



DE WESTEREEEN, FOGELSANG 24

VRAAGPRIJS € 445.000,= K.K.



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



Op fraaie en groene woonstand gelegen vrijstaande woning met o.a. vrij ruim uitzicht, royale zonnige tuin en ruime stenen garage.

Deze degelijk en traditioneel gebouwde woning heeft een slaap- en badkamer op de begane grond en is voor meerdere doelgroepen geschikt.

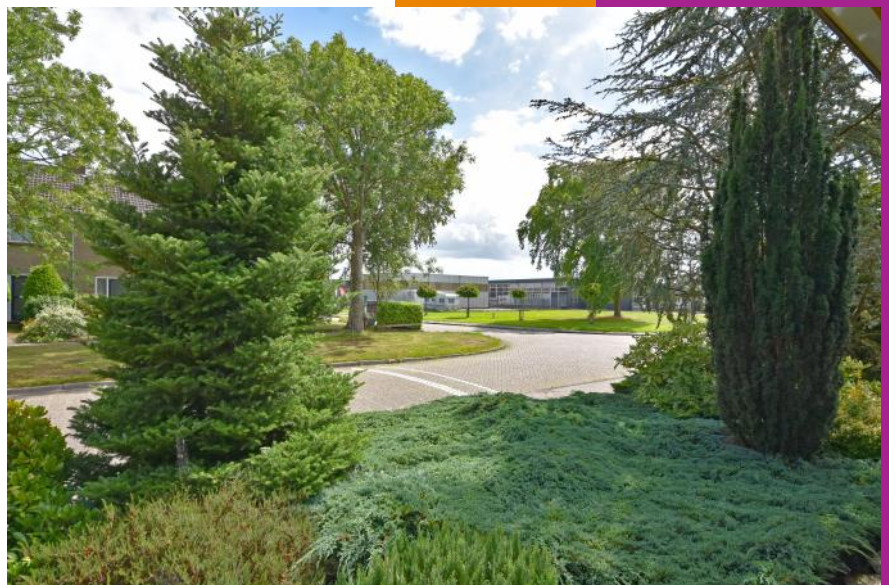
Verwarming en warmwatervoorziening geschiedt door middel van een HR combiketel en er is deels sprake van isolatieglas, muur-, vloer- en dakisolatie. Verduurzaming en modernisering van de woning zal op meerdere onderdelen veelal wenselijk zijn waarna men de woning geheel naar eigen smaak kan inrichten.

Het geheel is gelegen op gewilde en groene locatie nabij vele dorpsvoorzieningen en prachtige wandel- en fietspaden. De ruime kavel meet 764 m² eigen grond.

Op loop/fietsafstand bevinden zich winkels, openbaar vervoer (o.a. treinstation), scholen, sportfaciliteiten, kinderopvang etc..

De royale en zonnige achtertuin is op het zuidwesten gesitueerd en beschikt over meerdere terrassen, veel volwassen groen en houten berging. Aan de achter- als zuidzijde is het perceel vrij gelegen en omgeven door groen waardoor men zowel in de tuin als de woning volop privacy heeft.

De Westereen is een goed bereikbaar en levendig dorp gelegen in de mooie Fryske Wâlden met o.a. goede openbaar vervoervoorzieningen (waaronder treinstation), uitgebreid winkelcentrum, veel sportfaciliteiten (zoals o.a. manage, skeeler- en tennisbaan ect.) en watersportmogelijkheden met jachthaven.



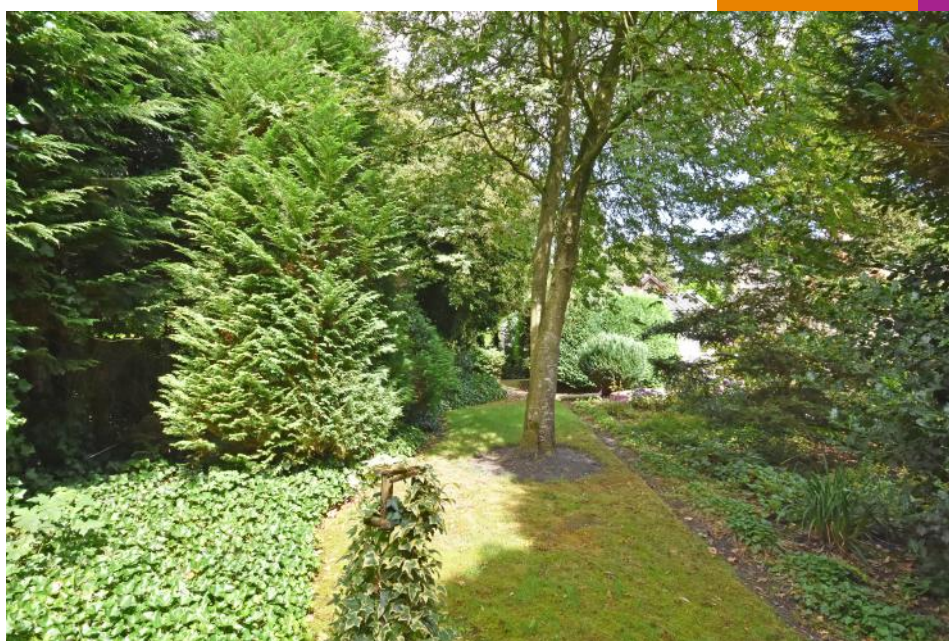


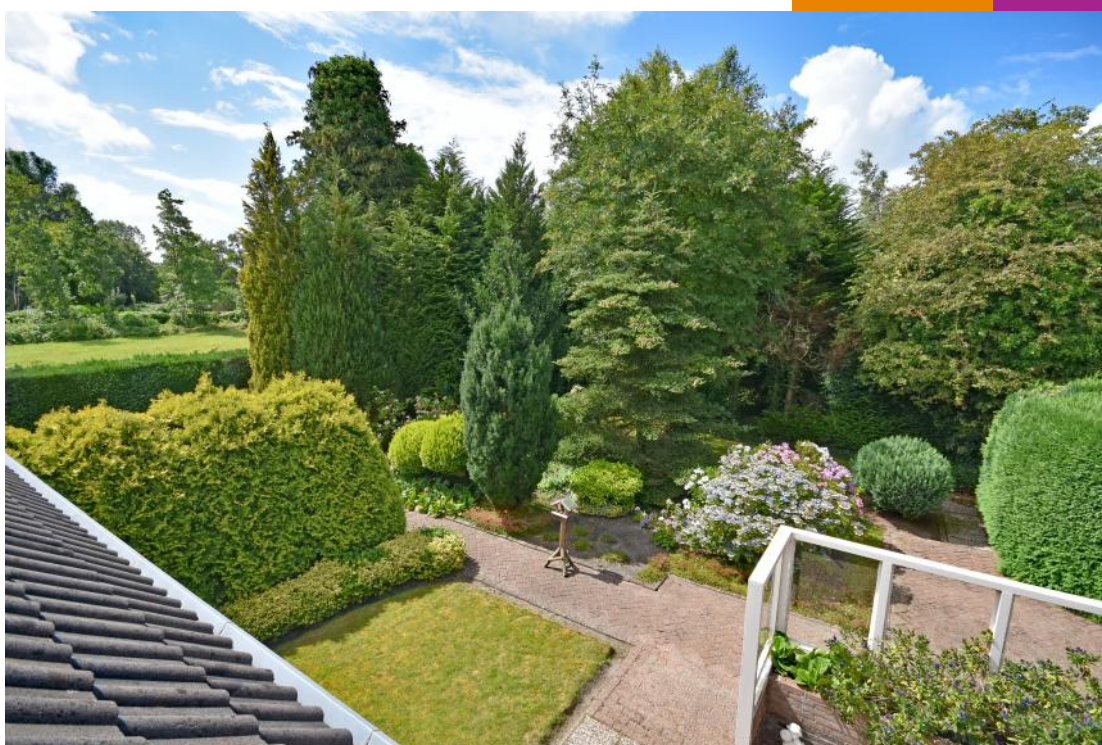












Begane grond: voor-entree, ruime hal met plavuizenvloer, vide en hardhouten trap, toilet met fonteintje, slaapkamer met aangrenzende compacte badkamer met douche en wastafel, zonnige L-vormige woonkamer met sfeervolle haardpartij en ruim straatzicht, keuken met praktische kelder en nette hoekopstelling voorzien van enige inbouwapparatuur, uitpandige bijkeuken met plavuizenvloer, witgoed-aansluitingen, spoelbak, tuindeur en doorgang naar ruime stenen garage (ca. 3.40 x 8 m.).

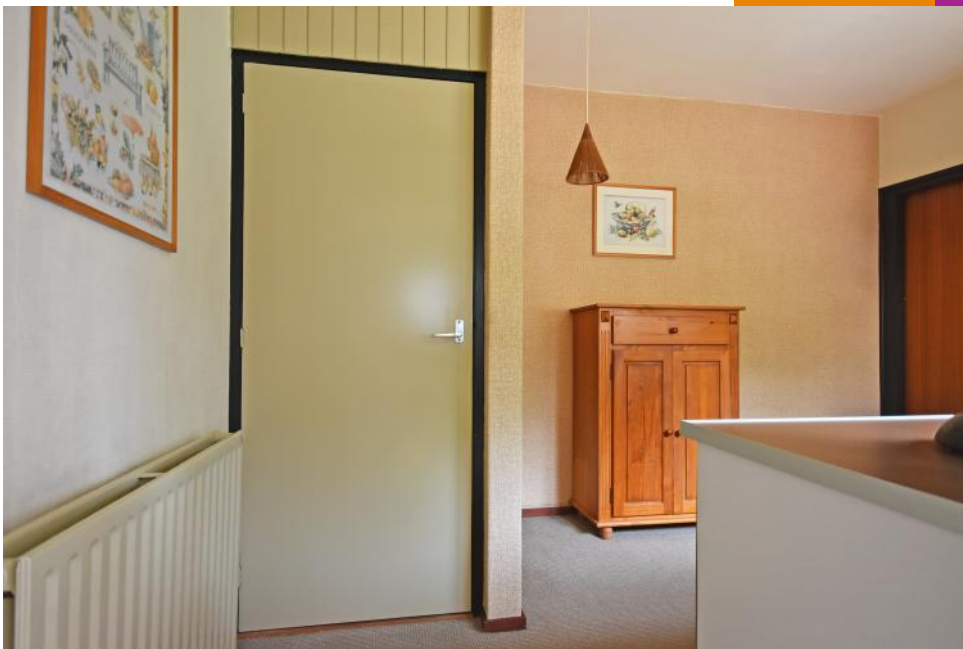


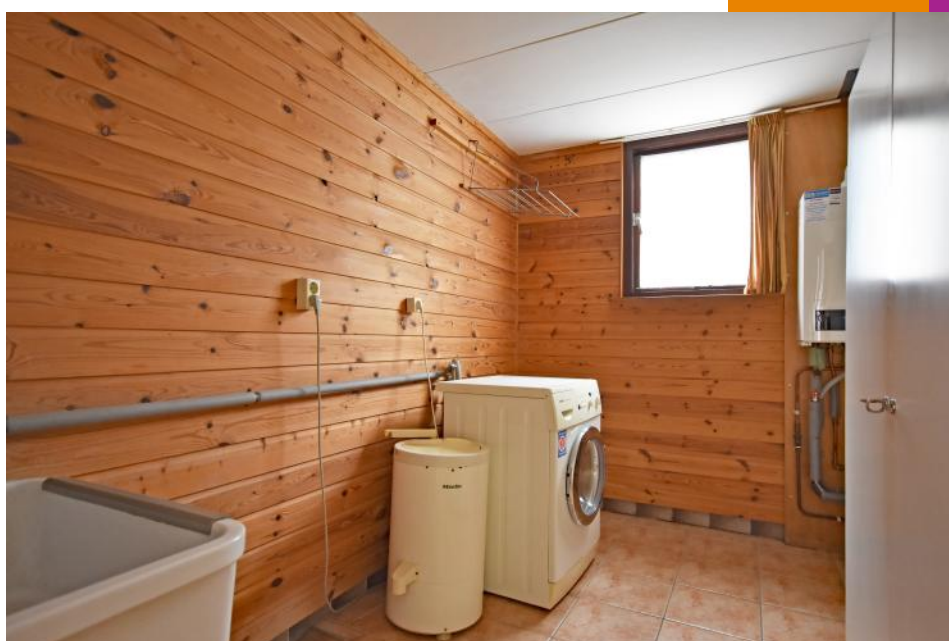
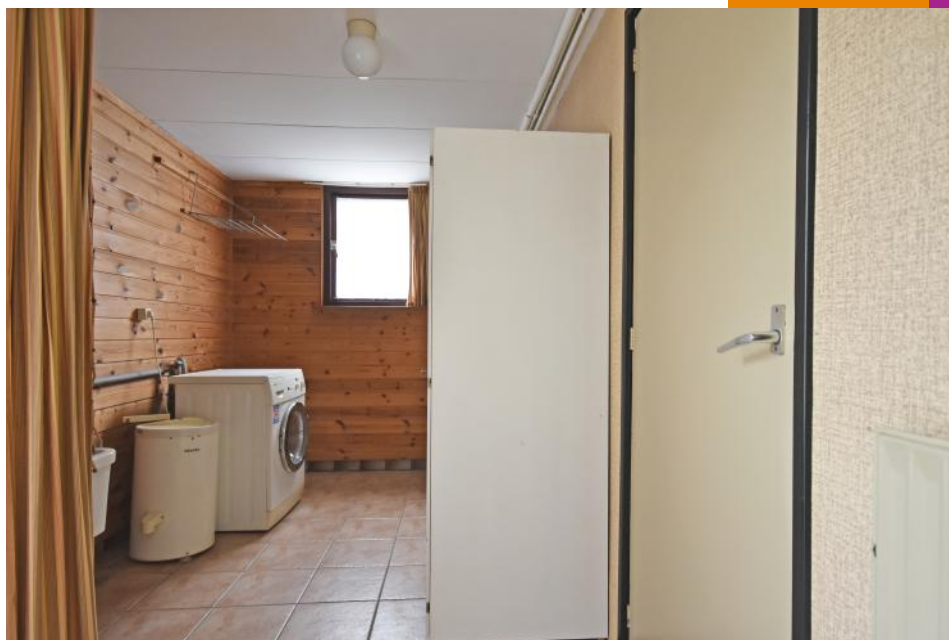












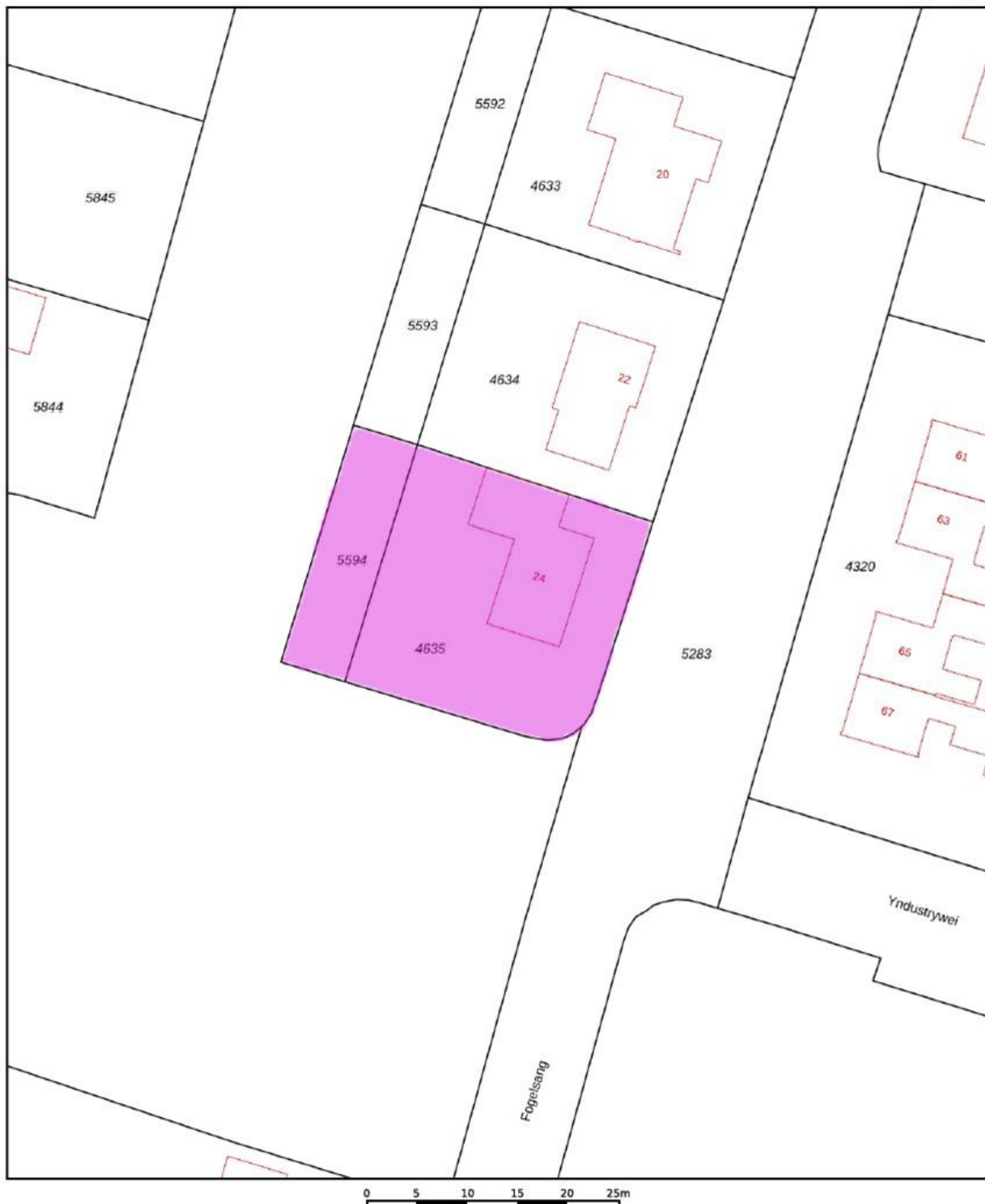
1e verdieping: overloop met vide, 2 ruime slaapkamers (evt. op te splitsen naar 3 of 4 slaapkamers) met bergruimtes waarvan 1 met wastafel, nette badkamer met dakkapel, wastafel, 2e toilet en bad/douche.











0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Veenvouden

Sectie G

Perceel 4635

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



3.87 m 2.70 m 1.15 m 2.59 m



6.80 m 3.84 m

1.90 m 3.30 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.
- **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 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.