



Nije Buorren 10 te Rottevalle

Vraagprijs: € 259.000,- k.k.

Ben je op zoek naar een vrijstaande woning vol karakter, waar je helemaal je eigen plek van kunt maken? Dan is deze woning in het karakteristieke dorp Rottevalle zeker het ontdekken waard. Het huis ligt in een rustige straat, op een perceel van 302 m² eigen grond, en biedt volop mogelijkheden voor wie graag de handen uit de mouwen steekt.

Deze traditioneel gebouwde woning dateert uit 1964 en heeft een degelijke basis. Het woonhuis beschikt over energielabel E, is grotendeels voorzien van dubbele beglazing en is aan de binnenzijde deels licht geïsoleerd. Daarmee heb je een goede uitgangssituatie om het huis verder te moderniseren en helemaal naar jouw smaak in te richten.

Zie jij jezelf hier al wonen en heb je zin om de mogelijkheden van deze woning te ontdekken? Neem dan contact op met onze flexibele makelaars voor een bezichtiging. Wij laten je deze kans graag zien.

Indeling

Via de zijentree kom je in de hal met toilet, meterkast, kelder en trapopgang naar de eerste verdieping. De woonkamer met open keuken is samen circa 30 m² groot en vormt een fijne leefruimte. Aansluitend vind je de bijkeuken met cv-opstelling, witgoed aansluitingen en achterentree. Daarnaast is er nog een praktische berging, eveneens met achterentree.

Op de eerste verdieping kom je uit op een ruime overloop met kastruimte. Hier bevinden zich drie slaapkamers, elk voorzien van een inbouwkast. Ook bevindt zich hier de badkamer met douche en vaste wastafel. Via een losse trap bereik je de tweede verdieping, waar zich een handige bergzolder bevindt.

Rondom de woning ligt een flinke, privacyvolle tuin die onderhoudsvriendelijk is aangelegd met gazon, bestrating en fraaie beplanting. De grote overkapping maakt het mogelijk om ook bij minder mooi weer volop van het buitenleven te genieten. Achter de woning staat een stenen garage en aan de voorzijde vind je een bestrate oprit met ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Deze woning kan op verschillende punten gemoderniseerd worden, maar biedt juist daardoor veel potentie. De combinatie van een sterke constructie, een praktische indeling en een fijne ligging maakt dit een uitstekende kans voor wie een woning zoekt met mogelijkheden.

Rottevalle ligt op ongeveer vijf autominuten van Drachten en heeft goede verbindingen richting Leeuwarden en de A7. Het is een prettige en rustige woonplaats met onder andere een jachthaven en het prachtige meer De Leijen. De omgeving leent zich uitstekend voor wandelen, fietsen, zwemmen, varen en kanoën.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1964

Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	306 m ³
Perceel oppervlakte	302 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	87 m ²
Woonkamer	19 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd
Voorzieningen	TV kabel, Rollluiken
Garage	Vrijstaand steen 16 m ² (464 bij 352 cm)
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Energie	
Energielabel	E
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas, HR-glas, HR++ glas, HR+++ glas, Enkel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	Geiser eigendom
C.V.-ketel	Hete luchtverwarming. (Gas gestookt uit 1970, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint
Tuin diepte (cm)	1.000
Tuin breedte (cm)	1.236
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Noord, West
Kwaliteit	Normaal













De Flexibele
Makelaar

funda

WaldNet

NWWI



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

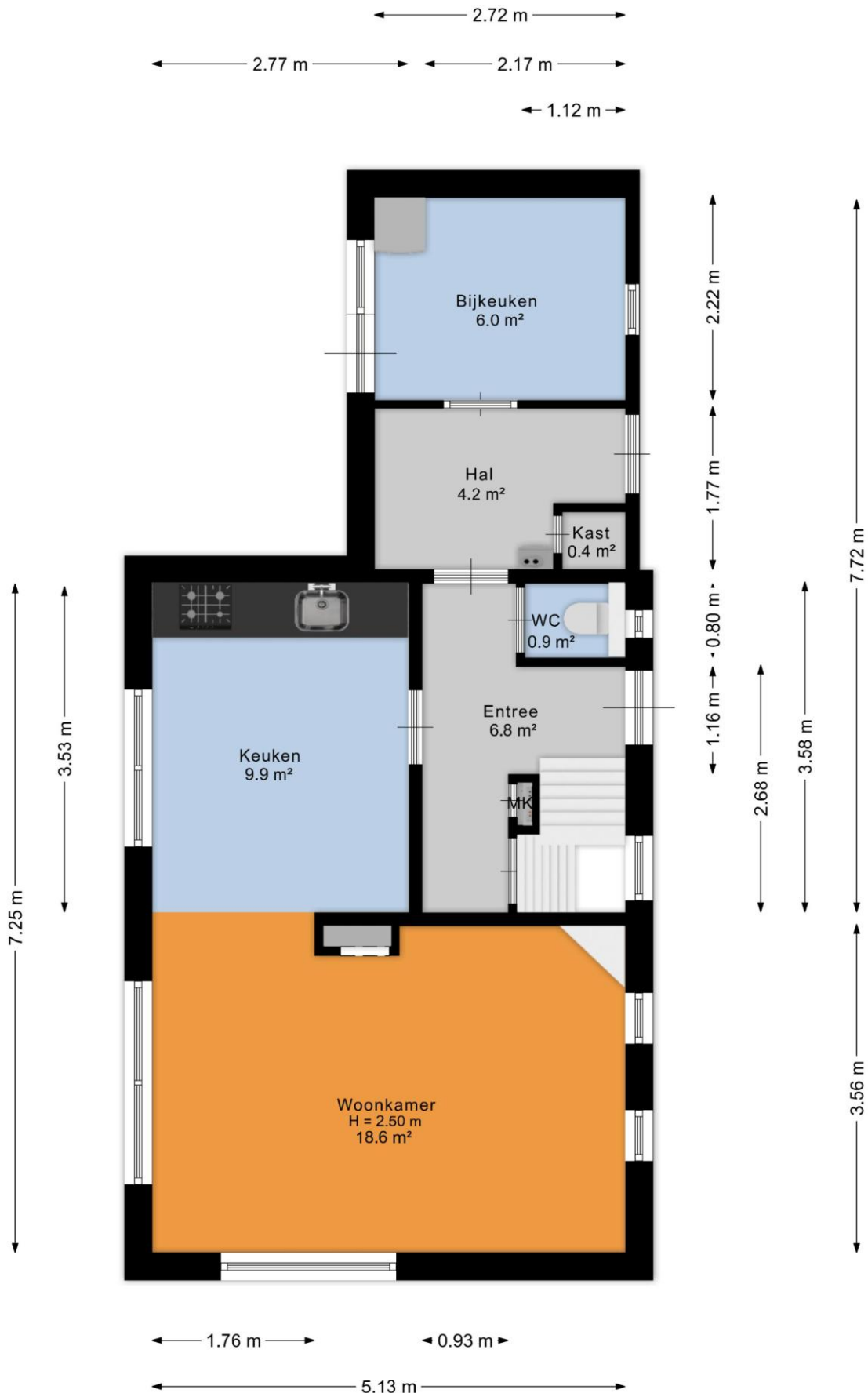
NWWI



vastgoedcert
gecertificeerd



KijkMijnHuis



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

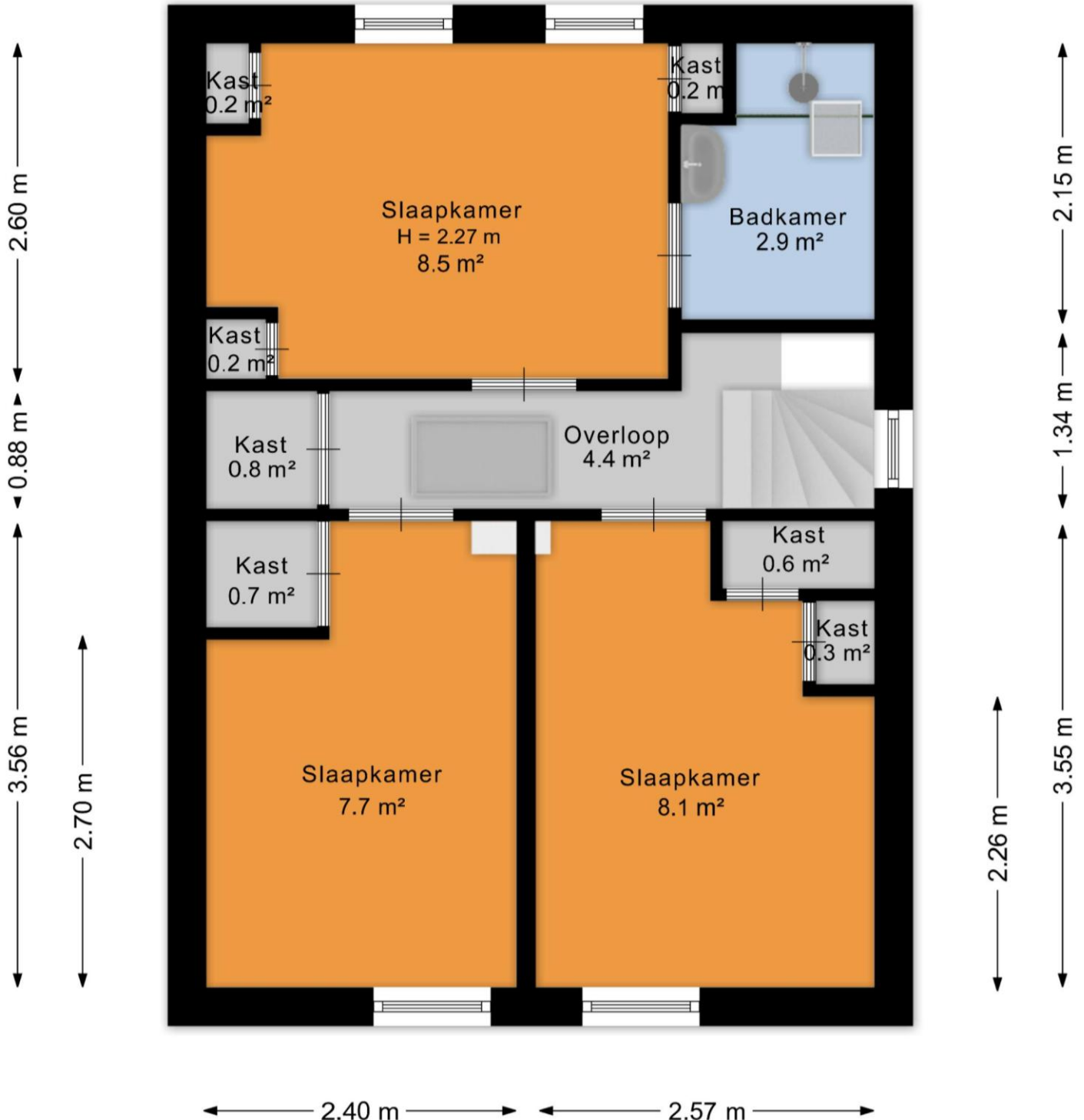
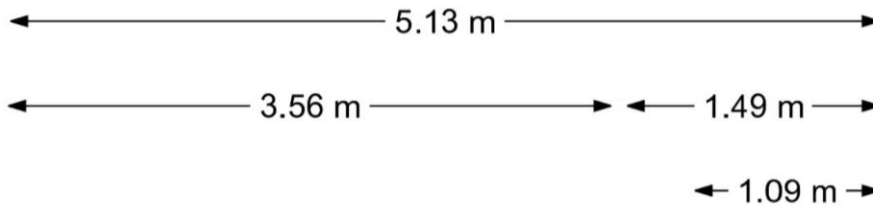
NWWI



vastgoedcert
gecertificeerd



KijkMijnHuis



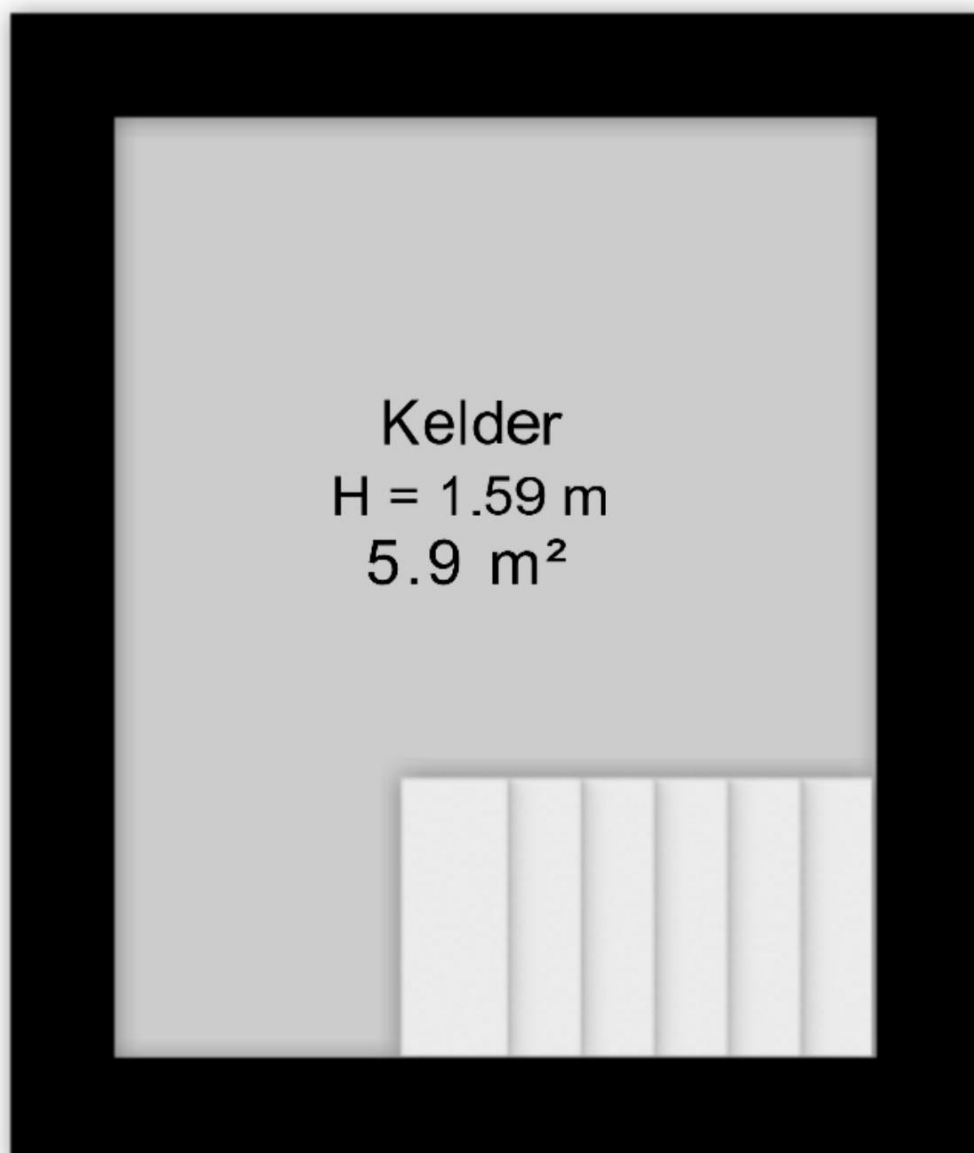
Surhuisterveen
Jan Binneslaan 2a
9231 CB Surhuisterveen

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

← 2.18 m →



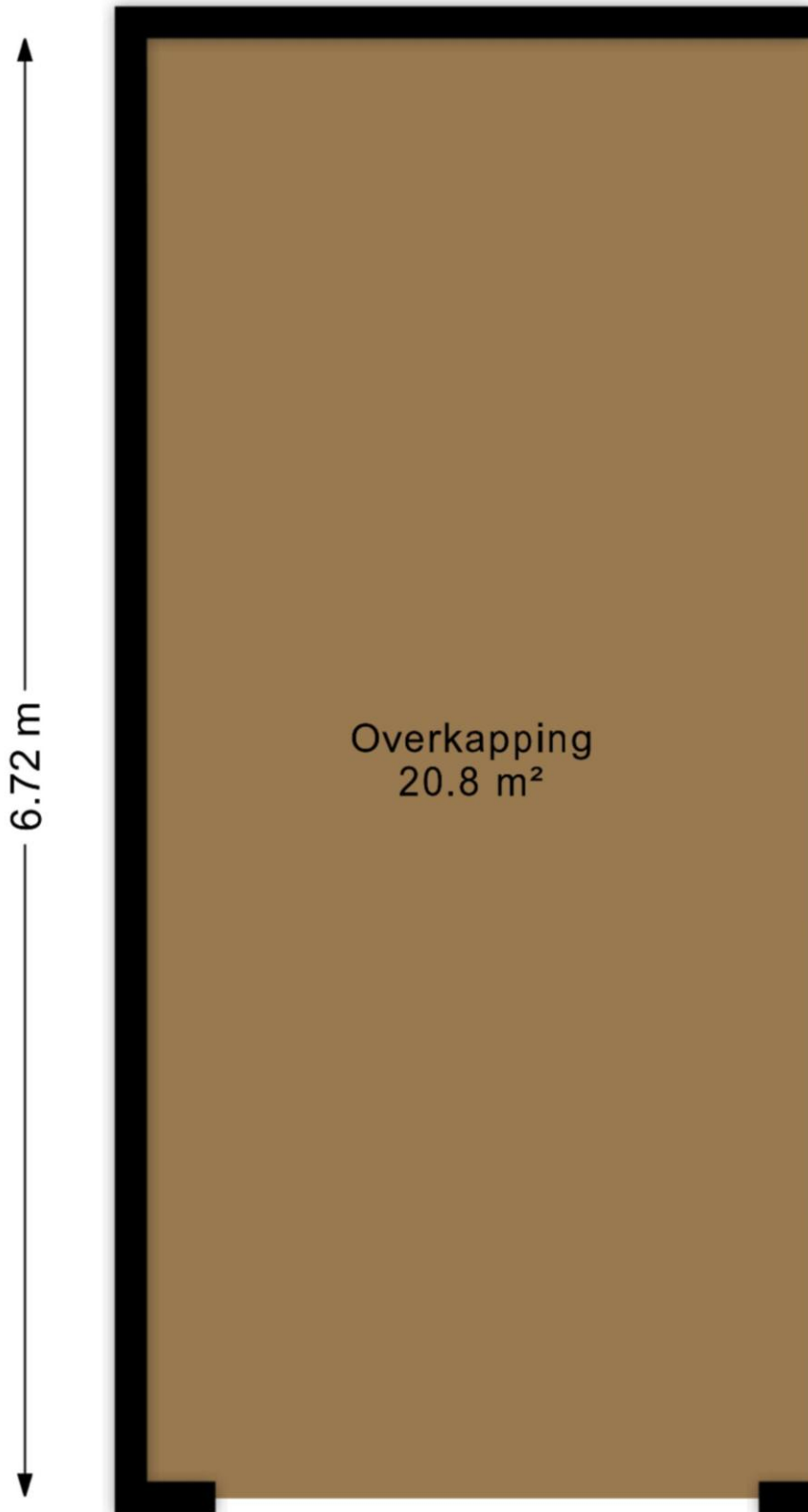
↑ 2.69 m ↓

← 3.52 m →

↑ 4.64 m ↓



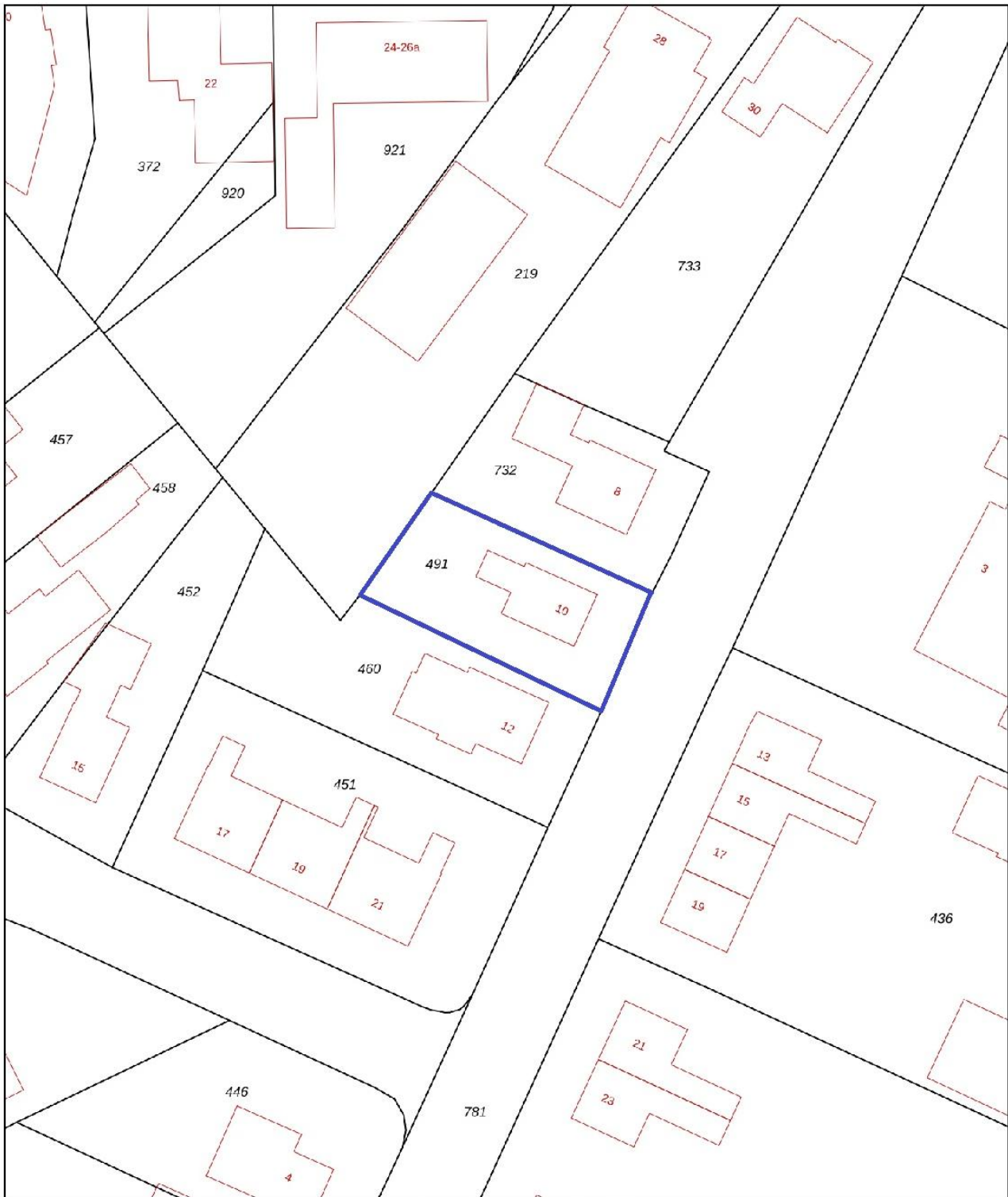
← 3.07 m →



Locatie

Adres gegevens	
Adres	Nije Buorren 10
Postcode / plaats	9221 TJ Rottevalle
Provincie	Friesland





0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rottevalle</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 491</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>	<p>kadaster</p>   <p>N</p>
--	--	---

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 roeyementen 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.

Voorbehouden:

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.

Aardbevings- en grondwaterstandclausule (indien van toepassing):

Specifieke afspraken over aardbevingschades, grondwaterstandschades, lopende claims, overdracht van vorderingen aan koper en vrijwaring van aansprakelijkheid voor toekomstige schadeclaims worden vastgelegd in de koopakte en leveringsakte.