

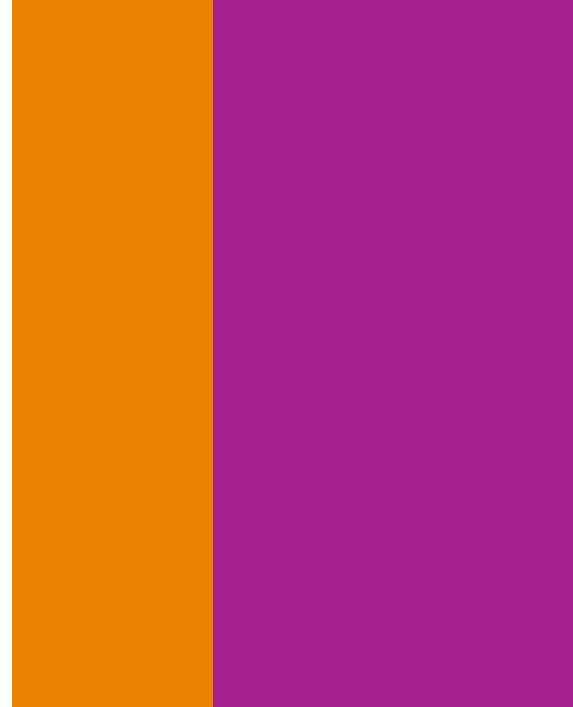


BURGUM, KOLFBAAN 13

VRAAGPRIJS € 575.000,= K.K.



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



Vrijstaand wonen met ruimte, licht en een groene omgeving

Op een gewilde, kindvriendelijke hoeklocatie in een ruim opgezette straat staat deze vrijstaande woning met rondom tuin, een multifunctionele schuur/garage en een vrijstaande tuinkamer. Een huis waar comfort en praktische indeling samenkomen met een rustige, groene woonomgeving.

Binnen valt direct de prettige lichtinval op. Door de zuidelijke ligging is de woonkamer aangenaam licht en ontstaat er een open en ruimtelijk gevoel. Het aanwezige rookkanaal biedt de mogelijkheid om een hout- of pelletkachel te plaatsen, wat extra sfeer kan toevoegen in de koudere maanden.

De woning is levensloopbestendig ingericht. Zowel op de begane grond als op de verdieping is een badkamer aanwezig, wat flexibiliteit biedt voor verschillende woonwensen; of het nu gaat om gelijkvloers wonen, een gezinssituatie of het ontvangen van gasten. Een van de slaapkamers beschikt over een (infrarood)sauna, een comfortabele toevoeging voor wie waarde hecht aan ontspanning in eigen huis.

Rondom de woning ligt een zonnige tuin met meerdere terrassen, waardoor er altijd wel een fijne plek te vinden is om buiten te zitten. Onder de overkapping is het ook in de avonduren prettig verblijven. In de zijtuin is in 2022 een vrijstaande tuinkamer gerealiseerd. Deze ruimte is geschikt als praktijk- of kantoorruimte aan huis, maar kan ook dienen als hobbyruimte of rustige werkplek.

De vrijstaande houten garage/schuur met beloopbare zolder biedt praktische extra ruimte. Voorheen in gebruik als werkplaats, maar veelzijdig inzetbaar voor opslag, hobby of stalling. Op eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

De woning wordt verwarmd via een HRE-combiketel, is goed geïsoleerd en beschikt over energielabel A!

De ligging combineert een rustige woonomgeving met de nabijheid van natuur en voorzieningen. In de directe omgeving bevinden zich wandel-, fiets- en ruiterspaden en ligt het Friese landschap binnen handbereik, met onder meer de Burgumer Mar, manege De Mennoruif en het Ritskebosc. Tegelijkertijd zijn dorpsvoorzieningen eenvoudig bereikbaar.





Dorp en omgeving

Burgum is de hoofdplaats van de gemeente (Tytsjerksteradiel), telt ongeveer 11.000 inwoners en is gelegen in het hart van de driehoek Leeuwarden, Dokkum en Drachten. Er zijn goede ontsluitingen via 'de Centrale As' naar het midden van het land als ook via het op fietsafstand bereikbare treinstation te Feanwâlden. Feanwâlden is gelegen aan de spoorlijn Leeuwarden-Groningen (binnen 35 treinminuten bereikt u Groningen).

Het dorp Burgum beschikt over alle mogelijke voorzieningen zoals: voorgezet onderwijs, horeca, diverse winkels, vele sportfaciliteiten (o.a. overdekt zwembad) en bibliotheek etc..

De gemeente kent een fraai, afwissend landschap. Zo vind je er water, weilanden, veengebieden en bossen die uitnodigen tot urenlange wandel-, fiets-, boot- en ruitertochten.













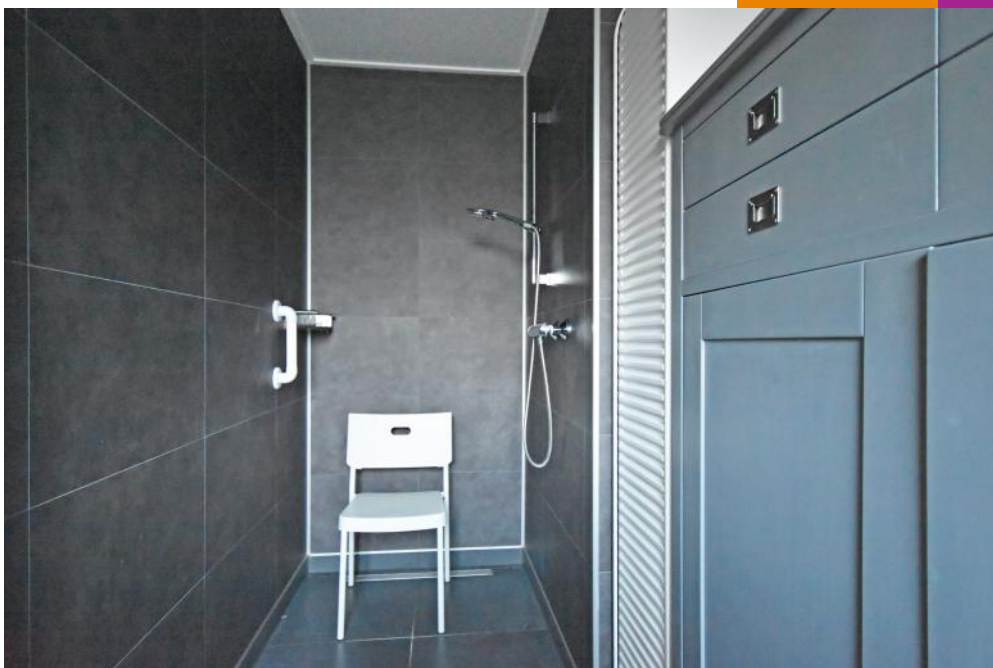


Begane grond: zij-entree, hal met plavuizenvloer, vrijdragend toilet met fonteintje, slaapkamer met gemoderniseerde badkamer en-suite voorzien van inloopdouche en wastafel, zonnige woonkamer met moderne PVC vloer, rookkanaal (geschikt voor bijvoorbeeld hout- of palletkachel) en tuindeuren met grote raampartij, halfopen keuken met moderne laminaatvloer, tuinzicht en U-opstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur, bijkeuken met plavuizenvloer, c.v.-opstelling, witgoed-aansluitingen en achter-entree.

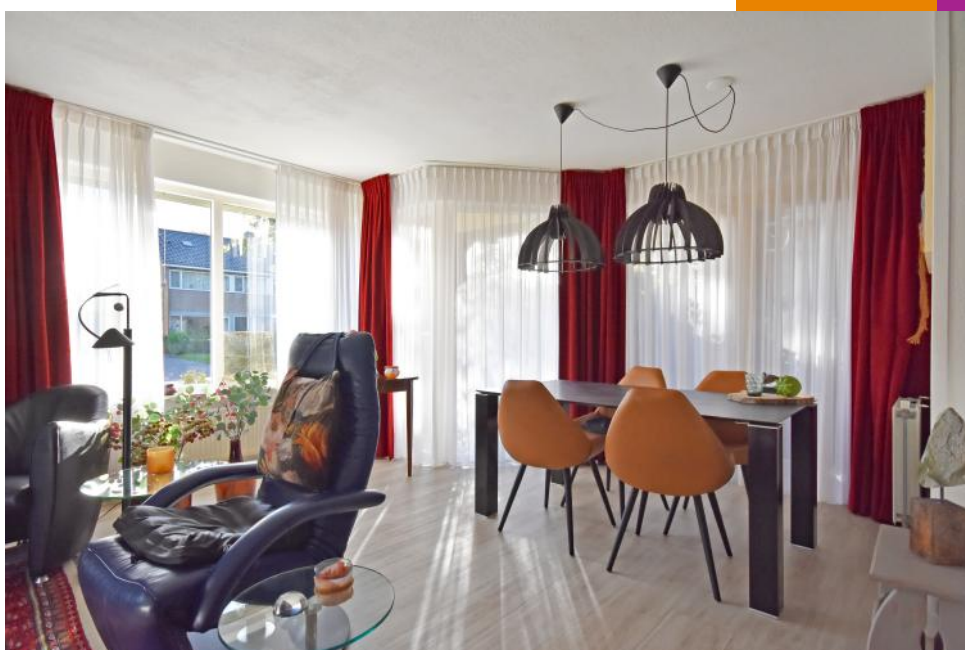
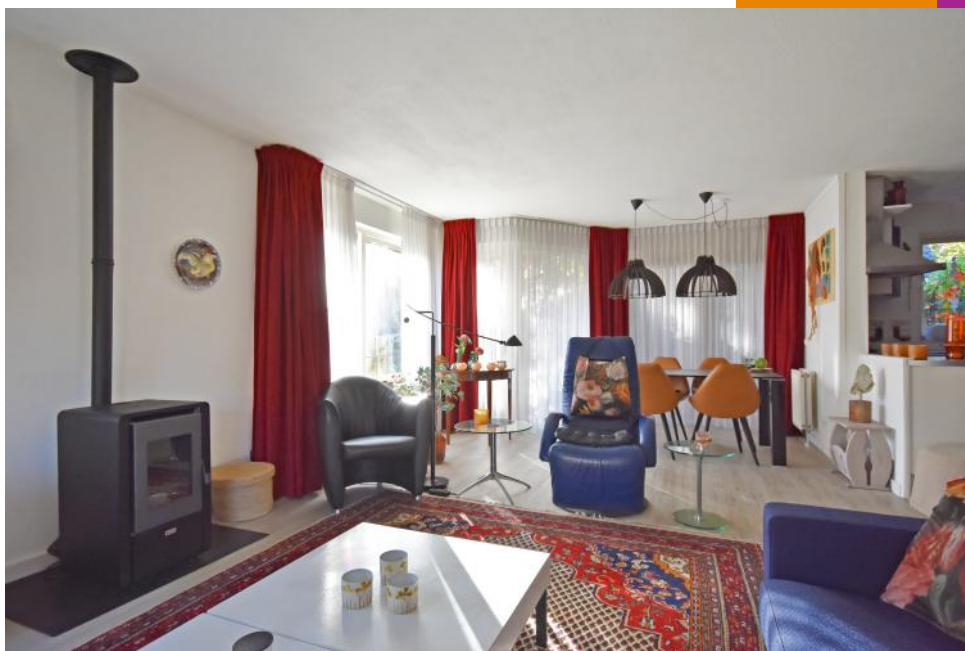


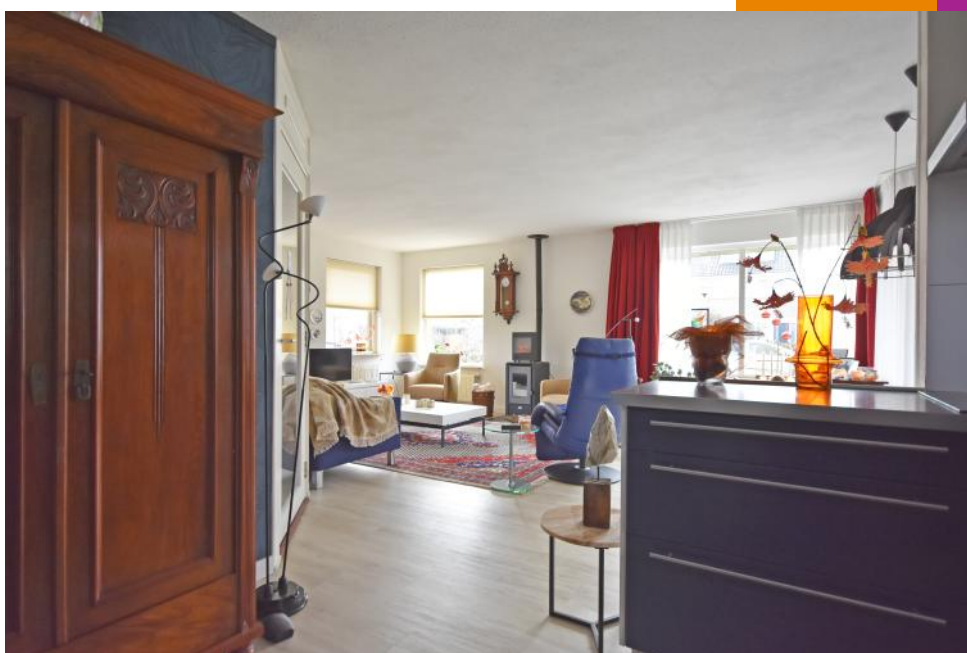
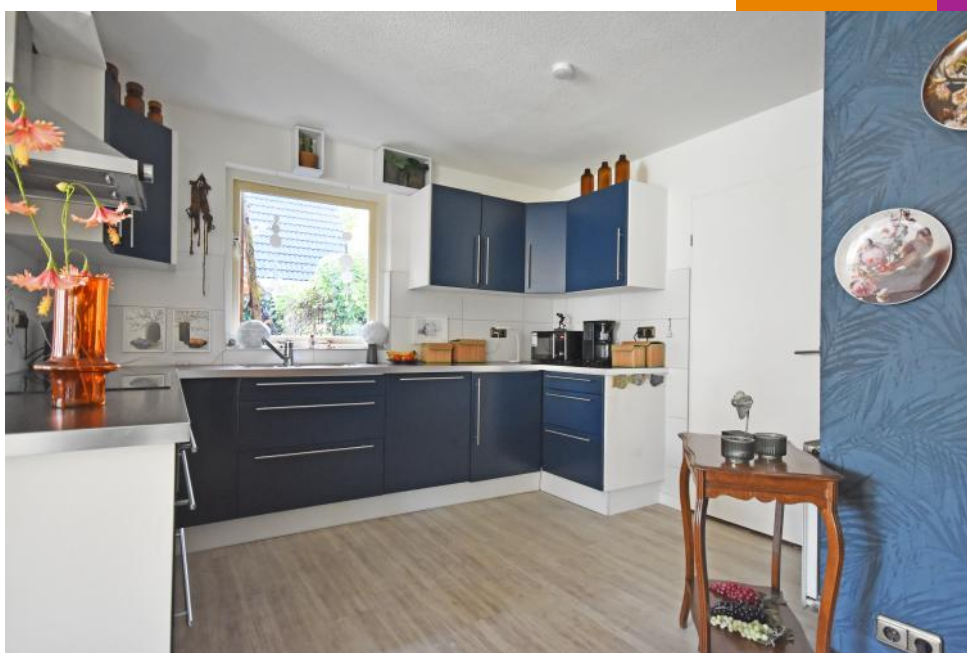


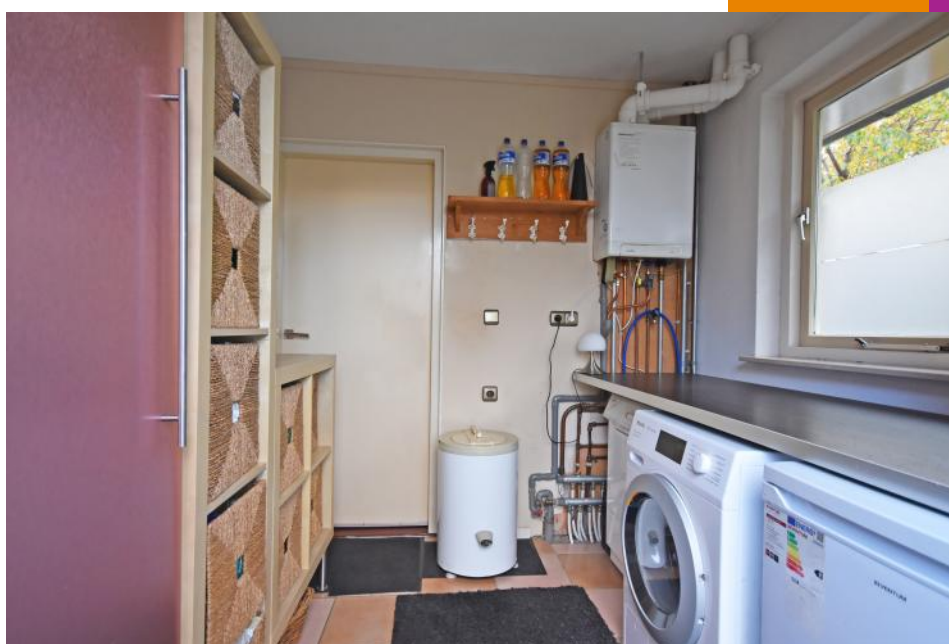












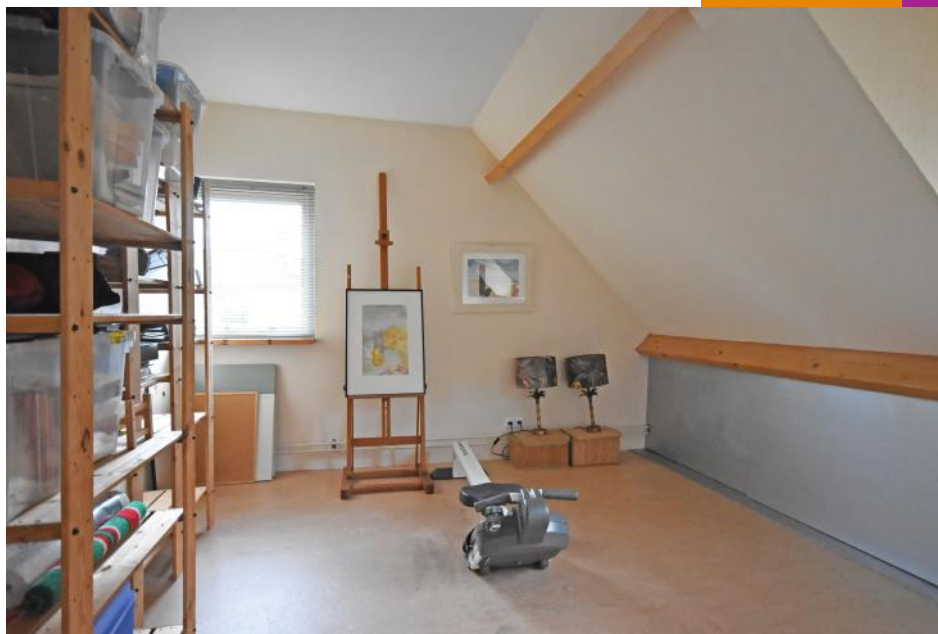
1e verdieping: ruime overloop, 3 ruime slaapkamers waarvan één met ingebouwde (infrarood)sauna en één over de volle breedte van de woning met inloop/bergkast, complete en 'warme' 2e badkamer met ligbad, douche, vrijdragend toilet en wastafel.

2e verdieping: schuiftrap naar ruime bergzolder.

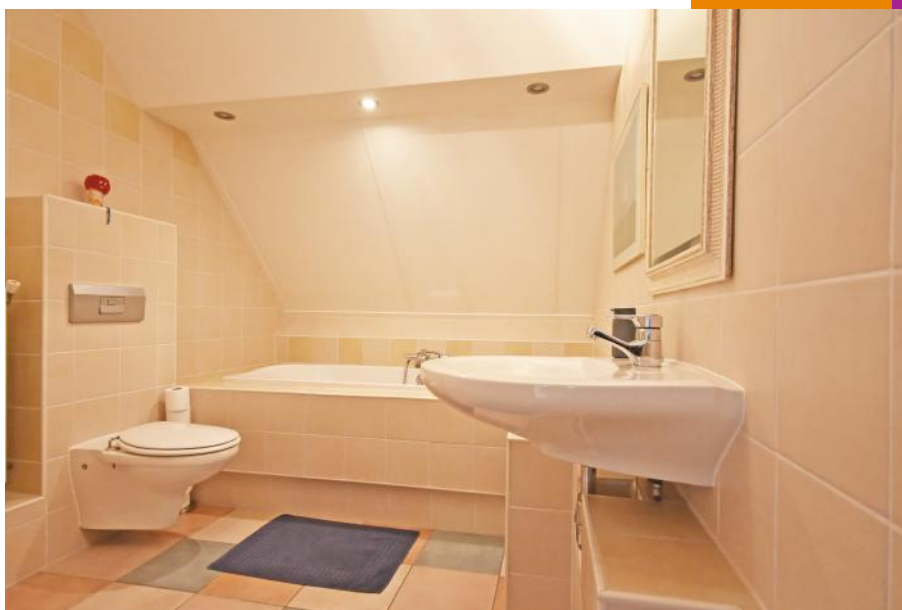








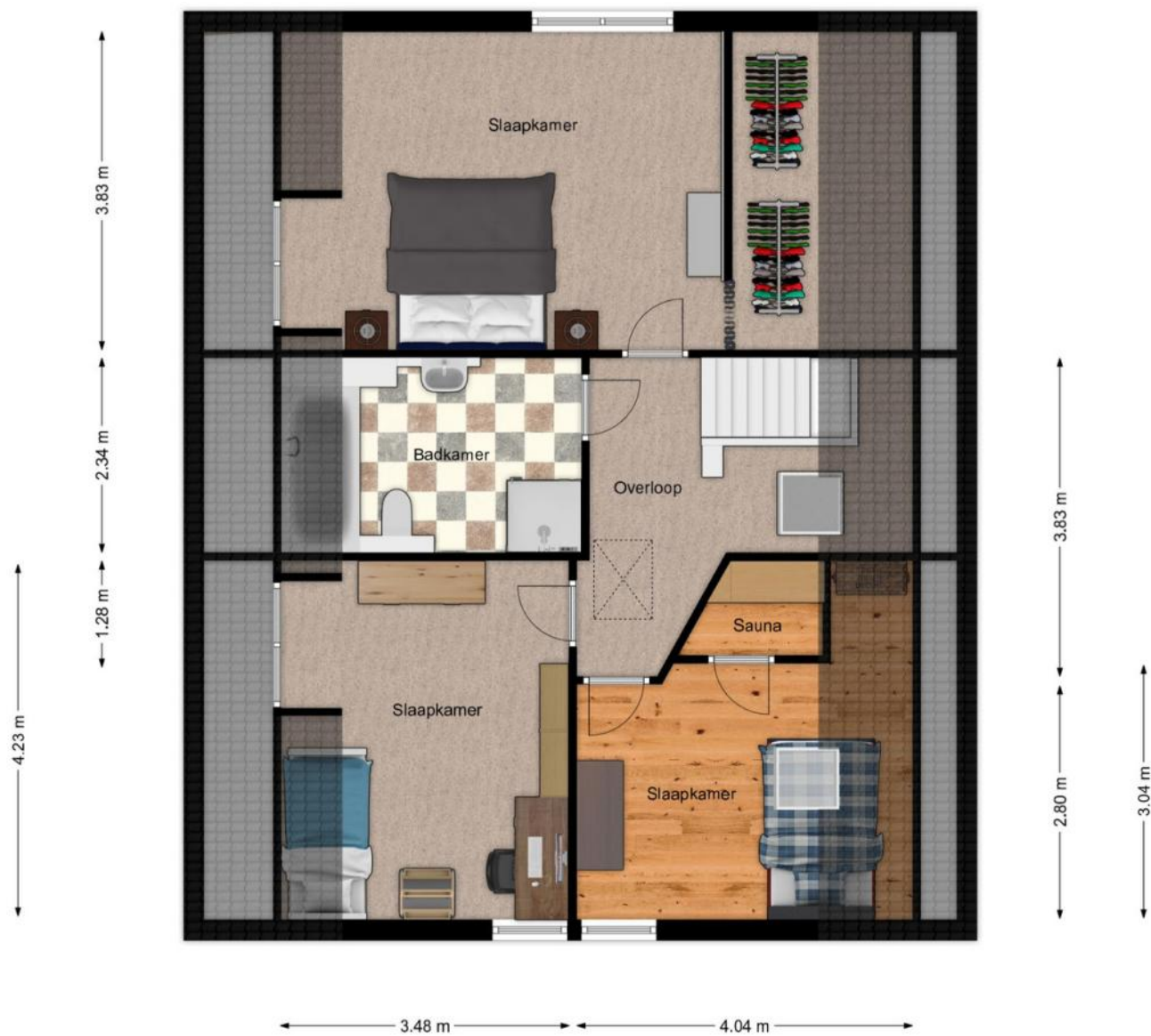


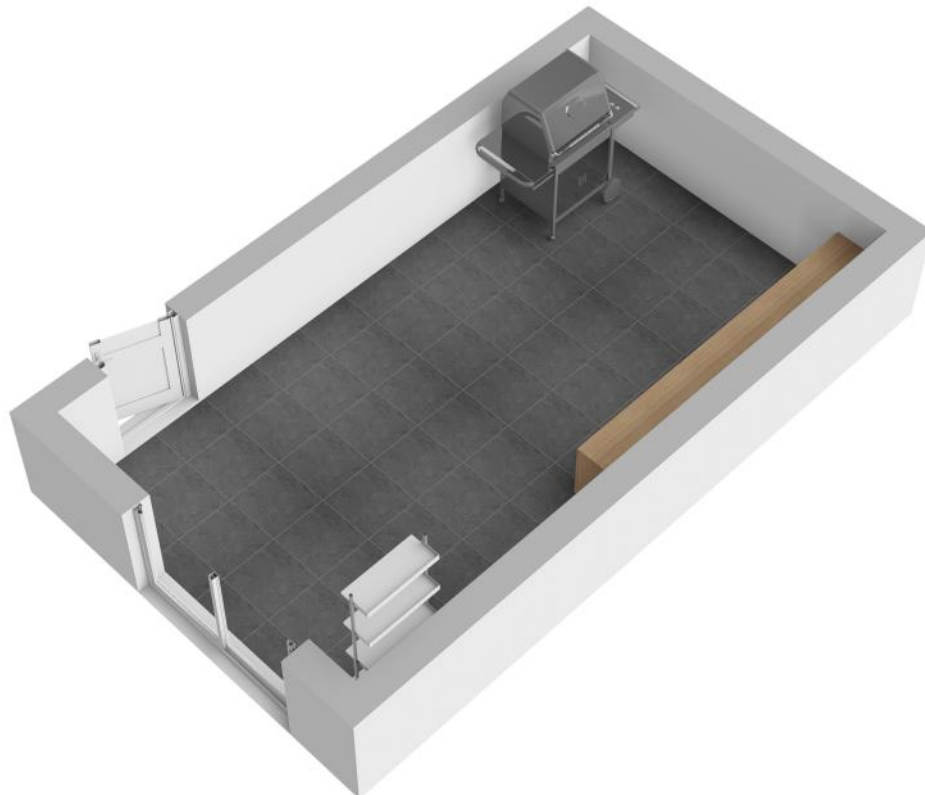
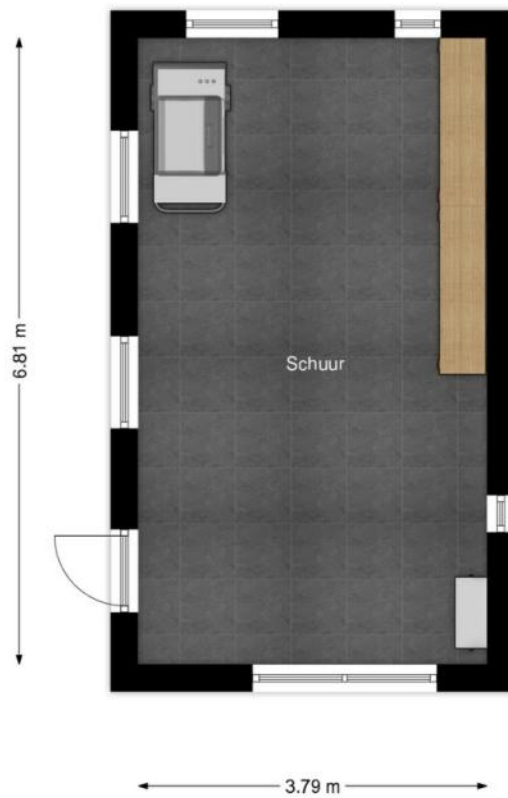




12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Bergum	
	Huisnummer	Sectie G	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5261	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 februari 2026 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 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.