

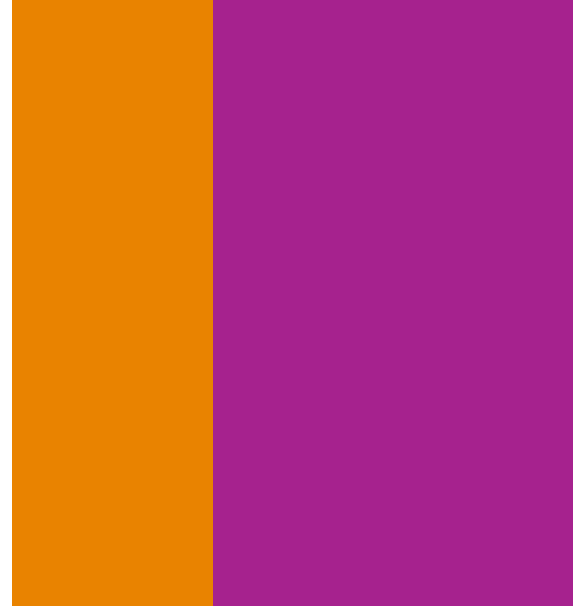


FEANWÂLDEN, NIJEWEI 32

VRAAGPRIJS € 395.000,= K.K.



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



Op goede woonstand in ruim opgezette 'groene' straat nabij vele voorzieningen bevindt zich deze fraaie recent verduurzaamde vrijstaande woning met o.a. royale stenen garage met kap (2001).

Deze karaktervolle jaren '30 woning is in de loop der jaren vakkundig gerenoveerd, gemoderniseerd en verduurzaamd met behoud van authentieke details (zoals o.a. paneeldeuren, balkenplafonds, glas-in-lood ramen en marmerenschouw). Intern is de woning nagenoeg geheel opnieuw ingericht, keurig afgewerkt en voorzien van modern sanitair en een moderne keuken.

Het geheel is gelegen op gewilde locatie nabij natuurgebied "It Bûtenfjild", openbaar vervoer (o.a. treinstation), scholen, winkels, sportfaciliteiten, kinderopvang etc..

Verwarming en warmwatervoorziening geschiedt door middel van een HR Nefit combiketel en in de wintermaanden zou je in de woonkamer nog kunnen genieten van de lekkere warmte van een houtkachel! Verder is er sprake van grotendeels HR++ isolatieglas (2020), (deels) muur-, dak- en bodemisolatie en beschikt woning over het groene B energielabel.

Voor duurzame energieopwekking en lage energielaten maakt men met gebruik van een 120 liter zonneboiler (2023) en een 10 tal grote zonnepanelen (2023, van 405 WP).

De royale stenen garage met kap is nieuw gebouwd in 2001 en meet ca. 26 m², hij is deels geïsoleerd en voorzien van ruime bergzolder. De ideale ruimte voor de hobbyist!

Aan de achterzijde vindt je een zonnige tuin op het zuidoosten met groot zonneterras, speel/grasveldje en sfeervolle overkapping met buitenkeuken en pizza oven. De royale oprit biedt ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen erf en de kavel meet 410 m² eigen grond.

Feanwâlden betreft een dorp gelegen in de prachtige Friese Wouden aan klein vaarwater en de spoorlijn Leeuwarden-Groningen. Binnen 26 treinminuten bereikt u Groningen en binnen 11 treinminuten Leeuwarden. Dokkum ligt op ca. 15 autominuten afstand.

De "Feanwâldster Feart" staat in open verbinding met de unieke natuur- en recreatiegebieden "De Houtwiel" en "It Bûtenfjild".

Feanwâlden is verder gunstig gelegen nabij diverse uitvalswegen (Centrale As, de Haak, nieuwe N381) naar onder andere Dokkum, Leeuwarden en Drachten.







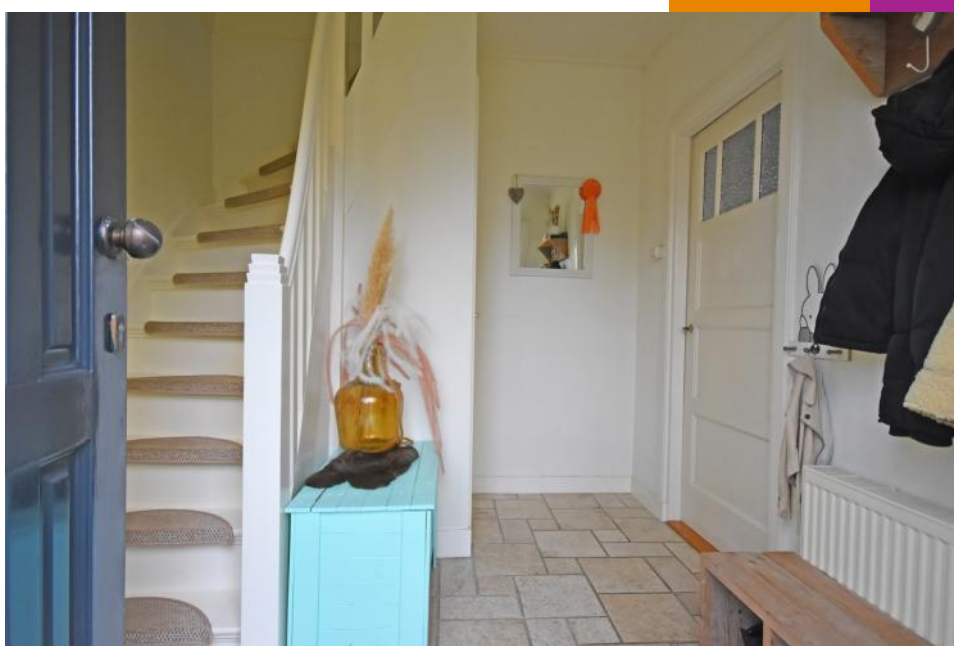






Begane grond: voor-entree, hal met plavuizenvloer, toegang tot kelder en trapopgang, sfeervolle en zonnige woonkamer met duurzame PVC vloer, erker, balkenplafond en marmerenschouw met rookkanaal, halfopen keuken met duurzame PVC vloer, balkenplafond, tuindeuren en moderne hoekopstelling (2019) met diverse inbouwapparatuur, ruime bijkeuken met plavuizenvloer, praktisch keukenblokje, vaste kast, witgoed-aansluitingen met bergruimte, achter-entree en vaste trap naar 2e verdieping, modern vrijdragend toilet, moderne badkamer met ligbad, douche, badkamermeubel met dubbele wastafel en vloerverwarming.





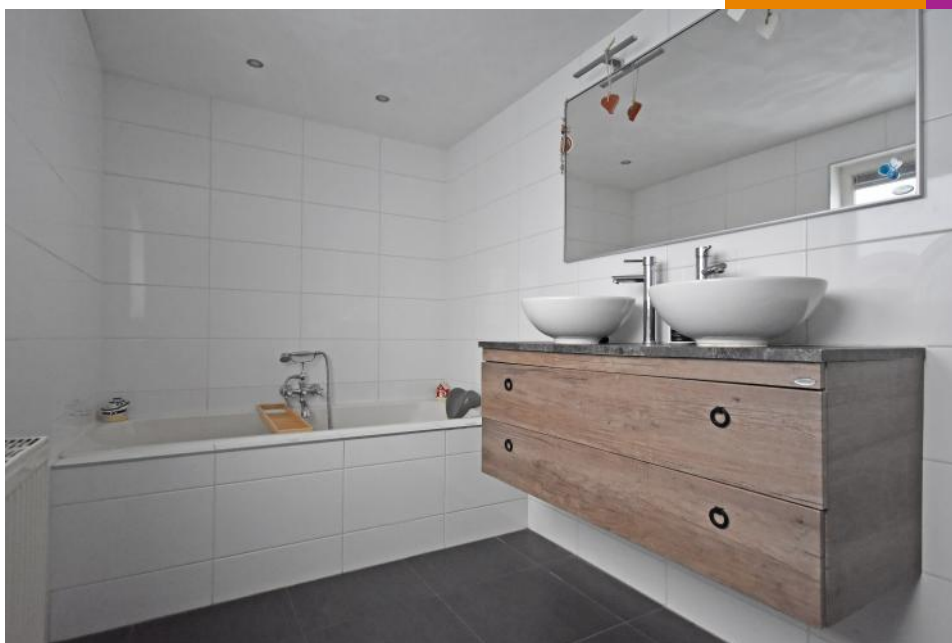












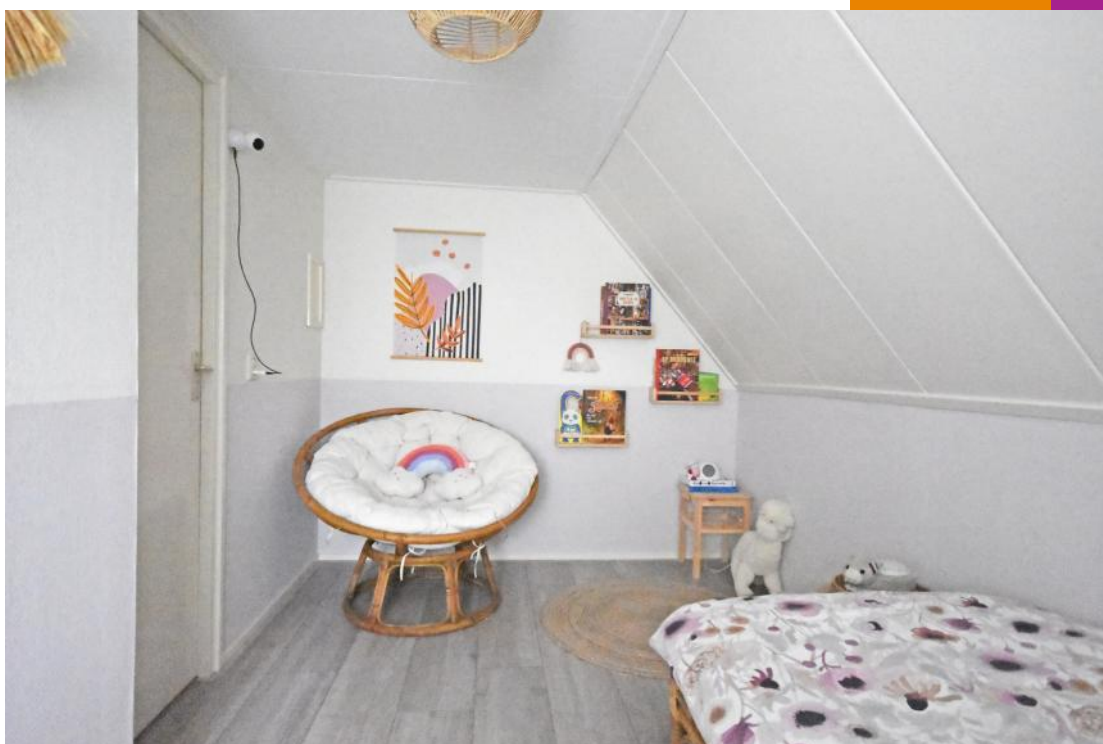
1e verdieping: overloop met laminaatvloer en bergruimte, 3 slaapkamers met laminaatvloer waarvan één met vaste kastenwand en wastafel.

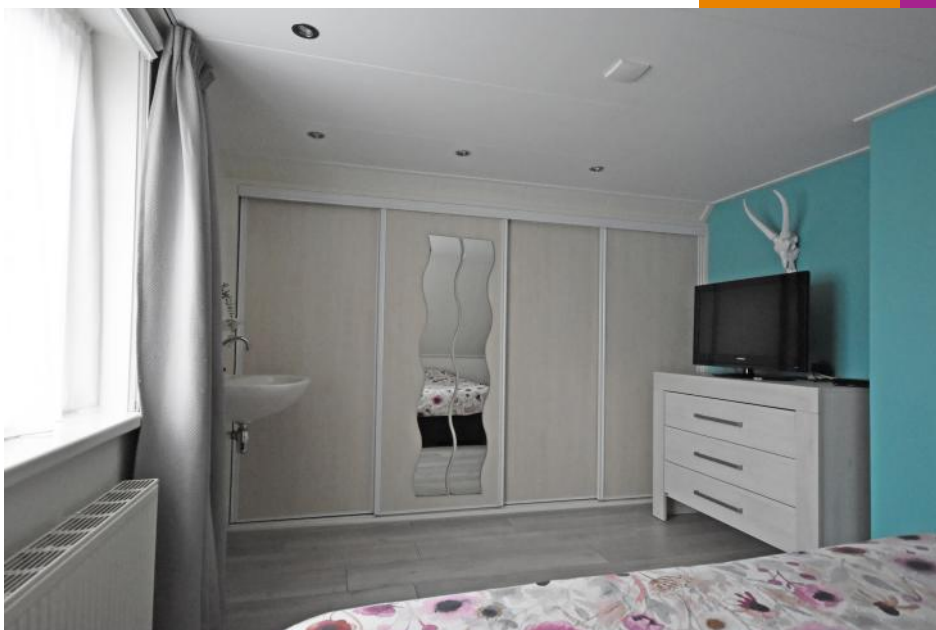
Vanuit de bijkeuken is de opgang met vaste trap naar de verdieping van de achter-aanbouw alwaar zich een kleine overloop met c.v.-ruimte en 4e slaap/werkkamer met laminaatvloer, dakkapel en bergruimtes bevinden.

2e verdieping: vlizotrap naar ruime bergzolder.

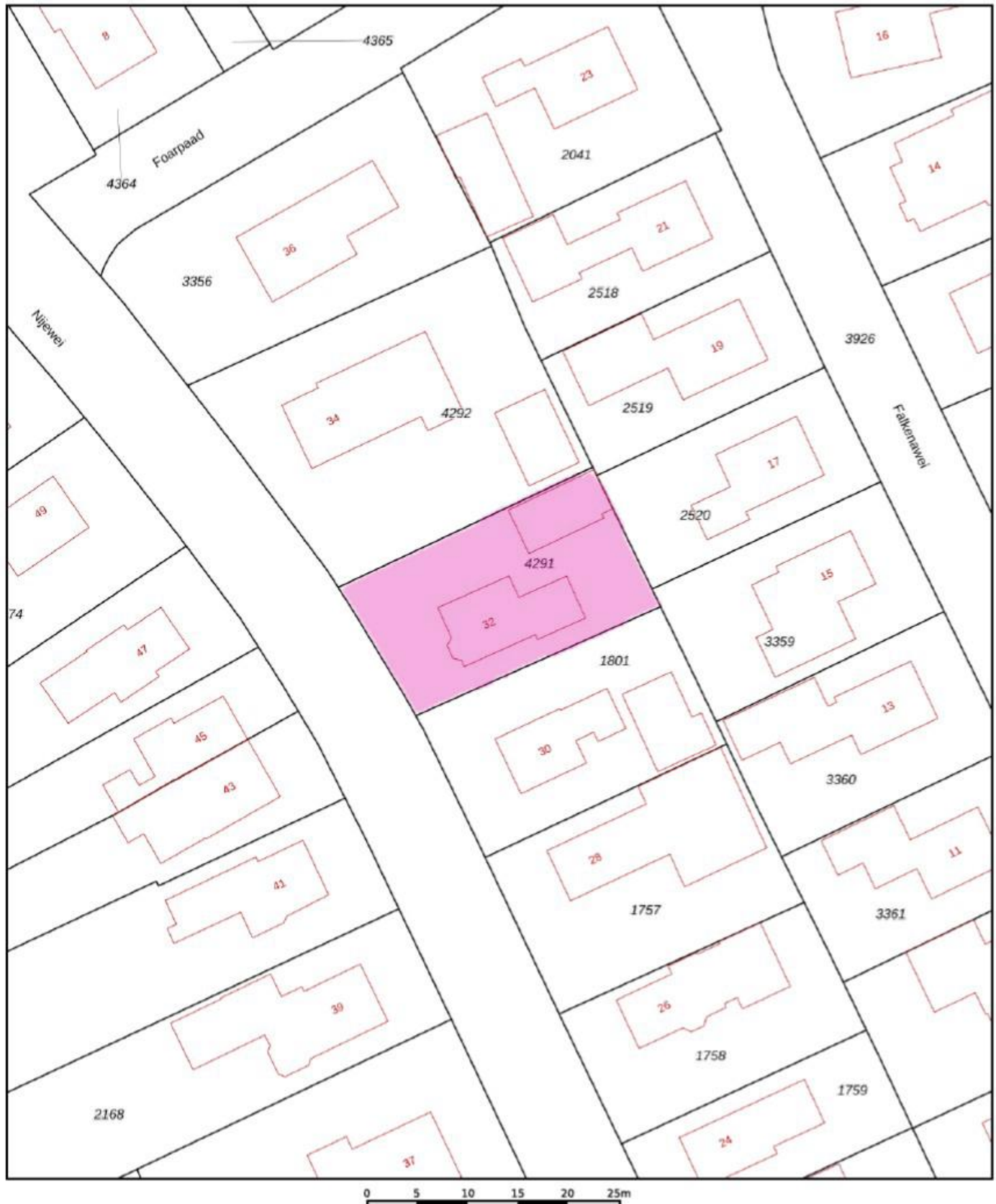












0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Veendam

Sectie F

Perceel 4291

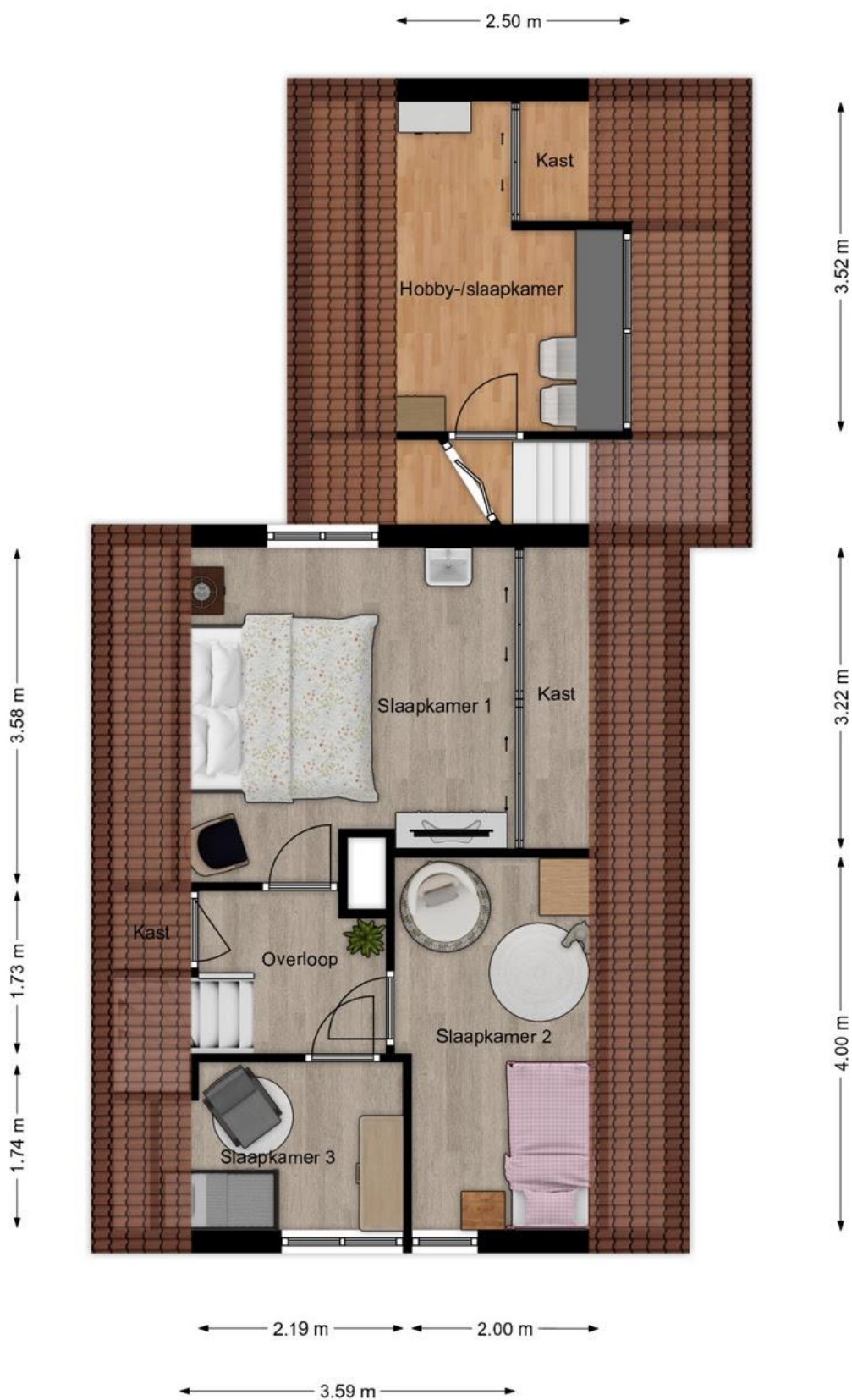
kadaster

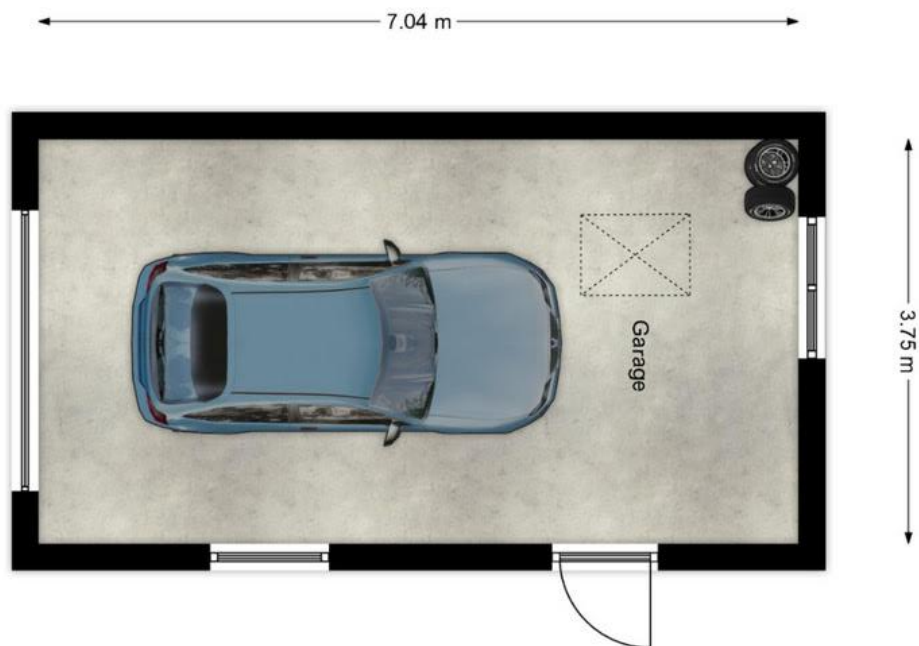


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.







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 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.