



FEANWÂLDEN, ALBERT PLESMANLOANE 16

VRAAGPRIJS € 625.000,= K.K.



Telefoon: 0511—469 048

Website: www.linkmakelaars.nl



Op een schitterende locatie aan de rand van het dorp, met aan de voorzijde een deels vrij en landelijk uitzicht, staat deze vrijstaande woning met aangebouwde serre, dubbele carport, ruime schuur met tuinkamer en een royale, privacy volle tuin. Hier ervaart u elke dag het gevoel van rust, ruimte en vrijheid.

De woning is in 1984 traditioneel en degelijk gebouwd met hoogwaardige materialen en is door de jaren heen met veel zorg bewoond, keurig onderhouden en grotendeels gemoderniseerd en verduurzaamd. Dankzij de HR-combiketel in combinatie met deels vloerverwarming, HR++ beglazing en goede dak-, muur- en (dubbele) vloerisolatie, woont u hier comfortabel en energiezuinig. Daarnaast zorgen 8 zonnepanelen (2023, 395 Wp) voor duurzame energieopwekking. Met een groen energielabel B zijn de energielasten dan ook aangenaam laag.

Wat deze plek extra bijzonder maakt, is de perfecte balans tussen landelijk wonen en het gemak van alle dagelijkse voorzieningen dichtbij. Op korte loop- en fietsafstand vindt u onder andere winkels, scholen, kinderopvang, sportfaciliteiten en openbaar vervoer, waaronder een treinstation.

Een absolute blikvanger is de prachtige serre, gerealiseerd in 2004. Dit is een plek waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Het vele licht, het uitzicht op de tuin en de vrije doorkijk naar het landschap zorgen hier het hele jaar door voor een heerlijk ontspannen sfeer en 'buitengevoel'.

Op de begane grond bevindt zich een ruime werkkamer van circa 17 m². Deze veelzijdige ruimte leent zich uitstekend als thuiswerkplek, praktijkruimte of extra slaapkamer met de mogelijkheid voor een (compacte) badkamer. Hiermee is de woning niet alleen levensloopbestendig, maar ook ideaal voor wie wonen en werken wil combineren.



De tuin rondom de woning is met zorg aangelegd en biedt alles wat u zich kunt wensen: zon, groen, ruimte en volledige privacy. Met meerdere terrassen, een groot gazon, een sfeervol prieeltje en een recent gerealiseerde tuinkamer met overkapping, is dit een plek waar u in elk seizoen kunt genieten. De ruime, geïsoleerde schuur/berging van circa 28 m² met bergzolder maakt het geheel compleet en biedt volop mogelijkheden voor hobby's of opslag.

De brede oprit en dubbele carport (2003) zorgen voor ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Dit alles is gelegen op een royaal perceel van 962 m² eigen grond, op een prachtige, groene en rustige locatie nabij de natuur- en recreatiegebieden De Houtwiel en It Bûtenfjild.

Een plek waar u zich direct thuis voelt en elke dag opnieuw kunt genieten van het buitenleven.

Feanwâlden is een dorp, gelegen in de prachtige Friese Wouden, aan klein vaarwater en langs de spoorlijn Leeuwarden–Groningen. Binnen 26 minuten bereikt u Groningen per trein en Leeuwarden ligt op slechts 11 minuten reizen.

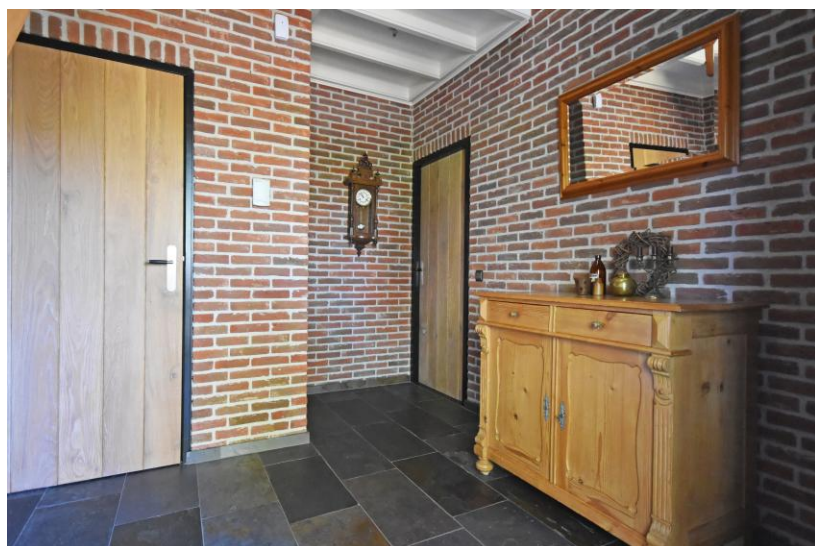
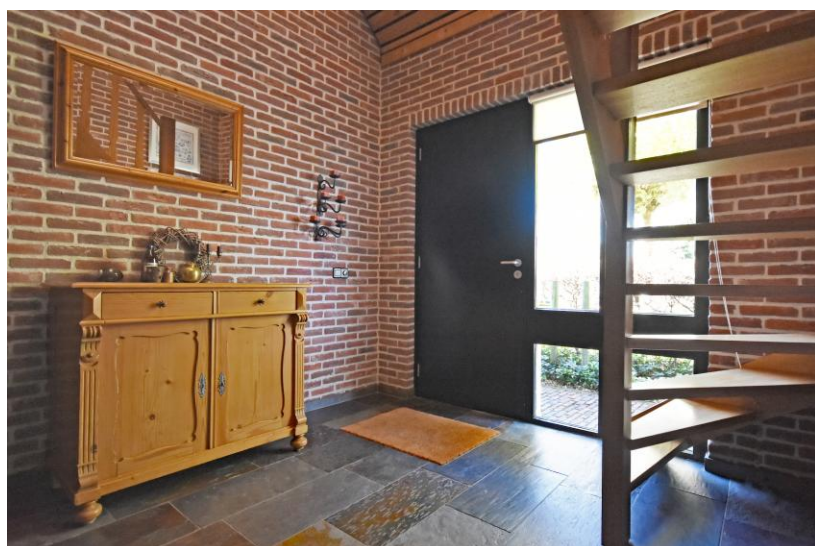
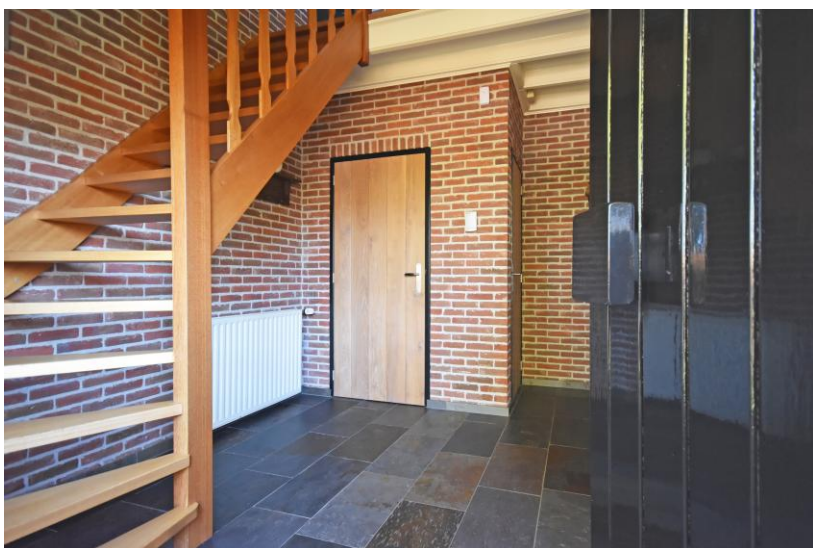
De Feanwâldster Feart staat in open verbinding met de unieke natuur- en recreatiegebieden De Houtwiel en It Bûtenfjild. Dankzij de aanleg van de Centrale As (N356 Dokkum–Nijega) zijn Dokkum (circa 10 minuten), Leeuwarden (circa 15 minuten), Drachten (circa 20 minuten) en de uitvalswegen richting de Randstad uitstekend bereikbaar.

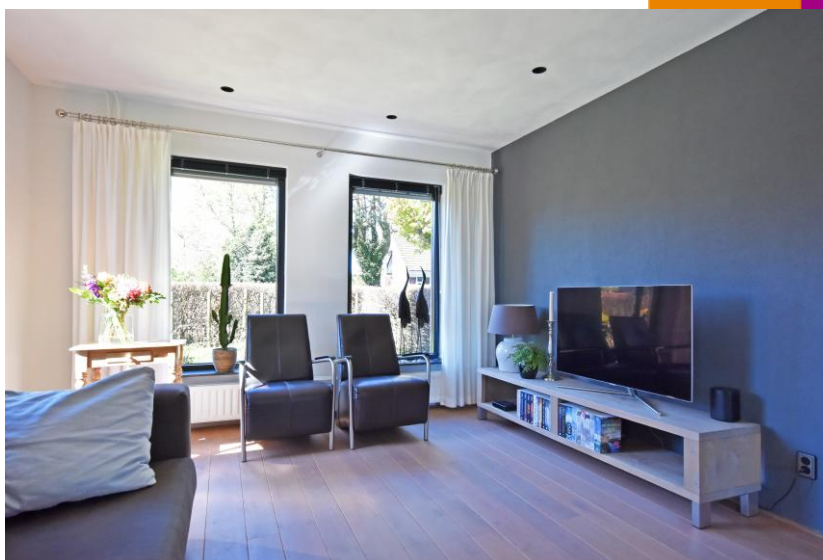
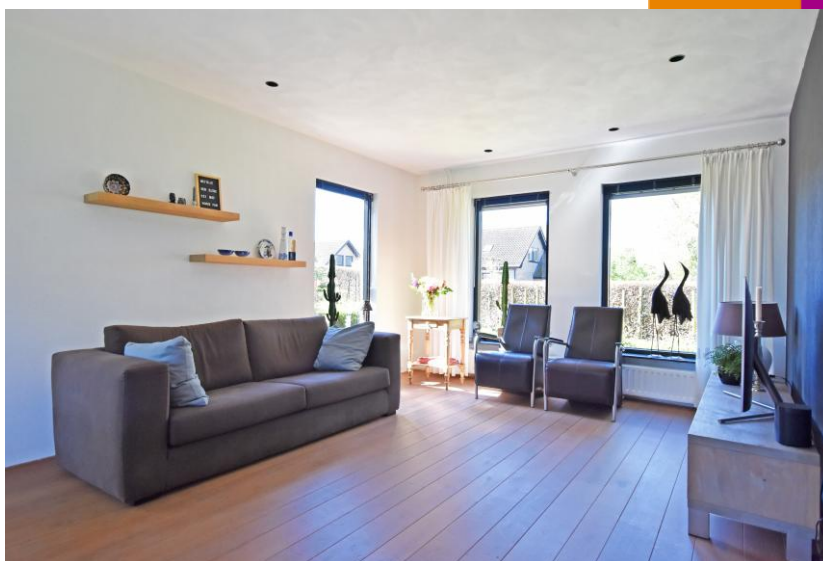




Begane grond: voor-entree, ruime hal met tijdloze leistenen vloer en vide, modern vrijdragend toilet met fonteintje, zonnige woonkamer met eikenhouten vloerdelen, tuindeuren en groen vrij uitzicht, aangebouwde serre met leistenen vloer (voorzien van comfortabele vloerverwarming en screens), tuindeuren en eveneens groen vrij uitzicht, keuken met leistenen vloer en moderne opstelling voorzien van duurzaam blad en kwaliteitsinbouwapparatuur, ruime bijkeuken met leistenen vloer, witgoed-aansluitingen, achter-entree en toegang tot werk/slaapkamer (voorheen garage).

























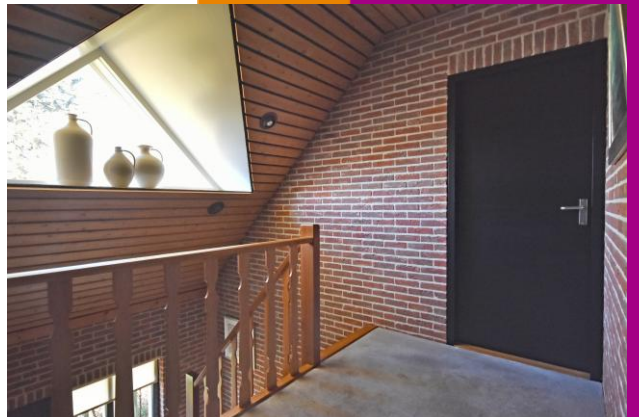
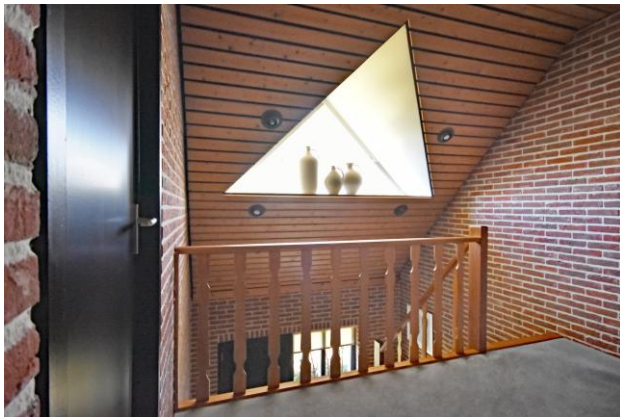




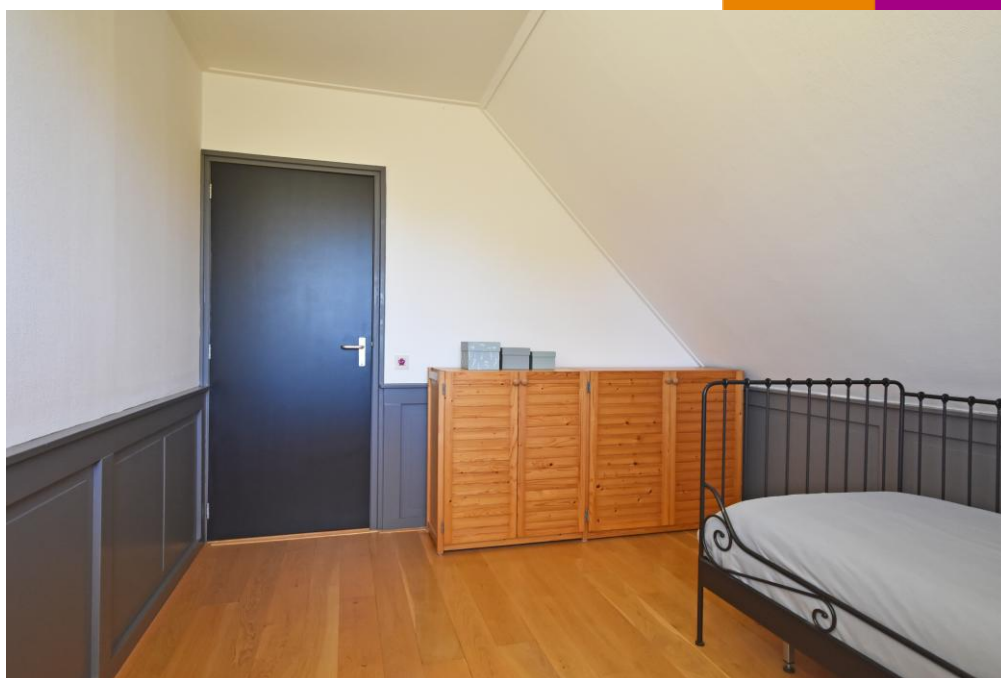
1^e verdieping: overloop met vide en c.v.-kast, 2 slaapkamers met eikenhouten vloerdelen, lichte recent gerenoveerde badkamer met dakkapel, elektrische vloerverwarming, vrijdragend 2e toilet, dubbele wastafel en ruime douche, 3e slaapkamer over de volle breedte van de woning met vaste kastenwand.

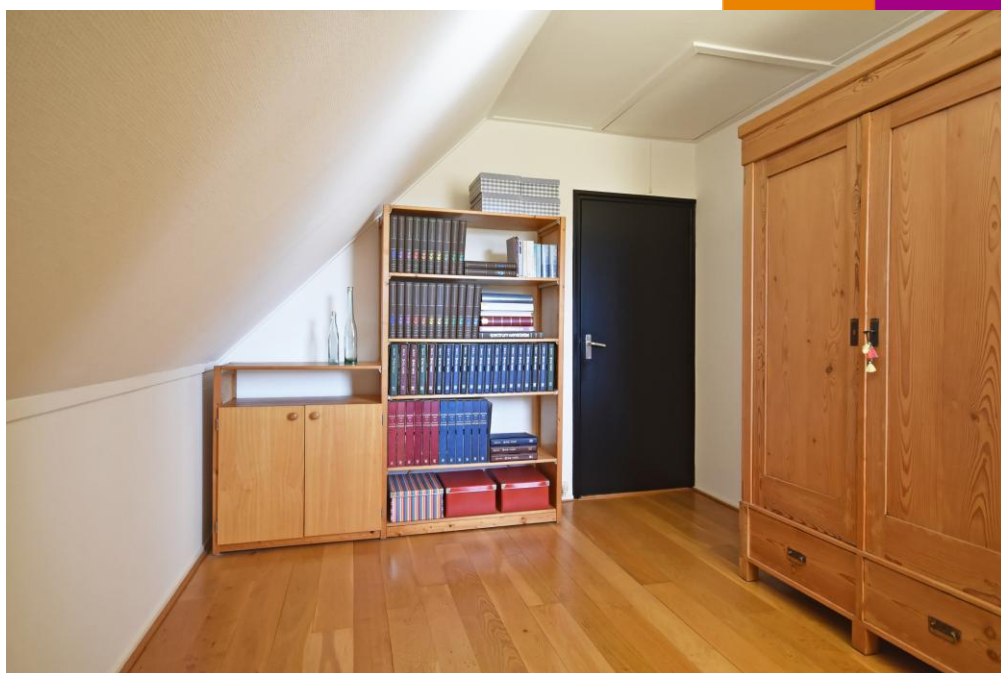
2^e verdieping: schuiftrap naar bergzolder.









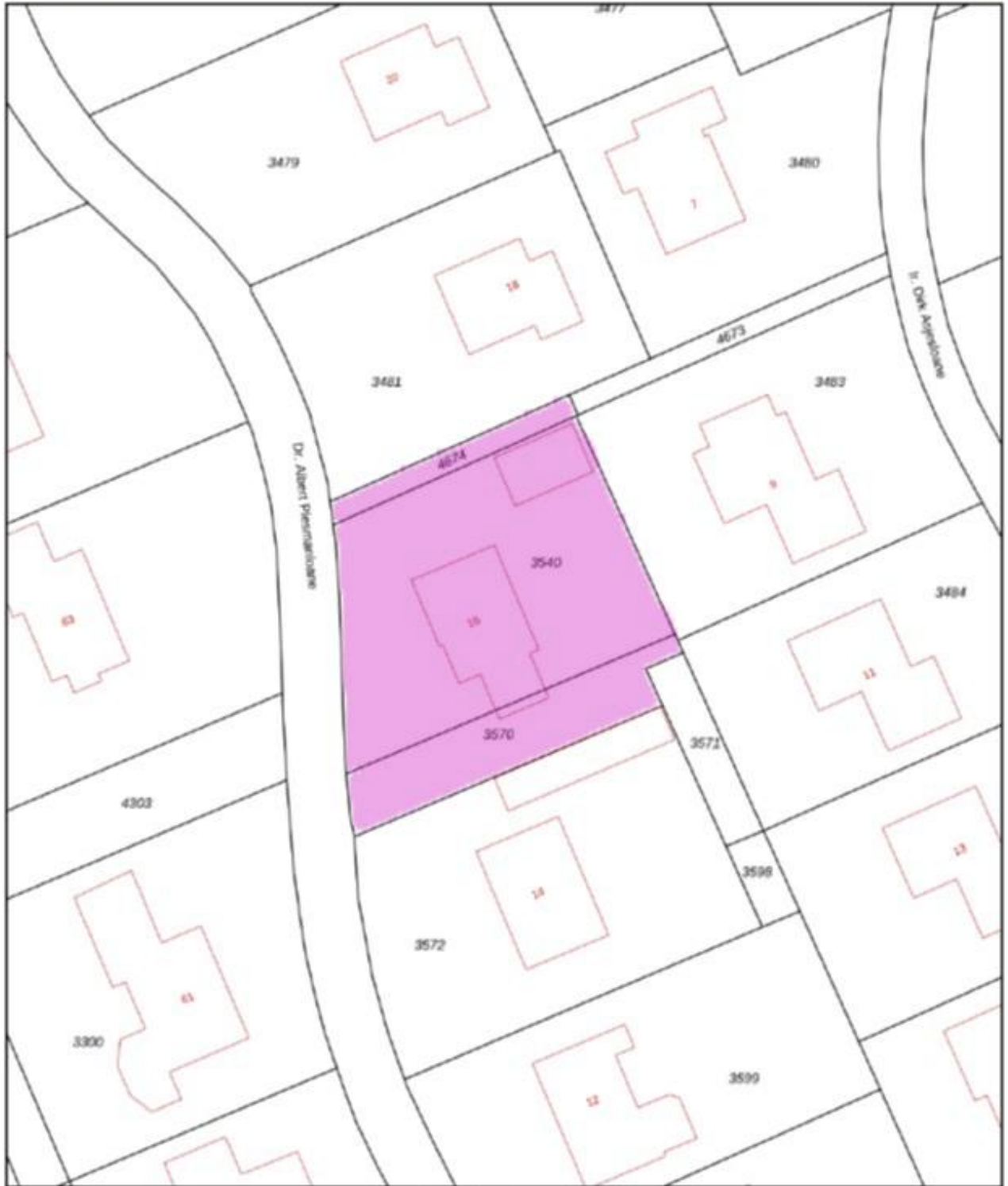













<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geldend op 5 mei 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Veendam</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 3540</p> <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 databankrecht.</p>	
---	---	---





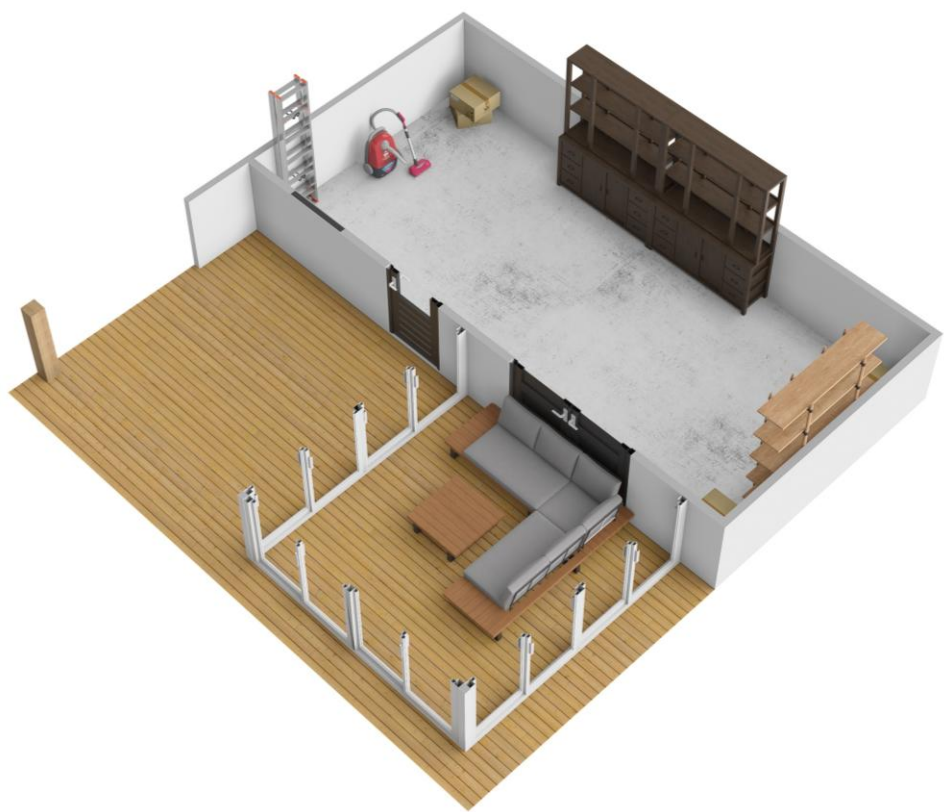
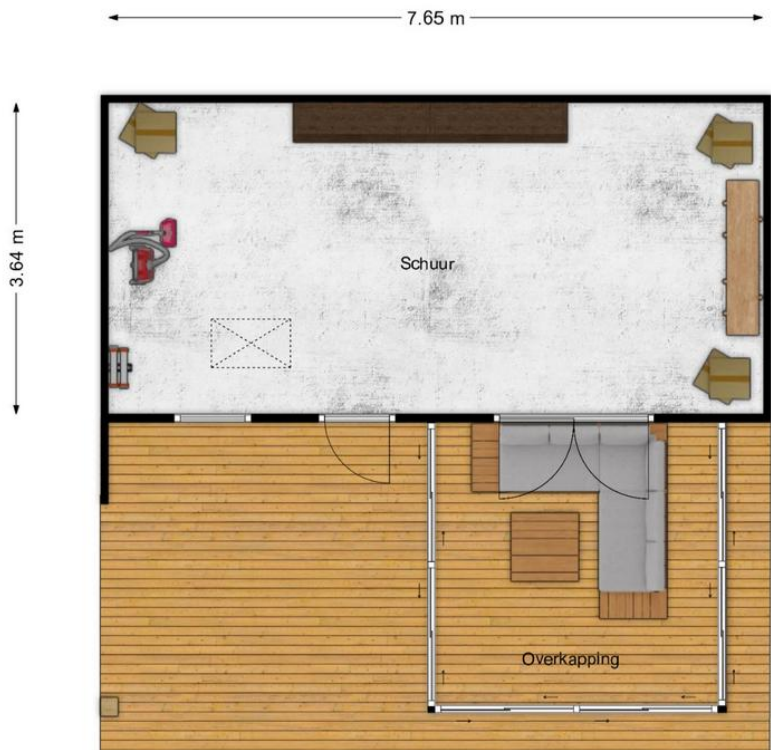
4.88 m
3.02 m 3.02 m



3.47 m 1.91 m 1.00 m 3.90 m

3.00 m

3.02 m 3.02 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 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.