



KOLLUMERSWEACH, SPOARBUORREN SUD 22

VRAAGPRIJS € 425.000,= K.K.



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



Hecht je veel waarde aan privacy en droom je van vrij wonen met weidse landelijke uitzichten? Dan is dit jouw kans! Op deze prachtige landelijke locatie, aan de rand van Kollumersweach, geniet je het hele jaar door van rust, ruimte en het buitenleven. De woning ligt in een fraai coulisselandschap en wordt grotendeels omringd door landerijen. Het royale perceel van bijna 1.600 m² eigen grond biedt volop mogelijkheden.

Op het perceel staat een keurig onderhouden wâldhúske met onder andere een achteraanbouw, een ruime aangebouwde stenen garage met kap en een vrijstaande garage. De woning is sfeervol ingericht en in de loop der jaren grotendeels gerenoveerd. Verduurzaming en verdere modernisering kunnen wenselijk zijn, waardoor je het geheel nog helemaal naar eigen smaak kunt aanpassen.

Alle basisvoorzieningen bevinden zich op de begane grond, waardoor gelijkvloers wonen mogelijk is. De verwarming op de begane grond geschiedt middels gaskachels en de woning is grotendeels voorzien van isolatieglas.

Rondom de woning beschik je over een zonnige en royale tuin met volop privacy, volwassen groen, een ruim gazon/speelveld, meerdere terrassen, een vijverpartij, een stenen berging (voormalige stookhut) en voldoende ruimte voor het houden van dieren. De achtertuin is gelegen op het zuiden, zodat je hier optimaal kunt genieten van zowel de zon als het prachtige vrije uitzicht over de landerijen. Daarnaast is er op eigen terrein ruime parkeergelegenheid aanwezig.

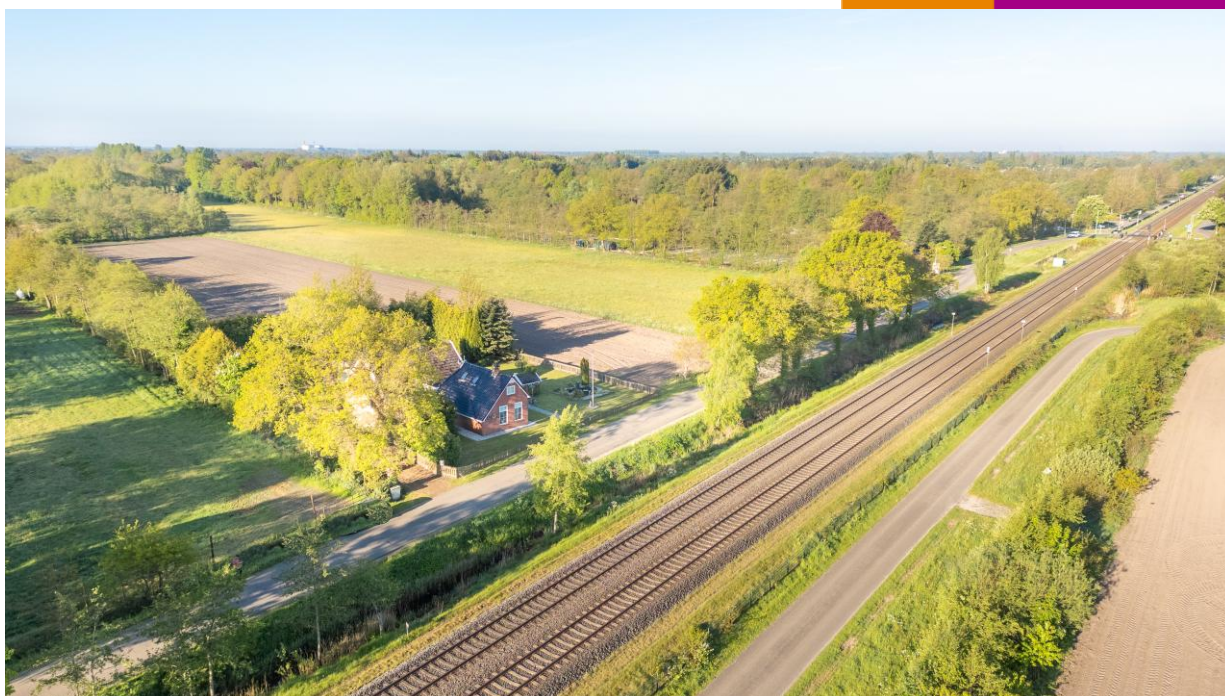
Kollumersweach beschikt over diverse dorpsvoorzieningen en op korte fietsafstand bevinden zich onder andere het treinstation en het uitgebreide winkelcentrum van De Westereen.

De ruime aangebouwde stenen garage/schuur met zolderverdieping verkeert in redelijke tot goede staat en biedt volop mogelijkheden voor wie extra (woon/leef)ruimte zoekt. Denk bijvoorbeeld aan het realiseren van een sfeervolle tuinkamer, een kantoor of praktijk aan huis, een hobbyruimte of een plek voor mantelzorg. Dankzij de royale afmetingen vormt dit bijgebouw een waardevolle aanvulling op het geheel. De overige vrijstaande bijgebouwen zijn verouderd.



Het is mooi wonen in Kollumersweach!

Kollumerzwaag is een levendig en gemoedelijk dorp in het noordoosten van Friesland. Hier woon je in alle rust, omringd door natuur, maar toch met alle dagelijkse voorzieningen dichtbij. In het dorp zelf vind je onder andere een supermarkt, basisschool, sportverenigingen en diverse winkels. De omgeving leent zich perfect voor wandelen en fietsen; binnen enkele minuten ben je in het open Friese landschap of in de nabijgelegen bossen van Veenklooster. Kollumerzwaag ligt bovendien gunstig: het treinstation, de vele voorzieningen en winkels van De Westereen liggen op zeer korte afstand en met de auto bereik je Dokkum, Buitenpost of Drachten binnen 10 tot 20 minuten.



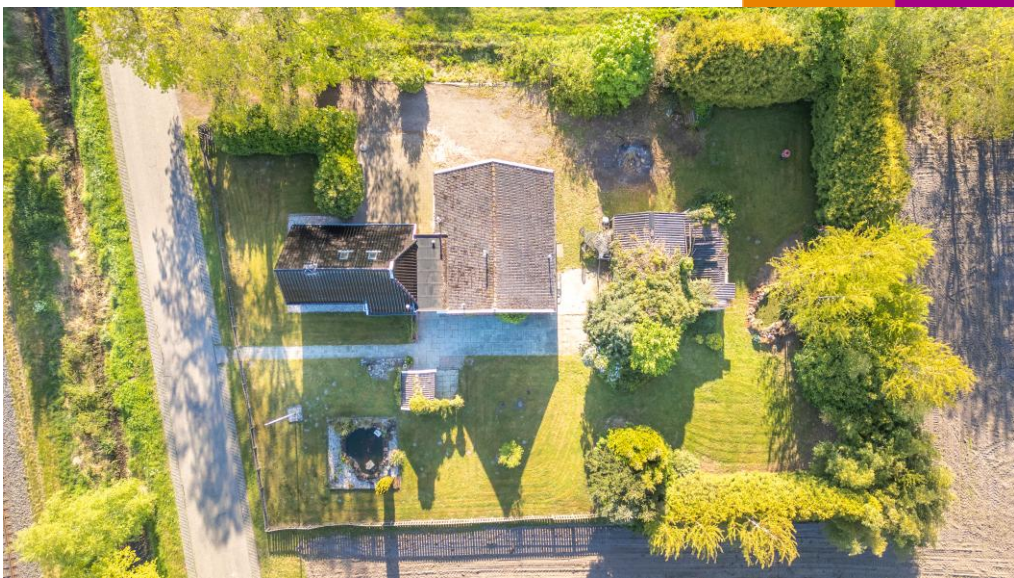












Begane grond: zij-entree, hal met plavuizenvloer, woonkamer met plavuizenvloer, tuindeur en vrij landelijk uitzicht, open keuken met plavuizenvloer, vrij landelijk uitzicht en gemoderniseerde opstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur, gang met plavuizenvloer, vrijdragend toilet, gemoderniseerde badkamer met ligbad, douche en wastafelmeubel, 2 slaapkamers (achterste via voorste bereikbaar), bijkeuken met plavuizenvloer, tuindeur naar terras, extra keukenblok en doorgang naar ruime garage/schuur van ca. 35 m² met royale doch eenvoudige zolderverdieping van ca. 35 m² (stahoogte van min. 1.5 m.) en vele mogelijkheden voor eventuele uitbreiding van woonruimte.













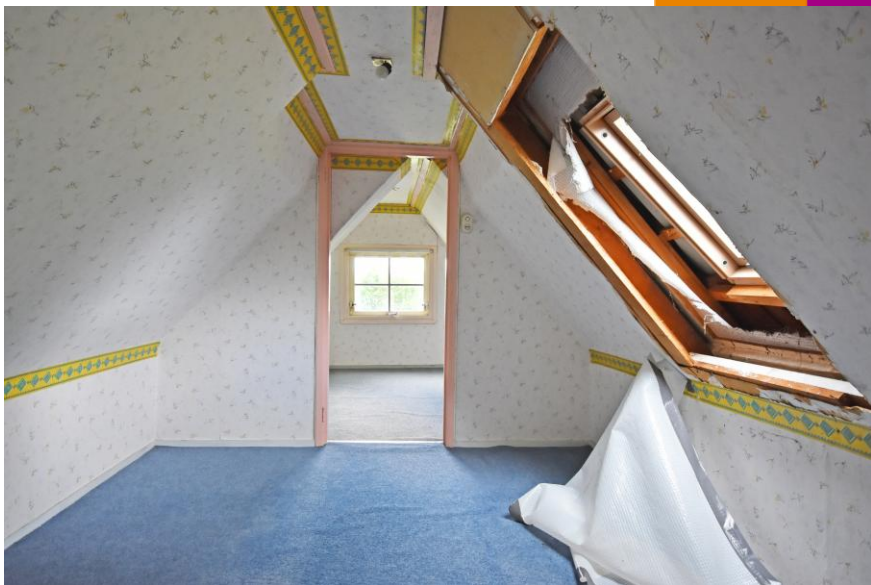


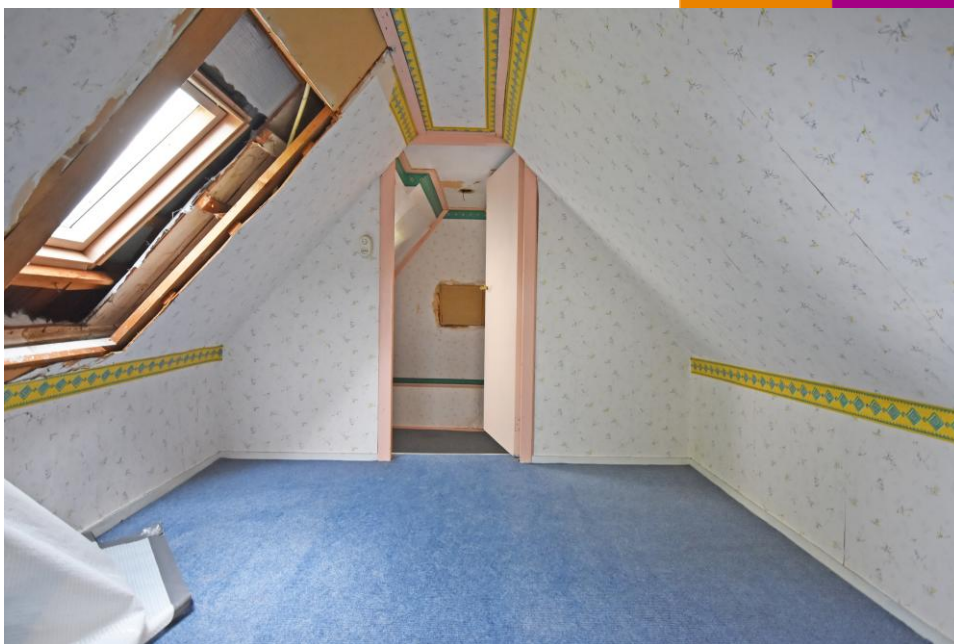


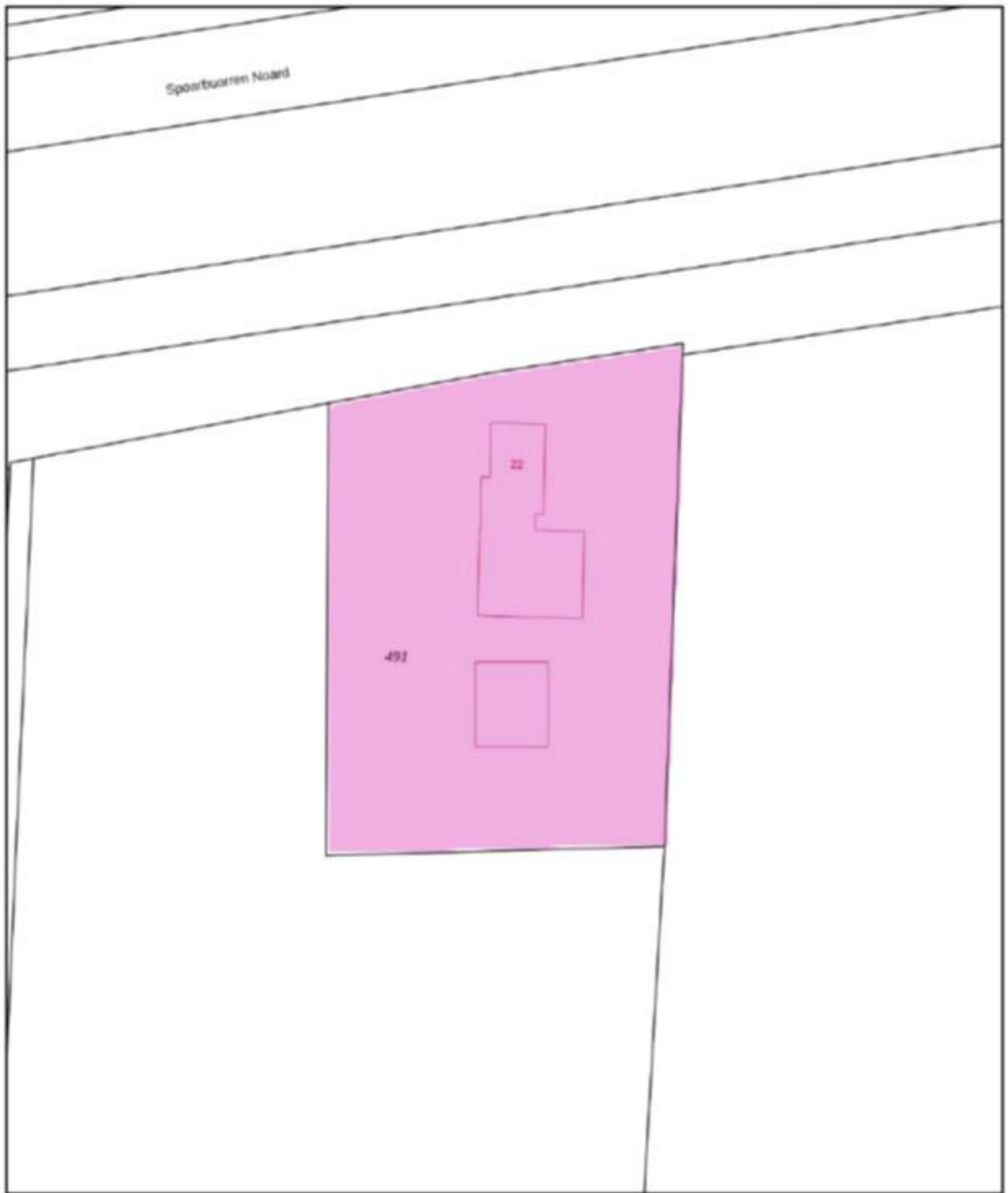


1^e verdieping: luik naar verdieping met overloop met bergruimte en wastafel, twee eenvoudige (slaap)kamertjes met zeer beperkte hoogtes.









<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eenduidig uitbrekkel, geleverd op 4 mei 2028</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Westergeest</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 491</p> <p>Aan dit uitbrekkel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</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 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.