



Tillebuorren 28 te Kootstertille

Vraagprijs: €275.000,- k.k.

Je eerste eigen huis, een nieuwe start of juist een stap naar een overzichtelijker thuis? Tillebuorren 28 past bij verschillende woonwensen. Deze keurig afgewerkte twee-onder-een-kapwoning uit 1925 combineert karakter met een vernieuwde keuken, twee slaapkamers en een eigen tuin. De woning is om door een ringetje te halen: verzorgd, netjes afgewerkt en klaar om jouw thuis te worden. Het grote park is gelegen bijna voor de deur en maakt de plek bovendien aantrekkelijk voor een jong gezin, want hier is tevens een grote speelplek gerealiseerd. Tillebuorren 28 in Kootstertille staat te koop bij onze flexibele makelaars!

Keurig, instapklaar wonen met het gevoel van een appartement, maar dan toch met wat meer vrijheid en mogelijkheden. Onze flexibele makelaars zien je graag bij de Tillebuorren 28 in Kootstertille!

Indeling

Begane grond:

De woonkamer is vergroot door de voormalige slaapkamer beneden bij de leefruimte te betrekken. Hierdoor is er meer plaats ontstaan voor een royale zithoek en een grotere eettafel. De afzonderlijke keuken is in 2022 vernieuwd en voorzien van inbouwapparatuur. Vanuit hier stap je rechtstreeks de achtertuin in.

De keurige badkamer (ook uit 2022) op de begane grond beschikt over een inloopdouche en wastafel. Daarnaast is er een afzonderlijke toiletruimte met wandcloset. Een tweede hal met inbouwkast geeft toegang tot de trap.

1e etage

Op de verdieping liggen twee slaapkamers en een overloop met wastafel. De extra kamer kun je gebruiken als kinder-, werk- of logeerkamer.

Wil je nu of later liever beneden slapen? Voorheen was op de begane grond een afzonderlijke slaapkamer aanwezig. Door deze kamer terug te brengen, ontstaat de mogelijkheid om slapen en baden weer op dezelfde woonlaag te combineren. Dat maakt de woning ook interessant als je kleiner wilt wonen en alvast rekening houdt met later. Tijdens een bezichtiging laten we je graag de eerdere indeling zien.

Buiten

De keurige achtertuin biedt ruimte voor een tuinset, planten en heeft nog een extra tuin achter de berging. De tuin is ook bereikbaar via een achterom. De vrijstaande houten berging van circa 17 m² beschikt over elektra. Via de berging bereik je bovendien een aanvullend gedeelte van het eigen perceel. Parkeren kan in de openbare ruimte in de omgeving.

Verzorgd en verbeterd

Ook aan onderhoud en verduurzaming is aandacht besteed. In 2022 zijn zes eigen zonnepanelen geplaatst en zijn de muren nageïsoleerd. In september 2025 is er HR++-glas aangebracht. Het buitenschilderwerk is eveneens in 2025 uitgevoerd. Tevens zijn de badkamer, de keuken en het toilet in 2022 vernieuwd. Ook is er isolatie aangebracht in de muren.

Voorzieningen dichtbij

Je woont in de dorpskern van Kootstertille, met winkels, een basisschool, sportvoorzieningen en busverbindingen in de omgeving. Voor dagelijkse voorzieningen hoef je het dorp niet uit. Ook Surhuisterveen en Buitenpost zijn goed bereikbaar.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1925

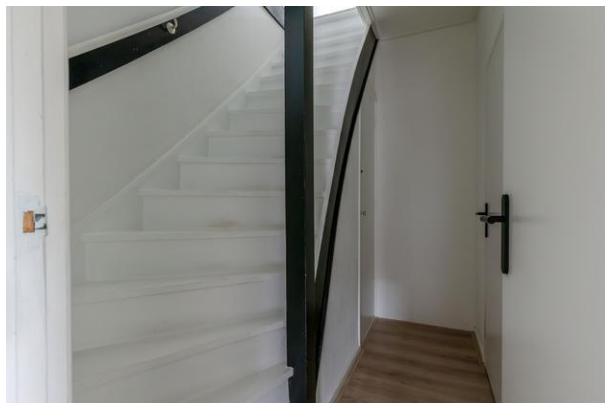
Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	260 m ³
Perceel oppervlakte	168 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	66 m ²
Woonkamer	18 m ²

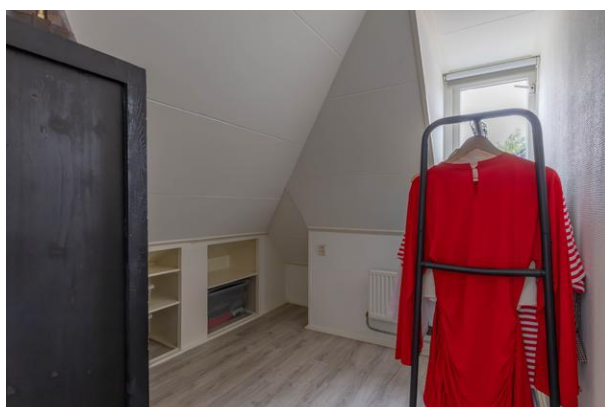
Details	
Ligging	Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk, open ligging
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd
Voorzieningen	TV kabel, Dakraam, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Garage	Geen garage
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, HR++ glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	ThermoMaster 3HR24T (Gas gestookt combiketel uit 2006, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achters tuin
Tuin diepte (cm)	1.108
Tuin breedte (cm)	426
Hoofdtuin	Achters tuin
Positie	Noord, Oost
Kwaliteit	Normaal

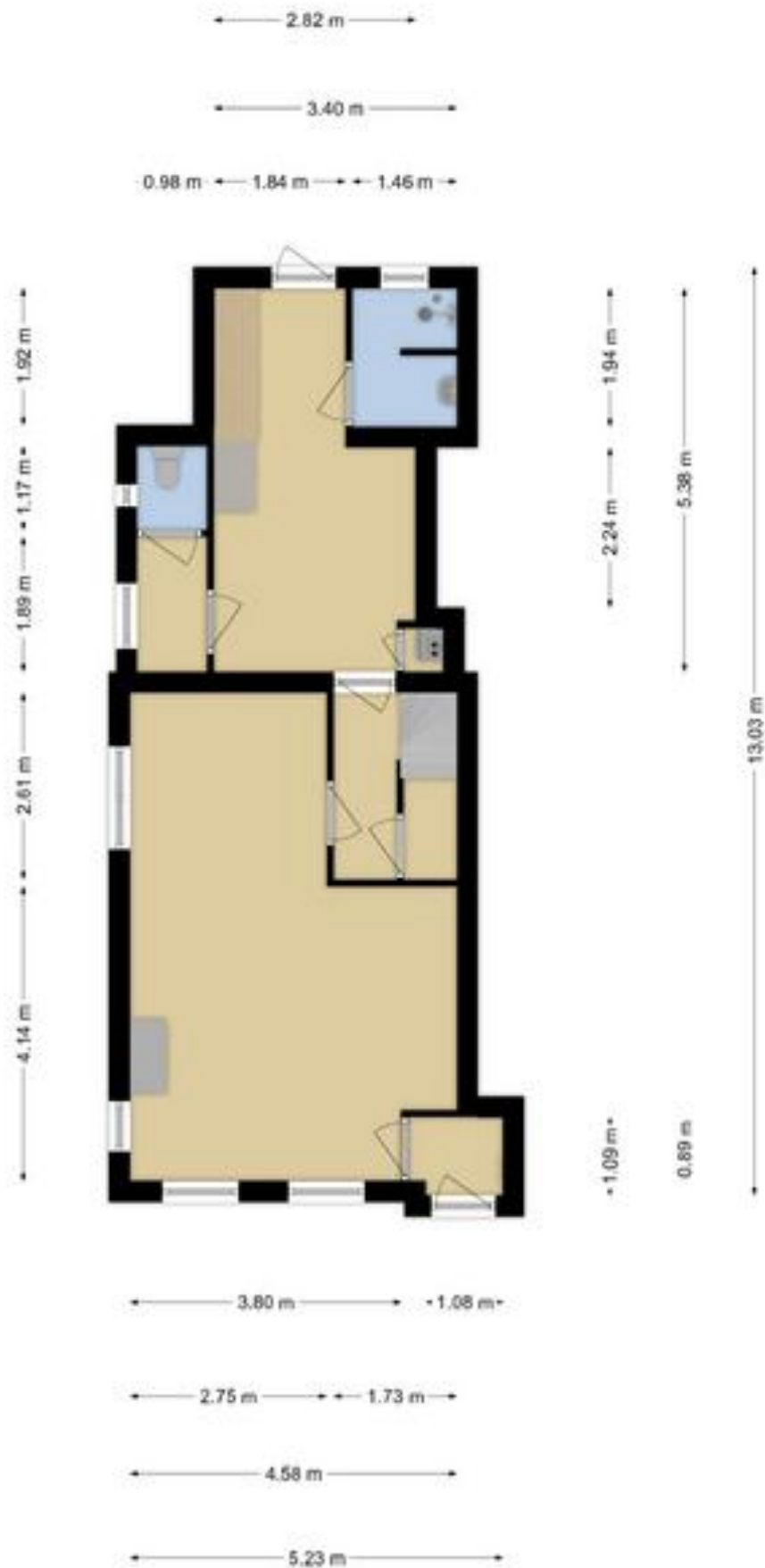


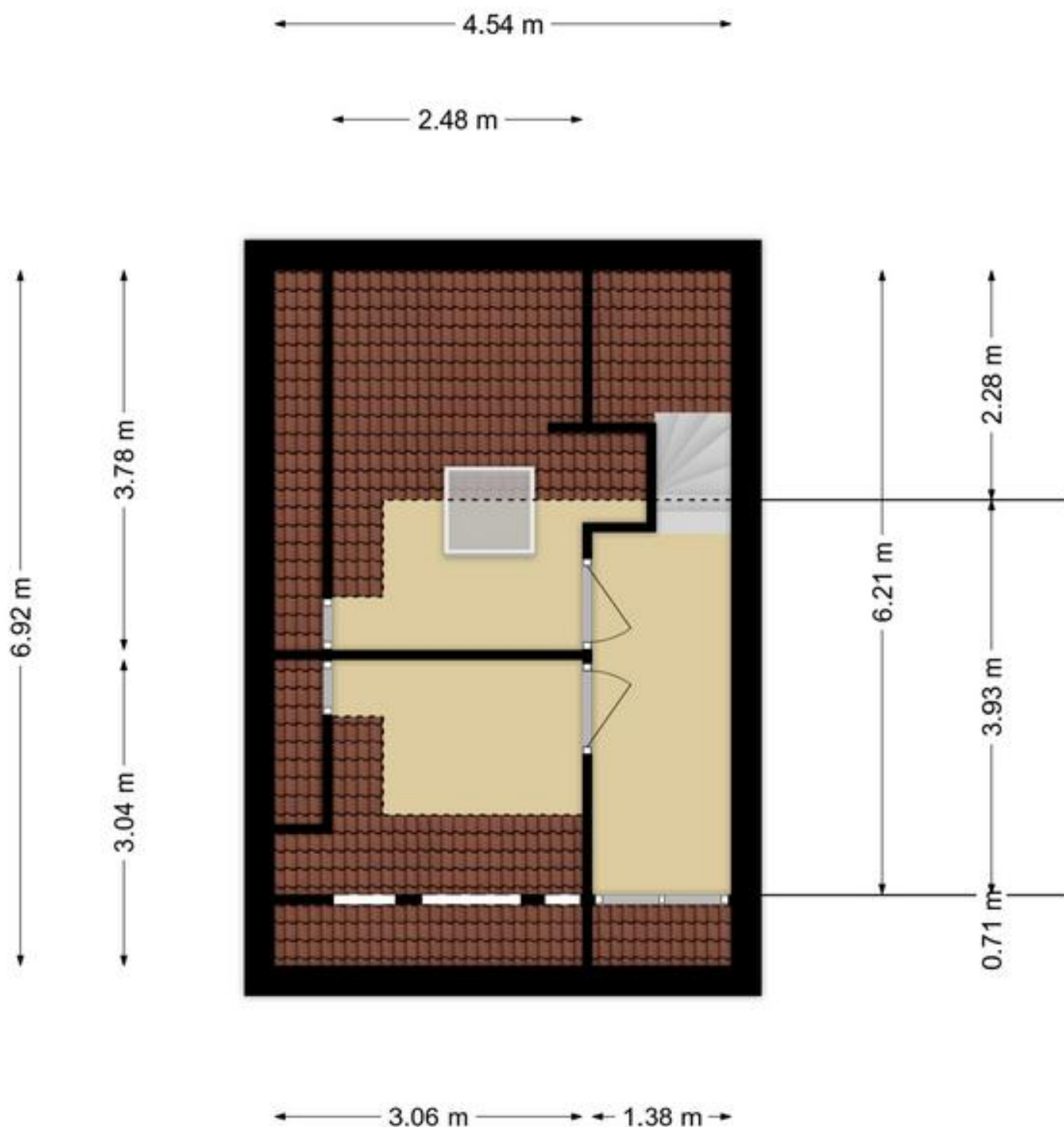








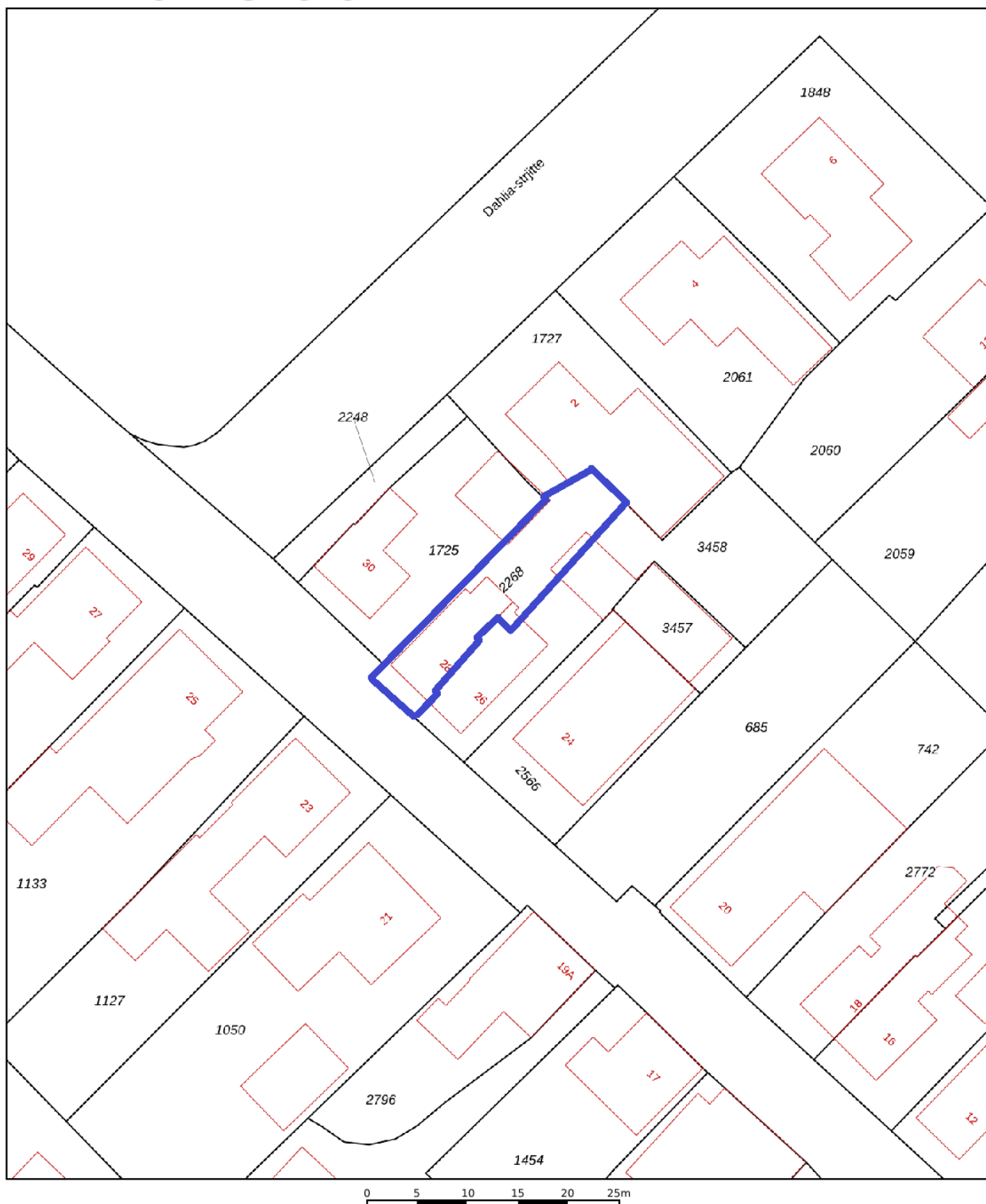




Locatie

Adres gegevens	
Adres	Tillebuorren 28
Postcode / plaats	9288 AP Kootstertille
Provincie	Friesland





12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Kooten
Sectie C
Perceel 2268

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.

kadaster



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 royalementen 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.