



## De Nachtegaal 22C te Surhuisterveen Vraagprijs: €468.000,- k.k.

Levensloopbestendig, bedrijf aan huis, alles gelijkvloers en dat ook nog volledig elektrisch, gasloos en helemaal nieuwbouw doormiddel van inbreiding? De woning aan de Nachtegaal 22C in Surhuisterveen is een uitzonderlijke keuze voor een breed scala aan potentiële kopers, vanwege de combinatie van ruimte, luxe, energiezuinigheid en een prachtige ligging. Met een indrukwekkende woonoppervlakte van 181m<sup>2</sup>, biedt het ruimte voor een groot gezin of voor een combinatie van wonen en werken, waaronder de mogelijkheid voor een praktijk aan huis. Dit wordt verder versterkt door de aanwezigheid van vier slaapkamers, waaronder een ouderslaapkamer met een luxe en-suite badkamer, en een tweede badkamer, beide voorzien van moderne faciliteiten zoals een ligbad en inloofdouche. Een extra apart toilet verhoogt het comfort en de functionaliteit van de woning.

Samenvattend, de Nachtegaal 22C in Surhuisterveen combineert luxe, comfort, energiezuinigheid en een prachtige ligging op een manier die zelden beschikbaar is, waardoor het een uitstekende keuze is voor een breed scala aan geïnteresseerden, waaronder (grote) gezinnen, professionals en senioren.

## Indeling

Zeer lichte en royale (ca. 30m<sup>2</sup>) centrale hal met meterkast; toiletruimte met wandcloset en fontein; badkamer met inloofdouche voorzien van regendouche, handdouche en drain, wastafel met wastafelmeubel en ligbad; woonkamer met open keuken en luxe inbouwapparatuur, grote raampartijen voor prachtuitzicht en dubbele openslaande tuindeuren naar de royale achtertuin, royale bergruimte aangrenzend aan de woonkamer; 4 royale slaapkamers, waarvan in allen een tweepersoonsbed past en de ouderslaapkamer voorzien is van een luxe badkamer met inloofdouche, handdouche, regendouche en drain, ligbad, wastafel met wastafelmeubel en een wandcloset.

### Buiten:

De tuin is deels aangelegd en is keurig en royaal, de erfafscheiding is nog niet geplaatst, wel is er een ruime achterom aanwezig. Ook is er een berging aan de achterzijde van de woning aanwezig.

### A+++ energielabel!

De energie-efficiëntie is een belangrijk kenmerk van de woning, welke overgekwalificeerd voldoet aan de BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) normen. Dit wordt bereikt door uitgebreide isolatiemaatregelen zoals een geïsoleerde begane grondvloer, volledige gevelisolatie, dakisolatie en HR++ beglazing. De woning is volledig elektrisch, met vloerverwarming en wordt verwarmd door een lucht-water warmtepomp. Een balansventilatiesysteem zorgt voor een constante temperatuurregeling en de aanwezigheid van een grote hoeveelheid zonnepanelen draagt verder bij aan de energiezuinigheid.

De locatie van de woning is bijzonder aantrekkelijk, gelegen aan de landerijen, wat zorgt voor rust en privacy. Het is de ideale plek voor liefhebbers van wandelen en fietsen, terwijl het levendige dorpscentrum van Surhuisterveen op loopafstand is. De woning is levensloopbestendig met alle voorzieningen op de begane grond, waardoor het geschikt is voor alle leeftijden. De luxe afwerking is zichtbaar in het hoogwaardige sanitair, tegelwerk, en een volledig uitgeruste keuken. De toevoeging van een grote tuin zorgt voor extra buitenruimte en ontspanning.

### Surhuisterveen

Het standscentrum van de regio Noord-oost Friesland & west Groningen.

Surhuisterveen, in de omgeving ook wel bekend als 'It Fean', is het grootste dorp van de gemeente Achtkarspelen. Surhuisterveen biedt een breed onderscheidend bedrijfs- en winkelaanbod en wordt door bezoekers, bewoners en ondernemers als uitermate gezellig ervaren.

Surhuisterveen heeft een gezellig winkelcentrum en kent vele dienstverlenende bedrijven. Surhuisterveen is dé kernplaats in haar regio. Ook kent Surhuisterveen een gezellig winkelcentrum met een divers aanbod van dag- en avondhoreca. De slogan van de ondernemersvereniging van Surhuisterveen luidt niet voor niets: "Surhuisterveen, zo gezellig is er maar één!". Ook met 4 scholen, een groot openluchtzwembad, vele sportvelden, een sporthal schaats-, skate-, ijs-, skeeler- en tennisbanen doet Surhuisterveen niet onder voor stadse voorzieningen.

Surhuisterveen:

- Meer dan 100 winkels;
- 4 grote supermarkten;
- Een uitgebreid openluchtzwembad met evenementenlocatie;
- Vele horecagelegenheden met gezellige terrassen en eetgelegenheden;
- Musea;
- Vele activiteiten als een grote profonde, meerdere festivals, sportevenementen en vrijwel iedere zaterdag een activiteit in het bruisende centrum.

## Kenmerken

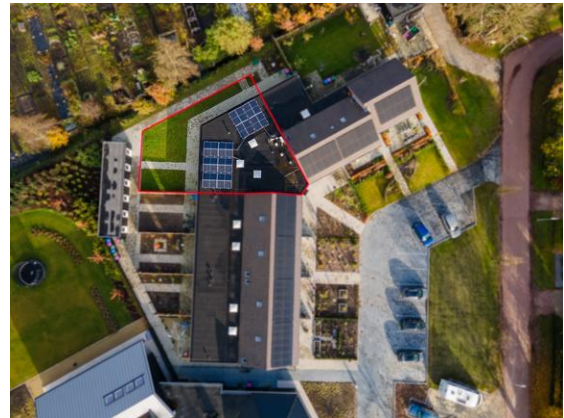
Object gegevens	
<b>Soort appartement</b>	Benedenwoning
<b>Open portiek</b>	Nee
<b>Bouwjaar</b>	2023

Maten object	
<b>Inhoud woning</b>	542 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	181 m <sup>2</sup>

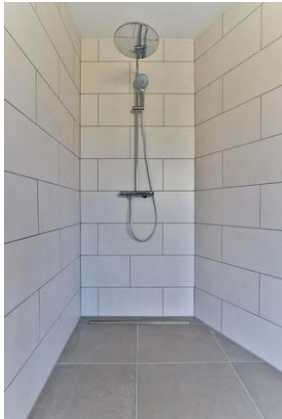
Details	
<b>Ligging</b>	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging
<b>Bijzonderheden</b>	Toegankelijk voor ouderen, toegankelijk voor minder validen
<b>Voorzieningen</b>	TV kabel, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie
<b>Keurmerken</b>	Politiekeurmerk
<b>Schuur / berging</b>	Vrijstaand steen
<b>Garage</b>	Parkeerplaats
<b>Kabel</b>	Ja
<b>Buitenzonwering</b>	Nee

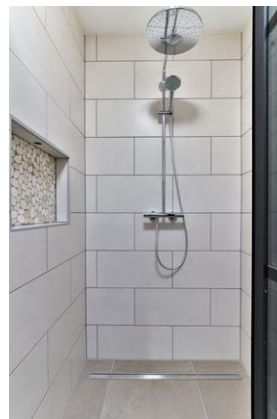
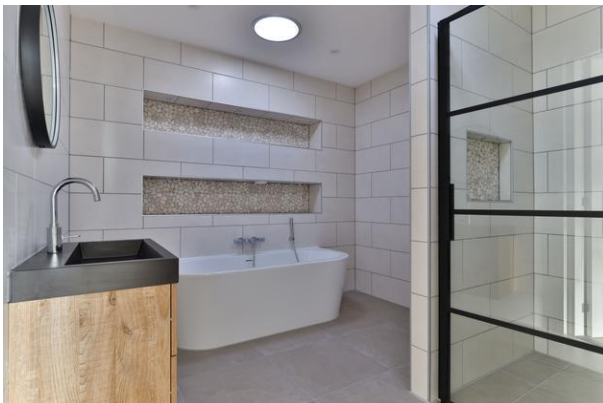
Energie	
<b>Energielabel</b>	A+++
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas
<b>Verwarming</b>	Warmtepomp, Warmte terugwininstallatie
<b>Warmwater</b>	Centrale voorziening

Tuin gegevens	
<b>Tuin</b>	Achtertuin
<b>Tuin diepte (cm)</b>	1.400
<b>Tuin breedte (cm)</b>	1.000
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuin
<b>Positie</b>	Noord, West
<b>Kwaliteit</b>	Aan te leggen





















← 2.36 m →

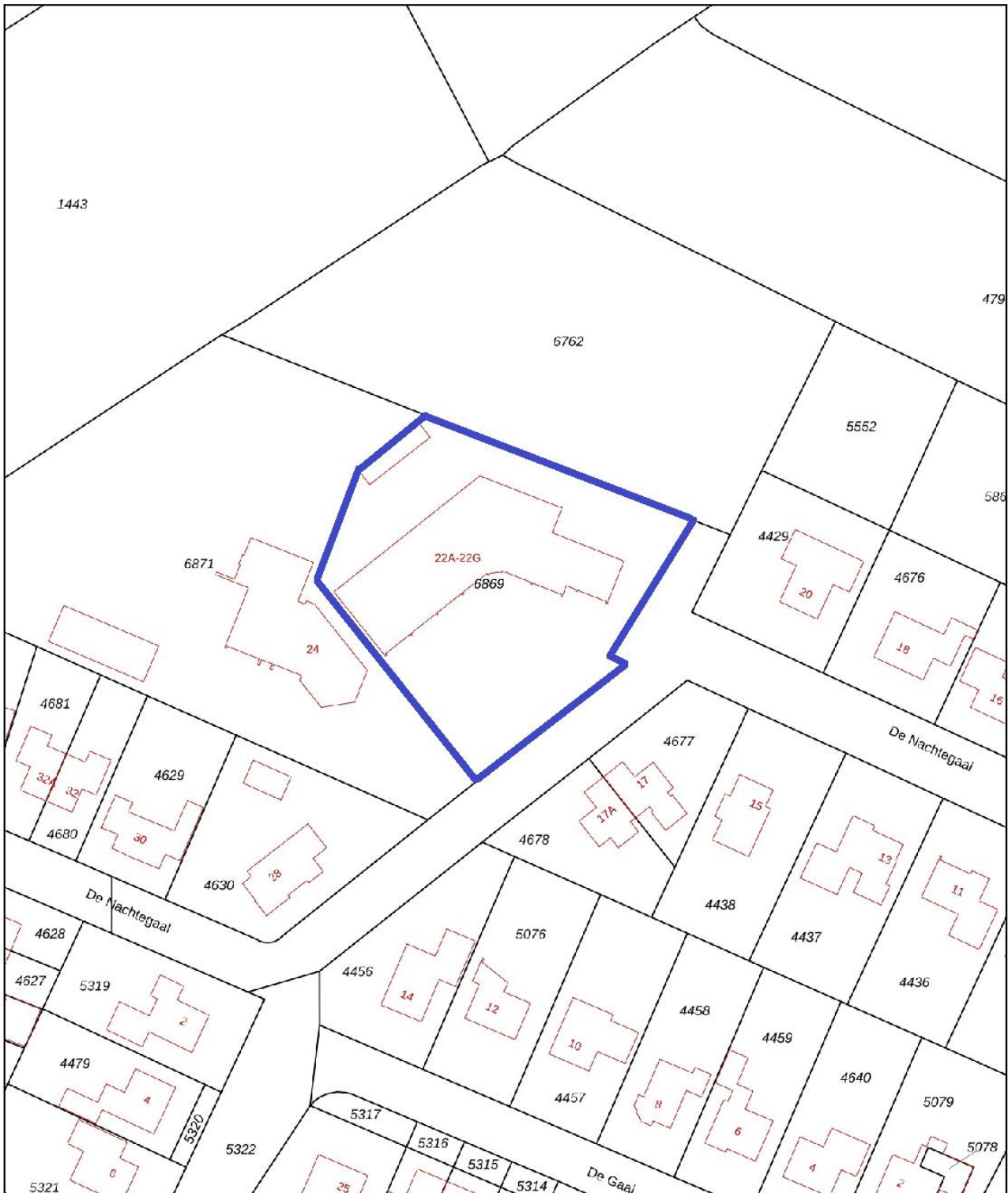
↑ 3.47 m ↓




## Locatie

Adres gegevens	
Adres	De Nachtegaal 22 C
Postcode / plaats	9231 JN Surhuisterveen
Provincie	Friesland





0 10 20 30 40 50m

<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebauwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Surhuizum</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 6869</p>	<p><b>kadaster</b></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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 november 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

## 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, welke 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 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.

## Hypothek

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

NWWI



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](http://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