



DE WESTEREN, BUTERWEI 22

VRAAGPRIJS € 399.000,= K.K.



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



Op goede woonstand aan de rand van het dorp doch op loop/fietsafstand van vele voorzieningen, bevindt zich deze karaktervolle woning met aangebouwde stenen garage, vrij uitzicht aan de voorzijde en privacy volle tuin.

Het betreft een sfeervolle, goed onderhouden en onderhoudsarme woning geschikt voor meerdere doelgroepen.

Vanaf 2008 tot 2023 is deze karaktervolle woning vakkundig gerenoveerd, verduurzaamd, gemoderniseerd en royaal uitgebouwd zowel op de verdieping als op de begane grond. De woning is strak, comfortabel en eigentijds ingericht, (deels) voorzien van kunststof kozijnen, nieuwe technische installaties en verglaasde dakpannen.

Verder is de woning optimaal geïsoleerd, geheel voorzien van HR++ beglazing, muur-, vloer- en dakisolatie. Voor duurzame energieopwekking en lage energielasten zijn er een 12 tal zonnepalen (2023), een warmtepompboiler (2023) en op de verdieping elektrische verwarmingselementen geplaatst. De huidige eigenaren verbruiken slechts ca. 600 m³ gas per jaar (naast gebruik palletkachel). Er is sprake van een groen B energielabel!

De vele dorpsvoorzieningen waaronder winkelcentrum, scholen, kinderopvang, openbaar vervoer (trein & bus), horeca, jachthaven en sportfaciliteiten bevinden zich op loop/fietsafstand van de woning.

Aan de achterzijde heeft men de beschikking over een beschutte, privacy volle tuin en zonnige tuin met ruim terras en groot speel/grasveld. Verder is tuin recent onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt de ruime oprit ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. De kavel meet 410 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.



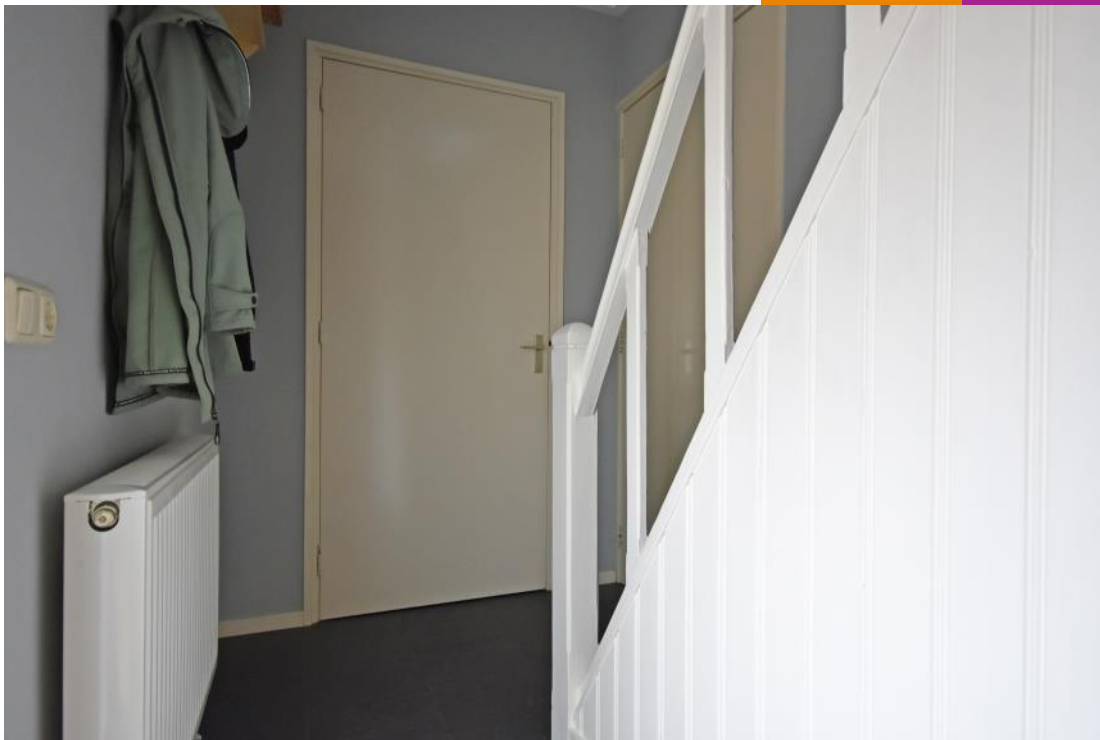






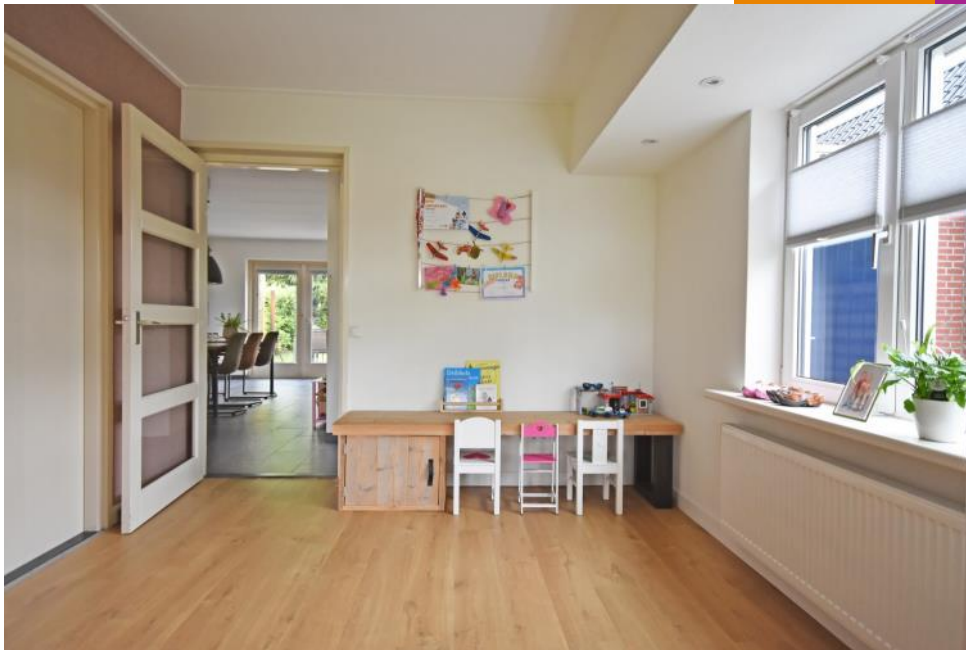
Begane grond: achter-entree, bijkeuken met plavuizenvloer (v.v. vloerverwarming met witgoed-aansluitingen, technische ruimte en toegang tot ruime verlengde garage met luxe brede deuren en tuindeur, modern complete badkamer (2021) met ligbad, vrijdragend toilet, inlopdouche, wastafel-meubel en vloerverwarming, uitgebouwde tuingerichte woonkeuken met plavuizenvloer v.v. comfortabele vloerverwarming, tuindeuren en moderne luxe opstelling (2022) v.v. diverse inbouwapparatuur, zonnige en strakke woonkamer met laminaatvloer en vrij uitzicht, tussenhall met plavuizenvloer, kelder en trap naar 1e verdieping.













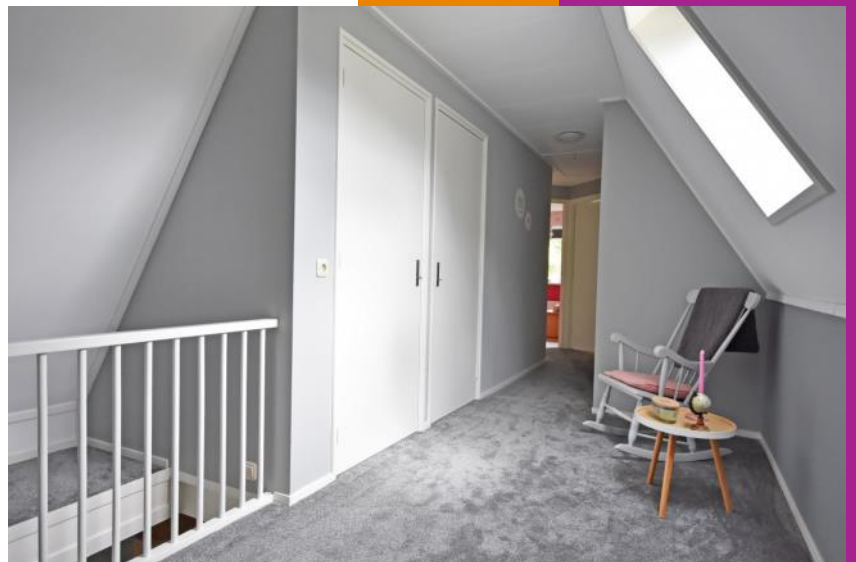
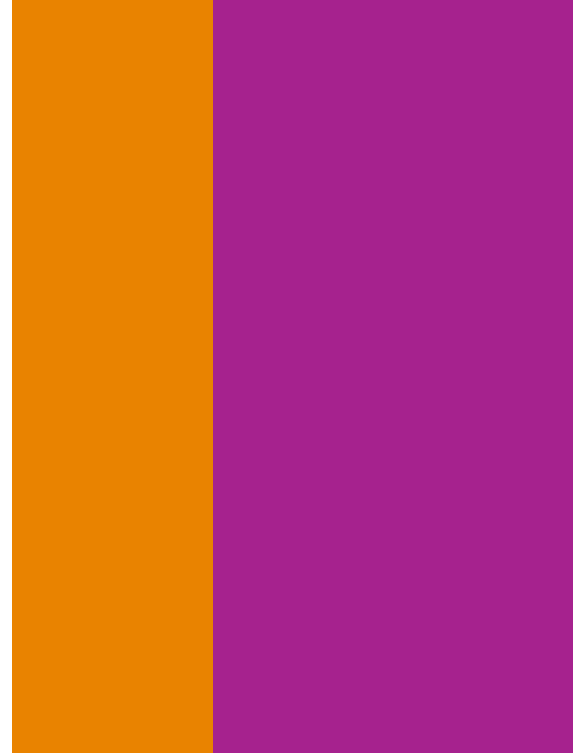




1e verdieping: ruime overloop met vaste kasten en 2e toilet, 4 slaapkamers waarvan 3 met laminaatvloer.

2e verdieping: vlizotrap naar vliering.









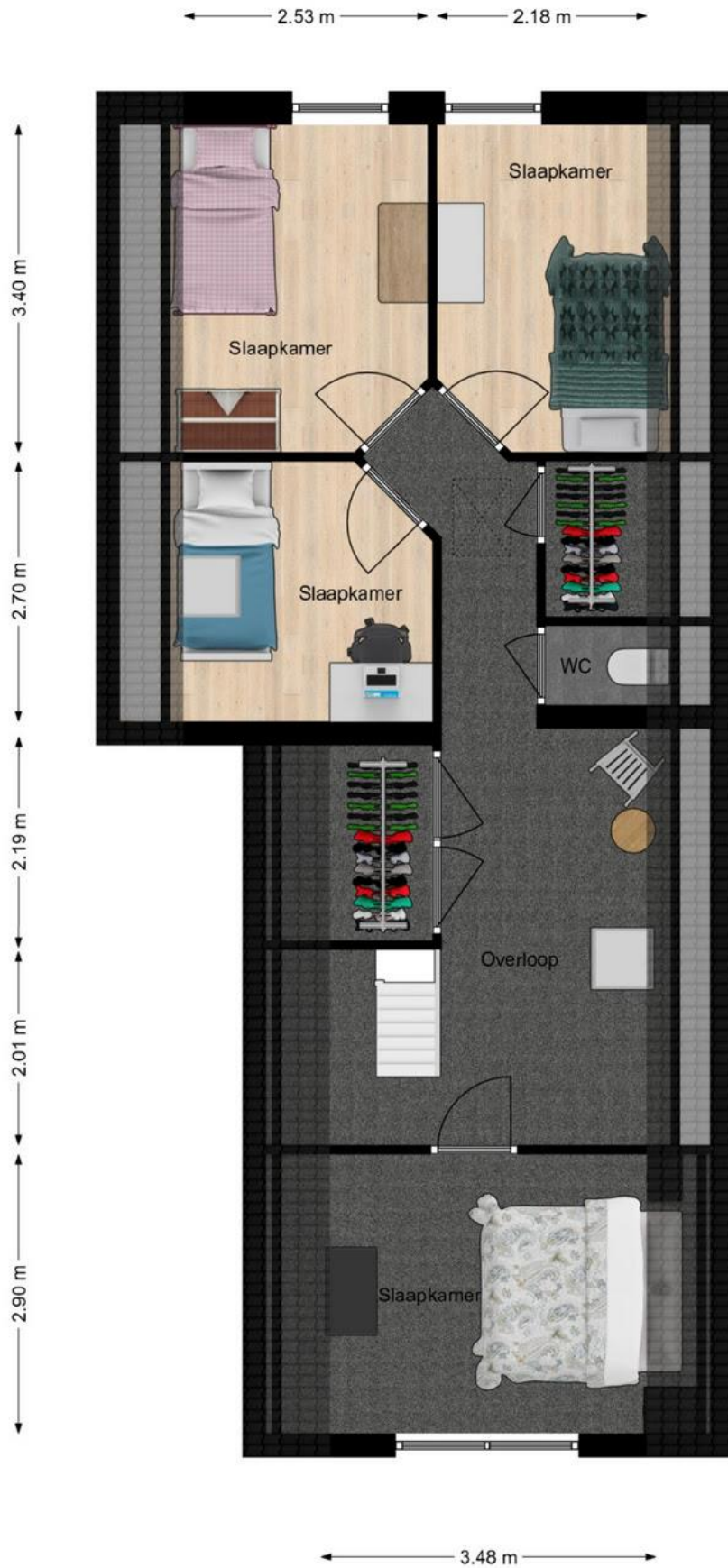






<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 juni 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Veewouden</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 2981</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.