



BURGUM, JOH. FALKENASTRAAT 41

VRAAGPRIJS € 425.000,= K.K.



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



Op een uitstekende en kindvriendelijke woonlocatie bevindt zich deze smaakvol gemoderniseerde en verduurzaamde half vrijstaande woning met verlengde stenen garage, vrij uitzicht over groen en een zonnige, fraai aangelegde achtertuin.

De woning is gelegen in een zeer gewilde, ruim opgezette en groene woonwijk, op korte afstand van het centrum, scholen, openbaar vervoer, sportfaciliteiten en kinderopvang. Dankzij het ontbreken van directe inkijk aan de voorzijde wordt een hoge mate van privacy gewaarborgd.

Mede dankzij de royale garage en de zonnige groene tuin biedt deze woning een perfecte balans tussen comfortabel wonen en buitenleven.

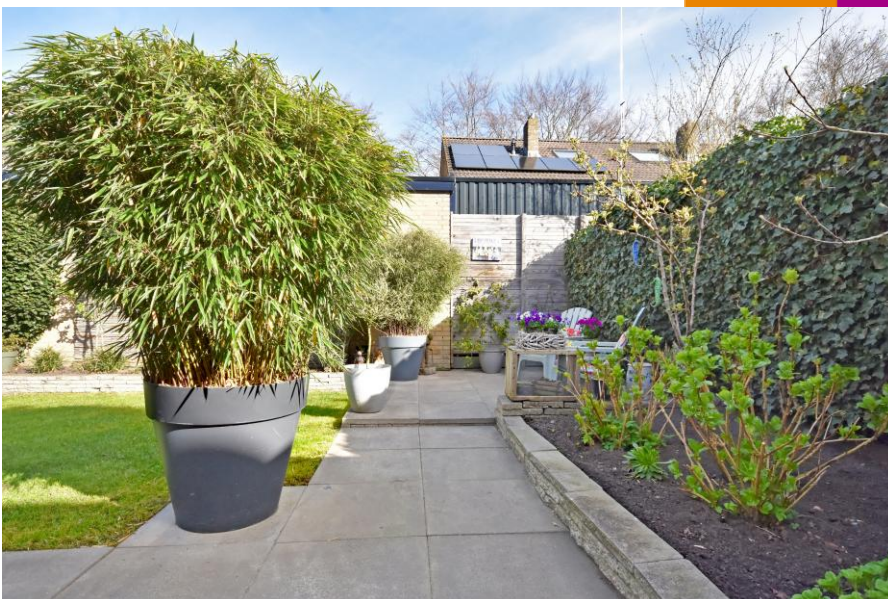
De woning is goed onderhouden en energiezuinig. Verwarming en warm water worden verzorgd middels een HR-combiketel (2017) en in de woonkamer zorgt een sfeervolle houtkachel voor extra warmte en gezelligheid tijdens de wintermaanden. Daarnaast is de woning deels voorzien van dubbele beglazing en beschikt zij over vloer- en spouwmuurisolatie (2021). Met 12 zonnepanelen (2021, totaal 3960 Wp) en de aanwezige isolatievoorzieningen zijn de energielasten gunstig. Er is sprake van een energielabel A!

Het geheel is gelegen op een kavel van 253 m² eigen grond en de lange oprit biedt plaats voor het parkeren van meerdere auto's.

De fraai aangelegde en groene achtertuin vormt een heerlijke, beschutte plek om te ontspannen. Door de gunstige ligging en diepte kun je hier de hele dag genieten van zowel zon als schaduw. Of je nu kiest voor een plek op een van de terrassen of het gazon gebruikt om te spelen of te tuinieren; deze tuin biedt volop mogelijkheden.





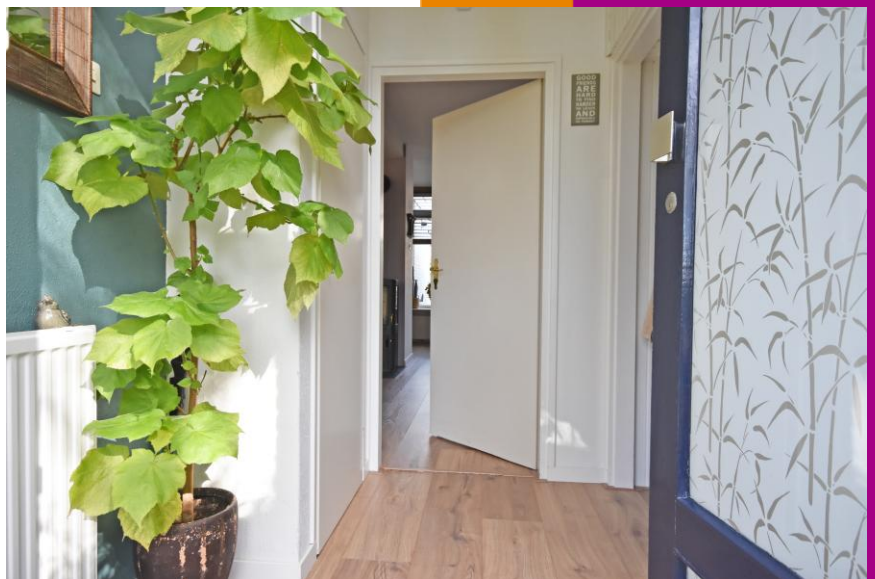


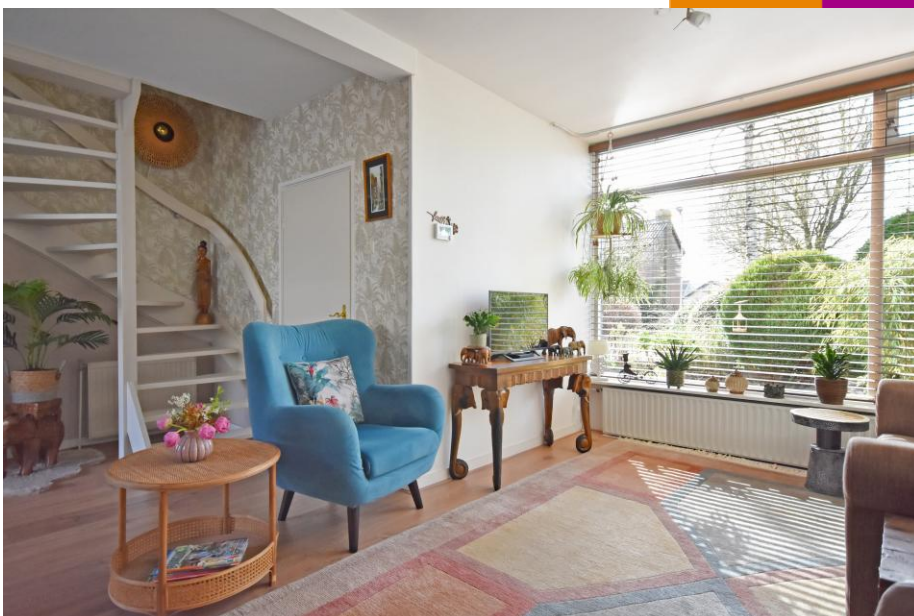
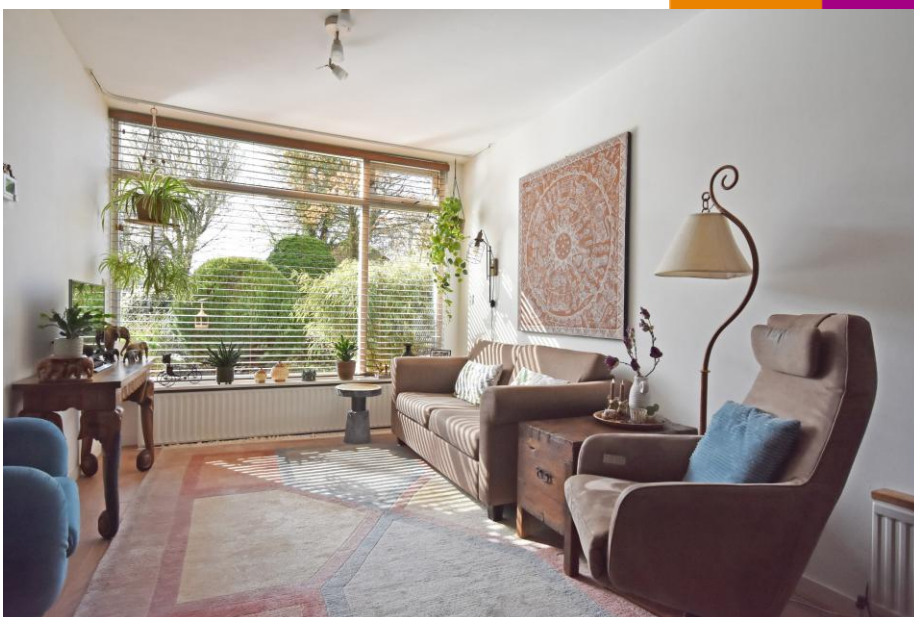


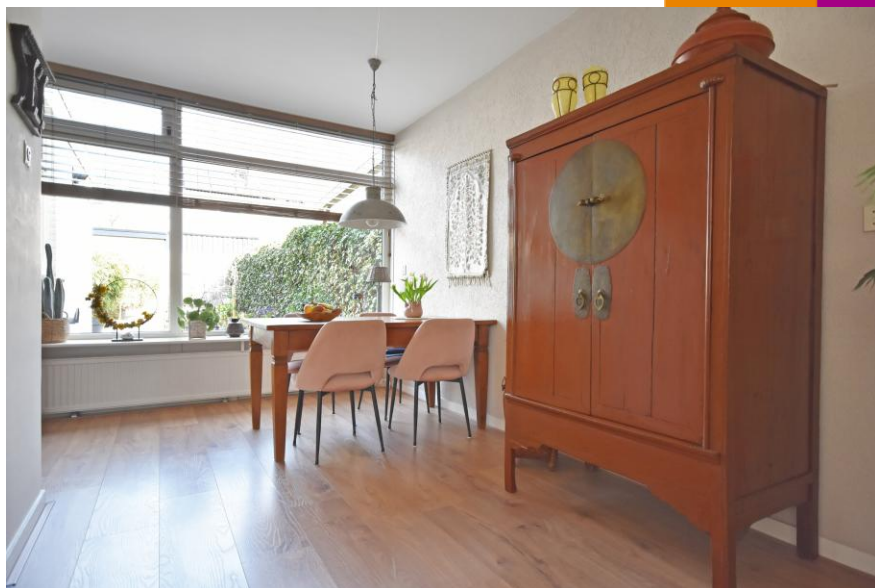
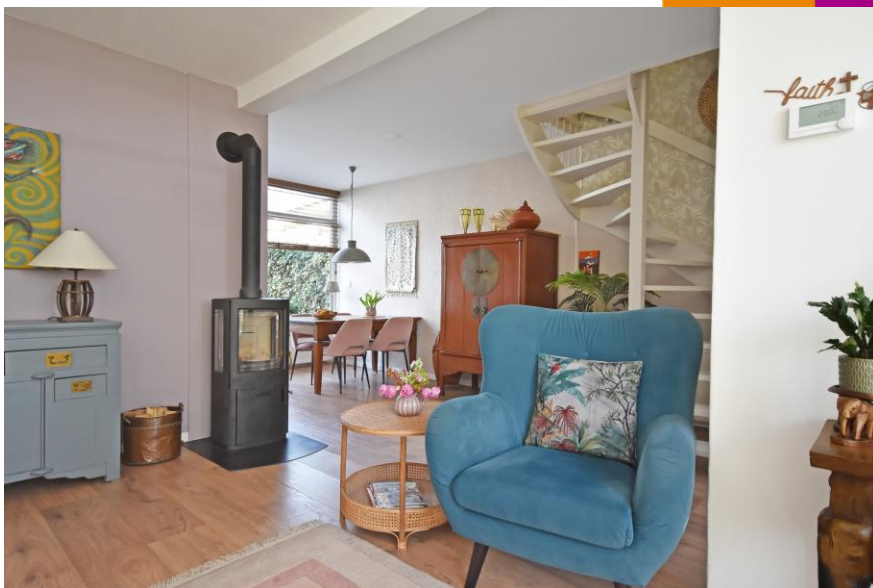


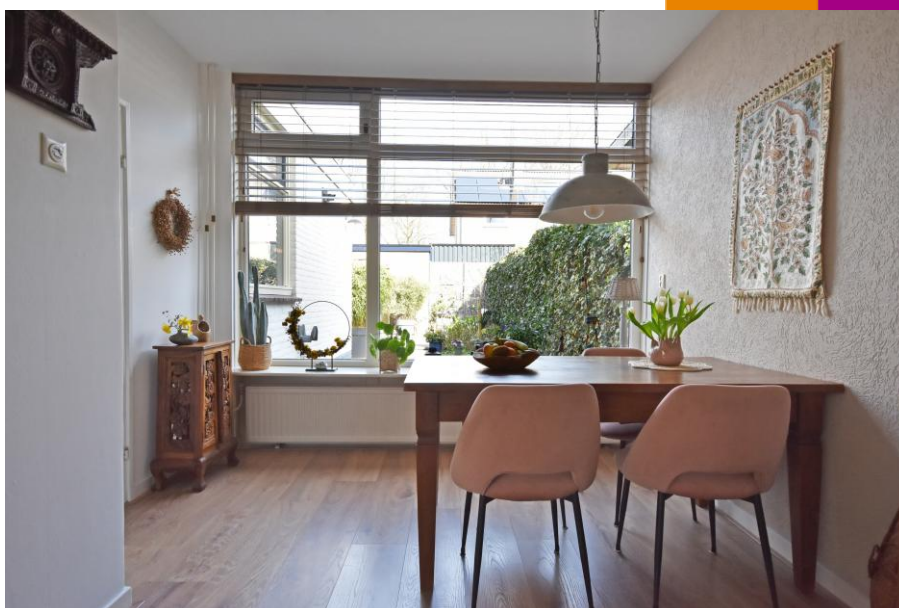
Begane grond: voor-entree, hal met laminaatvloer en garderobekast, modern vrijdragend toilet met fonteintje, zonnige woonkamer met laminaatvloer, sfeervolle houtkachel en groen vrij zicht in de straat, deels uitpandige keuken met duurzame PVC-vloer en moderne speelse opstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur, strakke en keurig betegelde bijkeuken met plavuizenvloer, praktische vaste kastenwand met veel bergruimte, witgoed- en c.v.-ruimte en doorgang naar verlengde garage (ca. 25 m²) met speelbakje en tuindeur.





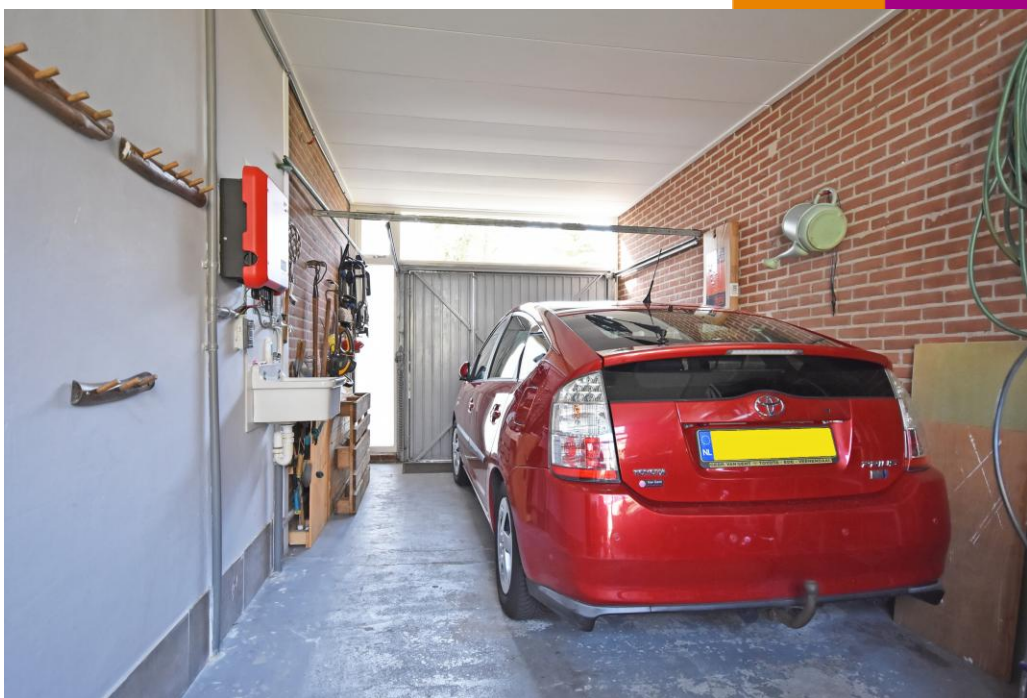










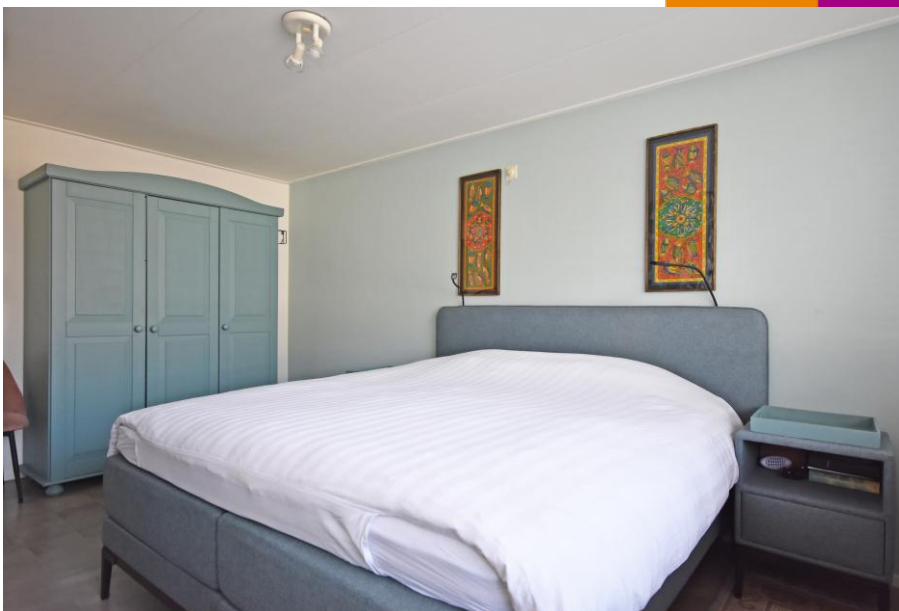
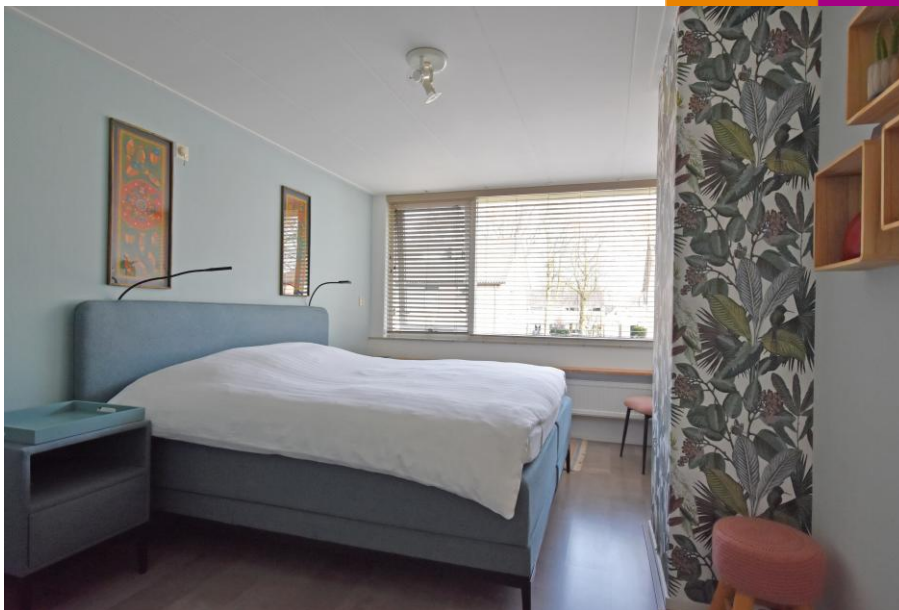


1e verdieping: overloop met laminaatvloer, 3 slaapkamers met laminaatvloer waarvan 1 met wastafel, moderne badkamer met inloopdouche, vrijdragend toilet en badkamermeubel met dubbele wastafel.



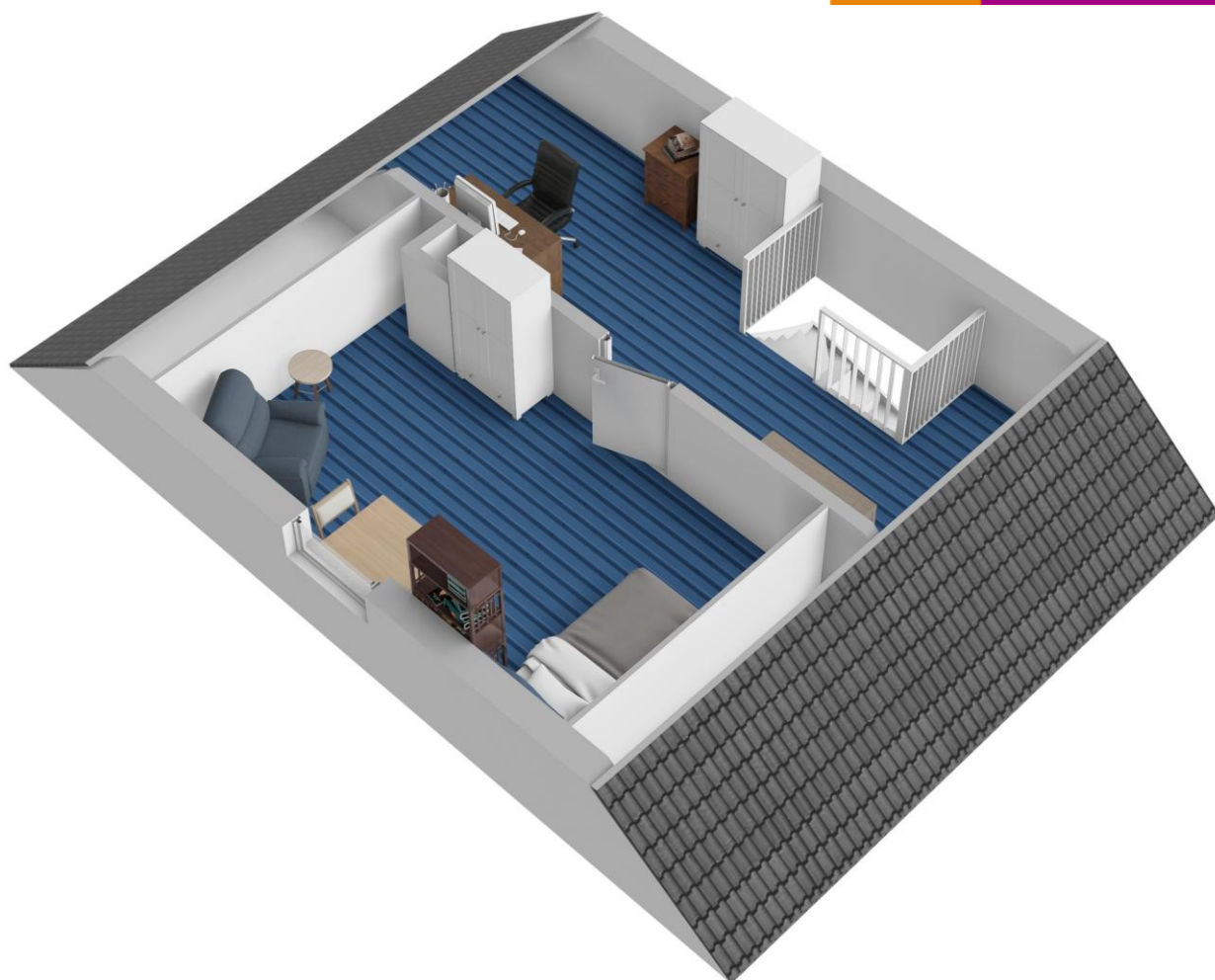








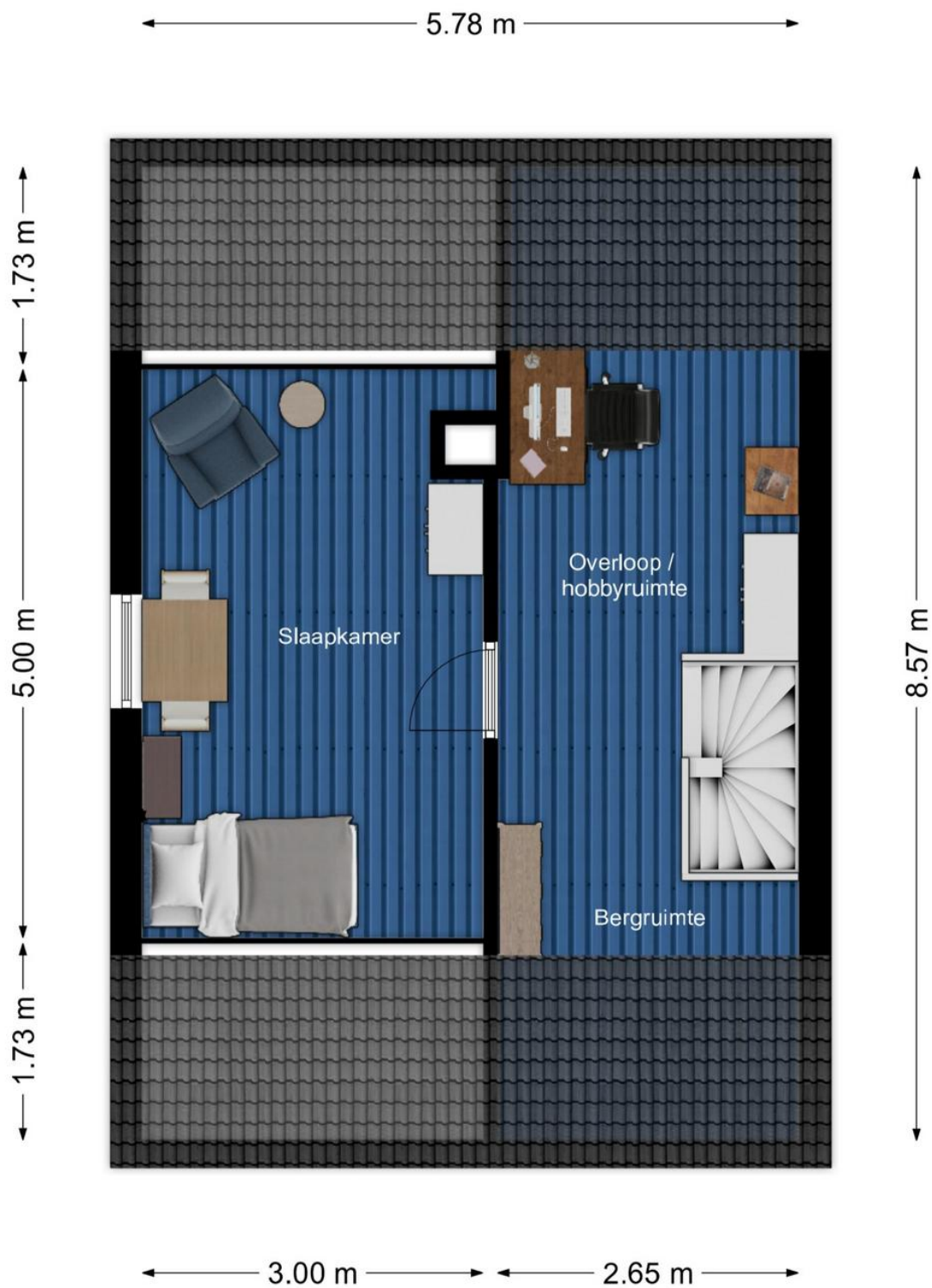
2e verdieping: vaste trap naar overloop met dakraam en bergruimte, ruime 4^e slaap/zolderkamer.











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 erfdiensbaarheden 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.