



## Joost Wiersmaweg 18 te Jistrum

**Vraagprijs: €475.000,- k.k.**

Wonen met vrij uitzicht aan de voor- én achterzijde, gelijkvloers comfort én een royale tuin rondom; aan de Joost Wiersmaweg 18 in Jistrum staat deze vrijstaande semi-bungalow op een ruim perceel van 790m<sup>2</sup> eigen grond. Je woont hier rustig en landelijk aan een rustige weg in een woonwijk, met de natuur van de Friese Wouden dichtbij en toch met voorzieningen in de buurt. Dit is een fijne plek als je ruim wilt wonen met kinderen, maar ook als de kinderen net het huis uit zijn (met slaap- en badkamer op de begane grond). Levensloopbestendig dus, maar ook heel geschikt als je met een gezin juist op zoek bent naar ruimte, praktische bergruimte en een royale tuin rondom het huis. De woning is bovendien toegankelijk voor ouderen en minder validen.

*Ervaar deze vrijheid en gemak zelf*

Altijd al vrij willen wonen op een geweldige plek met heerlijk uitzicht, in een compleet levensloopgerichte woning, met een ruim perceel eigen grond? Joost Wiersmaweg 18 in Jistrum staat te koop bij onze flexibele makelaars!

## Indeling

### *Begane grond*

Via de entree kom je in de hal met onder andere een toiletruimte met wandcloset en fontein en een praktische provisieruimte. Vanuit de hal heb je ook toegang tot de badkamer op de begane grond, voorzien van een wastafel en een douche. De dichte eetkamer/woonkeuken is ingericht met diverse inbouwapparatuur en biedt ruimte voor een eethoek. Vanuit de keuken en het leefgedeelte loopt alles logisch door: de woonkamer is prettig van formaat en sluit goed aan op de rest van de woning. Een groot voordeel is de tweepersoonsslaapkamer op de begane grond, met vaste inbouwkasten. Daarmee is gelijkvloers wonen hier direct mogelijk.

Aansluitend kom je in een centrale hal met extra bergruimte en een vaste kast. Vanuit hier bereik je de bijkeuken met witgoedaansluitingen, een wastafel en de opstelling van de cv-installatie. Vanuit de bijkeuken loop je door naar de serre: een heerlijke extra plek waar je je buiten waant, maar toch (warm) binnen zit. Ook de aangebouwde garage is binnendoor bereikbaar; ruim plaats voor een auto, maar met extra ruimte in de L voor bijvoorbeeld extra klusruimte. Een groot pluspunt; de garageruimte is in spouw gebouwd en daardoor voor vele doeleinden geschikt en gemakkelijk te betrekken als extra woonruimte of slaapkamers (deze ruimte is nu niet meegenomen in de vierkante meters woonoppervlakte!).

### *Eerste verdieping*

Op de verdieping zijn de tweede en derde slaapkamers en een grote (kast-/berg)ruimte aanwezig, met daarnaast extra bergruimte.

### *Buitenleven en kavel*

De tuin ligt rondom de woning en biedt je veel vrijheid om buiten te zitten en je eigen plekken te creëren. Door het vrije uitzicht aan zowel de voor- als achterzijde voelt het perceel extra ruim. Er is voldoende terrasruimte en ook is er een kas aanwezig voor wie graag met groen bezig is. Parkeren kan royaal op eigen terrein en het erf is afsluitbaar via hekwerk, wat prettig is voor privacy en gebruiksgemak.

### *Aanwezige zaken*

De woning heeft zonnepanelen, HR-glas, (deels) dak- en muurisolatie. Energielabel D is aanwezig; als je verder wilt optimaliseren, kun je dat stap voor stap doen op een manier die past bij jouw wensen en budget. Verder zijn er voorzieningen aanwezig zoals glasvezel, tv-kabel, buitenzonwering, een rookkanaal, een dakraam en natuurlijke ventilatie.

### *Uitbereidingsmogelijkheden*

Naast het praktische en de uitgebreide huidige staat van de woning en de uitgestrekte buitenruimte, zijn er veel mogelijkheden tot uitbreiden. Zeker gezien de grote kavel.

### *Omgeving*

Jistrum (Eestrum) is een gezellig en knus dorp in de gemeente Tytsjerksteradiel, gelegen in het Nationaal Landschap De Noardlike Fryske Wâlden. Je woont hier in een karakteristiek coulisselandschap met weiden, elzensingels en boomwallen: een omgeving waar je volop kunt wandelen en fietsen. Ook het Burgumermeer (Burgumer Mar) ligt in de buurt, waardoor je ook recreatief en aan het water goed zit. Voor dagelijkse voorzieningen ben je daarnaast vlot in omliggende plaatsen zoals Burgum en Surhuisterveen waar het uitgebreid genieten is van alle (stadse) voorzieningen. Ook de stad Leeuwarden is in ongeveer 20 minuten te bereiken.

## Verkoper aan het woord

In dit huis heb ik met heel veel plezier gewoond. Op loopafstand ligt een fijn en functioneel centrum. Je woont hier aan de rand van het dorp, maar met dat echte dorpsgevoel. Eens in de twee jaar is er dorpsfeest, waar iedereen bij betrokken wordt.

Wat ik zelf altijd zo prettig vond, is het vrije uitzicht en de zonnige woonkamer met mooie lichtinval. Achter in de serre geniet je van een prachtig weids uitzicht over de landerijen en met een beetje geluk zie je soms zelfs reeën aan de rand van het weiland.

Mijn mooie huis waar ik met zoveel genoegen heb gewoond zal ik verlaten omdat ik een relatie heb en we samen een nieuwe start gaan maken. De tuin ligt rondom het huis, wat heel prettig is, maar voor mij nu wat te veel om bij te houden. Het is hier rustig wonen, op een mooie plek aan de rand van het dorp, en toch voel je je echt betrokken bij de omgeving.

Kortom: ik heb hier fijne jaren gewoond!

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1971

Maten object	
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	487 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	790 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	102 m <sup>2</sup>
Woonkamer	27 m <sup>2</sup>

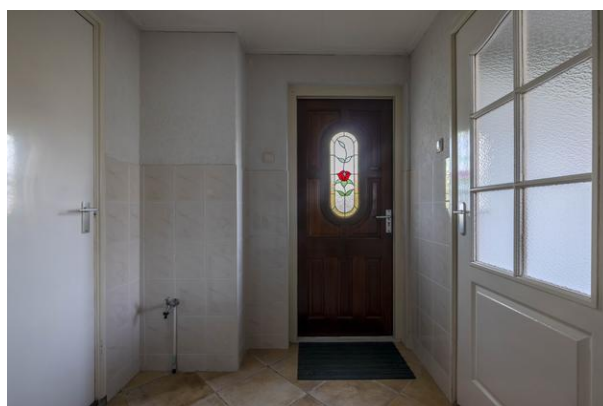
Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, landelijk gelegen
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd, toegankelijk voor ouderen, toegankelijk voor minder validen
Voorzieningen	TV kabel, Buitenzonwering, Rookkanaal, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie
Schuur / berging	Aangebouwd hout
Garage	Aangebouwd steen 25 m <sup>2</sup> (640 bij 492 cm)
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

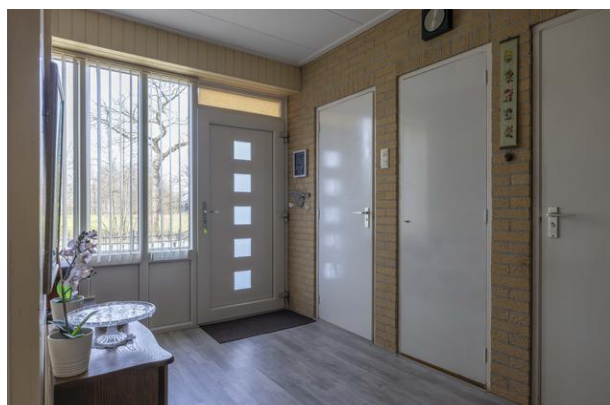
Energie	
Energielabel	D
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, HR-glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	HR 107, ouderdom cv is een inschatting (Gas gestookt combiketel uit 2019, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Kwaliteit	Normaal





















De Flexibele  
Makelaar

funda

WaldNet

NWWI



vastgoedcert  
gecertificeerd



KijkMijnHuis



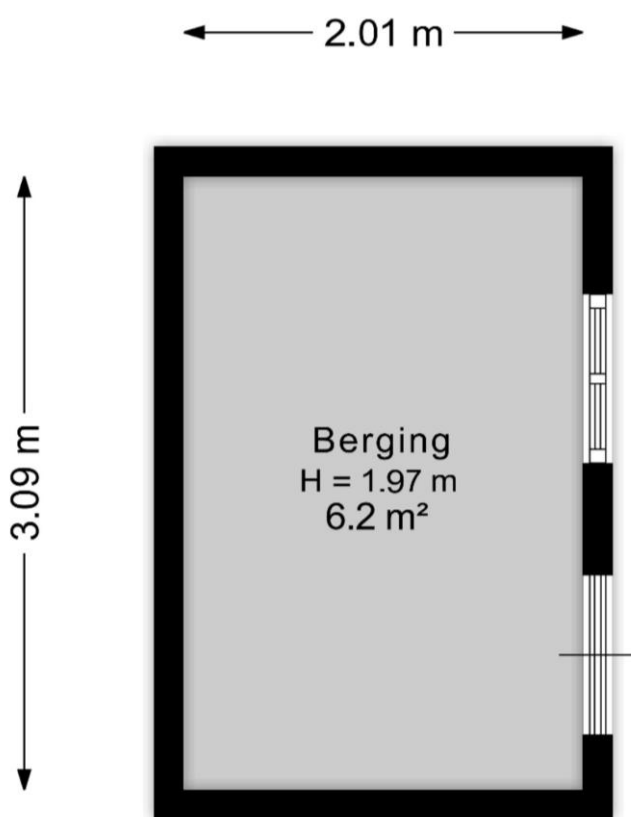
Surhuisterveen  
Jan Binneslaan 2a  
9231 CB Surhuisterveen

Postadres Jan Binneslaan 2a, 9231 CB Surhuisterveen

Grootegast  
Hoofdstraat 116  
9861 AK Grootegast

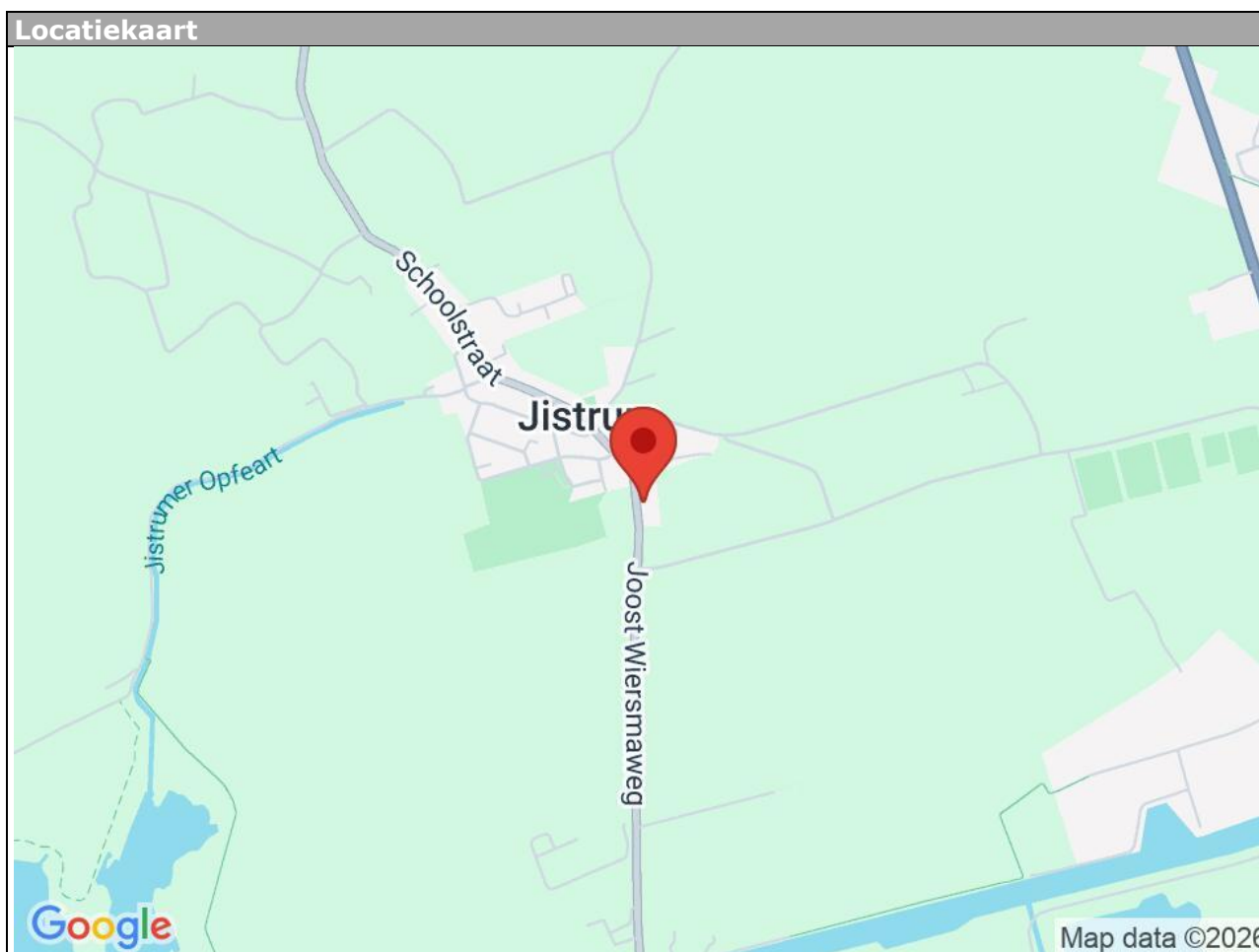
T 0512 - 369 122  
F 0512 - 369 127  
E [info@flexibele-makelaar.nl](mailto:info@flexibele-makelaar.nl)  
I [www.flexibele-makelaar.nl](http://www.flexibele-makelaar.nl)







## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Joost Wiersmaweg 18
Postcode / plaats	9258 CD Jistrum
Provincie	Friesland





0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oostermeer</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 240</p>	 <p>N</p>	
--	---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 februari 2026  
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.

## Aanvullende informatie:

### Brochure:

De brochure is met zorg samengesteld op basis van informatie en tekeningen verstrekt door onder andere verkoper. Wij aanvaarden echter geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden hierin. Vermelde tekeningen en maten zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Koper dient zelf onderzoek te doen naar zaken die voor hem van belang zijn en hierover duidelijkheid te verschaffen richting verkoper voordat de koop definitief wordt.

### Onderzoeksplicht:

De onroerende zaak moet (tenzij anders vermeld, bijvoorbeeld met As is, where is clause) bij eigendomsoverdracht de eigenschappen bezitten voor normaal gebruik. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit gebruik belemmeren, tenzij koper hiermee bekend was bij het sluiten van de overeenkomst. Voor andere verborgen gebreken draagt verkoper geen aansprakelijkheid; dit risico ligt bij koper. Koper krijgt voorafgaand aan de koop de mogelijkheid bouwkundig onderzoek te laten uitvoeren.

### Toelichting meetinstructie NEN2580:

De gebruikte meetinstructie is gebaseerd op NEN2580 voor eenduidige metingen van oppervlaktes en inhoud. Kleine afwijkingen door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen tijdens het meten zijn echter mogelijk. Verkoper en De Flexibele Makelaar kunnen niet aansprakelijk gesteld worden indien maten en oppervlaktes vermeld op Funda, de website, brochure of andere publicaties niet volledig overeenkomen met deze norm. Koper heeft zelf de gelegenheid gehad om maten en oppervlaktes te controleren en vrijwaart verkoper en makelaar van aansprakelijkheid betreffende meetverschillen.

### AVG:

Er worden maatwerk-AVG-artikelen gebruikt die toestaan relevante informatie te delen met taxateurs, (ver)koopmakelaars, hypotheekadviseurs en notarissen.

### Asbestclausule:

Indien de woning gebouwd is vóór 1993, wordt standaard een clause opgenomen die stelt dat eventuele aanwezigheid van asbest voor risico van koper is. Koper verklaart bekend te zijn met wettelijke voorschriften omtrent verwijdering van asbest en accepteert alle hieruit voortvloeiende aansprakelijkheid en gevolgen. Dit risico is verrekend in de koopsom.

### Ouderdomsclausule:

Bij woningen ouder dan 10 jaar wordt standaard een clause opgenomen waarin koper erkent dat bouwkwaliteit kan afwijken van nieuwe woningen. Eventuele gebreken door ouderdom komen voor rekening en risico van koper, tenzij verkoper aantoonbaar kennis heeft van verborgen gebreken die niet bekend zijn bij koper.

### As is, where is (verschillende varianten mogelijk):

Bij woningen waarbij bijvoorbeeld renovatie noodzakelijk is en/of wanneer verkoper de woning niet (recentelijk) zelf heeft bewoond, aanvaardt verkoper geen aansprakelijkheid voor zichtbare of verborgen gebreken. Koper koopt de woning in de staat waarin deze zich bevindt ("as is, where is").

### Koopovereenkomst:

Een overeenkomst tussen koper en verkoper is pas rechtsgeldig na schriftelijke vastlegging in de standaard koopovereenkomst opgesteld door NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

### Notaris:

De koper kiest in principe de notaris, tenzij anders overeengekomen.

### Restricties notariskeuze:

Extra kosten verbonden aan roeyementen boven €225,- inclusief btw per inschrijving zijn voor koper. Ook overige administratie- of dossierkosten zijn voor koper. Bij notariskeuze buiten een straal van 25 km behoudt verkoper het recht om via volmacht te handelen; hieruit voortvloeiende extra notariskosten zijn voor rekening koper.

**Voorbehouden:**

Eventuele financieringsvoorbehouden, eventueel met Nationale Hypotheek Garantie (NHG), dienen duidelijk aangegeven te worden tijdens onderhandelingen en krijgen standaard een termijn van zes weken na mondeling akkoord. Dit geldt ook voor andere voorwaarden als voorbehoud verkoop eigen woning en/of bouwkundige keuring.

**Oplevering:**

De woning wordt geleverd in huidige staat met alle bijbehorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, vrij van hypotheek en beslagen.

**Algemene Voorwaarden NVM:**

De Flexibele Makelaar hanteert de nieuwste Algemene Consumentenvoorwaarden NVM. Deze zijn op aanvraag verkrijgbaar en te downloaden op de website van de NVM en De Flexibele Makelaar.

**Waarborgsom/bankgarantie:**

Binnen vijf werkdagen na ondertekening van de koopovereenkomst (of vijf werkdagen na afloop ontbindende voorwaarden) dient koper een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom te stellen bij de notaris.