



BURGUM, JOH. FALKENASTRAAT 31

VRAAGPRIJS € 339.500,= K.K.



Telefoon: 0511—469 048

Website: www.linkmakelaars.nl



Op een gewilde en kindvriendelijke woonlocatie, in een ruim opgezette en groene woonwijk, staat deze geheel gemoderniseerde, verduurzaamde en uitgebouwde hoekwoning. Met een royaal perceel van maar liefst 326 m² eigen grond, een praktische carport, ruime oprit en een zonnige, onderhoudsvriendelijke achtertuin is dit een heerlijke woning voor wie comfortabel wil wonen met volop ruimte in en om het huis.

De ligging is bijzonder prettig. Je woont hier rustig en groen, terwijl het centrum, scholen, kinderopvang, openbaar vervoer en diverse sportfaciliteiten zich allemaal op korte afstand bevinden. Een fijne combinatie van rust, ruimte en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Vanaf circa 2022 is de woning nagenoeg volledig gemoderniseerd, gerenoveerd en verduurzaamd. Daarbij is veel aandacht besteed aan het verbeteren van het wooncomfort en de energiezuinigheid. Zo is de woning in 2025 nagenoeg geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR+++ triple beglazing en is het dak in datzelfde jaar optimaal na-geïsoleerd. Daarnaast is er sprake van spouwmuurisolatie, gedeeltelijke vloerisolatie en deels vloerverwarming. Verwarming en warm water worden verzorgd door een zuinige Intergas HRE-combiketel. Hierdoor is de woning helemaal klaar voor comfortabel wonen van nu.

Ook buiten heeft deze hoekwoning veel te bieden. Dankzij de ruime oprit en carport is er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, met ruimte voor meerdere auto's. De diepe en afsluitbare achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en vormt een heerlijke, beschutte plek om te ontspannen. Dankzij de gunstige ligging en de royale diepte zijn er gedurende de dag zowel zonnige als schaduwrijke plekjes te vinden. De verschillende terrassen bieden volop keuze om lekker buiten te zitten, terwijl het gazon uitstekend dienstdoet als speelveldje of groene plek in de tuin.

Achter in de tuin bevindt zich bovendien een ruime houten berging met een sfeervolle overkapping. Een fijne plek voor lange zomeravonden, terwijl de berging volop praktische ruimte biedt voor fietsen, tuingereedschap en overige spullen.

Kortom: een verrassend complete en energiezuinige hoekwoning op een ruim perceel, met een heerlijke achtertuin én een aantrekkelijke ligging nabij alle voorzieningen.



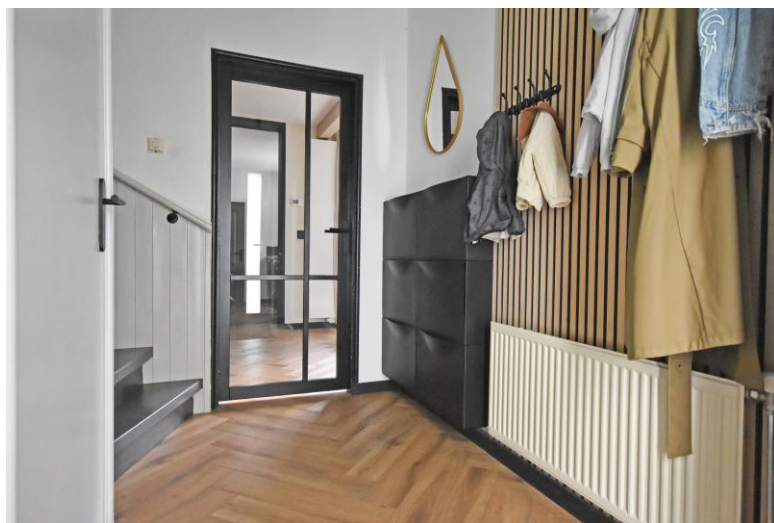


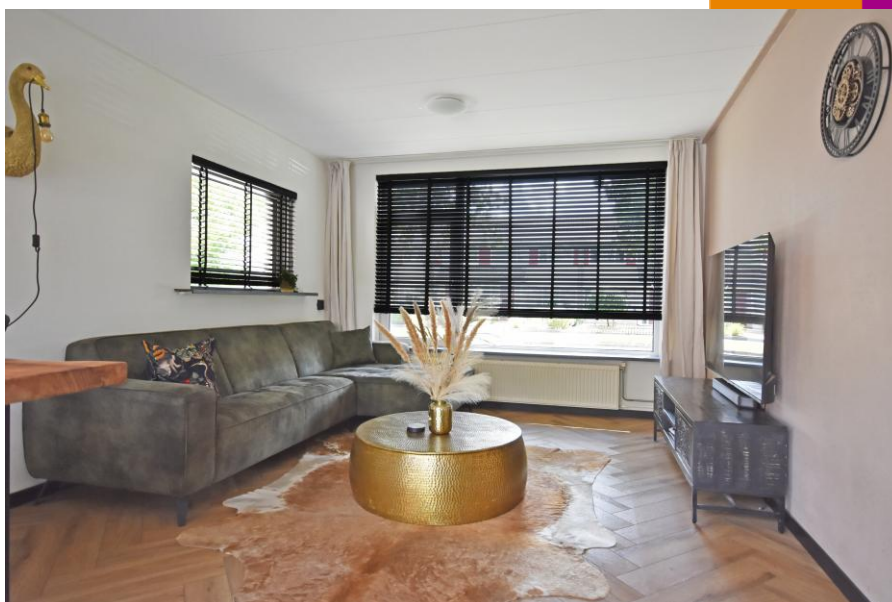


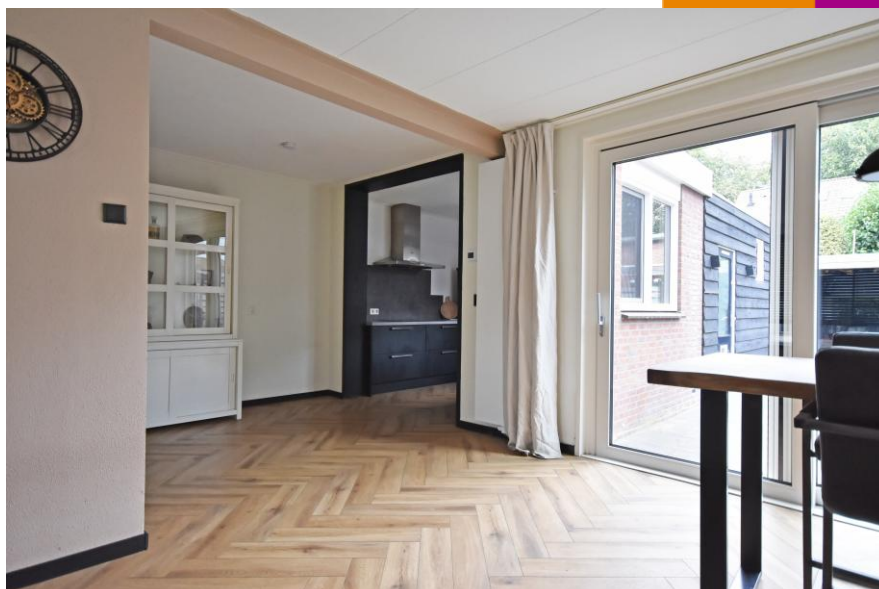
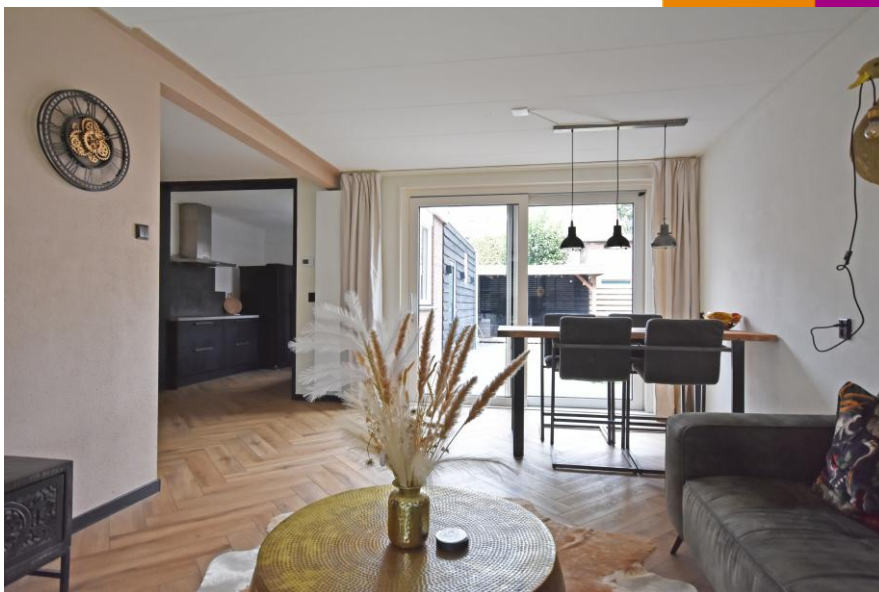
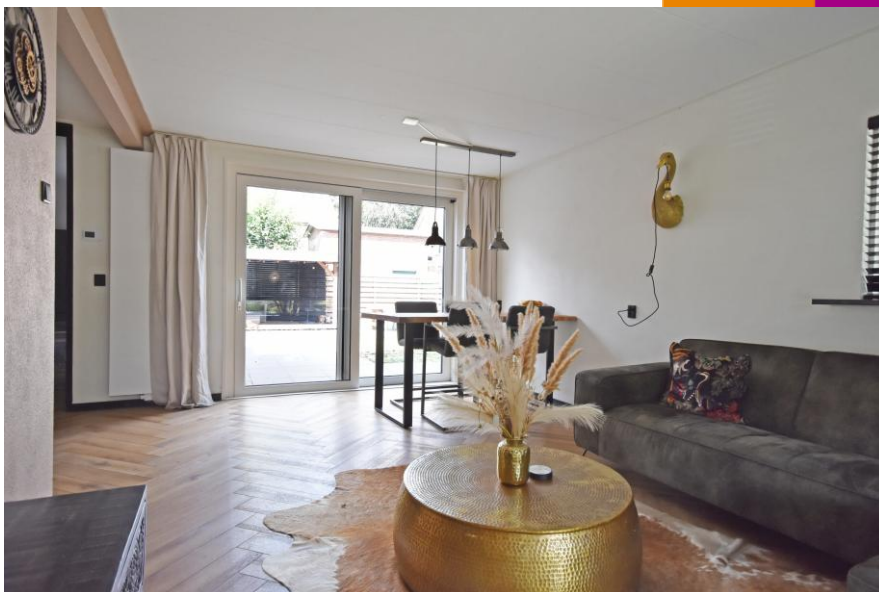


Begane grond: voor-entree, hal met fraaie PVC vloer en praktische trap/kelderkast, modern toilet met fonteintje, zonnige woonkamer met fraaie PVC vloer en schuifpui, uitgebouwde half open keuken met fraaie PVC vloer en moderne opstelling (2022) met diverse inbouwapparatuur, bijkeuken met plavuizenvloer (voorzien van vloerverwarming), achter-entree, technische- en witgoedruimte, moderne en complete badkamer (2022) met comfortabele vloerverwarming, inloopdouche, ligbad en badkamermeubel met dubbele wastafel.



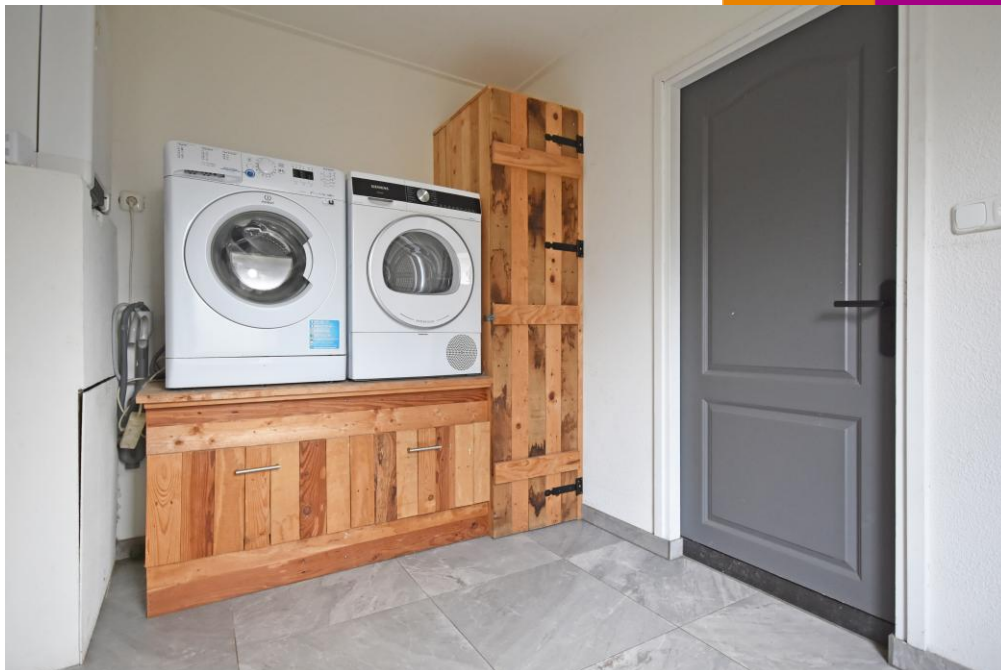










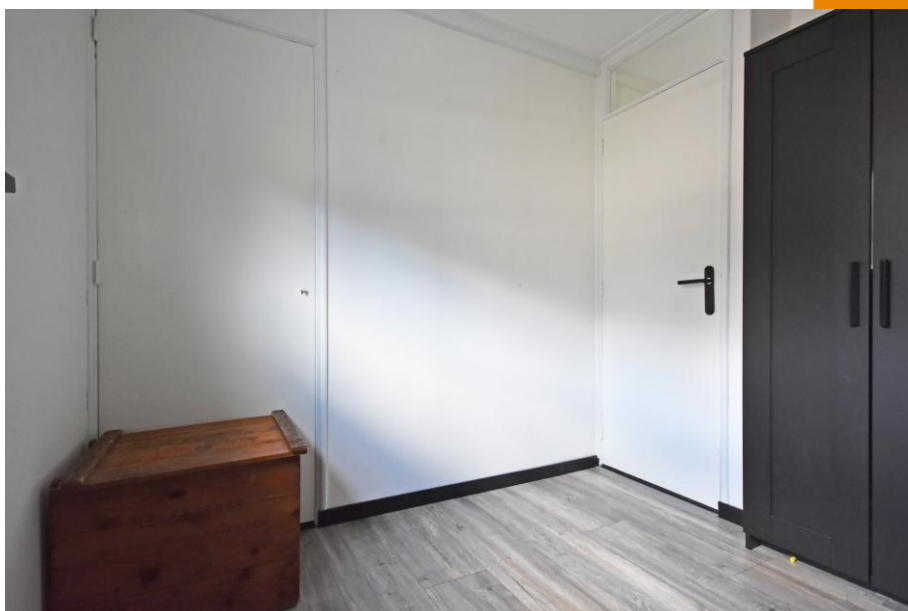
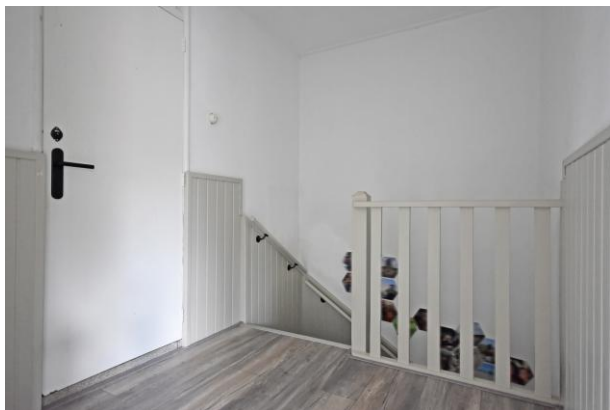


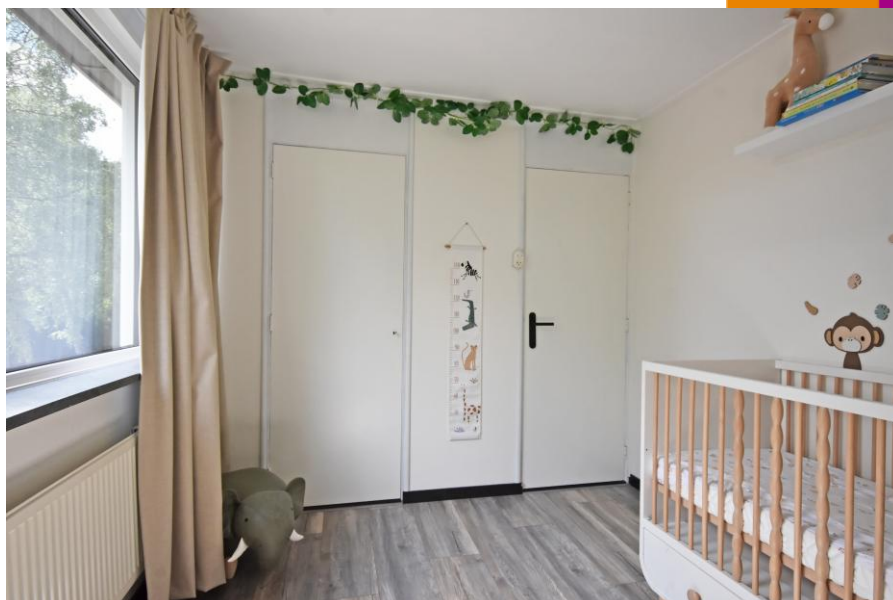


1^e verdieping: overloop met laminaatvloer, 3 slaapkamers met laminaatvloer waarvan 2 met vaste kast, modern vrijdragend toilet ruimte met fonteintje.

2e verdieping: vlizotrap naar bergzolder.









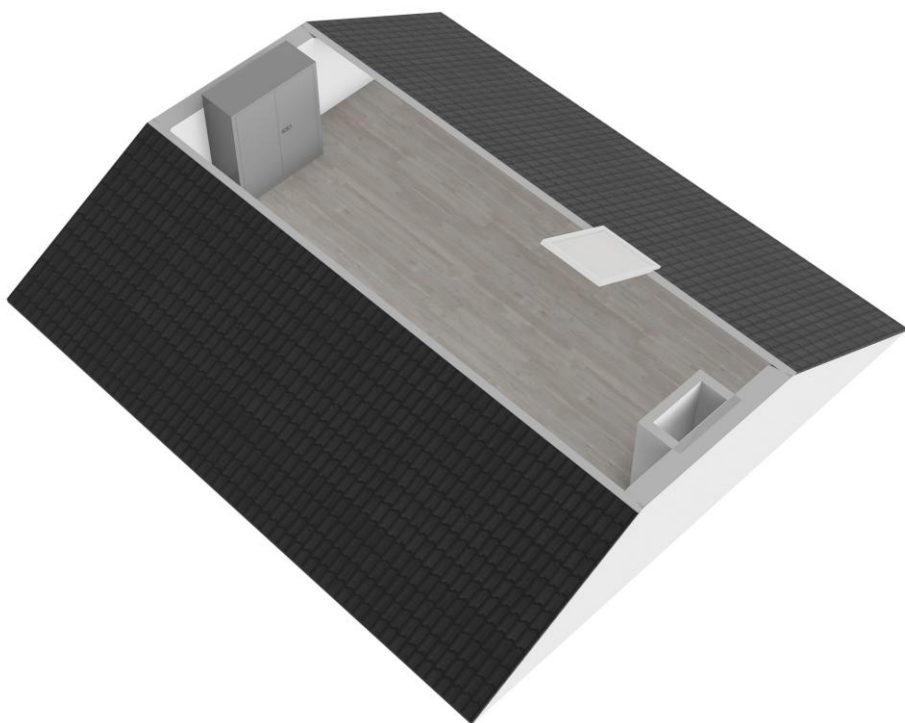




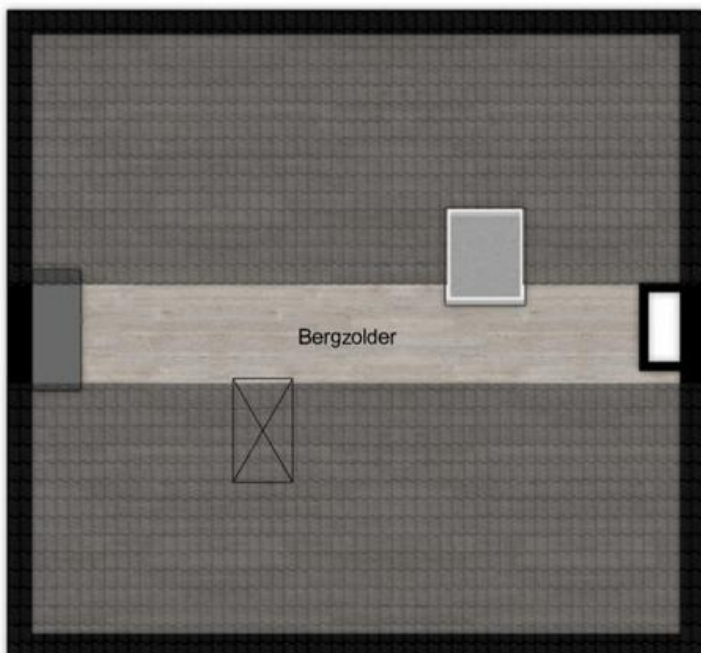
12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 augustus 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Deze kaart is noordgericht Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Bergum Sectie G Perceel 6445 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 
--	--	--







6.51 m



0.98 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.
- **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 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.