



DE WESTEREN, KEAPMANSWEI 19

VRAAGPRIJS € 795.000,= K.K.



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



MODERN EN ROYAAL! Twee kernwoorden voor deze moderne onder architectuur gebouwde vrijstaande woning met o.a. vrij landelijk uitzicht, multifunctioneel bijgebouw en royale tuin gelegen aan de rand van De Westereen.

Op een fraaie locatie grenzend aan weiland bevindt zich deze in 2010 degelijk en duurzaam gebouwde moderne woning met alle basisvoorzieningen op de begane grond.

Het betreft een uiterst comfortabele woning gesitueerd op een mooie ruime kavel van 1310 m² eigen grond.

Deze eigentijdse woning, met een woonoppervlakte van maar liefst ca. 275 m² is gelegen in een rustige en kindvriendelijke omgeving. Op loop c.q. fietsafstand vindt u vele voorzieningen waaronder het winkelcentrum, scholen, kinderopvang, openbaar vervoer (trein & bus), jachthaven en sportfaciliteiten. Je kunt hier met uw gezin genieten van veel wooncomfort. Het geheel leent zich ook uitstekend voor de combinatie van wonen en werken!

De begane grond is geheel voorzien van vloerwarming en het isolatiepakket van de woning is uitstekend waardoor de woning in de toekomst eventueel eenvoudig kan worden verwarmt met een warmtepomp. Er is sprake van een groen A energielabel!

Het multifunctioneel bijgebouw meet ca. 68 m² op de begane rond en is voorzien van dubbele garage, hal met entree en vaste trap naar royale verdieping, sanitaire ruimte en kantoor. Dit bijgebouw is voor vele doeleinden geschikt, compleet geïsoleerd en centraal verwarmd. Na overleg gemeente zou je dit bijgebouw bijvoorbeeld kunnen gebruiken/inrichten als 2e woning c.q. mantelzorg- of kangoeroewoning, kantoor/praktijkruimtes of Bêd & Brochje kamers (B&B).

Rondom de woning is een ruime zonnige en privacy volle tuin op het zuiden grenzend aan weiland, men heeft hier de beschikking over meerdere zonnige (overkapte) terrassen en sfeervolle veranda. Daarnaast is er volop parkeergelegenheid op eigen erf.

Deze woning biedt een unieke combinatie van rust, ruimte en wooncomfort!





De Westereen is een goed bereikbaar en levendig dorp gelegen in de mooie Fryske Walden met o.a. goede openbaar vervoervoorzieningen (waaronder treinstation), uitgebreid winkelcentrum, veel sportfaciliteiten (zoals o.a. manage, skeeler- en tennisbaan ect.) en watersportmogelijkheden met jachthaven.

Zie www.westereen-promoasje.nl voor meer info over De Westereen.













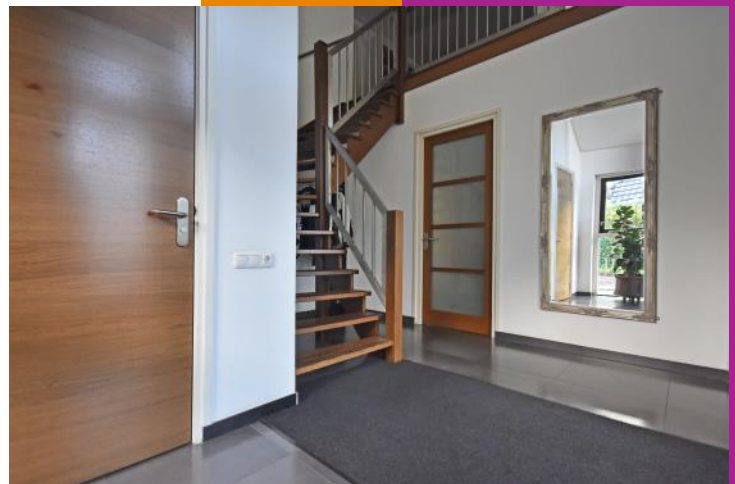




Begane grond: voor-entree, ruime hal met vide en garderobe, vrijdragend toilet met urinoir en wastafelmeubeltje, royale tuingerichte en zonnige living van ca. 84 m² met drietal schuifpuien en luxe keuken opstelling v.v. vele kwaliteits inbouwapparatuur en natuurstenenblad, sfeervolle veranda, zeer ruime slaapkamer (ca. 34 m²) met luxe inloopkast en aangrenzende moderne badkamer met whirlpool ligbad, luxe douche, vrijdragend toilet, bidet en badkamermeubel met dubbele wastafel, bijkeuken met achter-entree en modern keukenblok met witgoed-aansluitingen.

De gehele begane grond is voorzien van een prachtige duurzame Italiaanse plavuizenvloer met vloerverwarming.







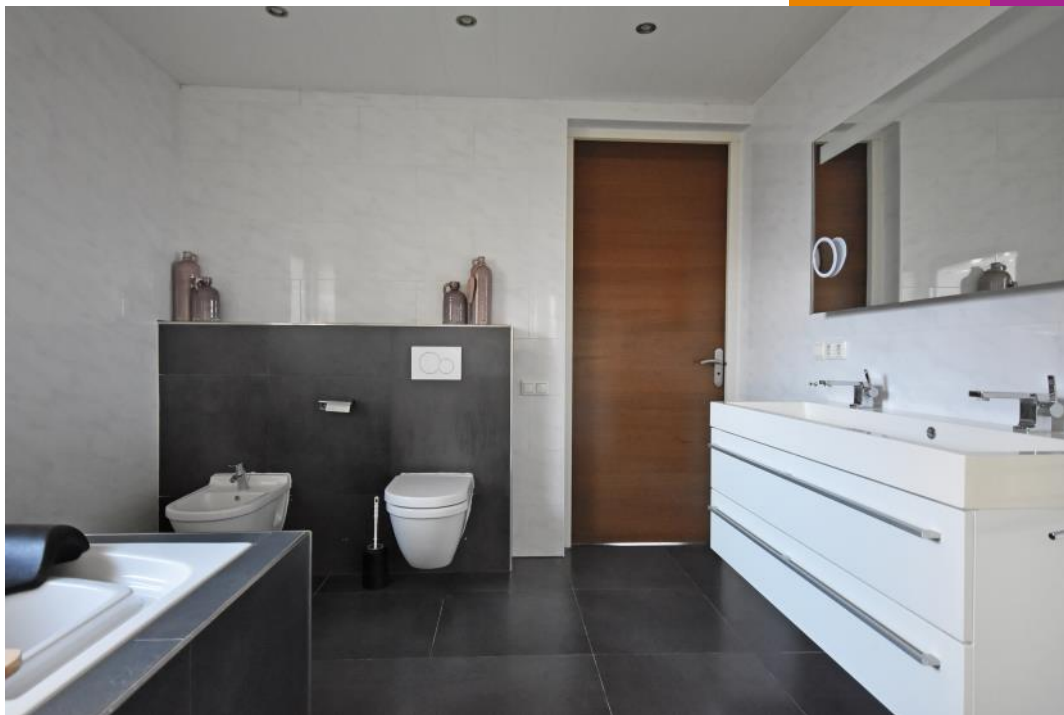












1e verdieping: ruime overloop met vide en technische ruimte, vrijdragend toilet met fonteinmeubeltje, 3 royale slaapkamers (evt. op te splitsen in 4 ruime), 2e badkamer met whirlpool hoekbad, douche en badkamermeubel.

2e verdieping: vlizotrap naar ruime bergzolder.



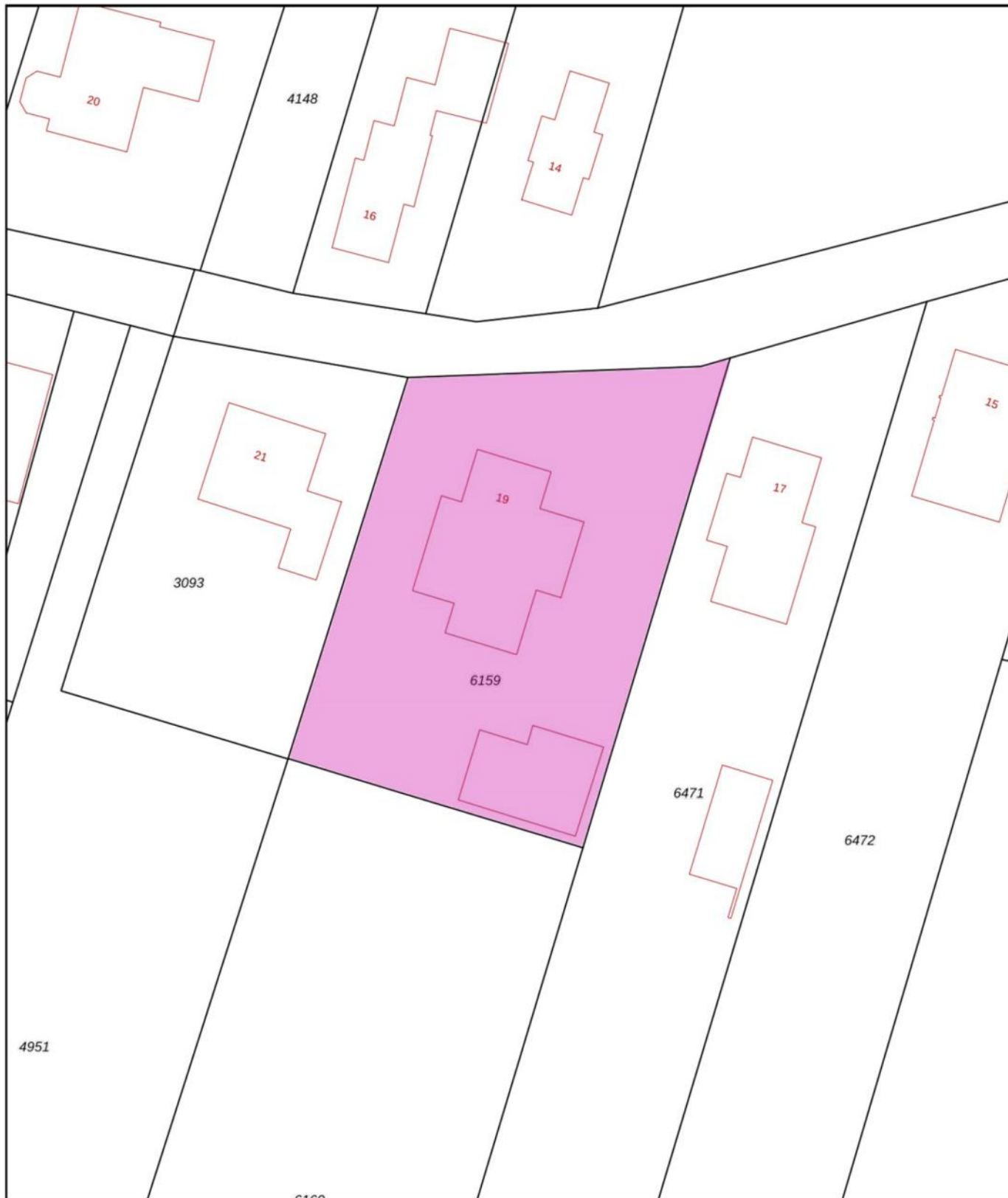






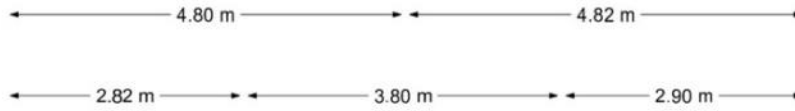






<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 juli 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Veenvouden Sectie G Perceel 6159</p> <p>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.</p>	
---	--	---







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.
- Er kunnen geen rechten aan deze informatie worden ontleend. De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Wij adviseren kopers voorafgaande aan het nemen van een definitieve aankoopbeslissing zelf onderzoek te doen en duidelijk te zijn richting de verkoper welke informatie van doorslaggevend belang is.
- De onroerende zaak dient bij eigendomsoverdracht de eigenschappen te bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. De verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij u als koper bekend waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand is gekomen. Voor de afwezigheid van andere verborgen gebreken hoeft de verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. 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 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.