



FACTORNOORD
Makelaars & Taxateurs

TE KOOP
€ 749.000 K.K.



Stateheide 24

9257 MJ Noardburgum



Inleiding

Deze ruime woning met voormalige praktijkruimte ligt aan de zeer gewilde Stateheide, tussen de dorpen Burgum en Noardburgum in. Een zeer bijzondere locatie in het mooie coulissenlandschap van de Friese Wouden, een "daaldersk plakje" zoals de Friezen het zeggen. Hier kunt u wonen en werken ideaal combineren; deze woning biedt er alle mogelijkheden voor. De woning is gebouwd in 1975 en uitgebreid in 2001 (woonkamer) en 2003 (praktijk). De kavel is ruim met voldoende parkeerruimte en mogelijkheden om dieren te houden. In de schuur is een professionele geluidsstudio aanwezig; deze is aan enig onderhoud toe, maar de mogelijkheden zijn er.

De voormalige praktijkruimte is zeer geschikt voor een dienstverlenend bedrijf, een bed & breakfast, kinderopvang of woonruimte. Het heeft een eigen ingang en toilet. Er zijn maar liefst 8 ruimten in het praktijkgedeelte, maar deze zijn uiteraard ook prima (geheel of ten dele) als woonruimte bruikbaar. Er zijn hier heel veel mogelijkheden!



Stateheide 24 9257 MJ Noardburgum

Inleiding

De huidige eigenaren verlaten dit paradijselijke plekje met pijn in het hart. Ze wonen er sinds 1982 en de leeftijd dwingt hen om te verhuizen naar een andere plek. Deze plek op Stateheide verdient het om met liefde en aandacht bewoond te worden.

Bent u misschien die volgende bewoner?



Ligging en indeling

Begane grond

Indeling woning:

Entree, hal met garderobe-nis, ruimte met cv-opstelling en wasmachine-aansluitingen. Grote badkamer met whirlpool, douchehoek en badmeubel. Royale toiletruimte met bidet, wandcloset en fonteintje. Woonkamer met vide, schouw, tuinkamer en open keuken. De RVS-keuken (2001) is vormgegeven in kombuisopstelling en is voorzien van een RVS gascomfort en schouwkap Solitair (Siemens), vaatwasser Miele, elektrische oven en koelkast.

Doordat de kap in het ontwerp open is gelaten is er een prachtig ruimtelijk geheel ontstaan. In de woonkamer is een trap naar de slaapkamer aanwezig. Deze trap is van 2001, van licht eiken, en geheel op maat gemaakt door een trappenfabriek. De vloer van woning en keuken is bedekt met plavuizen. De vloer van keuken en woonkamer is tijdens de verbouwing van 2001 geheel geïsoleerd, van plavuizen en van vloerverwarming voorzien.



Ligging en indeling

De hoge raampartijen in de zuidgevel van de aanbouw zorgen voor een prachtige lichtinval. De kozijnen zijn alle van kunststof (Jansma Birdaard) en volledig voorzien van dubbel glas. Er zijn openslaande deuren naar het zuid-terras en een openslaande deur naar het oost-terras.

Voormalige praktijkruimte:

Het oorspronkelijke gedeelte van de praktijk is gebouwd in 1988. Dit deel is voorzien van een entree met wachthoek, 4 kamers (waarvan 3 met wastafel met koud en warm water), een administratiekamer, gang en toilet. In 2003 is de praktijkruimte uitgebreid met 3 kamers. Deze uitbouw is volledig geïsoleerd en voorzien van dubbel glas. De drie kamers beschikken alle over zogenaamde Conservatoriumdeuren, wat betekent dat ze geen geluid doorlaten. Verder is er een pantry/koffiekamer met keukenblok, koelkast en vaatwasser. In totaal zijn er in de voormalige praktijkruimte 8 kamers.



Ligging en indeling

Eerste verdieping

Twee grote slaapkamers, een gesitueerd boven de woonkamer/keuken met eigen trapopgang vanuit de woonkamer. De andere slaapkamer is gesitueerd boven het praktijkgedeelte en heeft een grote kastenkamer. Beide slaapkamers zijn in 2007 uitgebreid met een dakkapel van kunststof, hetgeen veel licht en ruimte genereert. De tweede slaapkamer is nu in gebruik als kantoor. De dakkapel daar is voorzien van een elektrisch bedienbaar zonnescerm. Op de oostgevel zitten drie grote Velux-dakramen.



Ligging en indeling

Tuin, bijgebouwen en ligging

Tuin:

De tuin is in 1983 onder architectuur aangelegd en voorzien van twee grote vijvers, waarbij het water door een pomp wordt rondgepompt, zodat het altijd schoon en helder is. Verder zijn er twee terrassen aangelegd: een aan de zuidkant en een aan de oostkant. In de zomer is het heerlijk vertoeven aan de vijver in het gras, of onder de grote eiken. In het voorjaar is het terras op de oostkant al snel geschikt om buiten te zitten. Door de inrichting en de grootte van de tuin is er altijd een plekje te vinden in de zon of juist in de schaduw.

Bijgebouwen:

Ten eerste is er een tot geluidsstudio verbouwde schuur (81 m²) met technische ruimte, bargedeelte en geluiddichte ruimte, geschikt voor het opnemen van bijv. muziek. Verder een toilet en berging. In de schuur is een vrijwel geluiddichte ruimte gemaakt. De technische ruimte is door een muur en raam afgesloten van de opname-ruimte. In de muur zijn de doorvoeren opgenomen om alle apparatuur te koppelen aan de



Ligging en indeling

mengpanelen in de technische ruimte. Er is een cv-installatie aanwezig en een gezellige bar. Verder opslagruimte en toiletvoorziening. Boven de studio is een grote zolder voor opslagruimte. De studio heeft waterschade opgelopen door een lekkage. De lekkage en de gevolgschade is verholpen, maar er is nog wel wat onderhoud nodig voordat het weer als studio in gebruik kan worden genomen. Heeft u geen muzikale ambities? Alternatief gebruik is ook heel goed mogelijk, u kunt er bijvoorbeeld ook een paardenstal in maken, want dat is het voorheen geweest.

Vervolgens een ruime garage van 3,39 meter breed en 8,79 lang, gebouwd in 2007. Volledig geïsoleerd met een elektrische, op afstand bedienbare, kanteldeur en een loopdeur. Rood geglazuurde pannen zoals op de woning. De garage ruimte kan worden afgeschermd door middel van een schuifdeur, zodat er ook een hobbyruimte beschikbaar is. Een royale zolder is aanwezig boven de gehele garage.

Vanwege de praktijk is er parkeerruimte, geschikt voor 8 auto's. Mocht u graag dieren willen houden, dit kan prima op de beide weilanden aan de noord- en zuidkant. In totaal bedraagt de oppervlakte van de kavel 3.540m².



Ligging en indeling

Ligging:

De woning ligt aan de Stateheide, een prachtig gebied tussen Burgum en Noardburgum. Schitterend vrij, u komt vanaf de weg via een pad bij de woning. De woning is met een auto prima te bereiken. De omgeving is landelijk maar de ligging is heel centraal; Burgum en Noardburgum zijn per fiets goed bereikbaar, beide dorpen bieden voldoende voorzieningen. Zo biedt Burgum een uitgebreid winkelcentrum, scholen voor basis- en voortgezet onderwijs, sportvoorzieningen (zwembad, diverse verenigingen) etc. Noardburgum biedt een supermarkt, medische praktijk met huisarts, fysiotherapie, basisonderwijs e.d. De aansluiting naar De Centrale As, is snel met de auto bereikbaar. Zo kunt u o.a. Leeuwarden, Dokkum, Drachten en Heerenveen goed bereiken.

Bijzonderheden

De oorspronkelijke woning van 1909 is in de vroege jaren -70 door brand volledig verwoest. In 1975 is een nieuwe woning geplaatst, ontworpen door architect Jan Dorenbos. De uitbouw van de woning alsmede de uitbouw van de praktijk (2001 / 2003) is ook van de hand van architect Dorenbos. Daardoor is het een uniek en harmonieus geheel geworden. Bij de aanbouw in 2001 zijn zowel praktijk als huis voorzien van vloer-



Ligging en indeling

en dakisolatie en nieuwe, rood geglazuurde pannen. Het grootste deel is voorzien van dubbel glas. Verder is er dak-, vloer- en muurisolatie. De woning en de praktijkruimte worden verwarmd en voorzien van warm water middels een cv- installatie uit 2021. In de woonkamer en keuken is vloerverwarming aanwezig.

Woonhuis en praktijkruimte (samen liefst 287 m² groot) zijn gebouwd in traditionele bouw en met fraaie roodgeglazuurde pannen gedekt. De aanbouw aan de woning en aan de praktijkruimte hebben gevels van red cedar-hout en zijn eveneens met geglazuurde pannen gedekt. De platte daken zijn geïsoleerd en met bitumen gedekt. De woning heeft energielabel C, maar met kleine aanpassingen is dit nog goed te verbeteren.

De bestemming van het geheel is Wonen-A1 (Vrijstaande woningen). Dit biedt de mogelijkheid voor uitsluitend wonen of voor een combinatie van wonen met een bedrijf aan huis. U kunt het bestemmingsplan raadplegen via [Ruimtelijkeplannen.nl](https://www.ruimtelijkeplannen.nl), ook kunt u informeren bij de gemeente Tytsjerksteradiel voor de mogelijkheden.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 749.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1975
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Samengesteld
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	3.540 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	287 m ²
Inhoud	1.058 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	107 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	9 (waarvan 8 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Buiten bebouwde kom In bosrijke omgeving Platteland
---------	---

Tuin

Type	Tuin rondom
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuidoost
Staat	Normaal

Kenmerken

Energieverbruik

Energie label C

CV ketel

CV ketel Intergas Kombi Kompakt HRE 36/48

Warmtebron Gas

Bouwjaar 2021

Combiketel Ja

Eigendom Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen 8

Warm water CV-ketel

Verwarmingssysteem Centrale verwarming
Vloerverwarming (gedeeltelijk)

Parkeergelegenheid Vrijstaande houten garage

Tuin aanwezig Ja

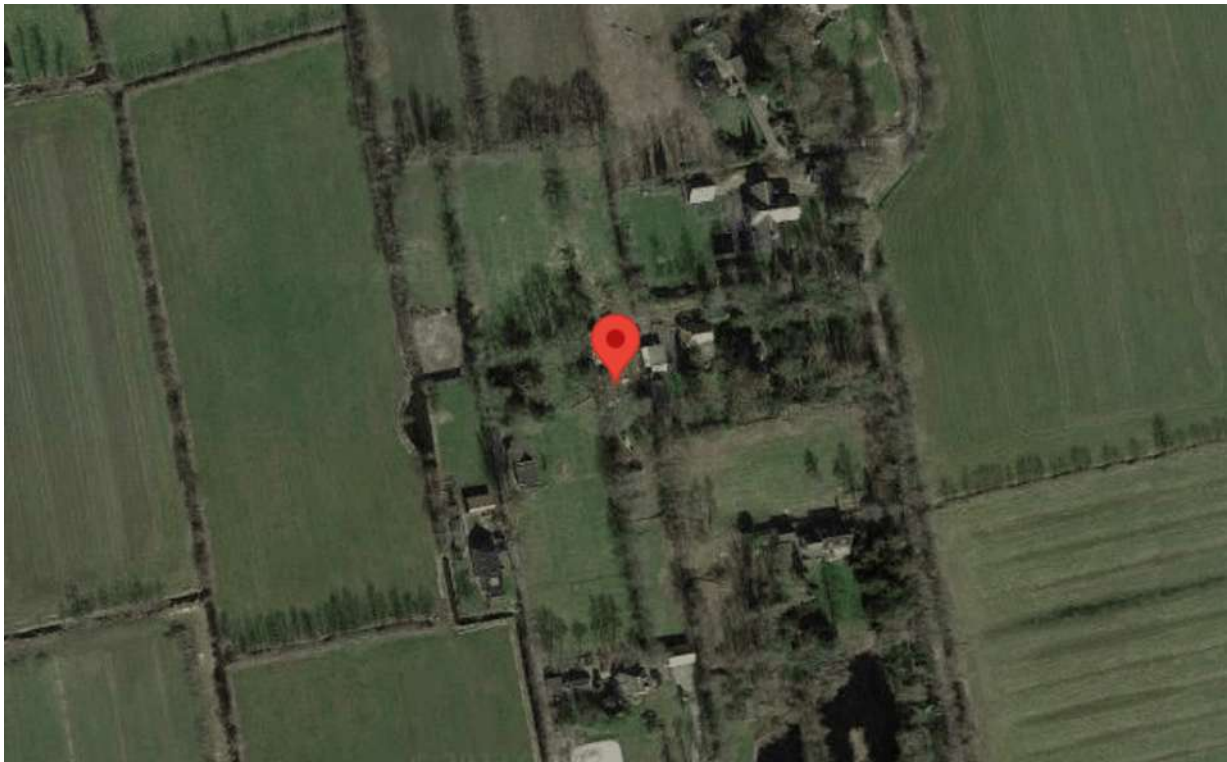
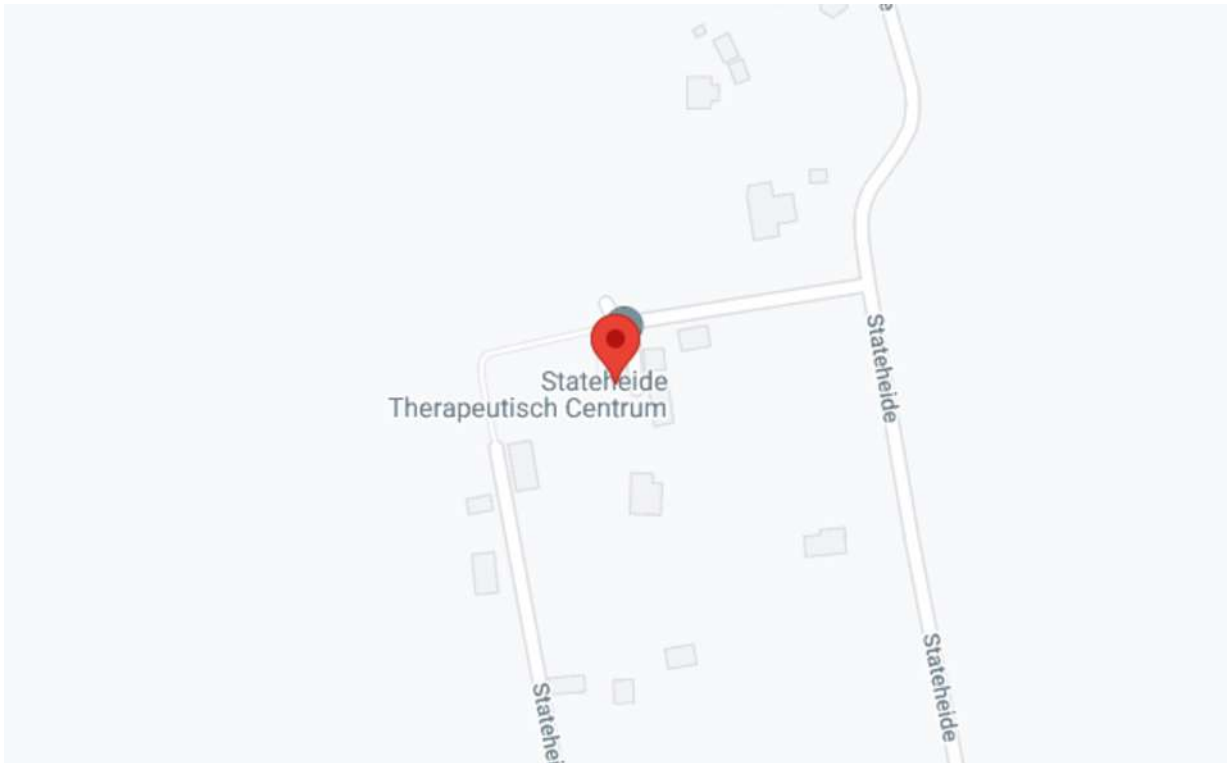
Heeft een garage Ja

Heeft schuur/berging Ja

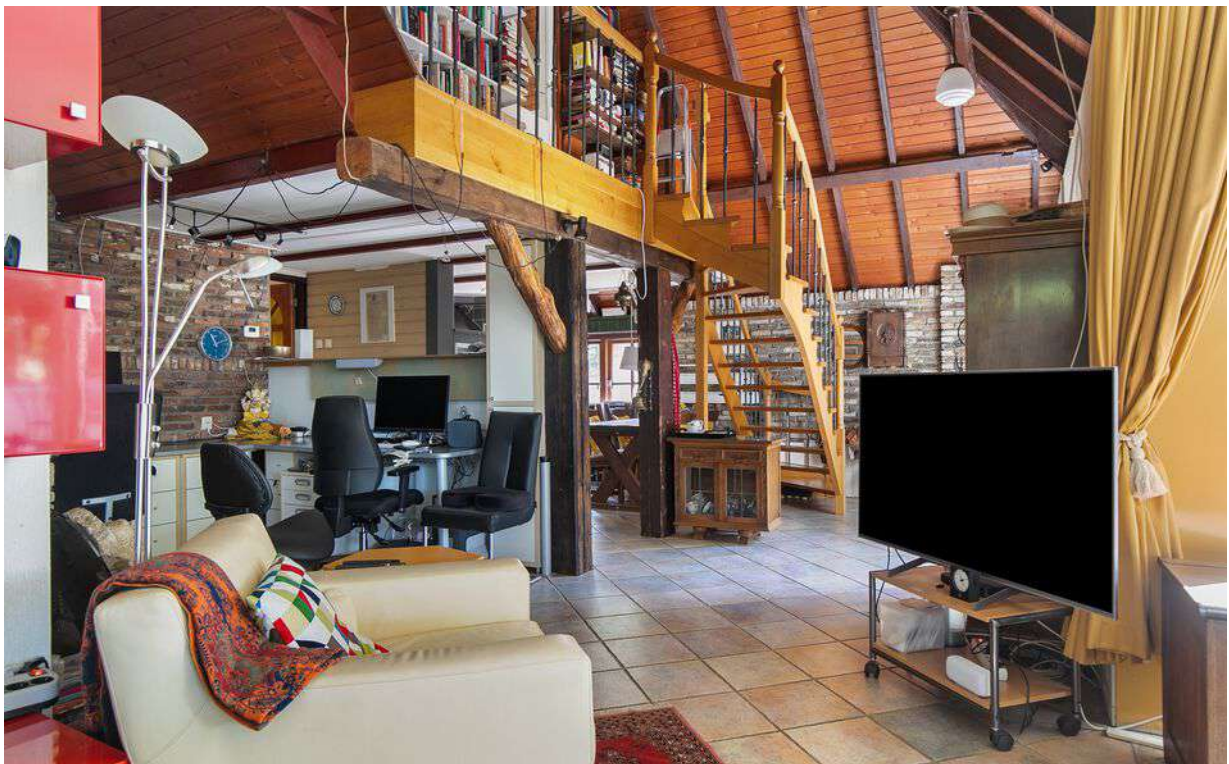
Kadastrale gegevens

Eigendom Eigen grond

Google maps



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



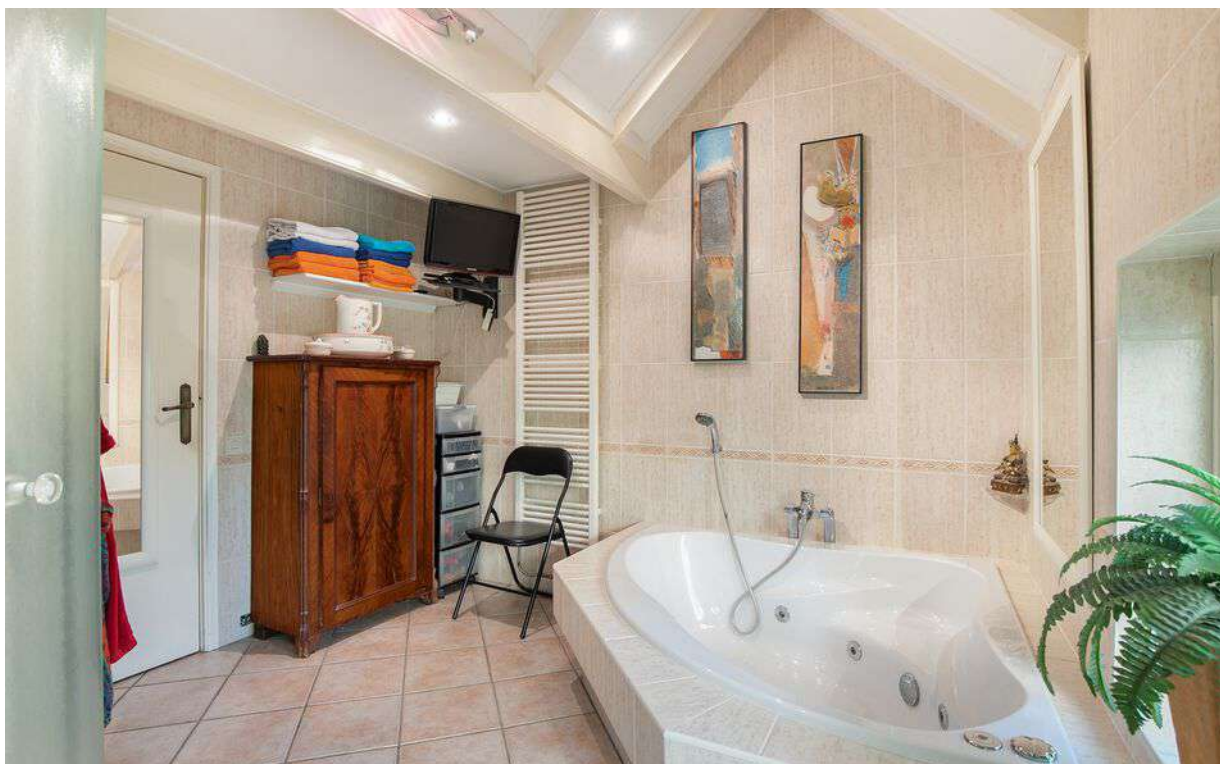
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



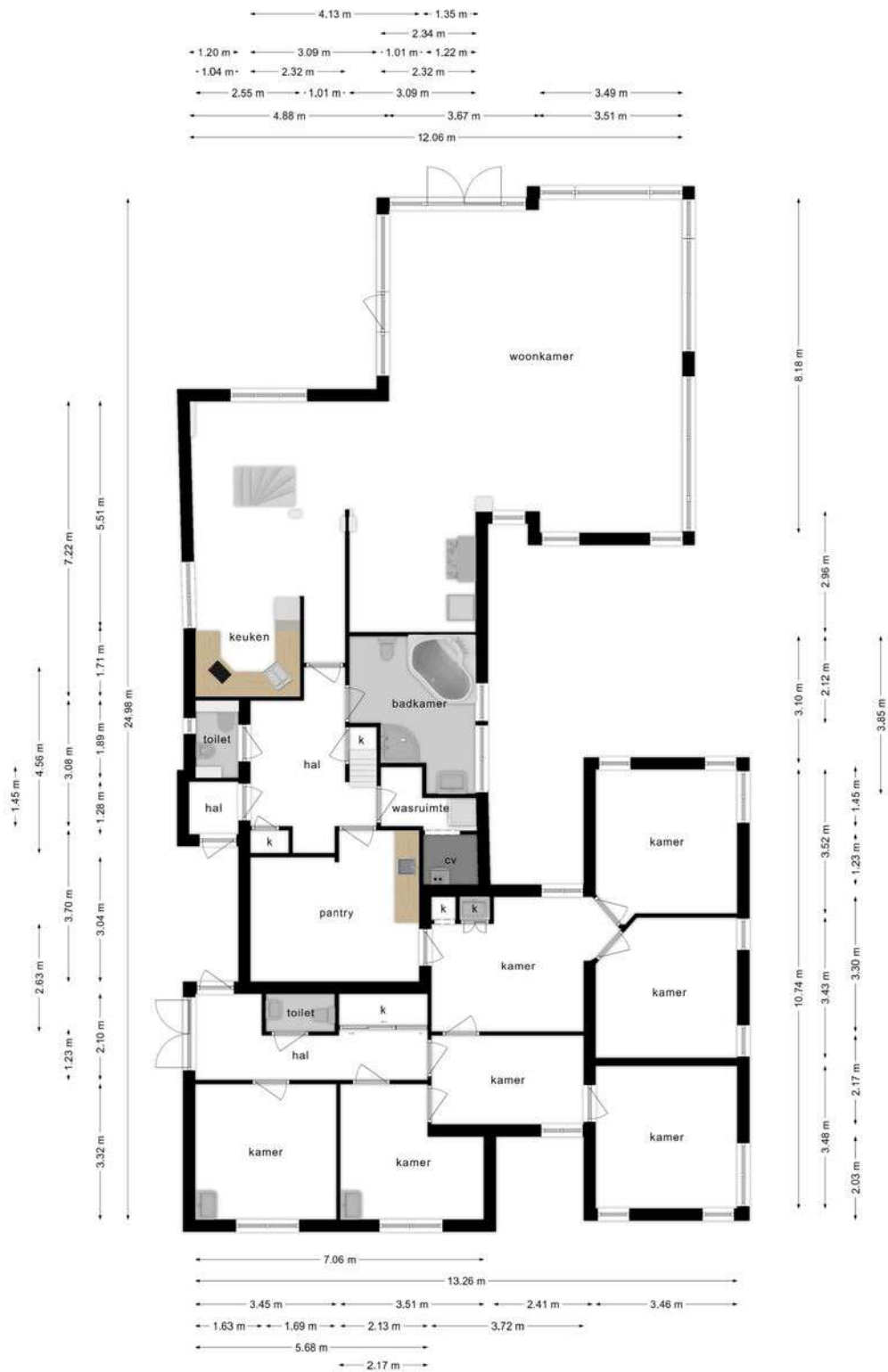
Foto's



Foto's

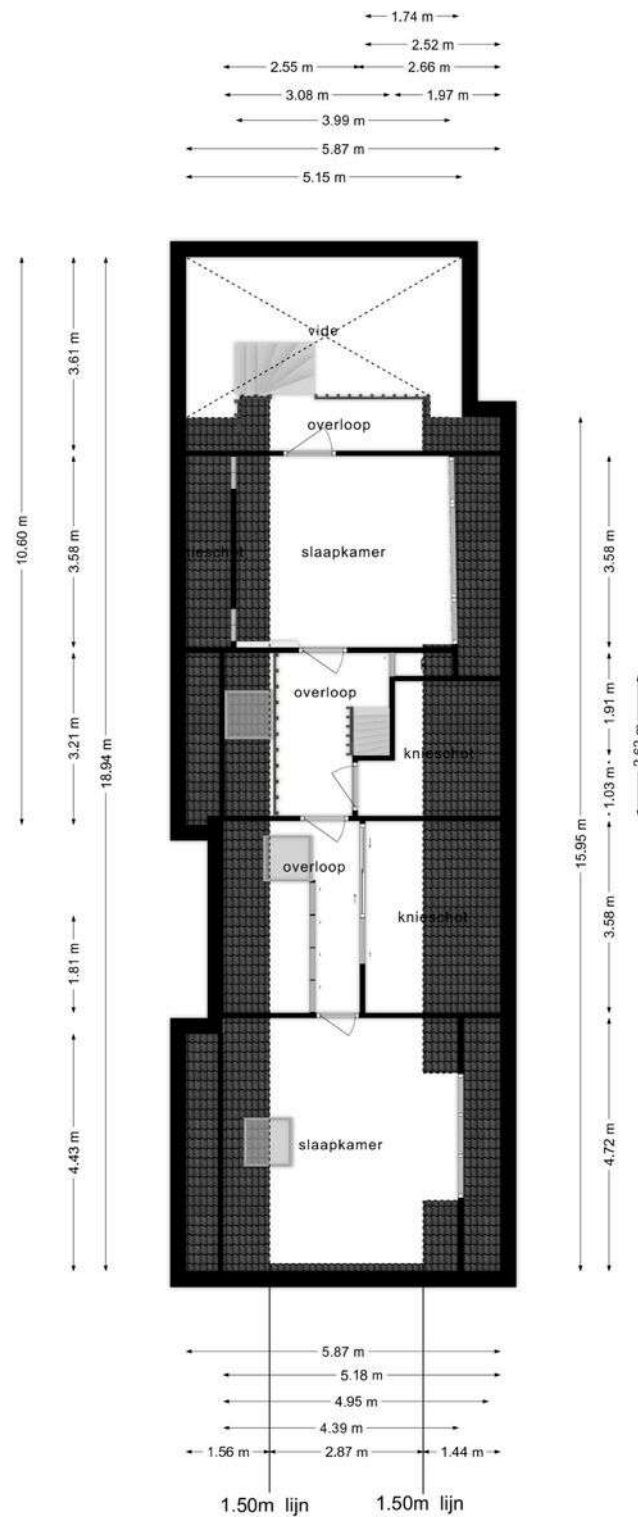


Tekeningen



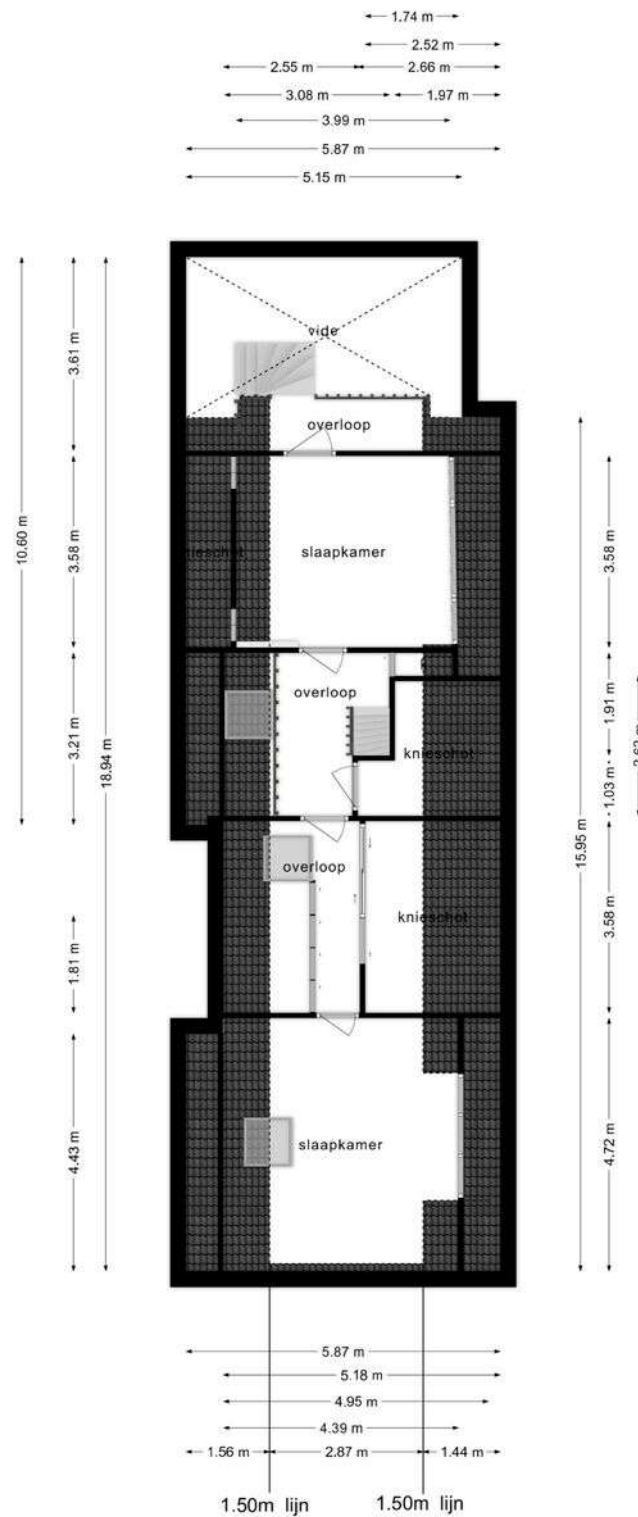
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Tekeningen



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Tekeningen



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Bergum</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 5018</p>	<p>Schaal 1: 2000</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>	
--	--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 mei 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

