



**makelaars**



VRAAGPRIJS € 400.000 K.K.

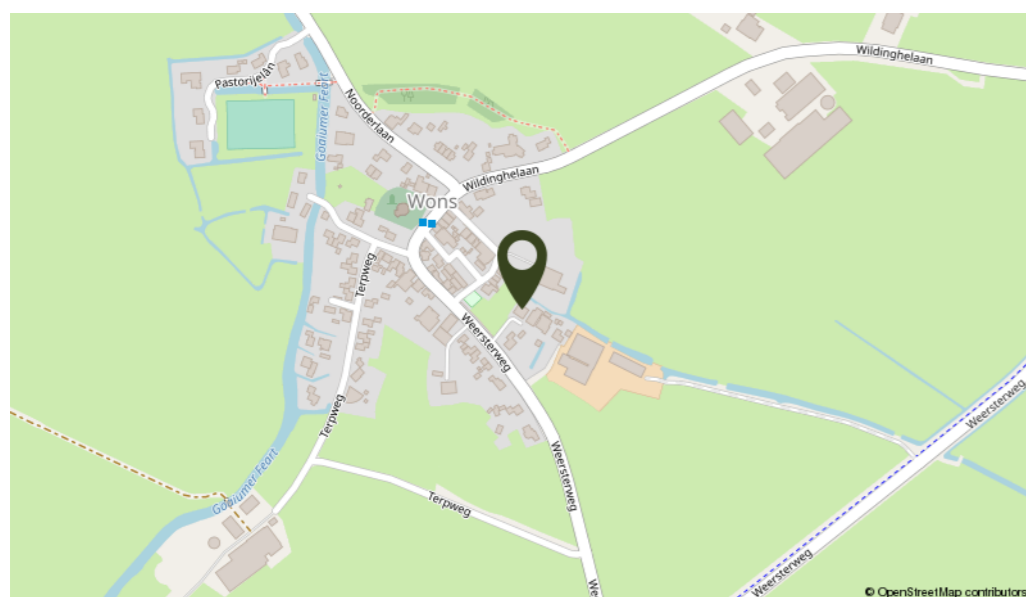
**WEERSTERWEG 11**  
**WONS**



## KENMERKEN

Woonoppervlakte	231 m <sup>2</sup>
Inhoud	690 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	515 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1898
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	5
Verwarming	c.v.-ketel
Type CV	Remeha Calenta
Bouwjaar CV	2010
Energielabel	D
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie
Aanvaarding	in overleg

## LOCATIE OP DE KAART



## OMSCHRIJVING

Op een rustige locatie in het gemoedelijke dorp Wons staat dit prachtige herenhuis met maar liefst 231 m<sup>2</sup> woonoppervlak en 5 ruime slaapkamers. Kortom een ideale gezinswoning! De woning beschikt over een ruime vrijstaande garage met carport en een beschutte bloemenrijke achtertuin. De Afsluitdijk ligt op steenworp afstand en voor de dagelijkse boodschappen en voorzieningen ligt Makkum op circa 4 kilometer afstand.

### Indeling:

entree met garderoberuimte en meterkast, gang met vaste kasten, woonkamer met inbouw gashaard en vaste kasten, woonkeuken met L-vormige inbouwkeuken met koelkast, combimagnetron, oven, zespits-gasstel met afzuigkap en vaatwasser. De opkamer is in gebruik als slaapkamer met een wastafel. Vanuit de gang toegang naar de kelder. Dit is een ruimte van circa 12 m<sup>2</sup> met stahoogte. Bijkeuken met aanrechtblok, wasruimte met cv opstelling en deur naar de tuin, badkamer met inlopdouche, toilet en wastafel. Aan de achterkant bevindt zich nog een extra werkkamer/kantoor met openslaande deuren naar de tuin.

### 1e verdieping:

zeer ruime overloop en door de grote dakkapel ook veel lichtinval, 4 ruime slaapkamers, waarvan 1 met toegang naar de bergruimte.

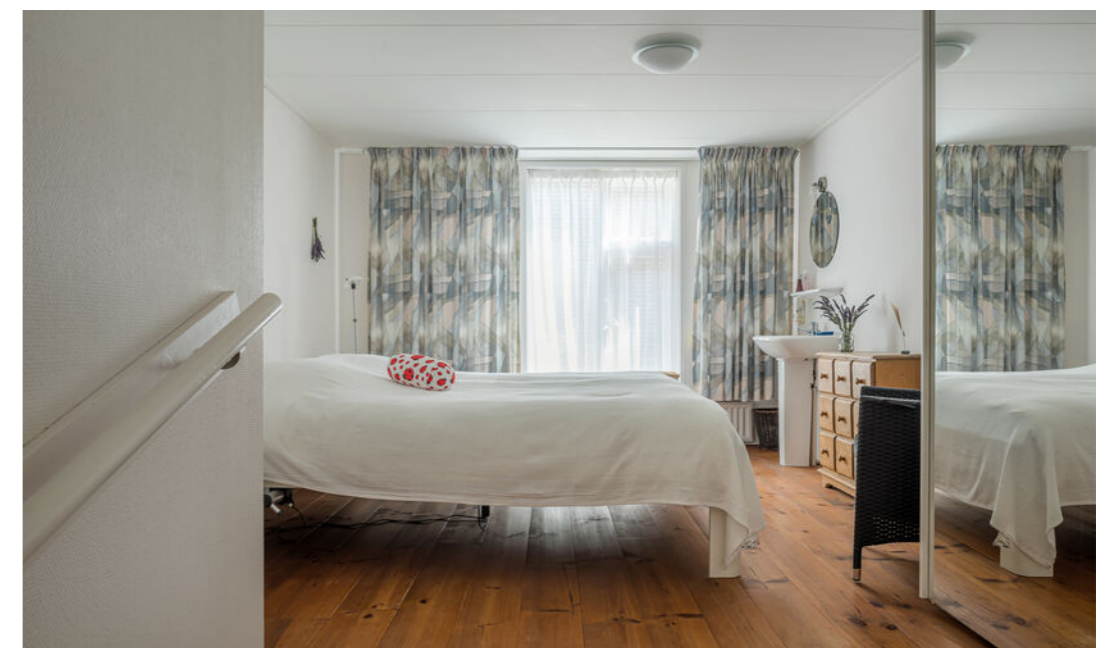
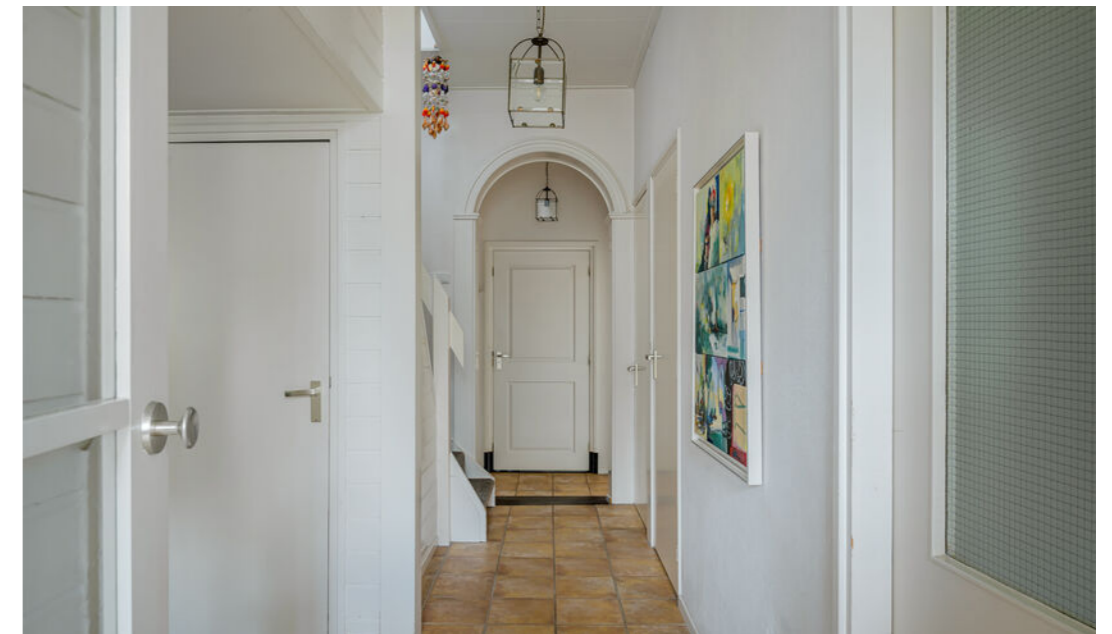
De tuin is goed onderhouden en met de vele bloemen en fruitbomen een ideale plek om te genieten. De ruime garage met daarvoor de carport is een ideale ruimte om te klussen. Er is een recht van overpad om bij de woning te komen.

Algemeen: bouwjaar 1898, gebruiksoppervlakte wonen ± 231 m<sup>2</sup>, inhoud ± 690 m<sup>3</sup> en perceelgrootte 515 m<sup>2</sup>. De woning heeft dakisolatie, grotendeels dubbele beglazing en de muren zijn van binnenuit geïsoleerd. De verwarming en het warm water geschiedt middels een huur C.V. ketel (Remeha Calenta, 2010). In 2002 is er een grote renovatie geweest waarbij het dak en de elektrische installatie is vernieuwd.

Kortom: een zeer complete, nette, lichte en goed onderhouden woning op een prachtige plek!



**Genieten van ruimte en rust in deze karakteristieke woning met bloemrijke tuin.**








# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: WoWee.11



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Makkum	
—	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1188	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 juli 2022  
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.

# PLATTEGROND



Begane grond, Weersterweg 11 te Wons  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

# PLATTEGROND



1e Verdieping, Weersterweg 11 te Wons  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

## LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- fontein		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		

## LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Stelling in garage	X		
<b>Overig - Contracten</b>			
CV: Ja			





## INTERESSE IN DEZE WONING? NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT OP MET ONS KANTOOR

### Thuis in de regio

A7 Makelaars is sterk geworteld in de eigen regio. Als geen ander kennen we de marktontwikkelingen en mogelijkheden van woonlocaties en bedrijfspanden in de omgeving Joure/A7-zone. Een bloeiende regio waarin we ook zelf blijven meegroeien. Kenmerkend voor gemeente De Fryske Marren en omgeving is de centrale ligging in een groene waterrijke omgeving en de snelle aansluiting op de Randstad. Een gewilde gemeente waarin het prettig wonen en succesvol ondernemen is.

### Aankoop

Goed, u heeft de stoute schoenen aangetrokken en u bent op zoek naar een woning. Wellicht bent u, nadat u zelf wat rondgekeken heeft, tot de ontdekking gekomen dat er eigenlijk wel heel wat bij komt kijken voordat u die stap naar de koop van dat huis of dat appartement van uw keuze kunt zetten. En weet eigenlijk niet precies hoe u dat moet aanpakken of hoe u over een prijs moet onderhandelen. Hoe voorkomt u kort gezegd een teleurstelling? Daar zijn wij dan ook deskundig voor. Wij kunnen u helpen op de weg naar dat ene huis op maat.

### Verkoop

U bent toe aan een nieuw huis. Dat betekent misschien dat u uw huidige woning samen met uw NVM-makelaar gaat verkopen. Het verkopen van een huis is meer dan een bord in de tuin. Het vereist deskundige hulp op maat, met een sterk accent op communicatie, waardoor u feilloos door het verkooptraject gaat. Juist daarom doet u een beroep op ons, uw NVM-makelaar. Wij geven u graag een uitgebreide indruk van dat traject, zodat u goed voorbereid het verkoopproces in kunt gaan. Uiteraard zijn wij altijd bereid uw vragen te beantwoorden. Schroom niet om ons het hemd van het lijf te vragen.

### Taxeren

Wat is taxeren? Een onroerend goed heeft vele waarden, of het nu om een huis, kantoor, bedrijf, woonboerderij of bouwkaavel gaat. Voor de verzekering praat men over de herbouwwaarde, de bank vindt de marktwaarde met een gevalideerd rapport (o.a. NWWI) belangrijk en de fiscus rekent met de waarde in het economische verkeer. Voor alle partijen is het belangrijk op een gegeven moment te beschikken over een realistisch waardeoordeel van een terzake kundige. We hebben het dan over een taxatierapport waarin op weloverwogen wijze rekening wordt gehouden met relevante argumenten. Loop even bij ons binnen als u meer informatie wilt, bijvoorbeeld over de voorwaarden, tarieven en de diverse taxatiesoorten. U bent van harte welkom voor een verhelderend, vrijblijvend gesprek.

### Bedrijfsonroerend goed

Ons specialisme beperkt zich niet alleen tot woonhuizen. Ook de huisvesting van uw bedrijf is bij ons in goede handen als u wilt huren, verhuren, kopen of verkopen.

### NVM

Ons kantoor is aangesloten bij de grootste onroerend goed brancheorganisatie van ons land, de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoed- deskundigen, kortweg NVM en biedt u de zekerheid van gewaarborgde en regelmatig getoetste kwaliteit van elke aangesloten makelaar. Ook zijn wij NRV-gecertificeerd.

### Funda

Op Nederlands grootste onroerend goed site kunt u elke aangeboden woning vinden op [www.funda.nl](http://www.funda.nl) en elk kantoor, bedrijfshal, winkel, etc. op [www.fundainbusiness.nl](http://www.fundainbusiness.nl)