



GARYP, KOUTENBURG 1

VRAAGPRIJS € 445.000,= K.K.



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



Op fraaie en privacy volle woonstand gelegen vrijstaande woning met vrij uitzicht, zonnige tuin en ruime aangebouwde garage. Deze voor meerdere doelgroepen geschikte woning beschikt over een slaap- en badkamer op de begane grond.

De woning is vanaf 2019 tot 2022 geheel verduurzaamd, een in het oog springend kenmerk is het groene energielabel A+++!

Je woont hier gasloos en volledig energieneutraal, de energielasten zijn zo goed als nihil. Voor duurzame energieopwekking maakt men gebruik van een recent geplaatste Alfea Extensa warmtepomp (2022), Atlantic warmtepompboiler (2022) en 24 stuks zonnepanelen (2019/2021). Verder is er sprake van optimale isolatie en HR++ beglazing van 2021.

Modernisering zal veelal wenselijk zijn waarna je de woning geheel naar eigen smaak kan inrichten.

Op loop/fietsafstand vind je alle dorpsvoorzieningen zoals bijvoorbeeld basisonderwijs, kinderopvang, SPAR supermarkt, meerdere speeltuinen, openbaar vervoer en sportfaciliteiten (waaronder openlucht zwembad) etc.. De kleintjes kunnen heerlijk spelen in de tegenover gelegen goed ingerichte en ruime opzette (openbare) speeltuin.

Aan de achterzijde beschikt men over een groene, ruime en privacy volle tuin met meerdere terrassen en speel/grasveld. Het zonneterras bij de tuindeur is gesitueerd op het zuidwesten, hier kan je volop van het zonnetje genieten!

Het geheel is gelegen op een mooie vrije hoekkavel van 454 m² eigen grond.

Garyp is een dorp aan de rand van de Wâlden (het Woudengebied). Het ligt prachtig centraal in de provincie tussen Leeuwarden en Drachten. Openbaar vervoer is net buiten het dorp, aan de N31 (Wâldwei), waar een bus tussen Drachten en Leeuwarden rijdt. Er is ruim aanbod in allerlei voorzieningen zoals: supermarkt (Spar), basisschool, (sport) verenigingen, zwembad etc.. Burgum ligt slechts op ca. 5 autominuten van Garyp evenals het watersportdorp Earnewâld en natuurgebied "de Âlde Feanen".









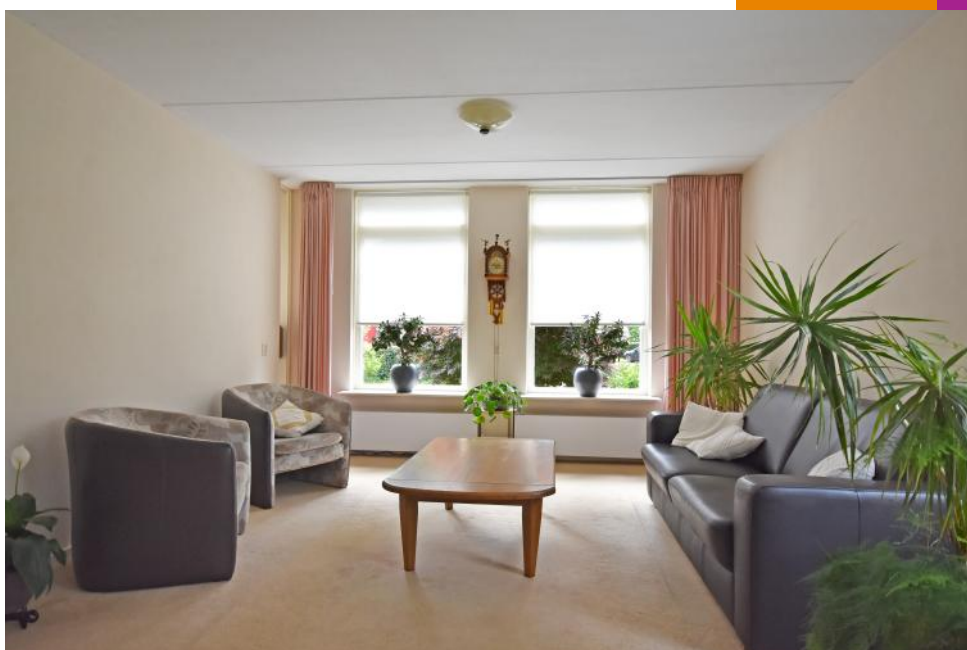




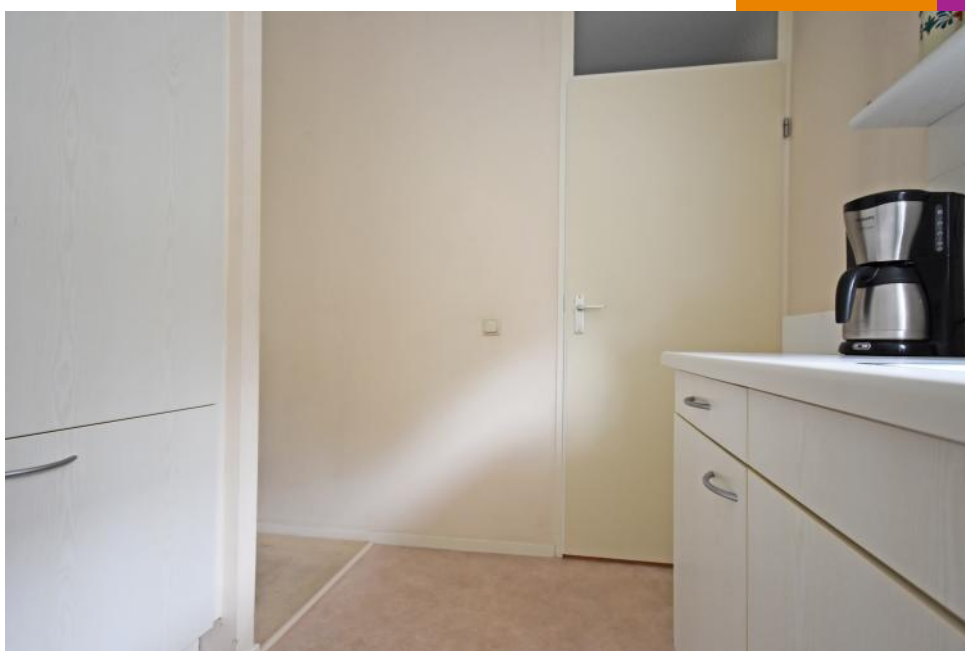
Begane grond: voor-entree, hal met vide, toilet met fonteintje, zonnige woonkamer met tuindeur en ruim vrij uitzicht over gemeentelijk groen en speeltuintje, half open keuken met nette, lichte speelse opstelling voorzien van enige inbouwapparatuur en veel kastruimte, slaapkamer (3 x 4 m.) met vaste kast en aangrenzende badkamer met ligbad, douche en wastafel, bijkeuken met plavuizenvloer, wasmachine-aansl. en toegang tot ruime L-vormige garage (ca. 31 m²) met technische ruimte, spoelbakje, automatisch bedienbare garagedeur, praktische 'loopdeur' en achter-entree.





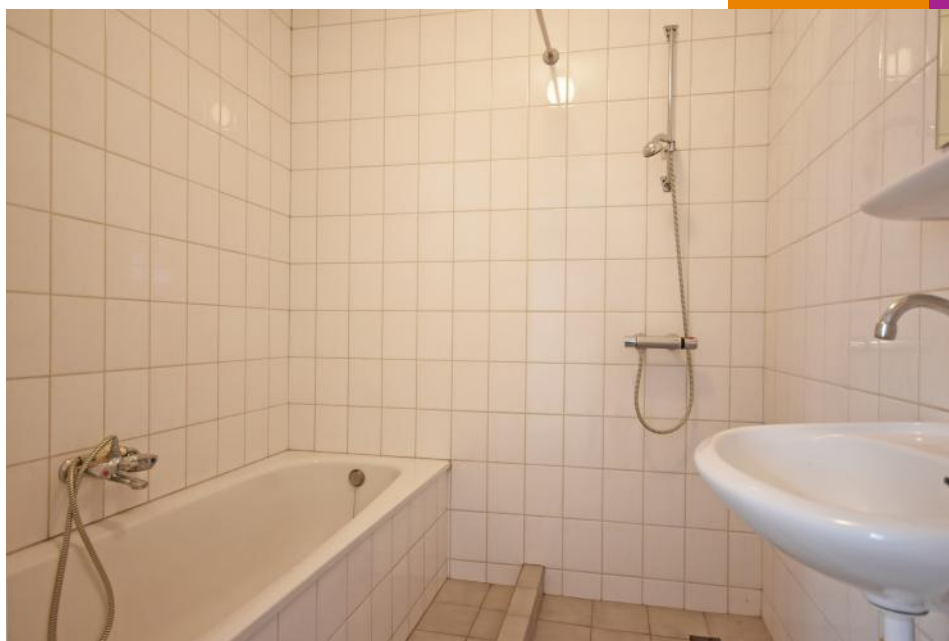


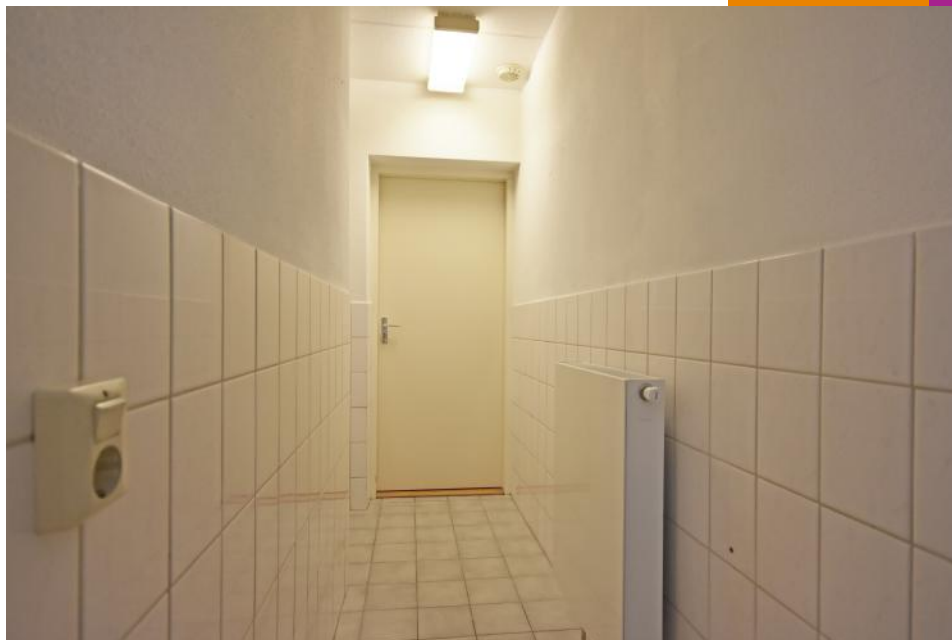














1e verdieping: overloop met bergruimte/inloopkast, 3 slaapkamers waarvan 1 met vaste kast, nette 2e badkamer met douche, wastafel en toilet.

2^e verdieping: vlizotrap naar ruime bergzolder.

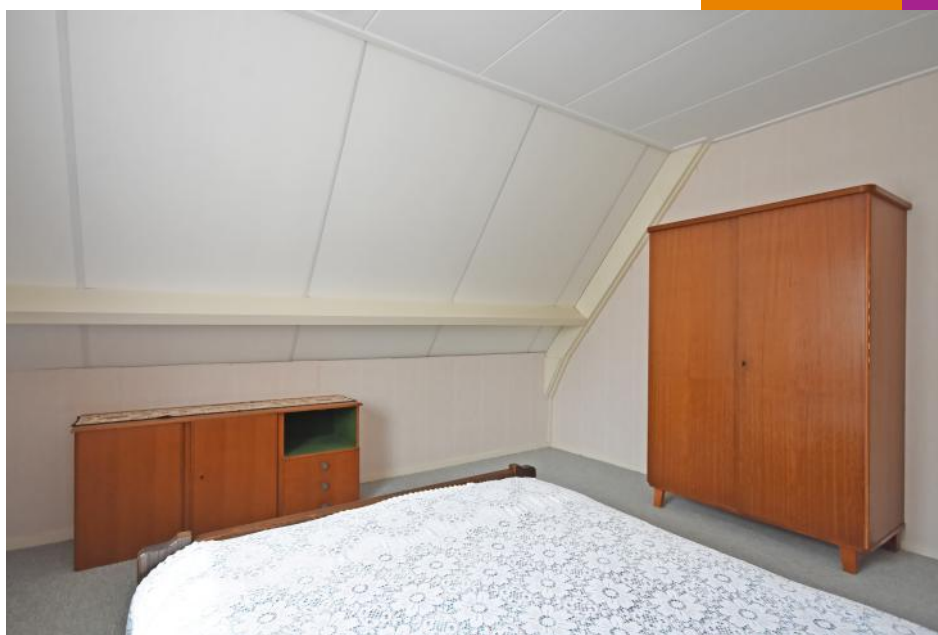


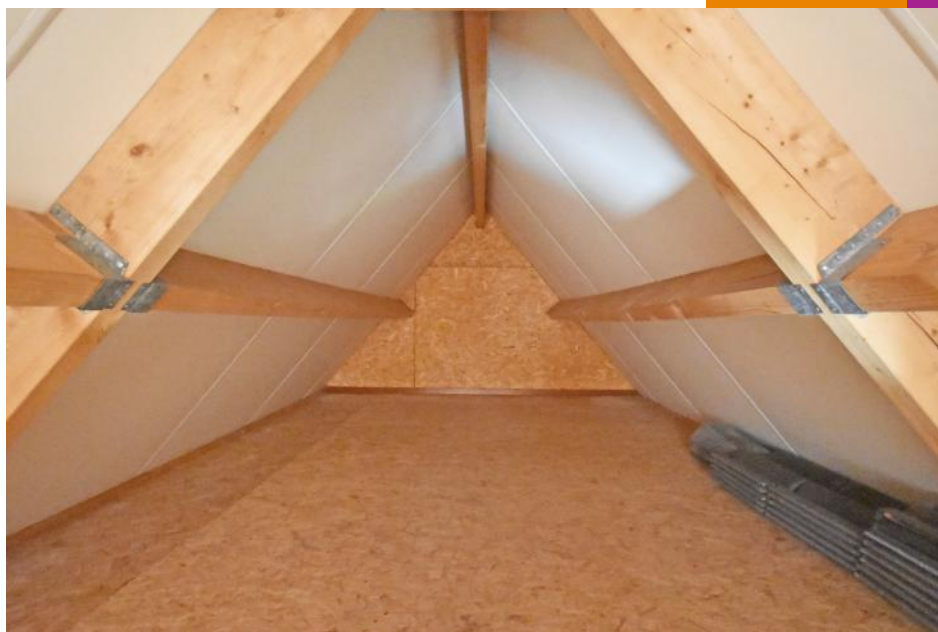
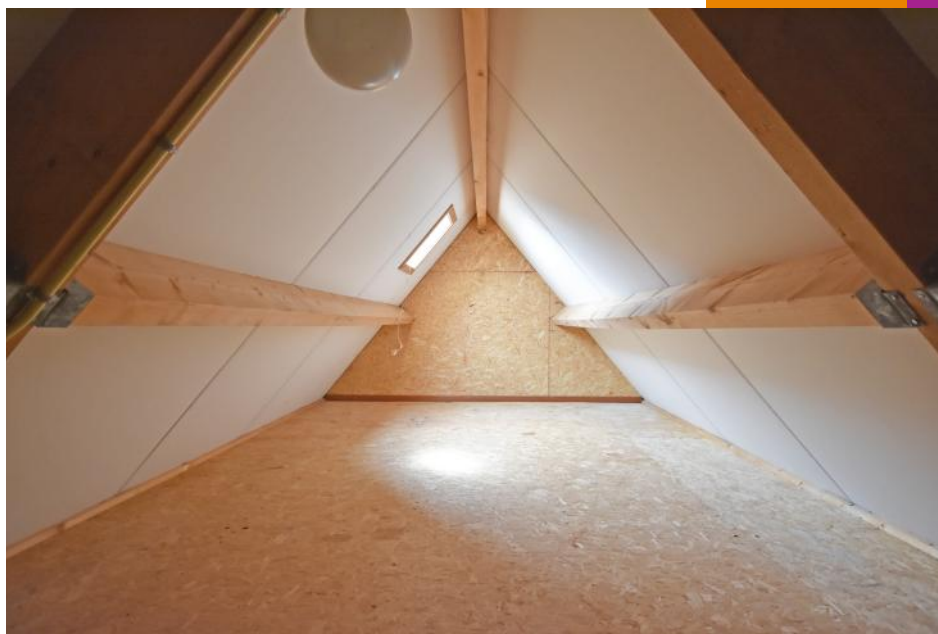














12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Bergum
Sectie H
Perceel 2435

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







3.90 m 1.76 m 3.92 m

3.05 m 1.03 m 1.70 m



2.55 m 2.43 m
1.73 m 2.26 m

2.34 m

3.79 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.
- **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.