



Boppelâns 6 A

8721 GG Warns

Vraagprijs € 275.000,- k.k.

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

Omschrijving

Unieke kans, voor de ZZP-er of iemand die een woning met hobbyruimte zoekt! Twee-onder-een-kapwoning met nabij gelegen ruime schuur. Zowel de woning als de schuur hebben achterstallig onderhoud en worden derhalve aangeboden als een zogenaamde 'kluswoning'. Ligging in rustige straat nabij de jachthaven in het watersportdorp Warns. Bouwjaar ± 1929 , woonoppervlakte $\pm 108\text{m}^2$, inhoud $\pm 438\text{m}^3$, kavel woning 346m^2 , kavel schuur 190m^2 , schuur $\pm 90\text{m}^2$, 2 slaatzolders.

Kadastrale situatie:

Het perceel bij de woning is kadastraal bekend gemeente Koudum, sectie O, nummer 1077, groot 95m^2 , gemeente Koudum, sectie O, nummer 1078, groot 168m^2 en gemeente Koudum, sectie O, nummer 1079, groot 83m^2 , tezamen 346m^2 groot. Het perceel waarop de schuur staat is kadastraal bekend gemeente Koudum, sectie O, nummer 1073, groot 190m^2 .

Bouwaard:

De woning is traditioneel gebouwd in steensgevels, op de begane grond een betonvloer, houten verdiepingvloer, houten kozijnen en twee schilddaken, waarvan 1 met dakkapel en beide gedekt met keramische dakpannen. De schuur is opgetrokken in halfsteens gevels, betonvloer, aanbouw met lessenaarsdak en overkapping, houten schuifdeuren, houten topgevels en een mansardedak gedekt met dakpannen.

Indeling:

Op de begane grond een hal met plavuizenvloer en trapopgang, ruime woonkamer met laminaatvloer, schoon metselwerk, balken plafond en veel daglicht, achterkamer met laminaatvloer, rookkanaal met schoorsteenmantel en balken plafond, portaal met trapopgang, meterkast en tuindeur, keuken met plavuizenvloer en wasmachineaansluiting en een badkamer/toilet. Op de verdieping aan de voorzijde een slaatzolder met dakkapel en op verdieping aan de achterzijde een slaatzolder met CV-ketel.

Keukeninrichting:

Houtkleurig keukenblok, in langsopstelling en voorzien van een schouw.

Sanitair:

Eenvoudig en gedateerd sanitair. De badkamer is voorzien van een douchehoek, toilet en een wastafel.

Verwarming/warmwatervoorziening:

De woning wordt centraal verwarmd middels een Benraad HR-combiketel, bouwjaar ± 2008 . Warmwatervoorziening middels CV-ketel.

Elektra:

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

Isolatie:

De woning is beperkt geïsoleerd en grotendeels voorzien van isolerende beglazing. De woning heeft energielabel F.

Tuin:

Ruime achtertuin. De tuin, gelegen op het zuiden, is voorzien van bomen en struiken en deels omgeven met groenblijvende hagen en houten schuttingen. Aan de voorzijde een betegelde stoep en een stalen hekwerk. Er is de mogelijkheid om naast de woning een parkeerplaats te realiseren. Bij de schuur is voldoende parkruimte op eigen erf.

Ligging:

De woning en schuur zijn gelegen aan een rustige straat aan de rand van Warns. 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 kilometer afstand gelegen en heeft een redelijk voorzieningenniveau. Natuurliefhebbers en watersporters zullen zich in deze omgeving als een vis in het water voelen!

Bijzonderheden:

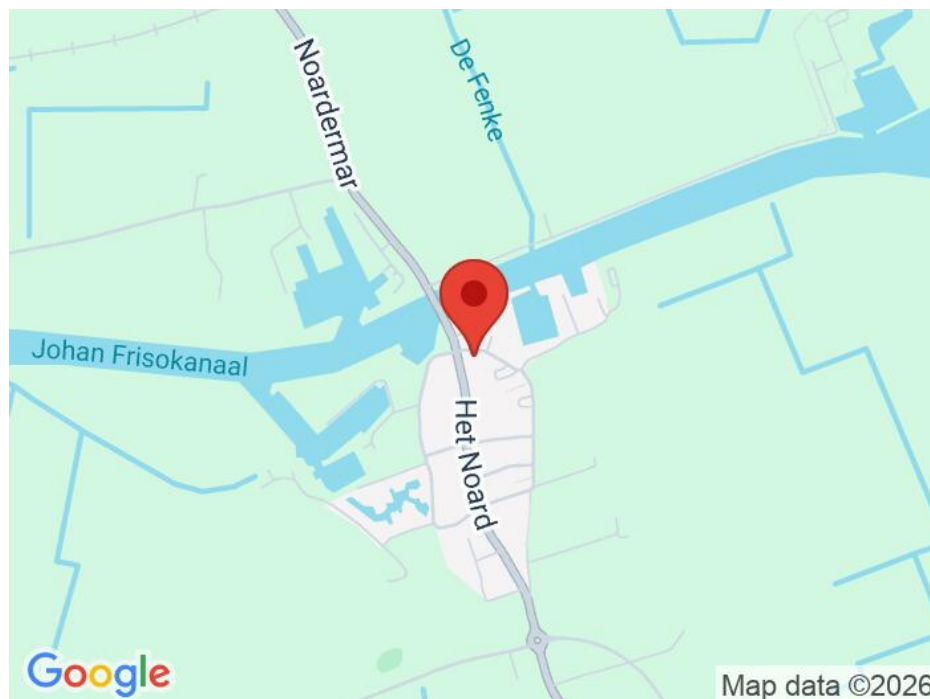
- Woning zeer geschikt voor de ZZP-er en/of starter op de woningmarkt!
- Kluswoning met vrijstaande schuur en achterstallig onderhoud.
- De schuur is gelegen op het adres Boppelâns 2 te Warns.
- Op het perceel van de woning en de schuur ligt een gemengde bestemming.
- De verkoper heeft de woning niet zelf bewoond, derhalve wordt er geleverd 'as is, where is'.
- De woning wordt verkocht door een bewindvoerder en behoeft derhalve goedkeuring van de rechtbank.
- Levering in overleg.

Kenmerken

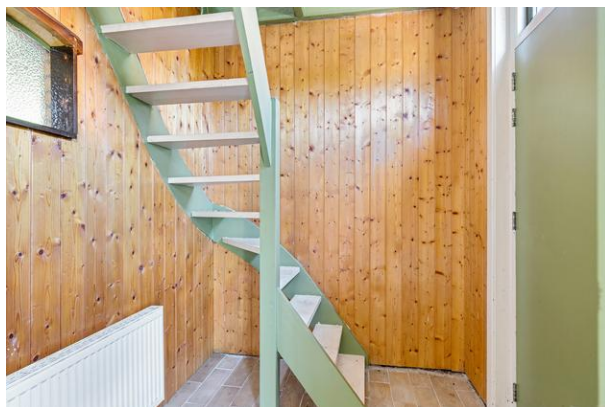
Vraagprijs	: € 275.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 2 kamers
Inhoud woning	: ±438 m ³
Perceel oppervlakte	: 536 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: ±108 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: ±1929
Ligging	: Aan rustige weg, beschutte ligging
Tuin	: Achtertuin
Garage/schuur	: Vrijstaande stenen schuur (Boppelâns 2)
Verwarming	: C.V.-Ketel
C.V.-ketel	: Benraad (Gas gestookt combiketel uit 2008, eigendom)

Locatie

Boppelâns 6 A / 2
8721 GG WARNS



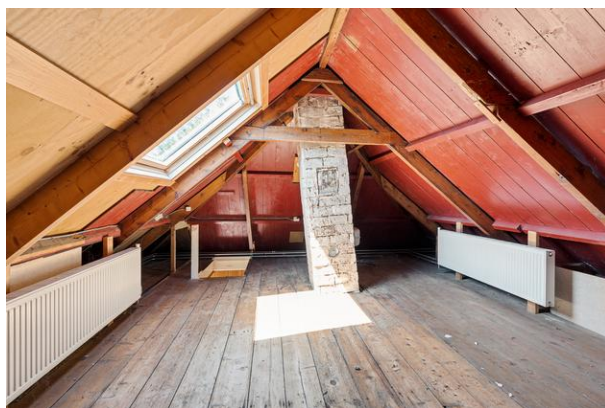
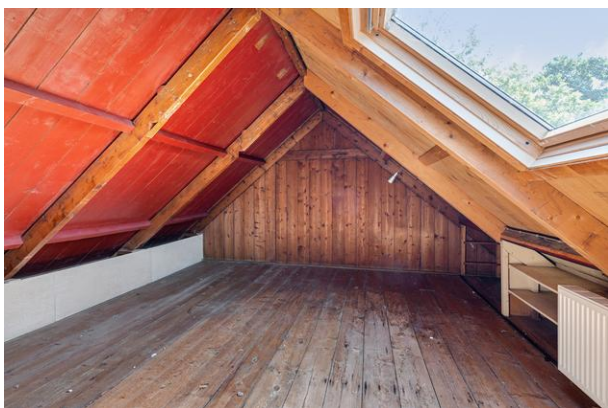
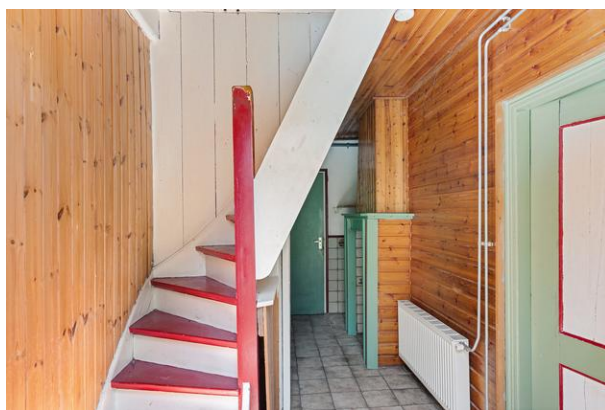
Foto's



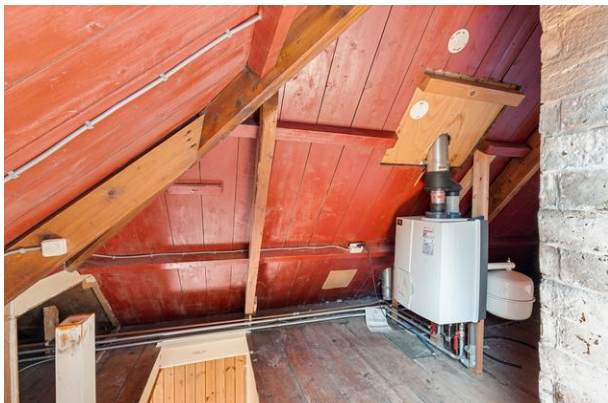
Foto's



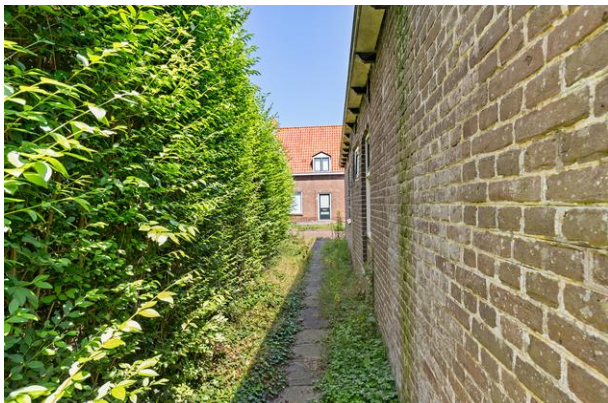
Foto's



Foto's



Foto's



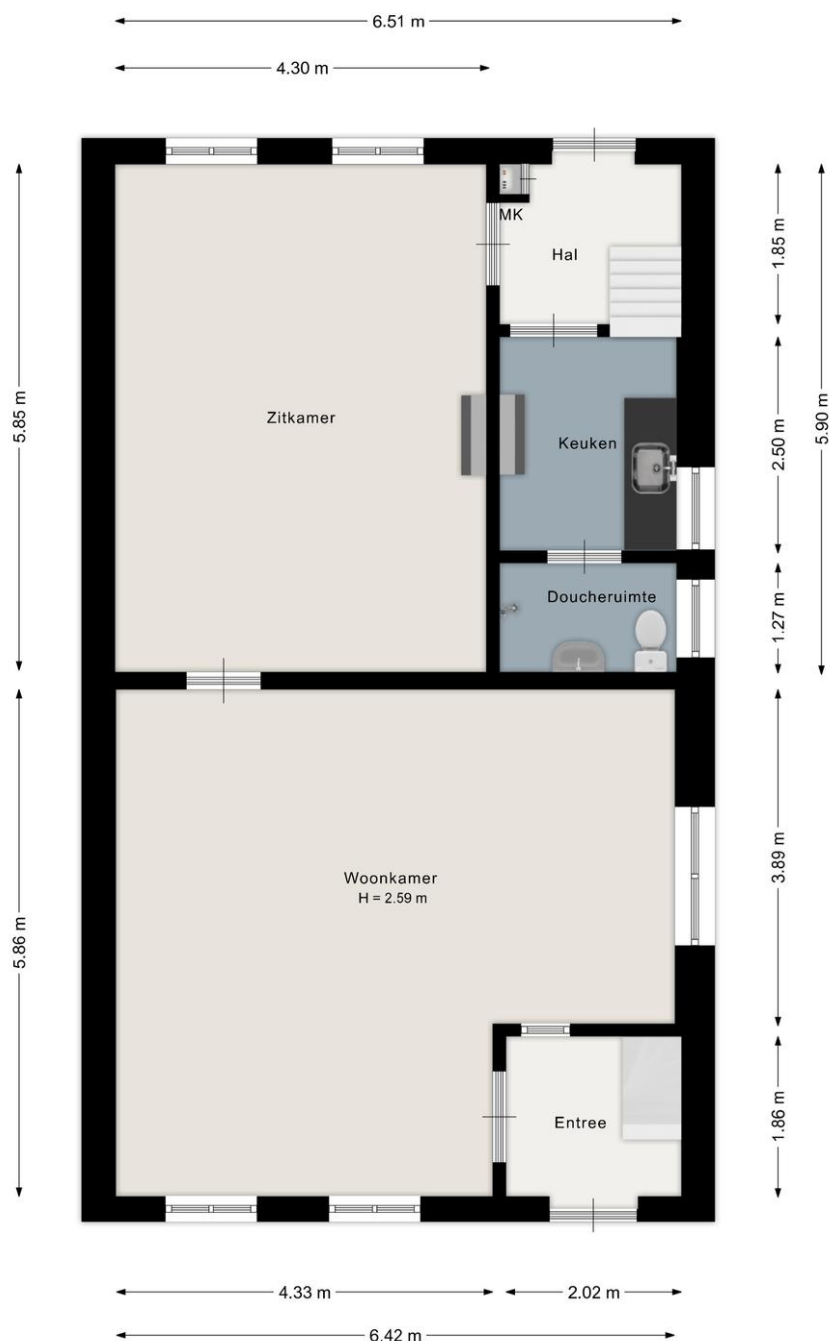
Foto's



Foto's

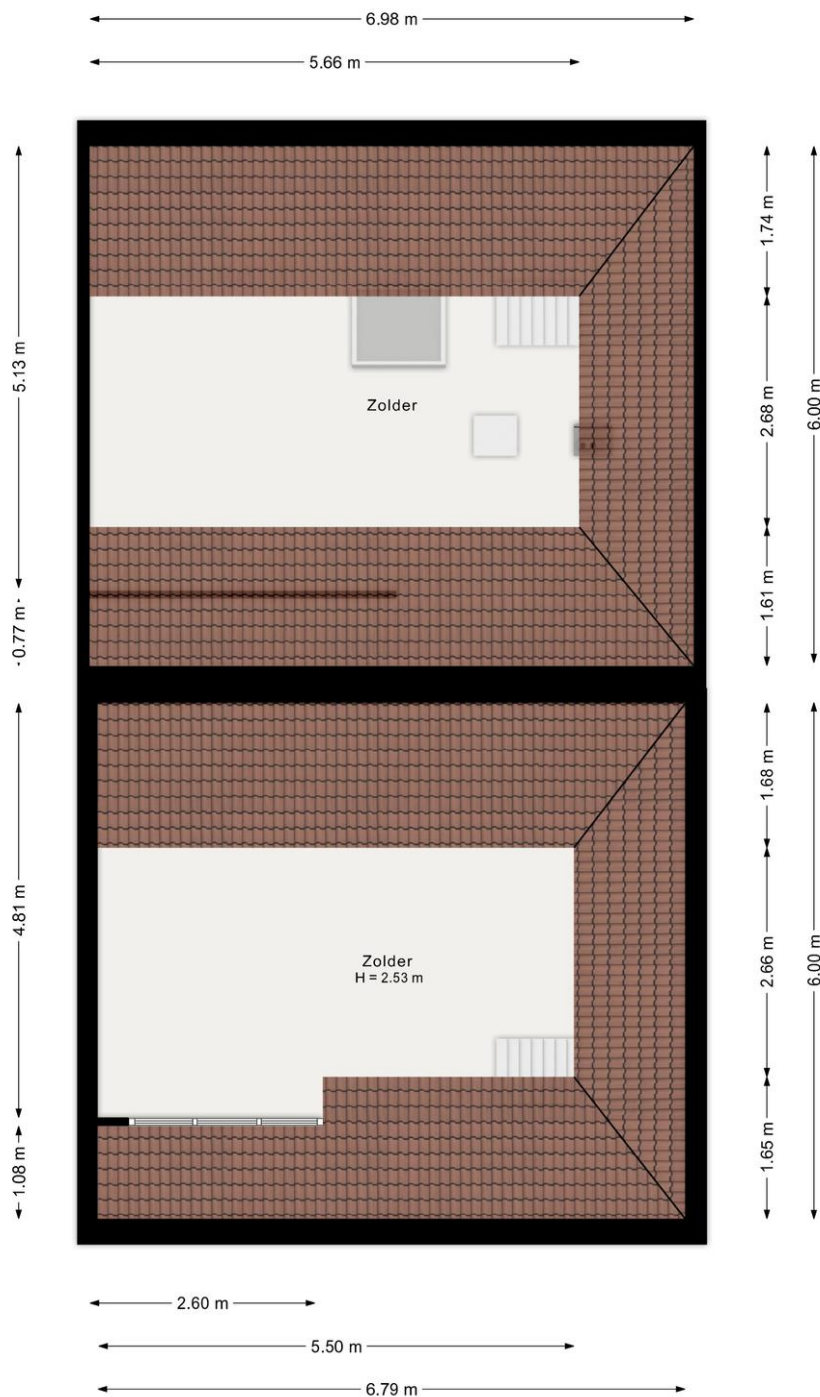


Plattegrond begane grond



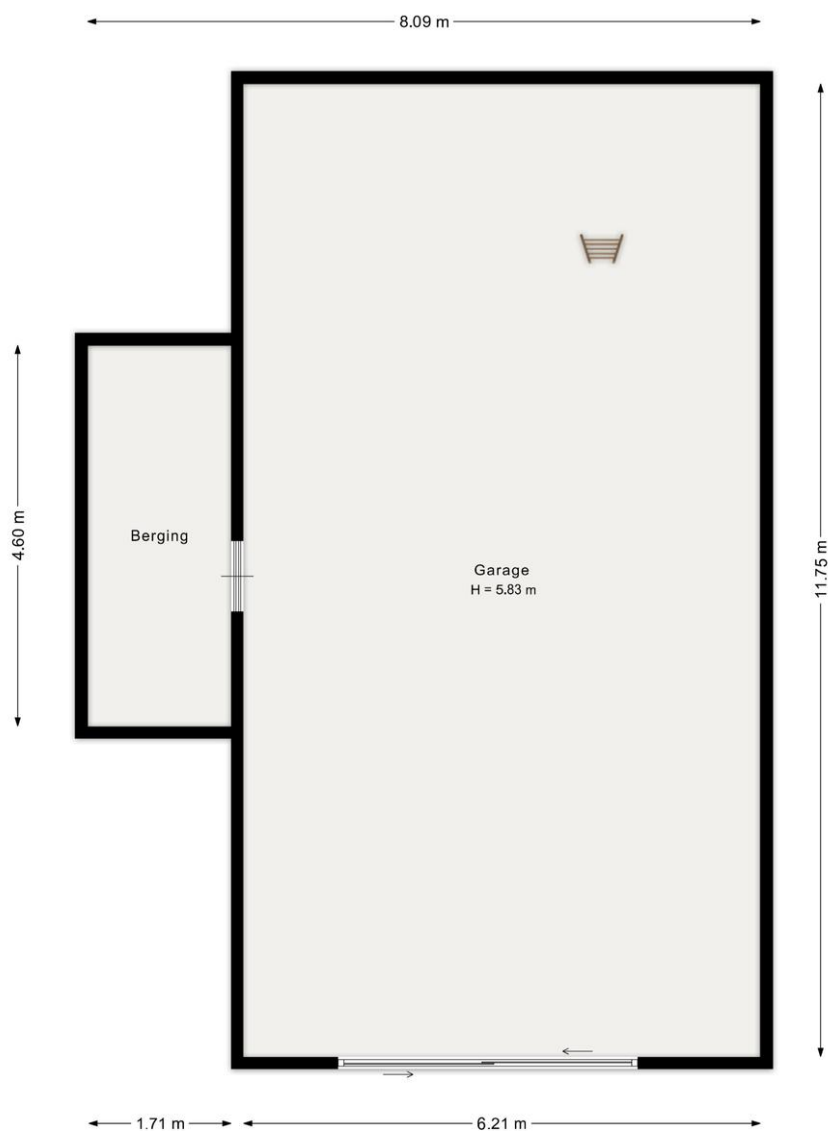
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond zolder



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

Plattegrond vrijstaande schuur/garage



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

Kadastrale kaart

