



NOARDBURGUM, KUKHERNEWEI 50

VRAAGPRIJS € 695.000,= K.K.



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



Paardenliefhebbers opgelet!

Aan de rand van Noardburgum/Feawâlden, nabij open vaarwater en jachthaven bevindt zich op landelijke woonstand deze gerenoveerde vrijstaande woning met achter-aanbouw en vele faciliteiten voor de echte paardenliefhebber.

Het betreft hier een royaal perceel met extra weiland van totaal 17.125 m² eigen grond (iets verderop gelegen). Centraal op het terrein bevindt zich een professionele rij-/buitenbak (rijbak is terug te zetten naar 23 x 60 wedstrijdmaat aangespannen rijden), een indrukwekkende onderhoudsarme paardenschuur (2021) met 8 paardenboxen, een praktische zadelkamer en een wasplaats.

De gedraineerde rij-/buitenbak meet nu 23 x 50 meter en is voorzien van twee speciale paardenbakzand soorten en een eb-en vloedbodem voor optimale drainage en stabiliteit onder alle weersomstandigheden, ruime paddock(s) en directe uitrijmogelijkheden in de omgeving. Het gebied is zeer geschikt voor maken van buitenritten. Een droom van elke paardrijder!

De afgelopen jaren is de woning nagenoeg geheel gemoderniseerd, gerenoveerd, verduurzaamd en uitgebouwd. Er is sprake van (deels) muur-, vloer- en dakisolatie en HR++ beglazing. Voor duurzame energieopwekking wordt er gebruik gemaakt van een 32 tal zonnepanelen (2023) en een recent geplaatste hybride warmtepomp (2025). Er is sprake van een groen A energielabel!

Er is deels sprake van vloerverwarming en de woning heeft o.a. een slaapkamer en de badkamer op de begane grond waardoor hij ook geschikt is voor senioren.

Op het erf is volop parkeergelegenheid, een praktisch overkapping en recent gebouwde schuur/berging aanwezig. De zonnige tuin met groot zonneterras is gesitueerd op het zuiden waardoor je hier lekker van het zonnetje kunt genieten.

Deze locatie en de vele voorzieningen maken dit fraaie object voor de paardenliefhebber uitermate geschikt!





Omgeving/Ligging

De woning is aan de rand van Noardburgum en het buurdorp Feanwâlden gelegen. Alle voorzieningen waaronder trein- en busstation bevinden zich op fietsafstand van de woning. Feanwâlden is gelegen aan de spoorlijn Leeuwarden-Groningen, binnen 35 treinminuten bereikt u Groningen en binnen 15 treinminuten Leeuwarden.

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. Zo liggen de Noordelijke Friese Wouden bezaaid met de zgn. paardenstoelen (verwijzingsborden) die met elkaar prachtige ruit- en men routes vormen.

Noardburgum is gunstig gelegen nabij diverse uitvalswegen (Centrale As, de Haak, nieuwe N381) naar onder andere Dokkum, Leeuwarden en Drachten.

De woning ligt op loopafstand van jachthaven Kuikhorne die in open verbinding met de Friese meren staat: het Burgumermeer en het Lauwersmeer liggen slechts op enkele kilometers afstand. Feanwâlden en Noardburgum beschikken over voldoende basisvoorzieningen zoals o.a. scholen, kinderopvang, winkels en openbaar vervoer.

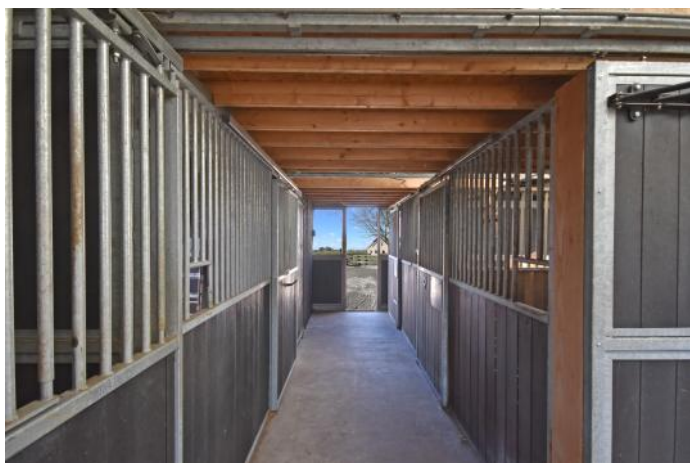
Feanwâlden is centraal gelegen in de prachtige Friese Wouden aan (klein) vaarwater. Het haventje van Feanwâlden staat in open verbinding met het unieke natuur- en recreatiegebied het Bûtenfjild.

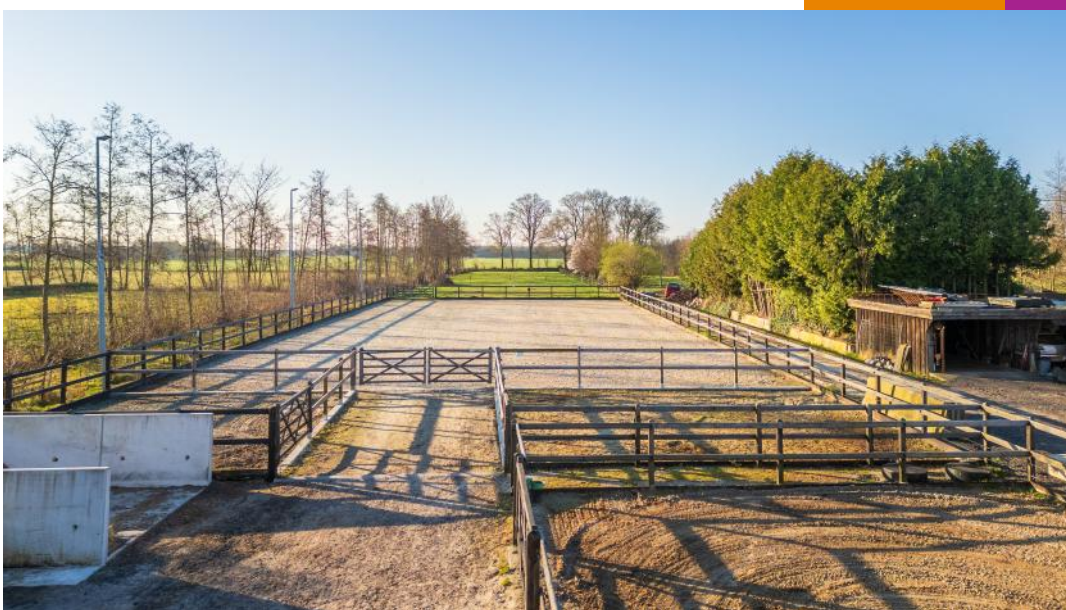












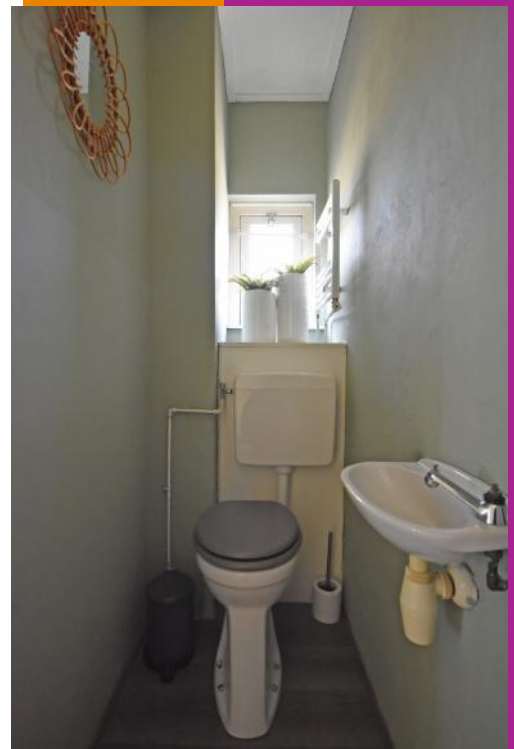


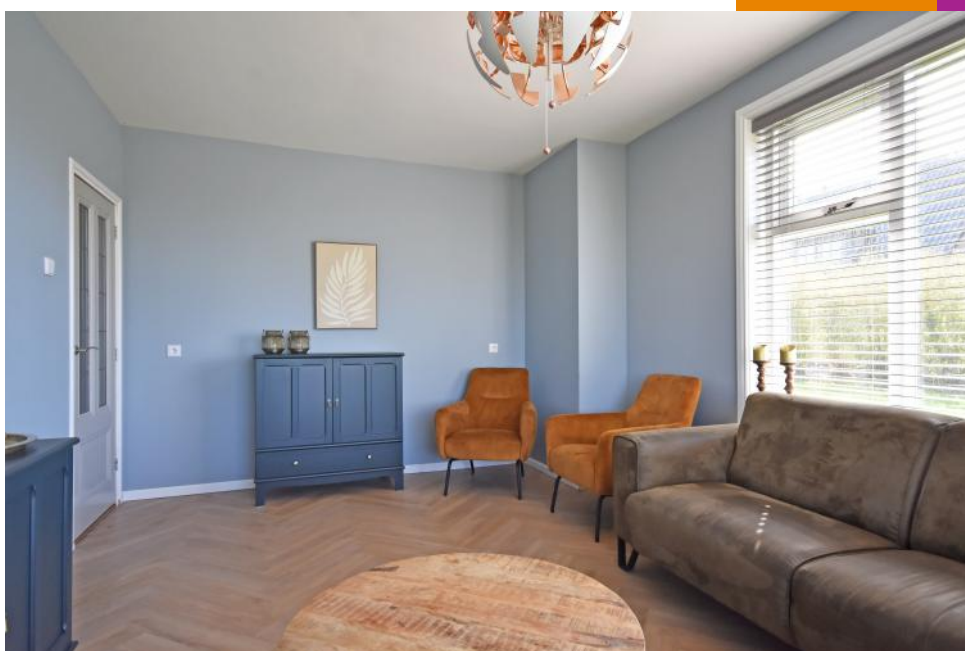
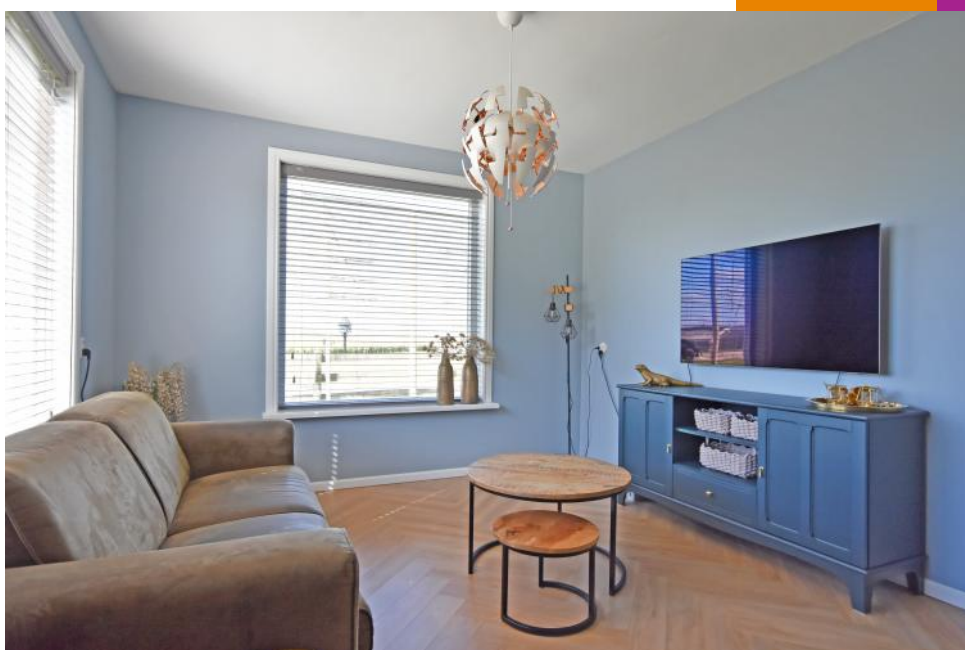
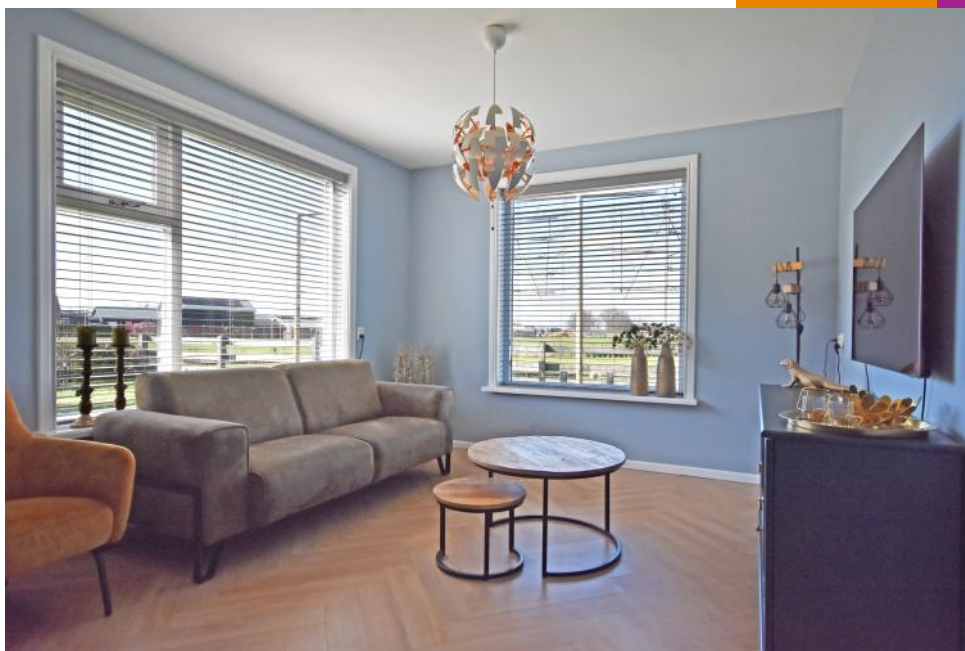


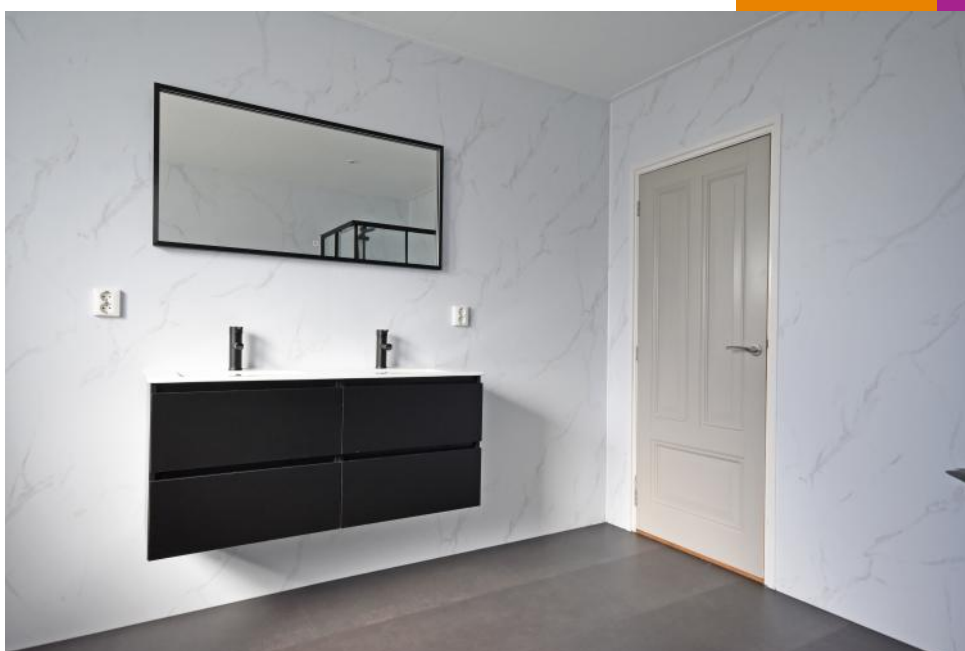
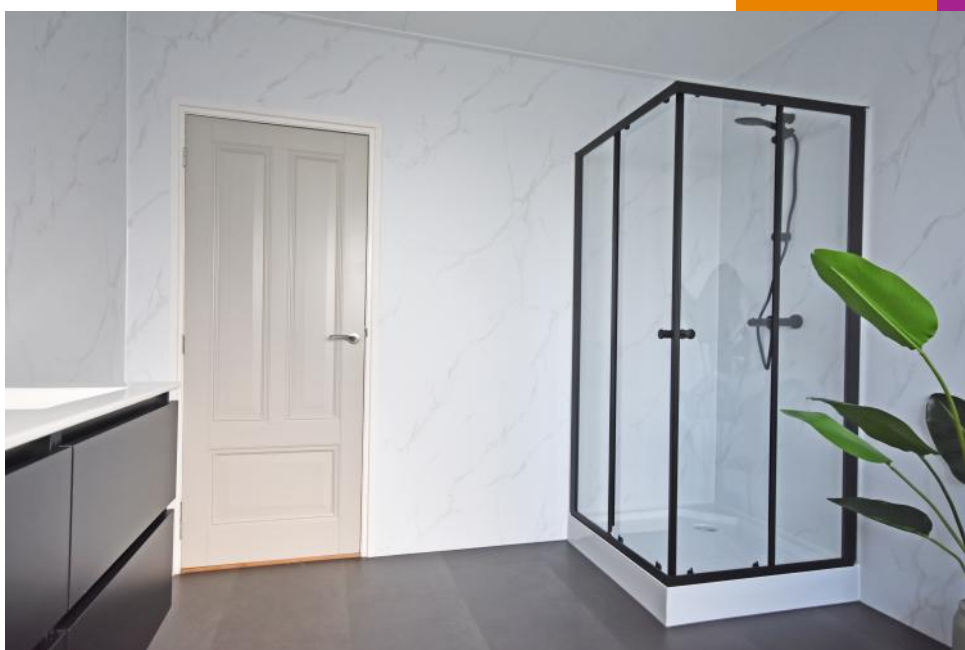


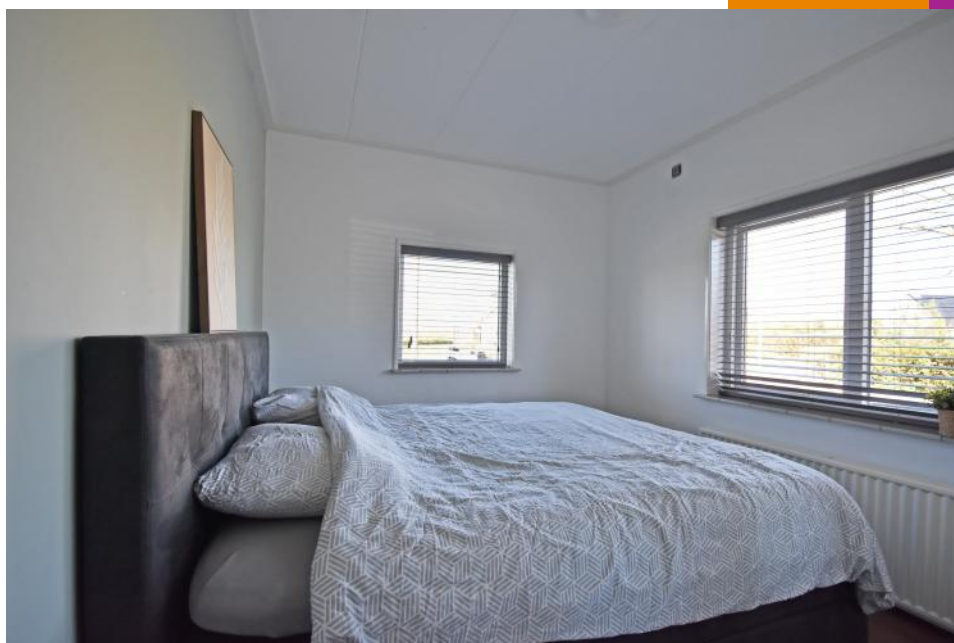
Begane grond: zij-entree, hal met laminaatvloer, kelder en technische-ruimte, toilet met fonteintje, woonkamer met duurzame PVC vloer (v.v. vloerverwarming) en ruim vrij uitzicht, slaapkamer c.q. kantoor (ca. 2.90 x 3.80 m.) met laminaatvloer, ruime badkamer (2025) met vloerverwarming, ligbad, douche en badkamermeubel met dubbele wastafel, aangebouwde sfeervolle eet/woonkeuken met laminaatvloer (v.v. vloerverwarming), balkenplafond en moderne 'landelijk' hoekopstelling v.v. diverse inbouwapparatuur en veel kastruimte, praktische inpandige berging, bijkeuken met laminaatvloer v.v. vloerverwarming, witgoed-aansluiting(en) en achter-entree.













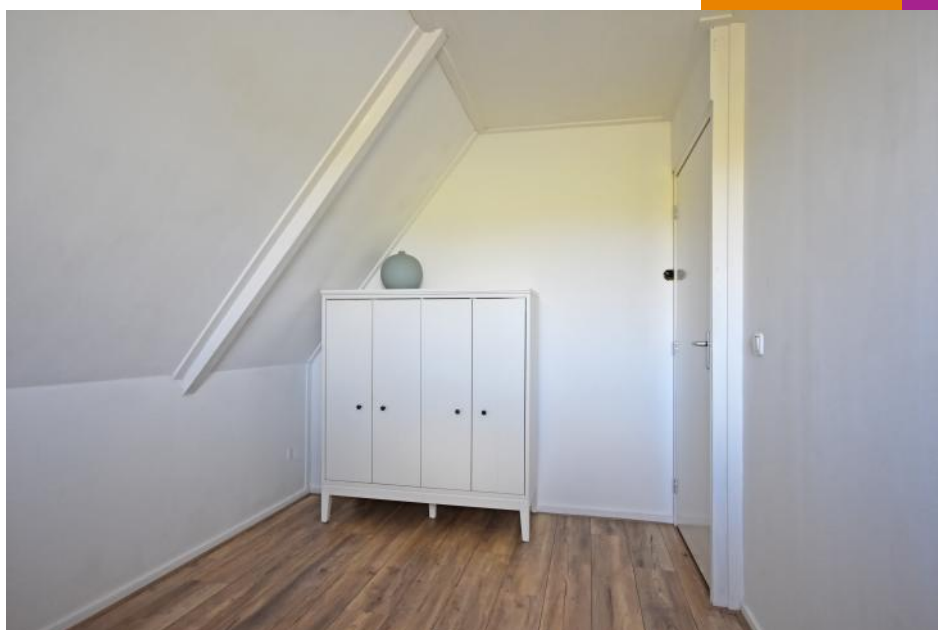
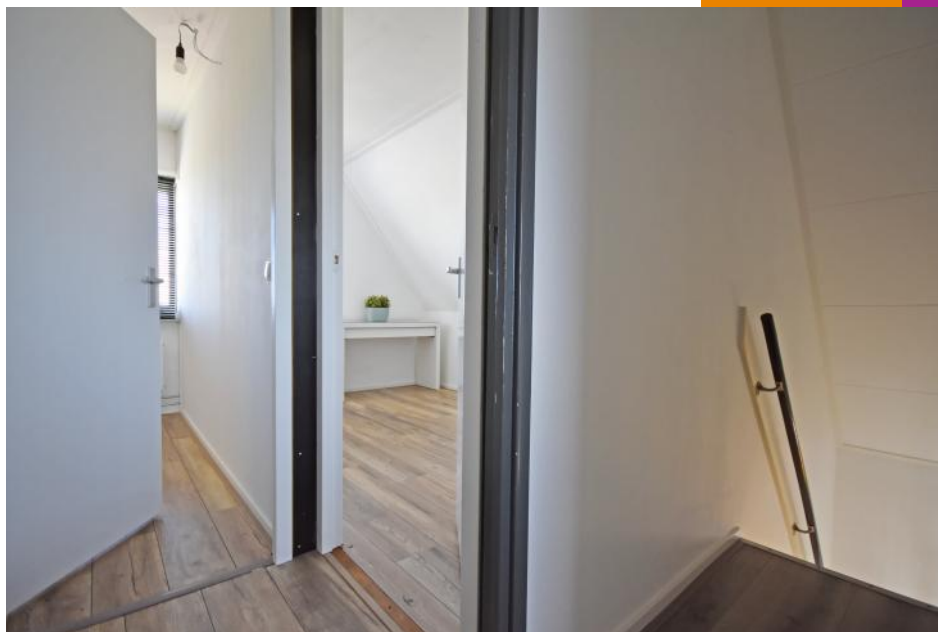


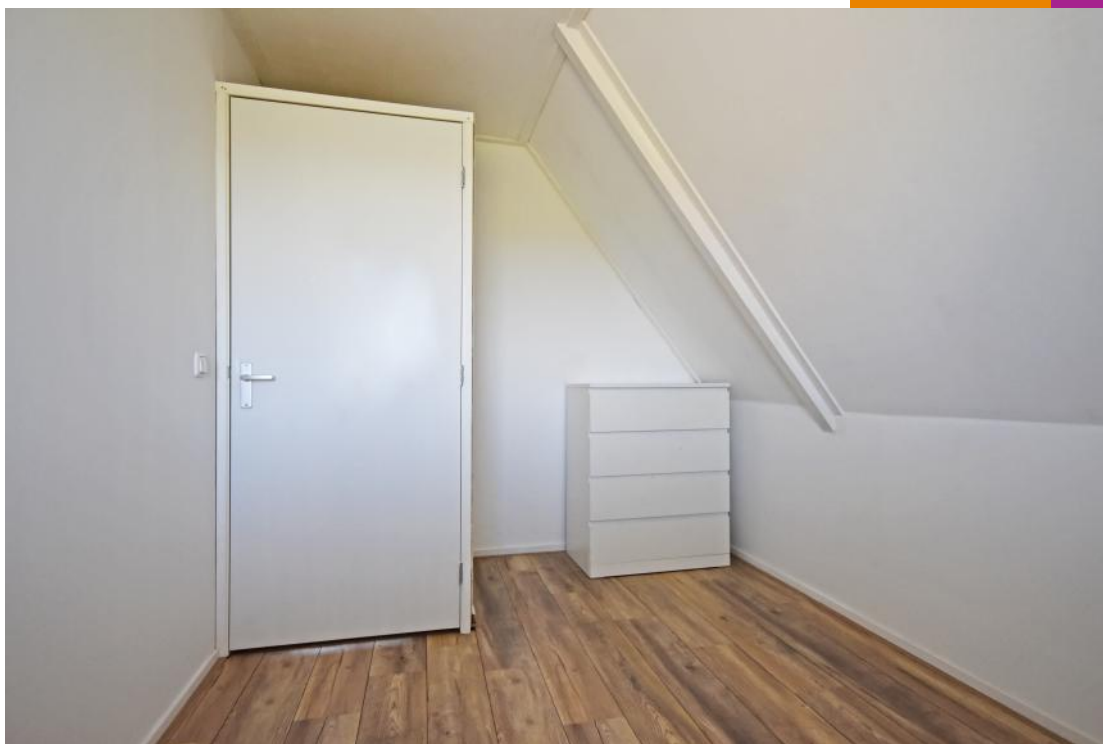


1e verdieping: overloop met laminaatvloer en bergruimte, 3 slaapkamers met laminaatvloer waarvan met 1 met vaste kasten/bergruimte.





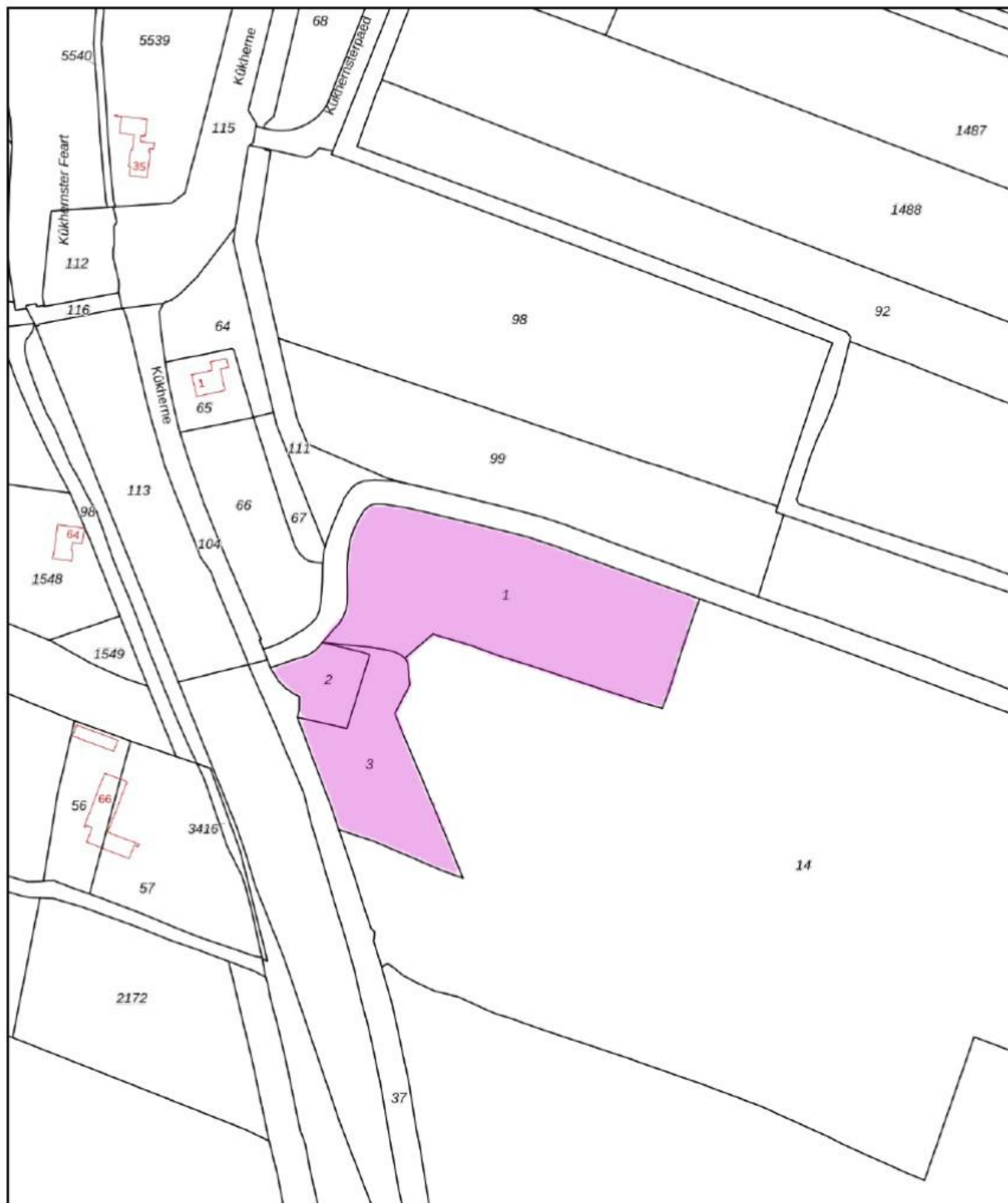






kadaster

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.



0 20 40 60 80 100m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Kooten

E

1

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





Weiland

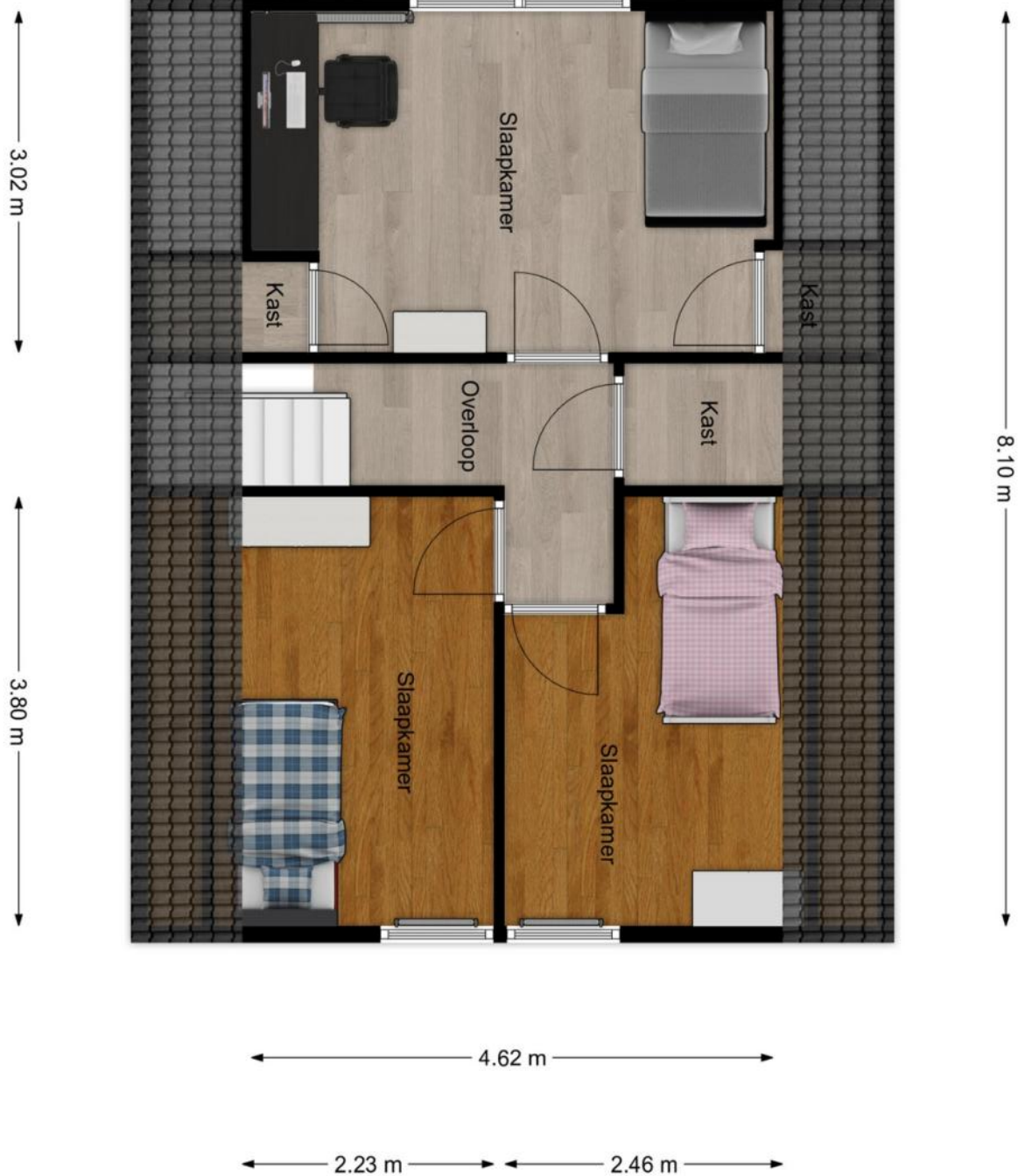
Het omheinde perceel weiland gesitueerd achter de buitenbak is direct aangrenzend en bereikbaar vanuit de tuin. De duurzame omheining is van geïmpregneerd hout en onderhoudsarm. Het weiland is omzoomd door boomwallen zoals dit gebruikelijk is in het Friese coulissen landschap. Een uitermate geschikte locatie voor het houden van paarden en/of kleinvee.

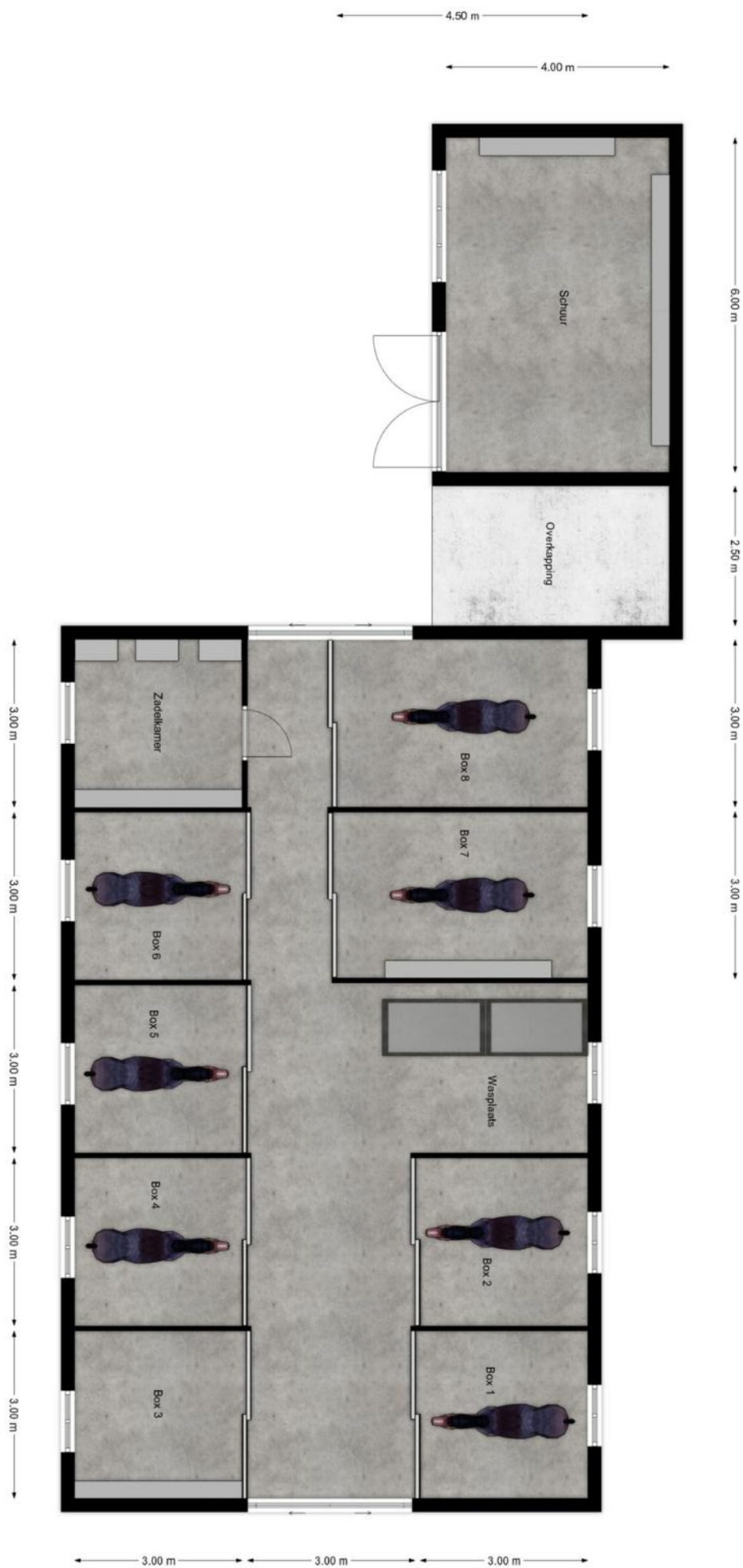
Voor het weiden van paarden (en/of ander dieren) behoort er nog een royaal extra perceel weiland van ruim 1 hectare bij het verkochte. Dit perceel weiland is op korte loopafstand van het huisperceel gelegen.

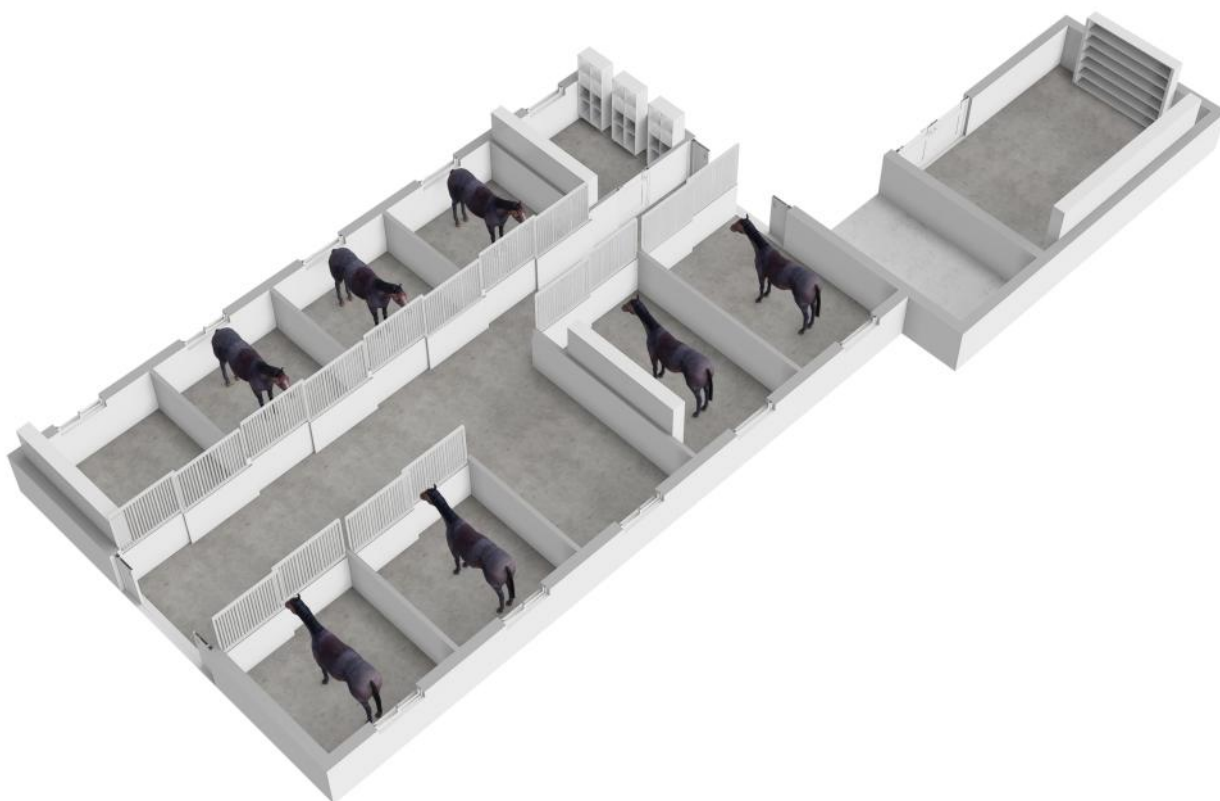
Het huisperceel met aangrenzende weiland meet 7105 m² eigen grond en het extra perceel weiland meet 10.020 m² eigen grond, de totale oppervlak bedraagt maar liefst 17.125 m²!











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.