



ENGWIERUM, BUTENDYKSWEI 52

VRAAGPRIJS € 445.000,= K.K.



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



Zoekt u rust, ruimte en privacy? Dan is dit de plek die u zoekt! Hier kunt u ook nog eens volop genieten van de natuur!

Bûtendykswei 52 biedt u dit idyllische plekje! Deze recent grotendeels gerenoveerde, verduurzaamde en gemoderniseerde vrijstaande woning met veel leefruimte, geïsoleerde garage en privacy volle royale tuin staat geheel tot uw beschikking.

Zowel in de woning als in tuin kunt u eindeloos genieten van prachtige weidse uitzichten en de over het Dokkumer Grootdiep voorbij varende boten. Op loop/fietsafstand bevinden zich meer aanlegmogelijkheden voor pleziervaart.

Deze traditioneel en degelijk gebouwde woning is de afgelopen jaren op vele onderdelen grondig aanpakt en verduurzaamd. Aan de voorzijde is de topgevel voorzien van onderhoudsarme rabatdelen met kunststof kozijnen. Er is nu sprake van een ruime moderne en instap klare woning welke eigentijds is ingericht.

De royale verdieping boven de garage en bijkeuken (nu in gebruik als bergruimte) meet op stahoogte ca. 24 m² en kan eenvoudig worden ingericht als extra woon/leefruimte.

Door goede (na-)isolatiepassingen en gebruikmaking van duurzame energieopwekking door middel van een 18 tal zonnepanelen (2024) zijn de energielasten laag en is er sprake van een groen A-energielabel!

Verwarming en warmwatervoorziening geschiedt door middel van een recente HRE combiketel (Intergas van 2021). Daarnaast beschikt de sfeervolle woonkamer over een airconditioning (2024) en inbouw houtkachel, waarmee u in de wintermaanden kunt genieten van extra warmte en gezelligheid.

Voor de natuurliefhebbers en vissers onder ons, is de ligging perfect te noemen! Ingwierrum is de plek om lekker te wandelen, te fietsen, te vissen, te kanoën of te varen.

In de privacy volle en ruime achtertuin grenzend aan landerijen treft u meerdere zonneterrassen, volwassen bomen en groot gras/speelveld aan. U kunt hier heerlijk genieten van het zonnetje, de rust, ruimte, natuur en het buitenleven!

De royale kavel meet maar liefst bijna 800 m² eigen grond en op de onlangs aangelegde brede oprit is volop parkeerruimte voor meerdere auto's en/of caravan/camper.

Laat ons u meenemen naar deze prachtige plek, de sfeer moet u zelf proeven, dit is een BUITENKANSJE VOOR DE LIEFHEBBER!!



Ingwierrum (Engwierum) is een dorpje in Noordoost Friesland gelegen in de gemeente Dongeradeel, dicht bij het Lauwersmeer en het buurtschap Dokkumer Nieuwe Zijlen. Er is een basisschool, een peuterspeelzaal, een dorps huis, een jeugdhonk en tal van overnachtingsmogelijkheden. Engwierum en Dokkumer Nieuwe Zijlen liggen aan het Dokkumer Grootdiep, de vaarweg tussen Dokkum en het Lauwersmeer. In Dokkumer Nieuwe Zijlen en Engwierum zijn aanlegplaatsen voor de pleziervaart, jachthavens liggen binnen handbereik.

Ingwierrum is de plek om lekker te wandelen, te fietsen, te vissen, te kanoën of te varen. Het dorp ligt in een zeer waterrijke omgeving. Het gebied bestaat uit een gevarieerd landschap en ligt tegen het Nationaal Park Lauwersmeer, een prachtig beschermd natuurgebied, aan.

De steden Groningen, Dokkum, Leeuwarden en Drachten bereikt u binnen circa 10 tot 45 autominuten. Vele voorzieningen zoals o.a. diverse winkels, voorgezet onderwijs, horeca en sportfaciliteiten zijn op fietsafstand in het regiodorp Kollum aanwezig. Op ca. 10 autominuten vindt u de veerboot van Lauwersoog naar Schiermonnikoog.









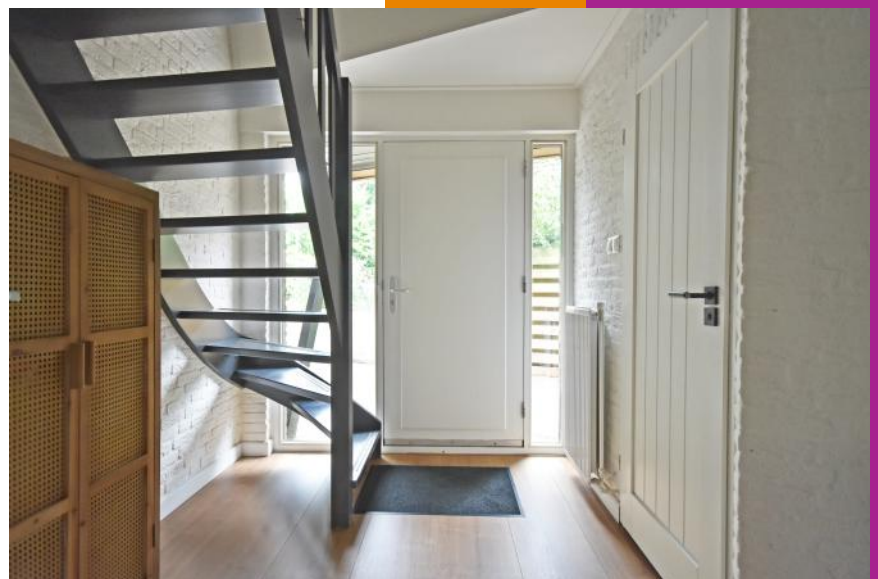




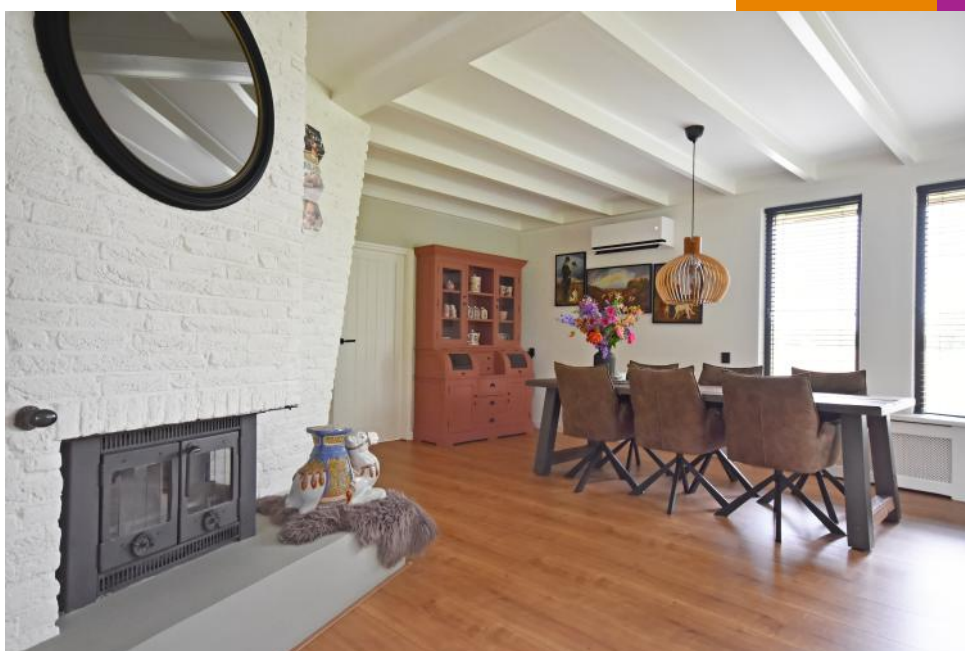


Begane grond: zij-entree, hal met laminaatvloer, toilet met fonteintje, ruime, zonnige en sfeervolle woonkamer met laminaatvloer, balkenplafond, inbouw houtkachel en prachtige weidse uitzichten, slaapkamer c.q. kantoor met laminaatvloer en balkenplafond, halfopen keuken met laminaatvloer, balkenplafond en gemoderniseerde hoekopstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur, ruime bijkeuken met laminaatvloer, witgoed-aansluitingen, vaste kast, tuindeur en vlizotrap naar royale zolder van ca. 24 m² (op stahoogte) met volop mogelijkheden, berg- en technische-ruimte, geïsoleerde garage van ca. 21 m².



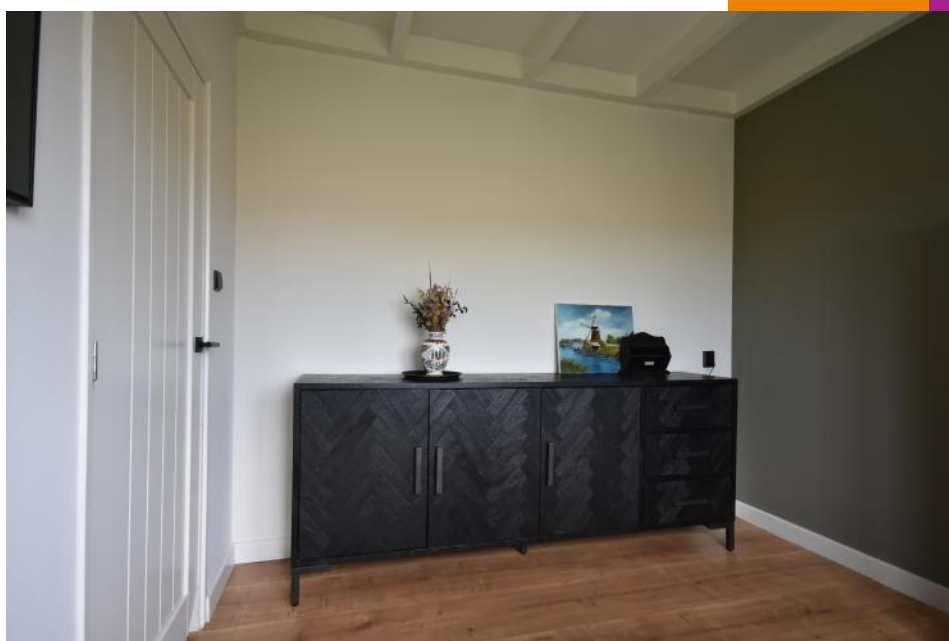


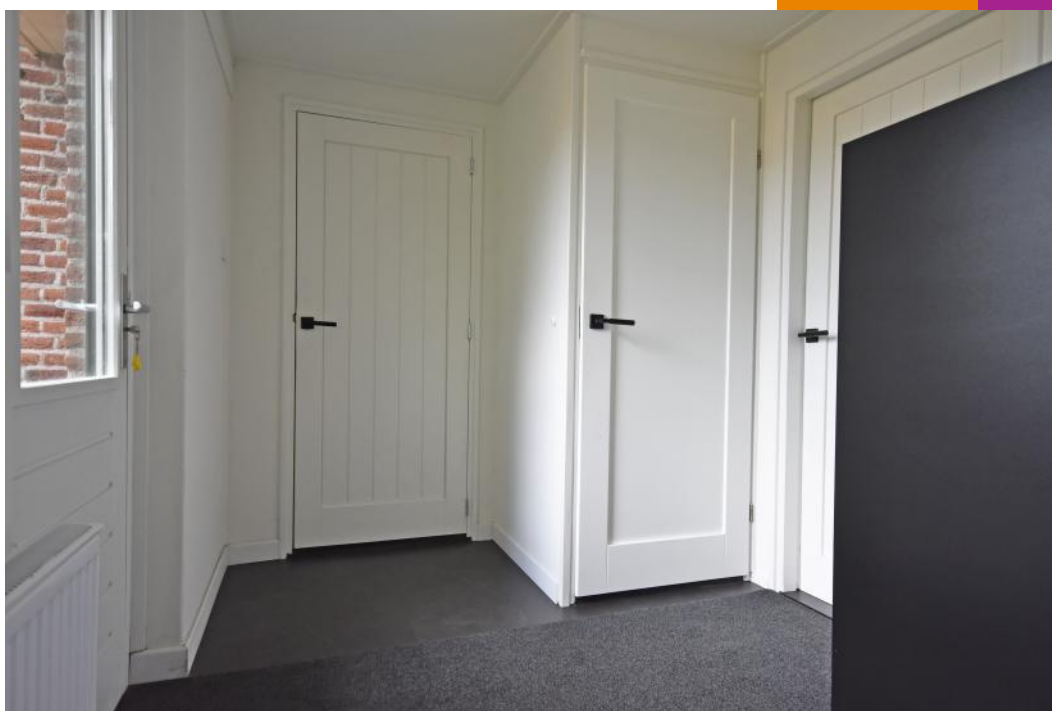










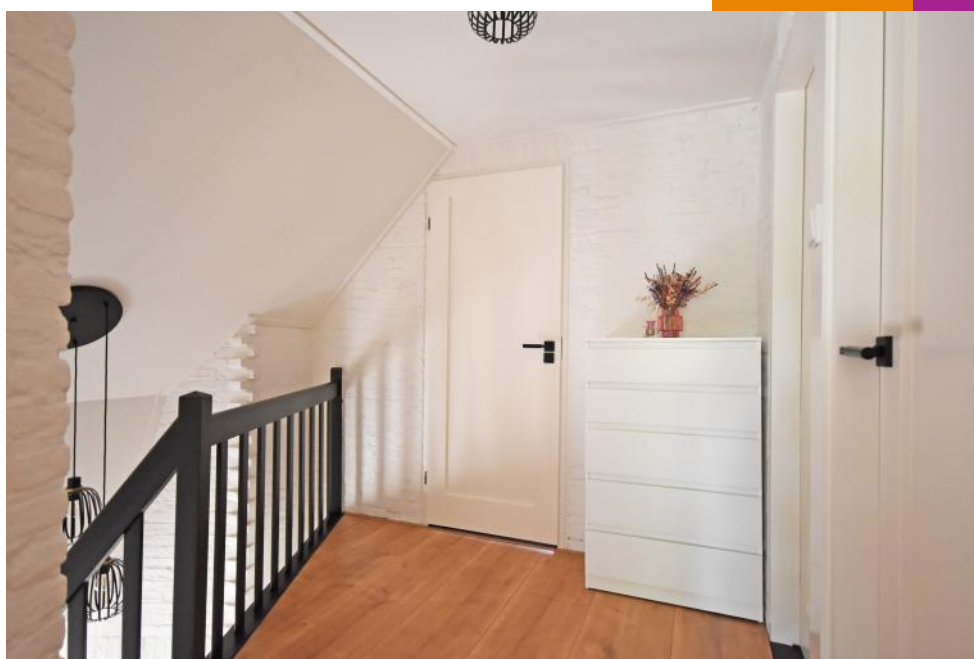
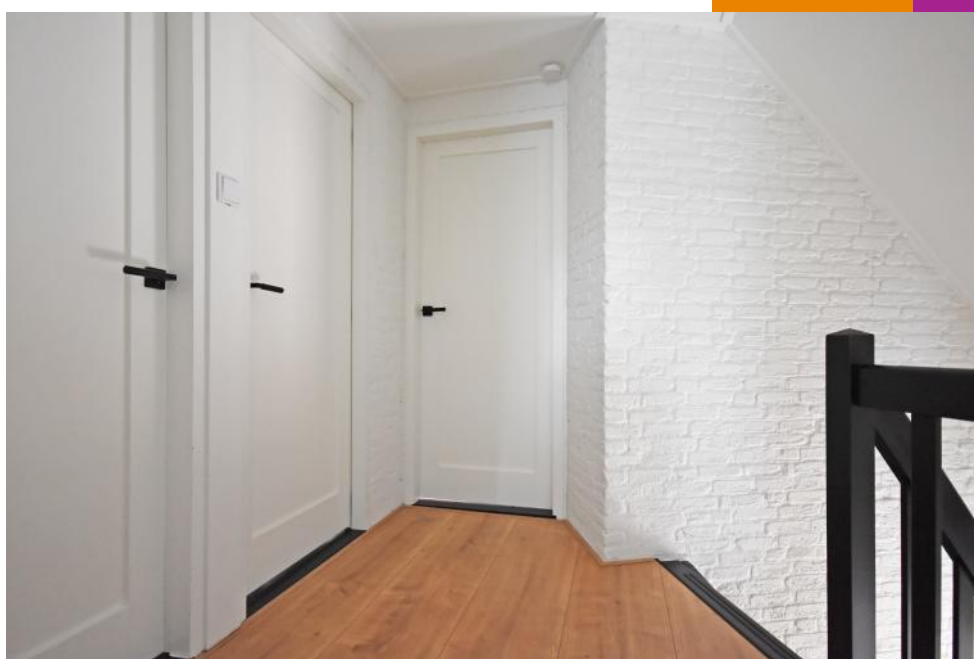
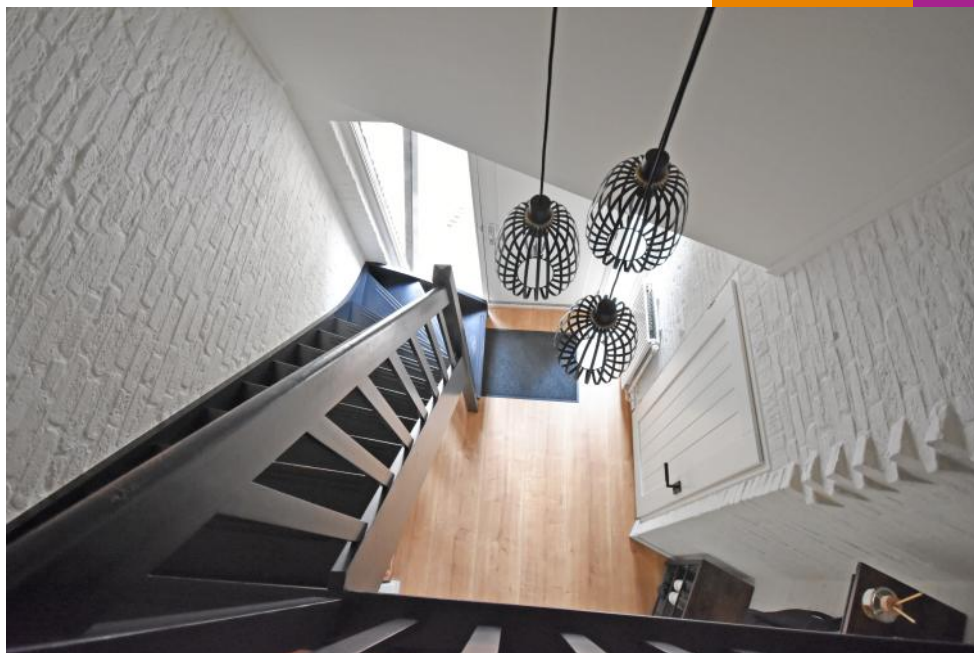


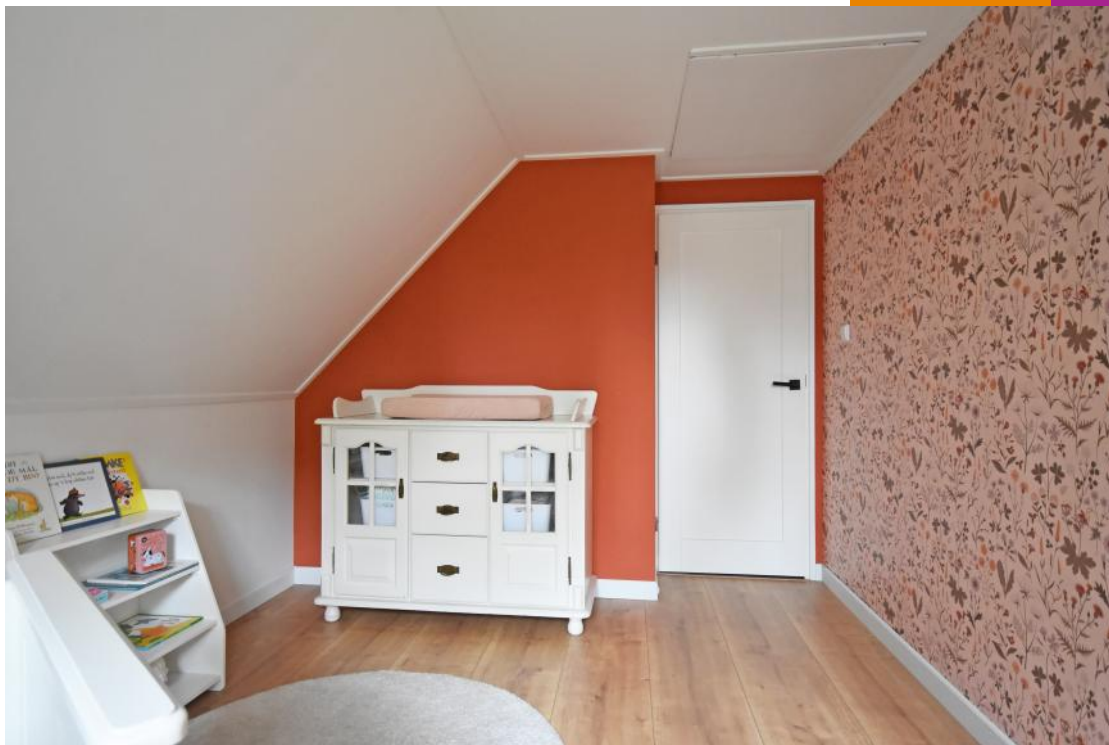
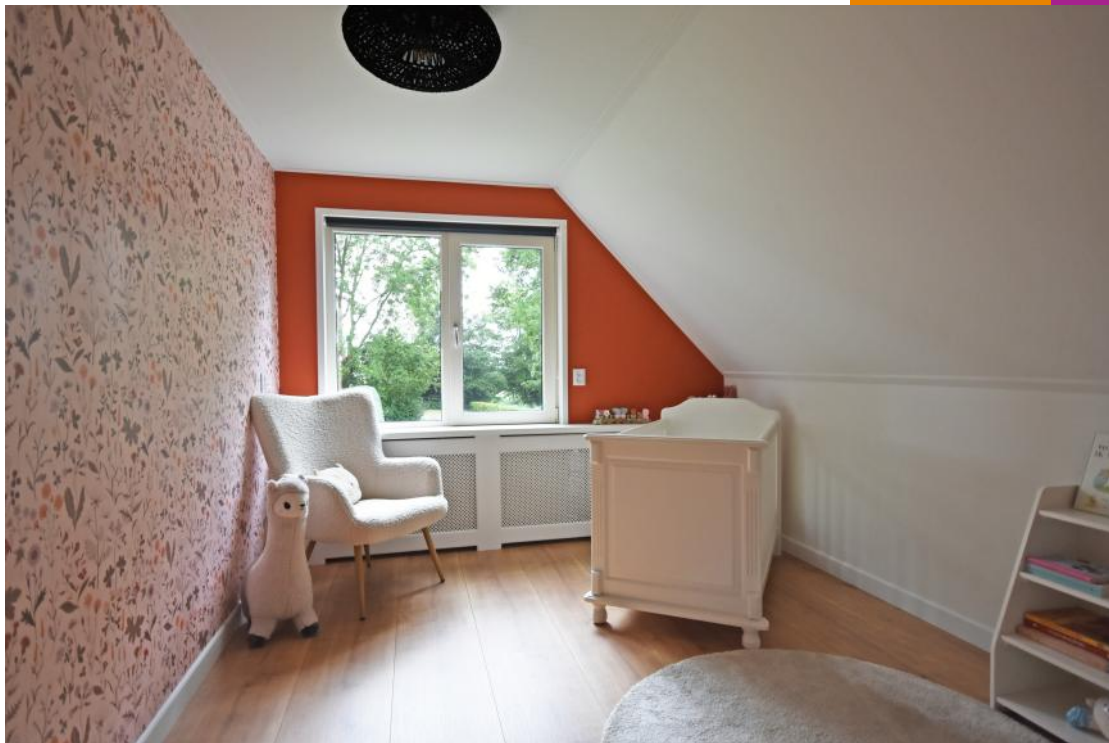


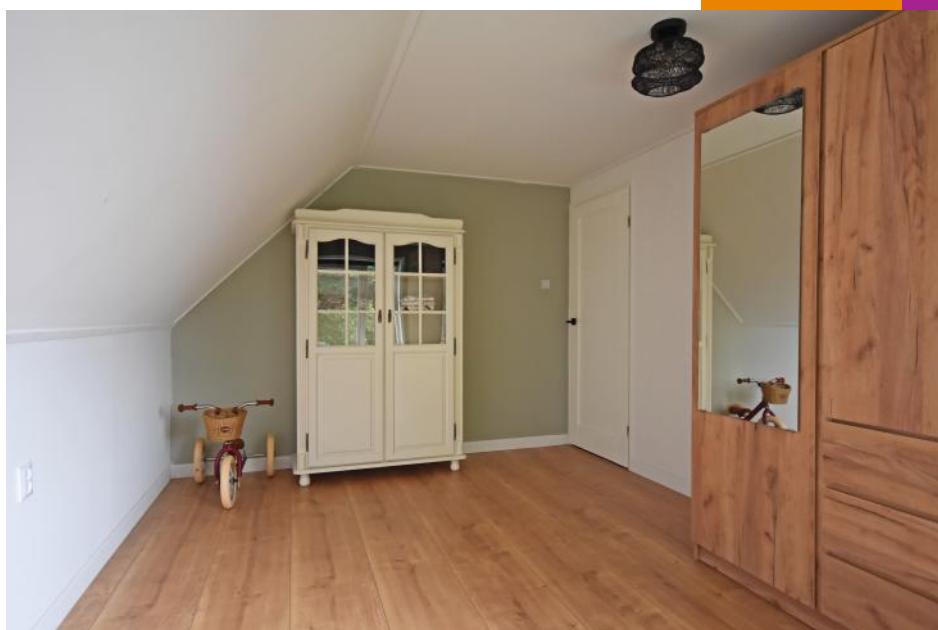
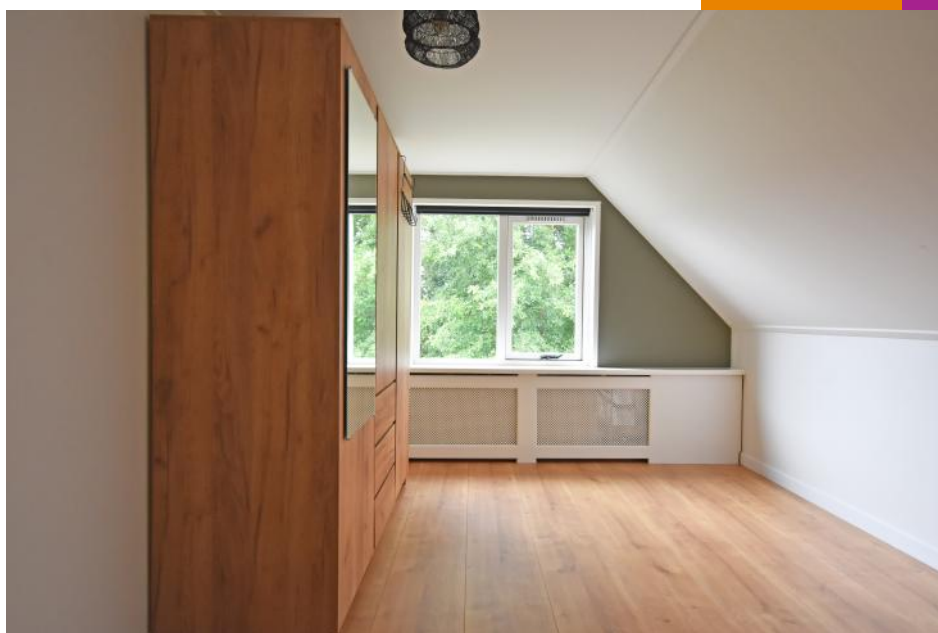
1e verdieping: overloop met laminaatvloer en vide, 3 ruime en recent gerenoveerde slaapkamers met laminaatvloer, moderne complete badkamer met ligbad, douche, badkamermeubel en 2e toilet.

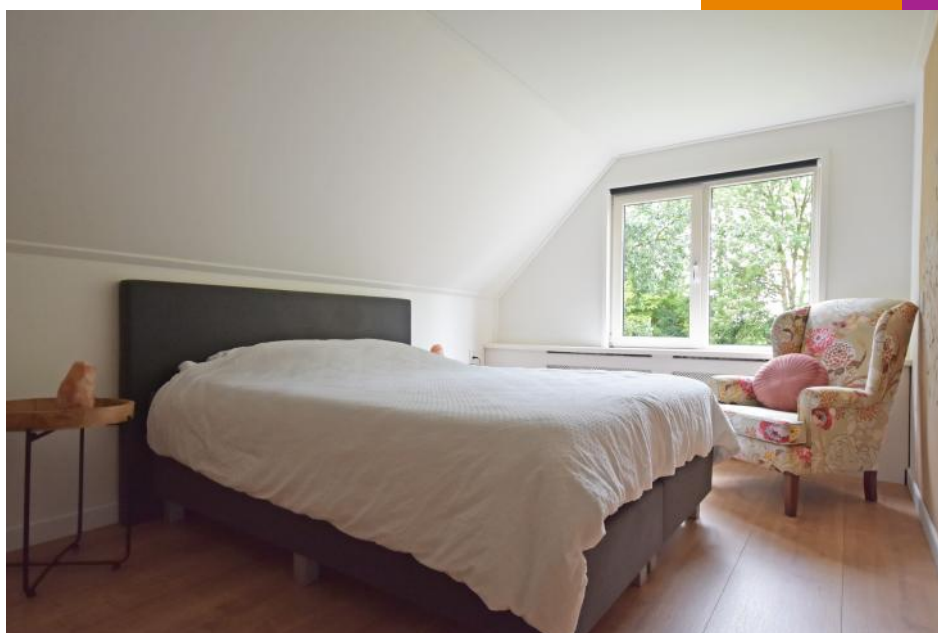
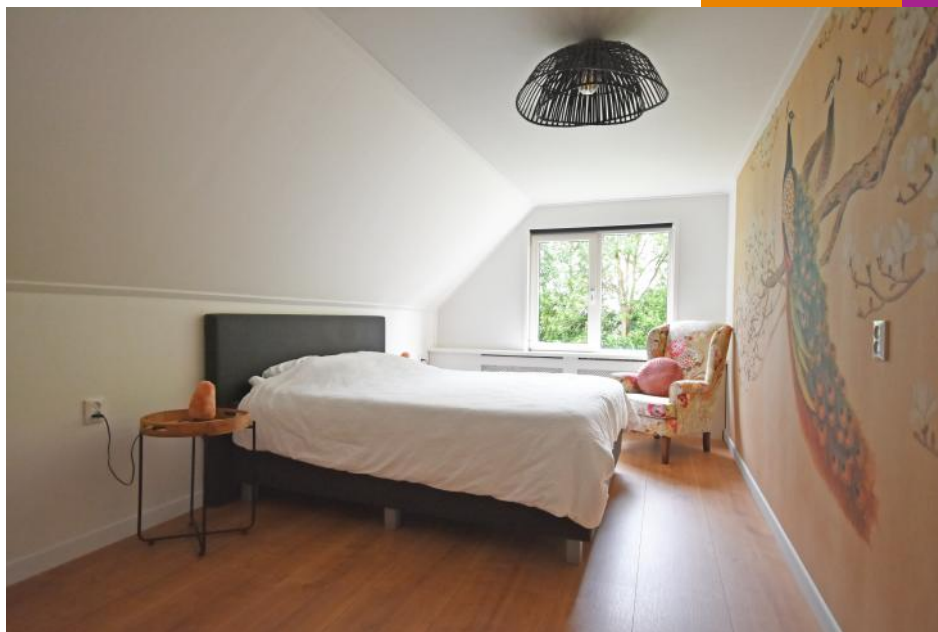
2e verdieping: vlizotrap naar bergzolder.

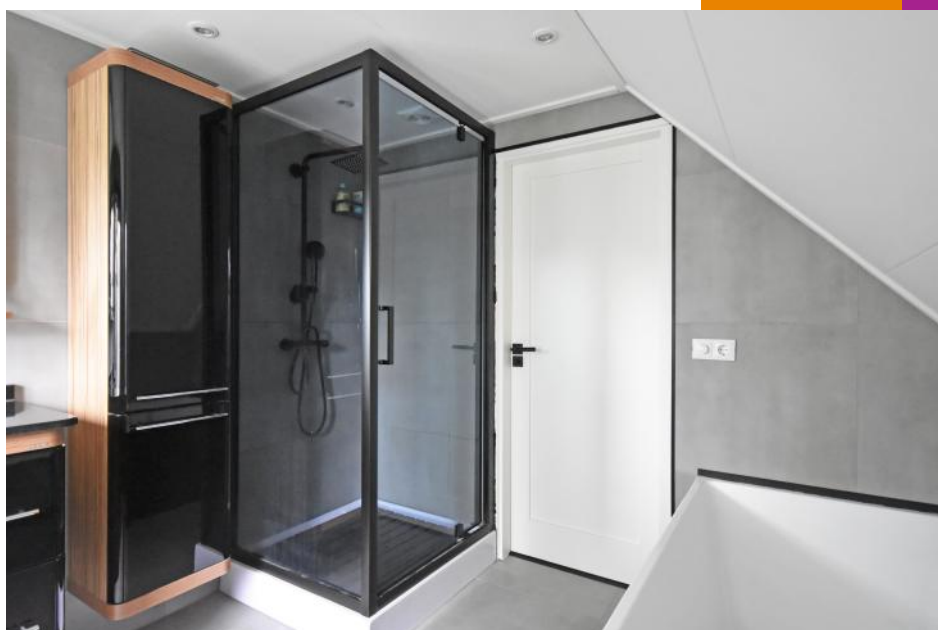


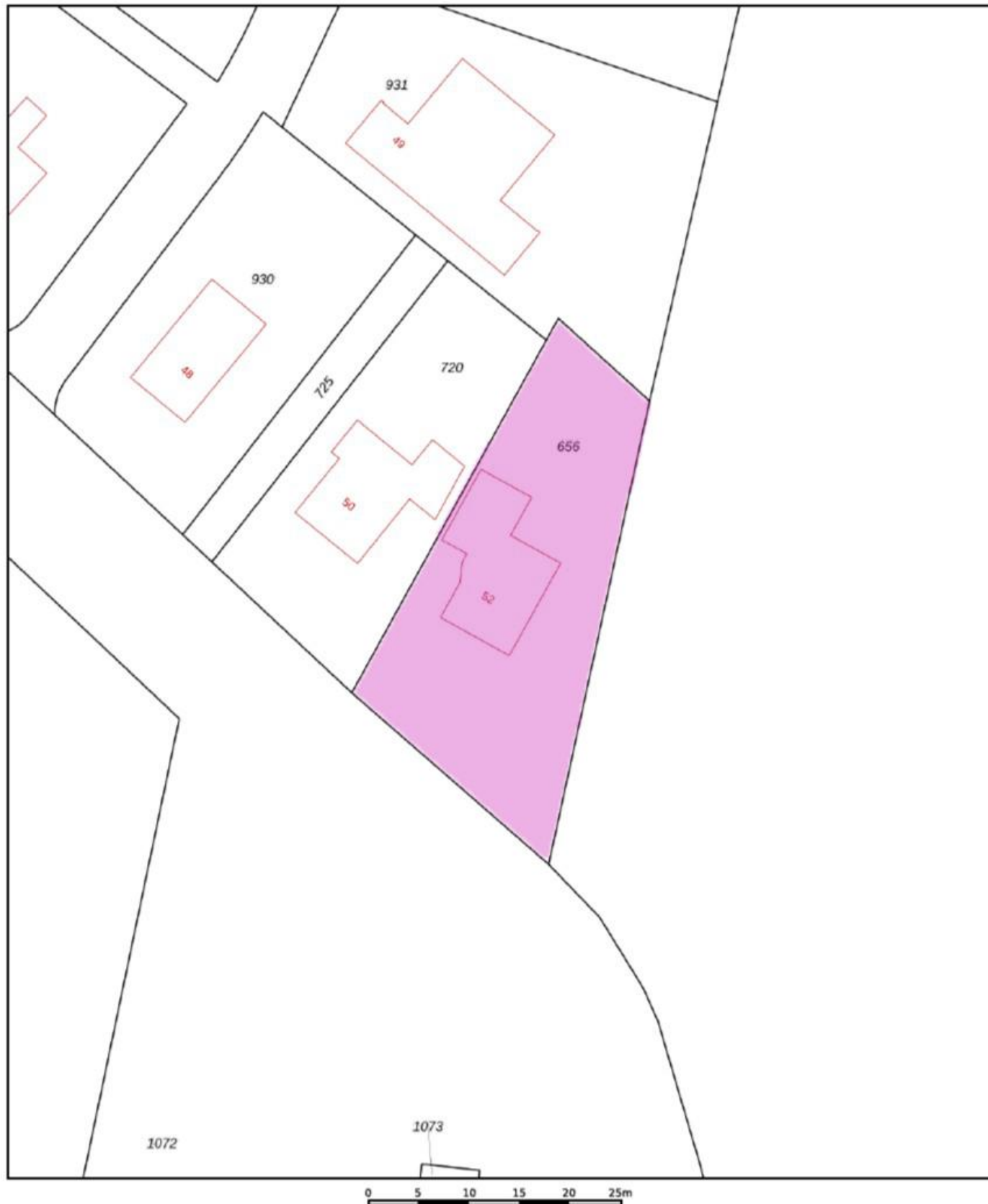










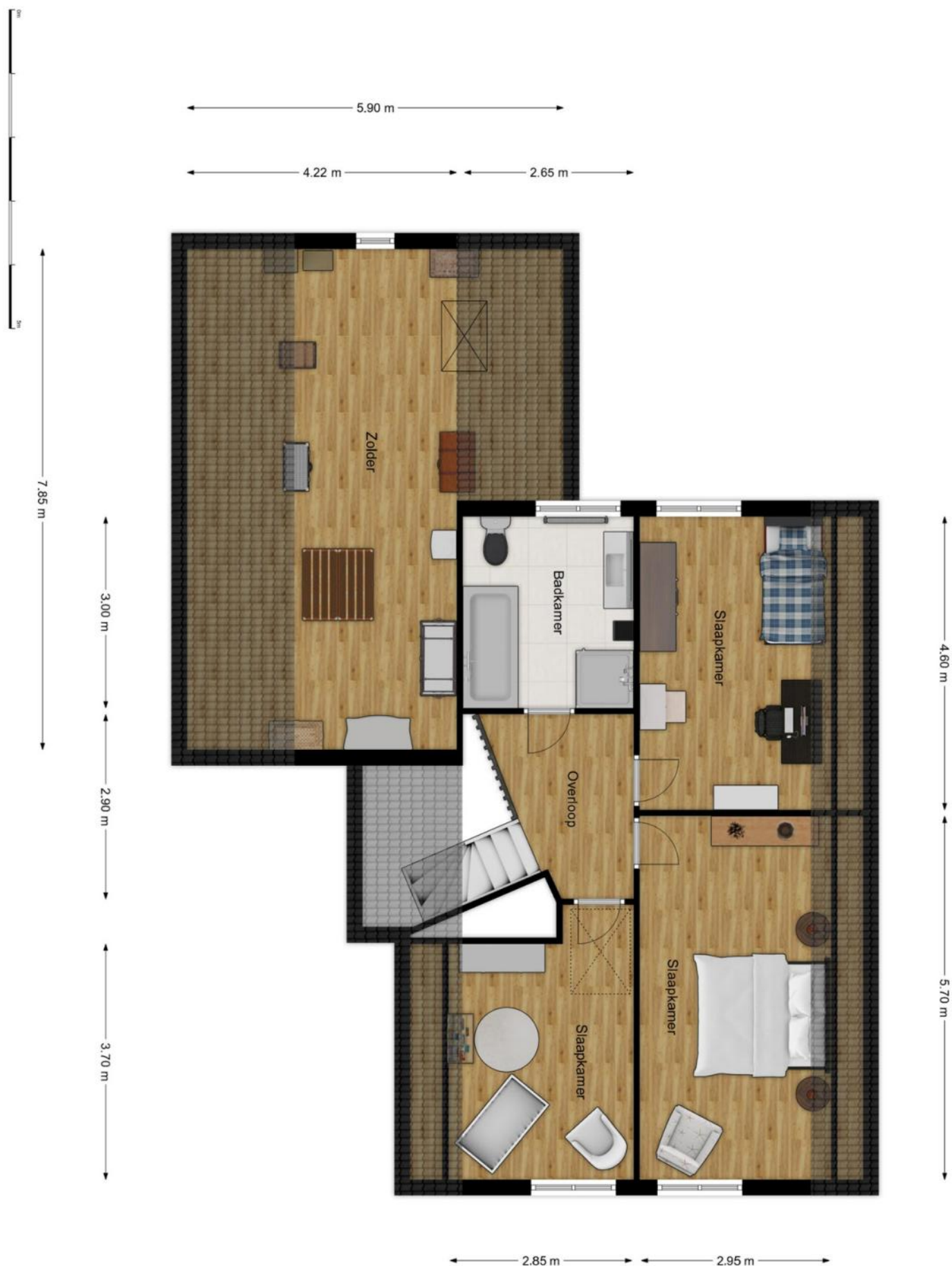


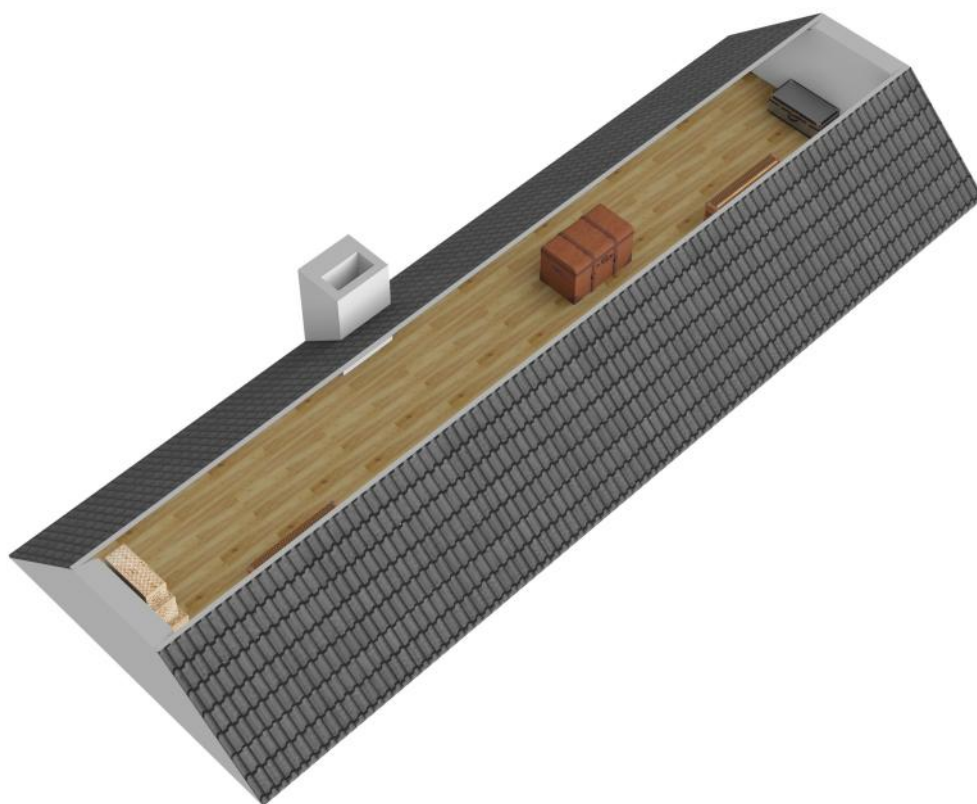
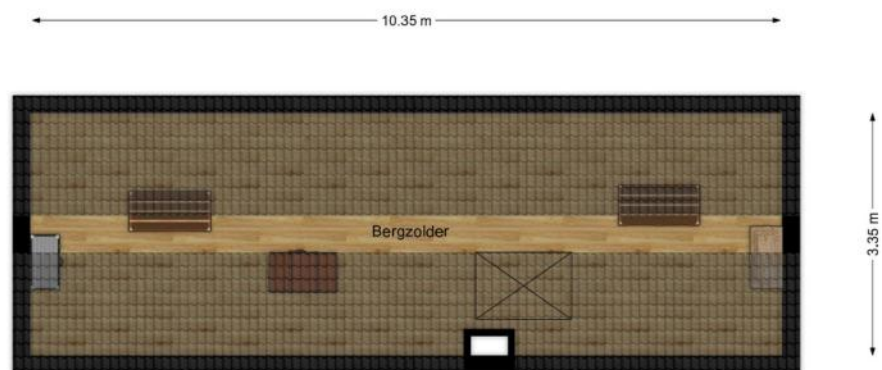
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Ee
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	L
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	656
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.			









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 hypotheeken, 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.