



Westeweg 34, 8723 BZ Koudum

Vraagprijs € 295.000,- k.k.

Haskestaete Makelaardij B.V.
It Hoekstee 3
8561 BE, BALK
Tel: 0514-603111
E-mail: info@haskestaete.nl
www.haskestaete.nl



Omschrijving

Karakteristieke vrijstaande woning met aanbouw en een vrijstaande garage. De woning is uitstekend gelegen aan de rand van Koudum en heeft aan de voorzijde vrij uitzicht over de omgeving. Het pand is uitgevoerd met o.a. kunststof kozijnen. Bouwjaar ±1915, woonoppervlakte ±94m², inhoud ±355m³, kavel 359m², garage ±38m², 3 slaapkamers.

Kadastraal:

De woning is kadastraal bekend als gemeente Koudum, sectie A, nummer 6319 en is groot 359m².

Bouwaard:

De woning is traditioneel gebouwd in steensgevels voorzien van isolatie en aftimmering en halfsteens gevels, deels met voorzetgevels, houten- en betonvloeren, kunststof kozijnen, -goten en -boeidelen, met hout betimmerde topgevels en een zadeldak met dakkapellen in Trespa en gedekt met dakpannen. De aanbouw in spouwmuren, betonvloer en een platdak gedekt met bitumineuze dakbedekking. De garage in halfsteens gevels, deels voorzien van betonvloer, openslaande houten deuren, kunststof goten en -boeidelen en een zadeldak gedekt met dakpannen.

Indeling:

Op de begane grond een hal/gang met lambrisering en meterkast, L-vormige woonkamer met laminaatvloer, balken plafond, trapopgang, trapkast en schuifpui, keuken, toilet/badkamer en een slaapkamer. Op de verdieping een overloop met CV-kast en 2 slaapkamers met berging achter het knieschot.

Keukeninrichting:

Eenvoudige houtkleurige inbouwkeuken in hoekopstelling, voorzien van 4-pits gasfornuis, oven en afzuigkap en zonder verdere inbouwapparatuur.

Sanitair:

Enigszins gedateerd sanitair. Gecombineerd toilet/badkamer voorzien van een ligbad met douchegarnituur, douchehoek met thermostaatkraan, wastafel en toilet.

Verwarming/warmwatervoorziening:

De woning wordt centraal verwarmd middels Intergas Kompakt HRE HR CV-ketel, bouwjaar ±2014. Warmwatervoorziening middels CV-ketel.

Elektra:

Elektrische installatie met 5 groepen, aardlekschakelaar(s) en een digitale tariefmeter.

Isolatie:

Het pand is beperkt voorzien van isolatie en grotendeels uitgevoerd met HR++ beglazing. De woning heeft energielabel F.

Tuin:

Tuin rondom de woning. De achtertuin met terras, voorzien van sierbestrating, vijver, gazon en garage, is beschut gelegen en biedt voldoende privacy. De achtertuin is gelegen op het noordwesten en is deels omgeven met houten schuttingen begroeit met Hedera. De voortuin met gazon is omzoomd met beukenhaag. De oprit naar de garage is verhard met rode mijnsteen en biedt plaats aan meerdere auto's.

Ligging:

De woning is goed gelegen aan de rand van Koudum. Aan de voorzijde is er vrij zicht over de omgeving. Koudum ook wel genoemd "Het warme hart van de Zuidwesthoek", heeft een prima voorzieningenniveau. Het centrum is een aantal jaar geleden geheel heringericht, wat het dorp eerder de "Europese Dorpsvernieuwingsprijs" heeft opgeleverd. Naast uitgebreide voorzieningen zijn er in- en om Koudum legio activiteiten. Zo zijn er in Koudum o.a. een manege, een jachthaven en zijn er in de omgeving pittoreske stadjes als Hindeloopen en Workum. Op korte afstand zijn ook de Friese Meren, waardoor ook de watersporter zich in deze omgeving zeker thuis zal voelen. Koudum maakt deel uit van de gemeente Súdwest-Fryslân, wat grenst aan de regio Gaasterland. De bekende bossen van Gaasterland met zijn vele wandel-, fiets- en ruiterspaden zijn op circa 6 km afstand. Kortom: een zeer gevarieerde bos- en waterrijke omgeving om te wonen, te werken en te recreëren.

Bijzonderheden:

- Sfeervolle woning met fraai metselwerk, deels roeden ramen en een authentieke uitstraling.
- De woning is gelegen op een uitstekende locatie met vrij uitzicht.
- De woning is voorzien van kunststof kozijnen, -goten en -boeidelen.
- Er is enig achterstallig onderhoud aan het houtwerk van de woning en de garage.
- De woning vergt enige modernisering van de badkamer en keuken.
- De garage staat deels op grond van de burelen.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 295.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 355 m ³
Perceel oppervlakte	: 359 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 94 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1915
Ligging	: Aan rustige weg, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Garage	: Vrijstaand steen 38 m ² (929 bij 406 cm)
Energielabel	: F
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Grotendeels dubbelglas
C.V.-ketel	: Intergas Kompakt HRE (Gas gestookt uit 2014, eigendom)

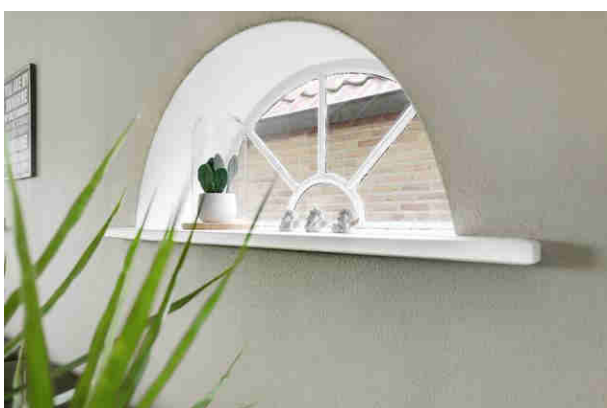
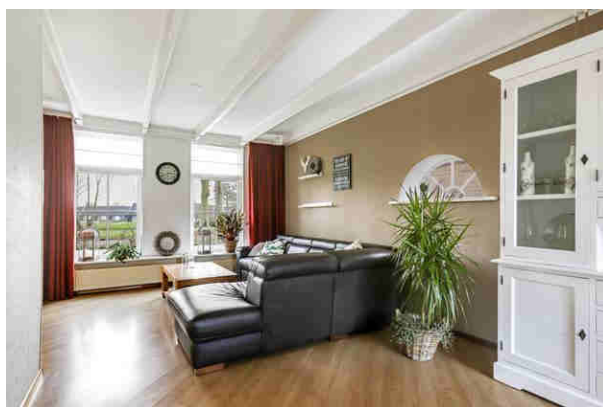
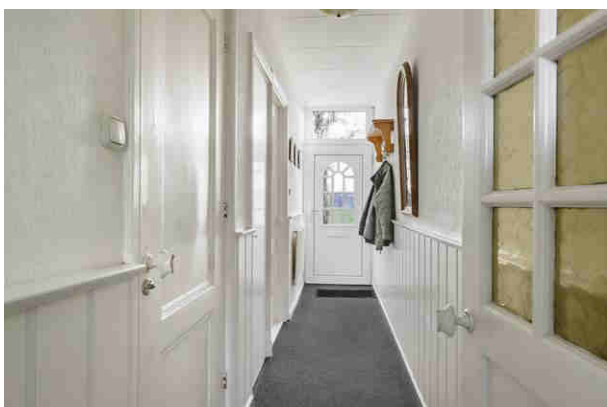
Locatie

Westeweg 34
 8723 BZ KOUDUM

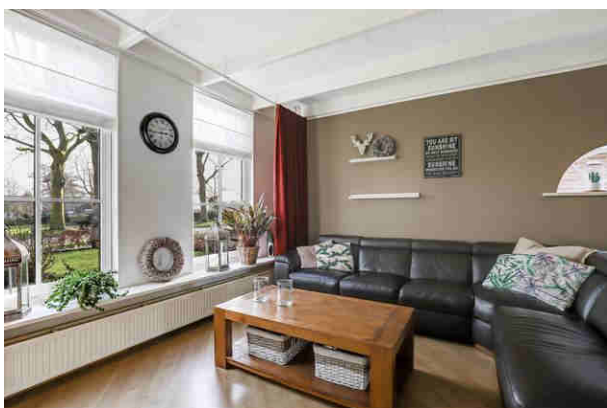
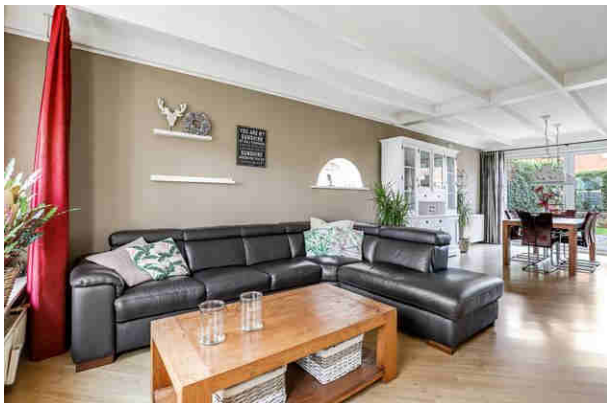


Haskestaete Makelaardij B.V.
 It Hoekstee 3
 8561 BE, BALK
 Tel: 0514-603111
 E-mail: info@haskestaete.nl
www.haskestaete.nl

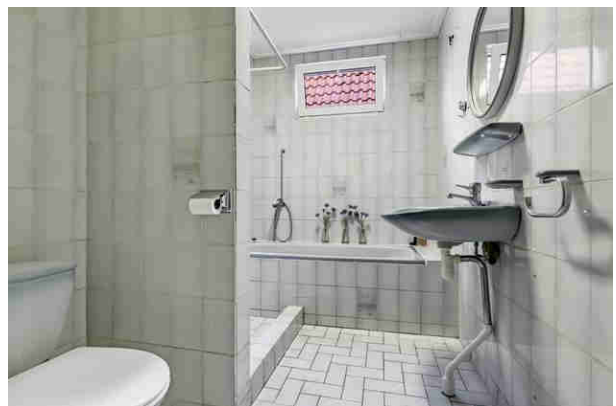
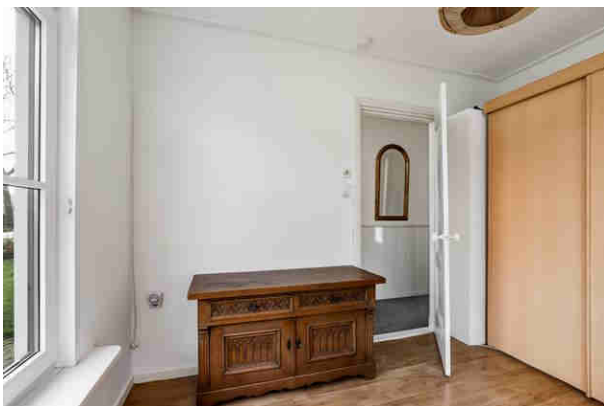
Foto's



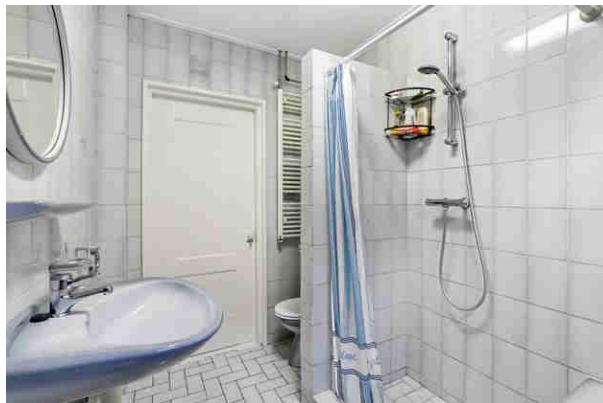
Foto's



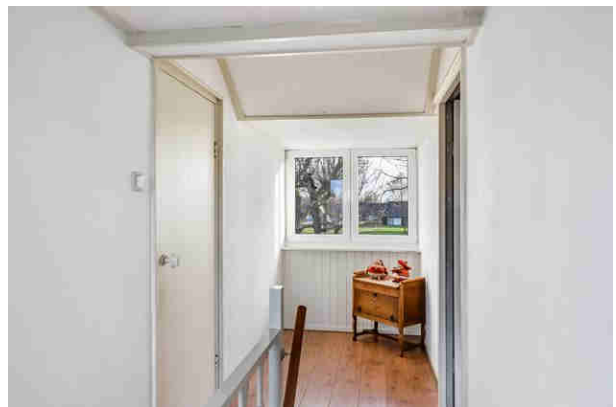
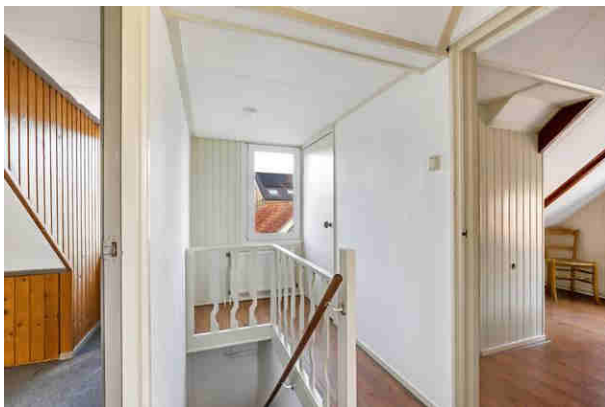
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

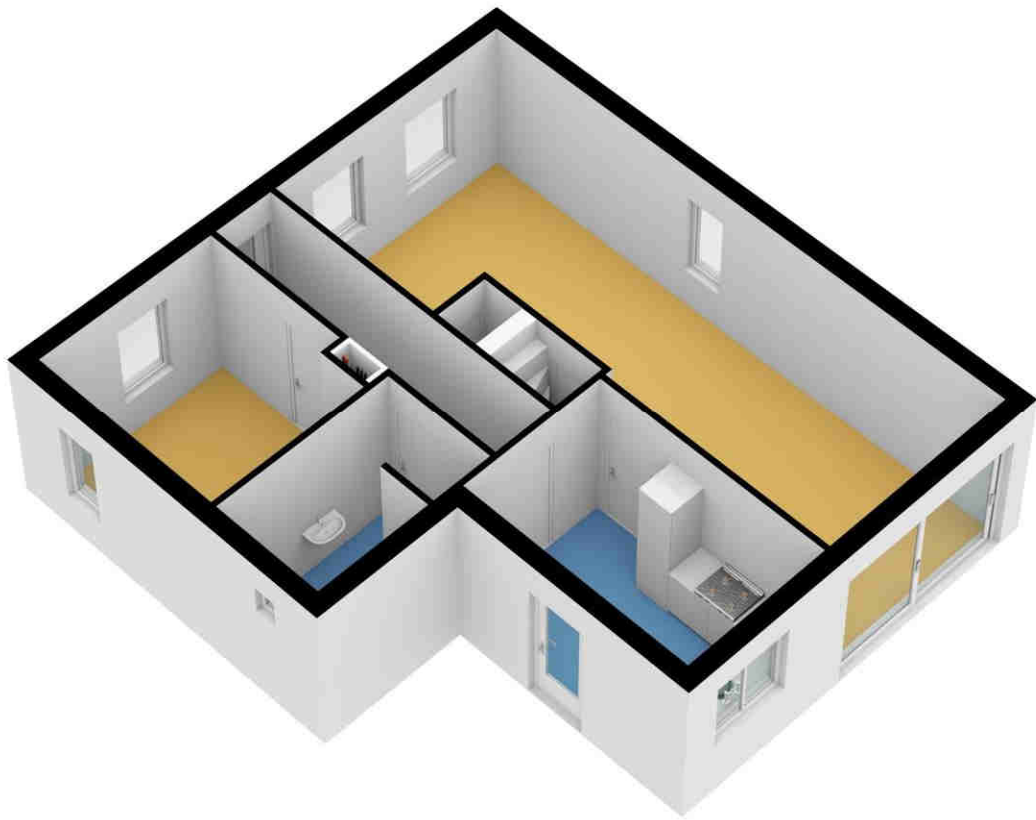


Plattegrond begane grond

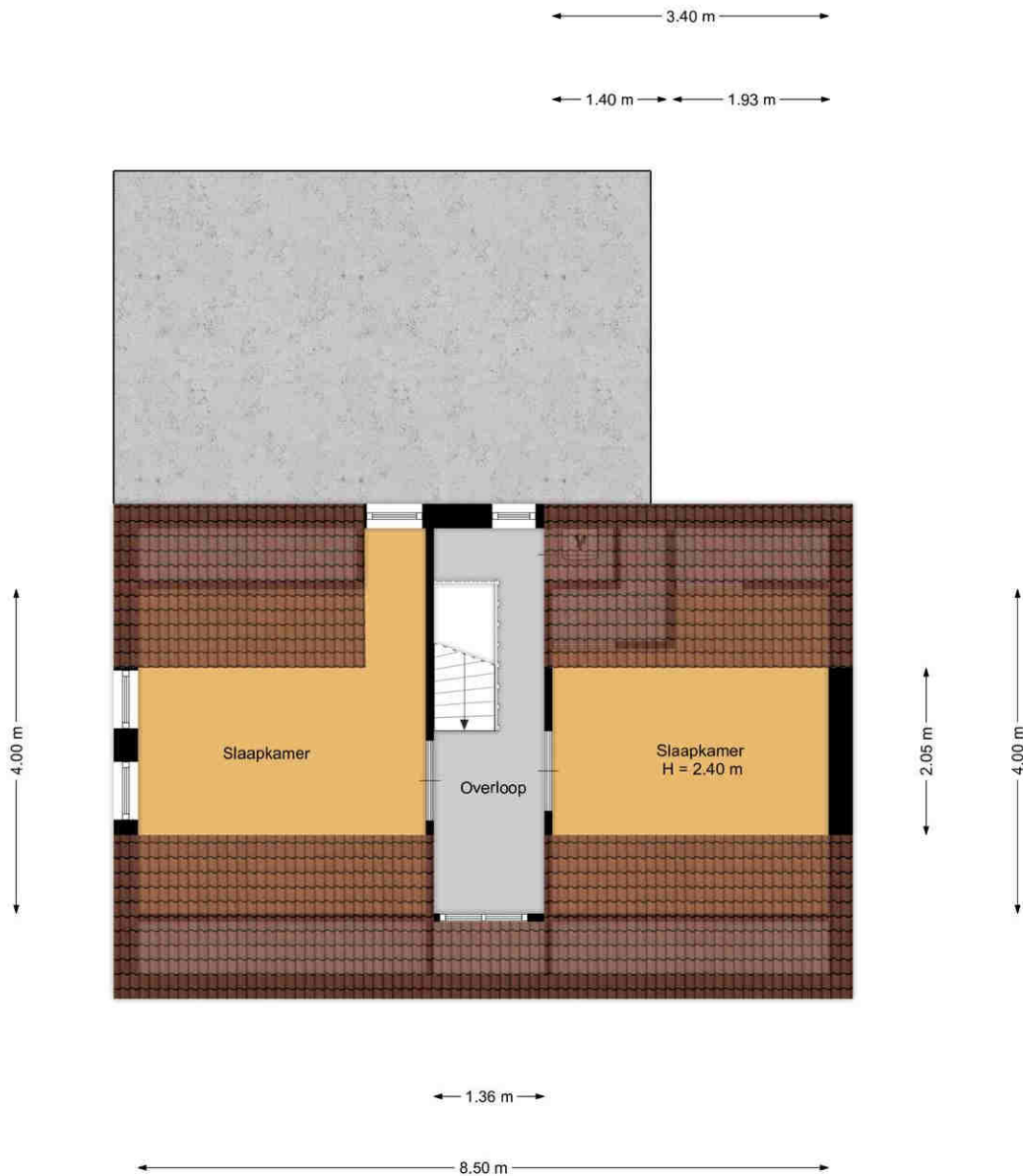


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond begane grond 3D

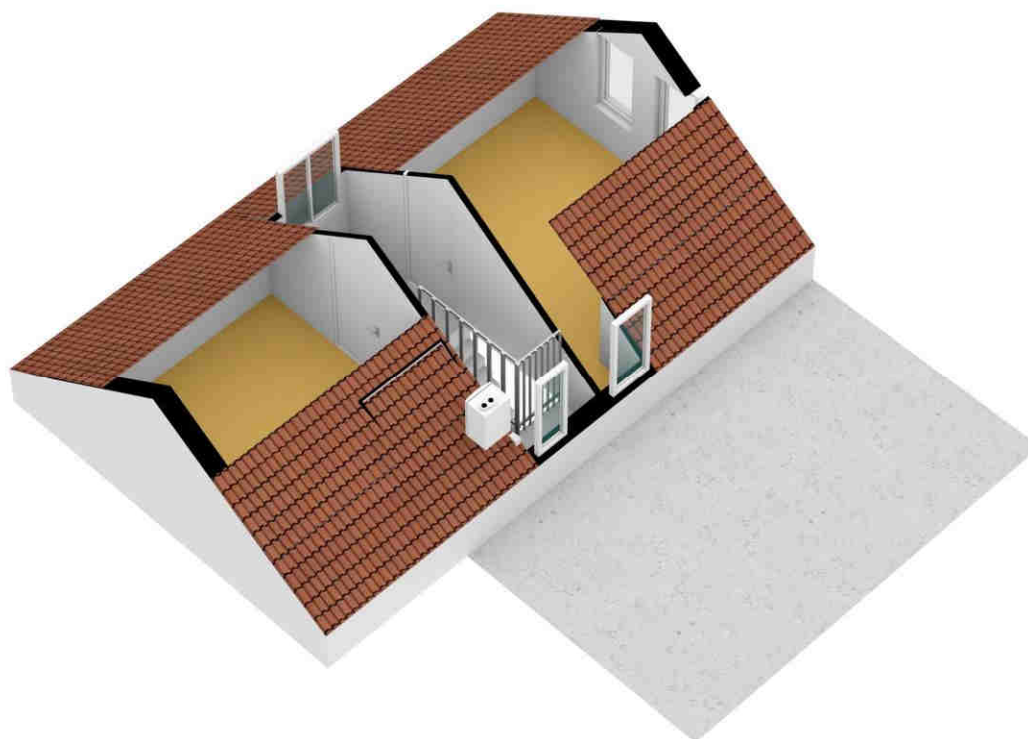


Plattegrond 1e verdieping

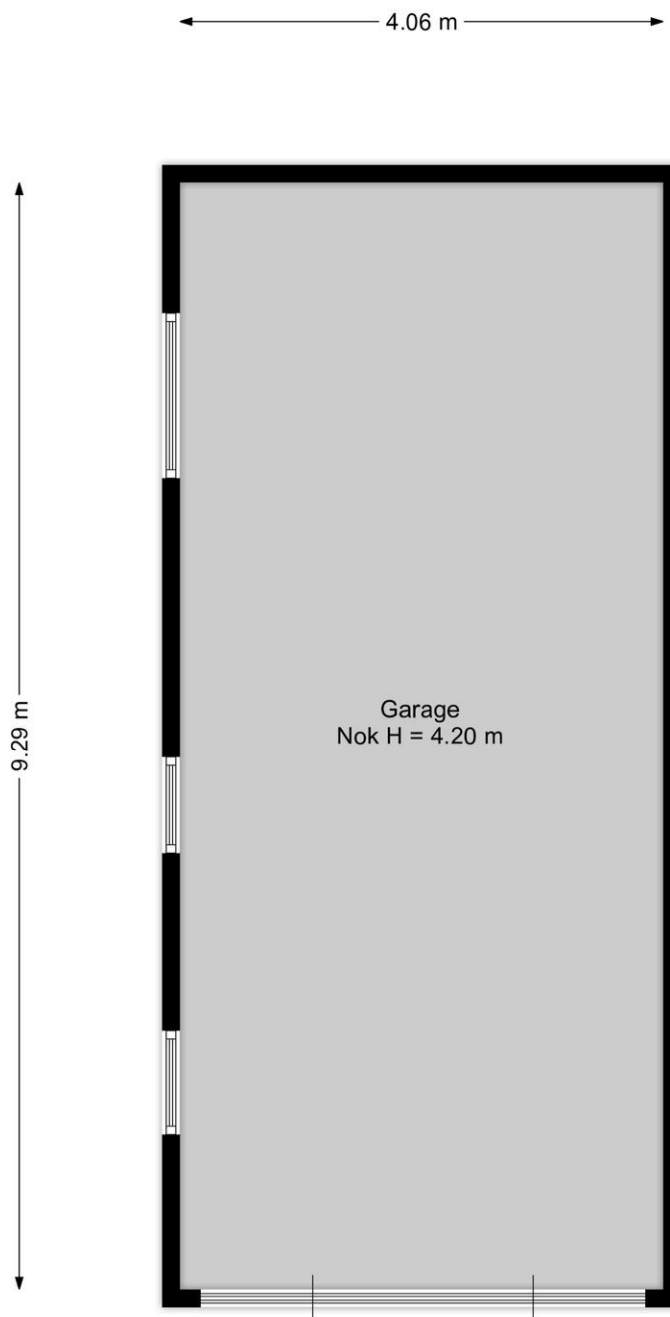


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond 1e verdieping 3D

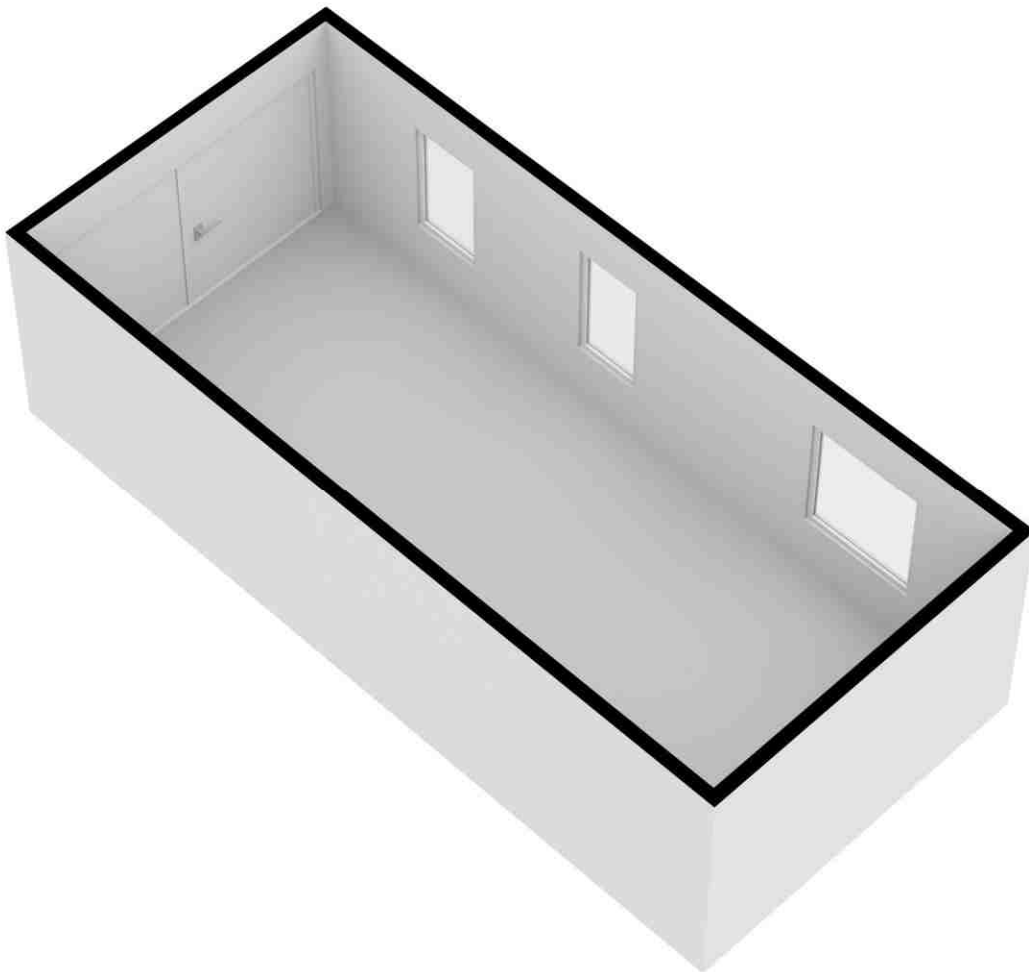


Plattegrond garage

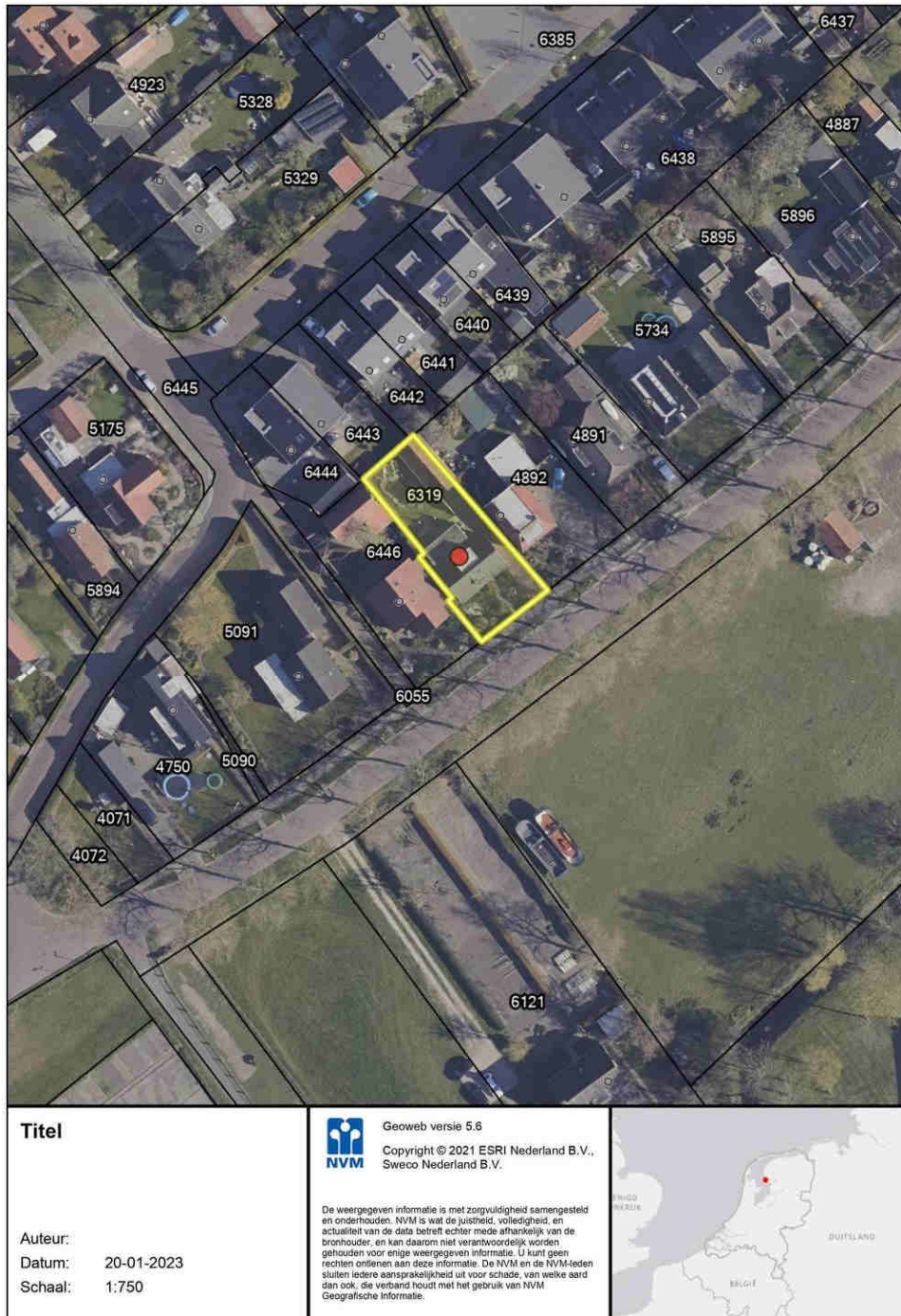


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond garage 3D



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
– Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
– 2 hanglampen	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
– Witte buffetkast woonkamer.	☐	☐	☒	☐
– Hang en legkast	☐	☐	☒	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☐	☐	☒	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Overig, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☒	☐
– Koelkast	☐	☐	☐	☒
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☒	☐
– Vaatwasser	☐	☐	☒	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
– Wasmachine bovenlader Miele	☐	☐	☒	☐
– Pannerek	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Fontein	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☐	☐	☐	☒
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
– Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
– Planchet	☒	☐	☐	☐
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
– 3 markiezen	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
steigerhouten tuintafel +4 rieten verstelbare stoelen met kussens, zweefparasol	☐	☐	☒	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
–				