonderheden en kenmerken

- Levensloopbestendige twee-onder-één-kapwoning;
- In totaal vijf slaapkamers en twee badkamers, geschikt voor grotere gezinnen;
- Onderhoudsvriendelijke woning met veel kunststof;
- Garage met werkplaats, houtkachel en bergzolder, plus eigen oprit en carport;
- Uitbreiding van het achtererf met ca. 93 m², met behoud van privacy.

Inhoud	744 m ³
Woonoppervlakte	158 m ²
Perceeloppervlakte	563 m ²
Bergruimte	9 m ²
OZB 2025	€ 1.002,22
Waterschapslasten 2025	€ 538,44
Gemiddeld verbruik	
Gas	1.450m ³
Elektra	4.500 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 55 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.

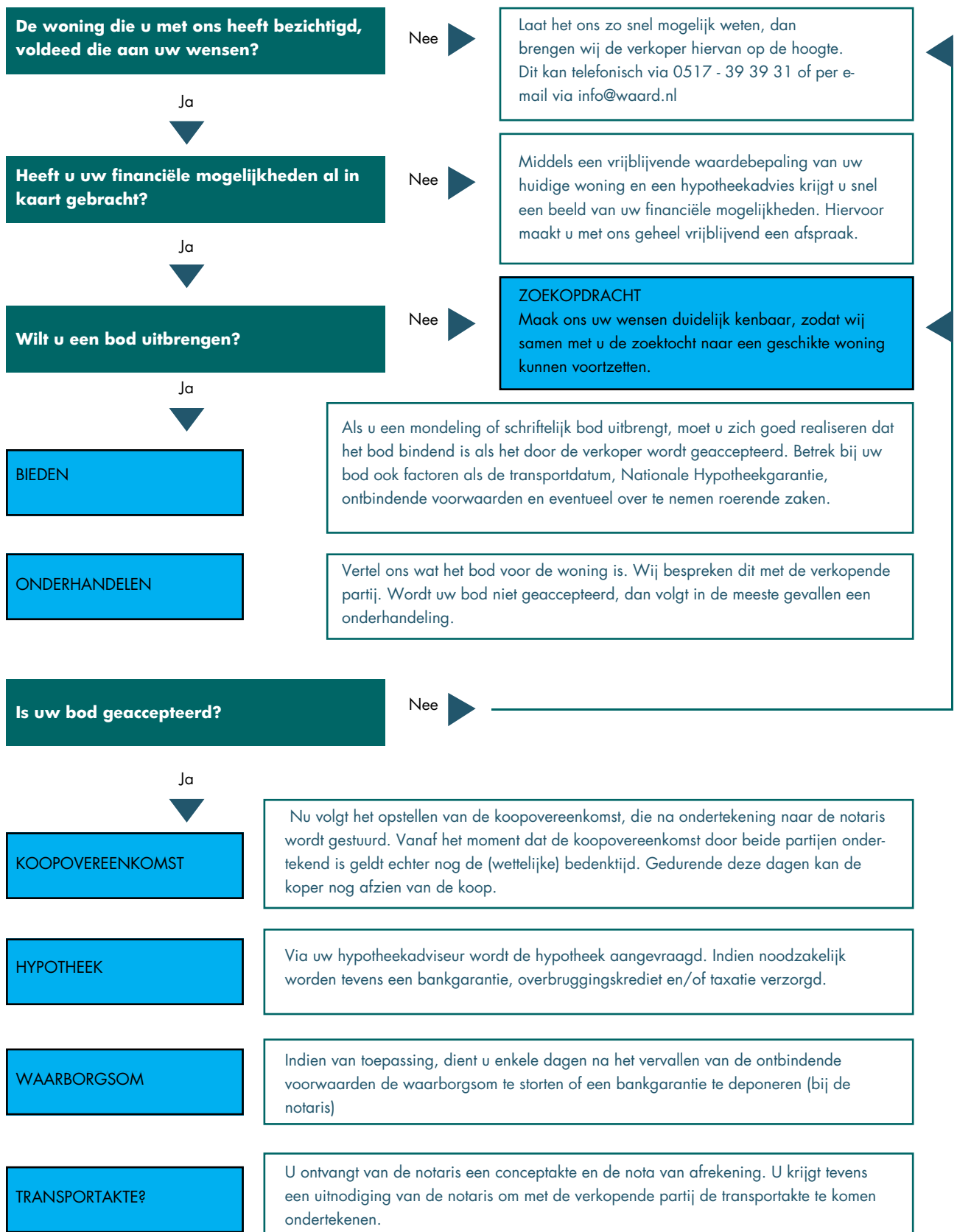
Asbestclausule - Aan verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt. Indien achteraf blijkt dat er toch asbesthoudende materialen in de onroerende zaak zijn verwerkt, vrijwaart koper verkoper voor de eventuele gevolgen hiervan.

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.





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!

