



**NOARDBURGUM, J.A. FOKKEMASTRAAT 33**

**VRAAGPRIJS € 265.000,= K.K.**



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



Royale en degelijk gebouwde half vrijstaande woning met o.a. achter-aanbouw, ruime garage en zonnige fraai aangelegde tuin op het zuiden!

Op fraaie locatie aan de rand van het dorp en in een ruim opgezette, kindvriendelijke wijk bevindt zich deze sfeervolle doch moderne woning. De woning is omstreeks 1999 traditioneel en duurzaam gebouwd, optimaal geïsoleerd en beschikt over het groene label A. De gehele begane grond en badkamer zijn voorzien van vloerverwarming en de woonkamer is tevens voorzien van sfeer gashaard.

Als enige woning in de straat is deze woning tijdens de bouw voorzien van vele extra's zoals uitgebouwde woonkeuken (achter-aanbouw begane grond), verlengde bijkeuken, bredere en langere garage en ruimere badkamer. Al met al is er sprake van veel leefruimte; de woonkamer en -keuken meten samen ca. 55 m<sup>2</sup> en er zijn maar liefst 6 slaapkamers!

De wand tussen de woonkamer en -keuken kan indien wenselijk op eenvoudige wijze worden verwijderd zodat er een open woonkeuken ontstaat. De hal, het toilet, woonkamer en keuken zijn voorzien van prachtige authentieke estriksen vloer met vloerverwarming.

De ruime garage van 3.41 x 7.76 meter is deels geïsoleerd, voorzien van water en voorbereid voor aansluiten verwarming. De brede oprit, de garage maar ook de ruimte naast de garage bieden volop mogelijkheden voor stallen van meerdere auto's, caravan, aanhangwagen e.d. op eigen erf. De privacy volle ruime kavel meet 362 m<sup>2</sup> eigen grond.

Aan de achterzijde vindt men een fraai aangelegde, beschutte en zonnige achtertuin op het zuiden alsmede een sfeervolle overkapping/veranda (met houtkachel), houten berging en afsluitbare achterom. Door de situering op het zuiden kunt u hier volop van de zon genieten!

De woning is gelegen op rustige locatie op loop/fietsafstand van de scholen, openbaar vervoer (o.a. treinstation van Feanwâlden op slechts 8 minuten fietsen), huisarts, fysiotherapie, kinderopvang, sportfaciliteiten, bedrijfsplein 'Plein 45A' etc..







## Het dorp

Noardburgum (Noordbergum) is een vriendelijk dorp in de Friese gemeente Tytsjerksteradiel. Deze gemeente kent een fraai, afwisselend landschap. Zo vindt u er water, weilanden, veengebieden en bossen die uitnodigen tot urenlange wandel-, fiets-, boot- en ruitertochten.

Noardburgum is gunstig gelegen nabij diverse uitvalswegen (Centrale As, de Haak, nieuwe N381) naar onder andere Dokkum, Leeuwarden en Drachten. Noardburgum ligt tussen een tweetal jachthavens in (Kuikhorne en Zwartkruis) die in open verbinding met de Friese meren staan: het Bergumermeer en het Lauwersmeer liggen slechts op enkele kilometers afstand.









Begane grond: zij-entree, hal, vrijdragend toilet met fonteintje, ruime L-vormige woonkamer van ca. 31 m<sup>2</sup> met brede erker en sfeervolle schouw met gashaard, woonkeuken van ca. 24 m<sup>2</sup> met tuindeuren naar zonnige tuin en moderne 'landelijke' hoekopstelling v.v. diverse inbouwapparatuur, verlengde ruime, uitpandige bijkeuken met plavuizenvloer, witgoed-aansluiting, achter-entree en doorgang naar ruime brede en lange garage van 3.41 x 7.76 meter.













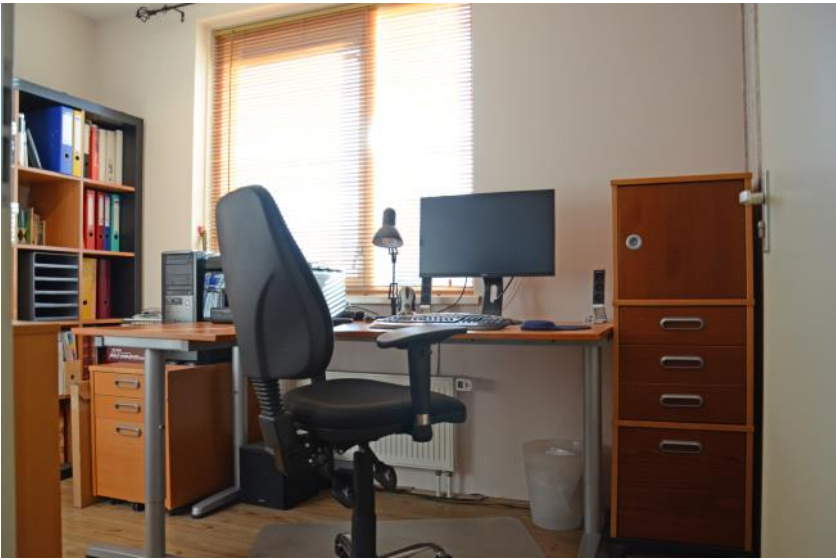






1e verdieping: overloop, 3 ruime slaapkamers, royale, complete en nette badkamer met douche, ligbad, wastafelmeubel met dubbele wastafel en 2e vrijdragend toilet.





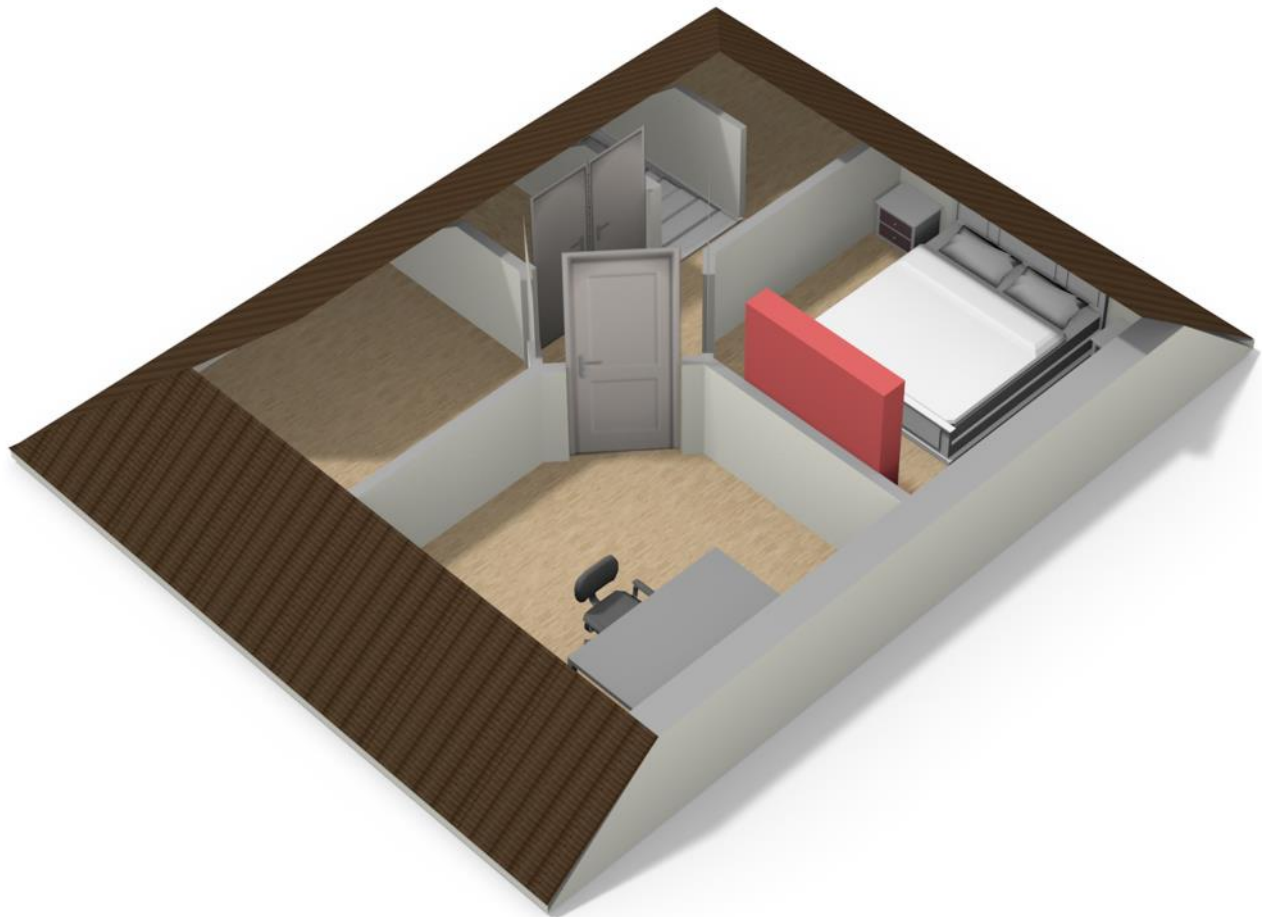








2e verdieping: overloop met berg- en c.v.-ruimte, 3-tal (slaap)kamers met bergruimte waarvan 1 kleinere (hobby/slaap)kamer.









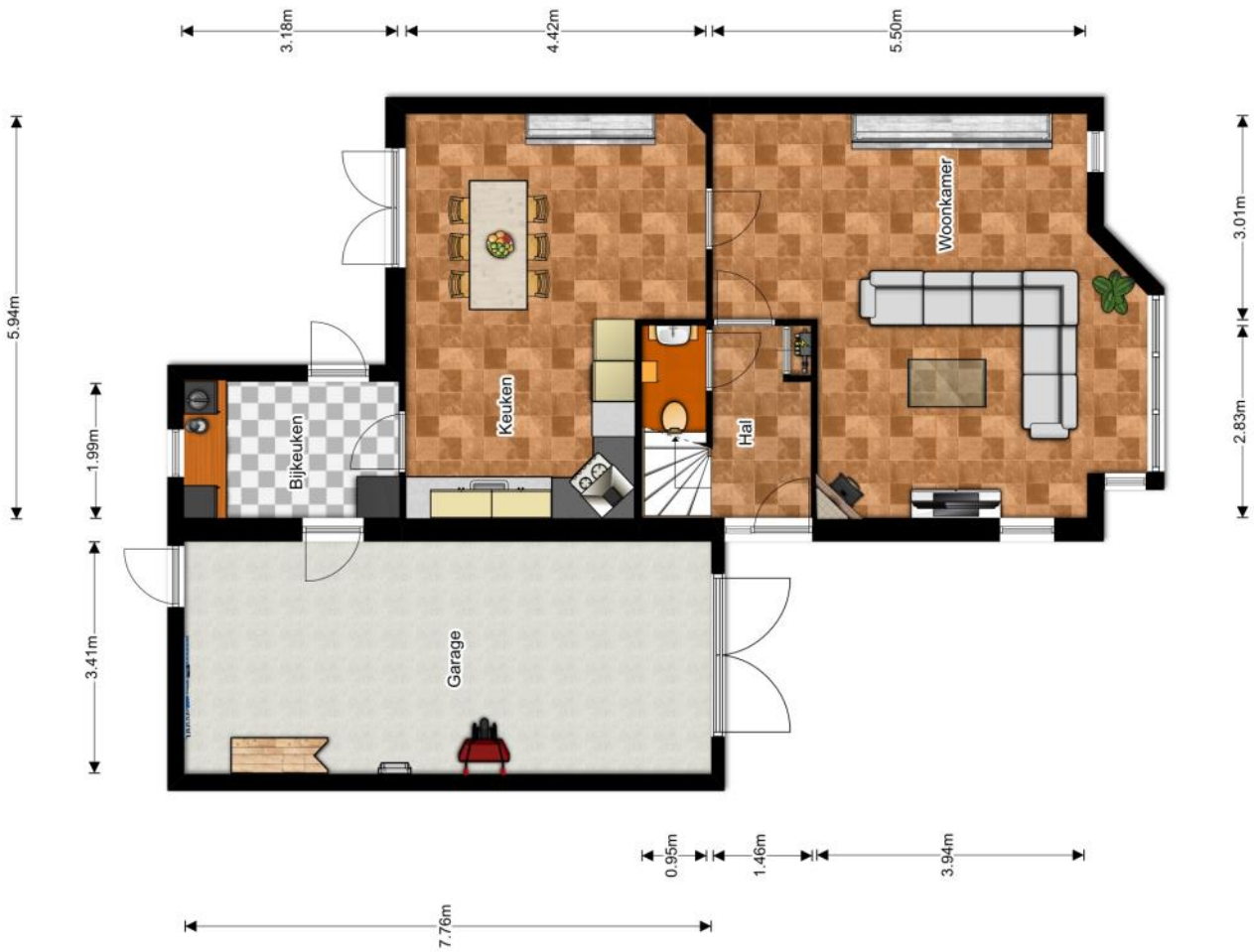


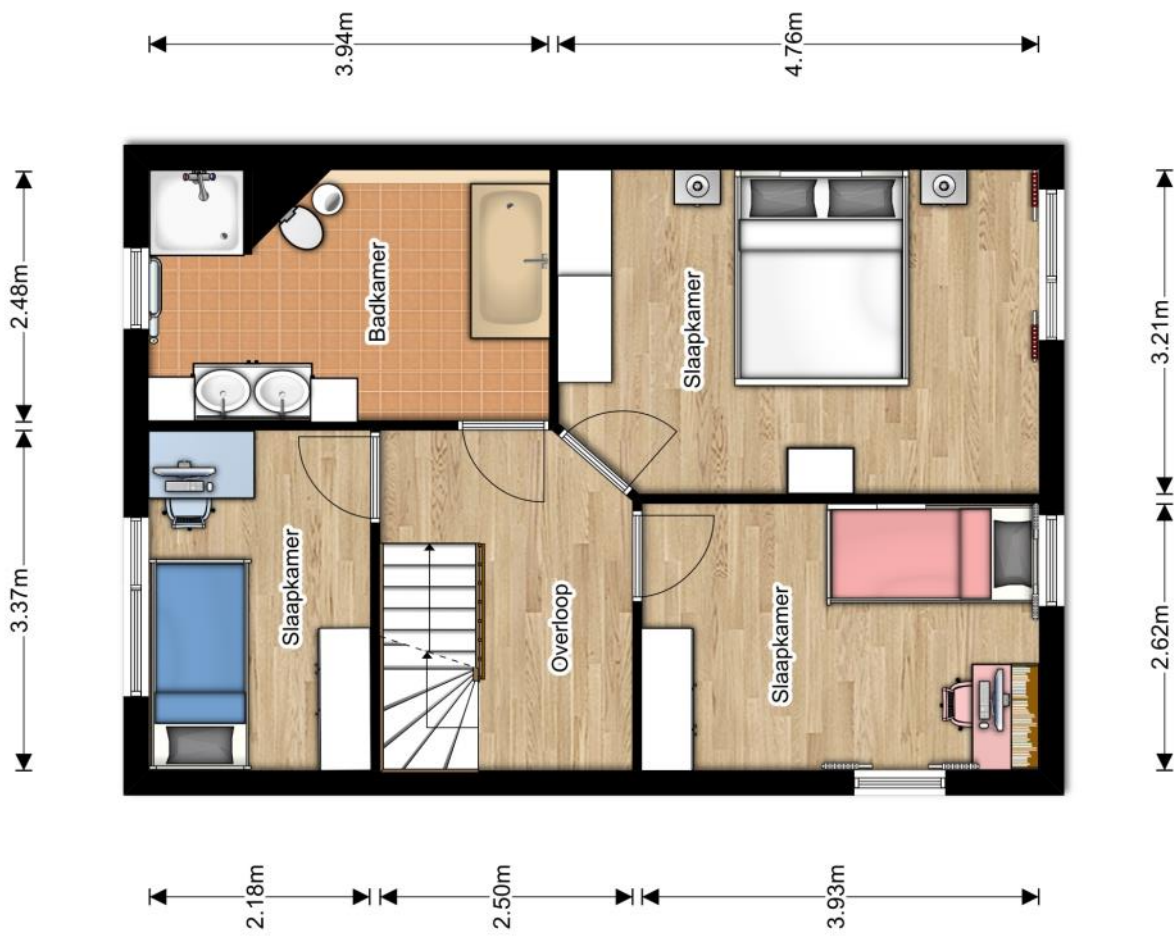
0m 5m 25m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, Y, 18 januari 2019.</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente    Bergum</p> <p>Streek                            A</p> <p>Perceel                            4742</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.

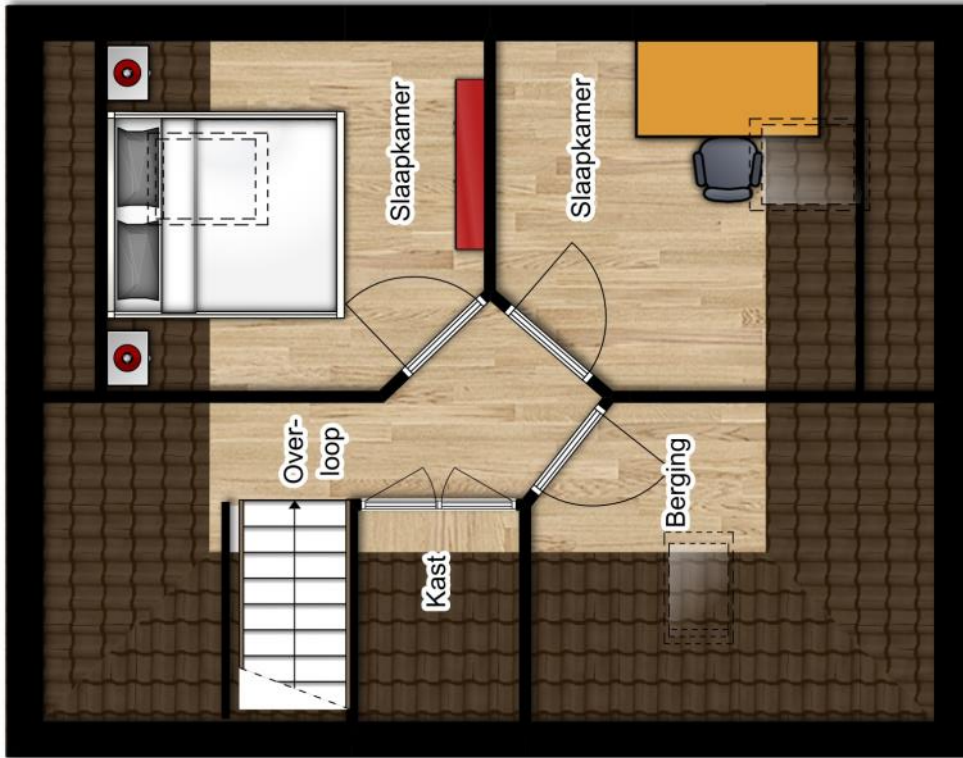








2.63m 2.90m



3.63m 3.62m

2.51m 3.32m



### **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 bedenktime 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.