



**DE WESTEREEEN, DE BÛTERBLOM 4**

**VRAAGPRIJS € 565.000,= K.K.**



**Telefoon: 0511—469 048**  
**Website: [www.linkmakelaars.nl](http://www.linkmakelaars.nl)**



Op een fraaie locatie bevindt zich deze in 2011 traditioneel en veel oog voor detail gebouwde woning met o.a. geïsoleerde garage, deels vrij landelijk uitzicht en alle basisvoorzieningen op de begane grond.

De moderne woning is zeer degelijk, duurzaam en met hoogwaardige materialen gebouwd en afgewerkt. Je kunt hier genieten van veel wooncomfort en luxe!

Zowel intern als extern is de staat van onderhoud uitstekend te noemen, het betreft een instapklare woning.

Op de begane grond vind je onder meer een ruime (2-persoons) slaapkamer met aangrenzende badkamer waardoor deze woning levensloopbestendig en voor meerdere doelgroepen geschikt is.

De begane grond is geheel voorzien van vloerwarming en het isolatiepakket van de woning is optimaal waardoor de woning in de toekomst eventueel eenvoudig kan worden verwarmt met een warmtepomp. Door duurzame energieopwekking van een 17 tal zonnepanelen (405 WP p/st, geplaatst in december 2022) zijn de energielasten laag. De woning beschikt dan ook over een groen A energielabel.

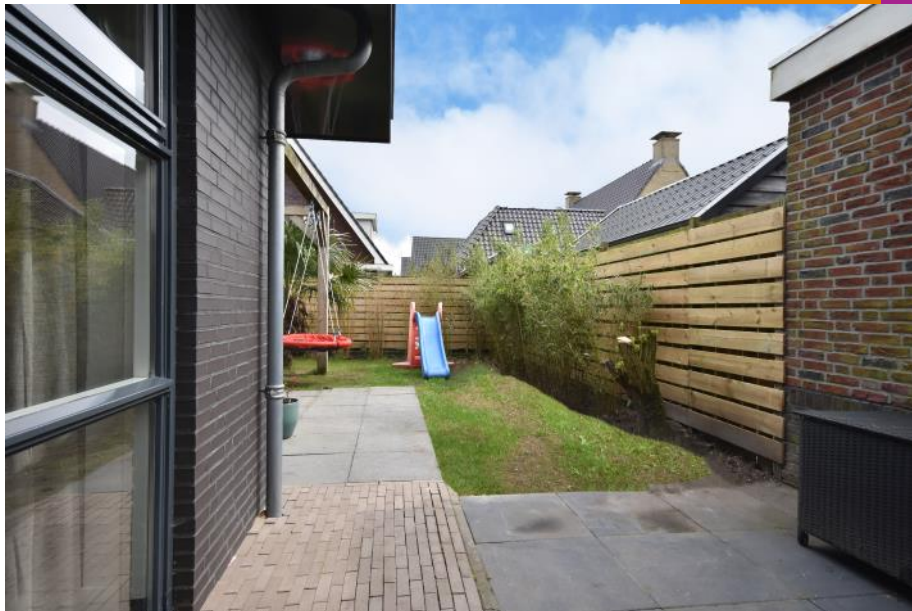
Deze eigentijdse woning met een royaal woonoppervlakte is gelegen in een rustige en kindvriendelijke omgeving op gewilde locatie. Op loop c.q. fietsafstand vind je vele voorzieningen waaronder het winkelcentrum, scholen, kinderopvang, openbaar vervoer (trein & bus), jachthaven en sportfaciliteiten.

Het geheel is gelegen op een mooie kavel van 420 m<sup>2</sup> eigen grond met voldoende parkeergelegenheid alsmede een laadpunt op eigen erf. De zonnige tuin met groot zonneterras, sfeervolle overkapping en speel/grasveld is onderhoudsarm aangelegd en gesitueerd op het zuidoosten. Je kunt hier lekker van het zonnetje kunt genieten.

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

Zie [www.westereen-promoasje.nl](http://www.westereen-promoasje.nl) voor meer info over De Westereen.





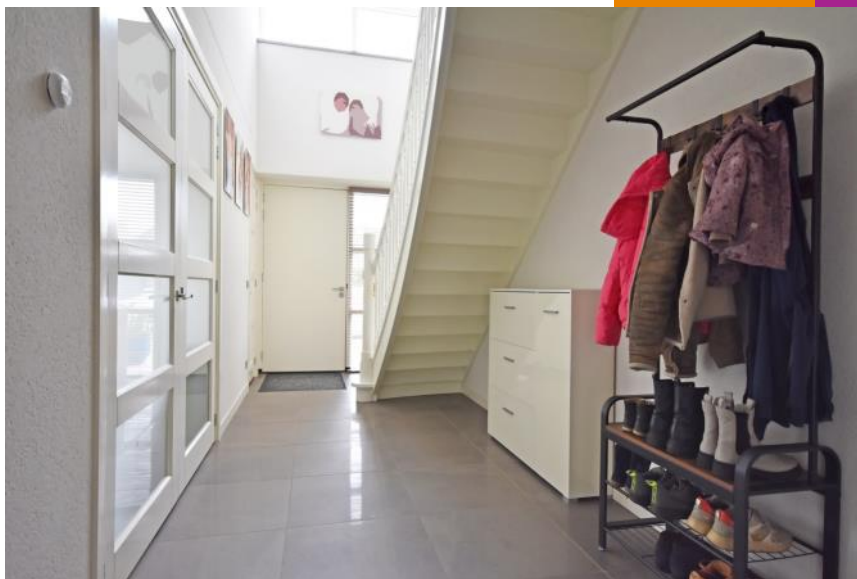




Begane grond: voor-entree, ruime hal met luxe trap en vide, royaal toilet met urinoir en fonteintje, (ouder)slaapkamer van ca. 16 m<sup>2</sup> (nu in gebruik als kantoorruimte) met aangrenzende moderne badkamer met inloopdouche en badkamermeubel met waskom, vanuit hal dubbele deuren naar woonkamer met landelijke vrij uitzicht, suitedeuren naar ruime woonkeuken met brede schuifpui en moderne luxe opstelling v.v. kookeiland, veel kastruimte en diverse kwaliteit inbouwapparatuur, bijkeuken met vaste kastenwand, witgoed-aansluitingen, spoelbakje, achter-entree en doorgang naar ruime geïsoleerde garage.

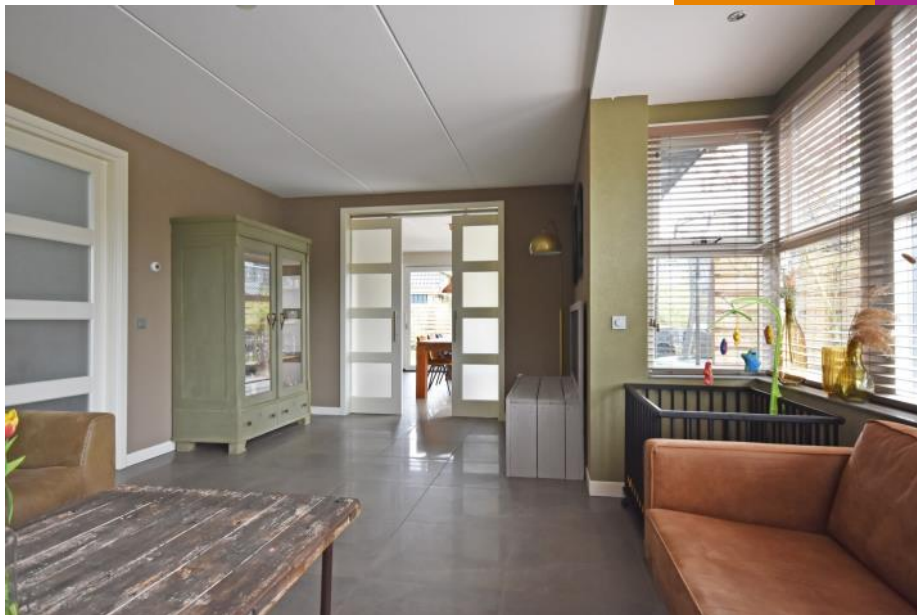
De gehele begane grond is voorzien van een fraaie en duurzame plavuizenvloer met comfortabele vloerverwarming.







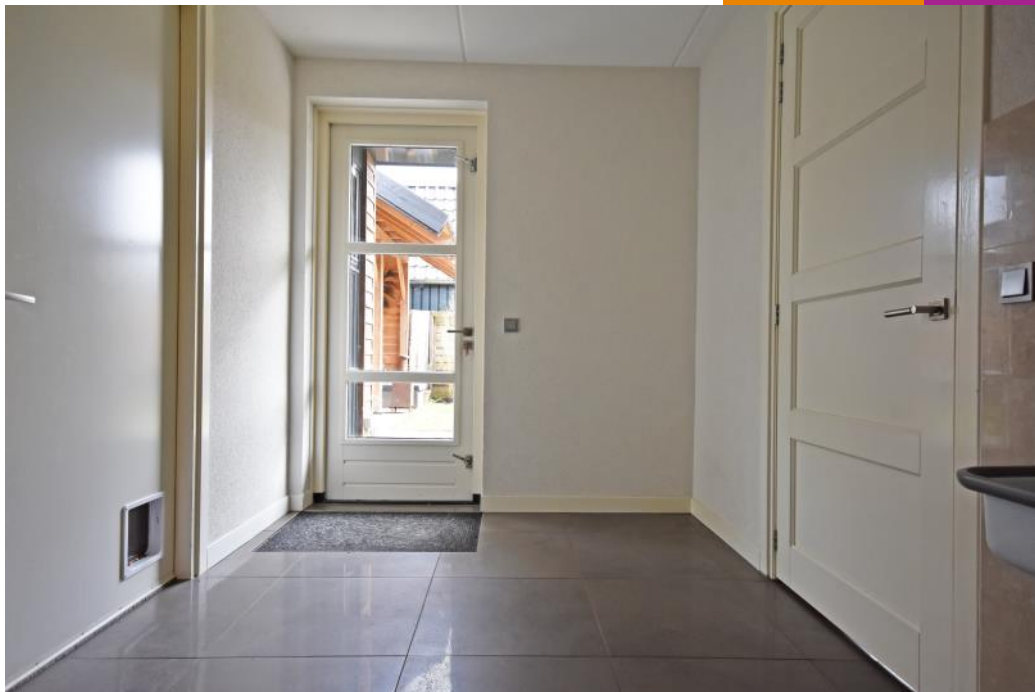












1e verdieping: royale overloop met vide en garderobekamer welke tevens geschikt is om in te richten als slaapkamer, luxe badkamer met dakkapel, inloopdouche, badkamermeubel met dubbele waskom, vrijstaand ligbad en toilet. 3 ruime slaapkamers met dakkapel.

2e verdieping: vlizotrap naar zolderberging.

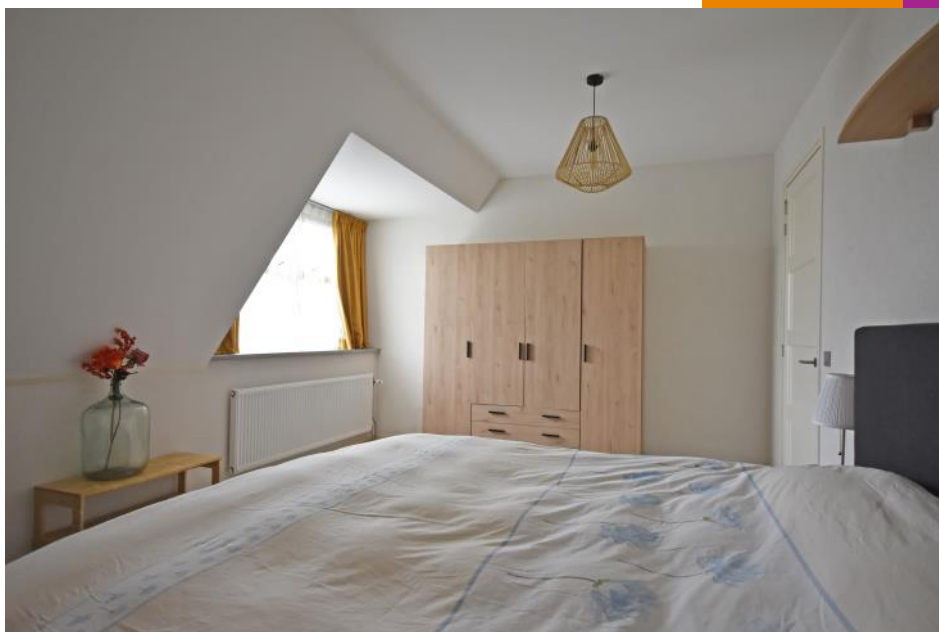
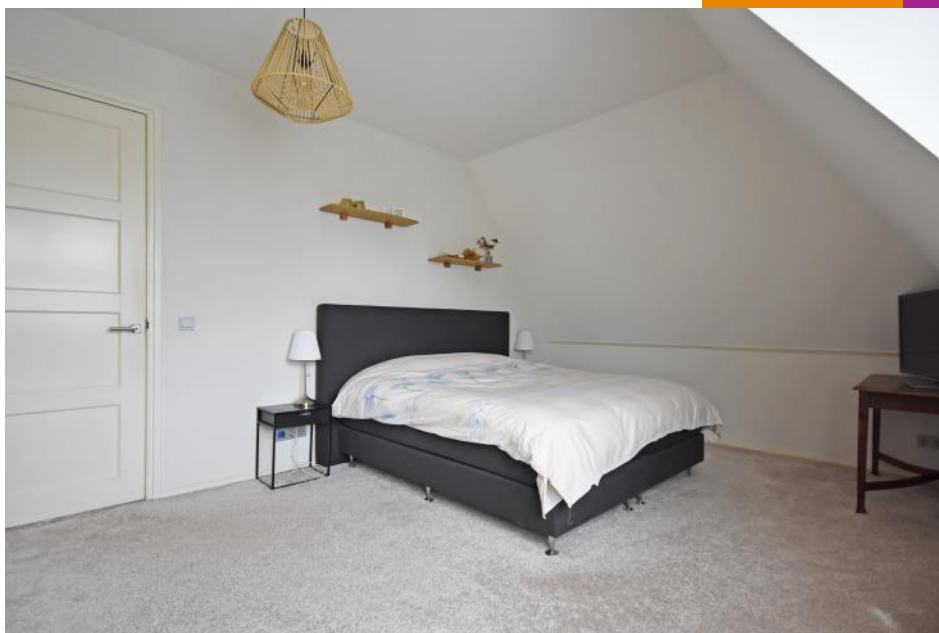


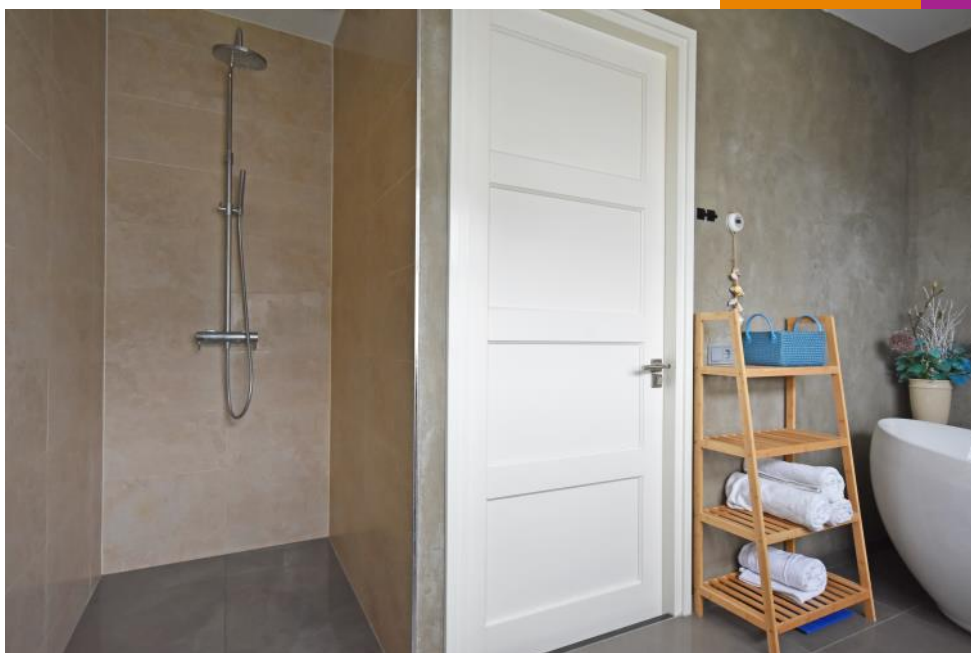


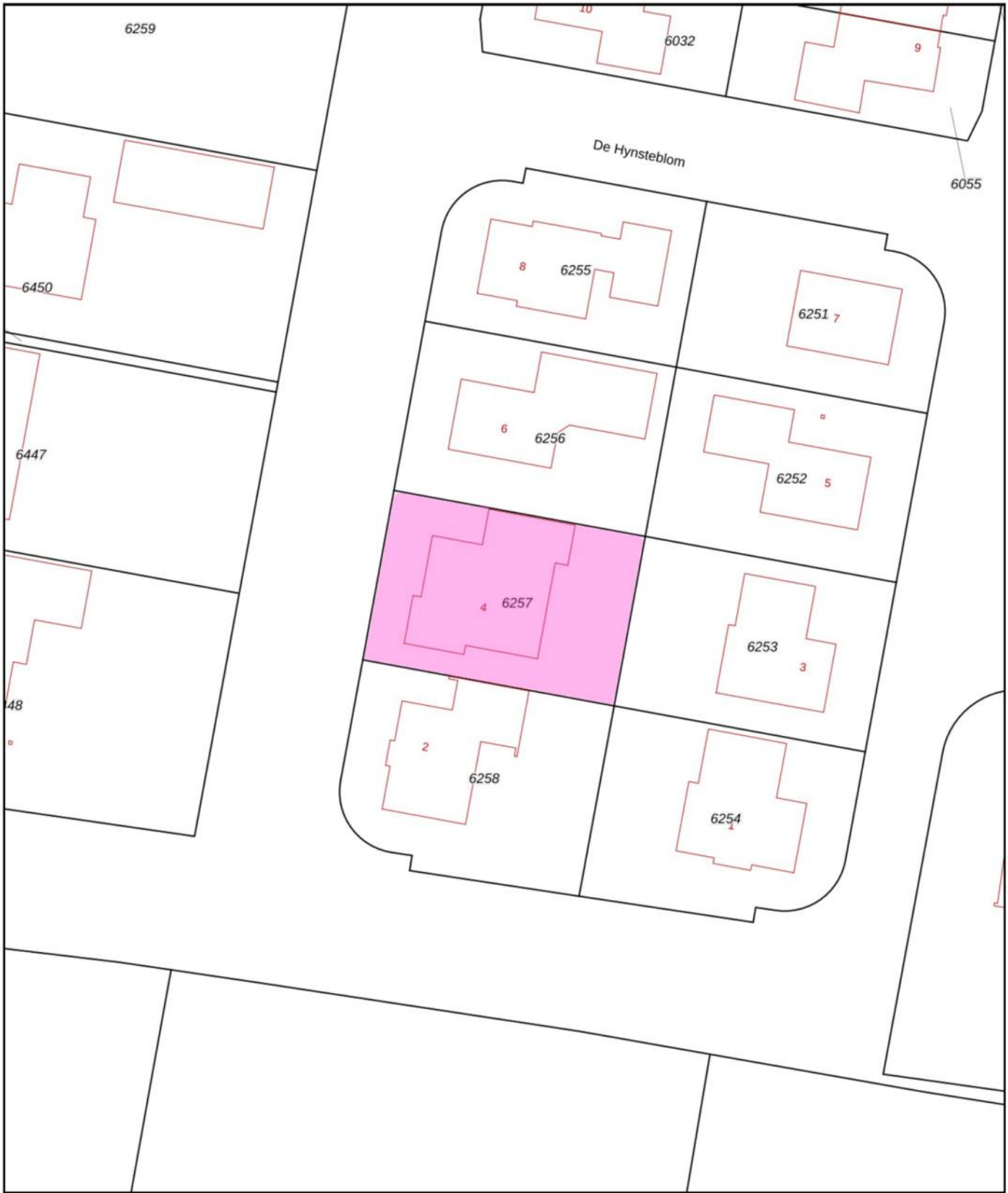








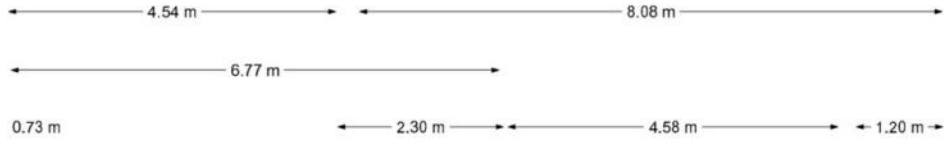


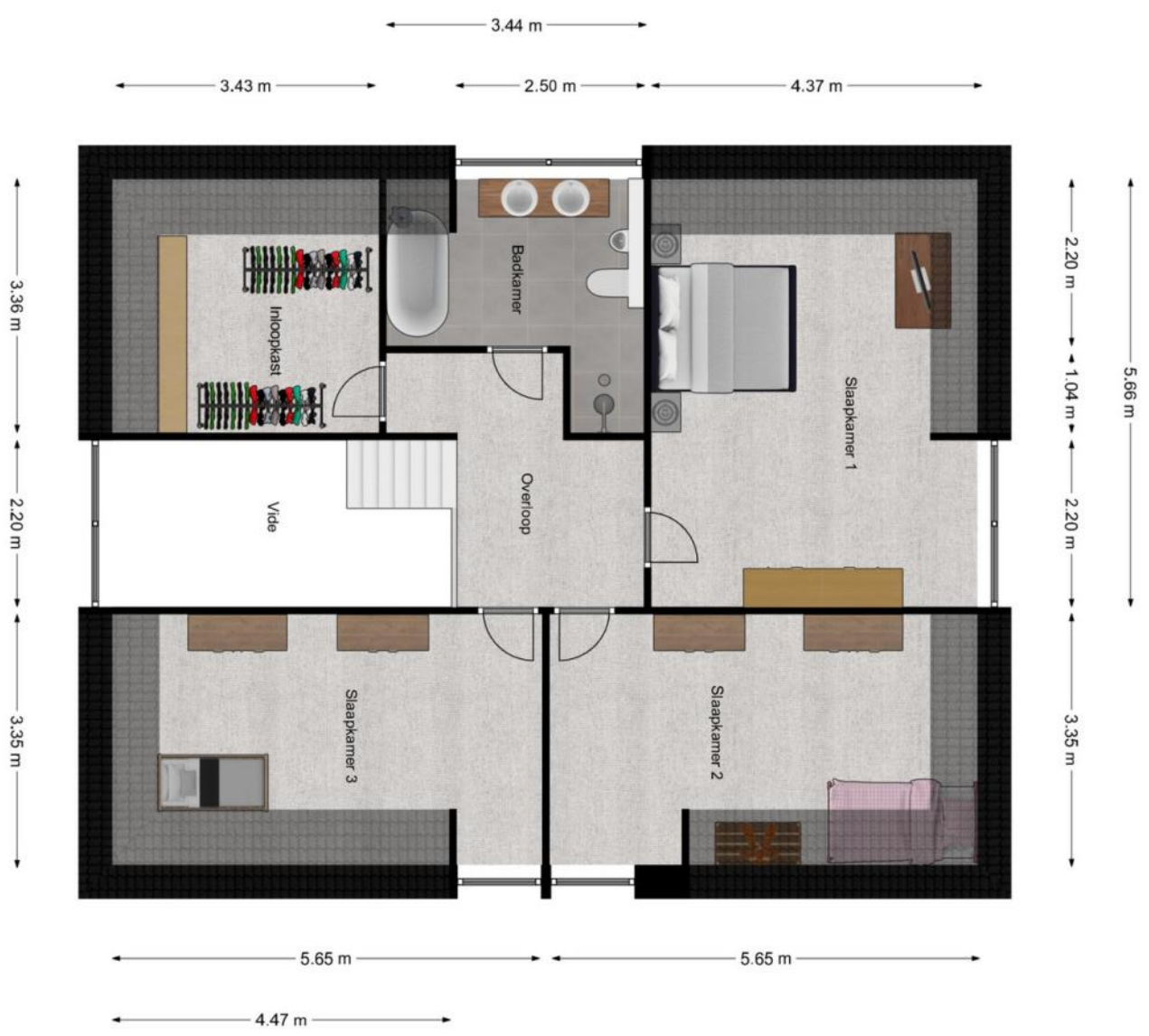


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Veenwouden	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	G
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	6257
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 april 2024  
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.