## Dunoardswei 25 te Houtigehage Vraagprijs: €379.500,- k.k.

Wat een plaatje is deze gemoderniseerde vrijstaande woning met aangebouwde stenen garage aan de Dunoardswei 25 te Houtigehage. De keurige woning uit 1995 met zijbeuk (uitgebouwd in 2000) beschikt over 4 slaapkamers en een royaal perceel grond van 392 m2. De ligging is werkelijk prachtig: aan de voorzijde aan een fraaie bomenrijke weg en met vrij uitzicht aan achterzijde.

Met zijn grote uitbouw is dit huis echt een uitblinker in zijn klasse. De woning heeft daarnaast in 2020 een upgrade gehad en is toen onder andere voorzien van vloerverwarming in de woonkamer, keuken en hal, het toilet is volledig vernieuwd. Qua afwerking en stijl kan de woning zo uit een magazine komen door zijn prachtige visgraad pvc-vloer en staallook deur.

Zien we u aan de Dunoardswei 25 in Houtigehage? Neem snel contact op met ons kantoor voor een bezichtiging met een van onze flexibele makelaars!

## Indeling

Begane grond:
Entree via de voordeur aan de zijkant (onder de carport); hal met trapopgang; toiletruimte met hangtoilet en fontein; L-vormige woonkamer; dichte eetkeuken met moderne inbouwkeuken (2017) in een lichte kleurstelling met inbouwapparatuur (oven, gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en spoelbak) en openslaande deuren naar de achtertuin/terras; bijkeuken/CV-ruimte met witgoedaansluiting en achterdeur; doorgang naar de (aangebouwde) garage met elektrisch bedienbare sectionaaldeur.

Eerste verdieping:
Overloop met toegang tot de 2 slaapkamers aan de voorzijde, 1 royale slaapkamer met balkon (noordwest) aan de achterzijde; 4e ruimte boven de volledige garage welke eveneens in gebruik is als slaapkamer; badkamer met toilet, douche en wastafel(meubel).

Tweede verdieping:
Via de vlizotrap op de overloop bereikbare bergzolder.

Buitenom:
De woning beschikt over een nette en verzorgde voortuin met planten, struiken, bomen en gazon. De oprit loopt tot aan de garage en is voorzien van een carport. Aan de achterzijde heeft u een prachtig uitzicht want daar grenst de tuin aan een perceel weiland. Aan groen overigens verder ook geen gebrek in deze omgeving. De bomenrijke straat en omgeving geven u elke dag een vakantiegevoel.

Houtigehage
Het Friese dorp Houtigehage is gunstig gelegen ten opzichte van Drachten en Surhuisterveen. Tevens op korte afstand van uitvalswegen (A7 en Waldwei) in de richtingen van zowel Groningen en Heerenveen als Leeuwarden.

# Kenmerken

| Object gegevens | |
|---|---|
| **Soort woning** | Eengezinswoning |
| **Type woning** | Vrijstaande woning |
| **Bouwjaar** | 1995 |

| Maten object | |
|---|---|
| **Aantal kamers** | 6 kamers |
| **Aantal slaapkamers** | 4 slaapkamer(s) |
| **Inhoud woning** | 585 $m^3$ |
| **Perceel oppervlakte** | 392 $m^2$ |
| **Gebruiksoppervlakte woonfunctie** | 127 $m^2$ |
| **Woonkamer** | 32 $m^2$ |

| Details | |
|---|---|
| **Ligging** | Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen |
| **Bijzonderheden** | Gedeeltelijk gestoffeerd |
| **Voorzieningen** | TV kabel, Dakraam |
| **Garage** | Aangebouwd steen, inpandig, carport, garage met carport 27 $m^2$ (735 bij 371 cm) |
| **Kabel** | Ja |
| **Buitenzonwering** | Nee |

| Energie | |
|---|---|
| **Energielabel** | A |
| **Isolatie** | Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR-glas |
| **Verwarming** | C.V.-Ketel |
| **Warmwater** | C.v.-ketel |
| **C.V.-ketel** | Nefit Proline HR combiketel (Gas gestookt combiketel uit 2015, huur) |

| Tuin gegevens | |
|---|---|
| **Tuin** | Achtertuin, voortuin, zijtuin, tuin rondom |
| **Tuin diepte (cm)** | 1.300 |
| **Tuin breedte (cm)** | 1.200 |
| **Hoofdtuin** | Achtertuin |
| **Positie** | Noord, West |
| **Kwaliteit** | Normaal |

De Flexibele Makelaar

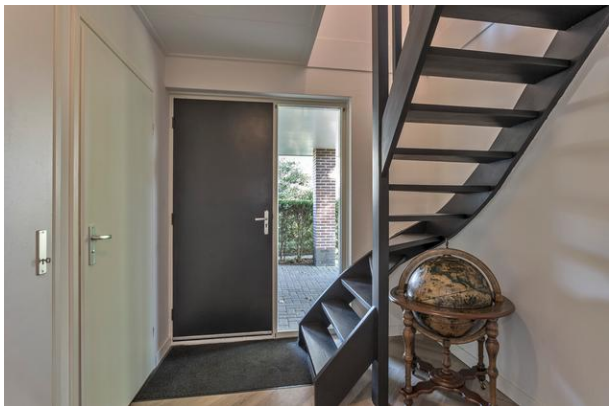
**Surhuisterveen**
Jan Binneslaan 2a
9231 CB Surhuisterveen

**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



**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

**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

**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

**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

**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

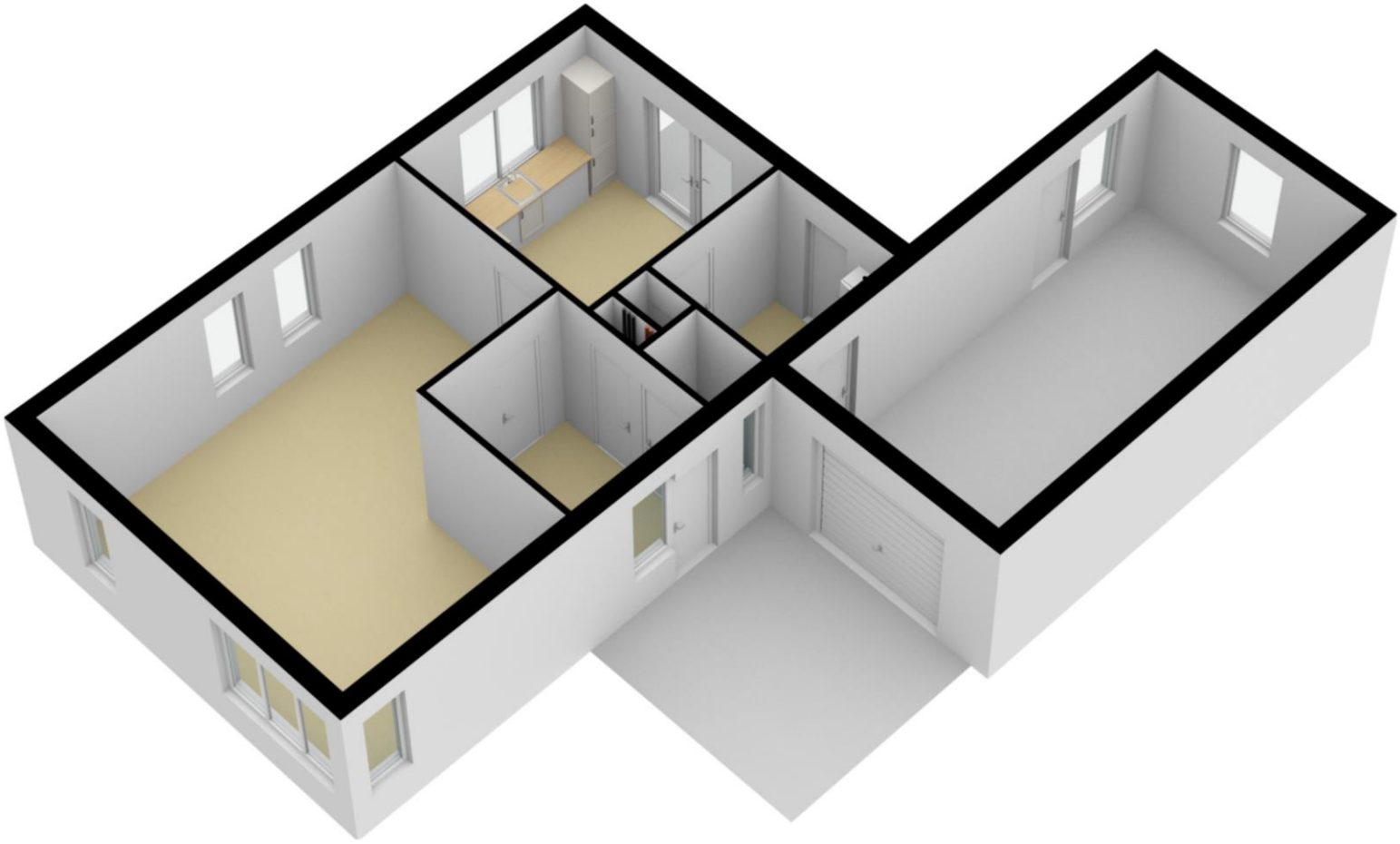
**Surhuisterveen**
Jan Binneslaan 2a
9231 CB Surhuisterveen

**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



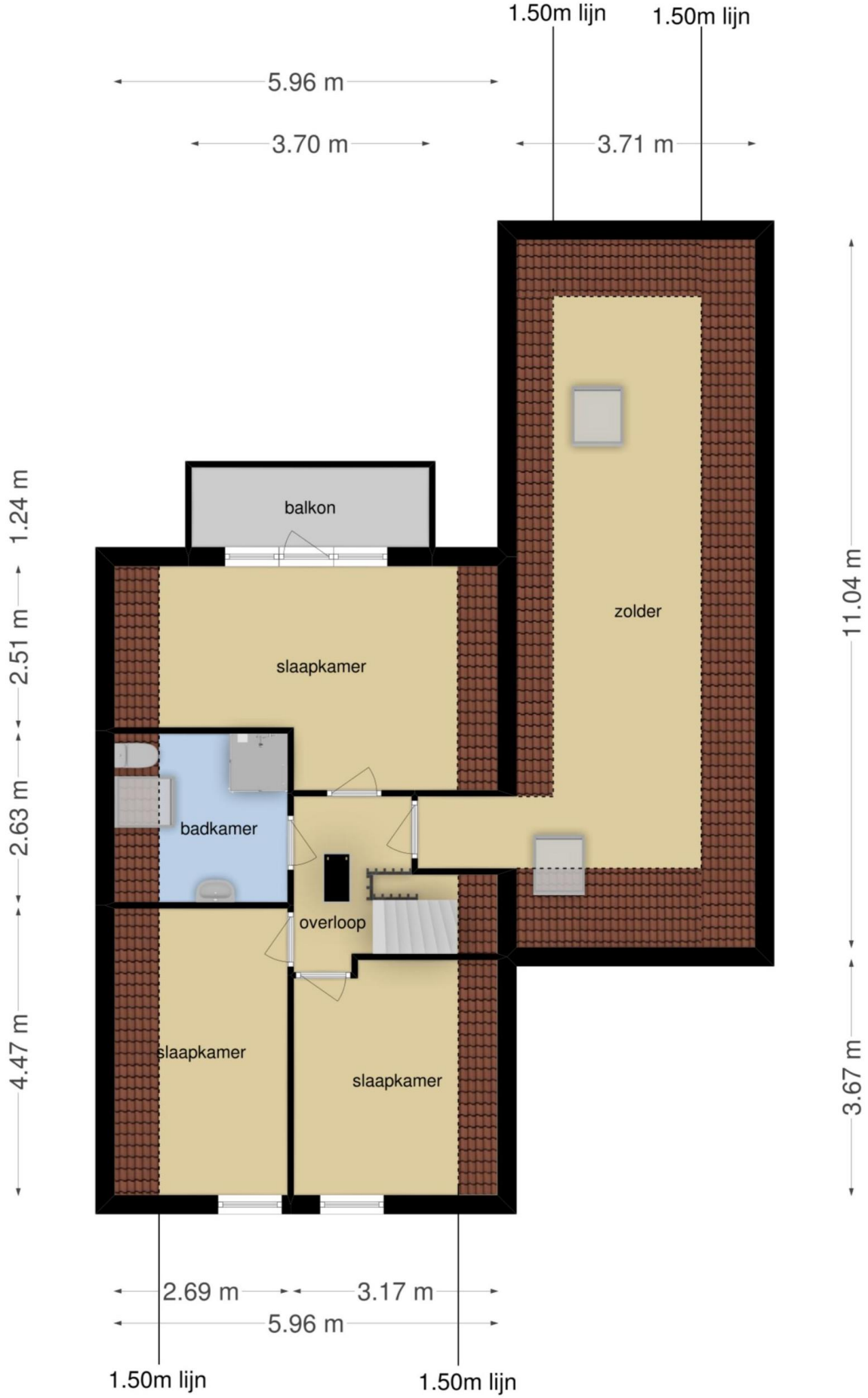
**Surhuisterveen**
Jan Binneslaan 2a
9231 CB Surhuisterveen

**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

funda WaldNet NWWI NVM vastgoedcert gecertificeerd KijkMijnHuis



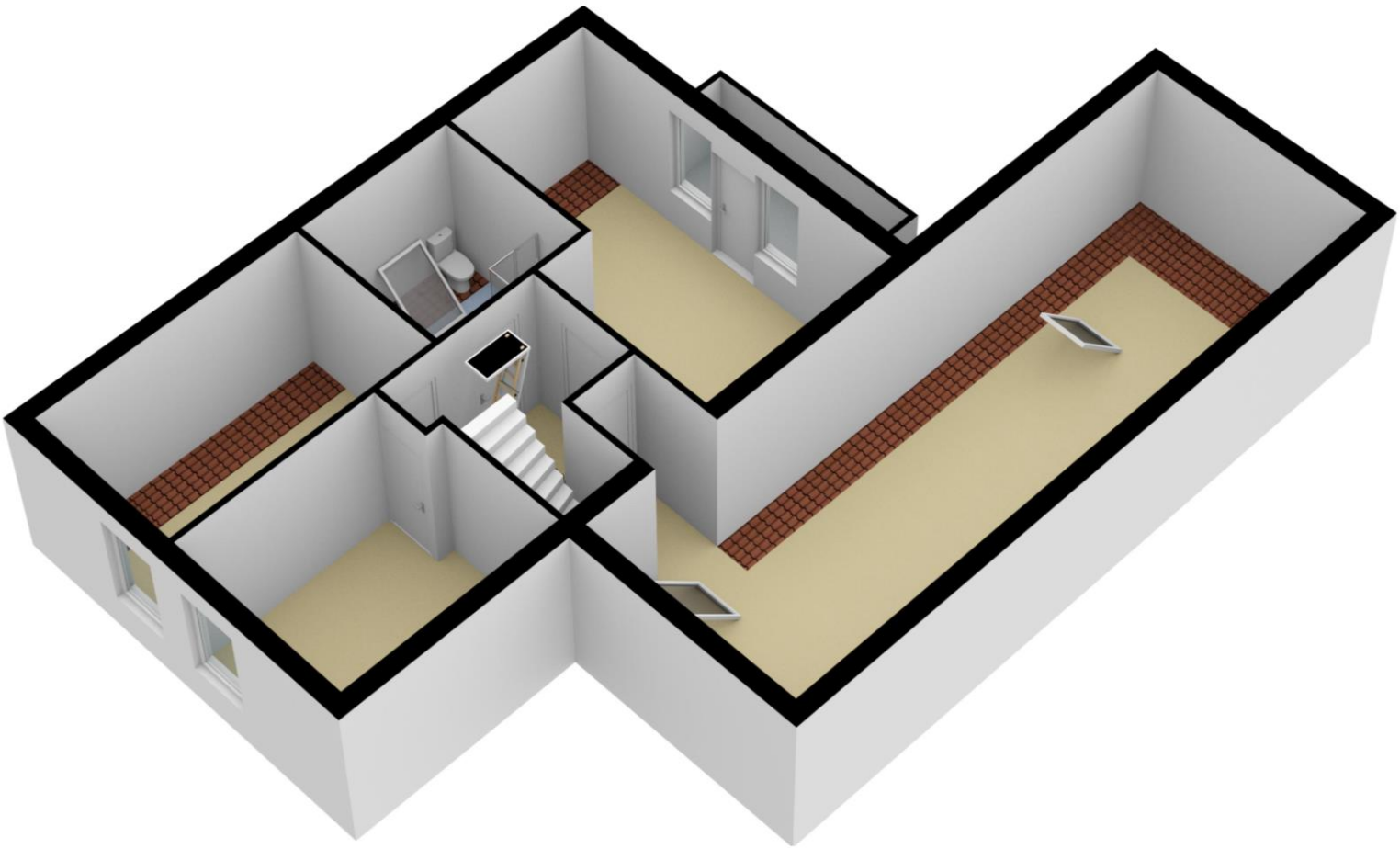

Surhuisterveen
Jan Binneslaan 2a
9231 CB Surhuisterveen

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

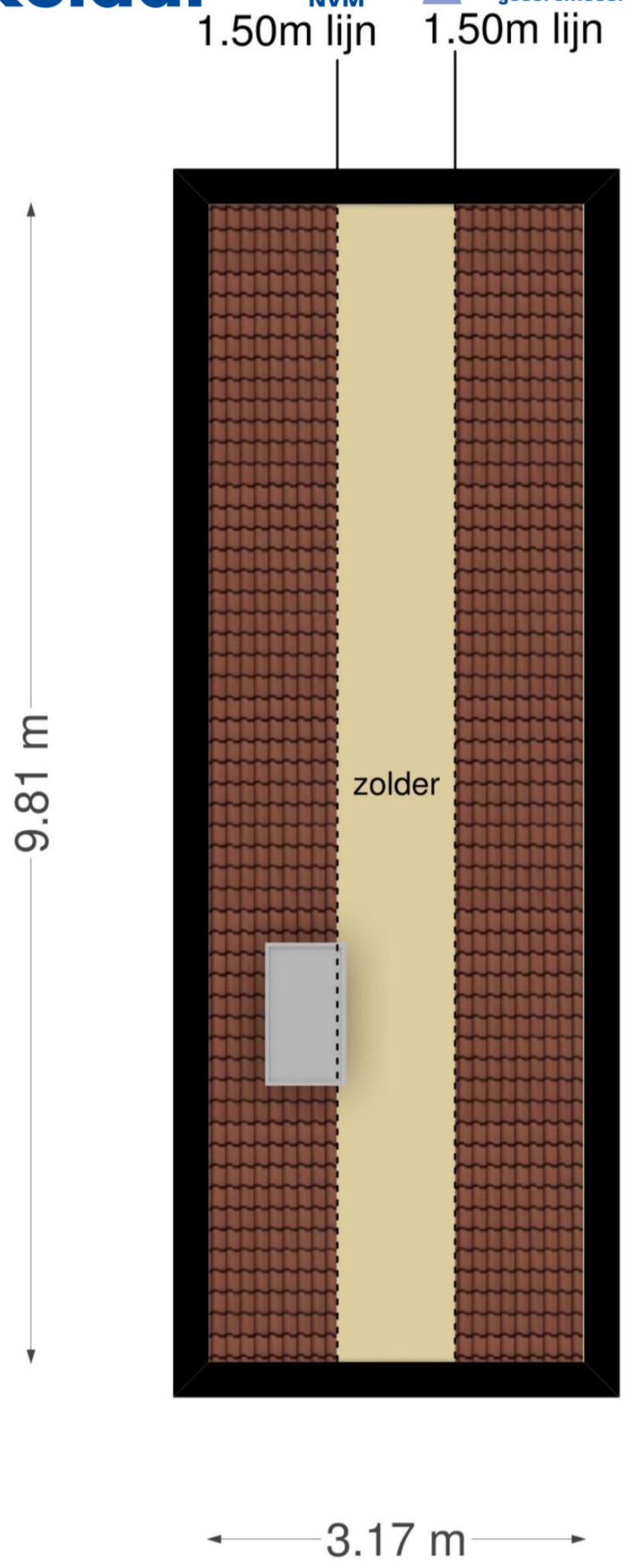


**Surhuisterveen**
Jan Binneslaan 2a
9231 CB Surhuisterveen

**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




**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

# Locatie

| Adres gegevens | |
|---|---|
| Adres | Dunoardswei 25 |
| Postcode / plaats | 9223 LA  Houtigehage |
| Provincie | Friesland |

**Locatiekaart**

Beste potentiële eigenaar van **de Dunoardswei 25 te Houtigehage**,

Om u alvast een indicatie te geven van de maandlasten hebben wij voor u een globale hypotheekberekening gemaakt, met als uitgangspunt het volledig financieren van de vraagprijs € 379.500,00.

De maandlast komt dan uit op ca. **netto € 1.326**(bruto € 1.832)**.** Dit bedrag is inclusief rente en aflossing (aflossen volledige koopsom in 30 jaar, rente 20 jaar vast)

Uw mogelijkheden bespreken wij graag met u in een persoonlijk adviesgesprek. De uiteindelijke maandlast is afhankelijk van uw wensen en uw persoonlijke situatie. Dit eerste gesprek is geheel **gratis en vrijblijvend.**

Wij adviseren en bemiddelen voor nagenoeg alle partijen. Wij vergelijken op prijs en voorwaarden zodat u de best passende hypotheek krijgt. Wij zijn u graag van dienst. U bent van harte welkom op ons kantoor aan de Jan Binneslaan 2 a te Surhuisterveen. Desgewenst komen wij natuurlijk ook bij u thuis.

Succes met de eventuele aankoop en wellicht tot ziens!

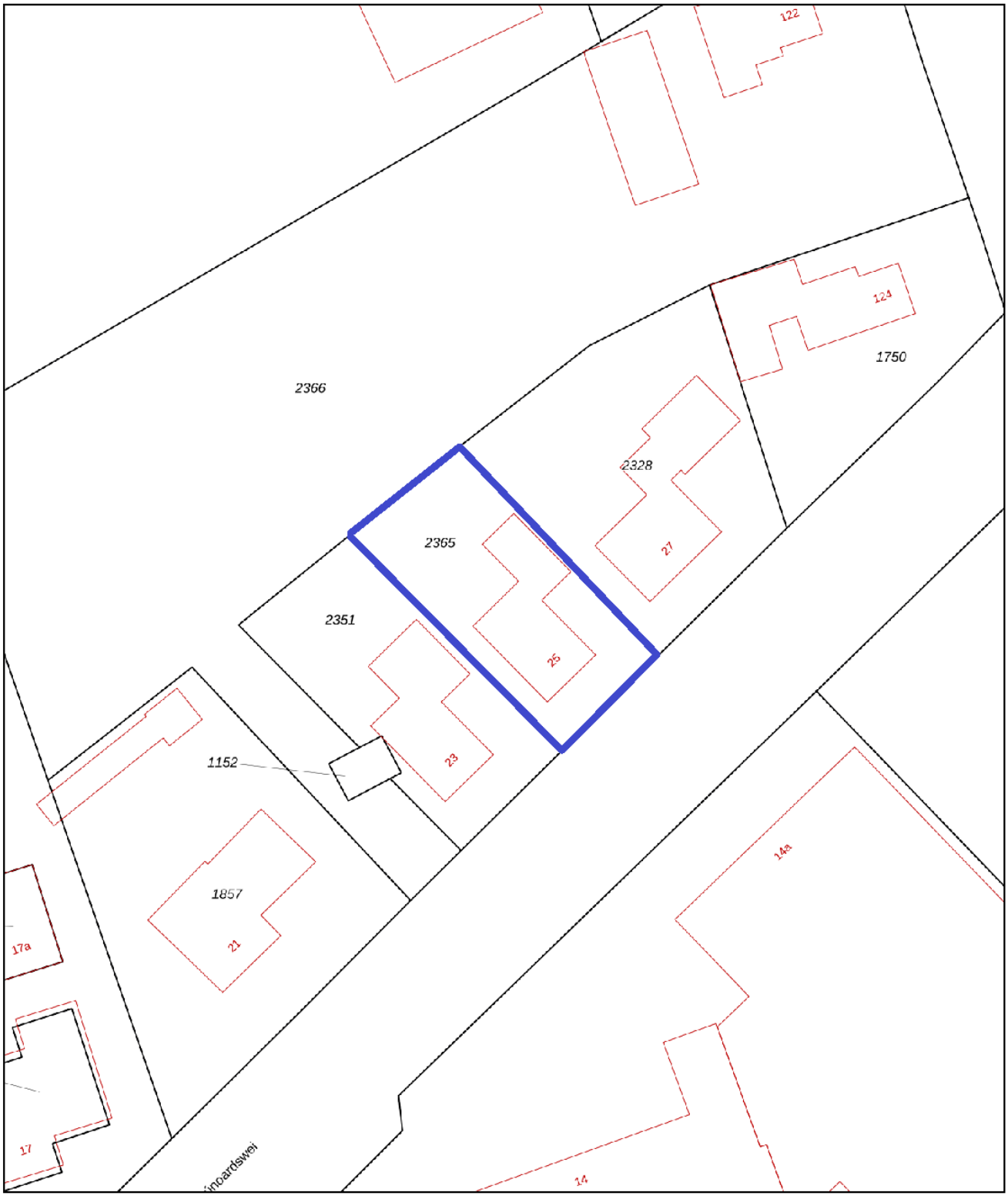
Wiebe Wiersma (**gecertificeerd hypotheekadviseur**)

06-13024155 | info@wiersmadvies.nl | wiersmadvies.nl

Rentevast voor 10 jaar vanaf 3,85% (datum 11-10-2022, NHG)

Rentevast voor 20 jaar vanaf 4.09% (datum 11-10-2022, NHG)

**WiersmAdvies adviseert en bemiddelt o.a. voor onderstaande geldverstrekkers:**




Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Rottevalle |
| Sectie | A |
| Perceel | 2365 |

N

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 september 2022
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.

## Aanvullende informatie:

**Brochure**: de brochure is met zorg samengesteld op basis van de door ons, en o.a. de verkoper, aangeleverde informatie en tekeningen. Wij zijn niet aansprakelijk voor onjuiste of onvolledige informatie in de brochure. De eventuele tekeningen, maten etc. zijn indicatief bedoeld.
Er kunnen geen rechten aan deze informatie worden ontleend. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Wij adviseren kopers voorafgaande aan het nemen van een definitieve aankoopbeslissing zelf onderzoek te doen en duidelijk te zijn richting verkoper welke informatie van doorslaggevend belang is.

**Onderzoeksplicht**: de onroerende zaak dient bij eigendomsoverdracht de eigenschappen te bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. De verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij u als koper bekend waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere verborgen gebreken hoeft de verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Als koper heeft u uiteraard de gelegenheid voorafgaand aan de koop het nodige (bouwkundige) onderzoek te doen.

**Asbestclausule**: indien de woning gebouwd is voor 1993, zal standaard in de koopovereenkomst een soortgelijke clausule worden opgenomen: In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopovereenkomst en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

**Ouderdomsclausule**: indien de woning meer dan 10 jaar oud is, zal standaard in de koopovereenkomst een soortgelijke clausule worden opgenomen: Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 10 jaar is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de koopovereenkomst en in artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico koper.
Bij de vaststelling van de koopsom is met voorgaande rekening gehouden zulks onverminderd de verplichting van verkoper om koper op de hoogte te stellen van gebreken waarvan hij behoort te weten dat ze voor koper van belang zijn en waarvan hij weet of vermoedt te weten dat koper ze niet kent. Koper heeft zich genoegzaam op de hoogte gesteld en/of kunnen stellen van de bouwkundige staat van het object en heeft een bouwkundige keuring laten uitvoeren.

**Koopovereenkomst**: als de koper en verkoper het eens worden dan is er in beginsel een overeenkomst, voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd in de model koopovereenkomst betreffende de onroerende zaak, welken zijn vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

**Notaris**: naar keuze van de kopende partij (tenzij anders vermeld).

In de koopovereenkomst zal wel een volgende (soortgelijke) clausule opgenomen worden:
Notariskeuze
De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties:
1. Het totaal aan kosten, verbonden aan de gehele of, indien van toepassing, gedeeltelijke doorhaling ten laste van verkoper en/of derden op het verkocht rustende hypothecaire inschrijvingen, kunnen slechts tot €225,00, inclusief btw, in geval van zowel een geheel als gedeeltelijk royement, voor rekening van verkoper komen. Het vorenstaande geldt per hypothecaire inschrijving. Indien de notaris hogere kosten rekent, komt het meerdere voor rekening van koper.

2. Indien de notaris andere kosten (administratiekosten, dossierkosten, betalingsverkeer, onderzoekskosten zoals BRP, VIS, CIR en CCBR etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper.
3. Indien koper kiest voor een notariskantoor dat ligt op een afstand van meer dan 25 kilometer van het adres van het verkochte pand, behoudt verkoper zich het recht voor om bij volmacht op te treden. De kosten die alsdan door de notaris in rekening zullen worden gebracht voor deze volmachtverlening zullen voor rekening van koper komen; één en ander behoudens de kosten verbonden aan de legalisatie van de handtekening van verkoper onder de volmacht, deze zullen voor rekening van verkoper komen.

**Voorbehouden**: indien tijdens de onderhandeling duidelijk kenbaar gemaakt wordt dat de koper bijvoorbeeld een financieringsvoorbehoud, eventueel onder Nationale Hypotheek Garantie, wenst te hanteren, zal daarvoor in de koopovereenkomst een termijn van zes weken, na datum mondelinge overeenkomst, worden opgenomen.

**Oplevering**: de woning wordt opgeleverd in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

**Voorwaarden NVM:** De Flexibele Makelaar is lid van de NVM. De Algemene Consumenten-voorwaarden NVM zijn dan ook van toepassing op onze werkwijze. U kunt deze voorwaarden bij ons opvragen.

**Waarborgsom/bankgarantie**: tot zekerheid voor nakoming van de verplichtingen van de koper zal deze binnen 5 werkdagen na ondertekening, of in het geval van ontbindende voorwaarden, binnen een termijn van 5 werkdagen na het verlopen van de eventuele voorbehouden/ontbindende voorwaarden, een onvoorwaardelijke bankgarantie, groot 10 % van de koopsom, gesteld moeten hebben conform art. 5.1 van de koopovereenkomst. In plaats van de bankgarantie kan de koper ook een waarborgsom van 10 % bij de notaris storten.

## Hypotheek

Als er één voorziening is die precies op uw situatie afgestemd moet zijn, dan is het wel uw hypotheek. Met een hypotheek gaat u namelijk een langdurige financiële verplichting aan. Het is dus belangrijk dat u een hypotheek afsluit die goed past bij uw specifieke wensen en mogelijkheden. Zowel nu als in de toekomst.

## Vrijblijvend adviesgesprek

Het zoeken naar een huis en de gepaste financiering begint altijd met de vraag hoeveel u kunt lenen. Verder zijn vragen als hoe u de lening wilt aflossen en hoe flexibel uw hypotheek moet zijn van groot belang. Tijdens een adviesgesprek maakt de hypotheekadviseur aan de hand van zulke vragen een grondige analyse van uw persoonlijke wensen en mogelijkheden. Vervolgens selecteren de hypotheekspecialisten een hypotheek die helemaal bij u past. Omdat wij samenwerken met onafhankelijke hypotheekadviseurs heeft u keuze uit een groot aantal aanbieders, waardoor maatwerk geleverd kan worden.
Let wel, De Flexibele Makelaar doet zelf niet aan hypotheken, De Flexibele Makelaar houdt zich alleen bezig met makelaarswerkzaamheden.
Wel hebben zowel u als De Flexibele Makelaar en de verkoper een gezamenlijk doel; het zo goed mogelijk slagen van de hypotheek, zodat de verkoop doorgaat.
De Flexibele Makelaar is daarom ook gebrand om u zo goed mogelijk te informeren en u van een juiste hypotheekadviseur te voorzien.

## Professionele begeleiding

Als u een huis koopt bij De Flexibele Makelaar staat u er wat betreft de hypotheek en verzekeringen niet alleen voor. Tijdens het gehele traject bieden wij u professionele begeleiding. Wij selecteren met u de juiste hypotheek, wij verzorgen de administratieve rompslomp, bewaken het tijdspad naar de geldverstrekker en notaris.

## Lineaire hypotheek

Bij de lineaire hypotheek lost u elke maand een gelijk bedrag af: het hypotheekbedrag gedeeld door het aantal jaren van de looptijd. Stel; de hypotheek bedraagt € 120.000,- en de looptijd is 30 jaar. In dat geval is de aflossing € 4000,- op jaarbasis. De rente wordt berekend over het nog niet afgeloste deel van de hypotheek. Daardoor daalt de te betalen rente jaarlijks. Uw bruto maandlast wordt dus elk jaar lager; uiteraard geldt dat ook voor uw fiscale voordeel. De lineaire hypotheek is geschikt voor u als u de hypotheek snel wilt aflossen.

## Annuïteitenhypotheek

Gedurende de gehele rentevaste periode betaalt u elke maand hetzelfde bedrag aan rente en aflossing (de annuïteit). Aanvankelijk bestaat dit bedrag uit een groot deel rente en slechts een klein deel aflossing. Maar gaande weg wordt het aflossingsdeel groter en het rentedeel kleiner. Uiteindelijk betaalt u nauwelijks nog rente en lost u steeds sneller af. Hierdoor geniet u in de beginjaren een hoge belastingaftrek. Later wordt deze aftrekpost steeds kleiner.
De annuïteitenhypotheek is geschikt voor u als u in het begin van de hypotheek lage netto maandlasten wilt.

## Andere vormen

Tot 2013 was het mogelijk andere hypotheekvormen af te sluiten dan een annuïteitenhypotheek of een lineaire hypotheek waarbij renteaftrek mogelijk was. De meeste hypotheekvormen zijn echter niet meer af te sluiten. Alleen als u onder het overgangsrecht valt, kunt u de hypotheek (fiscaal) voortzetten.
Zo voldoet u aan het overgangsrecht als uw lopende hypotheek al op 31 december 2012 bestond. In dat geval kunt u onder voorwaarden uw hypotheek laten aanpassen of meenemen naar een nieuwe woning.
Voor vragen en/of opmerkingen kunt u contact opnemen met De Flexibele Makelaar.

# De Flexibele Makelaar

# NR. 1 VAN NEDERLAND!

Onafhankelijk Nationaal Makelaars Onderzoek Makelmail & Vastgoedactueel
Beste makelaarswebsite (3.518 onderzochte websites)

ACTIE

## GRATIS

WEGENS SUCCES VERLENGD!

## PROEF VERKOPEN

**DIT IS INCLUSIEF VELE EXTRA'S:**

- ✓ GEEN OPSTARTKOSTEN
- ✓ GEEN TUSSENTIJDSE REKENINGEN
- ✓ GEEN ABONNEMENTSKOSTEN
- ✓ LUXEPAKKET OP FUNDA
- ✓ PROFESSIONELE WONING FOTOGRAFIE
- ✓ 360° FOTOGRAFIE
- ✓ PROFESSIONELE WONINGVIDEO
- ✓ PLAATSING IN MEERDERE KRANTEN
- ✓ EN VEEL MEER...

## GEEN VERKOOP, GEEN KOSTEN

## (NO CURE, NO PAY)

**Neem nu contact op voor een gratis waardebepaling**
**(Friesland) 0512 - 369 122**
**(Groningen) 0594 - 237 037**

De Flexibele Makelaar

www.flexibele-makelaar.nl

**Bezoek ons kantoor in Surhuisterveen, Jan Binneslaan 2a of onze vestiging in Grootegast, Hoofdstraat 116**