

Makelaardij

**LAURENS  
BEIMERS.**

058 216 05 05

[makelaardij@laurensbeimers.nl](mailto:makelaardij@laurensbeimers.nl)

[www.laurensbeimers.nl](http://www.laurensbeimers.nl)



**SPOARSTRITTE 4**

**DE WESTEREEEN**

# Kenmerken



## WOONOPPERVLAKTE

114 m<sup>2</sup>

## INHOUD

656 m<sup>3</sup>

## BOUWJAAR

1930

## AANTAL KAMERS

4

## AANTAL SLAAPKAMERS

3

## PERCEELOPPERVLAKTE

1587 m<sup>2</sup>

## TYPE WONING

vrijstaande woning

## ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie,  
vloerisolatie

## VERWARMING

c.v.-ketel, vloerverwarming  
gedeeltelijk

## ENERGIELABEL

A

# Omschrijving

Wonen in een karakteristiek wâldhúske met volop ruimte, comfort én moderne voorzieningen! Aan de Spoarstrjitte 4 in De Westereen staat deze sfeervolle vrijstaande woning op een royaal perceel van maar liefst 1.587 m<sup>2</sup> eigen grond. De woning is volledig gemoderniseerd, beschikt over circa 114 m<sup>2</sup> woonoppervlakte en combineert de charme van een oorspronkelijk wâldhúske met het comfort van nu.

De woning is uitstekend onderhouden en voorzien van diverse duurzame en comfortabele voorzieningen. Zo beschikt de woning over dak-, muur- en vloerisolatie, HR++ beglazing, 12 zonnepanelen van 395 Wp per paneel, een laadpaal en energielabel A. Daarnaast wordt het wooncomfort vergroot door de gedeeltelijke vloerverwarming, de pelletkachel van het merk Tepor Petit en de aanwezige multi-split airco's in de slaapkamers, waarmee zowel verwarmd als gekoeld kan worden.

Bij binnenkomst ervaart u direct de verzorgde en moderne afwerking. De entree geeft toegang tot de verschillende vertrekken op de begane grond. De woonkamer is een fijne leefruimte met een prettige lichtinval en een sfeervolle uitstraling. De pelletkachel vormt hier een gezellig middelpunt en zorgt, naast de overige verwarmingsvoorzieningen, voor extra comfort. De moderne keuken sluit mooi aan op de leefruimte en is praktisch ingericht. Daarnaast beschikt de woning over een bijkeuken, wasruimte, toilet voorzien van een fonteintje en een keurige badkamer voorzien van een douche en wastafelmeubel.

De woning beschikt over twee ruime slaapkamers. De slaapkamers zijn voorzien van airconditioning, waardoor iedere ruimte het hele jaar door aangenaam is te gebruiken. Eén van de slaapkamers is bovendien voorzien van een

jacuzzi en een inloopkast, een luxe extra die deze woning bijzonder maakt. Op de eerste verdieping bevindt zich bovendien extra bergruimte en een unieke slaapruiimte. Deze ruimte wordt momenteel niet tot het officiële woonoppervlakte gerekend, maar biedt mogelijk wel kansen om dit in de toekomst te realiseren.

Buiten beschikt u over een royaal perceel met tuin rondom de woning. Door de omvang van het perceel zijn er volop mogelijkheden voor tuinliefhebbers, dierenliefhebbers, hobby's of het realiseren van meerdere terrassen. De beschutte ligging zorgt voor veel privacy en een prettige woonbeleving. Parkeren kan ruim op eigen terrein en voor elektrisch rijden is er een laadpaal aanwezig.

Daarnaast beschikt de woning over een ruime vrijstaande houten garage met elektra en plaats voor meerdere auto's. Ook is er extra externe bergruimte aanwezig, ideaal voor fietsen, tuingereedschap, opslag of hobbygebruik. De ligging is rustig en praktisch. De woning bevindt zich aan een rustige en doodlopende weg in De Westereen, een dorp met diverse voorzieningen in de nabije omgeving. Hier woont u vrijstaand, met veel ruimte om u heen, terwijl dagelijkse voorzieningen goed bereikbaar zijn. Ook het treinstation bevindt zich in het dorp, met verbindingen richting onder meer Leeuwarden en Groningen.

# Omschrijving

## Indeling o.a.:

- laadpaal aanwezig
- cv-ketel AWB HR C-XV 30-A, bouwjaar 2016, eigendom
- aanvaarding in overleg

## Begane grond:

- entree/hal met toegang tot de verschillende vertrekken
- sfeervolle woonkamer met prettige lichtinval en pelletkachel van het merk Tepor Petit
- moderne keuken met praktische indeling
- bijkeuken en wasruimte
- toilet voorzien van een fonteintje
- badkamer voorzien van douche en wastafelmeubel
- twee ruime slaapkamers, voorzien van multi-split airco's voor verwarmen en koelen
- één slaapkamer voorzien van jacuzzi en inloopkast

## 1e verdieping:

- overloop
- extra overige inpandige ruimte/bergruimte (nu gebruikt als slaapvertrek)

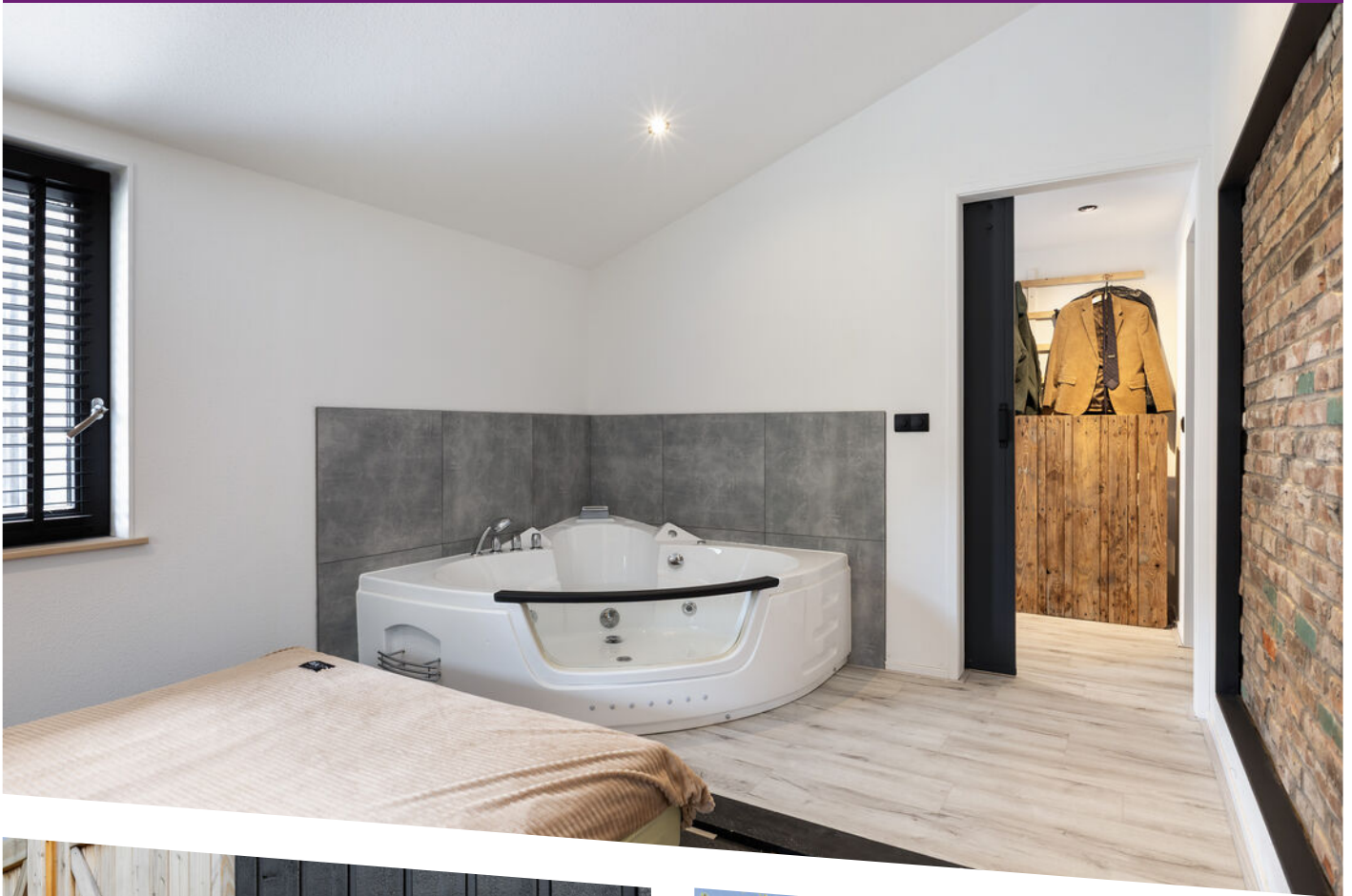
## Buitenruimte:

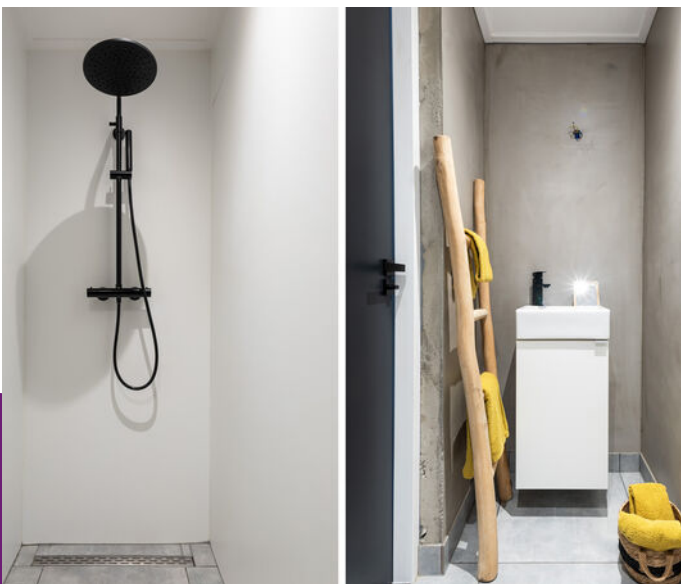
- royale tuin rondom de woning
- beschutte ligging met veel privacy
- parkeren op eigen terrein
- laadpaal aanwezig
- vrijstaande houten garage met elektra en capaciteit voor twee auto's
- extra vrijstaande berging

## Algemeen:

- karakteristiek vrijstaand wâldhúske uit 1930
- volledig gemoderniseerd
- woonoppervlak circa 114 m<sup>2</sup>
- perceeloppervlak 1.587 m<sup>2</sup> eigen grond
- energielabel A, geldig t/m 30-06-2036
- dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en HR++ glas
- pelletkachel van het merk Tepor Petit
- gedeeltelijke vloerverwarming en multi-split airco's aanwezig voor verwarmen en koelen
- 12 zonnepanelen aanwezig (395WP)













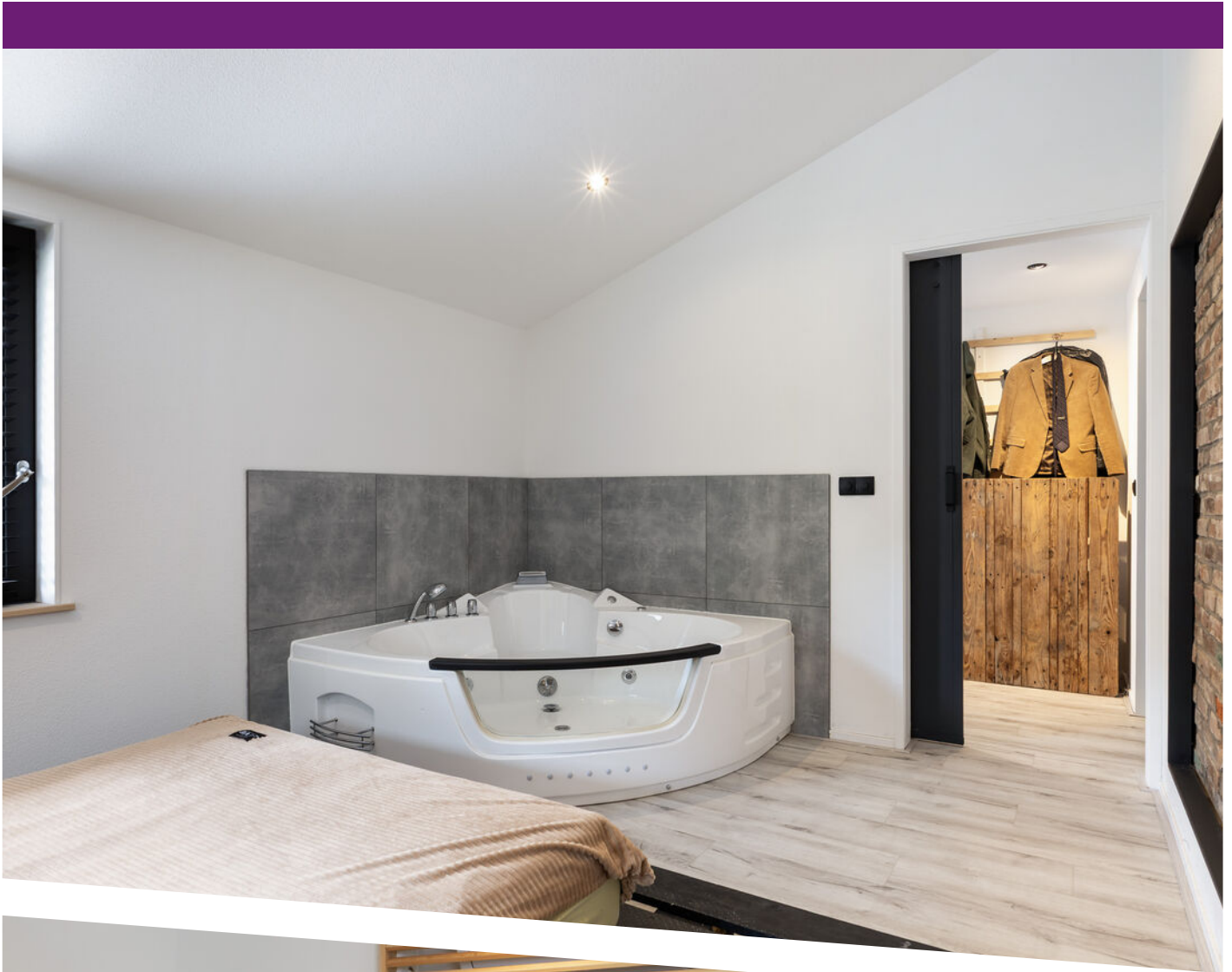




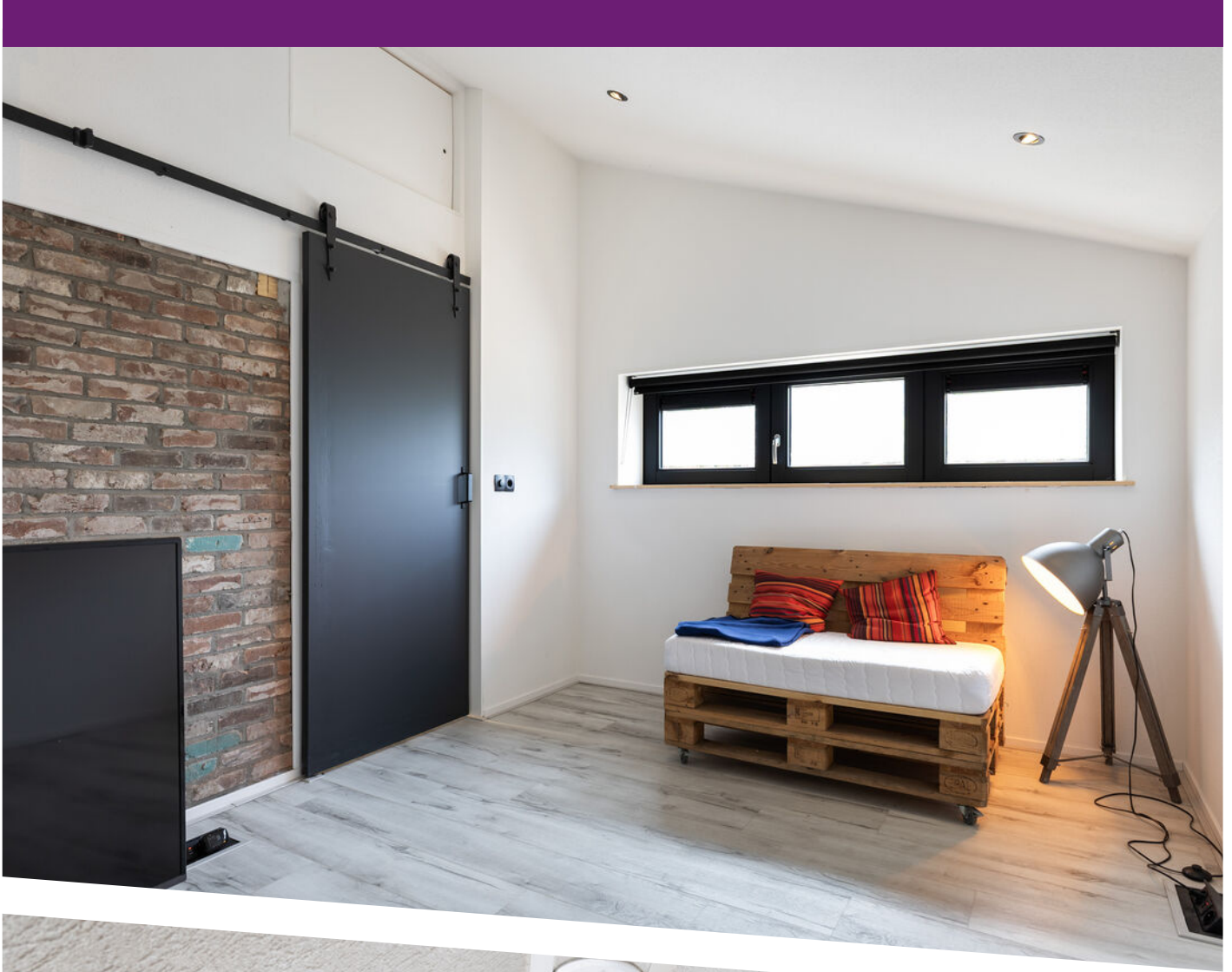
























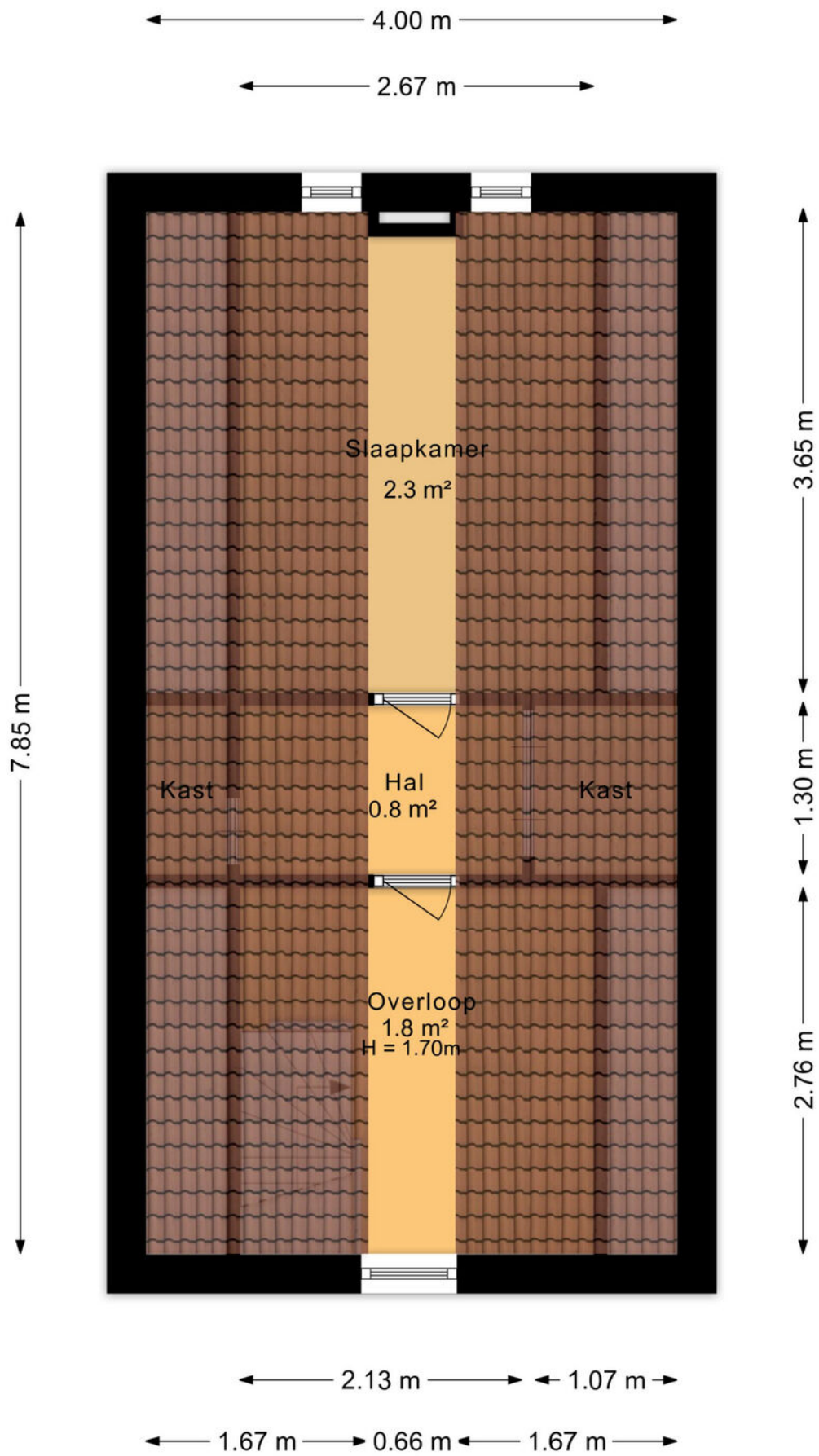




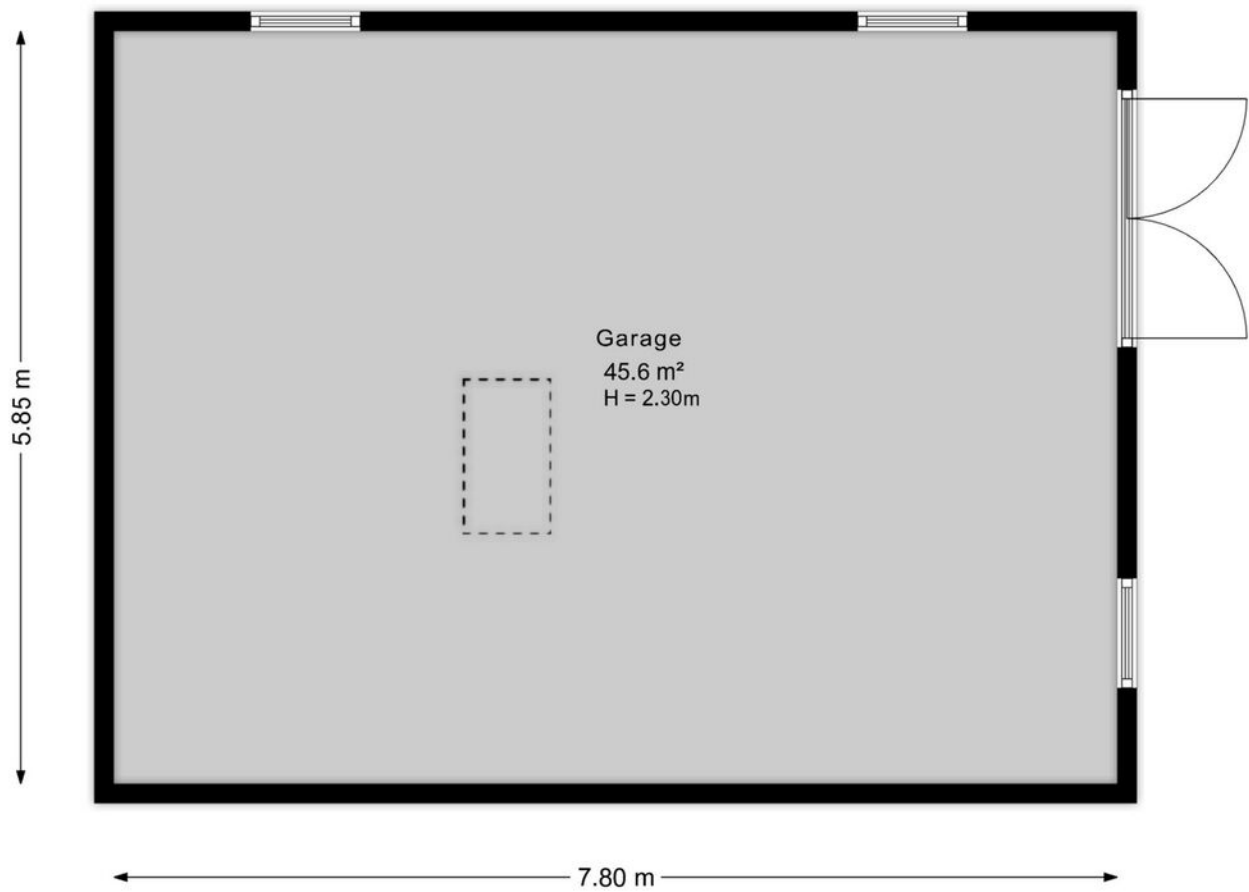




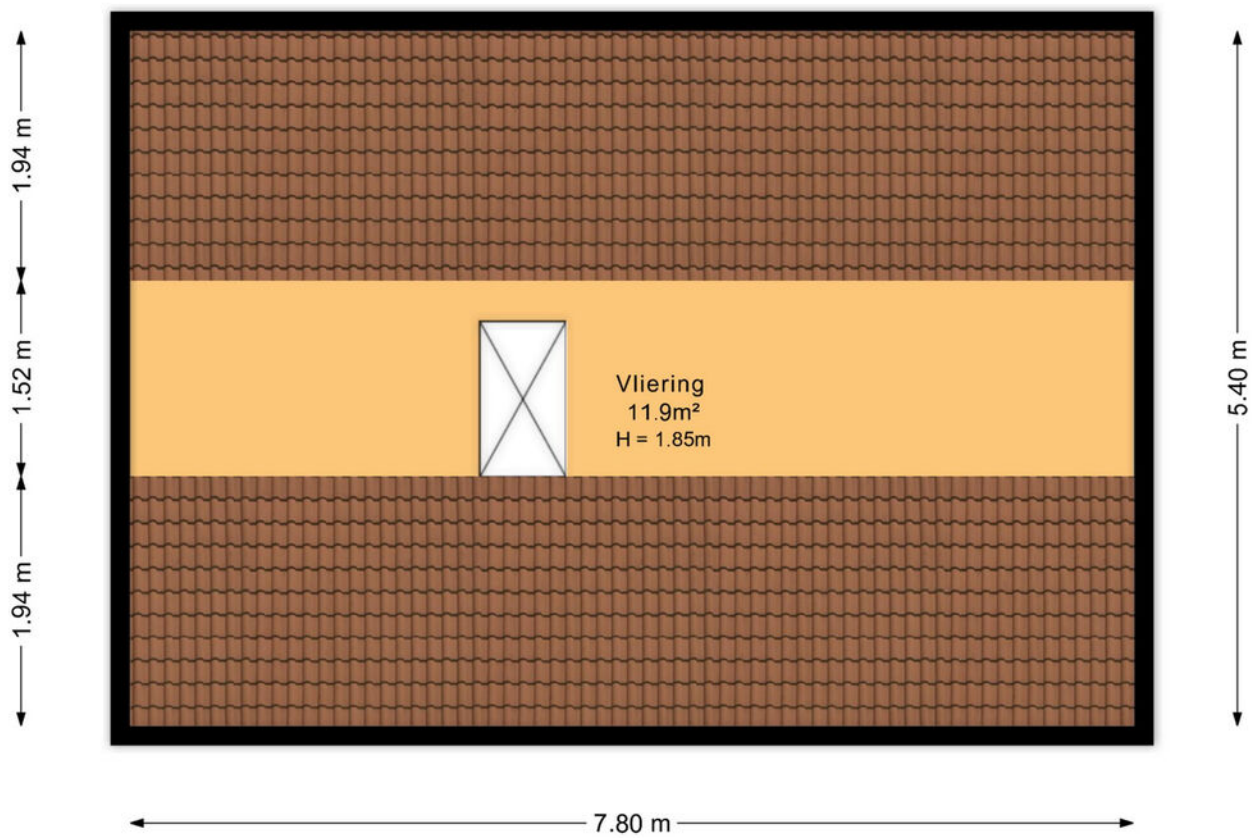
# Plattegrond



# Plattegrond

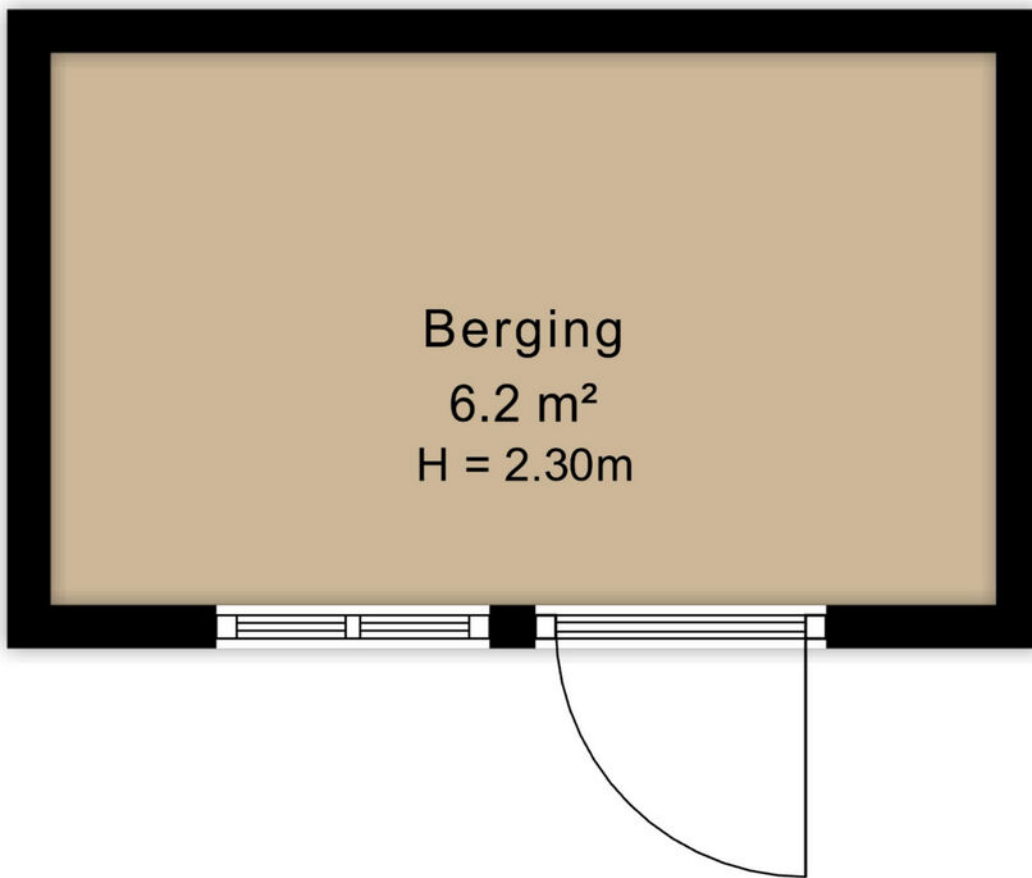


Plattegrond

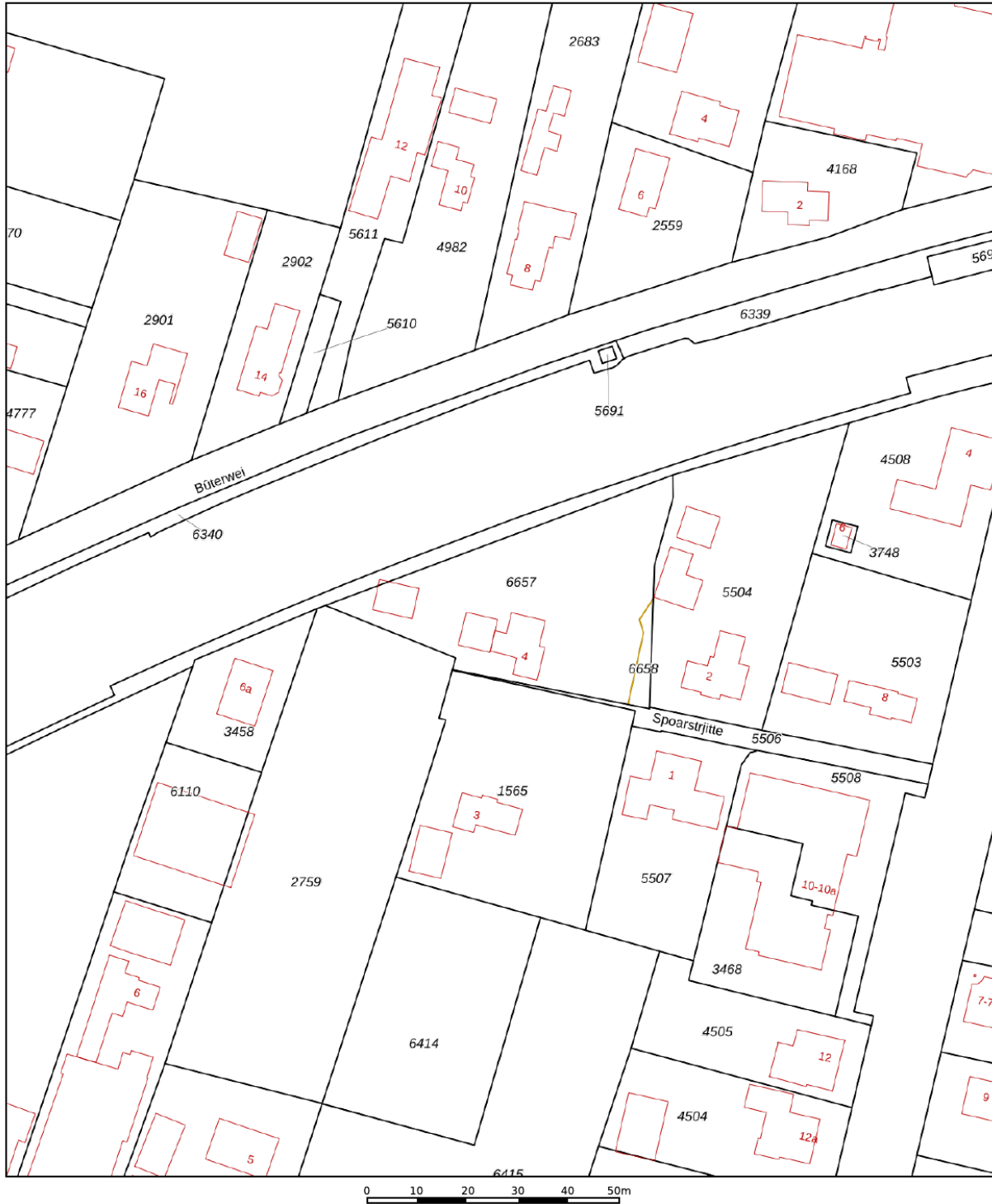



Plattegrond

3.25 m



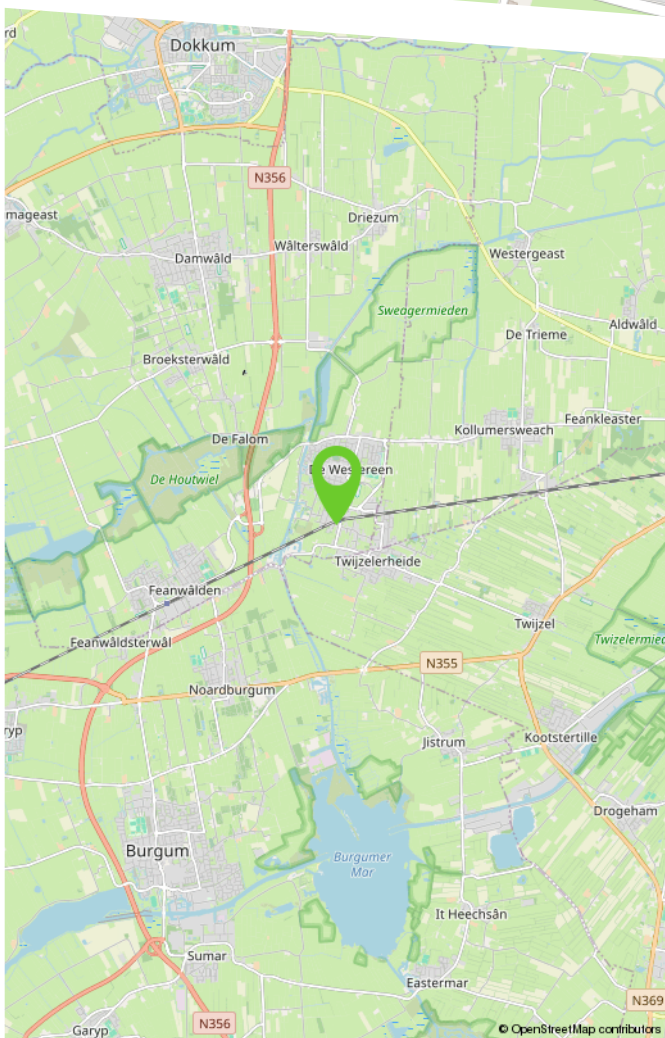
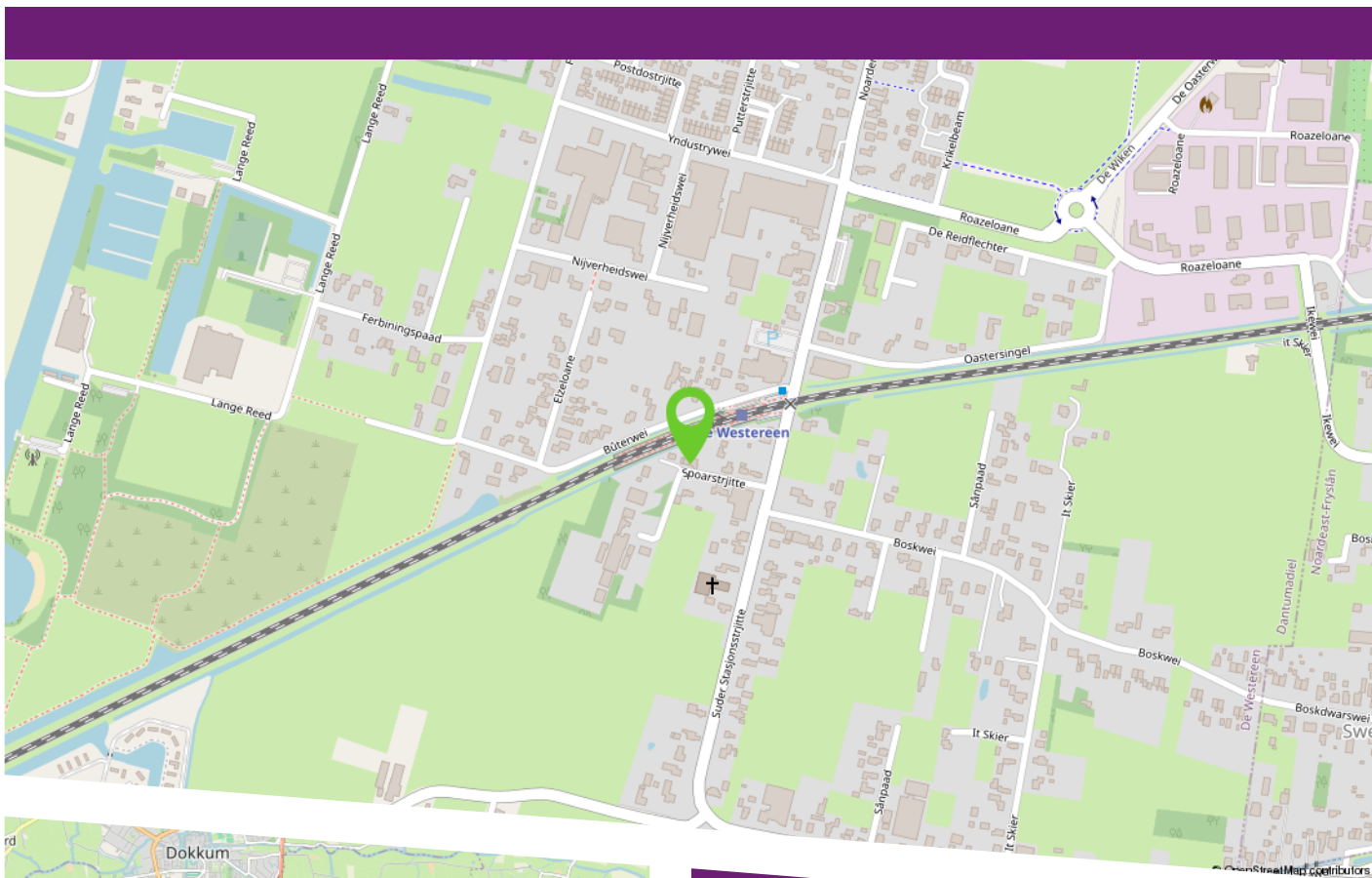
Plattegrond



|       |                                  |                             |   |
|-------|----------------------------------|-----------------------------|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 1000              |    |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Veendam |   |
| —     | Huisnummer                       | Sectie G                    | <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |
| —     | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 6657                |   |
| —     | Voorlopige kadastrale grens      |                             |   |
| —     | Administratieve kadastrale grens |                             |   |
| —     | Bebouwing                        |                             |   |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 juni 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Locatie op de kaart



De Westereen is een levendig en gemoedelijk dorp in de gemeente Dantumadiel. Het dorp beschikt over diverse voorzieningen voor het dagelijks gemak, waaronder winkels, onderwijs, kinderopvang en sportfaciliteiten. Daarnaast ligt de omgeving midden in het karakteristieke landschap van de Noardlike Fryske Wâlden, met volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en genieten van het Friese buitenleven.

Een groot pluspunt is de bereikbaarheid. De Westereen heeft een eigen treinstation met verbindingen richting onder andere Leeuwarden en Groningen, waardoor ook omliggende plaatsen en steden goed bereikbaar zijn. Daarmee biedt De Westereen een aantrekkelijke combinatie van landelijk wonen, praktische voorzieningen en een centrale ligging in Noordoost-Friesland.

Makelaardij

**LAURENS  
BEIMERS.**

Makelaardij Laurens Beimers  
Groeneweg 4  
8911 EH Leeuwarden

058 216 05 05  
makelaardij@laurensbeimers.nl  
www.laurensbeimers.nl



## Ons kantoor

Met meer dan 25 jaar ervaring hebben wij een uitgebreide kennis van de lokale markt, een breed netwerk en optimale presentatiemogelijkheden. Maar bovenal passie voor ons prachtige vak! Wij werken al sinds 2017 als eerste en enige makelaarskantoor in Leeuwarden en omstreken volledig papierloos waardoor onze digitale processen vloeiend en efficiënt verlopen; 100% digitaal dus! Onze klanten hebben ons een indrukwekkende score van 9,6 gegeven op Funda! Nieuwsgierig naar hun ervaringen? Aarzel niet om ons om meer informatie te vragen.

### Werkwijze

De werkwijze van ons NVM-kantoor kenmerkt

zich door een combinatie van service, deskundigheid, betrokkenheid en persoonlijke benadering bij het kopen, verkopen, (ver-) huren of taxeren van onroerende zaken.

### Openingstijden

Van maandag tot en met vrijdag zijn wij geopend van 8.30 uur - 17.00 uur. Op zaterdag uitsluitend op afspraak. Mocht u buiten kantooruren willen reageren op een woning die u wenst te bezichtigen, dan verzoeken wij u vriendelijk een e-mail te sturen via onze website of Funda. U kunt direct zelf een voorstel doen voor een datum en tijdstip. U krijgt van ons binnen 24 uur bericht.

**Hoe komt de koop tot stand?**

De koop komt tot stand als verkoper en koper het eens zijn over zaken zoals prijs en leveringsdatum. De NVM-makelaar legt dit vast in een koopovereenkomst. De koop is definitief na ondertekening door beide partijen en eventuele ontbindende voorwaarden, zoals financieringsvoorbehoud, moeten vooraf worden afgesproken.

**Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?**

Na het ondertekenen van de koopovereenkomst heeft de koper drie dagen bedenktijd om zonder reden de koop te ontbinden. Deze periode begint zodra de koper een kopie van de overeenkomst heeft ontvangen. Valt de laatste dag op een weekend of feestdag, dan wordt de termijn verlengd.

**Welke gegevens mag de makelaar aan een koper vragen voor een bezichtiging en is dat AVG-proof?**

Voor een bezichtiging mag de makelaar de naam, adres en telefoonnummer van de koper vragen. Financiële informatie mag pas later worden gevraagd. De makelaar kan wel de vereisten voor huur of koop aangeven.

**Mededelingsplicht vs. Onderzoeksplicht**

De verkoper moet alle bekende gebreken melden. De makelaar baseert zich op de informatie van de verkoper, tenzij hij twijfels heeft. De koper moet de bouwkundige staat van het huis onderzoeken en kan hierbij advies krijgen van de makelaar.

**Wat houdt de kosten koper in?**

"Kosten koper" betekent dat de koper de overdrachtskosten betaalt, zoals overdrachtsbelasting (2%) en notariskosten voor de leverings- en hypotheekakte. De verkoper betaalt de makelaarskosten voor de verkoop, maar de koper betaalt de makelaarscourtage voor een aankopende makelaar.

# Buurtinformatie

Buurtinformatie - Dantumadiel / De Westereen

LEEFTIJD



0 - 14: 15%

15 - 24: 11%

25 - 44: 22%

45 - 64: 27%

65+: 25%

KOOP / HUUR



Koop: 51%

Huur: 49%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 35%

Zonder kinderen: 30%

Met kinderen: 35%



50%



50%



1,2 per huishouden



# Bekijk deze woning online!

[webspaces.yisual.com/spoarstrjitte4](https://webspaces.yisual.com/spoarstrjitte4)

Makelaardij  
**LAURENS  
BEIMERS**

**Spoarstrjitte 4, De Westereen**



**Scan deze code  
en bekijk de woning  
op uw mobiel!**

Makelaardij

**LAURENS  
BEIMERS.**

Heeft u interesse  
in deze woning?

Neem dan contact met ons op!



Makelaardij Laurens Beimers  
Groeneweg 4  
8911 EH Leeuwarden

058 216 05 05  
makelaardij@laurensbeimers.nl  
www.laurensbeimers.nl



Op Funda  
scoren wij een

9,5



vastgoedcert  
gecertificeerd