



DE WAARD

makelaars & taxateurs

Een waardevol advies!



Te koop
€ 325.000,- k.k.

Franeke
A. S. Talmaplein 33



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

A. S. Talmaplein 33

Een verborgen parel.

Beschut gelegen aan het einde van een doodlopende straat, staat deze, in een topstaat verkerende, twee-onder-een kapwoning met eigen oprit, garage en een heerlijk ruime en groene achtertuin op het westen. De woning is rondom voorzien van kunststof kozijnen, gevelbekleding en goten. Dat is makkelijk schilderen! Zoals aangegeven, verkeert de woning qua onderhoud in een topstaat, zo is de woning binnen recent nog opnieuw geschilderd en zijn ook de radiatoren vervangen om het rendement te verbeteren. Daarnaast is er op de begane grond een slaapkamer. Met geringe inspanning is de garage (deels) te transformeren naar badkamer, waarmee de woning levensloopbestendig wordt. Naast de perfecte gezinswoning is deze parel dus ook geschikt voor de 'oude dag'.

De woning heeft een gebruiksoppervlak wonen van ca. 134m² en een inhoud van ca. 474m³. Tijdens de bouw in 1978 is de woning reeds volledig geïsoleerd en de verkoper heeft vervolgens aanvullende de kruipruimte voorzien van EPS korrels en al het glas laten vervangen voor HR++. Dit in combinatie met de 13 zonnepanelen (2021) op het dak zorgen voor een energielabel B en heeft dus gunstige energielasten. De verwarming geschiedt middels radiatoren, die zijn aangesloten op een Intergas hybride ketel, die gehuurd wordt.

INDELING

Parterre

Hal / entree met de meterkast, toiletruimte met wandcloset en fonteintje, deze is geheel vernieuwd in 2017. U-vormige living met halfopen keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, oven, 5-pits gasfornuis, wasemkap en een vaatwasser. Woonkamer met een aangename lichtinval, dankzij de royale raampartij en loopdeur richting de achtertuin. Werk- / slaapkamer I van ca. 16m² met toegang tot de garage.

Eerste verdieping

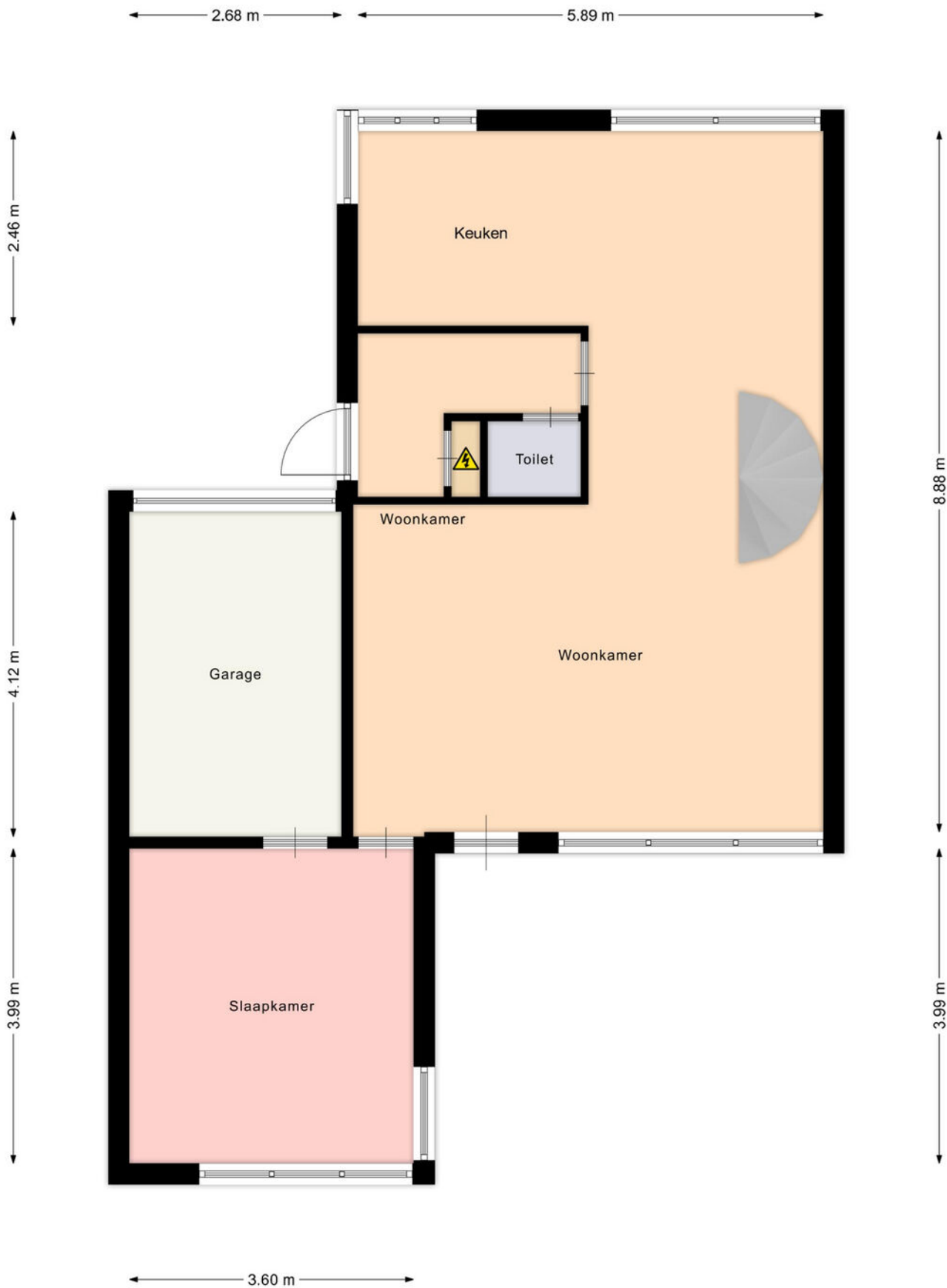
Overloop bereikbaar middels de vaste wenteltrap in de woonkamer. Slaapkamer II, slaapkamer III en slaapkamer IV. Moderne badkamer voorzien van inloopdouche, toilet en wastafel. De badkamer is geheel vernieuwd in 2017.

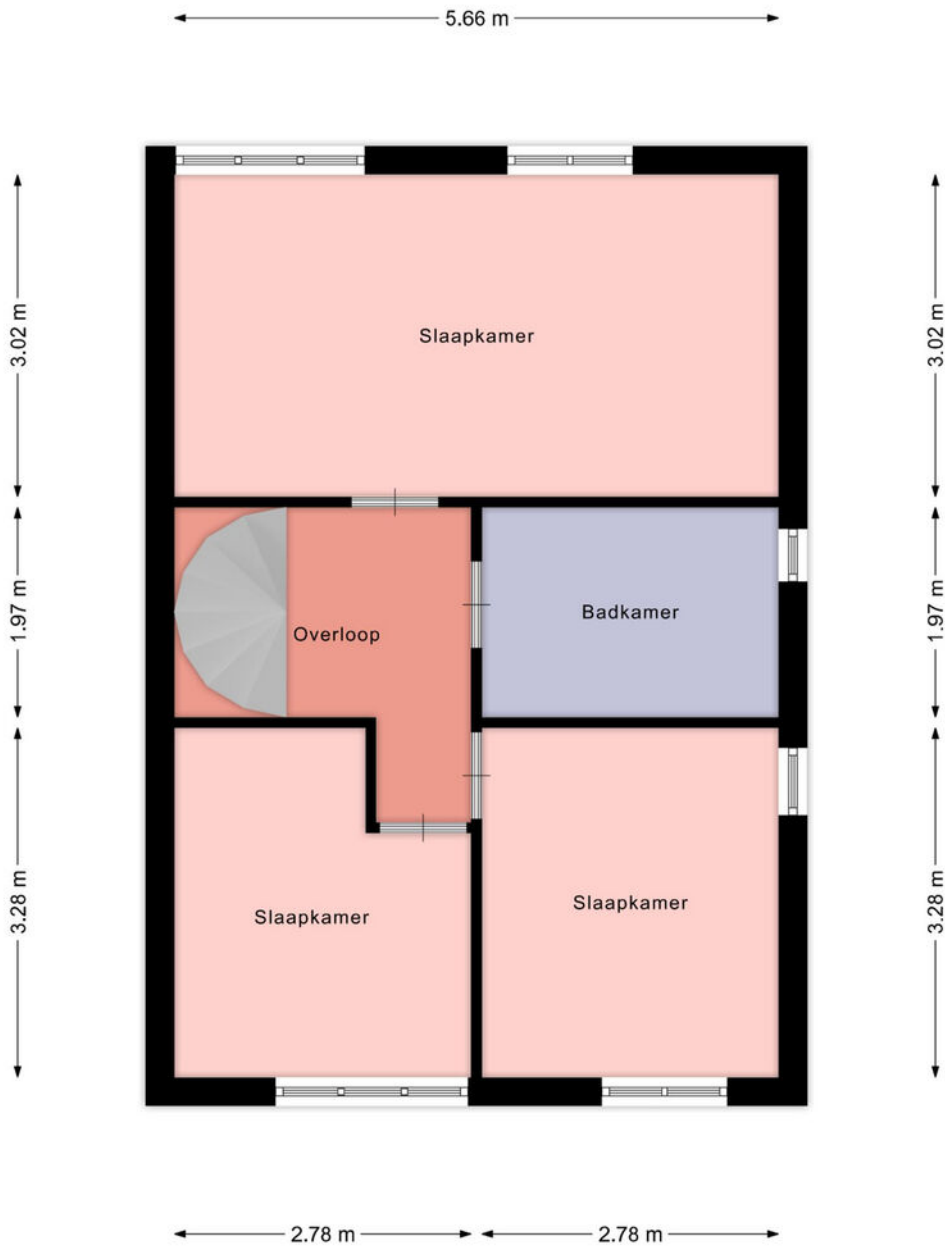
Tweede verdieping

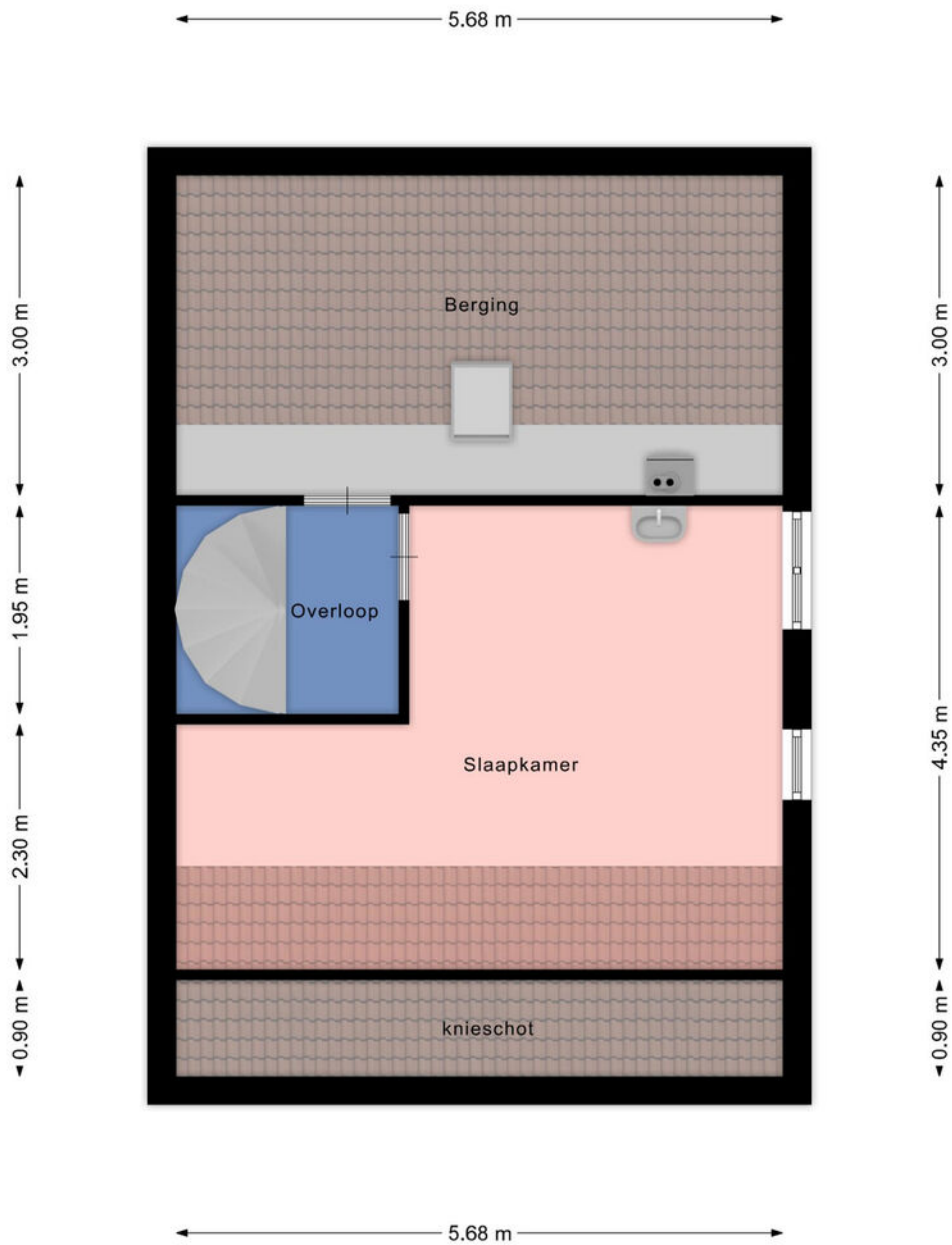
Overloop, berging met hier de CV-installatie. Slaapkamer V met wastafel en knieschot.

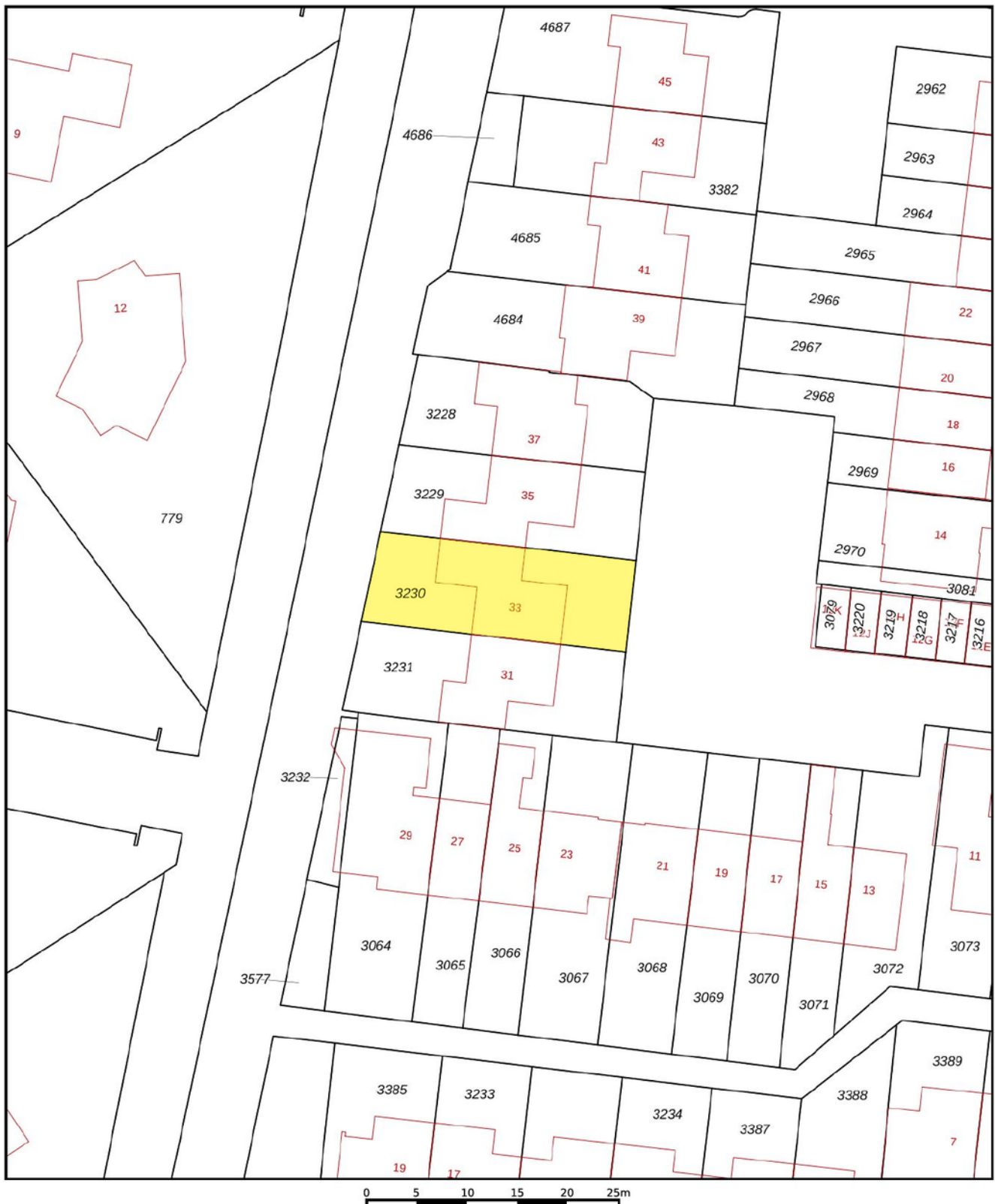












12345 Deze kaart is noordgericht
 25 Perceelnummer
 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
 — Voorlopige kadastrale grens
 — Administratieve kadastrale grens
 — Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Franeker
 Sectie B
 Perceel 3230

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juli 2024
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Bijzonderheden en kenmerken

- Fraai gelegen in een rustige en kindvriendelijke buurt;
- Voorzien van veel kunststof, dus onderhoudsvriendelijk;
- Goed geïsoleerd en voorzien van 13 zonnepanelen;
- Mogelijkheid tot levensloopbestendig wonen.

Inhoud	474 m ³
Woonoppervlakte	134 m ²
Perceeloppervlakte	233 m ²
Verbruik 2023	
Gas	1.396m ³
Elektra	2.190kWh
Elektra teruggeleverd	3.722kWh



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 45 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.

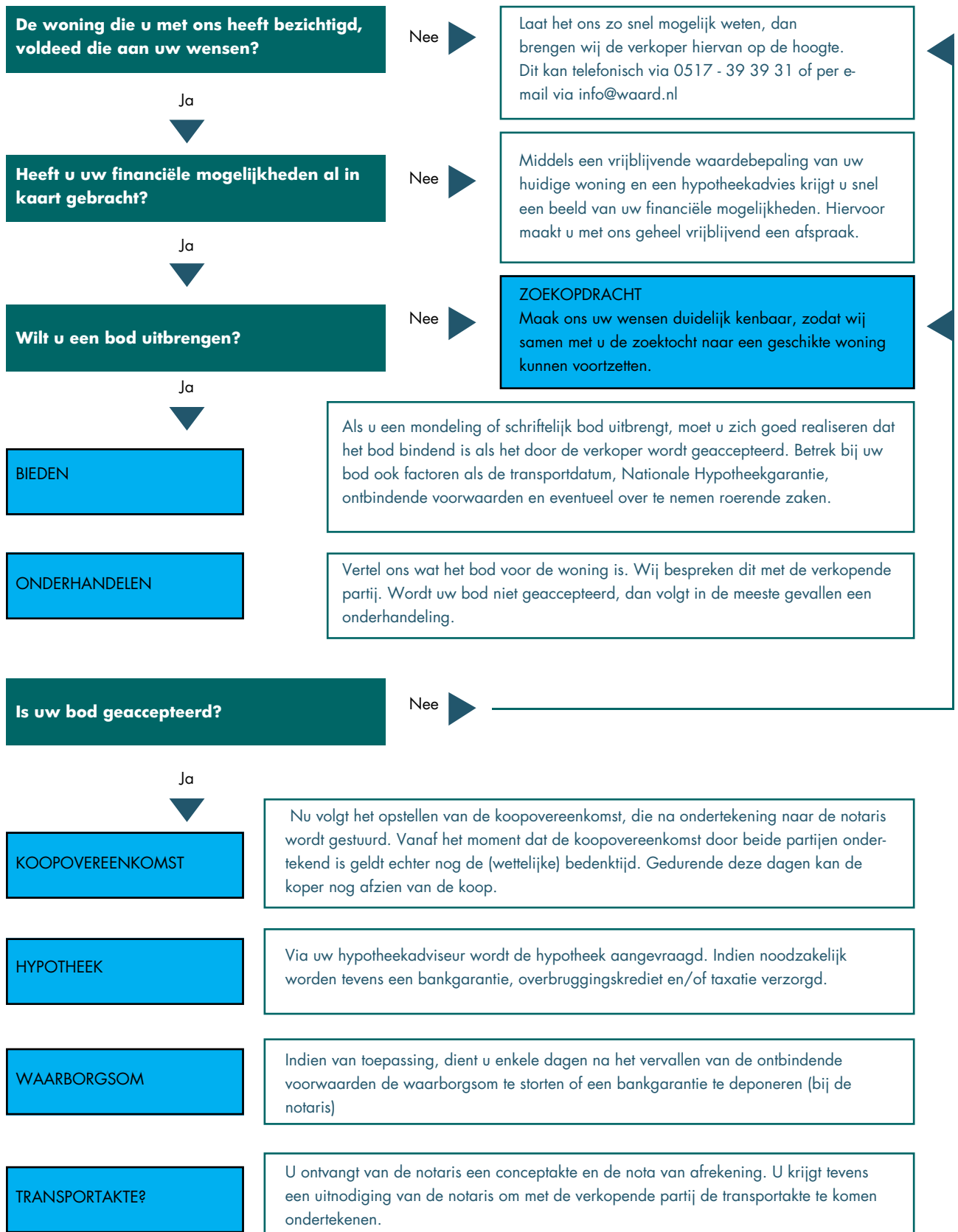
Asbestclausule - Aan verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt. Indien achteraf blijkt dat er toch asbesthoudende materialen in de onroerende zaak zijn verwerkt, vrijwaart koper verkoper voor de eventuele gevolgen hiervan.

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.





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!

