



GARYP, EASTEREIN 16

VRAAGPRIJS € 475.000,= K.K.



Telefoon: 0511—469 048

Website: www.linkmakelaars.nl



Op een fraaie en groene woonstand staat deze sfeervolle, uitgebouwde vrijstaande jaren '30-woning, waar karakter, wooncomfort en duurzaamheid op een bijzonder prettige manier samenkomen. De woning beschikt over een ruim uitzicht door de straat, een zonnige en beschutte tuin, een geïsoleerde garage en, een belangrijk pluspunt, een slaap- en badkamer op de begane grond. Hierdoor is de woning geschikt voor een brede doelgroep en biedt zij ook uitstekende mogelijkheden voor levensloopbestendig wonen.

De woning is de afgelopen jaren met veel zorg en met behoud van de karakteristieke uitstraling grondig gerenoveerd, gemoderniseerd en verduurzaamd. Het resultaat is een goed onderhouden en instapklare woning met een warme, huiselijke sfeer en het comfort van nu. De woning is onder meer deels voorzien van kunststof kozijnen, HR+(+) beglazing en muur-, dak- en vloer-/bodemisolatie.

Ook op het gebied van duurzaamheid heeft deze woning bijzonder veel te bieden. Je woont hier volledig gasloos en zeer energiezuinig, waardoor de energielasten uitstekend beheersbaar zijn. Verwarming en warm water worden verzorgd door een in 2023 geplaatste Xource 7 all-electric warmtepomp met een boiler van 300 liter. Daarnaast zijn in december 2021 maar liefst 18 zonnepanelen geplaatst. Al deze voorzieningen resulteren in het uitstekende en in het oog springende energielabel A+++.

Ook buiten is het volop genieten. Achter de woning ligt een zonnige en beschutte tuin met een royaal zonneterras en gazon. De sfeervolle overkapping vormt een heerlijke plek om tot in de avonduren van het buitenleven te genieten. Aansluitend bevindt zich een houten berging/schuur met als extra luxe een eigen sauna met douche – een fijne wellnessvoorziening gewoon aan huis.

Aan de voorzijde ligt een brede oprit, fraai aangelegd met authentieke gebakken oude waaltjes, met volop parkeergelegenheid op eigen terrein. Het geheel is gelegen op een mooie kavel van 438 m² eigen grond.

De ligging maakt het woonplezier compleet. Op korte loop- en fietsafstand bevinden zich vrijwel alle dagelijkse dorpsvoorzieningen, waaronder basisonderwijs, kinderopvang, een SPAR-supermarkt, openbaar vervoer en diverse sportfaciliteiten, waaronder een openluchtzwembad. Ook voor gezinnen met jonge kinderen is de locatie aantrekkelijk: direct tegenover de woning ligt een ruim opgezette en goed ingerichte openbare speeltuin, waar kinderen naar hartenlust kunnen spelen.

Een karaktervolle jaren '30-woning met verrassend veel ruimte, een slaapkamer en badkamer op de begane grond, een heerlijke tuin én een uitzonderlijk duurzaam karakter. Een woning die je van binnen én buiten gezien moet hebben!

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".



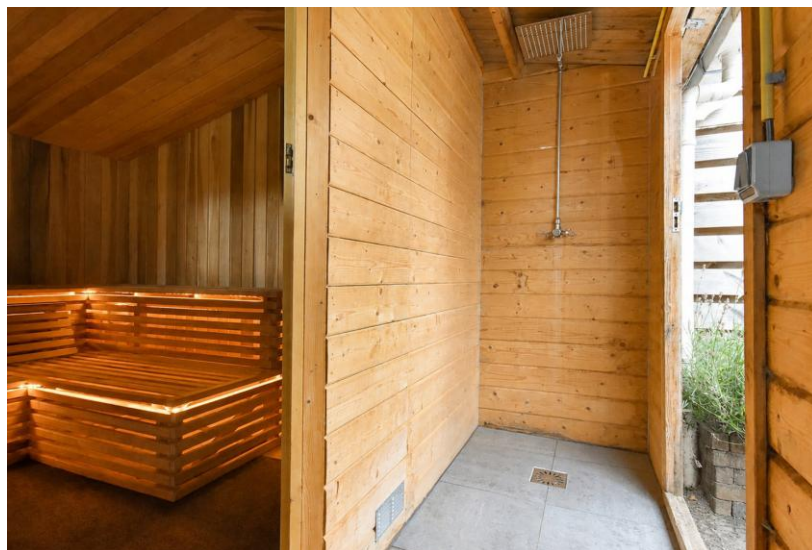




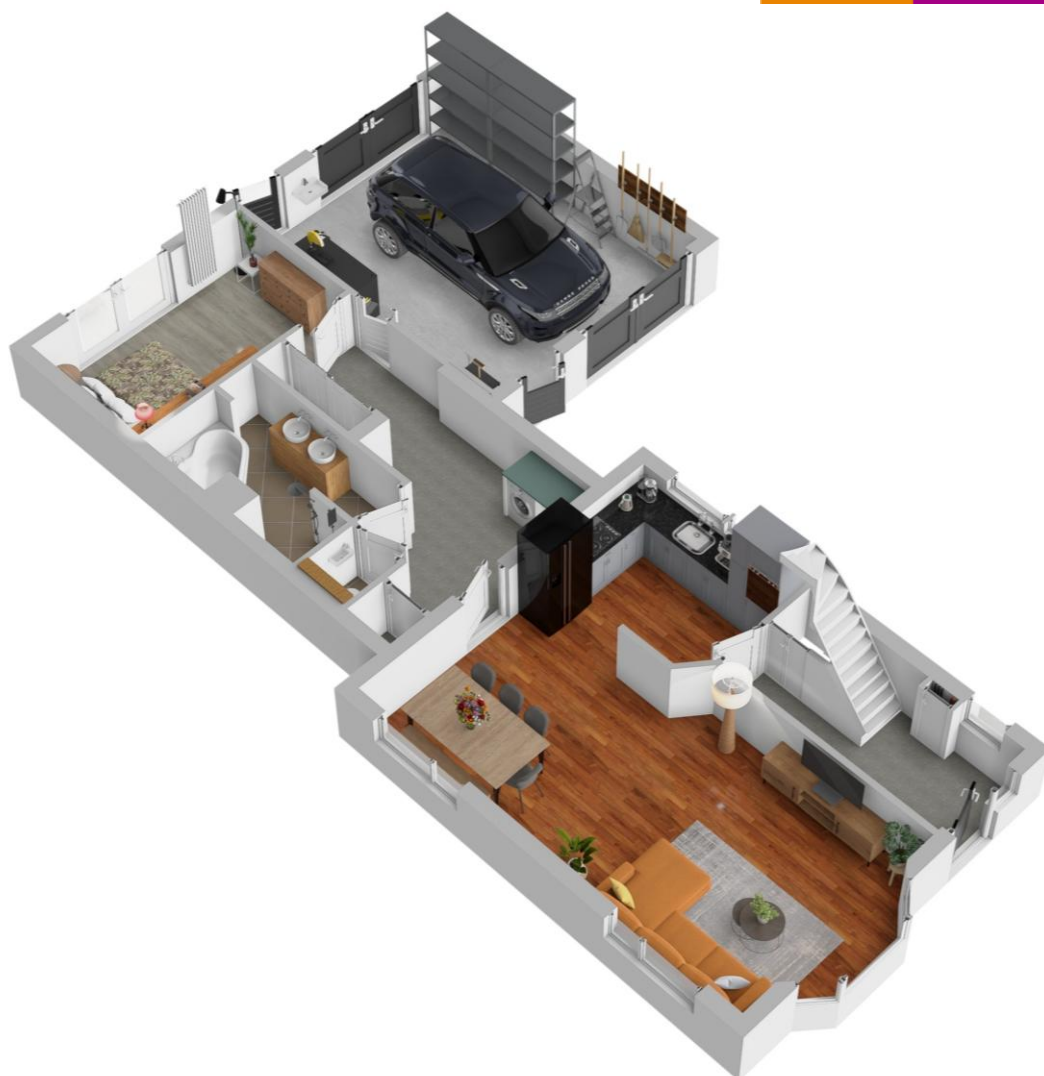


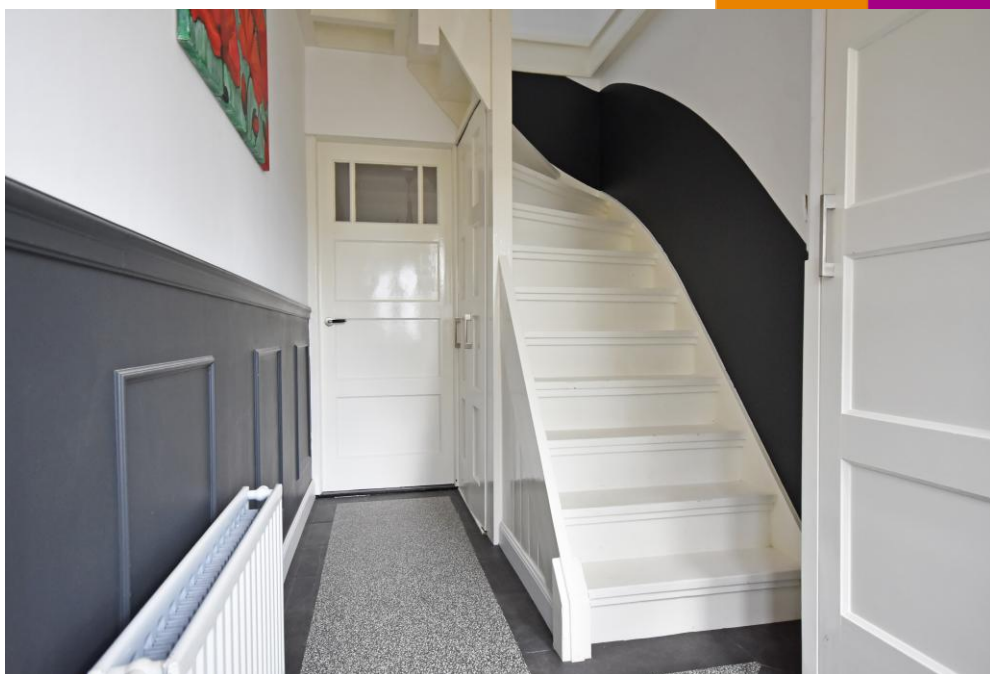
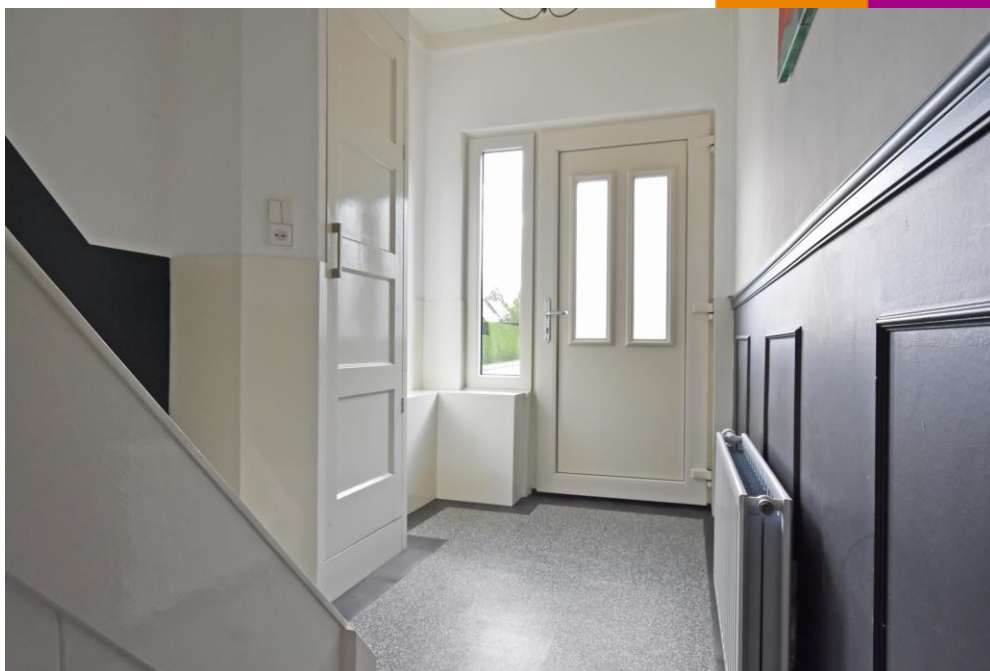


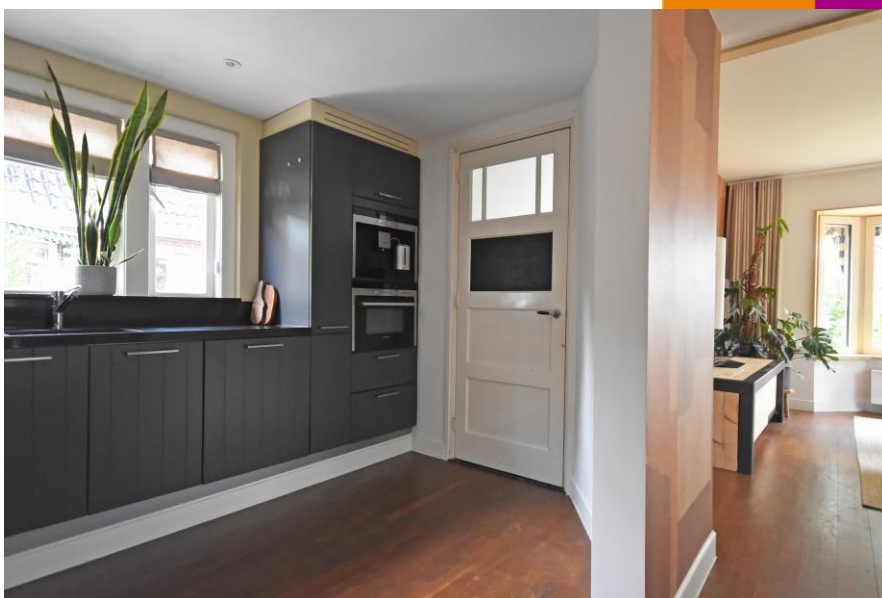
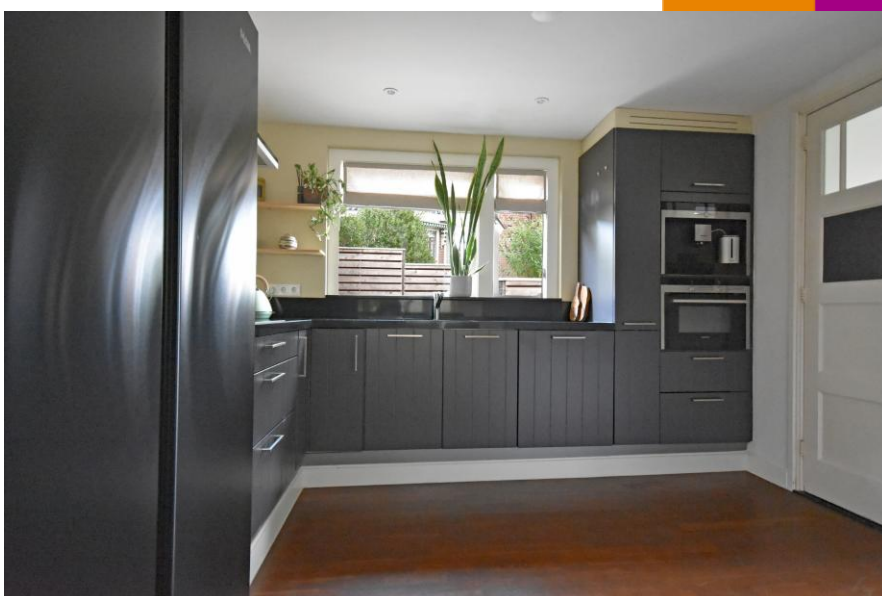


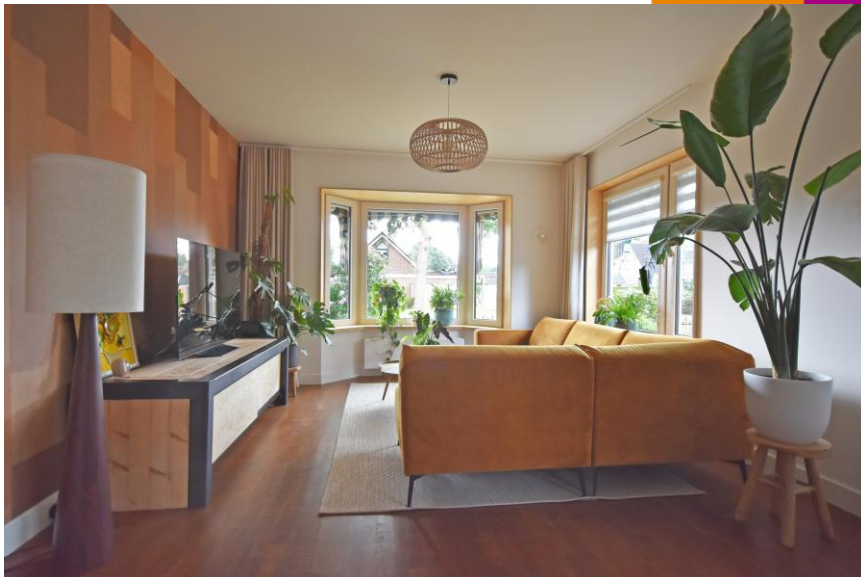


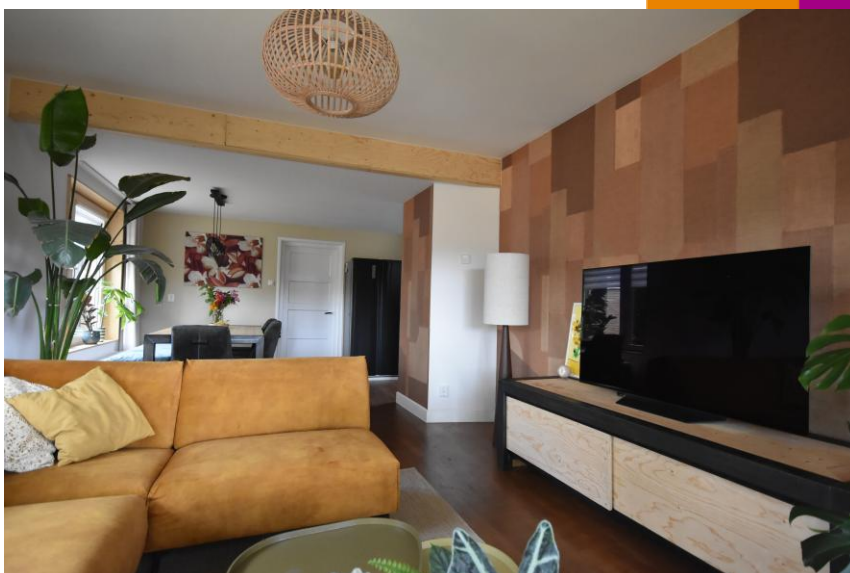
Begane grond: voor-entree, hal met praktische kelder, recent gerenoveerde en goed na geïsoleerde zonnige woonkamer met warme houten vloerdelen, sfeervolle erker en ruim groen straatzicht, open keuken met moderne hoekopstelling voorzien van duurzaam blad en diverse (deels vernieuwde) inbouwapparatuur, bijkeuken met technische-ruimte en witgoed-aansluitingen, modern toilet met fonteintje (2025), moderne en sfeervolle badkamer (2025) met hoekligbad (whirlpool), inloopdouche en badkamermeubel met dubbele wastafel, hal/gang met vaste kasten, ruime (2-persoons) slaapkamer met laminaatvloer en tuindeuren, ruime geïsoleerde garage voorzien van vloerverwarming, openslaande deuren aan beide zijden, tweetal loopdeuren en speelbakje.



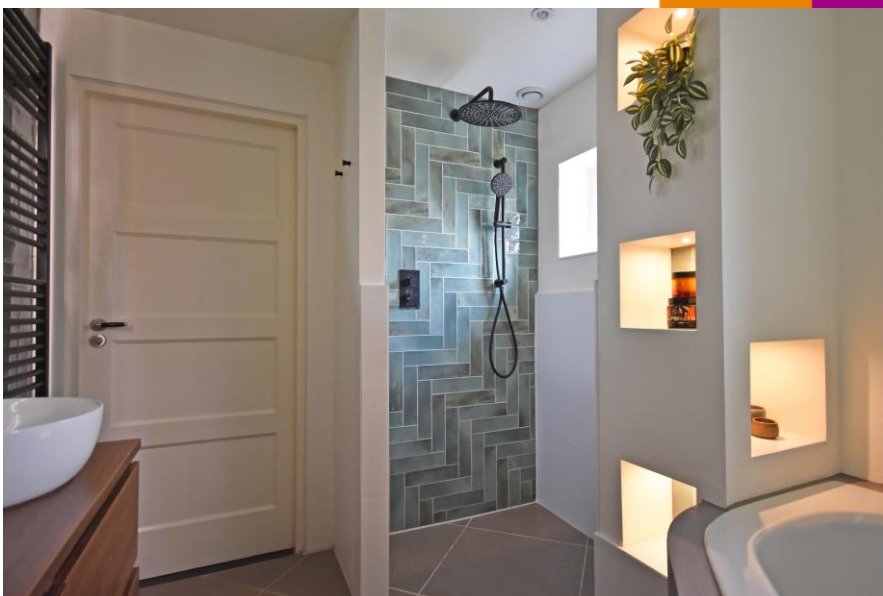
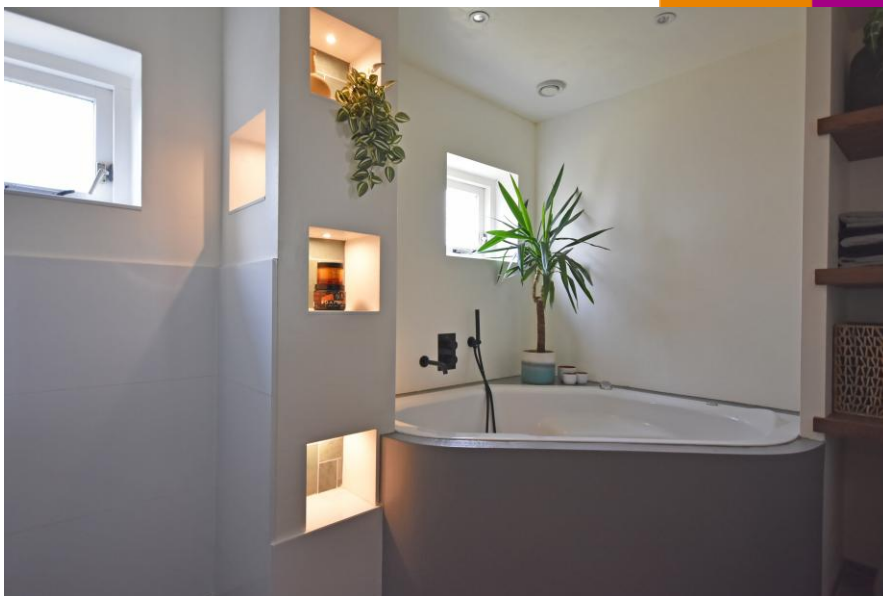


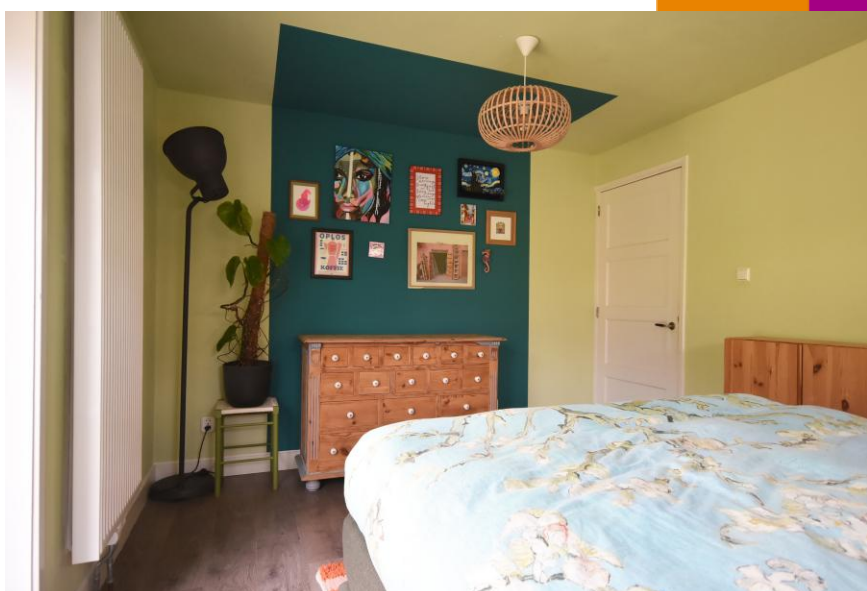
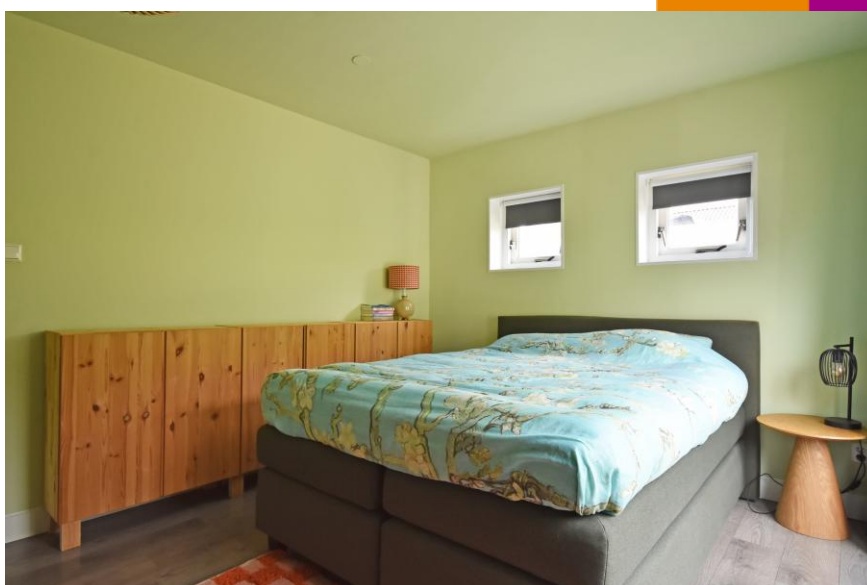










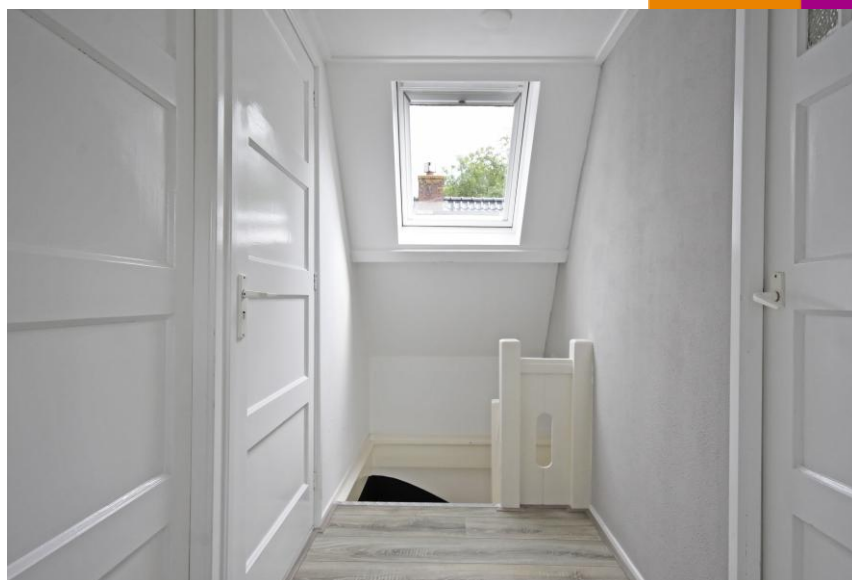
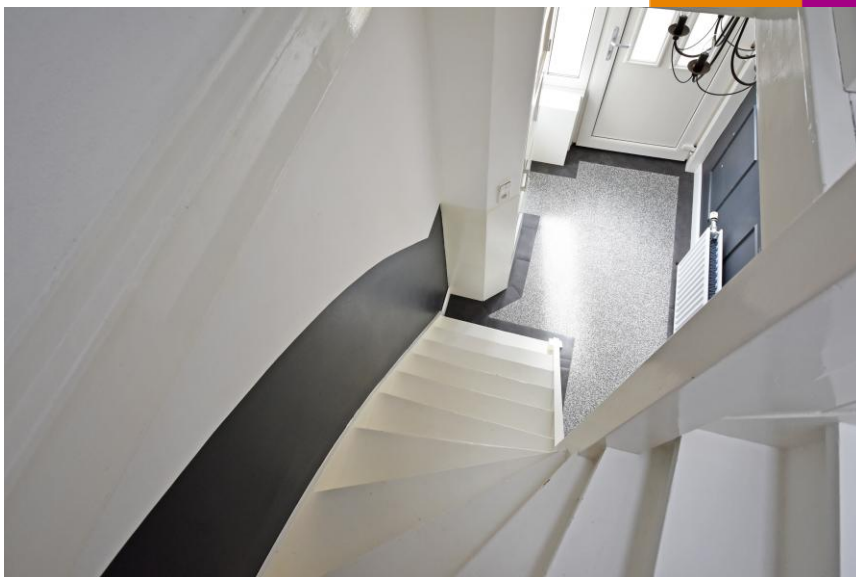


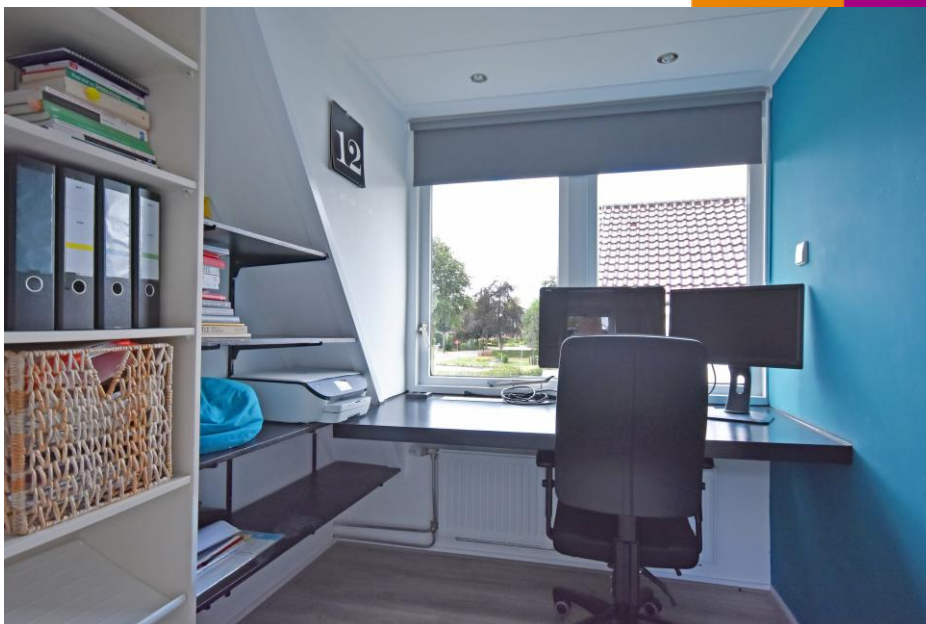


1e verdieping: overloop met laminaatvloer en vernieuwd dakraam, slaapkamer met laminaatvloer en berguimtes, toiletruimte met wastafel, slaap/werkkamer met laminaatvloer en dakkapel, slaapkamer met laminaatvloer, dakkapel, vaste kastenwand en deur naar platdak.

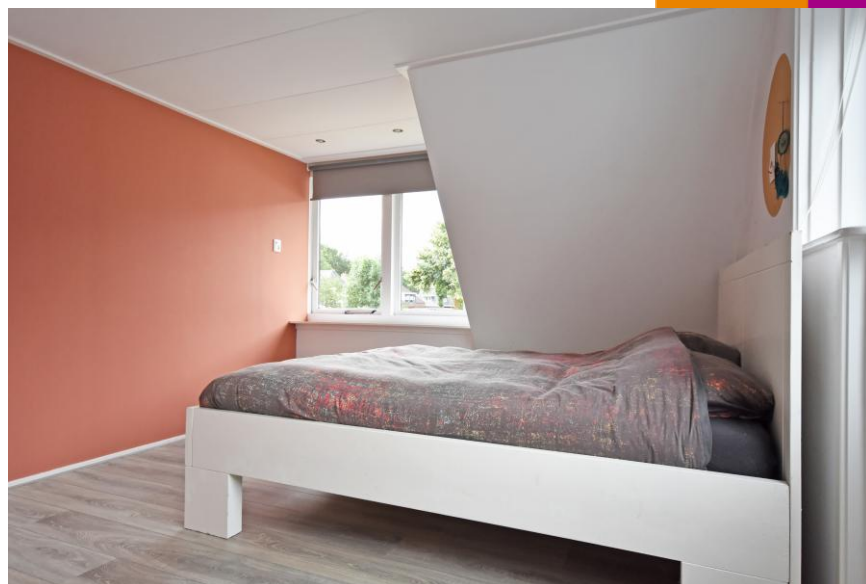
2e verdieping: door middel van vlizotrap bereikbare ruime zolderberging.













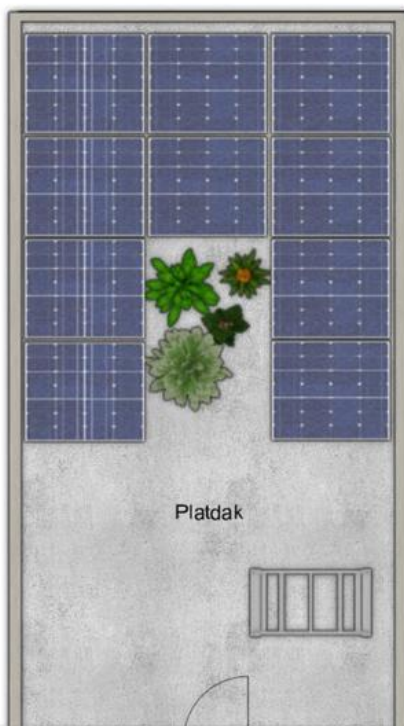


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Bergum
	Huisnummer	Sectie		H
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		2608
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
	Overige topografie			
Voor een volledig uittreksel, geleverd op 22 november 2019 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.				



4.07 m 1.36 m

3.14m 1.45 m



2.10 m 2.10 m

5.20 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.