



FEANWÂLDSTERWÂL, DE WÂL 23

VRAAGPRIJS € 625.000,= K.K.



Telefoon: 0511—469 048

Website: www.linkmakelaars.nl



Stel u eens voor: wonen op een prachtige locatie aan vaarwater, waar u dagelijks geniet van rust, natuur, ruimte en een vrije tuin met weids uitzicht.

Op geliefde woonstand in Feanwâldsterwâl, direct aan (klein) vaarwater, staat deze karaktervolle woonboerderij. De woning is volledig gerenoveerd en gemoderniseerd en beschikt onder andere over een slaapkamer of kantoor op de begane grond, een zonnige en ruime tuin en een royale inpandige garage/schuur van ruim 60 m². Dankzij de gunstige zuidelijke ligging is het een heerlijk lichte en zonnige woning.

Tussen 1999 en 2022 is de boerderij met zorg en oog voor detail gerenoveerd, in een sfeervolle landelijke stijl met gebruik van duurzame en verfijnde materialen. Het resultaat is een comfortabele en energiezuinige woning die voldoet aan alle moderne woonwensen, terwijl de warme, authentieke uitstraling behouden is gebleven. Denk aan balkenplafonds, suite- en paneeldeuren en een gezellige houtkachel in de woonkamer voor extra sfeer en gezelligheid tijdens de wintermaanden.

De woning is vanbinnen volledig opnieuw opgetrokken, het dak is compleet vernieuwd, de technische installaties zijn vernieuwd, de kozijnen vervangen en de woning is optimaal geïsoleerd. Dit alles heeft geleid tot een uitstekend energielabel A. Voor duurzame energieopwekking maakt men gebruik van een 23 stuks zonnepanelen (2022, totaal 8050 Wp) waardoor men de energielasten zeer laag zijn.

Het geheel ligt op een perceel van 528 m² eigen grond, op een vrije en groene locatie nabij de prachtige natuur- en recreatiegebieden De Houtwiel en It Bûtenfjild. Voor de deur kunt u (openbaar) een bootje aanmeren in de Wâlsterfeart, die in open verbinding staat met deze natuurgebieden.

De zonnige achtertuin grenzend aan weiland biedt meerdere terrassen, een praktische vrijstaande schuur/berging en een afsluitbare achterom. Hier ervaart u het buitenleven in alle rust, met een schitterend vrij uitzicht. Ook vanuit de ruime inpandige garage/schuur geniet u van dit uitzicht. Deze multifunctionele ruimte van ca. 65 m² is ideaal als atelier, hobby/stallingsruimte, werkplaats of praktijk aan huis.

Daarnaast ligt de woning op loop- en fietsafstand van voorzieningen zoals openbaar vervoer (treinstation), scholen, winkels, sportfaciliteiten en kinderopvang.

Een instapklare woning op een fraaie locatie, geschikt voor een brede doelgroep. Kom langs en ervaar zelf de ruimte, sfeer en ligging!



Het dorp en omgeving

Feanwâldsterwâl (www.feanwaldsterwal.nl) is een kleinschalig en gemoedelijk dorp gelegen in de prachtige Fryske Wâlden tussen Feanwâlden en Hurdegaryp aan klein vaarwater. De 'Wâlsterfeart' staat in open verbinding met het unieke natuur- en recreatiegebied het Bûtenfjild (zie voor meer informatie www.itfryskegea.nl). Zowel het nabij gelegen Feanwâlden als Hurdegaryp beschikken over vele voorzieningen zoals winkels, scholen en openbaar vervoer (o.a. NS-station). Binnen 26 treinminuten bereikt u Groningen en binnen 11 treinminuten Leeuwarden.

Verder is Dokkum binnen ca. 15 autominuten te bereiken en is Feanwâldsterwâl gunstig gelegen nabij diverse uitvalswegen (Centrale As, de Haak, nieuwe N381) naar onder andere Dokkum, Leeuwarden en Drachten.









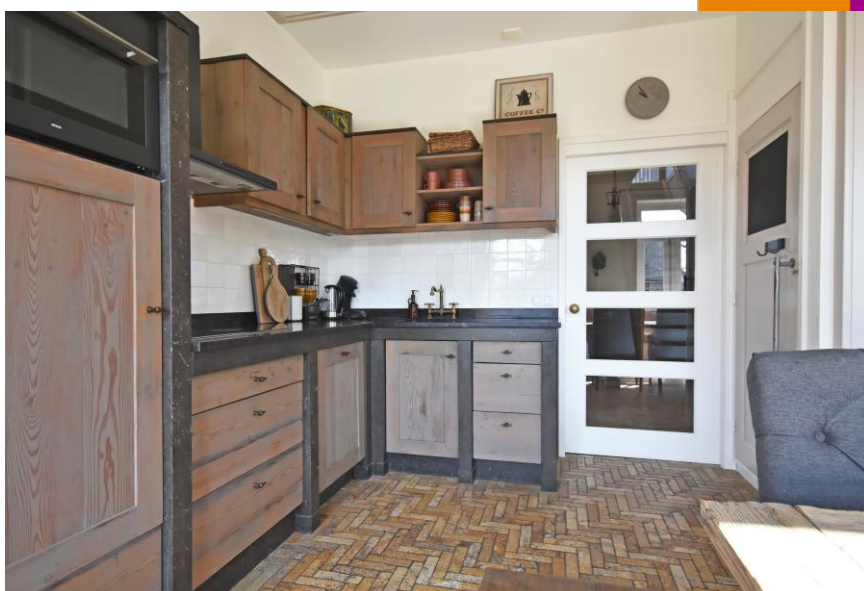




Begane grond: zij-entree, ruime hal met fraaie stenen vloer, vaste kast en hardhouten trap naar verdieping, vrijdragend toilet met fonteintje, zonnige (open) woonkeuken met eiken parketvloer, balkenplafond, sfeervolle houtkachel, vaste kast, tuindeuren en landelijke moderne hoekopstelling voorzien van diverse (recent vernieuwde) inbouwapparatuur, woonkamer met eiken parketvloer, balkenplafond en suite deuren naar tv-/achterkamer (ook te gebruiken als slaapkamer) met eveneens eiken parketvloer, vaste kasten en schuifpui, slaap/werkkamer c.q. kantoor met laminaatvloer, bijkeuken met plavuizenvloer, achter-entree, inloopkast, witgoed-aansluitingen, technische ruimte en doorgang naar royale inpandige garage/schuur van ca. 65 m² met openslaande garage deuren en separate tuindeur.

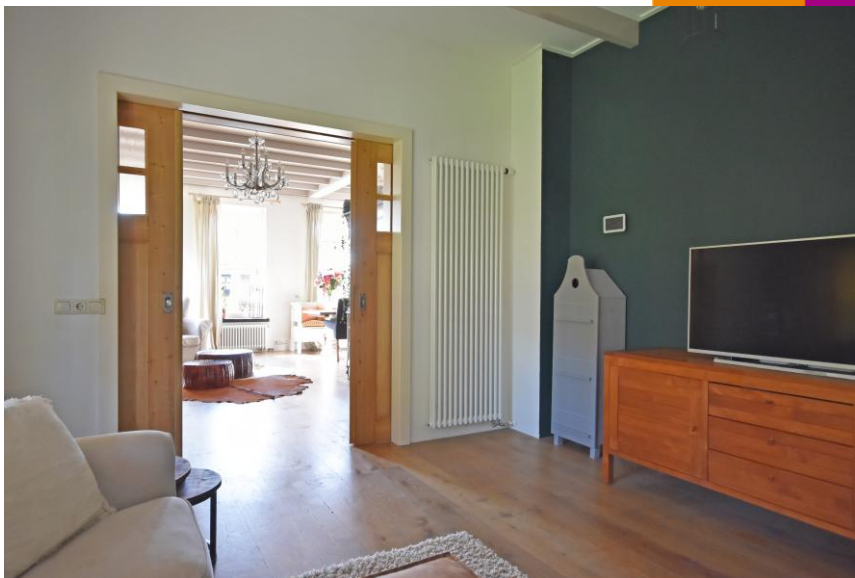




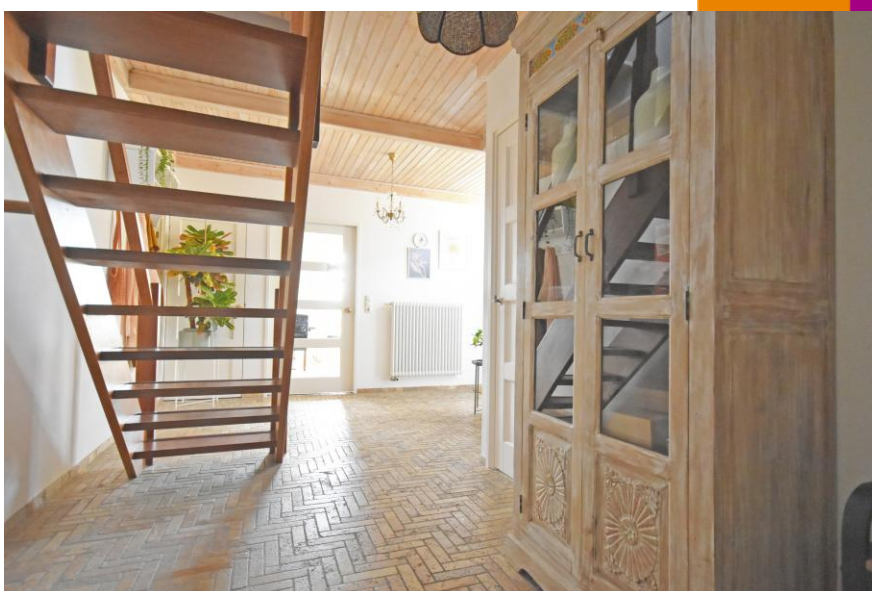
















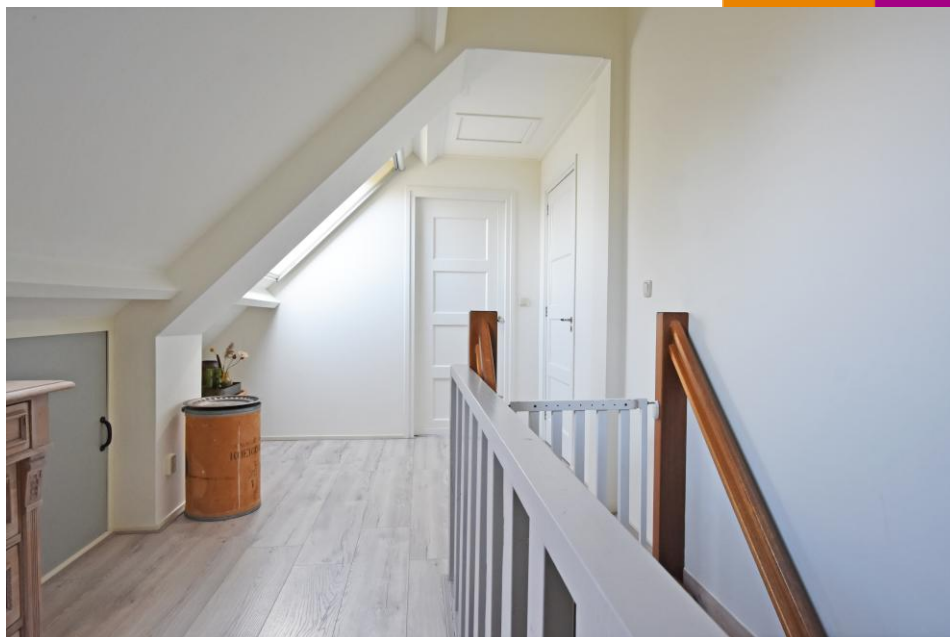


1^e verdieping: overloop met veel berguimtes, 3 ruime slaapkamers met berguimtes waarvan 2 met speel/slaapzoldertje, moderne, ruime en complete badkamer met ligbad, douche, vrijdragend toilet en wastafel.

De 1e verdieping is geheel voorzien van moderne laminaatvloeren.

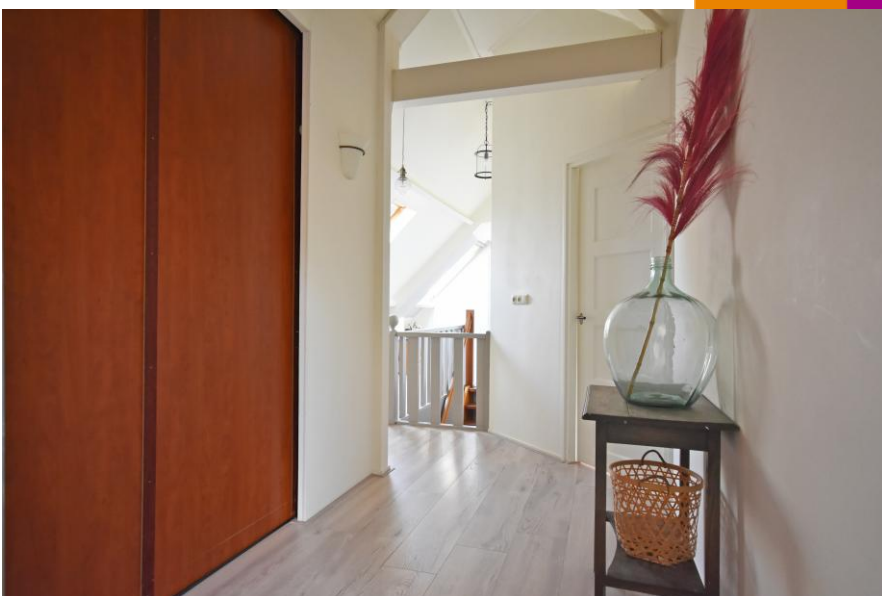
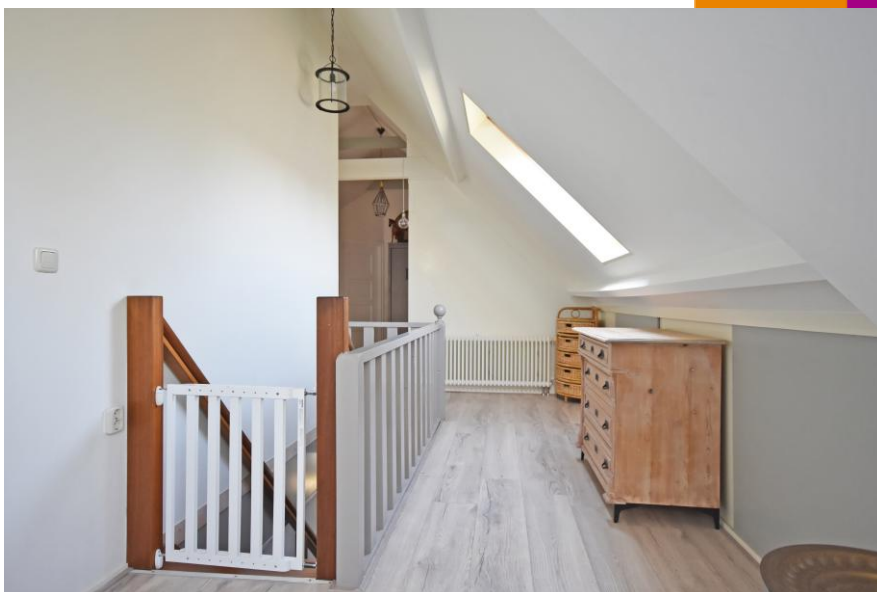
2e verdieping: kleine bevoerde vliering.



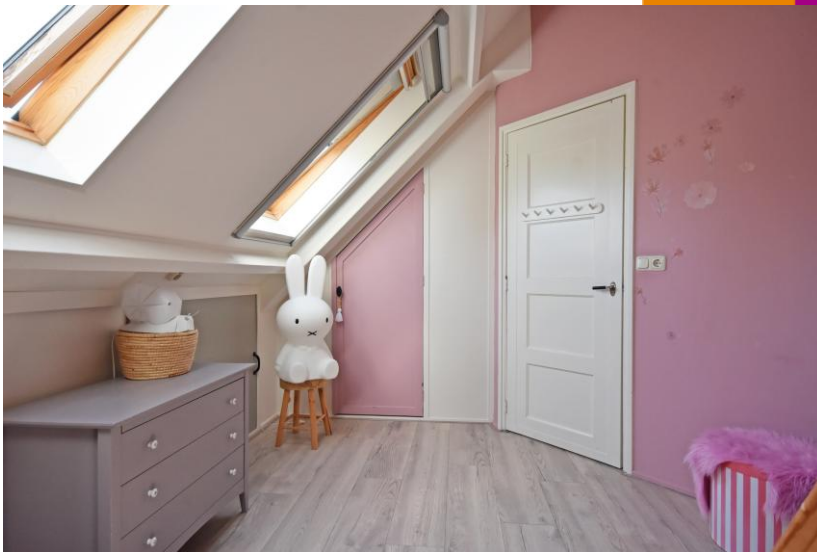















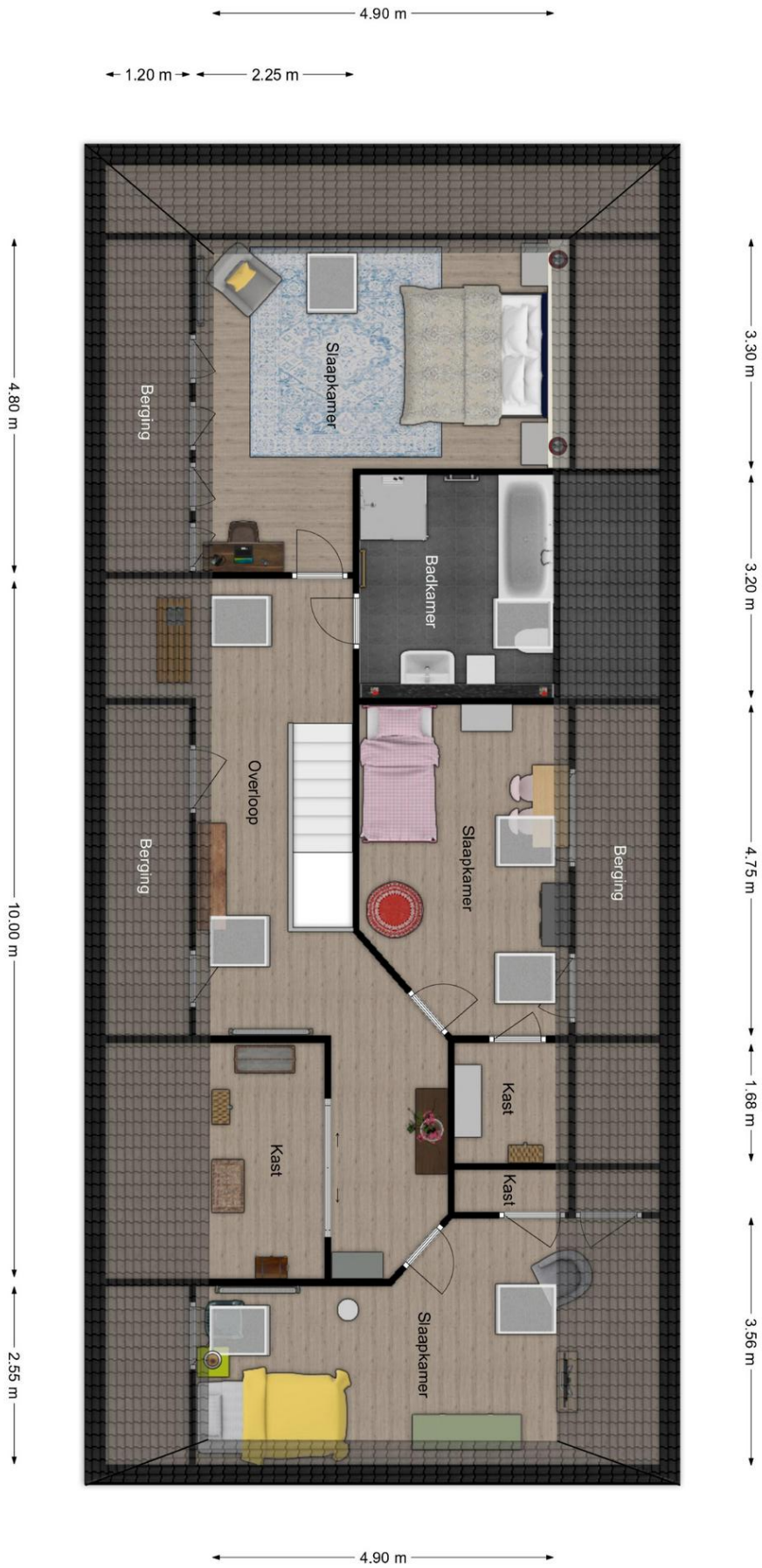




377	Perceelnummer	Kadastrale gemeente:	Veenwouden
23	Huisnummer	Gemeentecode:	VWD01
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	K
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	377
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	528
	Bebouwing		
	Overige topografie		

Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht. Dit document is gegenereerd op 2-8-2021 16:41.





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.
- **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 erfdiensbaarheden 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.