

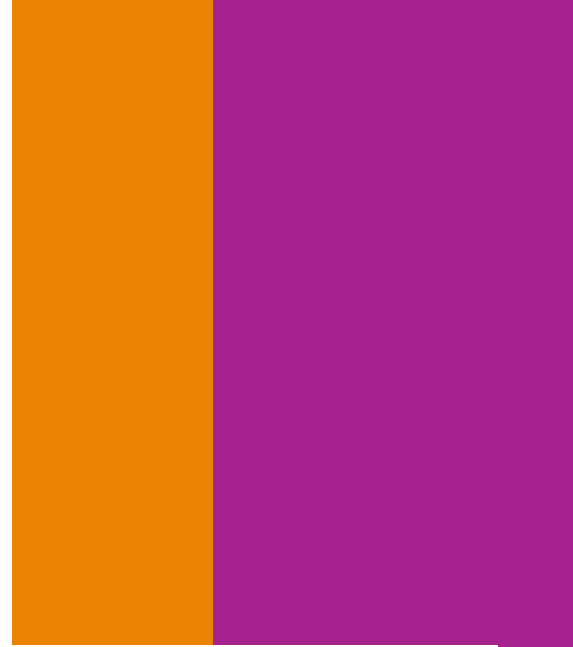


**DE WESTEREN, SKOALLESTRJITTE 36**

**VRAAGPRIJS € 395.000,= K.K.**



**Telefoon: 0511—469 048**  
**Website: [www.linkmakelaars.nl](http://www.linkmakelaars.nl)**



Op aantrekkelijke woonstand in ruim opgezette straat in het centrum van De Westereen en op loopafstand van o.a. veelzijdig winkelaanbod, horeca, scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer vind je deze '30 jaren woning met o.a. royale garage/loods van ca. 85 m<sup>2</sup>, ruime berging en zonnige achtertuin.

De woning is altijd keurig onderhouden en in de loop der jaren nagenoeg geheel gerenoveerd, verduurzaamd en gemoderniseerd. In 1995 is de woning op de eerste verdieping royaal uitgebreid en toen zijn tevens alle dakpannen vernieuwd.

Verwarming en warmwatervoorziening geschiedt door middel van een HR combiketel en er is deels sprake van vloerverwarming. Verder is de woning voorzien van HR++ (deels) beglazing, muur-, vloer- en dakisolatie.

De royale garage/loods is deels geïsoleerd (muren en dak) en een lust voor een klusser/hobbyist, maar is ook geschikt om in te richten als bijvoorbeeld bedrijfsmatige werkplaats. Je kunt hier wonen en werken uitstekend combineren!

Samen met de aangrenzende berging meet de garage/loods een oppervlakte van totaal ca. 120 m<sup>2</sup>. De loods is voorzien van meerdere loopdeuren, krachtstroom, fraaie overheaddeur, tl ledverlichting en er is internetkabel aanwezig.

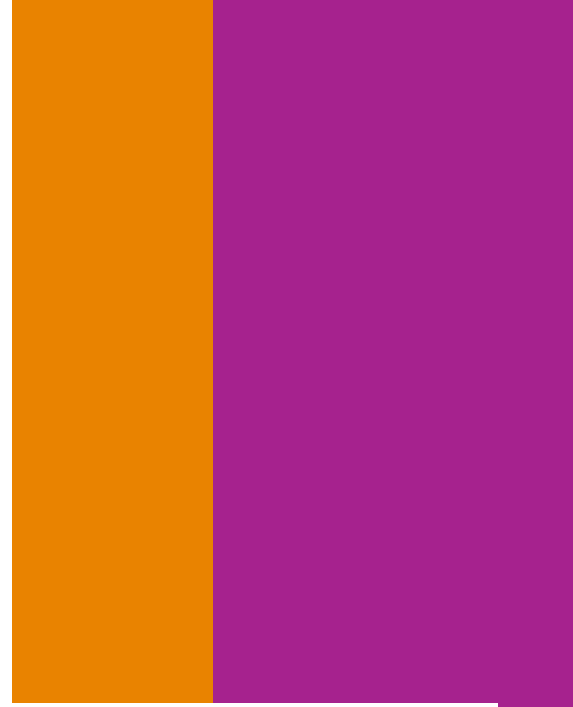
Het pand heeft de bestemming 'centrumdoeleinden' en is daardoor geschikt voor vele doelen waaronder aan huis-ver-bonden beroep of bedrijf, dienstverlenende bedrijven (bijv. kantoor- of praktijkruimte), detailhandel, wonen en/of een combinatie van één van deze functies.

Men zou ervoor kunnen kiezen om bijvoorbeeld een gedeelte van de ruime berging in te richten als slaapkamer waardoor de woning levensloopbestendig is.

De zonnige en beschutte achtertuin met sfeervolle overkapping is onderhoudsarm en gesitueerd op het zuiden waardoor je hier volop van de zonnetje kunt genieten!

Het geheel is gelegen op een kavel van 530 m<sup>2</sup> eigen grond en de royale oprit biedt ruim voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

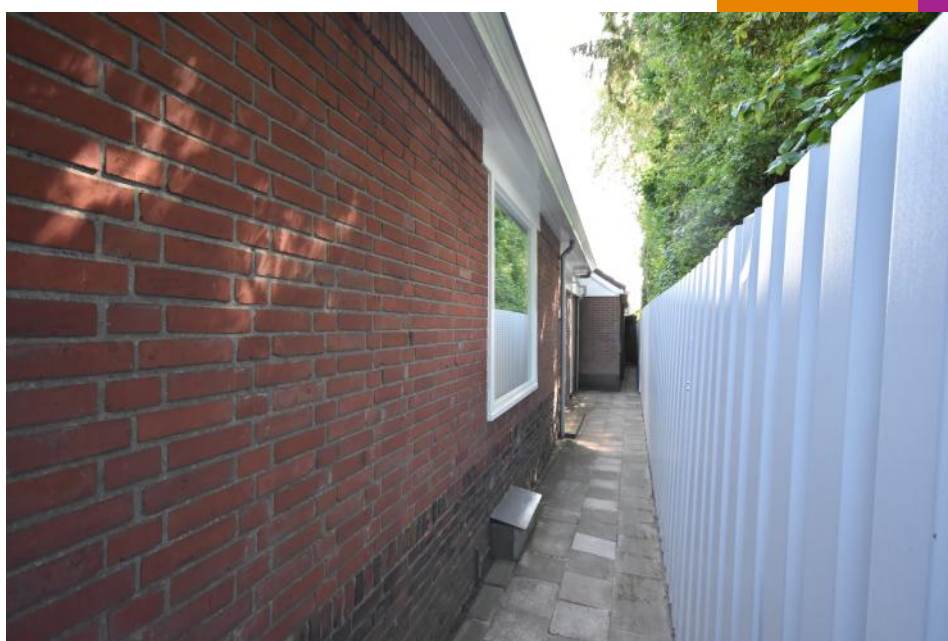
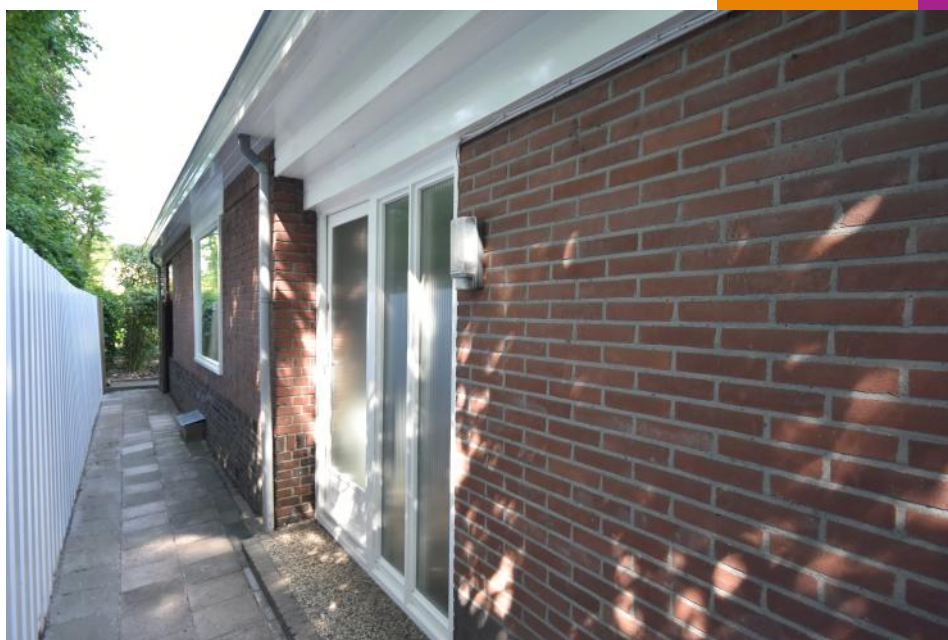




De Westereen is een goed bereikbaar en levendig dorp gelegen in de mooie Fryske Walden met o.a. goede openbaar vervoervoorzieningen (waaronder treinstation), uitgebreid winkelcentrum, veel sportfaciliteiten (zoals o.a. manage, skeeler- en tennisbaan ect.) en watersportmogelijkheden met jachthaven. Zie [www.westereen-promoasje.nl](http://www.westereen-promoasje.nl) voor meer info over De Westereen.



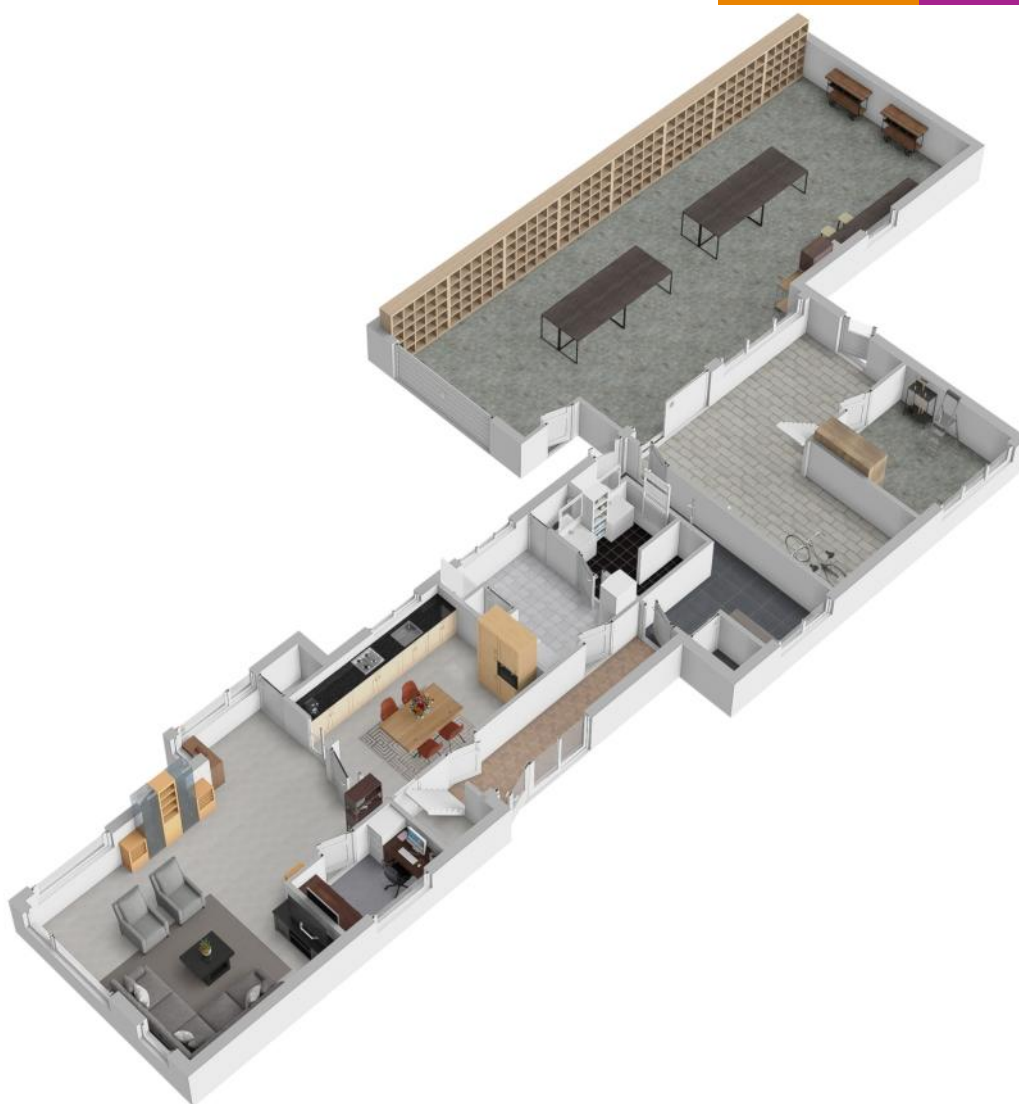




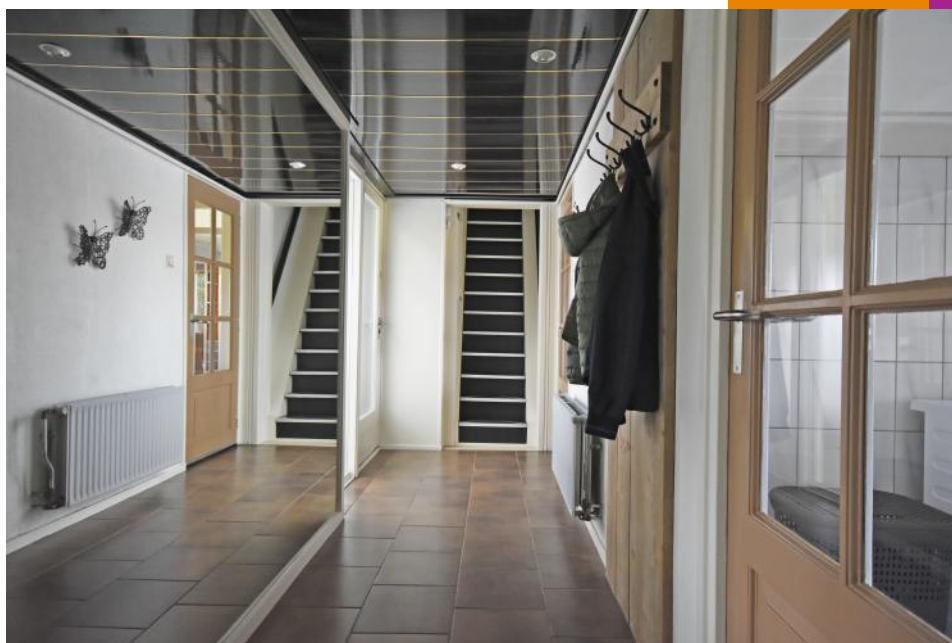




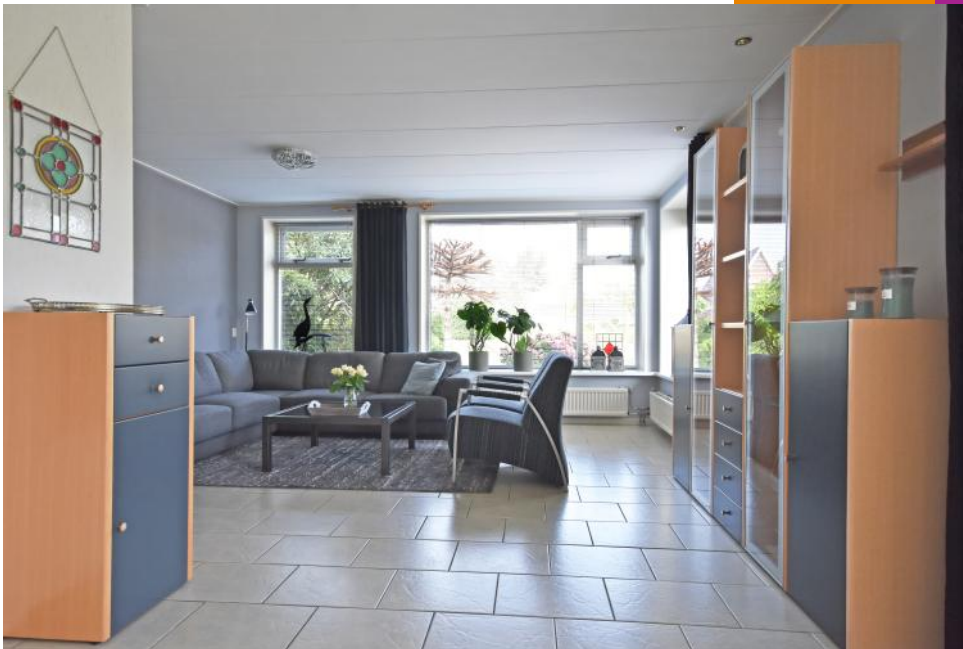
Begane grond: zij-entree, gang met plavuizenvloer, lichte woonkamer met plavuizenvloer (v.v. comfortabele vloerverwarming), ruim vrij zicht in de straat, erker en vaste kast, werk/hobbykamertje, eetkeuken met plavuizenvloer (v.v. comfortabele vloerverwarming), kelder/trapkast en moderne opstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur, bijkeuken met plavuizenvloer, c.v.-kast, wasmachine-aansluitingen, praktische wastafel en bergruimtes, toilet, nette lichte badkamer met inloopdouche en dubbel wastafelmeubel, gang met strakke moderne plavuizenvloer, vaste kast, achter-entree en doorgang naar berging van ca. 36 m<sup>2</sup> (verdeeld in 2 ruimtes), brede schuifdeur naar loods van ca. 85 m<sup>2</sup> met loopdeur(en) en brede overheaddeur.



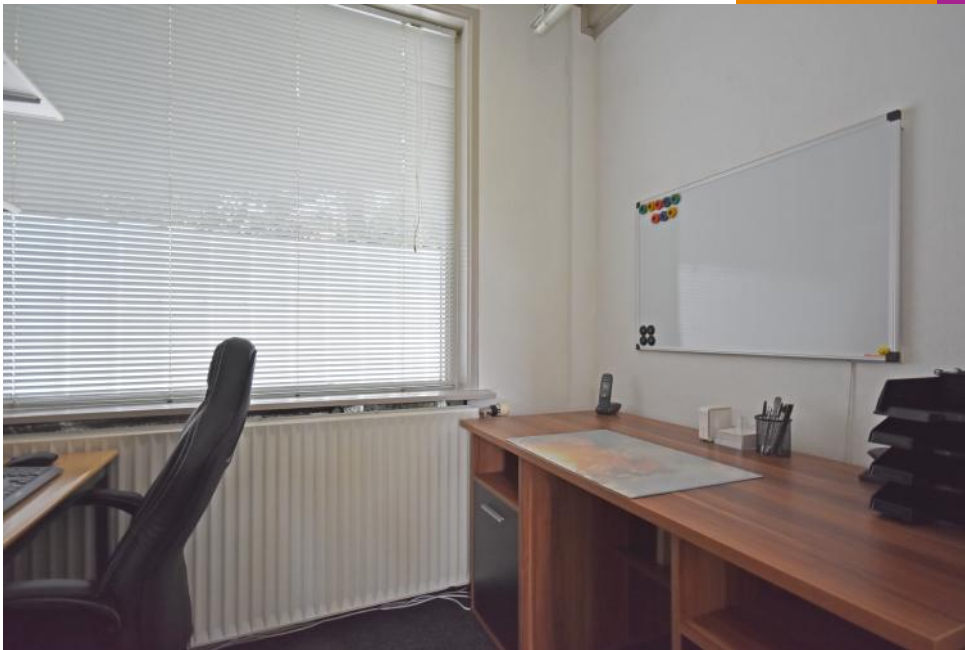






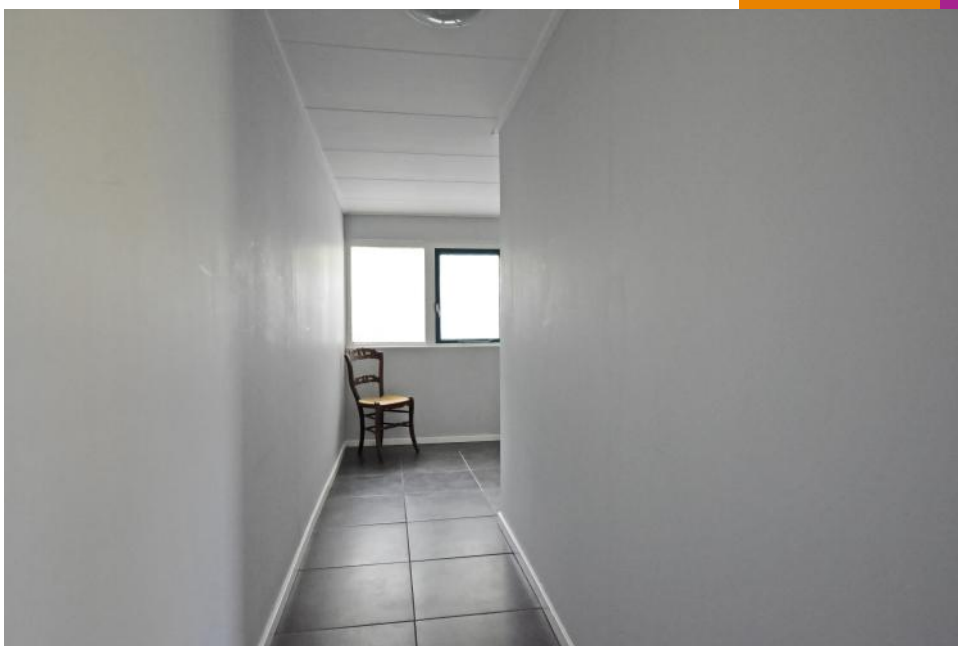
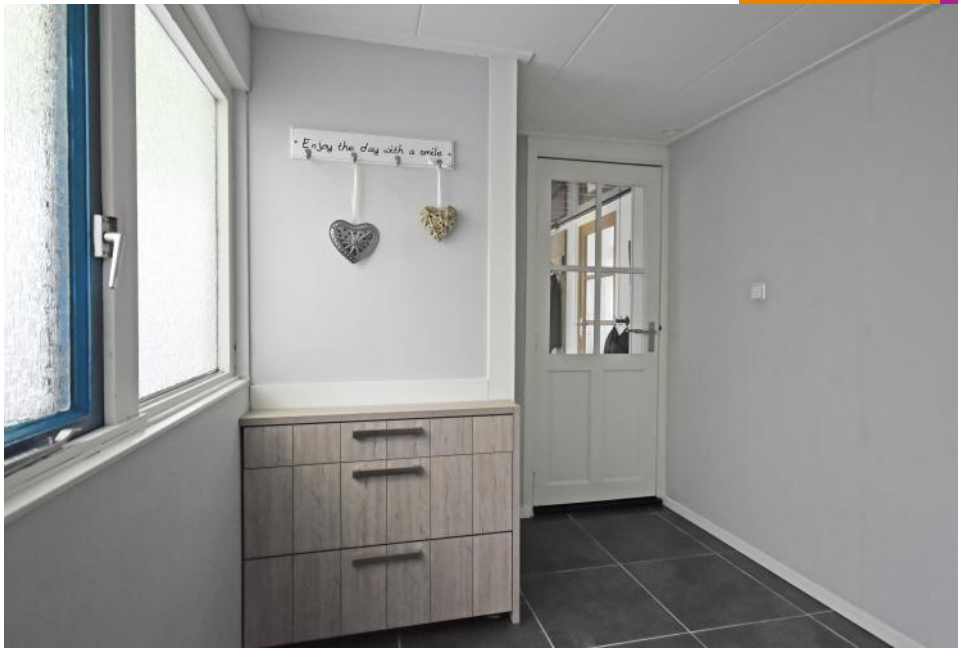




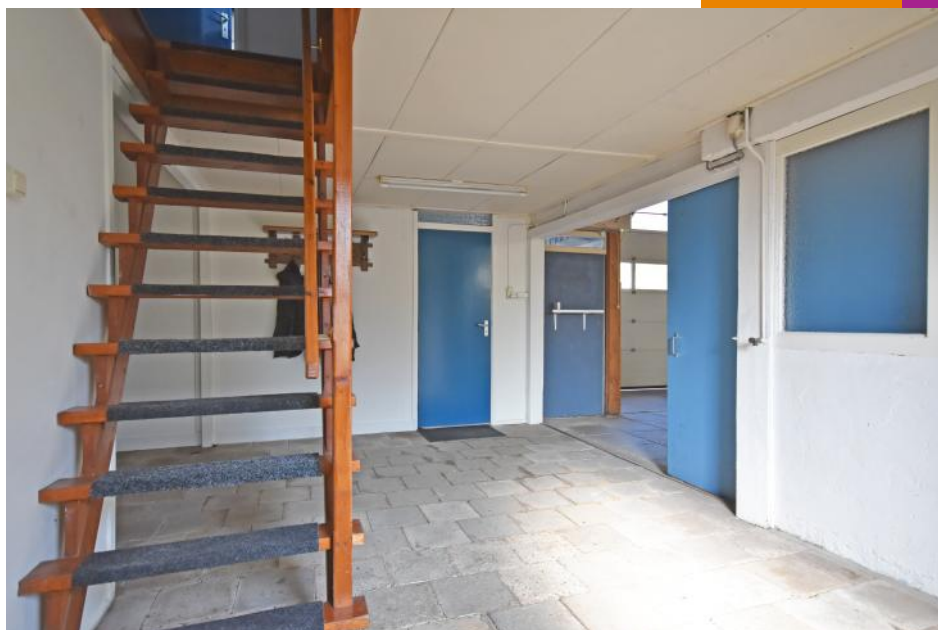


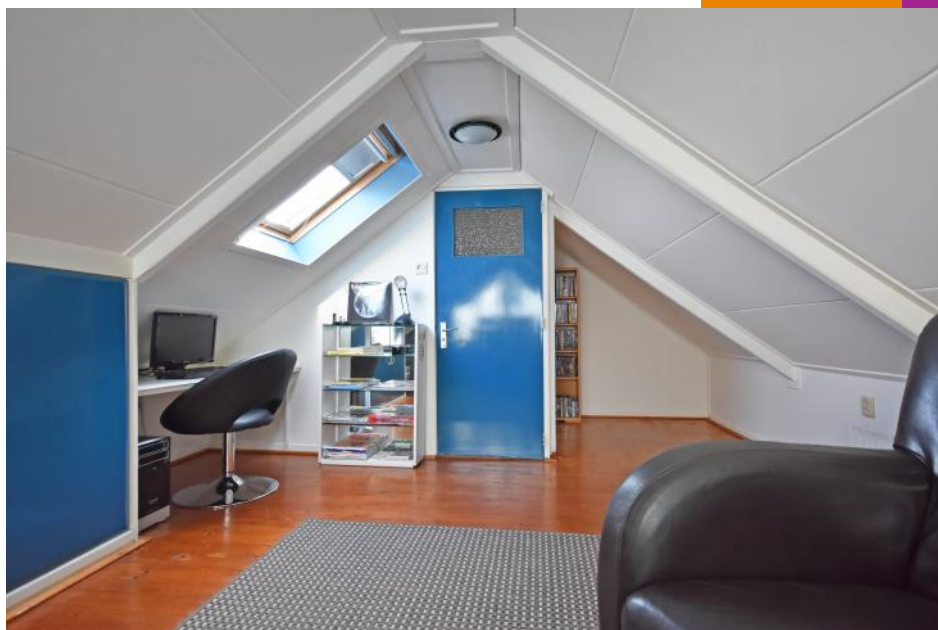
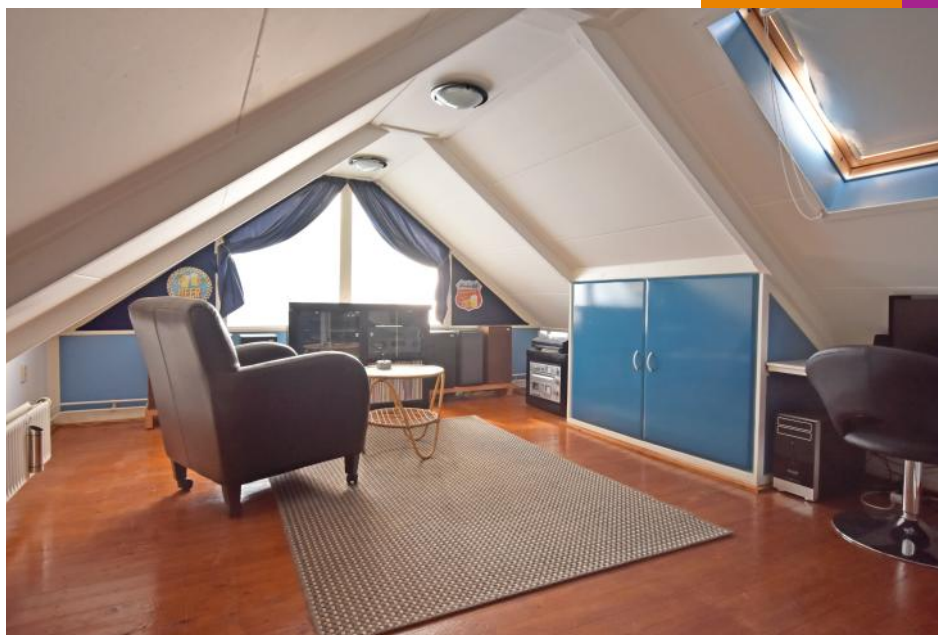
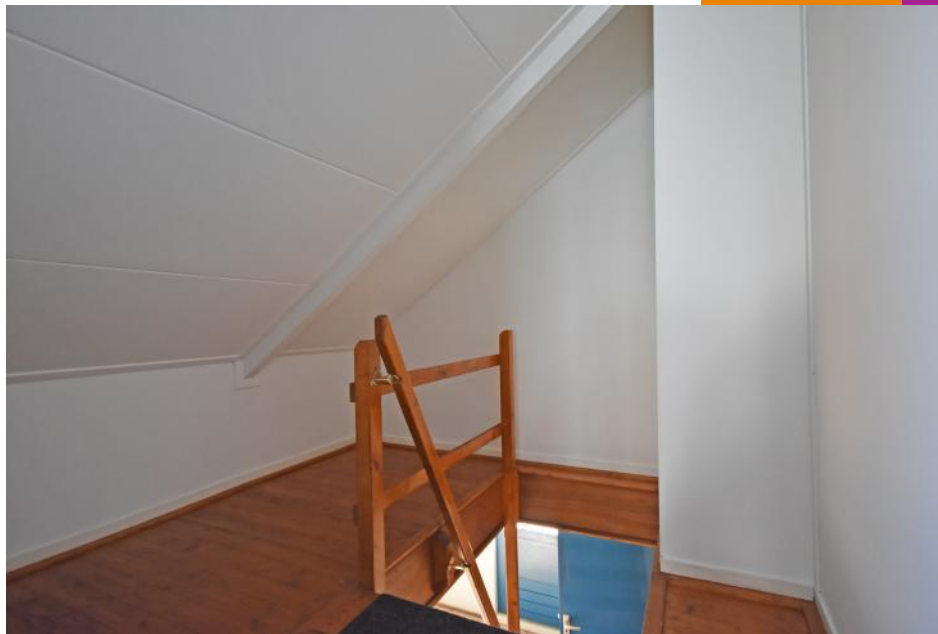














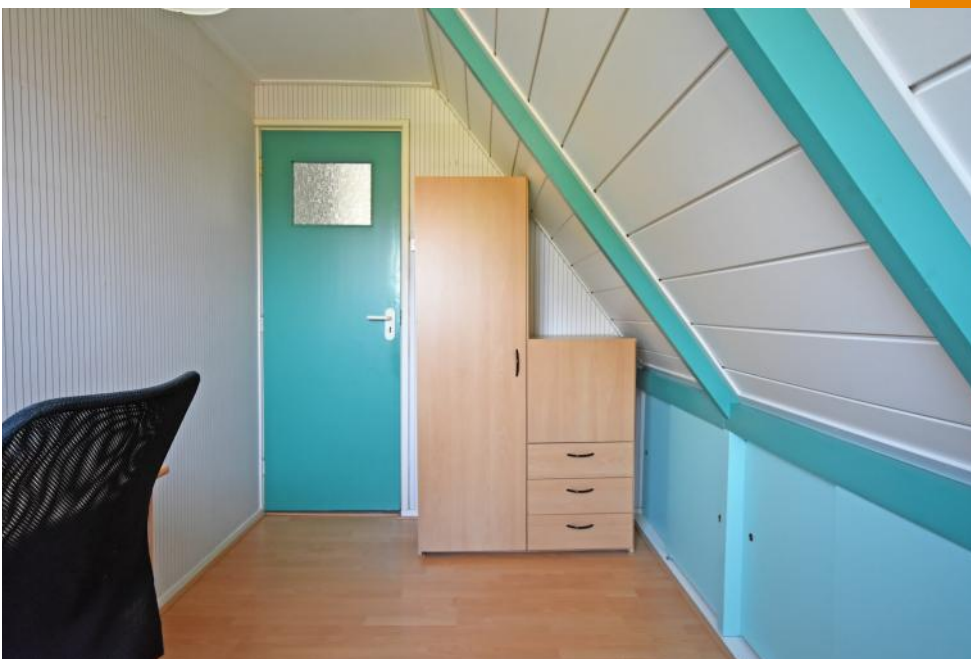


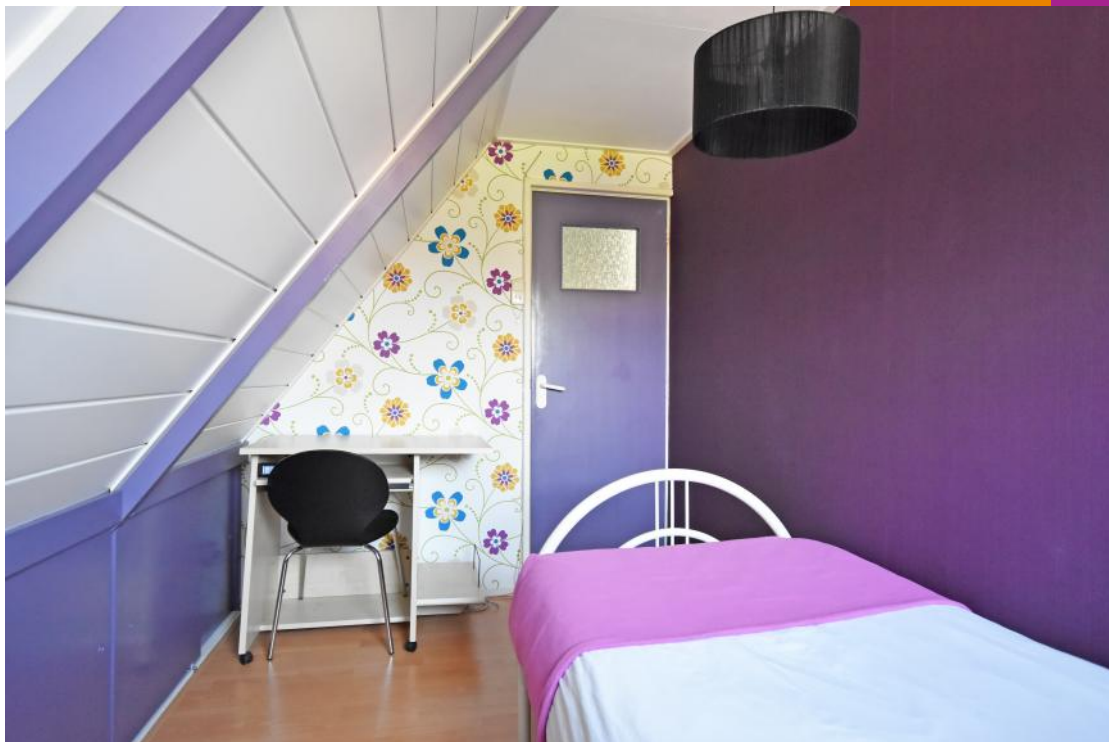
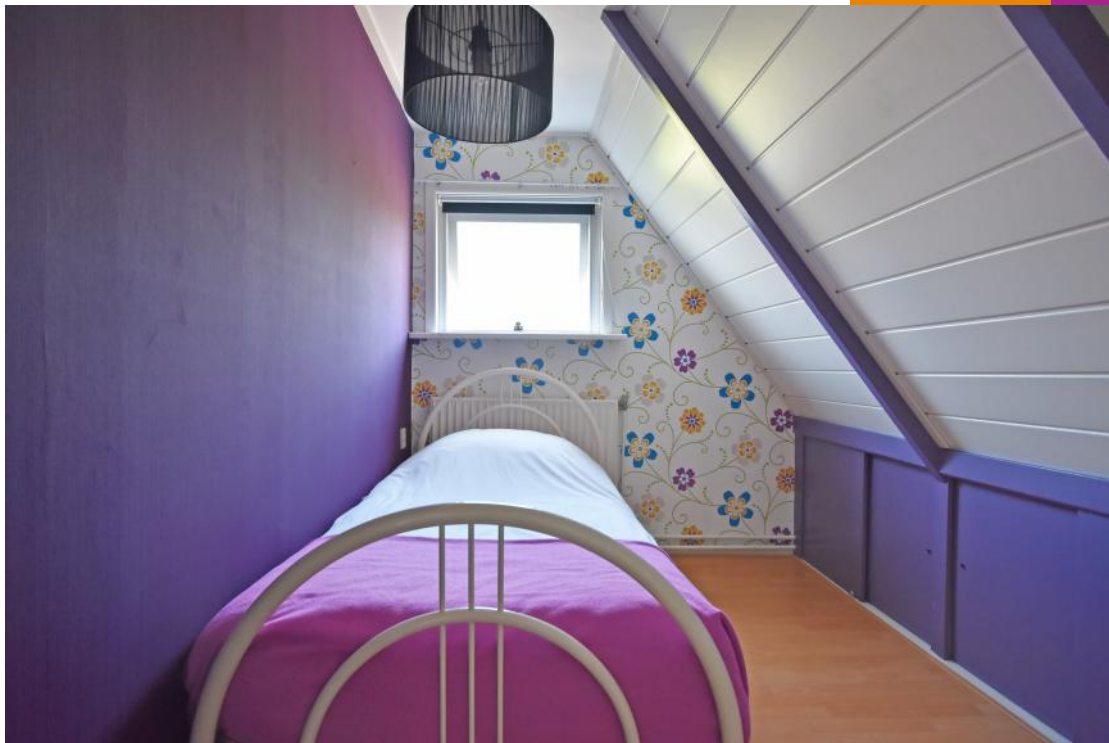
1e verdieping 'voorhuis': overloop met vaste kast en bergruimtes, 4 slaapkamers waarvan 2 met bergruimtes, 1 met dakkapel en bergruimte en 1 met dubbele deuren naar dakterrasje. De gehele verdieping is voorzien van laminaatvloeren.

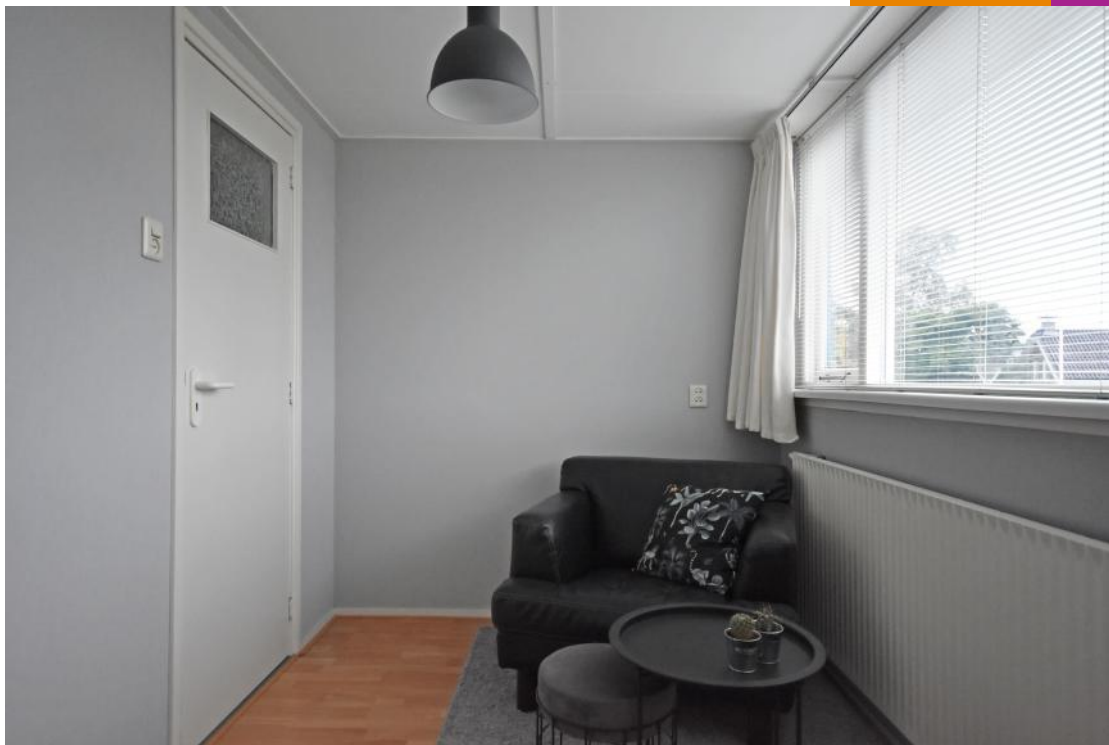
2e verdieping: luik naar (bevloerde) vliering.

1e verdieping: 'achterhuis': vaste trap vanuit berging naar overloop met houten vloerdelen, mooie hobby/slaapkamer met houten vloerdelen en bergruimte.

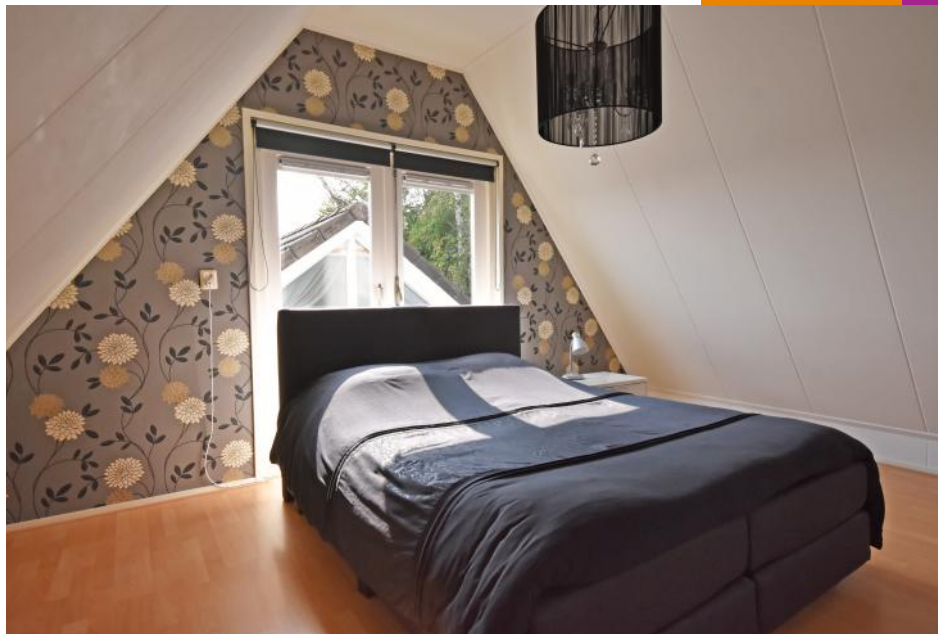


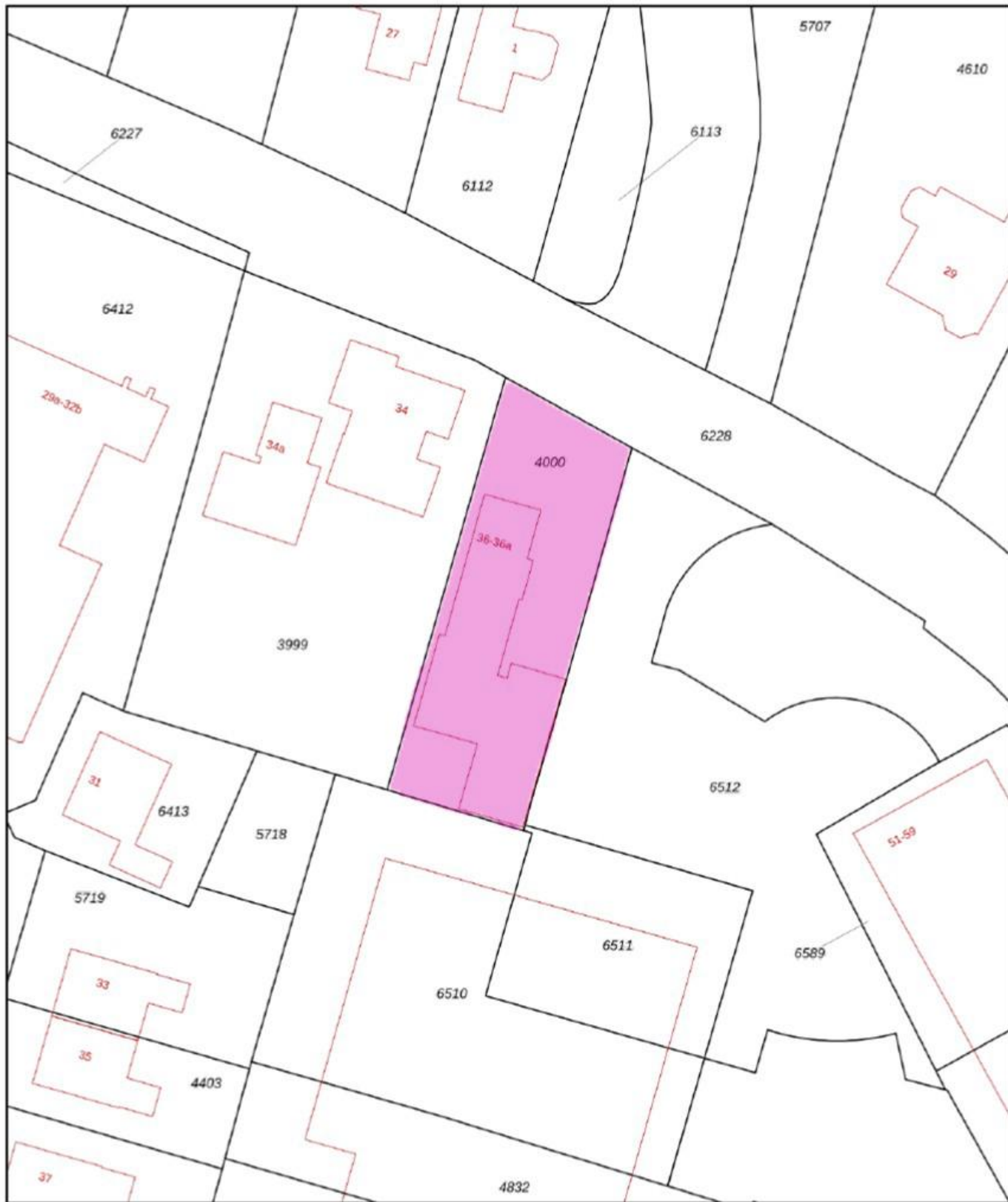












<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 maart 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Veewouden Sectie G Perceel 4000</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.
- **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 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.