



De Dellen 47 te Surhuisterveen

Vraagprijs: €425.000,- k.k.

Deze woning combineert het karakter van de jaren '60 met het comfort en de duurzaamheid van vandaag. Met een bouwjaar van 1963 en een stijlvolle uitbouw in 2022, biedt dit huis alles wat je nodig hebt voor modern wonen.

De prachtige vrijstaande woning staat op een ruim perceel van 595 m² en is centraal gelegen in het dorp Surhuisterveen.

Bij binnenkomst voel je meteen de sfeer van een goed onderhouden en zorgvuldig gemoderniseerde woning. De keuken is in 2022 volledig vernieuwd en voorzien van alle moderne gemakken, wat het een heerlijke plek maakt om te koken en samen te komen. Door de uitbouw is er extra leefruimte gecreëerd, ideaal voor een gezin of voor wie thuis wil werken. Duurzaamheid staat centraal in deze woning. Met 26 zonnepanelen, HR++ beglazing, bodemisolatie (2022) en gevelisolatie met isolatieparels (2022), is dit huis niet alleen comfortabel, maar ook energiezuinig. Daarnaast is er een waterontharder geïnstalleerd, waardoor je kunt genieten van zacht water in het hele huis.

De Dellen 47 is al met al een ideale combinatie van ruimte, comfort en duurzaamheid. Een woning waarin je direct kunt wonen en volop kunt genieten van alles wat deze bijzondere plek te bieden heeft. Benieuwd naar deze unieke woning? Neem contact op met De Flexibele Makelaar en plan een bezichtiging. Dit is jouw kans om van De Dellen 47 jouw droomhuis te maken!

Indeling

Begane grond:

Entree; hal; L-vormige woon-/eetkamer met palletkachel; open keukenruimte met royale en luxe keukenopstelling met diverse inbouwapparatuur en voorzien van een schiereiland met bargedeelte; achterentree met hal; toilet met hangtoilet en fontein; luxe badkamer met ligbad, inloopdouche met handdouche en regendouche en wasmeubel met dubbele wastafel.

Eerste verdieping:

Overloop met 4 omliggende slaapkamers; toilet met hangtoilet;

Tweede verdieping:

Een bergzolder.

Buiten:

De tuin, gelegen op het noordwesten, biedt volop mogelijkheden om te genieten van de buitenlucht. Door de ligging kun je de hele dag door van de zon genieten. Voor ontspanning hoef je sowieso het erf niet af, want er is een houtgestookte sauna aanwezig in één van de bijgebouwen. In de andere berging in de tuin is verder voldoende ruimte voor opslag of hobby's. Tot in de late uurtjes kun je eveneens plaatsnemen onder de knusse veranda.

Het dorp Surhuisterveen:

Gelegen op loopafstand van het centrum, biedt deze woning directe toegang tot alle voorzieningen die Surhuisterveen te bieden heeft, zoals diverse winkels, supermarkten en gezellige horecagelegenheden. Ook scholen, kinderopvang en sportfaciliteiten zijn dichtbij, waardoor deze woning ideaal is voor gezinnen. Surhuisterveen is tevens ideaal gelegen ten opzichte van uitvalswegen in alle richtingen zoals de A7.

Verkoper aan het woord

18 jaar geleden is het alweer dat wij dit fijne huis aan de Dellen mochten kopen. In deze 18 jaar hebben wij zowel binnen als buiten alles onder handen genomen. Wat wij het allermooiste vinden aan de hele verbouwing is de realisatie van de ruime woonkeuken, van waaruit je de mooie grote achtertuin ziet liggen en van waaruit je zo naar buiten loopt. Met de tuindeuren open leef je de hele zomer zowel binnen als buiten.

Maar ook in de winter kunnen we ontspannen in de tuin, namelijk in de ruime houtgestookte sauna waarin je je eigen opgieting kan verzorgen.

Door de pelletkachel in de woonkamer is het binnen ook heerlijk vertoeven. Als de kachel brandt is het meteen een stuk gezelliger. En door de vloerverwarming in de keuken is de temperatuur daar ook altijd fijn.

Op het dak liggen 26 zonnepanelen waardoor we geen electriciteitskosten hebben. Ook heeft ons huis een aansluiting voor een elektrische auto.

Onze beide meiden zijn hier opgegroeid. We hebben het altijd als een groot voordeel ervaren dat je vanaf de Dellen zomaar midden in het centrum bent. Maar niet alleen is het centrum dichtbij, ook de scholen, de sporthal, de bibliotheek en het zwembad zijn makkelijk te bereiken.

We gaan onze vertrouwde basis verruilen voor een spannend avontuur in Spanje, we gaan namelijk emigreren naar een (nog) mooier klimaat. Daar hebben we heel veel zin in maar ook met gemengde gevoelens omdat we afscheid gaan nemen van ons huis wat vol van mooie herinneringen zit.

Surhuisterveen heeft een levendig winkelcentrum waar met regelmaat van alles wordt georganiseerd voor jong en oud. Vaak lopen wij op zaterdagmiddag even naar het centrum. Een terrasje pakken of gewoon even door de winkelstraat lopen, het is er altijd gezellig. Het fijne aan het wonen aan de Dellen is ook dat je achter huis echt de rust en stilte ervaart in de grote, onderhoudsvrije tuin. Ook al sta je binnen 5 minuten in het levendige centrum, achter huis woon je echt heerlijk rustig. Ook is de zon, door de gunstige ligging, de hele dag in de achtertuin te vinden.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1963

Maten object	
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	476 m ³
Perceel oppervlakte	595 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	136 m ²
Woonkamer	42 m ²

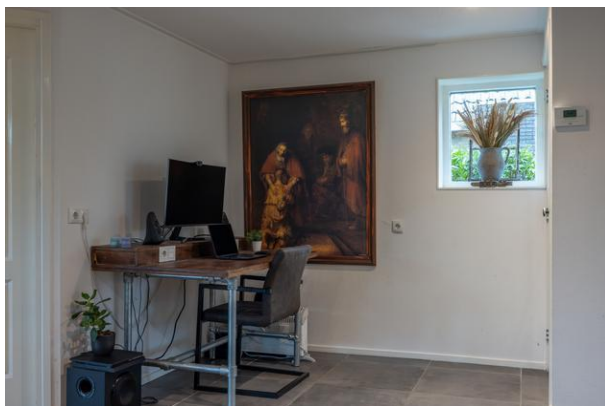
Details	
Ligging	In centrum, in woonwijk
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd
Voorzieningen	TV kabel, Buitenzonwering, Rookkanaal, Sauna, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Garage	Geen garage
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Energie	
Energie label	B
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	AWB Thermo Elegance 6 (bouwjaar bij benadering) (Gas gestookt combiketel uit 2015, eigendom)

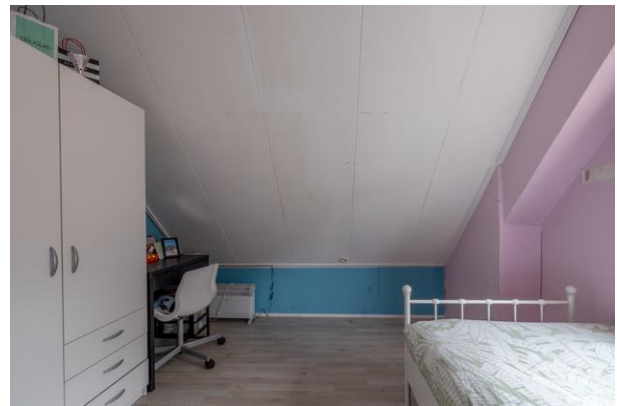
Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuin, tuin rondom
Tuin diepte (cm)	2.500
Tuin breedte (cm)	700
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Noord, West
Kwaliteit	Normaal

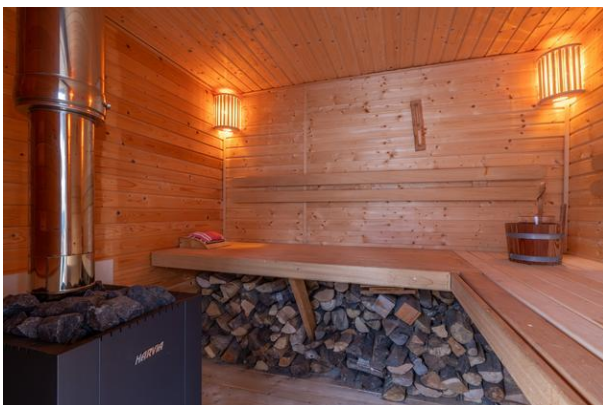
















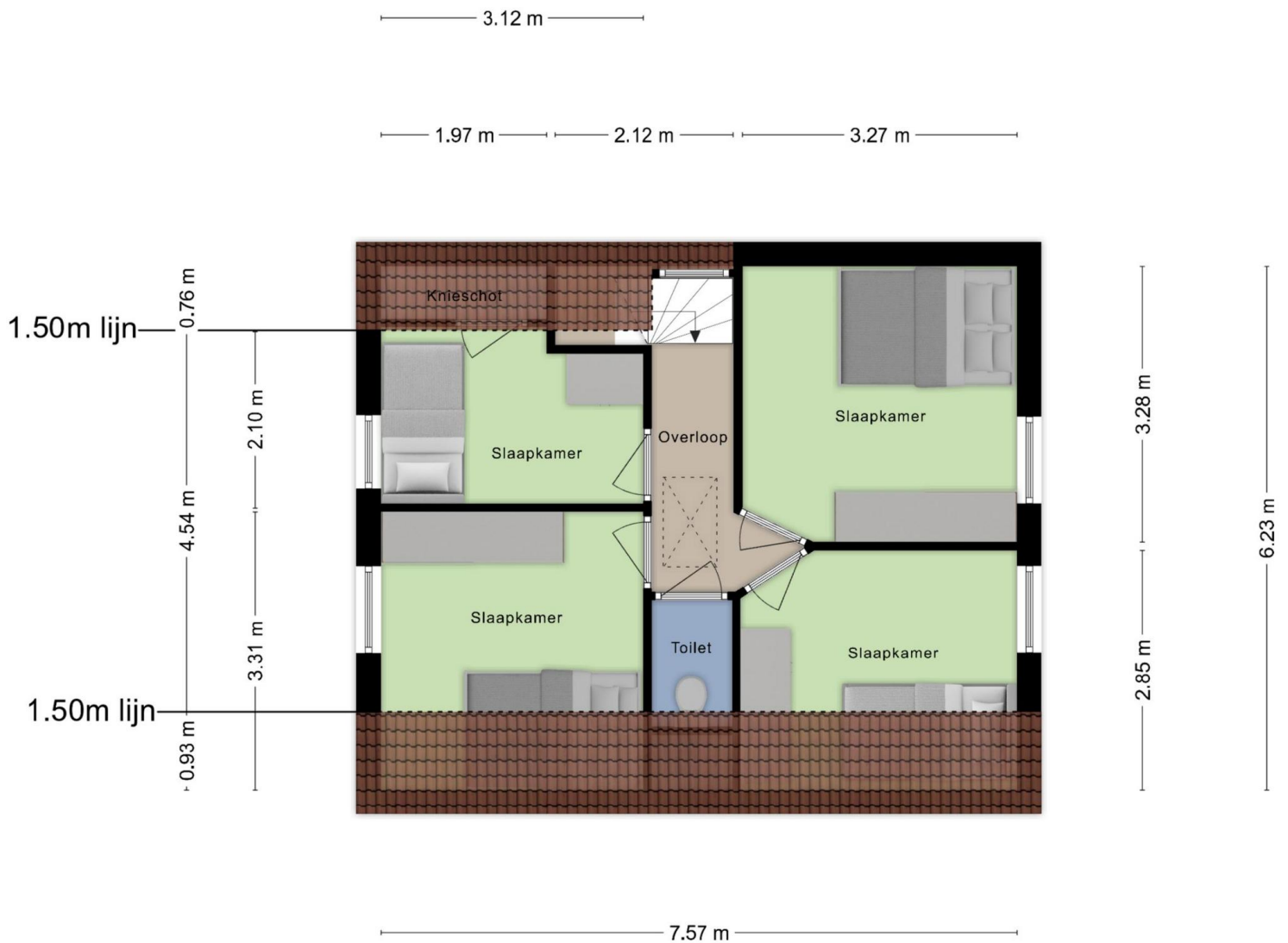


vastgoedcert
gecertificeerd



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





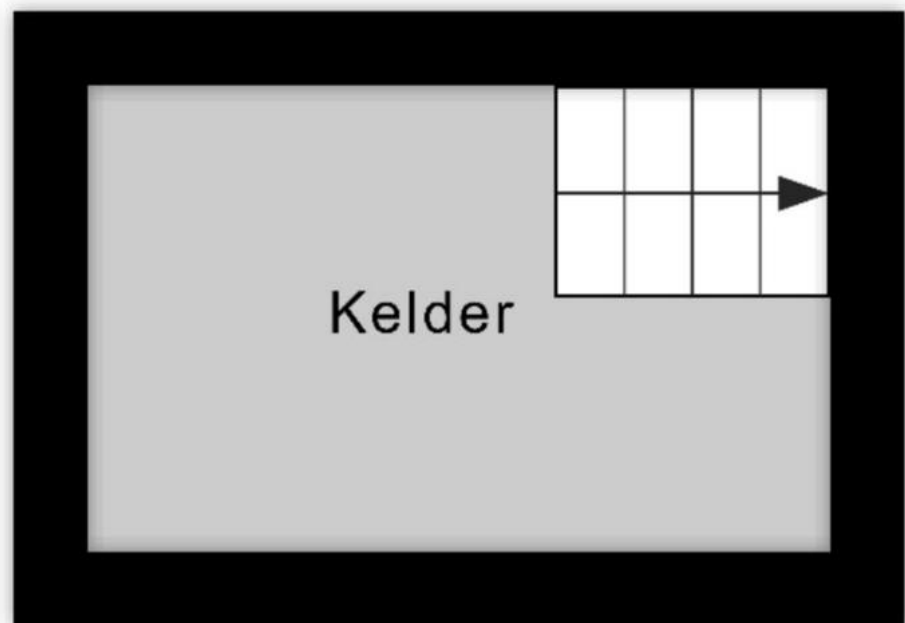
7.57 m

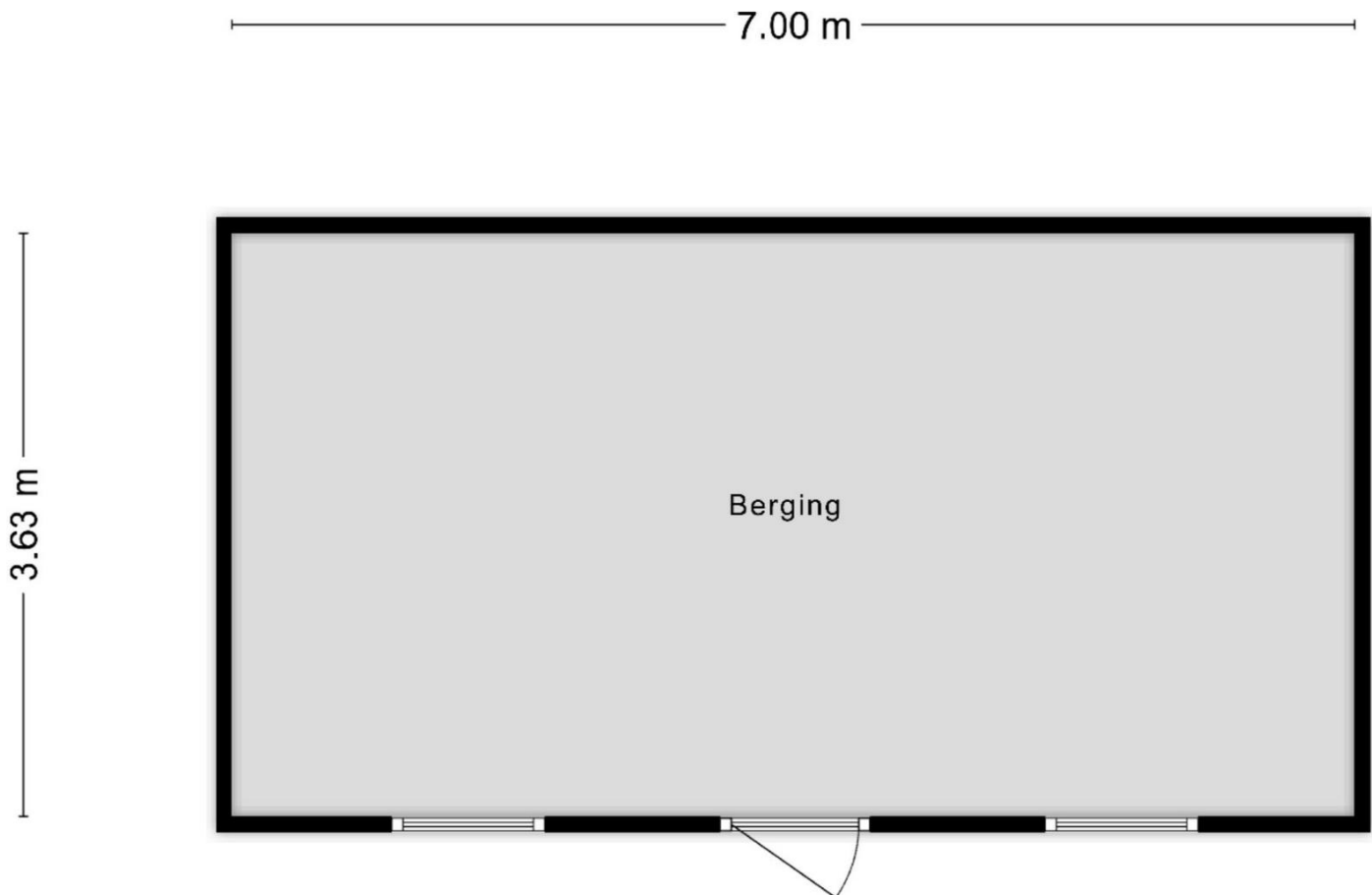
3.04 m



3.00 m

1.88 m







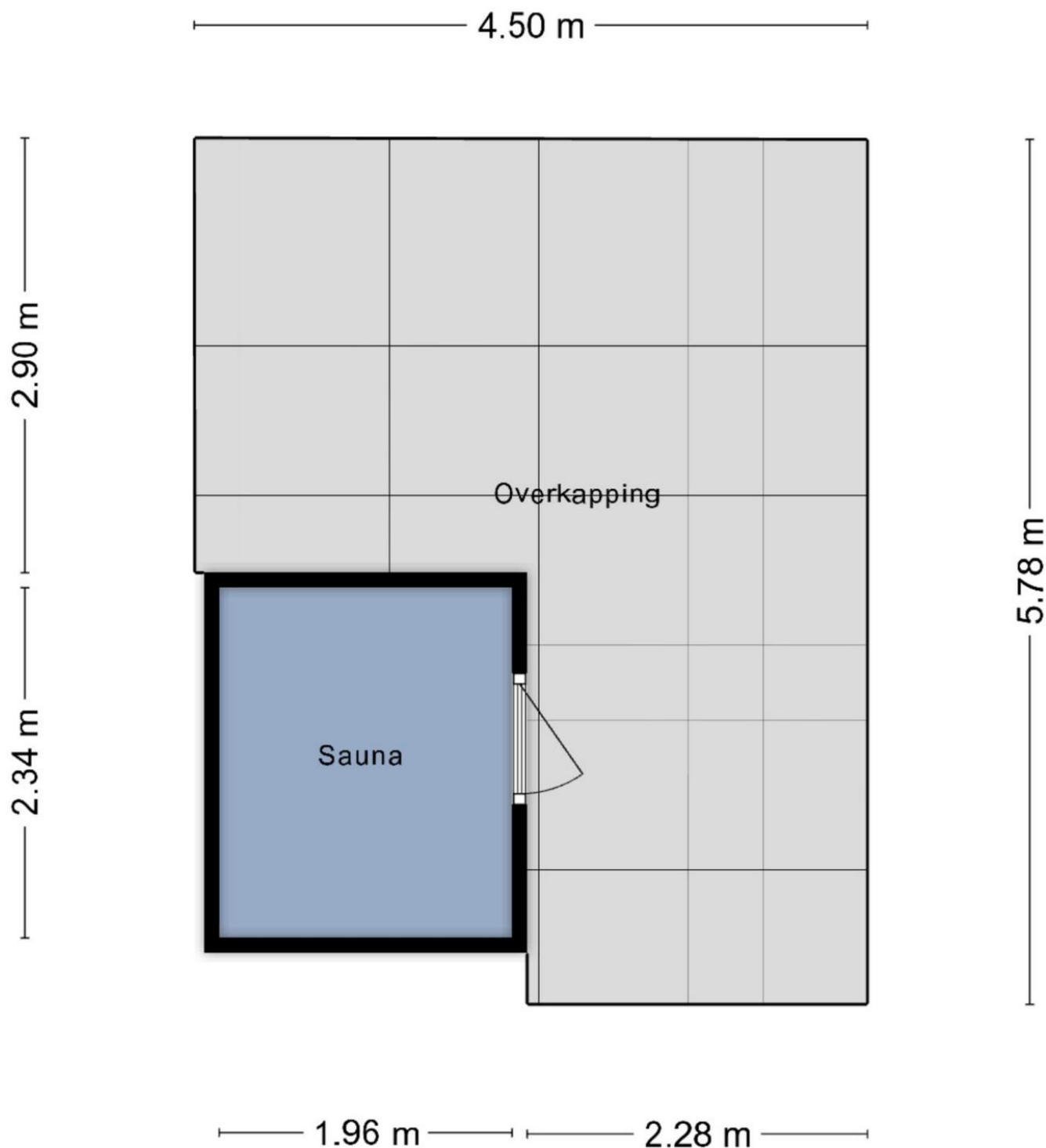
De *Flexibele*
Makelaar



vastgoedcert
gecertificeerd



KijkMijnHuis



Surhuisterveen
Jan Binneslaan 2a
9231 CB Surhuisterveen

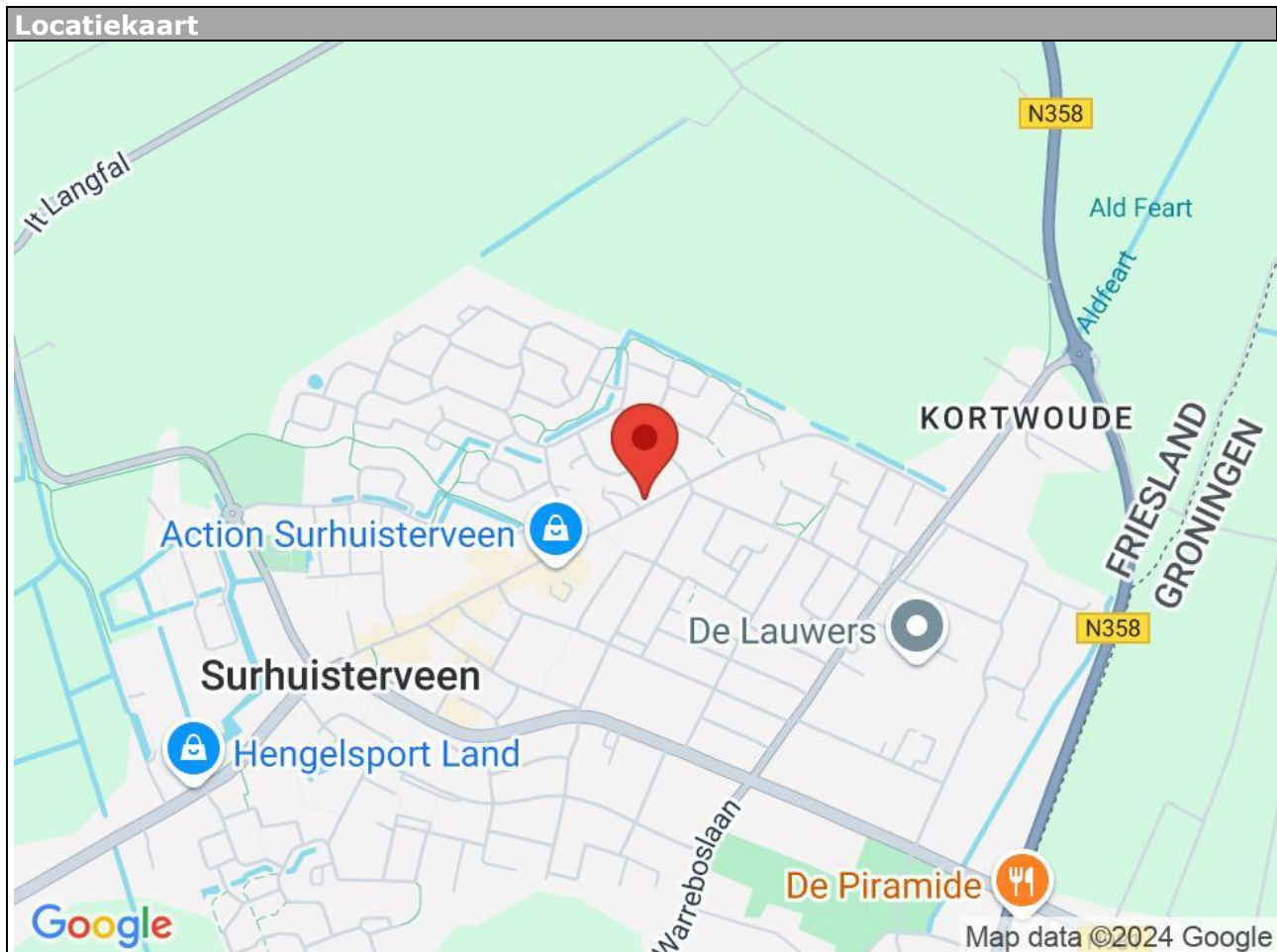
Postadres Jan Binneslaan 2a, 9231 CB Surhuisterveen

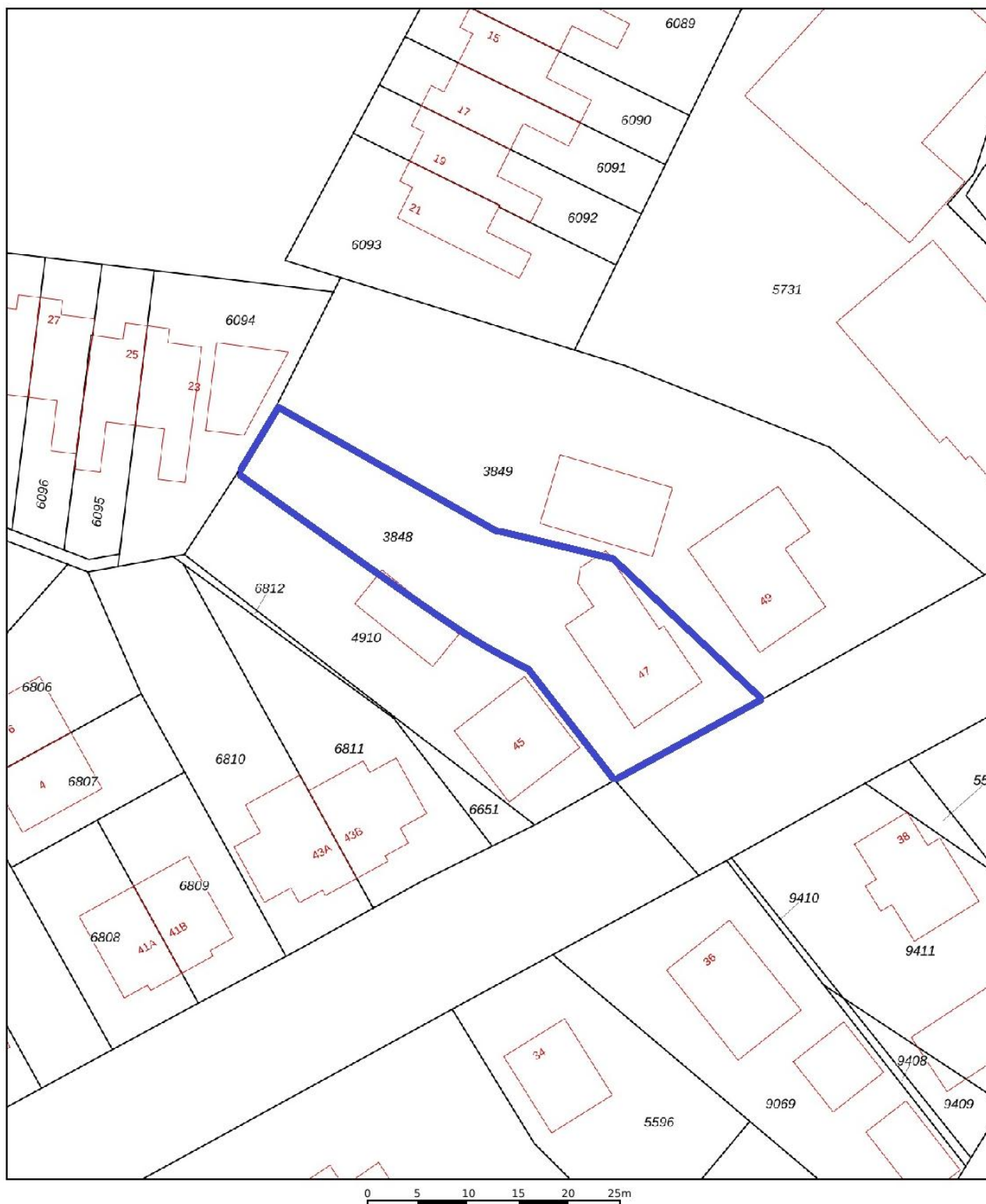
Grootegast
Hoofdstraat 116
9861 AK Grootegast

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

Locatie

Adres gegevens	
Adres	De Dellen 47
Postcode / plaats	9231 EA Surhuisterveen
Provincie	Friesland





12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Surhuizum Sectie C Perceel 3848	kadaster 
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 mei 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.	

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 rekt, komt het meerdere voor rekening van koper.
2. Indien de notaris andere kosten (administratiekosten, dossierkosten, betalingsverkeer, onderzoekskosten zoals BRP, VIS, CIR en CCBP 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 hypotheek, 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 hypotheeken, 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 tijdsplan 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

funda

WaldNet

INWWI



vastgoedcert
gecertificeerd



KijkMijnHuis



NR. 1 VAN NEDERLAND!

Onafhankelijk Nationaal Makelaars Onderzoek Makemail & 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
- ✓ PLAATSIING IN MEERDERE KRANTEN
- ✓ EN VEEL MEER...

GEEN VERKOOP, GEEN KOSTEN (NO CURE, NO PAY)

www.flexibele-makelaar.nl

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

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



De Flexibele
Makelaar