



## **DE WESTEREEEN, KUKHERNSTERWEI 33**

**VRAAGPRIJS € 695.000,= K.K.**



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



Landelijk, vrij & uniek wonen midden in de prachtige Fryske Wâlden aan OPEN VAARWATER met alle voorzieningen op fietsafstand!

Deze goed onderhouden vrijstaande woning met meerdere aanlegmogelijkheden is gelegen op schitterende locatie in het buurtschap Kûkherne op een perceel van maar liefst 1790 m<sup>2</sup>. Het perceel grenst direct aan de Kûkherster Feart (deel van het kanaal De Swemmer), het water tussen Kûkherne en het Burgumermeer.

Je kunt hier de dag met een verfrissende duik beginnen om daarna lekker met de boot het water op te gaan en de Friese wateren te ontdekken.

De verrassend ruime woning is gebouwd omstreeks 1969 en nadien in de loop der jaren geheel gerenoveerd, verduurzaamd en in 2008 royaal aan de achterzijde uitgebouwd. Alle basisvoorzieningen bevinden zich op de begane grond waardoor de woning voor vele doelgroepen geschikt is.

Verwarming geschiedt door middel van een HRE combiketel van december 2020 (deels vloerverwarming) en een recent geplaatst duurzame palletkachel (2021). De woonkamer is daarnaast voorzien van een sfeervolle haardpartij.

Door goede (na)isolatie toepassingen zijn de energiekosten gunstig. Er is sprake van nagenoeg geheel HR++ isolatieglas, muur-, dak- en vloerisolatie.

### **Garage en Multifunctioneel bijgebouw**

De stenen garage met kap van ca. 32 m<sup>2</sup> beschikt over een grote (middels vaste trap bereikbare sta-hoge) zolder en praktische aangebouwde carport.

In 2011 is er een royale bijgebouw met sfeervolle overkapping en vele gebruiksmogelijkheden nieuw gebouwd. Dit bijgebouw meet ca. 85 m<sup>2</sup>, is geheel geïsoleerd en onder ander voorzien van vloerverwarming (HR combiketel van 2020). Een heerlijke werkruimte voor elke hobbyist, maar misschien tover jij deze ruimte ook wel om tot gastenverblijf, kantoor aan huis of meerdere Bed & Brochje (B&B) kamers?

### **Buiten**

De riante tuin is rondom de woning gelegen en wordt aan twee zijden 'omsingeld' door water, zowel aan de voorzijde als aan de oostzijde zijn een aanlegsteiger aanwezig. Aan de steigers kun je twee royale boten aanmeren.

Diverse terrassen en sfeervolle overkappingen zorgen ervoor dat er altijd een plekje in de zon óf schaduw te vinden is en het water nodigt uit tot een verfrissende duik. Aan de waterkant geniet je van alle boten die langs komen varen en aan de andere kanten ervaar je juist weer veel privacy.

Meerdere auto's en bijvoorbeeld een camper parkeer je op het ruime erf.

Landelijk en heerlijk vrij wonen, maar toch de gezelligheid nabij, het is oprecht een heel idyllisch plekje...!

Kom kijken en laat u verrassen door de ruimte en de vrije unieke ligging aan open vaarwater!



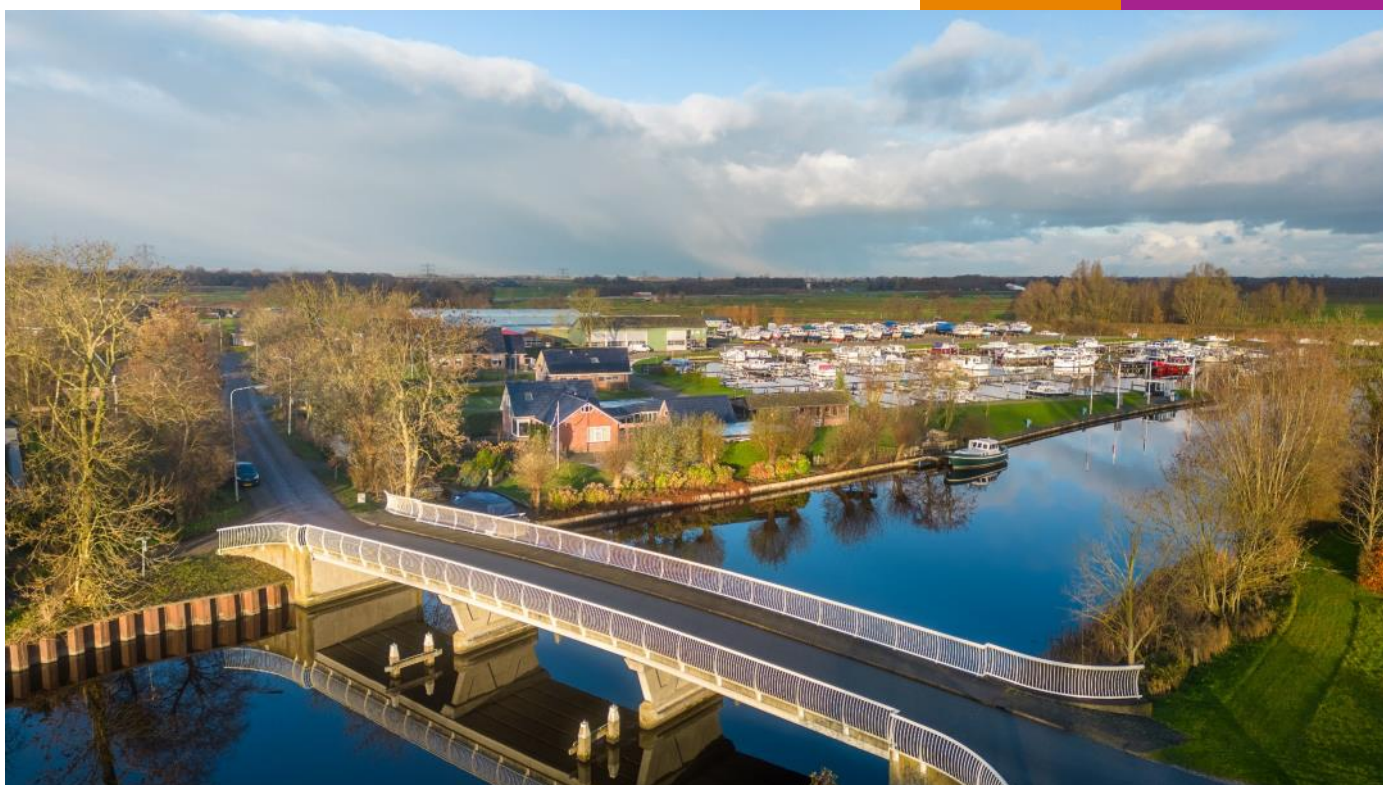
## Locatie

Deze woning is in buurtschap Kûkherne aan de rand van De Westereen en op de grens van de buurdorpen Feanwâlden en Noardburgum gelegen. Alle voorzieningen waaronder trein- en busstation bevinden zich op fietsafstand.

De woning ligt direct aan kanaal De Swemmer en naast jachthaven It Eibernest/Kûkherne die in open verbinding staan met de Friese meren: het Burgumermeer en het Lauwersmeer liggen slechts op enkele kilometers afstand.

Kûkherne is een buurtschap dat verdeeld ligt in de gemeenten Achtkarspelen, Dantumadeel en Tietjerksteradeel. Kûkherne ligt ten zuiden van de spoorbrug over de Nieuwe Vaart tussen De Westereen & Feanwâlden.

De Westereen en Feanwâlden beschikken over ruim voldoende basisvoorzieningen zoals o.a. scholen, kinderopvang, winkels en openbaar vervoer. Feanwâlden en De Westereen zijn gelegen aan de spoorlijn Leeuwarden-Groningen, binnen 35 treinminuten bereikt u Groningen en binnen 15 treinminuten Leeuwarden. Kûkherne is gunstig gelegen nabij diverse uitvalswegen (Centrale As, de Haak, nieuwe N381) naar onder andere Dokkum, Leeuwarden en Drachten.



















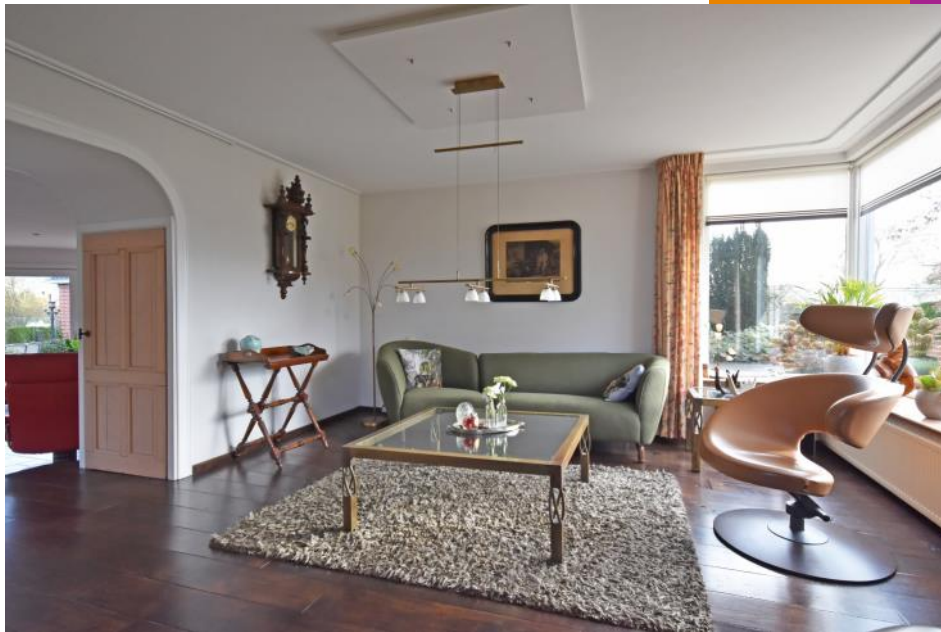
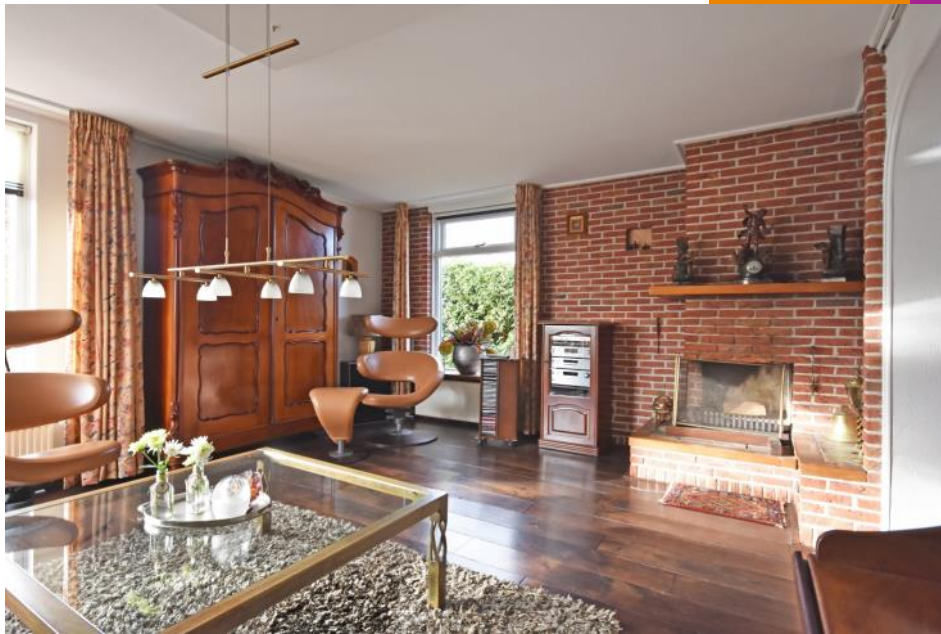
Begane grond: voor-entree, hal met massief eikenhouten vloer, ruime slaapkamer met massief eikenhouten vloer en vaste kastenwand, gemoderniseerde badkamer met inloofdouche, vrijdragend toilet en wastafelmeubel, zonnige woonkamer met massief eikenhouten vloer, sfeervolle haardpartij, praktische trapkast en fraai ruim zicht over water en Kûkherne, royale uitgebouwde en tuingerichte woonkeuken van ca. 35 m<sup>2</sup> met plavuizenvloer (v.v. vloerverwarming), dubbele schuifpui, werkplek/hoek en luxe 'landelijk' moderne opstelling v.v. veel kastruimte en kwaliteitsinbouwapparatuur, hal met plavuizenvloer en achter-entree, vrijdragend toilet met fonteintje en urinoir, wasruimte/bijkeuken met plavuizenvloer, witgoed-aansluitingen en wastafelmeubel(tje).













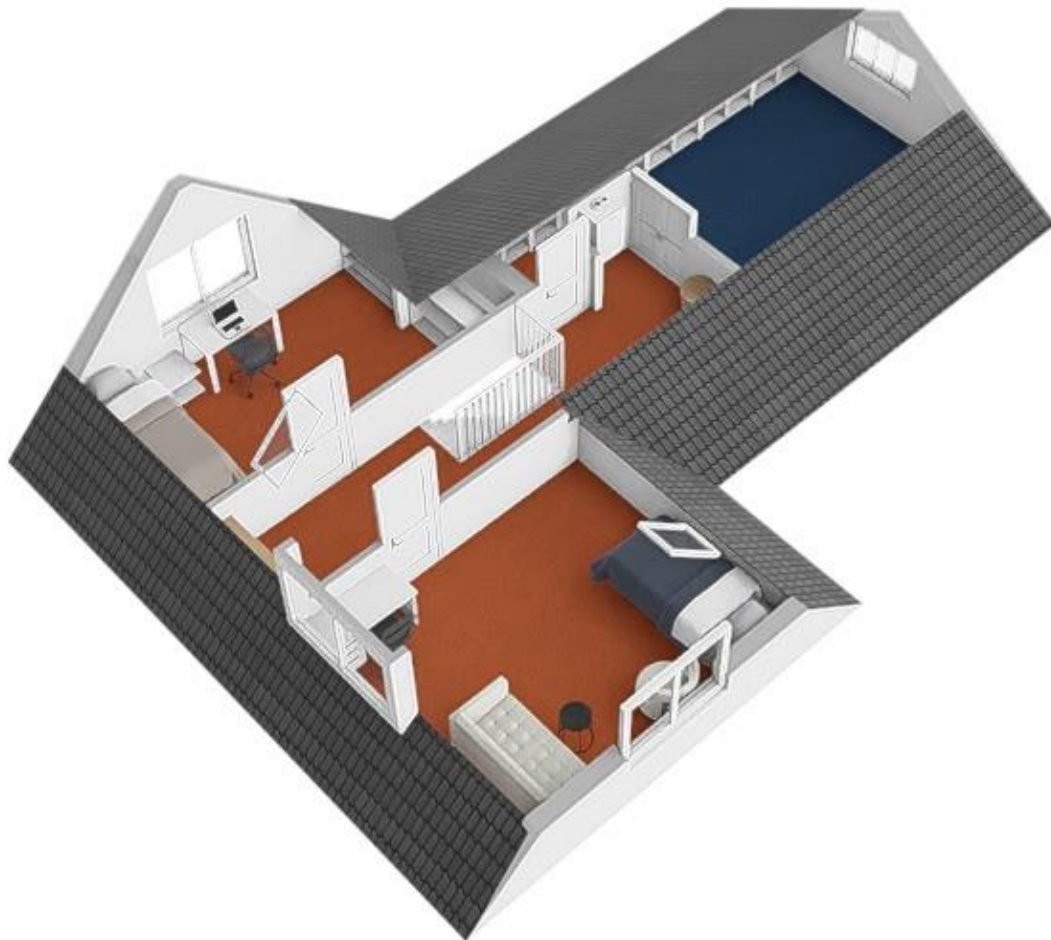


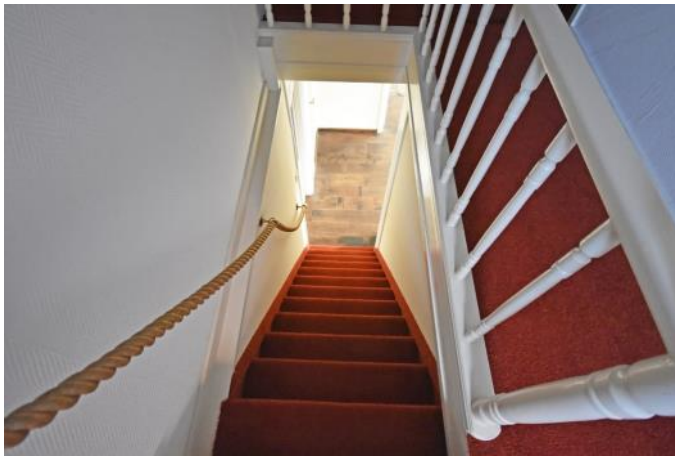






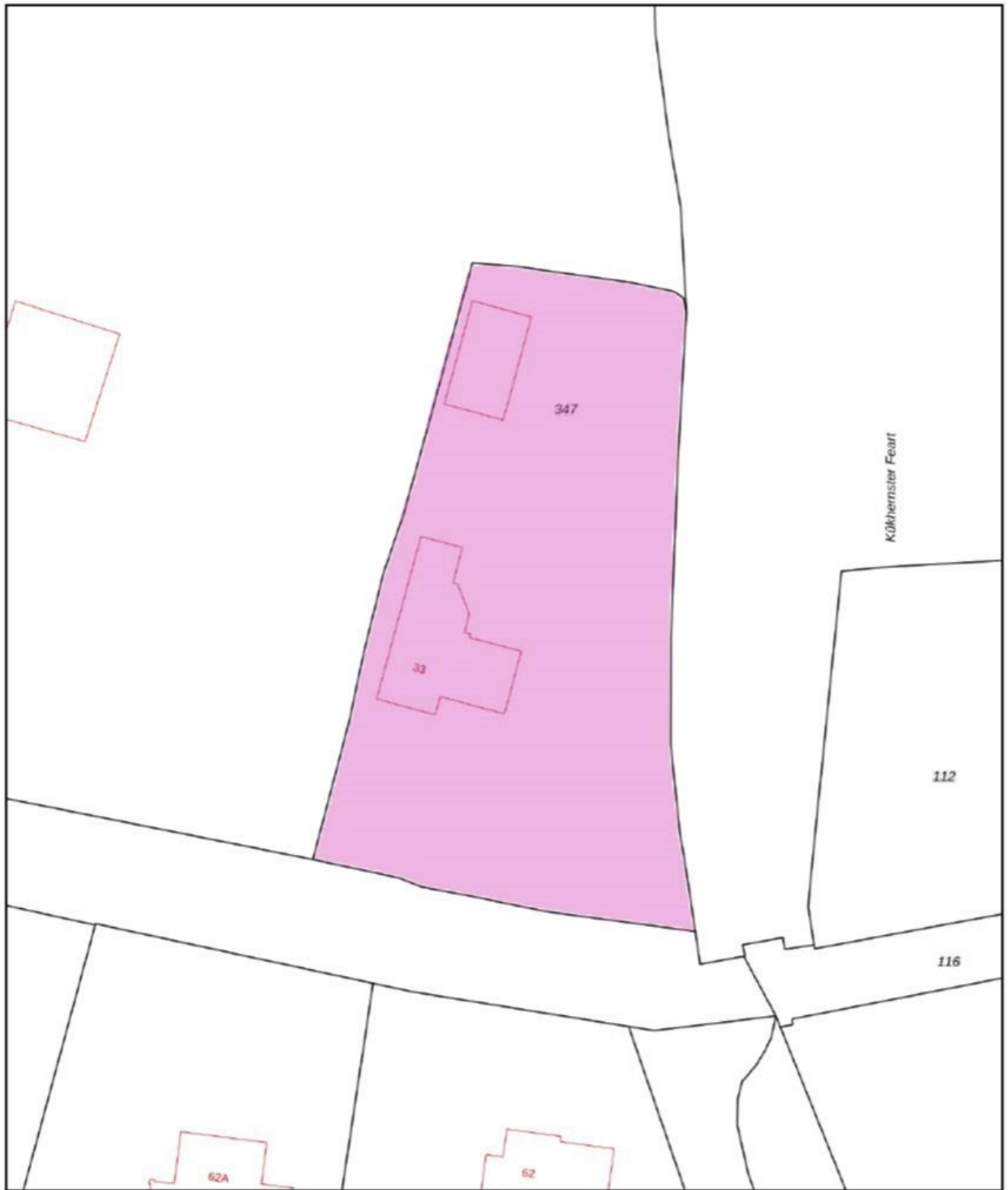
1e verdieping: overloop met berg- en c.v.-ruimte, 2 slaapkamers, bergzolder welke ruimte ook geschikt is om in te richten als (kinderslaap)kamer.












<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 eensluidend uittreksel, geleverd op 24 november 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Veewouden</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 347</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>	
--	--	---



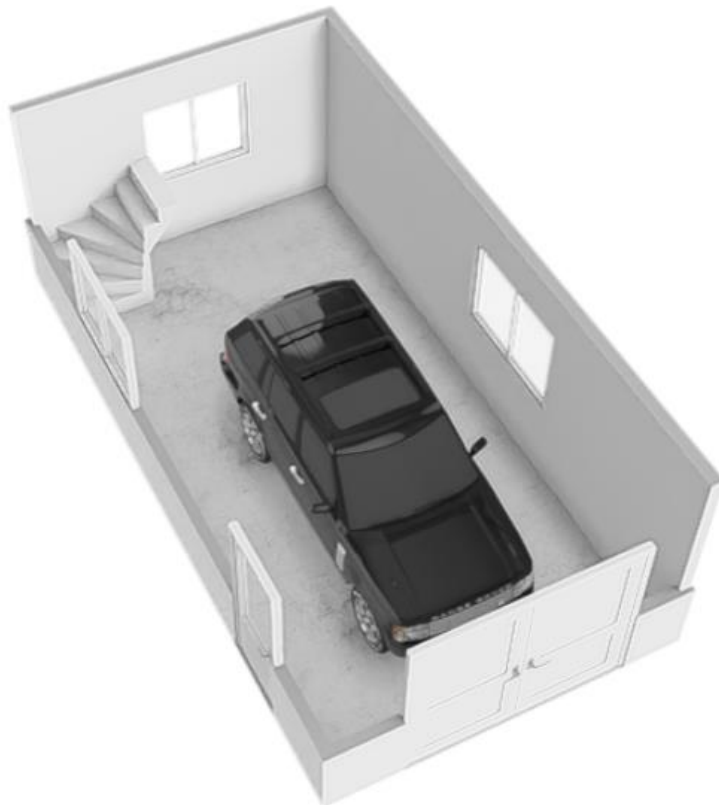
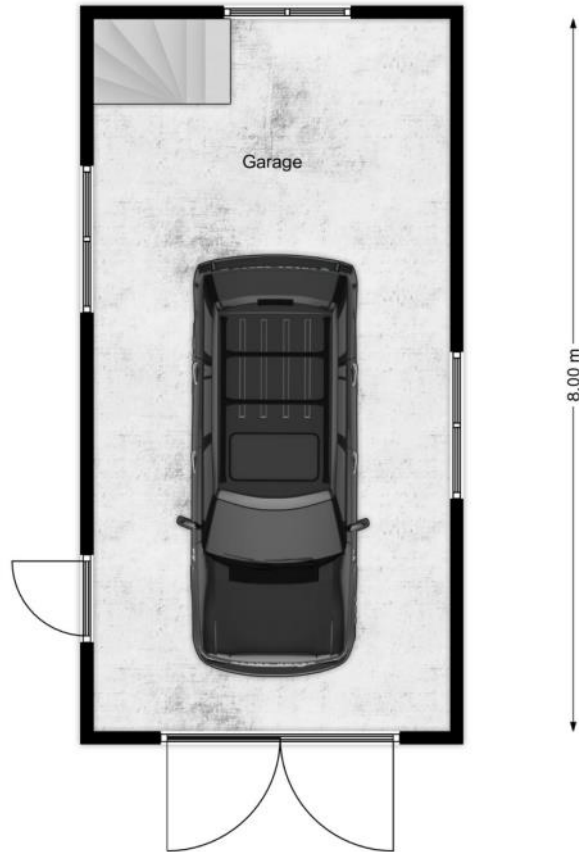


3.29 m      1.99 m  
6.41 m      4.08 m



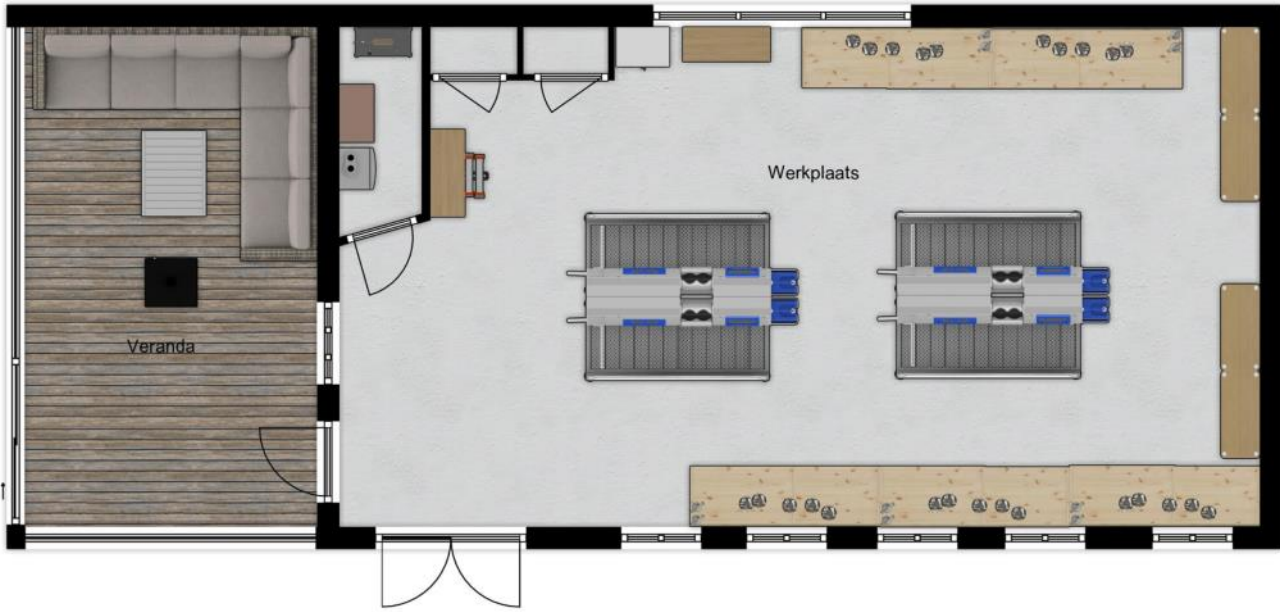
2.91 m

4.00 m



3.25 m

10.15 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.
- Er kunnen geen rechten aan deze informatie worden ontleend. De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Wij adviseren kopers voorafgaande aan het nemen van een definitieve aankoopbeslissing zelf onderzoek te doen en duidelijk te zijn richting de verkoper welke informatie van doorslaggevend belang is.
- De onroerende zaak dient bij eigendomsoverdracht de eigenschappen te bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. De verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij u als koper bekend waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand is gekomen. Voor de afwezigheid van andere verborgen gebreken hoeft de verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. 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.