

TE KOOP



Aafke van der Heideloane 34
9218 RR Opeinde

Vraagprijs €590.000 k.k.

Moderne, vrijstaande en levensloopbestendige 'Piramide' woning met grote inpandige garage op prima locatie. De extra slaapkamer en badkamer op de begane grond maken het huis ideaal voor ouderen die graag gelijkvloers willen wonen. Maar ook is er voor gezinnen volop ruimte, doordat er 5 ruime slaapkamers gerealiseerd kunnen worden.



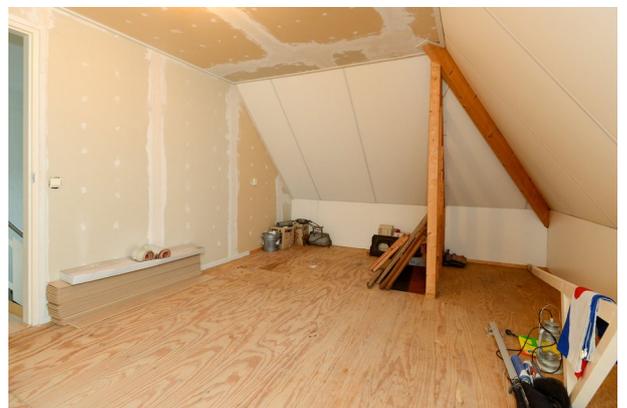
Moderne, vrijstaande en levensloopbestendige 'Piramide' woning met grote inpandige garage op prima locatie. De extra slaapkamer en badkamer op de begane grond maken het huis ideaal voor ouderen die graag gelijkvloers willen wonen. Maar ook is er voor gezinnen volop ruimte, doordat er 5 ruime slaapkamers gerealiseerd kunnen worden. Op de eerste verdieping zijn er twee kamers die nog naar eigen smaak afgewerkt kunnen worden. Met een kleine aanpassing kunnen beide ruimtes gebruikt worden als slaapkamer.

Bij binnenkomst valt de ruime entree met vide meteen op; deze zorgt voor een open en lichte sfeer. De begane grond van de woning is voorzien van vloerverwarming en de verdieping wordt verwarmd door middel van radiatoren. De woning is stijlvol afgewerkt. Zo liggen er op het dak van de woning geglazuurde dakpannen (mat verglaasd) en samen met de witte breuksteen geeft dit een karaktervol beeld aan dit huis. Het grote dakoverstek en de zinken goten geven een moderne uitstraling aan de woning.

De moderne keuken met diverse inbouwapparatuur is van het bouwjaar van de woning, maar inmiddels zijn vaatwasser en de keramische kookplaat vervangen. Er is een moderne groepenkast met 3 fasen (krachtstroom). In de bijkeuken bevinden zich de witgoedaansluitingen. De ruime inpandige garage met oppervlakte van circa 34 m² is geïsoleerd en beschikt over een elektrische kanteldeur.

Dit prachtige woonhuis aan Aafke van der Heidehoane 34 in Opeinde is zeker het bekijken waard! Met een perceeloppervlakte van 679 m², is er voor ouderen of gezinnen genoeg ruimte om van te genieten. Vanuit de woonkamer heb je een prachtig vrij uitzicht over de landelijke omgeving. Kortom een heerlijke plek om te wonen.







Begane grond

Entree, hal, meterkast met moderne groepenkast (3 fasen), modern toilet (wandcloset) met fonteintje en trapopgang naar de eerste verdieping. De ruime entree valt direct op en creëert licht en ruimte. De woonkamer met hoekraam geeft een fantastisch uitzicht over de groene omgeving. De ramen aan de voorzijde van de woning zijn voorzien van screens. In de achterkamer/eetkamer is een schuifpui aanwezig met direct toegang tot terras en tuin. De moderne keuken met diverse inbouwapparatuur, waaronder; combimagnetron, koelkast, vaatwasser en keramische kookplaat is weliswaar wat ouder, maar inmiddels zijn vaatwasser en keramisch kookplaat vervangen. De hal en woonkamer zijn voorzien van een lichte plavuizenvloer.

Via de hal kom je in de slaapkamer. De ruime slaapkamer met een oppervlakte van circa 14 m2 heeft tevens een schuifpui met toegang tot het terras. Vanuit de slaapkamer kom je in de badkamer. De moderne badkamer beschikt over een ligbad, toilet (wandcloset), designradiator en wastafel.

De bijkeuken bereikt je ook via de hal en hier bevinden zich de witgoedaansluitingen. De ruime inbandige garage met betonnen vloer heeft een oppervlakte van circa 34 m2 en is geïsoleerd. In de garage bevindt zich de CV ketel van het merk Nefit met bouwjaar 1998. De garagedeur is elektrisch bedienbaar. Naast de auto is er nog genoeg ruimte voor fietsen en opslag.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich 2 ruime slaapkamers met elk een oppervlakte van circa 18 m2. Beide slaapkamers zijn voorzien van een dakkapel. De badkamer beschikt over een doucheruimte, toilet en wastafel. Daarnaast zijn er twee kamers die nog naar eigen smaak afgewerkt kunnen worden. Met een kleine aanpassing, zoals het plaatsen van een raam en verwarming kunnen beide ruimtes gebruikt worden als slaapkamer. Vanuit één van deze ruimtes is via een luik toegang tot de zolderberging.

Tuin

De tuin is gelegen op het noordwesten. De achtertuin is circa 14 meter diep en 20 meter breed, voorzien van diverse terrassen en door het vele groen is er voldoende privacy. In de tuin staat een vrijstaande buitenvolière. Het gazon is goed onderhouden met behulp van een robotmaaier. Rondom de woning zijn er voldoende plekken te vinden om in de zon of juist in de schaduw te zitten. De oprit is groot genoeg voor meerdere auto's.

Bijzonderheden

Een greep uit de kenmerken:

- extra slaapkamer en badkamer op begane grond;
- mogelijkheid voor 5 ruime slaapkamers;
- begane grond vloerverwarming;
- witte breuksteen, zinken dakgoten en dakoverstek van Trespa;
- geglazuurde dakpannen (mat verglaasd);
- walbeschoeiing vervangen in 2013.

Het dorp Opeinde ligt gunstig ten opzichte van natuur- en waterrecreatiegebieden. Vanaf het Peinder kanaal vaar je zo richting het prachtige natuurgebied De Leijen of de Alde Feanen bij Earnewâld en dus ook naar de Friese meren. De bossen bij Beetsterzwaag zijn op slechts enkele kilometers afstand. Opeinde heeft een aantal winkels, een basisschool en medische voorzieningen. Daarnaast beschikt het dorp over een dorps huis, een peuterspeelplaats, kinderopvang, een sportpark en is er een gevarieerd verenigingsleven. Het dorp ligt centraal t.o.v. Leeuwarden, Heerenveen en Groningen.

Overdracht

Vraagprijs
€ 590.000 kosten koper
Aanvaarding In overleg

Bouw

Soort woonhuis
Eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw Bestaande bouw
Bouwjaar 1998
Toegankelijkheid
Toegankelijk voor ouderen
Specifiek Gestoffeerd
Soort dak Schilddak bedekt met pannen

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakten
Wonen 141 m²
Overige inpandige ruimte 66 m²
Perceel 679 m²
Inhoud 611 m³

Indeling

Aantal kamers
6 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers 2 badkamers
Badkamervoorzieningen Ligbad, 2 toiletten, 2 wastafels, wastafelmeubel, en douche
Aantal woonlagen 3 woonlagen
Voorzieningen Buitenzonwering, natuurlijke ventilatie, schuifpui, en TV kabel

Energie

Energie label C
Isolatie Dakisolatie, dubbel glas, HR-glas, muurisolatie en vloerisolatie
Verwarming Cv-ketel en gedeeltelijke vloerverwarming
Warm water Cv-ketel
Cv-ketel Nefit (gas gestookt combiketel uit 1998, eigendom)

Kadastrale gegevens

OUDEGA F 2732
[Kadastrale kaart](#)
Oppervlakte 679 m²
Eigendomssituatie Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging
Aan rustige weg, in woonwijk en vrij uitzicht
Tuin Achtertuin
Achtertuin 280 m² (14,00 meter diep en 20,00 meter breed)
Ligging tuin Gelegen op het noordwesten

Garage

Soort garage Inpandig
Capaciteit 2 auto's
Voorzieningen Elektrische deur, elektra en stromend water
Isolatie Volledig geïsoleerd

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!



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oudega</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 2732</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 december 2024
 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.