



DE WESTEREEEN, GENTIAAN 1

VRAAGPRIJS € 465.000,= K.K.



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



Royaal, Energiezuinig en Multifunctioneel!

Zoek je een moderne half vrijstaande woning met vele EXTRA'S op een uitstekende locatie? Dan heb je nu wellicht je droomwoning gevonden.

Royaal, energiezuinig, praktijkruimte met eigen entree aan huis, deze moderne en strakke half vrijstaande woning biedt dit alles en nog meer!

De woning is in 2002 traditioneel gebouwd, optimaal geïsoleerd, nadien altijd keurig onderhouden en meet maar liefst een woonoppervlak van ca. 185 m² (incl. praktijkruimte)! Aan de voorzijde geniet je van een ruim vrij uitzicht in de straat.

Verwarming en warmwatervoorziening geschiedt d.m.v. een HRE c.v.-combiketel van 2020. In de praktijkruimte (nu in gebruik als kapsalon) is sprake van vloerverwarming en koeling/verwarming door middel van airconditioning. Mede door duurzame energieopwekking van een 12 tal zonnepanelen (geplaatst in 2022) en aanwezigheid van zonneboiler zijn de energielasten laag. De woning beschikt dan ook over een groen A+ energielabel!

Het geheel is gelegen op een ruime hoekkavel van 385 m². Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen erf en een praktische berging/schuur. Aan de achterzijde vindt je een fraai aangelegde, onderhoudsarme en zonnige tuin op het zuiden met groot zonneterras, ruime vrijstaande schuur/berging en sfeervolle recent gerealiseerde overkapping/veranda.

Benieuwd naar deze prachtige en verzorgde woning met vele mogelijkheden? Maak een afspraak en ontdek de vele voordelen van wonen en werken op één plek of wellicht wil je de praktijkruimte anders invullen!

De Westereen biedt rust en ruimte in een landelijke omgeving, terwijl je toch binnen korte tijd in bijvoorbeeld Leeuwarden of Dokkum bent. De woning is schitterend gelegen, nabij het centrum, scholen, openbaar vervoer en sportfaciliteiten én biedt voldoende privacy.





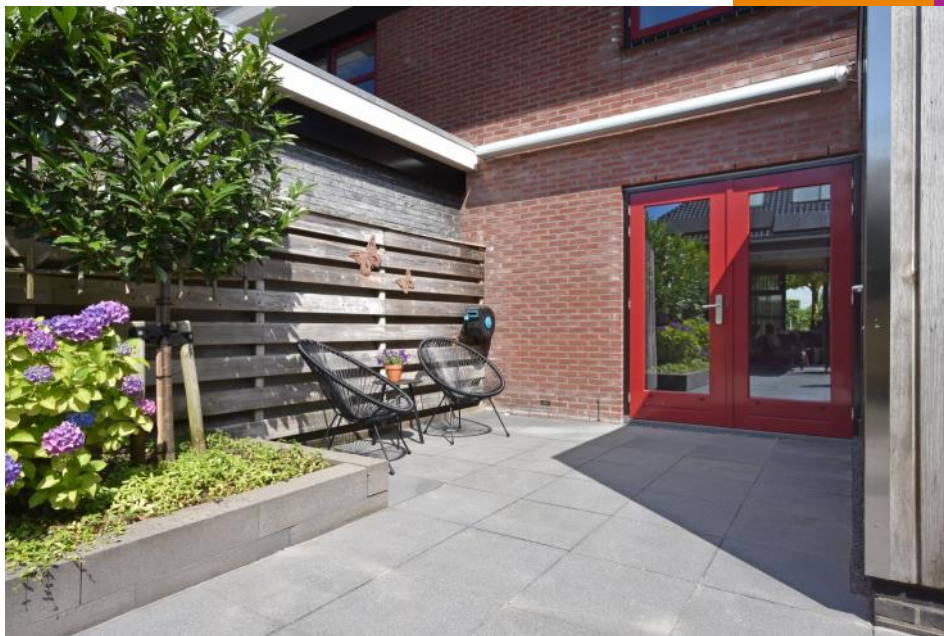
De Westereen is een goed bereikbaar en levendig dorp gelegen in de mooie Fryske Walden met o.a. goede openbaar vervoervoorzieningen (waaronder treinstation), uitgebreid winkelcentrum, veel sportfaciliteiten (zoals o.a. manege, skeeler- en tennisbaan ect.) en watersportmogelijkheden met jachthaven.

Zie www.westereen-promoasje.nl voor meer info over De Westereen



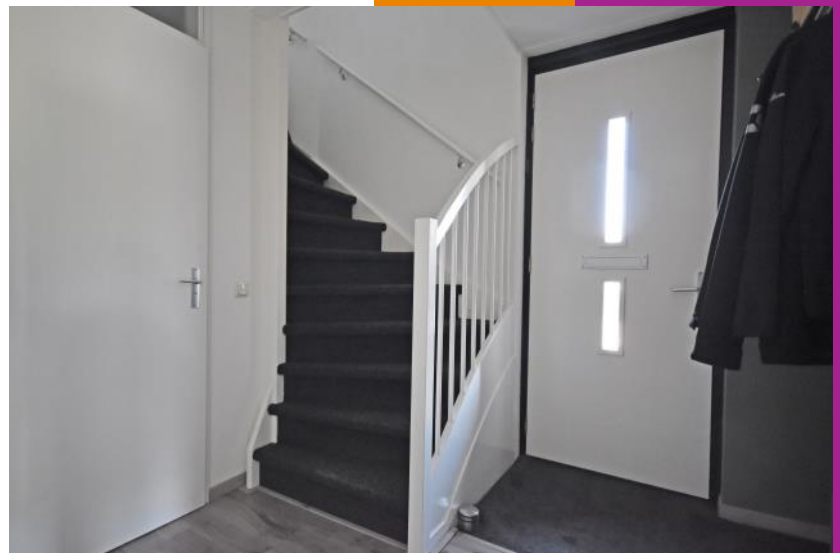


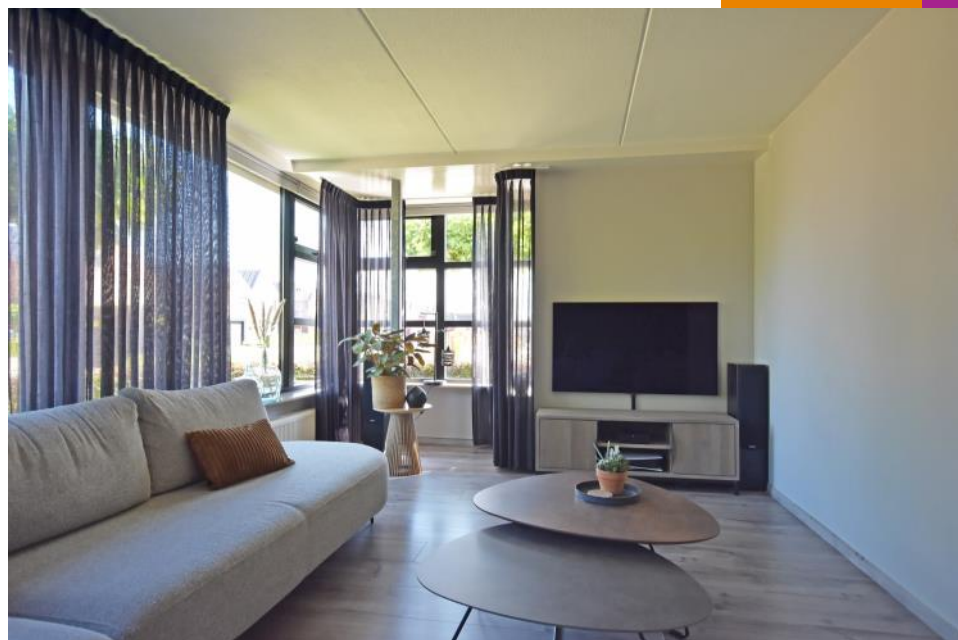




Begane grond: zij-entree, hal met laminaatvloer, toilet met fonteintje, royale en zonnige woonkamer van ca. 60 m² met laminaatvloer, erker, tuindeuren en ruim vrij en groen uitzicht, open keuken met laminaatvloer en speelse opstelling v.v. diverse inbouwapparatuur en duurzaam blad, ruime uitpandige bijkeuken met plavuizenvloer, witgoed-aansluitingen, achter-entree en doorgang naar de aangrenzende praktijk/kantoorruimte van ca. 24 m² met laminaatvloer (v.v. vloerverwarming), separate eigen entree, praktische pantry en berghoek/ruimte.

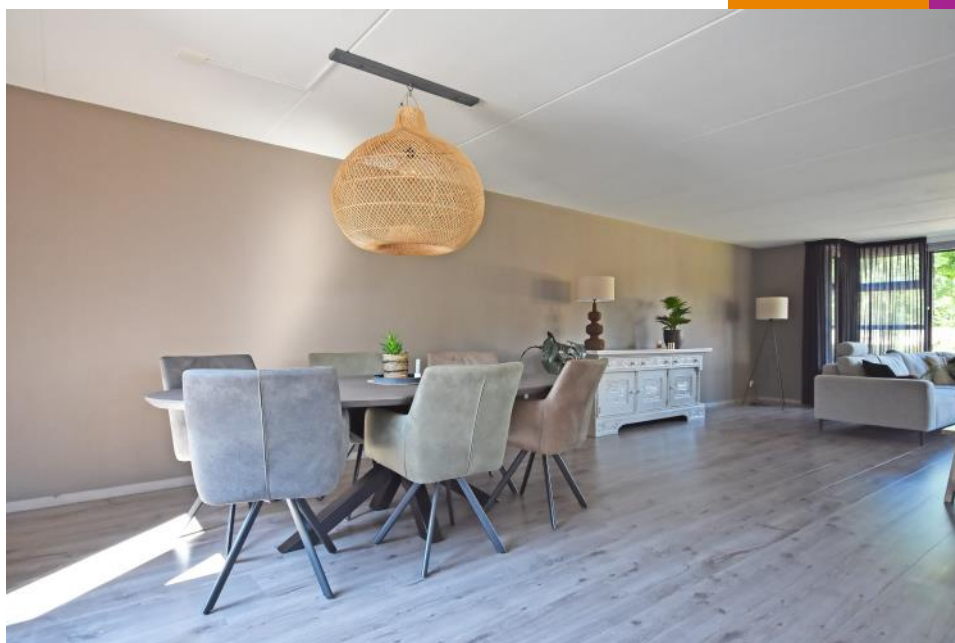




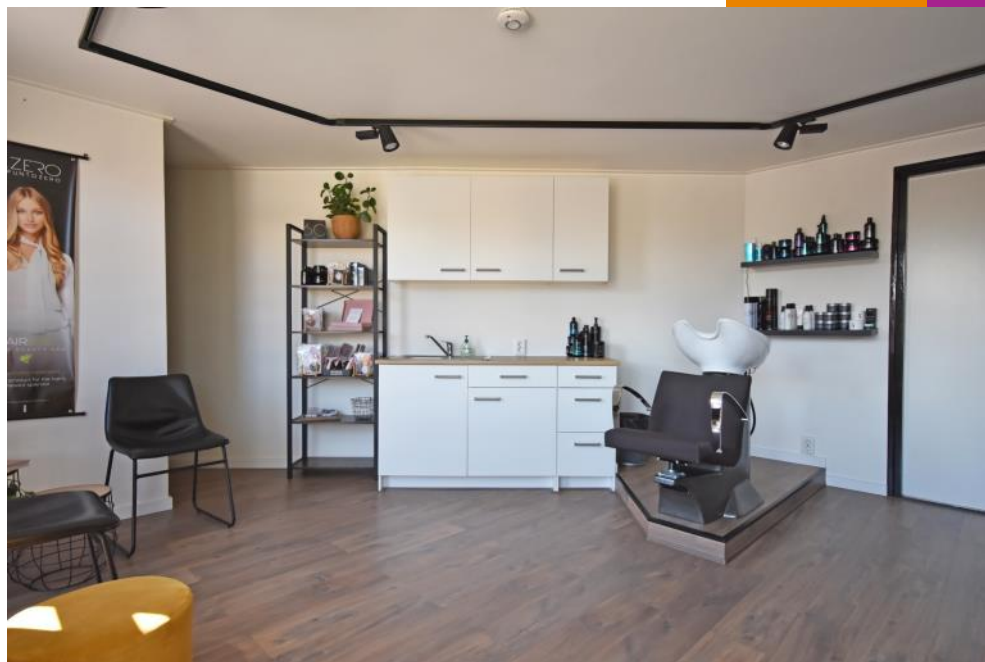






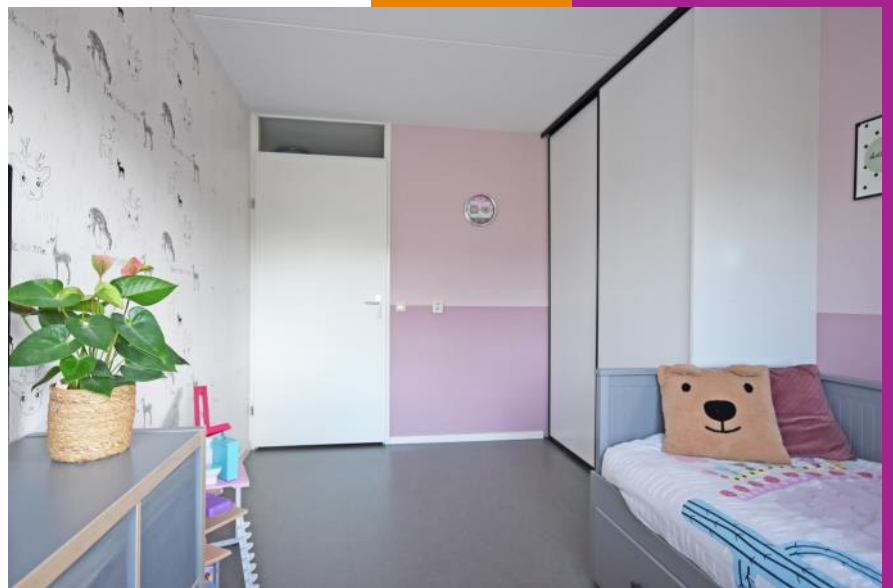


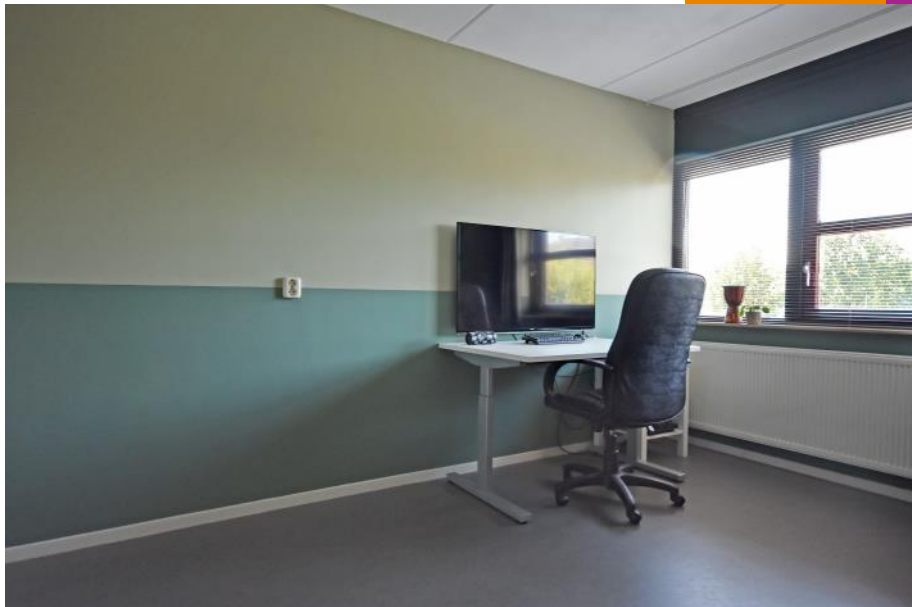




1e verdieping: overloop, 3 ruime slaapkamers waarvan 1 met inloopkast, 1 met vaste kasten en 1 met toegang tot balkon, complete en lichte badkamer met ligbad, douche, 2e toilet en badkamermeubel.







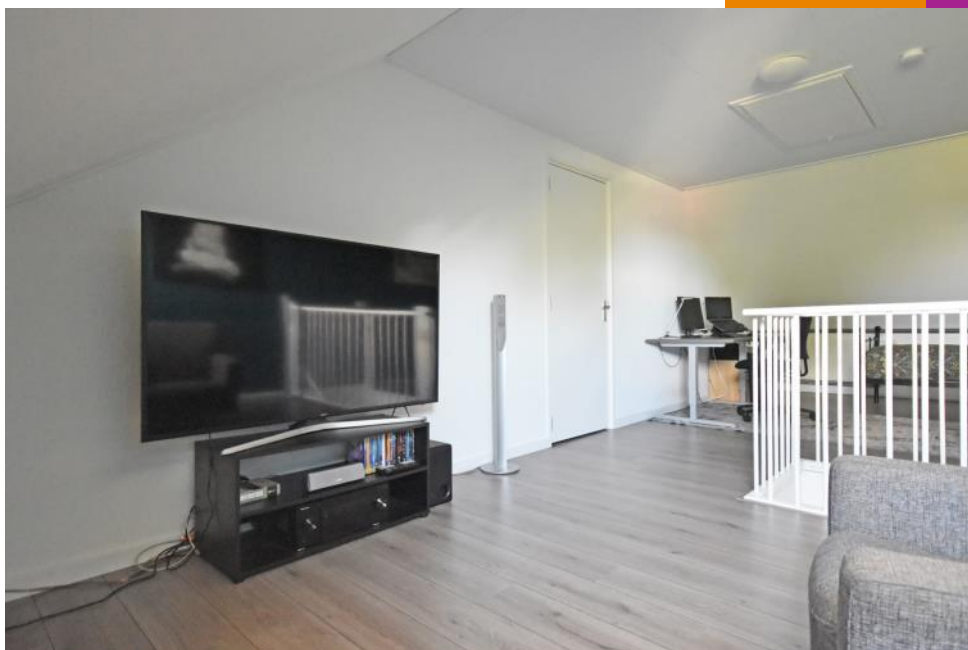


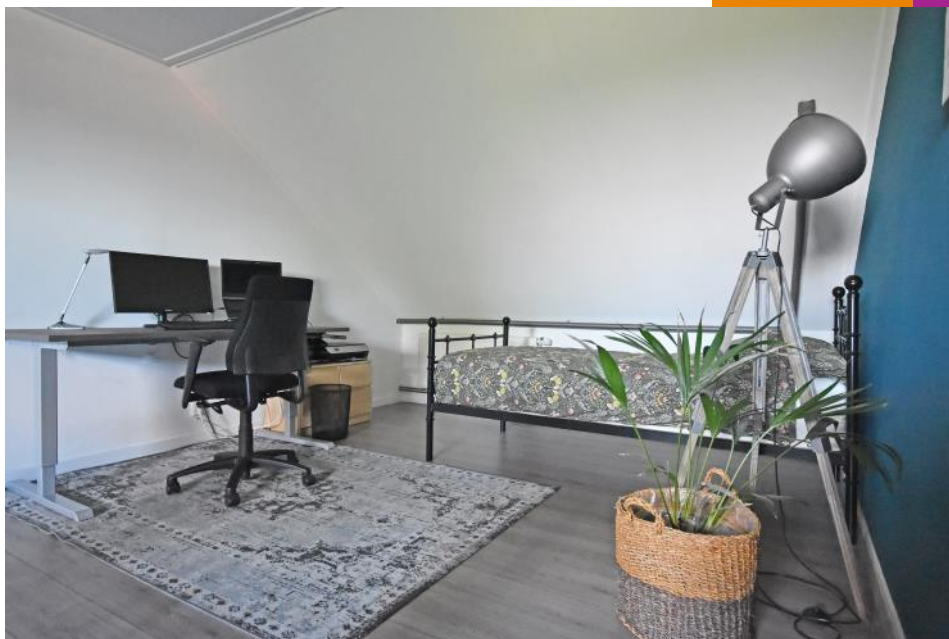
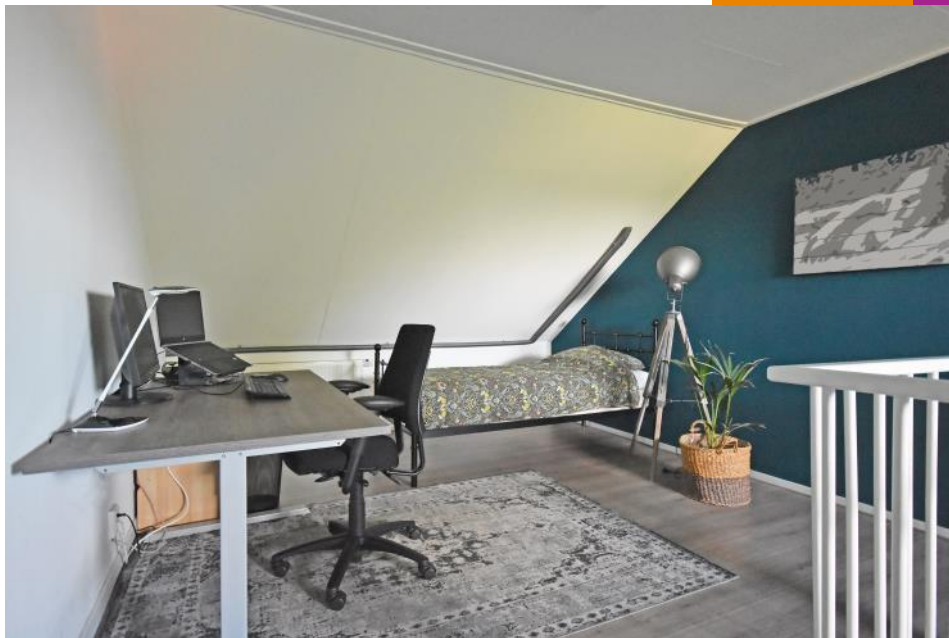


2e verdieping: vaste trap naar recent gerealiseerde en strak ingerichte ruime zolderkamer met laminaatvloer en dakkapel, berg- en technische ruimte.

3e verdieping: vlizotrap naar bergruimte.









<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>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 juli 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Veendam</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 5923</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>	
---	---	---







← 2.37 m → ← 3.70 m →

9.40 m



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.
- **Bedenktime:** 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.