



NOARDBURGUM, MARIJKEPAED 73

VRAAGPRIJS € 495.000,= K.K.



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



Aan de voor- én achterzijde vrij, in een kindvriendelijke en ruim opgezette woonwijk gelegen onderhoudsarme vrijstaande woning met o.a. geïsoleerde garage en zonnige ruime achtertuin met tweede garage/schuur.

Deze zeer goed onderhouden woning is in der loop der jaren nagenoeg geheel gemoderniseerd en verduurzaamd.

De woning is in 1994 degelijk, onderhoudsarm en met een uitstekend geïsoleerde schil gebouwd. De hoogwaardige extra dik gebouwde muren (40 cm) en de andere isolatiewaarden waren hun tijd ver vooruit. Door deze optimale isolatie en de duurzame energieopwekking van een 10 tal zonnepanelen (2023) zijn de energielasten erg laag, de woning beschikt dan ook over een groen A energielabel!

Verwarming en warmwatervoorziening geschiedt door middel van een HR combiketel (Atag) van 2017 en in de woonkamer kun je daarnaast ook genieten van een gezellige palletkachel.

Het betreft een zonnige en lichte woning op fraaie woonstand. De woning is landelijk gelegen aan de rand van het dorp doch op loop/fietsafstand van basisschool, supermarkt, openbaar vervoer (o.a. treinstation van Feanwâlden op slechts 8 minuten fietsen), sportfaciliteiten, bedrijfsplein 'Plein 45A' en het moderne Multifunctioneel Centrum (MFC) waarin o.a. kinderopvang, huisarts en peuterspeelzaal zijn gehuisvest.

Alle buitenkozijnen, ramen, deuren, goot- en gevelbekleding e.d. zijn van kunststof waardoor er bijna geen schilderwerk aan de buitenzijde nodig is.

Aan de voorzijde heeft men vanuit de woonkamer vrij en ruim uitzicht in de straat en aan de achterzijde grenst de tuin aan een perceeltje weiland waardoor je zowel in huis als in de tuin veel privacy hebt.

De zonnige en privacy volle achtertuin is gesitueerd op het zuidoosten en voorzien van speel/grasveld, 2e garage/schuur met sfeervolle overkapping en meerdere terrassen zodat je de hele dag van de zon kan genieten. De brede en lange oprit biedt ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen erf en de royale kavel meet 679 m² eigen grond!

De ruime en verwarmde garage meet ruim ca. 30 m², is in spouwmuren opgetrokken en is naast de 2e houten garage/schuur uitermate geschikt voor gebruik als hobby- en stallingsruimte.



Het dorp

Noardburgum (Noordbergum) is een vriendelijk dorp in de Friese gemeente Tytsjerksteradiel. Deze gemeente kent een fraai, afwisselend landschap. Zo vindt u er water, weilanden, veengebieden en bossen die uitnodigen tot urenlange wandel-, fiets-, boot- en ruitertochten.

Noardburgum is gunstig gelegen nabij diverse uitvalswegen (Centrale As, de Haak, nieuwe N381) naar onder andere Dokkum, Leeuwarden en Drachten. Noardburgum ligt tussen een tweetal jachthavens in (Kuikhorne en Zwartkruis) die in open verbinding met de Friese meren staan: het Bergumermeer en het Lauwersmeer liggen slechts op enkele kilometers afstand.







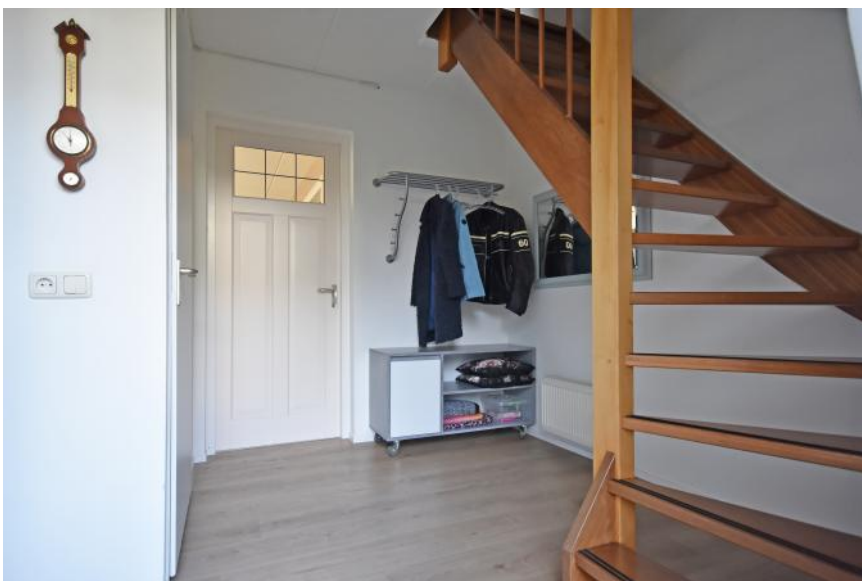






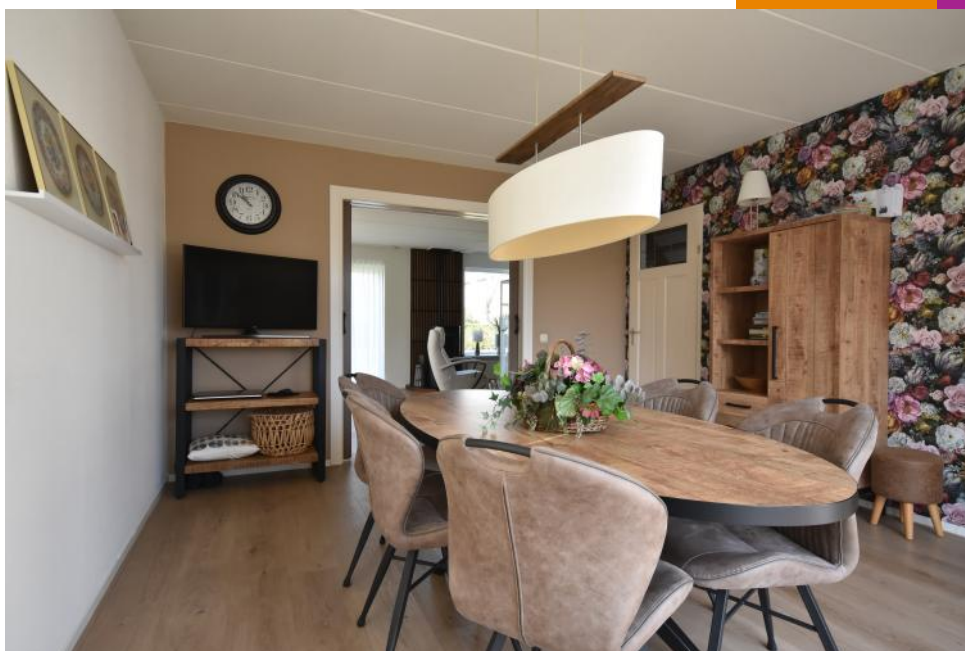
Begane grond: zij-entree, hal met PVC vloer, vrijdragend toilet met fonteintje, zonnige woonkamer met PVC vloer, palletkachel, ruim zicht in de straat en sfeervolle suitedeuren naar woonkeuken met PVC vloer, schuifpui en moderne luxe hoekopstelling (2023) v.v. diverse inbouwapparatuur en Quooker kraan, uitpandige bijkeuken met plavuizenvloer, witgoed-aansluitingen, tuindeur en doorgang naar ruime, geïsoleerde en verwarmde garage (ca. 30 m²) met achter-entree, praktisch keukenblok en vaste trap naar verdieping.













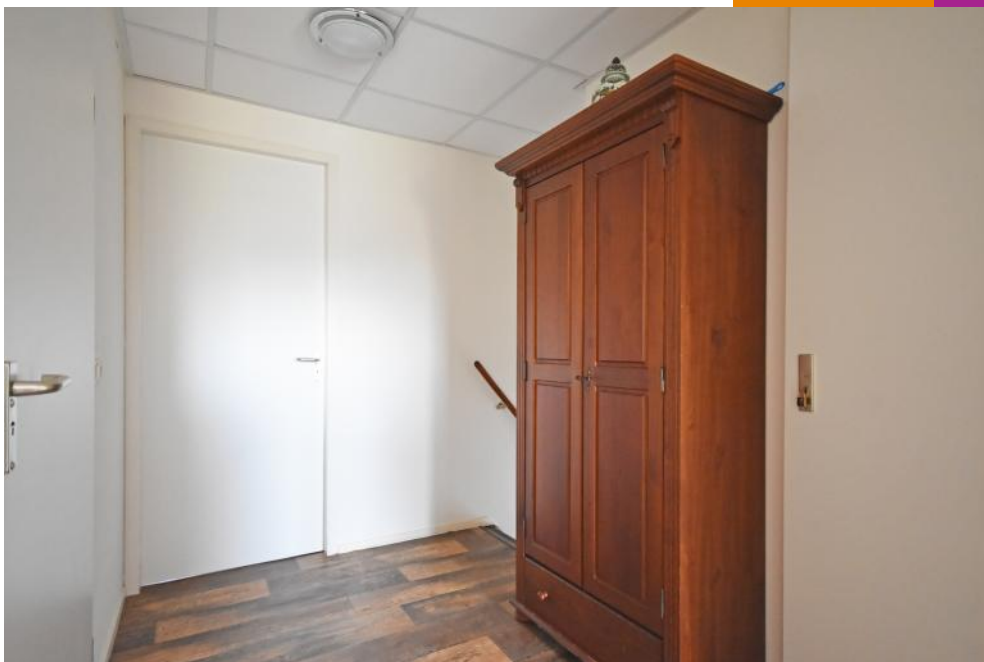


1e verdieping: overloop met technische ruimte, 3 slaapkamers waarvan 1 vaste kastenwand en toegang tot balkon, moderne badkamer met dakkapel, douche, 2e vrijdragend toilet en badkamermeubel.

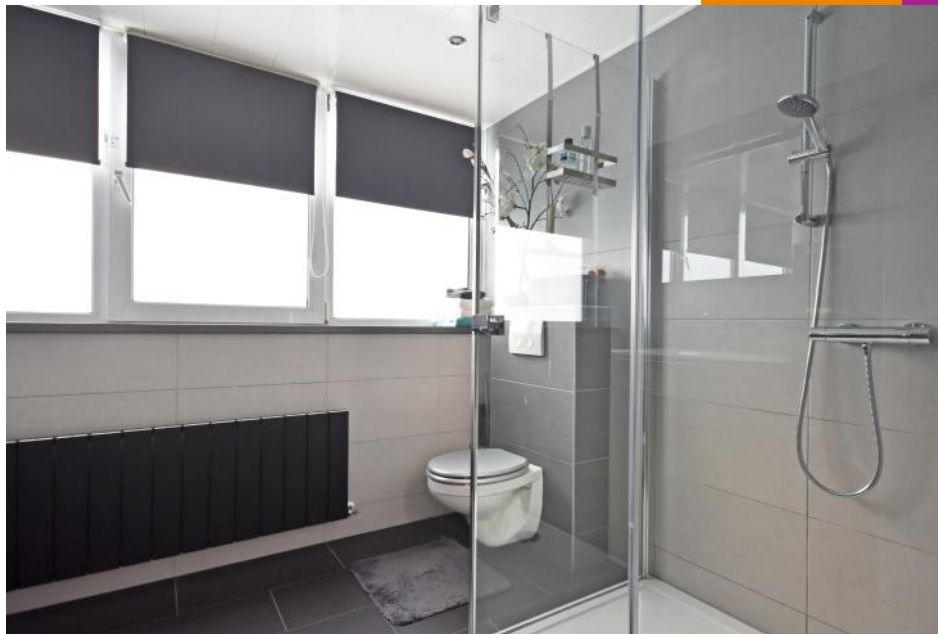
1e verdieping: (boven garage): overloop, ruime 4e (slaap)kamer.

2e verdieping: vlizotrap naar zolderberging.



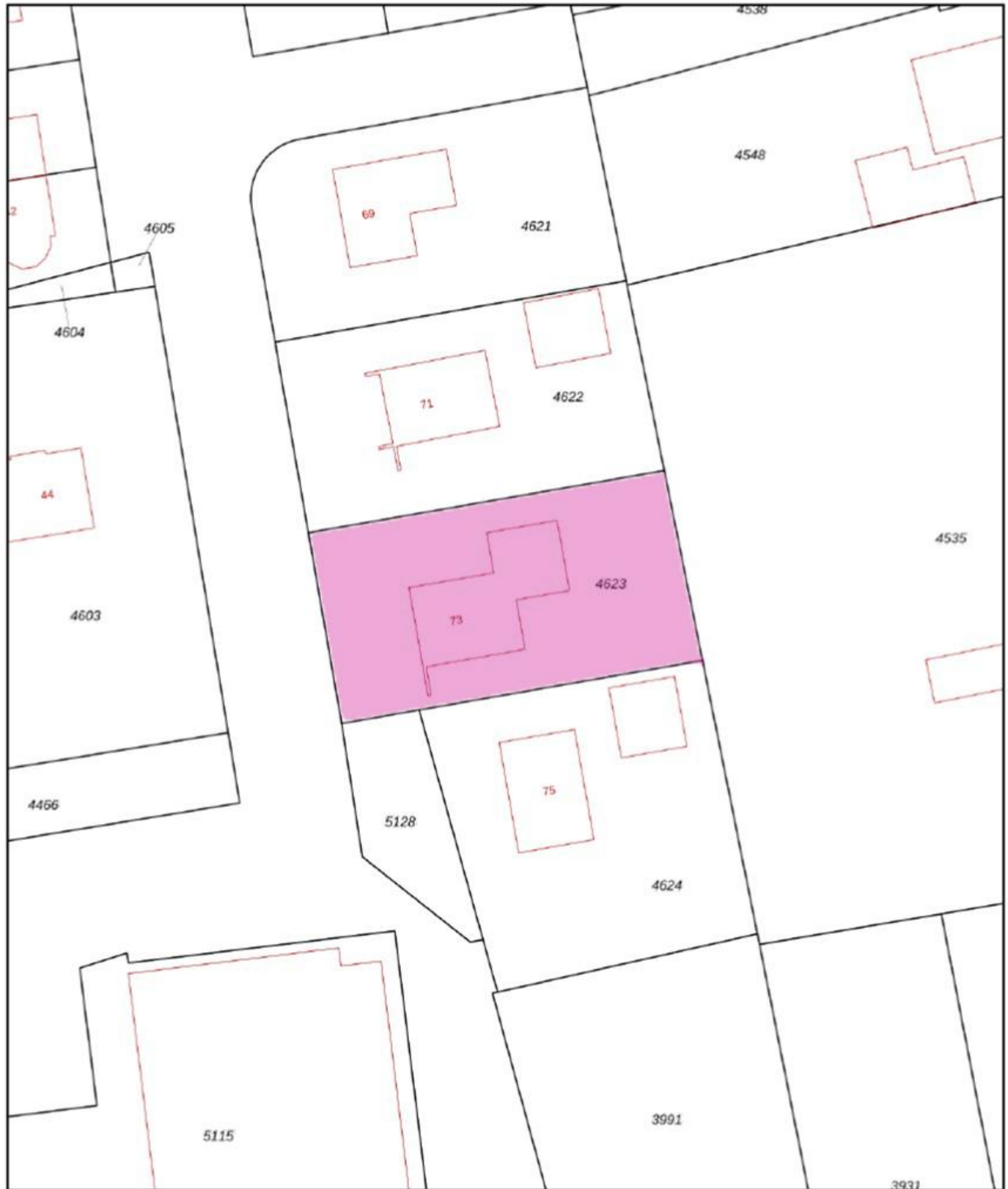













<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 maart 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bergum</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 4623</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 databankenrecht.</p>	
---	--	---





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 koper 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 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.