



## Tiengastraat 13 te Opende

**Vraagprijs €750.000,- k.k.**

Als je echt iets unieks wilt... stop dan met scrollen. Want Tiengastraat 13 (+13A) in Opende is zo'n woning die je maar zelden tegenkomt. Een absolute eyecatcher aan de rand van het dorp, met vrij uitzicht over de landerijen, een hoog afwerkingsniveau en een volledig geïsoleerd bijgebouw dat is ingericht als zelfstandige woonruimte. Momenteel in gebruik als goedlopende B&B, maar net zo geschikt als mantelzorgwoning, gastenverblijf of praktijk/kantoor aan huis.

Sommige woningen zijn simpelweg te bijzonder om goed in woorden te vangen. Dit is er zo één. Te mooi om te beschrijven, dus bel snel voor een bezichtiging en bekijk Tiengastraat 13 en 13A in Opende met eigen ogen. Neem contact op met onze flexibele makelaars voor een bezichtiging!

## Indeling

### Villa

#### *Begane grond:*

Dubbele voordeur met binnenkomst in de royale ontvangsthall met garderobe onder de trap; luxe toiletruimte met hangtoilet en fontein; 2 slaapkamers, waarvan 1 met pantry; tuingerichte woon-/eetkamer met vide, die naadloos overgaat in de royale, zeer uitgebreide en luxe uitgevoerde keuken uit 2025. De keuken is voorzien van een wijnkoeler, vaatwasser, inductiekookplaat met afzuigsysteem, hoge koelkast en hoge vriezer, alles van het merk Siemens, en tevens een Quooker-heetwaterkraan.

#### *Eerste verdieping:*

De dichte trap naar de bovenverdieping is voorzien van verlichting. De bovenverdieping bestaat uit één grote ruimte met vide en slaappedeelte, een inloopkast en een uitgebreide badkamer, die is voorzien van luxe voorzieningen: van een rond spa-ligbad en een luxe regendouche tot een dubbel wasmeubel met inbouwkransen en een hangtoilet. Tevens is hier een opstelplaats voor witgoed aanwezig.

Het terras onder het woningdak is voorzien van een fundering en zou, indien gewenst, uitgebouwd kunnen worden met een extra slaapkamer of een badkamer op de begane grond.

### Bijgebouw

#### *Begane grond (B&B):*

Voorentree; multifunctionele ruimte van circa 40 m<sup>2</sup>, die nu fungeert als woonkamer, eetkamer en slaapkamer in één; luxe badkamer met inloopdouche voorzien van regendouche, wasmeubel, hangtoilet en sauna; ruime en volledig uitgeruste keuken met toegangsdeur naar de veranda achter het bijgebouw, met hottub en vrij uitzicht over de landerijen. Hier geniet je optimaal! Parkeren kan achter de poort en elektrisch laden is mogelijk. Overname van de inboedel, boekingen etc. van de goedlopende B&B is bespreekbaar.

Via de achterzijde van het gebouw is via een stalen trap de bergzolder bereikbaar. Hier bevindt zich tevens de technische ruimte met onder andere de cv-installatie en omvormers.

#### *Tuin*

De strak aangelegde achtertuin is een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten. Hier vind je een fraai samenspel van siergrind, bestrating en gazon, stijlvol omlijst door cortenstalen borders. Met een overdekt terras/veranda en een pergola met extra terras zijn er meerdere fijne plekken om te zitten. Het vrije uitzicht over de weilanden en boomsingels maakt het geheel compleet; met wat geluk spot je hier regelmatig herten, hazen en ander wild.

#### *Het dorp Opende*

Opende is een gemoedelijk dorp met een fijne combinatie van rust, ruimte en goede bereikbaarheid. Dankzij de gunstige ligging zijn omliggende plaatsen als Surhuisterveen, Drachten en Groningen goed te bereiken. In het dorp zijn diverse dagelijkse voorzieningen aanwezig, waaronder winkels, scholen en sportvoorzieningen. Daarnaast woon je hier in een groene en landelijke omgeving met volop wandel-, fiets- en recreatiemogelijkheden in de directe omgeving, wat het tevens aantrekkelijk maakt voor toeristen.

Hier klopt het totaalplaatje. De luxe vrijstaande villa en het bijgebouw verkeren samen in uitstekende staat en zijn met veel zorg, smaak en kwaliteit afgewerkt. Binnen ervaar je direct sfeer, comfort en ruimte. Buiten geniet je van rust, privacy en een fraai aangelegde tuin met onder meer cortenstalen borders, fruitbomen, een veranda, gazon en vrij uitzicht over de velden... waar een hertenfamilie zomaar je achterburen kunnen zijn.

De villa op nummer 13 is gebouwd in 2012, volledig geïsoleerd en voorzien van energielabel A. Op de begane grond is vloerverwarming aanwezig en daarnaast zorgen twee airco's (één boven en één beneden) voor zowel koeling als verwarming. De meterkast is vernieuwd in 2024, het schilderwerk is uitgevoerd in 2025 en ook de keuken is in 2025 vernieuwd. Die keuken is werkelijk een droom: zeer luxe uitgevoerd en voorzien van de beste Siemens-inbouwapparatuur, inclusief wijnkoeler. Dus trek gerust een goed glas open en schuif aan voor een lange avond tafelen of borrelen; het voelt hier al snel alsof je permanent op vakantie bent.

Ook het bijgebouw op nummer 13A is bijzonder compleet. Het is volledig geïsoleerd, voorzien van vloerverwarming en airconditioning voor koelen en verwarmen, én uitgerust met uitgebreide wellnessvoorzieningen zoals een sauna en hottub. Een plek waar gasten zich direct welkom voelen.

Het geheel staat op een perceel van 831 m<sup>2</sup>, aangevuld met een strook grond in bruikleen van de gemeente aan de straatzijde. Verder beschikt het object over een Atag-cv-installatie (2023), 24 zonnepanelen (2021 en 2022), een eigen bron in de tuin voor water, een elektrische poort op de oprit en de mogelijkheid om elektrisch te laden. De woning en de B&B zijn beide afgewerkt met zeer luxe materialen.

## Kenmerken

| Object gegevens |                    |
|-----------------|--------------------|
| Soort woning    | Villa              |
| Type woning     | Vrijstaande woning |
| Bouwjaar        | 2012               |
| Bouwperiode     | 2021-2030          |

| Maten object                    |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| Aantal kamers                   | 5 kamers           |
| Aantal slaapkamers              | 4 slaapkamer(s)    |
| Inhoud woning                   | 904 m <sup>3</sup> |
| Perceel oppervlakte             | 831 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | 211 m <sup>2</sup> |
| Woonkamer                       | 43 m <sup>2</sup>  |

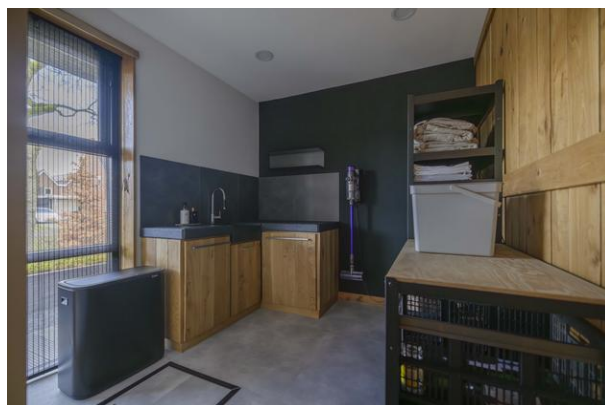
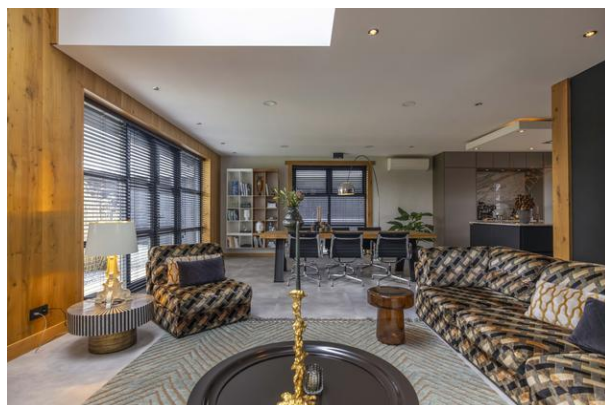
| Details          |  |
|------------------|--|
| Ligging          | Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht  |
| Bijzonderheden   | Gedeeltelijk gestoffeerd, dubbele bewoning mogelijk, toegankelijk voor ouderen, toegankelijk voor minder validen |
| Voorzieningen    | TV kabel, Sauna, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie, Guesthouse                               |
| Keurmerken       | Aangepaste woning  |
| Schuur / berging | Inpandig   |
| Garage           | Geen garage  |
| Kabel            | Ja   |
| Buitenzonwering  | Nee  |

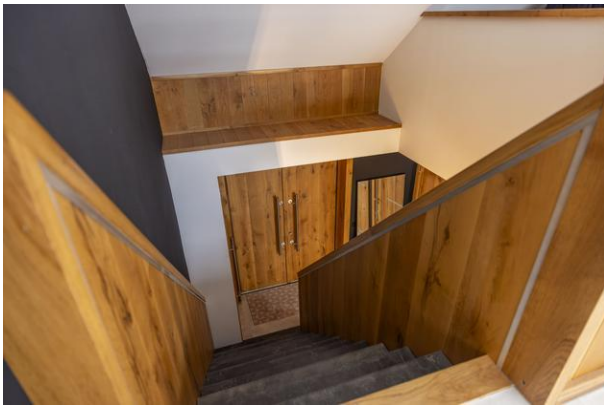
| Energie       |  |
|---------------|--|
| Energie label | A  |
| Isolatie      | Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Volledig geïsoleerd, HR-glas |
| Verwarming    | C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Airco                        |
| Warmwater     | C.v.-ketel   |

| Tuin gegevens |   |
|---------------|---|
| Tuin          | Achtertuint, voortuint, zijtuint, tuin rondom |
| Hoofdtuin     | Tuin rondom                                   |
| Kwaliteit     | Fraai aangelegd                               |

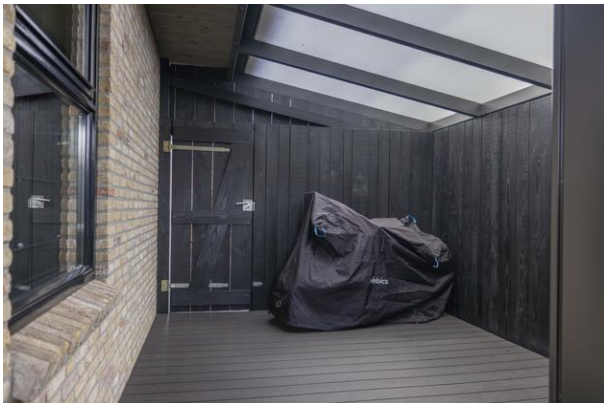




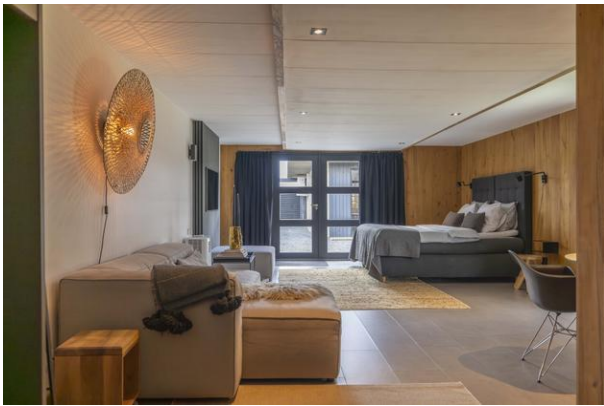


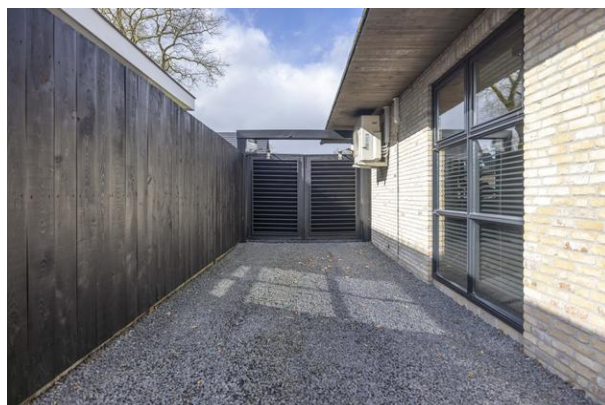
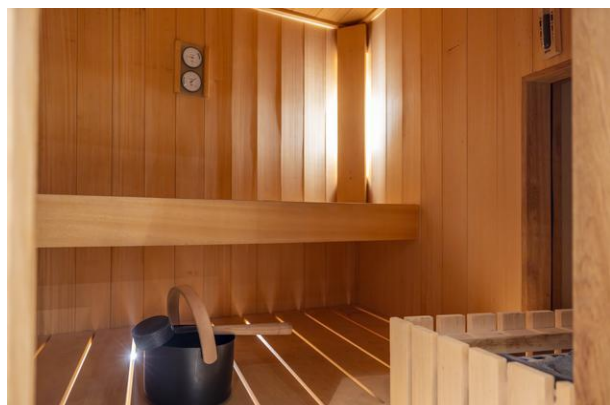






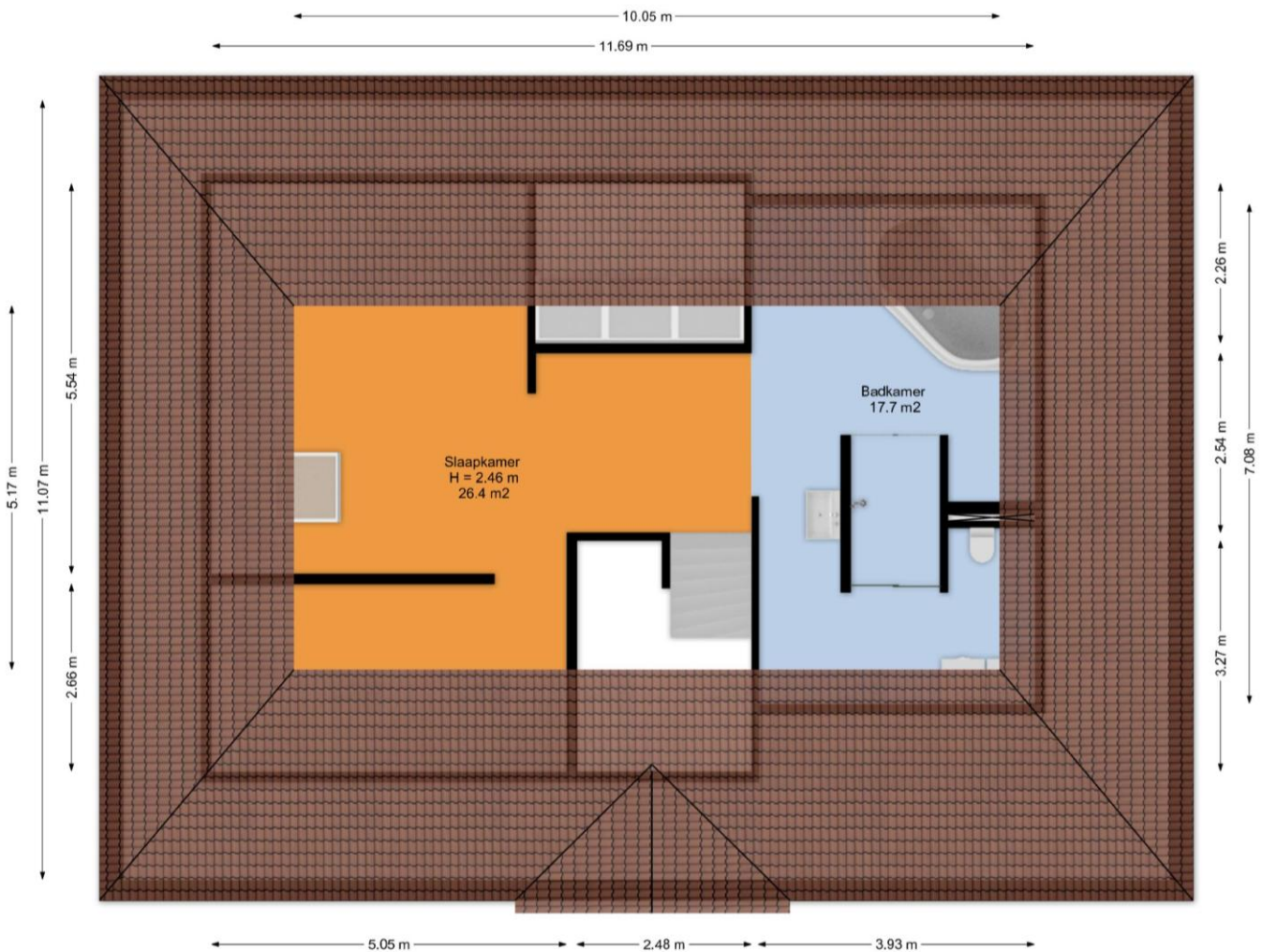




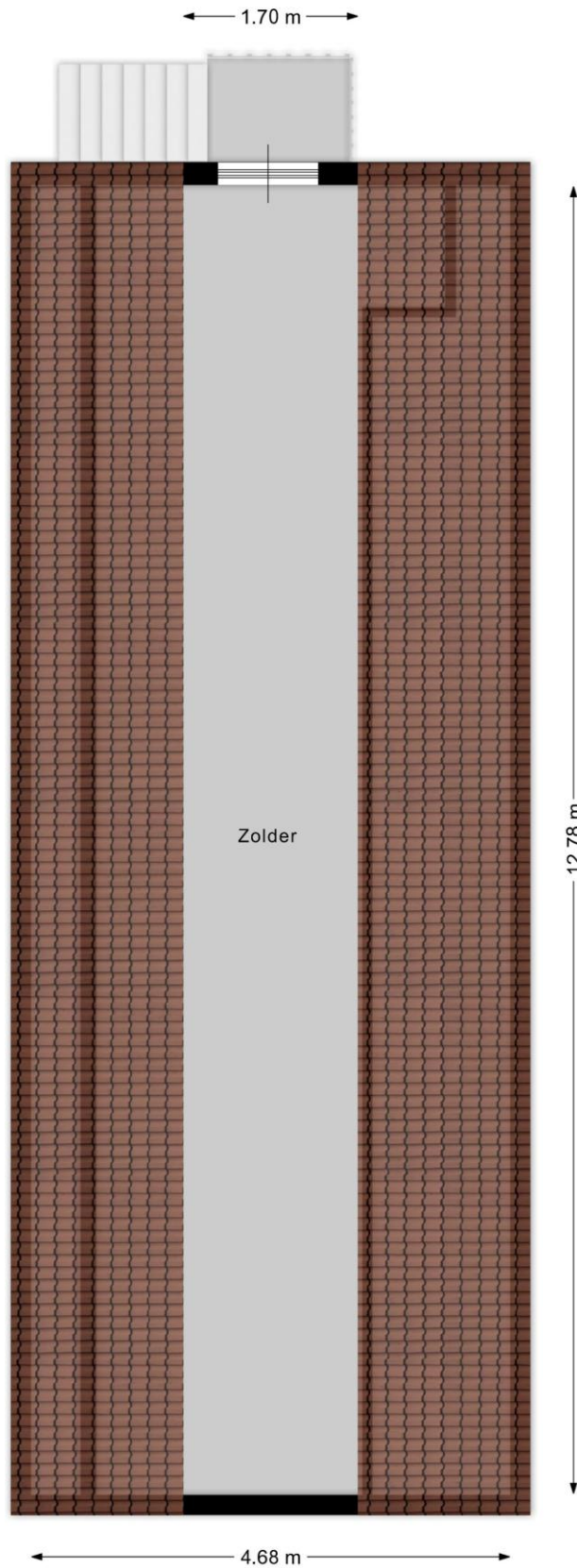


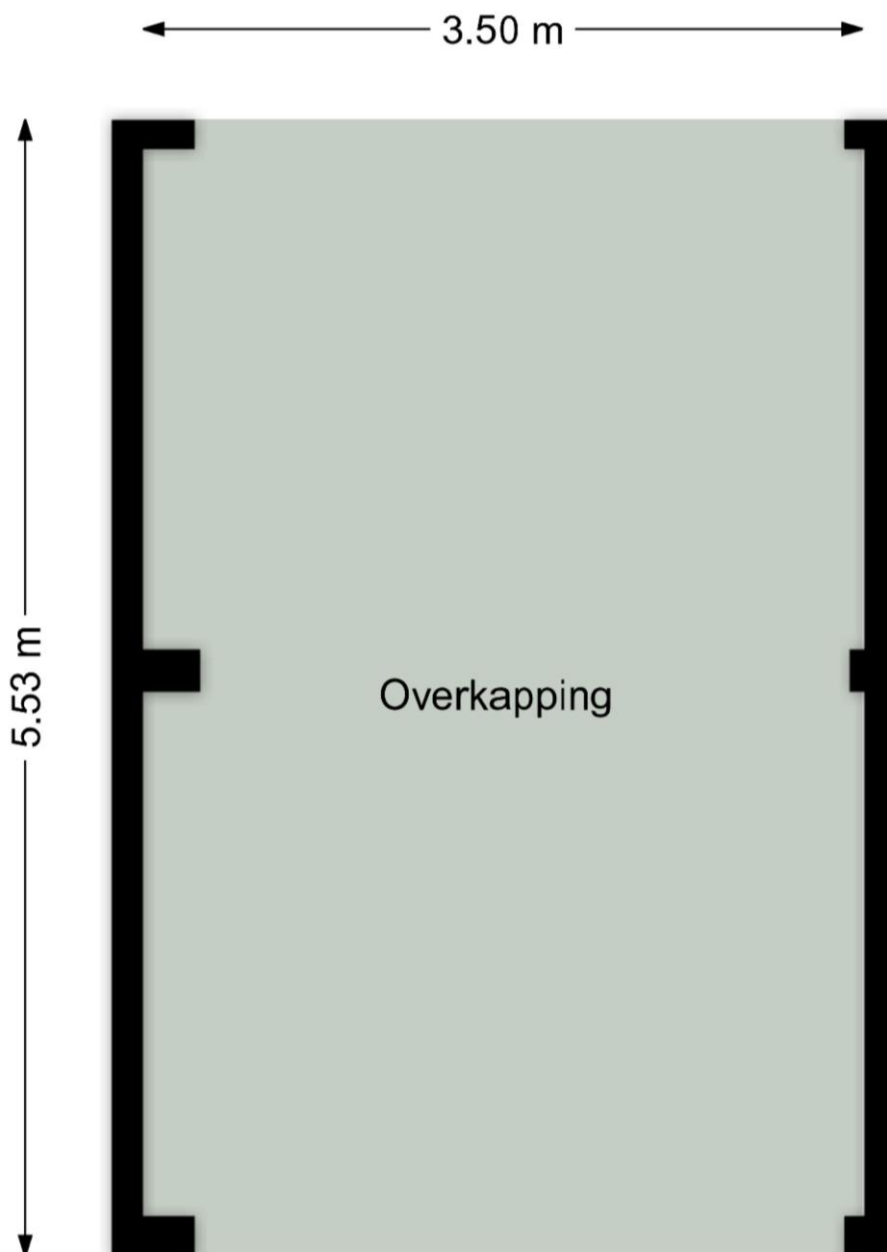






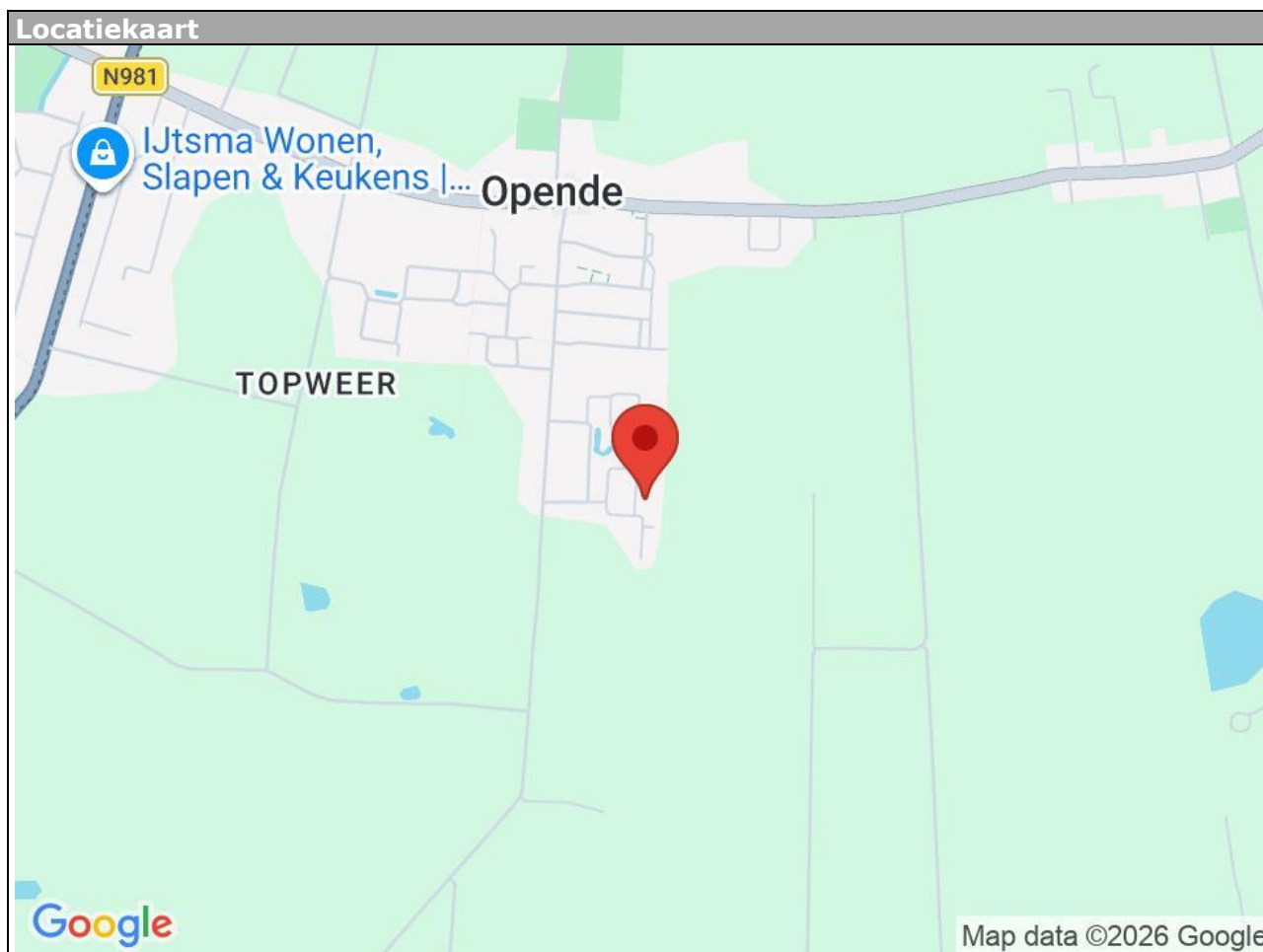








## Locatie

| Adres gegevens    |                 |
|-------------------|-----------------|
| Adres             | Tiengastraat 13 |
| Postcode / plaats | 9865 CH Opende  |
| Provincie         | Groningen       |





0 5 10 15 20 25m

|  |  |   |   |
|--|--|---|---|
| <p>12345<br/>25</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Vastgestelde kadastrale grens</li> <li>— Voorlopige kadastrale grens</li> <li>— Administratieve kadastrale grens</li> <li>— Bebouwing</li> </ul> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 maart 2026<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Grootegast<br/>Sectie F<br/>Perceel 5238</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</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.

### 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.

### 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 hypotheken 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 aardbevingsschades, grondwaterstandschades, lopende claims, overdracht van vorderingen aan koper en vrijwaring van aansprakelijkheid voor toekomstige schadeclaims worden vastgelegd in de koopakte en leveringsakte.