



EASTERMAR, IT WALTSJE 17

VRAAGPRIJS € 625.000,= K.K.



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



Karaktervol en Energieneutraal!

Aan open vaarwater en alle basisvoorzieningen op de begane grond, deze karaktervolle vrijstaande woning biedt u dit en meer!

Stelt u zich eens voor; wonen op een schitterende idyllische locatie aan open vaarwater waar u geniet van een prachtige vrije tuin, natuur, water, lucht en ruimte. Het kan; op één van de mooiste plekjes van het nostalgische "Waltsje" te Eastermar!

Wij nemen u mee naar deze unieke locatie aan open vaarwater in het centrum van het dorp. Hier staat een karaktervolle én tevens energie neutrale vrijstaande woning met onder andere diepe zonnige tuin en meerdere eigen aanlegplekken tot uw beschikking.

Vanaf 2005 is deze degelijk gebouwde '30 jaren woning volledig en vakkundig met behoud van vele authentieke details (zoals glas-in-lood ramen, balkenplafonds en paneeldeuren) gerenoveerd, royaal uitgebouwd, optimaal geïsoleerd en verduurzaamd. De installatietechniek is eveneens vernieuwd en er is gebruik gemaakt van moderne energiezuinige technieken zoals o.a. warmtepomp (2023), vloerverwarming en een 16 tal zonnepanelen (2023). Deze prachtige woning is geheel gasloos en volledig energieneutraal, de energielasten zijn zo goed als nihil en er sprake van groen A+ energielabel!

Op de begane grond bevinden zich o.a. een slaapkamer met badkamer waardoor de woning ook geschikt is voor diegenen die alle basisvoorzieningen op de begane grond wensen. Echter door aanwezigheid van een 2e badkamer en 3 slaapkamers op de verdieping passen gezinnen uiteraard ook prima in deze fraaie woning.

Daarnaast heeft u hier de kans om werken en wonen te combineren of bijvoorbeeld een Bed & Breakfast (Bêd & Brochje) te starten. Dit prachtige karaktervolle pand met centrale voor-entree heeft namelijk de bestemming 'centrumdoeleinden' en biedt daardoor vele extra mogelijkheden (o.a. detailhandel, horecabedrijven categorie 1, dienstverlenende bedrijven, wonen en/of een combinatie van één van deze functies).



De dorpsvoorzieningen zoals winkels, scholen (basisonderwijs), horeca, huisarts, fysiotherapeuten, jachthaven, diverse sportfaciliteiten etc. bevinden zich allen op loopafstand.

Zowel voor de deur als in de achtertuin kunt u meerdere boten aanmeren aan eigen aanlegplaatsen. Het "Waltsje" staat in open verbinding met de Friese Meren, binnen enkele minuten kunt u genieten van de Burgumer Mar en de Leijen.

In de diepe en zonnige achtertuin met schitterend vrij uitzicht over het water en achtergelegen groen, meerdere terrassen, sfeervolle overkapping, ruime berging en afsluitbare achterom kunt u volop het buitenleven ervaren. Ook vanuit het luxe vrijstaande atelier heeft men prachtig uitzicht. Dit multifunctionele atelier, welke in 2023 nieuw is gerealiseerd, bevindt zich aan de achterzijde van de tuin en is voor vele doeleinden geschikt (bijvoorbeeld hobby-, werk- of praktijkruimte).

De achtertuin is met de auto bereikbaar via de brede 'steeg' ten oosten van de woning waardoor er indien wenselijk mogelijkheden zijn voor eventueel bijbouwen van bijvoorbeeld garage of carport (alle technische voorbereidingen voor plaatsen laadpaal zijn reeds uitgevoerd). Het geheel is gelegen op een ruime kavel van 515 m² eigen grond.

Eastermar

Het sfeervolle watersportdorp Eastermar heeft verbazend veel winkels & bedrijvigheid voor een dorp op deze schaal en is een parel in de Fryske Wâlden, een eeuwenoud dorp, waar de rust en ruimte van weleer nog volop aanwezig zijn, gelegen in een uniek natuurgebied tussen de Burgumer Mar en de Leijen. Het dorp heeft nog volop voorzieningen (o.a. slager, dorpsupermarkt met postkantoor, basisscholen, huisarts, kinder- en naschoolse opvang enz.) zie ook www.eastermar.nl.

Eastermar is op slechts 10 minuten van de A7 gelegen met goede verbindingen naar o.a. de Randstad, Groningen, Heerenveen, Zwolle etc..









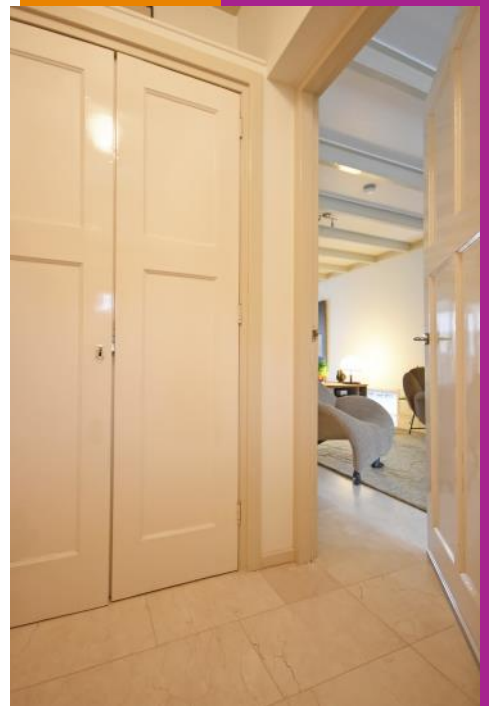




Begane grond: overdekte voor-entree, hal met balkenplafond, slaapkamer/kantoor met balkenplafond en aangrenzende badkamer met inloofdouche, vrijdragend toilet en dubbele wastafel, sfeervolle en ruime woonkamer met balkenplafond, glas-in-lood ramen, compacte houtkachel en prachtig uitzicht over het nostalgische 'Waltsje', aangebouwde lichte eet/woonkeuken met tuindeuren, fantastisch uitzicht over achterliggend water, haven en ijsbaan en moderne opstelling v.v. (grotendeels) recent vernieuwde inbouwapparatuur, bijkeuken met witgoed-aansluitingen, berg- en technische ruimte en overdekte achter-entree, vrijdragend toilet met fonteintje.

De gehele begane grond is voorzien van comfortabele geïsoleerde betonvloeren met vloerverwarming en duurzame natuurstenenplavuizen (m.u.v. badkamer).



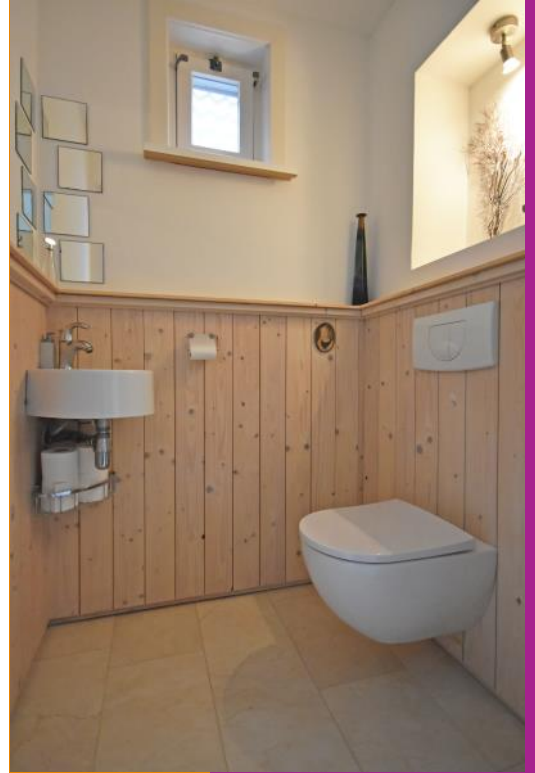












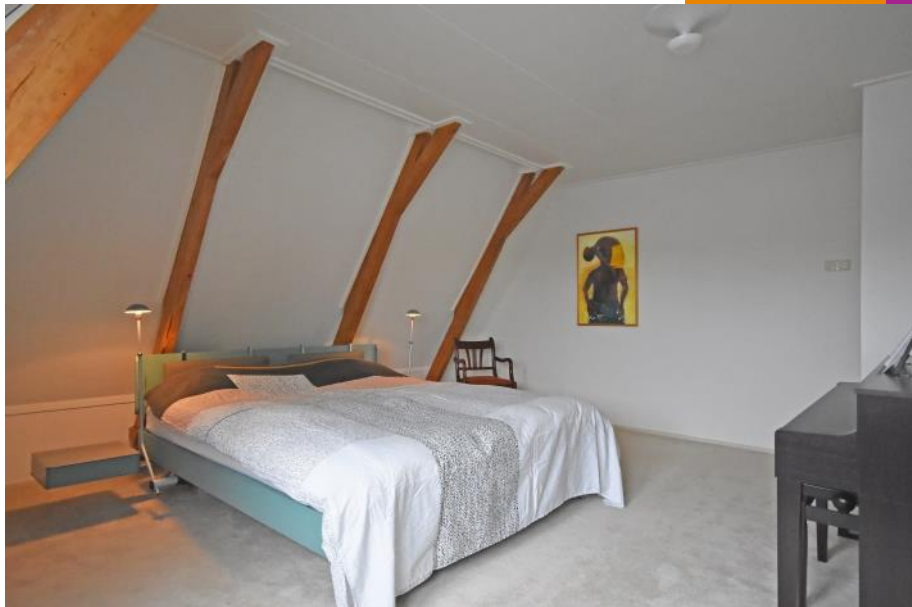


1e verdieping: lichte overloop, 3 sfeervolle slaapkamers, complete en gemoderniseerde 2e badkamer met ligbad, inloopdouche, vrijdragend toilet, dubbele wastafel en vaste kast

2e verdieping: vlizotrap naar bergzolder.



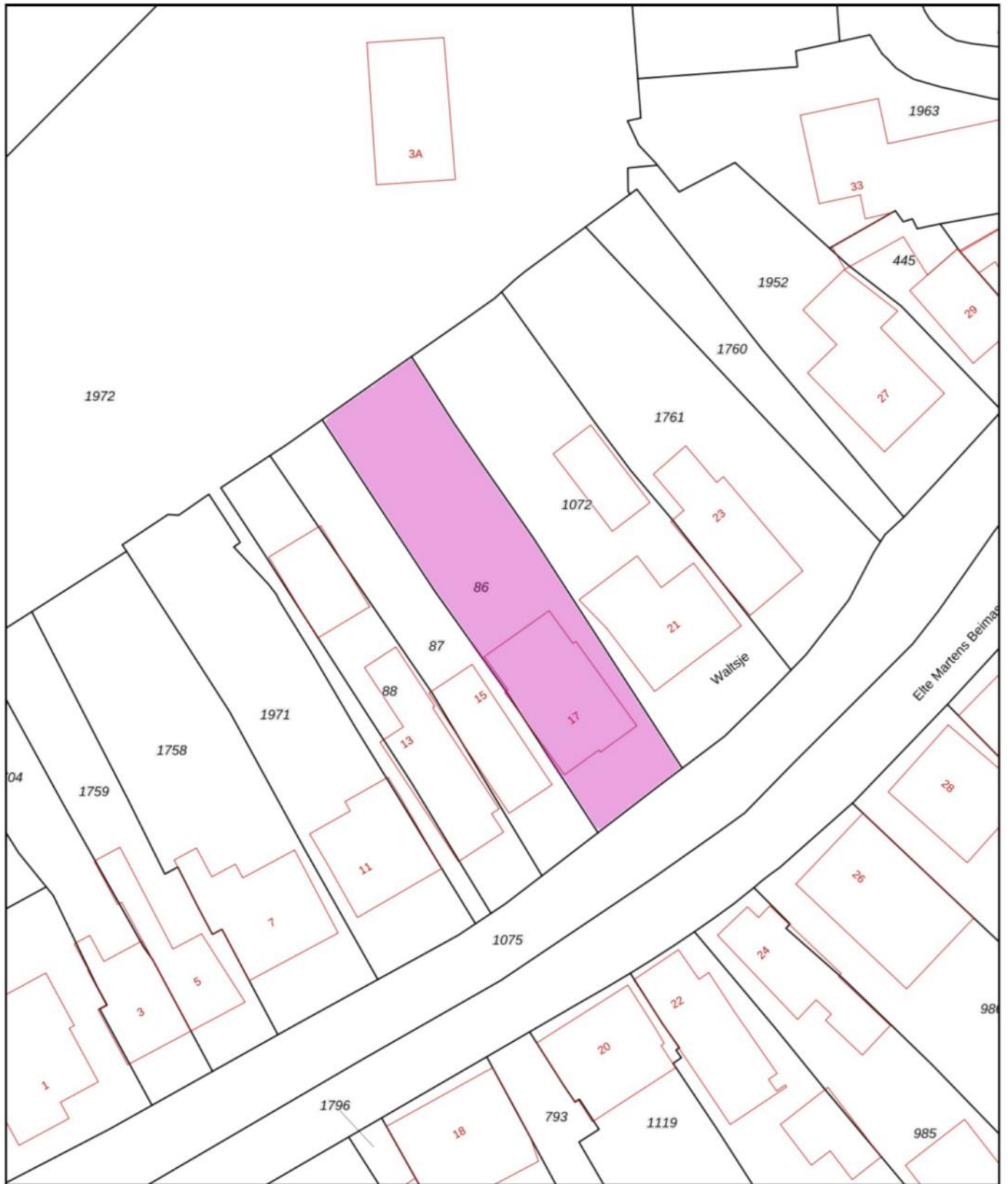













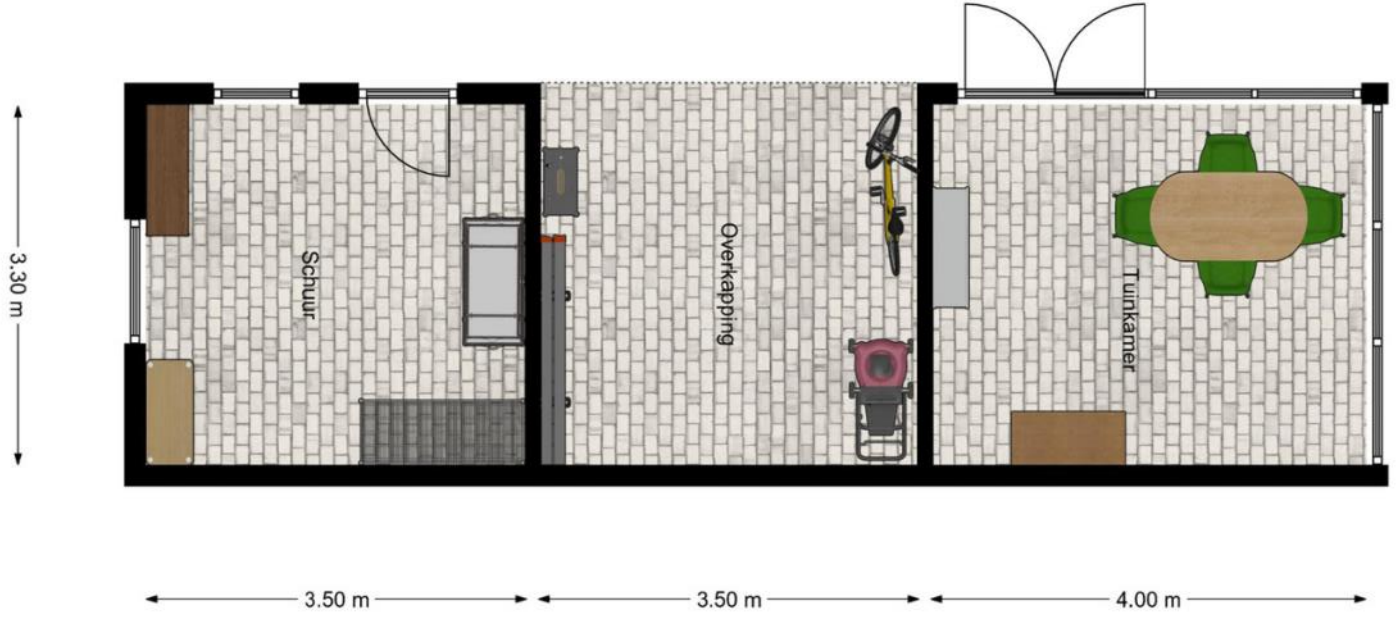
<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oostermeer</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 86</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 december 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.







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.