



**TE KOOP**



Felixwei 65  
9051 KG Stiens

**Vraagprijs € 222.500 k.k.**

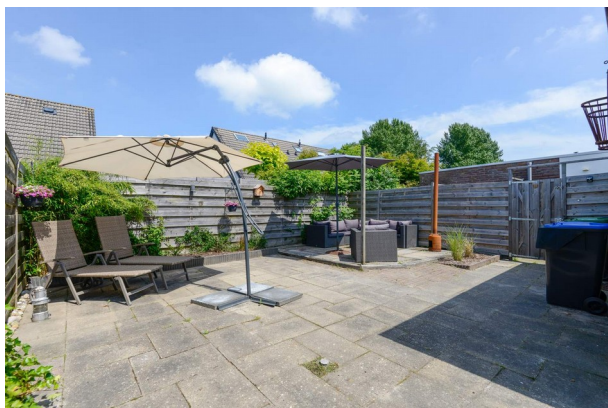
Mooie twee onder één kapwoning, gelegen op een prima locatie met geïsoleerde bijkeuken en aangebouwde stenen garage. De woning is zeer geschikt voor starters op de woningmarkt.



Mooie twee onder één kapwoning, gelegen op een prima locatie met geïsoleerde bijkeuken en aangebouwde stenen garage. De woning is zeer geschikt voor starters op de woningmarkt. De ligging is gunstig, gelegen op 10 minuten afstand Leeuwarden. In de directe omgeving bevinden zich o.a. basisscholen, sportvoorzieningen en een zwembad.

De ruime oprit biedt plaats aan meerdere auto's. De beschutte achtertuin is onderhoudsarm, gelegen op het zuiden en biedt voldoende privacy. Op de verdieping bevinden zich 3 ruime slaapkamers. De keuken is functioneel en praktisch, sommige keukenapparatuur is aan vervanging toe. De garage kan eventueel worden verbouwd tot woonruimte.

De woning is nagenoeg geheel voorzien van kunststof kozijnen (2017). De achterzijde van de woning en de gehele bovenverdieping zijn voorzien van kunststof kozijnen met HR ++ beglazing. Ook de gevelbekleding aan de voor- en achterzijde zijn van kunststof.





**Begane grond**

Entree, ruime hal, meterkast, modern toilet (wandcloset) , garderobe en trapopgang naar de eerste verdieping. De sfeervolle woonkamer is straatgericht en door de ruime voortuin is er weinig inkijk. In de woonkamer ligt een houten beuken parketvloer, welke desgewenst geschuurd kan worden. De keuken is functioneel en praktisch, sommige keukenapparatuur is aan vervanging toe. In de geïsoleerde bijkeuken bevinden zich de witgoedaansluitingen en HR CV ketel, merk Remeha en bouwjaar 2016. Vanuit de bijkeuken kom je in de garage, welke is voorzien van een kanteldeur.

**Eerste verdieping**

De eerste verdieping heeft 3 slaapkamers met een oppervlakte van respectievelijk circa 9 m<sup>2</sup>, 10 m<sup>2</sup> en 15 m<sup>2</sup>. Op de overloop bevindt zich ook een ruime vaste kast met veel bergruimte. De moderne badkamer beschikt over een inloofdouche en een wastafelmeubel.

**Tuin**

Ligging van de tuin is op het zuiden. De onderhoudsarme tuin heeft ruimte voor meerdere terrassen. De garage met kanteldeur heeft een oppervlakte van circa 18 m<sup>2</sup>. Er bestaat een mogelijkheid om de garage te verbouwen tot extra woonruimte, bijvoorbeeld tot een kantoorruimte.

**Bijzonderheden**

Een greep uit de kenmerken:

- prima locatie;
- bijna gehele woning voorzien van kunststof kozijnen en gevelbekleding;
- ruime oprit geschikt voor meerdere auto's;
- voordeur inclusief kozijn is recentelijk vervangen;
- dakbedekking garage vervangen, circa 6 jaar geleden;
- modern toilet met wandcloset is 5 jaar geleden vernieuwd.

**Overdracht**

Vraagprijs € 222.500 kosten koper

Aanvaarding In overleg

**Bouw**

Soort woonhuis

Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwjaar 1981

Soort dak

Mansarde dak bedekt met bitumineuze dakbedekking en pannen

**Oppervlakten en inhoud**

Gebruiksoppervlakten

Wonen 98 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte 19 m<sup>2</sup>

Perceel 252 m<sup>2</sup>

Inhoud 390 m<sup>3</sup>

**Indeling**

Aantal kamers

4 kamers (3 slaapkamers)

Aantal badkamers

1 badkamer, Inloopdouche en wastafelmeubel

Aantal woonlagen

2 woonlagen

Voorzieningen

Dakraam, natuurlijke ventilatie en TV kabel

**Energie**

Voorlopig energielabel C

Dakisolatie, dubbel glas, HR-glas en muurisolatie

Verwarming Cv-ketel

Warm water Cv-ketel

Cv-ketel Remeha (gas gestookt combiketel uit 2016, eigendom)

**Kadastrale gegevens**

HIJUM D 2240

Kadastrale kaart

Oppervlakte 252 m<sup>2</sup>

Eigendomssituatie Volle eigendom

**Buitenruimte**

Ligging

Aan rustige weg en in woonwijk

**Garage**

Soort garage

Aangebouwde stenen garage

Capaciteit 1 auto

Voorzieningen Elektra

**Parkeergelegenheid**

Soort parkeergelegenheid

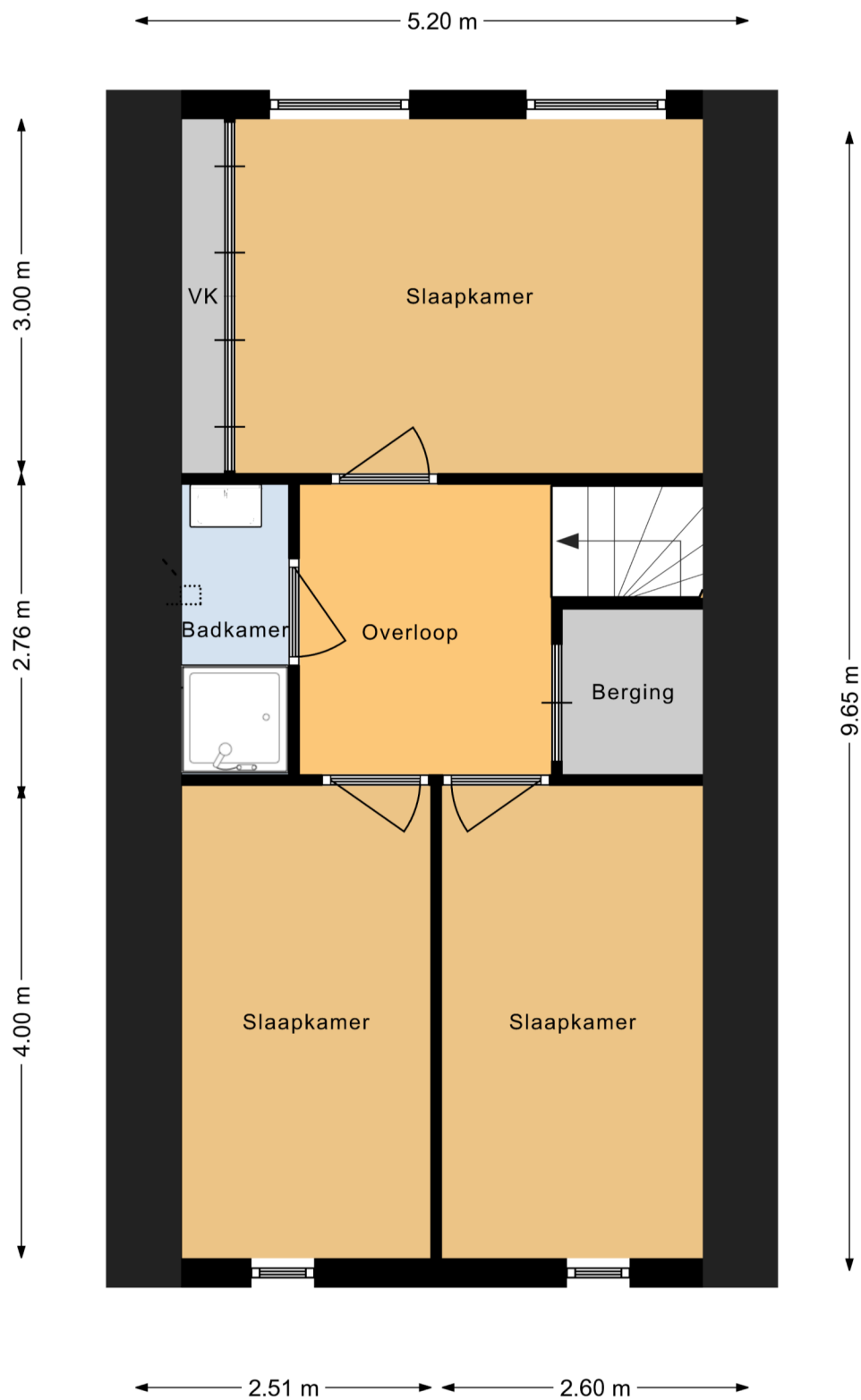
Op eigen terrein

**Buurt**

Stiens, Stiens



Deze plattegronden zijn indicatief.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend!



Deze plattegronden zijn indicatief.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend!



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hijum

Sectie D

Perceel 2240

**kadaster**

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 juli 2021

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.

## Extra informatie

### Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

### Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

### Asbestclausule

Indien de woning gebouwd is voor 1993, zal standaard in de koopakte de volgende clausule worden opgenomen: Gezien het bouwjaar van de woning is de aanwezigheid van asbesthoudende materialen in de onroerende zaak en eventueel de vloerbedekking, niet uit te sluiten. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

### Koopakte

De koopakte wordt opgesteld door Makelaardij Knijpstra.

### Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 tot 8 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

### Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

### Onderzoeksplicht van de koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen om een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

### Lijst van zaken

Een lijst van zaken is op aanvraag bij makelaardij Knijpstra te verkrijgen.

### Vragenlijst

De vragenlijst voor de verkoop van een onroerende zaak is tevens op aanvraag verkrijgbaar.

### Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

### Onderhandeling

De vraagprijs van een woning is een uitnodiging tot het doen van een bod. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Afdwingen dat u in onderhandeling bent kan niet. Een verkopend makelaar kan wel aangeven dat hij met u in onderhandeling is. Als de verkopend makelaar slechts aangeeft dat hij uw bod aan de verkoper voorlegt, bent u niet in onderhandeling.

### Courtage

de vergoeding voor de begeleiding door de makelaar bij de aan- of verkoop van een huis. De vergoeding wordt berekend op basis van een percentage over de transactieprijs. Deze vergoeding wordt in rekening gebracht zodra de overeenkomst tussen jou en een derde, koper of verkoper, tot stand komt.



Makelaardij Knijpstra

Meine Knijpstra  
Tarweland 25  
9205 EM Drachten  
06 456 253 61  
[info@makelaardijknijpstra.nl](mailto:info@makelaardijknijpstra.nl)

KvK-nummer 66319048



"Vertrouwen als fundament"