



FEANWÂLDEN, DE SWETTE 35

VRAAGPRIJS € 379.500,= K.K.



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



Op fraaie locatie, aan de rand van Feanwâlden met alle voorzieningen inclusief goede trein- en busverbindingen op loop/fietsafstand bevindt zich deze karaktervolle woning met ruime garage met kap, vrijstaande praktijkruimte en royale diepe tuin!

Het betreft een sfeervolle en goed onderhouden woning met vele mogelijkheden.

In de loop der jaren is deze karaktervolle woning met behoud van sfeer gerenoveerd en rond 1994 aan de achterzijde royaal uitgebouwd.

Verwarming en warmwatervoorziening geschiedt door middel van een HR combiketel en verder is er sprake van grotendeels isolatieglas, (deels) muur- en dakisolatie.

De ruime garage met kap meet bijna 27 m² en heeft een bergzoldertje. Deze garage is ideaal voor gebruik als hobby- en stallingsruimte.

Het geheel is gelegen op een ruime kavel van bijna 900 m² eigen grond.

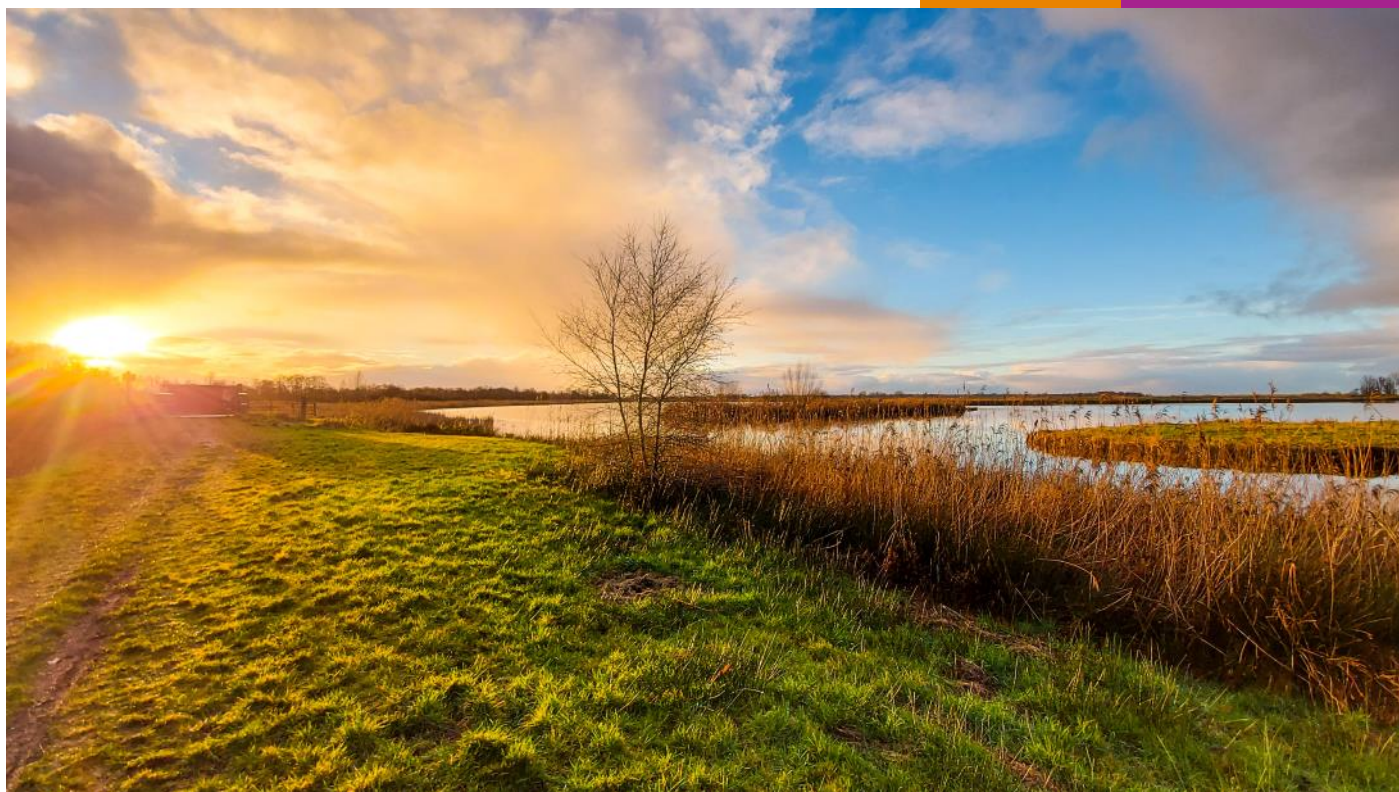
De in 2021 gerealiseerde vrijstaande praktijkruimte van ca. 13.5 m² is multifunctioneel, geheel geïsoleerd en wordt elektrisch verwarmd. Verder is deze ruimte keurig afgewerkt en voorzien van moderne pantry/keukenblokje.

Men kan deze ruimte voor vele doeleinden, zoals bijvoorbeeld kantoor/praktijkruimte (beroeps- en of bedrijfsactiviteiten aan huis), Bêd en Brochje (B&B), ontspanningsruimte, tiny house etc., gebruiken.

Aan de achterzijde bevindt zich een royale, zonnige en zeer diepe achtertuin van maar liefst ca. 55 meter diep met veel privacy, fruitbomen, meerdere terrassen, hobbykas met moestuin, houten berging en speel/grasveld. Je kunt hier volop van het zonnetje genieten!

De lange oprit en het erf bieden ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Kom kijken en laat je verrassen door deze sfeervolle woning, de diepe tuin en vele mogelijkheden!



Het geheel is gelegen aan de rand van Feanwâlden doch alle voorzieningen waaronder trein- en busstation bevinden zich op loop- en fietsafstand. Feanwâlden beschikt over voldoende basisvoorzieningen zoals o.a. scholen, kinderopvang, winkels en uitstekend openbaar vervoer. Feanwâlden is gelegen aan de spoorlijn Leeuwarden-Groningen, binnen 25 (snel)treinminuten bereikt u Groningen en binnen 10 (snel)treinminuten Leeuwarden.

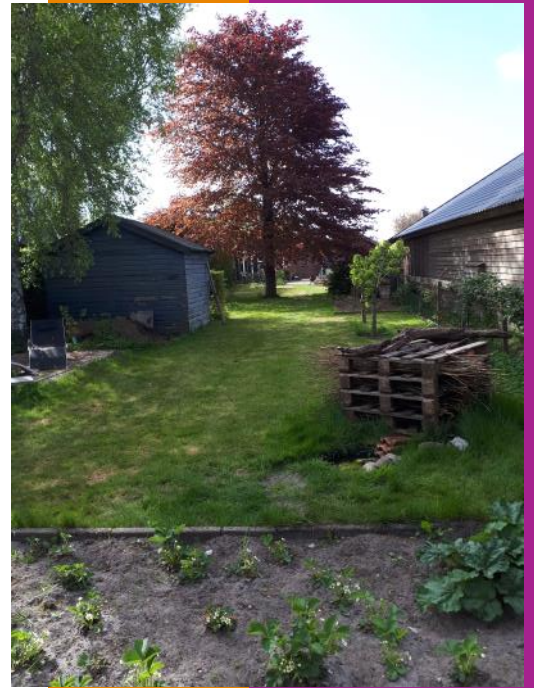
De woning ligt nabij jachthaven Kuikhorne die in open verbinding met de Friese meren staat: het Burgumermeer en het Lauwersmeer liggen slechts op enkele kilometers afstand. Feanwâlden is centraal gelegen in de prachtige Friese Wouden aan (klein) vaarwater. Het haventje van Feanwâlden staat in open verbinding met de unieke natuur- en recreatiegebieden "De Houtwiel" en "It Bûtenfjild."

Door de aanleg van de Centrale As (N356 Dokkum-Nijega) zijn zowel Dokkum (ca. 10 min.), Leeuwarden (ca. 10 min.), Drachten (ca. 20 min.) als de uitvalswegen naar de randstad uitstekend bereikbaar.













Begane grond: voor-entree, hal/gang met parketvloer, sfeervolle en zonnige woonkamer met parketvloer, balkenplafond en schouw, eetkeuken met laminaatvloer en nette hoekopstelling v.v. diverse inbouwapparatuur, hal/bijkeuken met plavuizenvloer, witgoed-aansluitingen, achter-entree en vaste kasten met c.v.-opstelling, toilet, lichte badkamer met douche, ligbad en wastafelmeubel.







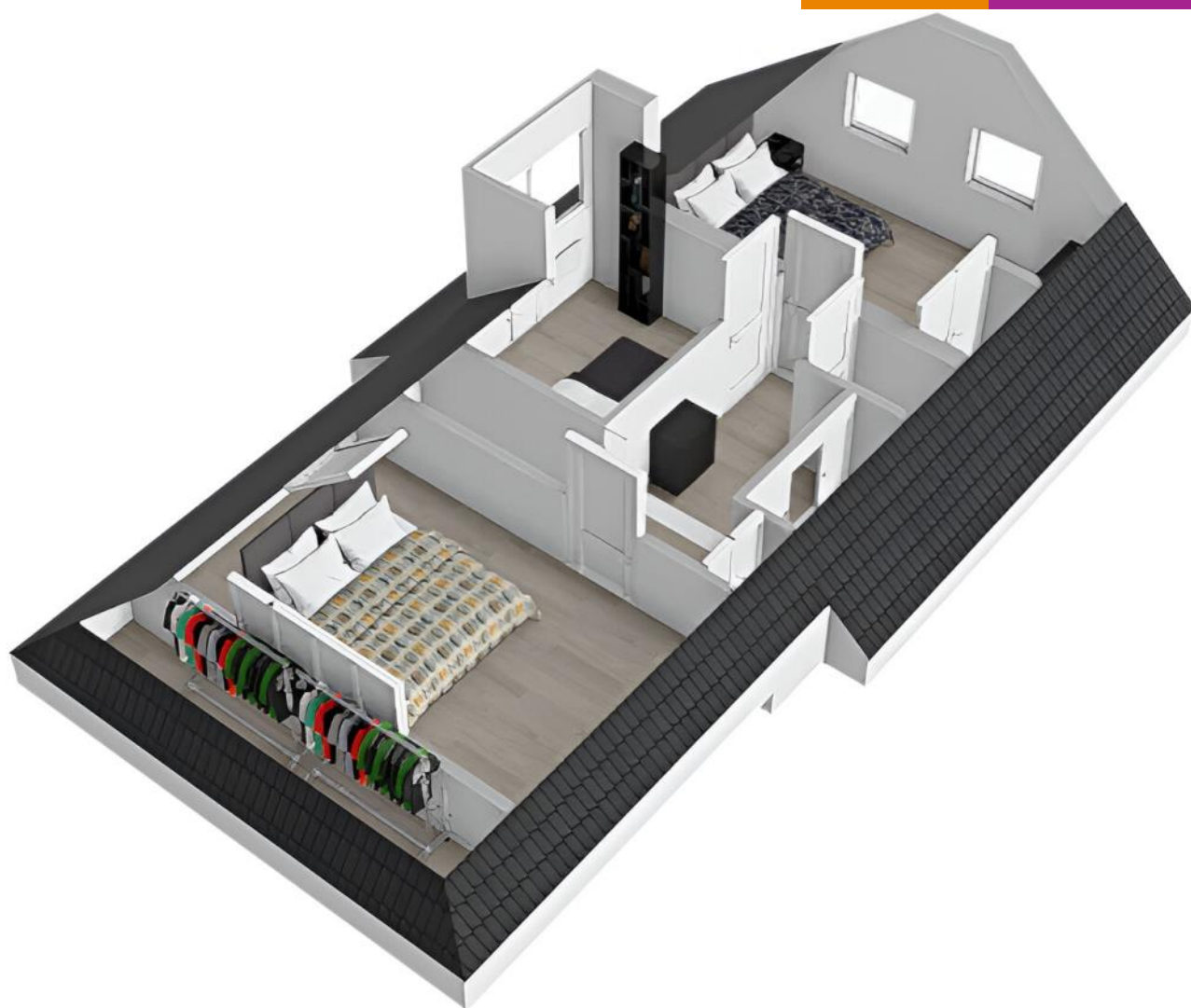




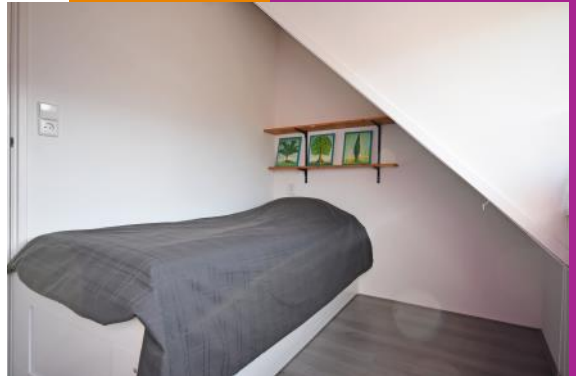




1e verdieping: overloop met laminaatvloer en bergruimtes, 2e toilet met fonteintje, 3 slaapkamers met laminaatvloer en bergruimte.

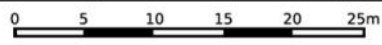












<p>12345 Perceelnummer 25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Veewouden Sectie F Perceel 3622</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

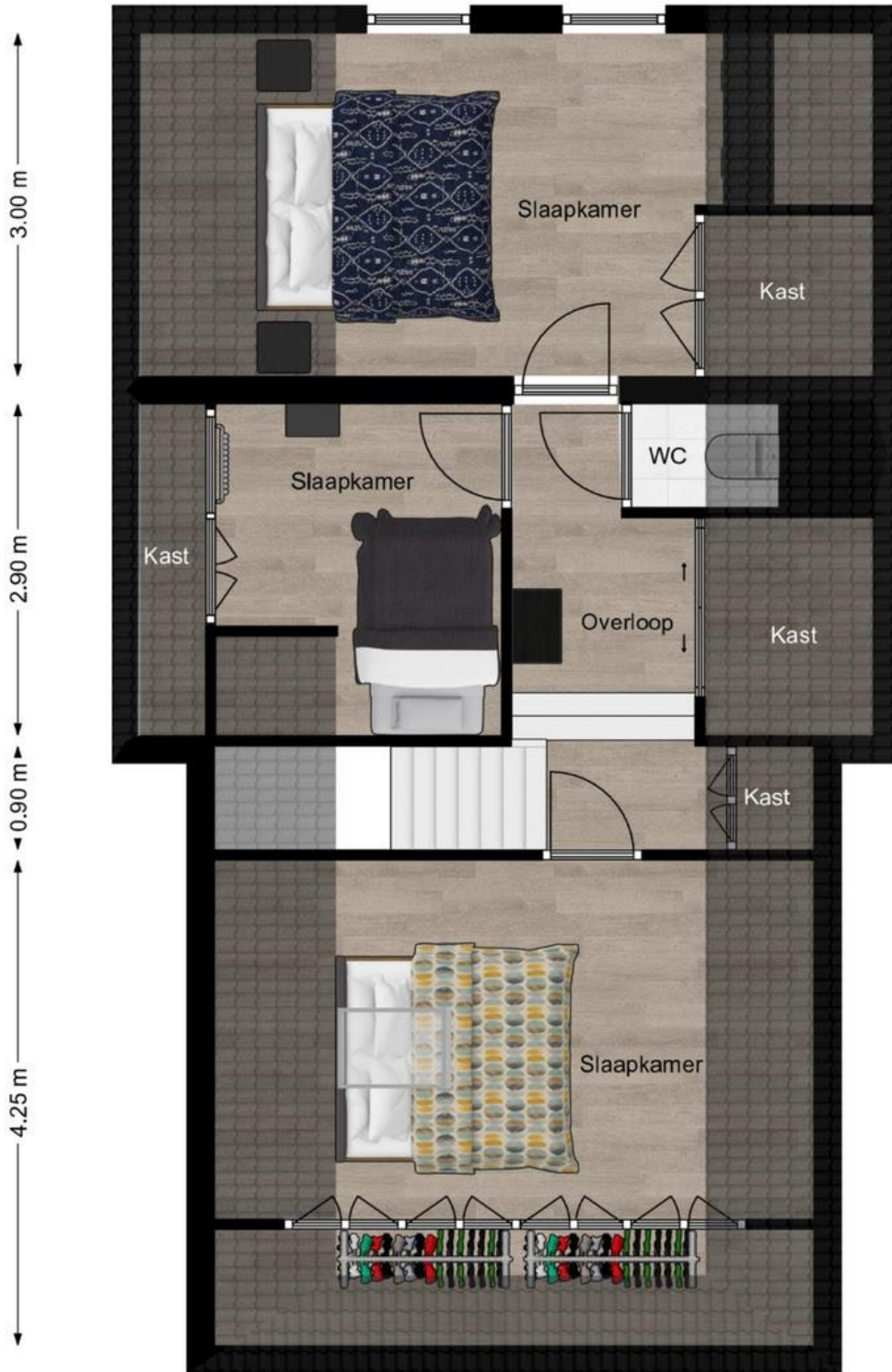
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 januari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



6.42 m

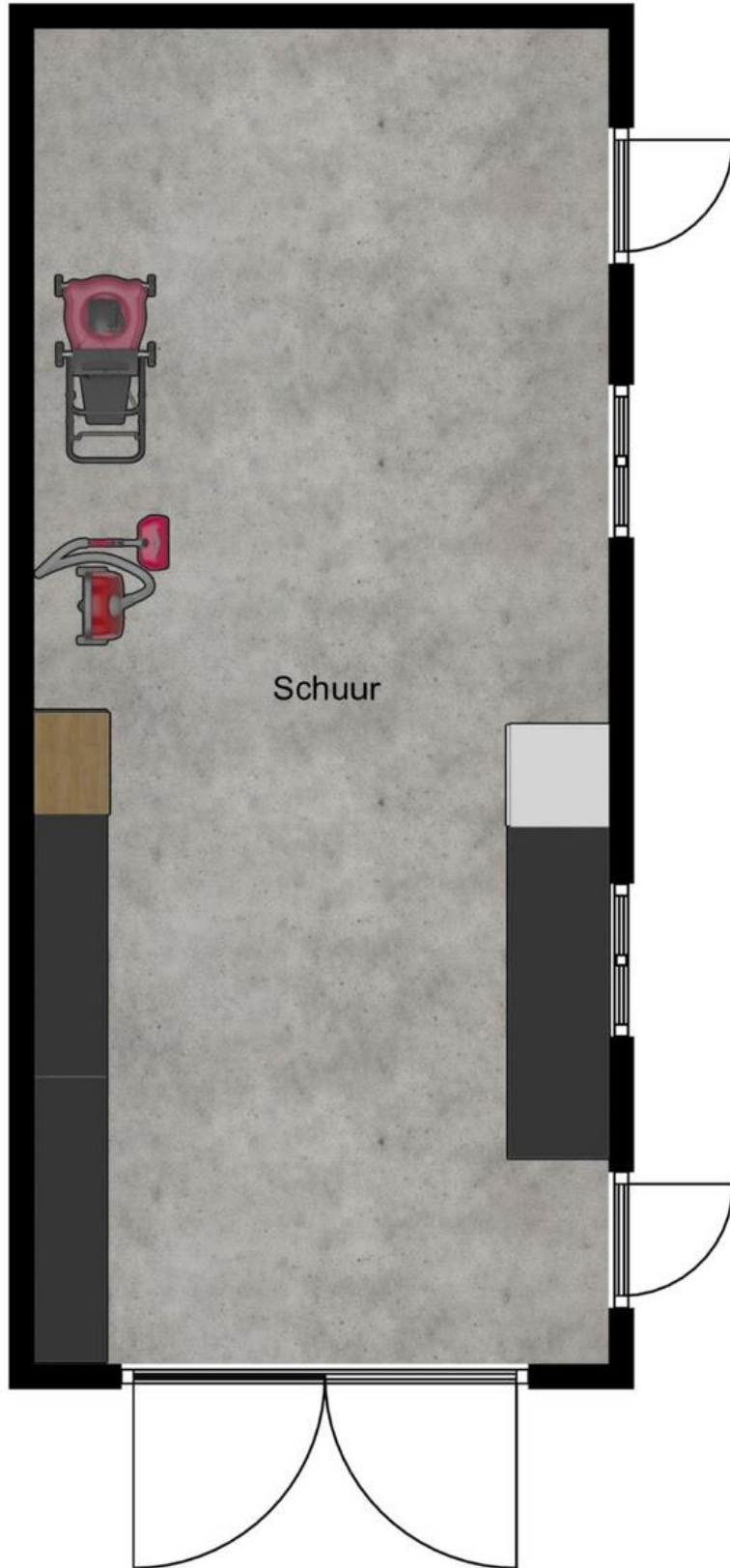
3.16 m 3.16 m



5.25 m

3.39 m

7.85 m



5m

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.