



NOARDBURGUM, HANEGRAAFFWEG 45

VRAAGPRIJS € 485.000,= K.K.



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



Op vrije locatie, in ruim opgezette en kindvriendelijke wijk bevindt zich deze royale en degelijk gebouwde vrijstaande woning met o.a. ruime vrijstaande stenen garage met kap en zonnige tuin. Aan de zuidzijde heeft men vanuit de woonkamer vrij uitzicht over speeltuin/veldje.

De ruime vrijstaande garage met kap meet ca. 35 m², is in spouwmuren opgetrokken en uitermate geschikt voor gebruik als hobby- en stallingsruimte.

Het betreft een zonnige en lichte woning op fraaie woonstand. De woning is landelijk gelegen aan de rand van het dorp doch op loop/fietsafstand van basisschool, supermarkt, openbaar vervoer (o.a. treinstation van Feanwâlden op slechts 8 minuten fietsen), sportfaciliteiten, bedrijfsplein 'Plein 45A' en het moderne Multifunctioneel Centrum (MFC) waarin o.a. kinderopvang, huisarts en peuterspeelzaal zijn gehuisvest.

Deze keurig onderhouden woning is in 2005 royaal uitgebouwd en gemoderniseerd met hoogwaardige materialen.

Verwarming en warmwatervoorziening geschiedt d.m.v. een HRE c.v.-combiketel van 2020, er is sprake van optimale isolatie en groen B energielabel! De huidige energielasten zijn laag en betaalbaar.

Aan de achter- en zijzijde bevindt zich een zonnige en privacy volle tuin op het zuidwesten met meerdere terrassen, speel/grasveld, praktische berging en achterom. Je kunt hier heerlijk van de zon én schaduw genieten! De brede en lange oprit biedt ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen erf en de kavel meet bijna 500 m² eigen grond!

Het dorp

Noardburgum is een vriendelijk dorp in de Friese gemeente Tytsjerksteradiel. Deze gemeente kent een fraai, afwisselend landschap. Zo vindt u er water, weilanden, veengebieden en bossen die uitnodigen tot urenlange wandel-, fiets-, boot- en ruitertochten.

Noardburgum is gunstig gelegen nabij diverse uitvalswegen (Centrale As, de Haak, nieuwe N381) naar o.a. Dokkum, Leeuwarden en Drachten. Noardburgum ligt tussen een tweetal jachthavens in (Kuikhorne en Zwartkruis) die in open verbinding met de Friese meren staan: het Bergumermeer en het Lauwersmeer liggen slechts op enkele kilometers afstand.







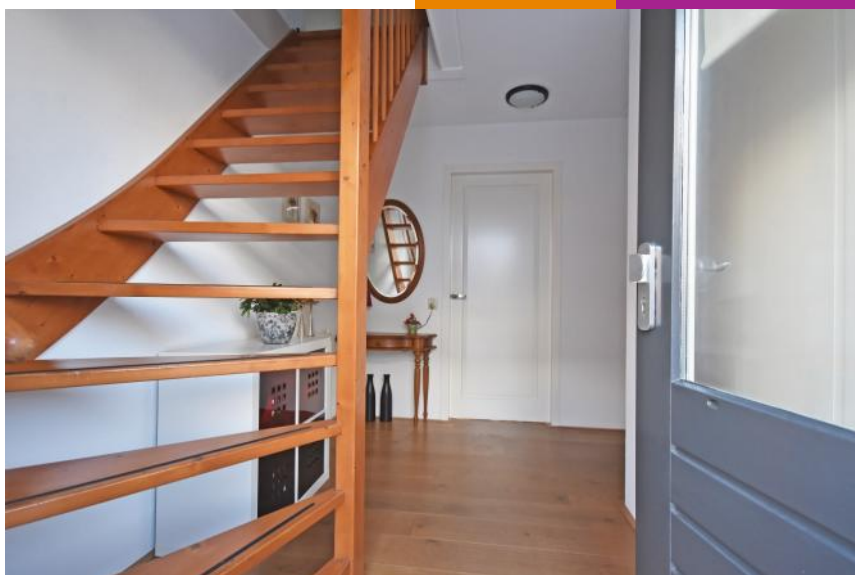




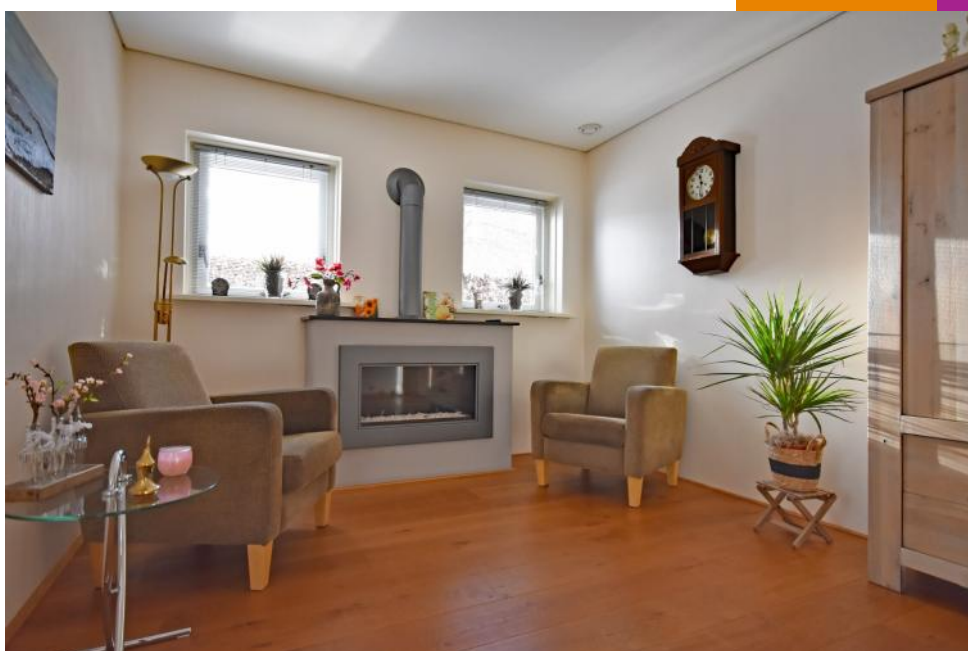


Begane grond: zij-entree, hal met massieve parketvloer, vrijdragend toilet met fonteintje, ruime en zonnige woonkamer (ca. 38 m²) met massieve parketvloer, vrij zicht over speeltuin/veldje en aparte zithoek met sfeer gashaard, woonkeuken (ca. 21 m²) met massieve parketvloer, schuifpui naar zonnige tuin en fraaie opstelling v.v. diverse inbouwapparatuur en luxe blad, bijkeuken met plavuizenvloer, vaste kastenwand, witgoed-aansluitingen, c.v.-kast en achter-entree.







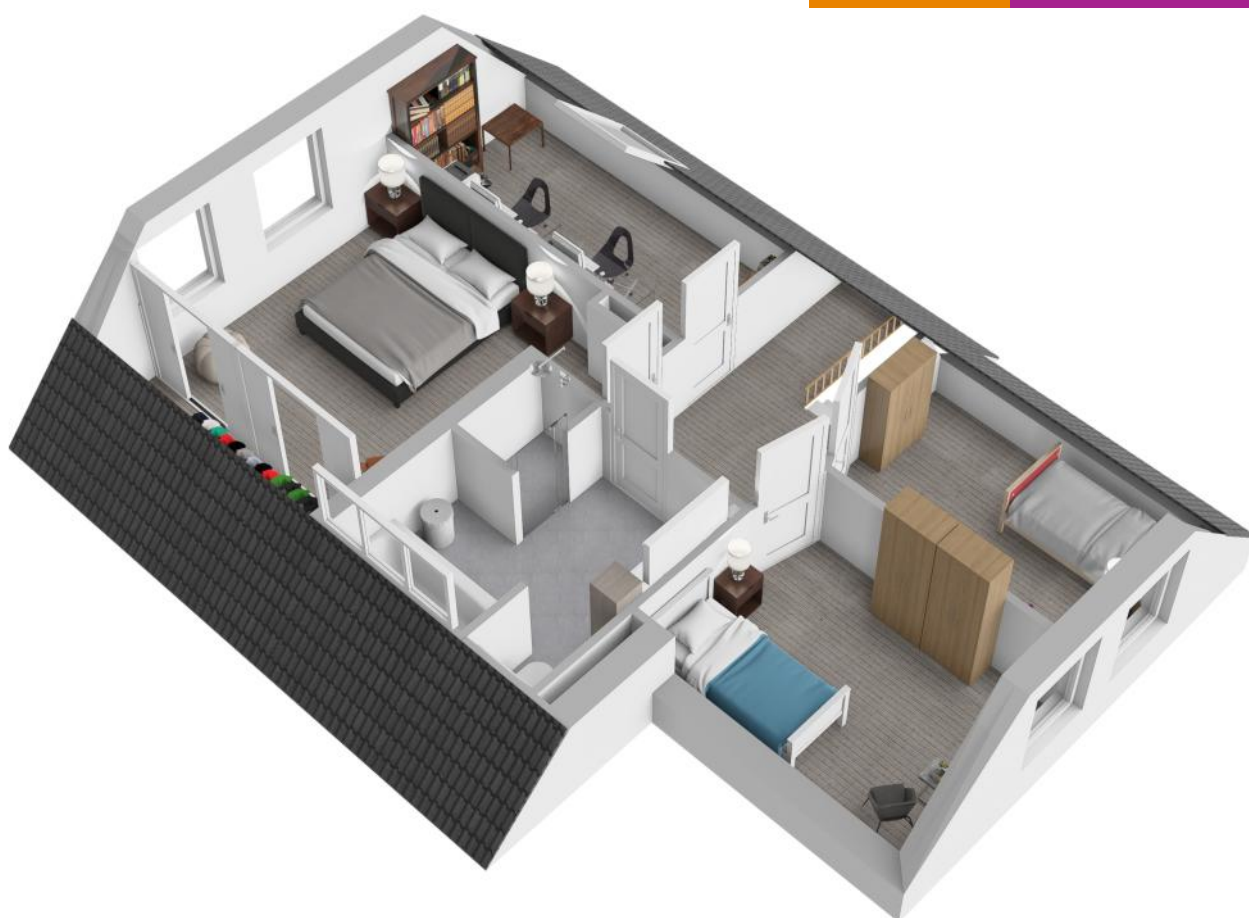


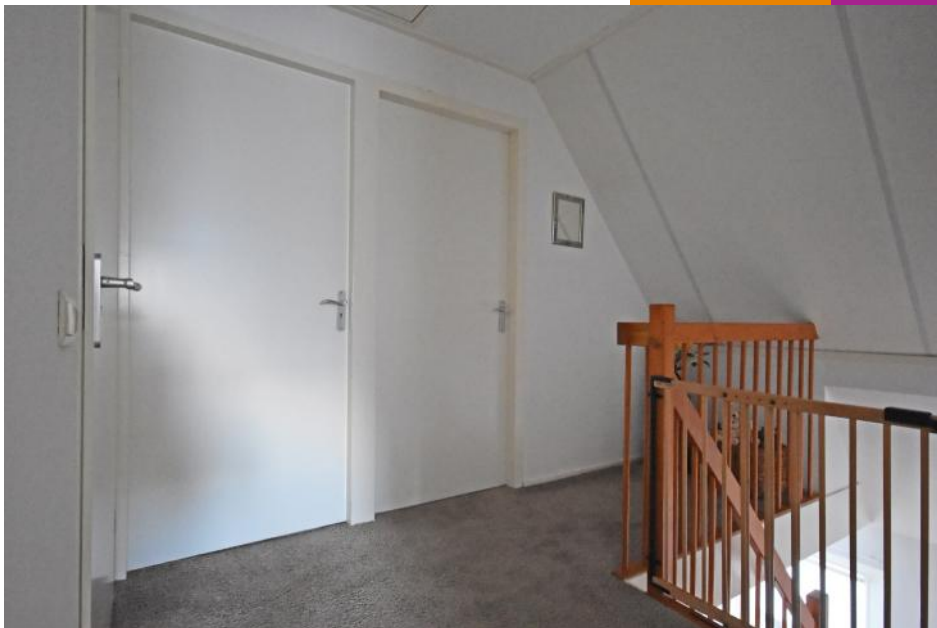
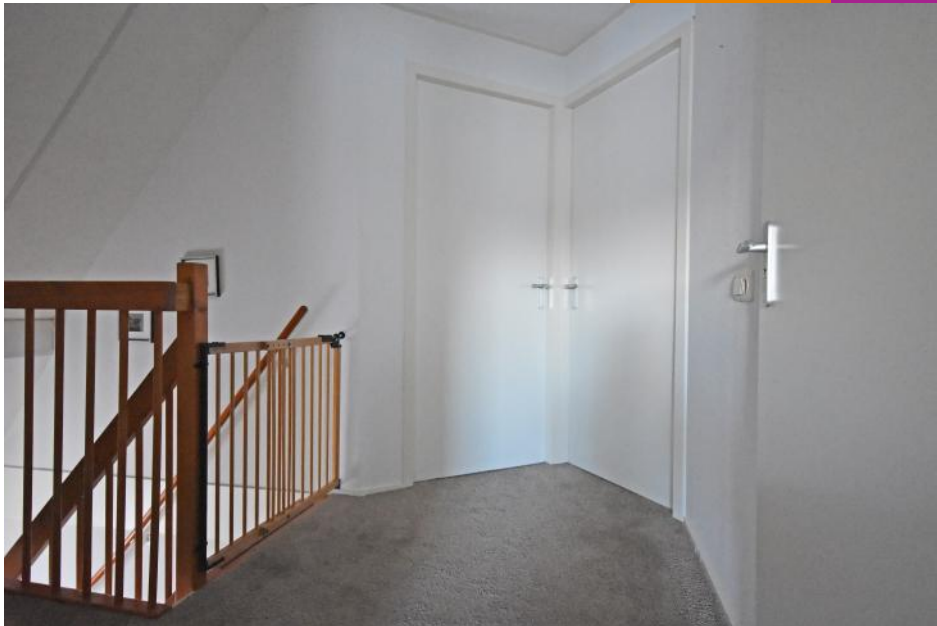


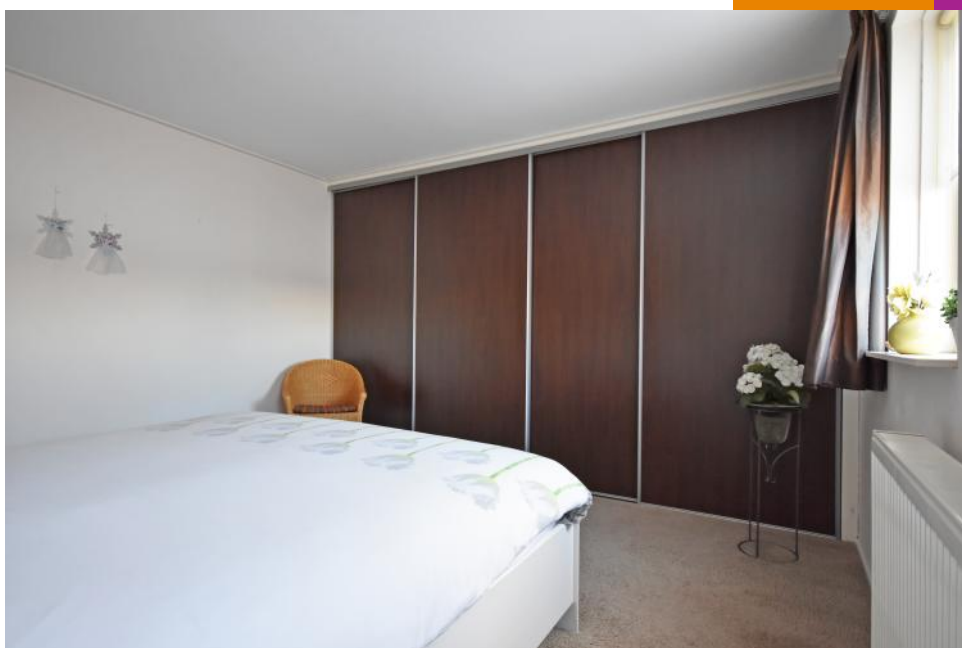
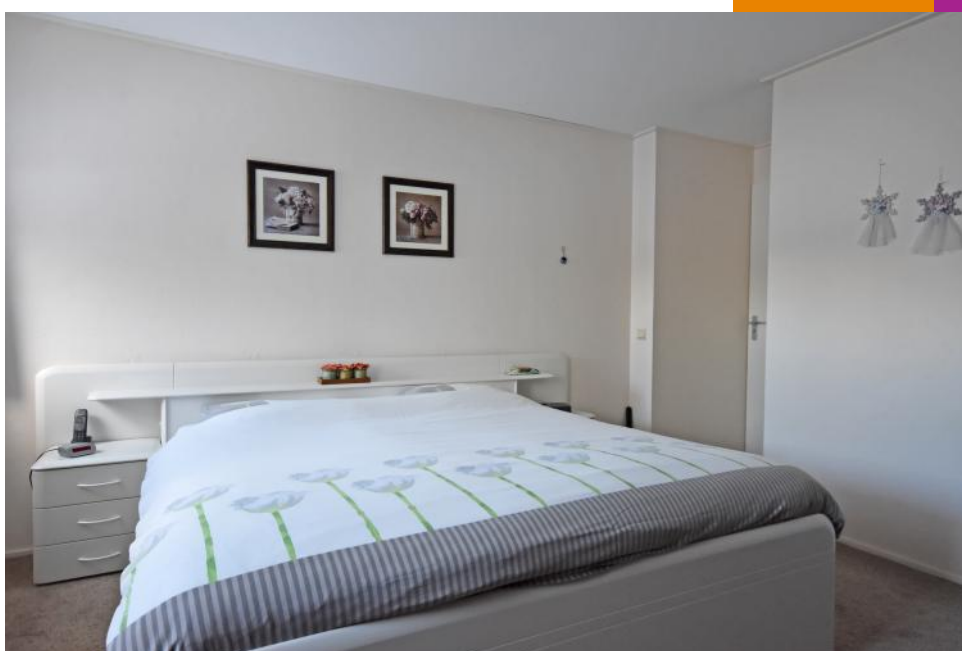




1e verdieping: overloop, 4 slaapkamers, ruime moderne badkamer met dakkapel, ligbad, inloopdouche, 2e toilet en badkamermeubel met dubbele wastafel.

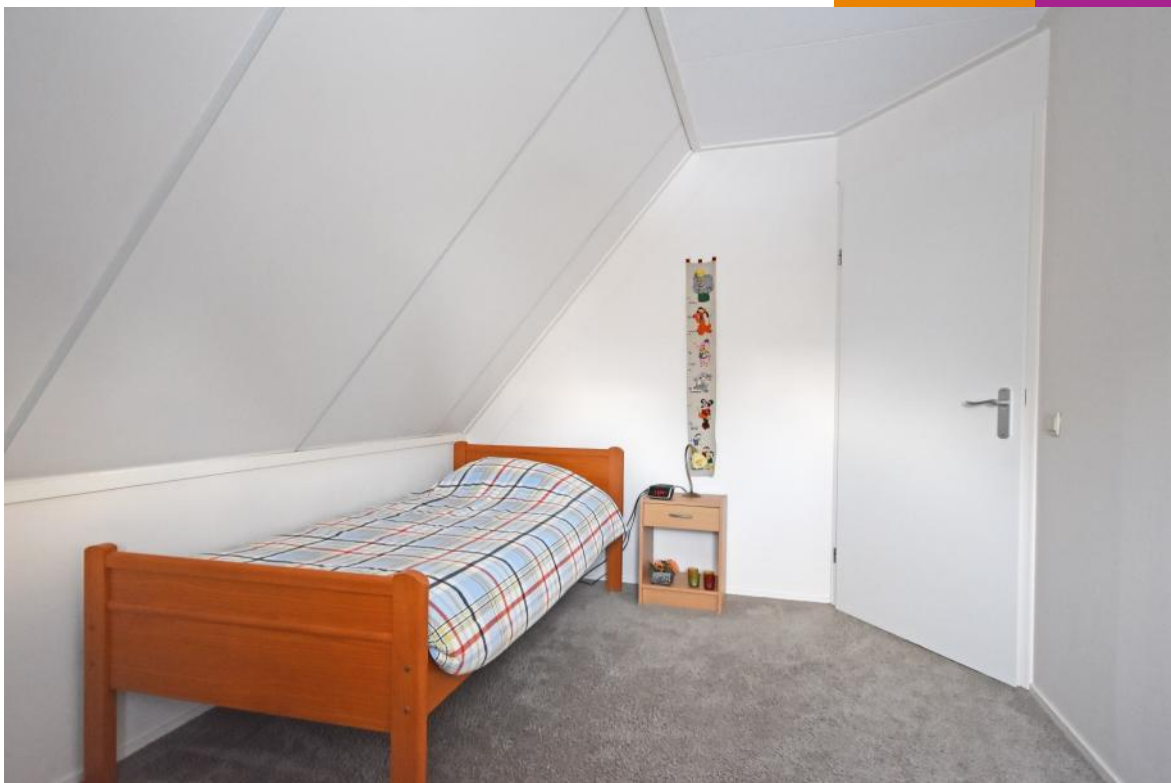


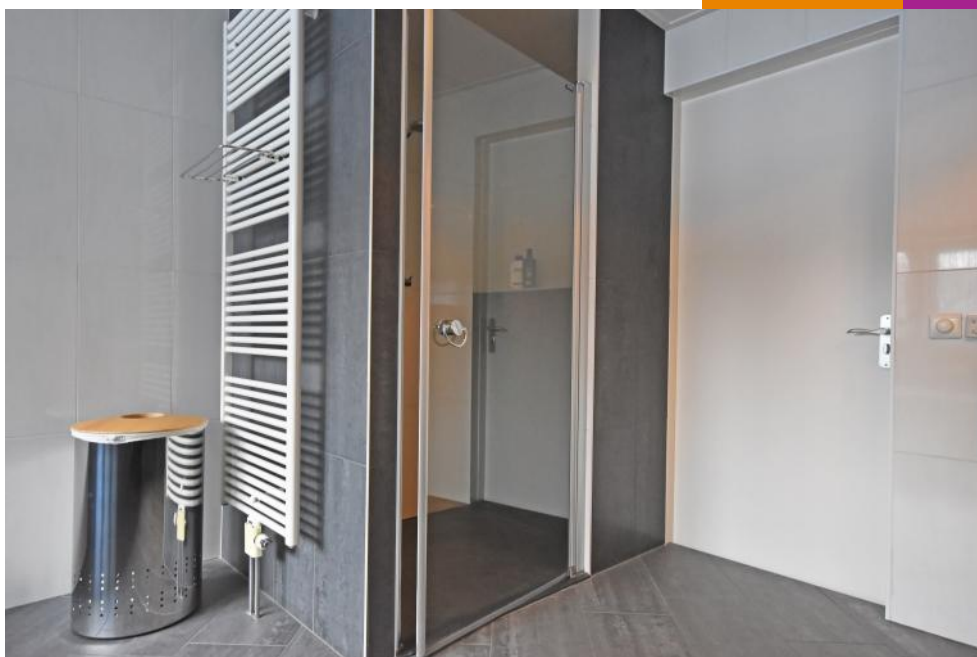
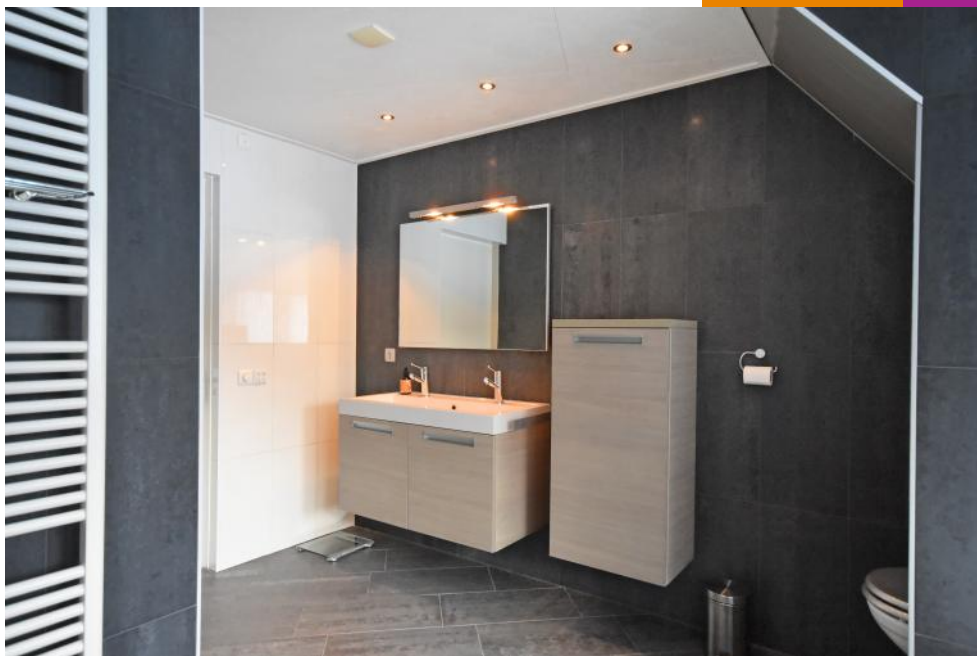






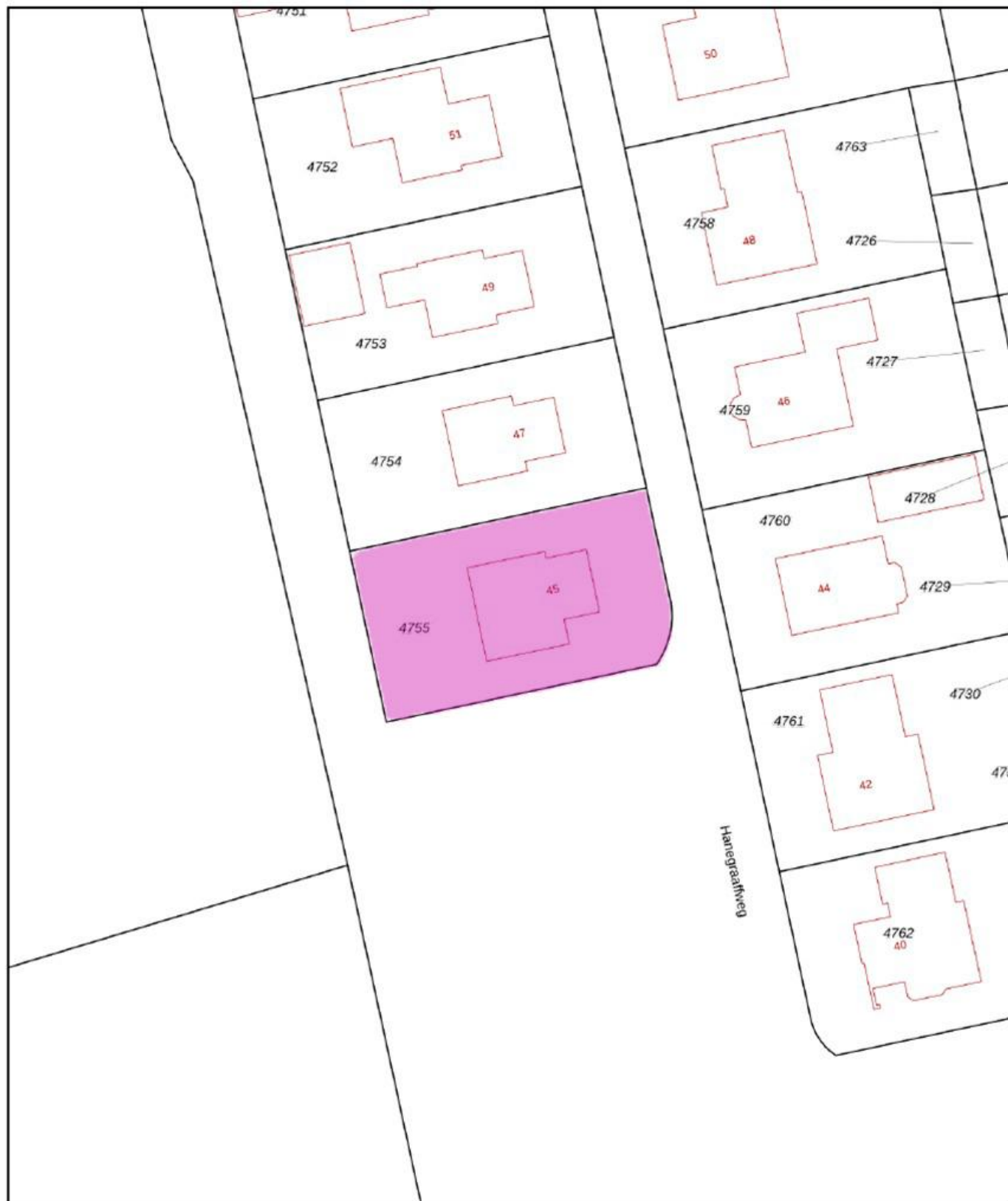






2e verdieping: vlizotrap naar ruime zolderberging.





0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Bergum

Sectie A

Perceel 4755

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 januari 2025
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.