



DE WESTEREEEN, FOARSTRJITTE 63

VRAAGPRIJS € 415.000,= K.K.



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



Op een goede en goed bereikbare locatie staat deze karaktervolle vrijstaande woning met achteraanbouw, stenen garage, royale tuin en een voormalige werkplaats met kantoor- en bergruimte. Een veelzijdig geheel dat bij uitstek geschikt is voor wie ruimte zoekt voor hobby's, opslag of het combineren van wonen en werken.

De woning is door de jaren heen netjes onderhouden, maar intern deels gedateerd. Modernisering en verduurzaming kunnen daarom wenselijk zijn. De verwarming vindt plaats via gaskachels en er is sprake van gedeeltelijke muurisolatie en isolatieglas. Dankzij de gunstige ligging op het zuiden is het een licht en zonnig huis, met een prettige sfeer gedurende de dag.

Een bijzonder pluspunt is de ruime werkplaats met kap, waar voorheen een smederij was gevestigd. Deze ruimte meet maar liefst circa 95 m² op de begane grond en biedt volop mogelijkheden. Aansluitend is later een kantoorruimte met toiletruimte en berging gerealiseerd (samen circa 25 m²), welke centraal worden verwarmd. Hierdoor is het geheel uitermate geschikt voor de serieuze hobbyist, ondernemer of thuiswerker. Het perceel heeft een woonbestemming, waarbij aan huis gebonden beroepen en bedrijven onder voorwaarden zijn toegestaan.

Aan de achterzijde ligt een royale, privacy volle en zonnige tuin met o.a. een groot terras, een sfeervolle overkapping en een fraai groen gazon. Ook bevindt zich hier een stenen garage met berging. De brede oprit biedt ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Het geheel staat op een ruime kavel van 780 m² eigen grond, waardoor je volop geniet van ruimte rondom de woning.

De Westereen is een levendig dorp in de prachtige Fryske Wâlden en beschikt over een uitgebreid voorzieningenaanbod, waaronder scholen, kinderopvang, sportverenigingen en een compleet winkelcentrum. Ook zijn er goede openbaarvervoersverbindingen met zowel bus als trein, beide op loop- en fietsafstand. Daarnaast biedt het dorp diverse sportfaciliteiten en watersportmogelijkheden met jachthaven.

Een woning met karakter, ruimte en mogelijkheden, op een centrale locatie met alle voorzieningen binnen handbereik.



De woning is gelegen aan de doorgaande weg Foarstrjitte. De gemeente Dantumadiel zal naar verwachting in de zomer van 2026 starten met een volledige herinrichting van deze straat. De Foarstrjitte krijgt een groenere en veiligere uitstraling met vrijliggende fiets- en voetpaden, wat de leefomgeving ten goede zal komen.



Huidige situatie



Deel 30 km/u (huisnr 56) nieuwe situatie



Poiesz

schetsontwerp









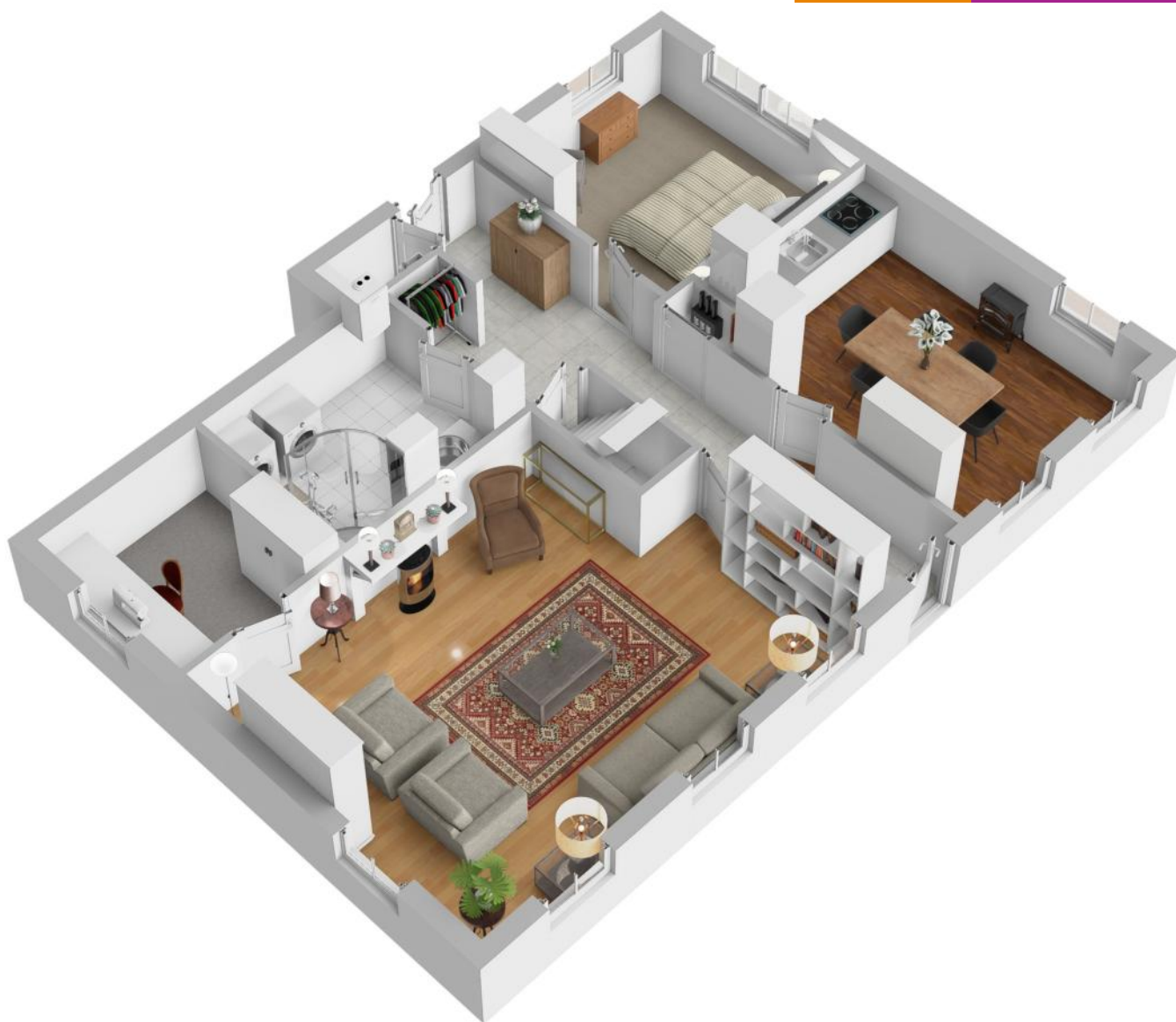






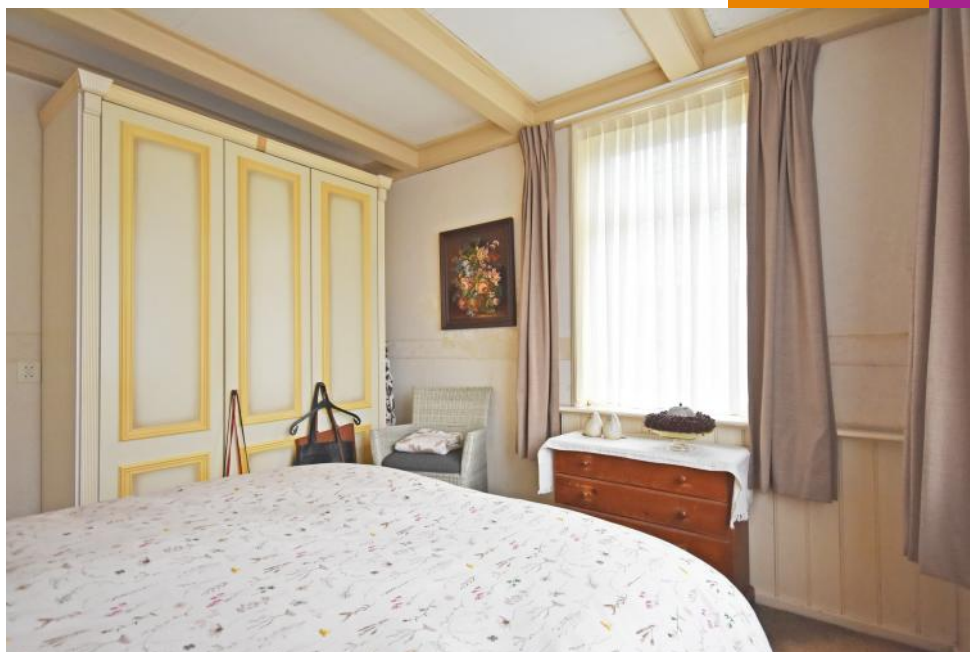
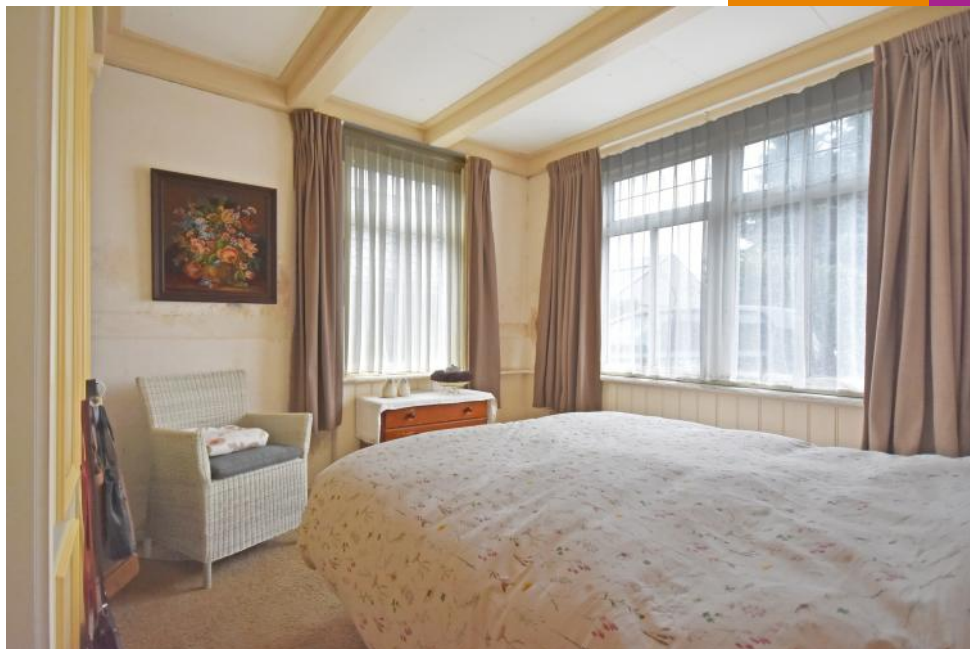


Begane grond: voor-entree, gang met plavuizenvloer, trapkast en kelder, eet/woonkeuken met houtenvloer, balkenplafond, schouw en nette lichte opstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur, sfeervolle, ruime en zonnige woonkamer met parketvloer, balkenplafond, prachtige boekenkast en schouw, kantoor/werkkamer, hal met plavuizenvloer, garderobe en achter-entree, vrijdragend toilet met fonteintje, slaapkamer met balkenplafond, nette lichte badkamer met douche, wastafelmeubel en witgoed-aansluitingen.











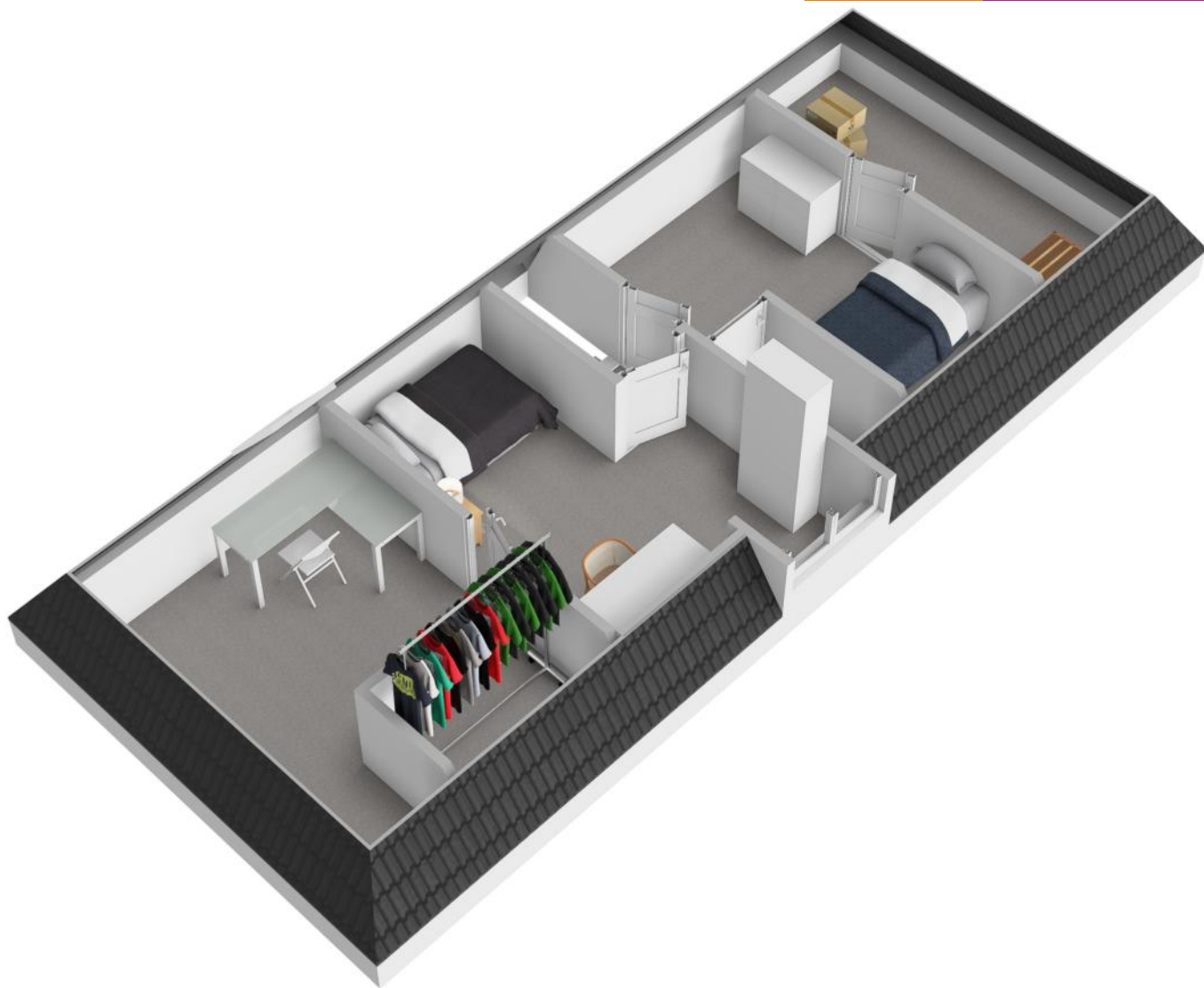








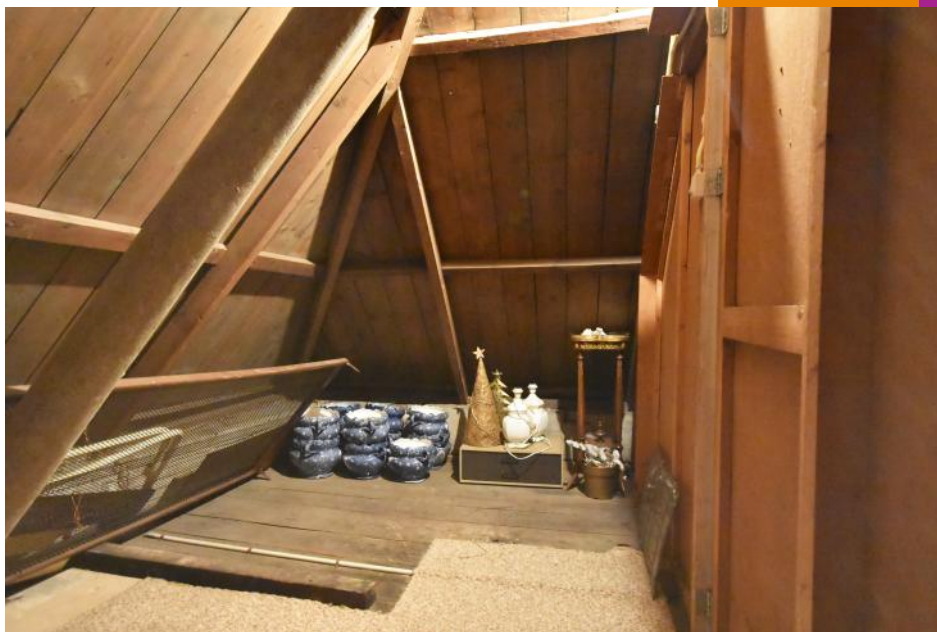
1e verdieping: overloop, slaapkamer met vaste kast en bergzolder, twee kleinere direct aan elkaar grenzende slaapkamer(tjes) waarvan 1 met dakkapel en 1 met vaste kast.



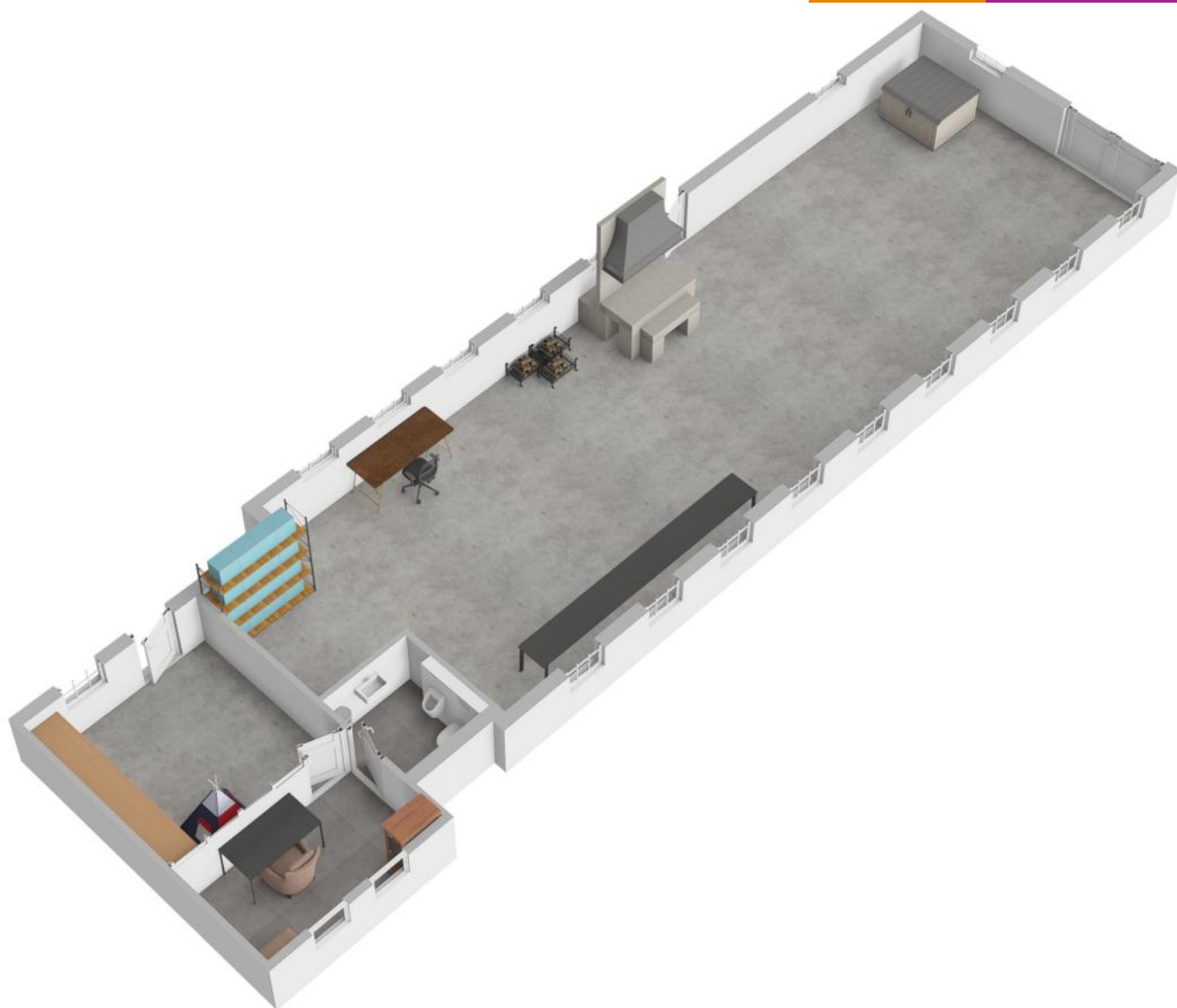




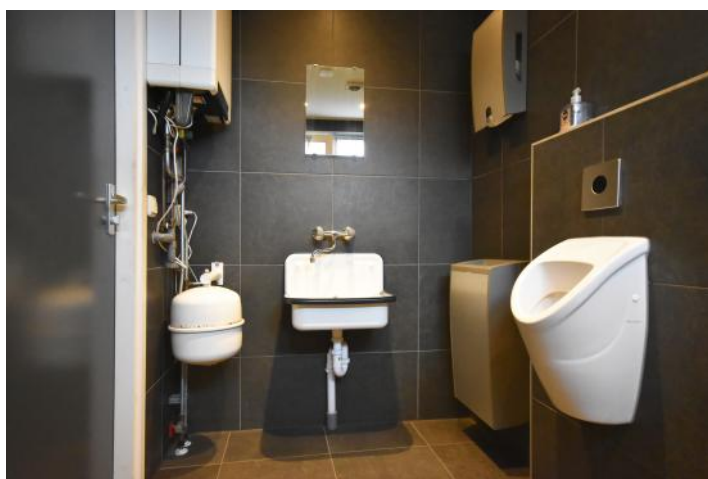
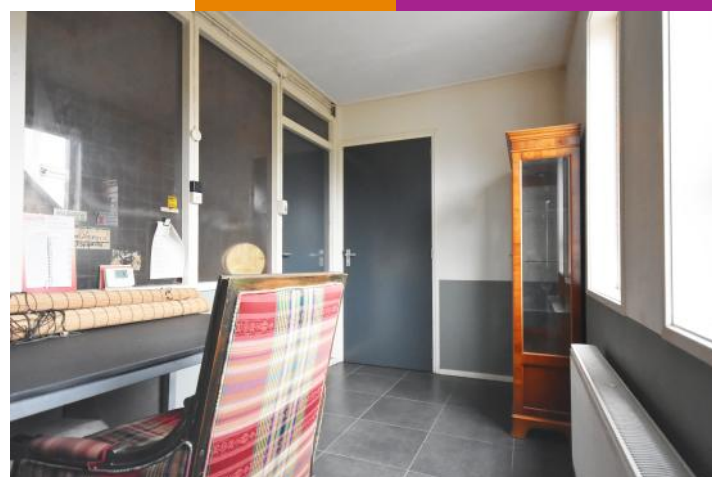




Bijgebouwen: ruime werkplaats met kap, waar voorheen een smederij was gevestigd. Deze ruimte meet maar liefst circa 95 m² op de begane grond en biedt volop mogelijkheden. Aansluitend is later een kantoorruimte met toiletruimte en berging gerealiseerd (samen circa 25 m²), welke centraal worden verwarmd. Hierdoor is het geheel uitermate geschikt voor de serieuze hobbyist, ondernemer of thuiswerker.



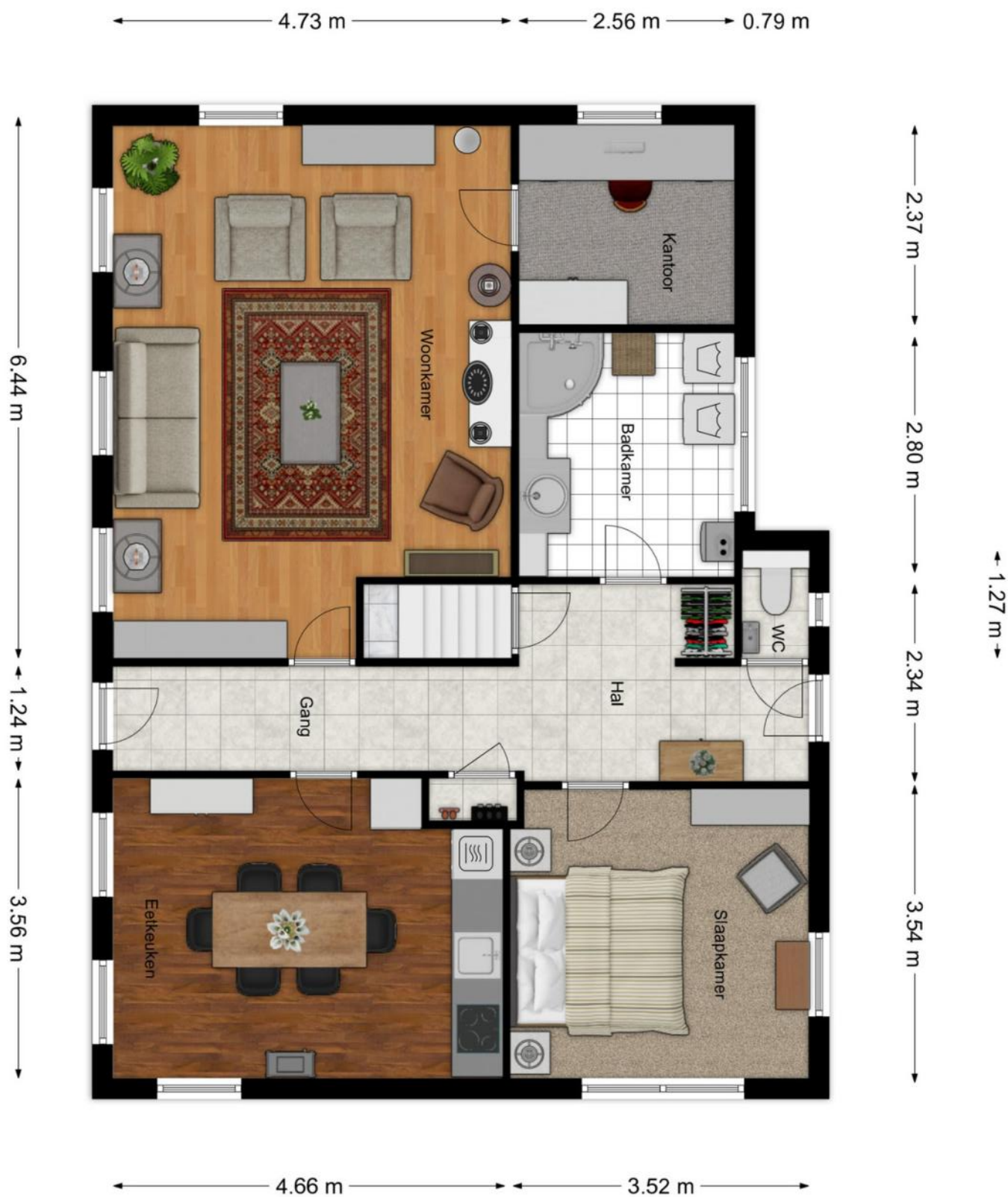


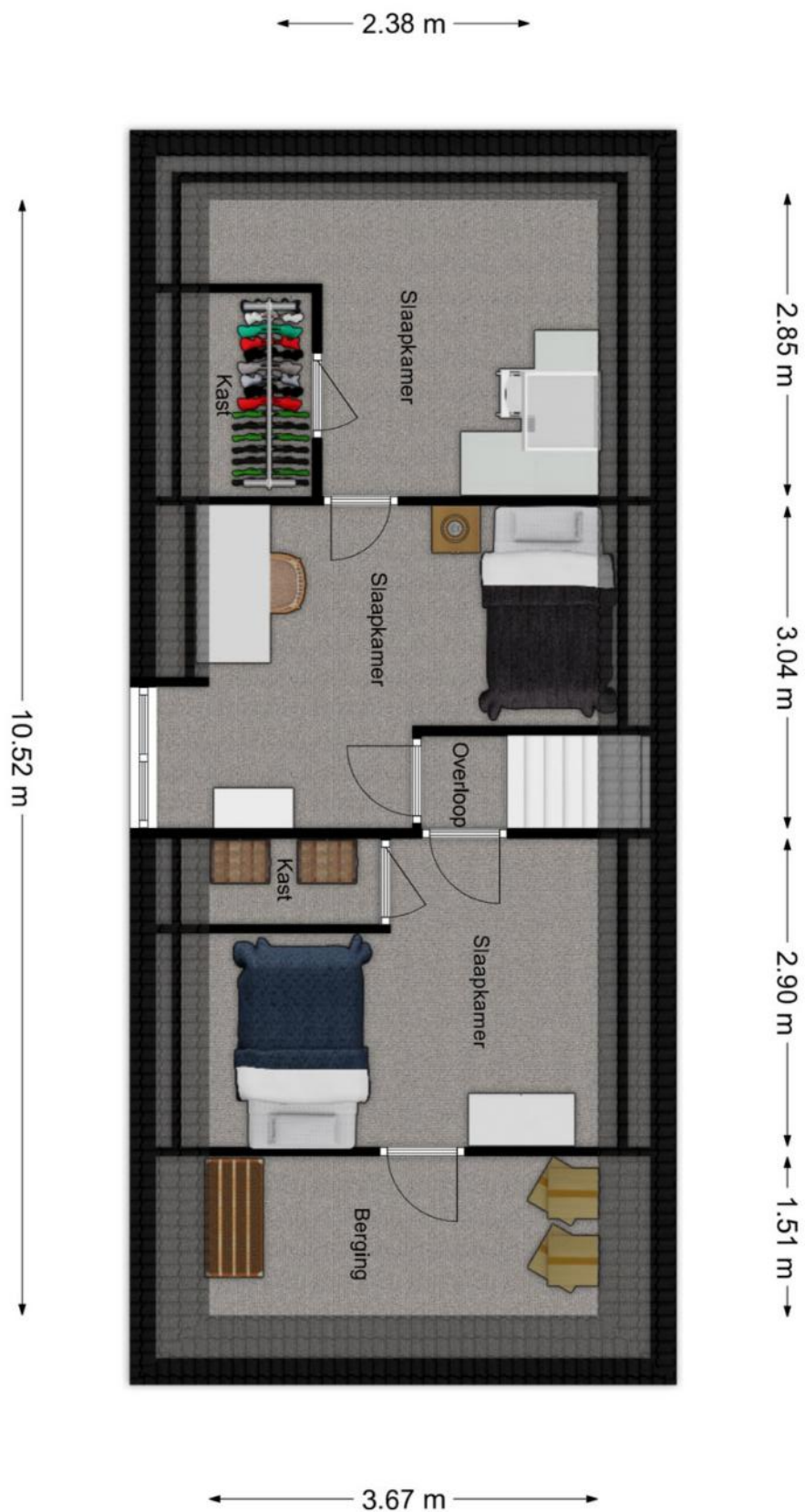




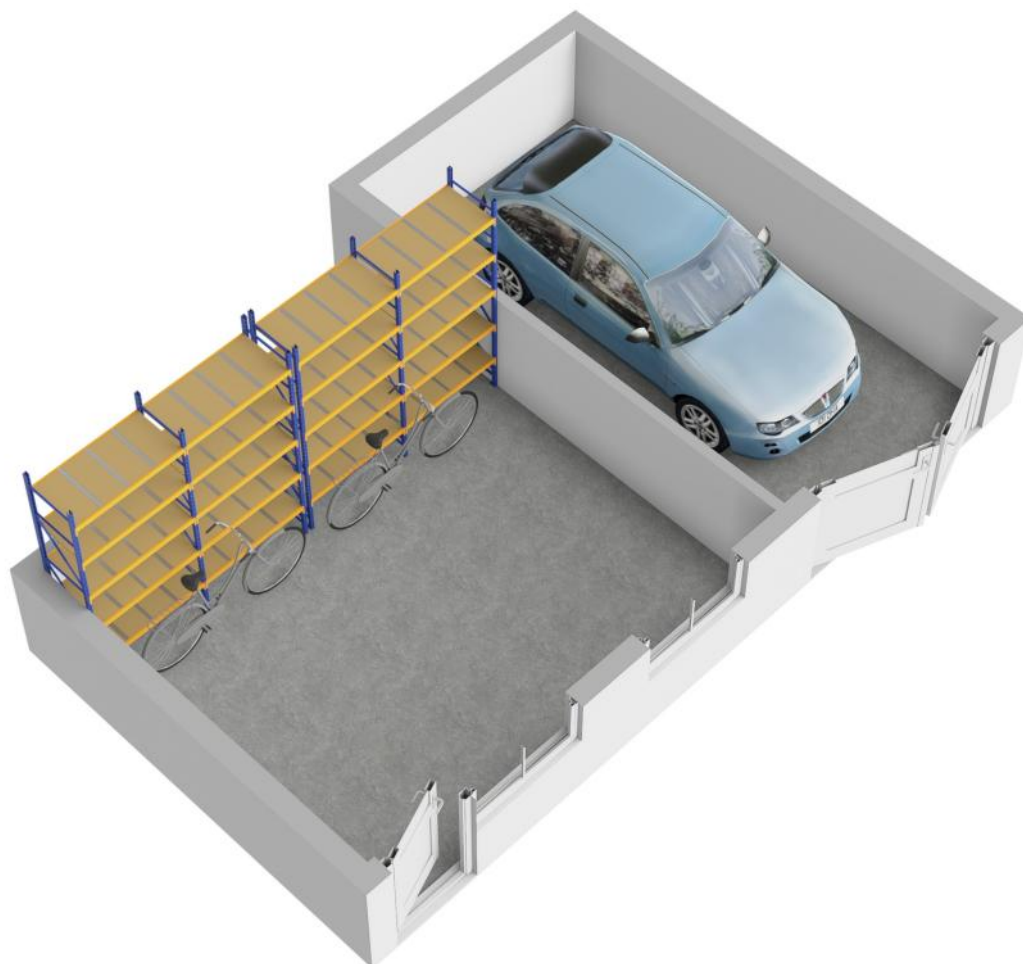
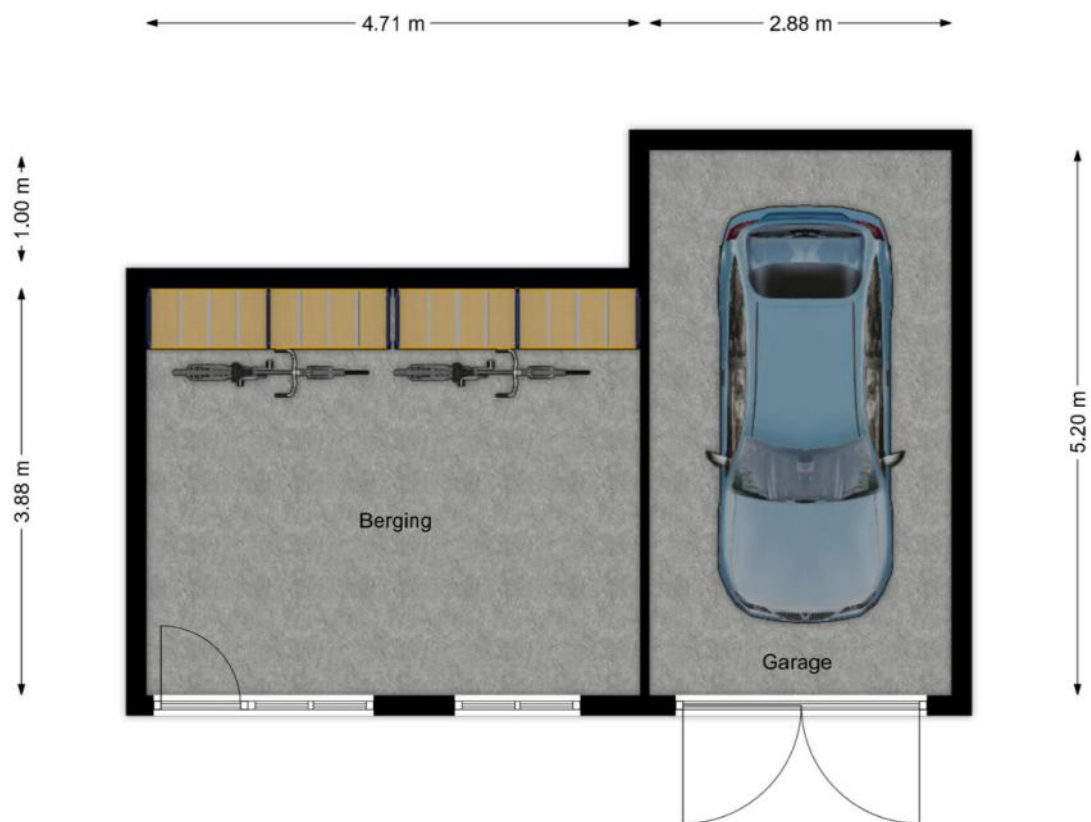


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Veenwouden
	Huisnummer	Sectie		H
		Perceel		974
	Vastgestelde kadastrale grens			
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		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.
- **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.