



**NOARDBURGUM,
REIDDEKKERSSTRJITTE 21**

VRAAGPRIJS € 295.000,= K.K.



Telefoon: 0511—469 048

Website: www.linkmakelaars.nl



Modern, instapklaar en energiezuinig wonen met een heerlijke zonnige tuin op het zuiden!

Op een fraaie, kindvriendelijke woonlocatie staat deze uitstekend onderhouden en geheel gemoderniseerde woning met vrij uitzicht aan de voorzijde en een verrassend diepe, zonnige achtertuin op het zuiden. Een comfortabele en instapklare woning waar de afgelopen jaren veel aandacht is besteed aan modernisering, verduurzaming en onderhoud.

De woning is in de loop der jaren grondig gerenoveerd en eigentijds afgewerkt. Zo beschikt de woning over een moderne keuken, modern sanitair en een royale tweede dakkapel aan de achterzijde, die zorgt voor extra ruimte en lichtinval op de verdieping. Ook binnenshuis is de woning recent grotendeels geschilderd en de begane grond is voorzien van een fraaie, warme eiken vloer.

Ook op het gebied van energiezuinigheid heeft deze woning veel te bieden. Dankzij muur-, vloer- en dakisolatie, HR-isolatieglas, zes zonnepanelen (2023) en een energiezuinige Intergas HRE-combiketel uit 2024 beschikt de woning over een gunstig energielabel A. Dit draagt bij aan een aangenaam wooncomfort en lage energielasten.

Een bijzonder fijne plek is de circa 16 meter diepe achtertuin, die gunstig op het zuiden ligt. Hier is het heerlijk genieten van de zon op het ruime terras. Verder beschikt de tuin over een praktische overkapping met houten berging en een handige achterom. Ook het onderhoud is overzichtelijk, mede doordat het buitenschilderwerk in 2026 nog vakkundig is uitgevoerd.

De ligging maakt het geheel extra aantrekkelijk, zeker voor gezinnen. In de directe omgeving bevinden zich diverse speeltuinen en groenvoorzieningen. Ook een basisschool, supermarkt, sportvoorzieningen en openbaar vervoer zijn op korte loop- en fietsafstand bereikbaar. Het treinstation van Feanwâlden ligt op circa acht minuten fietsen. Daarnaast bevinden het bedrijventerrein Plein 45A en het moderne Multifunctioneel Centrum (MFC), met onder meer kinderopvang, een huisarts en peuterspeelzaal, zich in de nabije omgeving.

Kortom, een verzorgde, energiezuinige en instapklare woning met een heerlijke tuin, op een fraaie plek waar je comfortabel kunt wonen!



Het dorp

Noardburgum (Noordbergum) 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 onder andere 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.







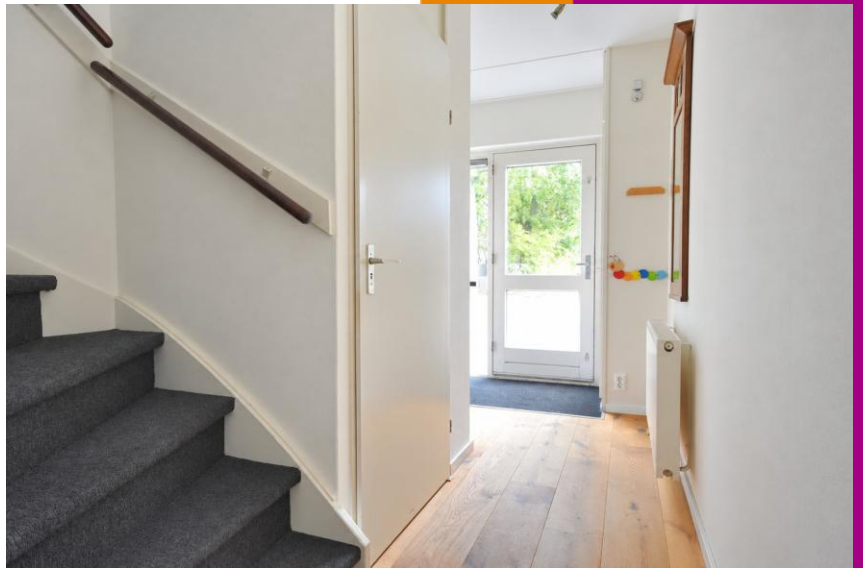




Begane grond: Voor-entree, hal met ruime vaste kast en modern vrijdragend toilet. De lichte, zonnige woonkamer biedt een mooi vrij uitzicht in de straat. Aansluitend bevindt zich de deels uitpandige keuken met moderne keukenopstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur die deels recent is vernieuwd. De ruime bijkeuken beschikt over een plavuizenvloer, witgoedaansluitingen en een achter-entree.

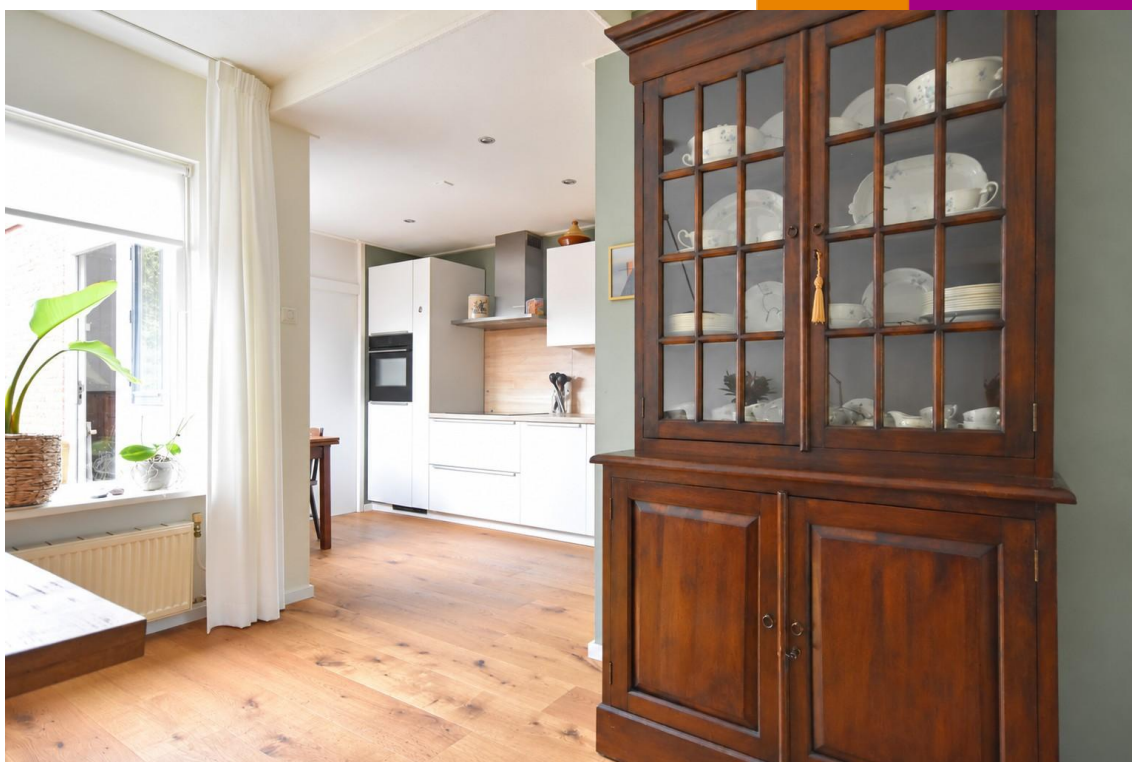
De hal, woonkamer en keuken zijn in 2023 voorzien van een fraaie, warme eiken vloer die het geheel een sfeervolle uitstraling geeft.

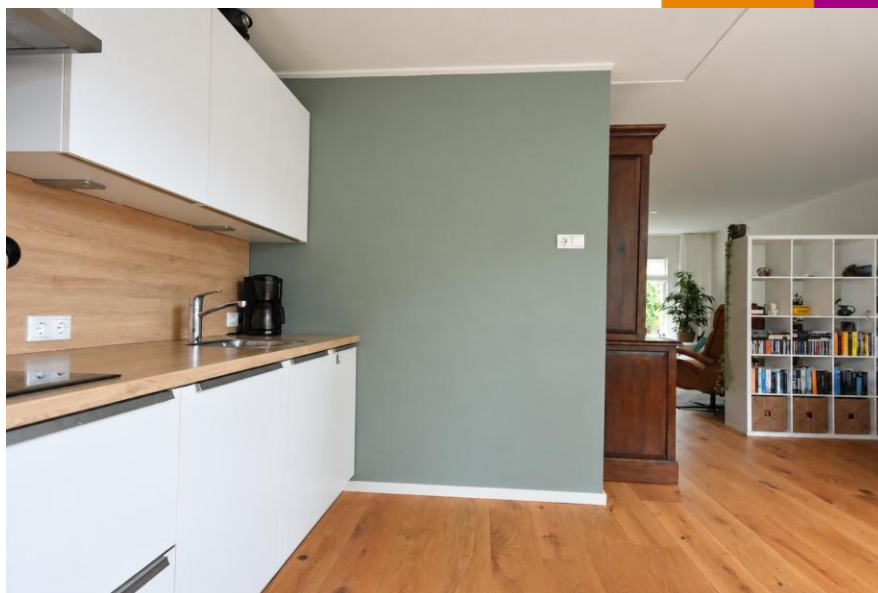










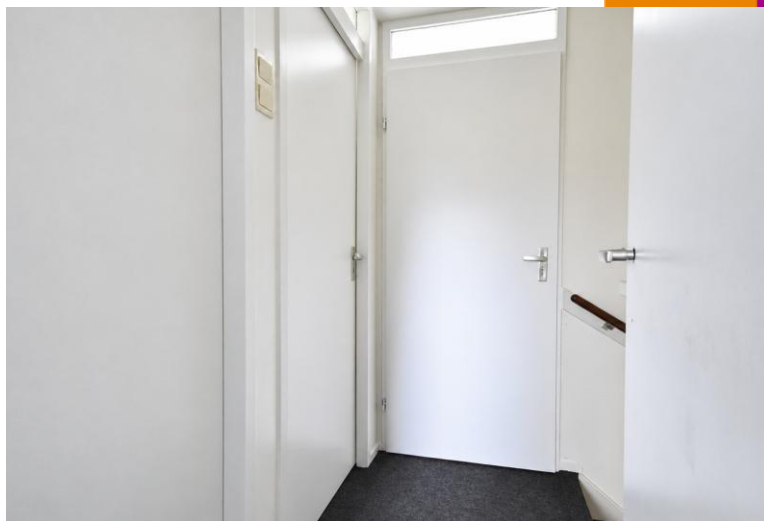
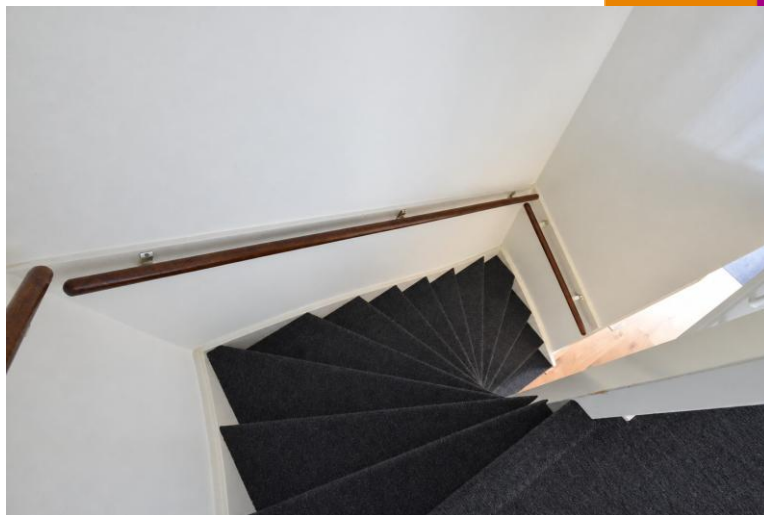


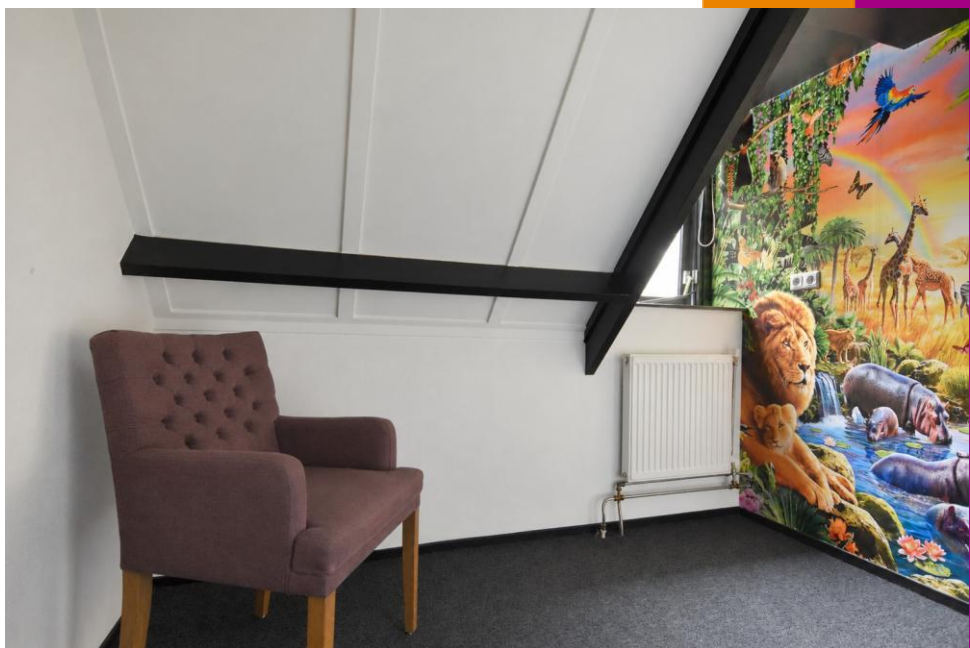


1e verdieping: Overloop met toegang tot drie slaapkamers, alle voorzien van een dakkapel, waarvan twee met praktische bergruimte. De moderne, verruimde badkamer (2011) beschikt eveneens over een dakkapel en is ingericht met een douche, vrijdragend toilet en een in 2025 vernieuwd badkamermeubel.

2e verdieping: Via een vlizotrap bereikbare, ruime bergzolder met technische ruimte en volop praktische bergruimte.

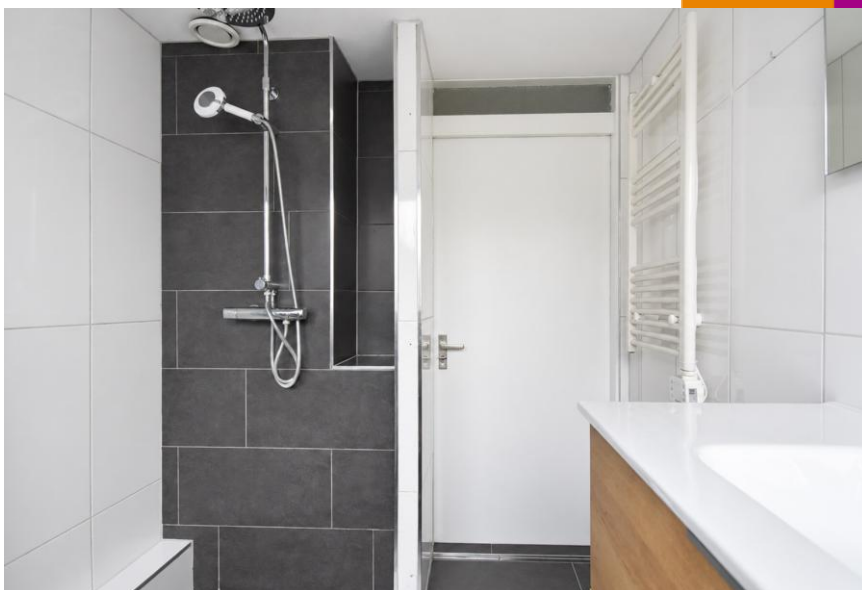


















Aanvullende informatie:

- 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 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.