



AUGUSTINUSGA, IT OAST 11

VRAAGPRIJS € 295.000,= K.K.



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



Op goede locatie aan de rand van het gemoedelijke dorpje Augustinusga bevindt zich deze uitgebouwde en verduurzaamde vrijstaande woning met ruime dubbele garage en zonnige privacy volle tuin.

Het karaktervolle voorhuis is omstreeks 1912 jaren traditioneel gebouwd, goed onderhouden en is in de loop der jaren gerenoveerd, verduurzaamd en gemoderniseerd. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd en voorzien van sfeervolle luifel.

Voorzieningen zoals basisschool, horeca en sportfaciliteiten bevinden zich allen op loopafstand.

Verwarming en warm water geschiedt door middel van een recente HRE c.v. combiketel van 2021. Verder is de woning nagenoeg geheel voorzien van HR++ isolatieglas (2023), vloer-, dak- en muurisolatie. De woonkamer, keuken, hal en slaapkamer op de begane grond zijn voorzien van comfortabele vloerverwarming.

De dubbele garage van bijna 40 m² met zolder is ideaal voor de hobbyist!

Zowel de voor- als achtertuin zijn fraai ingericht en zeer goed onderhouden. De diepe achtertuin (ca. 18 meter diep) met veel privacy, meerdere terrassen en speel/grasveld voor de kleintjes is gesitueerd op het zuiden. Je kunt hier volop van het zonnetje genieten.

Het geheel is gelegen op een kavel van 377 m² eigen grond en de lange oprit biedt ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen erf.

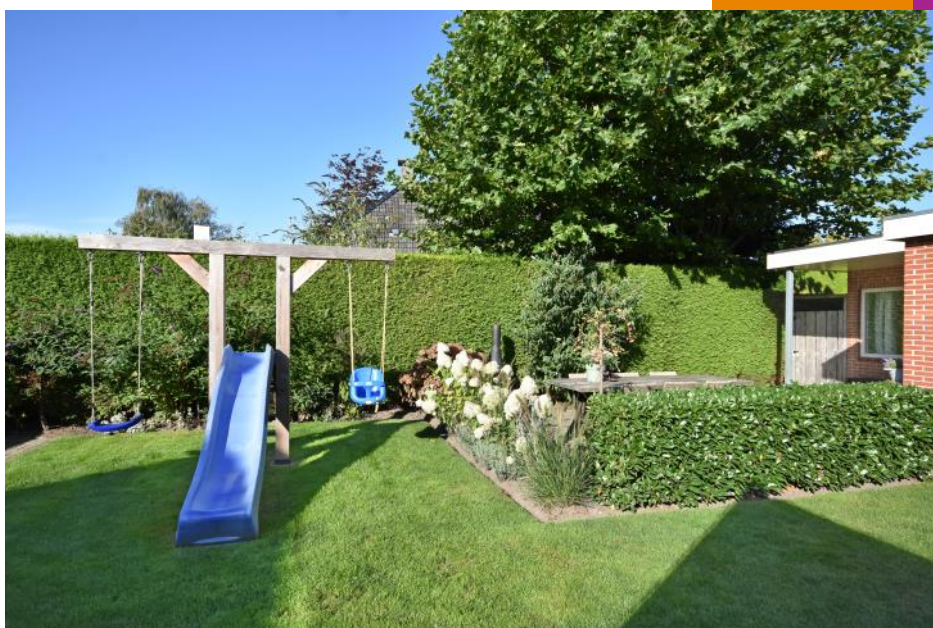
Dorp en omgeving

Het gemoedelijke dorp Augustinusga is landelijk gelegen en biedt prima dorpsvoorzieningen zoals een basisschool, horeca en sportfaciliteiten. Nabijgelegen zijn de grotere plaatsen Surhuisterveen en Buitenpost, waar je een uitgebreid winkelaanbod, een treinstation, openbaar vervoer, basisscholen en voortgezet onderwijs vindt. De A7 richting Groningen, Drachten en Heerenveen is binnen ongeveer 10 minuten bereikbaar.











Begane grond: voor-entree, hal met trapopgang, woonkamer met praktische trapkast, open keuken met moderne hoekopstelling (2021) v.v. diverse inbouwapparatuur, slaapkamer met tuindeur, ruime uitpandige bijkeuken met plavuizenvloer, vaste kast, spoelbakje, witgoed-aansluitingen, c.v.-opstelling en achter-entree, vrijdragend toilet met fonteintje, lichte badkamer met ruime douche en wastafelmeubel.





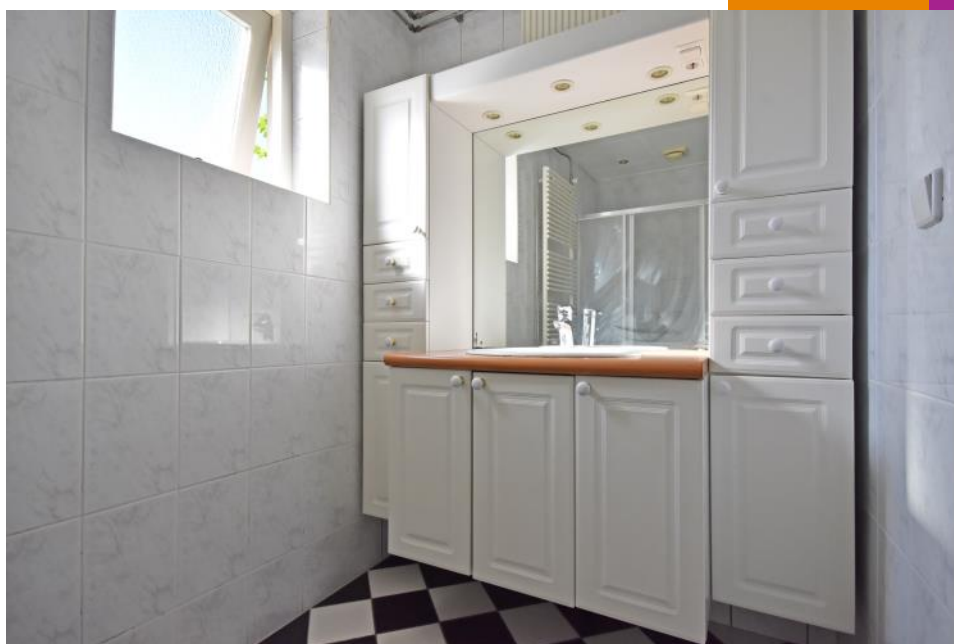




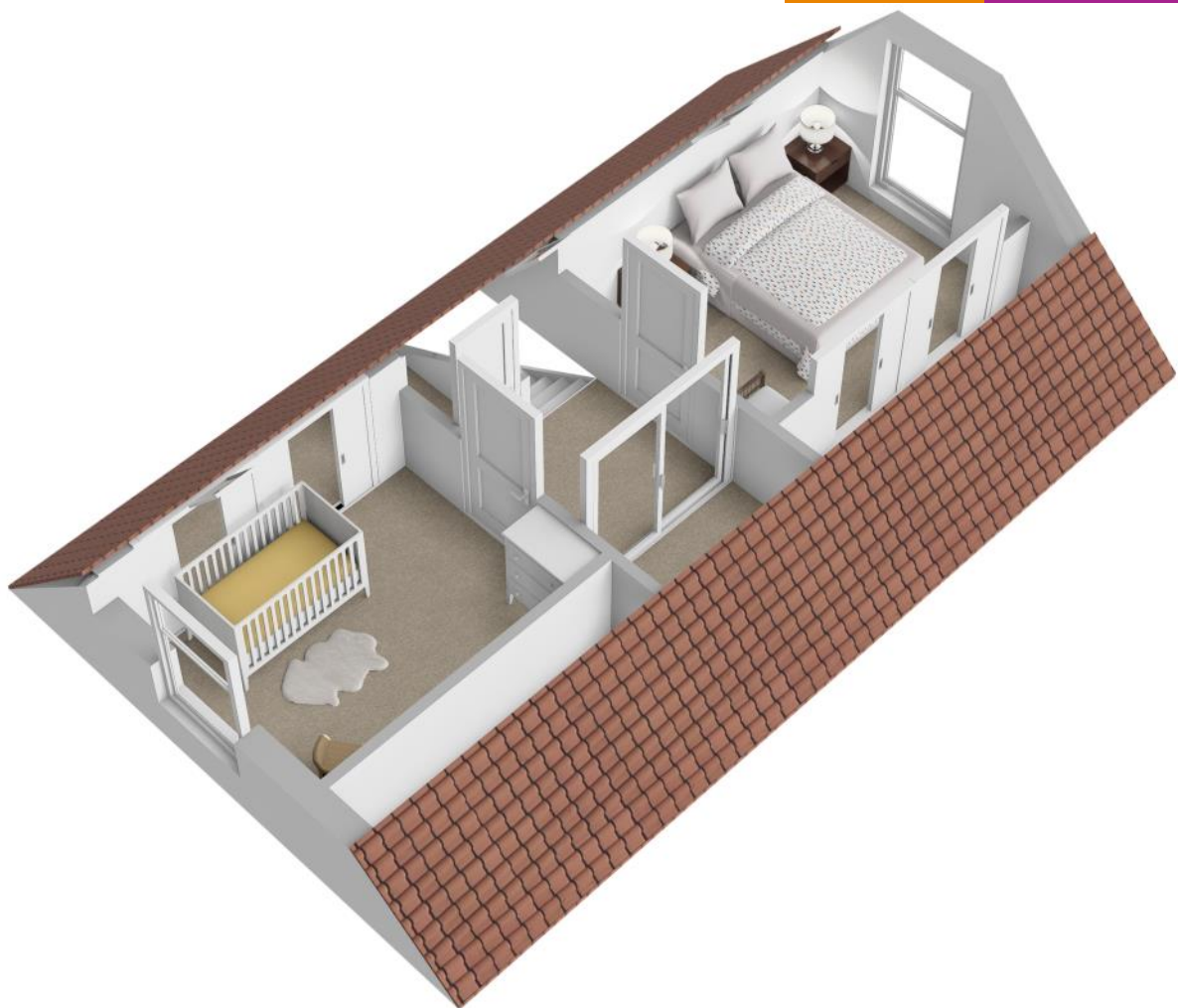






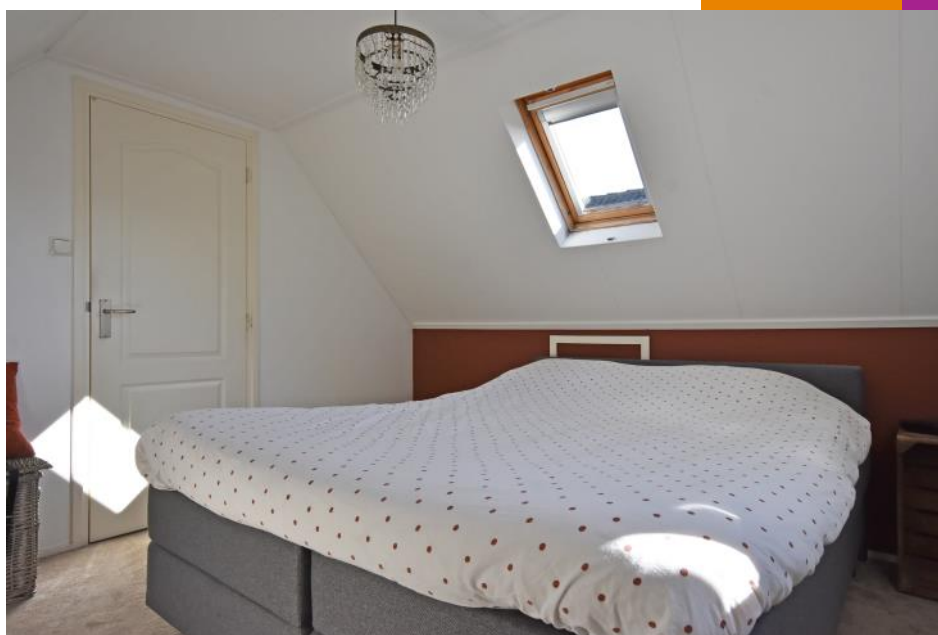


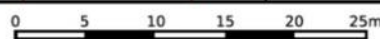
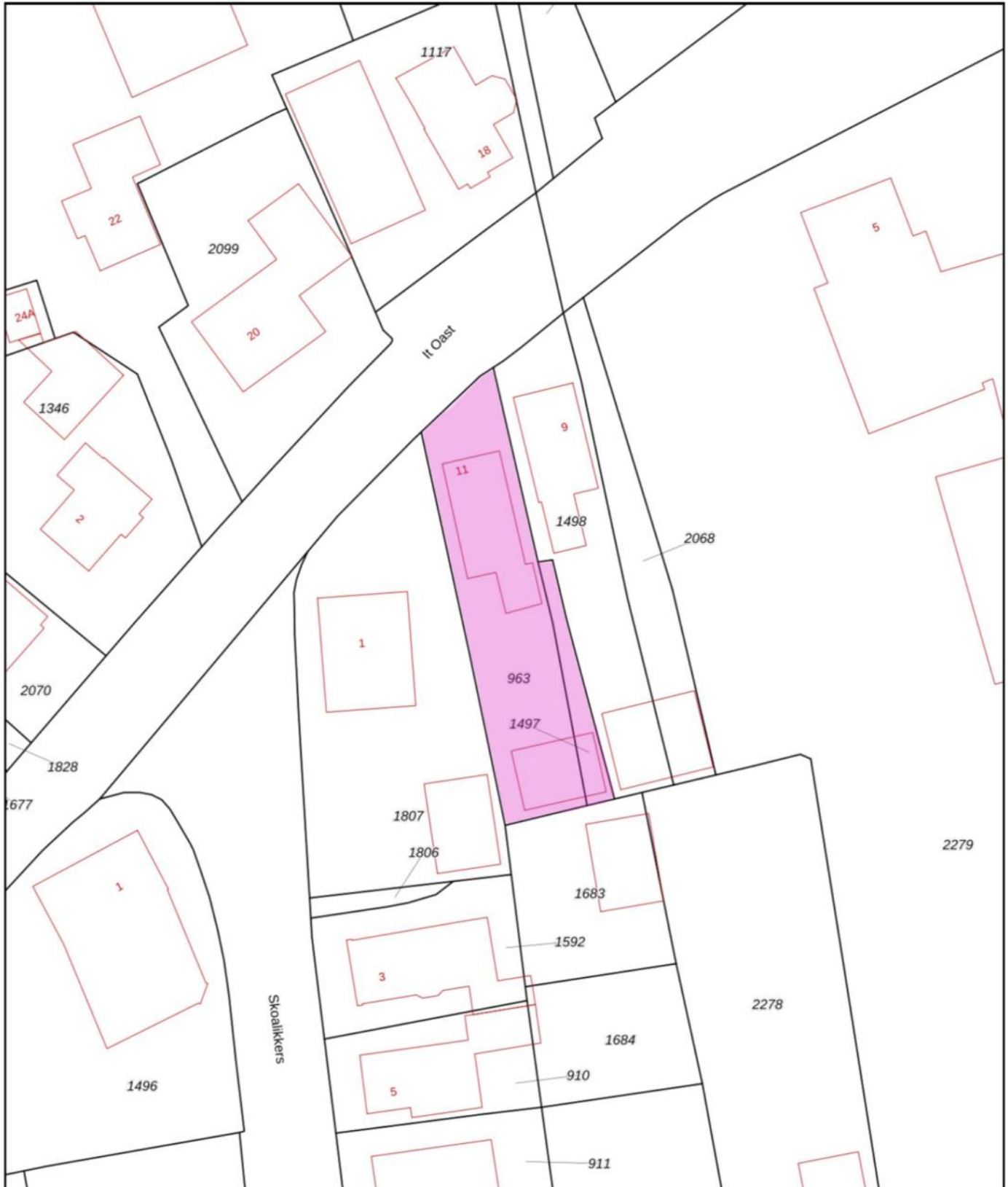
1e verdieping: overloop met vaste kast en kastenwand, 2 slaapkamers met bergruimte.





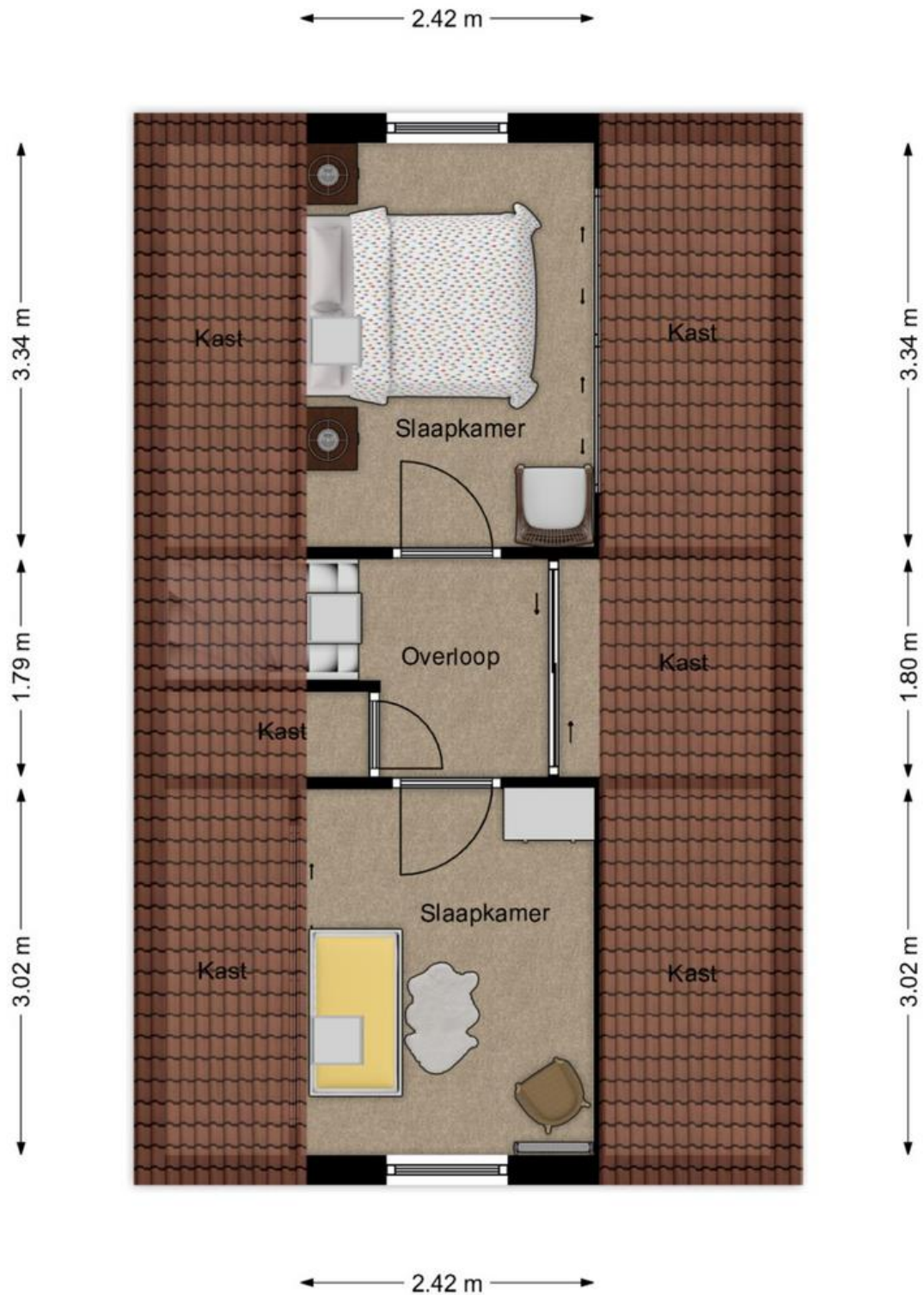


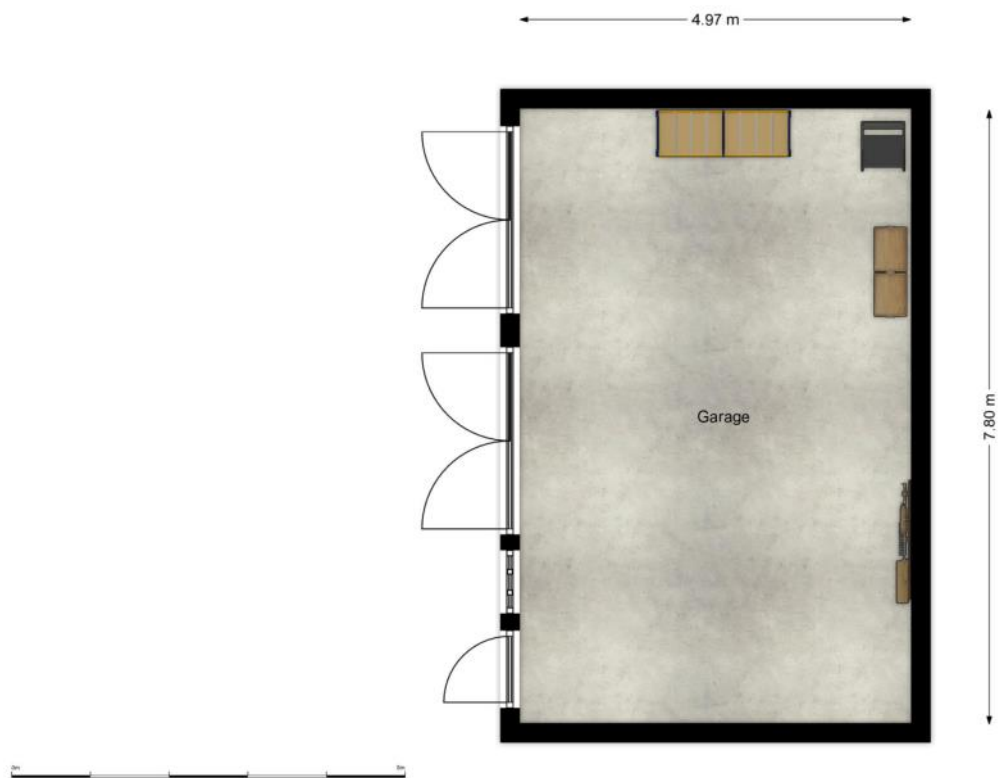




<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 september 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Drogeham</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 963</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.