



DE WESTEREN, NOORDER STASJONSSTRJITTE 59

VRAAGPRIJS € 450.000,= K.K.



Telefoon: 0511—469 048

Website: www.linkmakelaars.nl



VRIJSTAAND, VERRASSEND RUIM & VEELZIJDIG WONEN MIDDEN IN HET CENTRUM!

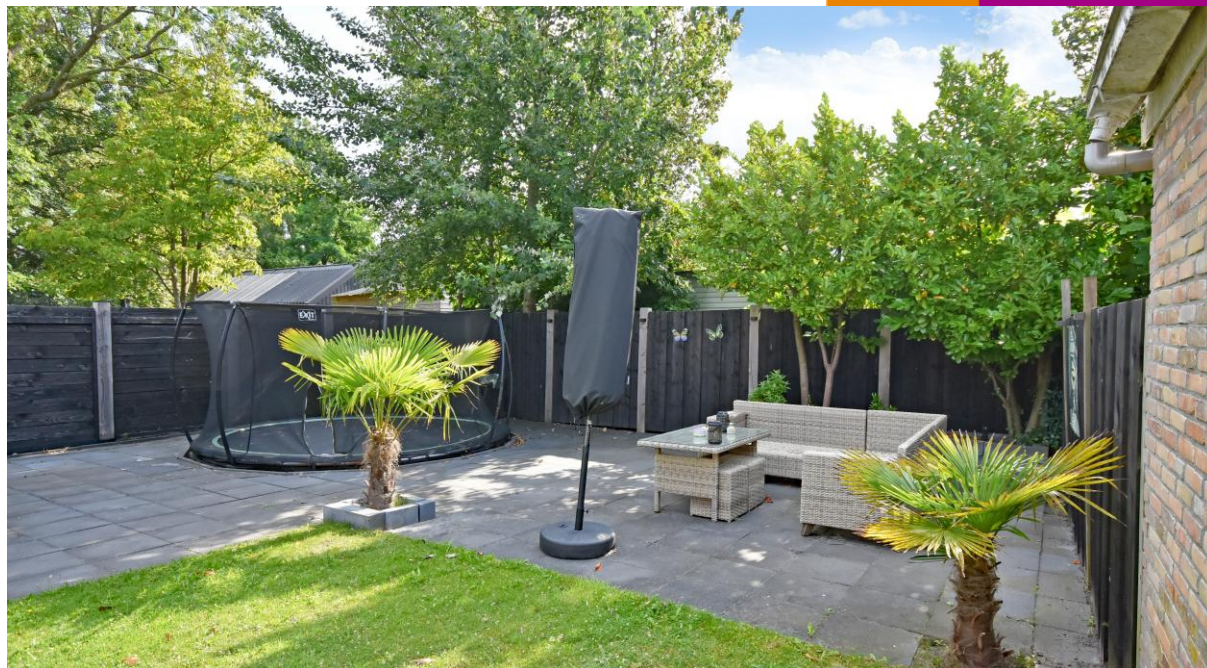
Ben je op zoek naar een gemoderniseerde vrijstaande woning met veel leefruimte, een zonnige tuin én volop mogelijkheden voor werken of hobby aan huis? Dan is deze verrassend complete woning in het centrum van De Westereen absoluut het bekijken waard!

Op een aantrekkelijke locatie, aan een ruim opgezette straat midden in het centrum, staat deze royaal uitgebouwde en grondig gerenoveerde vrijstaande woning met een multifunctioneel geïsoleerd bijgebouw van circa 38,5 m², een zonnige en privacy volle tuin én een ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

Hier woon je heerlijk centraal. Winkels, horeca, scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer bevinden zich allemaal op korte loopafstand. Een fijne combinatie van comfortabel vrijstaand wonen en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

De woning is in 2016 aan de achterzijde royaal uitgebouwd en tegelijkertijd grondig gerenoveerd en gemoderniseerd. Hierdoor is een eigentijdse woning ontstaan met veel leefruimte en een prettig wooncomfort. Ook aan verduurzaming is gedacht: de woning beschikt over muur-, vloer- en dakisolatie en is grotendeels voorzien van HR++ beglazing. Verwarming en warm water worden verzorgd door een HRE-combiketel uit 2020 en de gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Ook het dak is in 2016 vernieuwd en voorzien van fraaie verglaasde dakpannen. In combinatie met de onderhoudsarme topgevels zorgt dit voor een verzorgde en duurzame uitstraling.



Een bijgebouw met volop mogelijkheden

Een bijzonder pluspunt is het vrijstaande en volledig geïsoleerde bijgebouw van circa 38,5 m². Momenteel is deze ruimte ingericht als sfeervolle mancave/ontspanningsruimte en voorzien van eigen sanitaire voorzieningen. Daarnaast beschikt het bijgebouw over een praktische (fietsen)berging en een royale zolderverdieping met stahoogte.

De mogelijkheden zijn hier legio. Naast hobby- of ontspanningsruimte is het bijgebouw bijvoorbeeld uitstekend geschikt als kantoor, praktijk- of werkruimte aan huis. Ideaal voor wie wonen en werken graag op één locatie wil combineren.

Daarbij biedt ook de bestemming '**centrumdoeleinden**' interessante mogelijkheden. Binnen deze bestemming zijn uiteenlopende functies mogelijk, zoals wonen, een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, dienstverlening zoals kantoor- of praktijkruimte, detailhandel of een combinatie hiervan.

Zonnige tuin & volop privacy

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. Rondom de woning ligt een royale, zonnige tuin met veel privacy. Dankzij de verschillende zonneterrassen is er gedurende de dag altijd wel een fijne plek om buiten te zitten. Het ruime gras-/speelveld maakt de tuin bovendien aantrekkelijk voor gezinnen met kinderen, terwijl er tegelijkertijd volop ruimte overblijft om heerlijk te ontspannen.

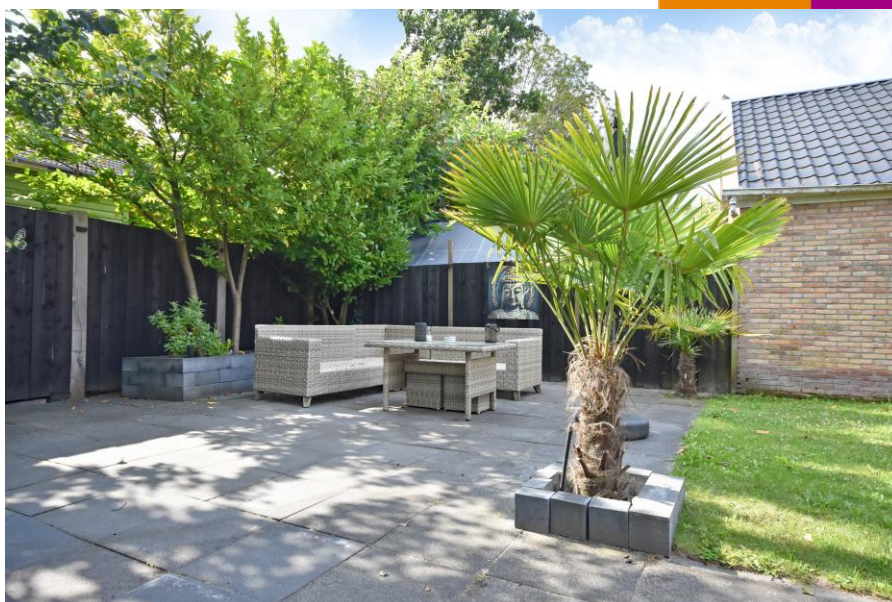
Het geheel staat op een royaal perceel van 467 m² eigen grond. Op de ruime oprit kunnen bovendien meerdere auto's op eigen terrein worden geparkeerd.

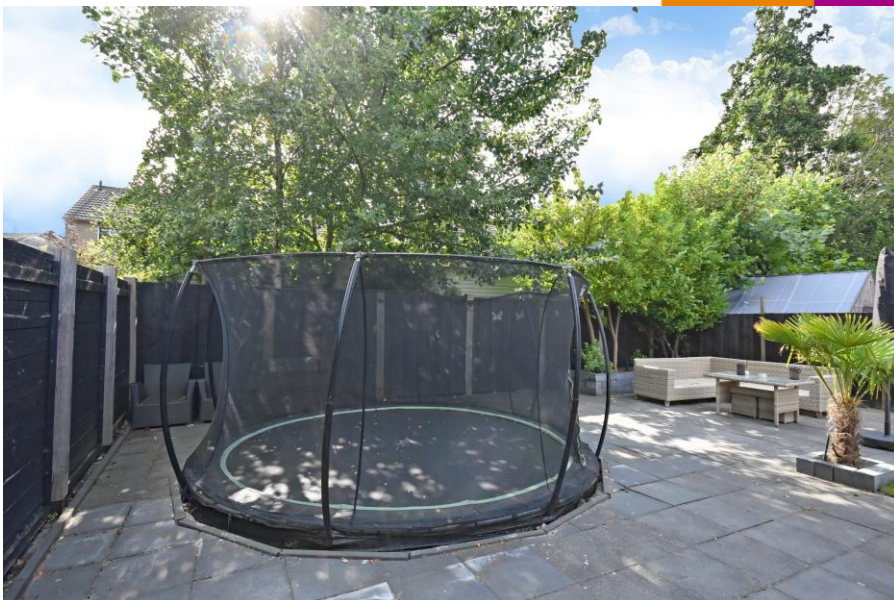
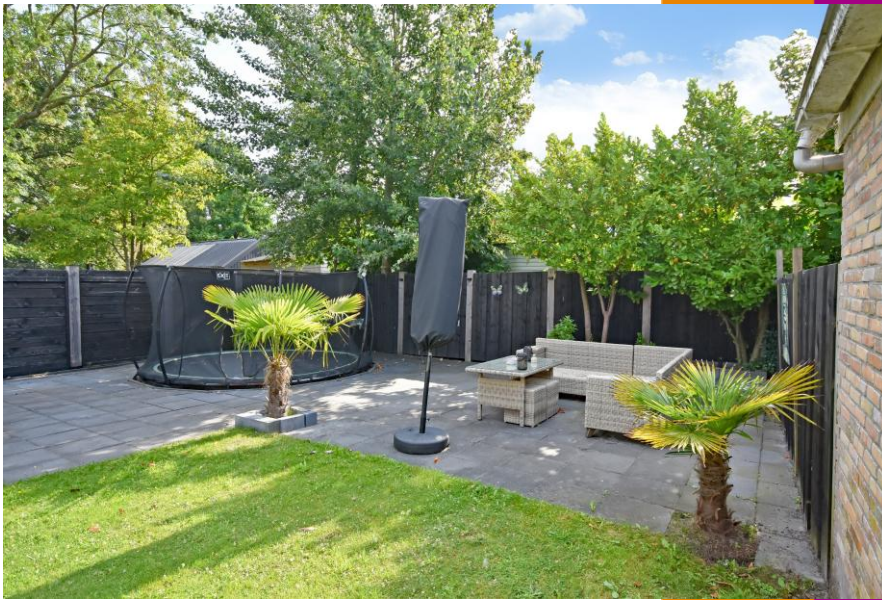
De Westereen is een goed bereikbaar en levendig dorp gelegen in de mooie Fryske Wâlden met o.a. goede openbaar vervoervoorzieningen (waaronder treinstation), uitgebreid winkelcentrum, veel sportfaciliteiten (zoals o.a. manage, skeeler- en tennisbaan ect.) en watersportmogelijkheden met jachthaven.

Vrijstaand wonen, veel ruimte, een zonnige tuin, een multifunctioneel bijgebouw én alle voorzieningen op loopafstand: deze woning combineert het allemaal op één centrale locatie in De Westereen.









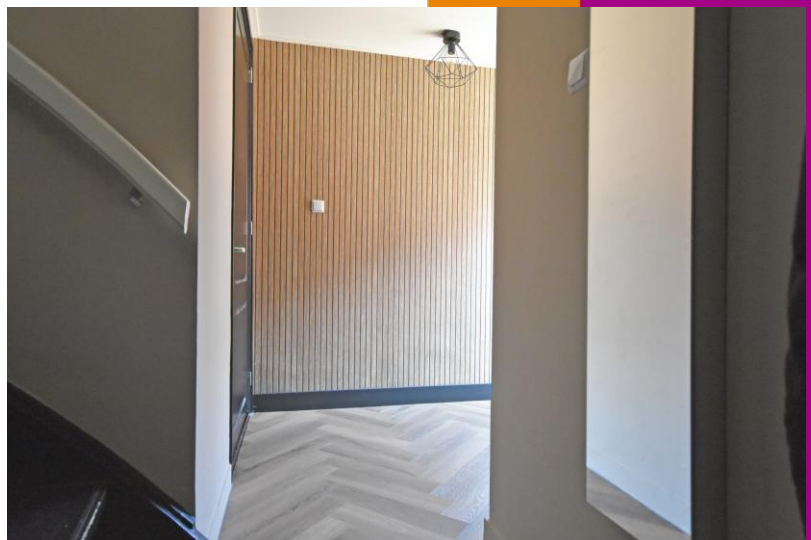
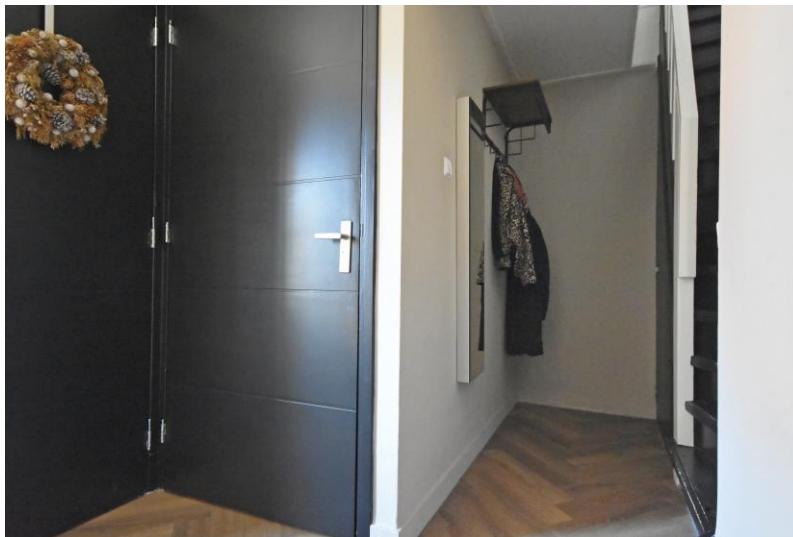


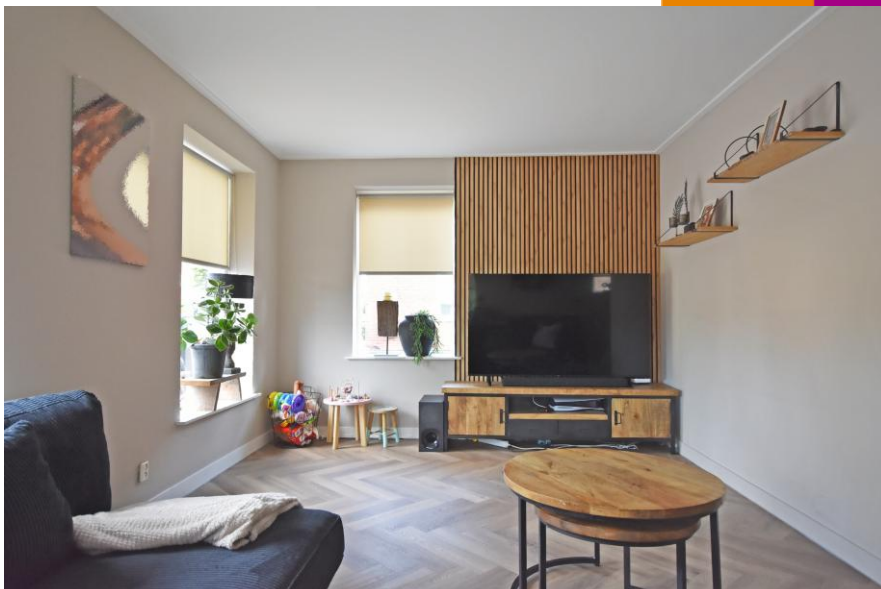


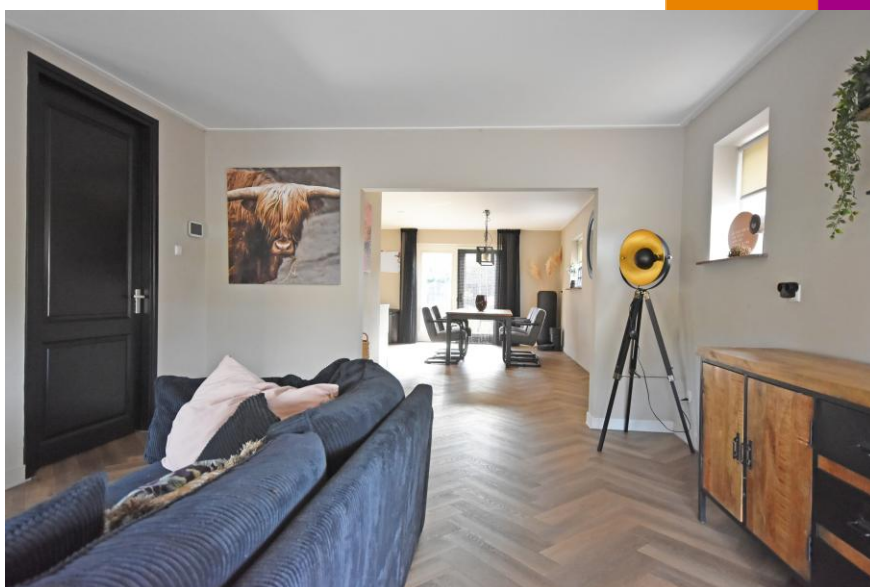
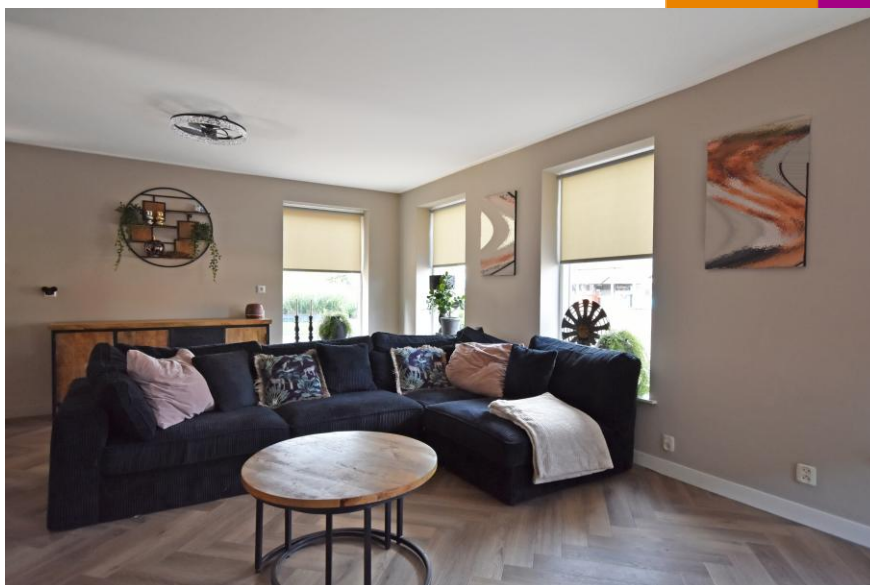
Begane grond: zij-entree, hal met praktische trapkast, modern vrijdragend toilet met fonteintje, zonnige ruime woonkamer van ca. 40 m², open woonkeuken van ca. 25 m² met tuindeuren en moderne hoekopstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur, bijkeuken met zij/achter-entree en tuindeur.

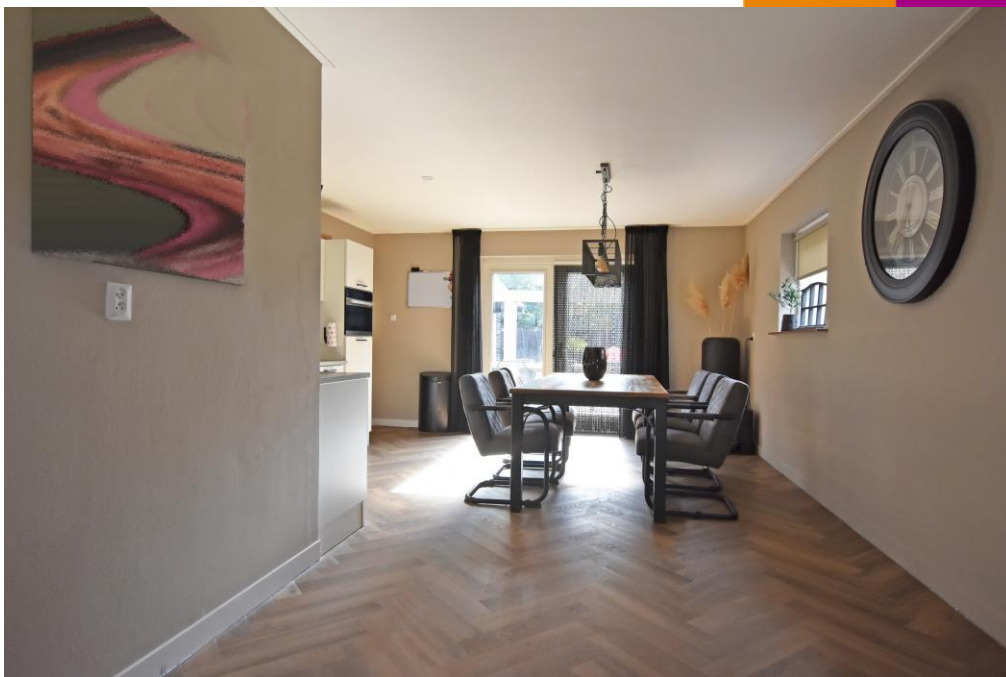
De begane grond is geheel voorzien van duurzame PVC-vloer met comfortabele vloerverwarming.

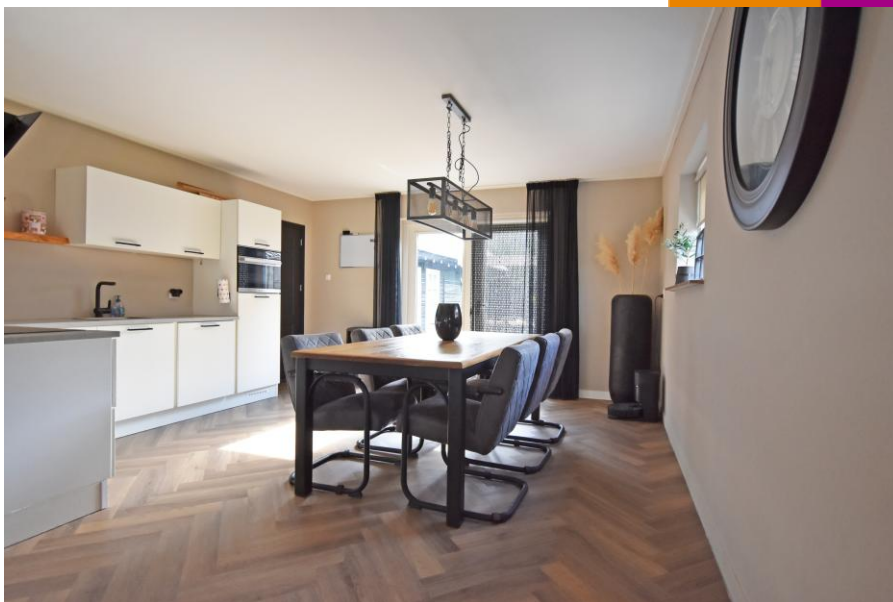


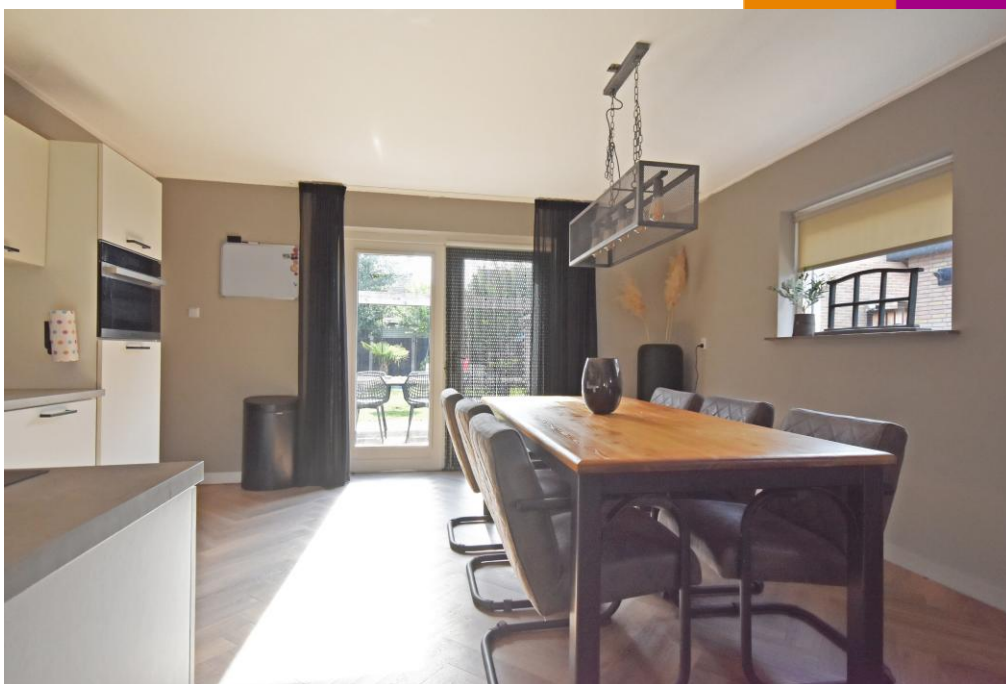
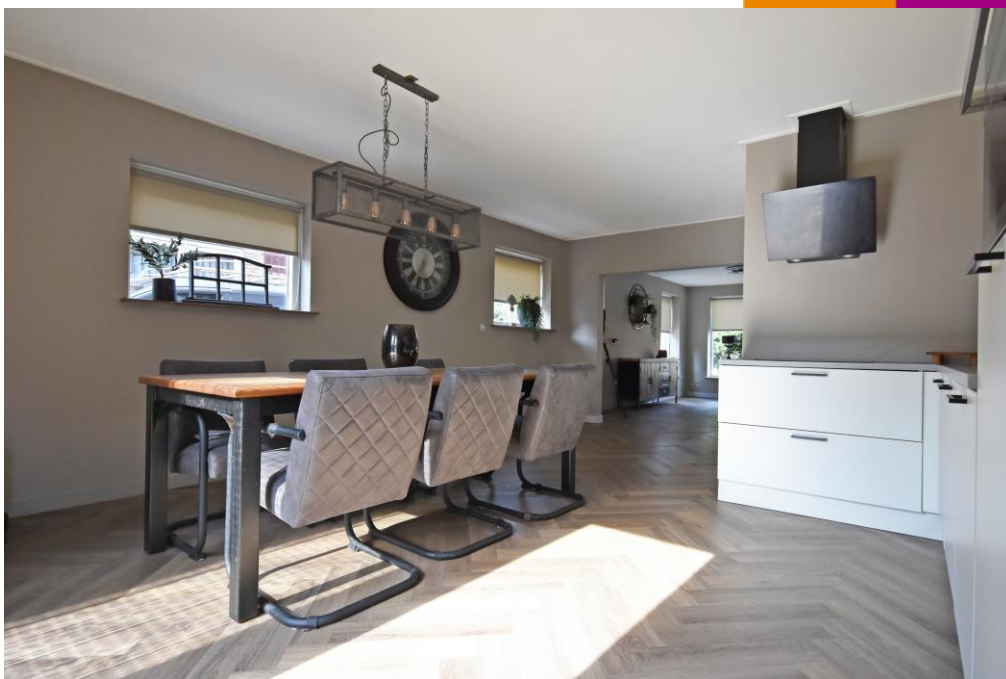


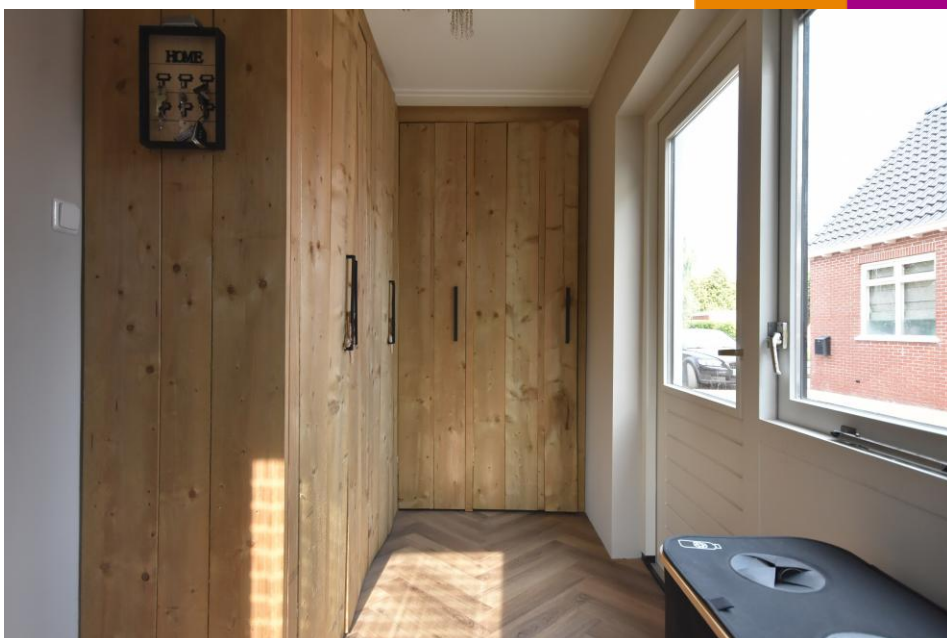
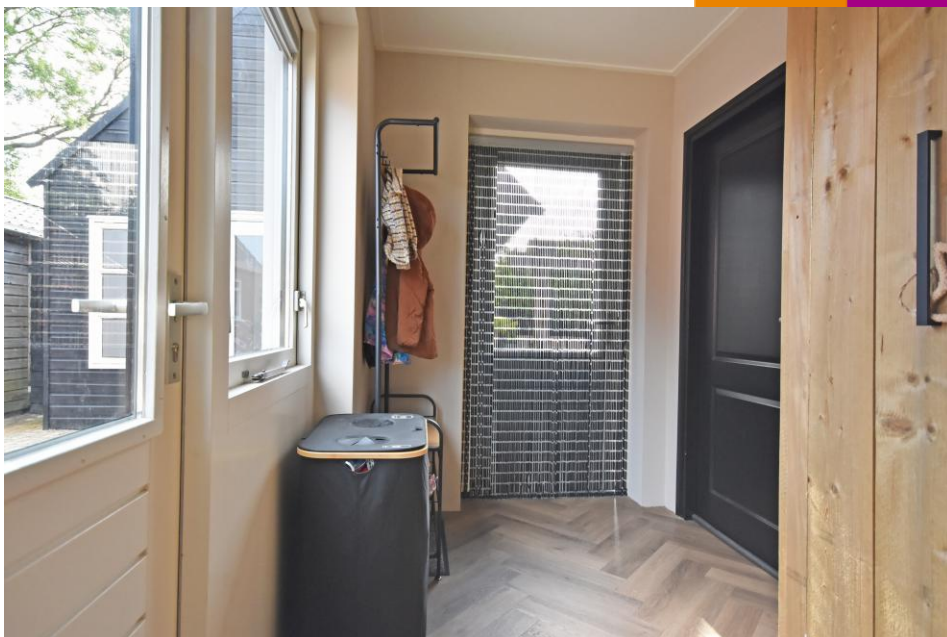






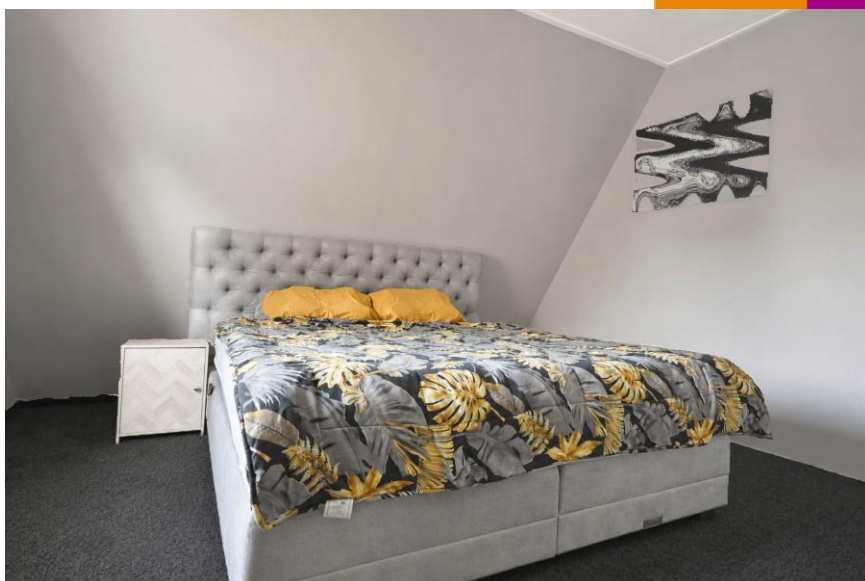


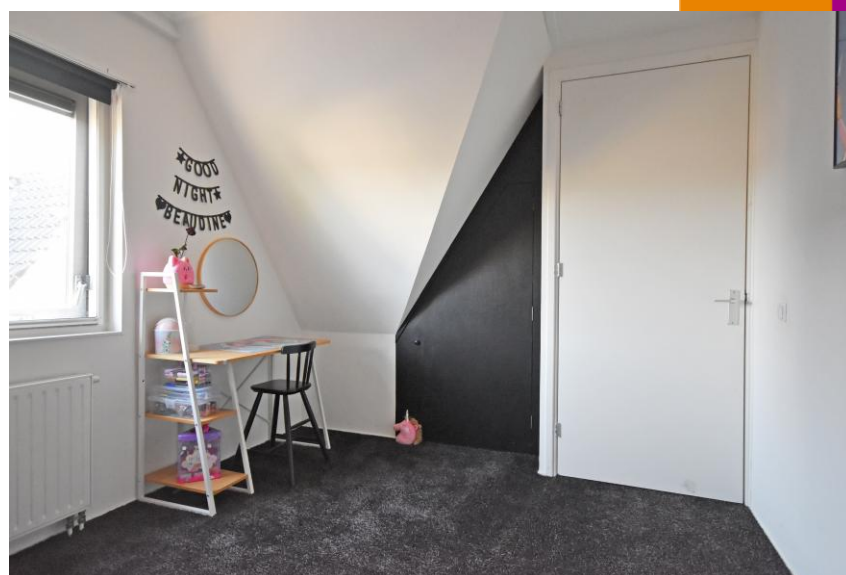
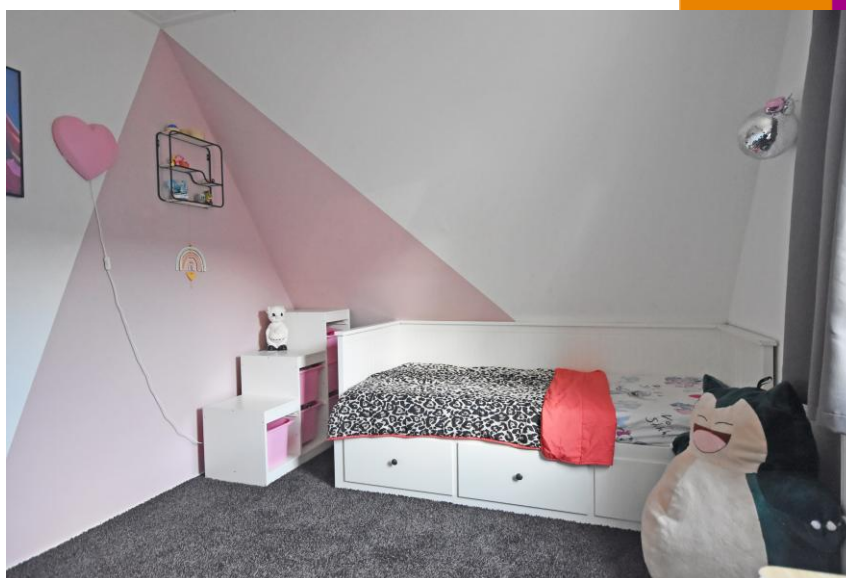
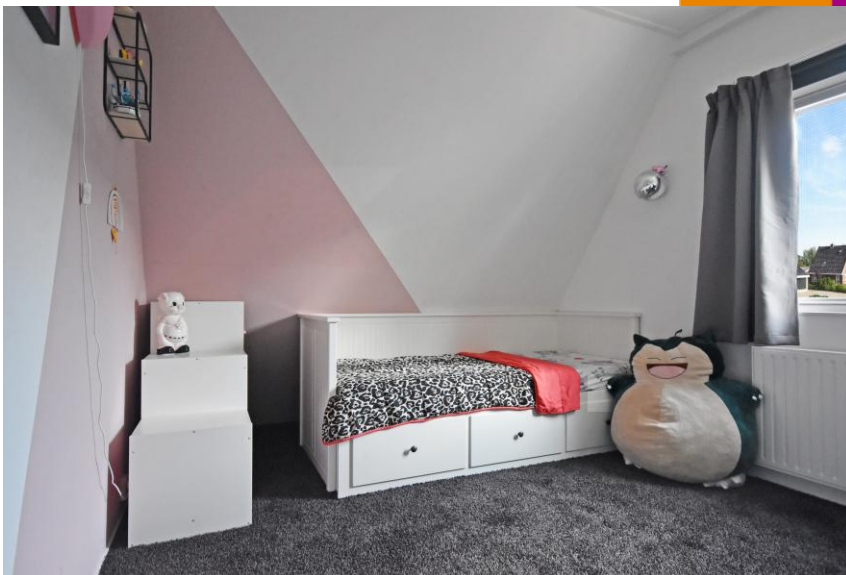


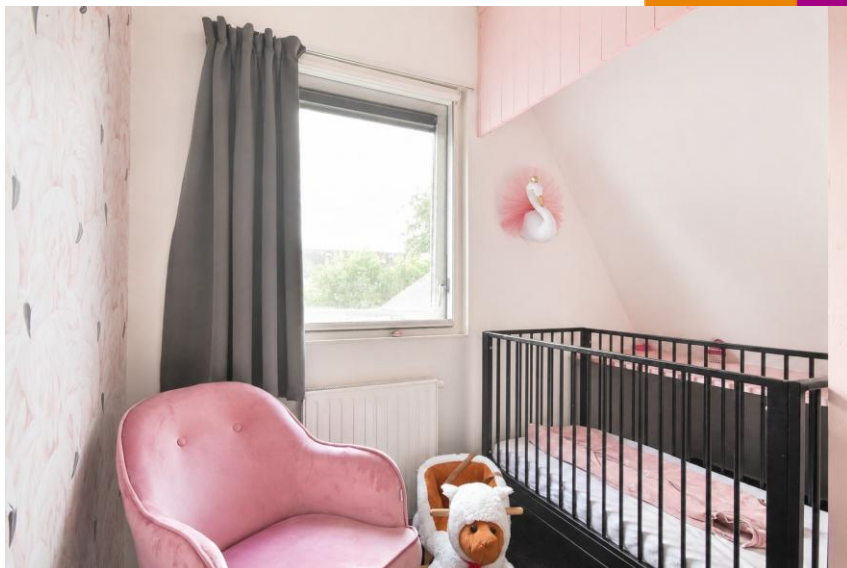
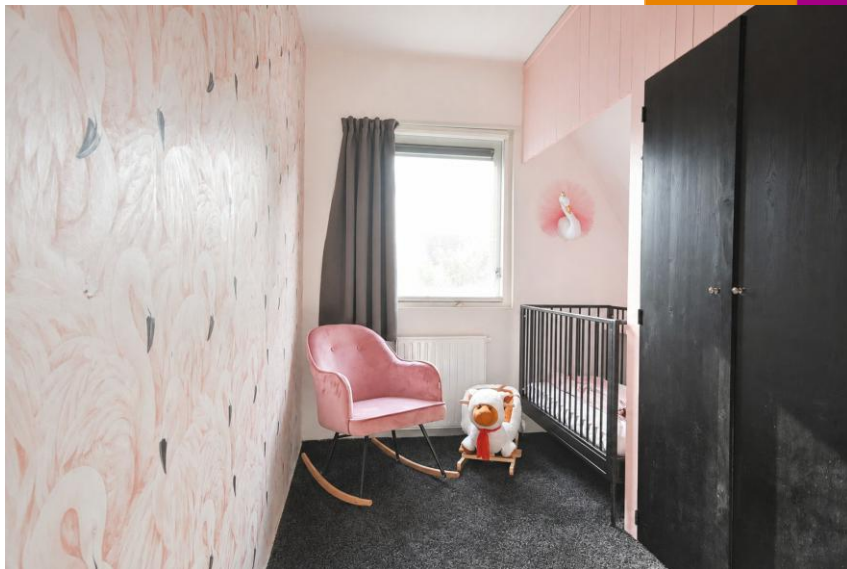


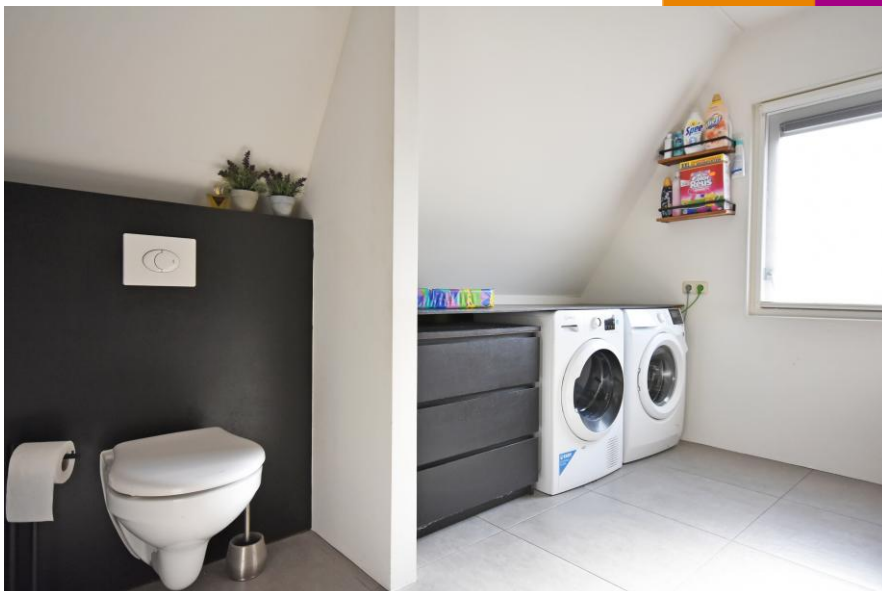
1^e verdieping: overloop met vaste kast, 3 slaapkamers waarvan 1 met vaste kasten en 'bedstee' en 1 met vaste kast, moderne badkamer met inloopdouche, vrijdragend toilet, badkamermeubel met dubbele wastafel en witgoed-aansluitingen.

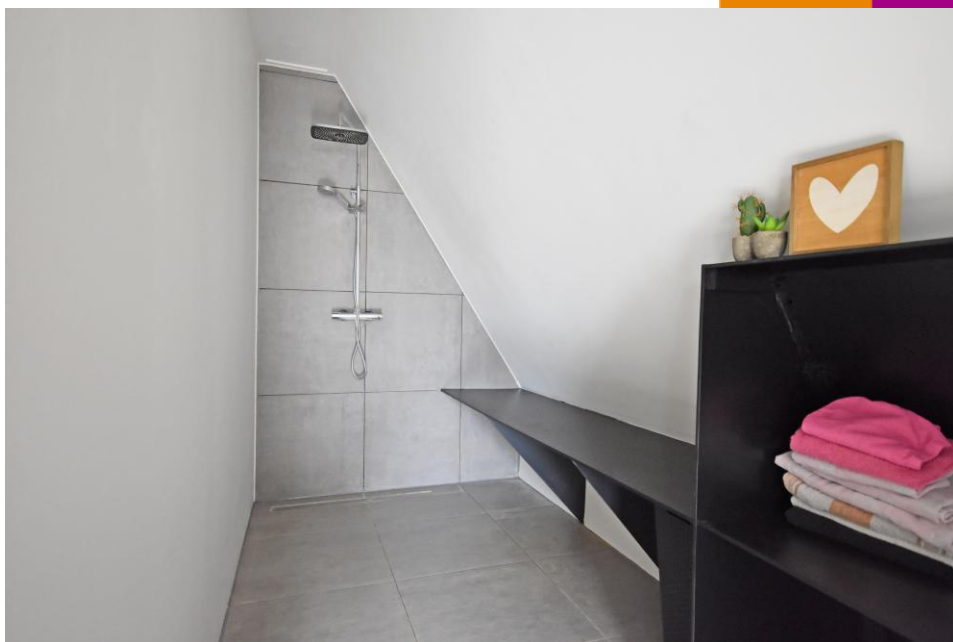
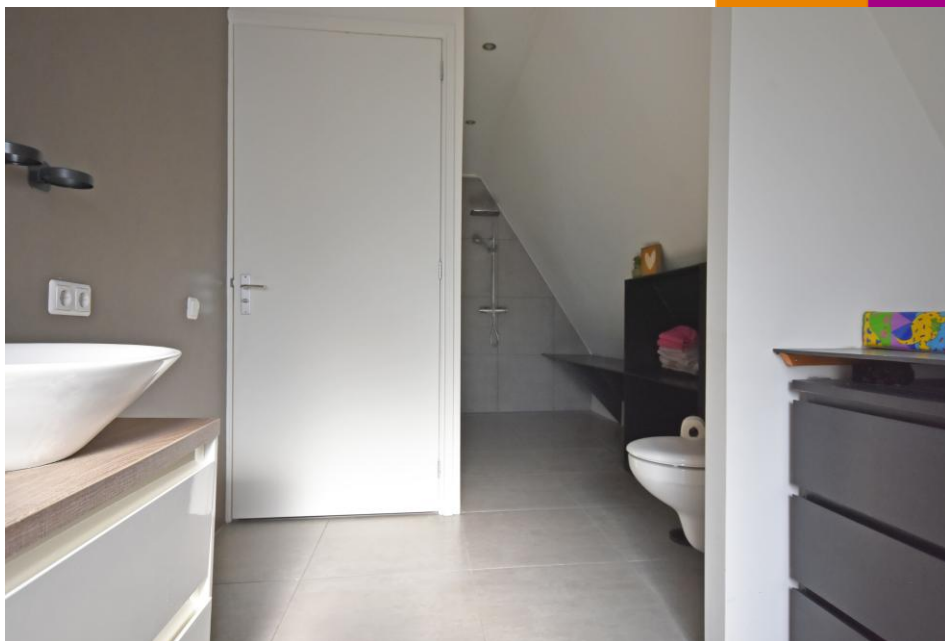






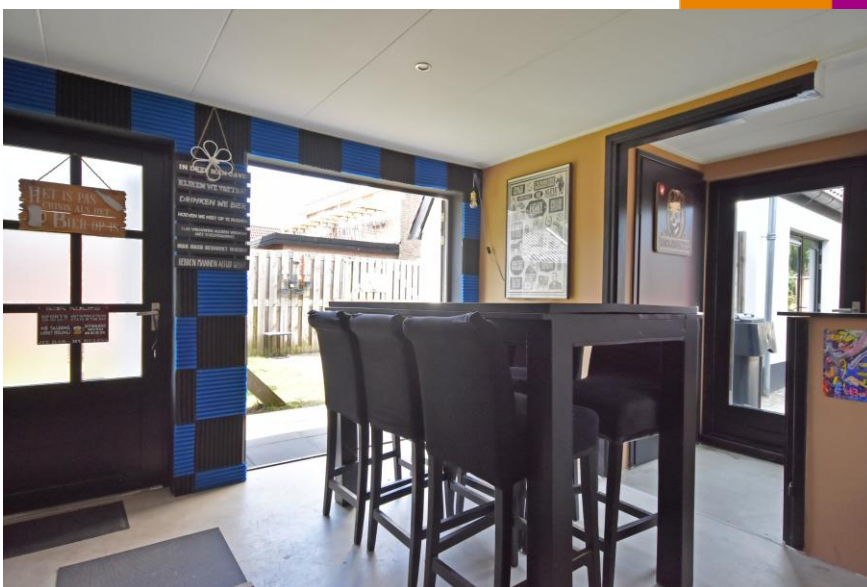


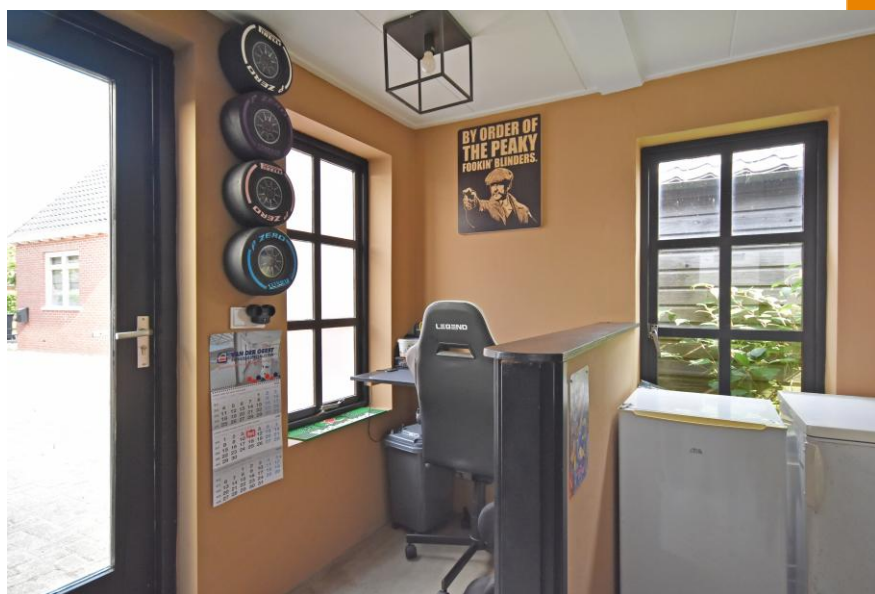




Bijgebouw: sfeervolle mancave/ontspanningsruimte en voorzien van eigen sanitaire voorzieningen. Daarnaast beschikt het bijgebouw over een praktische (fietsen)berging en een royale zolderverdieping met stahoogte.









0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Veendam

Sectie G

Perceel 4537

kadaster

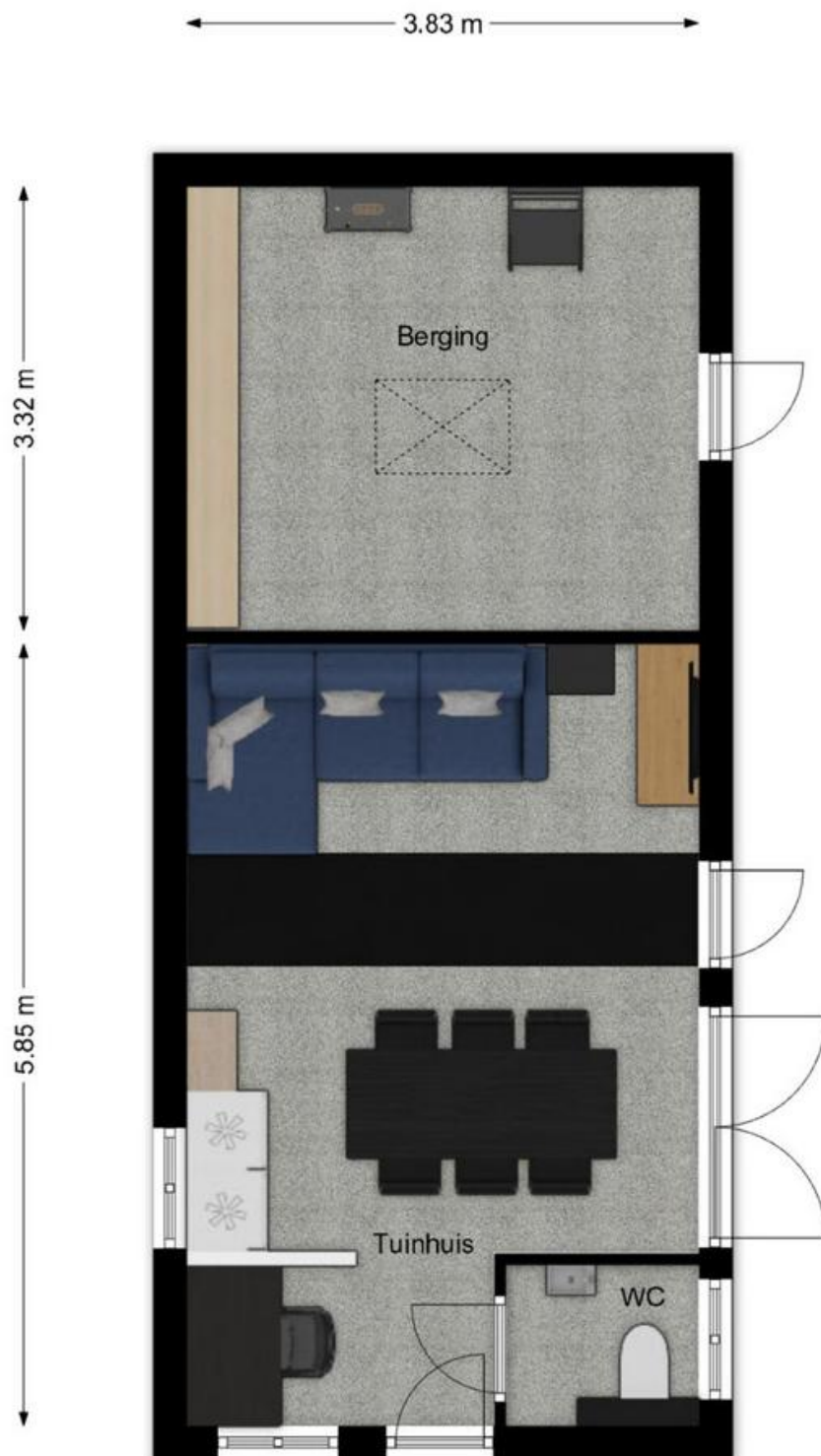


Voor een exclusief uittreksel, gelieve tot 10 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankrecht.







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.