



Drachtsterweg 65 te Opende

Vraagprijs: €750.000,- k.k.

Een Jugendstil villa, uniek in zijn soort en zeker in de omgeving. Wellicht het meest markante huis van de hele regio! Dit gerenoveerde en gemoderniseerde huis bevindt zich op een prachtige locatie met een vrij uitzicht en nabij alle noodzakelijke voorzieningen. Deze vrijstaande Jugendstil villa uit 1911 is gelegen in het kenmerkende coulisselandschap van het Westerkwartier. Bij de renovatie zijn veel authentieke elementen behouden gebleven. Het geheel is dan ook niet voor niets aangemerkt als karakteristiek object in de gemeente, waar ook vele subsidies voor aanwezig zijn.

De villa 'Antoniahoeve' is met zorg en aandacht voor detail vernieuwd, van het stucwerk, het metselwerk tot de vele versieringen, van het glas-in-lood in de vestibule tot aan de inrichting van de keuken en woonkamer. Met de riante woonoppervlakte van ca. 219m² en de recent bijgebouwde vrijstaande garage van ca. 35m² biedt deze woning vele gebruiksmogelijkheden.

De villa staat op een royale kavel van 2.720m² met een zonnige tuin, omringd door oude bomen, en ligt nabij de A7 en heeft meer dan 100 winkels op nog geen 5 minuten afstand.

Word jij de nieuwe bewoner, die het volgende hoofdstuk in de rijke geschiedenis van de Antoniahoeve gaat schrijven? Onze flexibele makelaars helpen je graag om dat te realiseren. Zij ontmoeten je graag aan de Drachtsterweg 65 in Opende!

Indeling

Begane grond:

Entree via de voordeur naar de bijzondere vestibule met glas-in-lood ramen, een ruime hal met karakteristieke trapopgang en originele tegelvloer en een toiletruimte voorzien van toilet en fontein. Royale woonkamer met sfeervolle suitedeuren, houten vloer en een houtkachel. Serre/werkkamer met toegang tot het zonnige terras op het zuiden. De ruime eetkamer biedt veel inrichtingsmogelijkheden. Halfopen keuken met handgemaakte houten elementen in landelijke stijl, voorzien van moderne gemakken, zoals een AGA Six-Four fornuis, inbouw vaatwasser, een Smeg koel/vriescombinatie en met een natuurstenen aanrechtblad. Ruime bijkeuken met achter entree, witgoedaansluitingen, cv-opstelling, keukenblok en kastenwand.

Eerste etage:

Overloop, drie slaapkamers van respectievelijk ca. 23, 17 en 6m². De ouderslaapkamer beschikt over een inloopkast, terwijl de andere twee kamers inbouwkasten hebben. De badkamer is voorzien van een douche, toilet, wastafelmeubel en ligbad, passend bij het karakter van de villa.

Tweede etage:

Via een vaste trap toegankelijk. Ruime overloop met mogelijkheden voor een werkplek, een slaapkamer van ca. 12m² met vaste wastafel en een kamer van ca. 13m². Ook is er een aparte bergruimte aanwezig. Dankzij de warmwataansluiting op deze verdieping kan eenvoudig een tweede badkamer worden gerealiseerd.

Buiten:

Hier geniet je van rust en ruimte in een mooi aangelegde landelijke tuin, in combinatie met een prachtig uitzicht. Ook is er een grote vrijstaande garage gerealiseerd.

De ligging aan de Drachtsterweg, in een van de meest geliefde buurten van Opende, is een bijzondere locatie. Het dorp biedt zowel rust als ruimte, met alle voorzieningen binnen handbereik. In het centrum bevinden zich een supermarkt, scholen, sportfaciliteiten, een actief verenigingsleven en het Baron Theater, waar jong en oud samenkomen voor diverse culturele activiteiten. Het aangrenzende Surhuisterveen is een levendig dorp met een breed aanbod aan supermarkten, winkels, horeca en scholen.

Opende kent via de A7 uitstekende verbindingen naar bijvoorbeeld Leeuwarden en Groningen (30 autominuten). De verschillende rijkswegen maken de omliggende plaatsen snel bereikbaar. Dat geldt ook voor het openbaar vervoer.

Een deel van de rijke historie:

In het begin was Opende-Zuid een woeste, lege vlakte. Later verrees daar, midden in de wildernis, een werkhuis waar de ongelukkigen van de aarde naartoe werden gestuurd. Lange tijd was dit armenhuis het hoogste punt dat je aan de horizon van de heide zag. Maar in 1911 kwamen daar twee witgepleisterde villa's bij: de Antoniahoeve aan de Drachtsterweg en de inmiddels verdwenen Wilhelminahoeve. Deze villa's werden gebouwd en bewoond door "mensen uit Holland", welgestelde dames en heren die, onder invloed van dominee Visscher, rendement zagen in het ontginnen van de Gronings-Friese heide. Een van hen was Jacob Lion de Heer, een hervormde predikant uit Rotterdam. Hij kocht de grond en financierde de bouw van de villa, maar stuurde zijn oudste zoon naar het noorden om de zaak te leiden. Deze zoon, Johannes Karel de Heer, gaf de villa de naam Antoniahoeve, vernoemd naar zijn vrouw, Antonia Catharina Take, met wie hij rond de bouw in 1911 trouwde.

Als je uit deze omgeving komt, zou je de verhalen over Johannes "Jan" de Heer misschien wel eens hebben gehoord. Hij stond bekend om zijn avonturen met de vrouwen uit het dorp, en er werd zelfs gefluisterd dat zijn vrouw Antonia er met een ander vandoor was gegaan. Niet lang na hun scheiding trouwde Johannes opnieuw, maar ook dit huwelijk strandde acht jaar later. In al die jaren nam hij nooit de moeite om de naam van de hoeve te veranderen. Officieel was hij naar Opende gestuurd om de hoeve te beheren, maar al snel werd het duidelijk dat hij eerder veroordeeld was tot ballingschap. Hij had weinig talent voor het beheren van de hoeve, zijn aandacht ging vooral uit naar vrouwen en vissen. Bovendien mocht hij geen beslissing nemen of document tekenen zonder toestemming van zijn vader in Rotterdam.

Dan vraag je je natuurlijk af: waarom werd Johannes Karel de Heer eigenlijk naar Opende gestuurd? Welke misstappen had hij in Rotterdam begaan, dat hij in dit afgelegen dorp terechtkwam? Vier jaar na de eerste wereldoorlog vertrok De Heer zonder veel ophef, waarschijnlijk terug naar Rotterdam. Er gaan geruchten dat hij later nog eens in Opende gezien is, maar dit is niet zeker. Het mysterie rond de familie De Heer blijft een raadsel.

Wat er na de periode 'De Heer' gebeurde? De Antoniahoeve heeft daarna veel andere bewoners gekend. Als je nieuwsgierig bent, kun je hun verhalen teruglezen in het boek 'Histopedia Caelpenda' van Stichting Historische Kring Opende, dat in de Antoniahoeve aanwezig is.

Verkoper aan het woord

Het was een bijzonder genoegen om in een Jugendstil villa in het coulisselandschap van het Westerkwartier te wonen. De Antoniahoeve ligt in het rustige buurtschap Opende Zuid met veel leefruimte, privacy en gemeenschapszin. En dat alles op slechts 30 autominuten van de gezellige steden Groningen en Leeuwarden.

Het is een heerlijk huis en we hebben zoveel als mogelijk de verbeterpunten uit het keuringsrapport van de Vereniging Eigen Huis uitgevoerd. Tot het moment van overlijden van mijn vrouw hebben we elke dag genoten van deze plek.

Daarna heb ik de tijd genomen voor het vinden van een nieuwe woonplek. En nu ik die gevonden heb, is het tijd om de Antoniahoeve te verlaten.

Kenmerken

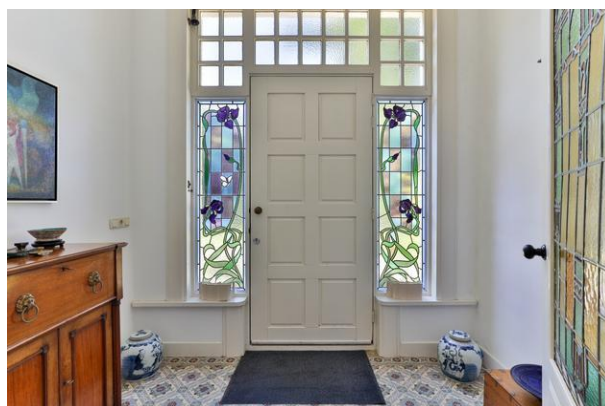
Object gegevens	
Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1911

Maten object	
Aantal kamers	7 kamers
Aantal slaapkamers	5 slaapkamers
Inhoud woning	818m ³
Perceel oppervlakte	2.720m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	219m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, vrij uitzicht, beschutte ligging
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd, beschermd stads- of dorpsgezicht
Voorzieningen	TV kabel, Rookkanaal, Natuurlijke ventilatie
Schuur / berging	Inpandig
Garage	Vrijstaand hout 35 m ² (690 bij 507 cm)
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

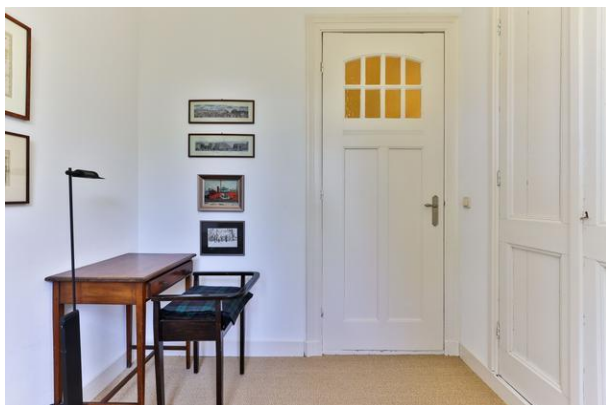
Energie	
Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.V.-ketel
C.V.-ketel	Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2007, eigendom)

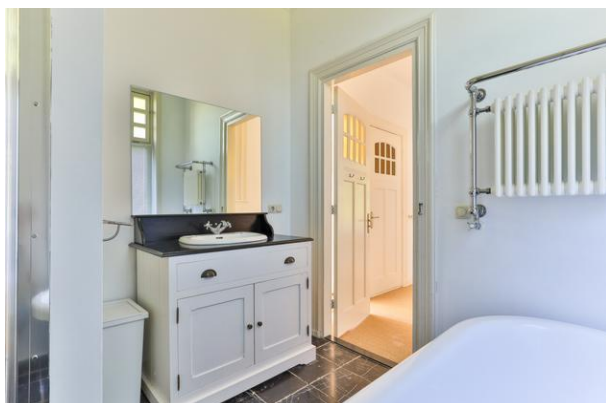
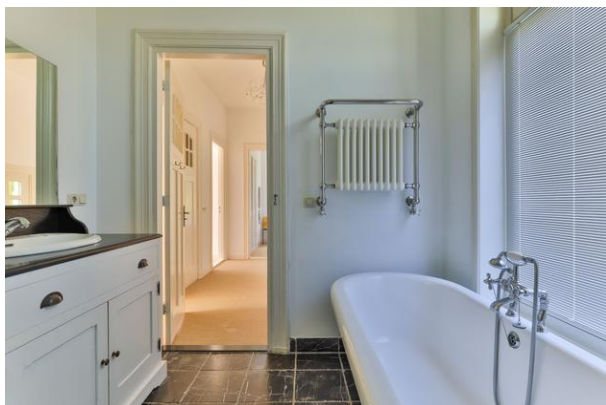
Tuin gegevens	
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Kwaliteit	Fraai aangelegd





















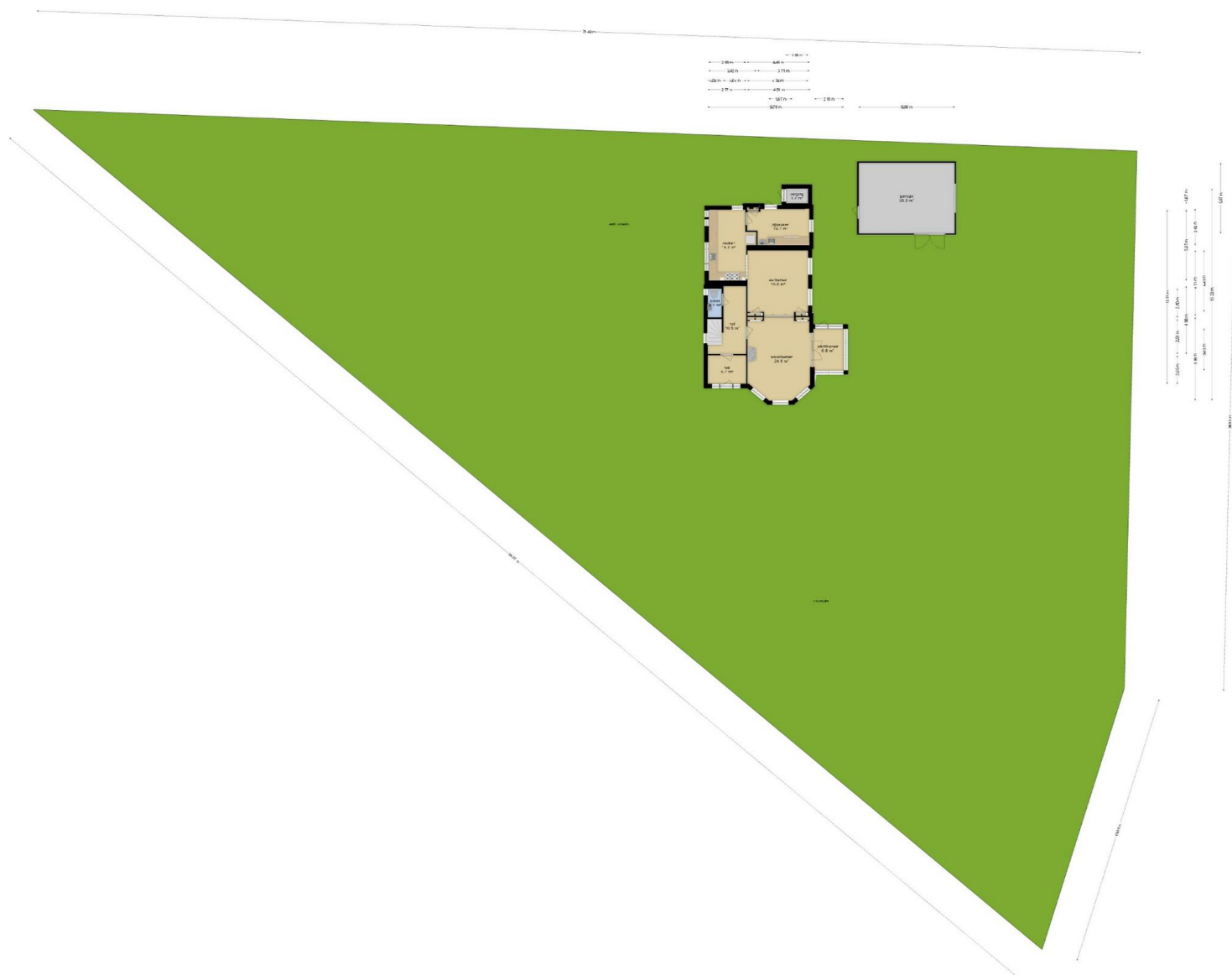
De *Flexibele*
Makelaar



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

NWWI



vastgoedcert
gecertificeerd



KijkMijnHuis





De Flexibele
Makelaar

funda

WaldNet

NWWI



vastgoedcert
gecertificeerd

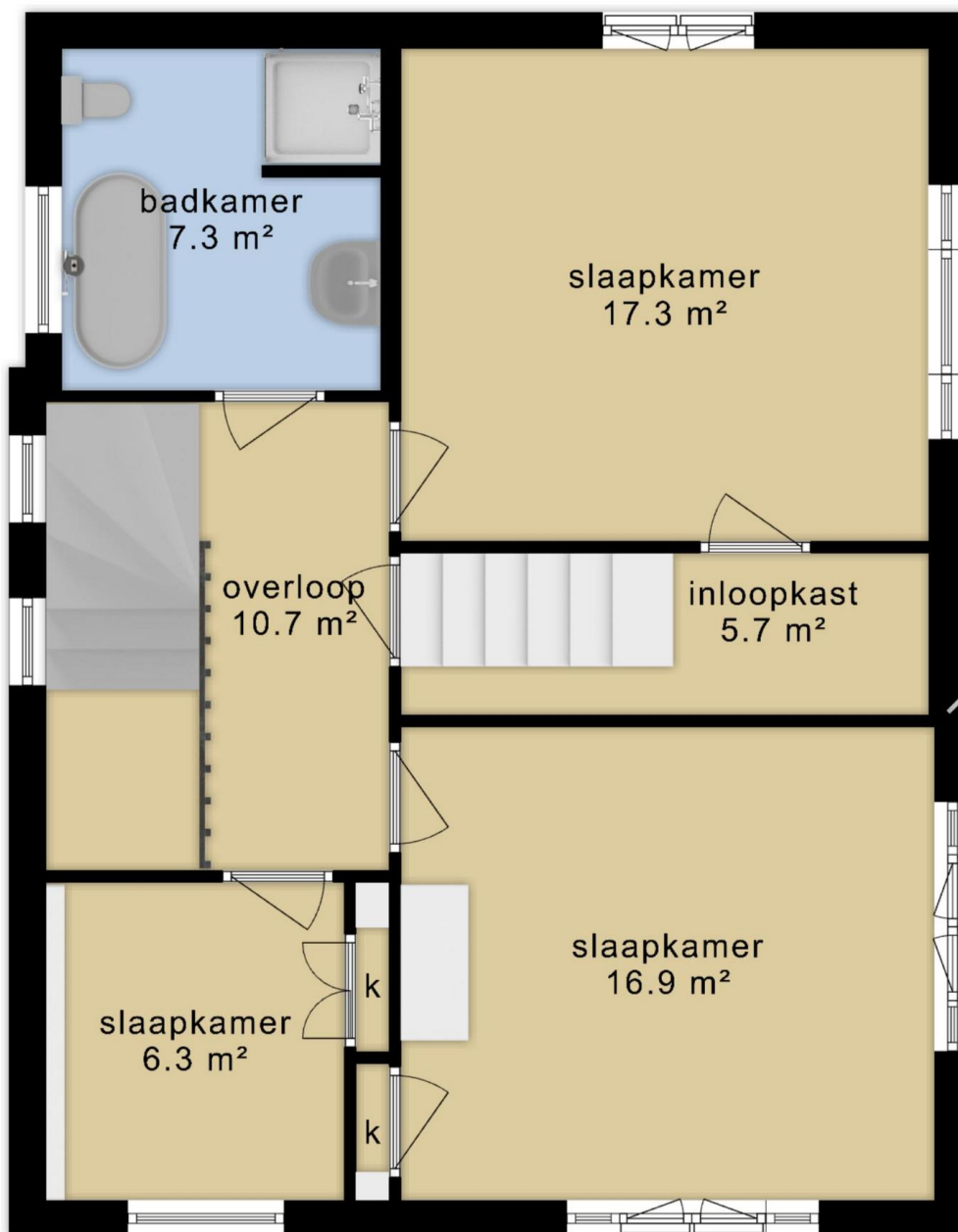


KijkMijnHuis

7.08 m

2.60 m 4.31 m

2.79 m
3.82 m
2.60 m



4.02 m
1.32 m
3.87 m
9.41 m

2.80 m 4.36 m

2.44 m

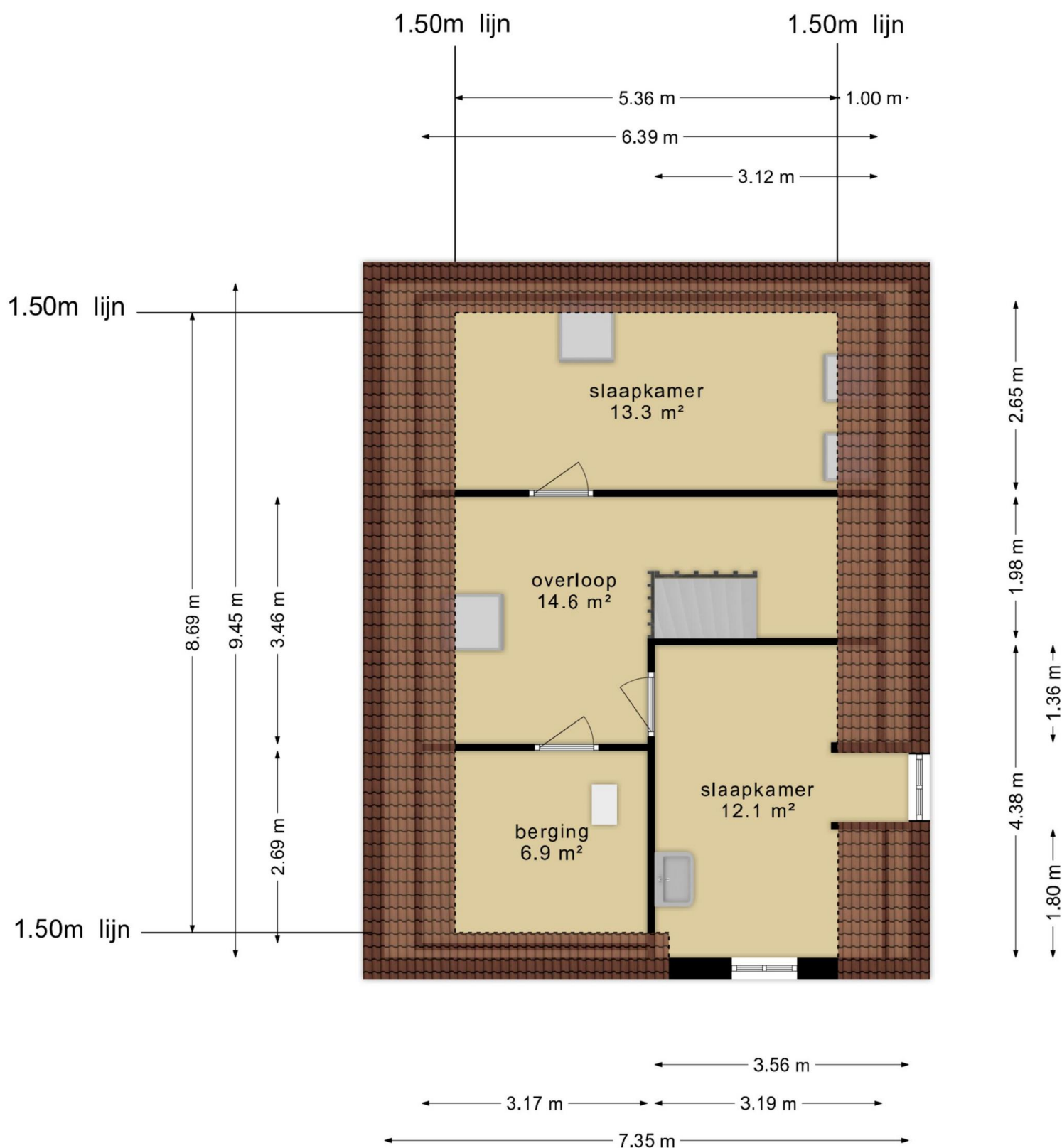
7.26 m

Surhuisterveen
Jan Binneslaan 2a
9231 CB Surhuisterveen

Grootegast
Hoofdstraat 116
9861 AK Grootegast

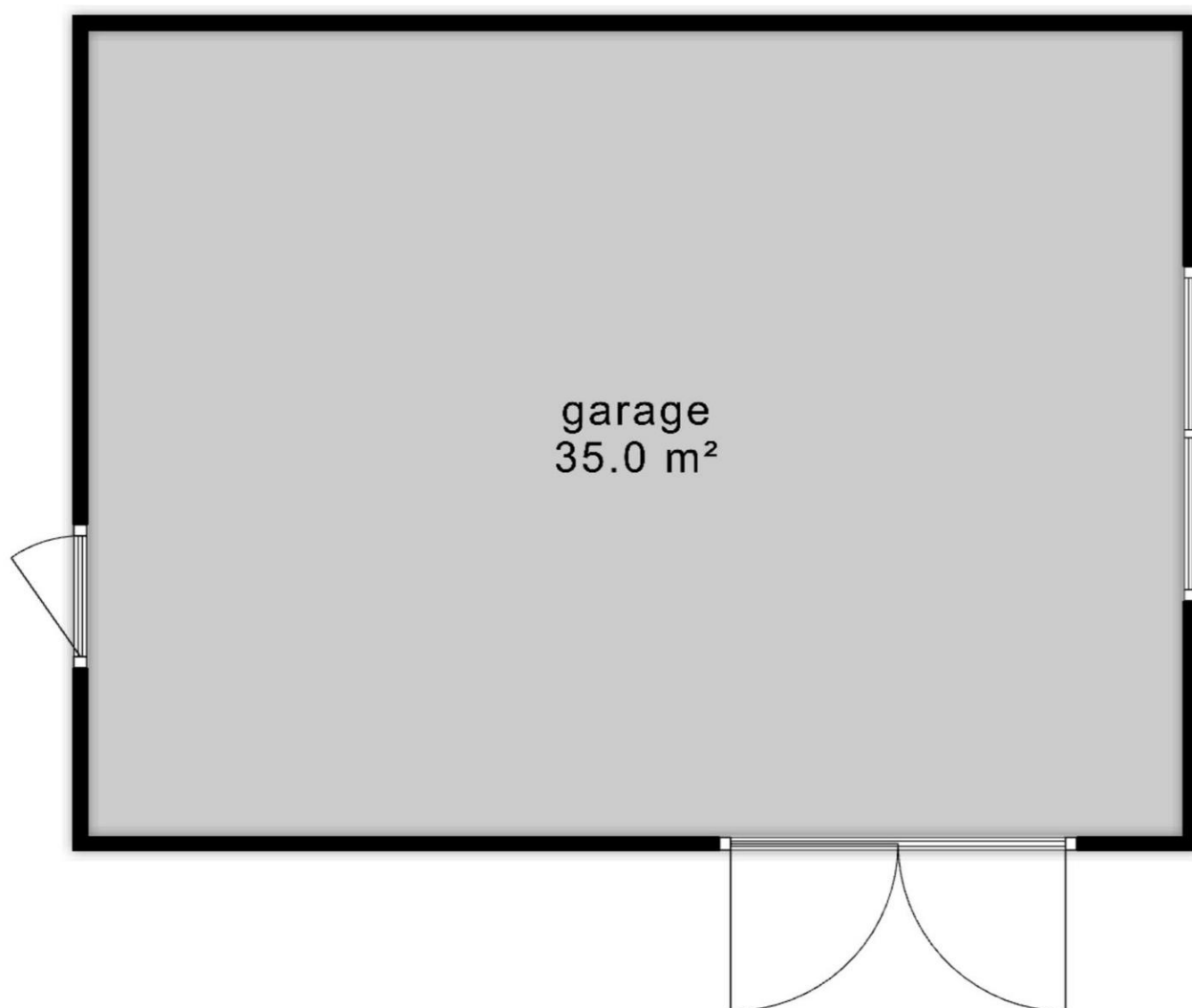
Postadres Jan Binneslaan 2a, 9231 CB Surhuisterveen

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



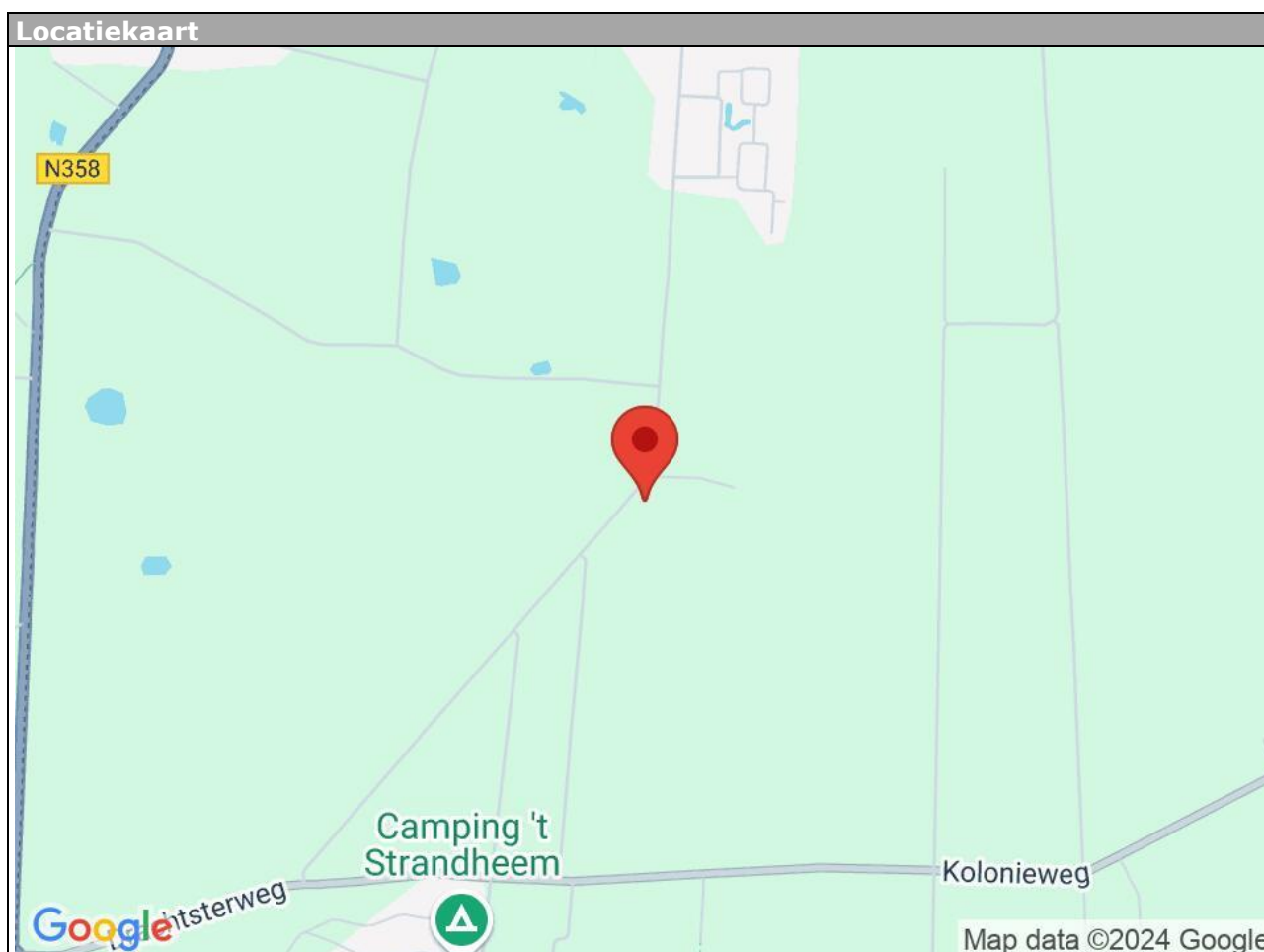
6.90 m

5.07 m



Locatie

Adres gegevens	
Adres	Drachtsterweg 65
Postcode / plaats	9865 VG Opende
Provincie	Groningen





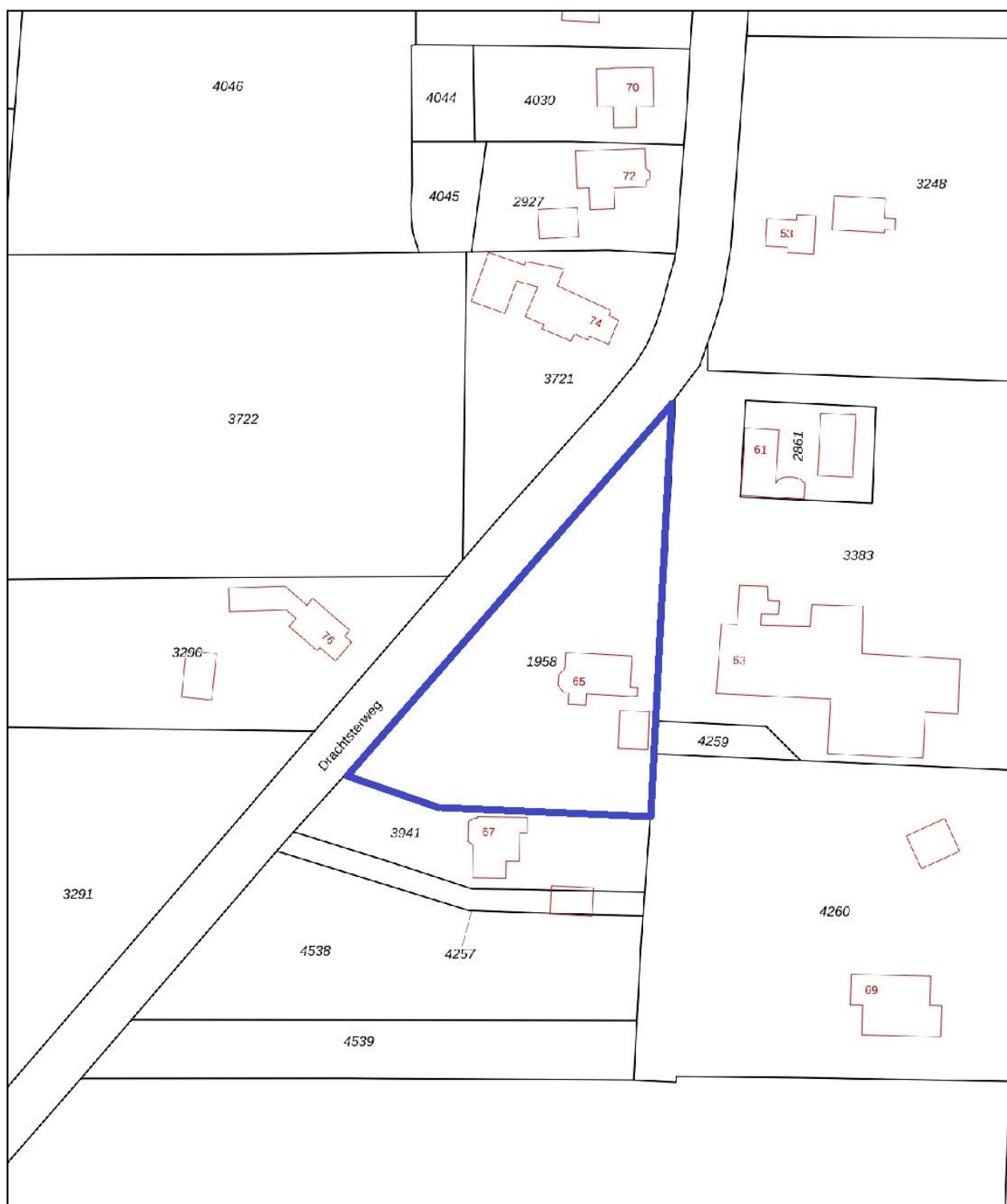
De Flexibele Makelaar



vastgoedcert
gecertificeerd



KijkMijnHuis



0 10 20 30 40 50m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Grootegast
Sectie F
Perceel 1958

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.

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 augustus 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

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.

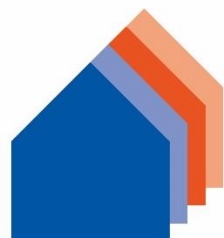
De annuïteitenhypotheek is geschikt voor u als u in het begin van de hypotheek lage netto maandlasten wilt.

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

NWWI



vastgoedcert
gecertificeerd

KijkMijnHuis



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
- ✓ 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