



TE KOOP



Meester Geertswei 13
9241 GJ Wijnjewoude

Vraagprijs € 498.000 k.k.

Heerlijk vrijstaand wonen met ruimte, comfort en mogelijkheden! Met de uitbouw (2010) aan de achterzijde van de woning is er veel extra leefruimte ontstaan. Op de begane grond zijn hiermee een extra badkamer en slaapkamer (in gebruik als tuinkamer) gecreëerd.

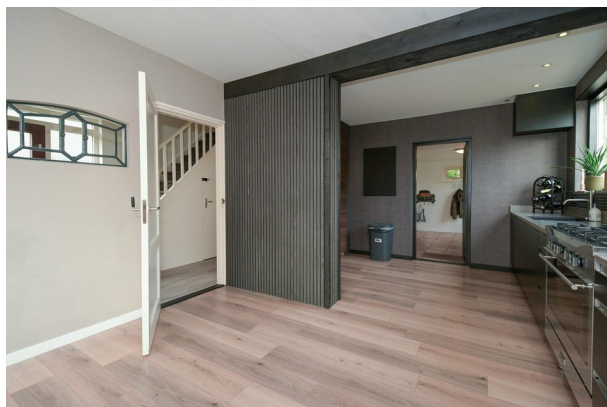


Heerlijk vrijstaand wonen met ruimte, comfort en mogelijkheden! Met de uitbouw (2010) aan de achterzijde van de woning is er veel extra leefruimte ontstaan. Op de begane grond zijn hiermee een extra badkamer en slaapkamer (in gebruik als tuinkamer) gecreëerd. De uitbreiding op de verdieping heeft ook een extra kamer en een ruim dakterras van ca 50 m² opgeleverd.

Achter op het erf staat een vrijstaand stenen bijgebouw met eigen voorzieningen, welke extra mogelijkheden biedt. Het bijgebouw met kap heeft kunststof kozijnen aan de voorzijde, in spouw uitgevoerd en is geïsoleerd. Hier bevindt zich een extra keukenblok, aparte CV installatie, elektra (krachtstroom), warm en koud water en er is een afvoer aanwezig. Hier liggen kansen voor bijvoorbeeld een zelfstandige woonunit, mantelzorgwoning, gastenverblijf of praktijk aan huis, bijvoorbeeld kapsalon of pedicurepraktijk.

Op de eerste verdieping bevinden zich 4 slaapkamers, waarvan één toegang heeft tot het grote dakterras. Er is een separate ruimte met de mogelijkheid voor een extra badkamer. De woning ligt op een ruim perceel van 665 m² met volop privacy, parkeergelegenheid op eigen terrein en mogelijkheden voor tuinliefhebbers.

Wijnjewoude is een dorp waar het goed wonen is. Er zijn vele wandel- en fietsroutes in de omgeving met een rijke natuur, zoals de prachtige Duurswouderheide tussen Bakkeveen en Wijnjewoude. Het is het grootste heideveld van Fryslân, met pingoruïnes (dobben) en een heuse schaapskudde. Wijnjewoude ligt ook aan de Turfroute, de klassieke oude vaarroute voor de waterrecreatie door zuidoost Friesland. In deze aantrekkelijke en veelzijdige omgeving zijn dan ook meerdere campings te vinden.







Begane grond

Entree, hal, meterkast met voldoende groepen (vernieuwd) en krachtstroom, trapopgang naar de verdieping. Onder de trap bevindt zich de kelder met een oppervlakte van ca 7 m2. Vanuit de hal heb je toegang tot ruime moderne badkamer met ligbad, inloofdouche en dubbel wastafelmeubel en modern toilet (wandcloset). De slaapkamer en badkamer hebben vloerverwarming. Vanuit de badkamer kom je in de slaapkamer, welke nu in gebruik is als tuinkamer. Hier bevindt zich een sfeervolle houtkachel. Tuindeuren geven toegang tot het terras. De bijkeuken is toegankelijk vanuit de slaapkamer.

De mooie lichte woonkamer heeft een open verbinding met de moderne luxe keuken, welke beschikt over diverse inbouwapparatuur; combimagnetron, koel-vries combinatie, vaatwasser en een grote vijf-pits gasfornuis met oven. Vanuit de keuken is er nog toegang tot de bijkeuken waar de CV ketel, merk Daalderop met bouwjaar 2006 en de witgoedaansluitingen staan opgesteld.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zijn 4 slaapkamer met een oppervlakte van respectievelijk ca 14 m2, 9 m2, 8 m2 en 10 m2, waarvan één toegang heeft tot een groot dakterras. De badkamer is eenvoudig en heeft de beschikking over een douche en een wastafel. Momenteel is de badkamer niet meer in gebruik, maar kan weer in gebruik worden genomen als afvoer en wateraanvoer weer zijn aangesloten.

Tweede verdieping

Via een vlizo trap kom je op de zolderverdieping welke geschikt als bergruimte.

Tuin

De woning ligt op een ruim perceel van 665 m2 met volop privacy, parkeergelegenheid op eigen terrein en mogelijkheden voor tuinliefhebbers. De tuin is gelegen het zuidwesten en is voorzien van veel groen. Op het perceel staat een vrijstaande stenen bijgebouw met eigen voorzieningen, welke extra mogelijkheden biedt. Het bijgebouw met kap heeft kunststof kozijnen aan de voorzijde, in spouw uitgevoerd en is geïsoleerd. Op de vliering bevindt zich de CV ketel, merk AWB met bouwjaar 2004. Daarnaast is er nog een vrijstaande schuur van plaatstaal, onderhoudsvrij en duurzaam.

Bijzonderheden

Een greep uit de kenmerken:

- uitbouw met extra verdieping;
- vrijstaand wonen, levensloopbestendig;
- extra badkamer en slaapkamer begane grond met vloerverwarming;
- bijgebouw met kap geschikt voor dubbele bewoning, gastenverblijf of praktijk aan huis;
- moderne luxe keuken;
- meterkast vernieuwd met krachtstroom;
- houtkachel aanwezig.

Overdracht

Aanvaarding In overleg
Vraagprijs
€ 498.000 kosten koper

Bouw

Soort woonhuis
Eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw Bestaande bouw
Bouwjaar 1970
Specifiek Dubbele bewoning mogelijk en gestoffeerd
Soort dak Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakten
Wonen 149 m²
Overige inpandige ruimte 7 m²
Gebouwgebonden buitenruimte 50 m²
Externe bergruimte 72 m²
Perceel 665 m²
Inhoud 547 m³

Indeling

Aantal kamers
6 kamers (5 slaapkamers)
Aantal badkamers 2 badkamers
Badkamervoorzieningen
Inloopdouche, ligbad, toilet, wastafelmeubel, douche, en wastafel
Aantal woonlagen 2 woonlagen en een zolder
Voorzieningen Natuurlijke ventilatie, rookkanaal, en TV kabel

Energie

Energielabel C
Isolatie
Dakisolatie, dubbel glas, muurisolatie en vloerisolatie
Verwarming Cv-ketel, houtkachel en gedeeltelijke vloerverwarming
Warm water Cv-ketel
Cv-ketel Daalderop (gas gestookt combiketel uit 2006, eigendom)

Kadastrale gegevens

LIPPENHUIZEN G 638
[Kadastrale kaart](#)
Oppervlakte 665 m²
Eigendomssituatie Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging
Aan rustige weg en in woonwijk
Tuin Achtertuin
Achtertuin 400 m² (25,00 meter diep en 16,00 meter breed)
Ligging tuin Gelegen op het zuidwesten

Bergruimte

Schuur/berging
Vrijstaand kunststof
Voorzieningen Elektra

Garage

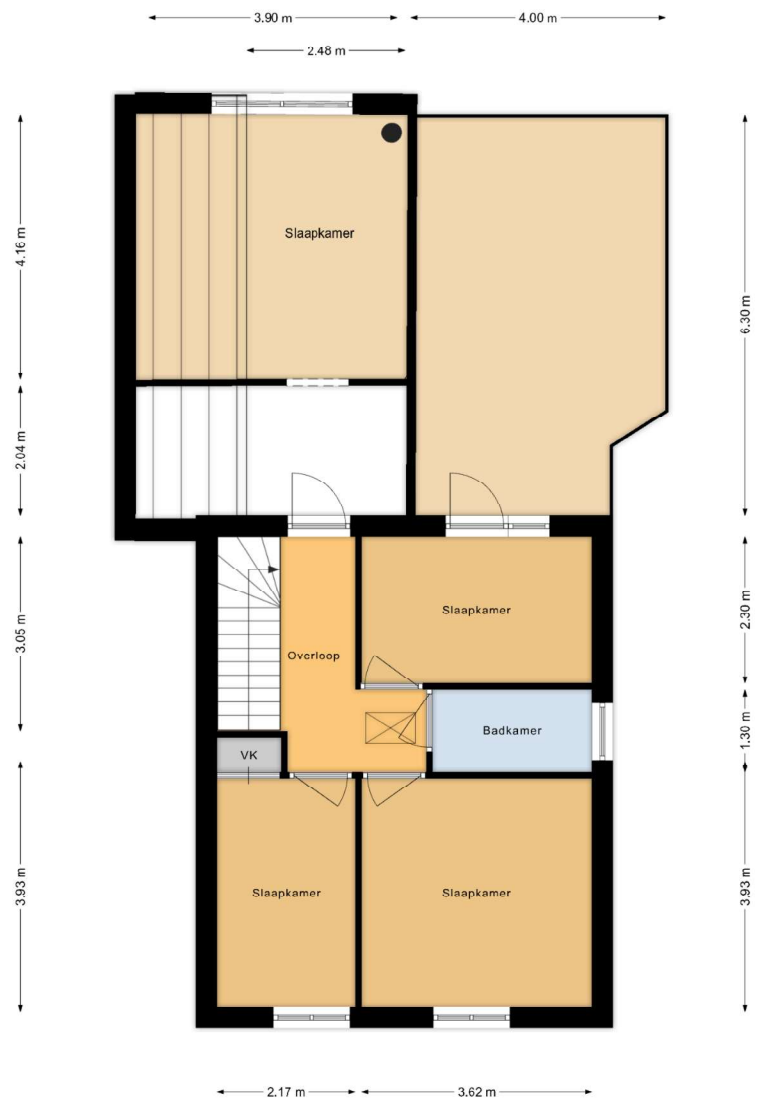
Soort garage
Vrijstaande stenen garage
Capaciteit 3 auto's
Voorzieningen Vliering, elektra, verwarming en stromend water
Isolatie Volledig geïsoleerd

Parkeergelegenheid

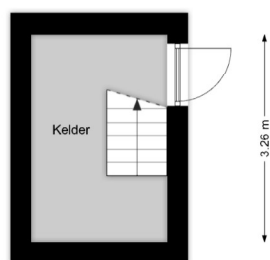
Soort parkeergelegenheid
Op eigen terrein en openbaar parkeren



Deze plattegrond is indicatief.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



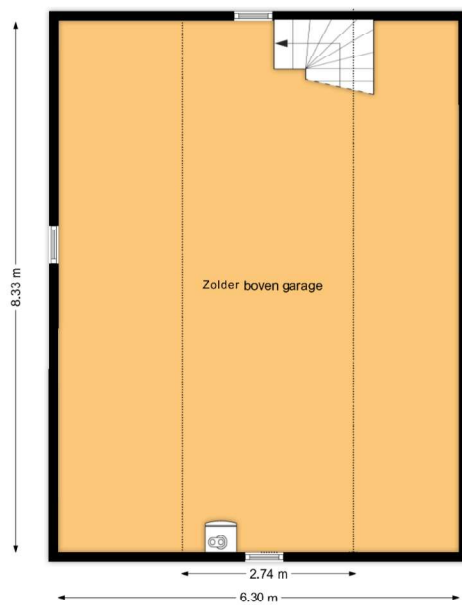
Deze plattegrond is indicatief.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegrond is indicatief.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegrond is indicatief.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegrond is indicatief.
Hieraan kunnen geen rechten 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 Lippenhuizen

Sectie G

Perceel 638

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 oktober 2025

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.

Bedenktime

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.