



**DUINSTR
MELIS**
makelaars



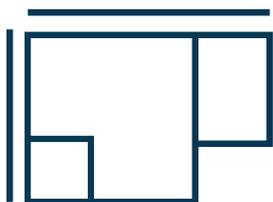
Wergea
Kleine Buren 5

**Wij zijn de best beoordeelde
makelaar van Friesland.**



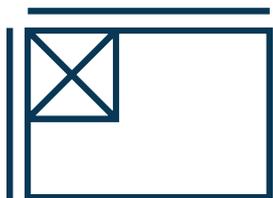


KENMERKEN



Woningoppervlakte

96 m²



Perceeloppervlakte

207 m²

Inhoud	495 m ³
Aantal kamers	3
Bouwjaar	1860
Ligging tuin	west

VRAAGPRIJS:
€ 199.500 k.k.





WONINGOMSCHRIJVING

Wonen aan het water in het **pittoreske** Wergea, gelegen onder de rook van Leeuwarden. Dat kan hier in deze leuke woning die oorspronkelijk gebouwd is in 1860. Het is een woning die nog wel de nodige aandacht nodig heeft op bouwtechnisch gebied, want de woning moet grondig gerenoveerd worden. Kortom, de perfecte woning voor de handige Harry.

Wergea (in het Nederlands Warga) is een klein dorpje gelegen op 5 autominuten van Leeuwarden. Door het dorpje met een kleine 2000 inwoners loopt de Wegeastervaart met her en der een paar haventjes. Ten oosten van Wergea ligt natuurgebied De Alde Feanen, een uitgestrekt veengebied met vele plassen en petgaten. Ik neem je graag even mee voor een rondleiding door de woning.

Begane grond

We komen binnen via de voordeur in een ruime hal met links de meterkast en aan het einde van de hal vind je het toilet. Vanuit de hal gezien bevindt de woonkamer zich aan de linkerhand met daarin een drietal inbouwkasten waarvan vroeger twee fungeerden als bedstee en één als 'diggelkast'. De woning wordt verwarmd middels gaskachels en beschikt dus niet over een CV ketel.

Doorlopend vanuit de hal komen we in de woonkeuken met een eenvoudige keukenopstelling en voldoende ruimte voor een grote eettafel. Ook kunnen we vanuit de keuken via een vaste trap naar de eerste verdieping. Achter de keuken bevindt zich de bijkeuken en de eenvoudige badkamer met wastafel en douche.

Eerste verdieping

De vaste trapopgang in de keuken brengt ons naar de ruime overloop van de eerste verdieping waar we twee slaapkamers vinden.

Achter de woning zit een schuur waar het één en ander aan moet gebeuren. Maar de potentie om hier een mooie opslag- en/of werkruimte te maken is er zeker. Daarnaast kan je achter de woning, waar nu bestrating ligt, een heerlijke tuin realiseren.

Bijzonderheden

- Prachtige locatie aan het water
- Woning is gedateerd en zal flink gerenoveerd moeten worden
- Veel authentieke elementen
- Ruime woonkeuken
- Voldoende parkeergelegenheid aan de achterzijde van de woning op eigen terrein
- Woning wordt verwarmd middels gaskachels
- Verrassend veel ruimte en dus veel mogelijkheden
- Aanvaarding kan spoedig doch in overleg

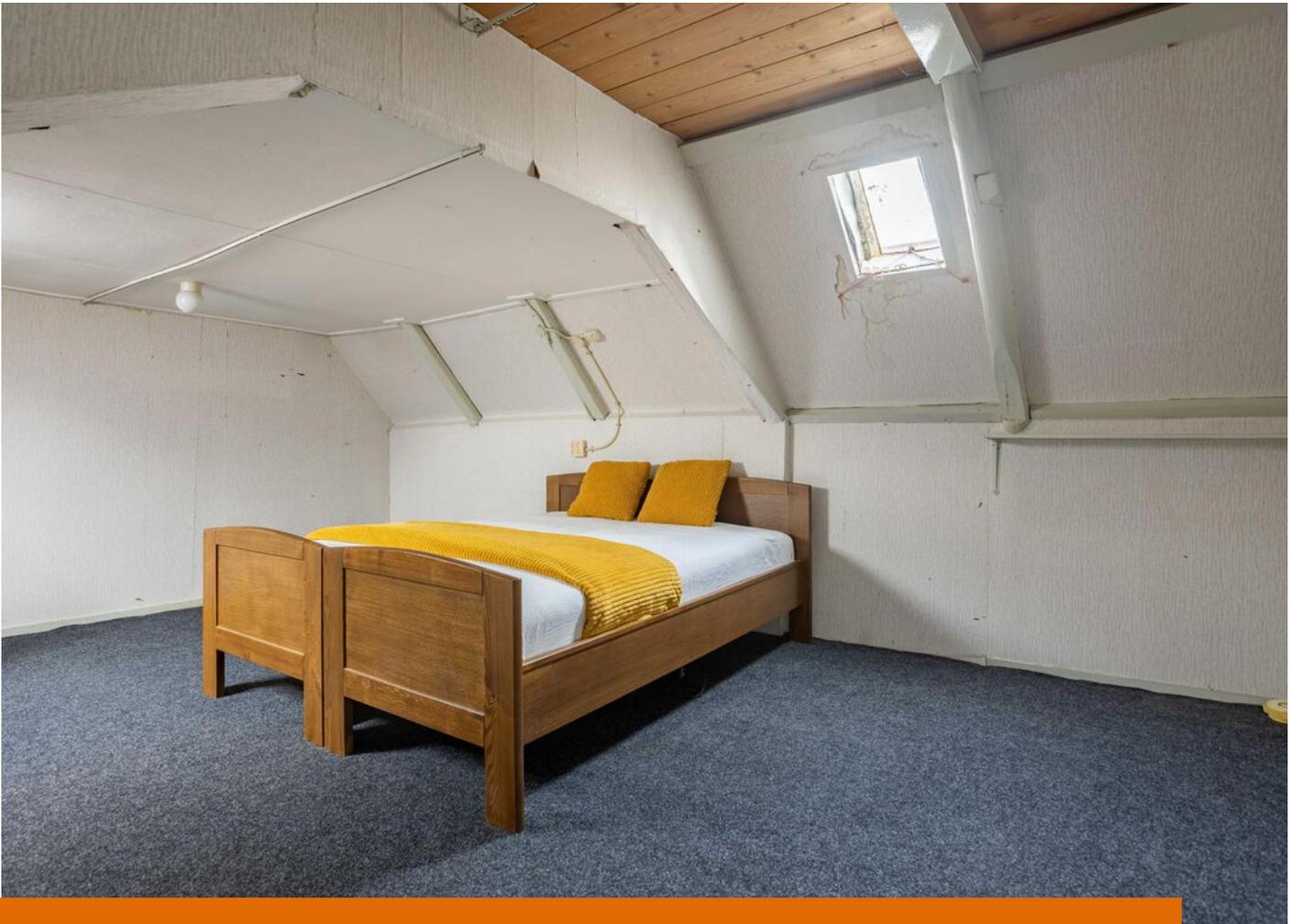




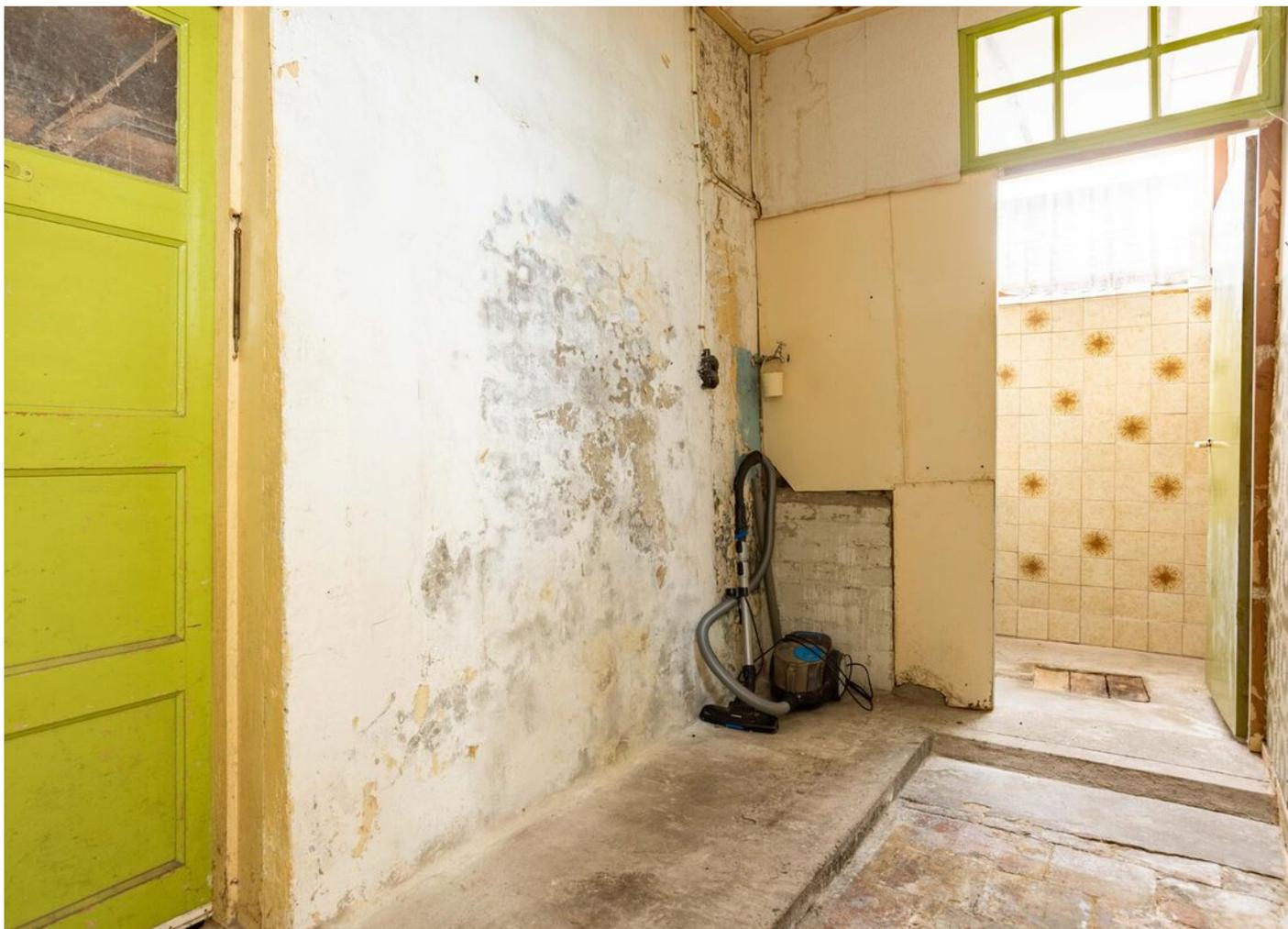


















<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 april 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Warrega</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 3581</p> <p>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.</p>	
--	---	---

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Warmwatervoorziening, te weten			
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Alles onder één dak: realiseer jouw woondroom met Duinstra Melis Makelaars en Hypotheekvisie

Iedere dag begeleiden wij onze klanten bij de aan- en verkoop van hun woning. Dat doen we vanzelfsprekend met veel passie, plezier en maximale inzet. Mede daarom mogen wij onszelf al een aantal jaar de best beoordeelde makelaar van Friesland op Funda noemen. Hoewel wij dagelijks bezig zijn met de aan- en verkoop van woningen, hebben wij geen zicht op jouw financiële situatie. Daarom hebben wij in 2017 de handen ineen geslagen met Hypotheekvisie.

Onze hypotheekadviseurs Mient Kobes, Bas de Jong en Iris Stevens voorzien je graag van kwalitatief en volledig onafhankelijk hypotheekadvies. Je hebt hierbij de keuze uit meer dan 30 hypotheekverstrekkers. Zo ben je altijd verzekerd van hypotheekadvies op maat tegen de allerscherpste rentetarieven. Kom gerust een keer langs op ons kantoor in Leeuwarden of Sneek voor een volledig kosteloos en vrijblijvend hypotheekadvies, passend bij jouw situatie.

Maak een afspraak voor een vrijblijvend adviesgesprek.



Hypotheek Visie Leeuwarden

Mient Kobes en Bas de Jong
Ewal 89, 8911 GS Leeuwarden
058 - 21 613 01
leeuwarden@hypotheekvisie.nl

Hypotheek Visie Sneek

Iris Stevens
2e Oosterkade 5A, 8603 CK Sneek
058 - 21 613 01
sneek@hypotheekvisie.nl



Voorkom verrassingen en bespaar tijd én geld

Schakel ons in als:

**AANKOOP
COACH**

**AANKOOP
MAKELAAR**

Vanaf
€495,-



Aankoop-experts
Nynke & Ant

Waarom kiezen voor Duinstra Melis Makelaars?

- ✓ De allermooiste woningpresentaties
- ✓ Verkoopstylingadvies op maat
- ✓ Gratis gebruik van onze woonaccessoires
- ✓ Eigen, professionele woningfotograaf in dienst
- ✓ Standaard méér foto's en detailfoto's
- ✓ De mooiste woningvideo's
- ✓ Officieel meetrapport volgens NEN-normen
- ✓ De allerbeste marketing door onze eigen online marketeers
- ✓ Slimme social media strategie
- ✓ Het meest uitgebreide marketingpakket op Funda
- ✓ Optimale begeleiding van A-Z door enthousiast en deskundig team
- ✓ Klantenservice van het hoogste niveau
- ✓ Wij laten niets aan het toeval over
- ✓ Maximale verkoopopbrengst gegarandeerd
- ✓ Best beoordeelde makelaar van Friesland

9.7

"In maart kwam ik tot de gedachte om mijn woning te gaan verkopen. Hoewel het eerste gesprek oriënterend was heb ik de knoop dankzij goed advies snel kunnen doorhakken. Daarnaast heeft de uitstekende begeleiding geholpen om de woning op bepaalde punten verder op te knappen en zo verkoop-klaar te maken. De verkoop van mijn woning is in korte tijd omgezet van een gedachte naar een feit!"

10

"Vanaf het moment dat je aangeeft om met elkaar verder te gaan kom je in een goed geoliede machine terecht. Het is een groot kantoor en iedereen heeft zijn eigen taak, maar een gezamenlijk doel: jouw huis zo goed mogelijk verkopen. De WhatsApp-groep maakt het contact ontzettend prettig. Je hoeft niet na te denken wie je welke vraag moet stellen en wanneer. Wij hebben de samenwerking als zeer prettig ervaren. Een speciale vermelding voor de fotografe, ze maakt super foto's!"



9.5

“Wij vinden dit een super toffe makelaar! Er was altijd duidelijke communicatie en begeleiding via de WhatsApp-groep, waarin iedereen zijn kennis deelt. We kregen het gevoel dat Duinstra Melis echt met je mee leeft van de verkoop van je woning. Daarnaast was de marketing erg goed. De Facebookpagina ziet er netjes en overzichtelijk uit! Wij zouden direct opnieuw kiezen voor Duinstra Melis. Je krijgt zeker waar voor je geld.”

10.0

“Duinstra Melis is een top makelaar. De totale aanpak is van begin tot einde erg plezierig en zeer gedreven. Ze denken out of the box daar waar het de presentatie van de woning aangaat. Tijdens het proces is de communicatie uitstekend. De medewerkers op kantoor zijn zeer volhardend in het regelen van alle zaken, zeker als derde partijen niet doen wat ze moeten doen. Voor het hele team van Duinstra Melis Makelaars: Chapeaux!”





**DUINSTR
MELIS**
makelaars

GRATIS WAARDEBEPALING?

Overweeg jij om jouw huis te gaan verkopen en ben je benieuwd naar wat jouw woning waard is in de huidige markt? Vraag gerust - en geheel vrijblijvend - een waardebeoordeling aan.

Duinstra Melis Makelaars

-  085 130 83 43 | info@duinstramakelaars.nl
-  vestigingen in Leeuwarden en Sneek
-  werkgebied: Friesland
-  www.duinstramelismakelaars.nl