



NOARDBURGUM, KÛKHERNEWEI 2

VRAAGPRIJS € 375.000,= K.K.



Telefoon: 0511—469 048

Website: www.linkmakelaars.nl



Aan de rand van Noardburgum en Feanwâlden, op een prachtige landelijke woonstand nabij open vaarwater en een jachthaven, staat deze vrijstaande woning op een royaal perceel van maar liefst 1.280 m² eigen grond. Een heerlijke plek voor wie houdt van ruimte en een groene woonomgeving, maar tegelijkertijd de dagelijkse voorzieningen graag binnen handbereik heeft.

De woning beschikt over een vrij en deels landelijk uitzicht, een royale en zonnige tuin, een eenvoudige vrijstaande garage, een separate schuur en volop parkeergelegenheid op eigen terrein. Dankzij de omvang van het perceel zijn er bovendien tal van mogelijkheden voor tuinliefhebbers, hobbyisten of bijvoorbeeld het houden van kleine dieren.

Vanuit de woonkamer geniet je van het ruime uitzicht en heb je direct toegang tot het privacyvolle zonneterras op het zuiden. Hier is het op zonnige dagen heerlijk vertoeven. De aanwezige elektrische zonneluifel zorgt desgewenst voor de nodige beschutting. Rondom de woning ligt een royale tuin met meerdere groene gedeelten en een groot gras-/speelveld, waardoor er volop ruimte is om naar eigen inzicht van het buitenleven te genieten.

De woning is netjes onderhouden maar verkeert qua inrichting en voorzieningen grotendeels in een eenvoudige staat. Hierdoor vormt het geheel een mooie basis voor een nieuwe eigenaar die de woning naar eigen smaak wil moderniseren en verduurzamen. Ook zijn er, mede dankzij de royale kavel, mogelijkheden om de woning eventueel uit te breiden.

De verwarming vindt momenteel deels plaats door middel van gaskachels en de warmwatervoorziening geschiedt via een elektrische boiler. De woning is deels voorzien van isolatieglas, waaronder HR++ beglazing. Voor wie verdere verduurzaming overweegt, zijn er verschillende subsidieregelingen en financieringsmogelijkheden beschikbaar. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan gemeentelijke en provinciale isolatiesubsidies en de landelijke Investeringsubsidie duurzame energie en energiebesparing (ISDE). Naast financiering via een reguliere hypotheek bestaan er diverse mogelijkheden voor het financieren van verduurzaming en, afhankelijk van de persoonlijke situatie, renovatie. Onze onafhankelijke hypotheekadviseur informeert u hierover graag nader.



Ook de ligging maakt deze woning bijzonder aantrekkelijk. Je woont hier landelijk, terwijl zowel Noardburgum als Feanwâlden eenvoudig per fiets bereikbaar zijn. In de directe omgeving bevinden zich diverse voorzieningen, waaronder basisscholen, winkels, kinderopvang, sportfaciliteiten en openbaar vervoer. Ook het moderne Multifunctioneel Centrum (MFC), met onder andere kinderopvang en een huisarts, en bedrijvenplein Plein 45A bevinden zich nabij.

Het treinstation van Feanwâlden is binnen enkele minuten fietsen bereikbaar. Vanaf hier reis je rechtstreeks via de spoorlijn Leeuwarden-Groningen; Leeuwarden is in circa 15 treinminuten bereikbaar en Groningen in circa 35 minuten. Ook Dokkum ligt op slechts circa 15 autominuten afstand. Dankzij de nabijgelegen uitvalswegen, waaronder De Centrale As, zijn plaatsen als Leeuwarden, Dokkum en Drachten eveneens goed bereikbaar.

Voor liefhebbers van natuur en watersport is de omgeving minstens zo aantrekkelijk. Noardburgum en Feanwâlden liggen midden in het karakteristieke landschap van de Friese Wouden, waar weilanden, houtwallen, bossen en waterrijke natuurgebieden elkaar afwisselen. De omgeving leent zich uitstekend voor mooie wandel-, fiets-, vaar- en ruitertochten.

Op fietsafstand bevindt zich bovendien jachthaven Kuikhorne, vanwaar open vaarverbindingen richting de Friese meren mogelijk zijn. Het Burgumer Mar en het Lauwersmeer liggen op relatief korte afstand. Ook het haventje van Feanwâlden staat via klein vaarwater in verbinding met het bijzondere natuur- en recreatiegebied Bûtenfjild.

Kortom: een vrijstaande woning op een royale kavel van 1.280 m², met veel buitenruimte, vrij en landelijk uitzicht en volop mogelijkheden om het geheel naar eigen woonwensen te moderniseren en verder te verduurzamen. Een aantrekkelijke plek voor wie landelijk en ruim wil wonen, zonder afstand te hoeven doen van goede voorzieningen en bereikbaarheid.



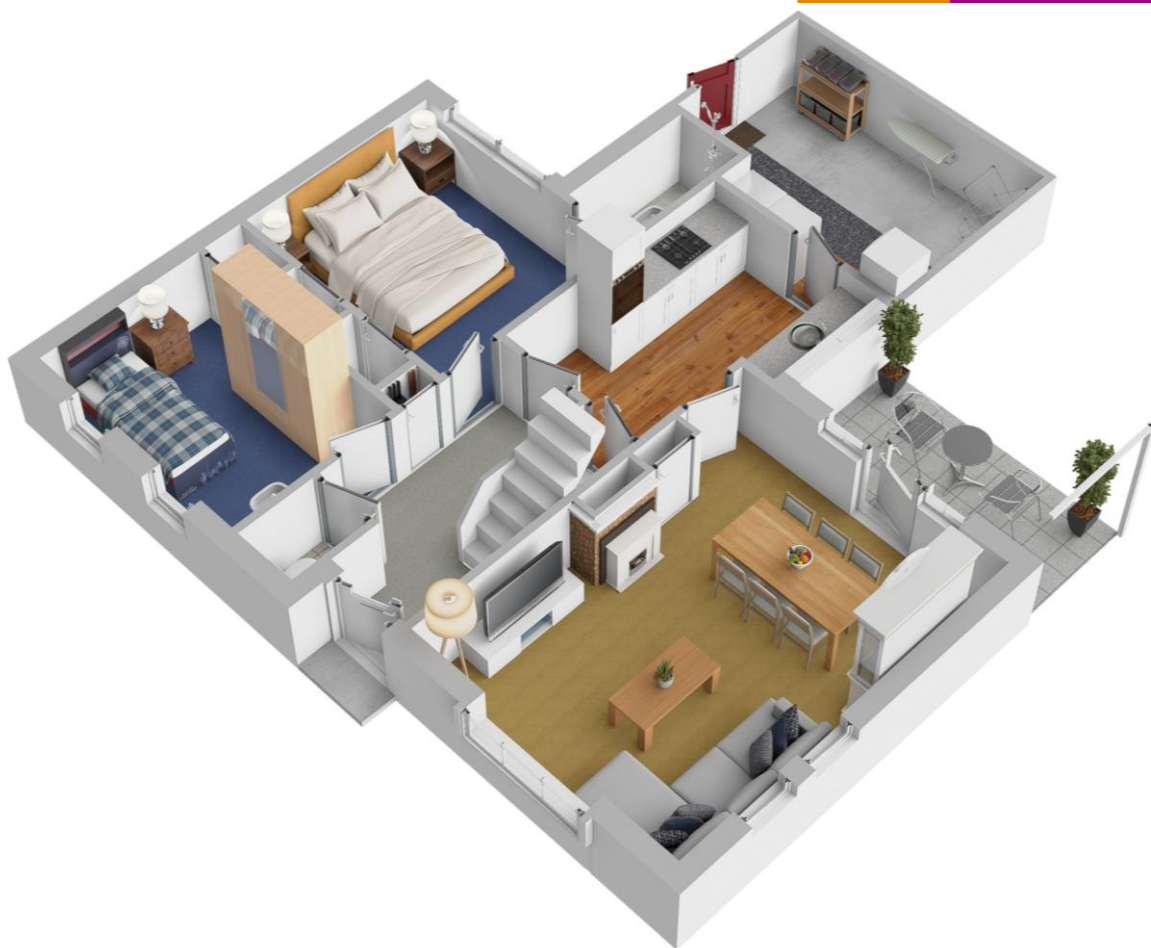


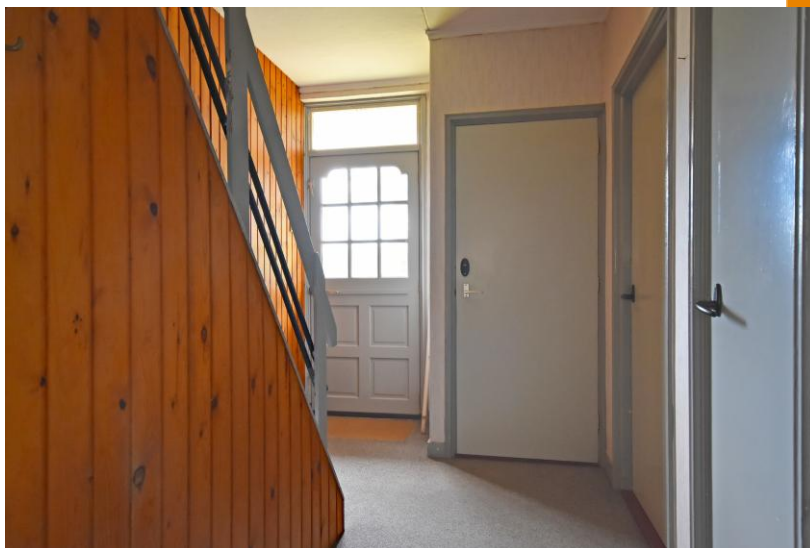






Begane grond: voor-entree, hal, toilet, eetkeuken met ruime praktische kelder (stahoogte ca. 1.90 m.) en eenvoudige nette opstelling, zonnige woonkamer met ruim uitzicht, vaste kast en tuindeur naar terras, slaapkamer met vaste kasten en aangrenzende lichte badkamer met douche en wastafel, slaapkamer met vaste kast en wastafel, ruime bijkeuken/berging met witgoed-aansluiting, luik naar bergzoldertje en achter-entree.





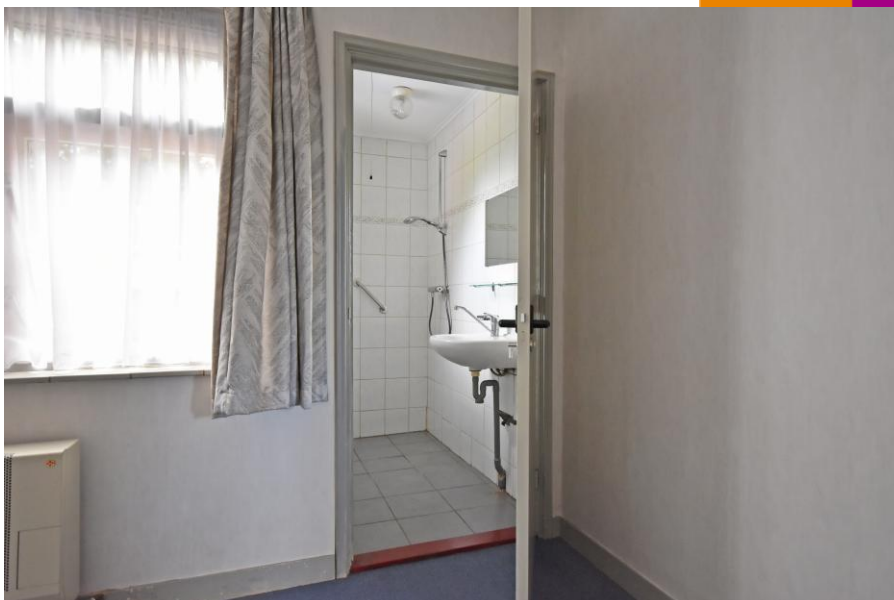










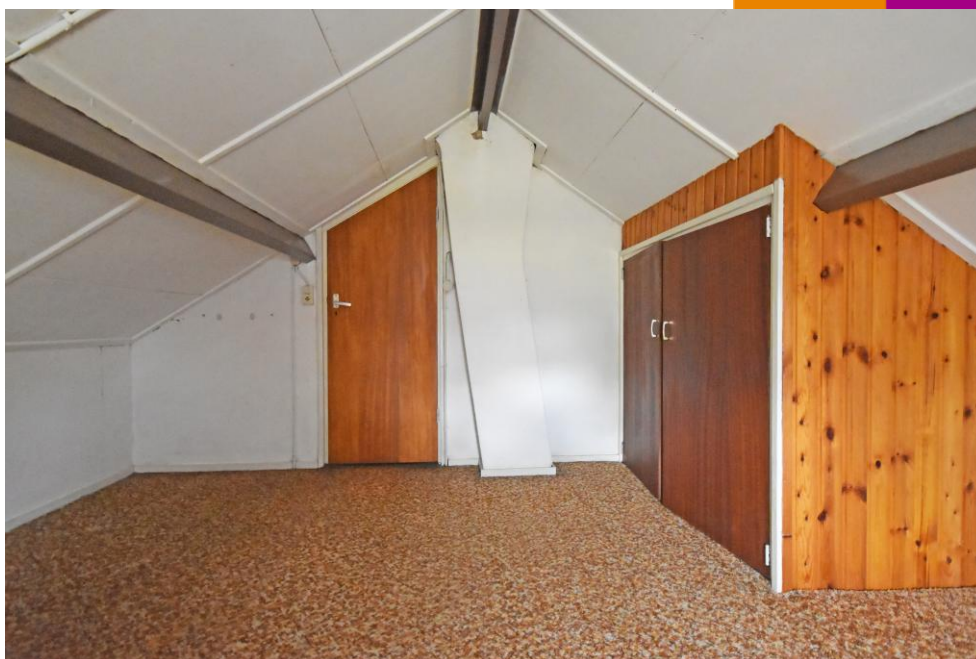
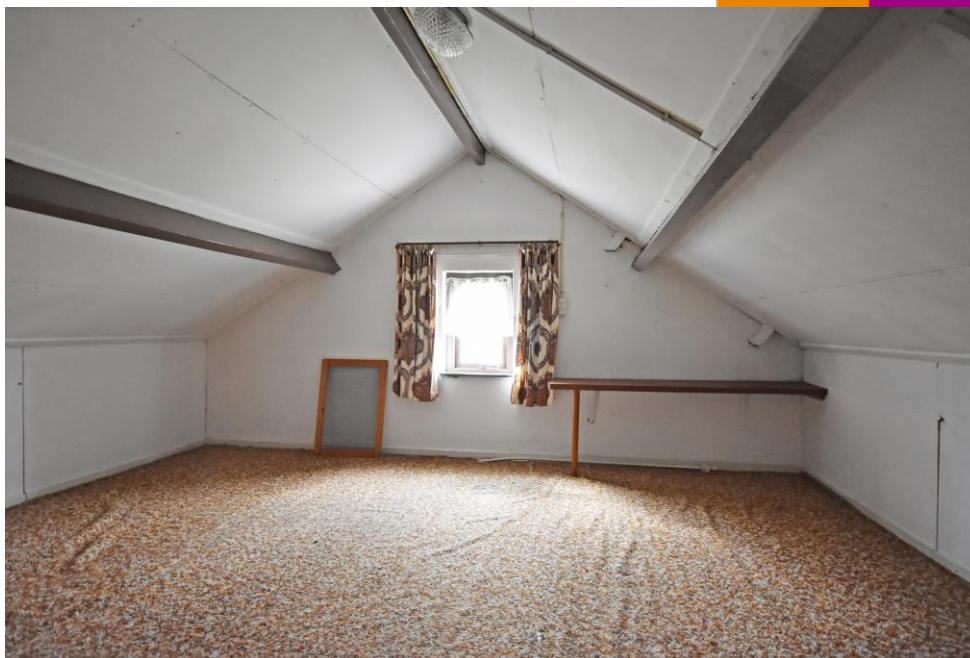


1e verdieping: overloop met bergruimte, 2 slaapkamer(tjes) met bergruimtes.











12345 Deze kaart is noordgericht 28 Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluitend uittreksel, geldend op 25 augustus 2028 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Bergum Sectie I Perceel 1602 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.	kadaster 
--	---	--



2.50 m 3.00 m 2.00 m 2.30 m

1.10 m 2.82 m 3.50 m 2.85 m

3.50 m 2.20 m 4.00 m



4.13 m

1.00 m 2.70 m

5.25 m 1.86 m 2.85 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.
- In de koopovereenkomst wordt een niet **zelf bewoningsclausule** opgenomen.
- **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.