



DE WESTEREEEN, SKOALLESTRJITTE 25

VRAAGPRIJS € 395.000,= K.K.



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



Op een aantrekkelijke locatie in een ruim opgezette straat in het centrum van De Westereen staat deze uitgebouwde vrijstaande woning met ruime garage en zonnige tuin. De woning ligt op 1 oopafstand van een veelzijdig winkelaanbod, horeca, scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer; alles binnen handbereik.

Deze karaktervolle woning is aan de achterzijde royaal uitgebouwd en heeft haar authentieke charme behouden, met onder andere een fraaie erker en glas-in-loodramen. In 2023 is de woning verduurzaamd met spouwmuur- en bodemisolatie. Daarnaast is deels isolatieglas aanwezig en wordt de woning verwarmd middels een HRE-combiketel. Het dak is in 2002 vernieuwd met prachtige verglaasde 'Tuile du Nord' dakpannen.

De ruime stenen garage van circa 34 m² beschikt over een grote zolder met stahoogte en biedt tal van mogelijkheden. Een ideale plek voor de klusser of hobbyist, maar ook zeer geschikt voor bedrijfsmatige activiteiten. Hier kun je wonen en werken perfect combineren.

Het perceel heeft de bestemming 'centrumdoeleinden', wat het geschikt maakt voor uiteenlopende functies, zoals een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, dienstverlenende activiteiten (bijvoorbeeld kantoor- of praktijkruimte), detailhandel, wonen of een combinatie hiervan.

Rondom de woning ligt een royale, zonnige tuin met veel privacy en meerdere terrassen en zitjes. Zo kun je de hele dag door genieten van zon en buitenruimte. Het geheel staat op een ruime kavel van 690 m² eigen grond en de lange oprit biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

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







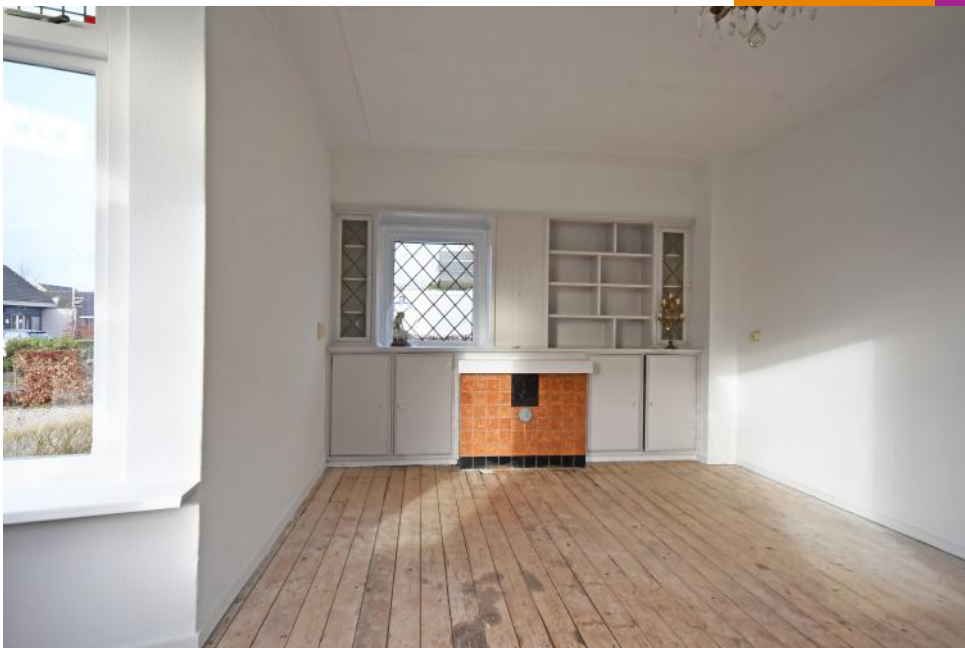




Begane grond: zij-entree, hal met garderobe, sfeervolle en zonnige woonkamer met erker, prachtige glas-in-lood ramen en vaste kasten, suitedeuren naar tuin/achterkamer met tuindeuren, eetkeuken met vaste kast, kelder en eenvoudige opstelling, bijkeuken met plavuizenvloer, achter-entree, witgoed-aansluiting en c.v.-opstelling, toilet met fonteintje, lichte badkamer met douche en wastafel.



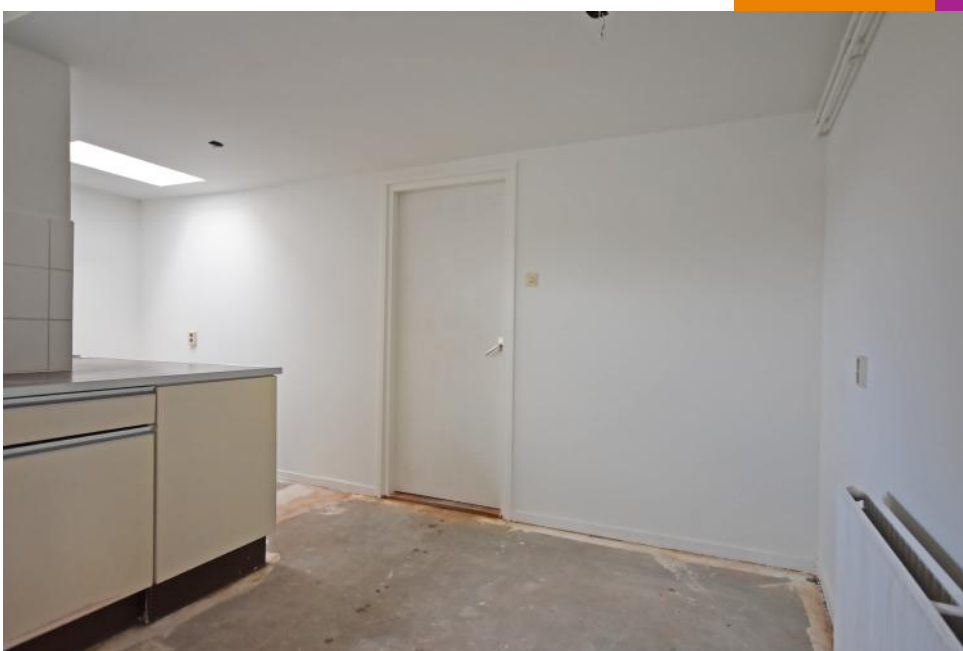












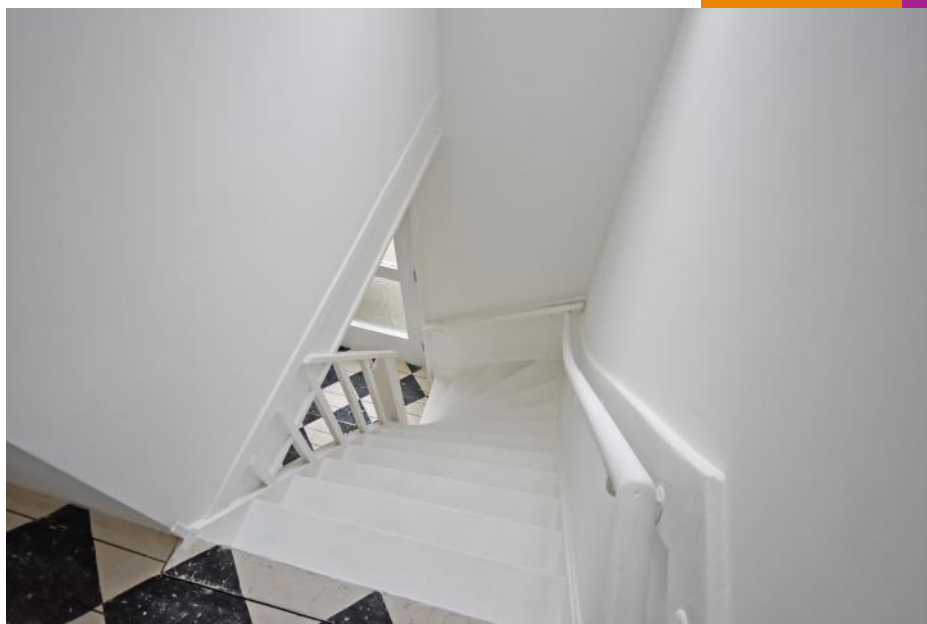




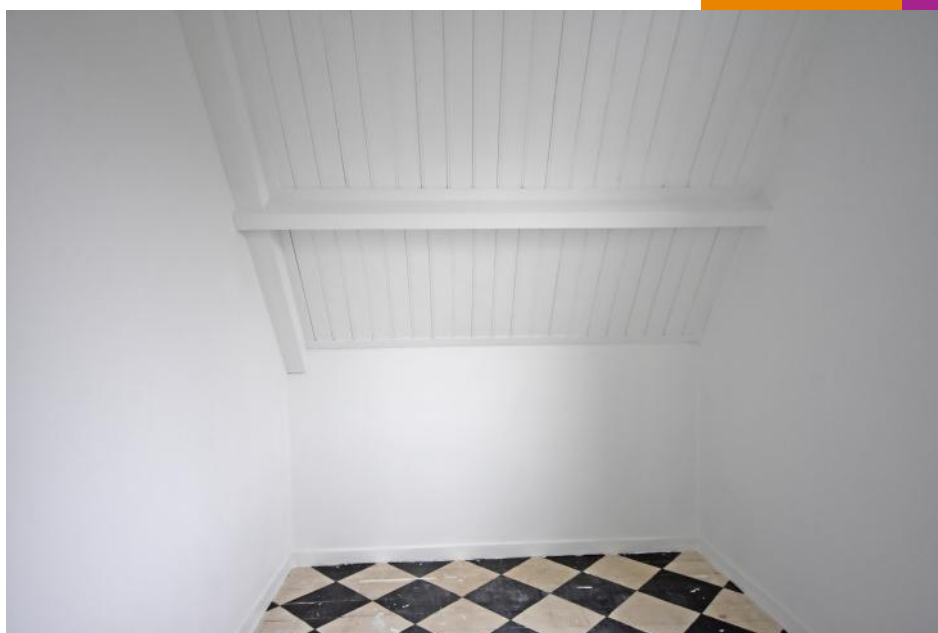
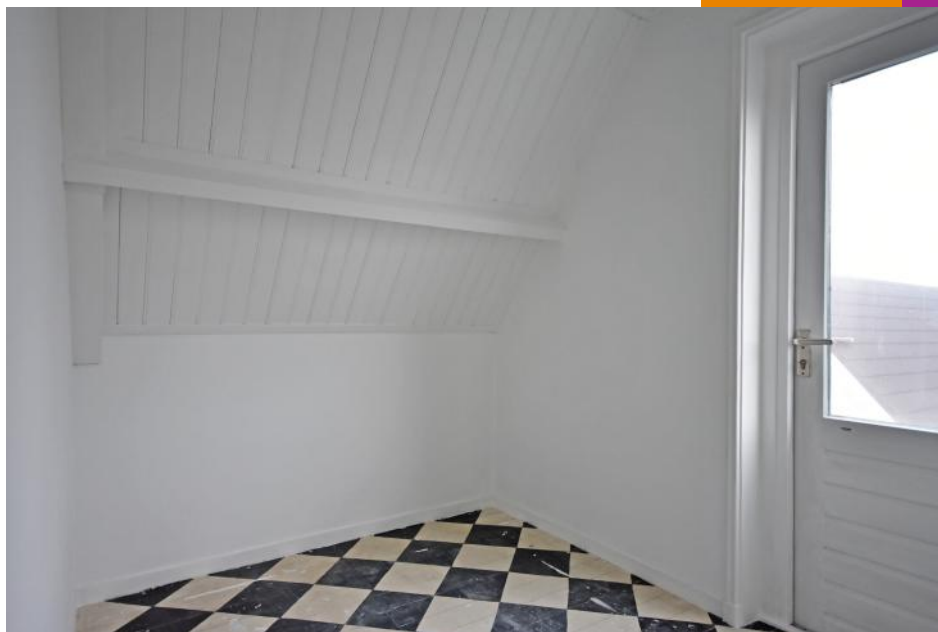
1e verdieping: overloop met vaste kast, 3 slaapkamers waarvan 2 met vaste kasten en 1 met deur naar platdak.

2e verdieping: luik naar vliering.

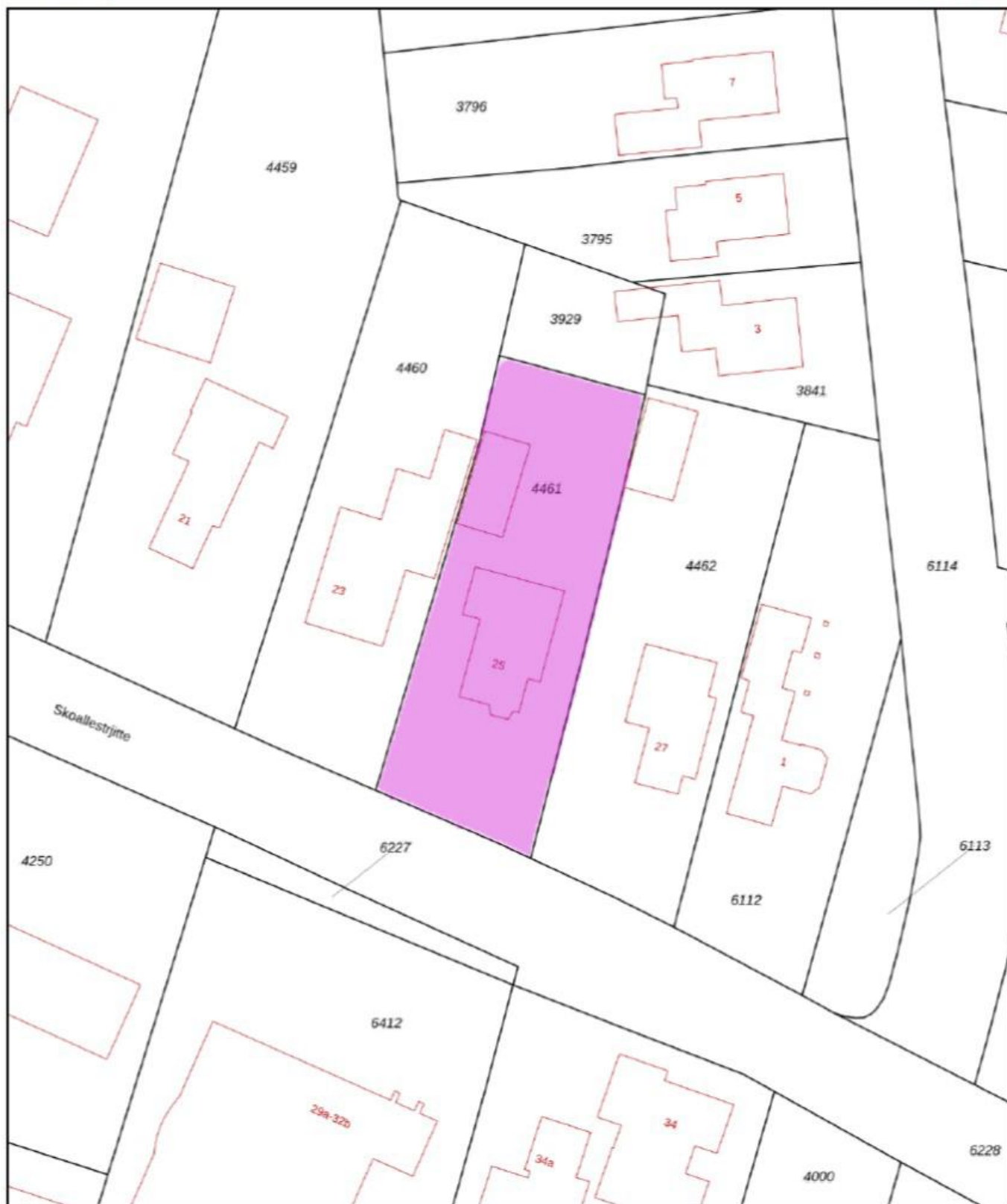






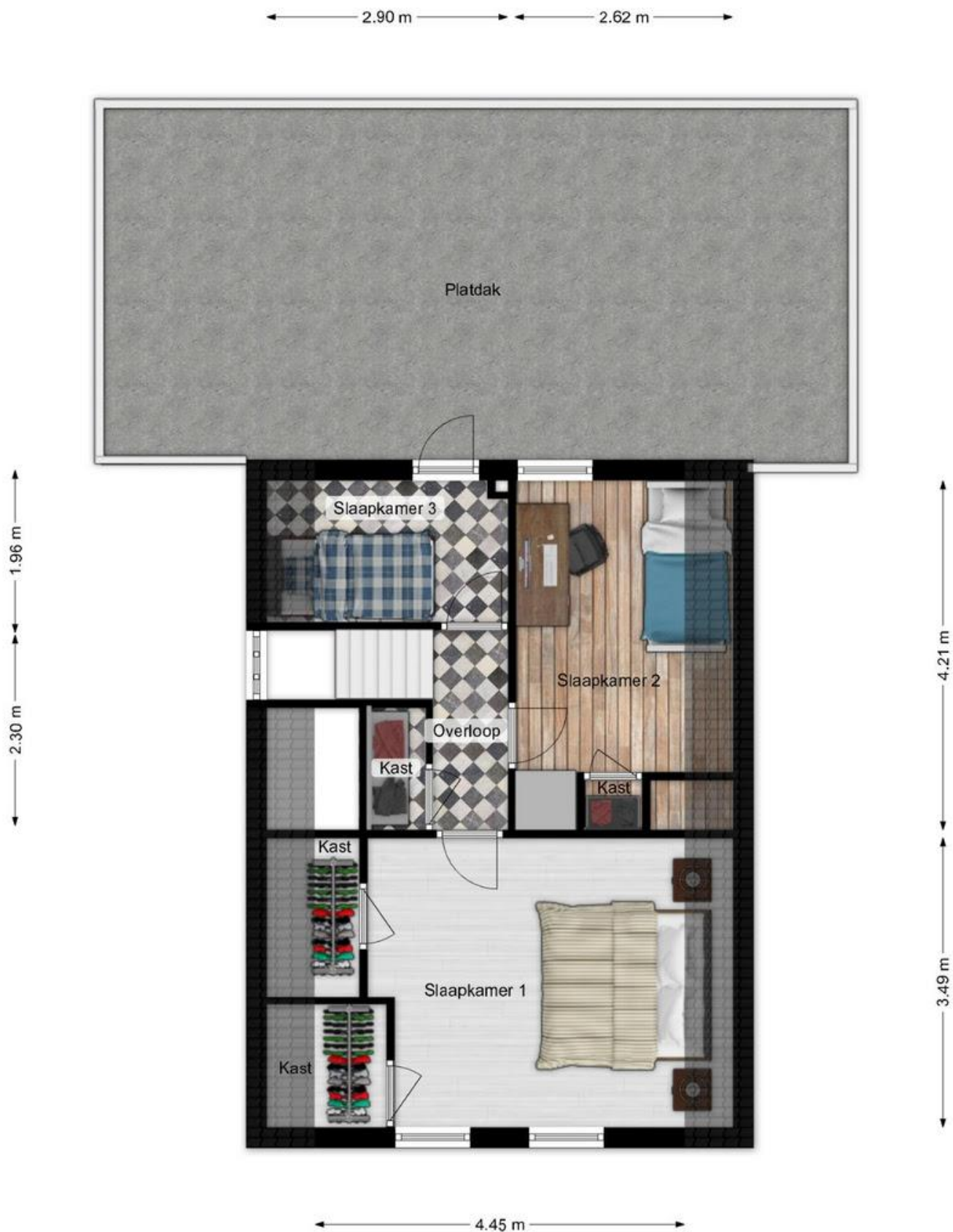






12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Veewoudon Sectie G Perceel 4461 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.	kadaster 
--	--	---





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.
- **Meldingsplicht verkoper en onderzoeksplicht koper:** De vragenlijst is gemaakt omdat de verkoper verplicht is om uitvoerig informatie te verstrekken over de woning, ook als die informatie minder gunstig lijkt voor de verkoop. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat de verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem/ haar bekend is omtrent de woning. Als gebreken e.d. tijdig gemeld worden, kan de koper hiervan kennis nemen en zijn aankoopstrategie op afstemmen. De koper heeft een onderzoeksplicht en kan ten allen tijde voor eigen rekening een bouwkundige keuring laten verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.
- **Ouderdomsclausule:** Bij woningen van 25 jaar of ouder zal standaard een ouderdomsclausule toegevoegd worden. Kopers dienen er bedacht op te zijn dat bij oudere woningen in het algemeen een minder goede bouwkundige staat mag worden verwacht dan bij nieuwere woningen. Dit omdat de normen minder streng waren en dat het gebouwde gedurende langere tijd onderhevig is geweest aan de tand des tijds. 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.