

voor jou?



It Ferset 45

Makkum

Vraagprijs € 975.000 K.K.



\\ Kerkstraat 8, 8754 LB Makkum \\ +316 10944380 \\ info@hilbertmakelaardij.nl \\ hilbertmakelaardij.nl \\

Omschrijving

Wat meteen opvalt aan de voorzijde van It Ferset 45 is de ruime ligging. Deze keurige vrijstaande notariswoning uit 2016 ligt aan een groot plantsoen met leuke speelgelegenheden voor de kinderen. Via de fraai aangelegde voortuin, met twee parkeerplaatsen, bereik je de entree van de woning.

De woning heeft een zogenoemde risaliet. Dat is een gedeelte van de voorgevel dat over de volle hoogte naar voren springt. Hierdoor bevindt zich in het hart van de woning een royale hal met een prachtige vide. Een van de belangrijkste kenmerken van deze woning is dan ook de ruimte en de luxe. Dat smaakt direct naar meer.

De L-vormige woonkamer heeft een visgraatvloer, een houtkachel en vloerverwarming over de gehele begane grond. Er zijn maar liefst drie openslaande deuren naar de tuin. En die tuin mag er zijn! 50 meter diep en 23 meter breed. In totaal maar liefst 1.460 m² eigen grond. Met een prachtig ruim uitzicht. Er wordt bovendien een ontsluiting gerealiseerd naar de Melkvaart, waardoor je straks met je achtertuin direct aan open vaarwater ligt. Inclusief een kade van maar liefst 23 meter. Verder is er een nieuwe veranda, een terras en een vrijstaande, geïsoleerde berging. Natuurlijk kun je ook achterom.

Alle kozijnen, boeidelen en wandbekledingen zijn van kunststof, dus onderhoudsarm. Dankzij de uitstekende isolatie en de 37 zonnepanelen beschikt de woning over energielabel A+.

De moderne, luxe halfopen woonkeuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Daarnaast is er een bijkeuken met een aansluiting voor de wasmachine.

Op de eerste verdieping vind je een royale overloop met toegang tot de badkamer, voorzien van een inloopdouche, dubbele wastafel en vloerverwarming. Er zijn drie slaapkamers, waarvan één met een kleedkamer en een tweede badkamer met ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en ook vloerverwarming.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, met nog eens twee slaapkamers, de cv-installatie en een warmte-terugwin-systeem.

Je rijdt vanuit de wijk zo richting de A7. Binnen een uur ben je in Amsterdam, Groningen of Zwolle.

Makkum is een gezellig watersportdorp met alle voorzieningen aanwezig. Inclusief een mooi strand en een gezellige boulevard. Krijg je al zin om hier te wonen? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging. Tot dan!

Exoneratiebeding

De informatie is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks aanvaardt de verkoper noch Hilbert Makelaardij enige aansprakelijkheid voor de onjuistheid van gegevens. De koper kan aan de inhoud van de vermelde informatie geen enkel recht ontleen. Hij dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 975.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, villa, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2016
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Samengesteld
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	1.460 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	247 m ²
Inhoud	915 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	23 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	29 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	7 (waarvan 6 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

Locatie

Ligging	Aan water In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Open ligging Vrij uitzicht
---------	---

Tuin

Type	Voortuin
------	----------

Kenmerken

Oriëntering	Noorden
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Zuiden
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

Energie label	A+
---------------	----

CV ketel

CV ketel	Intergas CW6 Prestige A
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2016
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	4
Warm water	CV-ketel Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Houtkachel Vloerverwarming (gedeeltelijk) Warmterecuperatiesysteem
Heeft kabel-tv	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft zonwering	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------



























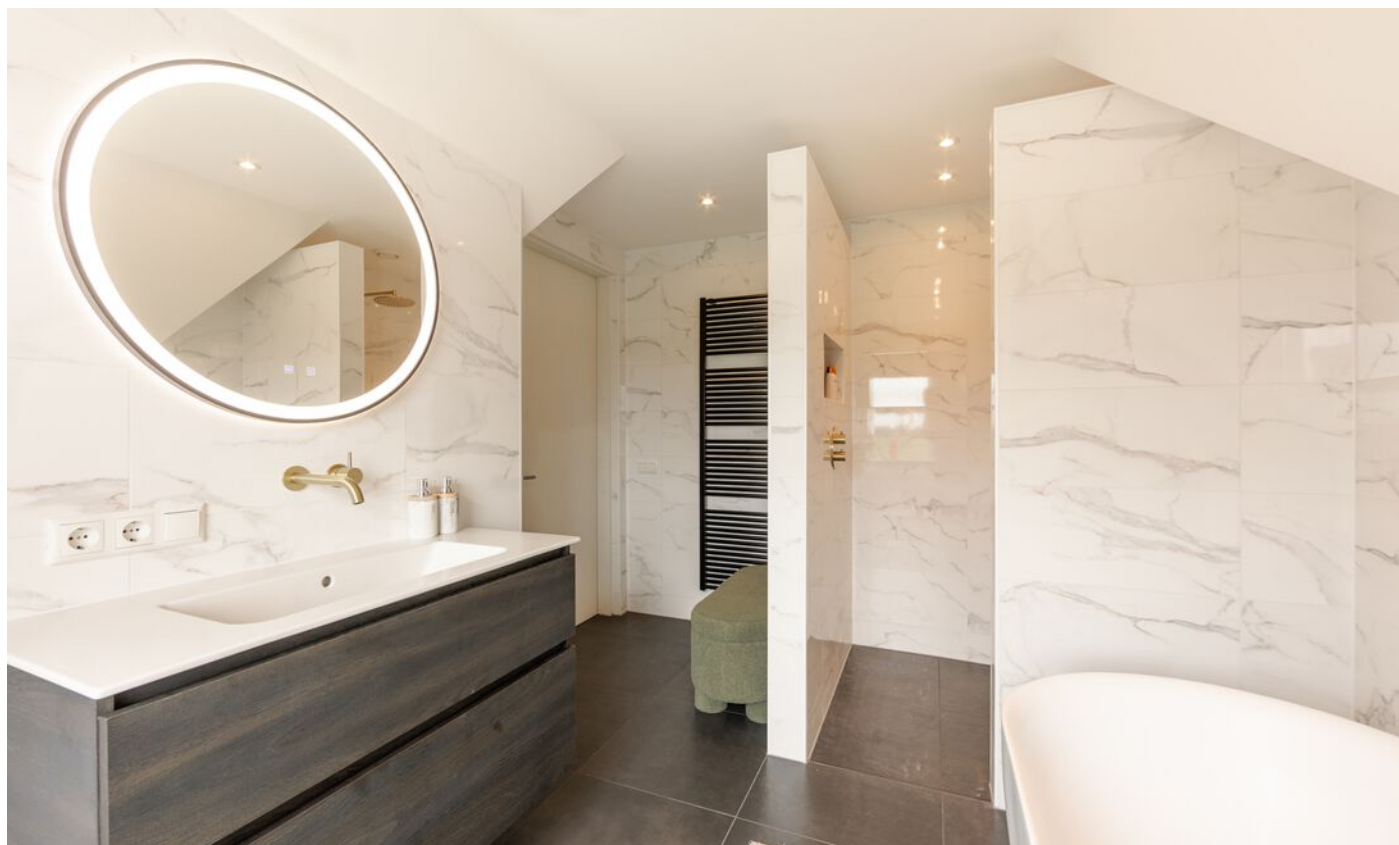






















Bekijk deze woningvideo online!



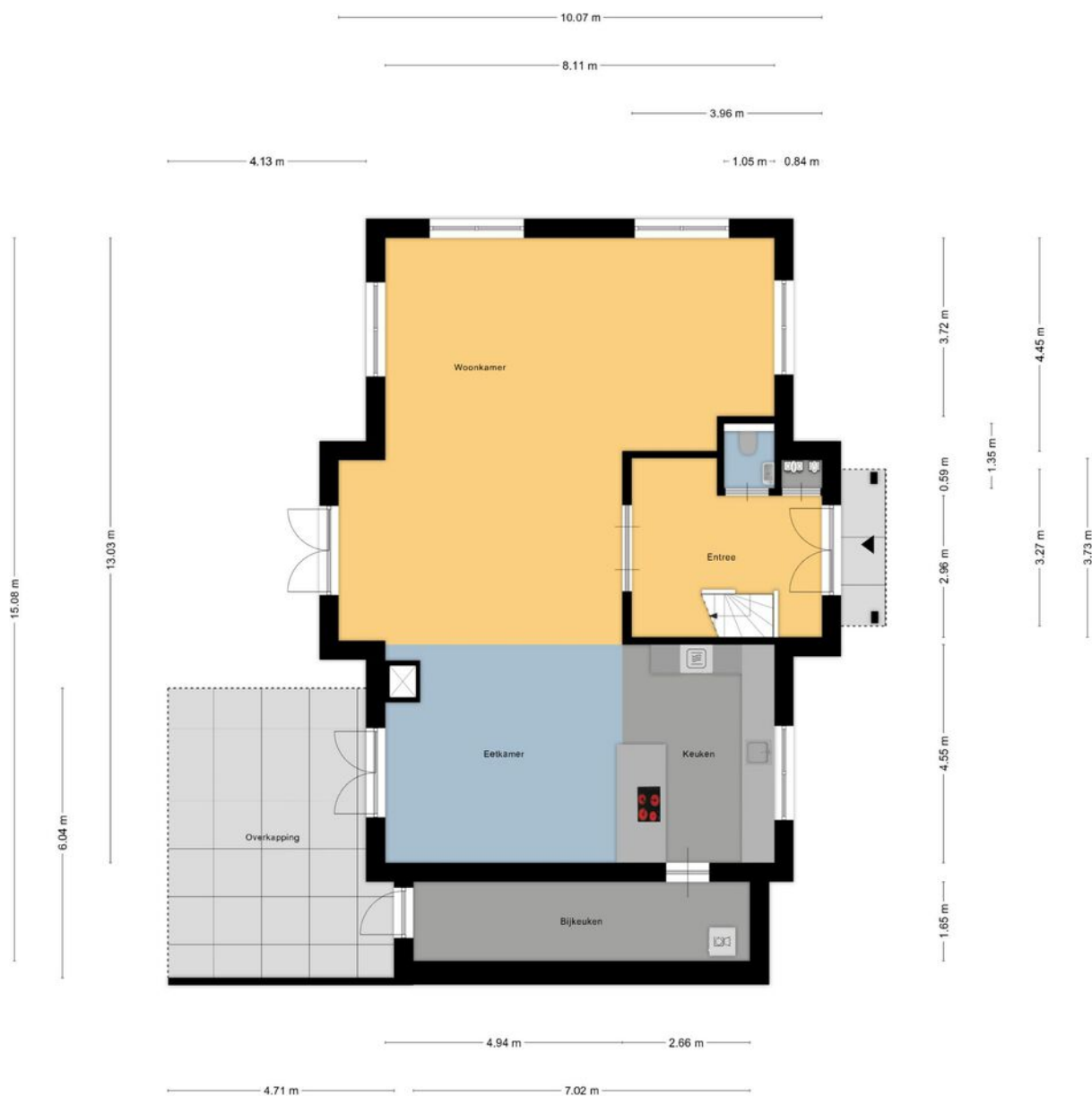
It Ferset 45, Makkum



Scan deze code
en bekijk de woningvideo
op je mobiel!

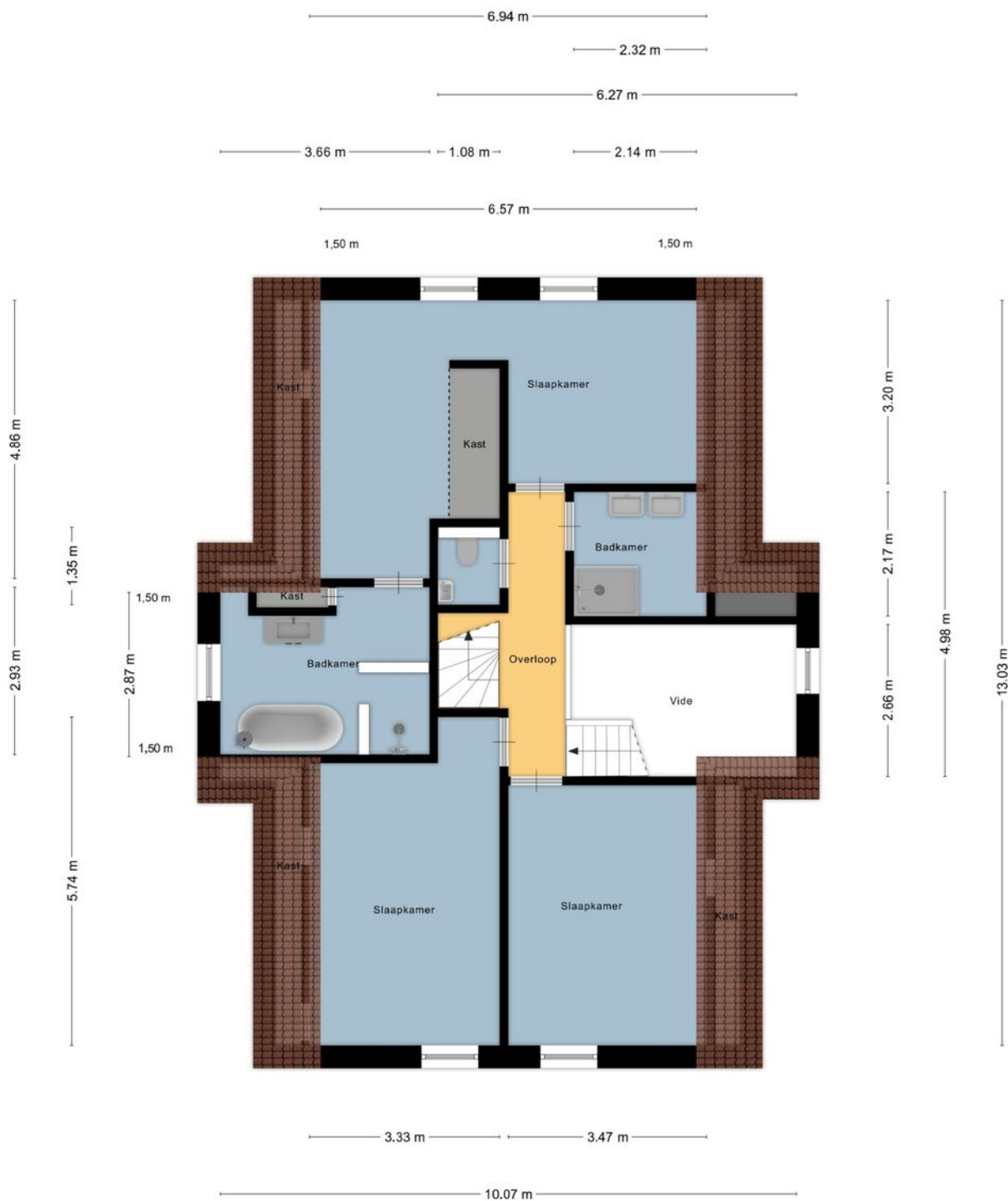


Plattegrond



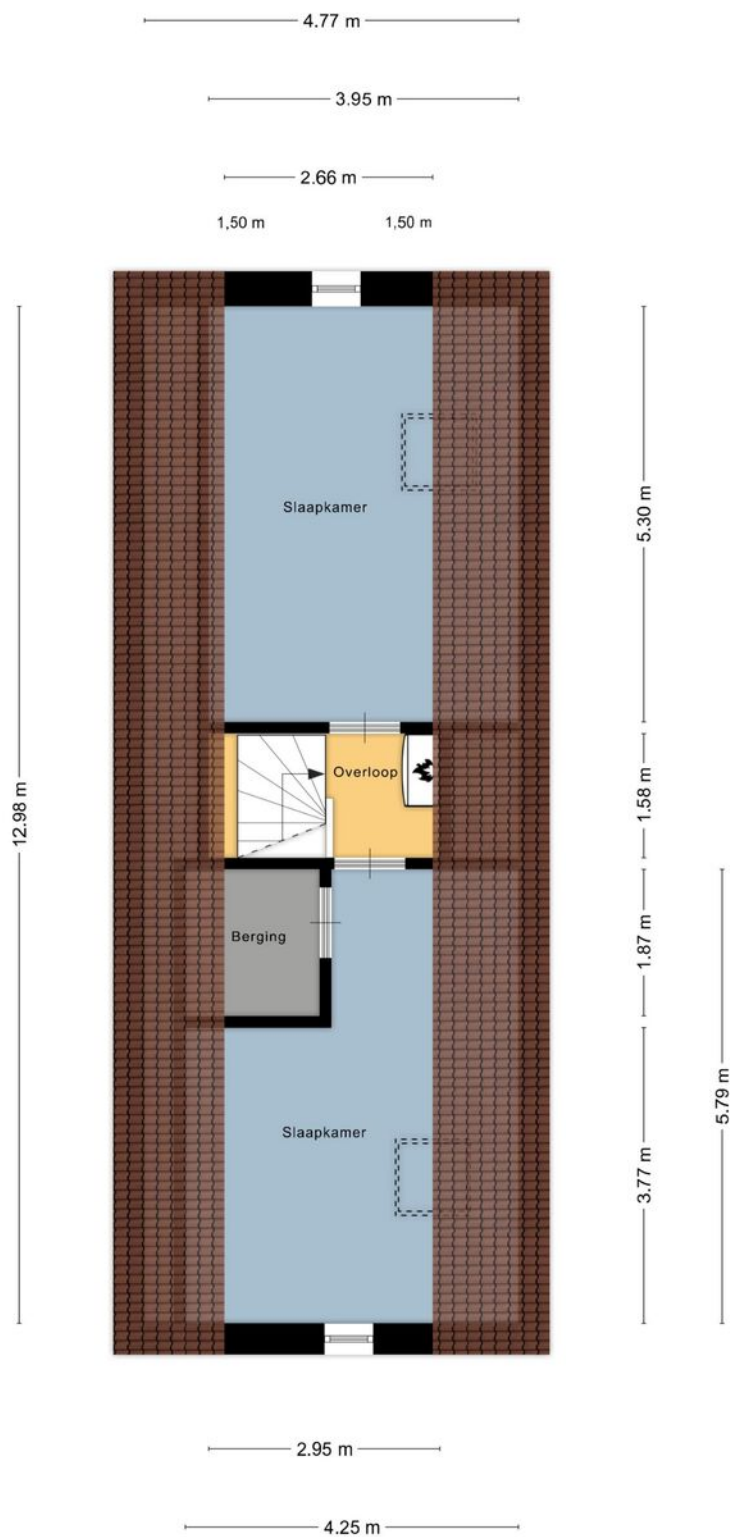
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



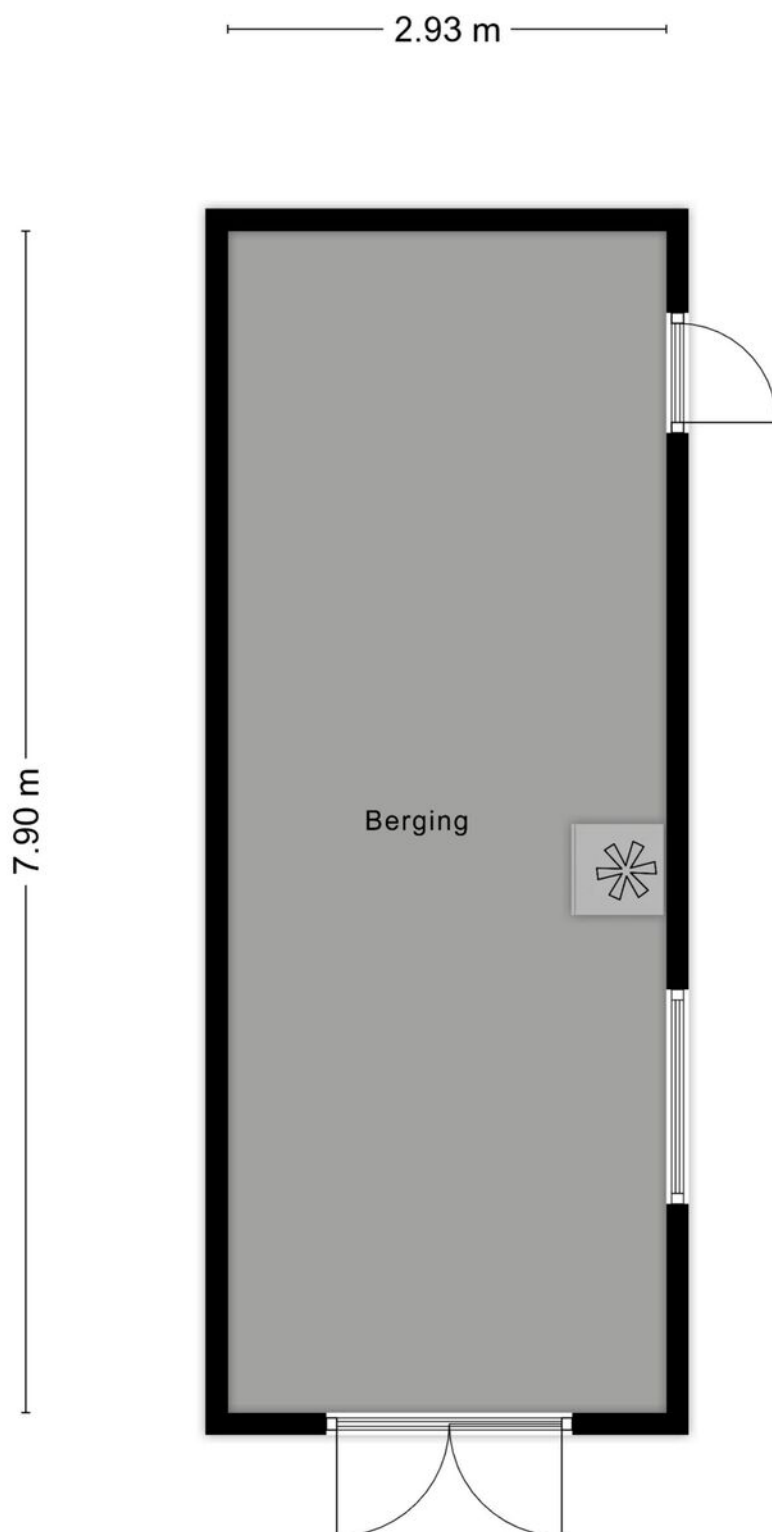
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

LIJST VAN ZAKEN, BEHORENDE BIJ

LIJST VAN ZAKEN, BEHOORENDE BIJ

OBJECT :

DATUM :

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
--	---------------	----------	------------------------	--------

BUITEN

Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar / Bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Vijver	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐

WONING

Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken, behorende bij

Deze lijst van zaken mag uitsluitend gebruikt worden door leden van Vereniging VBO. Copyright VBO 2022, versie 2022_1.

Naam kantoor:

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

Object:

1 van 5

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
--	---------------	----------	------------------------	--------

WONING

Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Screens Vul in: 'voor' of 'achter'	☐	☐	☐	☒
Vul in op welke etage(s)				
Rolluiken/zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Vul in: 'voor' of 'achter'				
Zonwering binnen	☐	☐	☐	☒
Vul in: 'voor' of 'achter'				
Vul in op welke etage(s)				
Vliegenhorren	☐	☐	☒	☐
Vul evt. andere zaken in	☒	☐	☐	☐
	hordeur keuken			

RAAMDECORATIE, TE WETEN

Gordijnrails	rails en roedes op eerste en tw	☐	☐	☒	☐
Vul in op welke etage(s)					
Gordijnen	eerste en tweede etage	☐	☐	☒	☐
Vul in op welke etage(s)					
Rotgordijnen	eerste en tweede etage	☐	☐	☒	☐
Vul in op welke etage(s)					
Vitrages		☐	☐	☐	☒
Vul in op welke etage(s)					
Jaloezieën / lamellen	begane grond	☐	☐	☒	☐
Vul in op welke etage(s)					
Vul evt. andere zaken in		☐	☐	☒	☐
		☐	☐	☐	☐

VLOERDECORATIE, TE WETEN

Vloerbedekking / linoleum	pvc visgraatvloer	☒	☐	☐	☐
Vul in op welke etage(s)					
parketvloer/laminaat	eerste en tweede etage	☒	☐	☐	☐
Vul in op welke etage(s)					
Vul evt. andere zaken in		☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken, behorende bij

Deze lijst van zaken mag uitsluitend gebruikt worden door leden van Vereniging VBO. Copyright VBO 2022, versie 2022_1.

Naam kantoor:

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

Object:

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
--	---------------	----------	------------------------	--------

WARMWATERVOORZIENING / CV

CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Thermostaat	☐	☐	☒	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Kokend waterkraan	☐	☐	☐	☒
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☒	☐
Waterontharder				

OPEN HAARD, HOUTKACHEL

Voorzet) open haard Vul in: 'met' of 'zonder' toebehoren	inbouw houtkachel	☒	☐	☐	☐
Allesbrander		☐	☐	☐	☒
Kachels		☐	☐	☐	☒
Vul evt. andere zaken in		☐	☐	☐	☐

KEUKEN (INBOUW)APPARATUUR, TE WETEN:

Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☒	☐	☐	☐
Gaskookplaat / keramische plaat / inductie / fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap / schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast / vrieskast	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken, behorende bij

Deze lijst van zaken mag uitsluitend gebruikt worden door leden van Vereniging VBO. Copyright VBO 2022, versie 2022_1.

Naam kantoor:
Object:

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
--	---------------	----------	------------------------	--------

KEUKEN (INBOUW)APPARATUUR, TE WETEN:

Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☐	☒	☐	☐
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐

VERLICHTING, TE WETEN:

Inbouwverlichting / dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	☒	☐	☐
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐

(LOSSE) KASTEN, LEGPLANKEN, TE WETEN:

Losse kast(en)	☐	☒	☐	☐
Boeken/legplanken	☐	☒	☐	☐
Werkbank in schuur / garage	☐	☒	☐	☐
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
Vul evt. andere zaken in	kasten voor droger en wasmac	☐	☐	☒

SANITAIRE VOORZIENINGEN

Badkameraccessoires	☐	☒	☐	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☐	☒	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Sauna Vul in: 'met' of 'zonder' toebehoren	☐	☐	☐	☒
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken, behorende bij

Deze lijst van zaken mag uitsluitend gebruikt worden door leden van Vereniging VBO. Copyright VBO 2022, versie 2022_1.

Naam kantoor:
Object:

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
--	---------------	----------	------------------------	--------

TELEFOONTOESTEL /-INSTALLATIE

Telefoon toestellen	☐	☒	☐	☐
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☒
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐

VOORZETRAMEN / RADIATORFOLIE ETC., TE WETEN:

Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐

OVERIGE ZAKEN, TE WETEN:

Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Vul evt. andere zaken in	13 kilowatt laadpaal	☐	☒	☐
Vul evt. andere zaken in		☐	☐	☐
Vul evt. andere zaken in		☐	☐	☐
Vul evt. andere zaken in		☐	☐	☐
Vul evt. andere zaken in		☐	☐	☐

Voor akkoord:
De verkoper(s)

Voor akkoord:
De koper(s)

Naam :

Plaats :

Datum :

Naam :

Plaats :

Datum :

Lijst van zaken, behorende bij

Deze lijst van zaken mag uitsluitend gebruikt worden door leden van Vereniging VBO. Copyright VBO 2022, versie 2022_1.

Naam kantoor:

Object:

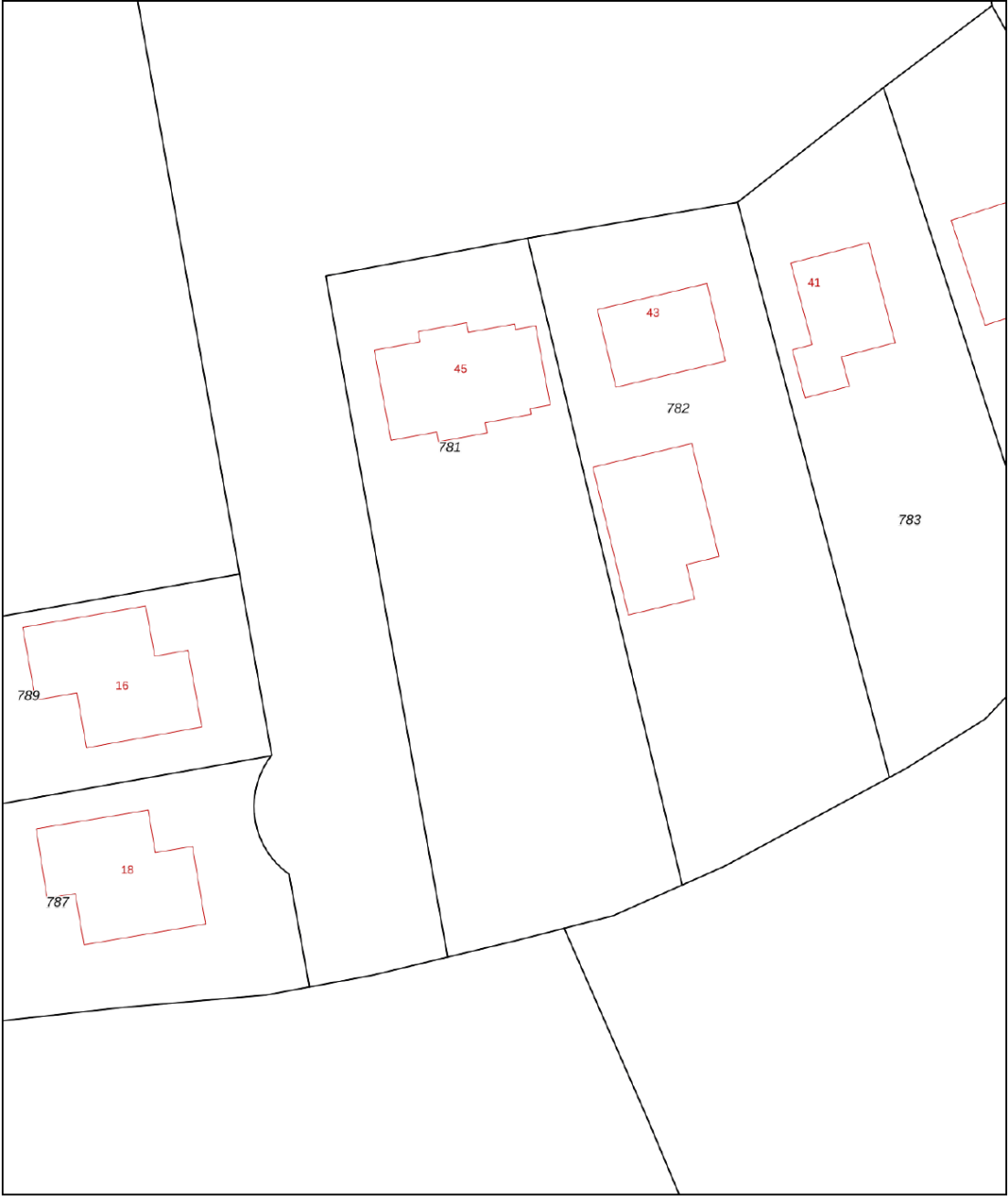
Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: HMO



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Makkum

Sectie F

Perceel 781

kadaster



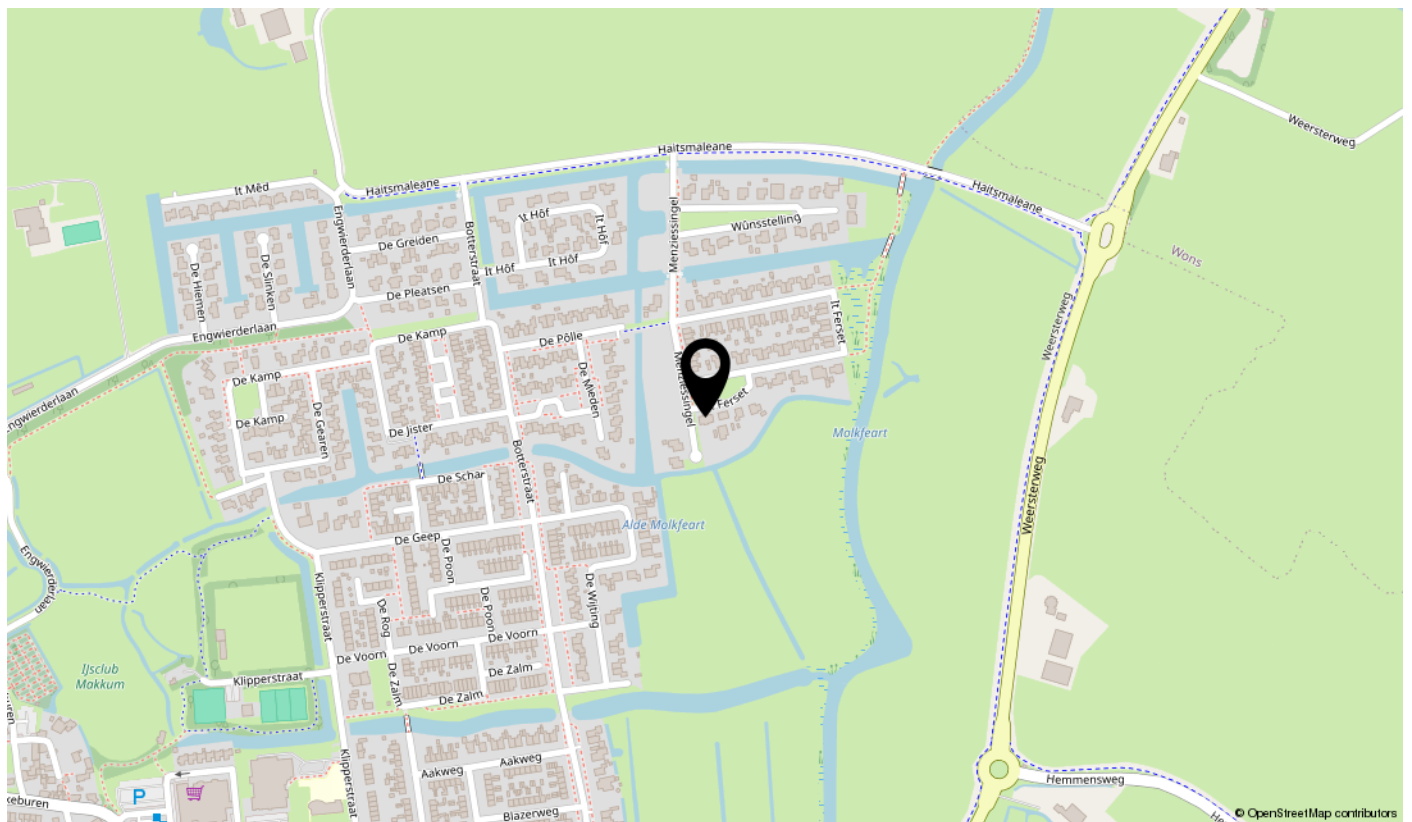
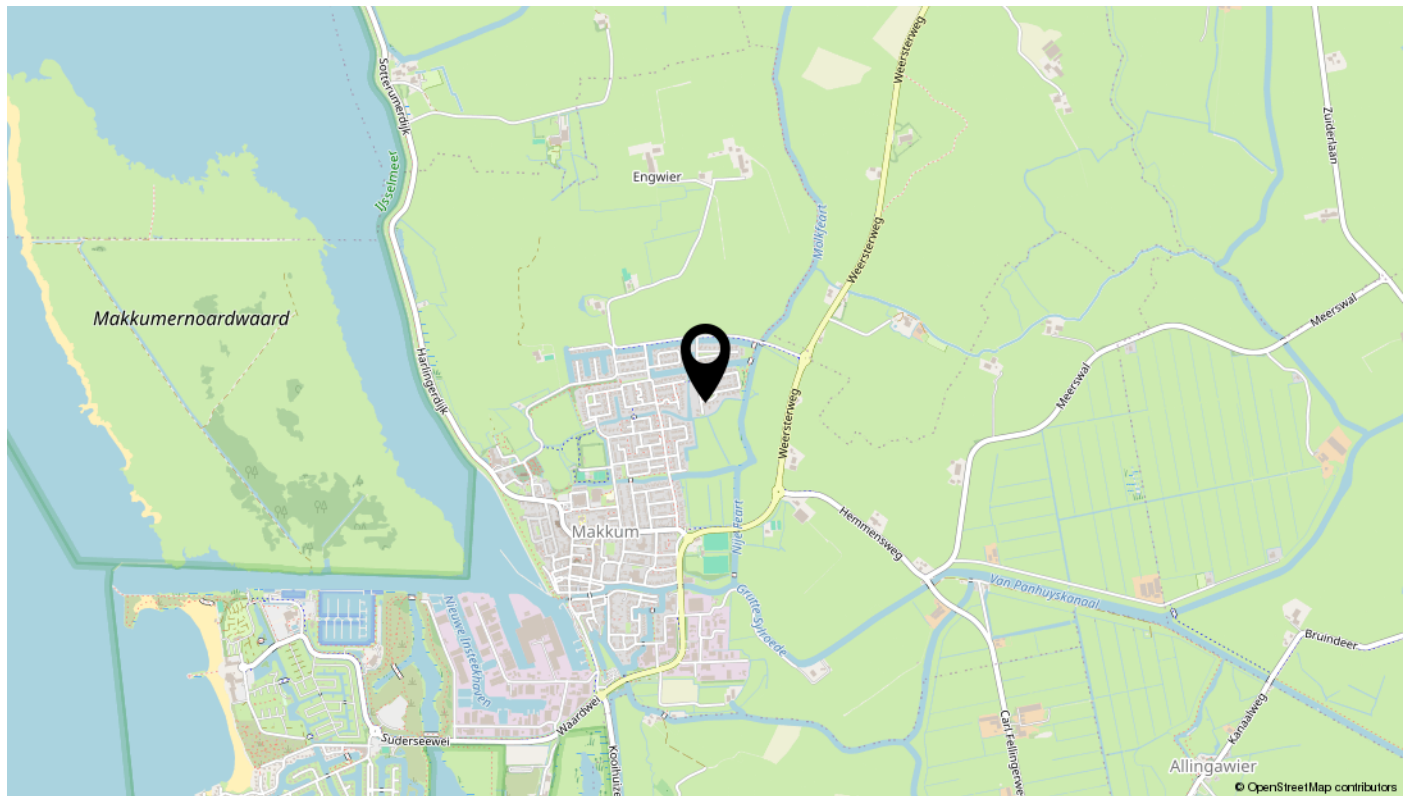
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 mei 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie



interesse

in deze mooie woning?



Hilbert
Makelaardij