



FEANWÂLDEN, DE SWETTE 15

VRAAGPRIJS € 1.025.000,= K.K.



Telefoon: 0511—469 048

Website: www.linkmakelaars.nl



Op een fraaie hoeklocatie aan de rand van Feanwâlden, met alle dagelijkse voorzieningen én uitstekende trein- en busverbindingen op loop- en fietsafstand, bevindt zich dit bijzondere en veelzijdige object: een royale vrijstaande bedrijfswoning met in pandige kantoor- en bedrijfsruimte én een in 2021 gerealiseerde vrijstaande bedrijfsloods.

Het geheel is gelegen op een ruim perceel van maar liefst 3.858 m² eigen grond en biedt een unieke combinatie van comfortabel wonen, representatief werken en multifunctioneel ondernemen. Dankzij de royale opzet van het terrein is er volop parkeergelegenheid aanwezig en is er tevens uitstekende ruimte voor opslag, presentatie van handelswaar of buitenactiviteiten. Het perceel is bereikbaar via zowel de voorzijde aan De Swette als via een tweede ontsluiting aan de achterzijde via de Suvelstrjitte.

De oorspronkelijke bebouwing is omstreeks 1984 degelijk en traditioneel gebouwd als kantoorruimte en is tussen 2014 en 2020 volledig getransformeerd tot een luxe, moderne en bijzonder royale woning. Met een woonoppervlak van circa 300 m² biedt deze woning alle ruimte voor groot wonen in combinatie met werken aan huis. De in pandige bedrijfsruimte heeft een oppervlak van circa 135 m² en is geschikt voor uiteenlopende doeleinden.

Bij de modernisering is werkelijk aan alles gedacht. De woning is intern vrijwel volledig vernieuwd en opnieuw ingericht, waarbij comfort, luxe en leefruimte centraal staan. Zo is de woning voorzien van vernieuwde kunststof kozijnen, twee badkamers, royale leefvertrekken en een luxe woonkeuken met aansluitende serre. De serre vormt een prachtige overgang tussen binnen en buiten en zorgt het hele jaar door voor een heerlijk buitengevoel.

Daarnaast is de woning de afgelopen jaren aanzienlijk verduurzaamd. Zo beschikt het geheel over maar liefst 58 zonnepanelen, verdeeld over 26 panelen geplaatst in 2018 (360 WP per paneel) en 32 panelen geplaatst in 2022 (445 WP per paneel), samen goed voor een indrukwekkend totaalvermogen van circa 23.600 WP. Verder is de woning voorzien van HR++ beglazing en zijn de muren, vloeren en het dak geïsoleerd. Mede hierdoor beschikt het object over een gunstig energielabel A.

De zonnige en tuingerichte ligging zorgt voor veel privacy en een aangename lichtinval dankzij de gunstige situering op het zuiden. Vanuit de woning kijkt u uit over de fraai aangelegde tuin met meerdere royale zonneterrassen, een sfeervolle overkapping, een tuinkamer/kas, een groot gras- en speelveld en diverse volwassen beplantingen. Aan de voorzijde biedt het object een vrij uitzicht over de landerijen, wat het gevoel van rust en ruimte compleet maakt. Ook het voorterrein is verzorgd aangelegd met onder andere fruitbomen en ruime parkeervoorzieningen.

In 2021 is het geheel uitgebreid met een moderne, volledig geïsoleerde vrijstaande bedrijfsloods van hoogwaardige kwaliteit. Deze multifunctionele bedrijfsruimte beschikt onder meer over een ruime werkplaats, een tweede kleinere werkruimte, een opslagzolder, pantry/keuken, toiletvoorziening en een net afgewerkt kantoorvertrek. De loods heeft een oppervlakte van circa 262 m² op de begane grond en circa 55 m² op de verdieping. Daarnaast zijn er mogelijkheden om de zolderverdieping verder uit te breiden.

Het object heeft de bestemming "Bedrijventerrein 3" met bedrijfswoning, geschikt voor bedrijven vallend binnen de categorieën 1, 2 en 3.1. Hierdoor lenen de bedrijfsruimtes en het buitenterrein zich uitstekend voor uiteenlopende bedrijfsactiviteiten, opslag, showroomfuncties of gecombineerde woon-werkconcepten.

Daarnaast behoort aankoop zonder de vrijstaande bedrijfsloods eventueel tot de mogelijkheden, verkoop in aangepaste vorm is bespreekbaar.

Kortom: een uniek en representatief object met uitzonderlijk veel mogelijkheden, volop ruimte en een uitstekende ligging. Een ideale kans voor ondernemers die wonen en werken op één locatie willen combineren, zonder concessies te doen aan comfort, uitstraling of functionaliteit. Kom kijken en laat u verrassen door de ruimte, de privacy en de prachtige ligging van dit veelzijdige geheel.

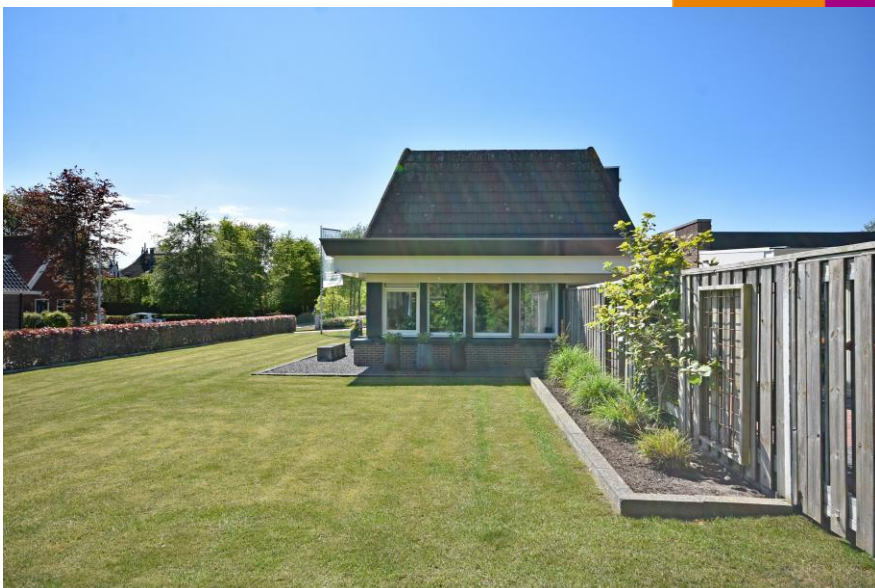


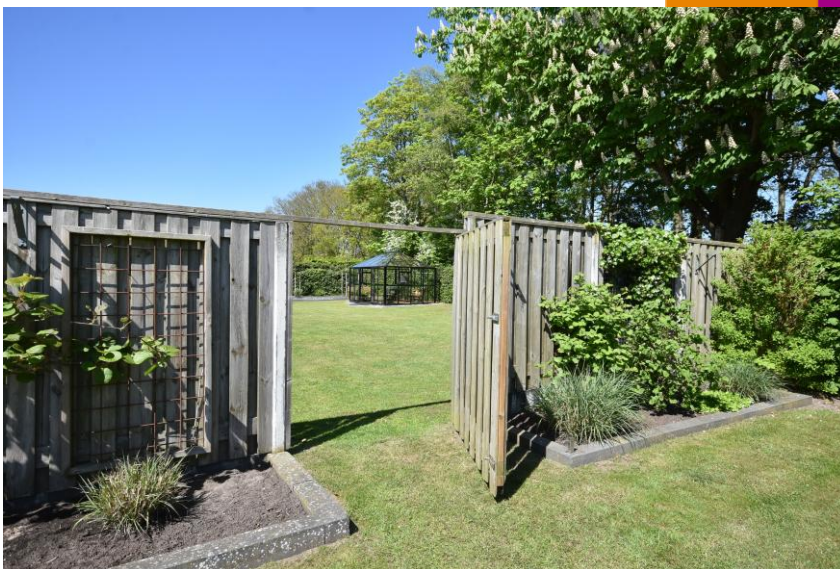
Het geheel is gelegen aan de rand van Feanwâlden doch alle voorzieningen waaronder trein- en busstation bevinden zich op loop- en fietsafstand. Feanwâlden beschikt over voldoende basisvoorzieningen zoals o.a. scholen, kinderopvang, winkels en uitstekend openbaar vervoer. Feanwâlden is gelegen aan de spoorlijn Leeuwarden-Groningen, binnen 25 (snel)treinminuten bereikt u Groningen en binnen 10 (snel)treinminuten Leeuwarden.

De woning ligt nabij jachthaven Kuikhorne die in open verbinding met de Friese meren staat: het Burgumermeer en het Lauwersmeer liggen slechts op enkele kilometers afstand. Feanwâlden is centraal gelegen in de prachtige Friese Wouden aan (klein) vaarwater. Het haventje van Feanwâlden staat in open verbinding met de unieke natuur- en recreatiegebieden "De Houtwiel" en "It Bûtenfjild".

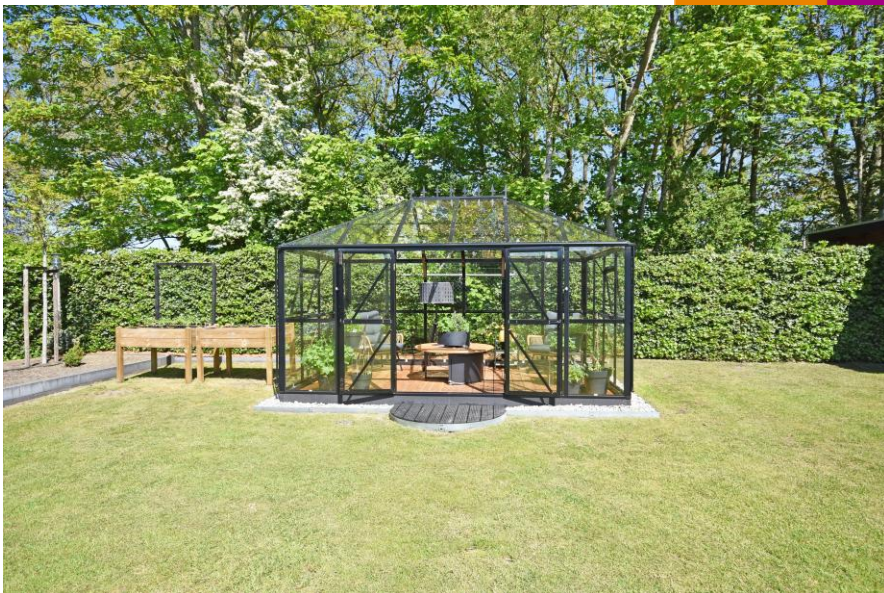
Door de aanleg van de Centrale As (N356 Dokkum-Nijega) zijn zowel Dokkum (ca. 10 min.), Leeuwarden (ca. 10 min.), Drachten (ca. 20 min.) als de uitvalswegen naar de randstad uitstekend bereikbaar.

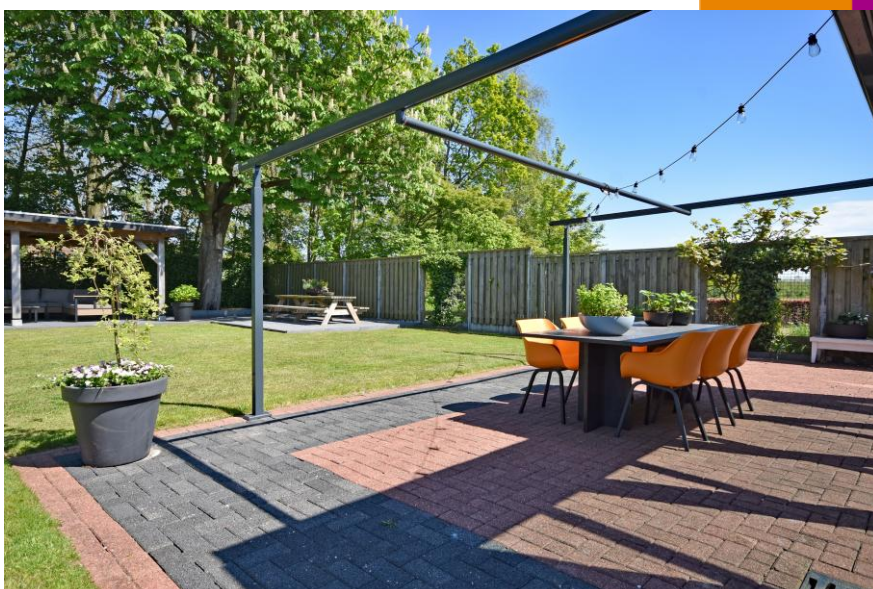


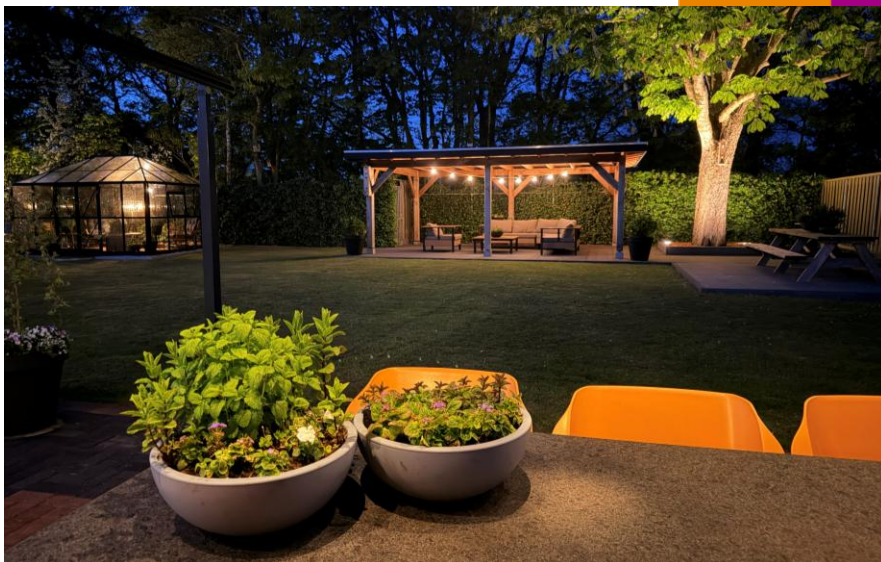








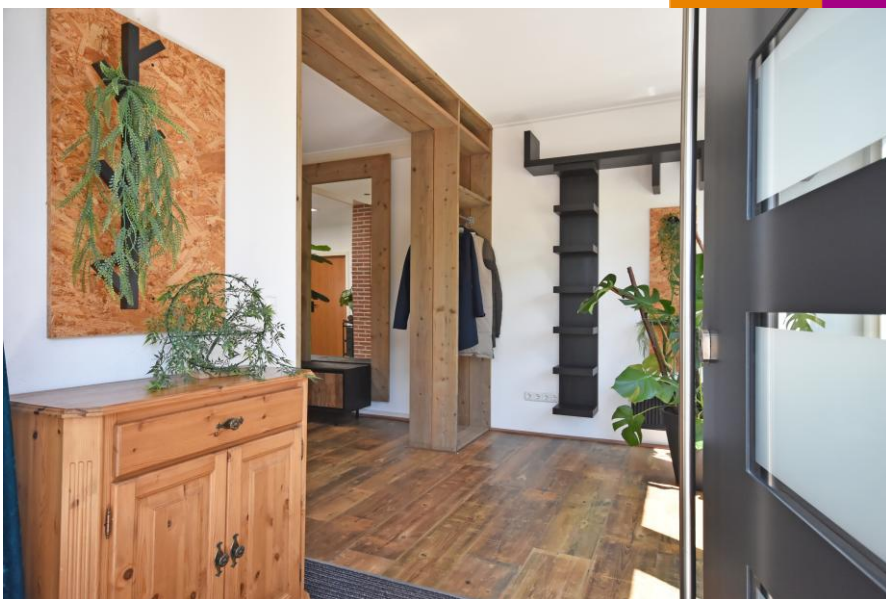




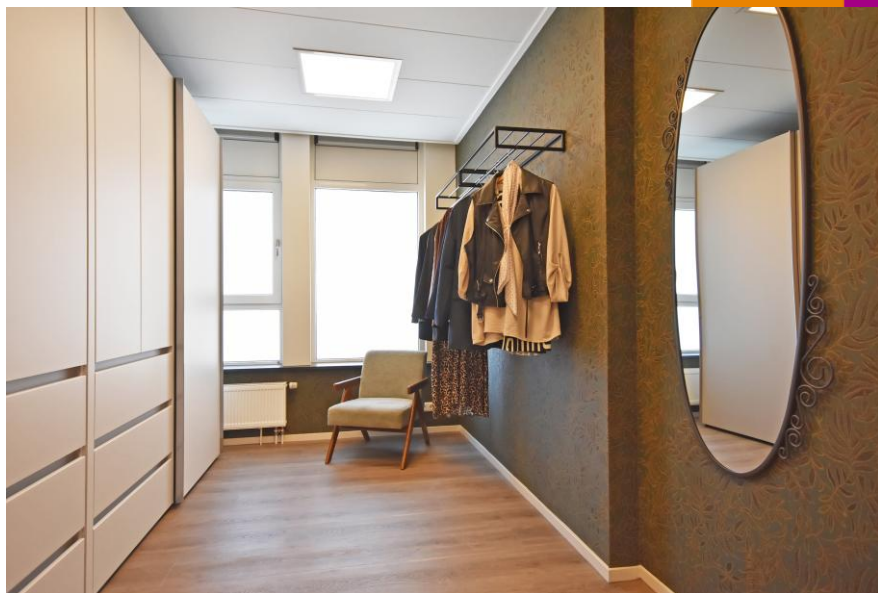


Begane grond: entree, hal met laminaatvloer, studeer/werkkamer met PVC vloer, kleedkamer met PVC vloer, 2 ruime slaapkamers waarvan 1 met PCV vloer, royale hal/gang met strakke plavuizenvloer en inloop(voorraad)kast, luxe moderne badkamer met vloerverwarming, ruime inloopdouche, sauna, vrijdragend toilet, vrijstaand ligbad en badkamermeubel met dubbele wastafel, zonnige royale woonkamer van ca. 56 m² met laminaatvloer en sfeervolle speksteen(hout)kachel, modern vrijdragend toilet met fonteintje, 2^e moderne badkamer met vloerverwarming, inloopdouche, badkamermeubel en witgoed-aansluitingen, woonkeuken van ca. 30 m² met PVC vloer (voorzien van vloerverwarming), tuindeur, prachtige aangebouwde serre met brede schuifpui, luxe moderne opstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur, veel kastruimte en gezellige eetbar, bijkeuken met PVC vloer en spoelbakje, modern vrijdragend toilet, kantoorvertrek met PVC vloer en vaste kasten (technische-ruimte), werkplaats met magazijnruimte, dubbele garage met vernieuwde elektrische deuren.

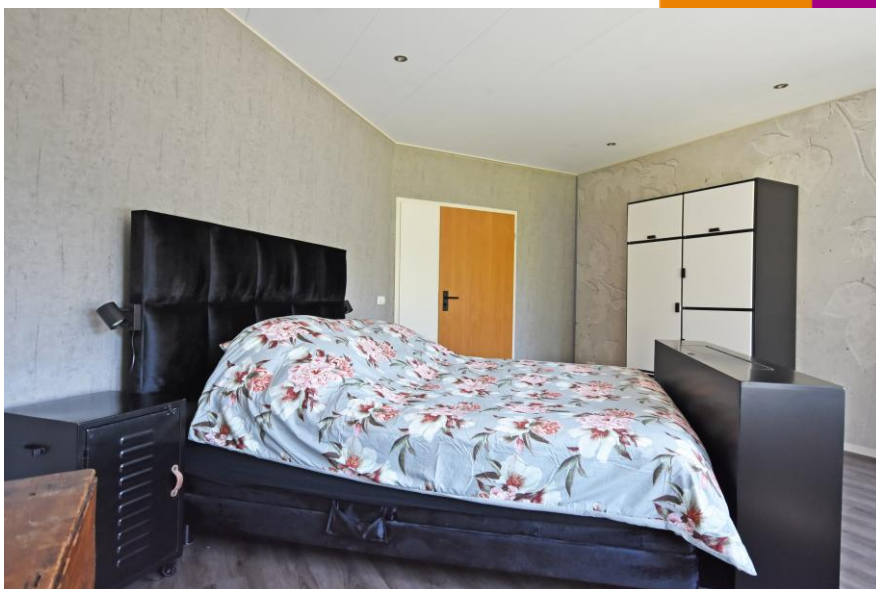


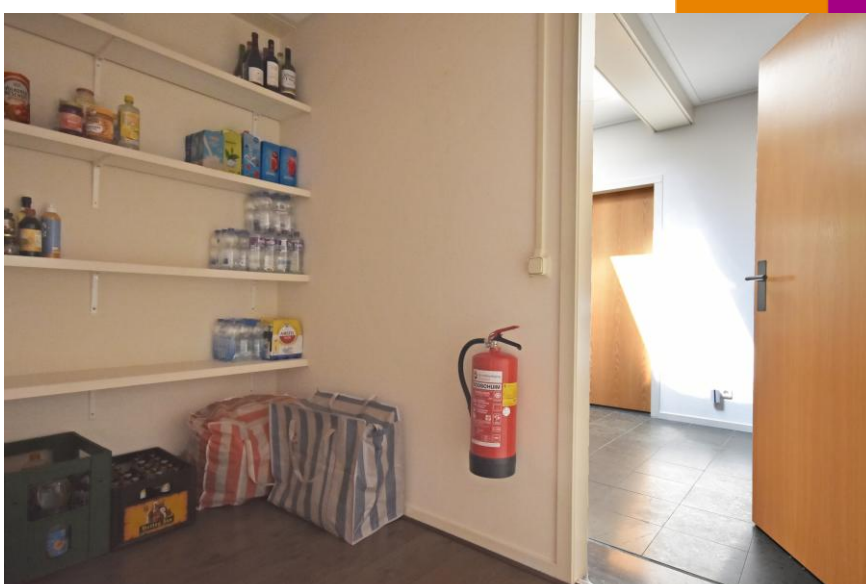
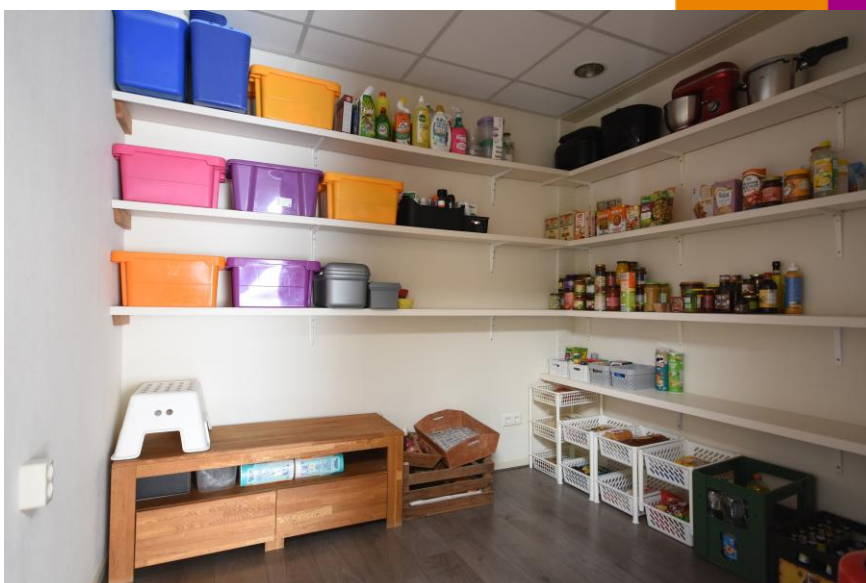


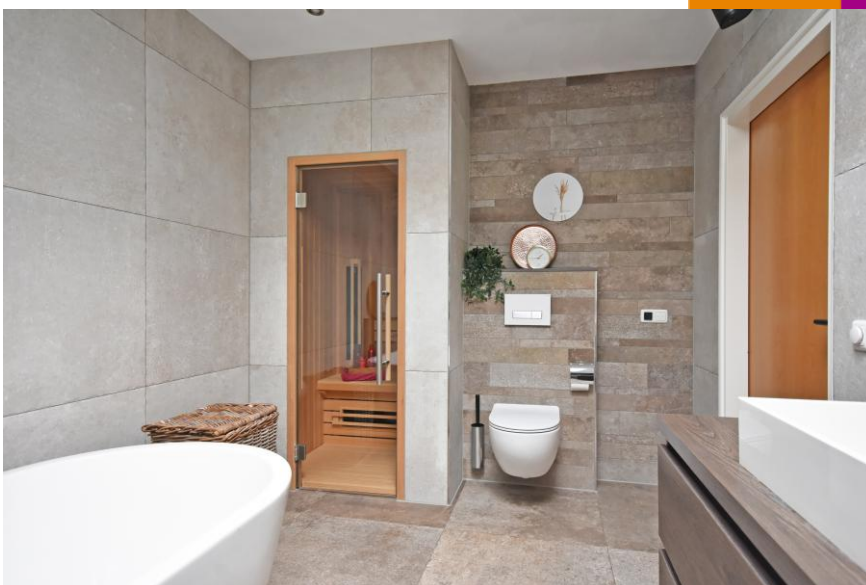


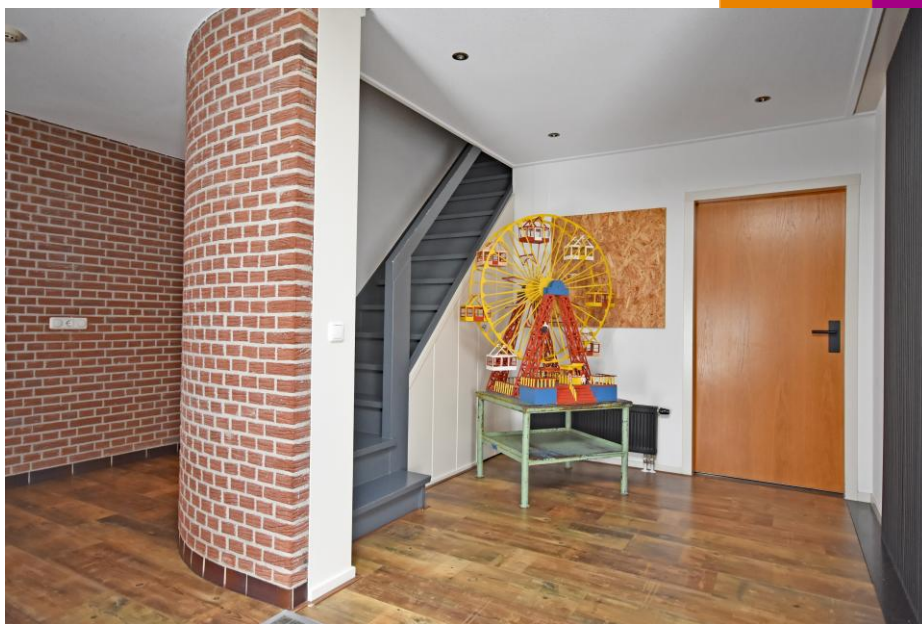


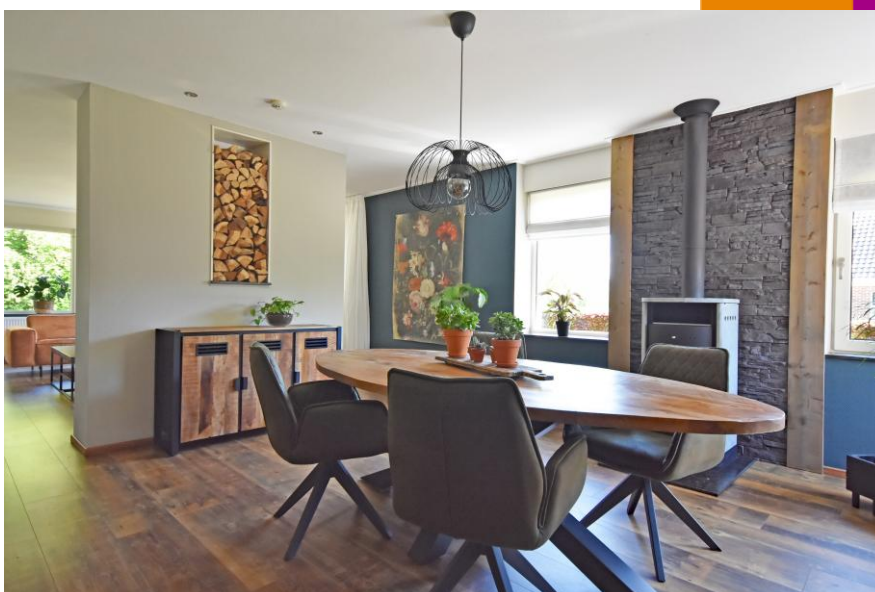


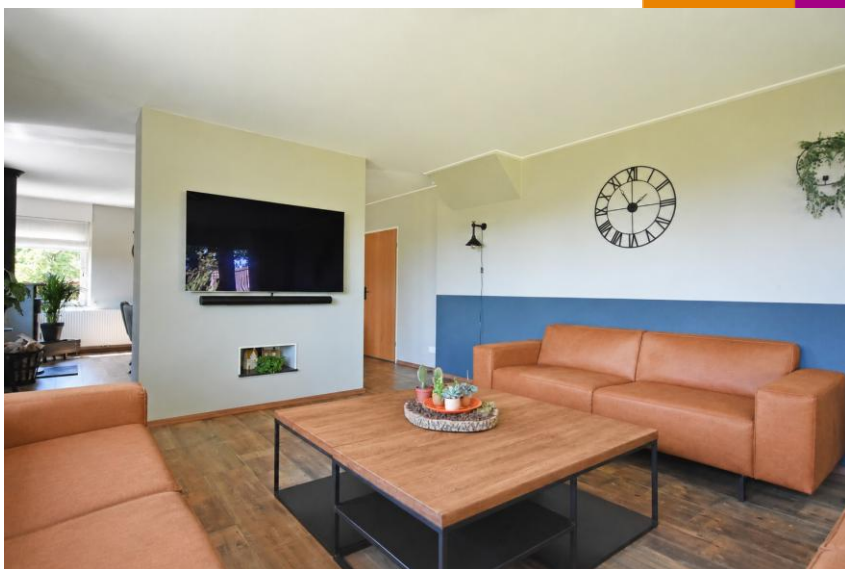






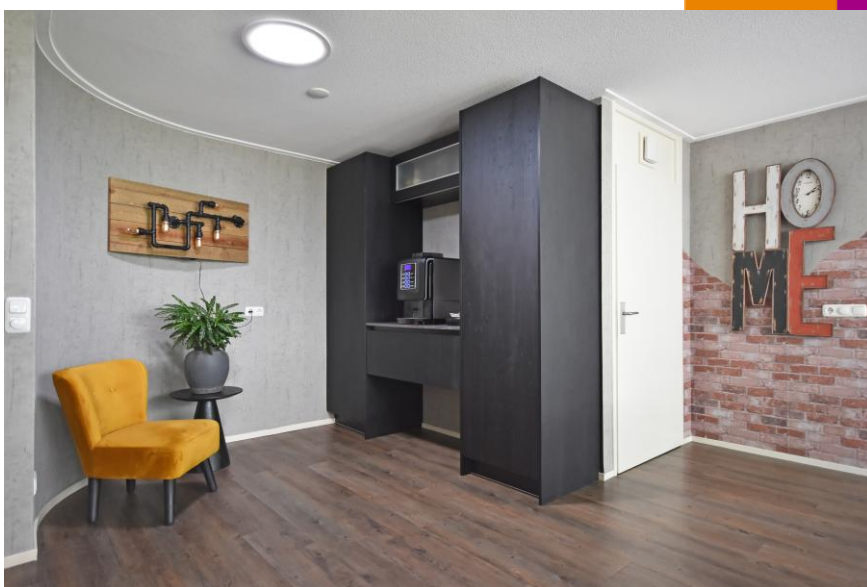
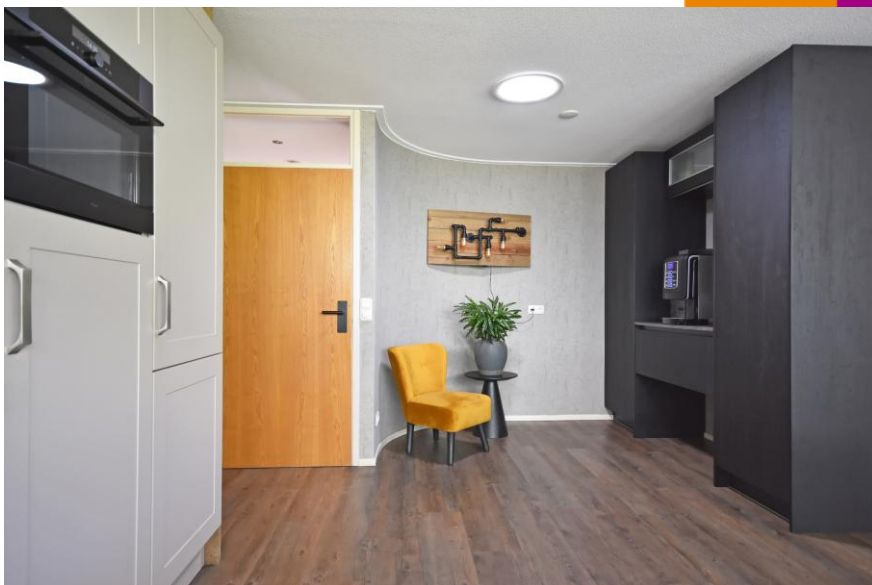








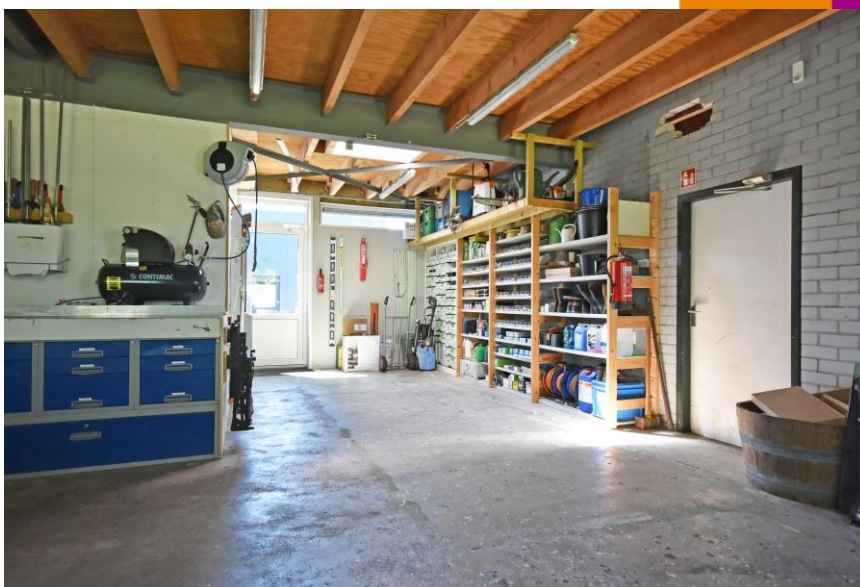










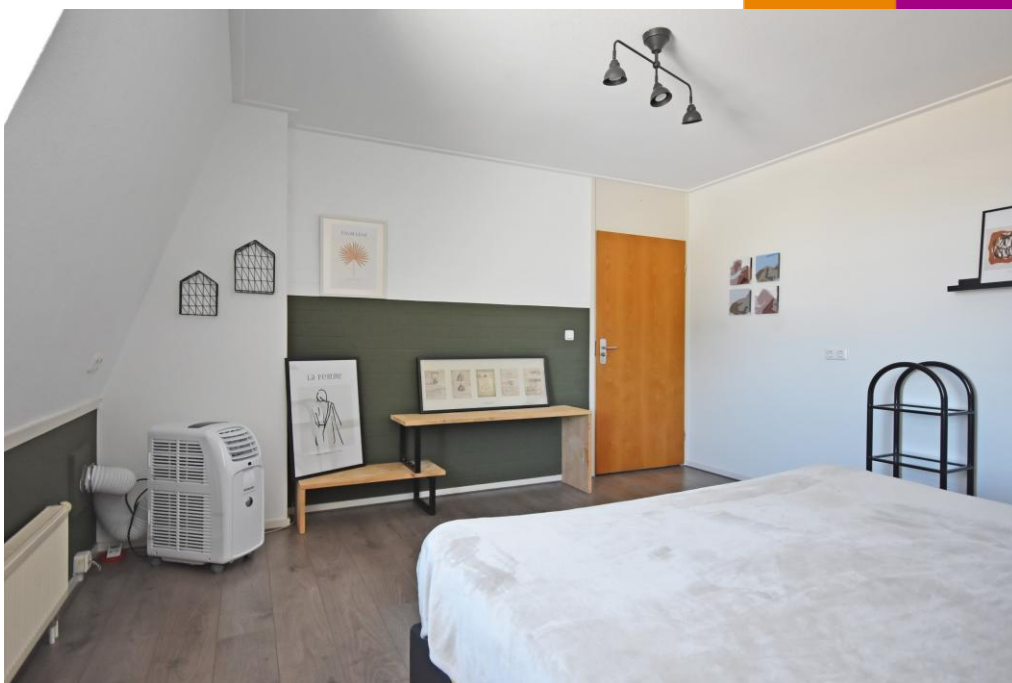
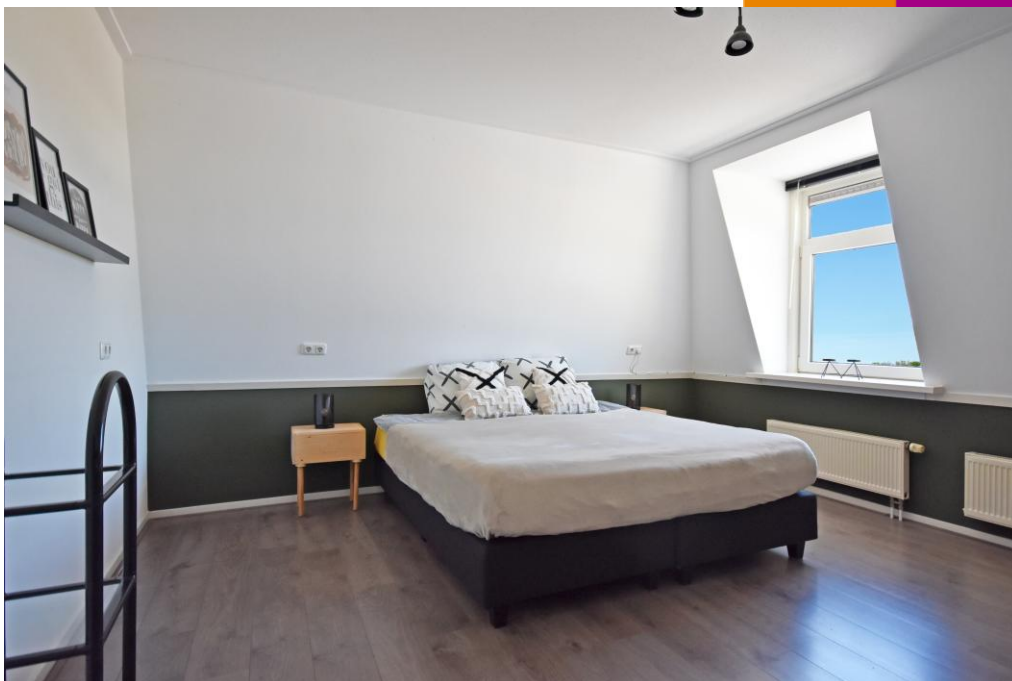


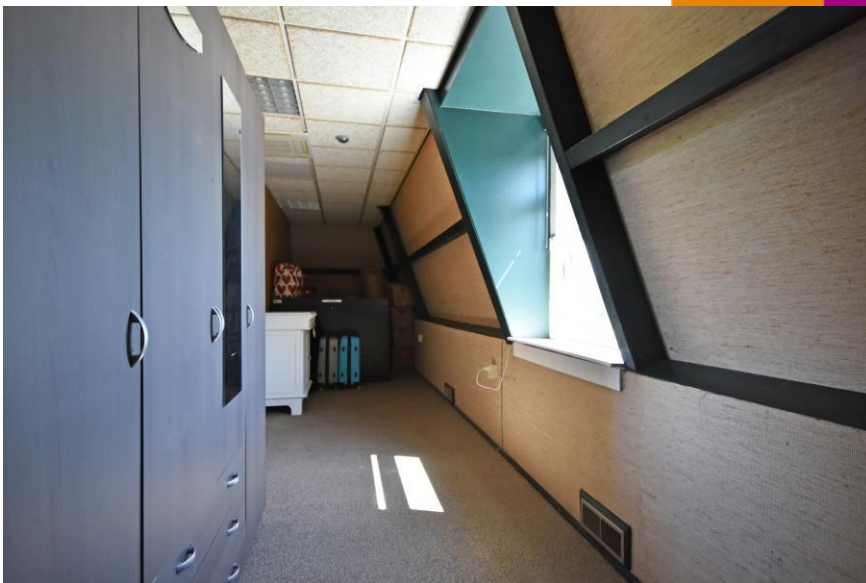
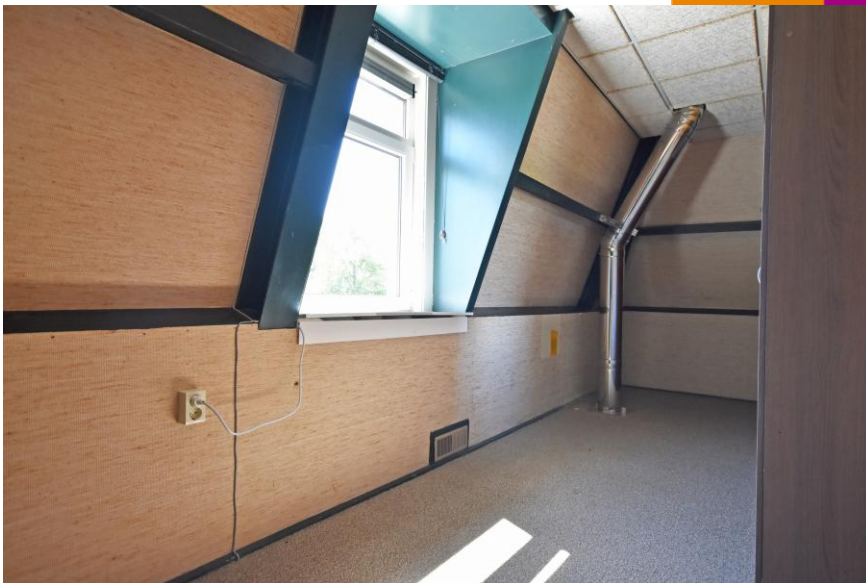
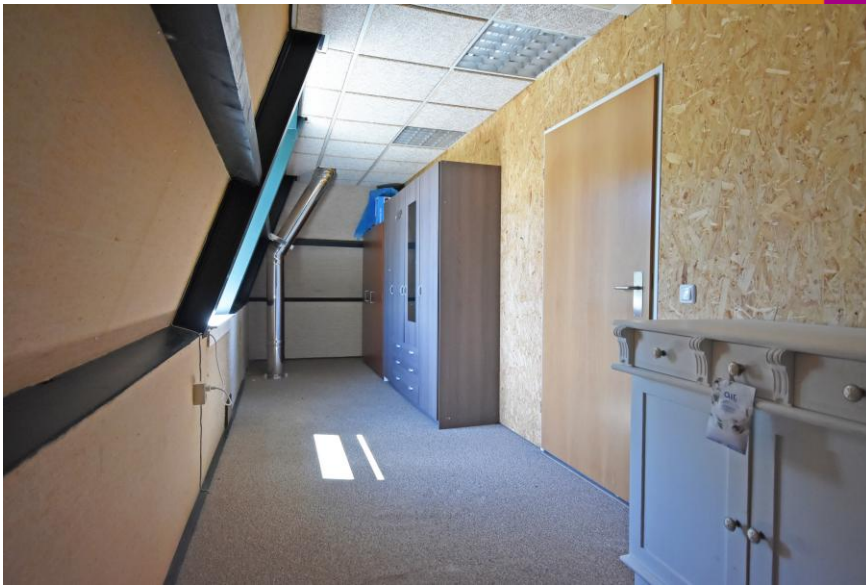


1^e verdieping: overloop met laminaatvloer, 2 zeer royale slaapkamers met laminaatvloer, ruime berg/opslagruimte met dakkapel.





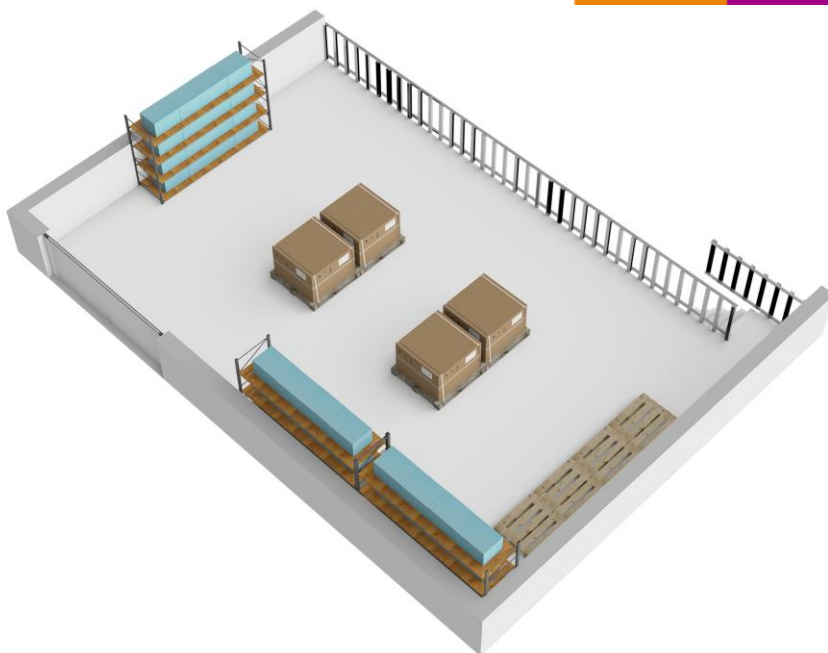




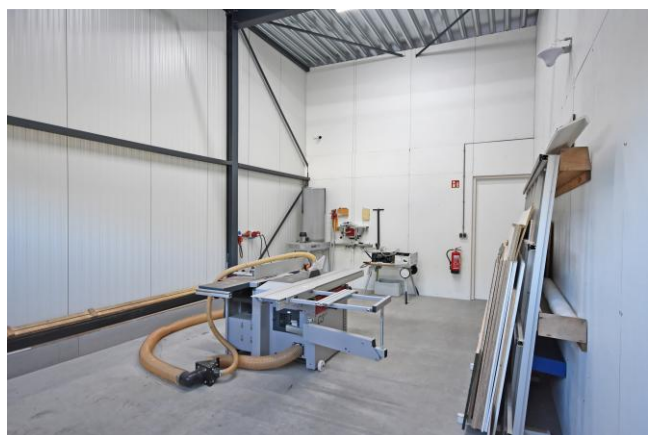
Indeling vrijstaande bedrijfsruimte:

Begane grond: loods/werkplaats van ca. 171 m² met o.a. trap naar verdieping, elektrische overheaddeur (breed 3.50 m. x hoogte 4 m.) en loopdeur, separate 2^e werkplaats van 37.5 m² met elektrische overheaddeur (breed 3.50 m. x hoogte 4 m.), modern kantoorvertrek van ca. 36 m², gang met technische-ruimtes, zij-entree, moderne keukenopstelling en toiletruimte.

1^e verdieping: vaste trap vanuit loods naar opslagruimte van ca. 55 m² met mogelijkheid tot uitbreiding.

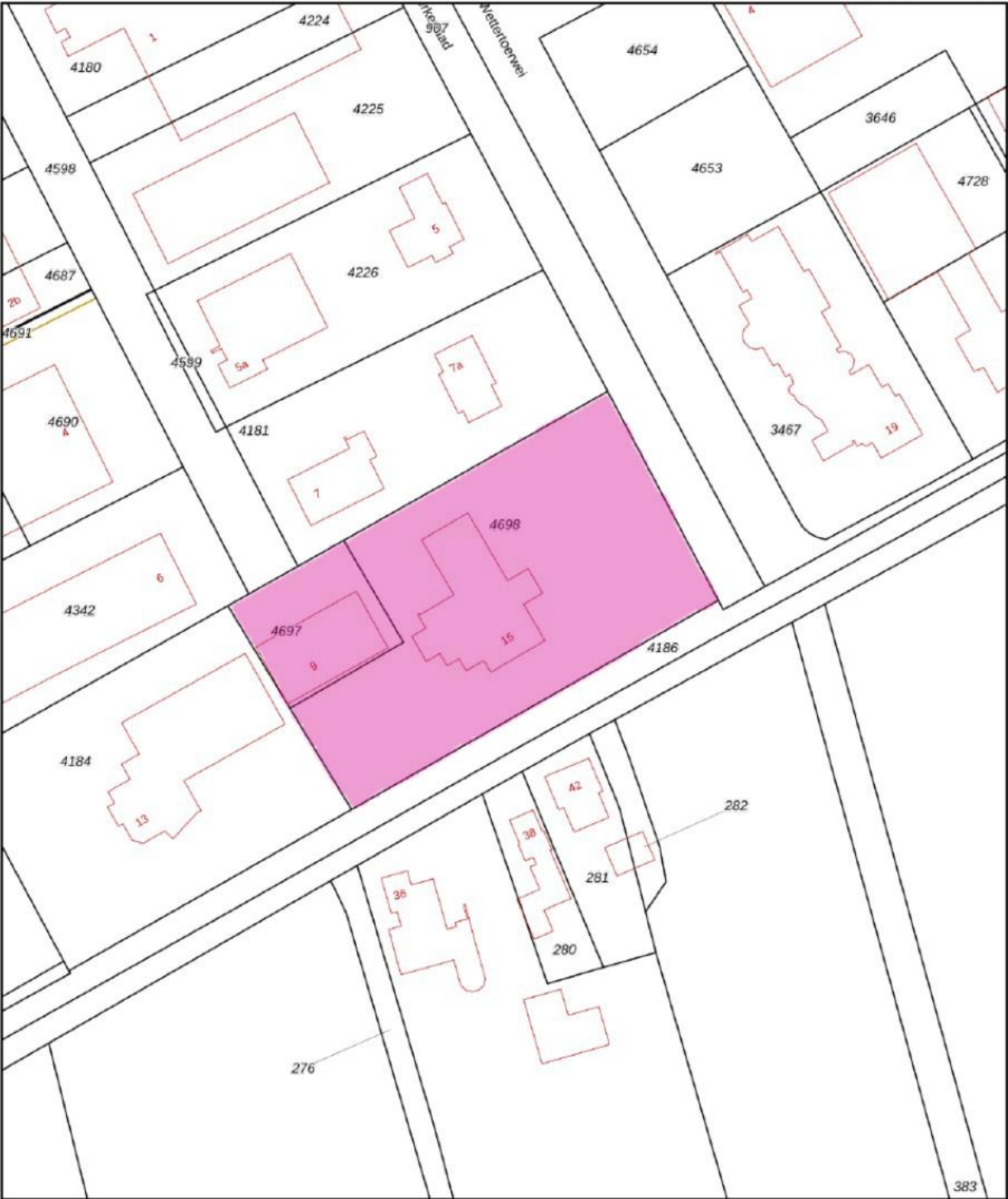












12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Veendam

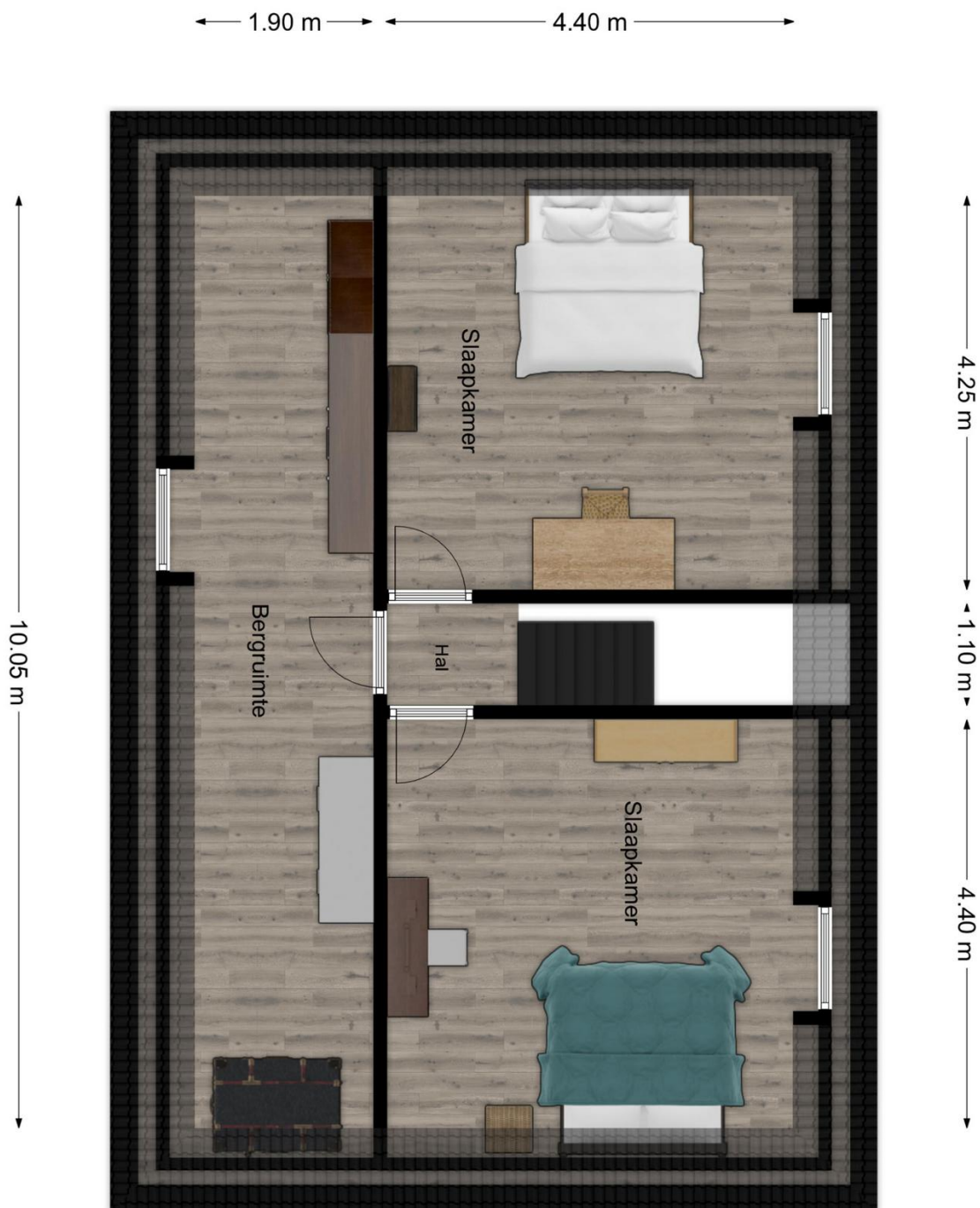
Sectie F

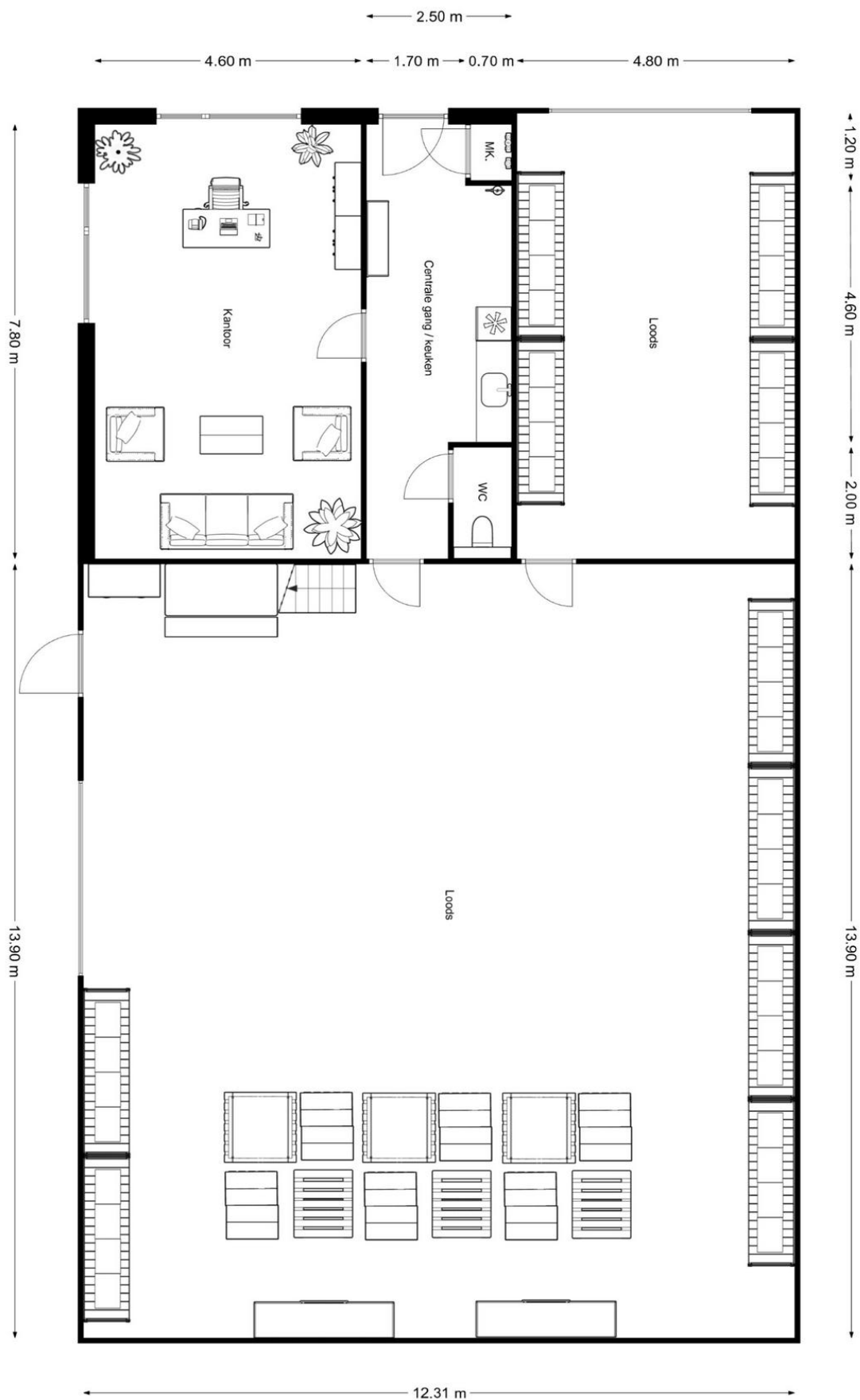
Perceel 4698

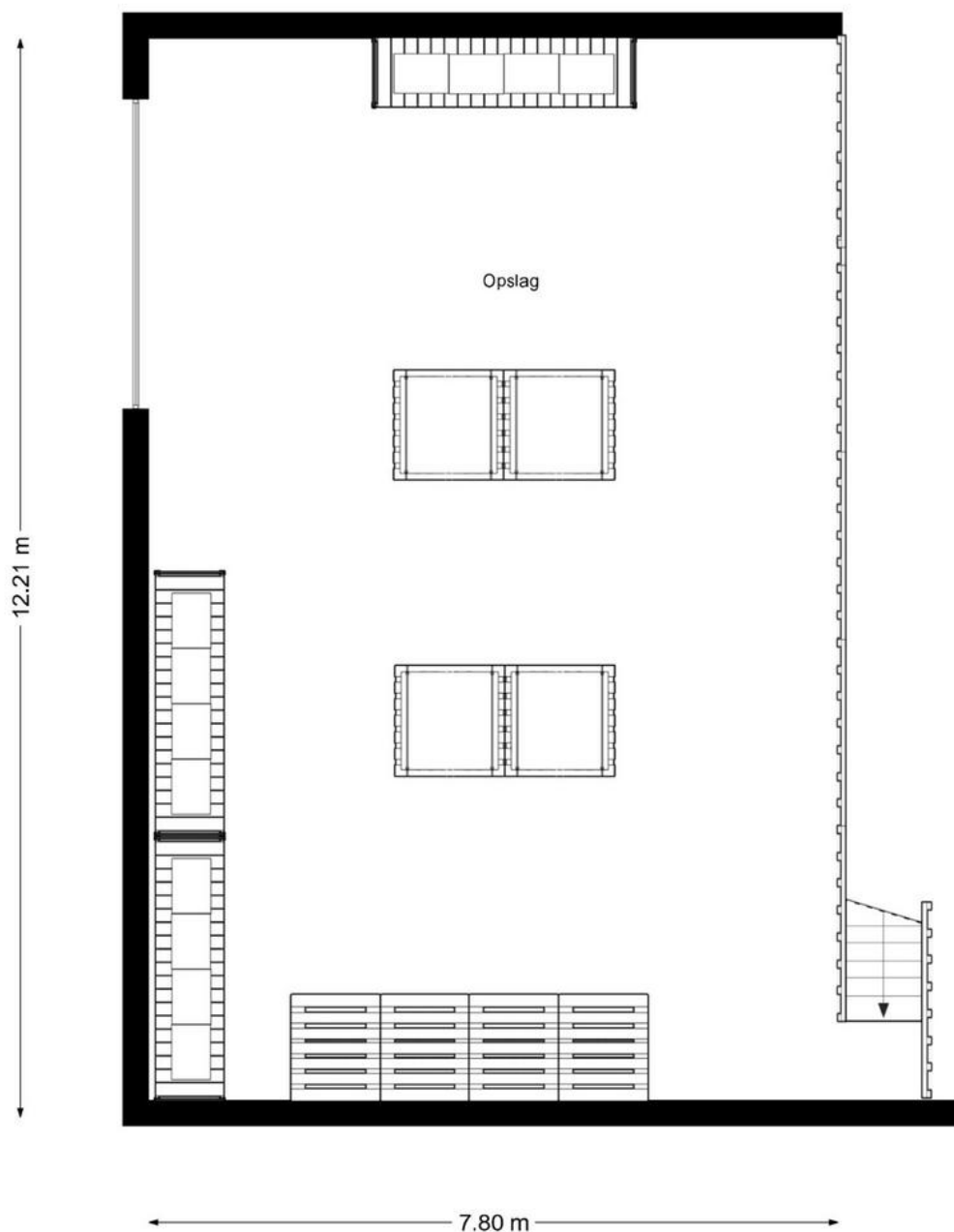
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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.