



**ALDWÂLD, JAN BINNESWEI 17**

**VRAAGPRIJS € 450.000,= K.K.**



**Telefoon: 0511—469 048**  
**Website: [www.linkmakelaars.nl](http://www.linkmakelaars.nl)**



Op fraaie locatie, op loopafstand van alle dorpsvoorzieningen, bevindt zich deze ruime karaktervolle woning met o.a. royale garage/werkplaats met kap, inpandige praktijkruimte en diepe zonnige tuin!

Het betreft een sfeervolle en goed onderhouden woning met vele mogelijkheden. De woning is levensloopbestendig en voor meerdere doelgroepen geschikt.

Hier heb je de kans om werken en wonen te combineren of gewoon royaal te wonen. De voorkamer van de woning is al vele jaren in gebruik als praktijkruimte met eigen entree en toiletruimte én achter op het perceel is in 2011 een ruime werkplaats/garage gerealiseerd. Het perceel heeft de bestemming 'wonen' met aantekening 'klusbedrijf' en aan huis gebonden beroepen/bedrijven. Dit mooie object biedt daardoor vele extra mogelijkheden.

Vanaf 2003 is deze karaktervolle woning met behoud van sfeer en authentieke elementen vakkundig gerenoveerd, verduurzaamd en gemoderniseerd. In 2011 en 2017 is de woning aan de achterzijde royaal uitgebouwd waardoor er nu sprake is van veel leefruimte.

De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming. Verwarming en warmwatervoorziening geschiedt door middel van een HR combiketel echter de woning zou eventueel ook verwarmt kunnen worden door middel van bijvoorbeeld een warmtepomp of hout (of palletkachel) gestookte installatie. Tot voor kort was de woning voorzien van een moderne duurzame hout gestookte c.v.-installatie waardoor de energielasten bijna nihil waren.

In de praktijkruimte is naast vloerverwarming ook een airco (2018) aanwezig voor koeling en verwarming.

De woning is optimaal geïsoleerd en nagenoeg geheel voorzien van HR++ beglazing van 2019. Voor duurzame energieopwekking en lage energielasten zijn er in 2023 een 16 tal grote zonnepalen geplaatst (415 WP). Er is sprake van een groen A energielabel!

Dorpsvoorzieningen zoals basisschool, multifunctioneel centrum en sportfaciliteiten bevinden zich allen op loopafstand. Verder is het perceel aan de achterzijde op steenworp afstand gelegen van grote speeltuin voor de kleintjes.

In 2011 is de geheel geïsoleerde ruime en multifunctionele werkplaats/garage van 84 m<sup>2</sup> met grote zolder (26 m<sup>2</sup>, stahoogte), hoge overheaddeur (met loopdeur) en extra dubbele deuren gerealiseerd. Deze werkplaats/garage is ideaal voor bedrijfsmatig gebruik of als hobby- en stallingsruimte.

De lange oprit en het erf aan de achterzijde met de zeer praktische tweede (achter)inrit bieden ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Aan de achterzijde bevindt zich een royale, zonnige en diepe achtertuin met veel privacy, meerdere terrassen en houten berging met overkapping. Je kunt hier volop van het zonnetje genieten!

Het geheel is gelegen op een ruime kavel van 720 m<sup>2</sup> eigen grond.

Kom kijken en laat je verrassen door deze sfeervolle woning, de diepe tuin en vele mogelijkheden!



Aldwâld (Oudwoude) is een gezellig en gemoedelijk dorp geleden in de Fryske Wâlden. Het dorp heeft ruim 800 inwoners, een actief verenigingsleven en basisdorpsvoorzieningen zoals een basisschool, multifunctioneel centrum, monumentale kerk, sportvoorzieningen en zelfs een kleine jachthaven. Er is een busverbinding van/naar Kollum-Buitenpost. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht in het naast gelegen dorp Kollum (3 km) of het nabij gelegen dorp Buitenpost (5 km). Kollum is een levendig dorp met onder meer vele winkels, horecagelegenheden, theater, zwembad, divers voortgezet onderwijs. In Buitenpost, op 15 fietsminuten afstand, bevindt zich naast vele winkels en divers voortgezet onderwijs ook een treinstation en goede busverbindingen.

Verder naar het noorden, op 15 autominuten afstand, ligt het gezellige stadje Dokkum en het prachtige natuurgebied Nationaal Park Lauwersmeer.

De prachtige landelijke omgeving van Aldwâld leent zich uitstekend voor uitgebreide wandel- en fietstochten.







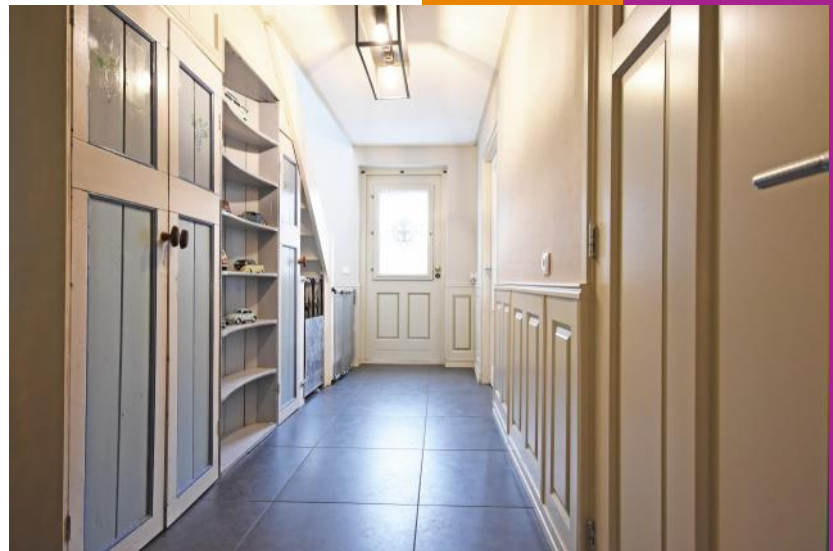




Begane grond: voor-entree naar praktijkruimte c.q. woonkamer van ca. 20 m<sup>2</sup> met fraai balkenplafond, sfeervolle schouw (met rookkanaal geschikt voor houtkachel) en eigen modern toilet met fonteintje, tussenhal met trapopgang naar voorhuis, sfeervolle woonkeuken met erker, vaste kasten, praktische trapkast en modern landelijke opstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur, ruime hal/gang met plavuizenvloer, trapopgang naar achterhuis, c.v.-kast, vaste kastenwand en achter-entree, vrijdragend toilet met fonteintje, nette badkamer met ruime douche/zitbad combinatie, badkamermeubel met veel kastruimte, witgoed-aansluitingen en ligbad, tuinkamer met tuindeuren en vaste kasten.





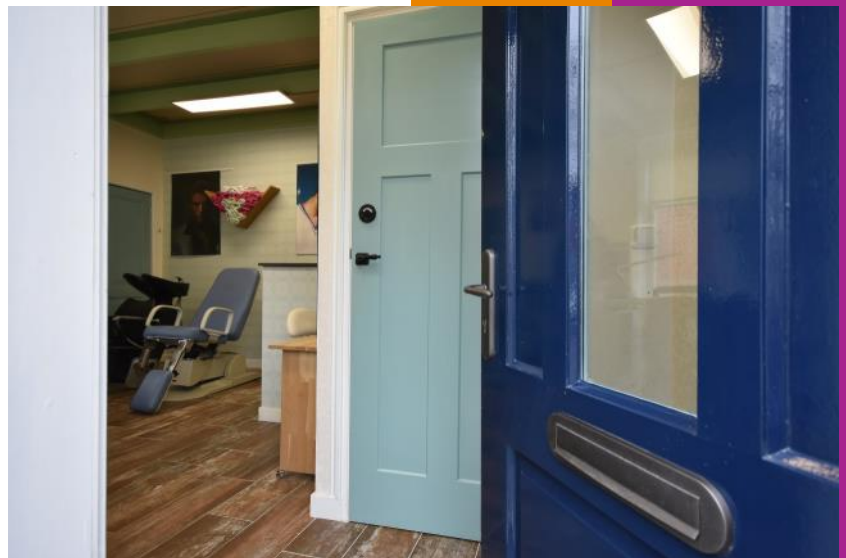


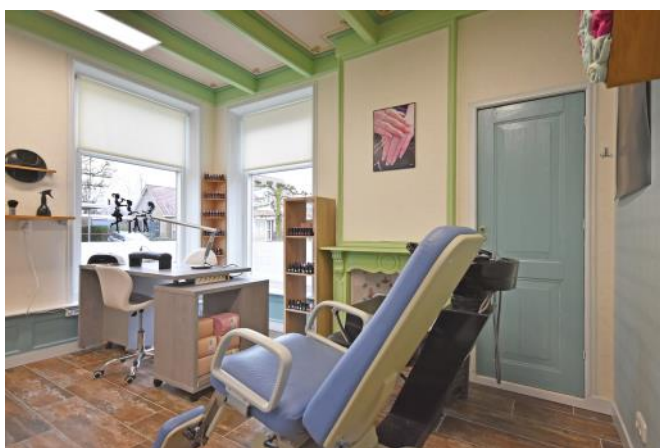












1e verdieping: overloop 'voorhuis' met bergruimte en dakkapel, slaapkamer met bergruimte aan de voorzijde, 2e slaapkamer met dakkapel en doorgang naar royale overloop 'achterhuis' met dakkapel en ruimte voor bijvoorbeeld creëren werkplek, speelse 3e slaapkamer met dakkapel.

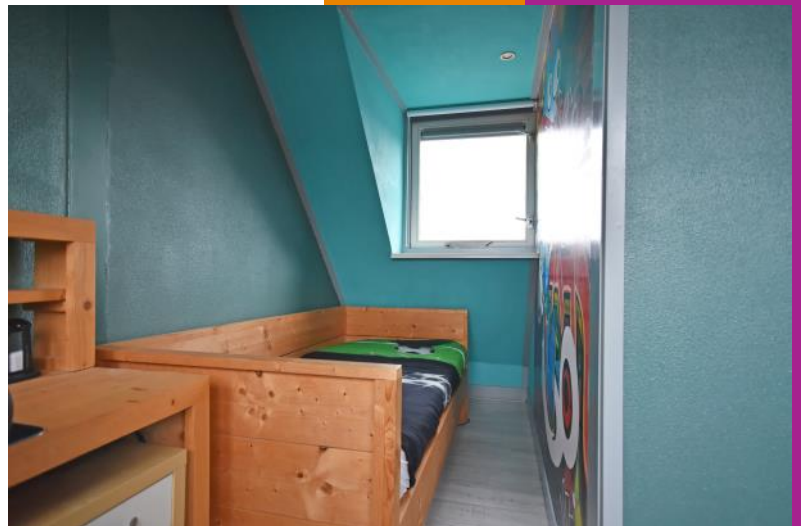


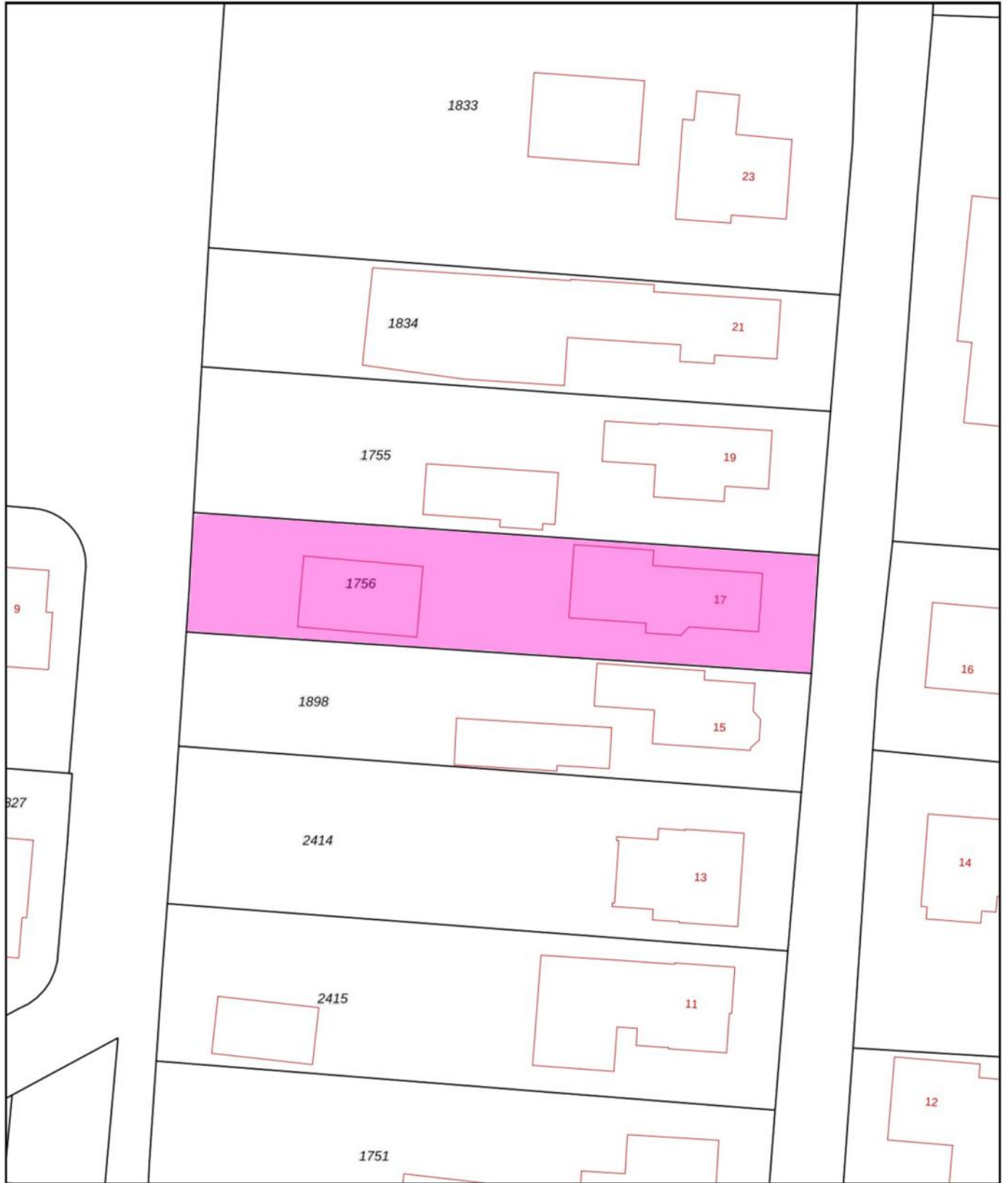












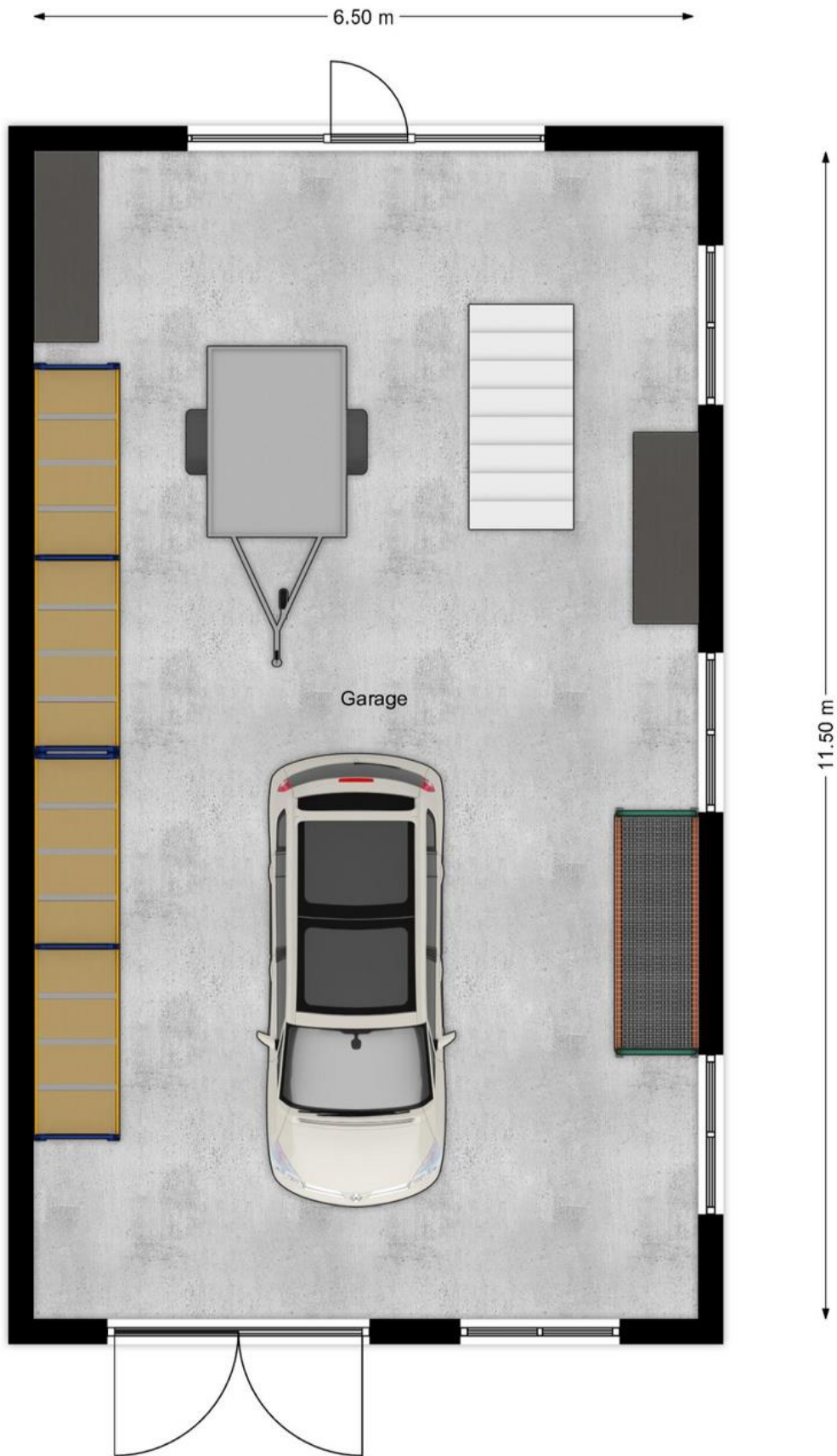
<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Westergeest</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 1756</p>	
--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 februari 2024  
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.

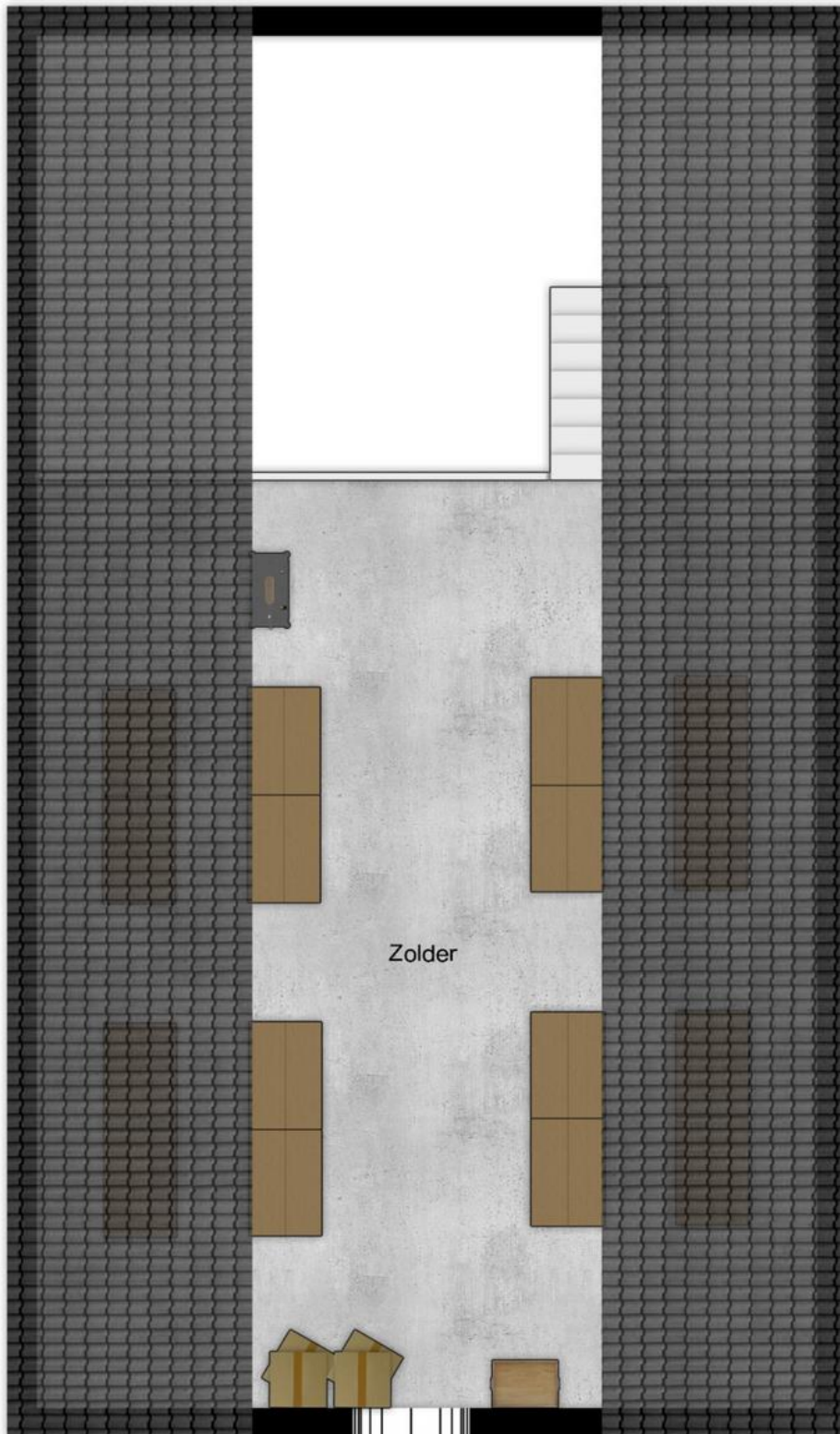








6.50 m



11.50 m

### **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 bedenktime 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.