



DE WESTEREN, SKOALLESTRJITTE 9

VRAAGPRIJS € 349.500,= K.K.



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



Energiezuinig, Modern én Sfeervol!

Op aantrekkelijke en gewilde woonstand in een ruim opgezette straat en nabij vele voorzieningen vind je deze sfeervolle karakteristieke half vrijstaande woning met royale achter-aanbouw, diepe zonnige tuin en ruime garage.

De van oorsprong '30 jaren woning is vanaf 2019 vakkundig gerenoveerd, gemoderniseerd en verduurzaamd met gebruikmaking van hoogwaardige materialen en behoud van authentieke details (zoals paneeldeuren, balkenplafond, erker en fraaie verglaasde dakpannen). Het achterste deel van de woning is nieuw aangebouwd in 2019.

Veel kozijnen zijn van kunststof met HR++ beglazing, de begane grond vloer is vervangen door nieuwe geïsoleerde betonvloer met vloerverwarming en de woning is modern en strak afgewerkt. Verder zijn de installaties eveneens vernieuwd en er is gebruik gemaakt van moderne energiezuinige technieken zoals o.a. warmtepomp en vloerverwarming (begane grond). De woning is gasloos, de energielasten zijn laag en het energielabel is dan ook een heel mooi groen A label!

De ruime garage is gebouwd omstreeks 2009, voorzien van grote zolder (ca. 9 x 4 m.) met vele mogelijkheden (bijv. hobby-, kantoor- of lounge ruimte) en sfeervolle overkapping aan de achterzijde.

Vele voorzieningen waaronder scholen, winkels, artsen, fysiotherapeuten, kinderopvang, sportfaciliteiten, openbaar vervoer (trein & bus) bevinden zich op loopafstand.

Ook is de tuin de afgelopen jaar compleet nieuw en onderhoudsarm ingericht. De zonnige en privacy volle achtertuin met meerdere terrassen, sfeervolle overkapping en gras/speelveld(tje) is maar liefst ca. 23 meter diep. Je kunt hier heerlijk van het zonnetje genieten!

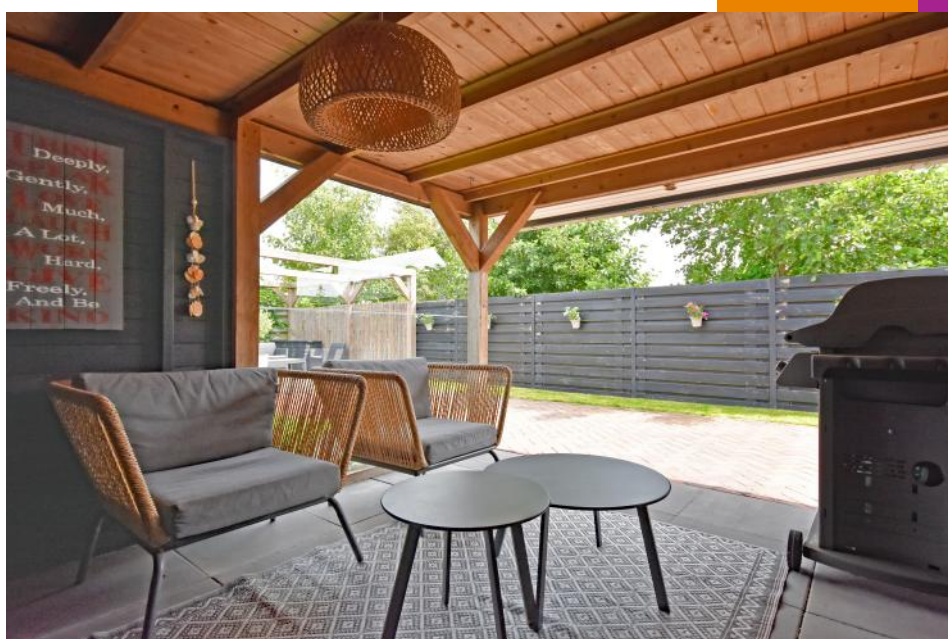
Het geheel is gelegen op een ruime kavel van 400 m² eigen grond en de brede oprit biedt ruim voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

De Westereen is een goed bereikbaar en levendig dorp gelegen in de mooie Fryske Wâlden met o.a. goede openbaar vervoervoorzieningen (waaronder treinstation), uitgebreid winkelcentrum, veel sportfaciliteiten (zoals o.a. manage, skeeler- en tennisbaan ect.) en watersportmogelijkheden met jachthaven.

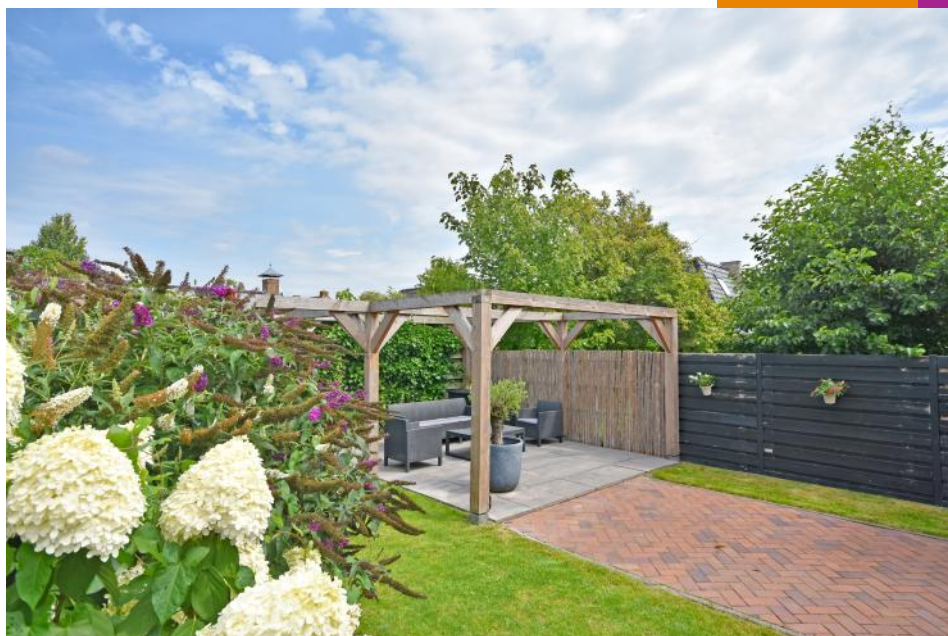








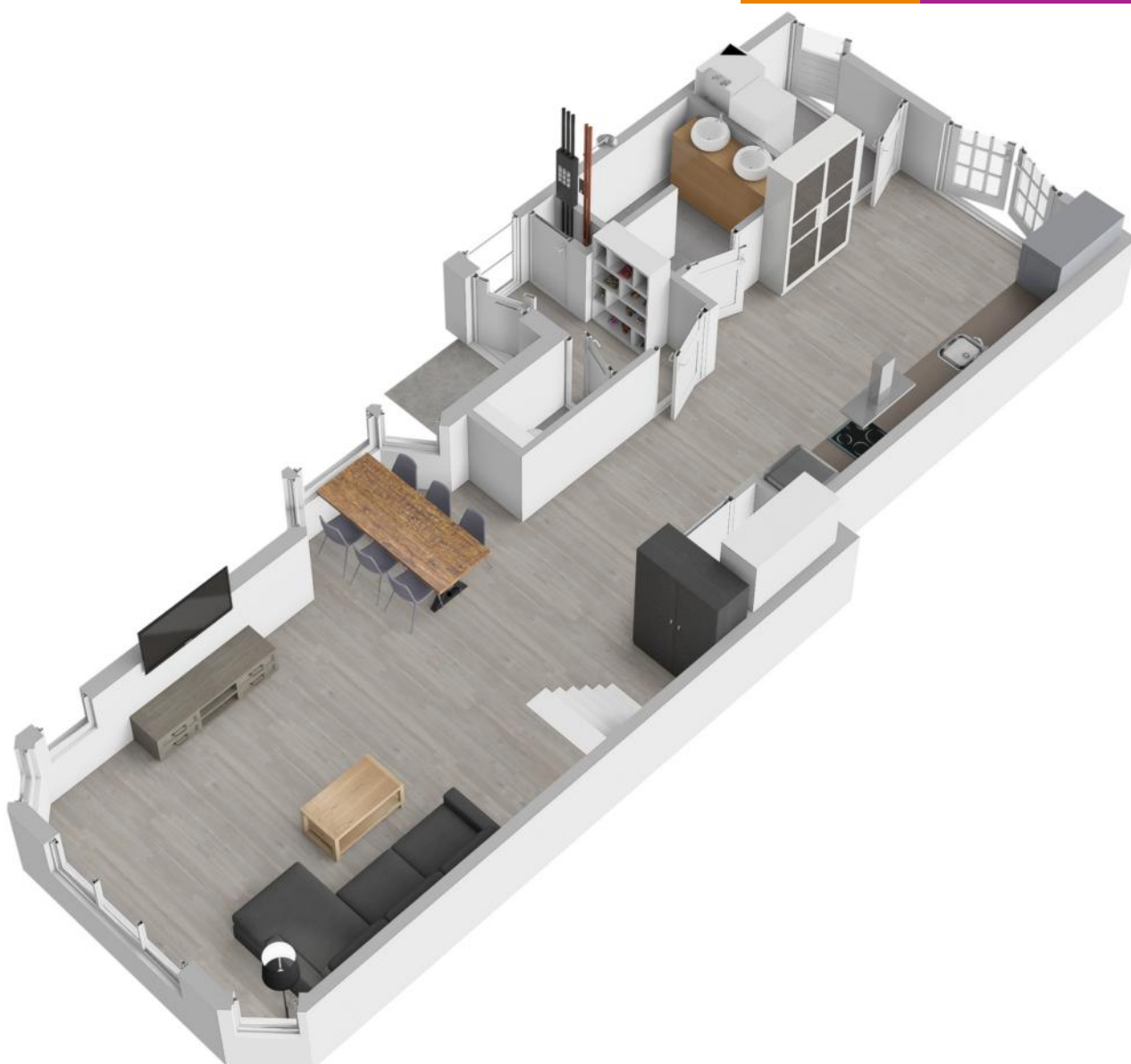


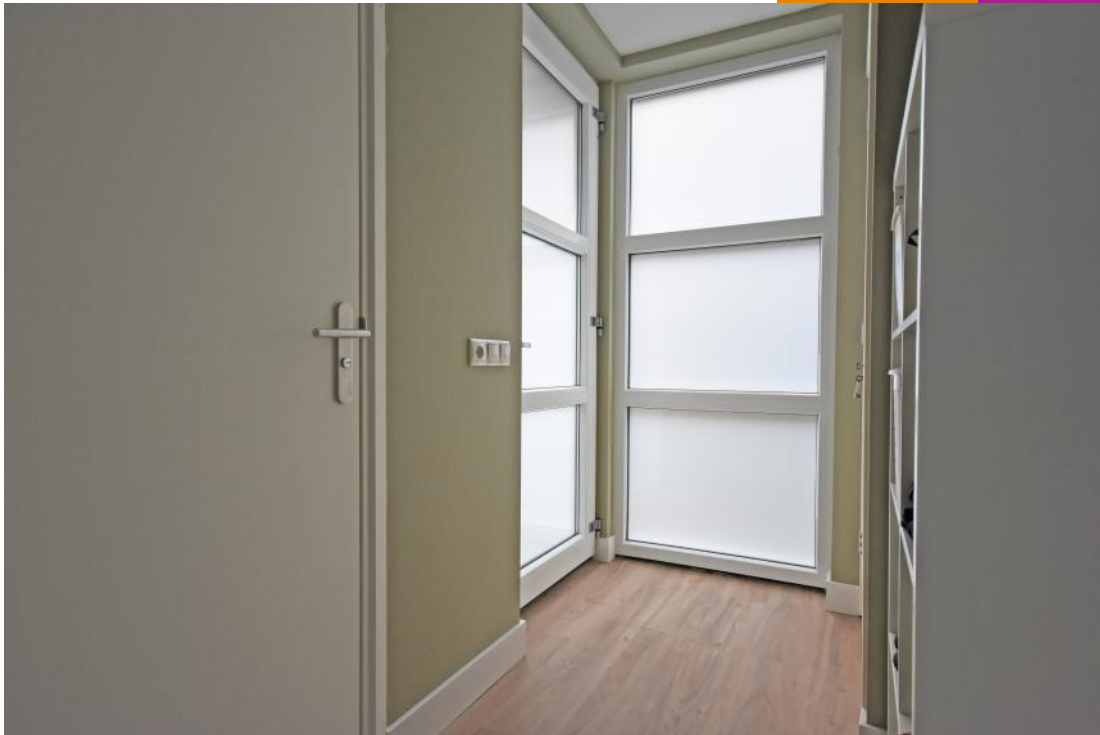




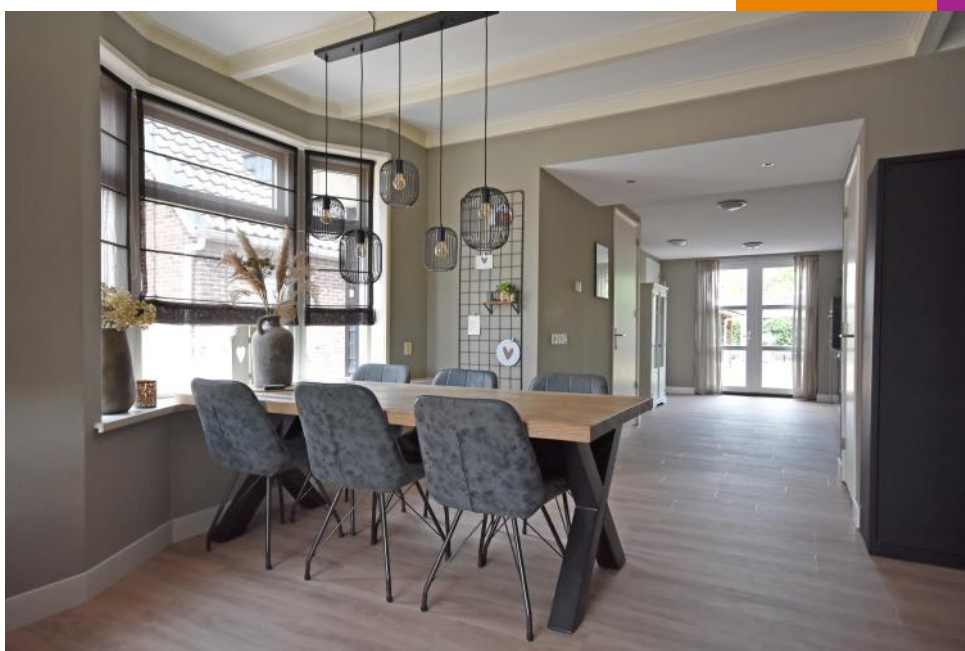
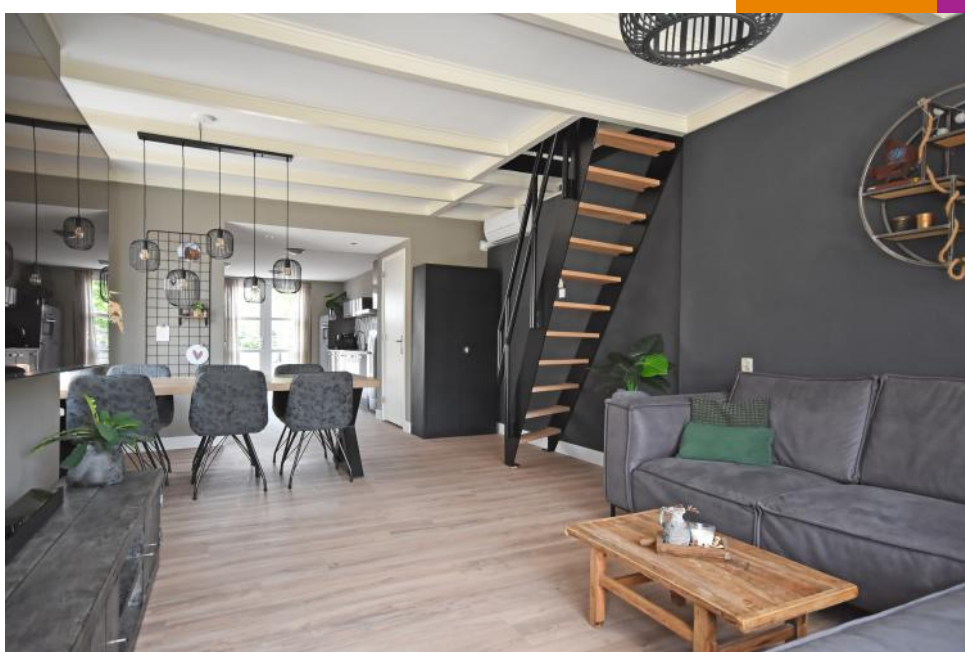
Begane grond: entree, hal, modern vrijdragend toilet, sfeervolle zonnige woonkamer met balkenplafond, erker, vaste kast en vernieuwde luxe trap, aangebouwde open keuken met tuindeuren en moderne opstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur, moderne badkamer met inloopdouche en badkamermeubel met dubbele wastafel, bijkeuken met strakke plavuizenvloer, witgoed-aansluitingen, technische-ruimte en achter-entree.

De begane grond is nagenoeg geheel voorzien comfortabele vloerverwarming met recent gelegde moderne PVC vloer (2025).

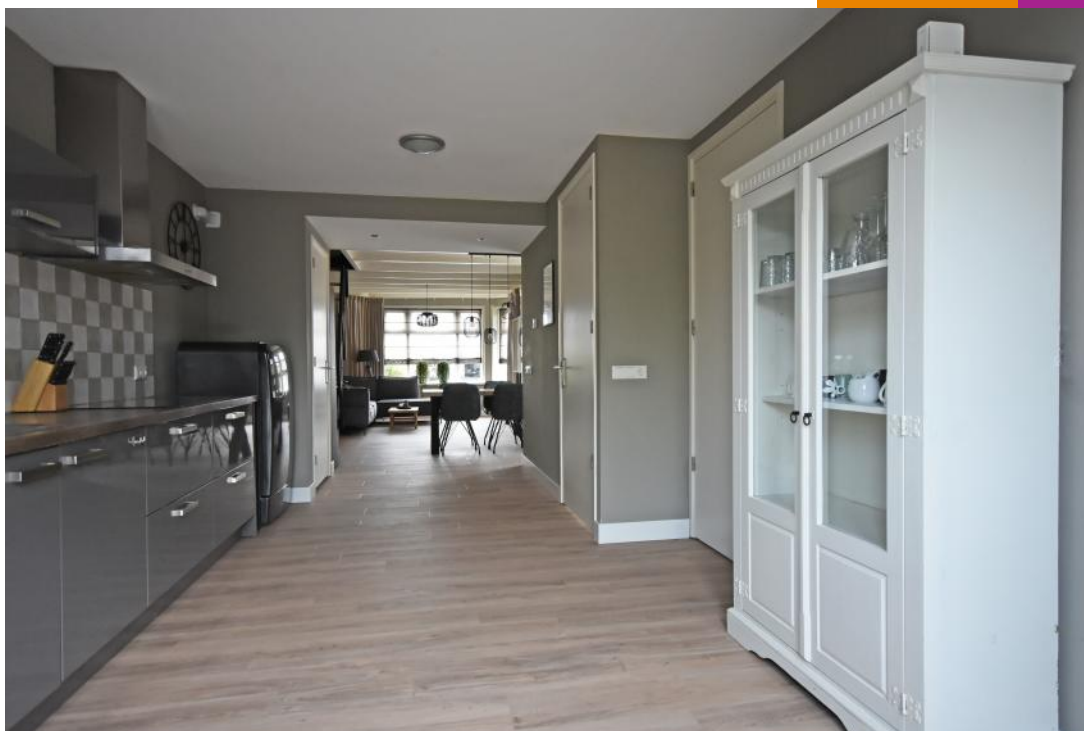


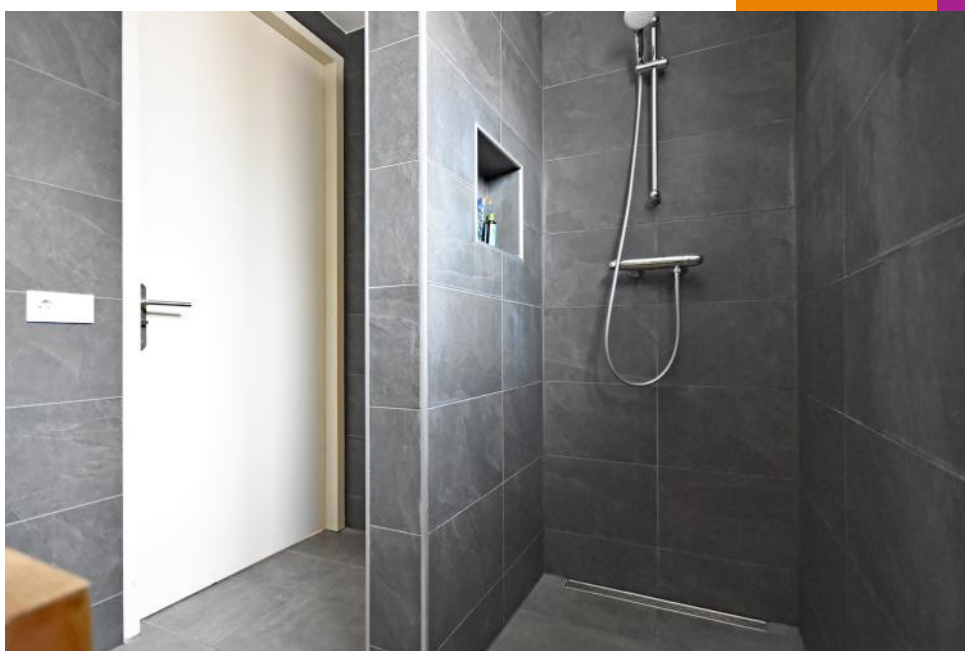
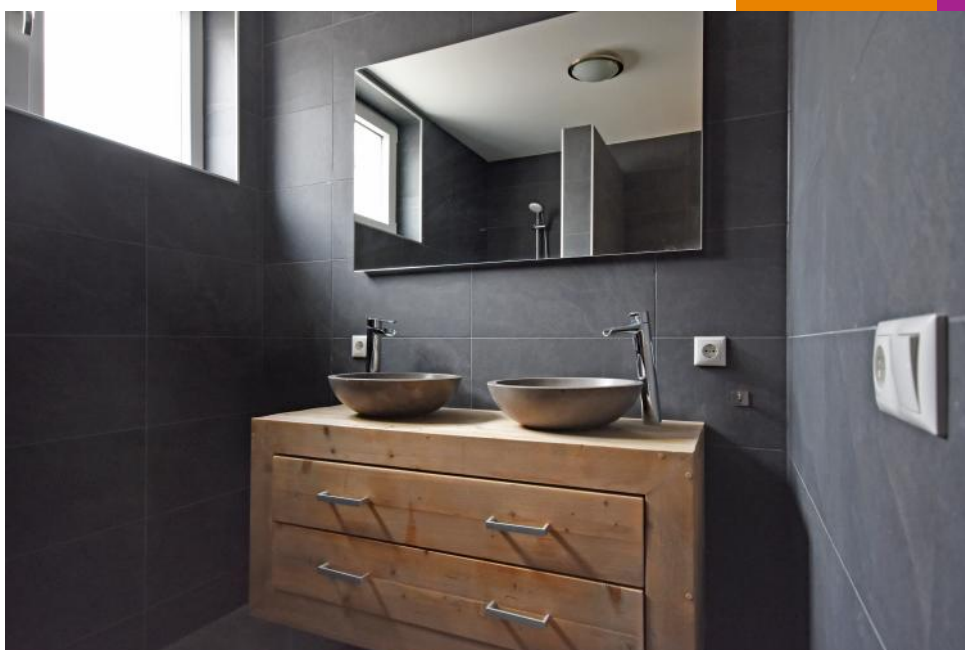










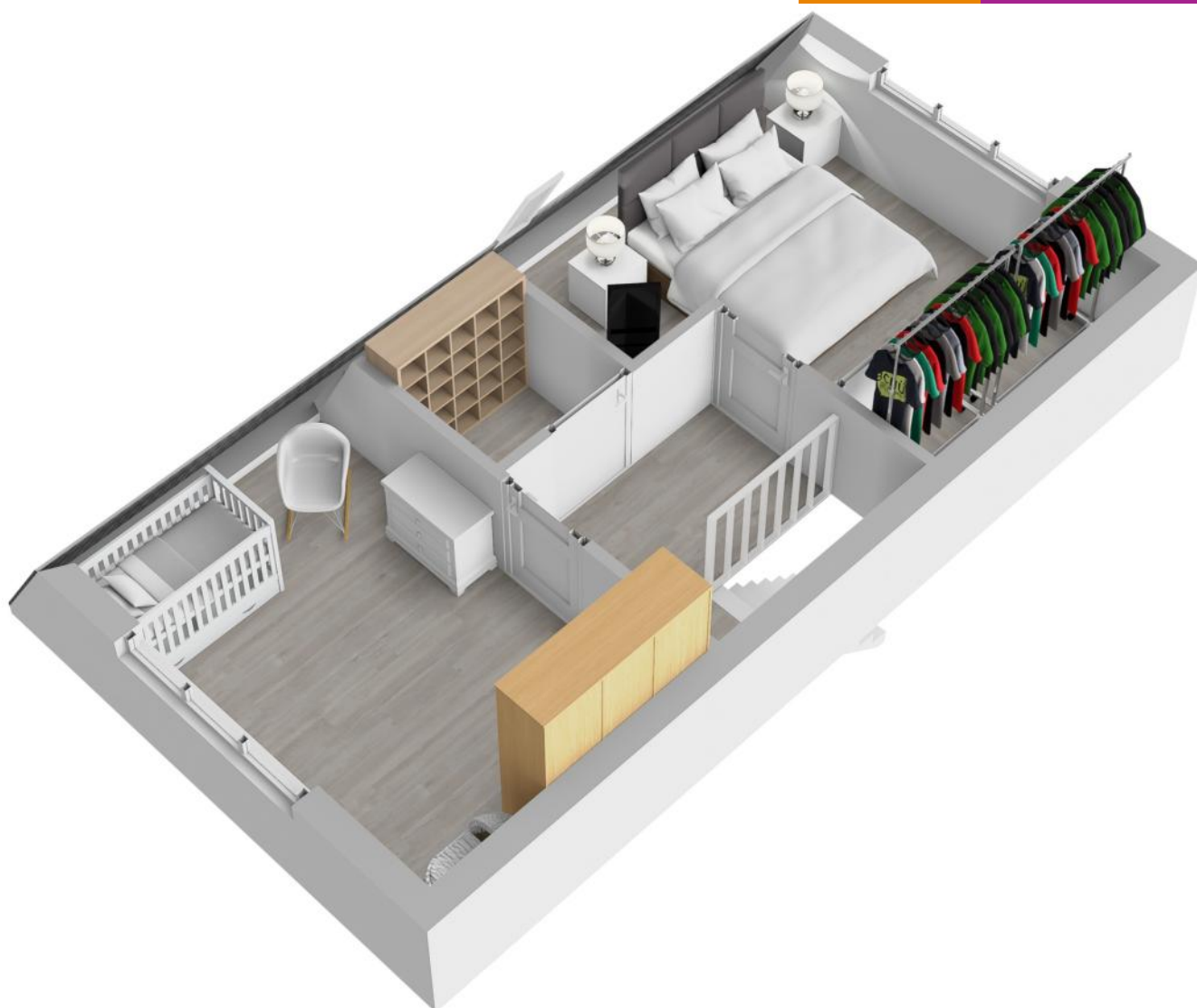


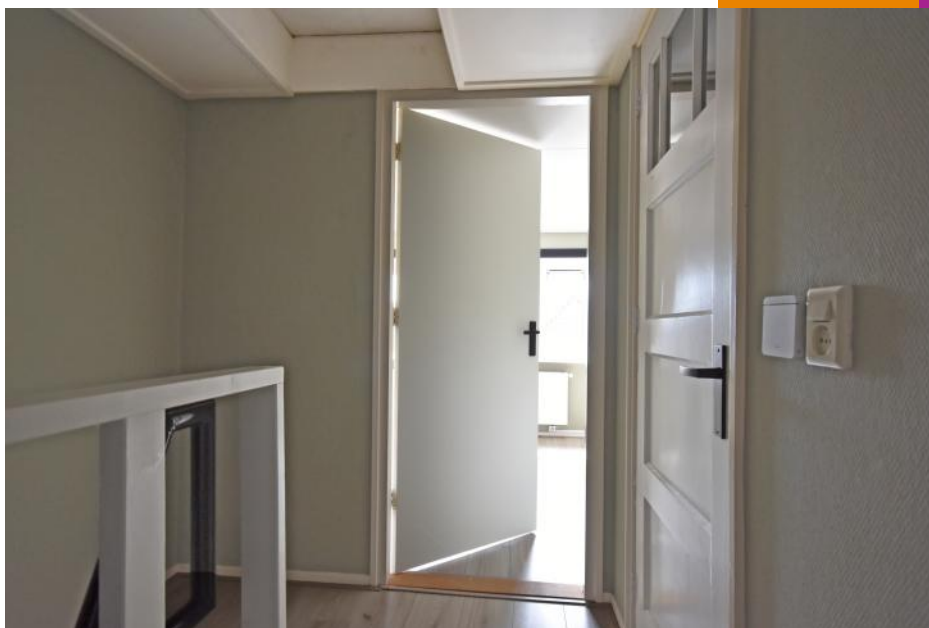
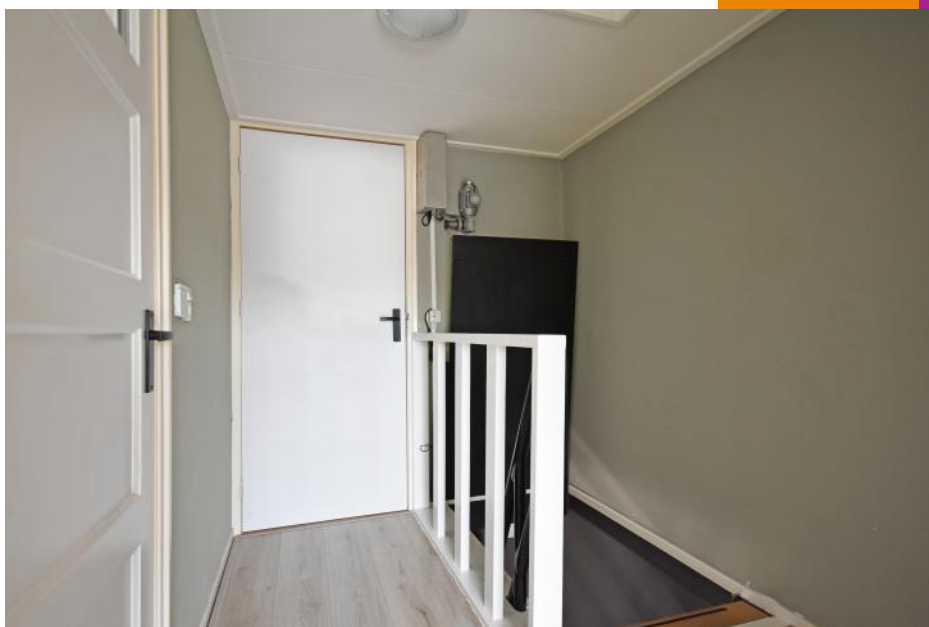
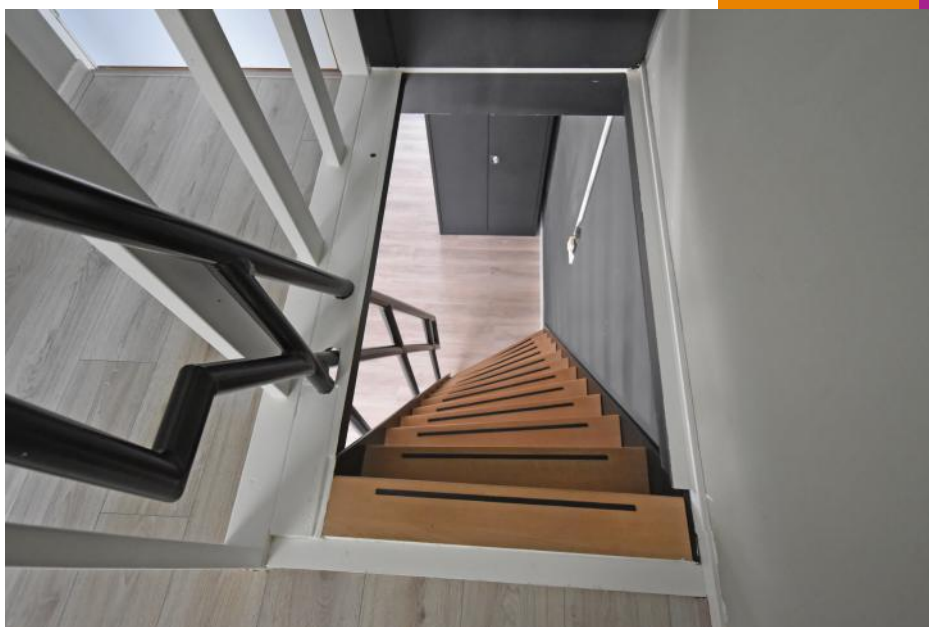


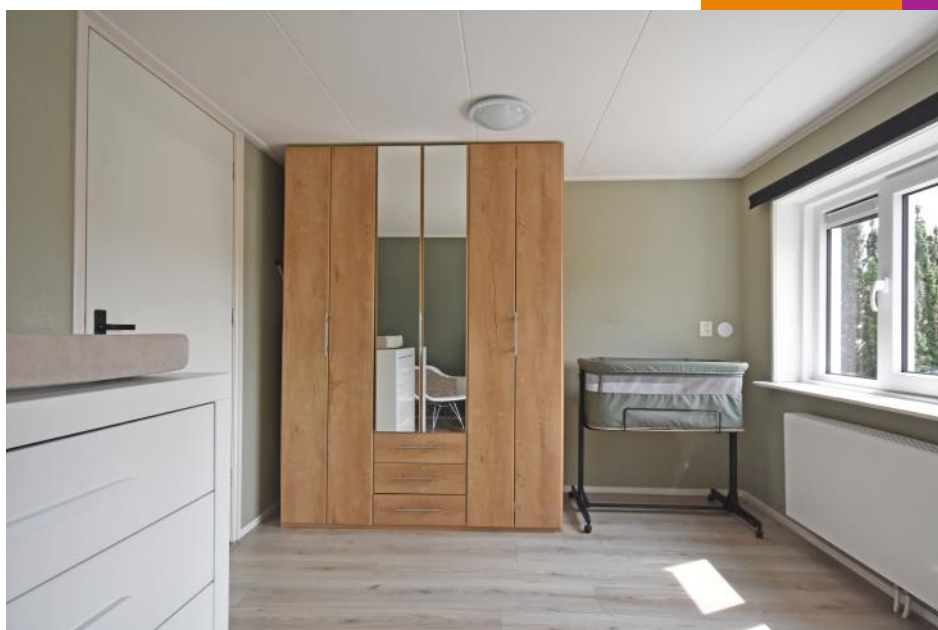
1e verdieping: overloop met inloopkast, ruime slaapkamer aan de voorzijde welke ook gesplitst zou kunnen worden in twee kinderslaapkamers, slaapkamer met vaste kastenwand aan de achterzijde.

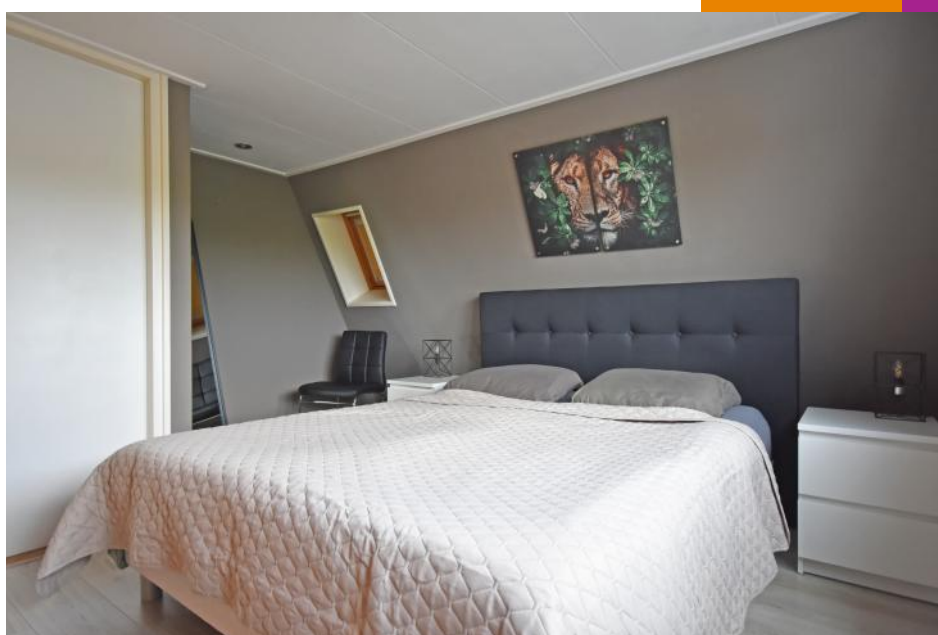
De 1e verdieping is geheel voorzien van laminaatvloer.

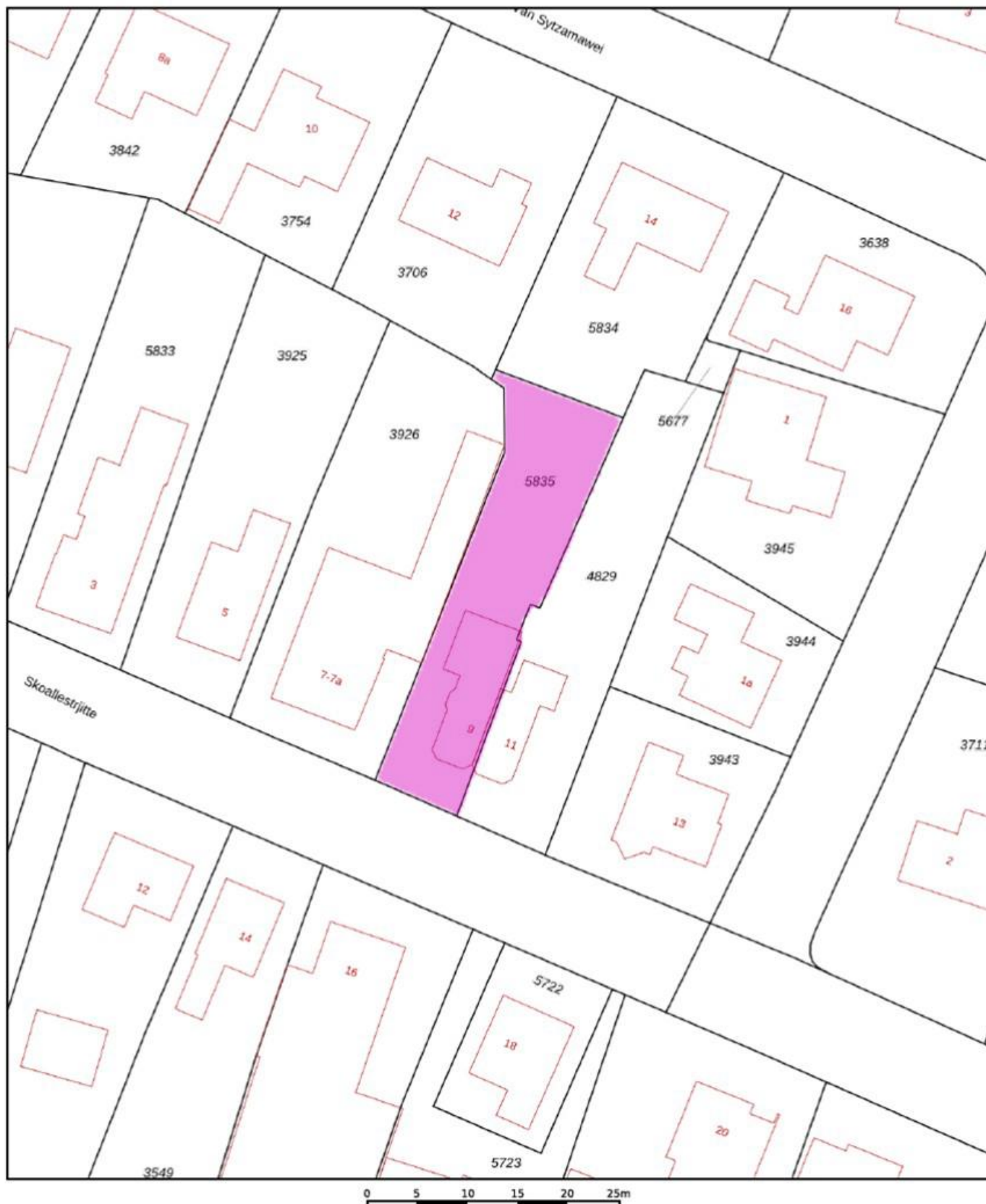
2e verdieping: losse trap naar deels afgewerkte zolder alwaar een slaap/zolderkamer(tje) met bergruimte.





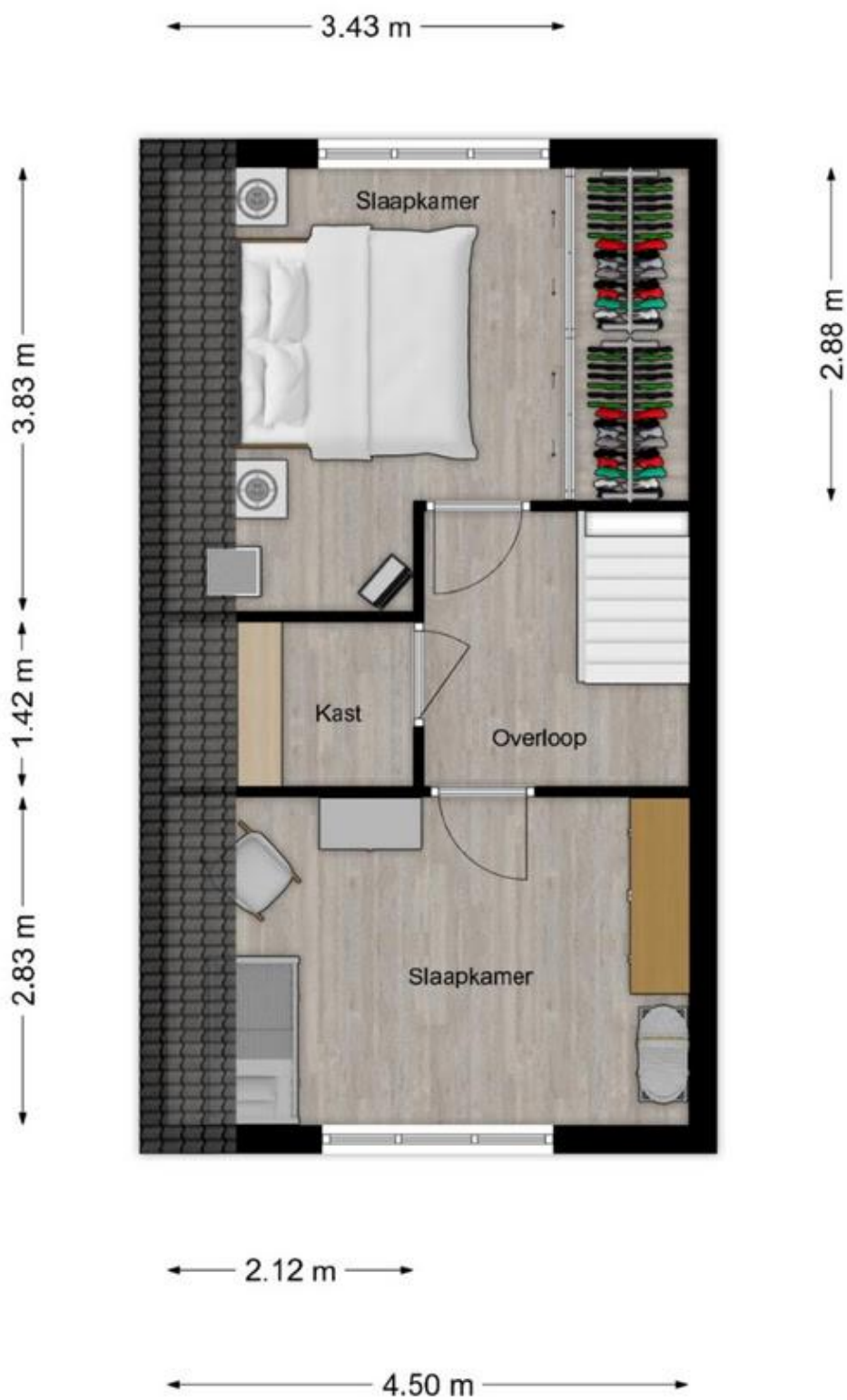


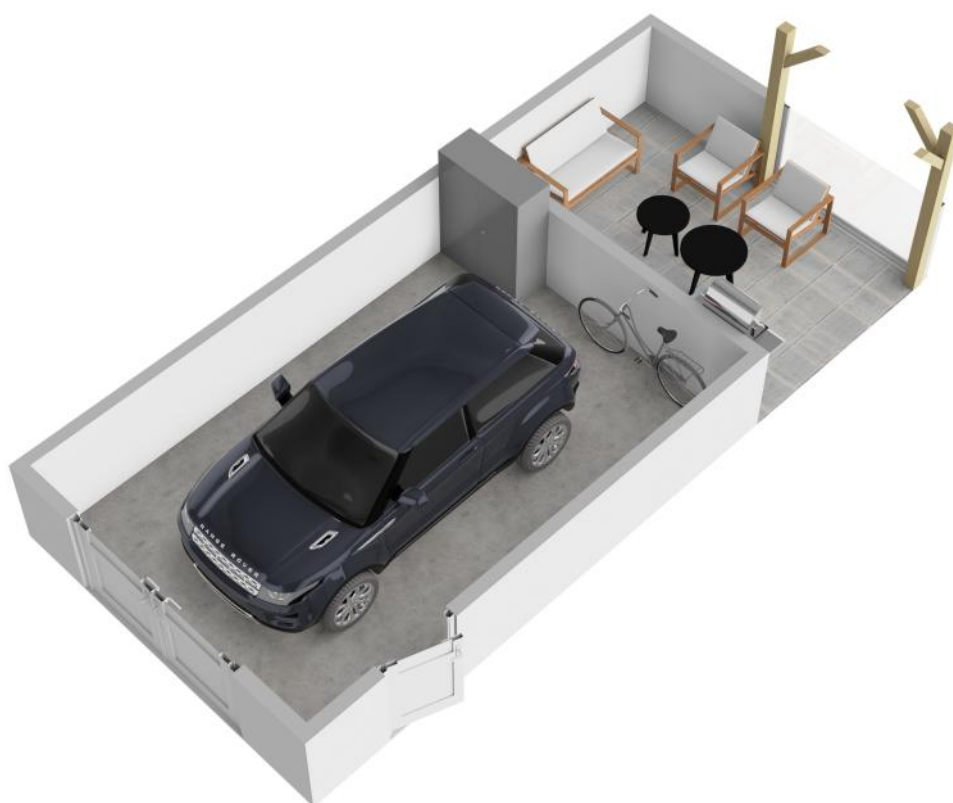




12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 augustus 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Veewouden Sectie G Perceel 5835 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.	kadaster 
---	---	---







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 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.