



**DE WESTEREN, ELZELOANE 12**

**VRAAGPRIJS € 679.500,= K.K.**



**Telefoon: 0511—469 048**  
**Website: [www.linkmakelaars.nl](http://www.linkmakelaars.nl)**



### Energie neutraal & Luxe wonen op vrije en kindvriendelijke woonstand!

Op uitstekende locatie aan de rand van het dorp, nabij sportfaciliteiten en overige voorzieningen, bevindt zich deze royale energie neutrale woning met o.a. ruime garage en fraai aangelegde zonnige tuin.

In 2004 is deze eigentijdse luxe woning degelijk en met hoogwaardige materialen gebouwd en afgewerkt.

Het betreft een uiterst comfortabele en duurzaam gebouwde woning met een A+++ energielabel op een kavel van ruim 1100 m<sup>2</sup>.

Er is sprake van duurzame energieopwekking door middel van gebruikmaking van aardwarmte en een 24 tal recent geplaatste zonnepanelen (2023). In tegenstelling tot de vele andere woningen is er ten tijde van de bouw gekozen voor installeren van een zeer duurzame RLM industriële warmtepomp (aardwarmte) met een gemiddelde levensduur van rond de 35 jaar welke lage jaarlijkse gebruikskosten kent en eveneens kan koelen.

Verder is het isolatiepakket van de woning uitstekend, is het geheel gasloos en volledig energie neutraal, de energielasten zijn zo goed als nihil!

De begane grond en de badkamer zijn voorzien van comfortabele vloerverwarming, naast verwarmen kan deze ook actief koelen. In de zomermaanden met (actieve) koeling in de vloer en de combinatie screens zorgt dit voor een aangenaam binnenklimaat.

Aan de achterzijde heeft men de beschikking over een zonnige, ruime en zeer fraai aangelegde tuin met veel privacy, meerdere zonneterrassen, kindvriendelijk speel/grasveld en sfeervolle luxe tuinkamer/overkapping (2020). De tuinkamer is voorzien van een houtkachel en beschikt overeen een glazen wand aan de zijkant evenals een inpandige berging. Op eigen erf en in de garage is ruim voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

De woning is uitstekend onderhouden en tot in de puntjes afgewerkt. Met vier slaapkamers en een werk/hobbykamer, royale woonkamer, ruime garage én riante achtertuin ben je hier echt van alle gemakken voorzien. Het is een heerlijk familie huis waar je zo in kunt trekken!

De Westereen is een goed bereikbaar en levendig dorp gelegen in de mooie Fryske Walden met o.a. goede openbaar vervoervoorzieningen (waaronder treinstation), uitgebreid winkelcentrum, scholen, kinderopvang, gezondheidscentrum, bibliotheek, veel sportfaciliteiten (zoals o.a. manage, skeeler- en tennisbaan ect.) en watersportmogelijkheden met jachthaven.

Zie [www.westereen-promoasje.nl](http://www.westereen-promoasje.nl) voor meer info over De Westereen.









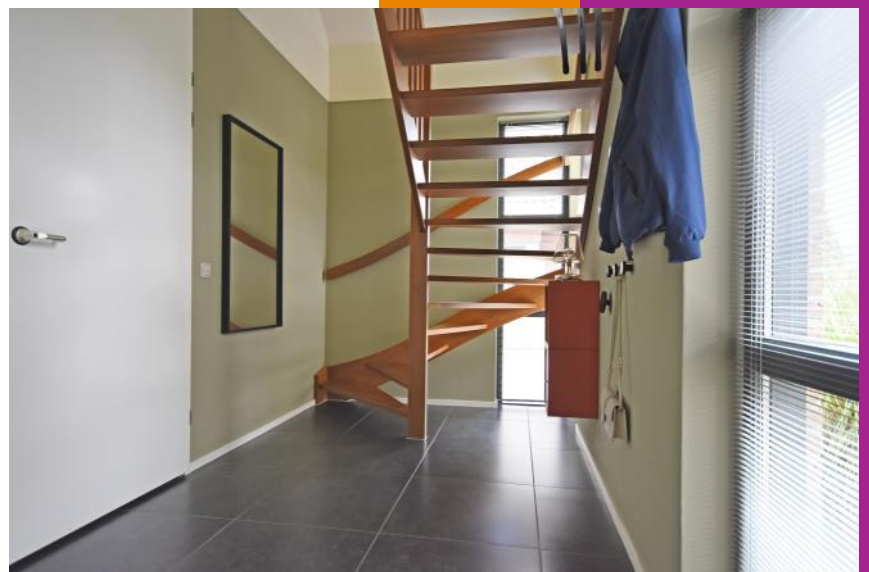
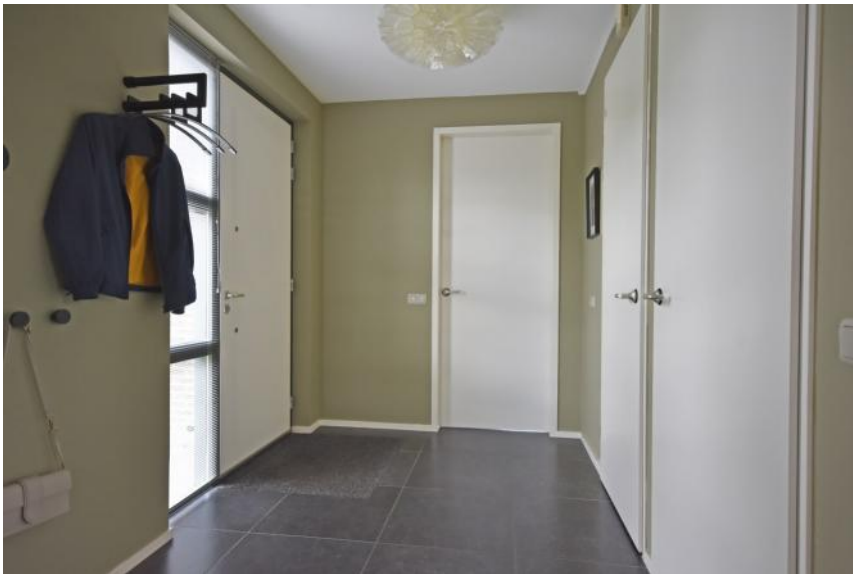


Begane grond: voor-entree, ruime hal met garderobe en hardhouten trap naar verdieping, vrijdragend toilet met fonteintje, zonnige strakke en ruime woonkamer met schuifpui naar zonneterras, open keuken met luxe moderne opstelling voorzien van kwaliteitsinbouwapparatuur, kantoor/speelkamer met prachtig groen tuin zicht, ruime bijkeuken met vaste kastenwand, witgoed-aansluitingen, technische ruimte, praktisch werkblad met spoelbak en doorgang naar ruime garage van ca. 35 m<sup>2</sup>.

De gehele begane grond is voorzien van duurzame plavuizenvloer met comfortabele vloerverwarming.

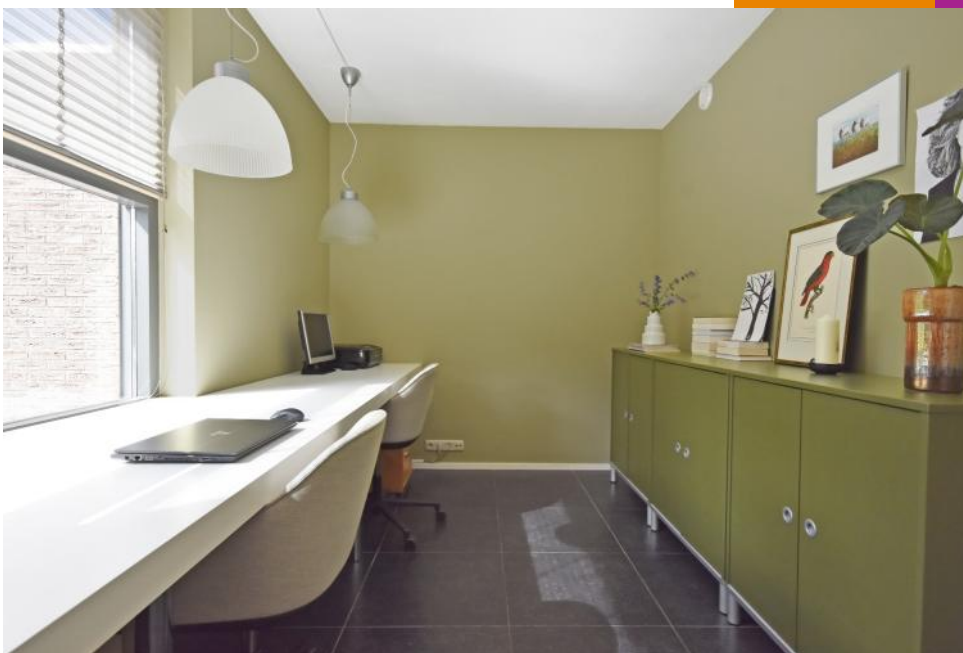














1e verdieping: overloop met laminaatvloer, 4 ruime slaapkamers met laminaatvloer, complete en ruime badkamer met ligbad, douche, vrijdragend toilet, dubbele wastafel en vloerverwarming.

2e verdieping: vlizotrap naar ruime bergzolder met meerdere dakramen.

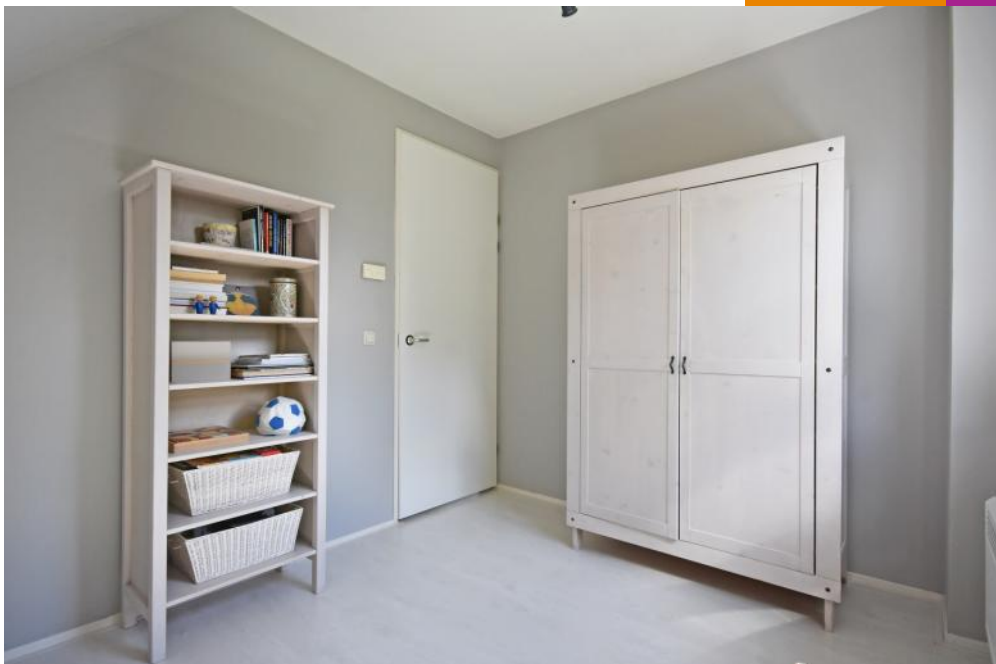


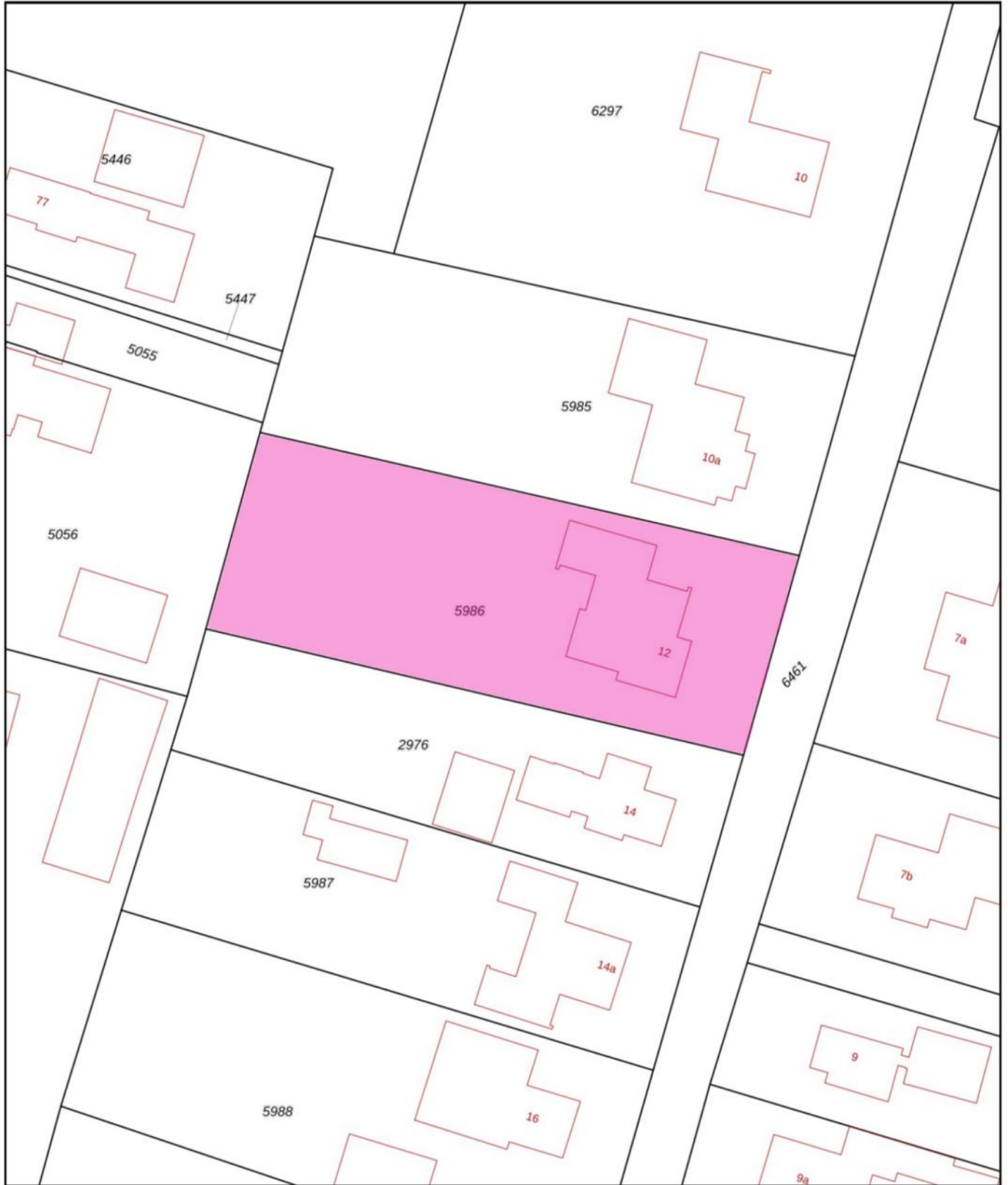












<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Veewouden</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 5986</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 juli 2024  
 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 :**

- 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.