

€ 635.000 k.k.



 **WATERRIJK WONEN**
een mooi vooruitzicht

Leegwonen 43
LANGWEER

Leuren 43

LANGWEER

Tuindeuren open en je haalt het voorjaar in huis. Zomers zo het water op: eerste rang bij het Skûtsjesilen. In de herfst de speksteenkachel aan en 's winter een ijsbaan voor de deur? Nieuwsgierig?

Luxe en riant wonen. Aan open vaarwater, nabij de Langweerder Wielen, staat deze vrijstaande woning (instapklare A-label) met geïsoleerde aangebouwde garage, slaapkamer/kantoor en stijlvolle overdekte zithoek met berging in de achtertuin. Aan de voorkant ligt uw eigen aanlegplek en vaart u zo de Friese Meren op. Langweer is een geliefd watersportdorp. Zomers is er veel toerisme en worden er allerlei activiteiten georganiseerd. Het centrum van Langweer, met gezellige restaurantjes en winkeltjes (bakker; slager; supermarkt; kleding; souvenir en VVV-kantoor), is op loopafstand bereikbaar. Daarnaast beschikt Langweer over een basisschool (middelbare school in Joure) en een jachthaven. De 18-holes golfbaan en de Vegelinbossen liggen op circa 5 minuten afstand, de snelweg richting Randstad is op 10 minuten afstand. Oppervlakte perceel 592 m2. Bouwjaar 2009.

Entree in de ruime hal met toilet, meterkast en 'luie' hardhouten trap. Woonkamer met Amerikaans eikenhouten vloer, twee keer openslaande tuindeuren (voorzien van hordeur) naar terras





op het zuidwesten en speksteenkachel type Lotus. Open keuken voorzien van een keukenopstelling met inbouwapparatuur zoals gaskookplaat Boretti 2009 (vierpits plus wokbrander); Miele afzuigkap; koelkast AEG 2022; vaatwasser Beko 2022; oven Bosch 2009; combi stoofoven Bosch en plavuizen. De 4e slaapkamer op de begane grond is nu ingericht als kantoor. Bijkeuken met plavuizen; keukenblok; aansluiting voor wasmachine en droger; opstelling HR-combiketel Intergas. Garage met keukenblok; roldeur; tuindeur en omvormer van de zonnepanelen. Vaste trap naar eerste verdieping met overloop, 3 slaapkamers voorzien van een laminaatvloer, waarvan 1 kamer met inloopkasten. De verdieping is verder voorzien van draaikiepramen met hor. Badkamer met ligbad; douchehoek, wastafel en toilet.

Vlizotrap naar zolder, zolder voorzien van dakraam en WTW-installatie.

Verwarming/ warmwatervoorziening d.m.v. CV HR combiketel Intergas / speksteenkachel type Lotus. Door de vele ramen en lichte vloeren heeft het huis veel lichtinval die gereguleerd kan worden door luxaflex. De tuin is voorzien van een natuurstenen terras; bloemenborder; stijlvolle overdekte zithoek met berging. Gelegen op het zuidwesten heeft het veel privacy en er zijn 'plekjes' genoeg om te genieten van zowel de zon als de schaduw. Aanvaarding in overleg.





/>

Kenmerken:

- Aannemer Selekhuis
- Type Matterhorn
- Hardhouten binnen- en buitenkozijnen
- HR++ beglazing
- Energiezuinige woning; laag gasverbruik van circa 500 kuub per jaar.
- Veel bergruimte
- 12 zonnepanelen van de SolarNRG (opbrengst 2876 kWh jaar 2023 , opbrengst 3218 kWh jaar 2022)
- Afsluitbare berging in achtertuin (2.90 x 4, elektra) met overdekte zithoek (2.85 x 3.80)
- Speksteenkachel type Lotus M1 vermogen tot 10 kW en rendement van 82 %.
- WTW installatie
- Natuurstenen vensterbanken
- Zinken dakgoten en hemelwaterafvoeren
- Geen boeidelen
- Eigen ligplaats voor huis, waarvoor € 20,00 per jaar moet worden afgedragen aan de VvE.

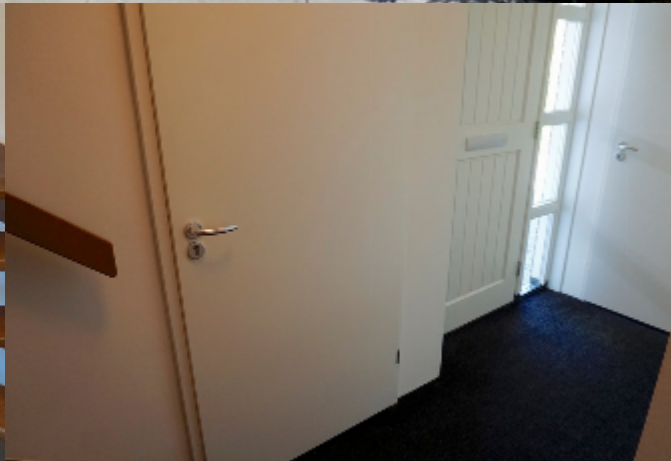




KENMERKEN

Aanvaarding:	In overleg
Soort woonhuis:	Woning, Vrijstaande woning
Bouwjaar:	2009
Perceelgrootte:	592 m2
Inhoud:	600 m3
Woonoppervlakte:	140 m2
Overige inpandige ruimte:	10 m2
Gebouwgebonden buitenruimte:	11 m2
Soort dak:	Zadeldak
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Aantal badkamers:	1
Aantal woonlagen:	1
Energie label:	A
Datum energielabel:	28-04-2030
Verwarming:	Intergas 2009
Warm water:	Centrale verwarming
Permanente bewoning:	Ja

















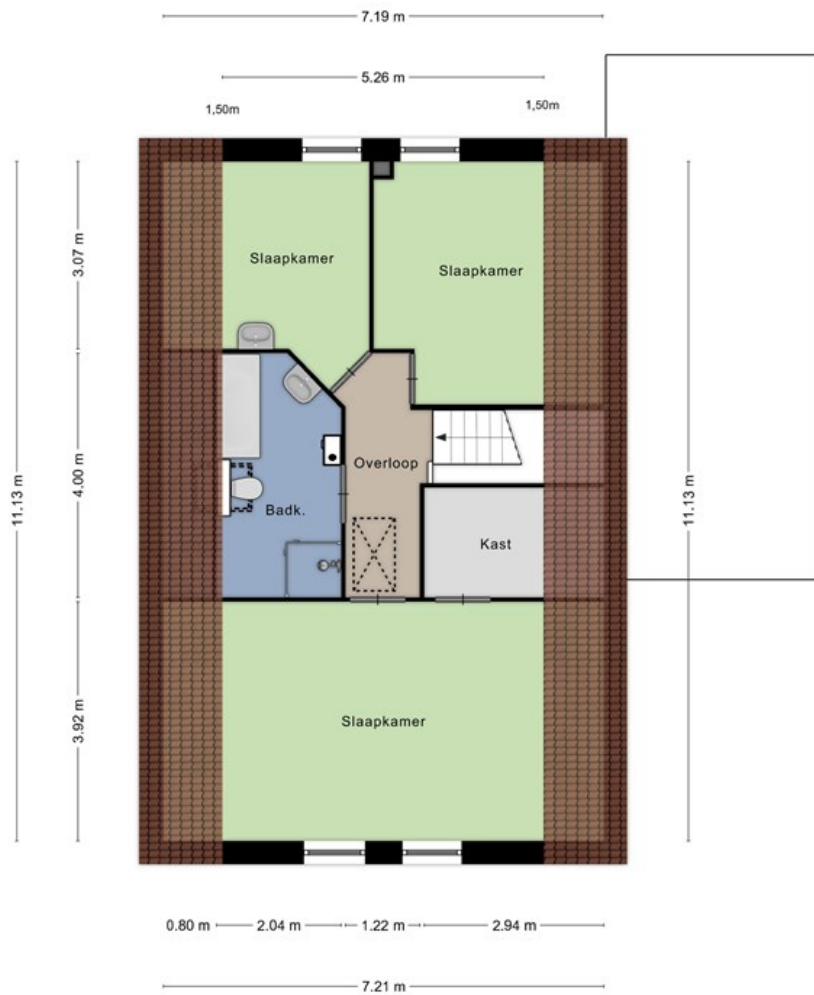




PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

WATERKAART



INFORMATIE

Koopakte

Als beide partijen het eens zijn over de koopprijs, de bijkomende voorwaarden en aanvaarding, zullen de afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed (VBO).

Ontbindende voorwaarde financiering

Een financieringsvoorbehoud geeft koper het recht de koopovereenkomst te ontbinden wanneer hij met het oog op de betaling van de koopprijs geen hypothecaire geldlening bij een erkende financiële instelling kan verkrijgen. In de koopovereenkomst van Waterrijk wonen Friesland wordt uiterlijke een termijn van 5 weken aangehouden.

Waarborgsom / bankgarantie

In de koopovereenkomst wordt afgesproken dat de koper binnen 6 weken een waarborgsom moet storten op de rekening van de notaris of een bankgarantie moet stellen ter grootte van 10% van de koopsom. De notaris is verplicht toe te zien op de nakoming van deze verplichting.

Meldingsplicht verkoper

De meldingsplicht van de verkoper houdt in, dat hij gebreken die hem bekend zijn, direct moet melden aan de koper. Dit geldt niet voor gebreken die duidelijk zichtbaar zijn voor de koper.

Onderzoeksplicht

Vanzelfsprekend dient een koper van een huis goed te onderzoeken wat hij koopt. Het gaat tenslotte om een zaak van grote waarde. De koper dient zorgvuldig en actief te werk te gaan. Koper dient daarmee te voorkomen dat hij onder invloed van een verkeerde voorstelling van zaken een koopovereenkomst sluit. Dit wordt de 'onderzoeksplicht' van koper genoemd. Gezien de complexe materie, raden wij je aan een eigen VBO-makelaar in te schakelen.

Erfdienstbaarheden

Een erfdienstbaarheid is een last waarmee een onroerende zaak, ten behoeve van een andere onroerende zaak, is bezwaard. Bij aankoop van een woning is het voor de koper van belang om te weten of er rechten van derden, zoals een recht van overpad, op het perceel rusten. Hoe de erfdienstbaarheden tot uiting komen, wordt vastgelegd in een notariële akte.

Aanvullende Informatie.

Deze verkoopbrochure is met grote zorg samengesteld. Aan de in deze brochure gebruikte teksten, impressies en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



INFORMATIE

Informatie over deze woning of de dienstverlening van Waterrijk Wonen? Neem vrijblijvend contact met ons op:

De heer Henk A. Aukema

Gecertificeerd SCVM / NRVT makelaar-taxateur o.g.

0513 - 418 622

info@waterrijkwonenfriesland.nl

Corespondentie

Postbus 91

8500 AB Joure

Woninginfo

Langwarderdyk 16-57

8521 NE Sint Nicolaasga

Disclaimer

Hoewel deze brochure met meeste zorg is samengesteld kunnen wij ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden verleend.

Onze website: www.waterrijkwonen.nl