



**TWIJZELERHEIDE, BJIRKEWEI 95**

**VRAAGPRIJS € 389.500,= K.K.**



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



Op een mooie locatie vindt je deze goed onderhouden en onderhoudsarme vrijstaande woning met o.a. ruime garage en royale zonnige tuin.

In de loop der jaren is deze keurige, traditioneel en degelijk gebouwde woning geheel gerenoveerd en grotendeels gemoderniseerd.

De woning is onder meer voorzien van een moderne keuken, moderne badkamer, kunststof kozijnen, deuren en goten, nieuwe keramische luxe dakpannen etc..

Verwarming en warmwatervoorziening geschiedt d.m.v. een HR c.v.-combiketel en verder is sprake van nagenoeg geheel HR++ isolatieglas, muur- en dakisolatie. Het betreft een zonnige en lichte woning met een groene C energielabel.

De achtertuin met ligging op het zuiden, is royaal, biedt veel privacy en heeft een groot zonneterras (met brede luifel), vrijstaande houten berging en een speel/grasveld. Aan de voorzijde is ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen erf. De totale kaveloppervlakte bedraagt bijna 700 m<sup>2</sup> eigen grond.

Nabij de woning bevinden zich de dorpsvoorzieningen zoals basisscholen, sportfaciliteiten, diverse winkels en openbaar vervoer. Op fietsafstand vind je o.a. treinstation en het uitgebreide winkelcentrum van De Westereen.











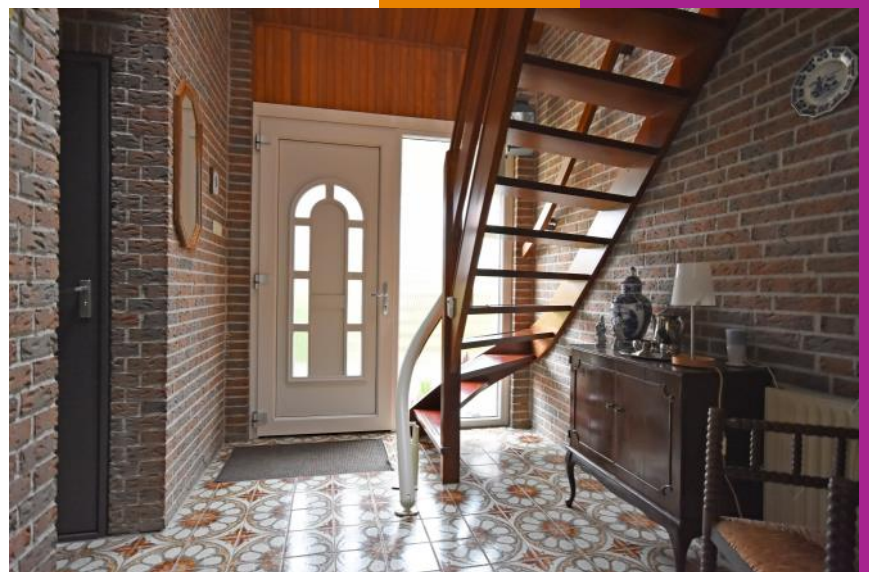
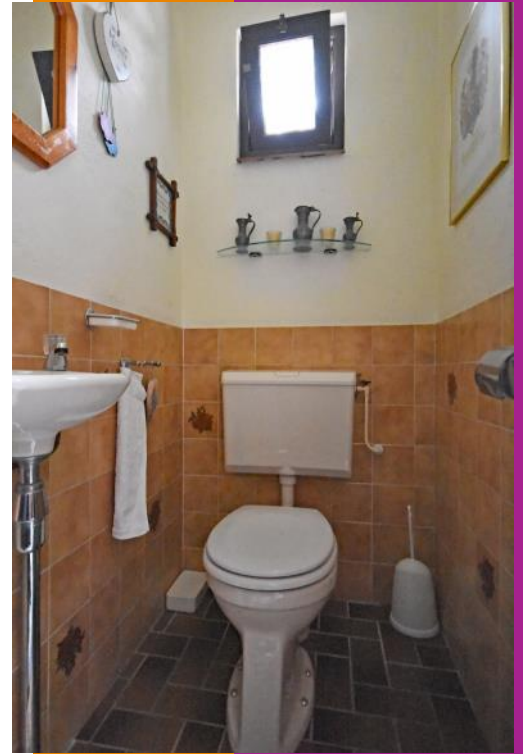




Begane grond: zij-entree, ruime hal met plavuizenvloer, toilet met fonteintje, (2-persoons) slaapkamer met laminaatvloer en wastafel, voor/woonkamer met plavuizenvloer en haardpartij, achter/eetkamer met plavuizenvloer en schuifpui naar zonneterras, gesloten keuken met plavuizenvloer en moderne opstelling (2019) v.v. diverse inbouwapparatuur, ruime uitpandige bijkeuken met plavuizenvloer, witgoed-aansluitingen, spoelbakje, c.v.-opstelling, tuindeur en doorgang naar L-vormige garage met een op afstand bedienbare garage roldeur en loopdeur aan de achterzijde.









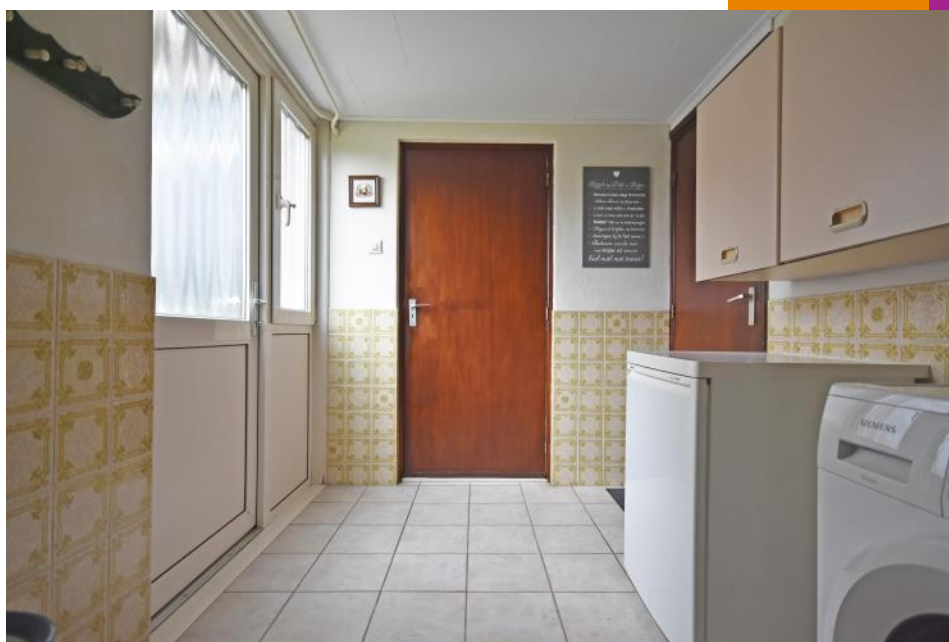














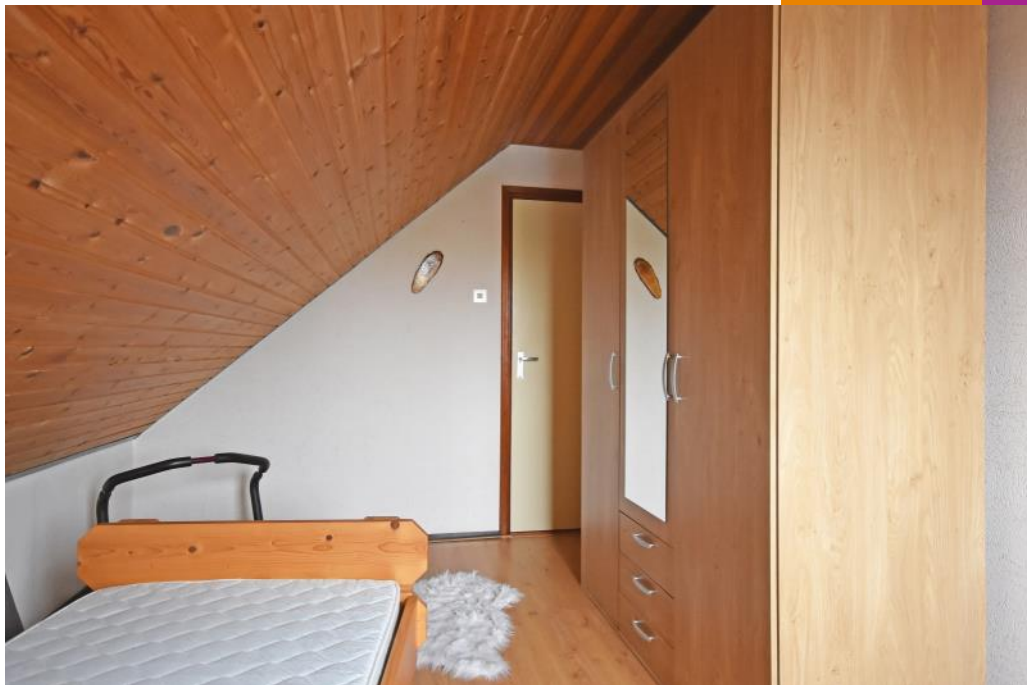


1e verdieping: ruime overloop met vide en groot dakraam, 3 slaapkamers met laminaatvloer waarvan 1 met vaste kastenwand, gemoderniseerde badkamer (2022) met dakkapel, inlooptdouche, toilet en wastafel.









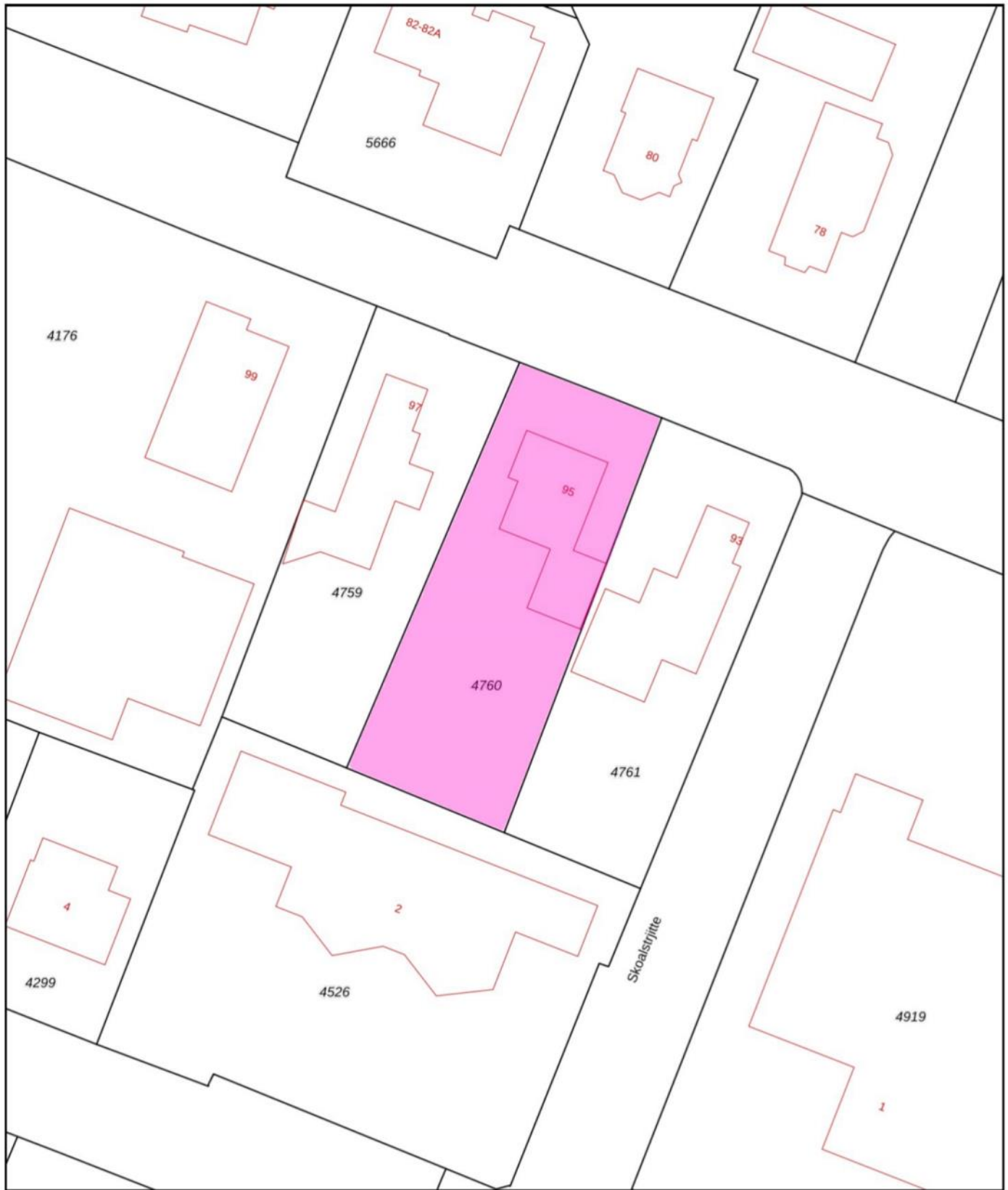








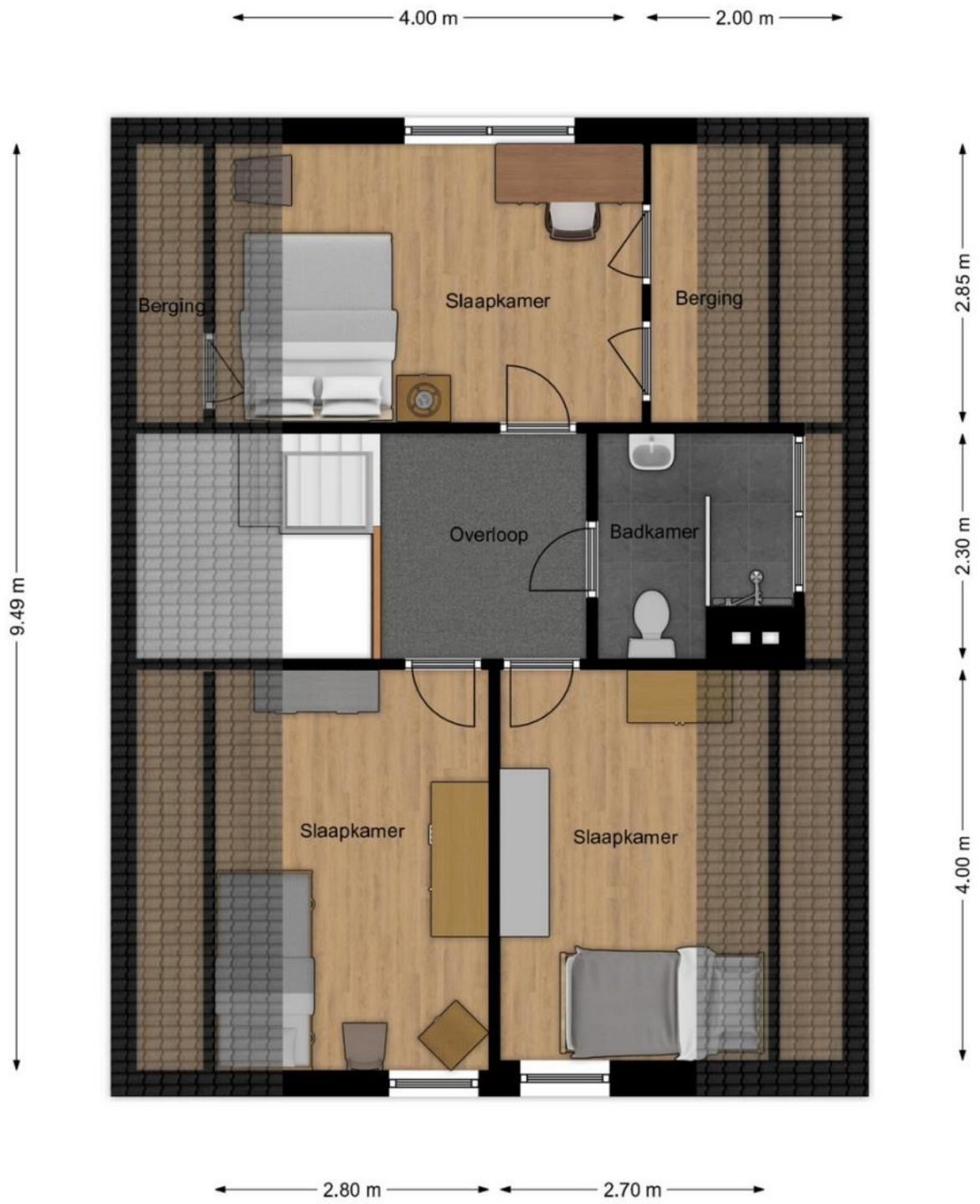




<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 februari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Kooten Sectie D Perceel 4760</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.
- 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.
- **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.