



't Sou 44, 8721 EZ Warns

Vraagprijs € 375.000,- k.k.

Omschrijving

Charmante, karakteristieke vrijstaande woning met aanbouwen, ruime garage, broeikas, kippenhok en tuinschuur. De woning ligt op een zeer ruime kavel, op een landelijke locatie, aan de doorgaande weg van Warns naar Laaksum, nabij het IJsselmeer. Bouwjaar ±1900, woonoppervlakte ±68m², inhoud ±338m³, kavel 1.950m², 1 slaapkamer, garage ±25m².

Kadastraal:

De woning is kadastraal bekend als gemeente Koudum, sectie H, nummer 1673, groot 1.950m². Het perceel is vrij van erfdienstbaarheden.

Bouwaard:

De woning is traditioneel gebouwd in steens- en halfsteensgevels voorzien van isolatie en aftimmering, houten- en betonvloeren, houten kozijnen en een schilddak met dakkapel en gedekt met dakpannen. De aanbouw is opgetrokken in spouwmuren, betonvloer, hardhouten kozijnen en eveneens een schilddak gedekt met dakpannen. De oorspronkelijke aanbouw heeft een lessenaarsdak gedekt met dakpannen. De vrijstaande garage in hout, betonvloer, houten verdiepingsvloer en een zadeldak gedekt met dakpannen. De tuinschuur eveneens in hout en een zadeldak gedekt met dakpannen.

Indeling:

Op de begane grond een hal met estrikkenvloer, kast, meterkast en trapopgang, keldertje, woonkamer met fraai uitzicht, grenen plankenvloer, balkenplafond, rookkanaal met houtkachel en schoorsteenmantel en een originele kastenwand met voormalige bedsteden, werkkamertje met vaste kast, ruime woonkeuken met estrikkenvloer, balken plafond en een schuifpui en een badkamer met toilet en wasmachineaansluiting. Op de verdieping een slaatzolder met dakkapel, bergruimten en de CV-opstelling. De verdieping is bereikbaar middels een voorzettrap.

Keukeninrichting:

Groene, handgemaakte, keuken met landelijke uitstraling, in hoekopstelling en natuurstenen werkblad en voorzien van vaatwasser en een 6-pits gasfornuis met 3 ovens.

Sanitair:

Sanitair van normale kwaliteit. Badkamer met ligbad met douchegarnituur, wastafelmeubel en aansluiting voor wasapparatuur. Het toilet is separaat.

Verwarming/warmwatervoorziening:

De woning wordt centraal verwarmd middels een AWB 3HR 24T HR-combiketel, bouwjaar ±2013. Op de begane grond is de woning deels voorzien van vloerverwarming. In de woonkamer sfeerverwarming middels houtkachel. Warmwater via CV-ketel.

Elektra:

Elektrische installatie met 9 groepen, aardlekschakelaars en een digitale tariefmeter. De woning heeft 7 zonnepanelen.

Isolatie:

De woning is gedeeltelijk geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing. De woning heeft energielabel D.

Tuin:

Ruime tuin voorzien van terrassen, tuinschuur, broeikas, (fruit)bomen en struiken. De tuin biedt veel privacy. De achtertuin is gelegen op het Westen. Er is parkeerruimte op eigen erf naast de woning.

Ligging:

Het pand is fraai- en landelijk gelegen aan de doorgaande weg van Warns naar Laaksum. Vanuit de woning is er vrij uitzicht over de omliggende landerijen. Warns is een (kunst)historisch dorp in de Zuidwesthoek van Friesland op geringe afstand van het IJsselmeer en het bekende "Reade Klif", waar in 1345 de slag om Warns plaatsvond. Warns is een echte watersportplaats met meerdere jachthavens. Het Laaksumer haventje aan het IJsselmeer is eveneens in de nabijheid. De bruisende watersportplaats Stavoren is op circa 4 km afstand gelegen en heeft een redelijk voorzieningenniveau. Natuurliefhebbers en watersporters zullen zich in deze omgeving als een vis in het water voelen!

Bijzonderheden:

- Karakteristieke en charmante woning op zeer ruime kavel.
- Vanuit de woning is er vrij uitzicht over de omgeving.
- Veel extra's als garage met houtopslag, broeikas, tuinschuur, houtkachel en zonnepanelen.
- Diverse authentieke kenmerken zoals: estrikkenvloer, balken plafond en voormalige bedsteden.
- Grote diversiteit aan vruchtdragende bomen, o.a. appel, peer, kersen, pruimen en walnoot.
- Er is enig achterstallig onderhoud aan houtwerk.
- De aktepassering dient plaats te vinden bij Notariskantoor Paauwe in Workum.
- Levering in overleg.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 375.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 3 kamers en 1 slaapzolder
Inhoud woning	: ±338 m ³
Perceel oppervlakte	: 1.950 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: ±68 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: ±1928
Ligging	: Aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Tuin	: Tuin rondom
Garage	: Vrijstaand hout
Energielabel	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
C.V.-ketel	: AWB 3HR 24T (Gas gestookt uit 2013, eigendom)

Locatie

't Sou 44
 8721 EZ WARNS



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

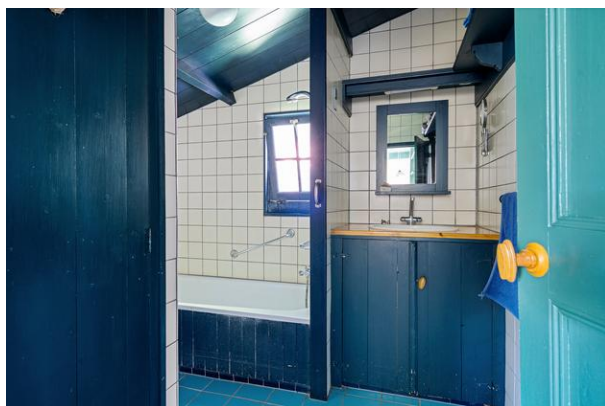
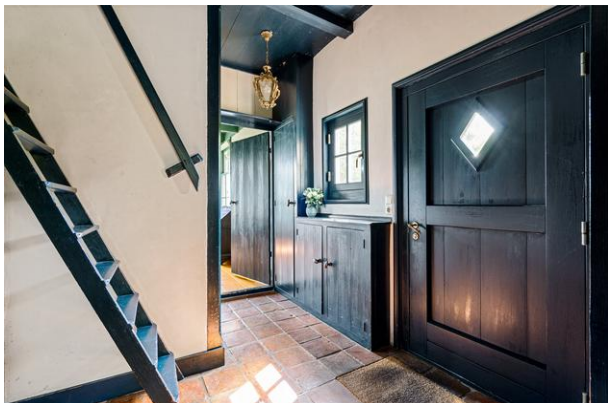
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Kadastrale kaart

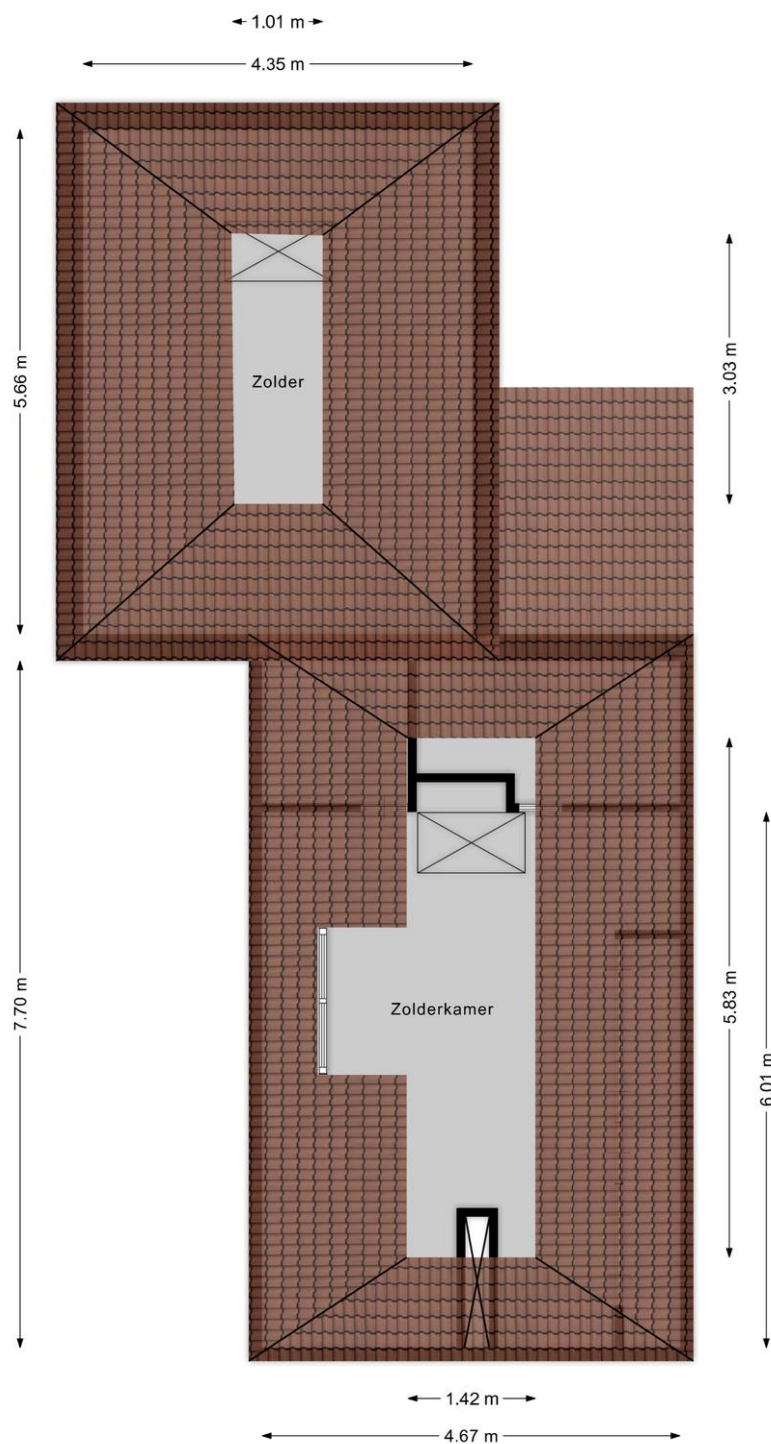


Plattegrond begane grond



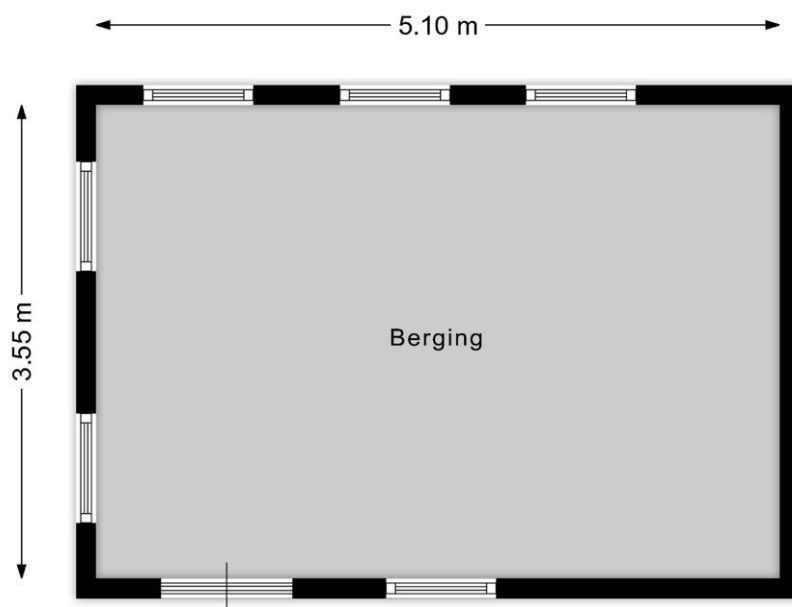
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond zolder



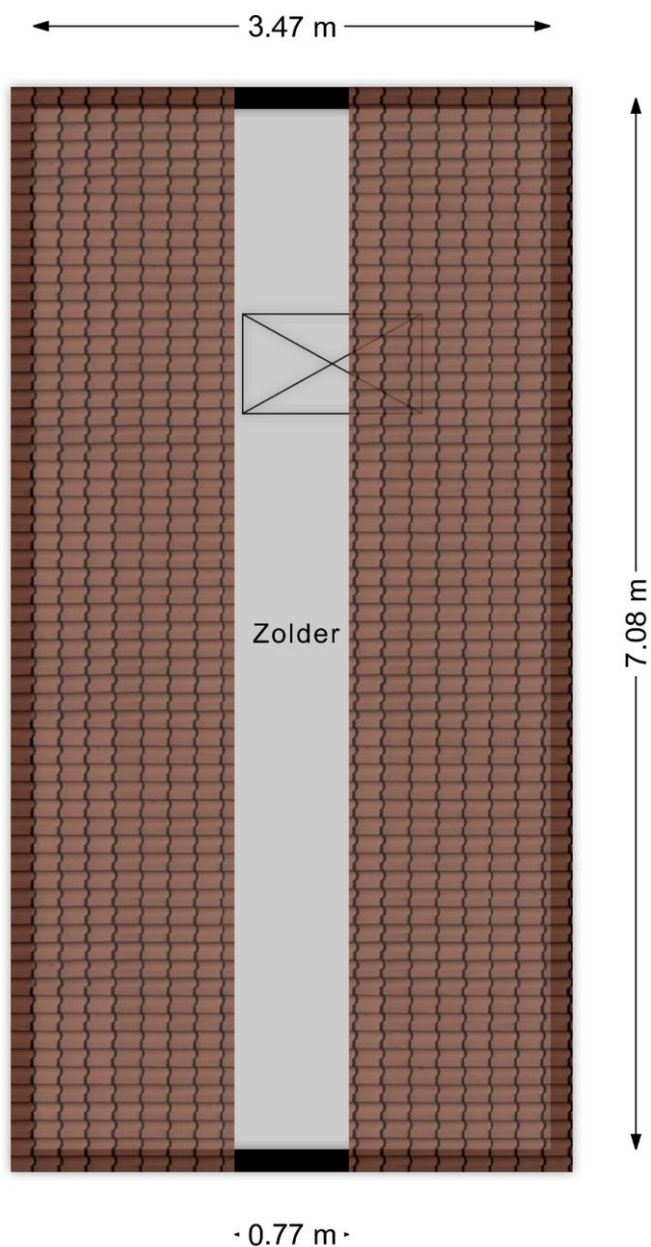
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond berging



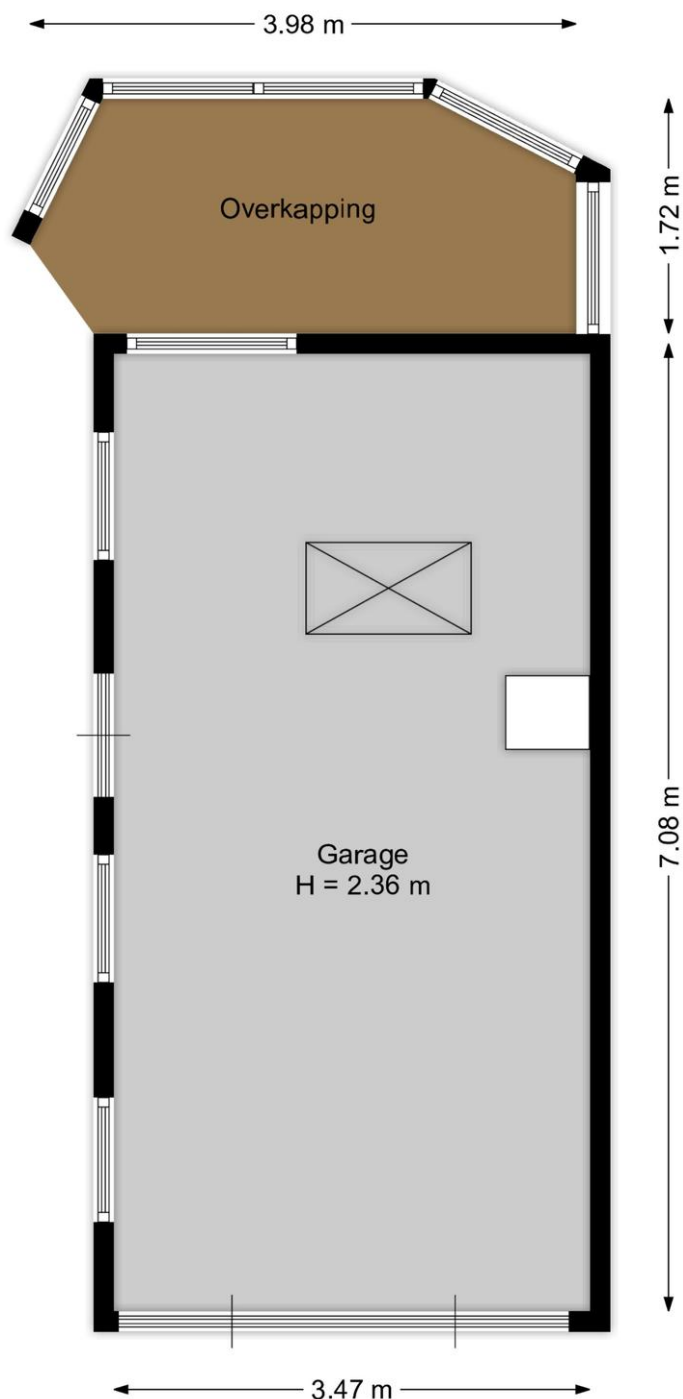
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl.

Plattegrond zolder bijgebouw



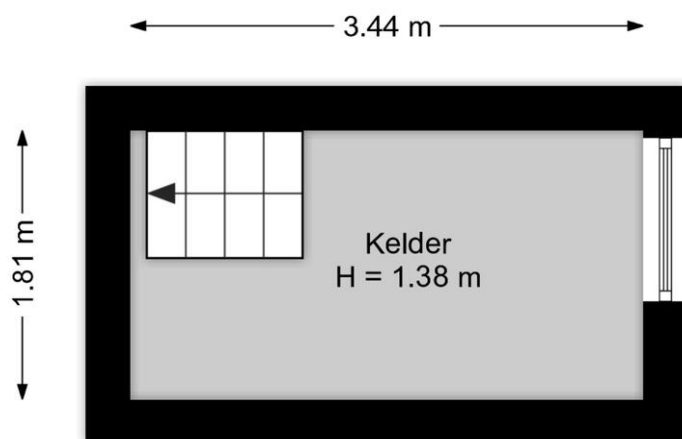
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl.

Plattegrond garage



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

Plattegrond kelder



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

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	☐	☐	☒	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
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	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
<i>Keuken</i>				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☐	☐	☐	☒
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☐	☐	☐	☒
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
<i>Sanitair/sauna</i>				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherm)	☐	☐	☐	☒
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
<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	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒

Overig

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:				
-				
-				

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

