



NOARDBURGUM WOULDWEG 14

VRAAGPRIJS € 450.000,= K.K.



Telefoon: 0511—469 048

Website: www.linkmakelaars.nl



Karaktervol wonen met vrij uitzicht, volop ruimte én een fantastische garage – deze verrassend ruime jaren '30 woning heeft het allemaal. Achter de charmante uitstraling schuilt een modern en comfortabel thuis dat in 2015 royaal is uitgebouwd en tot in de puntjes is verzorgd. De woning heeft daarmee een ware metamorfose ondergaan: van een compacte woning met eenvoudige afwerking naar een moderne, ruime en comfortabele gezinswoning. Tijdens een bezichtiging zie je met eigen ogen hoeveel werk hier de afgelopen jaren is verricht en dat werk is alvast voor je gedaan!

Binnen ervaar je direct de lichte en eigentijdse sfeer. De woning is modern en strak ingericht, met comfortabele vloerverwarming op de begane grond en twee airco's die het hele jaar door zorgen voor een aangenaam binnenklimaat. Dankzij de uitstekende isolatie, warmtepompboiler (2024), de HRE-combiketel (2024) en de 12 zonnepanelen (320 WP) woon je hier niet alleen comfortabel, maar ook bijzonder energiezuinig. Het A+ energielabel onderstreept dit duurzame karakter.

Buiten is het minstens zo aantrekkelijk. Op de royale kavel van maar liefst 855 m² eigen grond geniet je van ruimte en privacy. De achtertuin grenst aan weiland en biedt een prachtig vrij uitzicht, een plek waar je iedere dag opnieuw kunt genieten van het buitenleven! De sfeervolle overkapping met berging, meerdere terrassen en het groene karakter van het perceel maken dit een heerlijke plek om te ontspannen of uitgebreid te genieten met familie en vrienden.

Een absolute eyecatcher is de royale, volledig geïsoleerde garage van circa 60 m². Deze multifunctionele ruimte biedt talloze mogelijkheden: ideaal voor de hobbyist of ondernemer aan huis. Dankzij de aanwezigheid van een autobrug (ter overname) is dit ook een unieke kans voor de autoliefhebber.

Op het afsluitbare eigen erf is daarnaast volop parkeergelegenheid en veel praktische ruimte.

Kortom: een instapklare, verrassend ruime en duurzame woning op een landelijke locatie, waar ruimte, vrijheid en mogelijkheden perfect samenkomen.

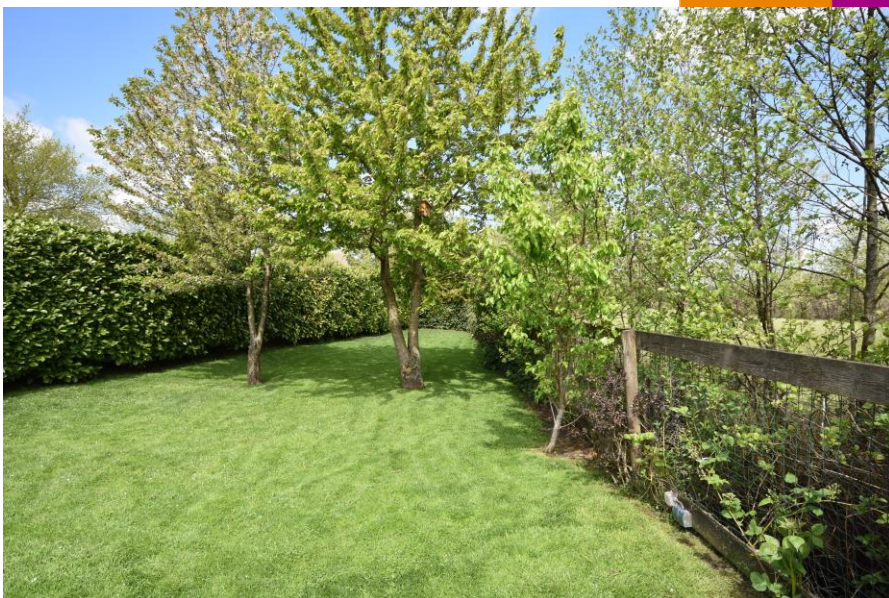
Omgeving/Ligging

Het geheel is aan de rand van Noordburgum en de buurdorpen Feanwâlden en Burgum gelegen. Alle voorzieningen waaronder trein- en busstation bevinden zich op fietsafstand van de woning. Feanwâlden is gelegen aan de spoorlijn Leeuwarden-Groningen, binnen 35 treinminuten bereikt u Groningen en binnen 15 treinminuten Leeuwarden.

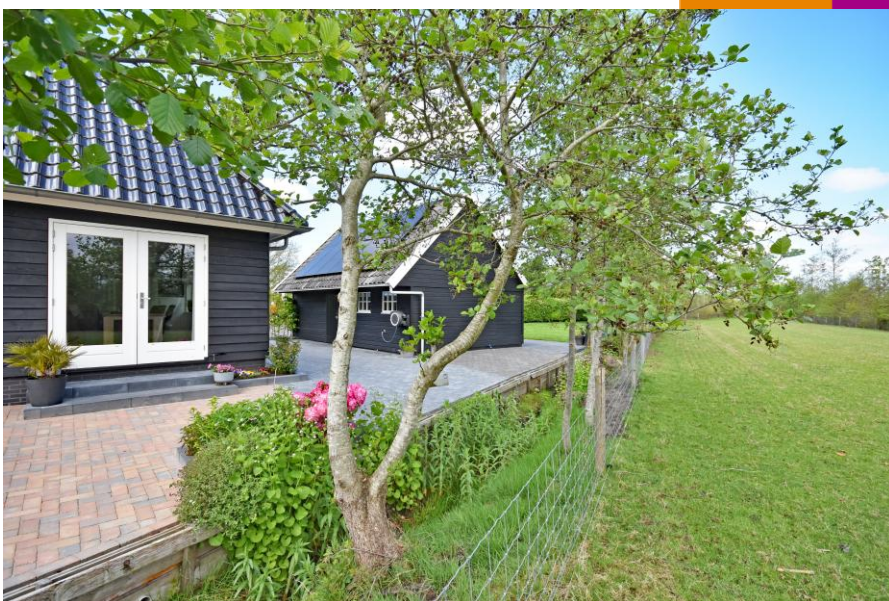










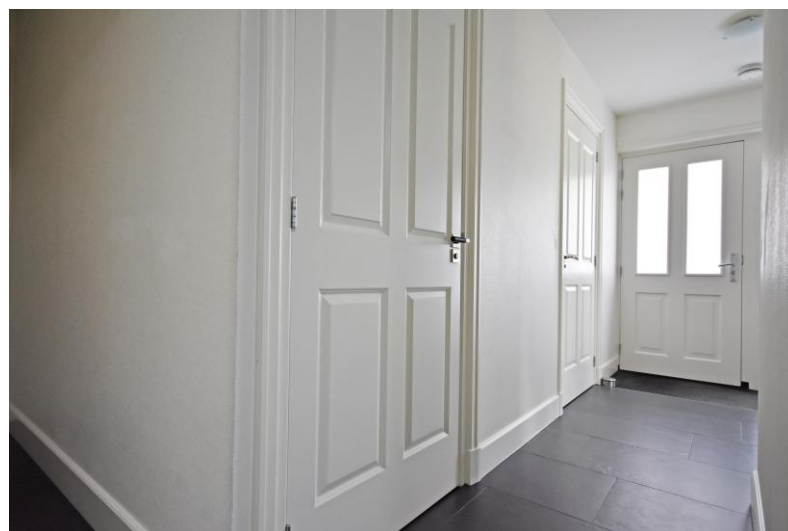
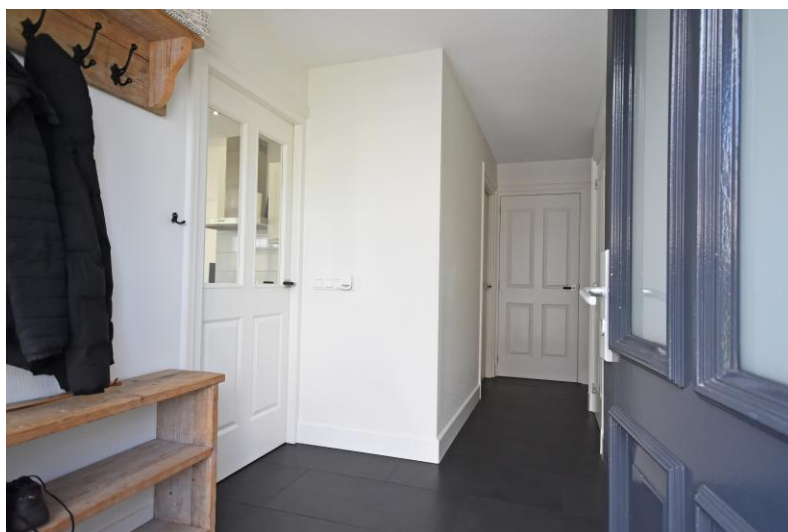


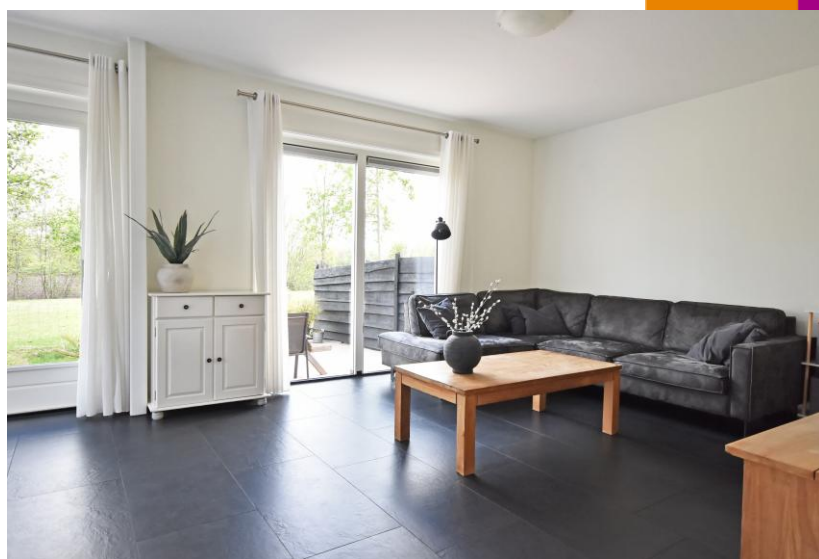




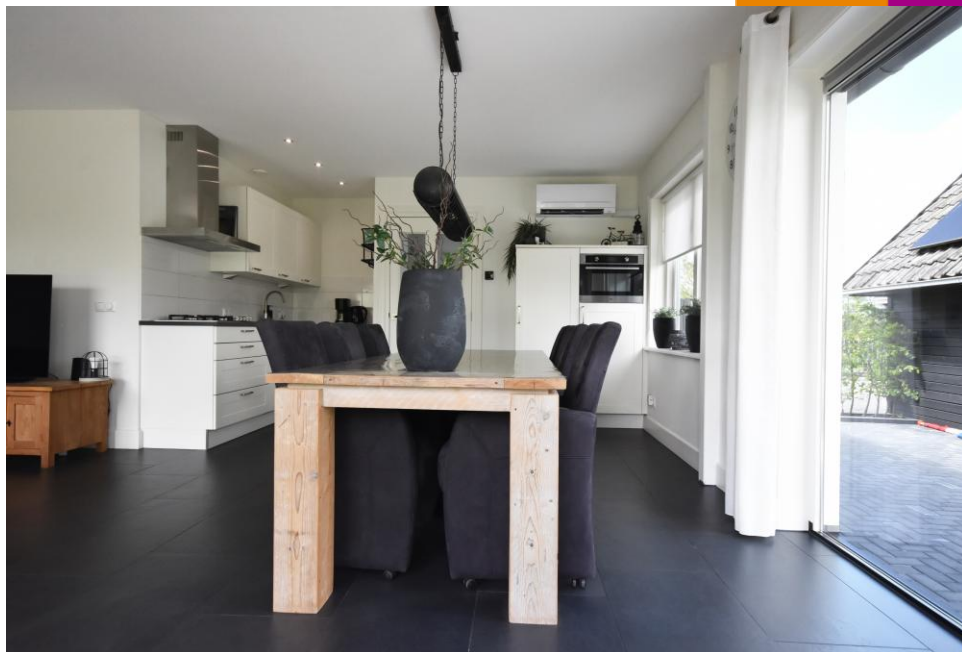
Begane grond: zij-entree, hal/gang met plavuizenvloer met praktische trapkast, modern vrijdragend toilet, moderne badkamer met inloofdouche, ligbad en badkamermeubel, slaapkamer c.q. kantoor met laminaatvloer, tuingerichte woonkamer met plavuizenvloer, royale raampartijen die zorgen voor een heerlijk buitengevoel, openslaande tuindeuren en een prachtig vrij en landelijk uitzicht, open keuken met speelse moderne opstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur, bijkeuken met plavuizenvloer, witgoed-, berg- en technische ruimte.



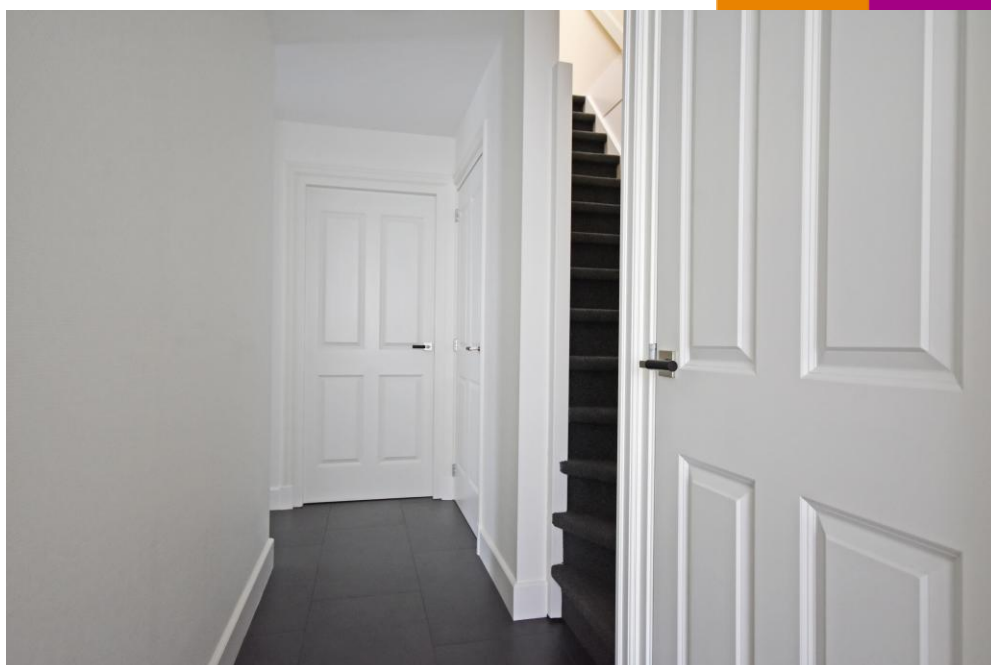
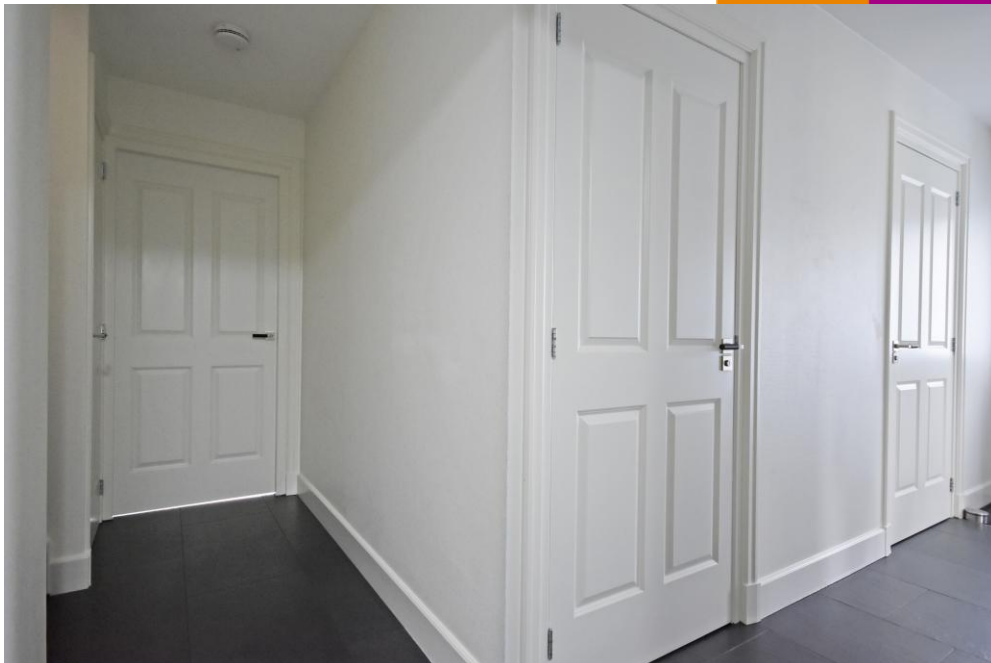


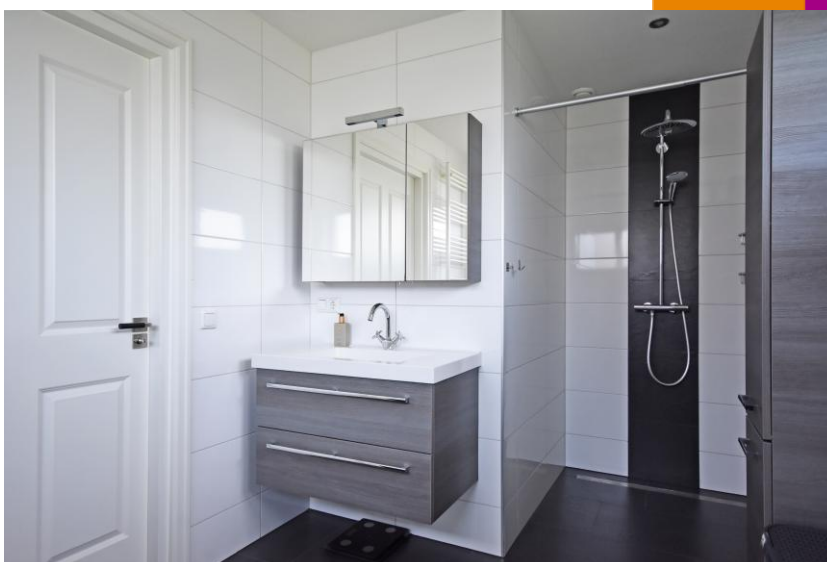












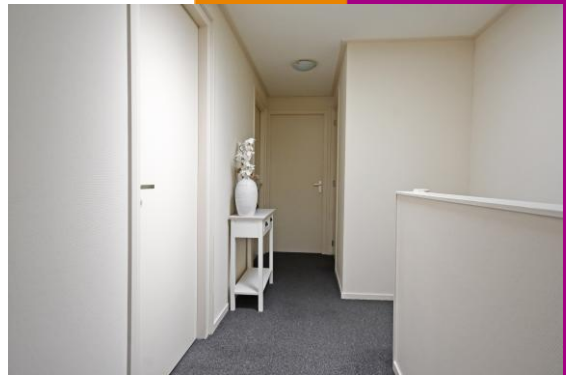
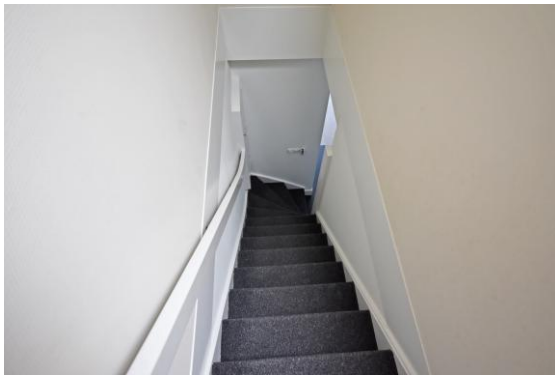




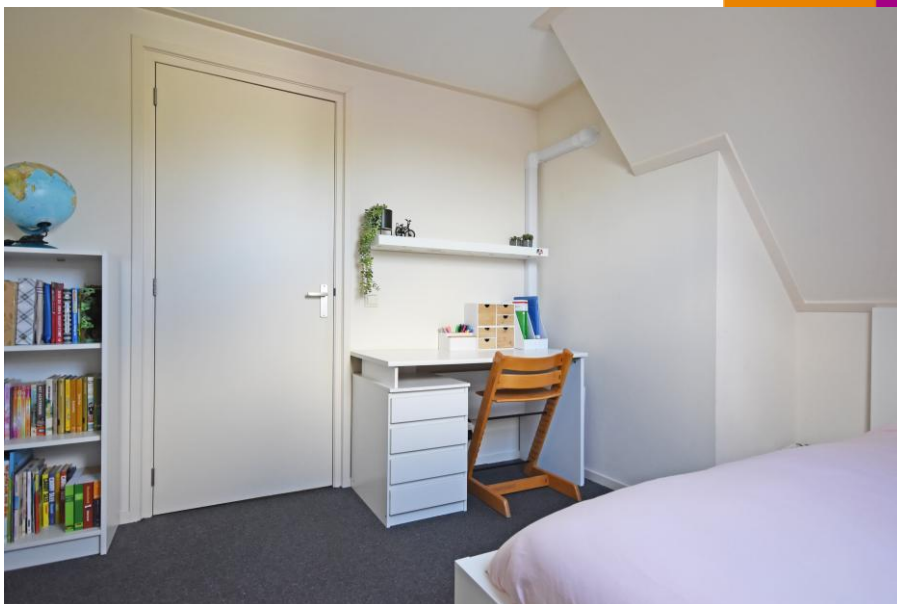
1^e verdieping: overloop met dakkoepel, 4 slaapkamers, bergruimtes en moderne sanitaire ruimte met vrijdragend toilet en wastafel.

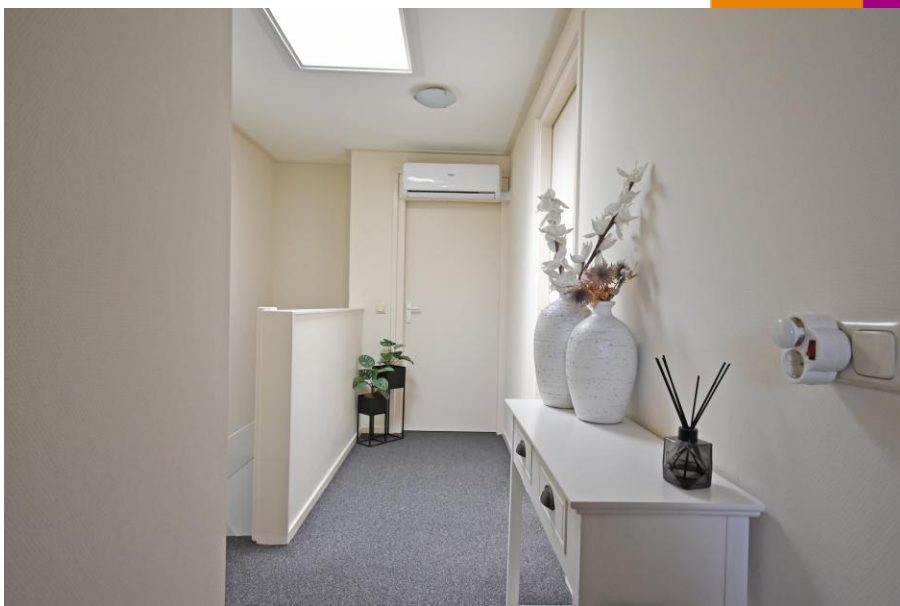
2^e verdieping: vlizotrap naar bergzolder.





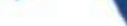










12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht. Perceelnummer Huisnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Bergum Sectie I Perceel 1611	kadaster 
---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geverd op 12 mei 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 databankrecht.





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 verkoper 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.
- **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.