



TYTSJERK, DE JISTER 27

VRAAGPRIJS € 679.500,= K.K.



Telefoon: 0511—469 048
Website: www.linkmakelaars.nl



Prachtige vrijstaande woning met karakter, comfort en toekomstbestendigheid in het gewilde Âld Tytsjerk.

Aan de rand van Tytsjerk, op een rustige en groene locatie, staat deze schitterende vrijstaande woning met vrij uitzicht over water en gemeentelijk groen. Gelegen op een ruime hoekkavel van 640 m² eigen grond, biedt deze woning een unieke combinatie van ruimte, comfort en duurzaamheid.

In 2019 is de woning royaal uitgebouwd, waardoor het huis nu volledig levensloopbestendig is. De slaapkamer en badkamer op de begane grond maken gelijkvloers wonen mogelijk, terwijl de bovenverdieping met drie ruime slaapkamers en een extra badkamer volop ruimte biedt voor gezin, gasten of hobby's.

Ruimte voor elke wens

Voor de hobbyist of degene die behoefte heeft aan extra bergruimte, is er de volledig geïsoleerde garage van maar liefst 8 x 5 meter, voorzien van een ruime zolderverdieping. Een ideale plek voor klussen, opslag of het stallen van voertuigen.

De woning straalt direct een gevoel van thuiskomen uit. Degelijk gebouwd met oog voor detail, smaakvol ingericht en voorzien van alle hedendaags wooncomfort. Dankzij de zonnige tuin rondom geniet u op elk moment van de dag van zon of schaduw. Meerdere terrassen, een praktische berging en een sfeervolle overkapping maken buiten leven hier een genot in elk seizoen.

Duurzaam en comfortabel wonen

Verwarming en warm water worden verzorgd door een HR-combiketel uit 2021, en de woning beschikt over vloer-, muur- en dakisolatie en deels vernieuwd HR++ glas. Met 8 zonnepanelen (315 WP) wekt u bovendien uw eigen energie op – goed voor het milieu én voor uw portemonnee. Het resultaat is een woning met een groen energielabel A.



Ideale ligging

De locatie combineert het beste van twee werelden: de rust van een landelijke omgeving én de nabijheid van alle voorzieningen. Op loop- en fietsafstand vindt u scholen, sportfaciliteiten, openbaar vervoer, het Bos van Ypey, natuurgebied de Grutte Wielen en de golfbaan. Het bruisende centrum van Leeuwarden ligt op slechts 10 minuten rijden.

De brede oprit biedt volop parkeergelegenheid op eigen terrein – ook voor een caravan of camper – en via de oprit is de achtertuin eenvoudig bereikbaar.

Samengevat

- Deze uitstekend onderhouden woning is instapklaar en biedt alles wat u zoekt:
- Ruime, vrijstaande woning op 640 m² eigen grond
- Levensloopbestendig dankzij slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Royale, geïsoleerde garage met zolder
- Vier slaapkamers en twee badkamers
- Zonnige tuin rondom met diverse terrassen
- Duurzaam: 8 zonnepanelen, HR++ glas en goede isolatie
- Energielabel A
- Rustige groene ligging nabij Leeuwarden

Een woning waar u direct het gevoel krijgt van thuiskomen – klaar voor nu én de toekomst.















Begane grond: voor-entree, ruime hal met plavuizenvloer en garderobe, gemoderniseerd vrijdragend toilet met fonteintje, zonnige woonkamer met eiken parketvloer, sfeer haard en ruim vrij groen uitzicht, aangebouwde ruime slaapkamer met duurzame PVC vloer, airconditioning en tuindeuren, aangrenzende moderne ruime badkamer met inloopdouche, badkamermeubel, vrijdragend toilet en vloerverwarming, suitedeuren naar woonkeuken met plavuizenvloer, tuindeuren, vaste kast en gerenoveerde lichte hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur, bijkeuken met plavuizenvloer, vaste kast, ruime praktische kelder, achter-entree en witgoed-aansluitingen met praktisch werkblad.



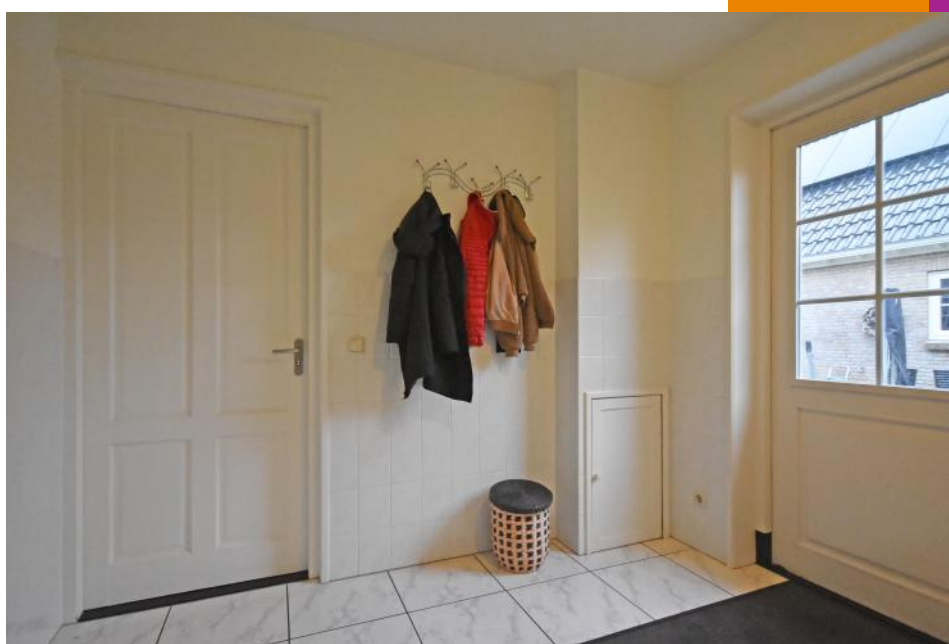
















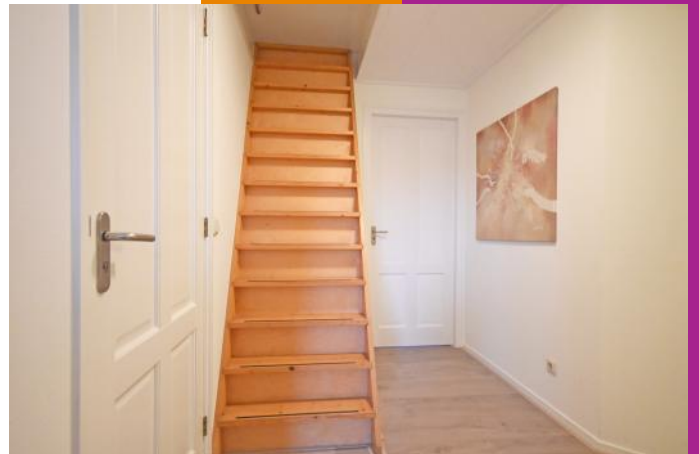


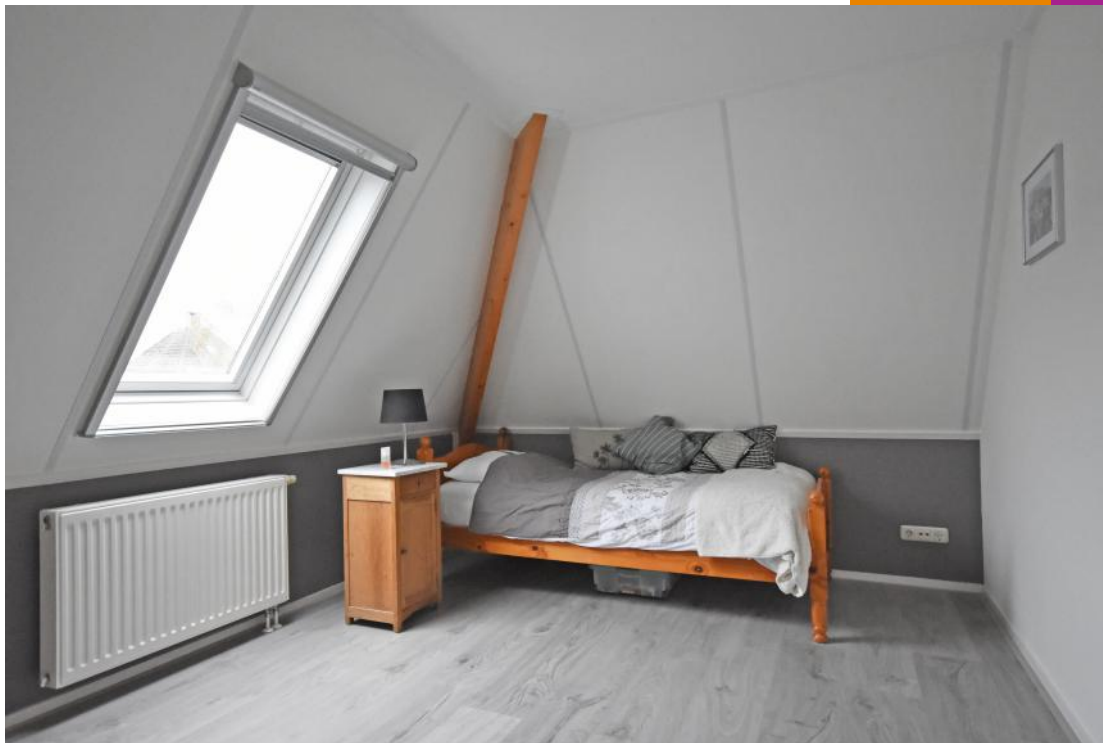
1e verdieping: overloop met trapkast, 3 ruime slaapkamers waarvan 1 met vaste kastenwand en 1 met c.v.-kast, ruime gemoderniseerde badkamer met ligbad, douche, vrijdragend toilet en badkamermeubel.

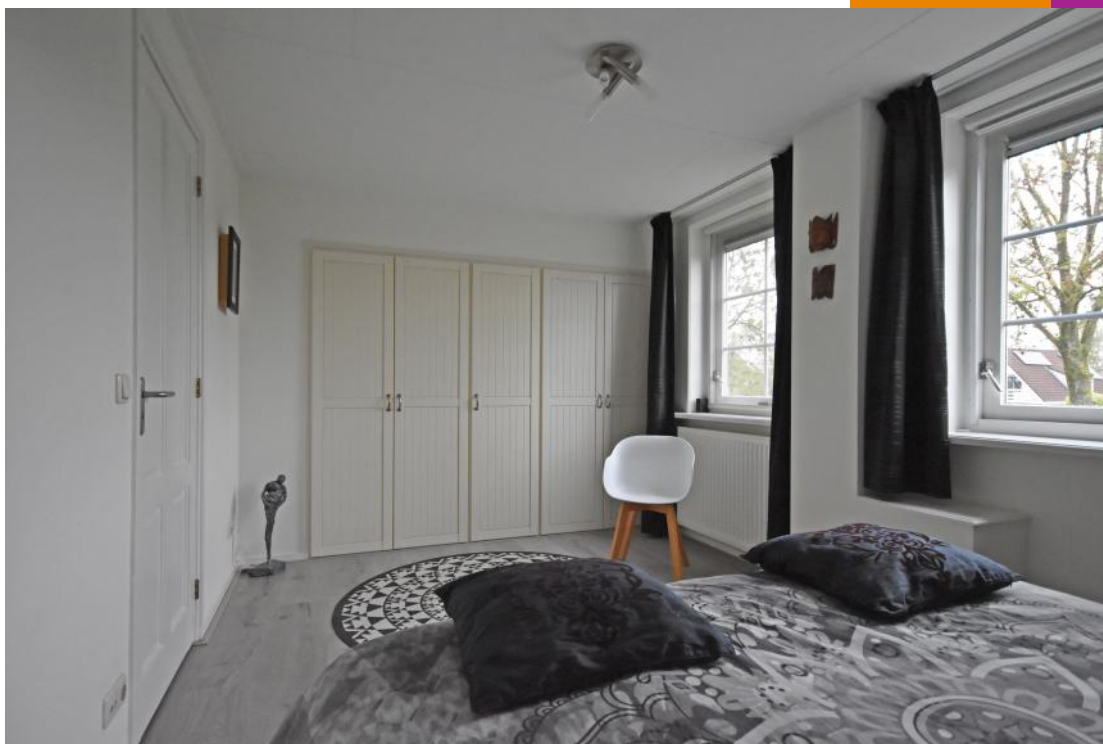
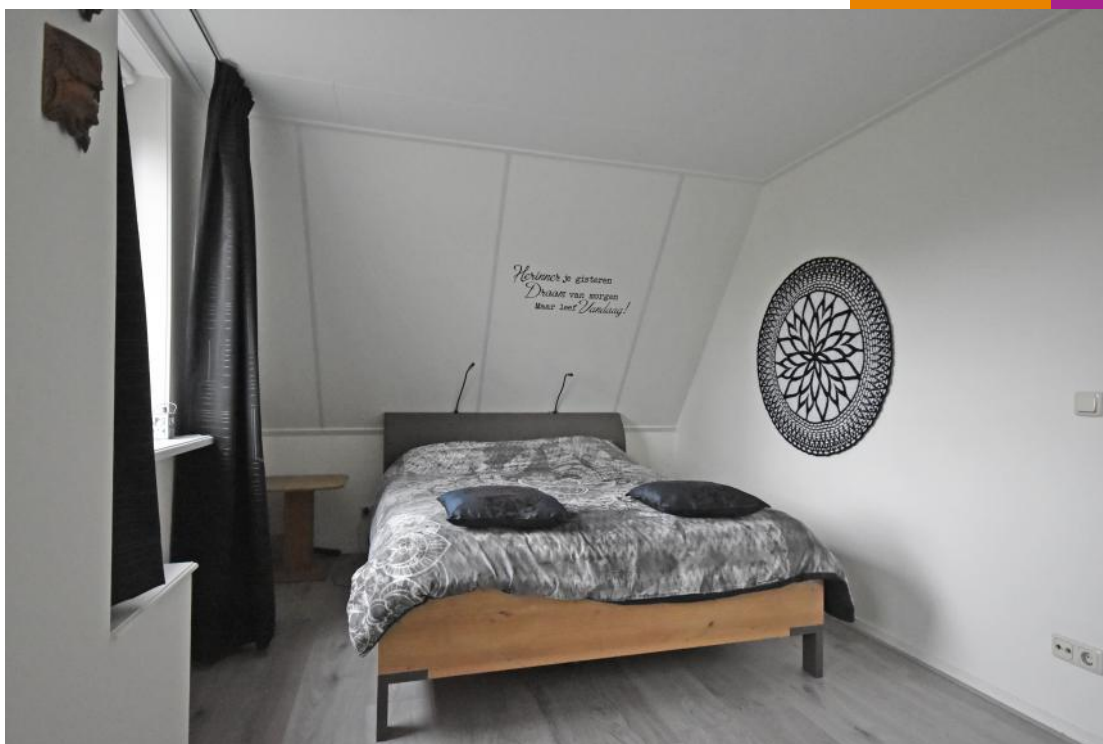
De verdieping is geheel voorzien van moderne laminaatvloeren.

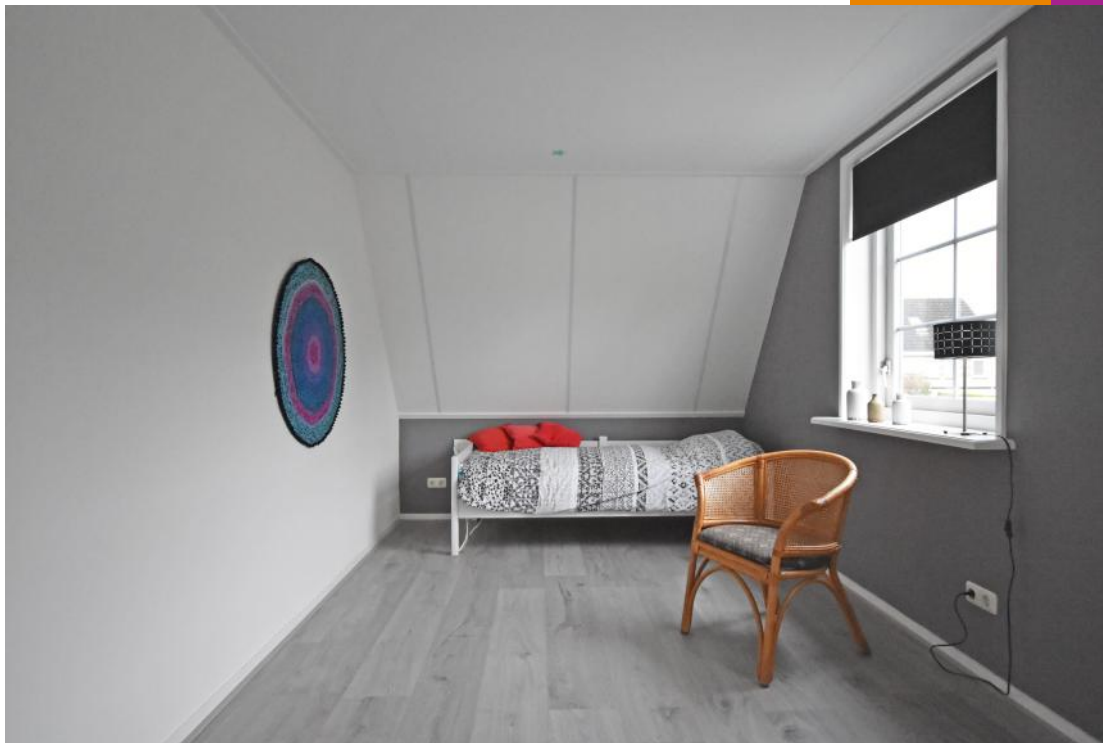
2e verdieping: vaste trap naar royale zolder (stahoogte).

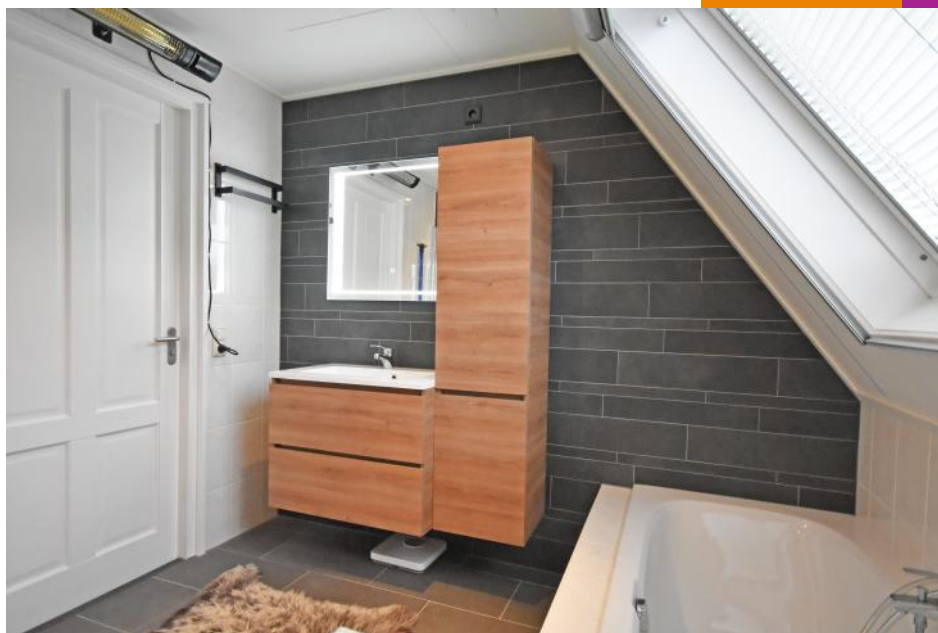
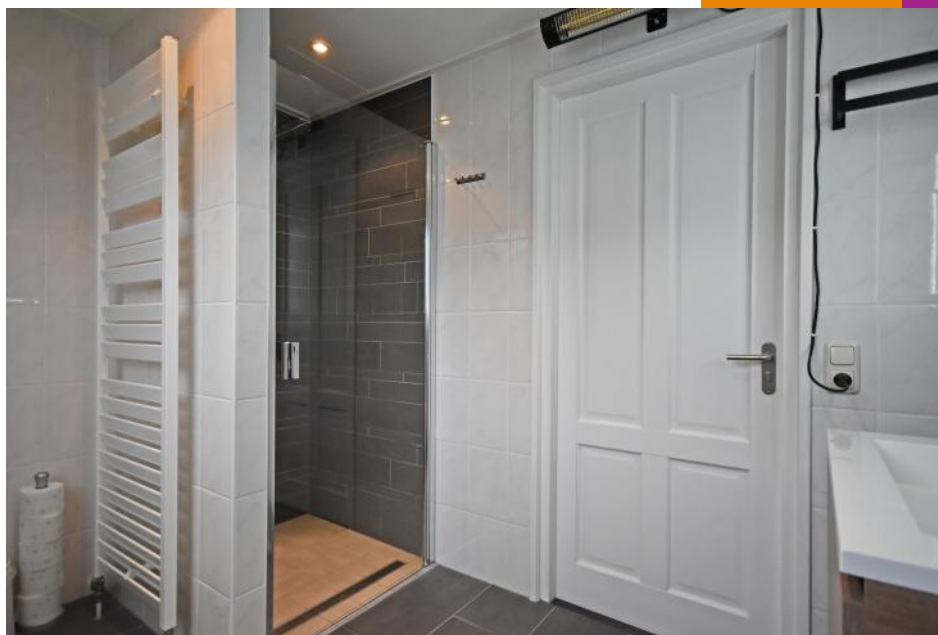




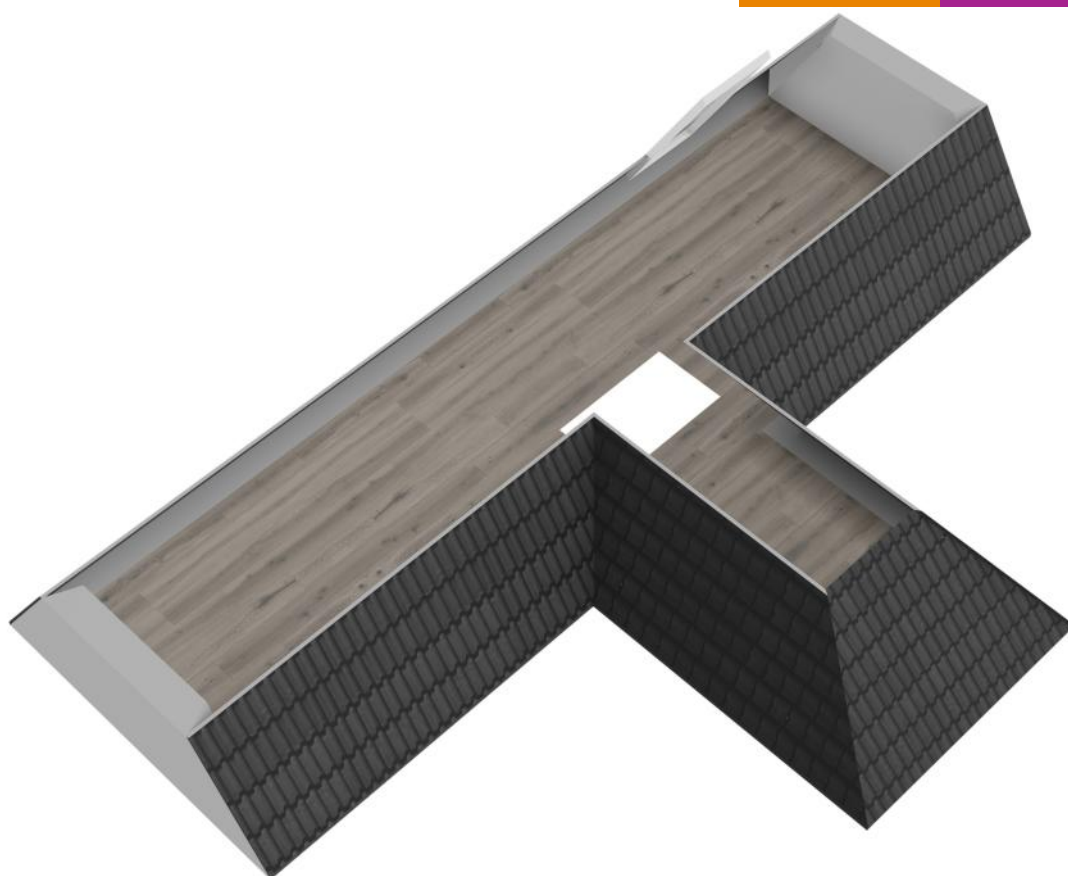


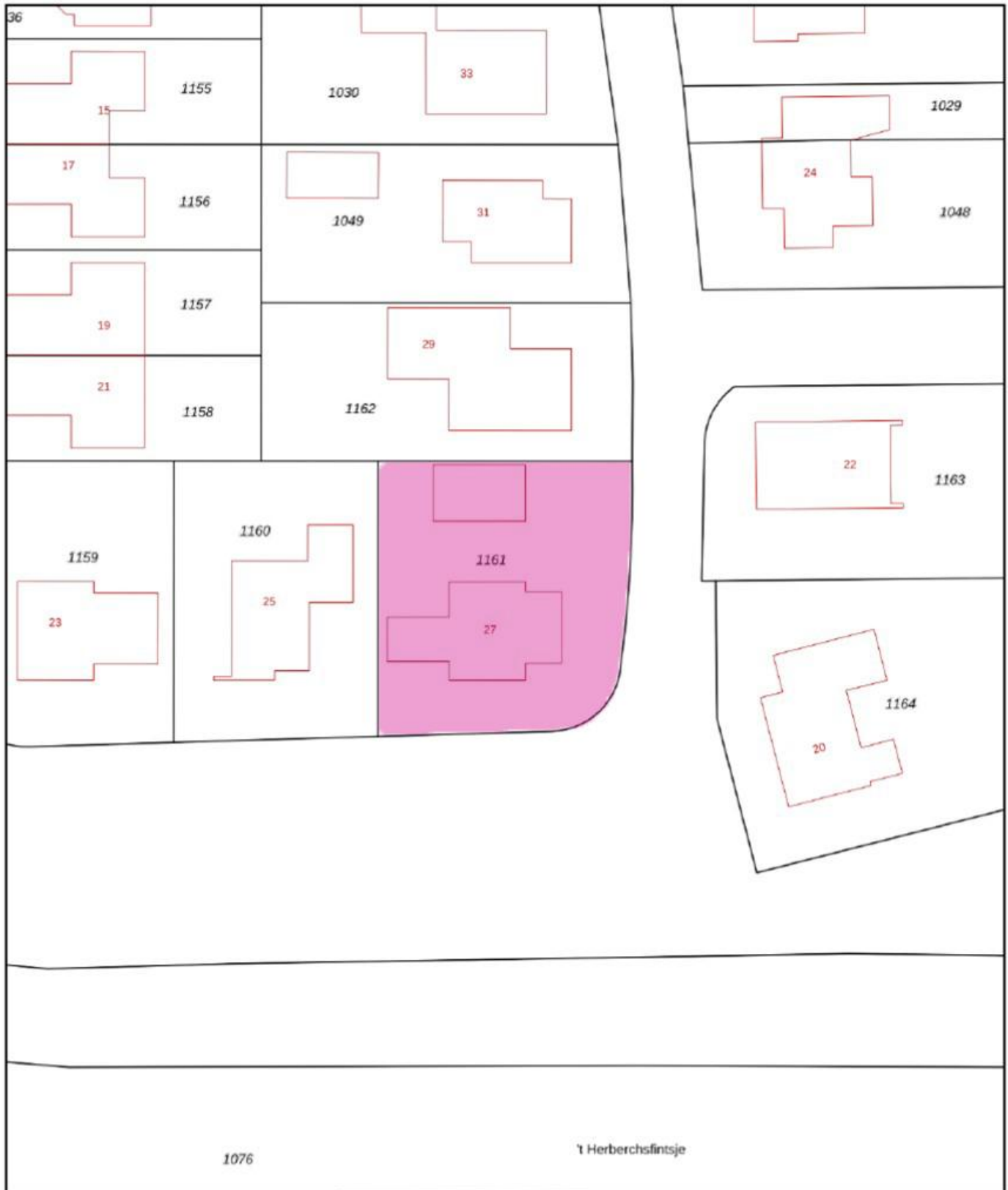






2e verdieping: vaste trap naar royale zolder (stahoogte).





<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 november 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardegarijp</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 1161</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>	
--	---	--

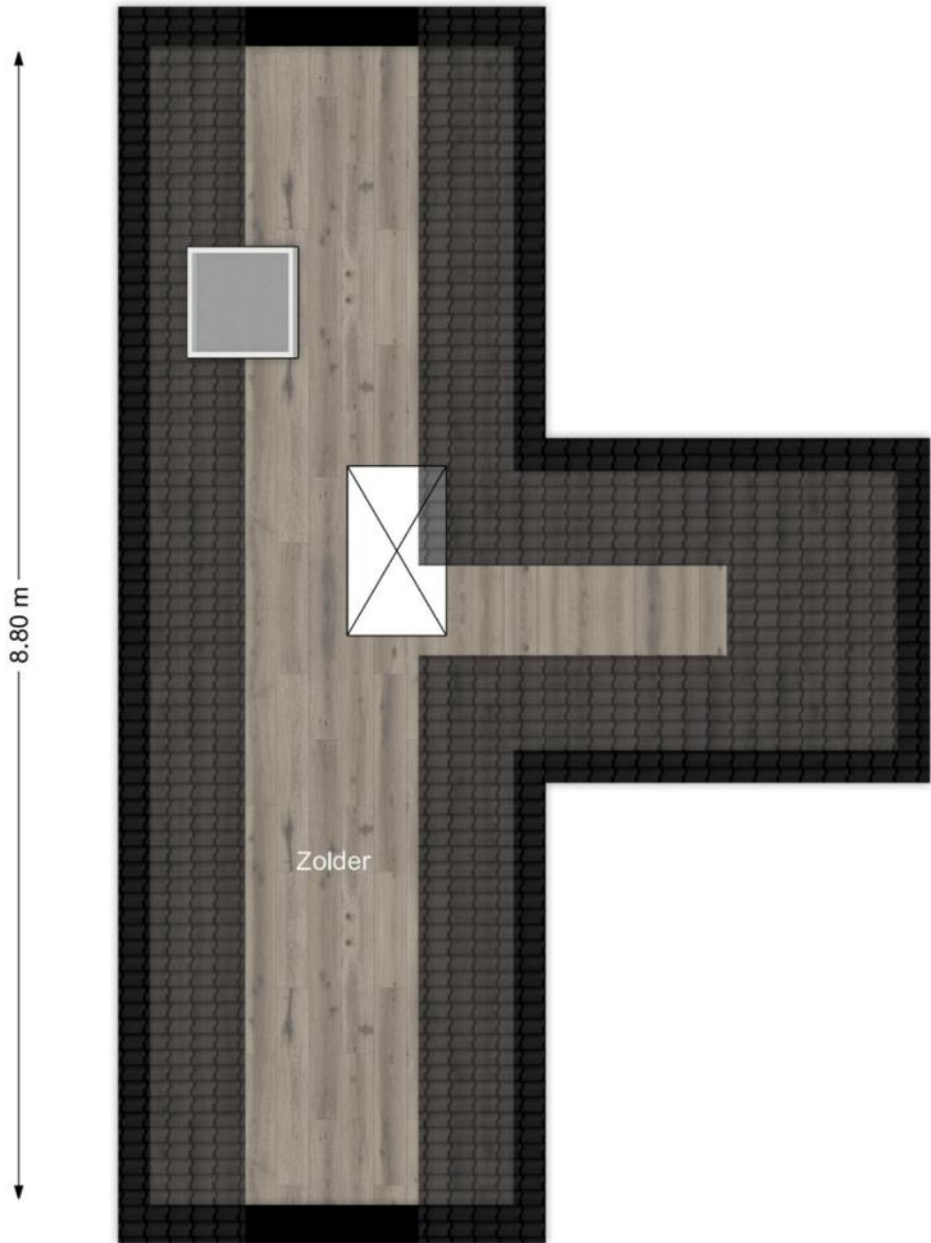




3.00 m 3.00 m 2.80 m



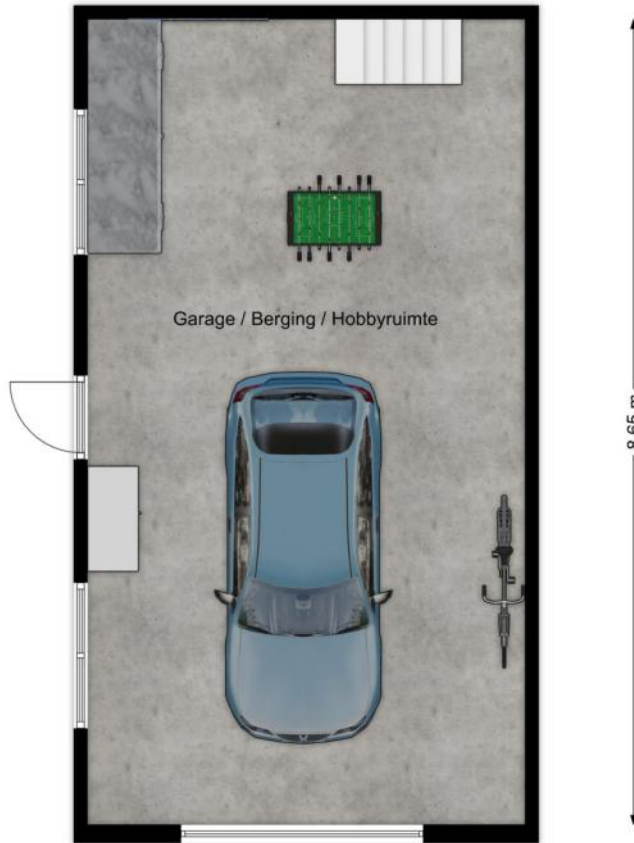
1.58 m 2.35 m



← 1.25 m →



4.70 m



Aanvullende informatie :

- Deze brochure is met zorg samengesteld op basis van de ons, door o.a. de verkoper aangeleverde informatie en tekeningen. Wij zijn niet aansprakelijk voor onjuiste of onvolledige informatie in de brochure. De eventuele tekeningen en maten zijn indicatief bedoeld.
- **Meldingsplicht verkoper en onderzoeksplicht koper:** De vragenlijst is gemaakt omdat de verkoper verplicht is om uitvoerig informatie te verstrekken over de woning, ook als die informatie minder gunstig lijkt voor de verkoop. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat de koper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem/ haar bekend is omtrent de woning. Als gebreken e.d. tijdig gemeld worden, kan de koper hiervan kennis nemen en zijn aankoopstrategie op afstemmen. De koper heeft een onderzoeksplicht en kan ten allen tijde voor eigen rekening een bouwkundige keuring laten verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.
- **Ouderdomsclausule:** Bij woningen van 25 jaar of ouder zal standaard een ouderdomsclausule toegevoegd worden. Kopers dienen er bedacht op te zijn dat bij oudere woningen in het algemeen een minder goede bouwkundige staat mag worden verwacht dan bij nieuwere woningen. Dit omdat de normen minder streng waren en dat het gebouwde gedurende langere tijd onderhevig is geweest aan de tand des tijds. Als koper heeft u uiteraard de gelegenheid voorafgaand aan de koop het nodige (bouwkundige) onderzoek te doen.
- **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.
- **Koopovereenkomst:** als de koper en verkoper het eens worden dan is er in beginsel een overeenkomst, voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd, hierbij wordt gebruik gemaakt van de modelkoopakte van de NVM.
- **Bedenkijd:** na overhandiging van een kopie van de door beide partijen ondertekende koopakte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen.
- **Notaris:** naar keuze van de kopende partij (tenzij anders vermeld).
- **Voorbehouden:** indien tijdens de onderhandeling duidelijk kenbaar gemaakt wordt dat de koper een financieringsvoorbehoud, eventueel onder Nationale Hypotheek Garantie, wenst te hanteren, zal daarvoor in de koopakte een termijn van vijf weken, na datum mondelinge overeenkomst, worden opgenomen
- **Bankgarantie:** tot enige zekerheid voor nakoming van de verplichtingen van de koper zal een bankgarantie in de koopovereenkomst worden opgenomen. De koper zal binnen 5 weken na ondertekening van de koopakte een onvoorwaardelijke bankgarantie, groot 10 % van de koopsom, gesteld moeten hebben conform art. 4.1 van de koopakte. In plaats van de bankgarantie kan de koper ook een waarborgsom van 10 % bij de notaris storten.
- **Oplevering:** de woning wordt opgeleverd in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- Ten tijde van de eigendomsoverdracht bij de notaris zal er van het verkochte een energielabel aanwezig zijn.
- De Algemene Consumenten-voorwaarden NVM zijn van toepassing op onze werkwijze.