

Frisostrjitte 23 te Kootstertille

Vraagprijs: €315.000,- k.k.

Instapklaar, verrassend ruim én de afgelopen jaren op werkelijk bijna ieder vlak aangepakt: deze tussenwoning aan de Frisostrjitte 23 is er zo een waar je alleen nog maar je spullen hoeft neer te zetten. Met maar liefst 6 (slaap)kamers, een vrijstaande berging met vernieuwde overkapping/veranda, een zonnige tuin en een hele reeks modernisering is dit een woning die comfort, ruimte en duurzaamheid perfect combineert.

De huidige bewoners hebben hier bepaald niet stilgezeten. Sterker nog: wat is er de laatste jaren niet aangepakt? Dankzij de gerealiseerde dakkapel (2025) is er extra ruimte op zolder ontstaan, waardoor de woning nu beschikt over maar liefst zes (slaap)kamers. Ideaal voor grote gezinnen, thuiswerkers of voor wie extra hobbyruimte wenst.

Ben je dus op zoek naar een ruime, gemoderniseerde gezinswoning waar je direct volop van kunt genieten? Dan is Frisostrjitte 23 absoluut een bezichtiging waard. Onze flexibele makelaars staan te trappelen om je dit geheel te laten zien!

Indeling

Begane grond:

Entree via de voordeur; hal met toegang tot de vernieuwde meterkast; woonkamer met naadloze overgang naar de eetkamer met berging, schuifpui en met een open keuken in hoekopstelling, welke is voorzien van een vaatwasser, inductiekookplaat, oven, koelkast en afzuigkap; achterentree/bijkeuken met toiletruimte (vernieuwd in 2022), voorzien van een hangtoilet en fontein.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich 4 slaapkamers, waarvan de grootste bijna 13 m² is; overloop; een luxe badkamer (2022) met inloopdouche voorzien van regendouche, wasmeubel en handdoekradiator; separaat toilet (eveneens vernieuwd in 2022) met hangtoilet; berging met witgoedaansluitingen.

Tweede verdieping:

Overloop; 5e slaapkamer en 6e (slaap)kamer/berging met cv-opstelling (Atag, 2022). Deze verdieping is eveneens middels een vaste trap bereikbaar.

Buiten:

Buiten is het hier ook bijzonder prettig wonen. De tuin is verzorgd aangelegd met sierborders, onderhoudsarm kunstgras, vernieuwde schuttingen en een groot elektrisch bedienbaar zonnesherm waardoor je hier geniet van een nette en sfeervolle buitenruimte met weinig onderhoud. Onder de veranda is het heerlijk zitten, of je nu wilt ontspannen in de zon of juist beschut buiten wilt genieten. Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is de privacy. Aan de voorzijde ervaar je veel rust, doordat er geen directe inblik van burens is. Verder beschikt de woning over een berging met zolder en achterom, wat extra praktisch is voor fietsen, tuinspullen en opslag. Parkeren kan onder andere in de parkeerhavens aan de straat.

Het wooncomfort is in 2022 flink verhoogd. Zo is er een nieuwe keuken geplaatst en is de begane grond compleet voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor een aangename en luxe woonbeleving. Daarnaast zijn zowel de badkamer als beide toiletten vernieuwd, waardoor ook deze ruimtes helemaal van nu zijn.

Op het gebied van duurzaamheid en techniek zit je hier eveneens goed. De woning is de laatste jaren voorzien van bodemisolatie en dakisolatie, een nieuwe HR-cv-ketel van Atag, 9 zonnepanelen, HR++-beglazing en deels kunststof kozijnen. Ook de meterkast is vernieuwd. Het resultaat? Een comfortabel huis met een keurig energielabel A.

Buiten is het eveneens genieten. De tuinberging is opgewaarderd en voorzien van een nieuwe overkapping/veranda, waardoor je hier al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar heerlijk buiten kunt zitten.

Het dorp Kootstertille:

Kootstertille is een fijn dorp voor wie rustig wil wonen, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Je geniet hier van de gemoedelijke sfeer van een dorp, terwijl plaatsen als Surhuisterveen, Drachten en Groningen goed bereikbaar zijn. Met voorzieningen zoals winkels, scholen, sportverenigingen en mooie wandel- en fietsmogelijkheden in de omgeving is het hier comfortabel wonen voor jong en oud.

Verkoper aan het woord

Wonen in Kootstertille is voor ons altijd echt genieten geweest. Het is een fijne, rustige plek met een gezellige sfeer. De burens zijn vriendelijk en betrokken, en de wijk voelt veilig en prettig. Het is zo'n omgeving waar je snel thuis voelt.

De woning zelf is ruim en praktisch ingedeeld. Met zes slaapkamers is er genoeg ruimte voor een gezin, maar ook voor extra functies zoals een werkkamer of logeerkamer. Het huis is goed geïsoleerd, wat zorgt voor comfort in zowel de zomer als de winter.

Ook buiten is het heerlijk. De tuin biedt veel ruimte om te ontspannen en te genieten van het mooie weer. Onder het afdak kun je comfortabel zitten, terwijl je op zonnige dagen lekker in de zon kunt ontspannen. Voor kinderen is er volop ruimte om veilig buiten te spelen. Achter in de tuin staat een grote schuur, ideaal voor hobby's, klussen of extra opslag.

Het dorp Kootstertille heeft daarnaast een levendige en gezellige gemeenschap. Elk jaar is er een dorpsfeest en in maart wordt er een survivalrun georganiseerd, wat zorgt voor extra gezelligheid en verbondenheid in het dorp.

Voor ons is dit huis altijd een echt thuis geweest, een plek waar we met veel plezier hebben gewoond en waar mooie herinneringen zijn gemaakt met ons gezin. Nu is het tijd voor een nieuwe stap in ons leven. Wij gaan als zendelingen naar Roemenië om daar een nieuw avontuur aan te gaan.

Ben je benieuwd naar deze fijne woning en de omgeving? Je bent van harte welkom om zelf een kijkje te komen nemen.

Kenmerken

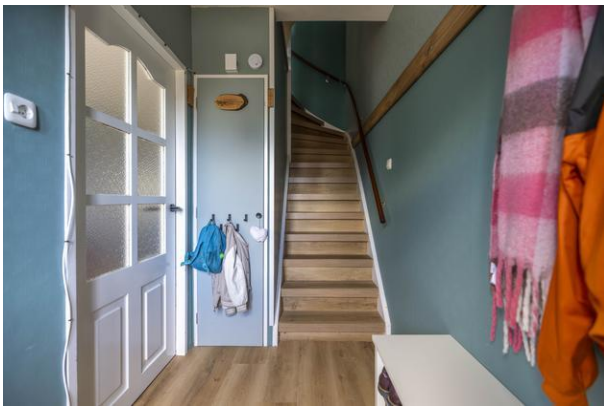
Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1971

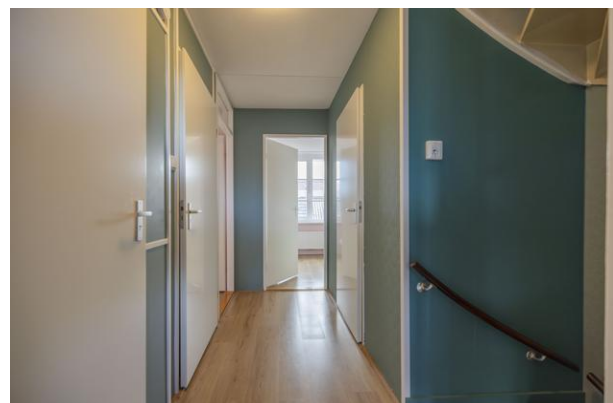
Maten object	
Aantal kamers	7 kamers
Aantal slaapkamers	5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	434 m ³
Perceel oppervlakte	183 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	131 m ²
Woonkamer	35 m ²

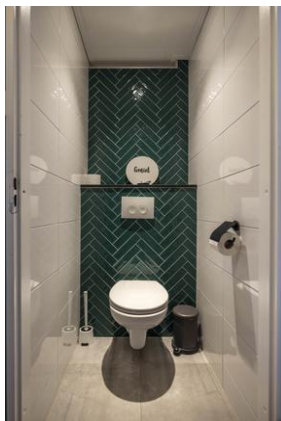
Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd
Voorzieningen	TV kabel, Buitenzonwering, Schuifpui, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie
Schuur / berging	Vrijstaand steen
Garage	Geen garage
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

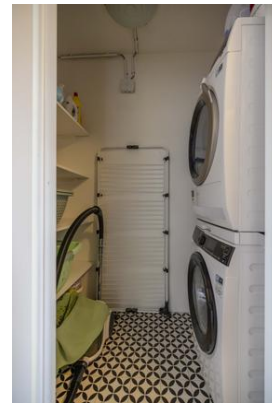
Energie	
Energie label	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas, HR++ glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Atag (Gas gestookt combiketel uit 2022, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuintuin, voortuintuin, zijtuintuin
Tuin diepte (cm)	1.041
Tuin breedte (cm)	610
Hoofdtuin	Achtertuintuin
Positie	West
Kwaliteit	Fraai aangelegd





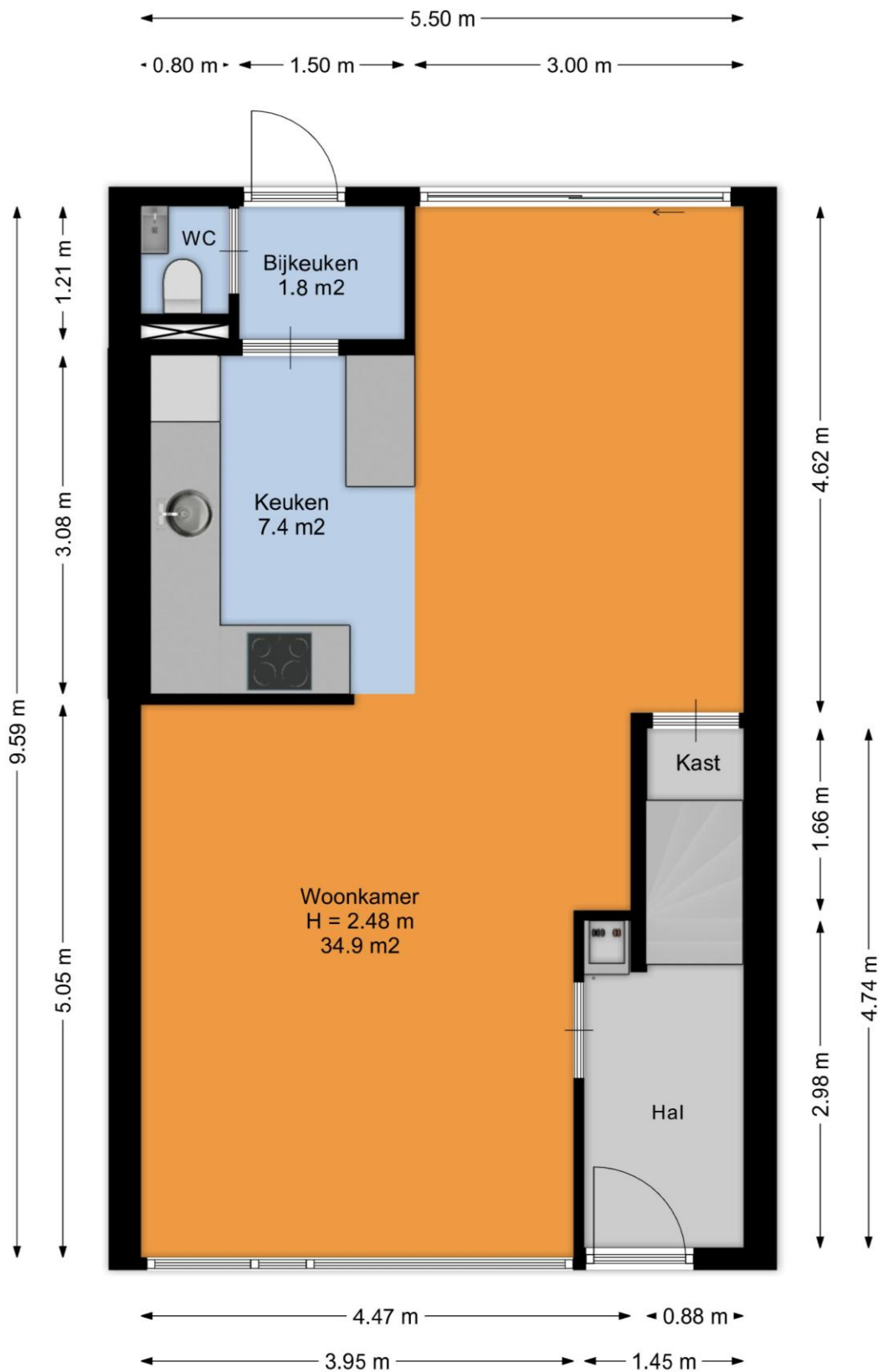


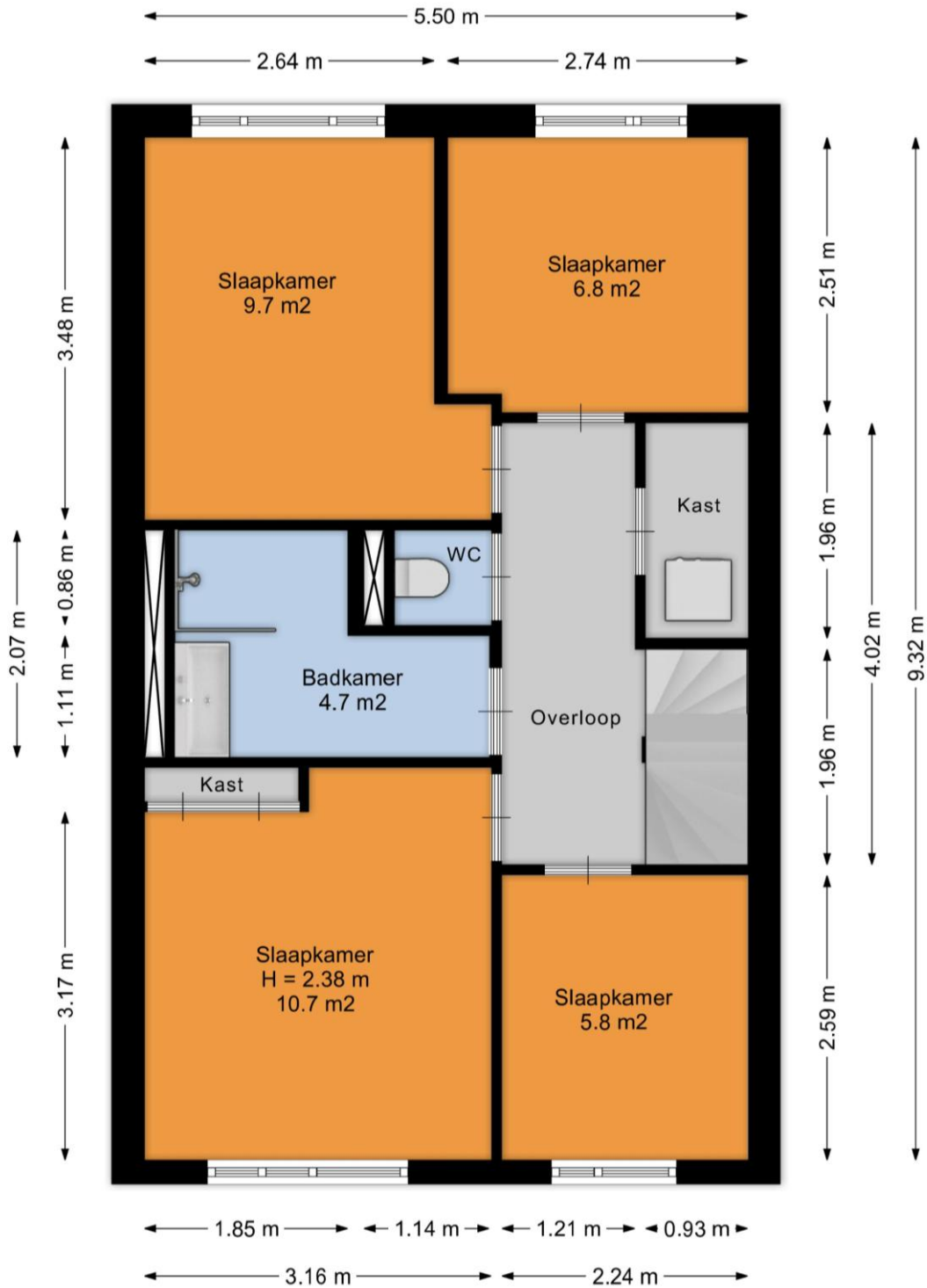














De Flexibele
Makelaar

funda

WaldNet

Nwwl

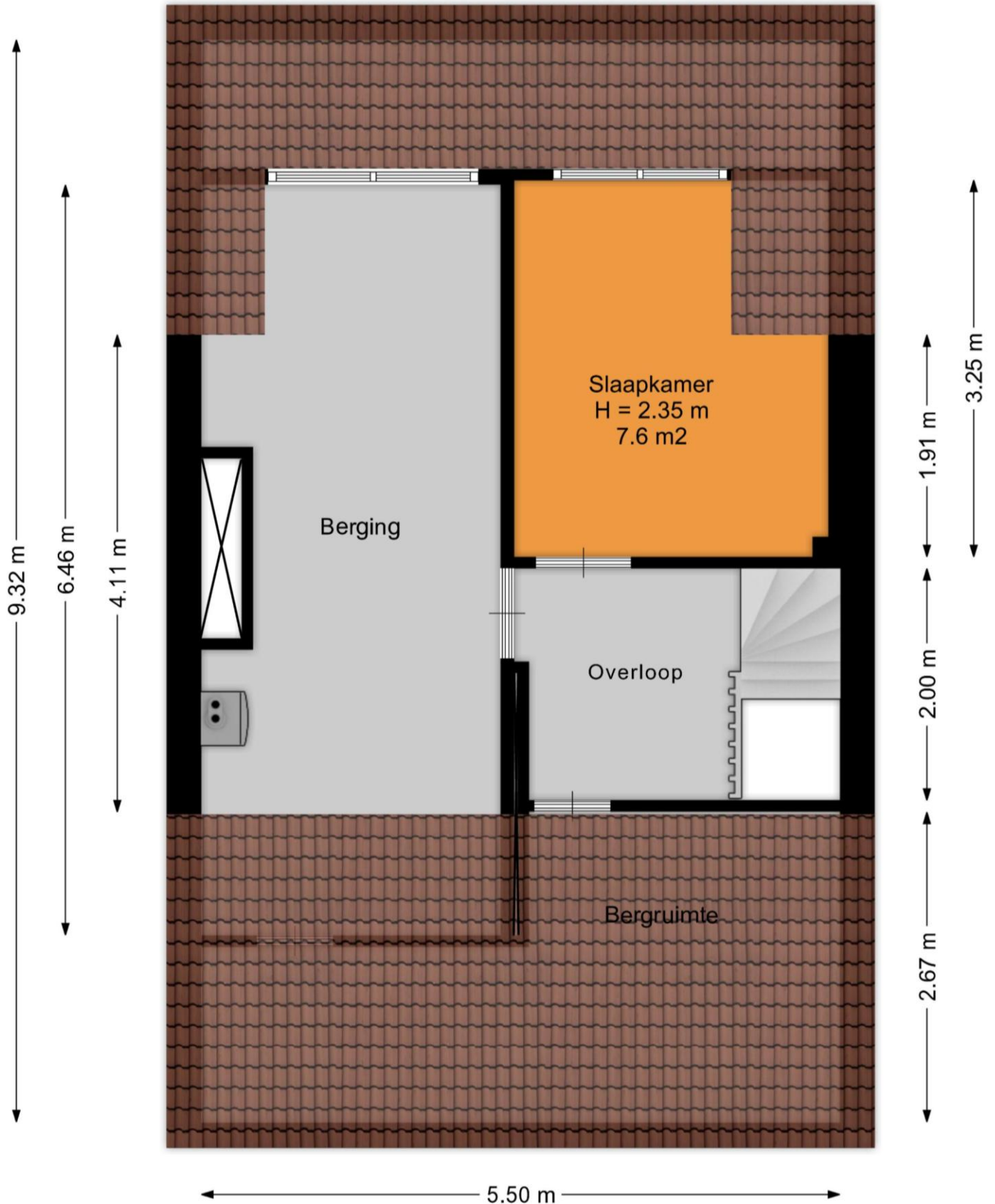


vastgoedcert
gecertificeerd



KijkMijnHuis

2.57 m 2.71 m

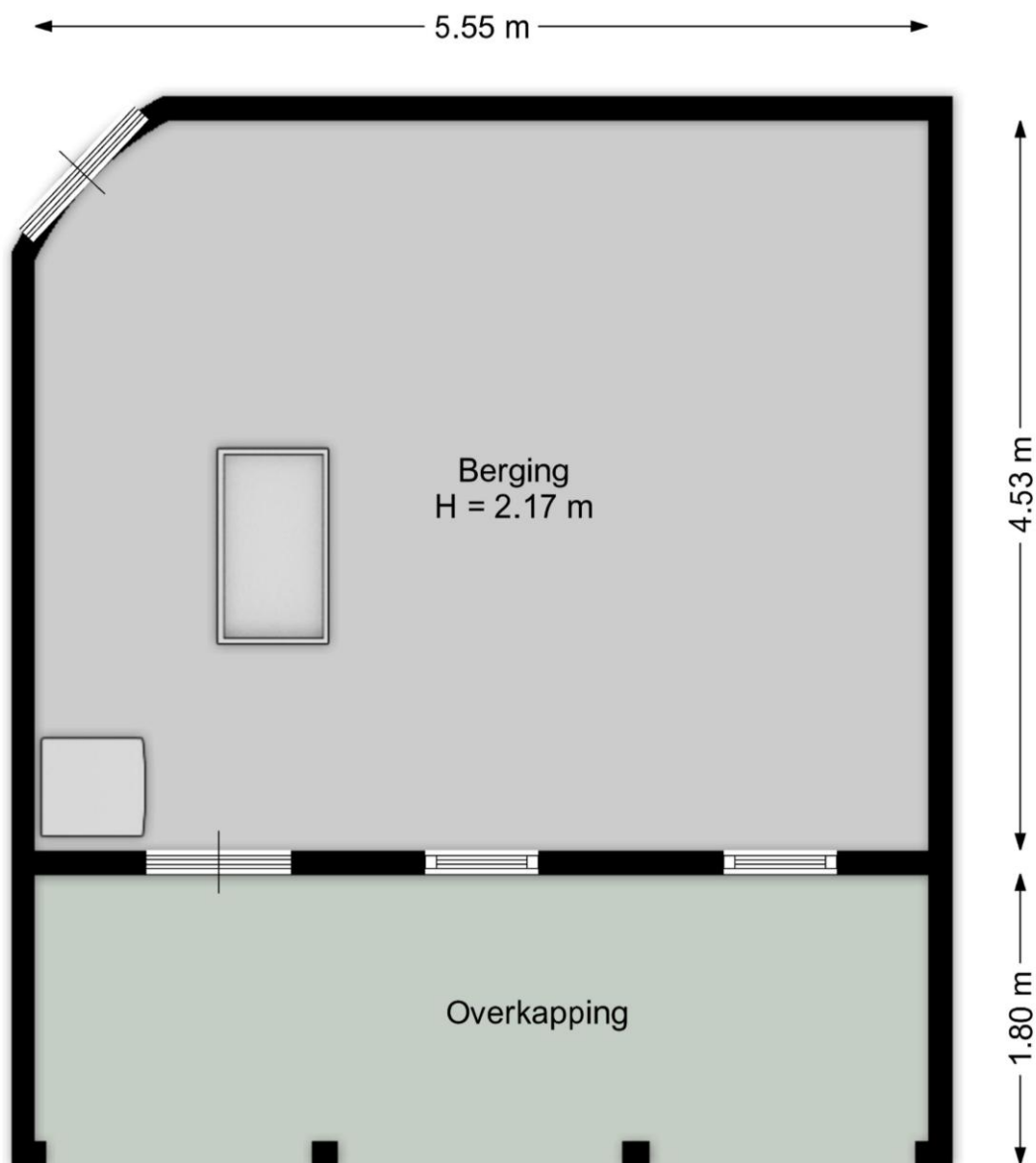


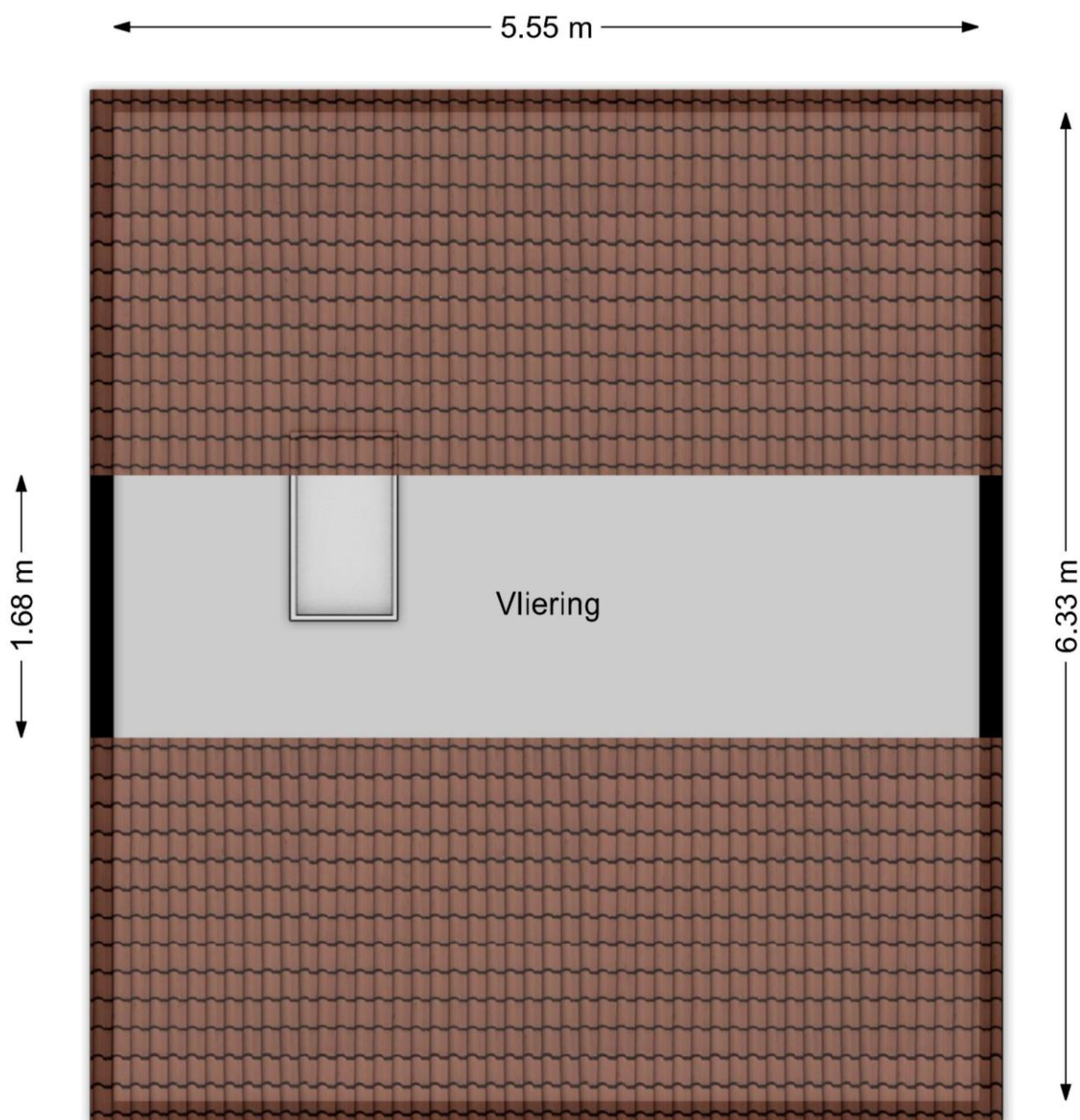
Surhuisterveen
Jan Binneslaan 2a
9231 CB Surhuisterveen

Postadres Jan Binneslaan 2a, 9231 CB Surhuisterveen

Grootegast
Hoofdstraat 116
9861 AK Grootegast

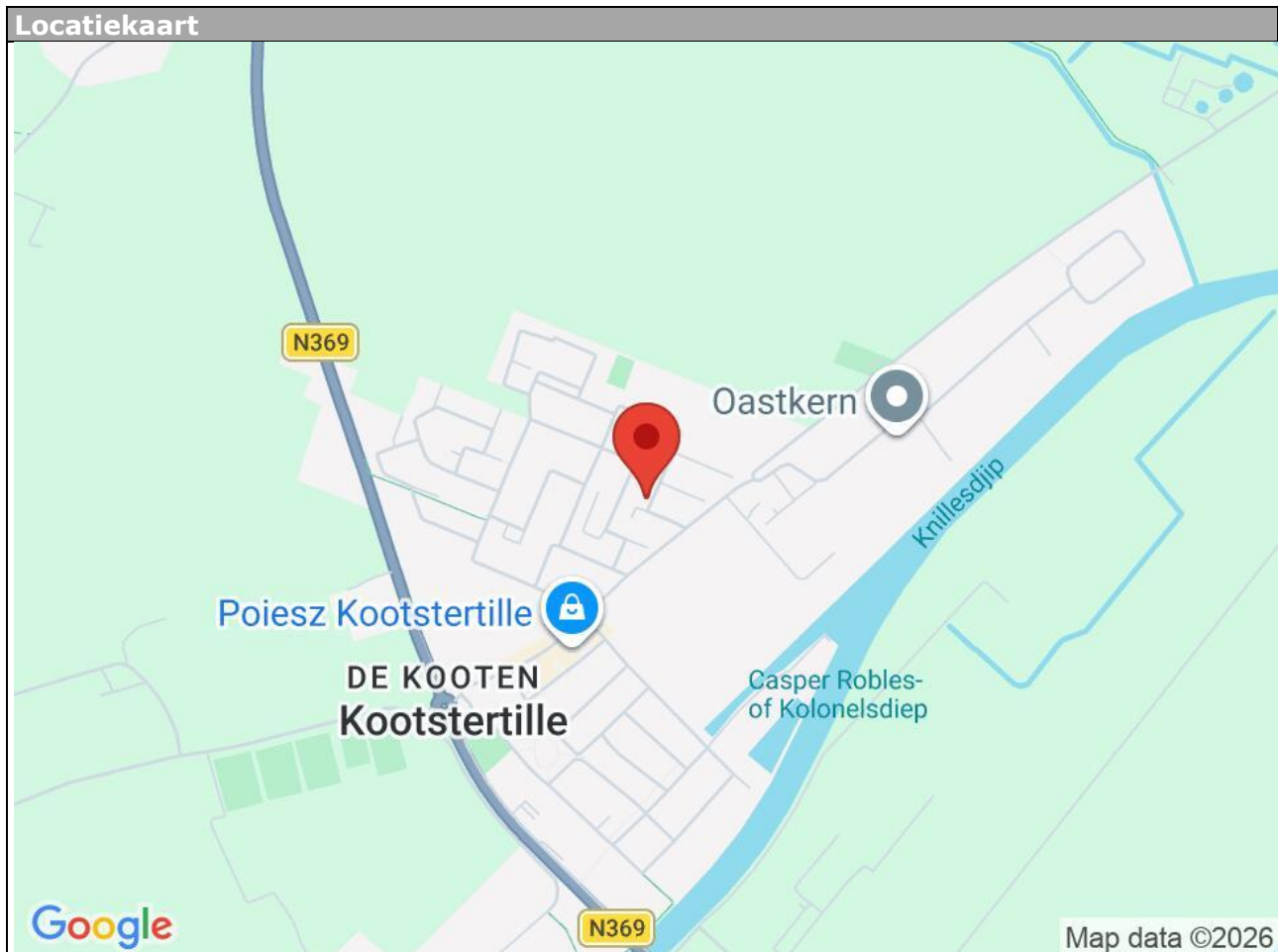
T 0512 - 369 122
F 0512 - 369 127
E info@flexibele-makelaar.nl
I www.flexibele-makelaar.nl







Locatie

Adres gegevens	
Adres	Frisostrjitte 23
Postcode / plaats	9288 BV Kootstertille
Provincie	Friesland





0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Kooten Sectie C Perceel 2518</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>		
---	--	---	---



Beste potentiële eigenaar van **De Frisostrjitte 23 te Kootstertille**,

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 €315.000,00.

De maandlast komt dan uit op ca. **netto € 1.065** (bruto € 1.459). Dit bedrag is inclusief rente en aflossing (aflossen volledige koopsom in 30 jaar, rente 10 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 (**hypotheekadviseur**)

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

Rentevast voor 10 jaar vanaf 3,69% (datum 14-04-2026, NHG)

Rentevast voor 20 jaar vanaf 4,10% (datum 14-04-2026, NHG)

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



a.s.r.
de nederlandse
verzekerings
maatschappij
voor alle
verzekeringen



tulp hypotheek



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.

Asbestclausule:

Indien de woning gebouwd is vóór 1993, wordt standaard een clause opgenomen die stelt dat eventuele aanwezigheid van asbest voor risico van koper is. Koper verklaart bekend te zijn met wettelijke voorschriften omtrent verwijdering van asbest en accepteert alle hieruit voortvloeiende aansprakelijkheid en gevolgen. Dit risico is verrekend in de koopsom.

Ouderdomsclausule:

Bij woningen ouder dan 10 jaar wordt standaard een clause opgenomen waarin koper erkent dat bouwkwaliteit kan afwijken van nieuwe woningen. Eventuele gebreken door ouderdom komen voor rekening en risico van koper, tenzij verkoper aantoonbaar kennis heeft van verborgen gebreken die niet bekend zijn bij koper.

As is, where is (verschillende varianten mogelijk):

Bij woningen waarbij bijvoorbeeld renovatie noodzakelijk is en/of wanneer verkoper de woning niet (recentelijk) zelf heeft bewoond, aanvaardt verkoper geen aansprakelijkheid voor zichtbare of verborgen gebreken. Koper koopt de woning in de staat waarin deze zich bevindt ("as is, where is").

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 royementen 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.

Vorbehouden:

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, erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, vrij van hypotheek 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.