



**NOARDBURGUM, RIJKSSTRAATWEG 44**

**VRAAGPRIJS € 495.000,= K.K.**



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



Aan de rand van Noardburgum, nabij alle dorpsvoorzieningen en op fietsafstand van Burgum & Feanwâlden, bevindt zich op vrije locatie deze vrijstaande woning met o.a. royale zonnige tuin en diverse bijgebouwen. De kaveloppervlakte bedraagt maar liefst 3050 m<sup>2</sup> eigen grond.

In de loop der jaren is deze karaktervolle en deels uitgebouwde woning grotendeels gemoderniseerd, gerenoveerd en verduurzaamd. Op de begane grond zijn de (ouder)slaapkamer met badkamer aanwezig en op de verdieping (met beperkte stahoogte) een 4-tal kleinere kinderslaapkamers.

Verwarming en warmwatervoorziening geschiedt door middel van een HR c.v.-combiketel (deels vloerverwarming) en airconditioning. Verder is er sprake dak- en muurisolatie, (HR++) isolatieglas en voor duurzame energieopwekking zijn er een 17 zonnepanelen (2016) geplaatst. De energielasten zijn betaalbaar en de woning heeft dan ook een groen A energielabel!

De woning is gelegen op goede woonstand aan parallelweg van doorgaande weg N355, zeer nabij het oude bos 'Toutenburg', vele wandel- en fietspaden en op loop/fietsafstand van basisschool, supermarkt, openbaar vervoer (o.a. treinstation van Feanwâlden op slechts 8 minuten fietsen), sportfaciliteiten, bedrijfsplein 'Plein 45A' en het moderne Multifunctioneel Centrum (MFC) waarin o.a. kinderopvang, huisarts en peuterspeelzaal zijn gehuisvest.

Rondom de woning vind je een zonnige en zeer royale tuin met onder andere groot speel/grasveld, meerdere terrassen, (deels geïsoleerde) stenen garage en (stalen) overkapping met opslagruimtes.

De ruime stalen overkapping met opslagruimtes (zeecontainers) en het semi-verhard voorterrein zijn momenteel bedrijfsmatig in gebruik en ideaal voor diegenen die veel stalling/hobbyruimte(s) benodigd zijn. Deze locatie is gezien het ruime perceel uitermate geschikt voor aan-huis-gebonden bedrijven maar ook voor bijvoorbeeld het hobbymatig houden van dieren.

De privacy volle tuin is op het zuiden gesitueerd waardoor je hier volop van het zonnetje kunt genieten!

Er is ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

### **Het dorp**

Noardburgum (Noordbergum) is een vriendelijk dorp in de Friese gemeente Tytsjerksteradiel. Deze gemeente kent een fraai, afwisselend landschap. Zo vind je er water, weilanden, veengebieden en bossen die uitnodigen tot urenlange wandel-, fiets-, boot- en ruitertochten.

Noardburgum is gunstig gelegen nabij diverse uitvalswegen (Centrale As, de Haak, nieuwe N381) naar onder andere Dokkum, Leeuwarden en Drachten. Noardburgum ligt tussen een tweetal jachthavens in (Kuikhorne en Zwartkruis) die in open verbinding met de Friese meren staan: het Bergumermeer en het Lauwersmeer liggen slechts op enkele kilometers afstand.



















Begane grond: entree/hal met vaste trap naar verdieping, witgoed-aansluitingen en tuindeuren, modern vrijdragend toilet met fonteintje, zonnige, uitgebouwde en tuingerichte half open eet/ woonkeuken met moderne speelse opstelling v.v. diverse inbouwapparatuur, woonkamer met plavuizenvloer, balkenplafond en praktische trapkast, slaapkamer met vaste kastenwand, gemoderniseerde badkamer met inloopdouche, vrijdragend toilet en wastafelmeubel.



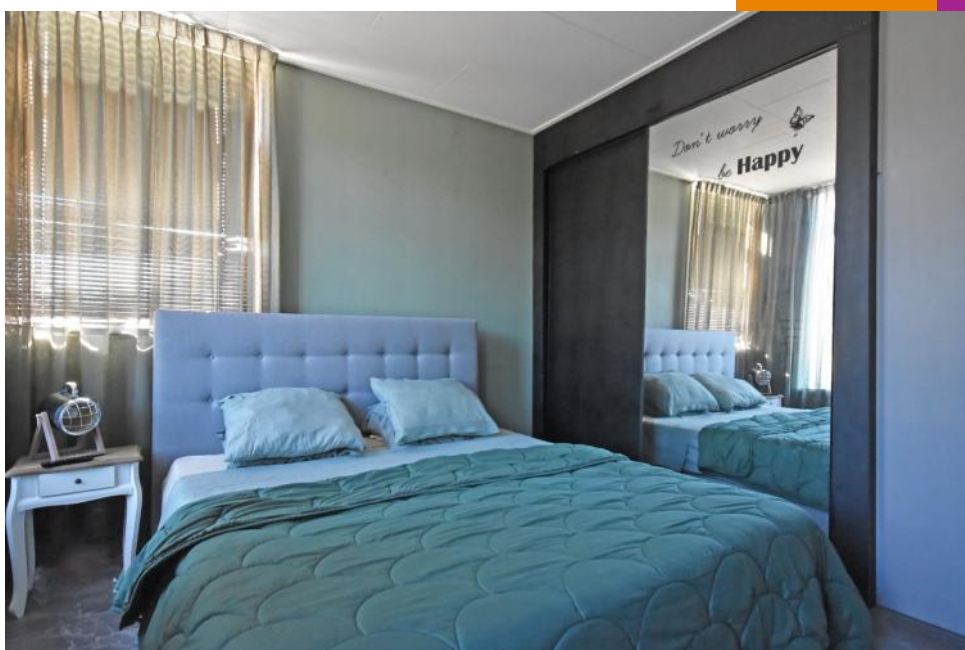
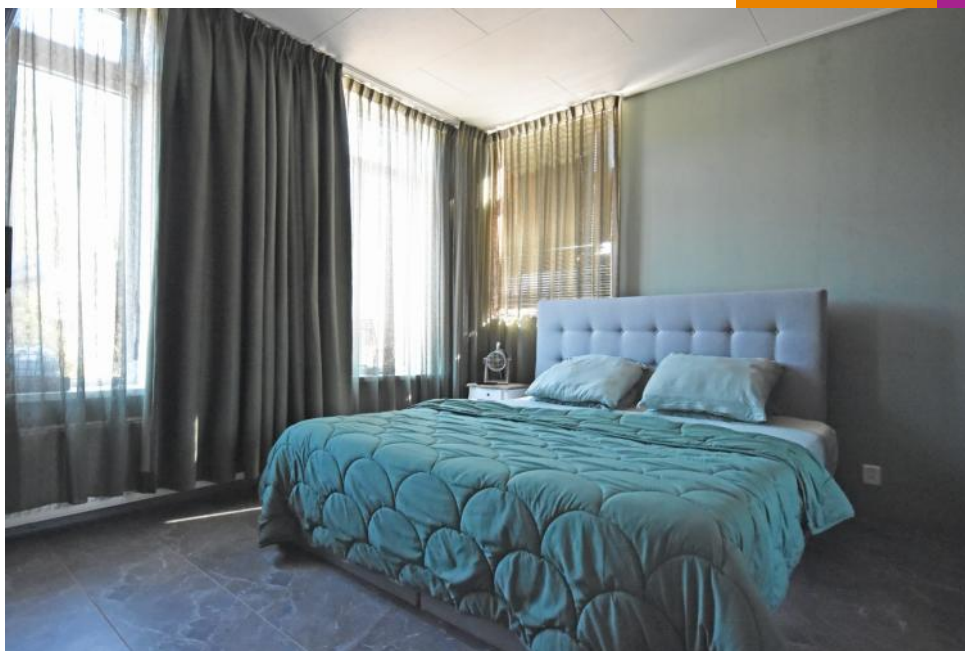


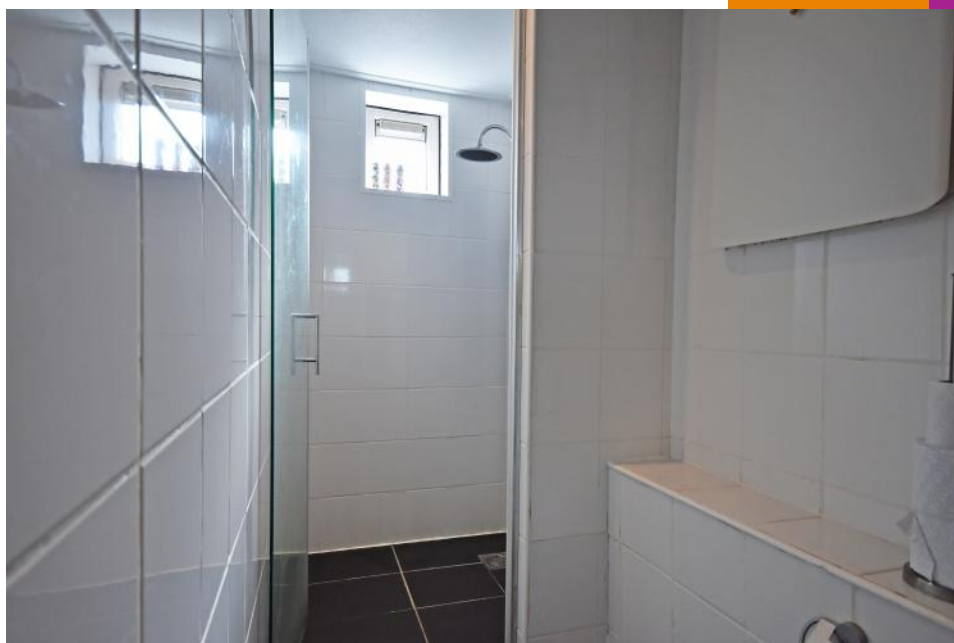








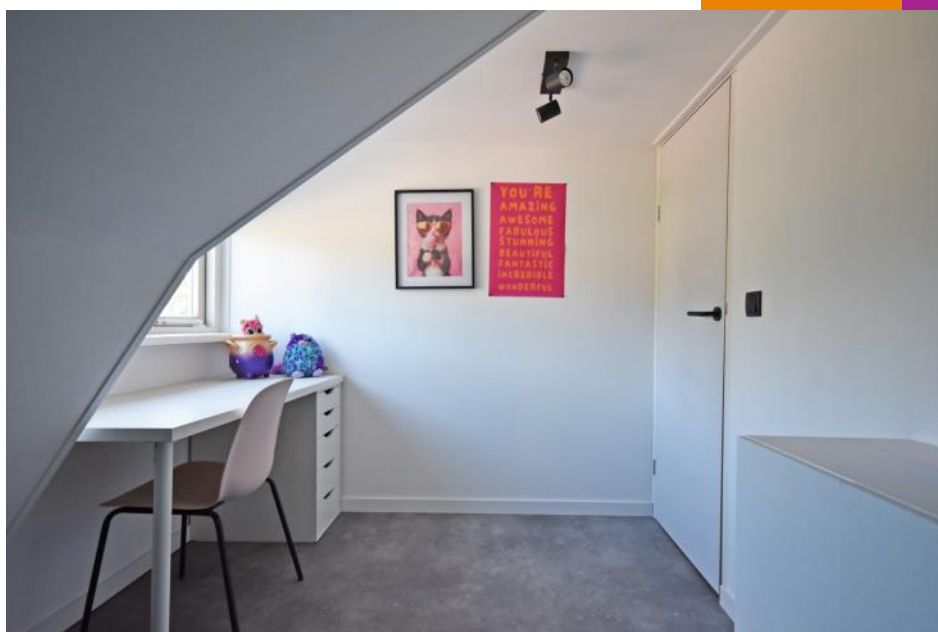
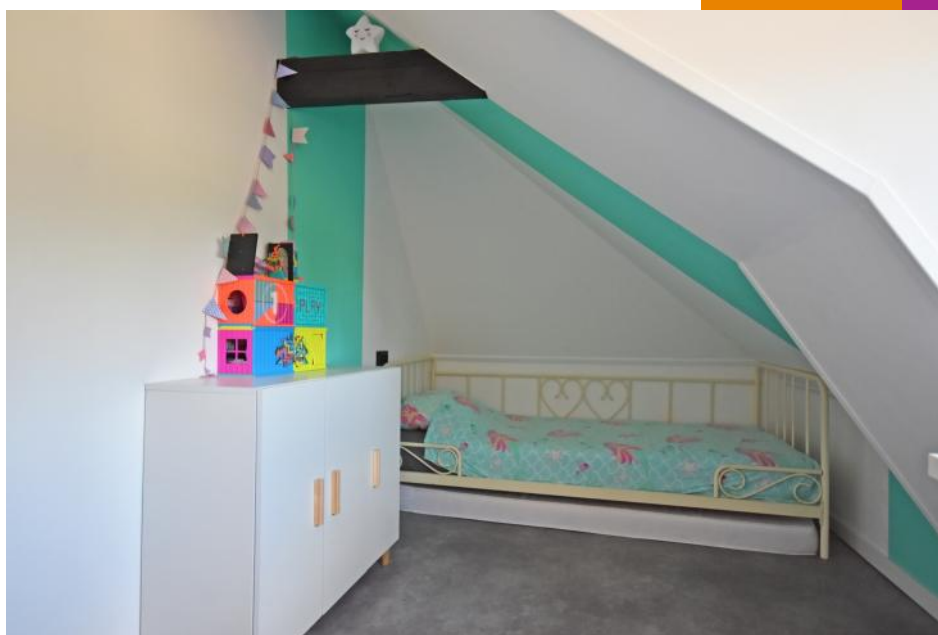


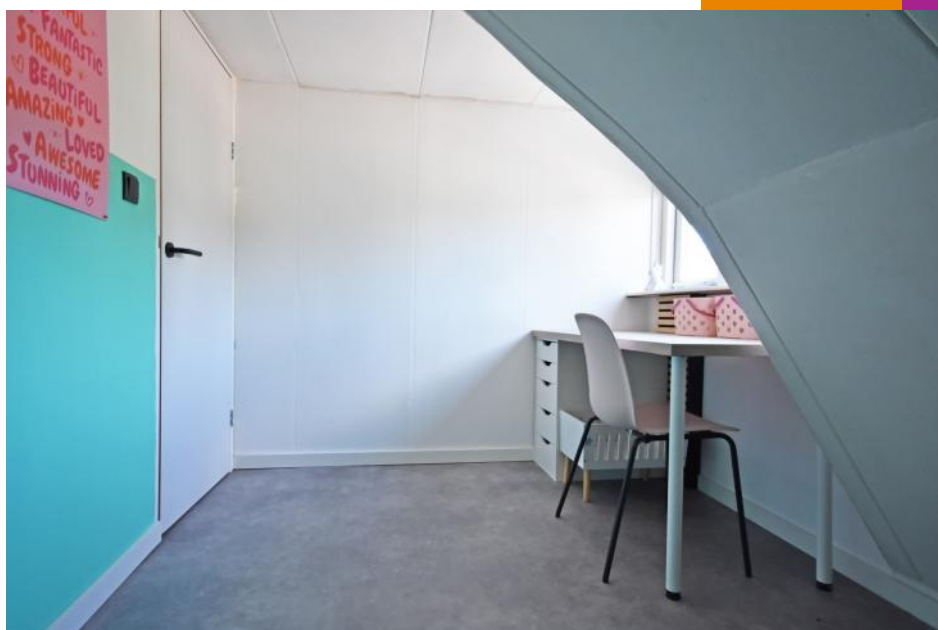


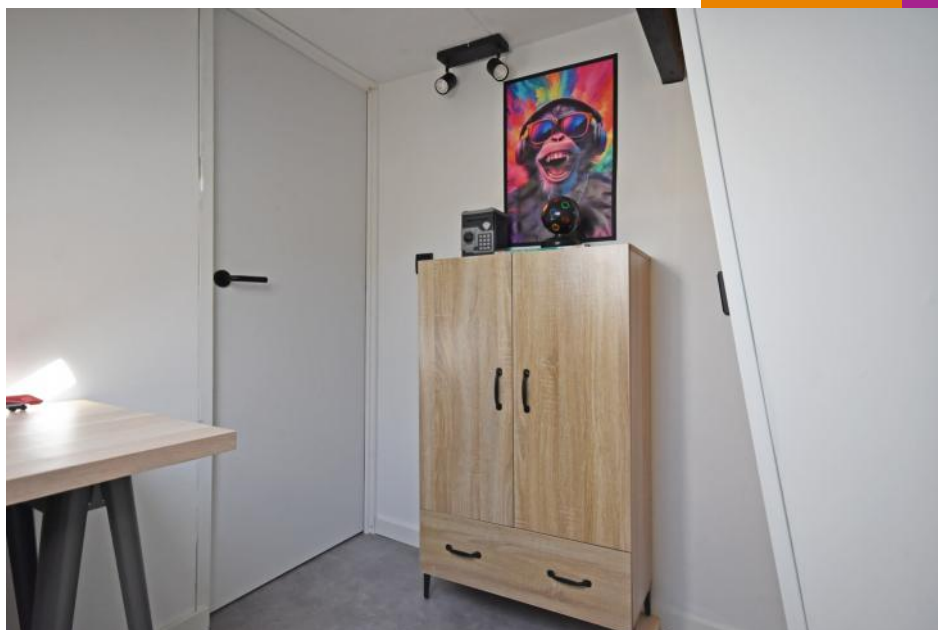
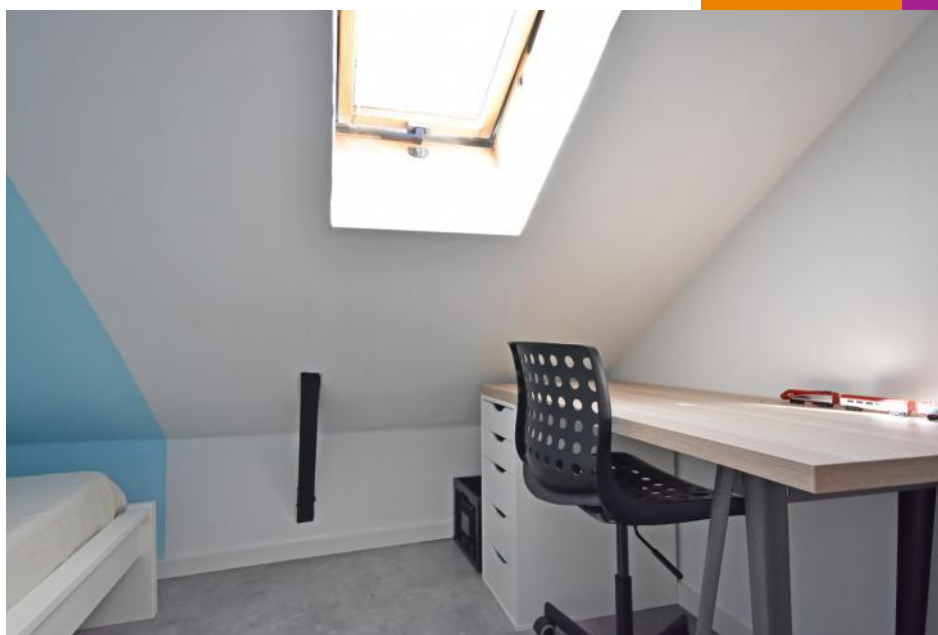
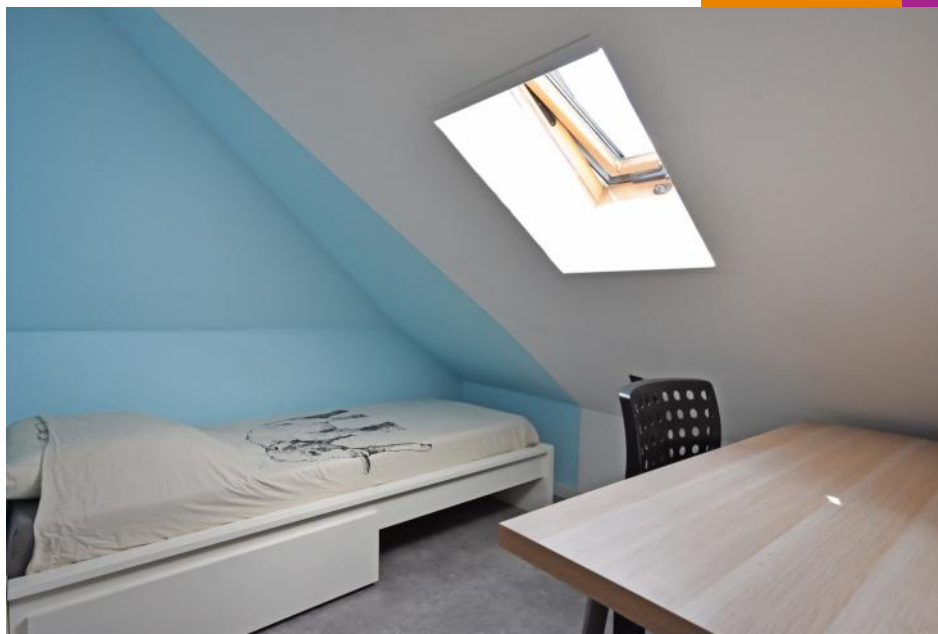
1e verdieping: overloop met berg- en c.v.-ruimte, 4 (kinder)slaapkamers waarvan 2 met dakkapel.











**3300****44**

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Kadstrale gemeente:

Gemeentecode:

Sectie:

Perceelnummer:

Perceelgrootte (m2):

Bergum

BGM02

A

3300

3050

Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 26-05-2025 om 08:25.





## **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 hypotheeken, 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.