



## Kammingastrjitte 53 te Harkema      Vraagprijs: €595.000,- v.o.n.

Op een prachtige locatie in een ruim opgezette straat vind je deze exclusieve A++++(!) nieuwbouwwoning, waar luxe, heerlijk stil woongenot en het allerhoogste afwerkingsniveau samenkomen. Zonder nieuwbouwstress, bouwrente of onzekerheden geniet je hier direct van een hoogwaardige nieuwbouwwoning waar je nog volledig je eigen stempel op kunt drukken qua afwerking en stijl. Gelegen op een royaal perceel van ca. 585 m<sup>2</sup> en met een woonoppervlakte van maar liefst ca. 173 m<sup>2</sup>, beschikt deze woning bovendien over een grote aangebouwde, volledig geïsoleerde garage/berging. Deze ruimte leent zich uitstekend voor het realiseren van bijvoorbeeld een praktijkruimte, slaapkamer of badkamer op de begane grond.

Hoe nu verder?

Wil jij hier wonen? Neem dan contact op met onze flexibele makelaars. Zij verzorgen graag een bezichtiging en informeren je met alle plezier over de mogelijkheden van deze prachtige woning



## Indeling

### *Begane grond:*

Hal met meterkast en prachtig zicht op de grote vide; toiletruimte met wandclosetaansluiting en fonteinaansluitingen; handige garderobenis en trapopgang; U-vormige woonkamer en leefkeuken met halfopen/open keukenruimte, voorzien van extra groepen, kookgroepen en aansluitingen voor een kastenwand. Deze leefruimte is in totaal maar liefst ca. 65 m<sup>2</sup> groot. Verder zijn er dubbele openslaande tuindeuren met zijlichten, meerdere extra grote raampartijen met sfeervolle zijlichten richting de tuin en een aangrenzende grote multifunctionele ruimte van ca. 23 m<sup>2</sup>. Deze ruimte is geschikt als berging, bijkeuken, garage en eventueel als slaapkamer. De ruimte is compleet geïsoleerd, voorzien van vloerverwarming en uitgerust met grote symmetrische luxe deuren.

### *1e etage:*

Overloop; 3 slaapkamers variërend van ca. 11 m<sup>2</sup> tot en met ca. 21 m<sup>2</sup>, waarvan de ouderslaapkamer is voorzien van een prachtige inloopkast. Ook is er een zeer complete badkamer met alle aansluitingen aanwezig, extra ruim door de geplaatste dakkapel. Daarnaast bevindt zich op de royale overloop nog een separate toiletruimte.

### *2e etage:*

Overloop met opnieuw de imposante vide tot aan de begane grond; bergzolder met warmte-terugwin-unit en 2 compleet afgewerkte royale slaapkamers van ca. 11 m<sup>2</sup> en 12 m<sup>2</sup>, beide voorzien van een groot dakraam met elektrische verwarming.

De woning wordt omringd door volop buitenruimte, waardoor je alle gelegenheid hebt om een fraaie tuin naar eigen ontwerp en woonwensen te creëren. De op het noordwesten gesitueerde achtertuin biedt een aangename combinatie van zon en schaduw en beschikt bovendien over een achterom. Aan de voorzijde is daarnaast ruimschoots plaats voor het realiseren van parkeergelegenheid op eigen terrein, bijvoorbeeld middels een oprit.

### *BENG+?*

Handig om te weten: deze woning is uitermate energiezuinig gebouwd, naderhand voorzien van extra zonnepanelen en volledig conform het bouwbesluit-plus gerealiseerd. Het resultaat? Een bijna energieneutrale woning. De woning is volledig geïsoleerd en uitgerust met driedubbel glas. Qua energiezuinigheid presteert het geheel zelfs beter dan het bouwbesluit voorschrijft. Niet voor niets beschikt deze woning over een A++++ energielabel.

### *Een zeer stille woning.*

Geruisloos wonen... Naast energie-efficiëntie biedt deze woning ook opvallend veel rust. Dat komt onder meer door de zwevende, geïsoleerde cementdekvloer op de eerste verdieping, de drievoudige beglazing zonder roosters en de zeer goed geïsoleerde muren. De spouw is voorzien van PIR-isolatie en het houtskeletelement is voorzien van minerale wol. Je profiteert hier dus van een dubbele isolerende schil met een Rc-waarde van maar liefst 6,7(!).

### *Een selectie van de vele prachtige extra's en materialen:*

- keramische dakpannen
- speciaal schaduwvoegwerk in een donkere kleur
- verdiept aangebrachte, gemetselde rollaag tussen tras- en gevelsteen
- gemetselde rollaag boven de kozijnen in het metselwerk
- uitgevlakt plafond ter plaatse van de begane grond en 1e-en 2e etage van de woning

- renovlies behang op alle wanden van de woning.
- antraciet betonnen raamdorpels
- hard stenen vensterbanken
- vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping
- 17 dimbare inbouwspots op de begane grond.
- volledig geïsoleerde aanbouw/berging, soortgelijk uitgevoerd als de rest van de woning en zelfs voorzien van vloerverwarming met eigen vloerverwarmingsgroep
- geïsoleerde symmetrische houten garagedeuren
- pui met tuindeuren, voorzien van zijlichten, buitendeuren en lichtkozijnen met uitzetramen van meranti hardhout
- Buitendeurkozijnen met Isostone onderdorpels, evenals kozijnen die tot de grond doorlopen met zwarte composiet dorpels
- drievoudige triple beglazing met gasgevulde spouw en coating aan de spouwzijde
- bakgoot en dakoverstekken afgewerkt met sierplint, luxe binnengoot van zink en voorzien van zinken kraal, boedelen uitgevoerd in red cedar
- vorstvrije buitenkraan
- zinken hemelwaterafvoeren

*Zeer uitgebreide installatievoorzieningen:*

- lage temperatuurvloerverwarming als verwarming door het gehele huis, met zoneregeling op de begane grond en eerste verdieping
- voorzien van 16 zonnepanelen en een all-electric lucht/water warmtepomp met topkoelfunctie van Daikin
- 230 liter buffervat voor tapwater, met waar nodig snelverwarming
- gebalanceerd mechanisch ventilatiesysteem met warmteterugwinning en bypassfunctie, aangesloten op alle verblijfsruimten, bergruimte, toilet- en badruimte
- meer dan voldoende groepen, waaronder een 400 Volt elektra-aansluiting voor koken en extra aansluitingen voor onder meer combimagnetron, vaatwasser en wasdroger
- extra stille zwevende, geïsoleerde cementdekvloer
- isolatiewaarden die ronduit indrukwekkend zijn: Rc-wanden 6,7 en Rc-dak 6,3
- hoge brandwerende kwaliteiten

Deze woning is gerealiseerd door Bouwbedrijf U. Veenstra. Deze bouwer staat voor bouwkwaliteit op hoog niveau, werken met uitstekende materialen en beschikken over een eigen high-end timmerfabriek.

De woning is vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Wel zijn de overdrachtskosten voor jouw rekening. De aktepassering dient plaats te vinden bij Sekuer in Surhuisterveen.

*Harkema*

De Kammingastrjitte 53 in Harkema ligt in een ruim opgezette straat, op loopafstand van winkels, scholen en andere voorzieningen. Harkema is een levendig dorp met onder meer een supermarkt, bakker, slager, diverse eetgelegenheden en sportverenigingen. Gezinnen zullen zich hier snel thuis voelen dankzij de aanwezigheid van meerdere basisscholen en volop sport- en speelgelegenheden in de buurt. Voor een uitgebreider winkelaanbod en overige faciliteiten ligt Surhuisterveen op slechts vijf autominuten afstand. Daar vind je een bruisend winkelcentrum met meer dan 100 winkels. Ook qua bereikbaarheid zit je hier goed: Harkema heeft een prima busverbinding en via de uitvalswegen ben je in korte tijd in Drachten, Groningen of Leeuwarden. Je woont hier in een gemoedelijke, rustige omgeving, maar met alle gemakken van het dorp binnen handbereik.

## Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2026

Maten object	
Aantal kamers	7 kamers
Aantal slaapkamers	6 slaapkamer(s)
Inhoud woning	809 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	585 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	196 m <sup>2</sup>
Woonkamer	40 m <sup>2</sup>

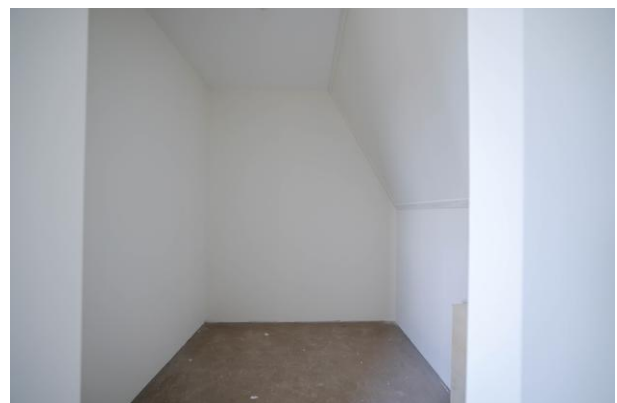
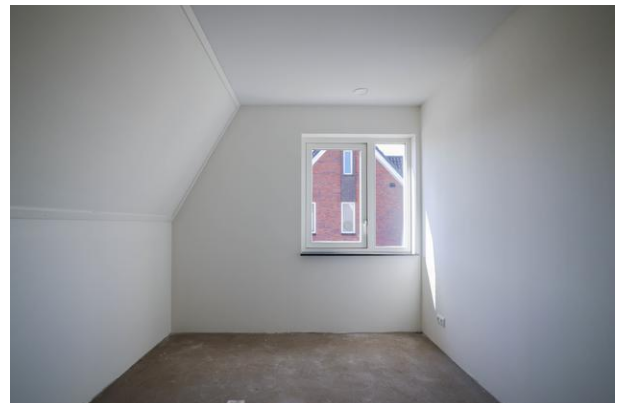
Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Bijzonderheden	Toegankelijk voor ouderen, toegankelijk voor minder validen
Voorzieningen	TV kabel, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Balansventilatie, Natuurlijke ventilatie, Openslaande deuren
Keurmerken	Aangepaste woning
Schuur / berging	Aangebouwd steen
Garage	Aangebouwd steen, inpandig 23 m <sup>2</sup> (629 bij 385 cm)
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

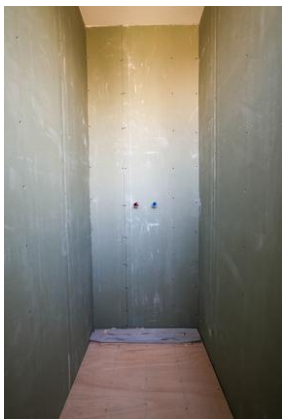
Energie	
Energielabel	A++++
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, Driedubbel glas, HR-glas, HR+++ glas
Verwarming	Vloerverwarming geheel, Warmtepomp, Warmte terugwin installatie, Warmtepomp water, Warmtepomp met boiler combinatie
Warmwater	Centrale voorziening, elektrische boiler eigendom

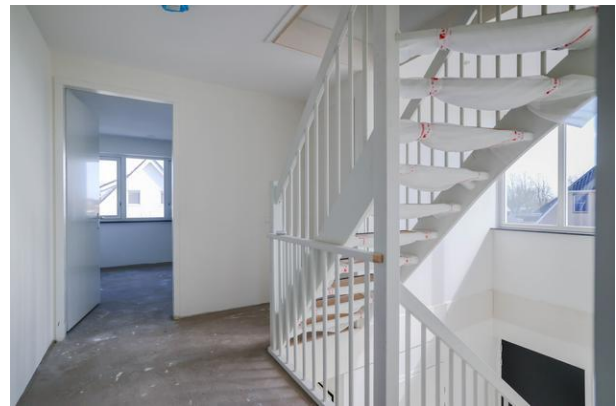
Tuin gegevens	
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Kwaliteit	Aan te leggen



















De Flexibele  
Makelaar

funda

WaldNet

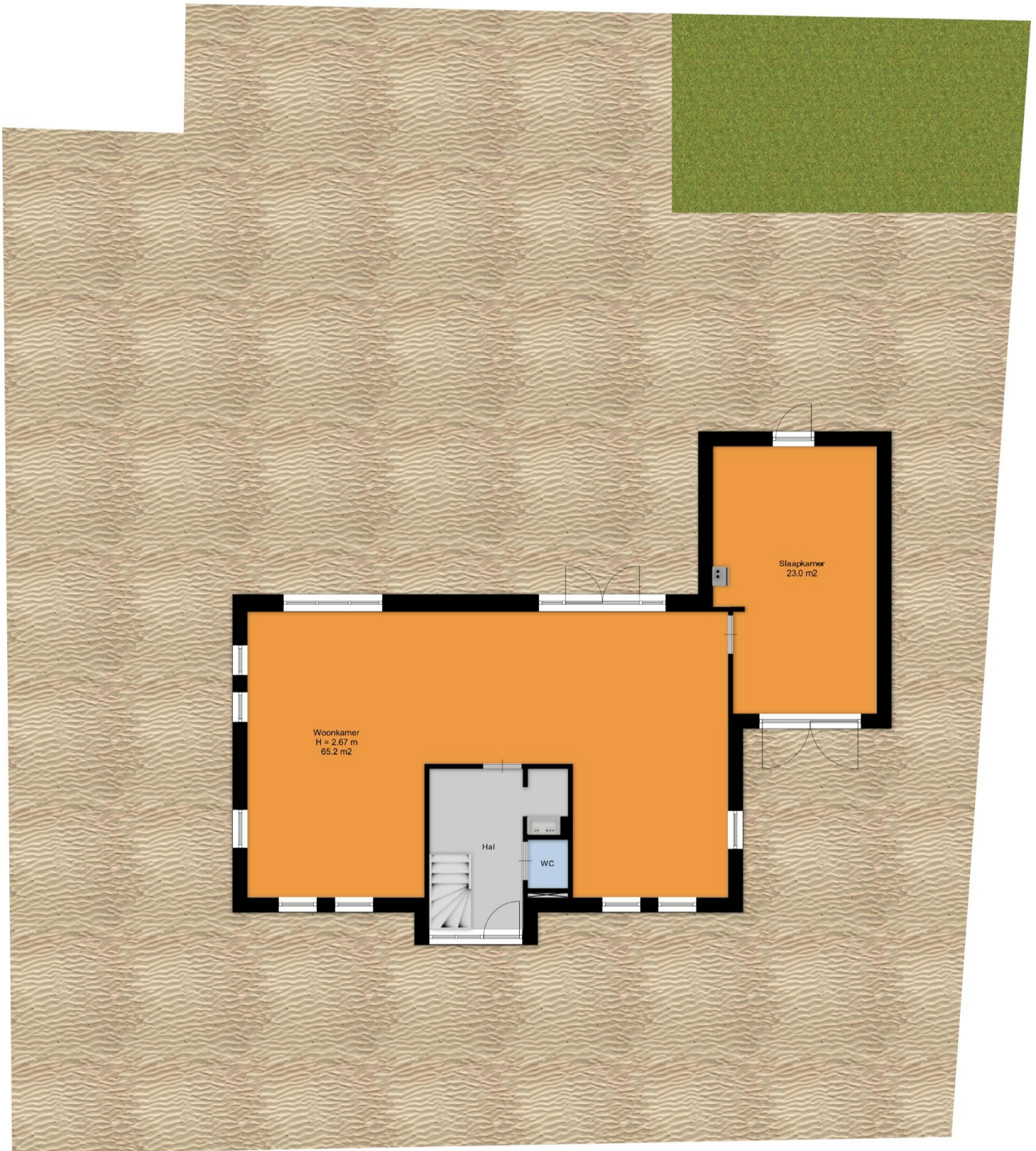
NWW!



vastgoedcert  
gecertificeerd



KijkMijnHuis



Woonkamer  
H = 2.67 m  
65.2 m<sup>2</sup>

Slaapkamer  
23.0 m<sup>2</sup>

Hal

WC

Surhuisterveen  
Jan Binneslaan 2a  
9231 CB Surhuisterveen

Grootegast  
Hoofdstraat 116  
9861 AK Grootegast

Postadres Jan Binneslaan 2a, 9231 CB Surhuisterveen

T 0512 - 369 122  
F 0512 - 369 127  
E info@flexibele-makelaar.nl  
I www.flexibele-makelaar.nl



De Flexibele  
Makelaar



vastgoedcert  
gecertificeerd



KijkMijnHuis

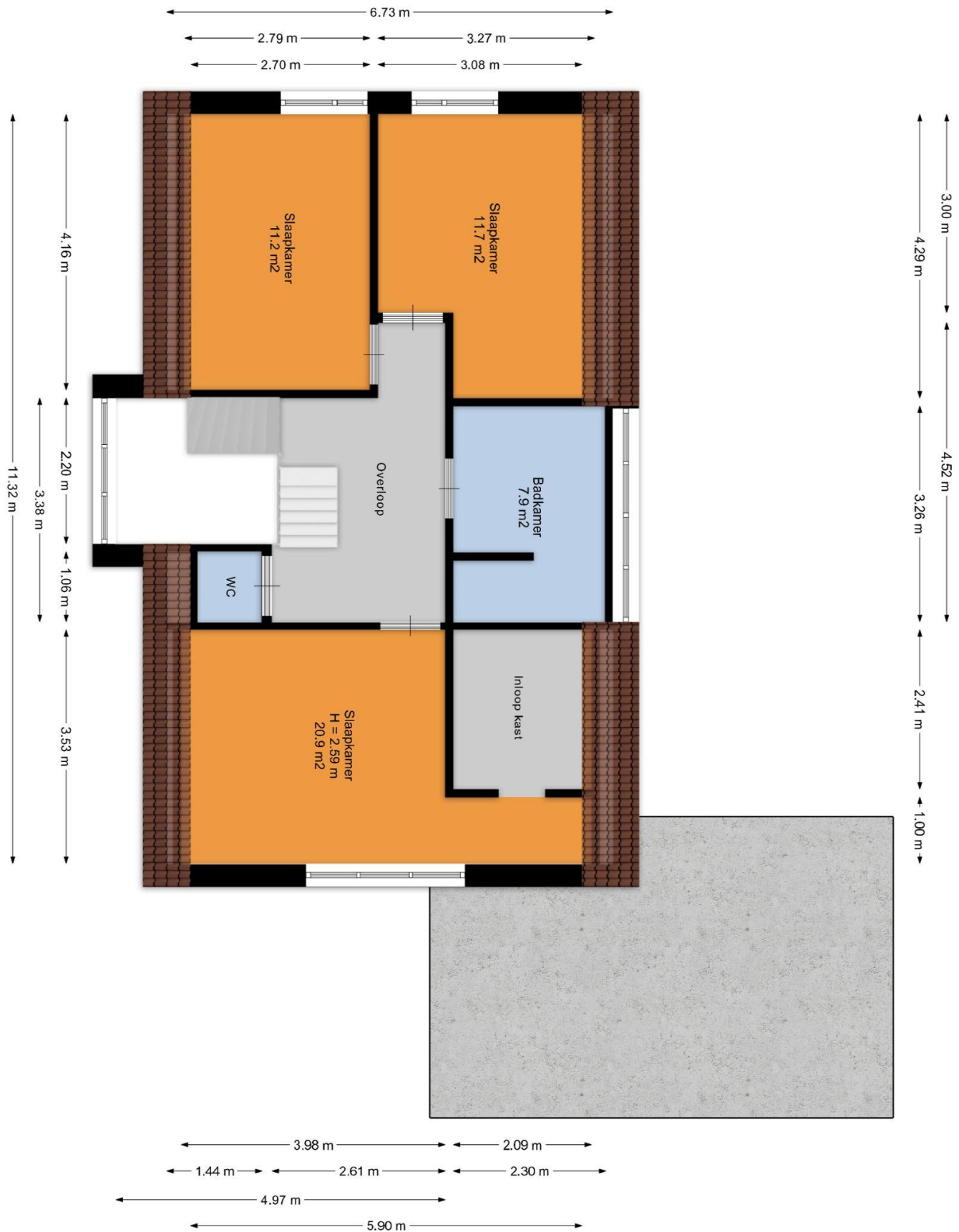


Surhuisterveen  
Jan Binneslaan 2a  
9231 CB Surhuisterveen

Postadres Jan Binneslaan 2a, 9231 CB Surhuisterveen

Grootegast  
Hoofdstraat 116  
9861 AK Grootegast

T 0512 - 369 122  
F 0512 - 369 127  
E info@flexibele-makelaar.nl  
I www.flexibele-makelaar.nl





De Flexibele  
Makelaar

funda

WaldNet

NWW!



vastgoedcert  
gecertificeerd



KijkMijnHuis



Surhuisterveen  
Jan Binneslaan 2a  
9231 CB Surhuisterveen

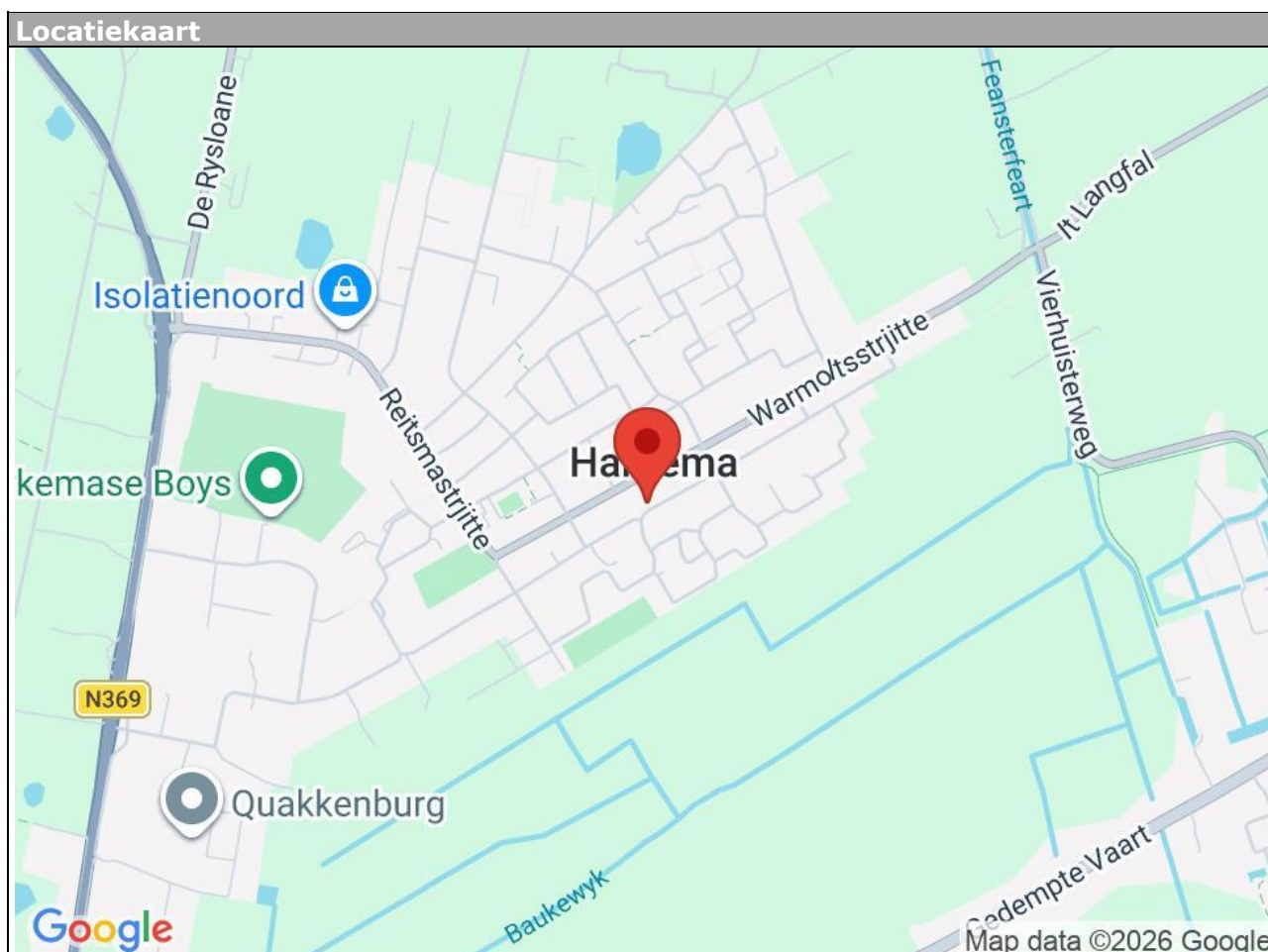
Postadres Jan Binneslaan 2a, 9231 CB Surhuisterveen

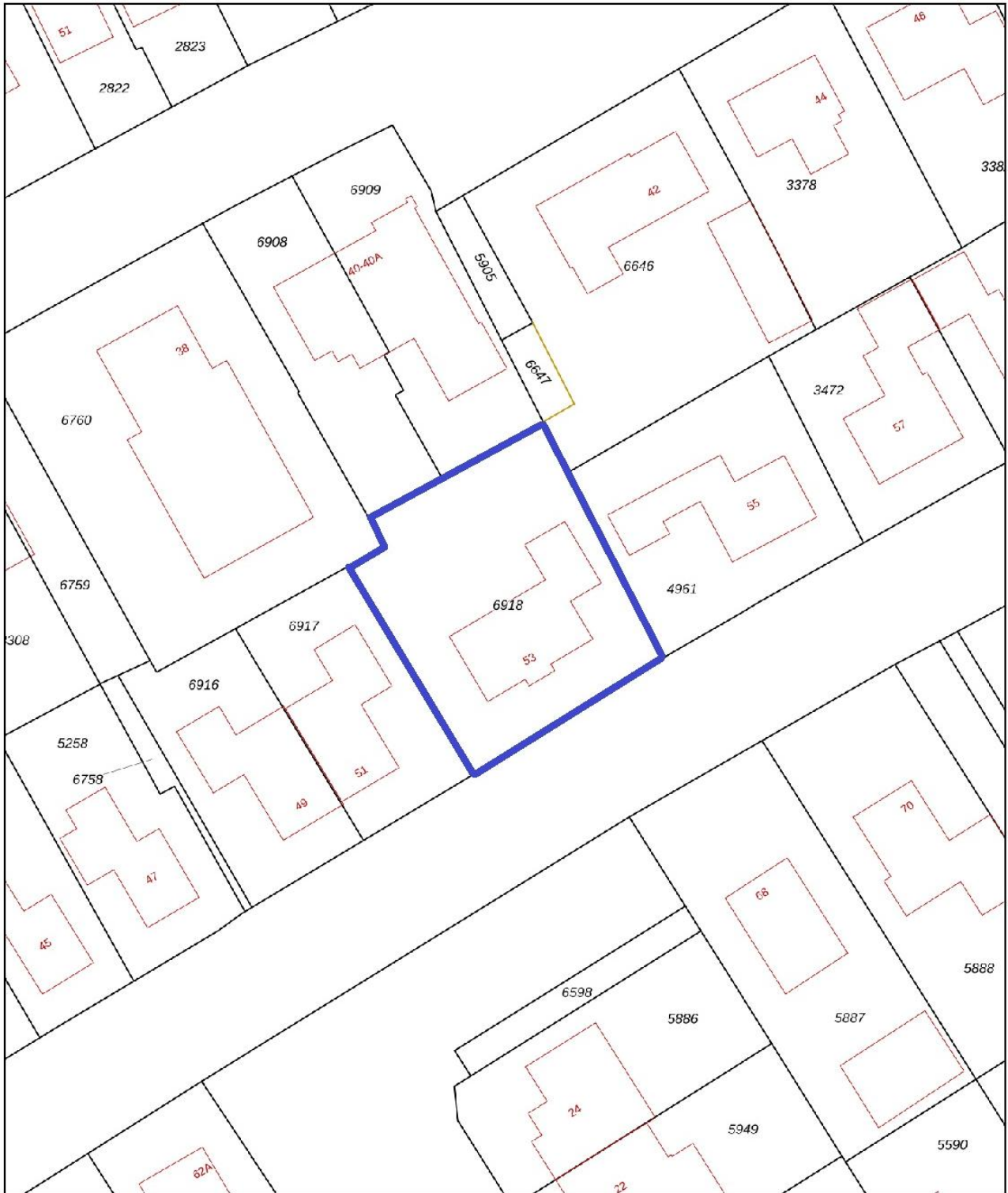
Grootegast  
Hoofdstraat 116  
9861 AK Grootegast

T 0512 - 369 122  
F 0512 - 369 127  
E info@flexibele-makelaar.nl  
I www.flexibele-makelaar.nl


## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Kammingastrjitte 53
Postcode / plaats	9281 PC Harkema
Provincie	Friesland





0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Surhuizeum</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 6918</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>	<p>kadaster</p>  <p>N</p>
---	--	--

## Aanvullende informatie:

### Brochure:

De brochure is met zorg samengesteld op basis van informatie en tekeningen verstrekt door onder andere verkoper. Wij aanvaarden echter geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden hierin. Vermelde tekeningen en maten zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Koper dient zelf onderzoek te doen naar zaken die voor hem van belang zijn en hierover duidelijkheid te verschaffen richting verkoper voordat de koop definitief wordt.

### Onderzoeksplicht:

De onroerende zaak moet (tenzij anders vermeld, bijvoorbeeld met As is, where is clause) bij eigendomsoverdracht de eigenschappen bezitten voor normaal gebruik. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit gebruik belemmeren, tenzij koper hiermee bekend was bij het sluiten van de overeenkomst. Voor andere verborgen gebreken draagt verkoper geen aansprakelijkheid; dit risico ligt bij koper. Koper krijgt voorafgaand aan de koop de mogelijkheid bouwkundig onderzoek te laten uitvoeren.

### Toelichting meetinstructie NEN2580:

De gebruikte meetinstructie is gebaseerd op NEN2580 voor eenduidige metingen van oppervlaktes en inhoud. Kleine afwijkingen door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen tijdens het meten zijn echter mogelijk. Verkoper en De Flexibele Makelaar kunnen niet aansprakelijk gesteld worden indien maten en oppervlaktes vermeld op Funda, de website, brochure of andere publicaties niet volledig overeenkomen met deze norm. Koper heeft zelf de gelegenheid gehad om maten en oppervlaktes te controleren en vrijwaart verkoper en makelaar van aansprakelijkheid betreffende meetverschillen.

### AVG:

Er worden maatwerk-AVG-artikelen gebruikt die toestaan relevante informatie te delen met taxateurs, (ver)koopmakelaars, hypotheekadviseurs en notarissen.

### Koopovereenkomst:

Een overeenkomst tussen koper en verkoper is pas rechtsgeldig na schriftelijke vastlegging in de standaard koopovereenkomst opgesteld door NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

### Notaris:

De koper kiest in principe de notaris, tenzij anders overeengekomen.

### Restricties notariskeuze:

Extra kosten verbonden aan roeyementen boven €225,- inclusief btw per inschrijving zijn voor koper. Ook overige administratie- of dossierkosten zijn voor koper. Bij notariskeuze buiten een straal van 25 km behoudt verkoper het recht om via volmacht te handelen; hieruit voortvloeiende extra notariskosten zijn voor rekening koper.

### Voorbehouden:

Eventuele financieringsvoorbehouden, eventueel met Nationale Hypotheek Garantie (NHG), dienen duidelijk aangegeven te worden tijdens onderhandelingen en krijgen standaard een termijn van zes weken na mondeling akkoord. Dit geldt ook voor andere voorwaarden als voorbehoud verkoop eigen woning en/of bouwkundige keuring.

### Oplevering:

De woning wordt geleverd in huidige staat met alle bijbehorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten, vrij van hypotheeken en beslagen.

### Algemene Voorwaarden NVM:

De Flexibele Makelaar hanteert de nieuwste Algemene Consumentenvoorwaarden NVM. Deze zijn op aanvraag verkrijgbaar en te downloaden op de website van de NVM en De Flexibele Makelaar.

### Waarborgsom/bankgarantie:

Binnen vijf werkdagen na ondertekening van de koopovereenkomst (of vijf werkdagen na afloop ontbindende voorwaarden) dient koper een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom te stellen bij de notaris.