



Groningerstraat 75 te Surhuisterveen Vraagprijs: €399.000,- k.k.

Wat een pracht en praal; compleet gerenoveerd, groots uitgebouwd en zeer karakteristiek. Deze vrijstaande woning, genaamd 't Hoarnleger', aan de Groningerstraat 75 in Surhuisterveen heeft het werkelijk allemaal. Gelegen op een perceel van ca. 390m² bevindt deze zich op korte afstand van het levendige centrum van Surhuisterveen. Deze woning is uitstekend geïsoleerd en aangepast aan moderne woonwensen met een levensloopbestendige indeling inclusief een nieuw aangebouwde bad- en slaapkamer op de begane grond. Dit, in combinatie met de zonnige achtertuin en alle aantrekkelijke aspecten daaromheen, maakt dit een geweldig oord om te genieten van het nabijgelegen centrum, de diepe tuin en het gemak van gelijkvloers wonen.

Wil je wonen nabij het centrum van Surhuisterveen in een instapklare en zeer markante, levensloopbestendige en gelijkvloerse vrijstaande woning? Kom dan naar de Groningerstraat 75 in Surhuisterveen en ontdek het zelf met onze flexibele makelaars!

Indeling

Begane grond:

Via een elegante ronde voordeur betreed je de hal met meterkast, droge kelder en trapopgang. De lichte woonkamer is voorzien van een erker en een L-vormige keuken met luxe inbouwapparatuur, softclose lades en dubbele openslaande deuren naar de zonnige achtertuin. De aanbouw omvat een hal/bijkeuken met een vaste kast inclusief wasruimte en een kast met de cv-opstelling. Verder is er een toiletruimte met wandcloset en fontein, een badkamer met inloopdouche en een wastafel met wastafelmeubel, en een tweepersoonsslaapkamer met een grote kastenwand.

1e etage:

Op de eerste etage vind je een overloop die leidt naar twee royale slaapkamers en extra bergruimte.

2e etage:

Via een vaste trap bereik je de tweede etage.

Kelder:

De kelder is toegankelijk via de hal aan de voorzijde van het huis.

Buiten:

Buiten beschikt de woning over een ruime tuin en prachtige zonneterrassen in combinatie met overkappingen; royale bergruimtes van in totaal circa 25m² en meerdere luxe overkappingen die voor diverse doeleinden geschikt zijn. Ook is er zowel een eigen oprit als een gedeelde oprit aan de andere kant.

De uitbouw, met een grootte van ca. 7 meter bij 4 meter, plus een overkapping van ca. 18m², verzekert je van voldoende ruimte en comfort. De woonkamer en keuken spannen samen circa 30m², compleet met een sfeervolle erker die bijdraagt aan het karakter van het huis.

Sinds 2018 is deze woning grootschalig aangepakt, uitgebouwd en geïsoleerd. Het dak is echter nog niet geïsoleerd; als dit wel zou gebeuren, zou de woning met basisisolatie gemakkelijk naar een A-energielabel kunnen opschalen, met zelfs de mogelijkheid voor extra plusjes achter het A-label. Momenteel heeft de woning een B-energielabel.

Zo zijn de volgende zaken o.a. opgepakt en veelal nog met garantie:

- Aanbouw met nieuwe badkamer, slaapkamer, toiletruimte en bijkeuken.
- Betonvloeren
- Vloerverwarming op de gehele begane grond
- Luxe keuken met Neff apparatuur en Quooker
- Nieuwe kozijnen en nieuwe beglazing (HR++) + glas in lood geplaatst in de nieuwe kozijnen (tussen het glas)
- Nieuwe goten en boeidelen (kunststof)
- 10 zonnepanelen
- Nieuwe cv-combiketel (Intergas HRE met A-label pomp)
- Massieve Paneeldeuren
- Nieuwe dakpannen en aanpakken constructie
- Nieuwe markies

Het bruisende centrum van Surhuisterveen ligt op steenworp afstand van deze woning. Als grootste dorp in de gemeente Achtkarspelen vervult Surhuisterveen een centrale rol in de regio. Het dorp telt meer dan 100 winkels, vier grote supermarkten, een uitgebreide gezondheidspraktijk met onder meer huisartsen en een apotheek, en een multifunctioneel centrum inclusief buurthuis en bibliotheek. Ook zijn er kinderdagverblijven, zwembaden en een postkantoor binnen loopafstand. Surhuisterveen beschikt verder over drie basisscholen en een middelbare school, evenals uitgebreide sportfaciliteiten. Het levendige dag- en avondaanbod in de horeca draagt bij aan de unieke sfeer van het dorp. De welverdiende slogan van Surhuisterveen luidt dan ook: "Zo gezellig is er maar één!"

Verkoper aan het woord

- Dichtbij het centrum
- Alle faciliteiten in de buurt
- Gemoedelijke buurt
- Karakteristieke buurt/woning
- Het huis is klaar en af, de volgende uitdaging voor ons wacht.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1941

Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	378 m ³
Perceel oppervlakte	390 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	94 m ²
Woonkamer	25 m ²

Details	
Ligging	Aan drukke weg, in woonwijk, open ligging
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd
Voorzieningen	TV kabel, Glasvezel kabel, Zonnepanelen
Schuur / berging	Vrijstaand steen
Garage	Garage mogelijk, parkeerplaats
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

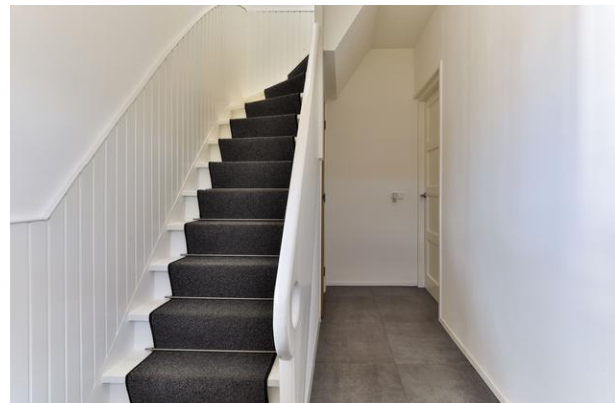
Energie	
Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Intergas HRE (Gas gestookt combiketel uit 2018, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Kwaliteit	Verzorgd

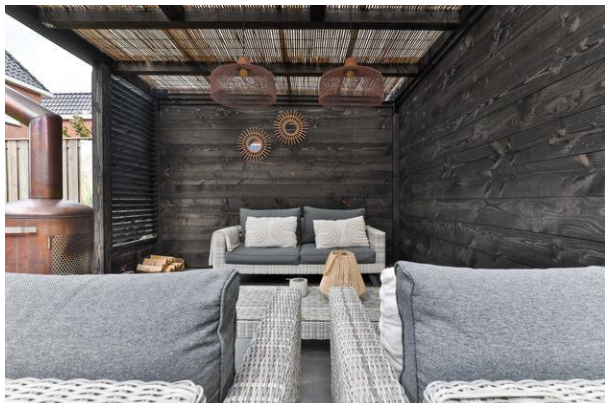














De Flexibele
Makelaar



vastgoedcert
gecertificeerd



KijkMijnHuis





De Flexibele
Makelaar

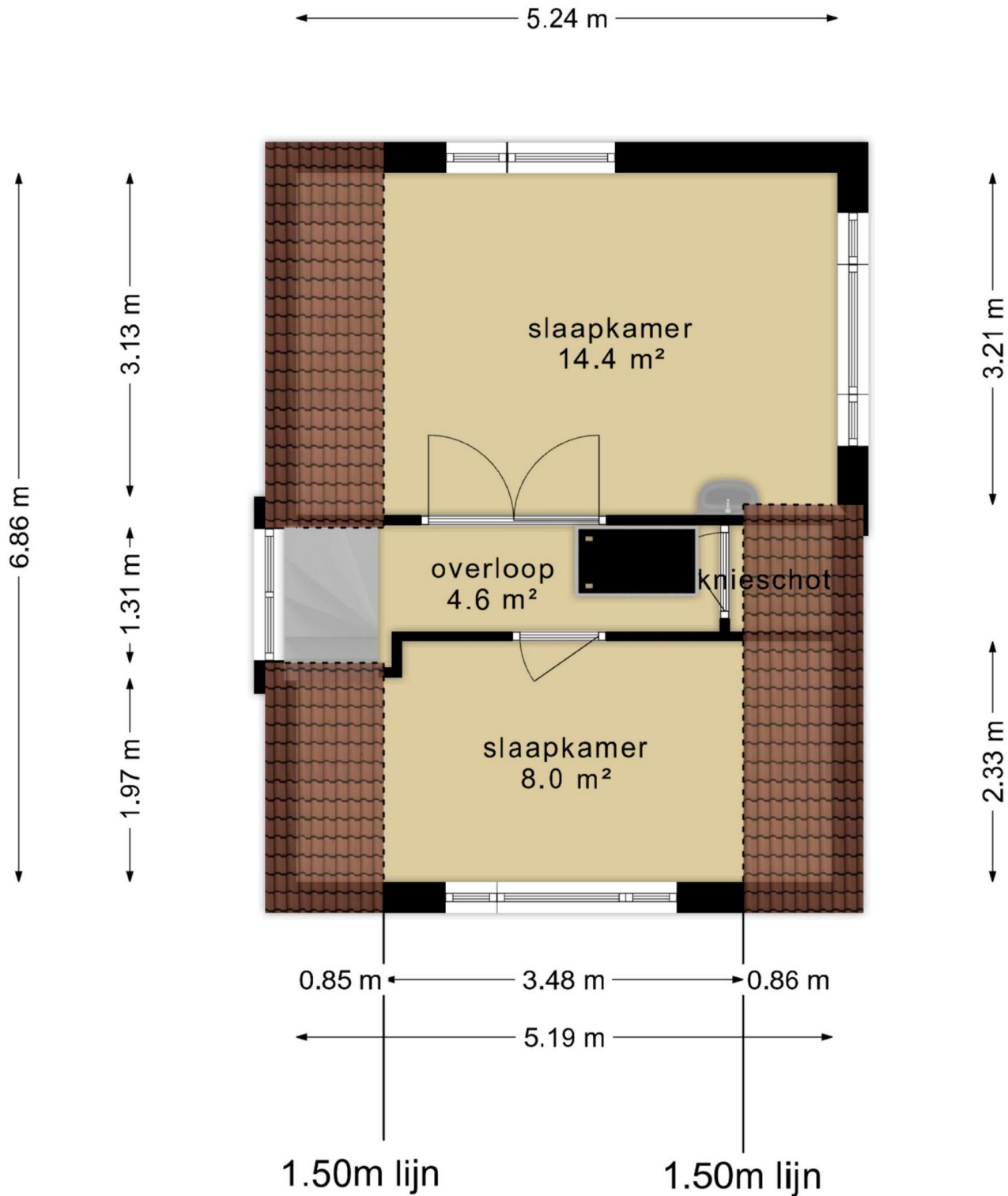


vastgoedcert
gecertificeerd



KijkMijnHuis







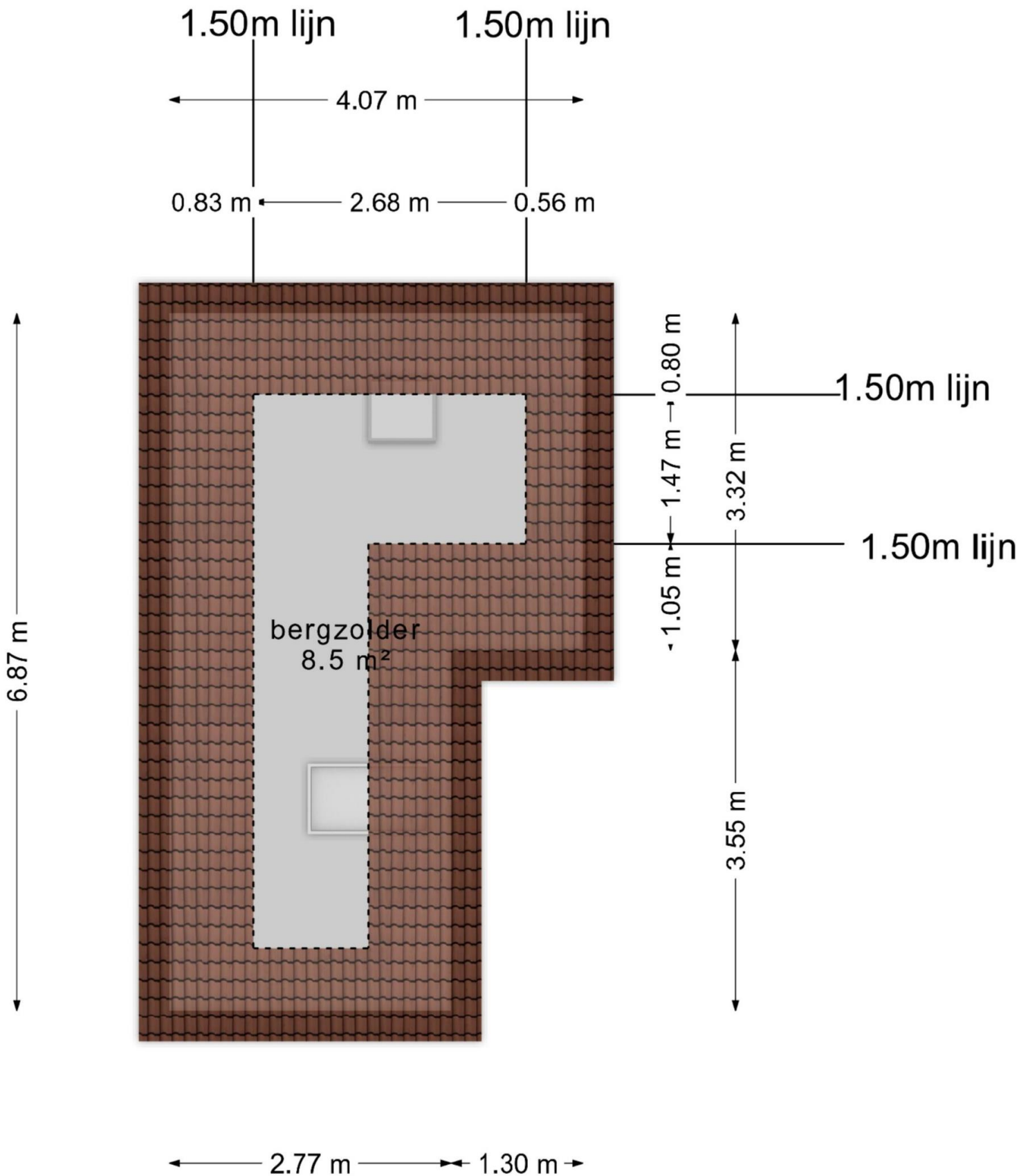
De Flexibele
Makelaar



vastgoedcert
gecertificeerd



KijkMijnHuis



Surhuisterveen
Jan Binneslaan 2a
9231 CB Surhuisterveen

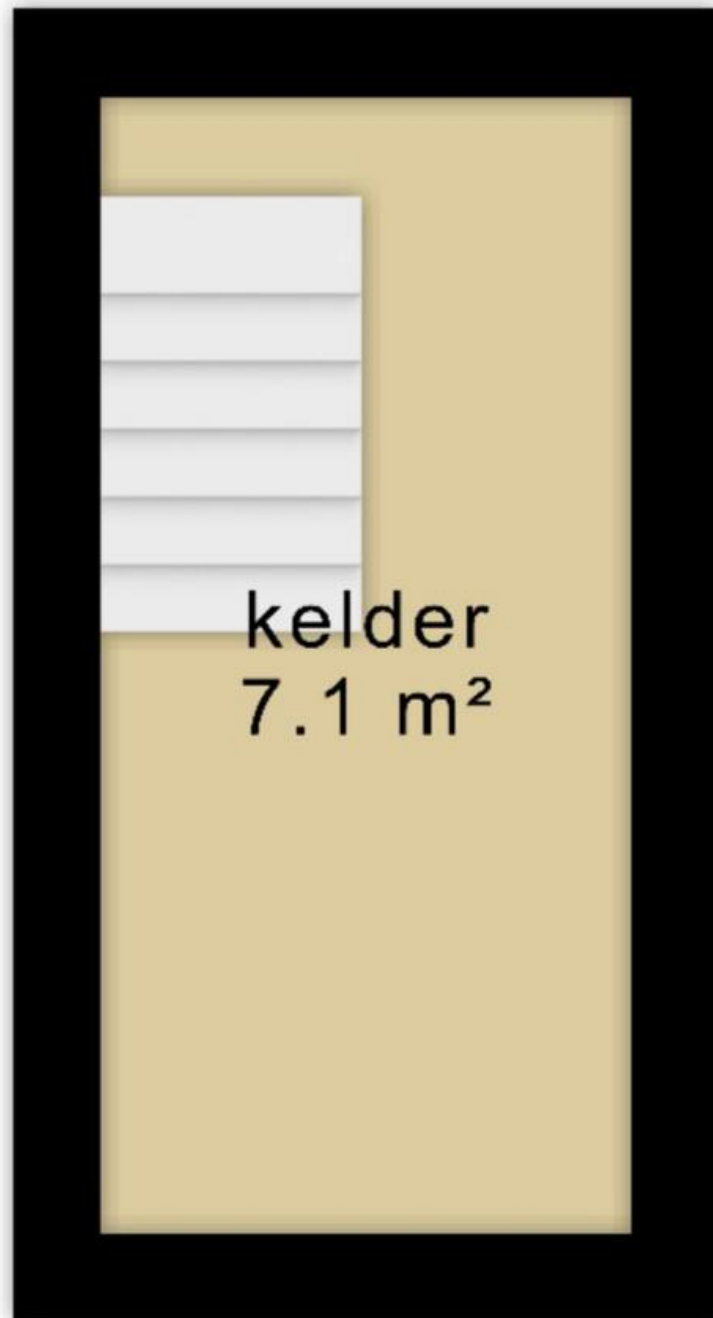
Postadres Jan Binneslaan 2a, 9231 CB Surhuisterveen

Grootegast
Hoofdstraat 116
9861 AK Grootegast

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

← 1.82 m →

3.90 m





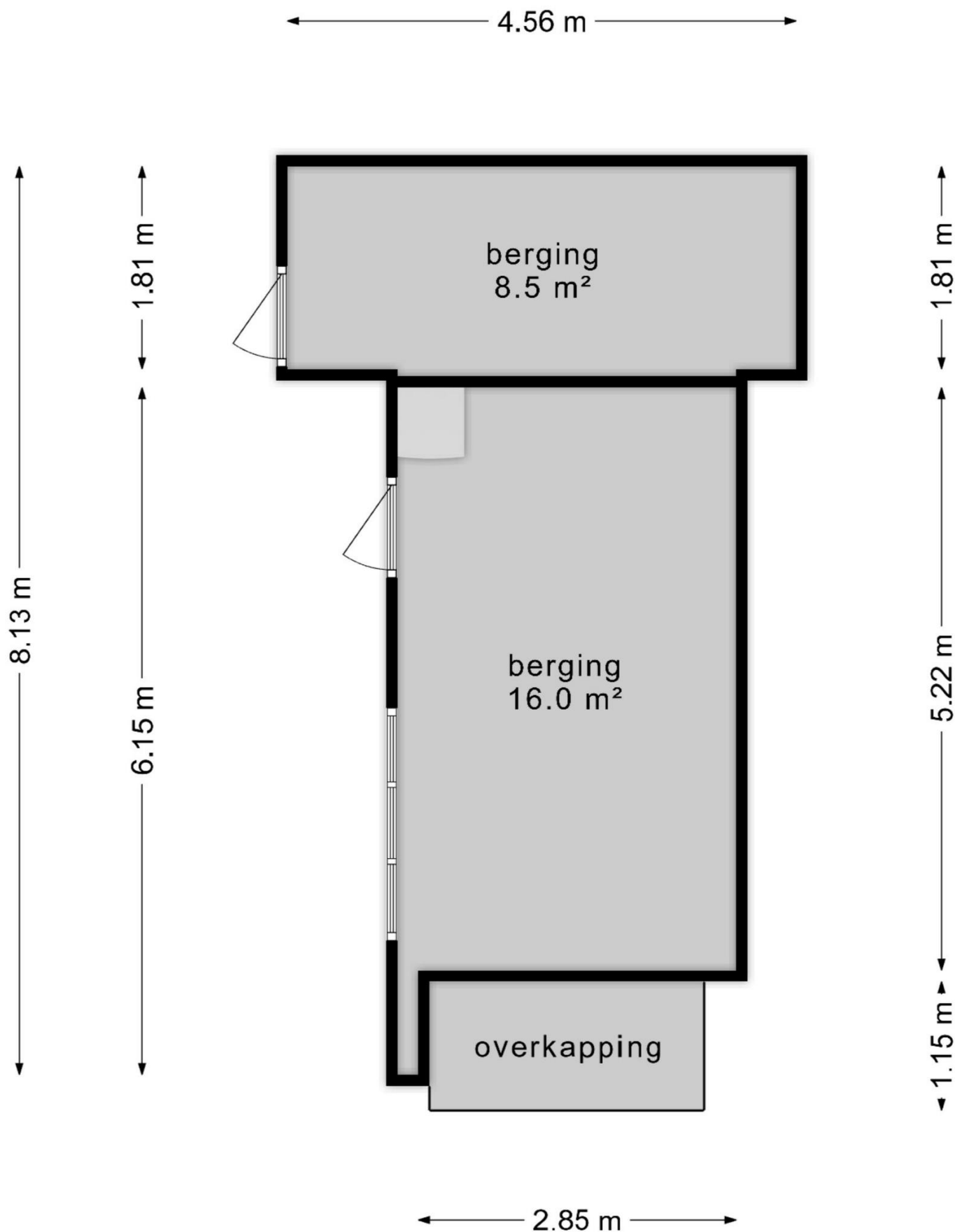
De *Flexibele*
Makelaar



vastgoedcert
gecertificeerd



KijkMijnHuis



Surhuisterveen
Jan Binneslaan 2a
9231 CB Surhuisterveen

Postadres Jan Binneslaan 2a, 9231 CB Surhuisterveen

Grootevast
Hoofdstraat 116
9861 AK Grootevast

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

← 4.20 m →

↑ 3.26 m ↓

overkapping

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Groningerstraat 75
Postcode / plaats	9231 CK Surhuisterveen
Provincie	Friesland





0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Surhuizum

B

6935

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 11 april 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



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