



Dwarsreed 4 te De Westereen

Vraagprijs: €625.000,- k.k.

Wat een ruimte, wat een mogelijkheden en wat een fijne woonplek! Aan de Dwarsreed 4 in De Westereen staat deze royale vrijstaande woning uit 2001 op een prachtig perceel van maar liefst 932 m². Een woning die met zorg is gebouwd, uitstekend is onderhouden en klaar is voor nieuwe bewoners die comfortabel, ruim en toekomstgericht willen wonen.

Kortom, Dwarsreed 4 is een zeer ruimte vrijstaande woning met veel woonoppervlak, een royale kavel, goede isolatie, levensloopbestendige mogelijkheden en een prachtige groene woonomgeving. Zien onze flexibele makelaars je snel voor een bezichtiging van deze prachtwoning?

Indeling

Begane grond:

De woon-/leefruimte heeft een prettige U-vormige indeling met een open hoekkeuken die voorzien is van inbouwapparatuur. Door de open ruimtes ontstaan er verschillende fijne zones om te zitten, koken, eten en leven, terwijl alles toch met elkaar verbonden blijft. De grote raampartijen en openslaande tuindeuren zorgen voor prettige lichtinval en een mooie verbinding met de groene omgeving rondom de woning. De hal met trapopgang en toiletruimte bevindt zich direct achter de voordeur. Via de bijkeuken, met witgoed aansluitingen en achterdeur, is de inpandige garage met elektrisch bedienbare sectionaaldeur bereikbaar.

Eerste verdieping:

Op de verdieping bevinden zich vier ruime (slaap)kamers en een volledig uitgeruste badkamer met (lig)bad, toilet, douche en wastafelmeubel. Daarmee is de woning bijzonder geschikt voor gezinnen, thuiswerkers of bewoners die graag extra hobby-, logeer- of werkkamers tot hun beschikking hebben. Tevens bevindt zich hier de technische ruimte met CV-ketel, heteluchtketel en warmteterugwinunit.

Tweede verdieping:

Middels een vlizotrap bereikbare bergzolder.

Buiten:

Achter de woning staat een losse, deels geïsoleerde schuur/garage met zolder, opgebouwd middels een staalconstructie in 2010. Deze is voorzien van een elektrisch bedienbare sectionaaldeur en biedt volop ruimte voor stalling van bijvoorbeeld een caravan, opslag, hobby's of klussen. Tevens is er de mogelijkheid om achter de schuur onder de carport een voertuig te stallen. Ook in de ruime tuin is het volop genieten. Het perceel van maar liefst 932 m² wordt omringd door veel groen en bomen, waardoor er een beschutte en natuurlijke sfeer ontstaat. Hier hoort u de vogels fluiten en ervaart u rust en privacy. In 2016 is er een overkapping geplaatst: een heerlijke beschutte zithoek waar u al vroeg in het voorjaar en tot laat in het seizoen comfortabel buiten kunt zitten.

De huidige eigenaren zijn de eerste bewoners en hebben de woning destijds zelf laten bouwen. Dat zie en voel je terug in de doordachte indeling, de nette afwerking en de zorg waarmee het geheel door de jaren heen is bewoond en onderhouden. De woning beschikt over een A-energielabel, is volledig geïsoleerd en grotendeels voorzien van triple beglazing HR+++ . Alleen de tuindeuren zijn uitgevoerd met HR++ glas. De woning wordt verwarmd door middel van heteluchtverwarming, aangevuld met een cv-ketel voor warm water. Daarnaast is er een WTW-installatie aanwezig.

Bij binnenkomst valt direct de bijzondere opzet van de woning op. De inpandige garage is omgekeerd in de woning gesitueerd. Dat is destijds bewust zo ontworpen: niet alleen voor een fraaier aanzicht van de woning, maar ook met het oog op de toekomst. Hierdoor is er op de begane grond middels een kleine verbouwing de mogelijkheid om een tuingerichte slaap- en badkamer te realiseren. Ideaal voor wie nu of later gelijkvloers wil wonen.

Het dorp De Westereen (Zwaagwesteinde):

De Westereen is een levendig dorp met diverse voorzieningen binnen handbereik, zoals winkels, supermarkten, scholen en sportverenigingen. Daarnaast beschikt het dorp over een eigen treinstation aan de lijn Leeuwarden-Groningen, waardoor omliggende plaatsen goed

bereikbaar zijn. Met de auto bent u bovendien via de Centrale As en de Wâldwei snel in onder andere Dokkum, Burgum, Drachten en Leeuwarden. Een fijne woonomgeving waar dorps wonen, voorzieningen en bereikbaarheid mooi samenkomen.

Verkoper aan het woord

Prachtige ligging bij 'groen' en hertenkamp. Rustige straat, voldoende parkeerruimte op het erf (buiten en binnen), op loopafstand ligt het treinstation en inpandige verwarmde garage welke relatief eenvoudig te wijzigen is in een slaapkamer/badkamer of kantoor. Ruime schuur (+/- 50m²) + bergzolder, afstandsbediening elektrische sectionaaldeur en carport.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2001

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	653 m ³
Perceel oppervlakte	932 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	157 m ²
Woonkamer	51 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd, toegankelijk voor ouderen, toegankelijk voor minder validen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Dakraam, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie
Keurmerken	Aangepaste woning
Schuur / berging	Inpandig
Garage	Vrijstaand hout, inpandig 44 m ² (840 bij 522 cm)
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Driedubbel glas, HR-glas, HR++ glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Hete lucht verwarming, Warmte terugwin installatie
Warmwater	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuin, tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Kwaliteit	Normaal



















De Flexibele
Makelaar



vastgoedcert
gecertificeerd



KijkMijnHuis

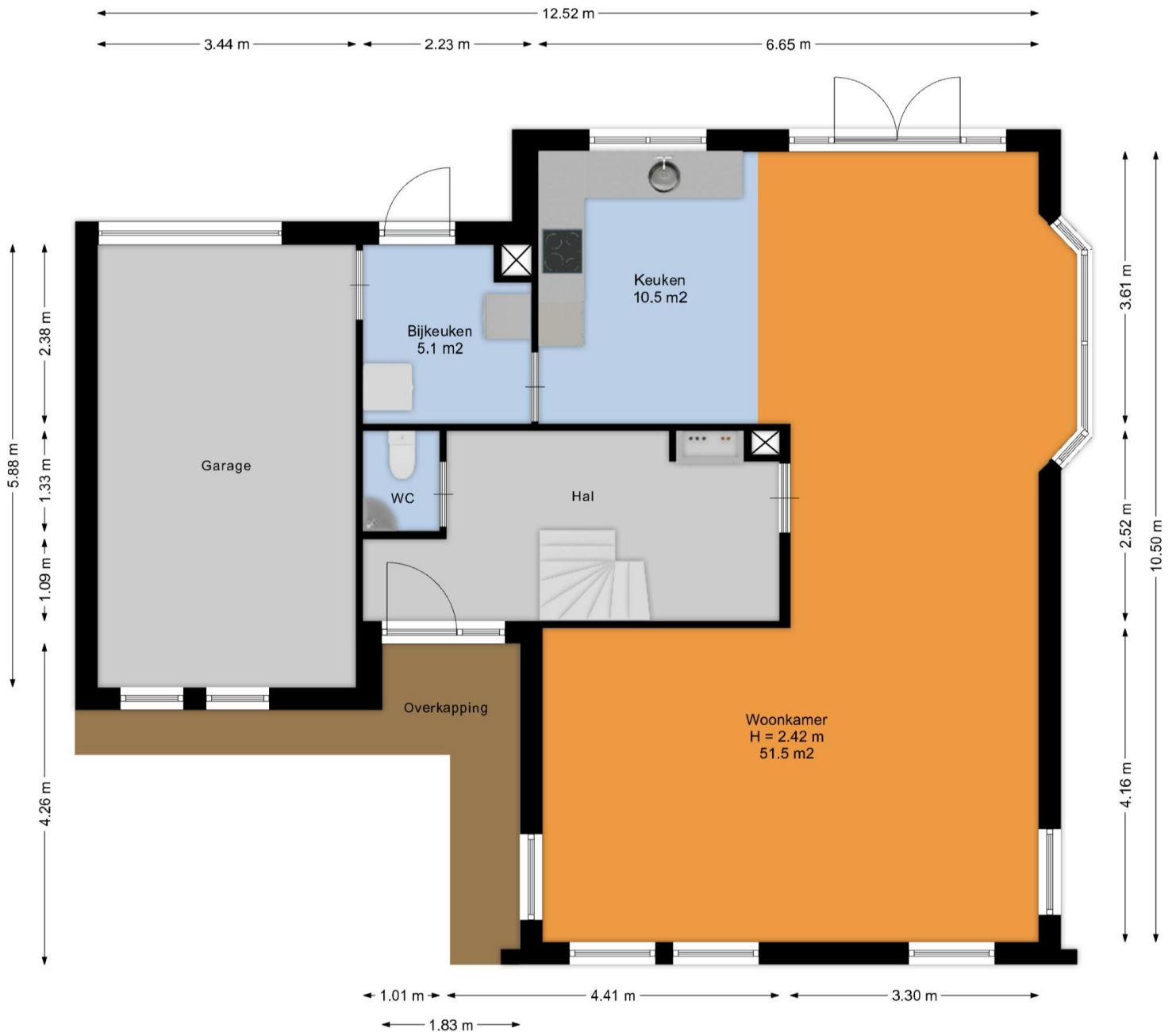


Surhuisterveen
Jan Binneslaan 2a
9231 CB Surhuisterveen

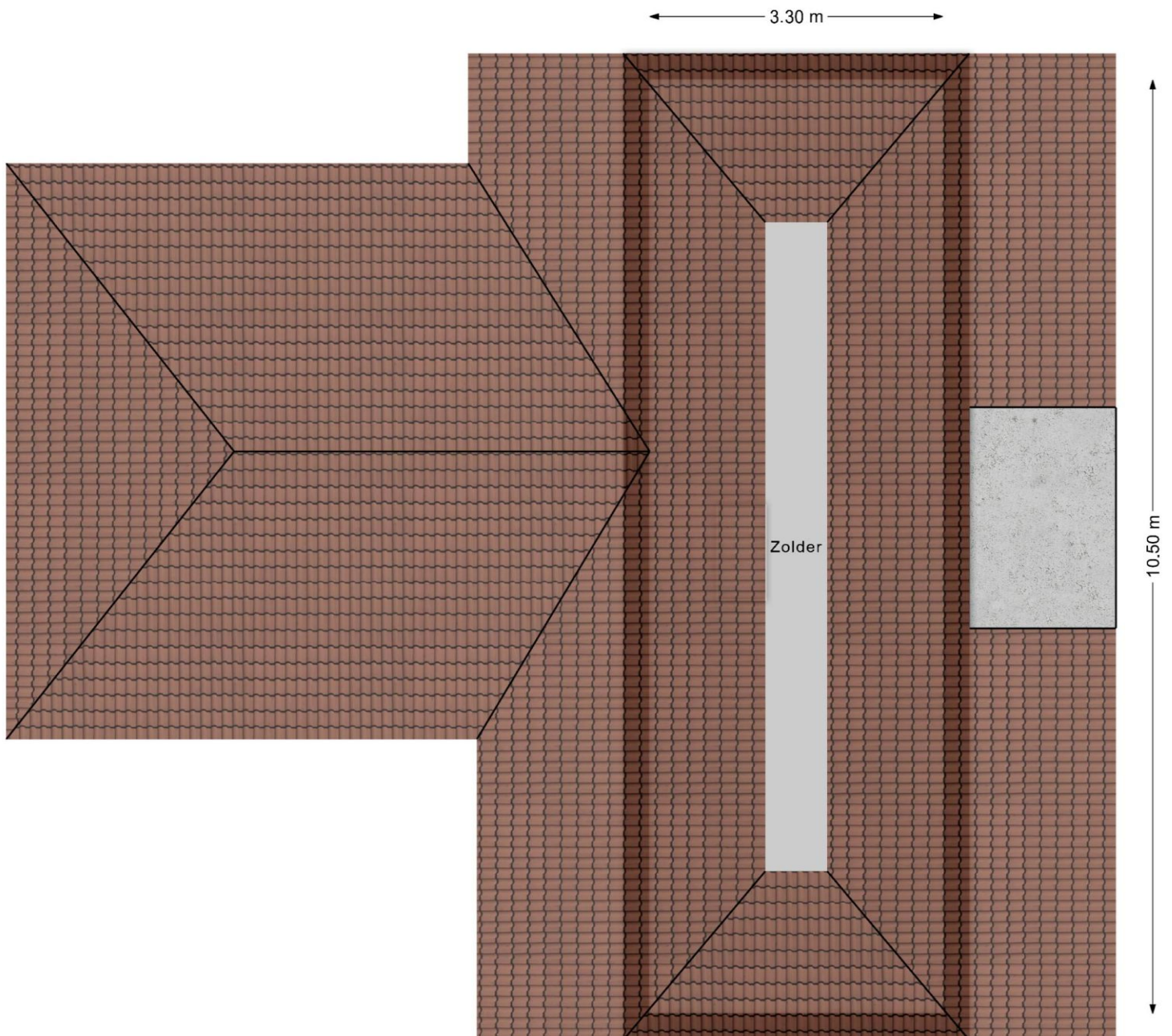
Postadres Jan Binneslaan 2a, 9231 CB Surhuisterveen

Grootegast
Hoofdstraat 116
9861 AK Grootegast

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









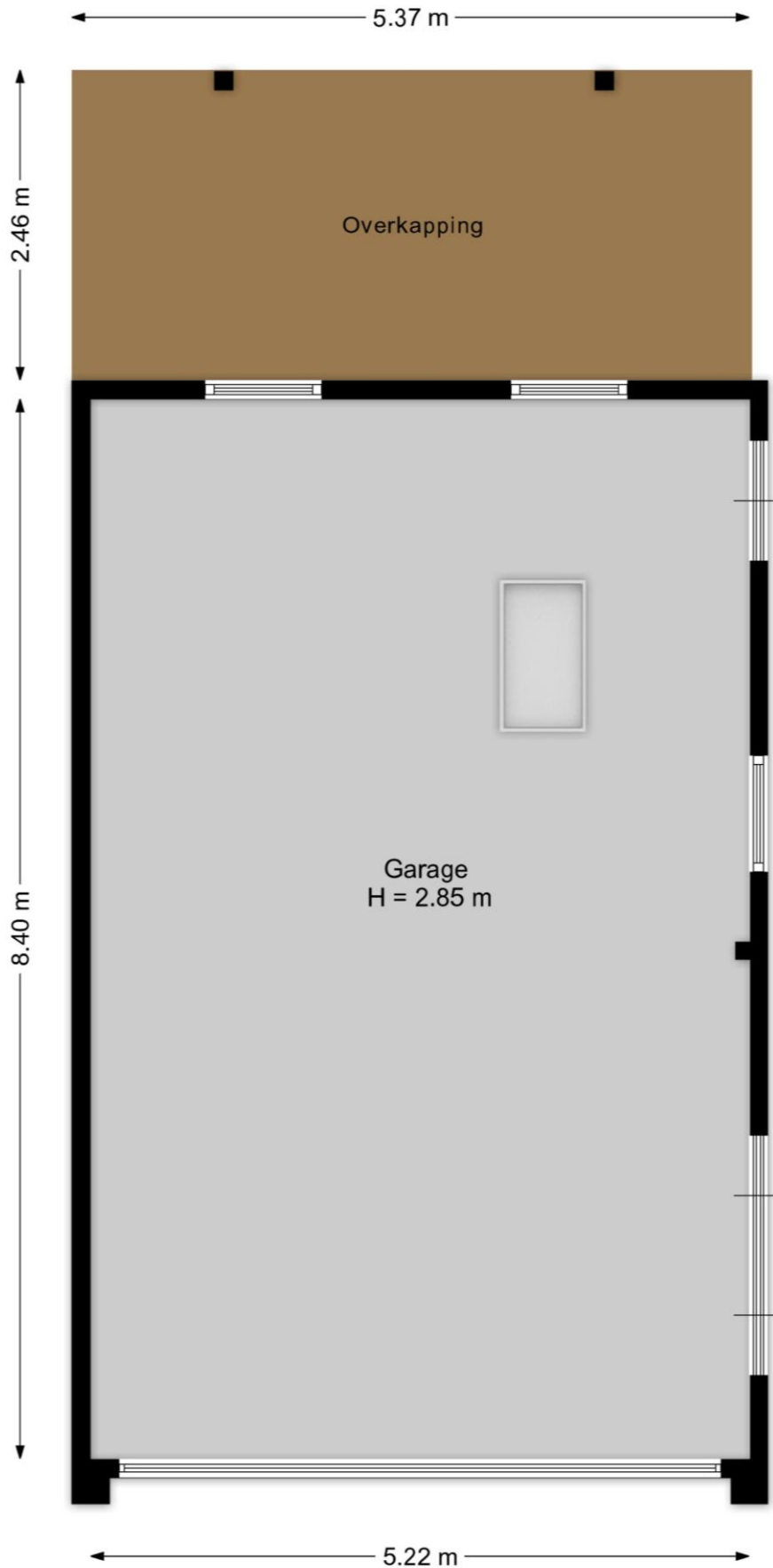
De Flexibele
Makelaar



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



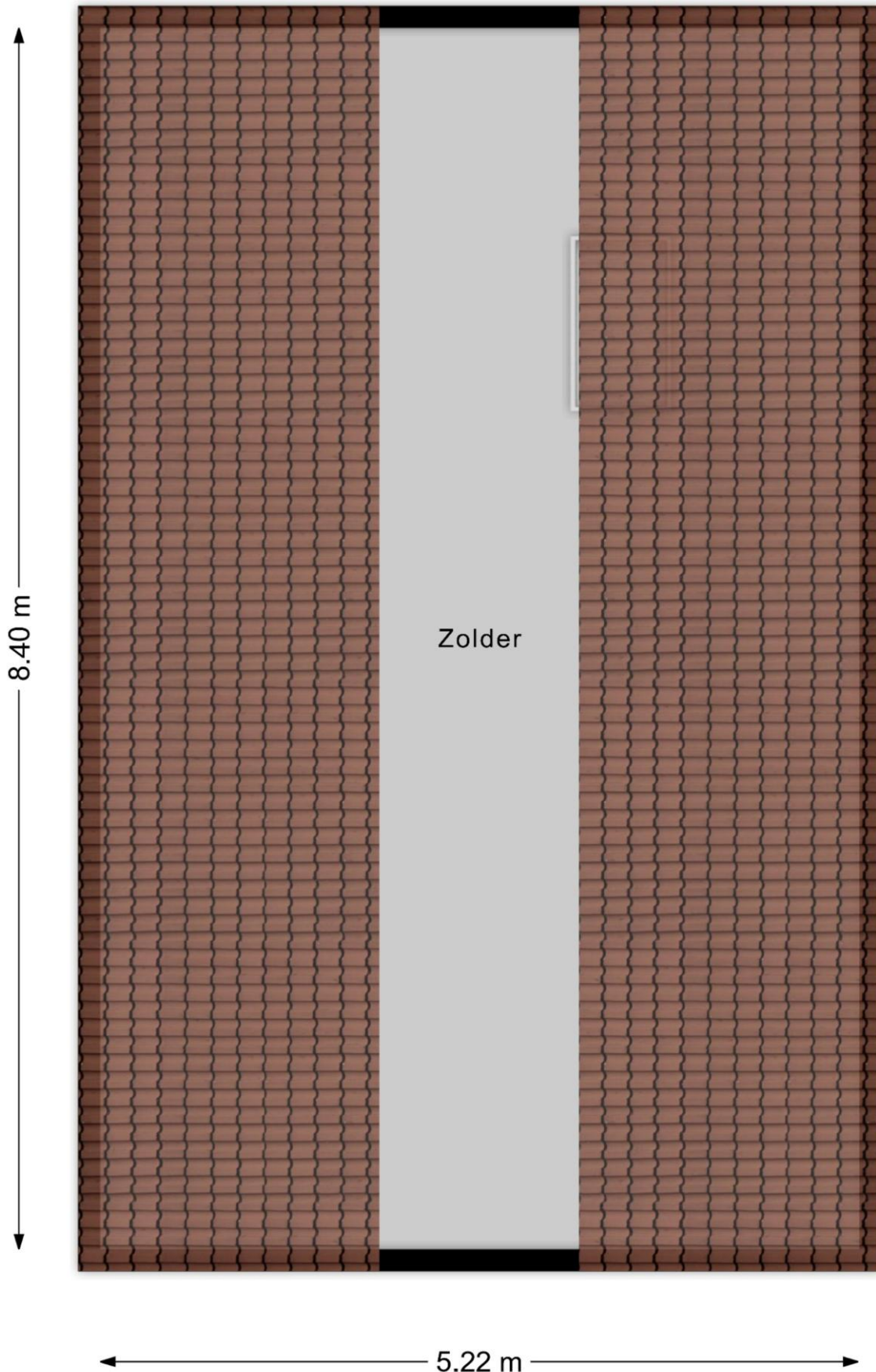
De Flexibele
Makelaar



vastgoedcert
gecertificeerd



KijkMijnHuis



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

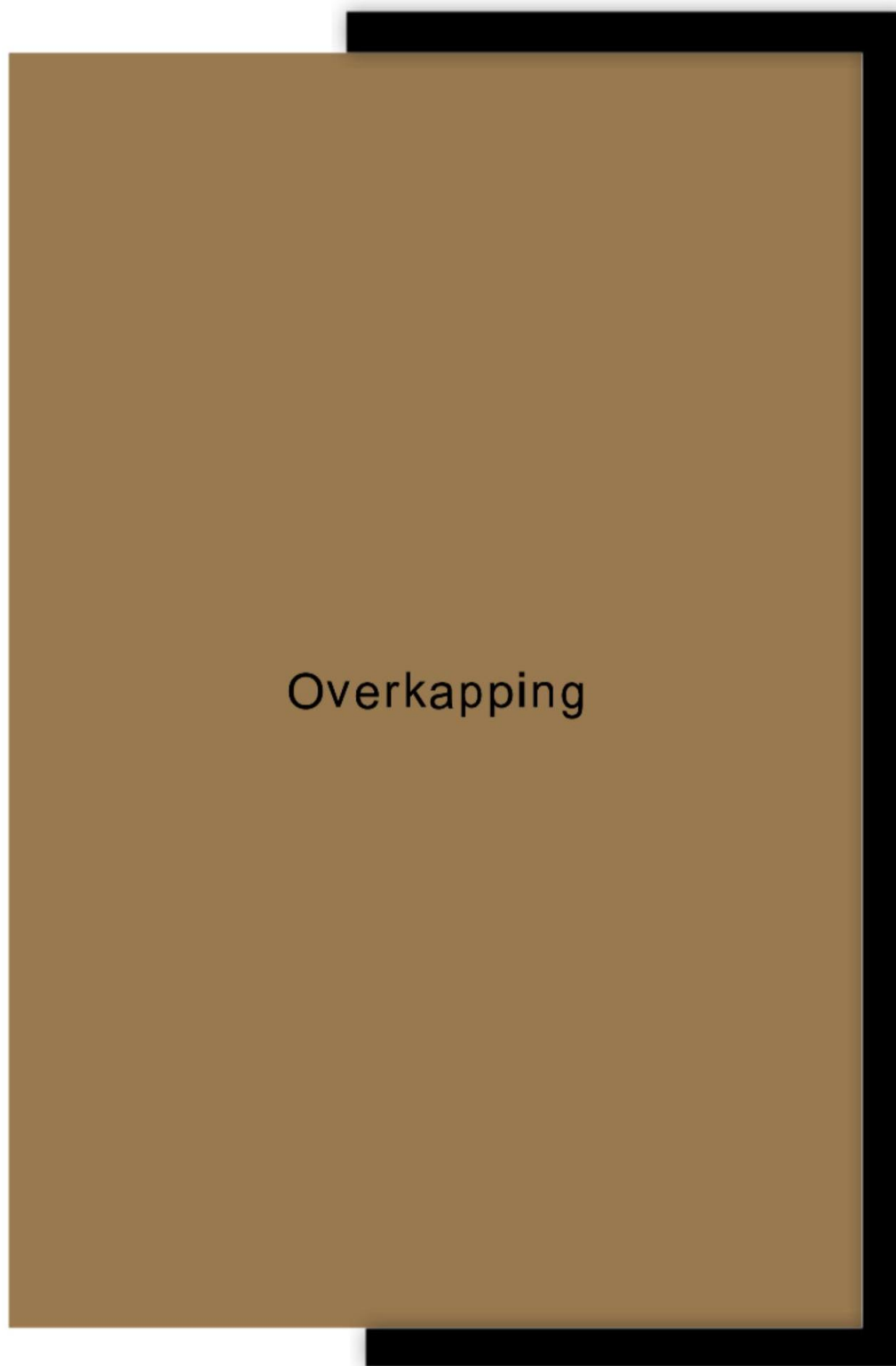


vastgoedcert
gecertificeerd



KijkMijnHuis

← 3.19 m →



Overkapping

↑ 4.76 m ↓

Surhuisterveen
Jan Binneslaan 2a
9231 CB Surhuisterveen

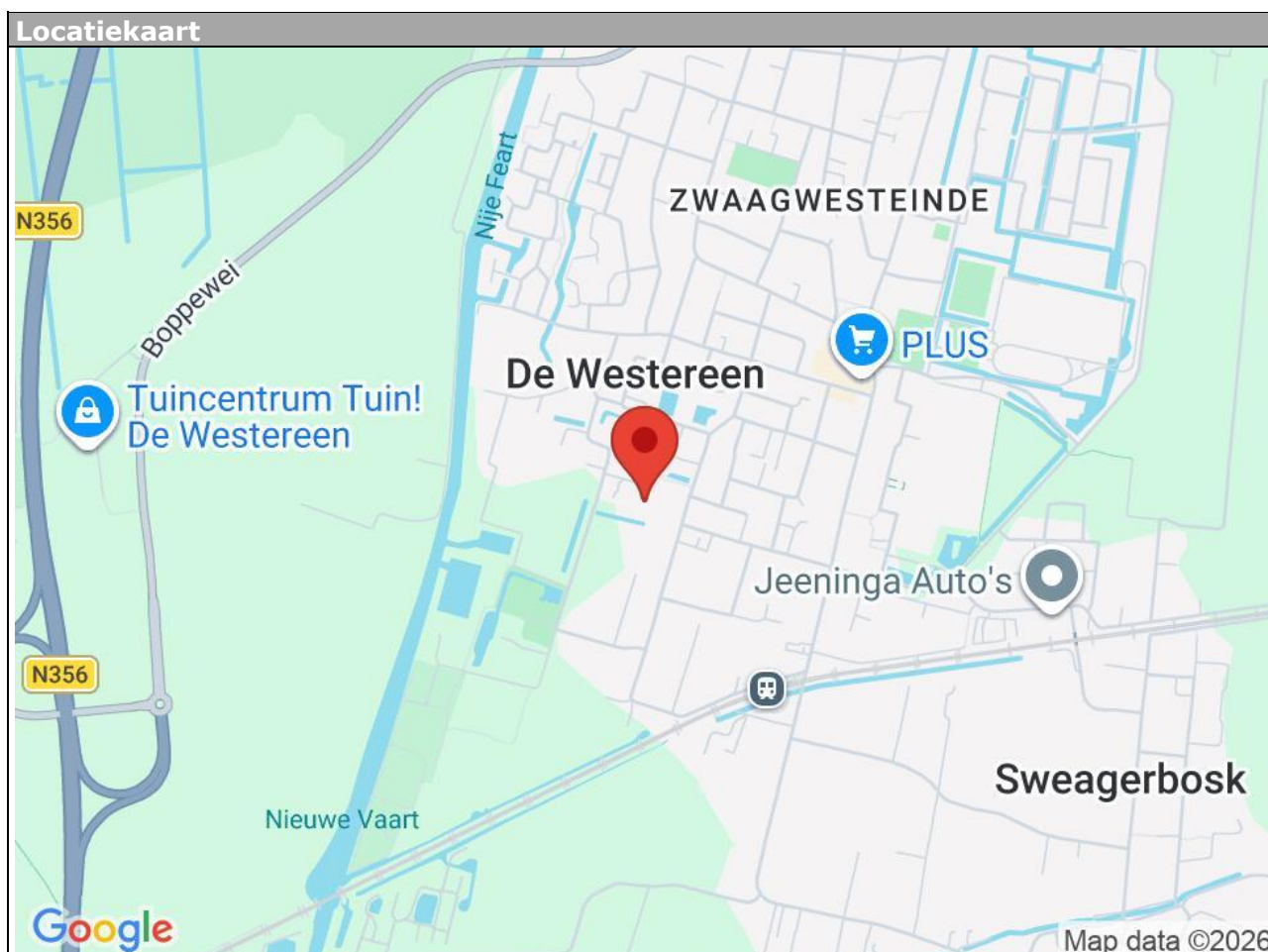
Postadres Jan Binneslaan 2a, 9231 CB Surhuisterveen

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	Dwarsreed 4
Postcode / plaats	9271 GN De Westereen
Provincie	Friesland





<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 eensluidend uittreksel, geleverd op 9 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Veewouden</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 5844</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.

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 roeyementen 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 hypotheek 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.