



DE WAARD

makelaars & taxateurs

Een waardevol advies!



Te koop
€ 335.000,- k.k.

Dronryp
Skutmakkerstille 17



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

Skutmakkerstille 17

Dronrijp, gelegen op 8km van Leeuwarden, is een groot en vriendelijk dorp met een levendig centrum en buitenwijken, met velerlei uitstekende voorzieningen, zoals op medisch en sportgebied, maar ook en ook wat betreft: kerken, scholen, horeca, vele winkels (o.a. Poiesz supermarkt), en ook: uitstekende bus- en treinverbindingen, enz. Verder op 900m afstand de oprit naar de E31.

In de onmiddellijke nabijheid ten westen van dit centrum staat dit ruime en zonnige 2/1 kap huis met grote garage en voor-, zij en achtertuin. De stand van het huis biedt extra privacy doordat de locatie ervan ligt op de hoek van twee straten. Ook doordat de achtertuin (op het zuiden) door de garage van de straat wordt gescheiden. Door de Mansart-kap is de netto oppervlak van begane grond en 1e verdieping haast even groot, netto 52 en 50m². Ook het vloeroppervlak van de zolderverdieping is ruim, gerekend van 60cm hoogte: maar liefst 30m²! De vloeren van begane grond, 1e en 2e verdieping zijn alle betonvloeren, wat door het hoge gewicht een uitstekende geluidsisolatie oplevert.

Zowel exterieur als interieur van het huis, gebouwd in 1982, zijn in de afgelopen maanden volledig gerenoveerd, zoals o.a het timmer-, schilder- en sauswerk, en nieuw installaties en voorzieningen zoals o.a. HR cv-ketel, complete L-keukencombinatie, badkamerinrichting, eiken laminaatvloer begane grond, trappen naar verdieping en zolder. De tuin is ontdaan van alle bestaande begroeiing; de oprit naar de garage is herstraat.

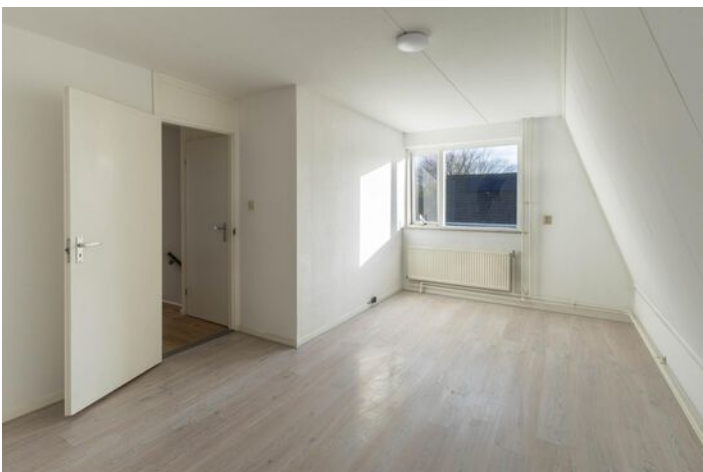
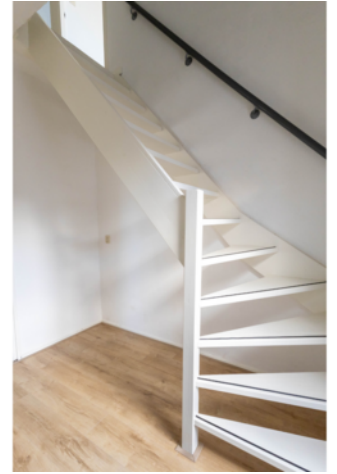
INDELING:

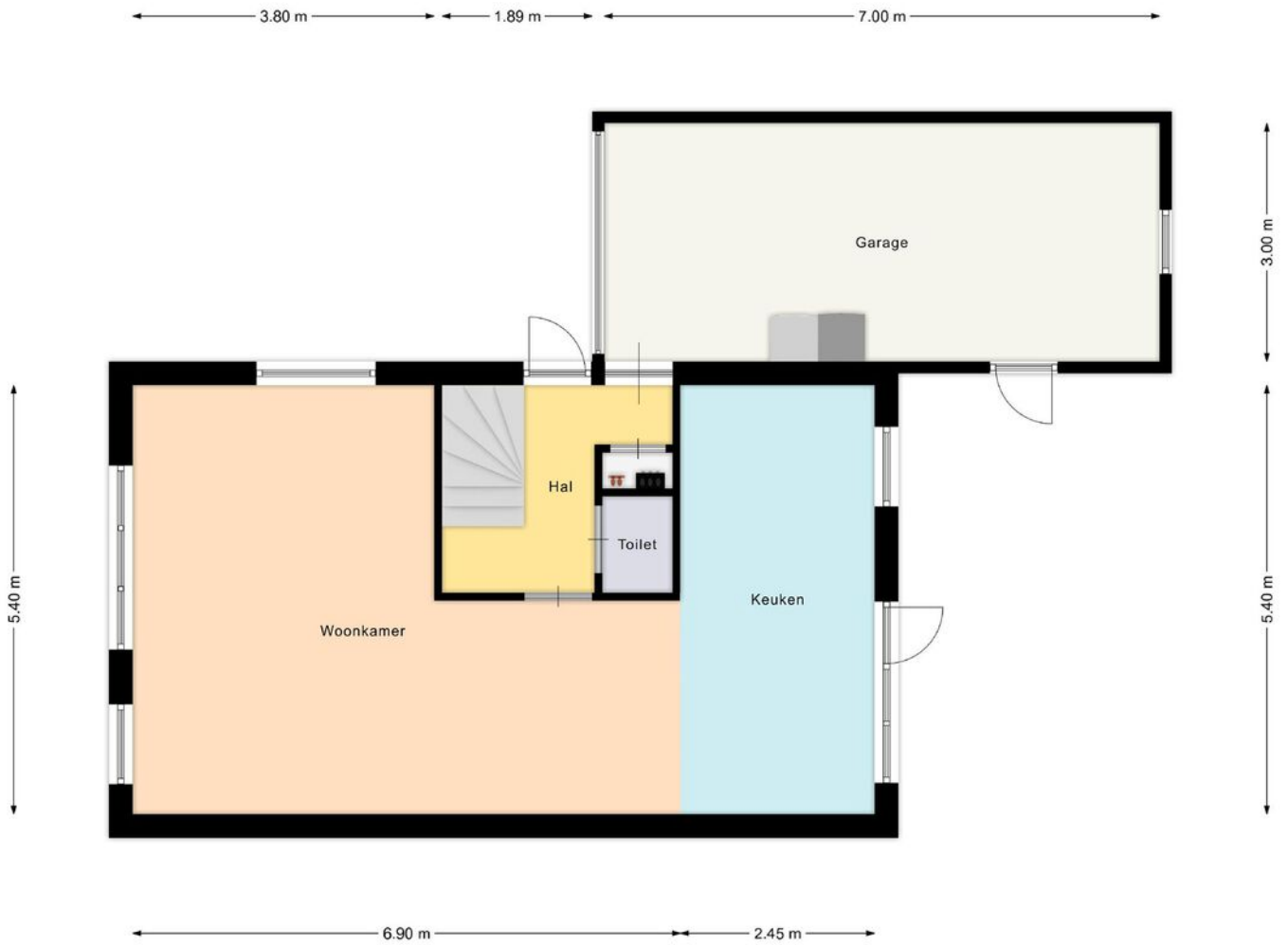
Via de voordeur komt u in de hal-entree met hierin de trap naar de verdieping, toegang tot ruime garage/bijkeuken (binnenwerks 3x7m²), toilet, meterkast en en de toegangsdeur naar de zeer royale en lichte woonkamer (45m²) Aan de achtertuinzijde de keukenhoek met de luxe L-keuken, o.a. met koelvrieskast, vaatwasser, el. koken, afzuigkap en vele onder- en bovenkasten. Ernaast plaats voor een grote eethoek met zicht op de achtertuin

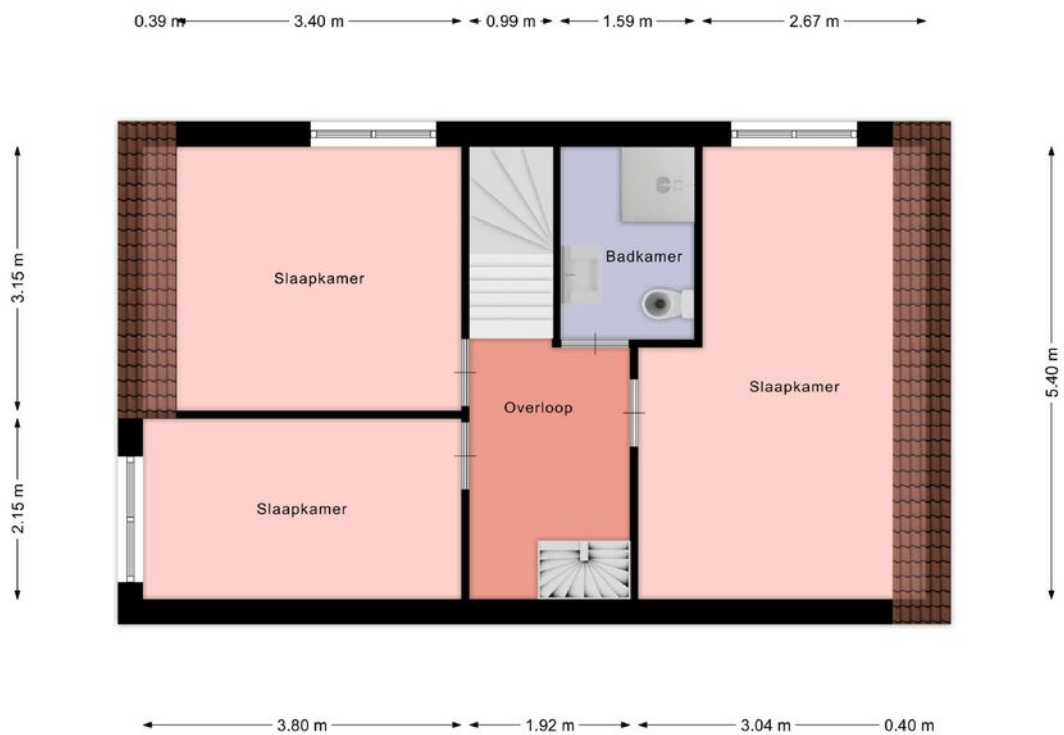
1e verdieping:

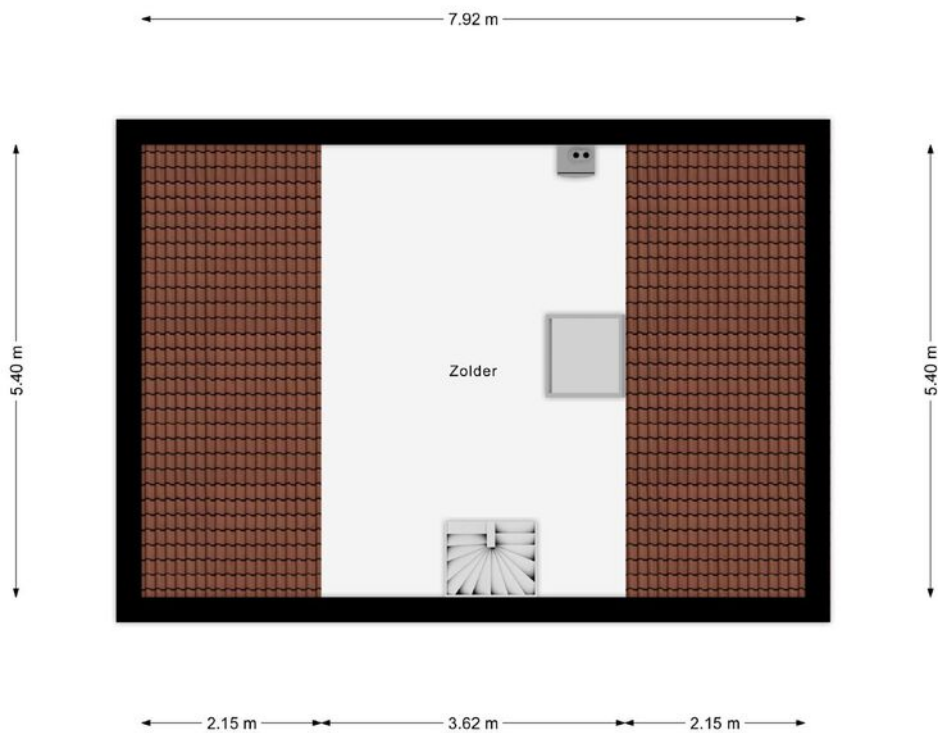
U neemt de trap naar boven en komt op de zeer ruime, rechthoekige overloop met toegang tot 3 ruime slaapkamers en de badkamer, waarin geheel nieuw: wastafelmeubel, douchecabine en wc-combinatie. De grootste slaapkamer kan d.m.v.een tussenwand en een deur naar de overloop eenvoudig ingedeeld worden in twee slaapkamers van elk 8m² 2e verdieping: Vanaf de overloop bereikt u met de wenteltrap de 2o verdieping, waar ruimte is voor het ev. inrichten van één of twee slaap- of werkkamers. In het achterdak bevindt zich een nieuw groot tuimeldakvenster. Verder de nieuwe HR c.v.-ketel, waar makkelijk een radiator kan worden aangesloten.













<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dronrijp</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 2203</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 december 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

- zeer ruim, zonnig, geheel gerenoveerd huis met achtertuin op zuiden;
- veel privacy, zowel binnen als buiten;
- nabij centrum Dronrijp (300m) met scholen, winkels (o.a. Poiesz), - kerken, bushaltes, medische- en sportvoorzieningen, horeca;
- bushalte 900m, treinstation 2km, oprit snelweg 900

Inhoud	340 m ³
Woonoppervlakte	98 m ²
Perceeloppervlakte	246 m 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.

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 40 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.

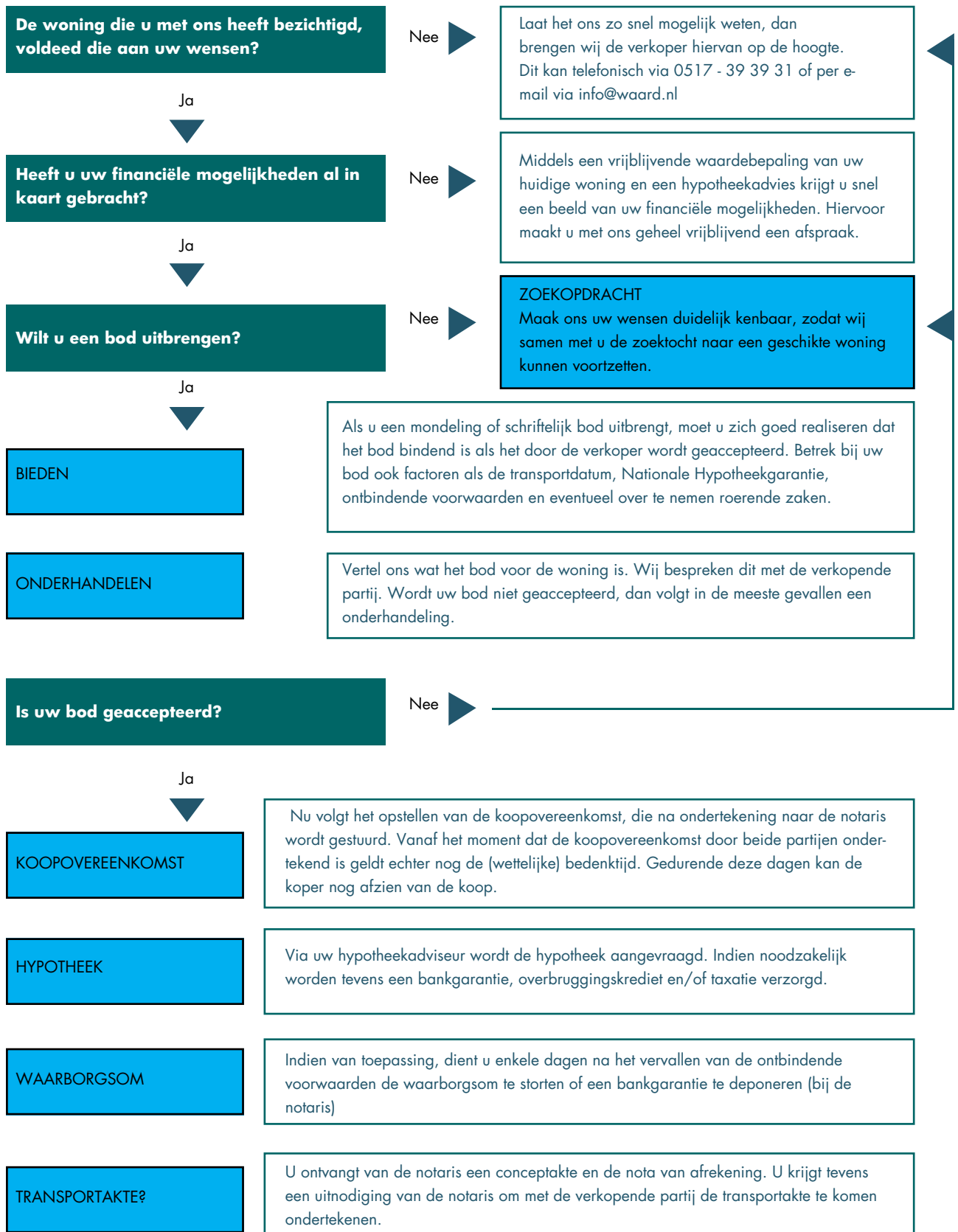
Asbestclausule - Aan verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt. Indien achteraf blijkt dat er toch asbesthoudende materialen in de onroerende zaak zijn verwerkt, vrijwaart koper verkoper voor de eventuele gevolgen hiervan.

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.





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!

