



## Lange Reed 13 te De Westereen

Vraagprijs: €525.000,- k.k.

Ben je op zoek naar een zeer karakteristiek huis op een rustige locatie, omringd door groen, maar toch dichtbij alle voorzieningen en een treinverbinding? Deze vrijstaande woning aan de Lange Reed 13 in De Westereen (Zwaagwesteinde) biedt precies dat, maar dan ook nog levensloopbestendig, nabij de jachthaven en heeft zowel voor- als achter huis vrij uitzicht. Deze woning is vrijwel geheel verbouwd en gemoderniseerd door de jaren heen, maar ademt nog steeds het sfeervolle uit de jaren 70.

Kom op ontdekkingsstocht bij deze sfeervolle en vrije woning aan de Lange Reed 13 in De Westereen. Deze veelzijdige woning biedt een unieke kans om luxe te wonen in een groene, rustige omgeving, zonder in te leveren op comfort en bereikbaarheid.

De Westereen is een levendig dorp, met uitstekende verbindingen, zowel met het openbaar vervoer via het nabijgelegen treinstation als met de auto dankzij de Centrale As. Het dorp biedt tal van voorzieningen, zoals scholen, winkels, sportverenigingen en horecagelegenheden. Daarnaast is de natuurlijke omgeving van De Westereen adembenemend mooi. Van wandelen, fietsen of varen in natuurgebied Bûtenfjild tot het verkennen van het Lauwersmeergebied of de Waddenzee, de mogelijkheden zijn groots.

## Indeling

### Begane grond:

Entree via een overkapping; ruime hal met sfeervolle vide, trapopgang, meterkast, toilet en garderobe inbouwkast; royale woonkamer met aangebouwde serre en openslaande deuren naar het overkapt terras aan de achterzijde, maar ook openslaande dubbele tuindeuren in de serre; grote woonkeuken door de bijgetrokken keukenruimte voorzien van inbouwkeuken met een natuurstenen aanrechtblad en diverse apparatuur. Vanuit de keuken een deur naar de hal waar zich een slaapkamer bevindt met inbouwkasten en de badkamer welke voorzien is van een wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche en ligbad. Aan de andere kant van de keuken is een bijkeuken met wasmachine-aansluiting, keurig weggewerkt in een kast en de CV-installatie, tevens keurig weggewerkt in een bergingskast. Vanuit de bijkeuken deur naar 2e bijkeuken/tuinkamer, van waaruit de beide garages zijn te bereiken.

### 1e etage:

Overloop met vide en vaste kast, 2 (tweepersoons)slaapkamers voorzien van veel bergruimte en een overloopkast. Door het plaatsen van een dakkapel zou deze ruimte ook omgebouwd kunnen worden als extra slaapkamer of badkamer. Ook is er nog extra bergruimte aanwezig.

### Etage boven garage:

Te bereiken via een vaste trap aan de buitenzijde via het dakterras. Ideaal te gebruiken voor een extra slaapkamer, kantoor, mancave, of andere gewenste invulling.

### Buiten:

Prachtig aangelegde tuin zoals hiervoor omschreven, maar ook met gezellige zonneterassen en overkappingen.

Op slechts 150 meter van de woning bevindt zich een park met mogelijkheden om te wandelen, te vissen en te varen.

Één van de meest opvallende kenmerken van deze woning is de fraaie ronde serre aan de zijkant, die zorgt voor veel natuurlijk licht in de woonkamer en de ruimte aanzienlijk vergroot. Aan de andere kant van de woning is een grote dubbele garage/schuur aangebouwd van totaal maar liefst ca. 64m<sup>2</sup> perfect voor de hobbyist, autoliefhebber of klusser. Deze ruimtes bieden echter ook andere mogelijkheden, bijvoorbeeld voor het maken van een gastenverblijf of mantelzorgwoning. Bovenop deze aanbouw is later een dakopbouw gerealiseerd, voor opslag en/of een potentieel gastenverblijf.

De woning is verder voorzien van moderne voorzieningen, zoals een pelletkachel in de woonkamer en 14 zonnepanelen op het dak.

De omliggende tuin is prachtig aangelegd met een groot terras, een gazon en diverse bloemen, struiken en bomen. De tuin is een waar paradijs voor natuurliefhebbers. Verder biedt de tuin een overkapping met inbouwhaard, waar je ook op koelere dagen van het buitenleven kunt genieten. Het geheel staat namelijk op een ruime kavel van maar liefst ca. 1.058m<sup>2</sup> eigen grond.

Mensen die houden van lage energielasten zitten in deze jaren 70 woning er warmpjes bij; dakisolatie, muurisolatie, HR++ beglazing, een zuinig cv-ketel en zonnepanelen zijn hier aanwezig!

## Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1972

Maten object	
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	803 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	1.058 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	151 m <sup>2</sup>
Woonkamer	38 m <sup>2</sup>

Details	
Ligging	Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging, open ligging, in bosrijke omgeving
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd, dubbele bewoning mogelijk, toegankelijk voor ouderen
Voorzieningen	TV kabel, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie
Schuur / berging	Inpandig
Garage	Aangebouwd steen (met dubbele elektrische deur), parkeerplaats
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Energie	
Energie label	B
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Mogelijkheid voor open haard, Pelletkachel
Warmwater	C.v.-ketel (2023)

Tuin gegevens	
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Kwaliteit	Normaal



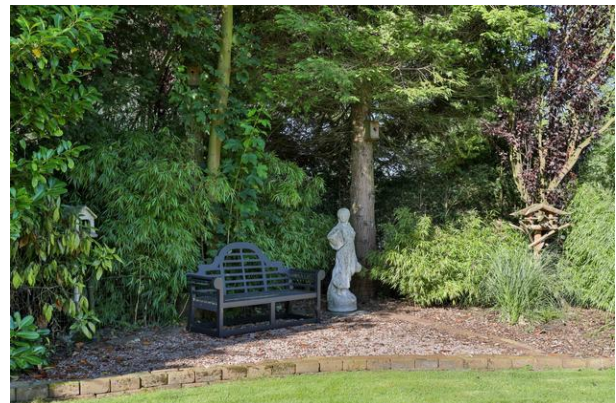


















# De Flexibele Makelaar



vastgoedcert  
gecertificeerd



KijkMijnHuis



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



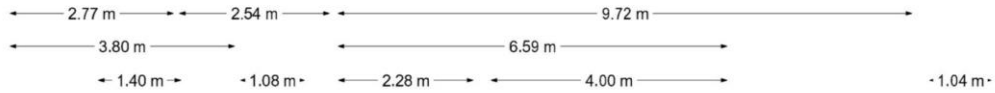
# De Flexibele Makelaar



vastgoedcert  
gecertificeerd



KijkMijnHuis

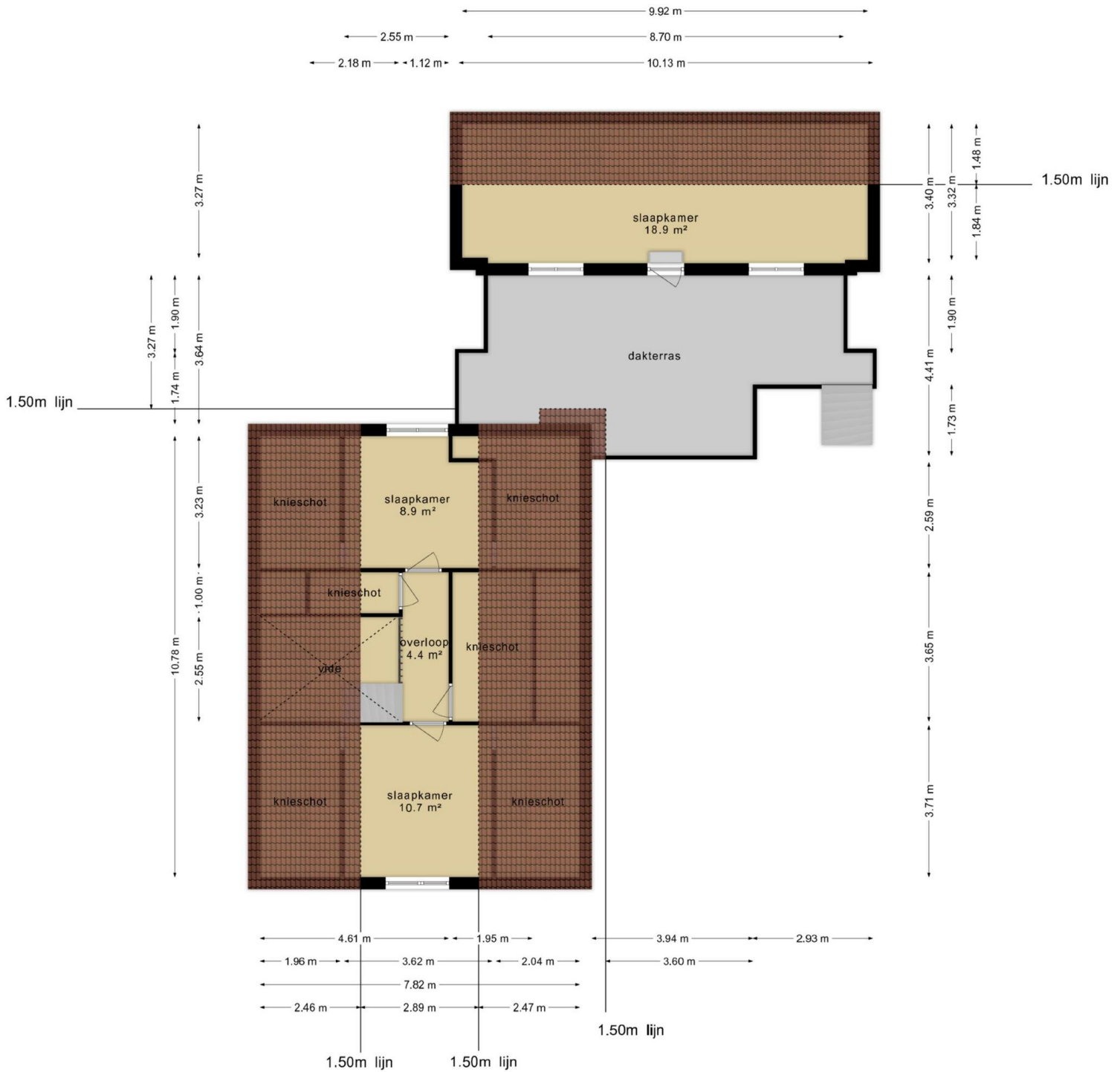


Surhuisterveen  
Jan Binneslaan 2a  
9231 CB Surhuisterveen

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





De Flexibele  
Makelaar

funda

WaldNet

NWWI



vastgoedcert  
gecertificeerd

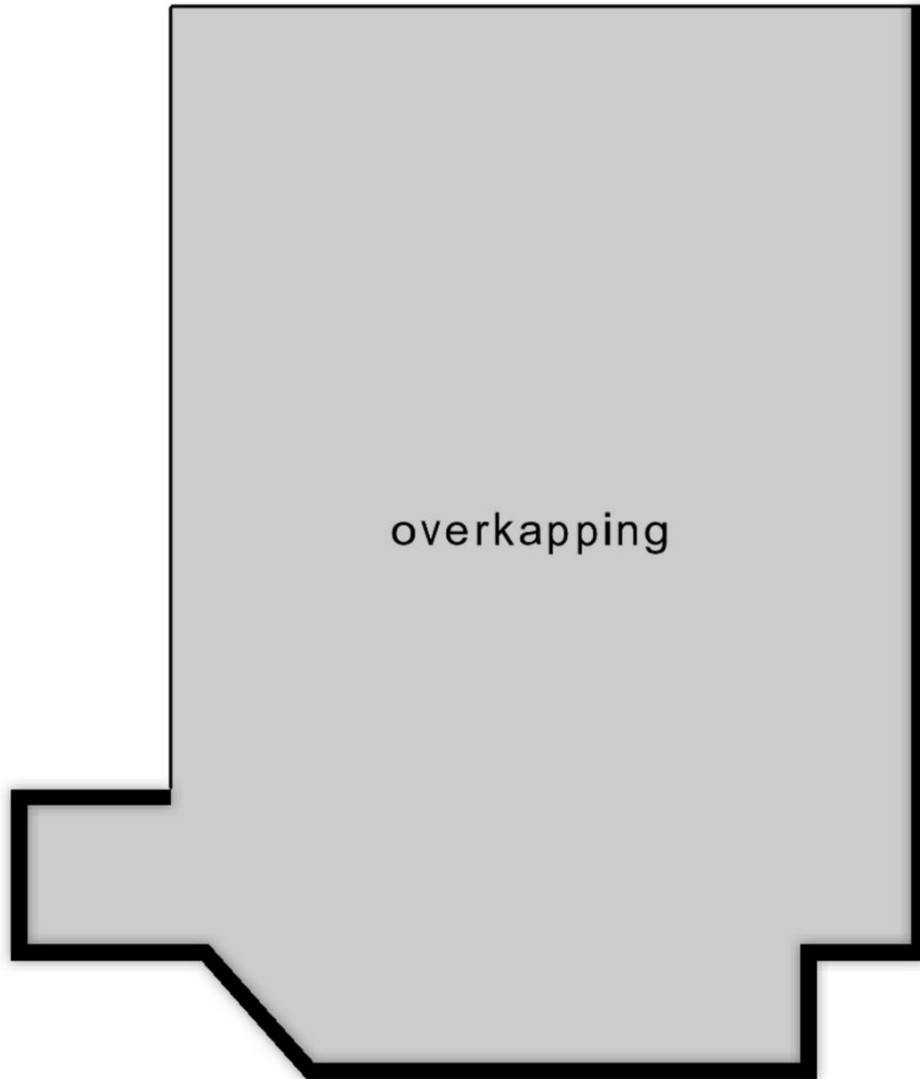


KijkMijnHuis

4.49 m

5.36 m

4.75 m  
6.41 m



5.69 m

1.10 m 2.95 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

← 2.81 m →

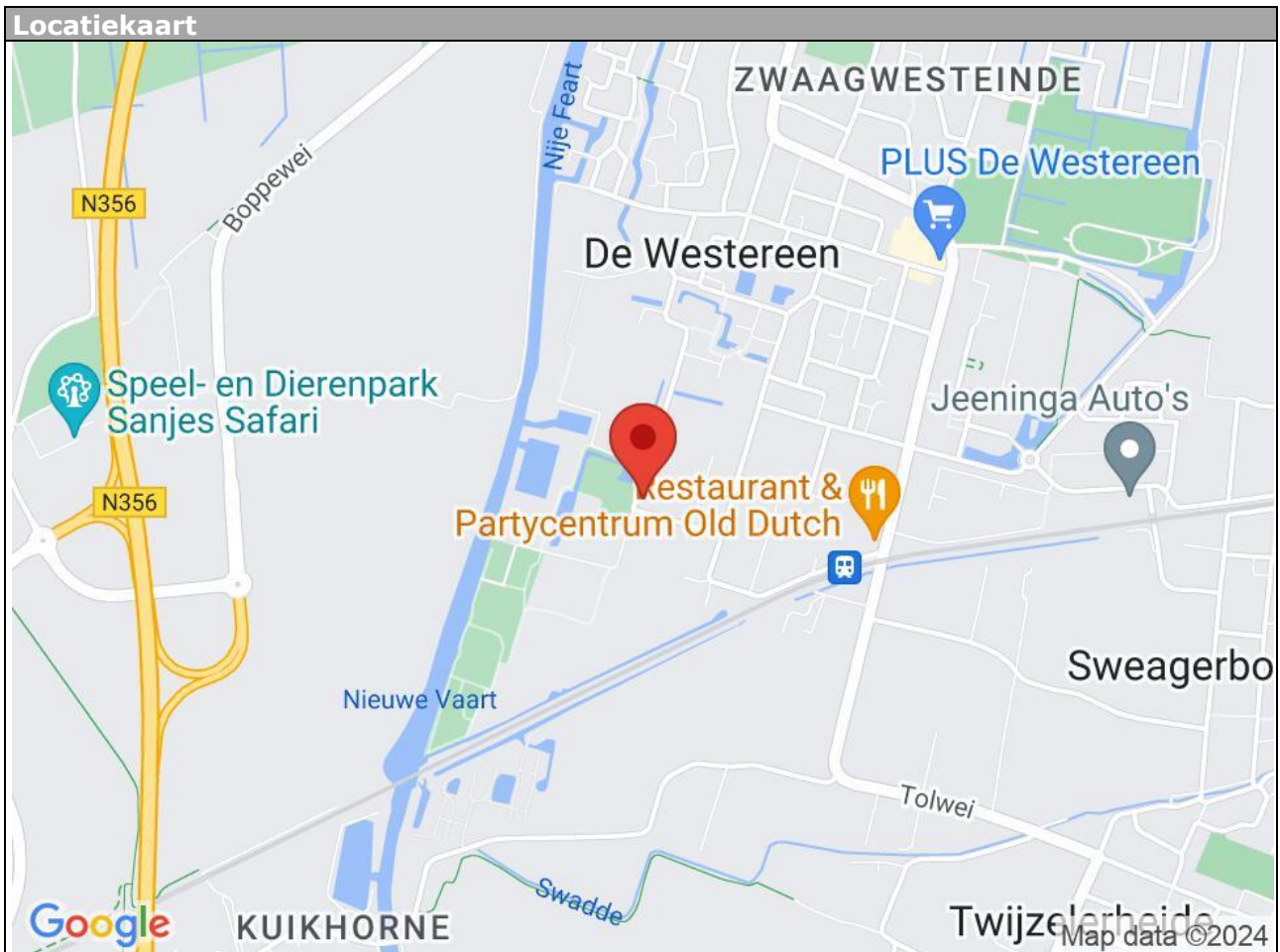


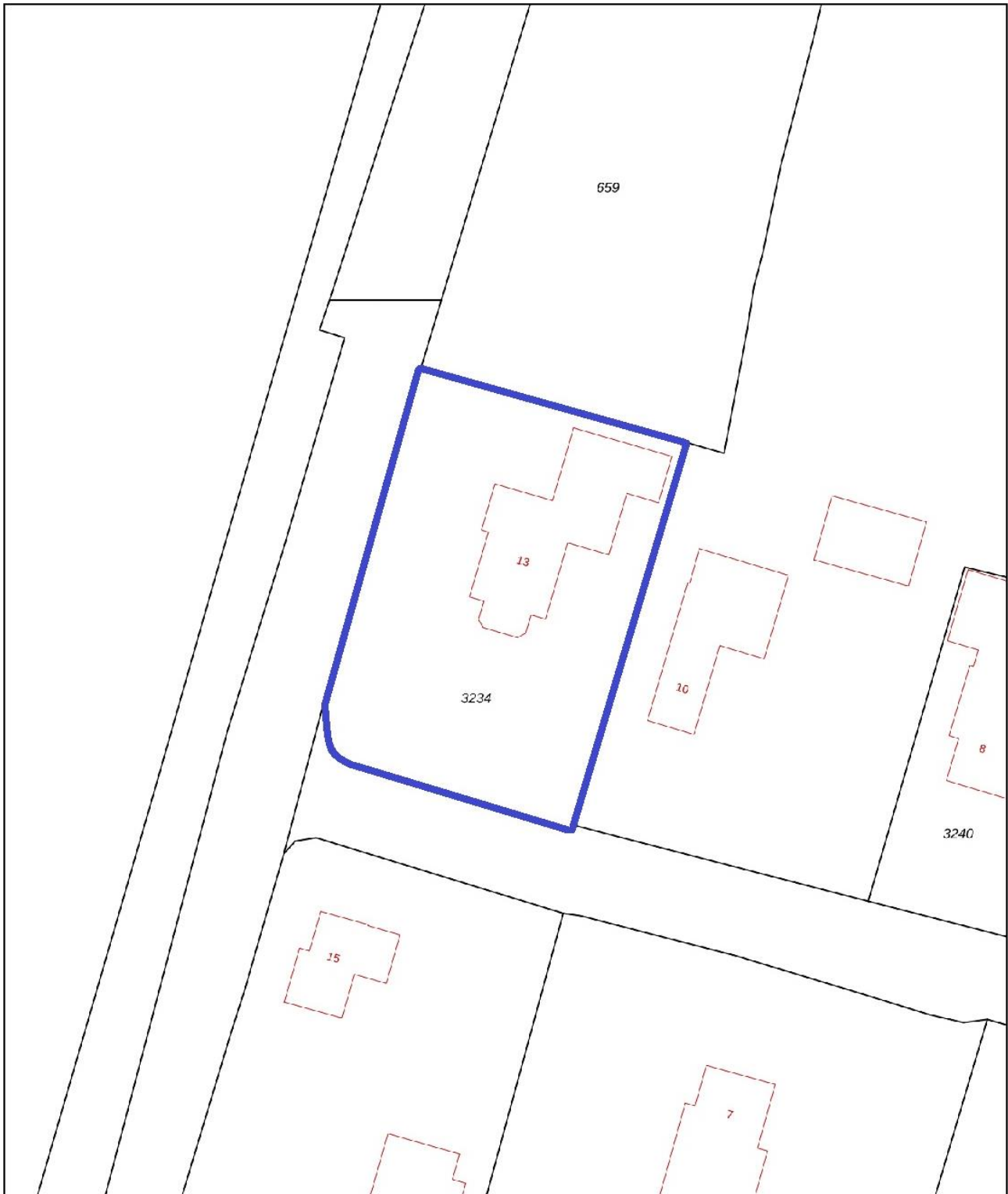
← 1.24 m →

← 2.03 m →

## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Lange Reed 13
Postcode / plaats	9271 GE De Westereen
Provincie	Friesland





0 5 10 15 20 25m

<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Veewouden</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 3234</p>	<p><b>kadaster</b></p>
--	---	------------------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 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, 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 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](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