



DE WESTEREEEN, FERLINGE STASJONSSTRJITTE 63

VRAAGPRIJS € 485.000,= K.K.



Telefoon: 0511—469 048

Website: www.linkmakelaars.nl



Wonen met ruimte, karakter én mogelijkheden! Deze royale en recent volledig gerenoveerde woning combineert het charmante karakter van een jaren '30 voorhuis met het comfort van nu. Met maar liefst circa 206 m² woonoppervlakte, een ruime achteraanbouw met eigen entree en een zonnige tuin biedt dit bijzondere pand volop mogelijkheden voor royaal wonen, werken aan huis of zelfs dubbele bewoning.

De woning ligt op een gunstige locatie, op steenworp afstand van diverse voorzieningen.

Met een totale woonoppervlakte van circa 206 m² biedt dit unieke pand volop mogelijkheden. De royale maatvoering en de voormalige kantoorruimte met eigen entree maken de woning uitermate geschikt voor een combinatie van wonen en werken, bijvoorbeeld met een praktijk, kantoor of atelier aan huis. Daarnaast zijn er tal van andere gebruiksmogelijkheden, zoals meerdere generaties onder één dak of het realiseren van Béd & Brochje (B&B) kamers.

In de brochure vind je bovendien een uitgewerkt idee voor transformatie naar twee (generatie)woningen binnen één pand.

Vanaf 2023 is de woning vakkundig en met hoogwaardige materialen gerenoveerd en verduurzaamd. De afwerking is strak en modern; na plaatsing van een keuken kan de woning direct worden betrokken. Het achterhuis is onder meer voorzien van kunststof kozijnen en comfortabele vloerverwarming, die ook in de woonkamer aanwezig is.

De verwarming en warmwatervoorziening worden verzorgd door een recente HR-combiketel (2026). Daarnaast is het binnen schilderwerk in 2026 uitgevoerd. De woning beschikt over goede (na)isolatie, waaronder isolatieglas (grotendeels HR++), dak-, vloer- en muurisolatie, en heeft een energiezuinig C-label!

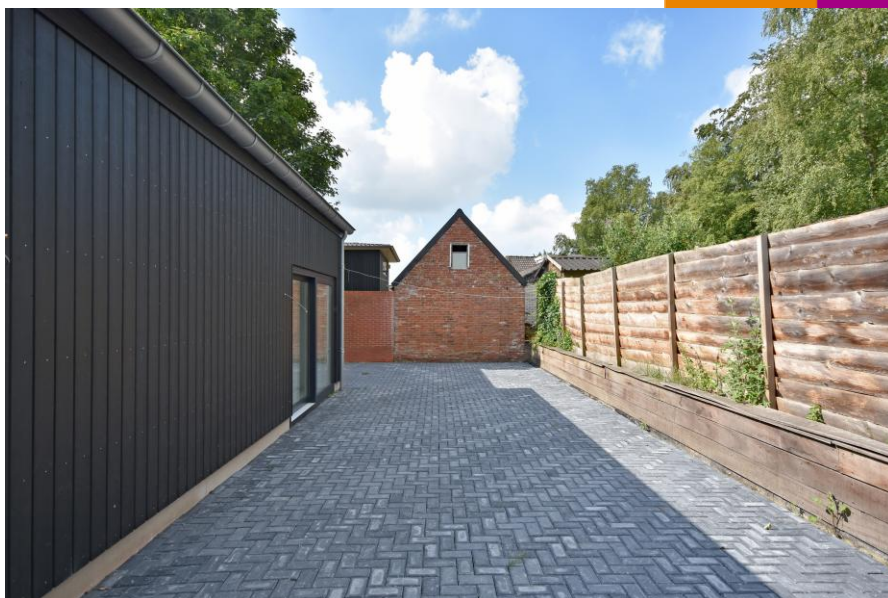
Aan de achterzijde bevindt zich een privacy volle en zonnige achtertuin op het westen, voorzien van een ruim zonneterras en een achterom — een heerlijke plek om volop van de zon te genieten. Bij het voorhuis is daarnaast een klein zonneterras en een tuin aan de zijkant van het perceel.

Het geheel staat op een ruime kavel van 529 m² eigen grond. De brede oprit biedt volop parkeergelegenheid op eigen terrein.

De woning ligt in De Westereen, een levendig dorp in de prachtige Fryske Wâlden. Het dorp beschikt over een uitgebreid voorzieningenaanbod, waaronder scholen, kinderopvang, sportverenigingen en een compleet winkelcentrum. Ook zijn er goede openbaarvervoersverbindingen met bus en trein, beide op loop- en fietsafstand. Daarnaast biedt de omgeving diverse sportfaciliteiten en watersportmogelijkheden, waaronder een jachthaven.





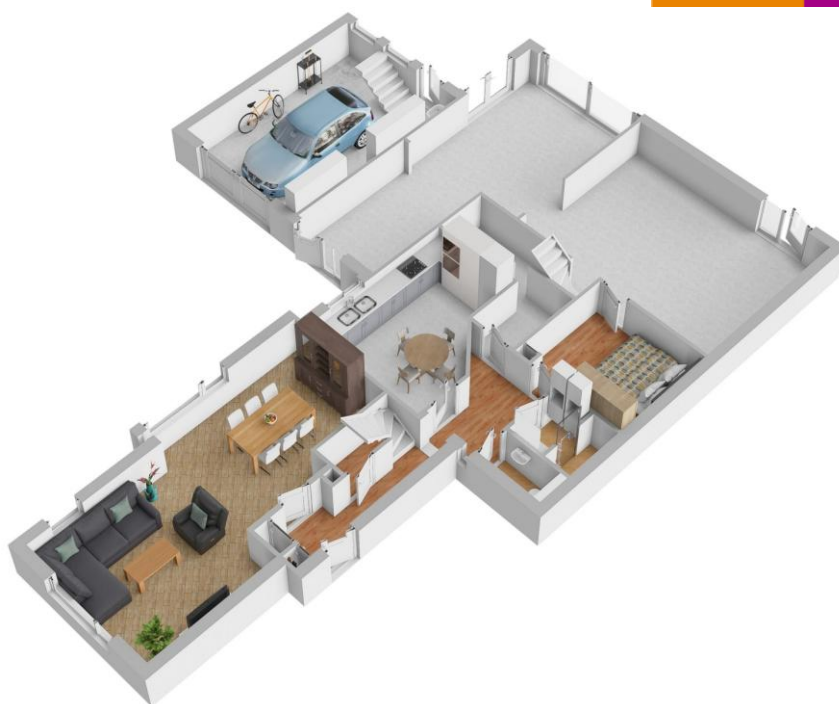




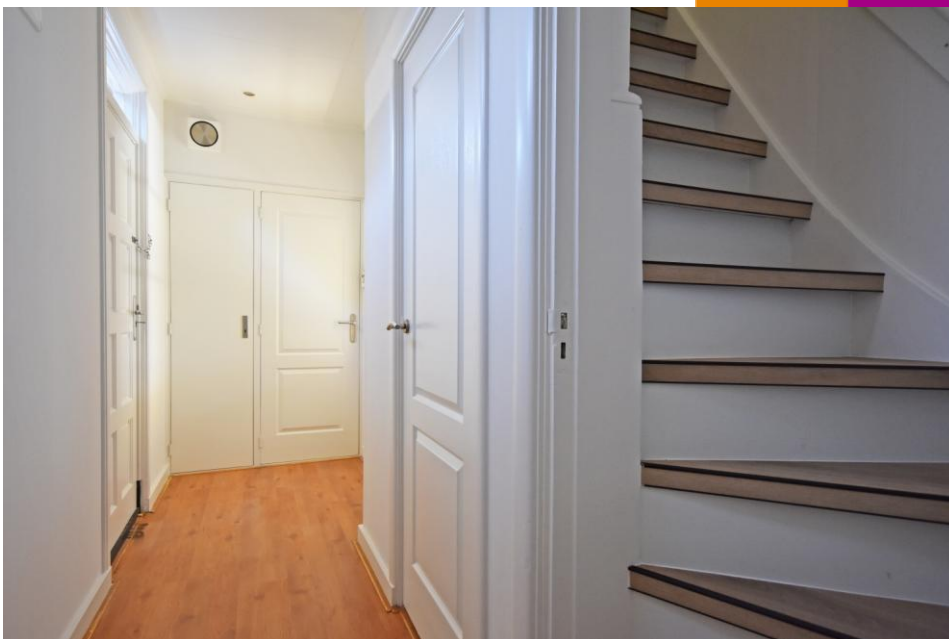
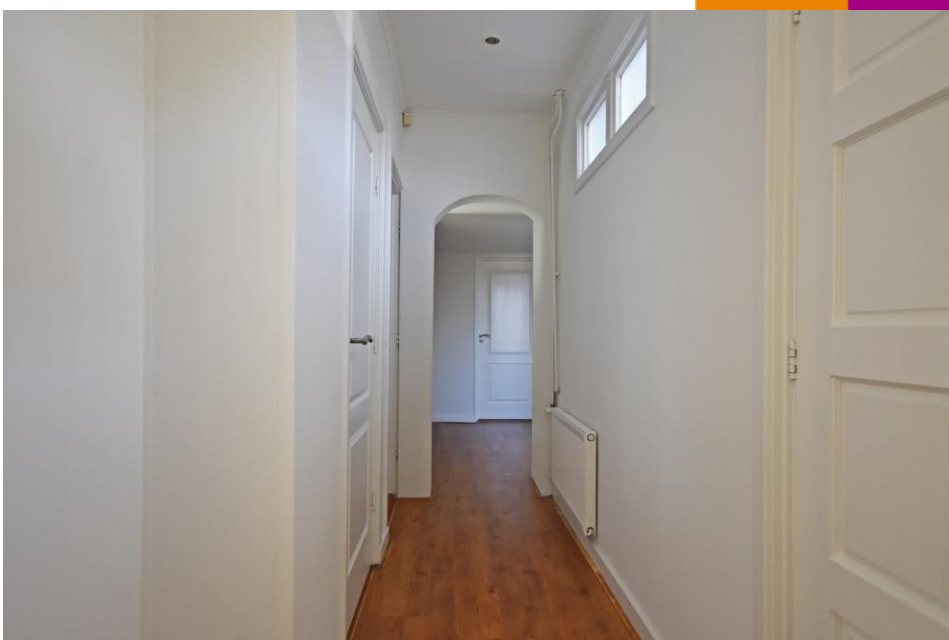


Indeling optie dubbele bewoning met tuin

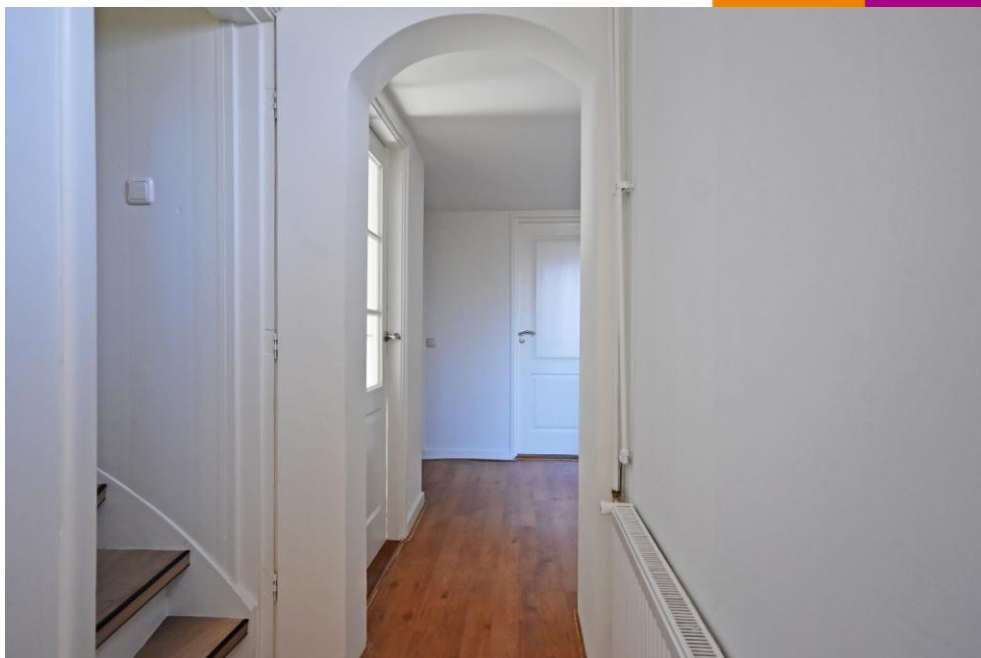
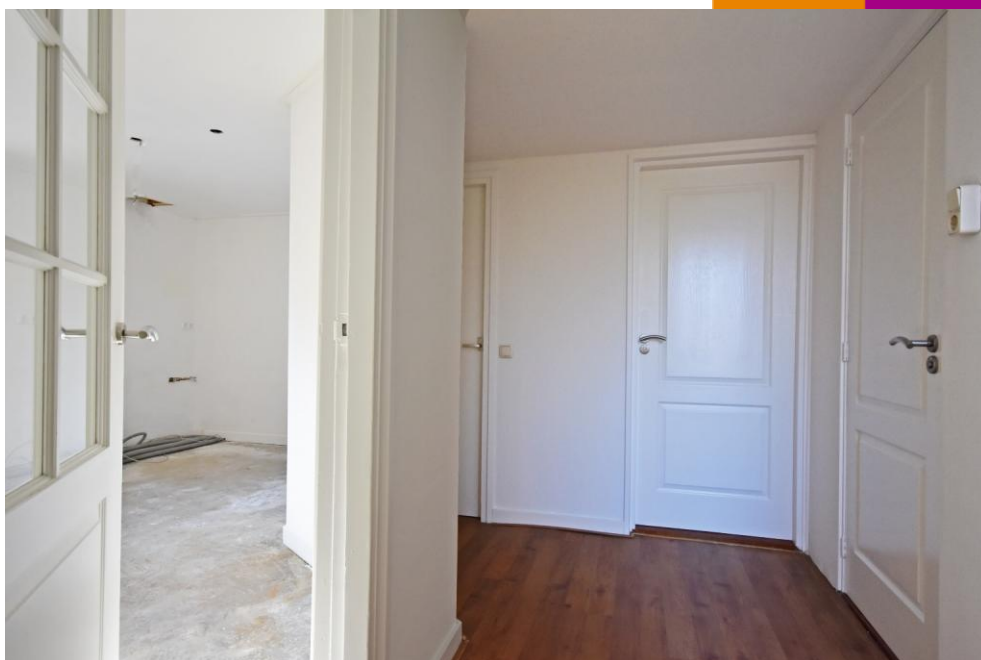
Begane grond: zij-entree, hal met laminaatvloer en kelder, sfeervolle woonkamer met balkenplafond en plavuizenvloer voorzien van vloerverwarming, vrijdragend toilet met fonteintje, badkamer met douche en wastafelmeubel, eet/woonkeuken met nog te plaatsen inrichting (installatiewerk is aanwezig), witgoed- en technische ruimte, tussenkamer met laminaatvloer, royale tuingerichte woonkamer (ook geschikt als bijvoorbeeld kantoor- of praktijkruimte) van ca. 58 m² met separate voor-entree, schuifpui, meerdere tuindeuren en trapopgang naar verdieping 'achterhuis'.



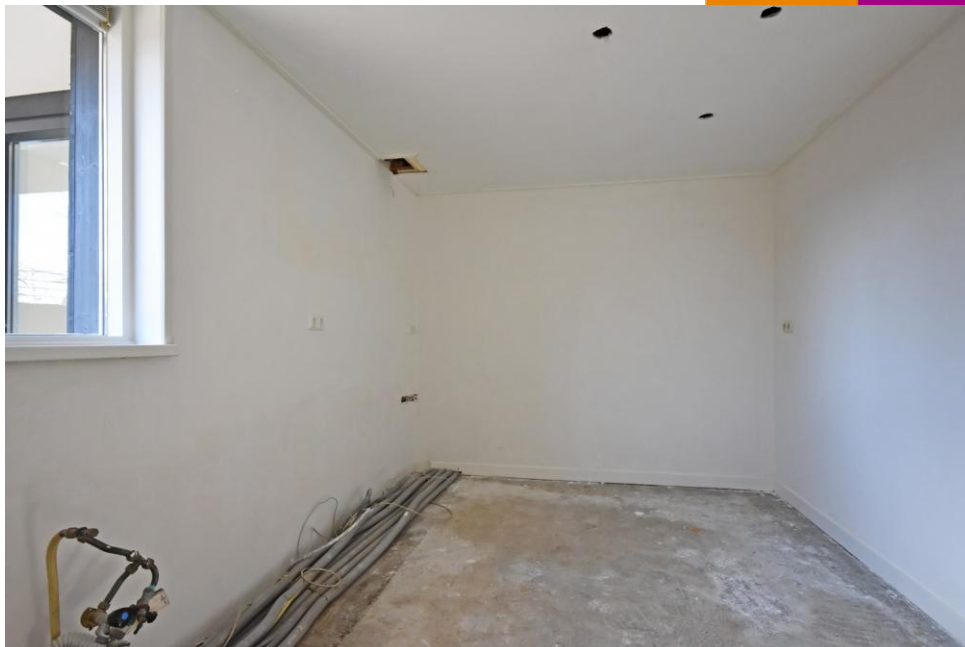
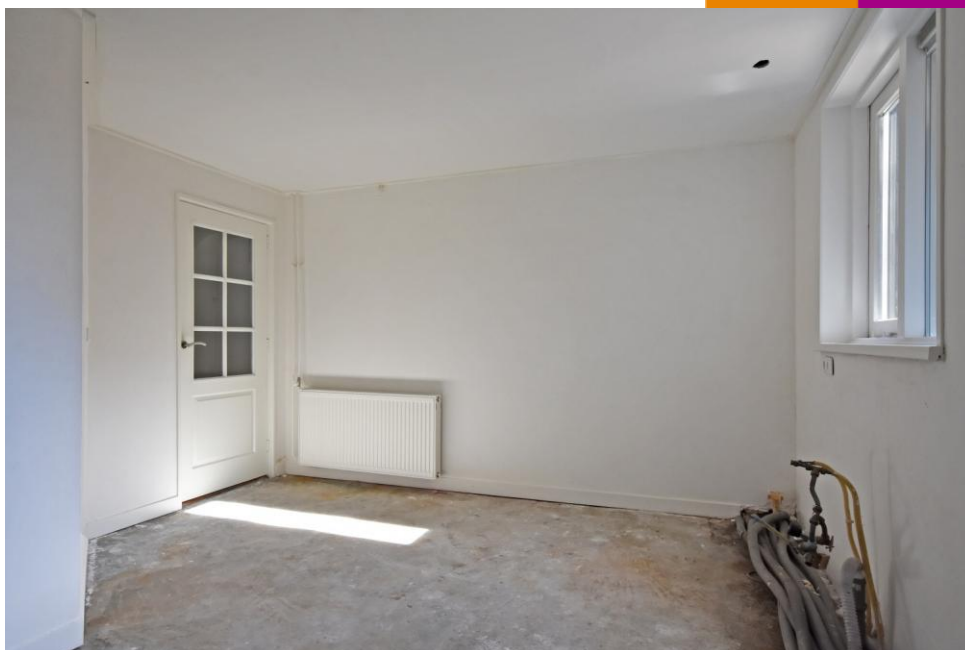
OPTIE DUBBELE BEWONING

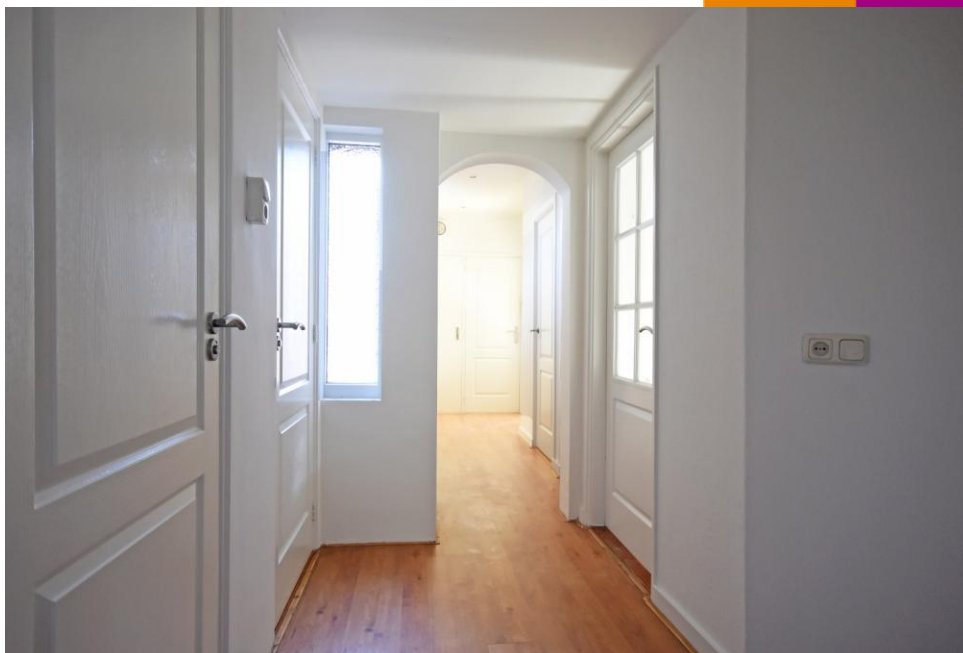
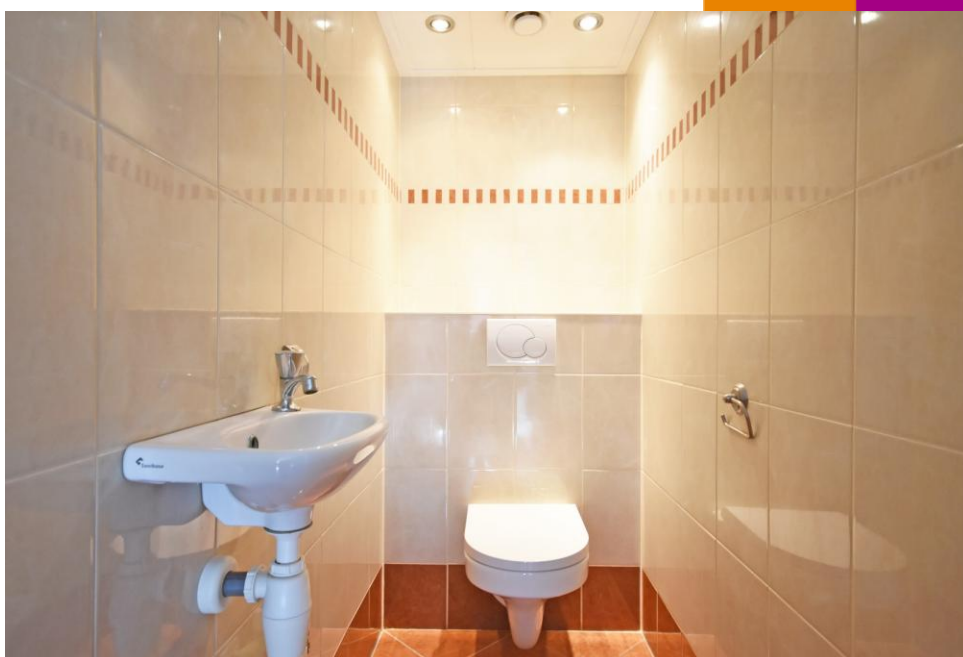






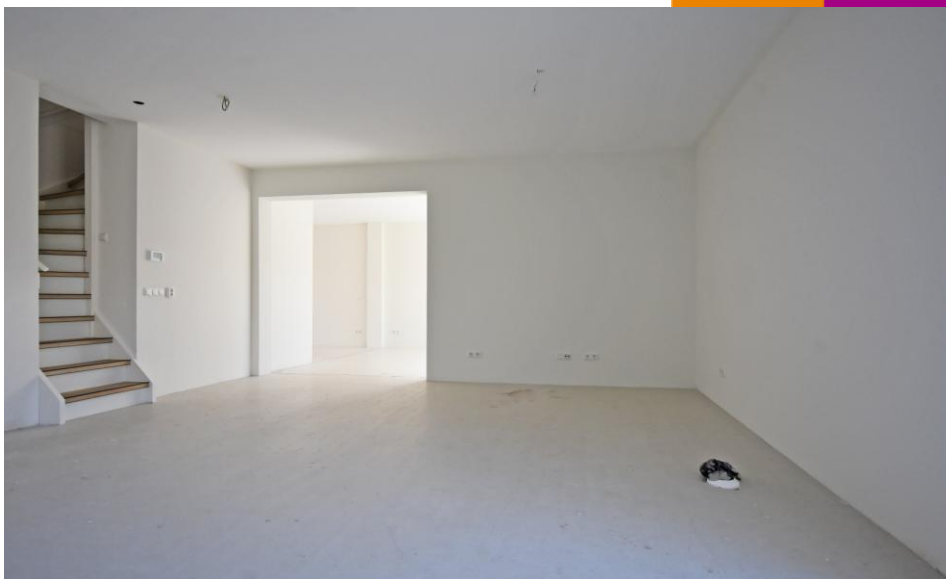












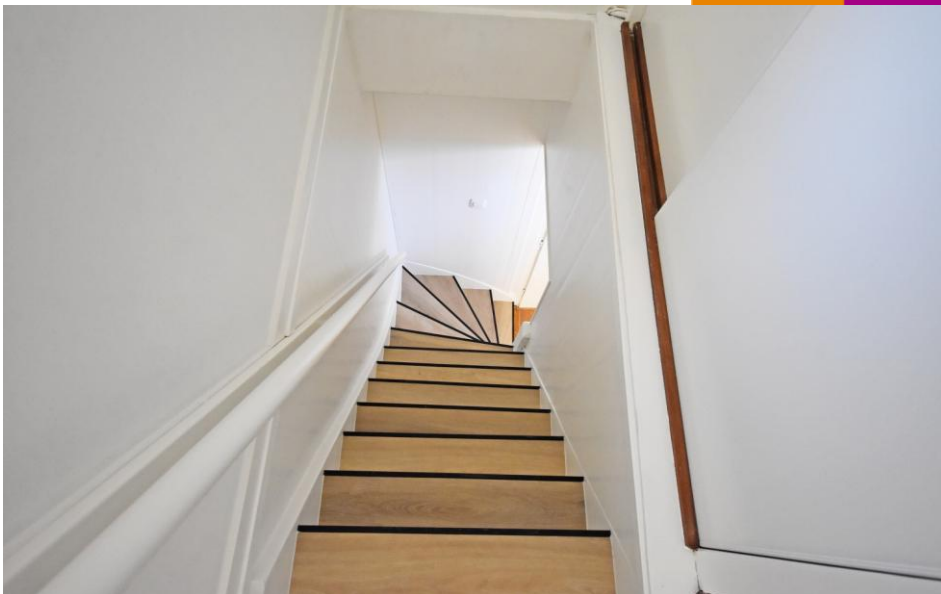
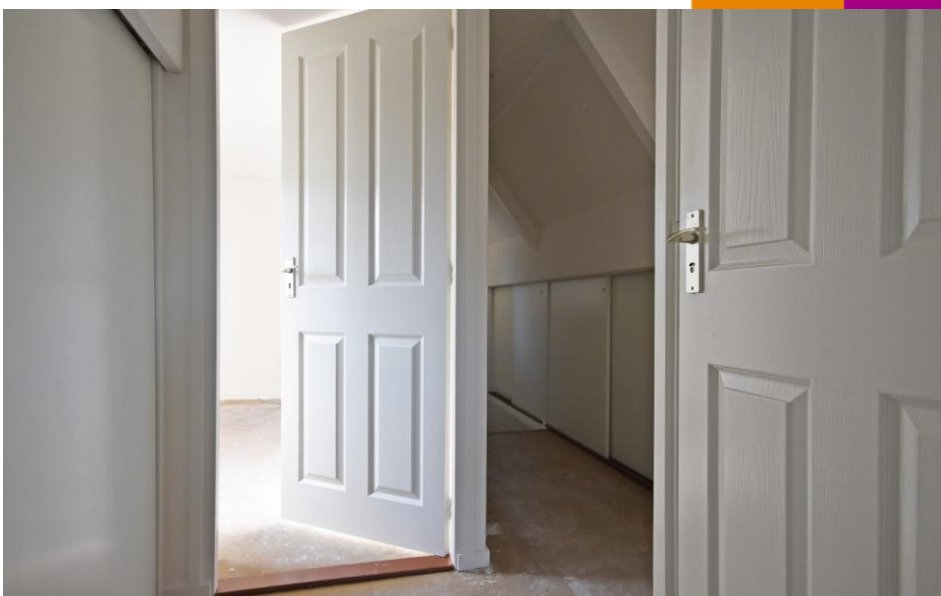


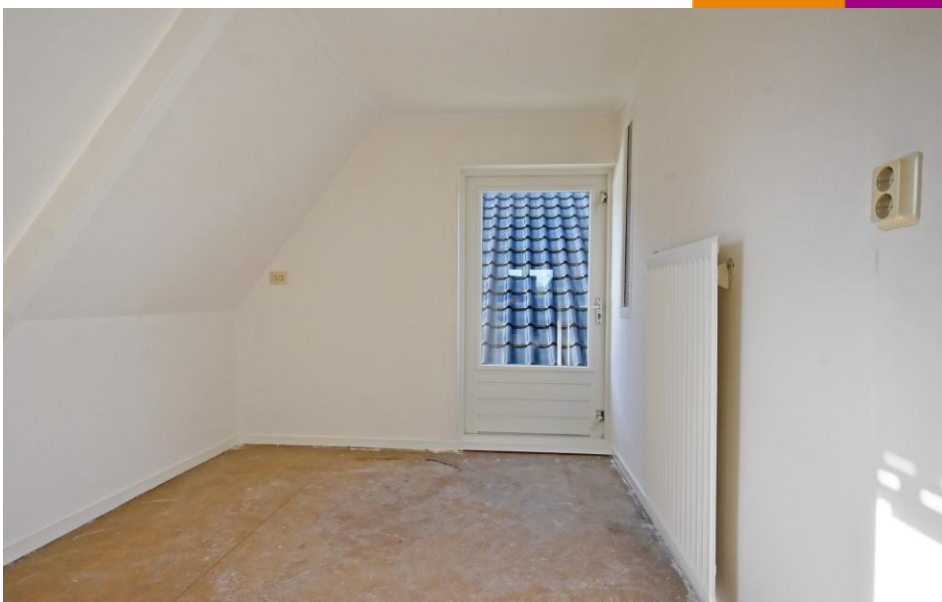
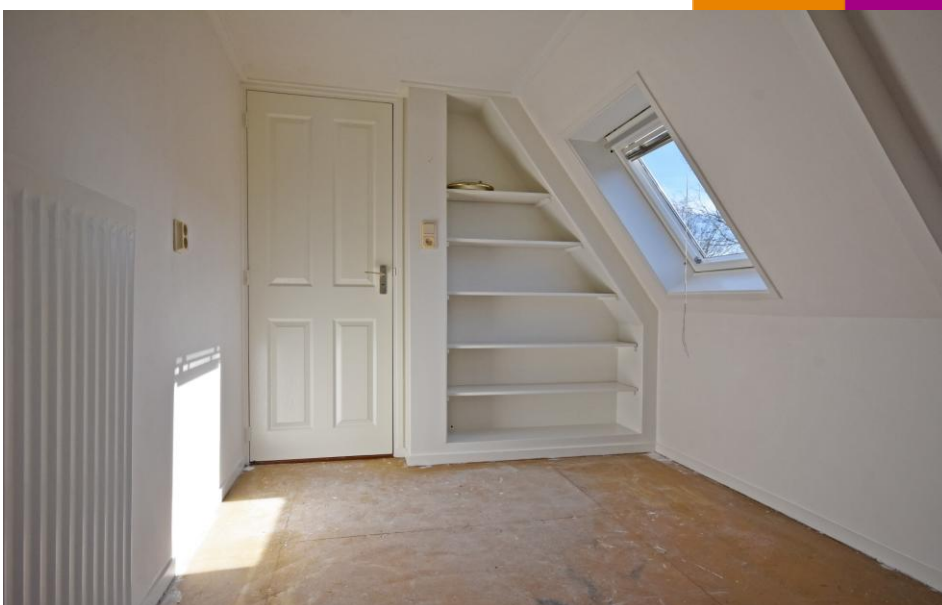
1e verdieping 'voorhuis': overloop met bergruimte, toilet, 2 slaapkamers met bergruimte(s) (opp. ca. 5 en 9 m²).

1e verdieping 'achterhuis': overloop met laminaatvloer, 4 slaapkamers met laminaatvloer en bergruimte(s) waarvan twee van ca. 9 m² en twee kleinere van ca. 6 m².



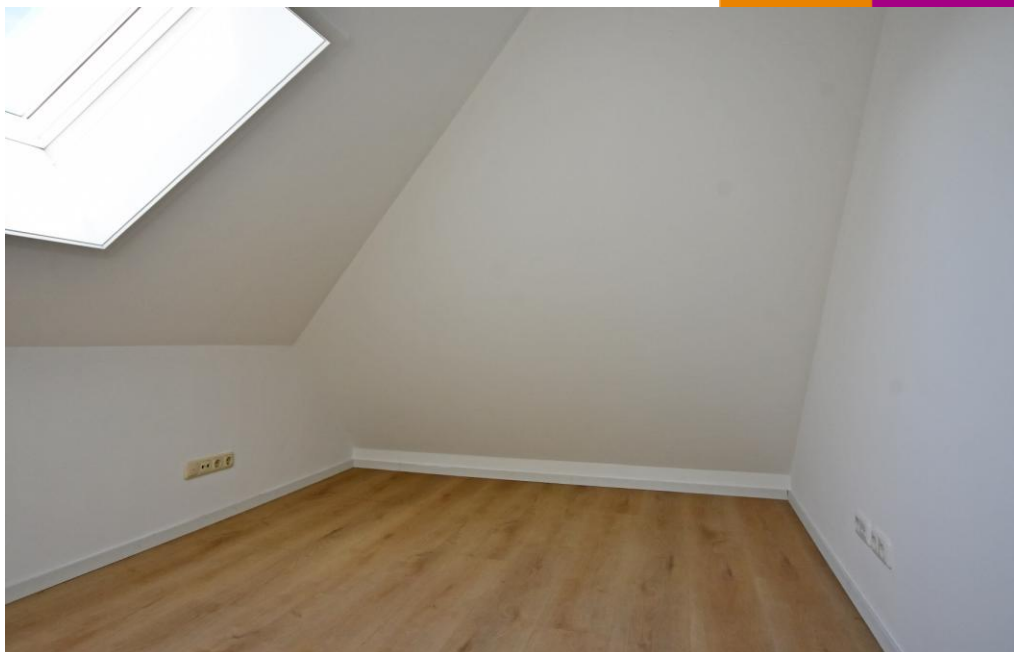
OPTIE DUBBELE BEWONING

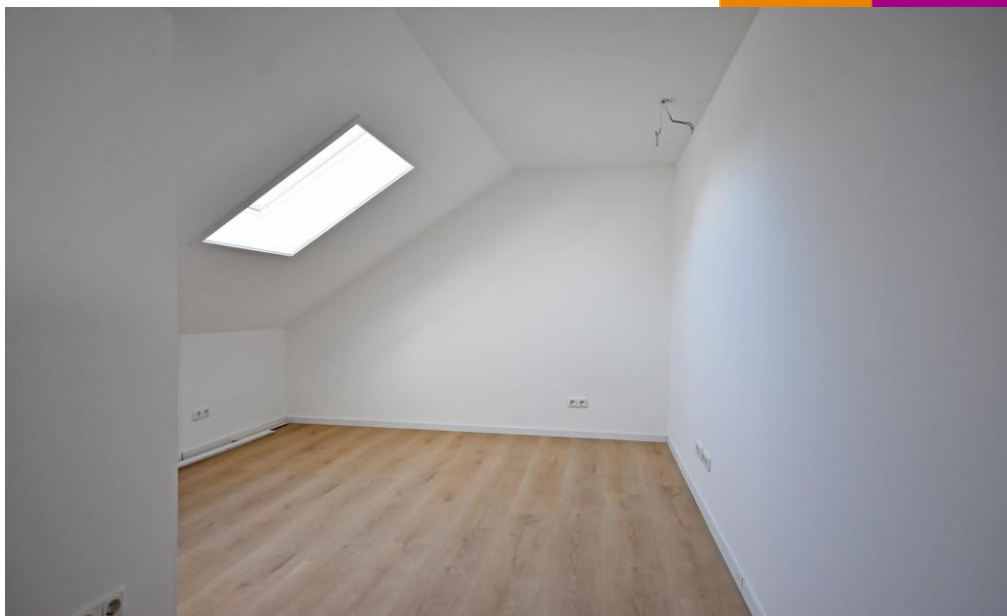


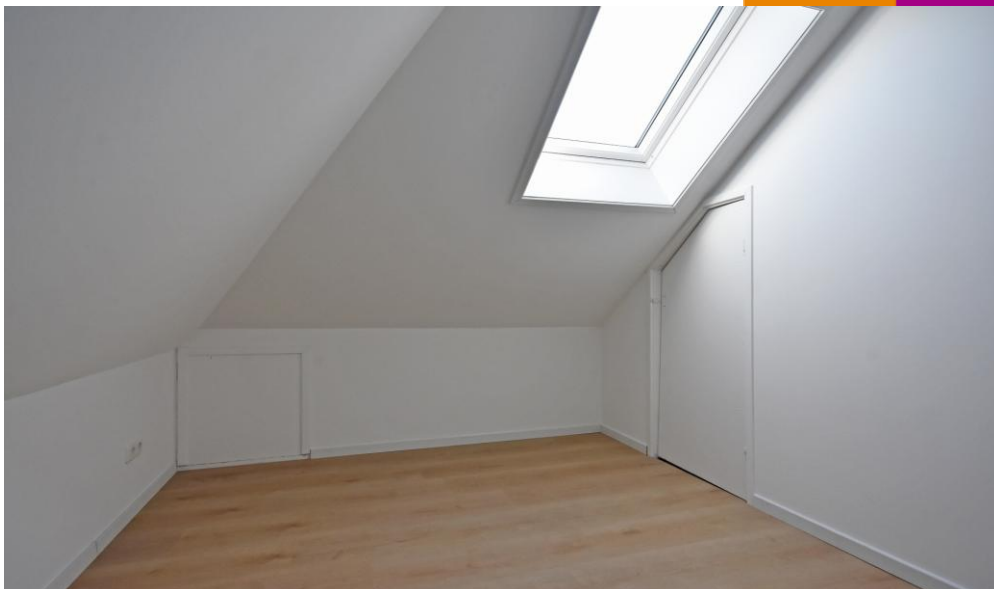


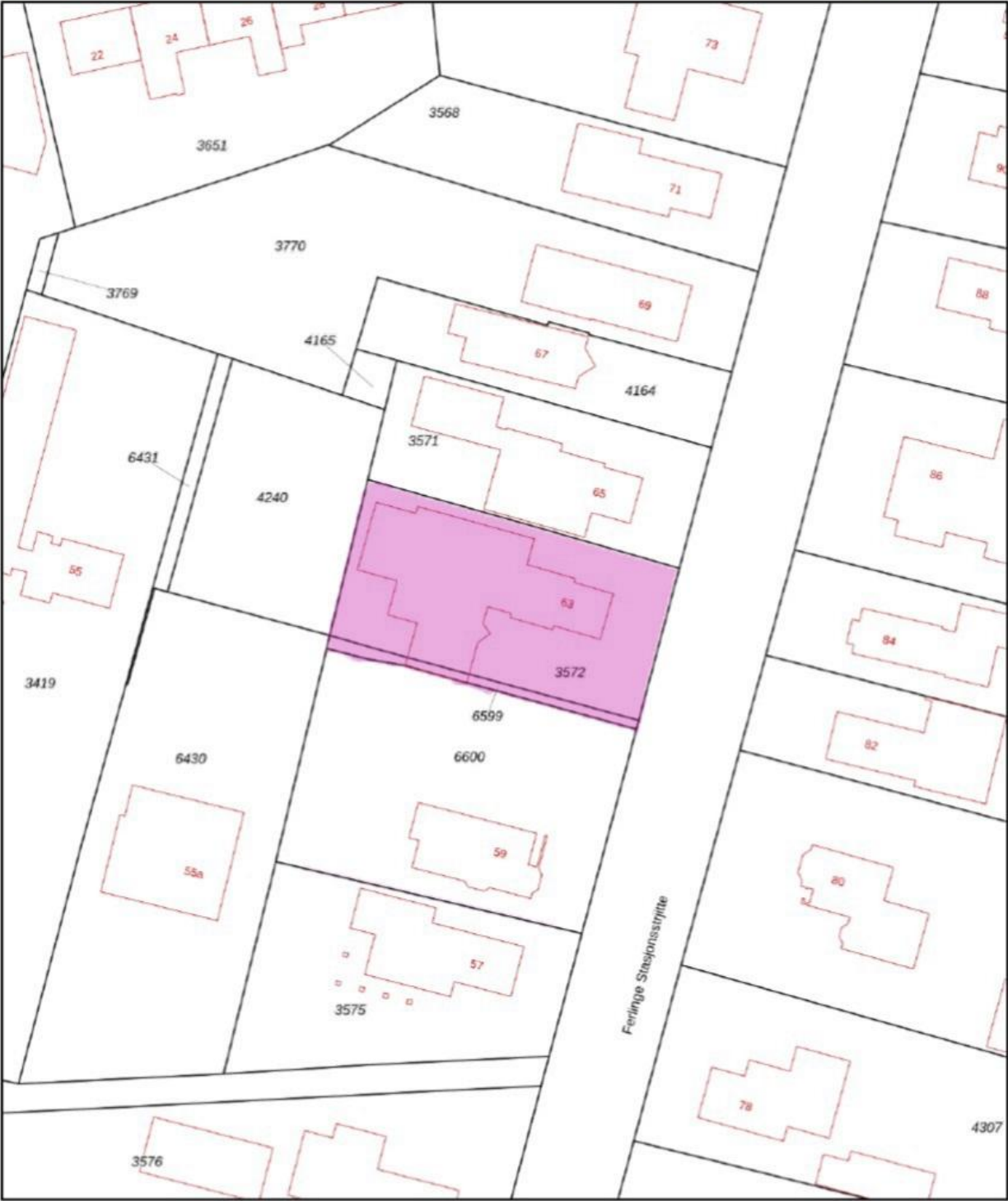












12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Veerwouden

Sectie G

Perceel 3572

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 maart 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

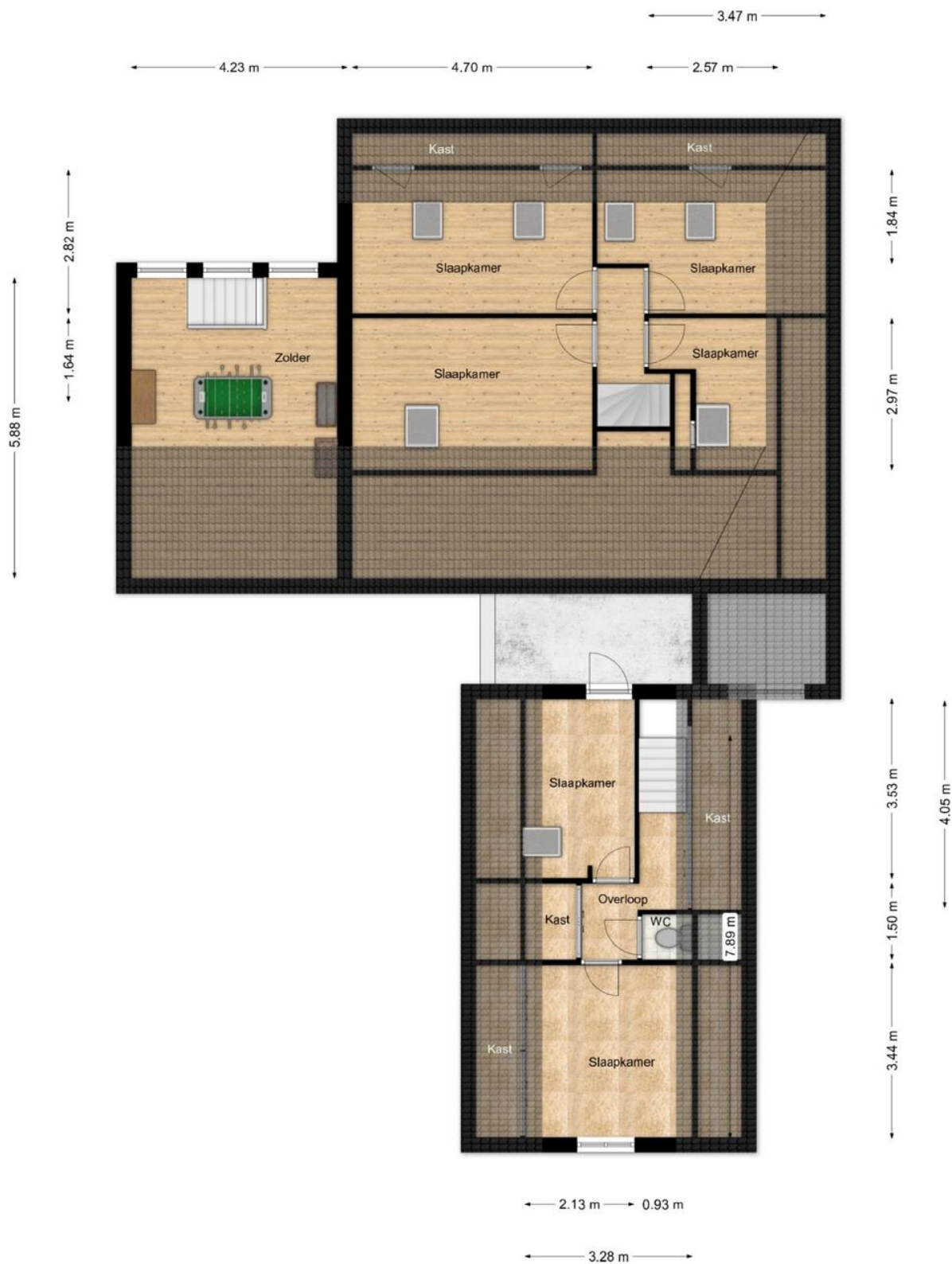
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

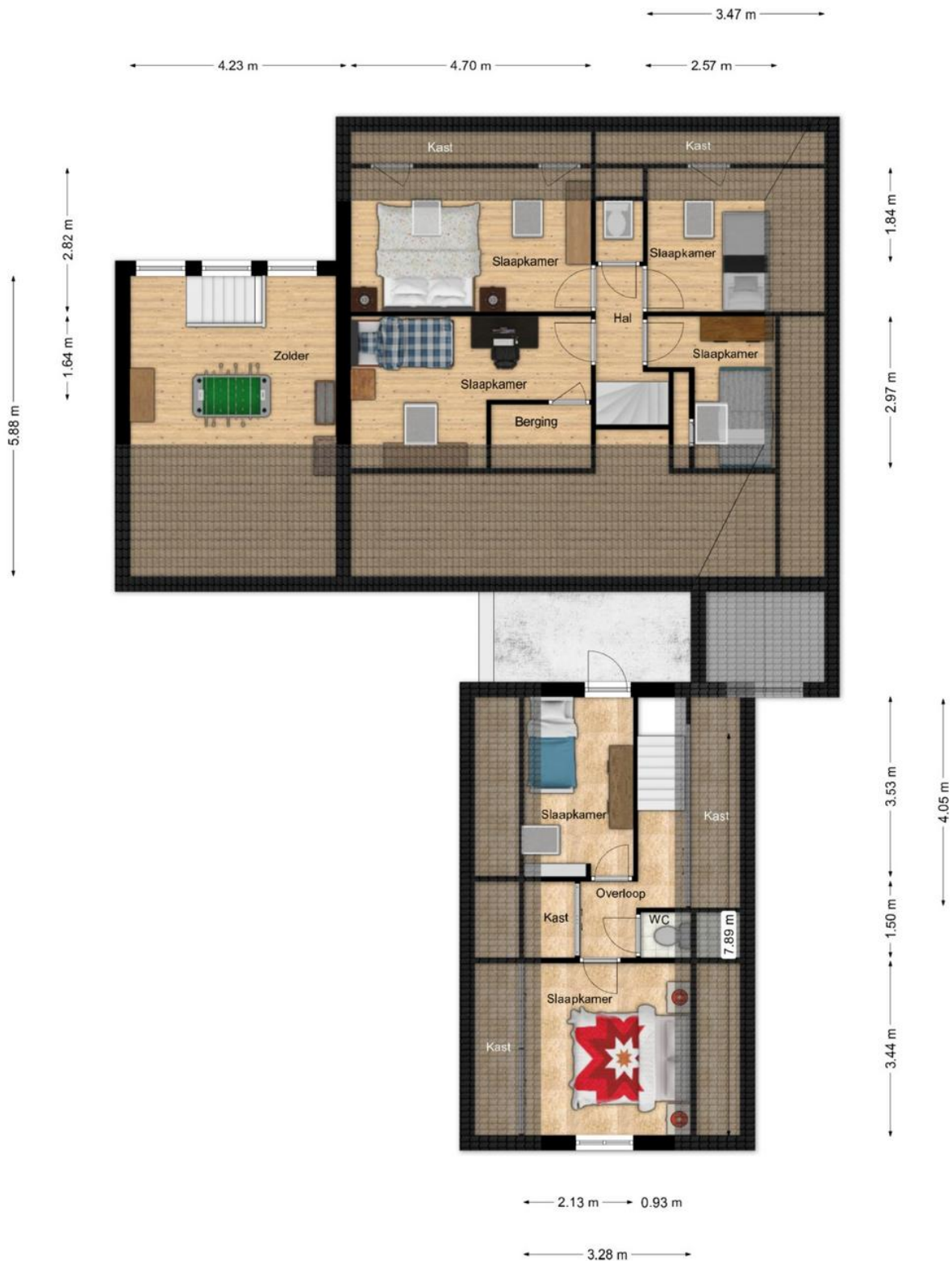
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.











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.