



EARNEWÂLD, EILÂNSGRIEN 43

VRAAGPRIJS € 395.000,= K.K.



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



Op mooie locatie in het watersportdorp Earnewâld bevindt zich deze traditioneel gebouwde en grotendeels gemoderniseerde vrijstaande woning met o.a. ruime garage en zonnige tuin. Op loopafstand vindt je prachtige waterrijke natuurgebieden, de sfeervolle jachthaven en het karakteristieke dorpscentrum.

Het betreft een zonnige lichte woning welke in de loop der jaren grotendeels is gerenoveerd en gemoderniseerd. De topgevels en goten zijn vervangen door onderhoudsarm kunststof en recent is de groepenkast (met 3-fasen aansluiting) vernieuwd.

Verwarming en warmwatervoorziening geschiedt door middel van een HR combiketel van 2022 en daarnaast is de woonkamer voorzien van een sfeervolle houtkachel.

De gehele begane grond is voorzien van moderne duurzame PVC vloer (2021) met comfortabele vloerverwarming. Deze vloerverwarming (lage temperatuurverwarming) is ook geschikt voor een eventueel toekomstige warmtepomp.

Verder is de woning voorzien van isolatieglas (deels HR++), muur-, vloer- en dakisolatie.

De onderhoudsvriendelijke tuin met twee grote en besloten zonneterrassen bieden veel privacy en zijn gesitueerd op het zuid(westen) waardoor je hier volop van de zonnetje kunt genieten! Het geheel is gelegen op een kavel van 384 m² eigen grond en de lange oprit biedt parkeerruimte voor meerdere auto's.





Het dorp Earnewâld is gelegen in het schitterende (beschermde) natuurgebied De Alde Feanen en heeft een prima voorzieningsniveau, vele watersportmogelijkheden en unieke uitgestrekte natuurgebieden. Een gebied met rust, ruimte én ontspanning in overvloed. Earnewâld ligt nabij uitvalswegen naar o.a. Drachten, Leeuwarden en Groningen.



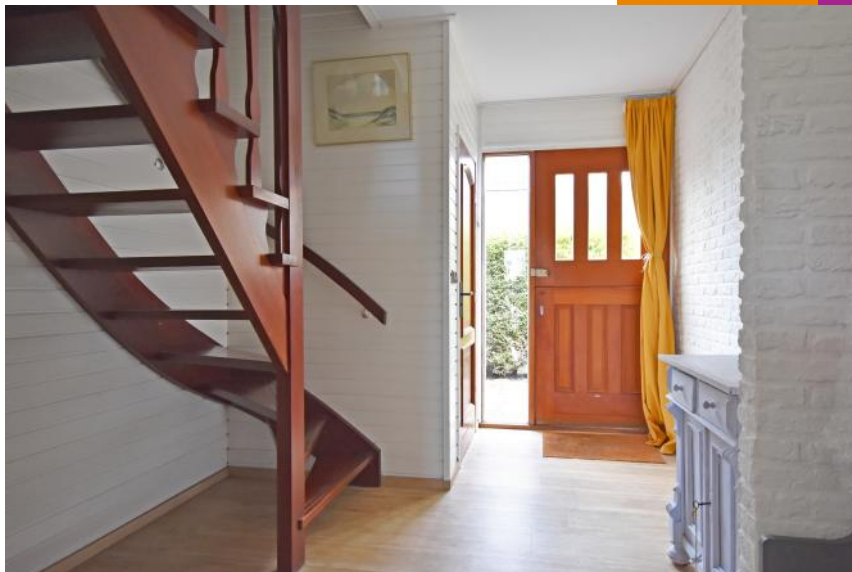






Begane grond: zij-entree, hal, toilet met fonteintje, ruime, strakke en zonnige L-vormige woonkamer met houtkachel, tuindeuren en open keuken met moderne lichte opstelling v.v. diverse inbouwapparatuur, uitpandige bijkeuken met witgoed-aansluitingen, tuindeur en doorgang naar ruime garage met luxe brede houten deuren.















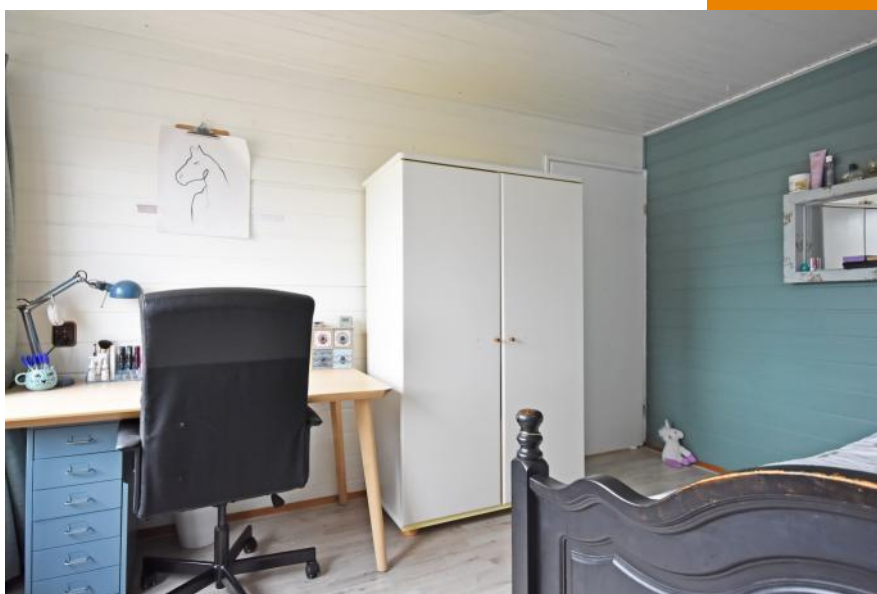
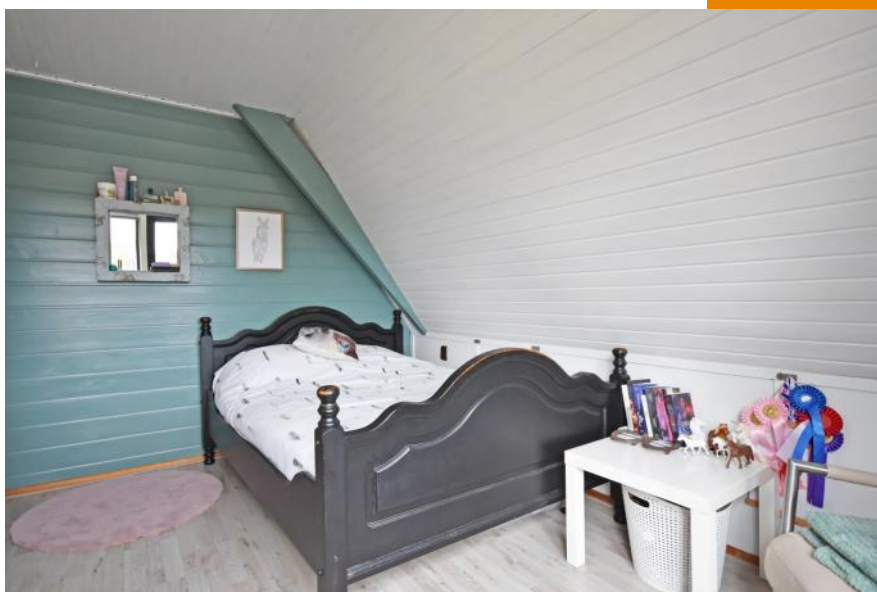
1e verdieping: overloop met laminaatvloer, 4 slaapkamers met bergruimte en laminaatvloer waarvan 1 met toegang tot platdak, nette en complete badkamer met dakkapel, ligbad, douche, wastafelmeubel en vrijdragend toilet.







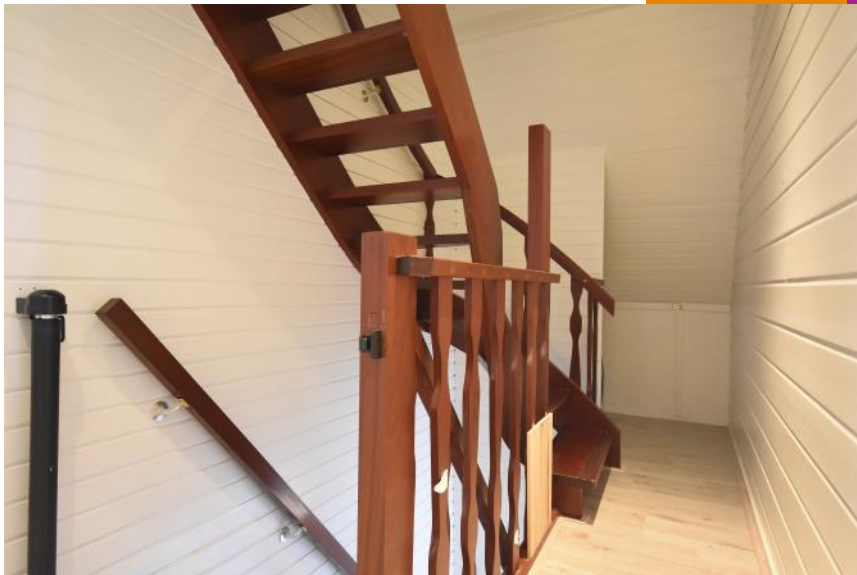




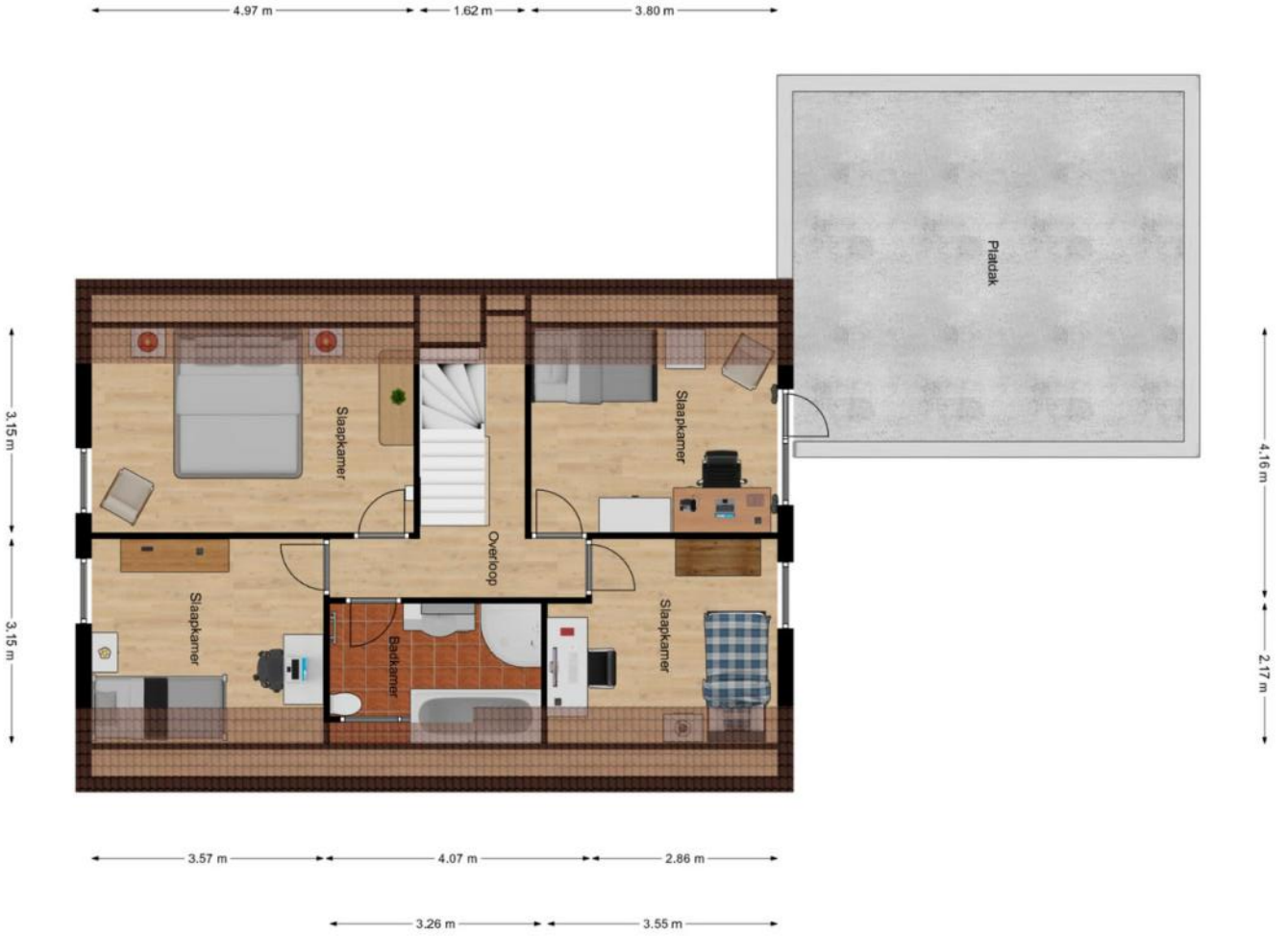


2e verdieping: vaste trap naar royale zolderverdieping met dakraam, veel bergruimte en mogelijkheid voor realiseren van extra (slaap)kamer.



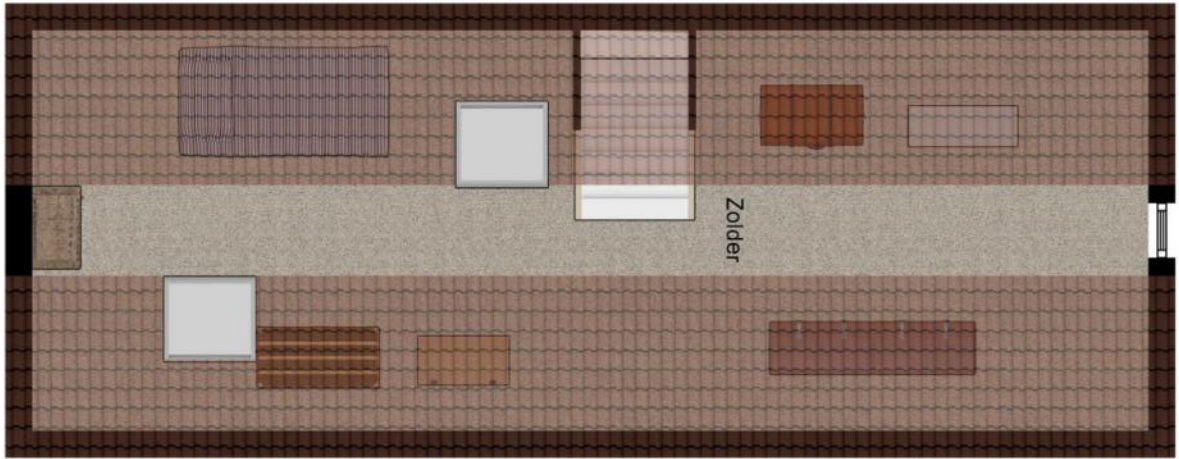








3.70 m



10.30 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.
- 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.
- **Bedenktime:** 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.