



Bosselân 4 te Twijzel

Vraagprijs: €325.000,- k.k.

Bosselan 4 in Twijzel is een woning die direct een goed gevoel geeft. Je woont hier rustig, groen en comfortabel aan een doodlopende straat, op een perceel van 340 m² eigen grond. De woning is verzorgd, goed onderhouden en in de afgelopen jaren gemoderniseerd tot een fijne en praktische gezinswoning. Een groot pluspunt is de zeer ruime, geïsoleerde garage van circa 41 m² met zolder. Door de mooie hoogte is deze ruimte ideaal voor wie graag sleutelt, een autobrug wil plaatsen of gewoon op zoek is naar een royale plek voor hobby, werk of opslag.

Ben je inmiddels net zo enthousiast als onze flexibele makelaars? Maak dan snel een afspraak om deze verzorgde woning aan de Bosselan 4 in Twijzel van binnen te bekijken.

Indeling

Bij binnenkomst stap je in de hal met toilet, voorzien van fonteintje, de meterkast en de cv-kast. Vanuit de hal kom je in de lichte Z-vormige woonkamer. Door de prettige indeling is er ruimte voor zowel een gezellige zithoek als een fijne eethoek. De openslaande deuren naar de tuin zorgen voor veel lichtinval en een mooie verbinding met buiten. De open keuken sluit goed aan op de woonkamer en is voorzien van een moderne keukenopstelling met inbouwapparatuur. Aansluitend vind je de bijkeuken met witgoedaansluitingen en een achterentree, waardoor het geheel ook in het dagelijks gebruik erg praktisch is.

Op de eerste verdieping kom je op de overloop, met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De badkamer is ingericht met een inloofdouche, een tweede toilet en een wasmeubel. Dankzij de grote dakkapel is deze verdieping verrassend ruim en voelt alles comfortabel aan.

Achter de woning staat de vergrote en geïsoleerde garage. Deze garage is maar liefst circa 41 m² groot en biedt volop mogelijkheden. Door de hoogte is dit een uitstekende ruimte voor autoliefhebbers, bijvoorbeeld voor het plaatsen van een autobrug. Ook wanneer je een andere hobby hebt, graag klust, extra werkruimte zoekt of veel opslag nodig hebt, is dit een enorme meerwaarde. De aanwezige zolder zorgt bovendien voor nog meer bergruimte, ideaal voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt, maar wel graag netjes uit het zicht bewaart.

Ook buiten is alles keurig verzorgd. De voor- en achtertuin zijn netjes en onderhoudsvriendelijk ingericht. In de achtertuin geniet je van een fijne overkapping, zodat je ook op minder zonnige dagen heerlijk buiten kunt zitten. Verder is de tuin ingericht met een terras aan de achterzijde van de woning, een gazon en borders met fraaie beplanting. De bestrate oprit biedt ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarnaast zijn er aan de overzijde nog extra parkeerplaatsen aanwezig.

De woning is gebouwd in 1978 en is door de jaren heen netjes aangepakt. Zo is het woonhuis volledig geïsoleerd en voorzien van HR+ en HR++ beglazing. De verwarming verloopt via radiatoren en een energiezuinige HR-combiketel van Remeha uit 2013. Ook op de eerste verdieping is veel ruimte aanwezig, mede dankzij de grote dakkapel. Hierdoor voelt de verdieping prettig licht en ruim aan en zijn de slaapkamers goed bruikbaar.

De ligging in Twijzel is prettig en praktisch. Je woont hier in een rustige en groene omgeving, terwijl je goede verbindingen hebt richting onder andere Buitenpost, De Westereen, Leeuwarden en Groningen. In Twijzel zelf vind je diverse voorzieningen, zoals een basisschool, sportverenigingen, een wegrestaurant met café, restaurant en snackbar en een tankstation met een ruime en luxe shop, waar ook een lekkere broodjeskiosk is gevestigd. Buitenpost ligt op korte afstand, op circa 2 kilometer, en biedt nog meer voorzieningen. Hier vind je onder andere winkels, scholen, voortgezet onderwijs, MBO, het gemeentehuis en een treinstation met verbindingen richting Leeuwarden en Groningen.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1978

Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	398 m ³
Perceel oppervlakte	340 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	107 m ²
Woonkamer	35 m ²

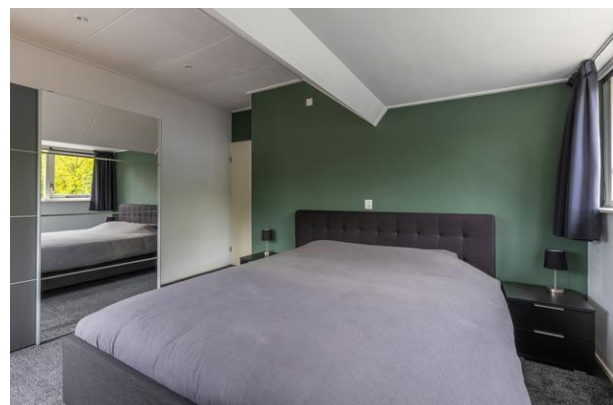
Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd
Voorzieningen	TV kabel, Dakraam, Natuurlijke ventilatie, Openslaande deuren
Garage	Vrijstaand steen 41 m ² (737 bij 550 cm)
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, HR+ glas, HR++ glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Remeha HR combiketel (Gas gestookt combiketel uit 2013, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	1.500
Tuin breedte (cm)	1.000
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Oost, Zuid
Kwaliteit	Normaal













De *Flexibele*
Makelaar



vastgoedcert
gecertificeerd



KijkMijnHuis



Surhuisterveen
Jan Binneslaan 2a
9231 CB Surhuisterveen

Postadres Jan Binneslaan 2a, 9231 CB Surhuisterveen

Grootegast
Hoofdstraat 116
9861 AK Grootegast

T 0512 - 369 122
F 0512 - 369 127
E info@flexibele-makelaar.nl
I www.flexibele-makelaar.nl



De Flexibele
Makelaar

funda

WaldNet

NWW!



vastgoedcert
gecertificeerd



KijkMijnHuis



Surhuisterveen
Jan Binneslaan 2a
9231 CB Surhuisterveen

Postadres Jan Binneslaan 2a, 9231 CB Surhuisterveen

Grootegast
Hoofdstraat 116
9861 AK Grootegast

T 0512 - 369 122
F 0512 - 369 127
E info@flexibele-makelaar.nl
I www.flexibele-makelaar.nl



De Flexibele
Makelaar

funda

WaldNet

NWW!



vastgoedcert
gecertificeerd



KijkMijnHuis

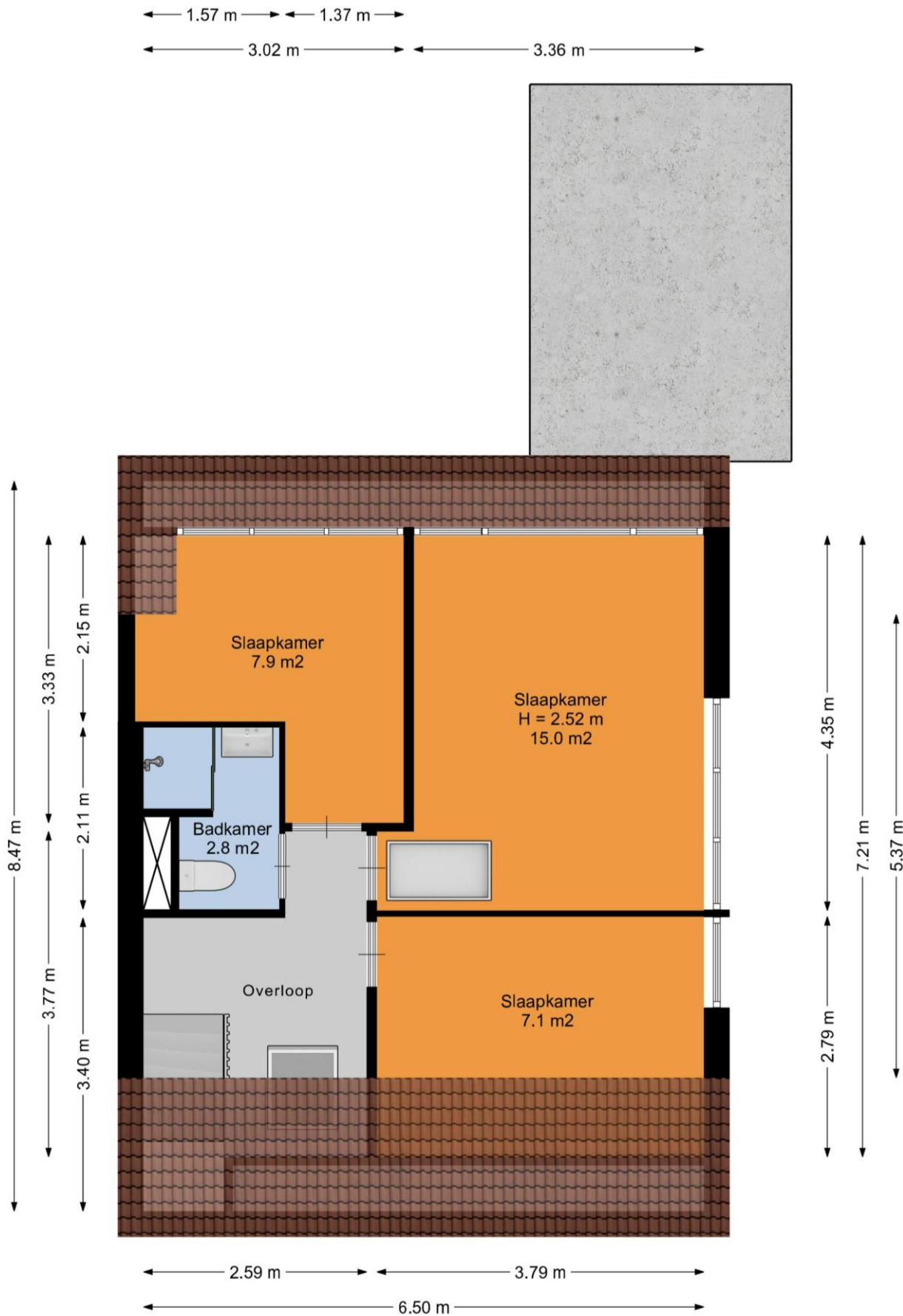


Surhuisterveen
Jan Binneslaan 2a
9231 CB Surhuisterveen

Grootegast
Hoofdstraat 116
9861 AK Grootegast

Postadres Jan Binneslaan 2a, 9231 CB Surhuisterveen

T 0512 - 369 122
F 0512 - 369 127
E info@flexibele-makelaar.nl
I www.flexibele-makelaar.nl





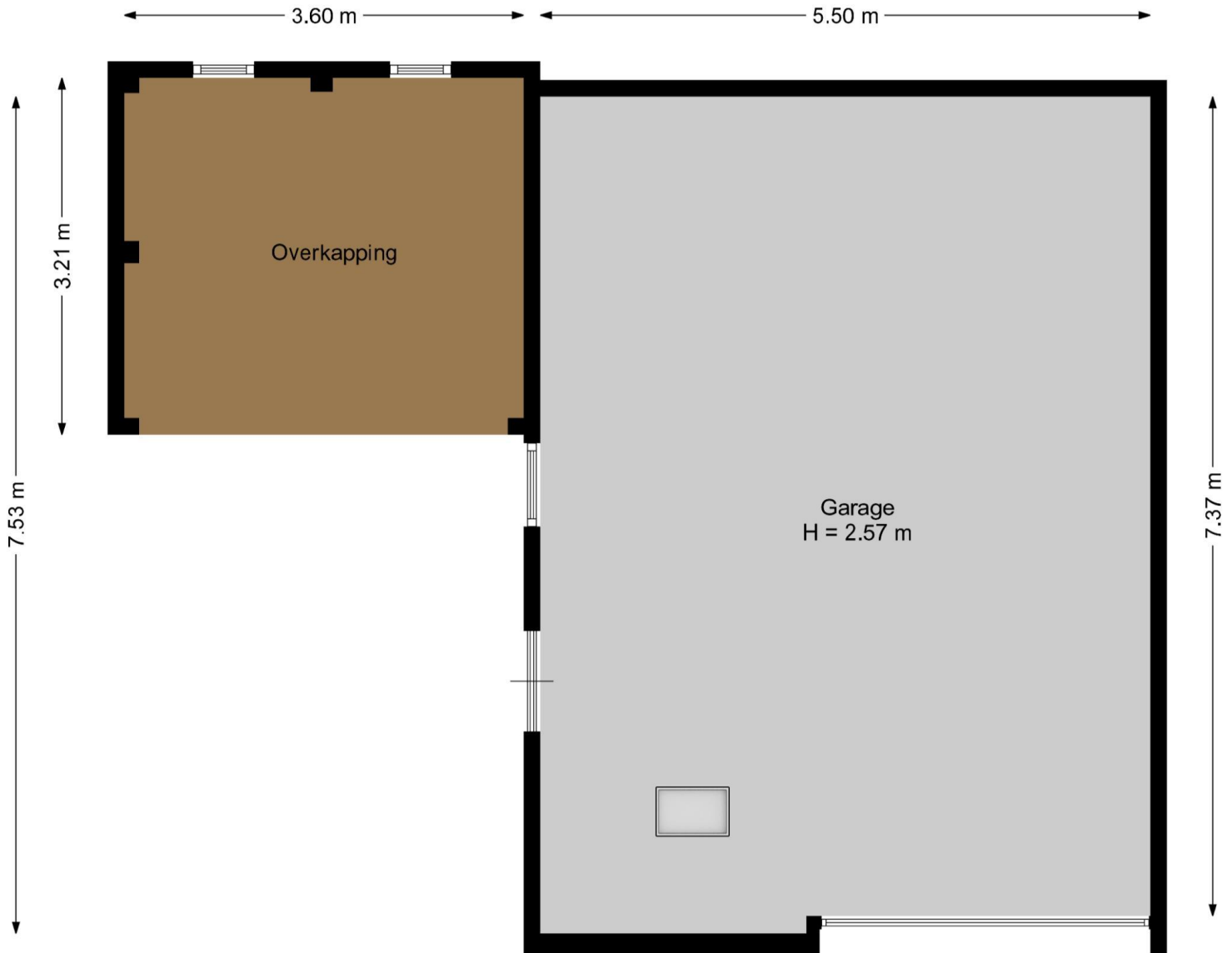
De Flexibele
Makelaar



vastgoedcert
gecertificeerd



KijkMijnHuis



Surhuisterveen
Jan Binneslaan 2a
9231 CB Surhuisterveen

Postadres Jan Binneslaan 2a, 9231 CB Surhuisterveen

Grootegast
Hoofdstraat 116
9861 AK Grootegast

T 0512 - 369 122
F 0512 - 369 127
E info@flexibele-makelaar.nl
I www.flexibele-makelaar.nl



De Flexibele
Makelaar

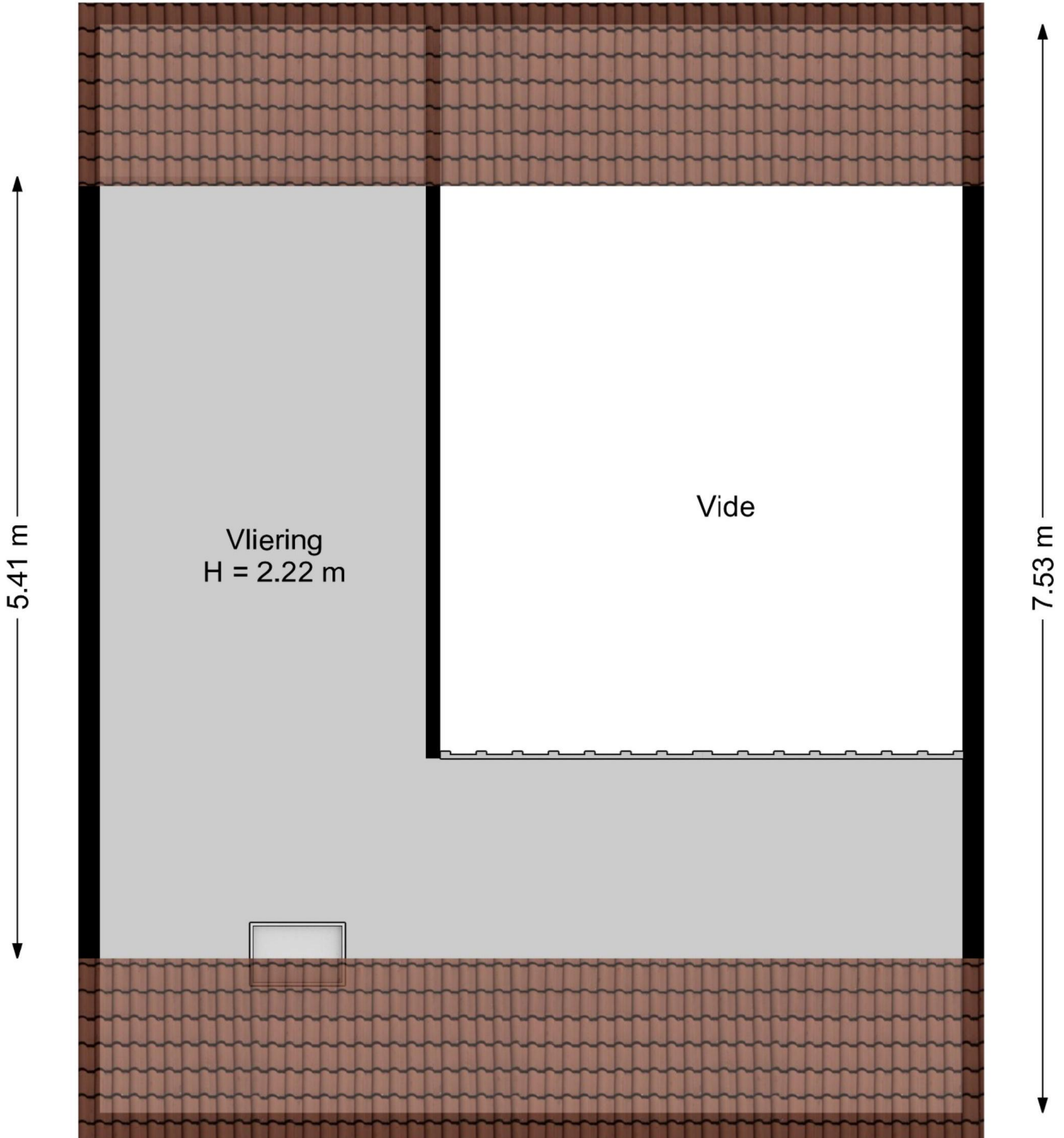


vastgoedcert
gecertificeerd



KijkMijnHuis

5.97 m



Surhuisterveen
Jan Binneslaan 2a
9231 CB Surhuisterveen

Postadres Jan Binneslaan 2a, 9231 CB Surhuisterveen

Grootegast
Hoofdstraat 116
9861 AK Grootegast

T 0512 - 369 122
F 0512 - 369 127
E info@flexibele-makelaar.nl
I www.flexibele-makelaar.nl

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Bosselân 4
Postcode / plaats	9286 GJ Twijzel
Provincie	Friesland





0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>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 9 juni 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Kooten</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 5553</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>	<p>kadaster</p>  <p>N</p>
--	--	---

Aanvullende informatie:

Brochure:

De brochure is met zorg samengesteld op basis van informatie en tekeningen verstrekt door onder andere verkoper. Wij aanvaarden echter geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden hierin. Vermelde tekeningen en maten zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Koper dient zelf onderzoek te doen naar zaken die voor hem van belang zijn en hierover duidelijkheid te verschaffen richting verkoper voordat de koop definitief wordt.

Onderzoeksplicht:

De onroerende zaak moet (tenzij anders vermeld, bijvoorbeeld met As is, where is clause) bij eigendomsoverdracht de eigenschappen bezitten voor normaal gebruik. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit gebruik belemmeren, tenzij koper hiermee bekend was bij het sluiten van de overeenkomst. Voor andere verborgen gebreken draagt verkoper geen aansprakelijkheid; dit risico ligt bij koper. Koper krijgt voorafgaand aan de koop de mogelijkheid bouwkundig onderzoek te laten uitvoeren.

Toelichting meetinstructie NEN2580:

De gebruikte meetinstructie is gebaseerd op NEN2580 voor eenduidige metingen van oppervlaktes en inhoud. Kleine afwijkingen door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen tijdens het meten zijn echter mogelijk. Verkoper en De Flexibele Makelaar kunnen niet aansprakelijk gesteld worden indien maten en oppervlaktes vermeld op Funda, de website, brochure of andere publicaties niet volledig overeenkomen met deze norm. Koper heeft zelf de gelegenheid gehad om maten en oppervlaktes te controleren en vrijwaart verkoper en makelaar van aansprakelijkheid betreffende meetverschillen.

AVG:

Er worden maatwerk-AVG-artikelen gebruikt die toestaan relevante informatie te delen met taxateurs, (ver)koopmakelaars, hypotheekadviseurs en notarissen.

Asbestclausule:

Indien de woning gebouwd is vóór 1993, wordt standaard een clause opgenomen die stelt dat eventuele aanwezigheid van asbest voor risico van koper is. Koper verklaart bekend te zijn met wettelijke voorschriften omtrent verwijdering van asbest en accepteert alle hieruit voortvloeiende aansprakelijkheid en gevolgen. Dit risico is verrekend in de koopsom.

Ouderdomsclausule:

Bij woningen ouder dan 10 jaar wordt standaard een clause opgenomen waarin koper erkent dat bouwkwaliteit kan afwijken van nieuwe woningen. Eventuele gebreken door ouderdom komen voor rekening en risico van koper, tenzij verkoper aantoonbaar kennis heeft van verborgen gebreken die niet bekend zijn bij koper.

Koopovereenkomst:

Een overeenkomst tussen koper en verkoper is pas rechtsgeldig na schriftelijke vastlegging in de standaard koopovereenkomst opgesteld door NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Notaris:

De koper kiest in principe de notaris, tenzij anders overeengekomen.

Restricties notariskeuze:

Extra kosten verbonden aan royementen boven €225,- inclusief btw per inschrijving zijn voor koper. Ook overige administratie- of dossierkosten zijn voor koper. Bij notariskeuze buiten een straal van 25 km behoudt verkoper het recht om via volmacht te handelen; hieruit voortvloeiende extra notariskosten zijn voor rekening koper.

Voorbehouden:

Eventuele financieringsvoorbehouden, eventueel met Nationale Hypotheek Garantie (NHG), dienen duidelijk aangegeven te worden tijdens onderhandelingen en krijgen standaard een termijn van zes weken na mondeling akkoord. Dit geldt ook voor andere voorwaarden als voorbehoud verkoop eigen woning en/of bouwkundige keuring.

Oplevering:

De woning wordt geleverd in huidige staat met alle bijbehorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, vrij van hypotheken en beslagen.

Algemene Voorwaarden NVM:

De Flexibele Makelaar hanteert de nieuwste Algemene Consumentenvoorwaarden NVM. Deze zijn op aanvraag verkrijgbaar en te downloaden op de website van de NVM en De Flexibele Makelaar.

Waarborgsom/bankgarantie:

Binnen vijf werkdagen na ondertekening van de koopovereenkomst (of vijf werkdagen na afloop ontbindende voorwaarden) dient koper een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom te stellen bij de notaris.