



**TWIJZELERHEIDE, BJIRKEWEI 95**

**VRAAGPRIJS € 449.000,= K.K.**



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



Op een goede locatie staat deze keurig onderhouden, verduurzaamde en instapklare vrijstaande woning met ruime garage en zonnige tuin op het zuiden.

Deze traditioneel gebouwde woning is de afgelopen jaren grondig gerenoveerd, gemoderniseerd én verder verduurzaamd. Hierdoor beschikt u over een comfortabele gezinswoning die klaar is voor de toekomst. Zo zijn onder meer een hybride warmtepomp (2026) met nieuwe cv-ketel, zonnepanelen (2024), airconditioning (2024) en spouwmuurisolatie (2026) aangebracht, wat heeft geresulteerd in een uitstekend A+ energielabel.

Ook binnenshuis zijn recent diverse verbeteringen doorgevoerd. De woonkamer heeft een aanzienlijk ruimtelijker karakter gekregen door het verwijderen van de muur met haardpartij. Daarnaast zijn de hal, overloop, woonkamer en meerdere slaapkamers opnieuw gestuct, wat zorgt voor een moderne en verzorgde uitstraling. Het toilet op de begane grond is volledig gerenoveerd en voorzien van een nieuw kunststof raam.

Verder beschikt de woning over een moderne keuken en badkamer, kunststof kozijnen, deuren en goten, luxe verglaasde dakpannen, HR++ beglazing en dak-, muur- en spouwmuurisolatie. Op zowel de begane grond als de verdieping zijn recent nieuwe laminaatvloeren gelegd. Voor extra wooncomfort zijn airconditioningunits geplaatst in de woonkamer en de achterste slaapkamer, terwijl deze slaapkamer tevens is voorzien van een elektrisch rolluik.

De garage is voorzien van een nieuwe kunststof pui, waardoor deze ruimte zich uitstekend leent voor transformatie naar bijvoorbeeld een kantoor aan huis, praktijkruimte of extra leefruimte. Indien gewenst kan de pui eenvoudig worden verwijderd, zodat de garage weer in de oorspronkelijke functie kan worden gebruikt.

Rondom de woning ligt een royale, zonnige en privacyvolle tuin op het zuiden met een groot zonneterras voorzien van een brede luifel, een vrijstaande houten berging en een ruim speel- en gazongedeelte. Op eigen terrein is ruime parkeergelegenheid aanwezig. De totale perceeloppervlakte bedraagt bijna 700 m<sup>2</sup> eigen grond.

De woning ligt op korte afstand van diverse dorpsvoorzieningen, zoals basisscholen, sportfaciliteiten, winkels en openbaar vervoer. Ook het treinstation en het uitgebreide winkelcentrum van De Westereen bevinden zich op fietsafstand.

Kortom: een verrassend ruime, uitstekend onderhouden en energiezuinige vrijstaande woning waarin de afgelopen jaren aanzienlijk is geïnvesteerd in comfort, duurzaamheid en woonkwaliteit.









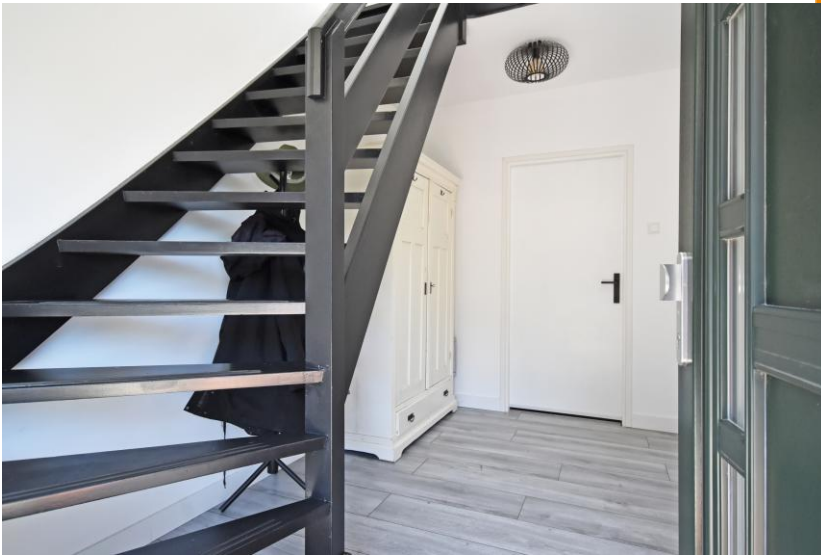




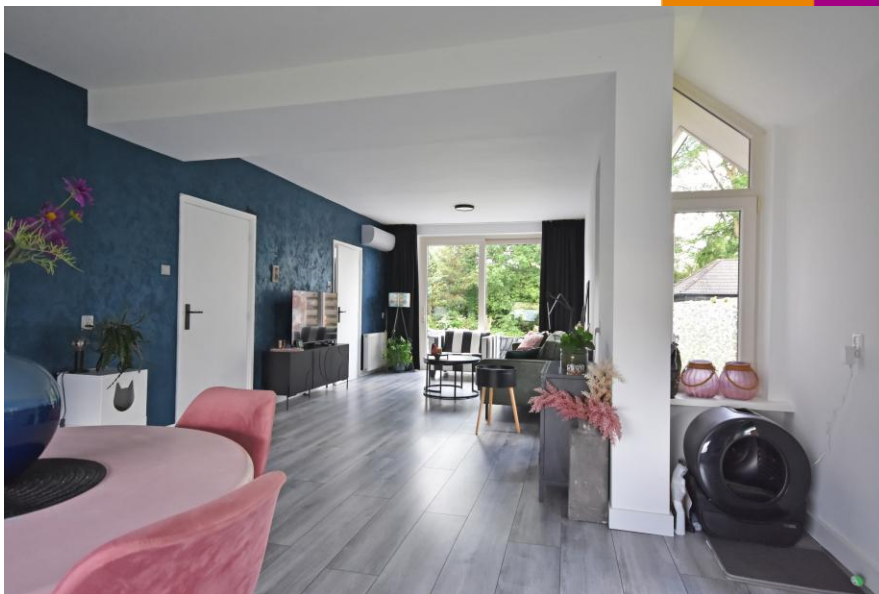
Begane grond: zij-entree, ruime hal met vide, modern vrijdragend toilet met fonteintje (2025), (2-persoons) slaapkamer, strakke en zonnige woonkamer met schuifpui naar zonneterras, gesloten keuken met moderne opstelling (2019) v.v. diverse inbouwapparatuur, ruime uitpandige bijkeuken met plavuizenvloer, witgoed-aansluitingen, spoelbakje, technische ruimte, tuindeur en doorgang naar L-vormige (voormalige) garage met in 2025 aangebrachte vernieuwde kunststof pui, nieuwe raamkozijnen en tweede loopdeur aan de achterzijde.

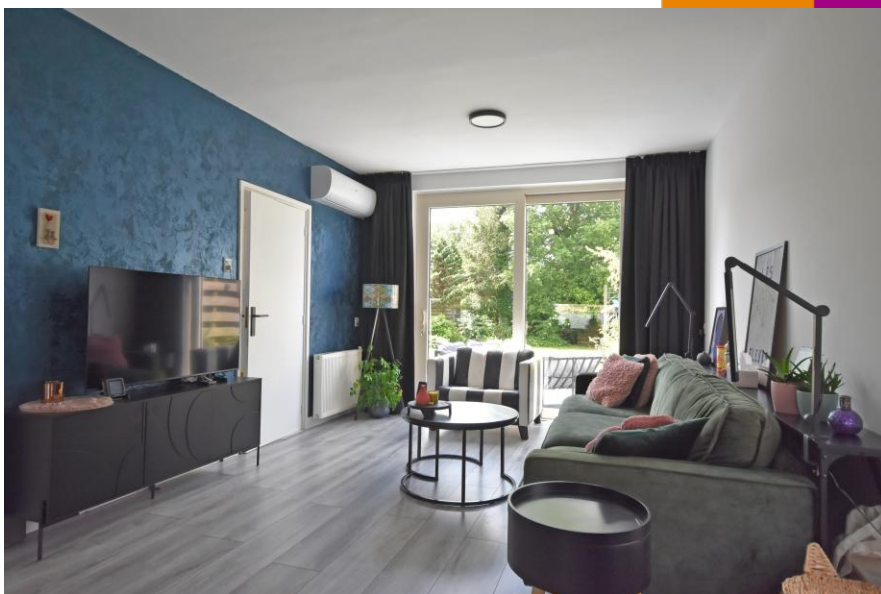
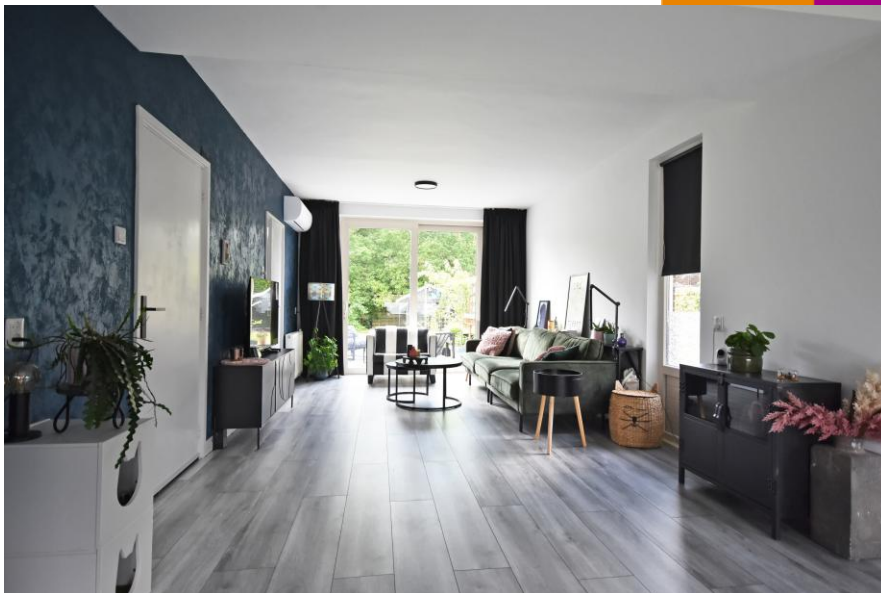
Nagenoeg de gehele begane grond is recent voorzien van moderne laminaatvloeren.

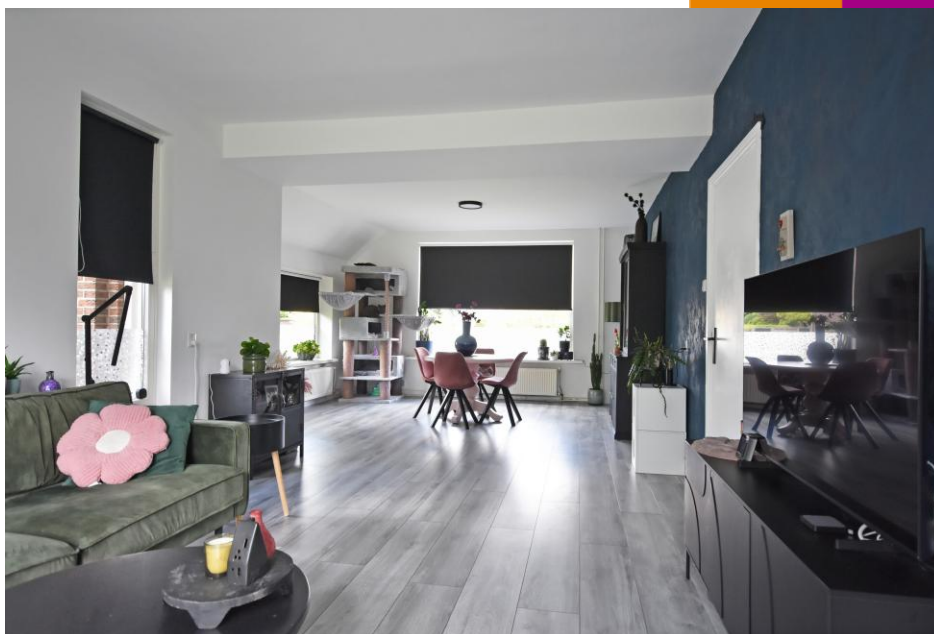


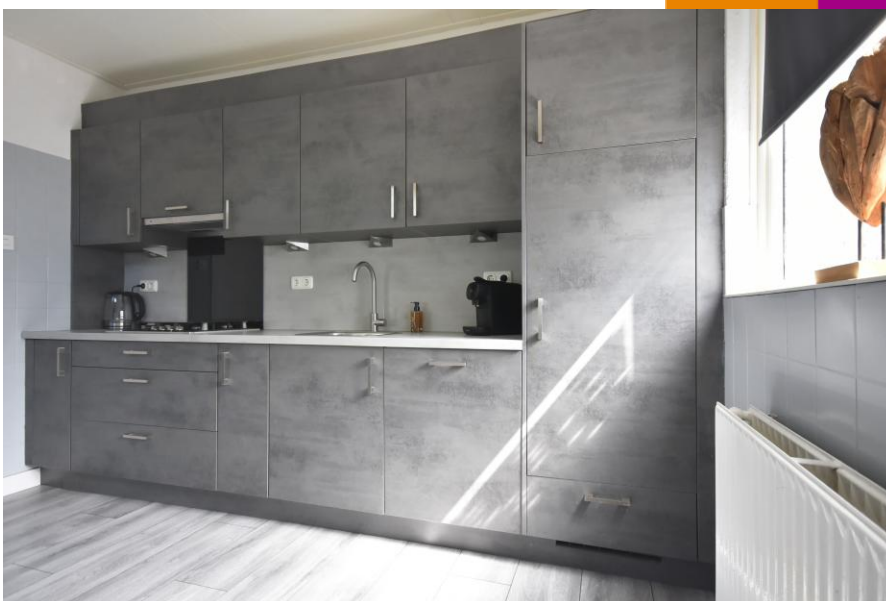
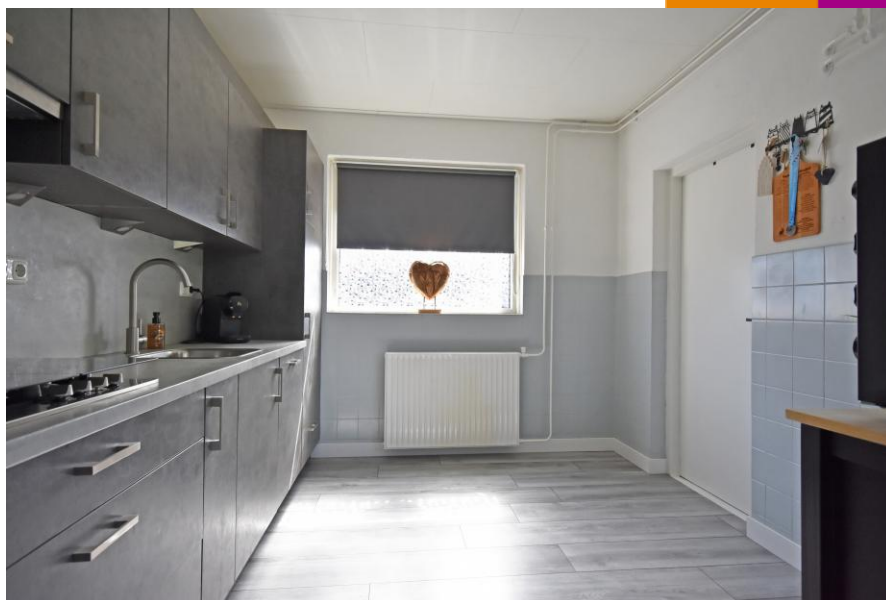






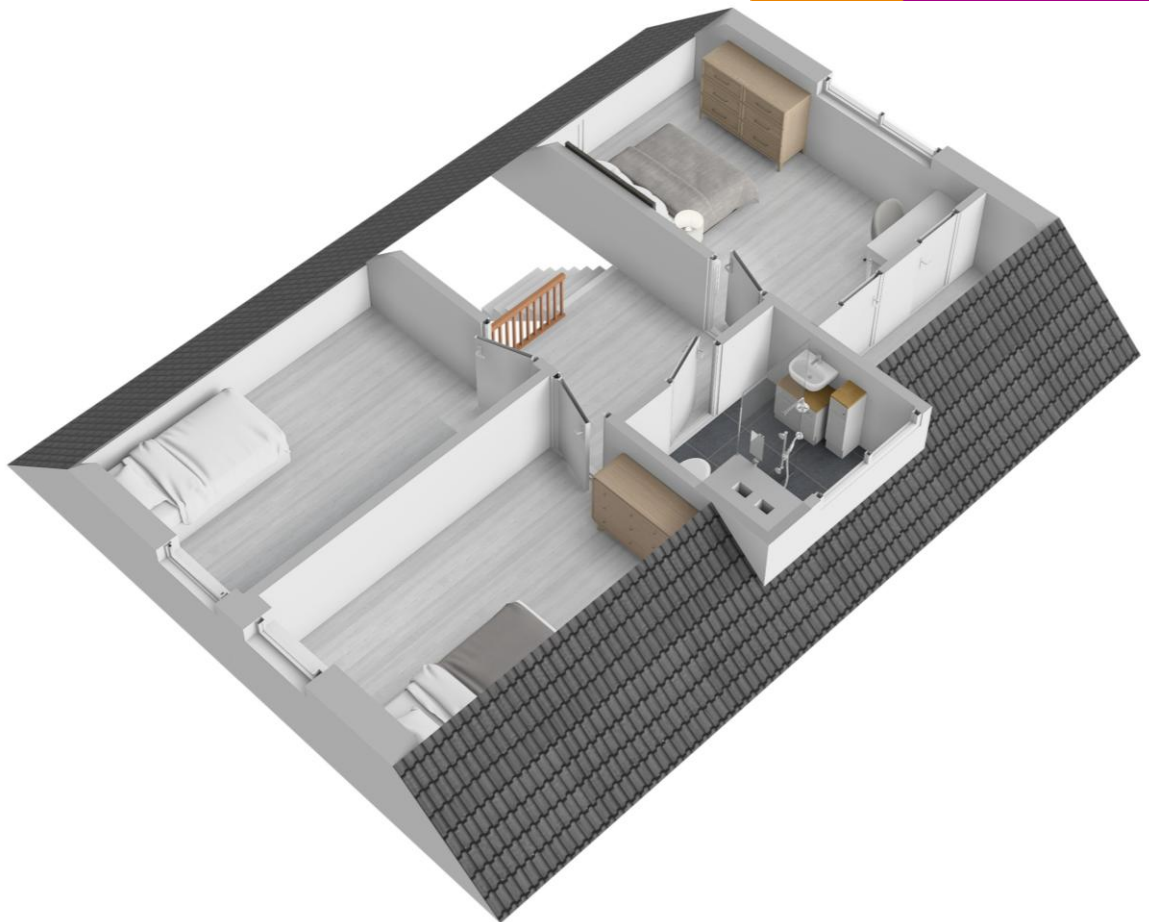




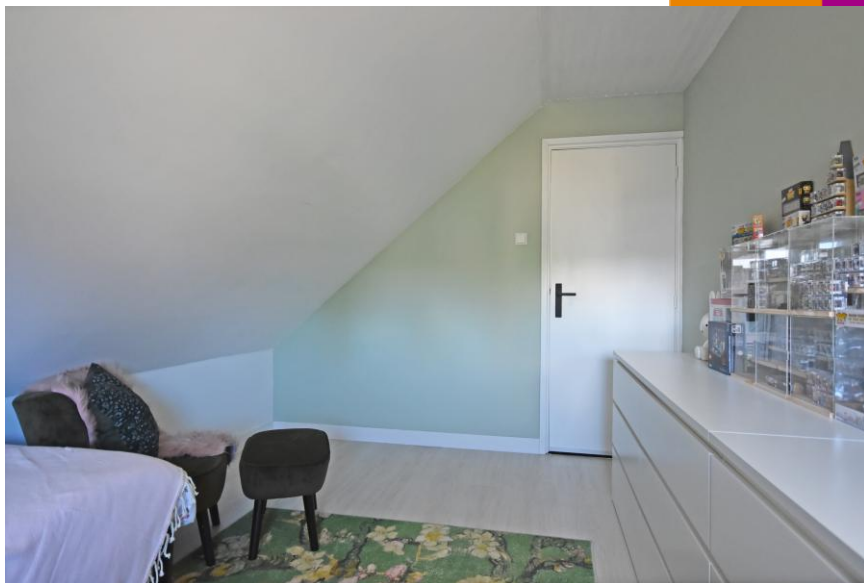


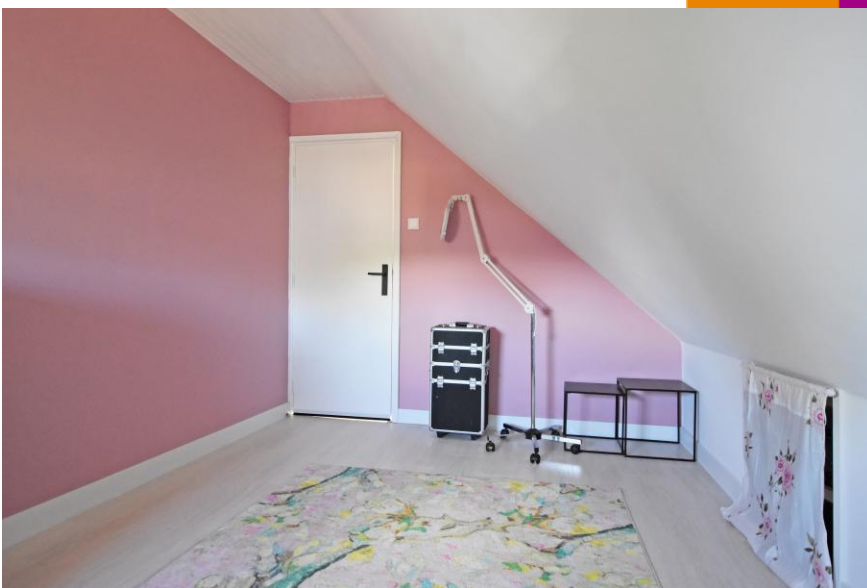
1<sup>e</sup> verdieping: ruime overloop met vide en groot dakraam, 3 slaapkamers met waarvan 2 met bergruimte(s), gemoderniseerde badkamer (2022) met dakkapel, inloopdouche, toilet en wastafel.

De overloop en slaapkamers zijn recent voorzien van moderne laminaatvloeren.

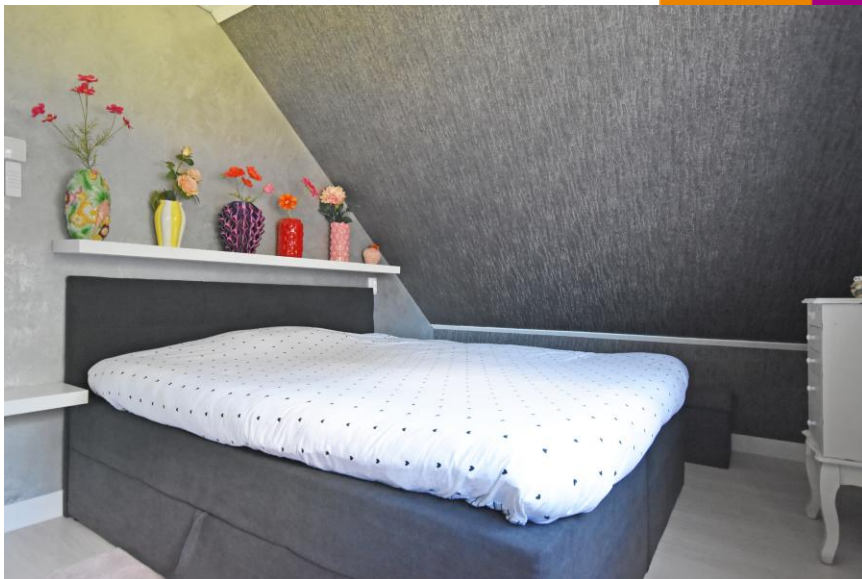


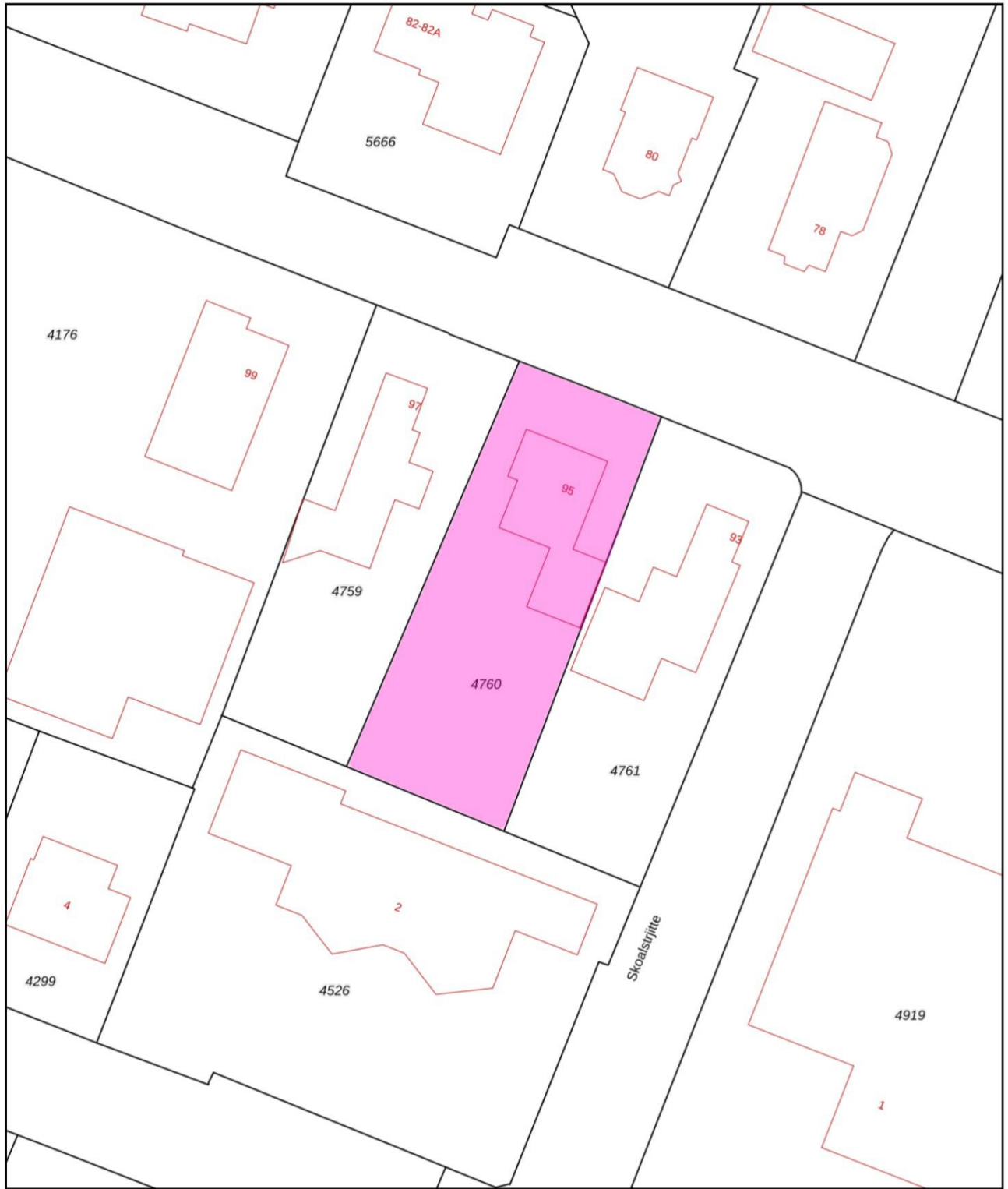










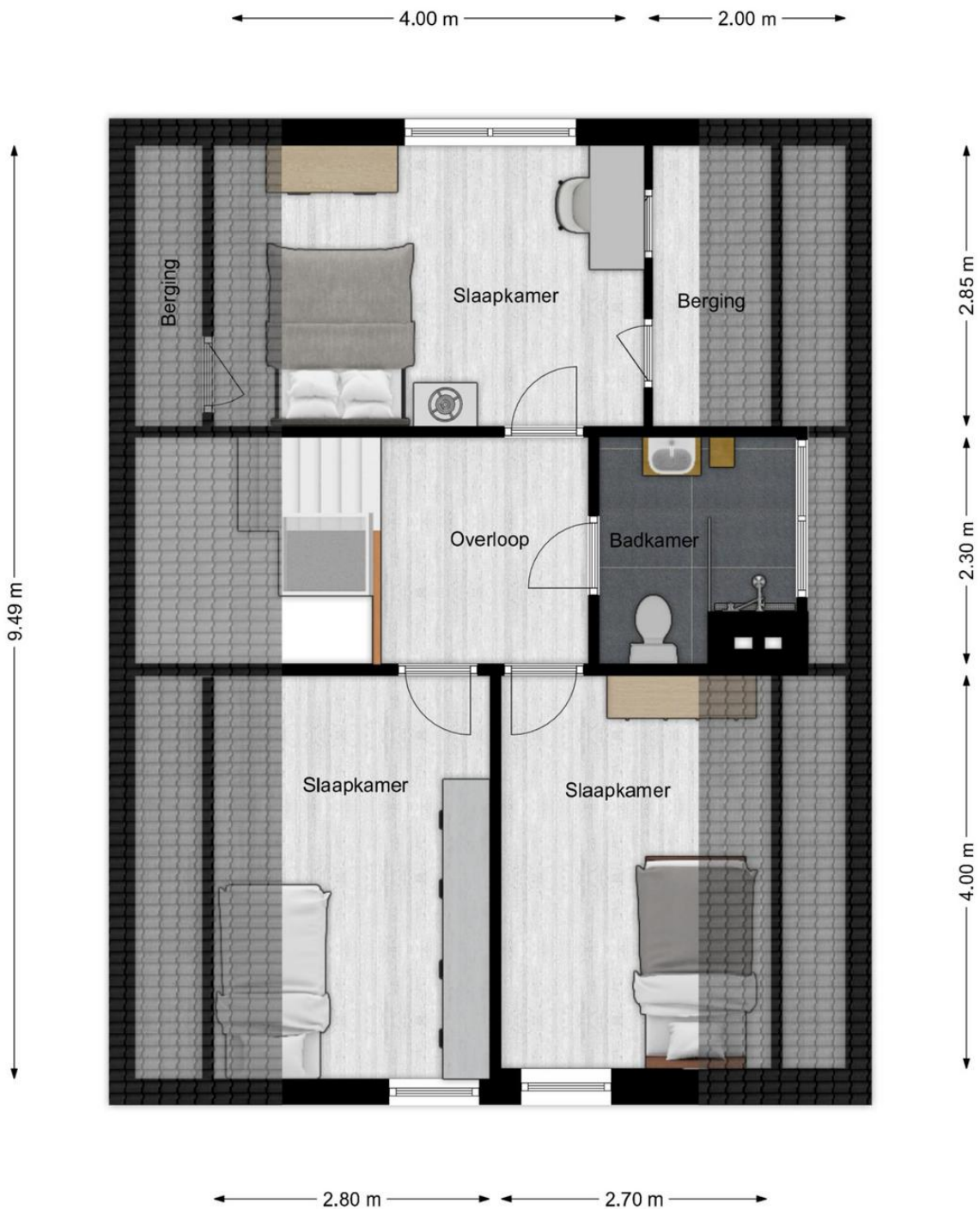


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Kooten Sectie D Perceel 4760</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 februari 2024  
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 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.