



FACTORNOORD
Makelaars & Taxateurs

TE KOOP
€ 375.000 K.K.



De Wiel 2

9136 PW Peazens

Inleiding

NIEUWBOUW IN EEN AUTHENTIEK JASJE: INSTAPKLAAR, LEVENSLOOPBESTENDIG EN ENERGIELABEL A AAN DE WADDENZEE!

Zoekt u de charme van een woning uit 1910, maar eist u de kwaliteit en isolatie van nieuwbouw? Aan De Wiel 2 in het karakteristieke Peazens vindt u het beste van twee werelden. Deze vrijstaande woning is in de afgelopen twee maanden nagenoeg volledig herbouwd. Van het originele woonhuis resteren slechts drie buitenmuren; de rest van de woning – inclusief betonvloer – is volledig nieuw opgetrokken.

Het resultaat is indrukwekkend: een instapklare, moderne woning met Energielabel A. De woning is volledig geïsoleerd volgens het huidige bouwbesluit. Voor de verwarming is een nieuwe CV-installatie geplaatst, en in de woonkamer zorgt een moderne airconditioning voor extra comfort (koelen in de zomer, verwarmen in de winter).

De ligging maakt het plaatje compleet. U woont hier letterlijk aan de voet van de zeedijk. Binnen enkele stappen staat u oog in oog met het UNESCO Werelderfgoed De Waddenzee, waar u kunt genieten van de ongekennde rust, ruimte en natuur.

Begane grond: Entree via de hal. Bij binnenkomst ervaart u direct de strakke afwerking van een nieuwe woning. De sfeervolle woonkamer staat in open verbinding met de ruime woonkeuken, wat zorgt voor een ruimtelijk en licht geheel. De woonkamer is bovendien voorzien van een airco-unit voor een optimaal binnenklimaat in elk seizoen.

Levensloopbestendig wonen is hier de standaard. Op de begane grond bevindt zich een royale slaapkamer met een directe toegang tot een luxe badkamer en suite. Hiermee is gelijkvloers wonen volledig mogelijk. Daarnaast is er een praktische inpandige berging aanwezig met ruimte voor opslag en witgoed aansluitingen.

Eerste verdieping: De vaste trap leidt naar de volledig nieuwe verdieping. De overloop geeft toegang tot twee comfortabele slaapkamers. Ideaal voor kinderen, logés of als werkruimte. Op deze verdieping bevindt zich tevens een tweede badkamer en een separaat toilet op de overloop. Aan sanitair dus geen gebrek!

Tuin en omgeving: De woning staat op een perceel van 224 m². De achtertuin van circa 75 m² biedt een fijne plek om buiten te zitten zonder dat u veel tijd kwijt bent aan onderhoud. Peazens vormt samen met Moddergat een uniek tweelingdorp met een rijke historie en authentieke vissershuisjes. Voor dagelijkse boodschappen en voorzieningen ligt het dorp Anjum vlakbij, en de historische stad Dokkum is binnen 15 autominuten bereikbaar.



Inleiding

Afwerking: Comfort én eigen smaak

De woning wordt hoogwaardig opgeleverd, waarbij een mooie balans is gezocht tussen ontzorging en eigen inbreng:

Sanitair & Tegels (INCLUSIEF): De woning beschikt over twee badkamers en twee toiletten. Deze worden volledig afgewerkt opgeleverd. Het unieke hierbij is dat u als koper nog keuze heeft uit de tegels. De levering en het plaatsen van de tegels zitten dus bij de koopsom inbegrepen; u hoeft alleen maar te kiezen wat u mooi vindt!

Zelf te realiseren: Om het interieur 100% naar uw eigen hand te zetten, dient u na de overdracht zelf zorg te dragen voor:

- De keuken (aansluitingen zijn voorbereid);
- De vloerafwerking (bijv. PVC, laminaat of tapijt);
- Het binnenschilderwerk.

De tuin is inmiddels klaar en de stucadoor komt eerste week van december.



Ligging en indeling

Begane grond

Entree/hal met meterkast en trap naar eerste verdieping, toiletruime, wasruimte met cv-ketel (2025) is, slaapkamer met badkamer ensuite, woonkamer, woonkeuken met schuifpui naar tuin. aan de zijkant van de woning nabij de entree bevindt zich de berging.

Eerste verdieping

Overloop, toilet, badkamer, 2 slaapkamers

Tuin

Ruime tuin aan de achterzijde van de woning. deze is tevens bereikbaar via de zijkant van de woning.



Ligging en indeling

Bijzonderheden

- Compleet gerenoveerd/herbouwd (Q4 2025): Op 3 muren na is alles nieuw.
- Energielabel A: Volledig geïsoleerd (dak, muren, vloer, HR++ glas) volgens huidig bouwbesluit.
- Comfort: Nieuwe geïsoleerde betonvloer.
- Verwarming: Voorzien van vloerverwarming in de woonvertrekken met een nieuwe CV-ketel én airconditioning in de woonkamer.
- Levensloopbestendig: Slaapkamer en badkamer op de begane grond.
- Sanitair: Totaal 2 badkamers en een separaat toilet op de verdieping.
- Locatie: Unieke ligging tegen de zeedijk (Waddenzee).

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs € 375.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1910/2025

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Dwarskap

Isolatievormen Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 224 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 111 m²

Inhoud 406 m³

Oppervlakte overige inpandige ruimten 5,8 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 2

Aantal kamers 4 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers 2

Tuin

Type Achtertuin

Hoofdtuin Ja

Oriëntering Noord-oost

Energieverbruik

Energielabel A

CV ketel

Warmtebron Gas

Bouwjaar 2025

Combiketel Ja

Eigendom Eigendom

Kenmerken

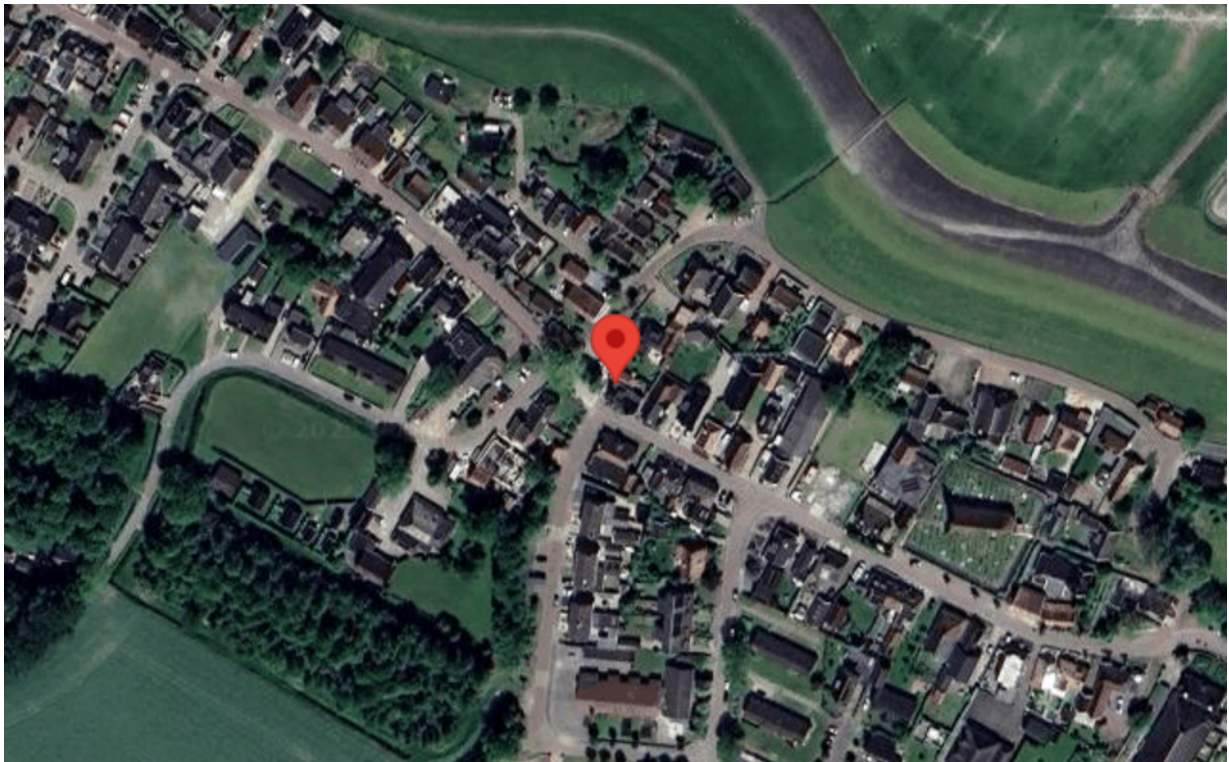
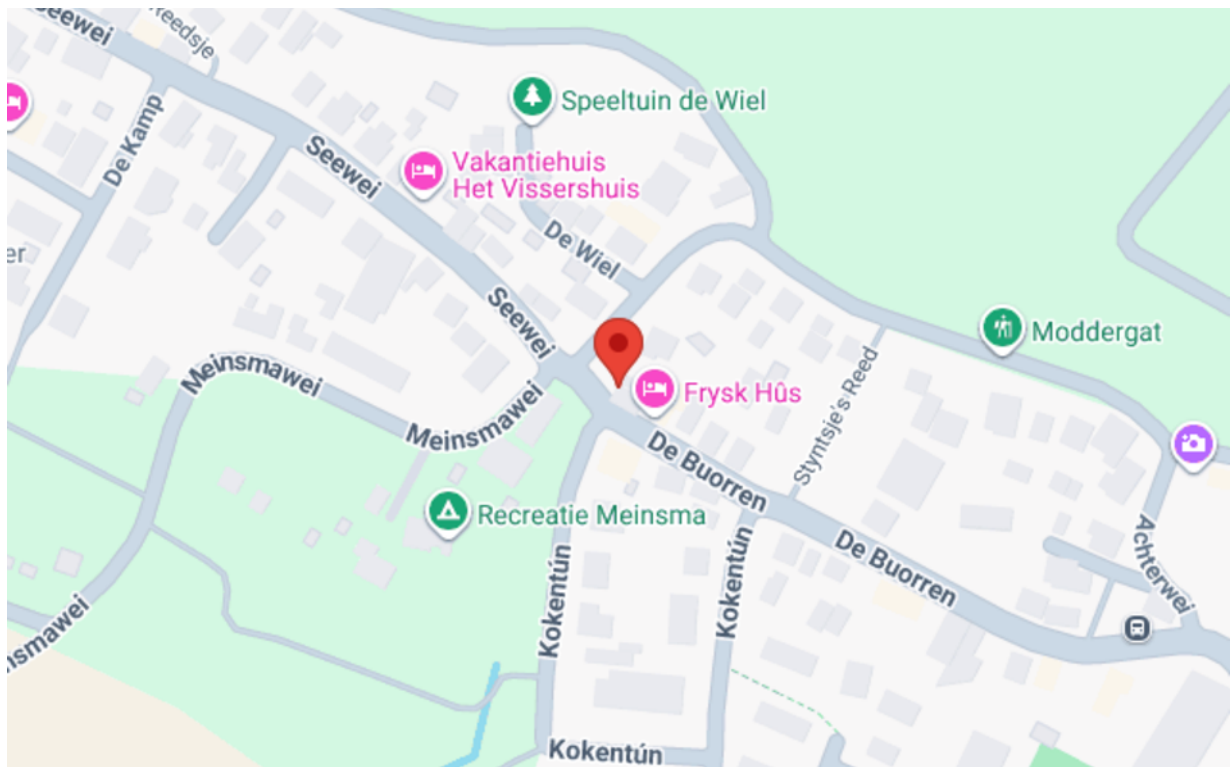
Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Airconditioning Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Heeft airco	Ja
Tuin aanwezig	Ja

Kadastrale gegevens

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

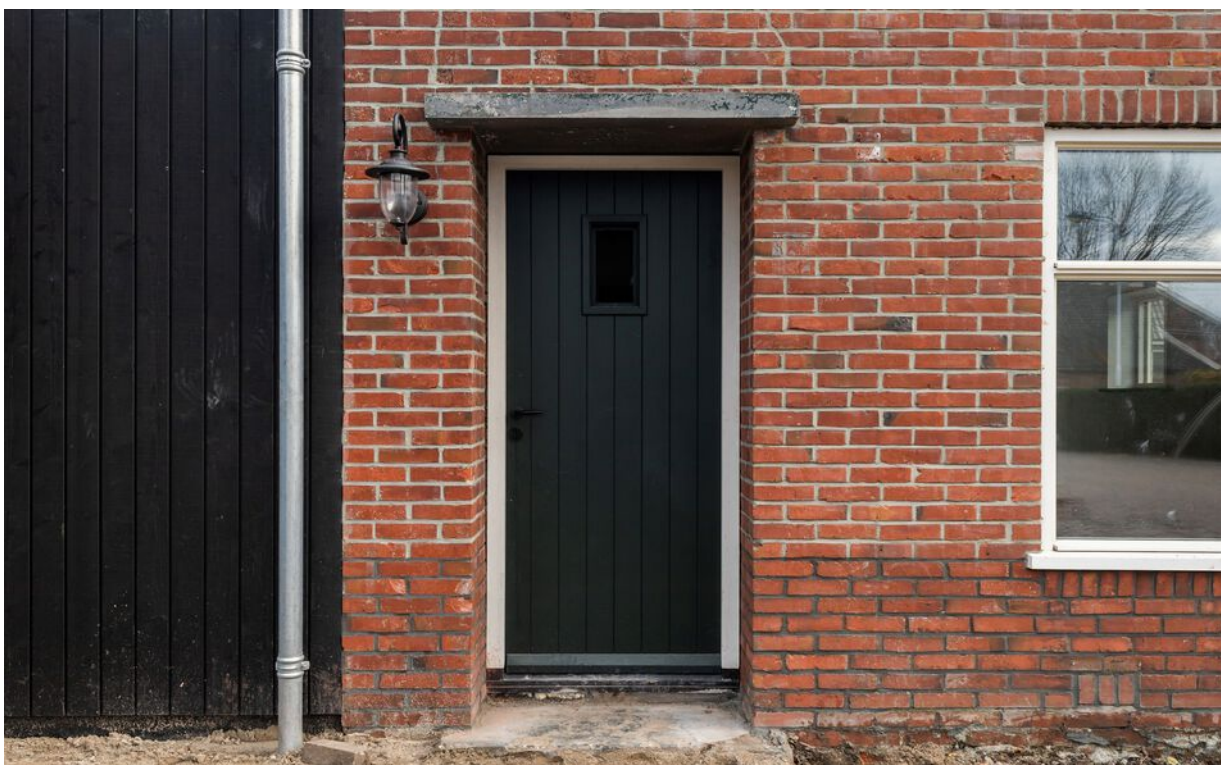
Google maps



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



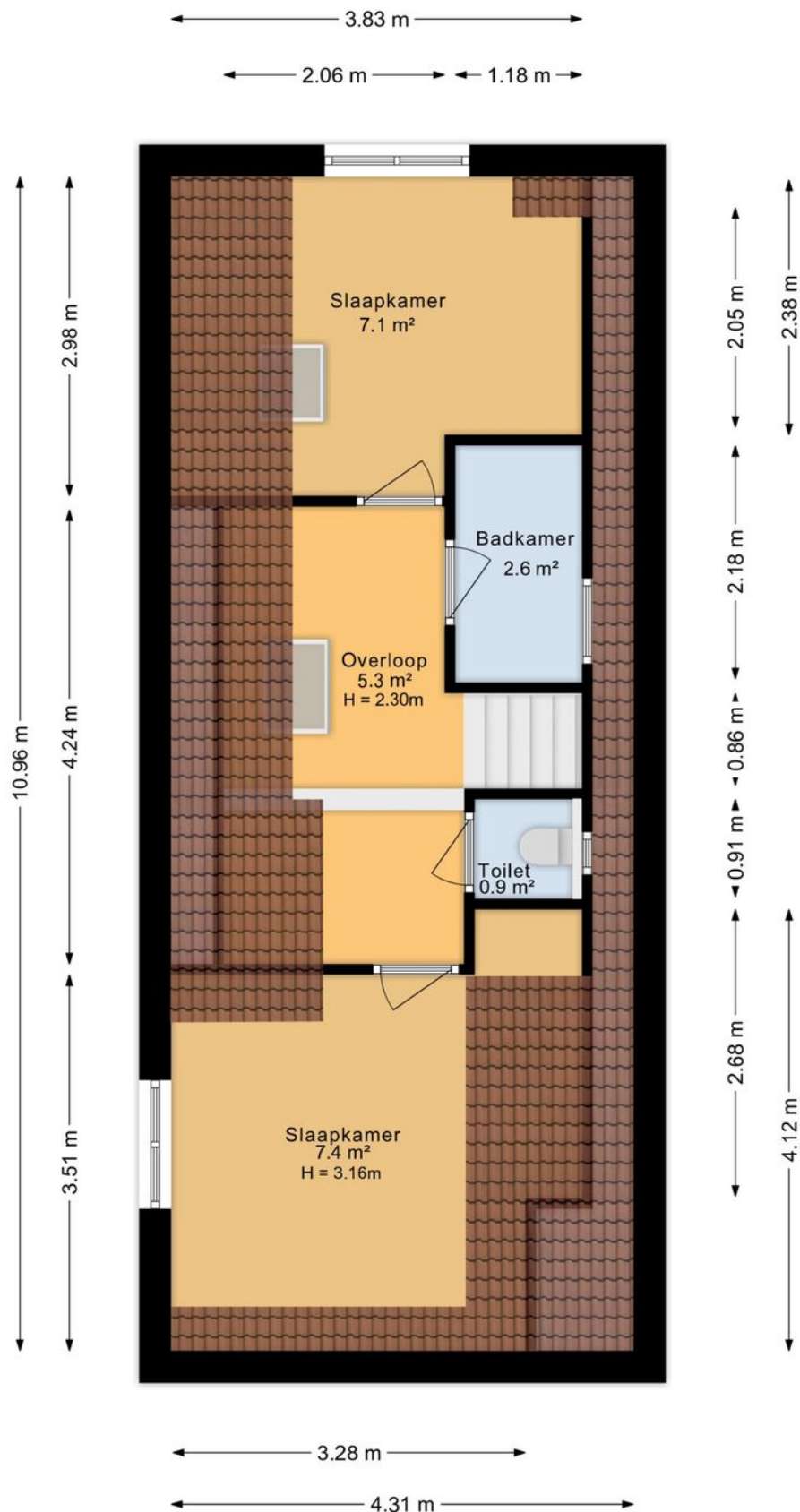
Tekeningen



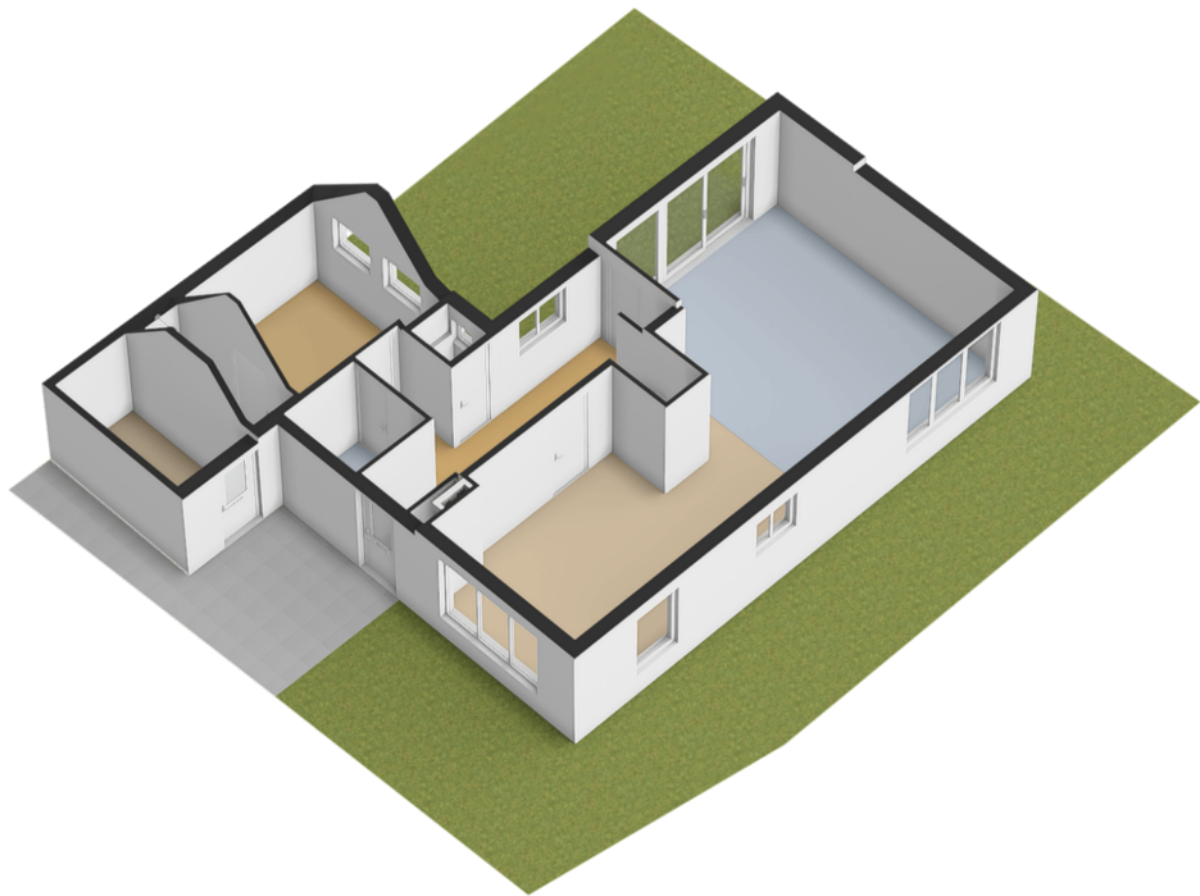
Tekeningen



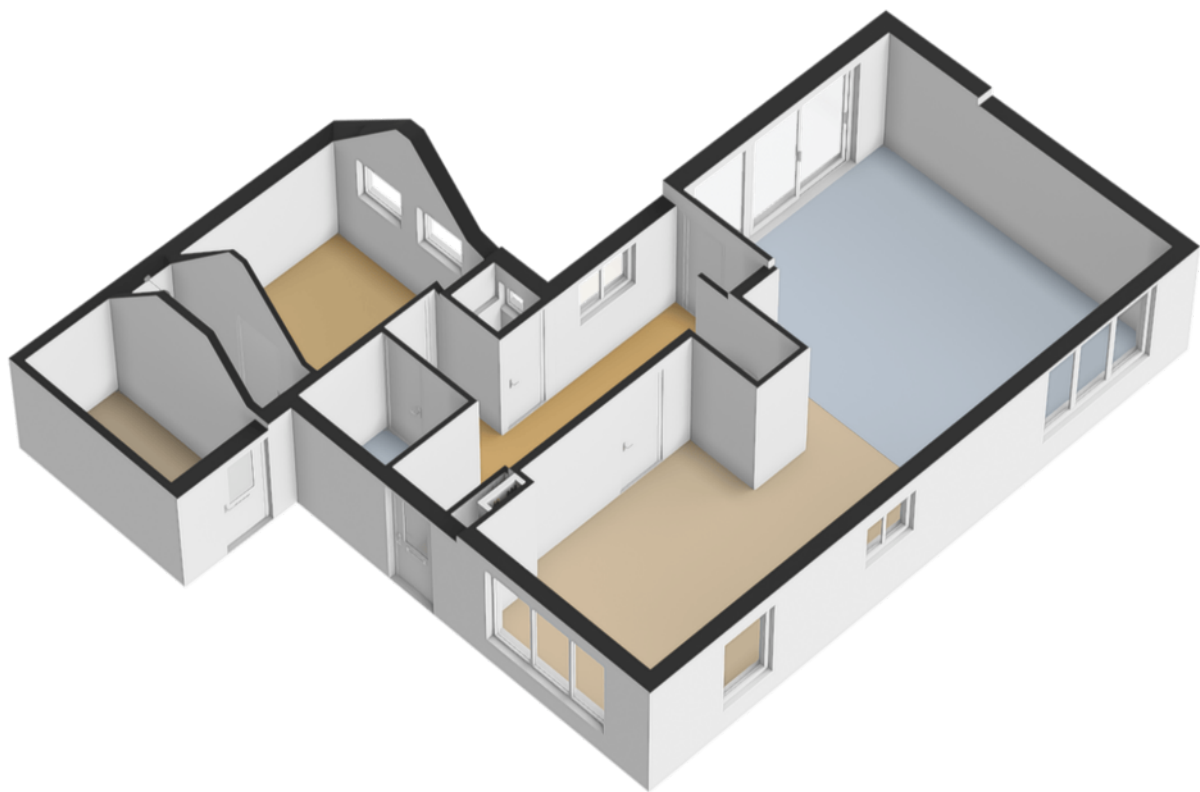
Tekeningen



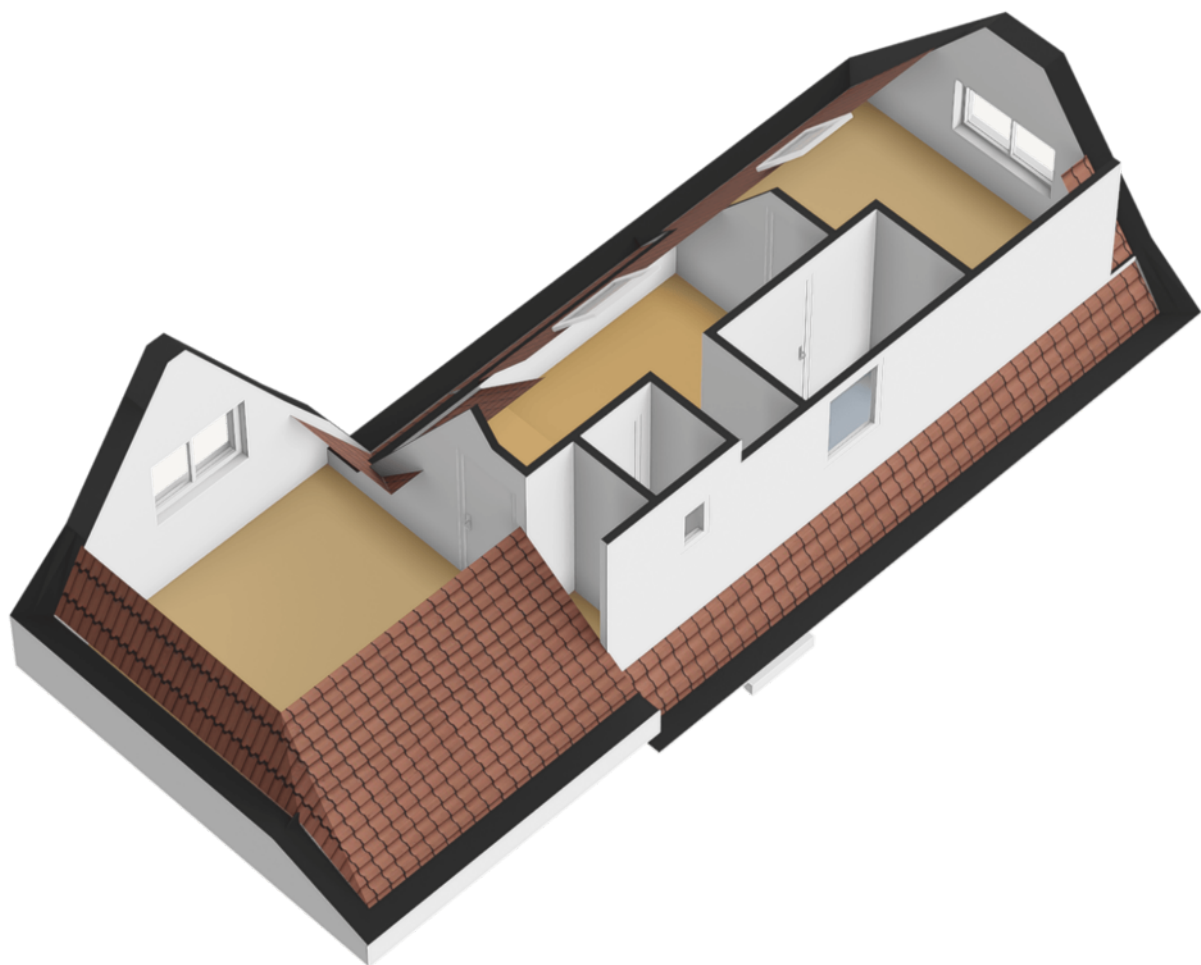
Tekeningen



Tekeningen



Tekeningen





FACTORNOORD

Makelaars & Taxateurs

Disclaimer

De grootst mogelijke zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van de website/brochure. Echter voor onjuistheden en onvolledigheden met betrekking tot de website/brochure en de informatievoorziening, op welke grond dan ook, kunnen Factor Noord Makelaars & Taxateurs en/of de samenstellers daarvan op geen enkele wijze verantwoordelijk worden gesteld. Geen enkele aansprakelijkheid wordt aanvaard.

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden en afmetingen kunnen geen rechten worden ontleend.

De door u te verstrekken persoonlijke gegevens in verband met een aanvraag zullen niet aan derden verstrekt worden. Met betrekking tot de makelaars diensten en de juiste en correcte afwikkeling daarvan door de betrokken makelaars gelden deze voorwaarden onverminderd, zodat te dezer zake geen enkele aansprakelijkheid van Factor Noord Makelaars & Taxateurs en/of de samenstellers wordt aanvaard. Bij klachten over de afwikkeling van de makelaars diensten, stellen we het wel op prijs dat u ons daarvan op de hoogte stelt middels het contactformulier. Wellicht dat we een bemiddelende rol kunnen spelen en eventueel wordt de deelnemende makelaar verwijderd uit ons netwerk.

Factor Noord Makelaars & Taxateurs aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de inhoud van de door derden aangeboden informatie op de website/brochure. Hieronder valt onder meer, maar niet uitsluitend, het inbreuk plegen op auteursrechtelijk beschermde werk(en) of het anderszins in strijd handelen met de intellectuele eigendomsrechten van derden. Factor Noord Makelaars & Taxateurs aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor directe of indirecte schade ontstaan door de inhoud van de - al dan niet door derden aangeboden- informatie op de website/brochure.

Op de inhoud en de presentatie van deze website/brochure berust een intellectueel eigendomsrecht van de makers ervan. Niets mag door derden worden gebruikt zonder dat schriftelijke toestemming van Factor Noord Makelaars & Taxateurs is verkregen. Niets uit deze uitgave mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever openbaar gemaakt worden of vervelvoudigd, waaronder begrepen het reproduceren door middel van druk, offset, fotokopie of microfilm of in enige digitale, elektronische, optische of andere vorm of (en dit geldt zo nodig in aanvulling op het auteursrecht) het reproduceren (i) ten behoeve van een onderneming, organisatie of instelling of (ii) voor eigen oefening, studie of gebruik welk(e) niet strikt privé van aard is of (iii) voor het overnemen in enig dag-, nieuws- of weekblad of tijdschrift (al of niet in digitale vorm of online) of in een RTV-uitzending.

Deze wooninformatie wordt/werd naar meer geïnteresseerden gezonden en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Bel voor meer informatie met Factor Noord Makelaars & Taxateurs.

