



**OUDEGA (SM), FABRYKSWEI 18**

**VRAAGPRIJS € 225.000,= K.K.**



**Telefoon: 0511-469 048**

**Website: [www.linkmakelaars.nl](http://www.linkmakelaars.nl)**



### **Betaalbaar vrijstaand wonen in het gezellige watersport dorp(je) Oudega!**

Op zoek naar een leuke vrijstaande woning met mogelijkheden? In het sfeervolle Oudega, vlak bij Drachten, staat deze knusse semi-bungalow op een kavel van 215 m<sup>2</sup> eigen grond. Een fijne plek voor wie houdt van rust met het water altijd dichtbij.

De woning is traditioneel gebouwd in 1959 en is door de jaren heen netjes onderhouden. Het geheel verkeert grotendeels in originele staat, wat volop mogelijkheden biedt om de woning geheel naar eigen smaak en woonwensen te moderniseren.

De indeling is praktisch, alle voorzieningen bevinden zich op de begane grond, waardoor de woning geschikt is voor zowel starters, senioren als kleine huishoudens. Dankzij het grotendeels aanwezige isolatieglas is het wooncomfort al deels verbeterd. De woning wordt centraal verwarmd door gebruikmaking van een moederhaard.

Buiten vind je een privacy volle, beschutte en zonnige achtertuin waar je heerlijk van het zonnetje kunt genieten zonder inkijk. Daarnaast is er een vrijstaande stenen garage, ideaal voor opslag, hobby of je auto.

Voor verduurzamen kun je veel subsidies zoals bijvoorbeeld isolatiesubsidie (van gemeente Smallingerland) en Investeringsubsidie duurzame energie en energiebesparing (ISDE) ontvangen. En naast de reguliere hypotheek zijn er mogelijkheden voor het afsluiten van eventuele extra lening(en) voor bekostigen verduurzaming en soms renovatie. Onze onafhankelijke hypotheekadviseur informeert je graag over de vele mogelijkheden die er zijn.

Kortom: een leuke en betaalbare vrijstaande woning op een fijne plek, met volop potentie voor de volgende eigenaar!



## Omgeving en dorp

Oudega (gemeente Smallingerland) is een actief en geliefd dorp met circa 1.700 inwoners, gelegen aan de rand van het prachtige natuur- en watersportgebied De Alde Feanen. Dankzij de centrale ligging ten opzichte van Leeuwarden, Drachten en Groningen en de vele voorzieningen – zoals diverse winkels, een kindcentrum (met basisschool en opvang) en een multifunctioneel centrum met verenigingen en een huisartsenpraktijk – is het een aantrekkelijke plek om te wonen.

Met de ontwikkelingen rond de haven, het zwemstrand en het nieuw aan te leggen meer wordt Oudega bovendien nog interessanter voor watersportliefhebbers.

Het dorp ligt precies op de overgang van de Friese Wouden (Fryske Wâlden) naar het waterrijke, open veengebied. Op steenworp afstand bevindt zich Nationaal Park De Alde Feanen, een ideale omgeving voor wandelaars, fietsers en watersporters.

En de omgeving blijft zich ontwikkelen: aan de zuidkant van Oudega komt een nieuw meer op de locatie van de voormalige Aldegeaster Sanning. Dit gebied wordt opnieuw ingericht met meer natuur, extra biodiversiteit en volop ruimte voor recreatie op en rond het water.









Begane grond: voor-entree, hal met toilet, zonnige woonkamer met vaste kast, slaapkamer met vaste kast en wastafel, 2e slaapkamer met vaste kast, wastafel en aangrenzende eenvoudige badkamer met douche, keuken met kelder, vaste kast en nette lichte opstelling, bijkeuken met witgoed-aansluiting en achter-entree.

1e verdieping: luik vanuit bijkeuken naar vliering.



















## 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.
- **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.
- In de koopovereenkomst wordt een '**as is, where is**' clause opgenomen. *Verkoper wil geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken, er is sprake van achterstallig onderhoud. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3. door te halen. Dit betekent dat de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woning en dit voor rekening en risico van koper komt. Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak 'as is, where is'. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.*
- **Asbestclausule:** Indien de woning gebouwd is voor 1993, zal standaard in de koopakte de volgende clause 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.*
- **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:** de akte zal worden gepasseerd bij **Notariskantoor Hellema** te Dokkum.
- **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.