



SWEAGERBOSK, HEIDEWEEI 54

VRAAGPRIJS € 295.000,= K.K.



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



Op fraaie en kindvriendelijke woonstand, aan de rand van het dorp nabij vele fiets- en wandelpaden bevindt zich deze uitgebouwde half vrijstaande woning met zonnige ruime achtertuin en mogelijkheid voor bijbouwen van bijvoorbeeld garage of carport. Het geheel is gelegen op een mooie kavel 301 m² eigen grond.

Deze traditioneel gebouwde en onderhoudsarme (gezins)woning is recent voor een groot deel gemoderniseerd en gerenoveerd. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd, deze dient nog afgewerkt te worden en kan men gemakkelijk bij de woonkamer/keuken betrekken.

De woning is grotendeels voorzien van HR++ isolatieglas (de gehele bovenverdieping is in 2022 voorzien van nieuwe kunststofkozijnen met HR++ beglazing), vloer-, dak- en muurisolatie én duurzame energieopwekking door middel van een 9 tal zonnepanelen (2023). Er sprake van een groen B energielabel!

Verwarming en warmwatervoorziening geschiedt door middel van een HR c.v.-combiketel van 2022 en deels elektrische verwarming.

De beschutte, zonnige en onderhoudsarme achtertuin met overkapping, houten berging en het recent aangelegde zonneterras is gesitueerd op het zuidoosten. Hier kun je heerlijk van het zonnetje genieten!

Er zijn volop mogelijkheden voor bijbouwen van garage of carport. De lange oprit biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's en bijvoorbeeld stallen camper of caravan op eigen erf.

Nabij de woning bevinden zich de dorpsvoorzieningen van het buurdorp Twijzelerheide, zoals basisscholen, sportfaciliteiten, diverse winkels en openbaar vervoer. Op fietsafstand vind je o.a. treinstation en het uitgebreide winkelcentrum van De Westereen.

Kortom een fraaie gemoderniseerde en verduurzaamde (gezins)woning gelegen op mooie woonstand!

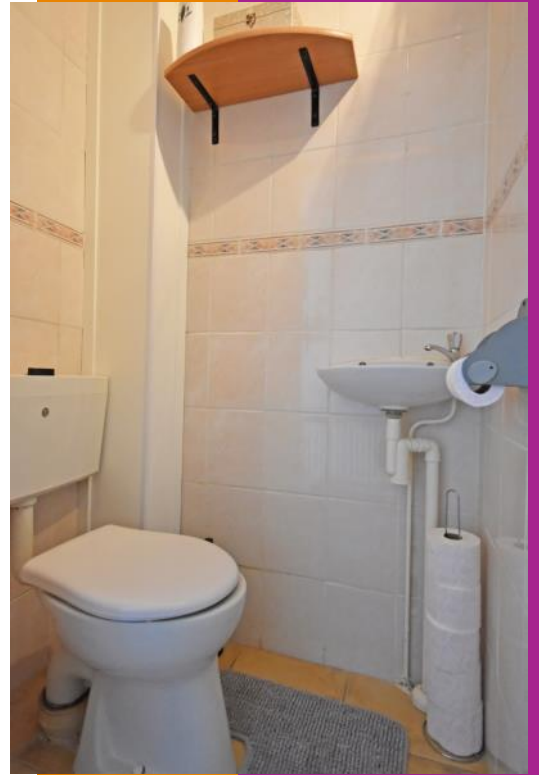




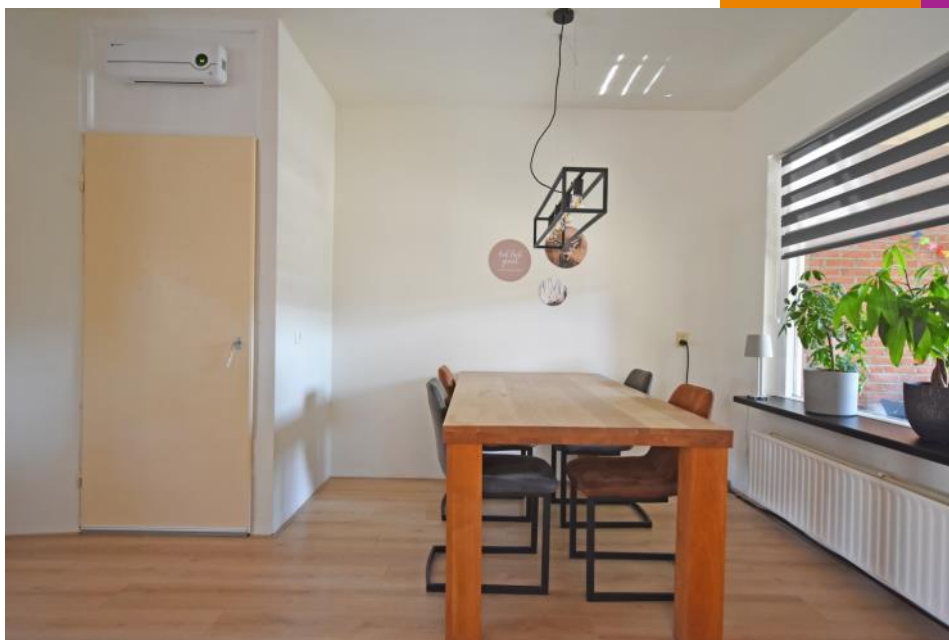
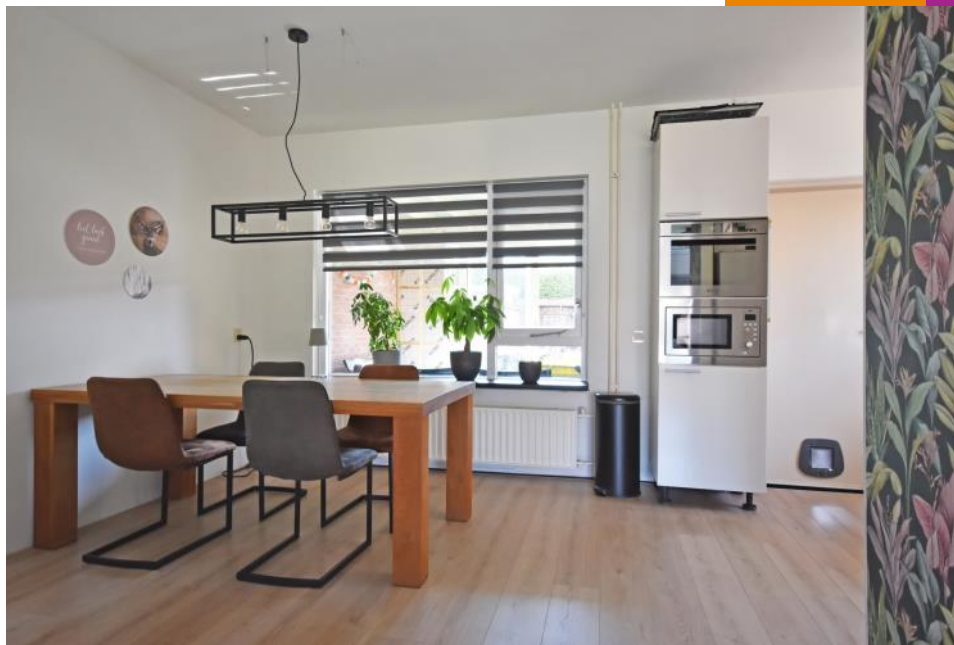


Begane grond: voor-entree, hal met laminaatvloer, toilet met fonteintje, zonnige en strakke woonkamer met laminaatvloer en praktische trapkast, half open keuken met laminaatvloer en gemoderniseerde opstelling voorzien van duurzaam blad en diverse inbouwapparatuur, ruime bijkeuken met plavuizenvloer, witgoed-aansluitingen, c.v.-opstelling, zolderberging, achter-entree en doorgang naar aangebouwde (nog af te werken) tuinkamer/serre met kunststof schuifpui.



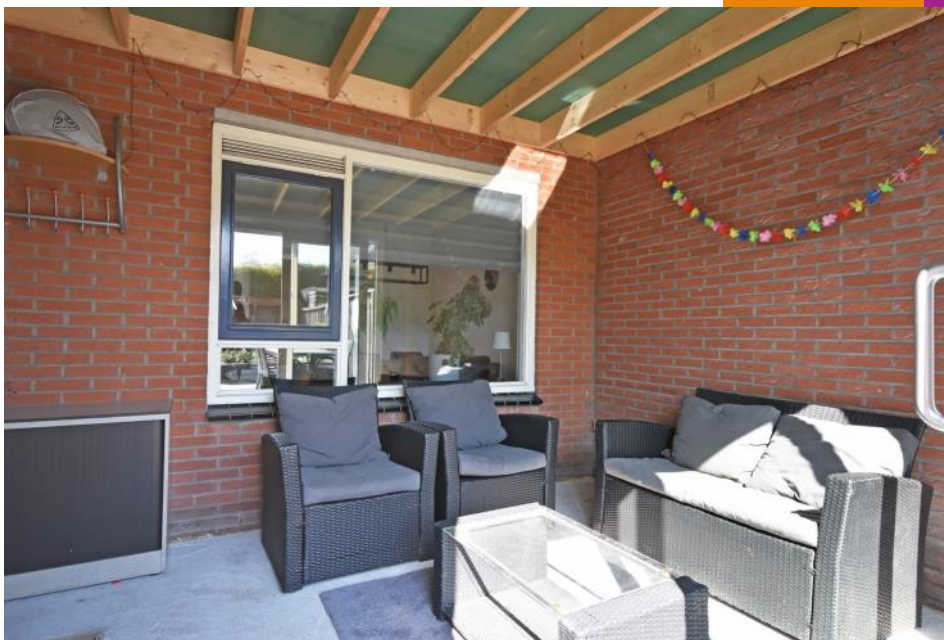












1e verdieping: overloop met laminaatvloer, 3 slaapkamers met laminaatvloer waarvan 1 met bergruimte, moderne en verruimde badkamer met dakkapel, ligbad, inloopdouche, vrijdragend toilet, wastafelmeubel en vloerverwarming.

2e verdieping: vlizotrap naar ruime zolder.





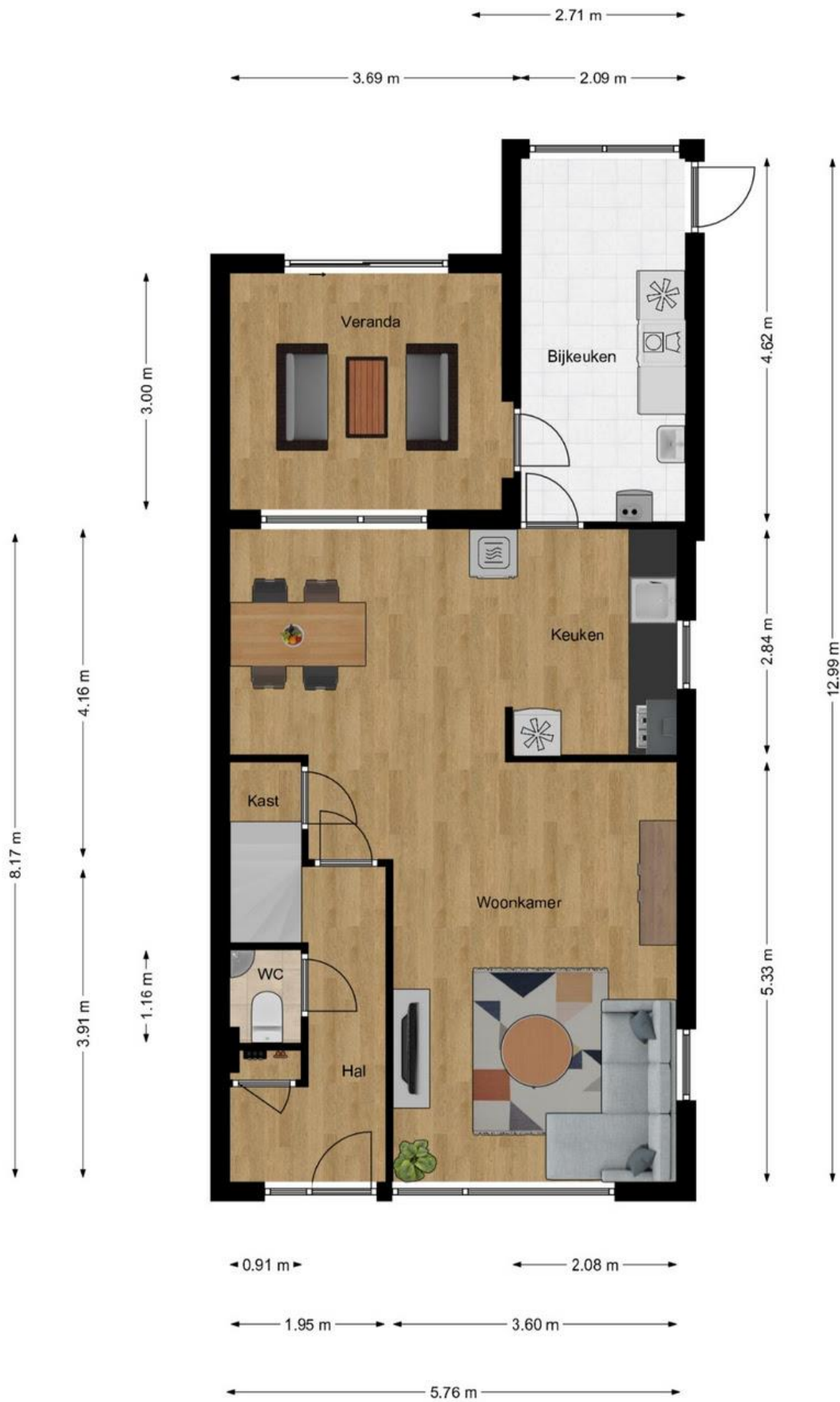








<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 mei 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Westergeest Sectie E Perceel 5826</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>	
--	---	---





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.
- Er kunnen geen rechten aan deze informatie worden ontleend. De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Wij adviseren kopers voorafgaande aan het nemen van een definitieve aankoopbeslissing zelf onderzoek te doen en duidelijk te zijn richting de verkoper welke informatie van doorslaggevend belang is.
- De onroerende zaak dient bij eigendomsoverdracht de eigenschappen te bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. De verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij u als koper bekend waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand is gekomen. Voor de afwezigheid van andere verborgen gebreken hoeft de verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. 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.
- **Bedenktijd:** 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.