



DE WESTEREN, FERLINGE STASJONSSTRITTE 65

VRAAGPRIJS € 435.000,= K.K.



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



Op goede woonstand nabij de dorpsvoorzieningen vind je deze in gerenoveerde, gemoderniseerde en uitgebreide vrijstaande woning met royale zonnige achtertuin en ruime garage met kap.

De van oorsprong '30 jaren woning is vanaf 2006 vakkundig gerenoveerd, gemoderniseerd en royaal uitgebreid.

Het 'oude' voorhuis is o.a. voorzien van nieuwe kozijnen, geïsoleerde gevels en nieuwe kap. De achter aanbouw is in 2006 compleet nieuw optrokken waarna er een royale en comfortabele (gezins)woning is ontstaan.

De woning is nagenoeg geheel geïsoleerd en verwarming geschiedt door middel van een HR combiketel, er is sprake van een groen B energielabel!

Op loop- en fietsafstand vind je de vele voorzieningen die het dorp te bieden heeft!

De aangebouwde stenen garage met grote zolder is in spouwmuren opgetrokken en voorzien van grote zolder, de begane grond meet ca. 50 m². Deze garage is ideaal voor de hobbyist maar ook geschikt voor de kleine ondernemer.

Aan de achterzijde heeft men een zonnige diepe en privacy volle tuin gesitueerd op het zuidwesten met meerdere terrassen, gras/speelveld en houten berging. Je kunt hier heerlijk van de zon én de tuin genieten!

Op de recent gerealiseerde brede en lange oprit is ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen erf. Het geheel is gelegen op een ruime kavel van 824 m² eigen grond.

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. manage, skeeler- en tennisbaan ect.) en watersportmogelijkheden met jachthaven.

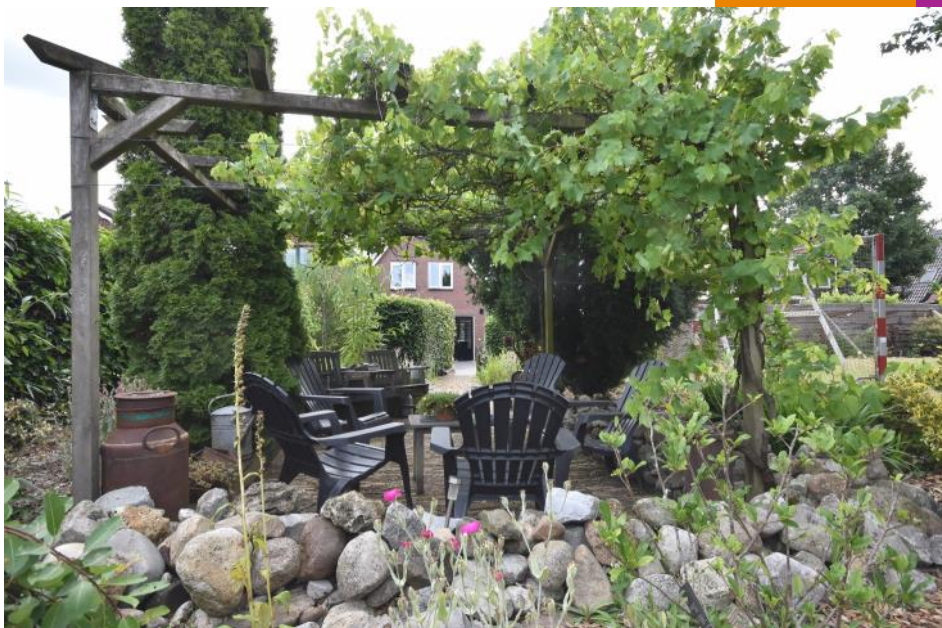
Zie www.westereen-promoasje.nl voor meer info over De Westereen.







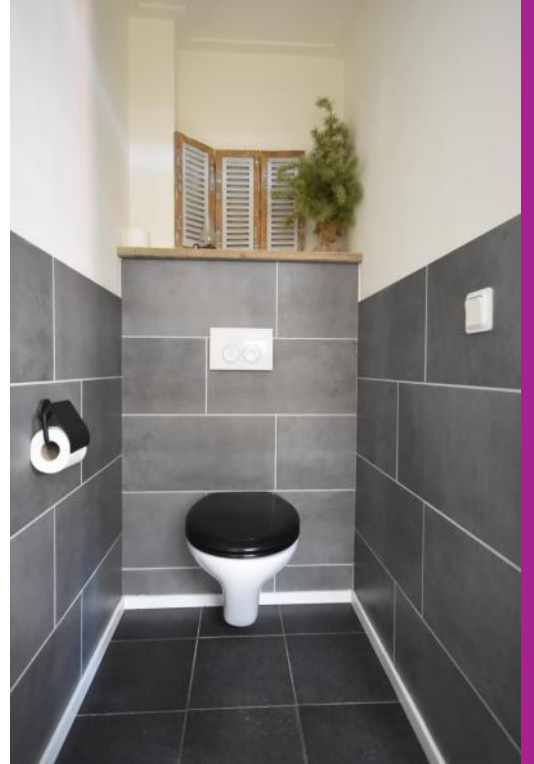






Begane grond: zij-entree, hal met plavuizenvloer en vaste kast, toilet, woonkamer met laminaatvloer en balkenplafond, ruime woonkeuken met plavuizenvloer, balkenplafond, praktische trapkast en modern 'landelijke' hoekopstelling v.v. diverse inbouwapparatuur, multifunctionele tuinkamer met laminaatvloer en tuindeuren, gang met plavuizenvloer, nette badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel, ligbad en witgoed-aansluitingen, ruime garage van ca. 50 m² met grote zolder.



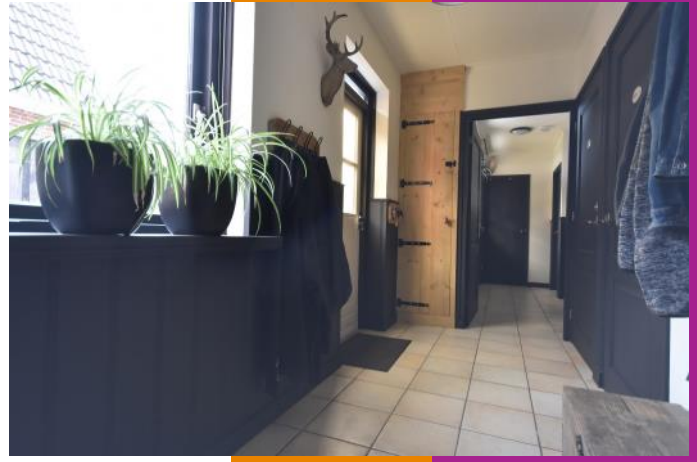












1e verdieping: overloop met laminaatvloer, bergruimte en vaste kasten, 2e toilet met fonteintje, 4 slaapkamers met laminaatvloer waarvan 1 met inloopkast en 1 met vaste kastenwand.

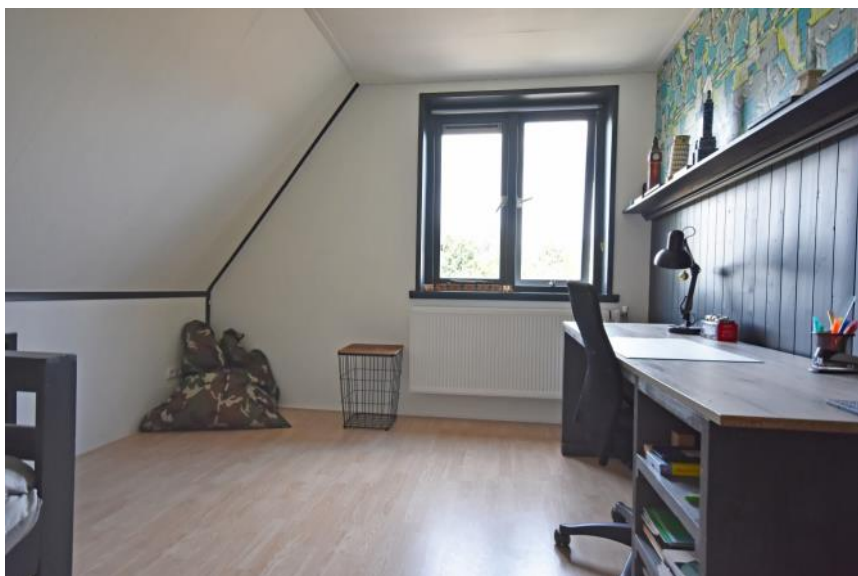
2e verdieping: vlizotrap naar ruime zolder (stahoogte).















<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebauwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 juli 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Veewouden</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 3571</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.