



KOOTSTERTILLE, DAHLIA-STRJITTE 47

VRAAGPRIJS € 295.000,= K.K.



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



Op een geliefde woonlocatie zeer nabij het centrum van Kootstertille staat deze instapklare halfvrijstaande woning met dubbele stenen garage met kap en een onderhoudsarme tuin met sfeervolle overkapping.

Ben je op zoek naar een woning waar je zó in kunt trekken? Dan is deze volledig gerenoveerde en gemoderniseerde woning wellicht precies wat je zoekt. Hier komt comfort, sfeer en gebruiksgemak prachtig samen.

Bij aankomst valt direct de royale oprit op, met ruimte voor meerdere auto's, en de dubbele stenen garage met kap die zich perfect leent voor hobby's, opslag of zelfs een werkruimte.

Binnen wacht een verrassend lichte en eigentijdse woning welke vanaf 2018 tot 2024 grondig is aangepakt. Alles is met zorg en vakmanschap afgewerkt, waardoor je enkel nog je meubels hoeft neer te zetten. De strakke afwerking en moderne voorzieningen bieden optimaal wooncomfort in een warme en huiselijke sfeer.

Verwarming en warmwatervoorziening geschiedt door middel van een HR combiketel (2019) en er is sprake van isolatieglas (deels HR++), muur- en dakisolatie. Daarnaast beschikt de woonkamer over een palletkachel, waarmee je in de wintermaanden kunt genieten van extra warmte en gezelligheid.

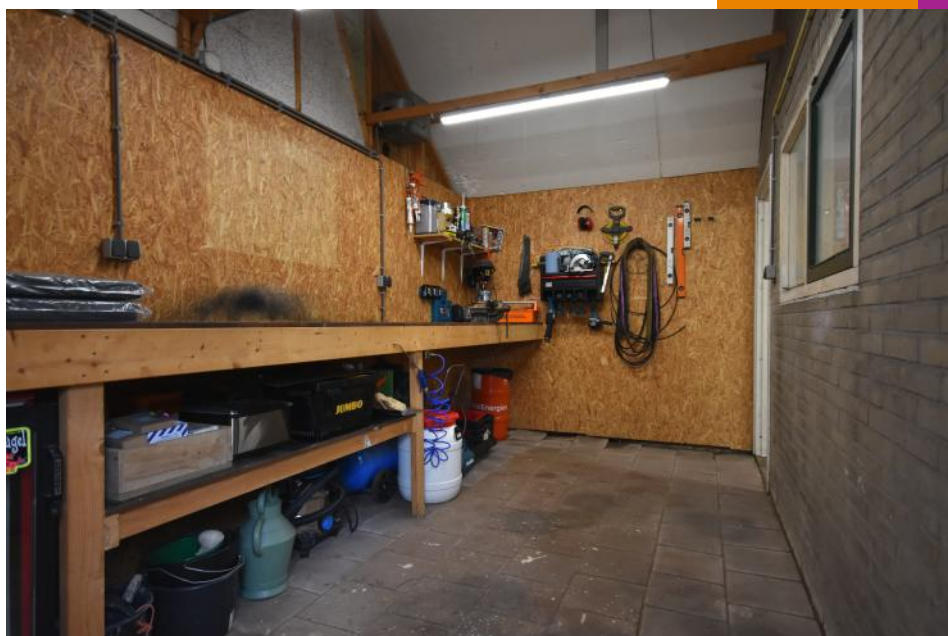
De tuin is onderhoudsarm aangelegd, biedt veel privacy, groot zonneterras en een gezellige overkapping waar je heerlijk kunt genieten van lange zomeravonden.

Kootstertille is een dorp met een goed voorzieningenniveau. Voorzieningen zoals scholen, winkels, artsen, fysiotherapeuten, sportfaciliteiten, openbaar vervoer etc. bevinden zich allen op loop-/ fietsafstand.

De woning is op slechts 10 minuten van de A7 gelegen met goede verbindingen naar o.a. de Randstad, Groningen, Heerenveen, Zwolle etc..





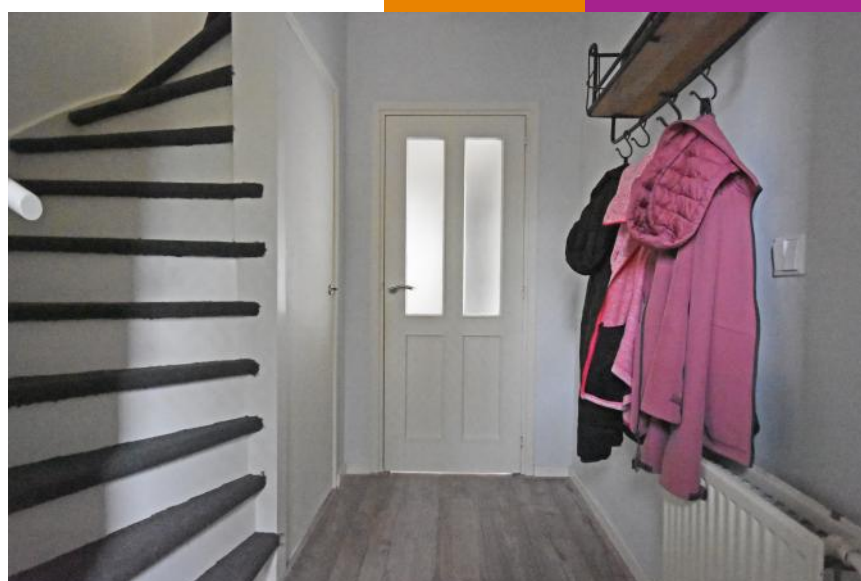




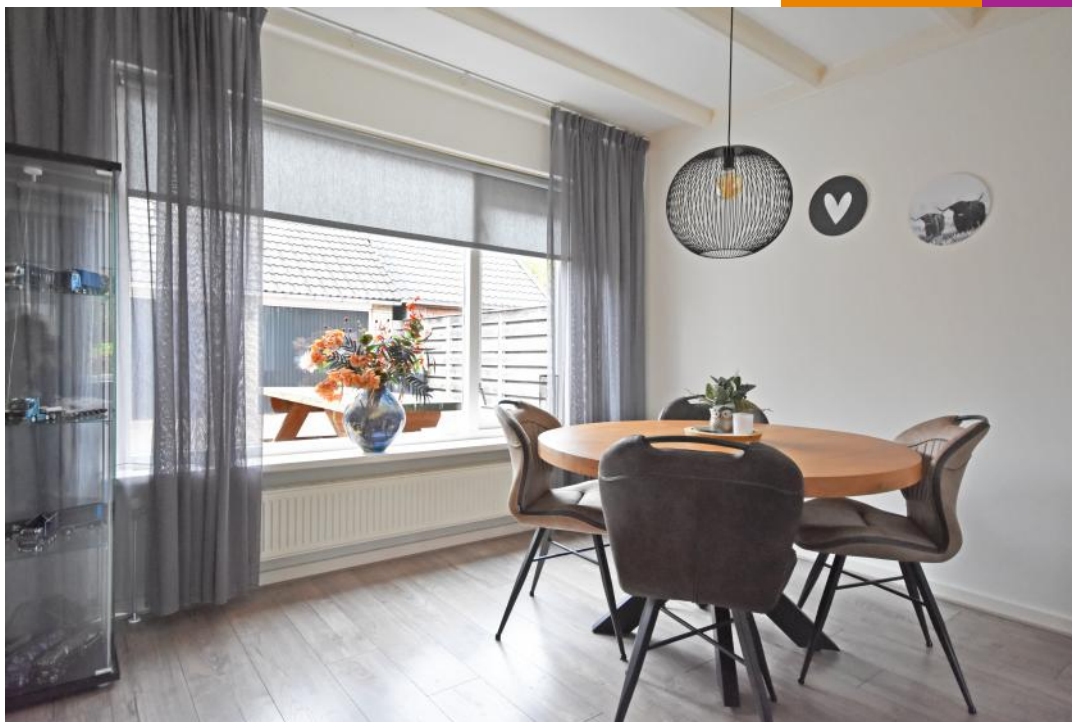


Begane grond: voor-entree, hal met laminaatvloer en trap/kelderkast, modern vrijdragend toilet, zonnige en sfeervolle woonkamer met laminaatvloer, balkenplafond en palletkachel, open keuken met laminaatvloer en moderne luxe opstelling (2023) voorzien van diverse inbouwapparatuur, uitpandige ruime en strak afgewerkt bijkeuken met plavuizenvloer, achter-entree, vaste kastenwand (met c.v.-opstelling) en praktisch werkblad met witgoed-aansluitingen en kastruimte.

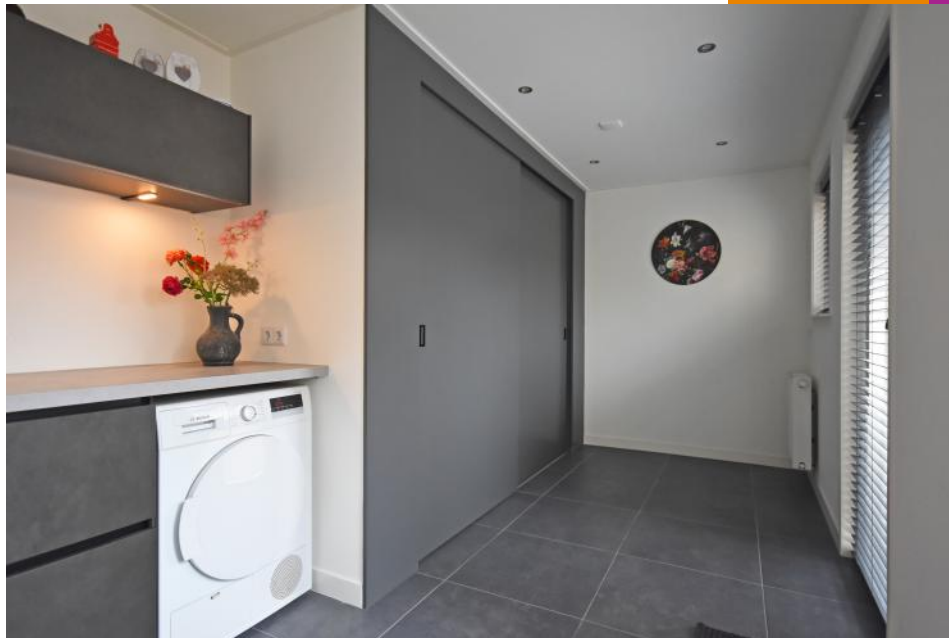








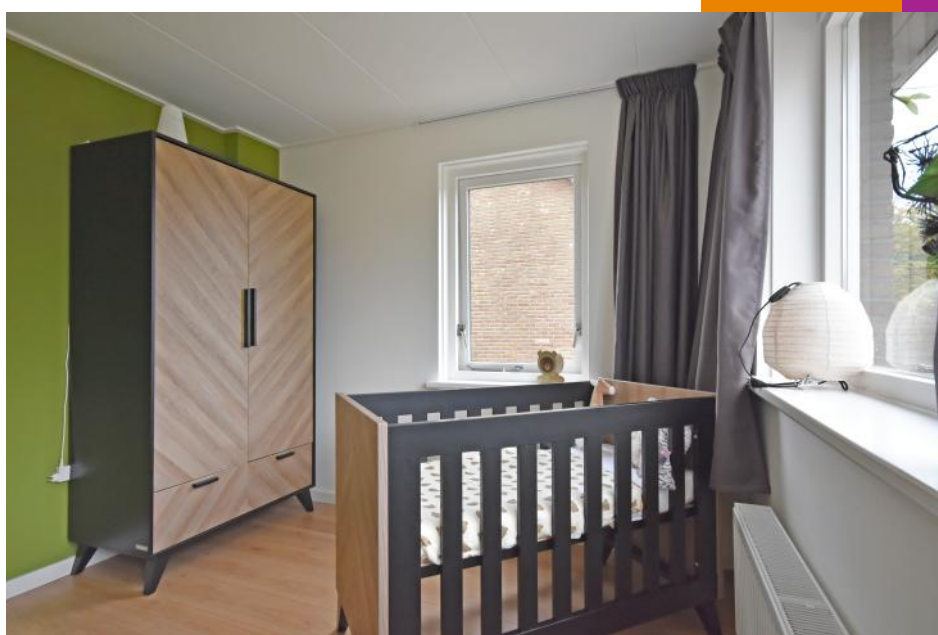


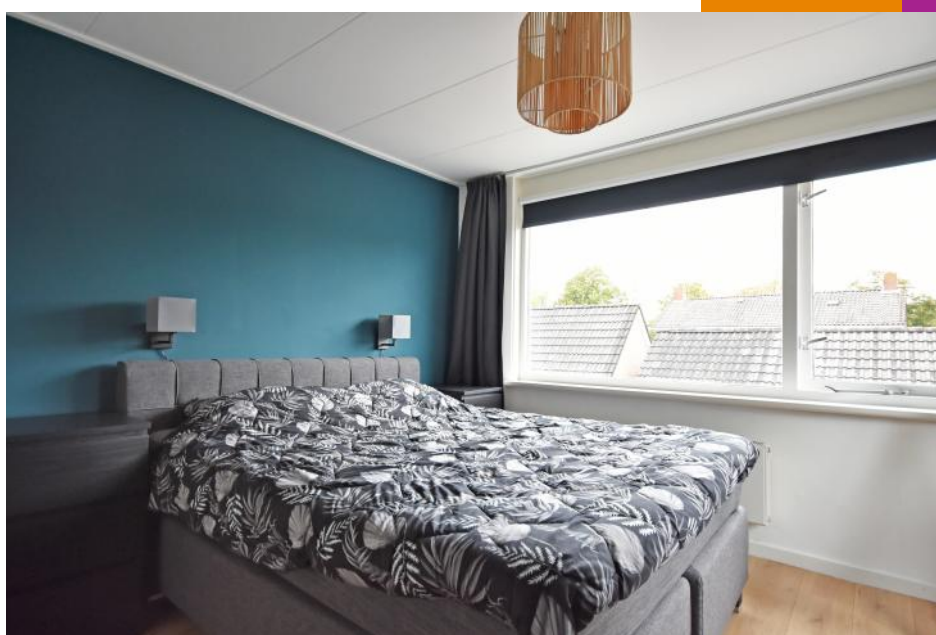


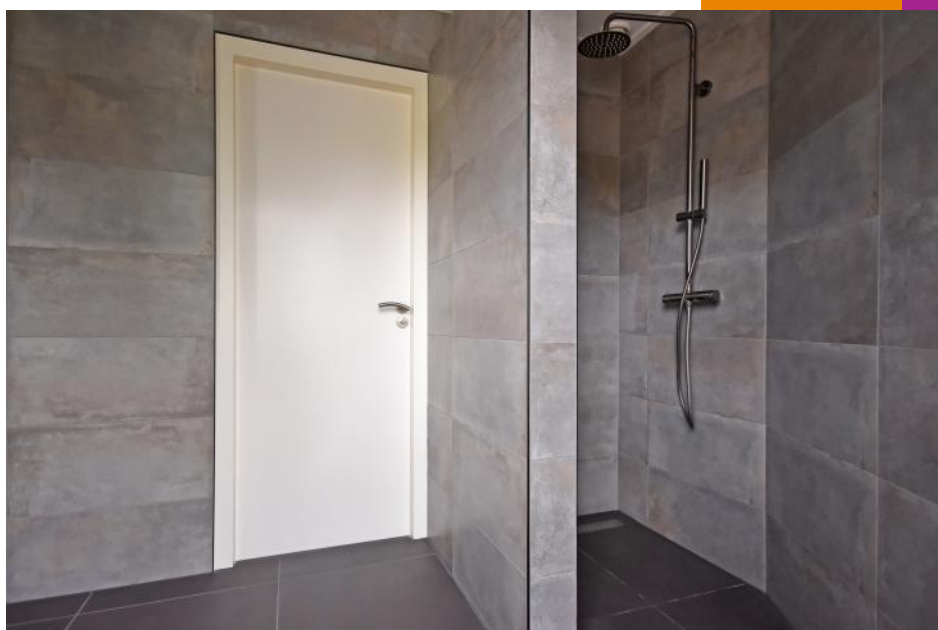
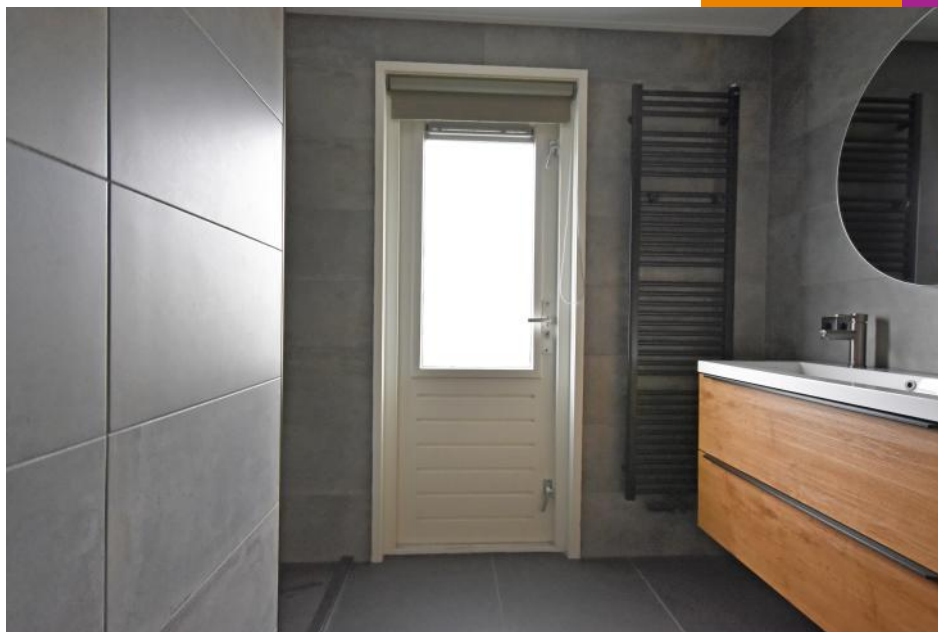
1e verdieping: overloop met laminaatvloer, 3 slaapkamers met laminaatvloer waarvan 1 met vaste kastenwand, moderne badkamer (2024) met inloopdouche en badkamermeubel met dubbele wastafel.











2e verdieping: vaste trap naar overloop met bergruimte, 4e (slaap)kamer met beperkte stahoogte, bergruimte en vernieuwd groot dakraam.







0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Kooten

C

1809

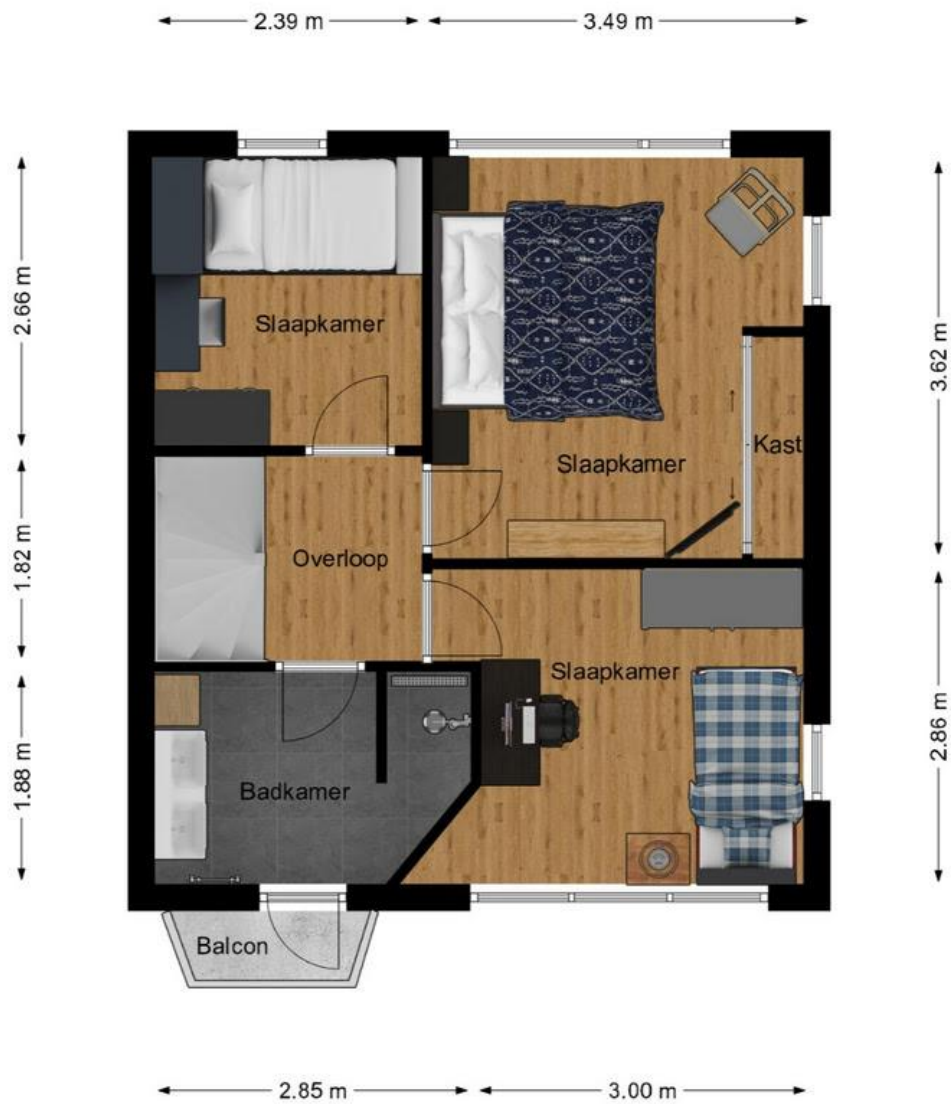
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

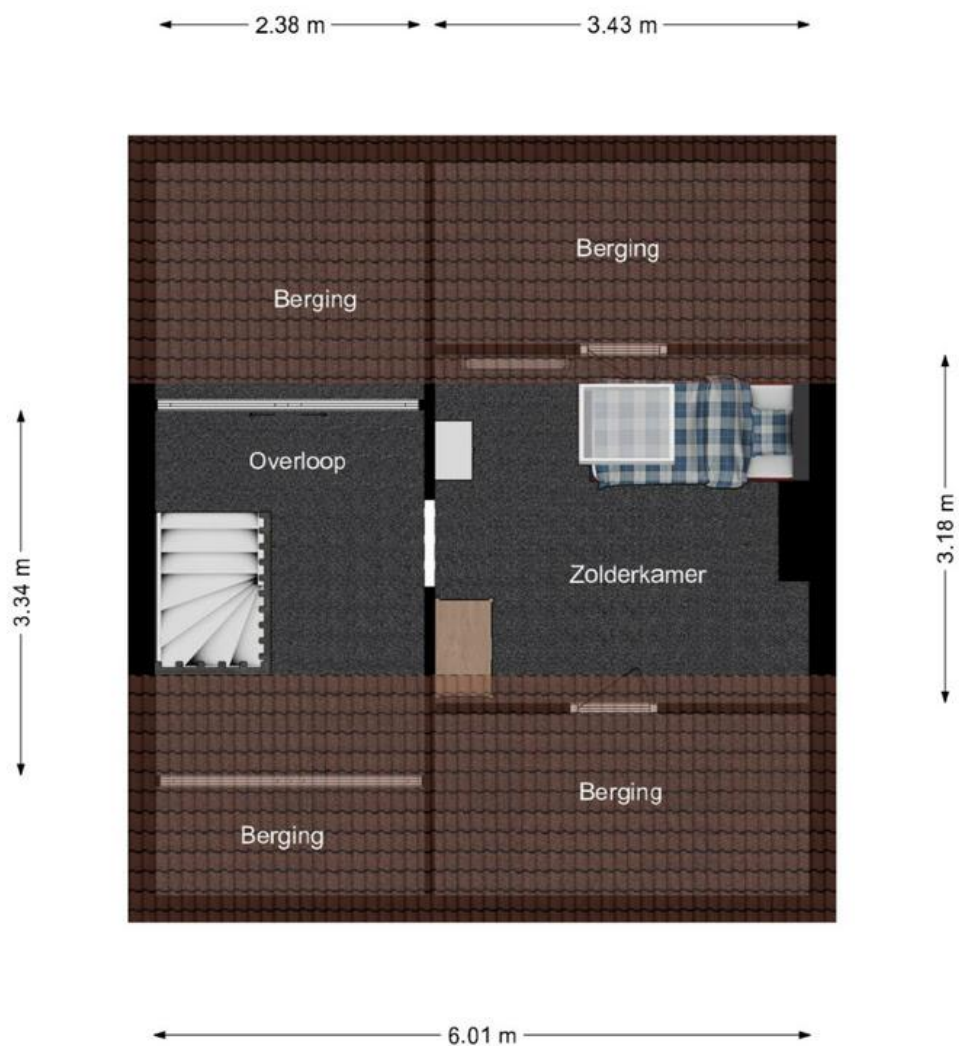
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

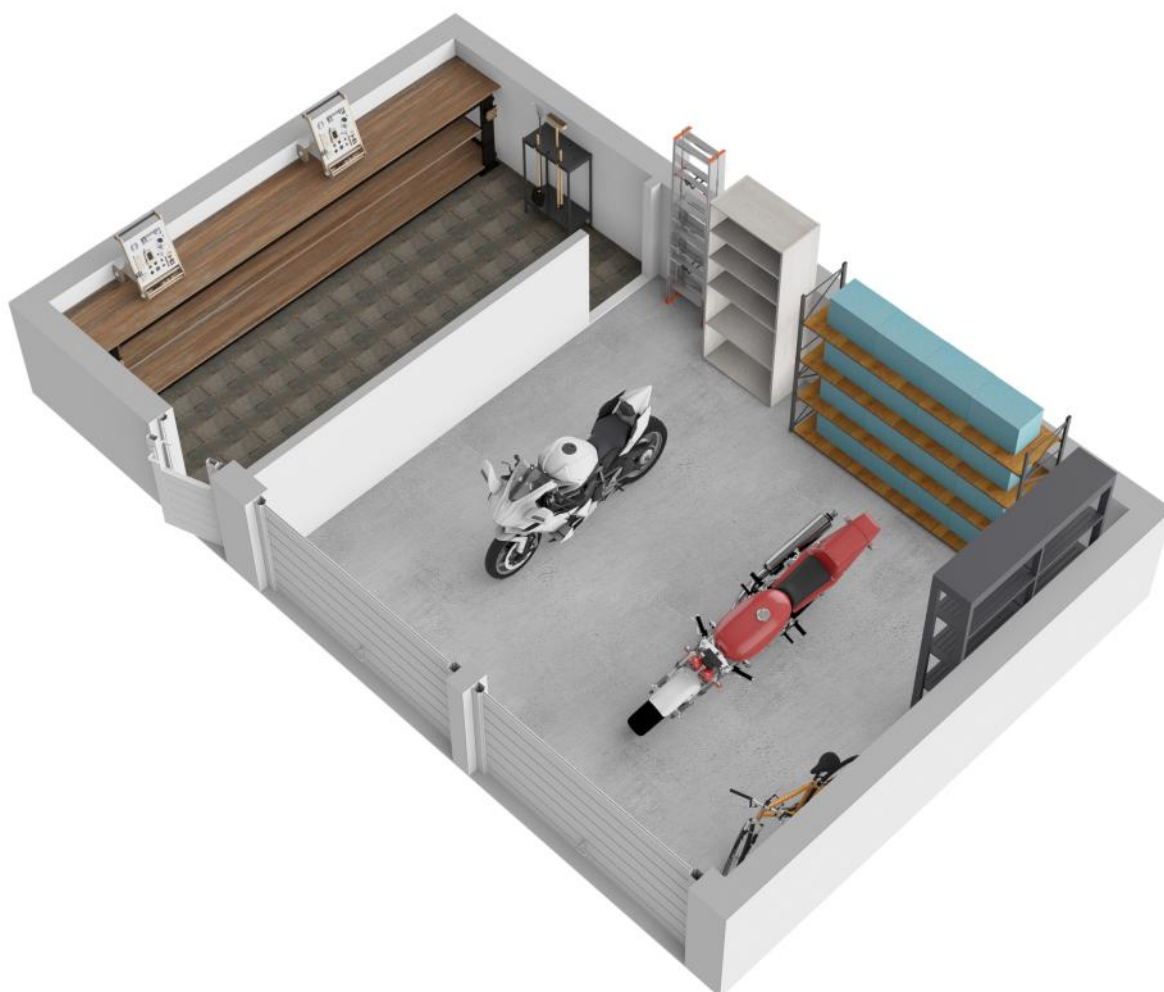
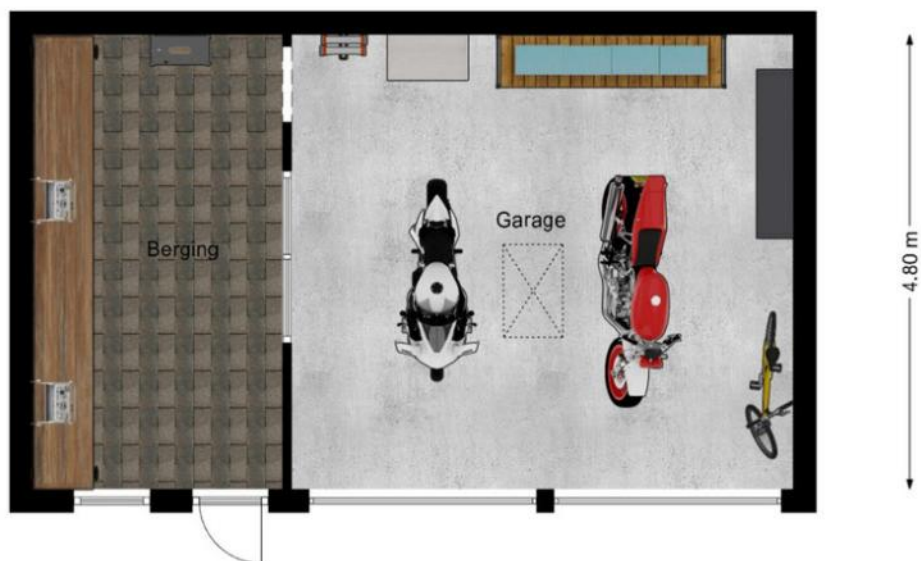








2.64 m 5.30 m



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.
- **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.