

# TE KOOP



Obermanstrjitte 12  
9111 HK Burdaard

**Vraagprijs € 215.000 k.k.**

Op een mooie locatie ligt deze ruime hoekwoning met aangebouwde bijkeuken, houten schuur en overkapping. Een prachtige kans voor zowel doorstromers als ook voor de starter op de woningmarkt!



Op een mooie locatie ligt deze ruime hoekwoning met aangebouwde bijkeuken, houten schuur en overkapping. Een prachtige kans voor zowel doorstromers als ook voor de starter op de woningmarkt!

De ruime woning is volledig voorzien van kunststof kozijnen. De badkamer op de eerste verdieping is vergroot en is van alle gemakken voorzien. Op de tweede verdieping is een grote dakkapel geplaatst waardoor er een ruime extra slaapkamer is gecreëerd.

Burdaard is een sfeervol gezellig dorp en ligt tussen Dokkum en Leeuwarden aan beide kanten van de Dokkumer Ee. Tijdens een Elfstedentocht wordt Burdaard tweemaal gepasseerd. Naast een geliefd waterdorp is het ook een populair knooppunt in de vele prachtige fiets- en wandelroutes die de omgeving rijk is. In de nabijheid van de woning bevindt zich het multifunctioneel centrum en een basisschool.





**Begane grond**

Entree, hal, toilet, meterkast, trapgang naar eerste verdieping en tevens trapkast. De sfeervolle woonkamer met laminaatvloer is ruim en door de vele ramen is er veel lichtinval. Aan de voorzijde zorgt een markies voor voldoende schaduw tijdens zonnige dagen. De open keuken met barretje beschikt o.a. over een groot 6 pits gasfornuis inclusief oven van het merk Solitaire en vaatwasser. In de aangebouwde geïsoleerde bijkeuken bevinden zich de witgoedaansluitingen.

**Eerste verdieping**

De eerste verdieping heeft 3 slaapkamers met een oppervlakte van respectievelijk circa 12 m<sup>2</sup>, 8 m<sup>2</sup> en 7 m<sup>2</sup>. De complete badkamer is vergroot en voorzien van een ligbad, douchehoek met regendouche, dubbele wastafel met meubel en een tweede toilet.

**Tweede verdieping**

Via een vaste trap kom je op de tweede verdieping waar een vierde slaapkamer is gecreëerd. Door de grote dakkapel van kunststof ontstaat er extra leefruimte met veel lichtinval. In een aparte ruimte staat de CV ketel van het merk Intergas met bouwjaar 2005. Daarnaast is er achter de knieschotten veel bergruimte.

**Tuin**

Het perceel ligt op een kavel van 195 m<sup>2</sup> en de beschutte tuin biedt voldoende privacy. De mooie grote tuinoverkapping (ca 15 m<sup>2</sup>) biedt de mogelijkheid om gedurende het hele jaar van het buitenleven te genieten. Naast de woning bevindt zich nog een houten berging met een oppervlakte van 16 m<sup>2</sup> voor de opslag van fietsen en tuingeredschap.

**Bijzonderheden**

Een greep uit de kenmerken:

- volledig kunststof kozijnen;
- ruime hoekwoning met vergrote badkamer en 4 slaapkamers;
- aangebouwde geïsoleerde bijkeuken;
- grote dakkapel (kunststof) op de tweede verdieping;
- grote tuinoverkapping (ca 15 m<sup>2</sup>) en houten schuur (ca 16 m<sup>2</sup>);
- mooie locatie in een dorp gelegen aan de Elfstedenroute.

### **Overdracht**

Vraagprijs € 215.000 kosten koper  
Vraagprijs per m<sup>2</sup> € 1.822  
Aanvaarding In overleg

### **Bouw**

Soort woonhuis  
Eengezinswoning, hoekwoning  
Soort bouw Bestaande bouw  
Bouwjaar 1971  
Specifiek Gestoffeerd  
Soort dak Dwarskap bedekt met bitumineuze dakbedekking en pannen

### **Oppervlakten en inhoud**

Gebruiksoppervlakten  
Wonen 118 m<sup>2</sup>  
Externe bergruimte 31 m<sup>2</sup>  
Perceel 195 m<sup>2</sup>  
Inhoud 412 m<sup>3</sup>

### **Indeling**

Aantal kamers  
5 kamers (4 slaapkamers)  
Aantal badkamers 1 badkamer  
Badkamervoorzieningen Ligbad, douchehoek met regendouche, dubbele wastafel met meubel en tweede toilet  
Aantal woonlagen 3 woonlagen  
Voorzieningen Buitenzonwering, natuurlijke ventilatie en TV kabel

### **Energie**

Energie label C  
Isolatie Dakisolatie, dubbel glas, HR-glas en muurisolatie  
Verwarming Cv-ketel  
Warm water Cv-ketel  
Cv-ketel Intergas (gas gestookt combiketel uit 2005, eigendom)

### **Kadastrale gegevens**

NOARDEAST-FRYSLÂN G 751  
[Kadastrale kaart](#)  
Oppervlakte 165 m<sup>2</sup>  
Eigendomssituatie Volle eigendom  
NOARDEAST-FRYSLÂN G 855  
Oppervlakte 30 m<sup>2</sup>  
Eigendomssituatie Volle eigendom

### **Buitenruimte**

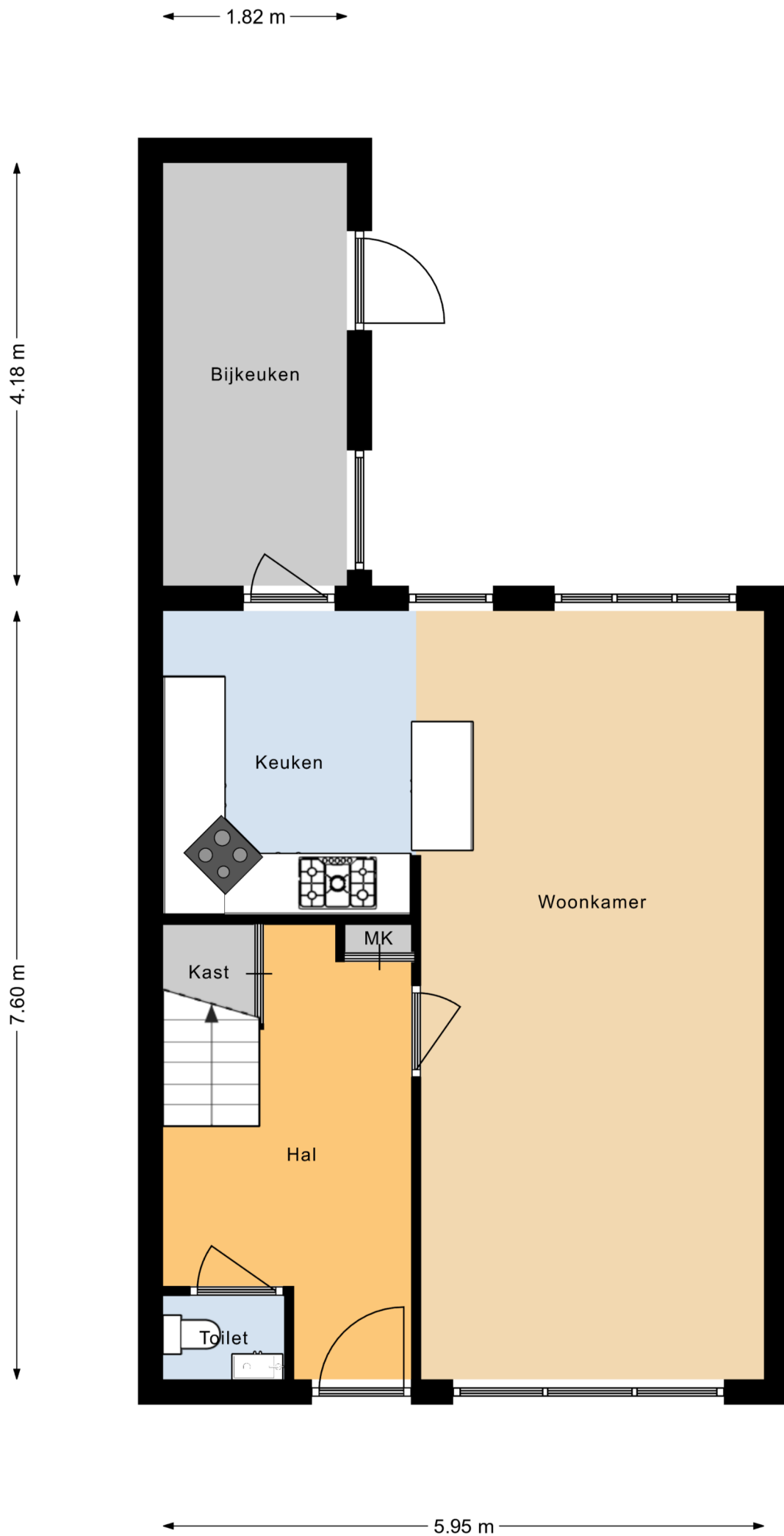
Ligging Aan rustige weg en in woonwijk  
Tuin Achtertuin  
Achtertuin 64 m<sup>2</sup> (8,5 meter diep en 7,5 meter breed)  
Ligging tuin Gelegen op het zuidoosten bereikbaar via achterom

### **Berguimte**

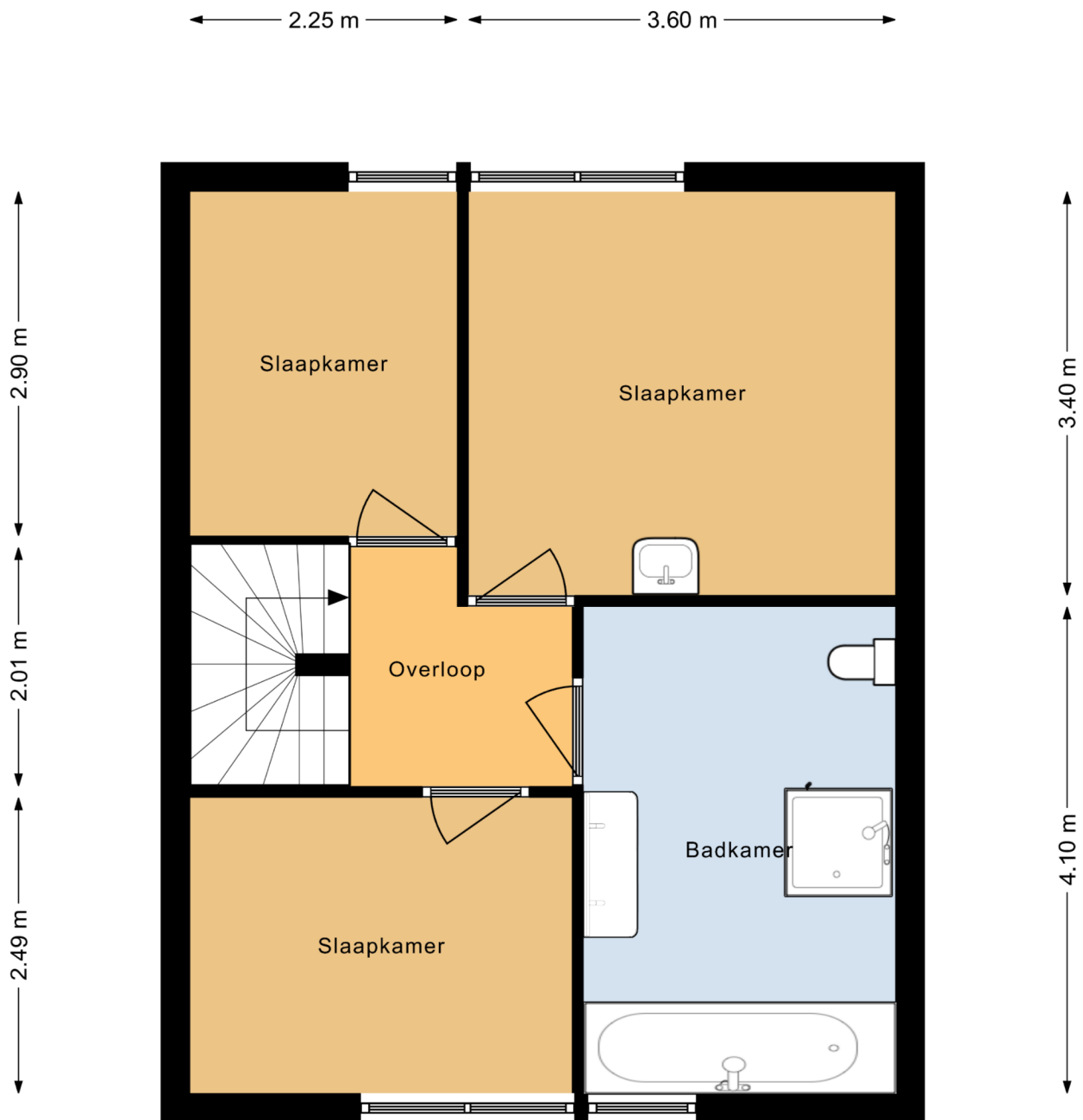
Schuur/berging  
Aangebouwde houten berging  
Voorzieningen Elektra

### **Parkeergelegenheid**

Soort parkeergelegenheid  
Op eigen terrein en openbaar parkeren



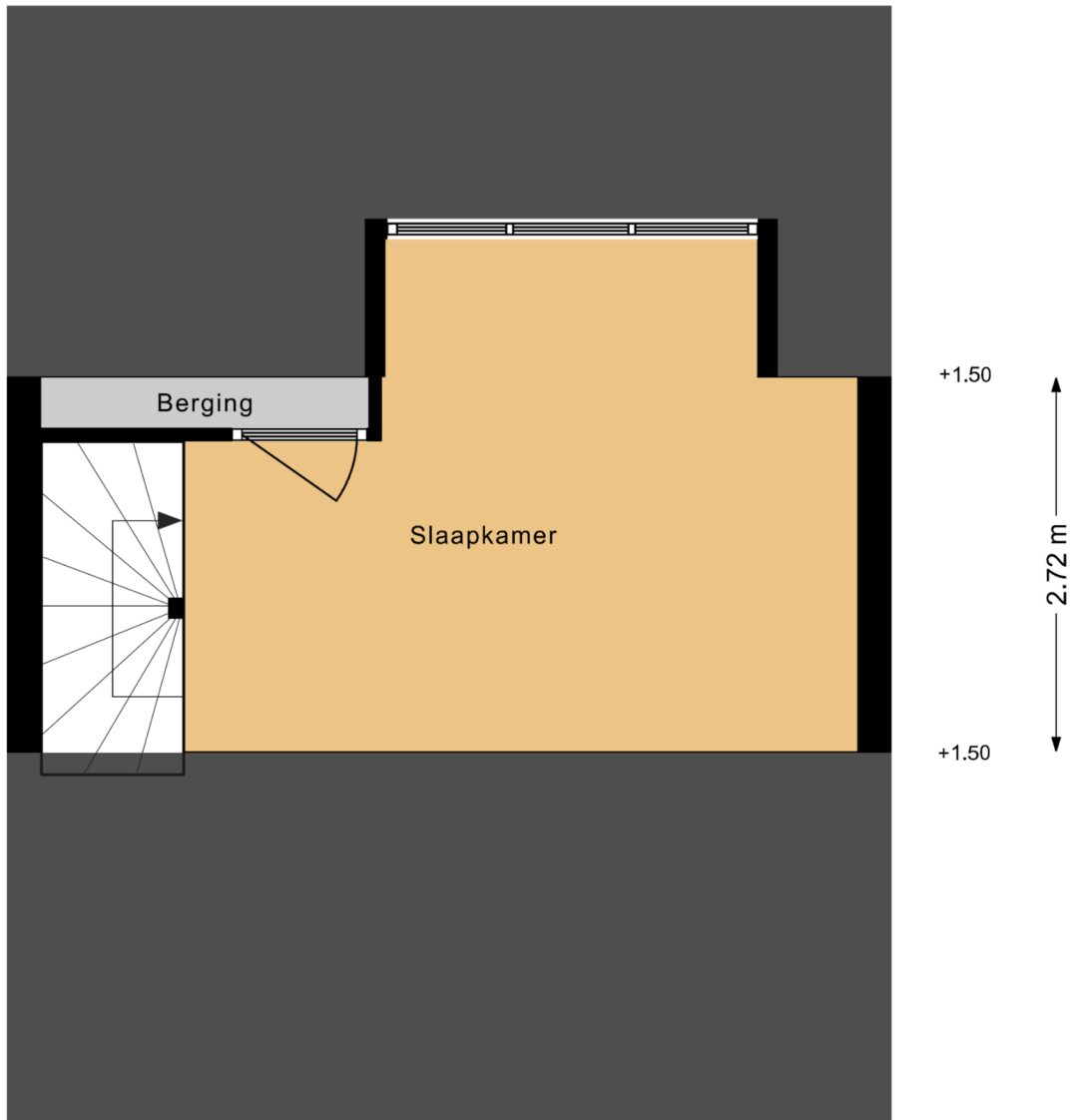
Deze plattegronden zijn indicatief.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend!



Deze plattegronden zijn indicatief.  
 Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend!




← 2.51 m → 2.71 m → 0.73 m →



← 5.95 m →

Deze plattegronden zijn indicatief.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend!



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Blija</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 751</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 juli 2023  
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 databankenrecht.

## Extra informatie

### Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

### Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

### 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.

### Koopakte

De koopakte wordt opgesteld door Makelaardij Knijpstra.

### Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 tot 8 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

### Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

### Onderzoeksplicht van de koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen om een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

### Lijst van zaken

Een lijst van zaken is op aanvraag bij makelaardij Knijpstra te verkrijgen.

### Vragenlijst

De vragenlijst voor de verkoop van een onroerende zaak is tevens op aanvraag verkrijgbaar.

### Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

### Onderhandeling

De vraagprijs van een woning is een uitnodiging tot het doen van een bod. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Afdwingen dat u in onderhandeling bent kan niet. Een verkopend makelaar kan wel aangeven dat hij met u in onderhandeling is. Als de verkopend makelaar slechts aangeeft dat hij uw bod aan de verkoper voorlegt, bent u niet in onderhandeling.

### Courtage

de vergoeding voor de begeleiding door de makelaar bij de aan- of verkoop van een huis. De vergoeding wordt berekend op basis van een percentage over de transactieprijs. Deze vergoeding wordt in rekening gebracht zodra de overeenkomst tussen jou en een derde, koper of verkoper, tot stand komt.