



**Uniastrjitte 25 te le**

**Vraagprijs: €319.000,- k.k.**

Wat een ruimte! Aan de rand van het historische terpdorp le vind je deze goed onderhouden vrijstaande levensloopbestendige woonboerderij met aangebouwde garage en een gebruiksoppervlakte van maar liefst 200 m<sup>2</sup>. Het geheel ligt op een royale hoeklocatie, heerlijk verscholen achter privacyvol groen op een perceel van 660 m<sup>2</sup> eigen grond.

Deze karakteristieke woning is gebouwd in 1820 en heeft door de jaren heen diverse functies gehad. Vandaag de dag woon je hier comfortabel in een ruim opgezet huis dat is voorzien van dubbele beglazing en wordt verwarmd met een nieuwe HR-combiketel uit 2024 via radiatoren.

Ben je op zoek naar een woning met karakter, ruimte en mogelijkheden om er echt je eigen plek van te maken, dan is deze woonboerderij absoluut een bezichtiging waard. Neem contact op met onze flexibele makelaars en plan een afspraak om de woning aan de Uniastrjitte 25 zelf te ervaren.

## Indeling

Je komt binnen via de zijentree in een ruime hal die toegang geeft tot de royale, tuingerichte living van circa 56 m<sup>2</sup>. Hier geniet je van een gezellige zitkuil met houtkachel en een schuifpui naar het terras op het zuidoosten. De leefkeuken is netjes ingericht en voorzien van inbouwapparatuur. Op de begane grond vind je daarnaast een ruime slaapkamer van circa 17 m<sup>2</sup> met aansluitend een badkamer met ligbad, douche en dubbel wastafelmeubel. Verder zijn er een toilet met fontein en een tussenhall die toegang geeft tot de garage, welke is voorzien van een elektrische deur, water en verwarming.

Op de eerste verdieping kom je op een grote overloop met veel bergruimte. Hier bevinden zich drie ruime slaapkamers en een tweede badkamer met douche, wastafel en een tweede toilet. De tweede verdieping bestaat uit een bergzolder over de volledige lengte van de woning.

Rondom de woning ligt een fraai aangelegde tuin met beplanting, bomen, een terras en gazon. Dankzij de grote hagen geniet je hier in alle rust van het buitenleven en volop privacy. De bestrate oprit biedt ruime parkeermogelijkheden op eigen terrein, met voldoende plek voor bijvoorbeeld een caravan of boot.

Hier woon je op een heerlijke, rustige plek met volop ruimte en mogelijkheden. Ideaal voor een groot gezin, levensloopbestendig wonen of het combineren van wonen en werken aan huis. Je is een authentiek Fries terpdorp met een actief verenigingsleven en voorzieningen zoals een basisschool, peuterspeelzaal en eetcafé. Dokkum en Kollum liggen op korte afstand en bieden een breder aanbod aan voorzieningen. Daarnaast woon je vlak bij Nationaal Park Lauwersmeer, een prachtig gebied voor natuur, recreatie en watersport.

## Verkoper aan het woord

Het dorp Ee beschikt over een sterk gemeenschapsleven. Zo is er elk jaar een dorpsfeest met praalwagens en een feesttent met activiteiten. Ook is er elk jaar een straat barbecue en sinds kort ook een nieuwjaarsborrel.

## Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1820

Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	797 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	660 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	200 m <sup>2</sup>
Woonkamer	56 m <sup>2</sup>

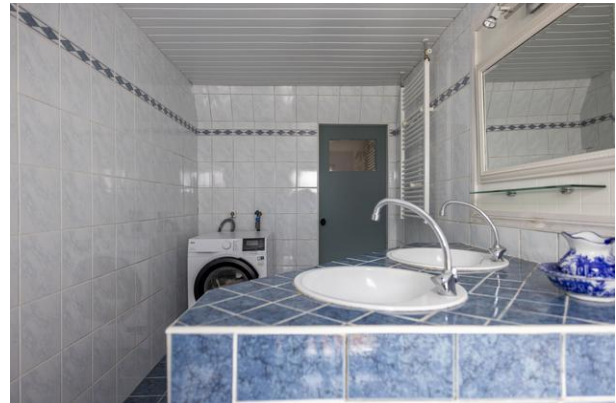
Details	
Ligging	Aan drukke weg, beschutte ligging
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd
Voorzieningen	TV kabel, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie
Garage	Aangebouwd steen 16 m <sup>2</sup> (485 bij 340 cm)
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	G
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Intergas HR combiketel (Gas gestookt combiketel uit 2024, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Kwaliteit	Fraai aangelegd

















De Flexibele  
Makelaar

funda

WaldNet

Nwwl



vastgoedcert  
gecertificeerd



KijkMijnHuis

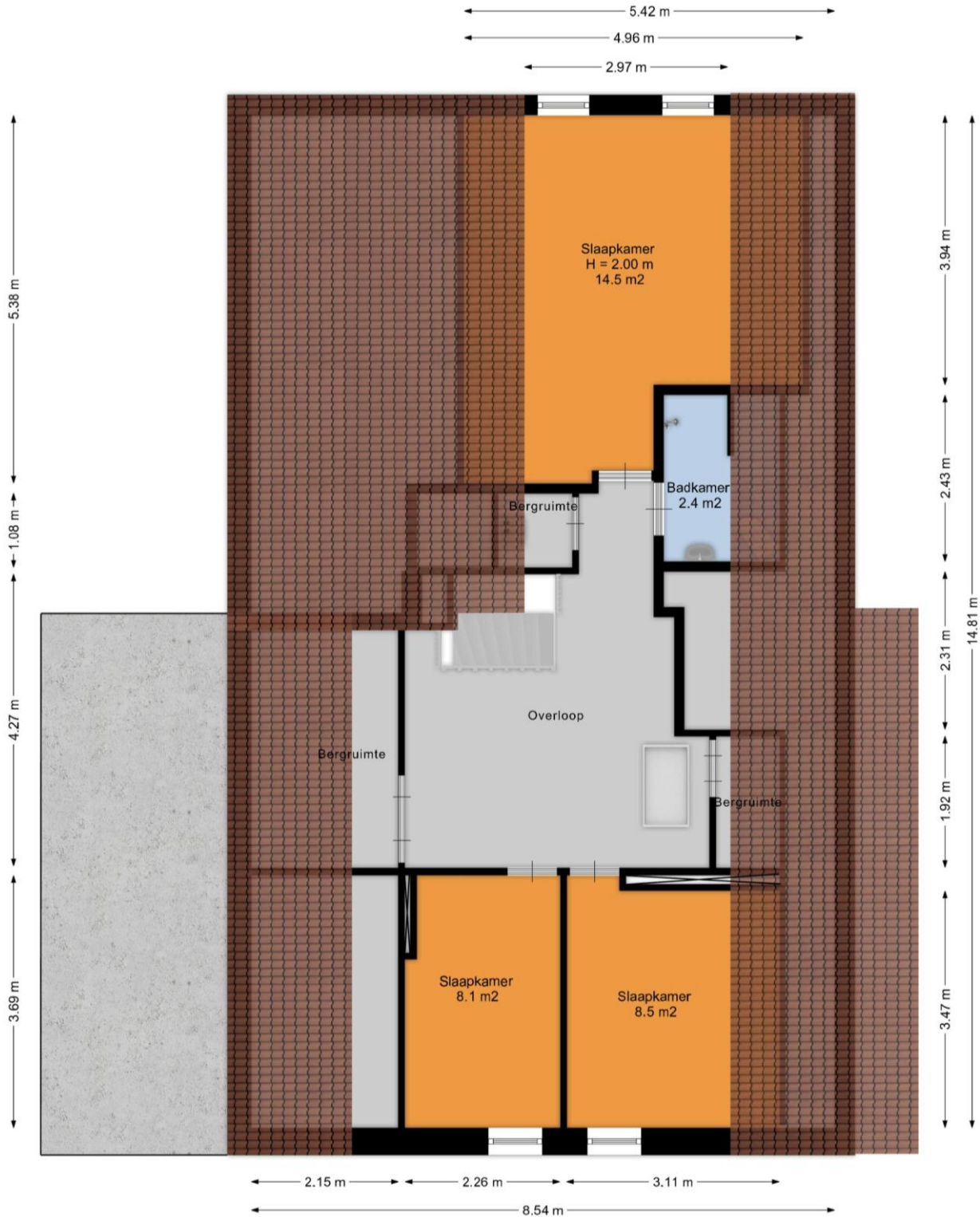


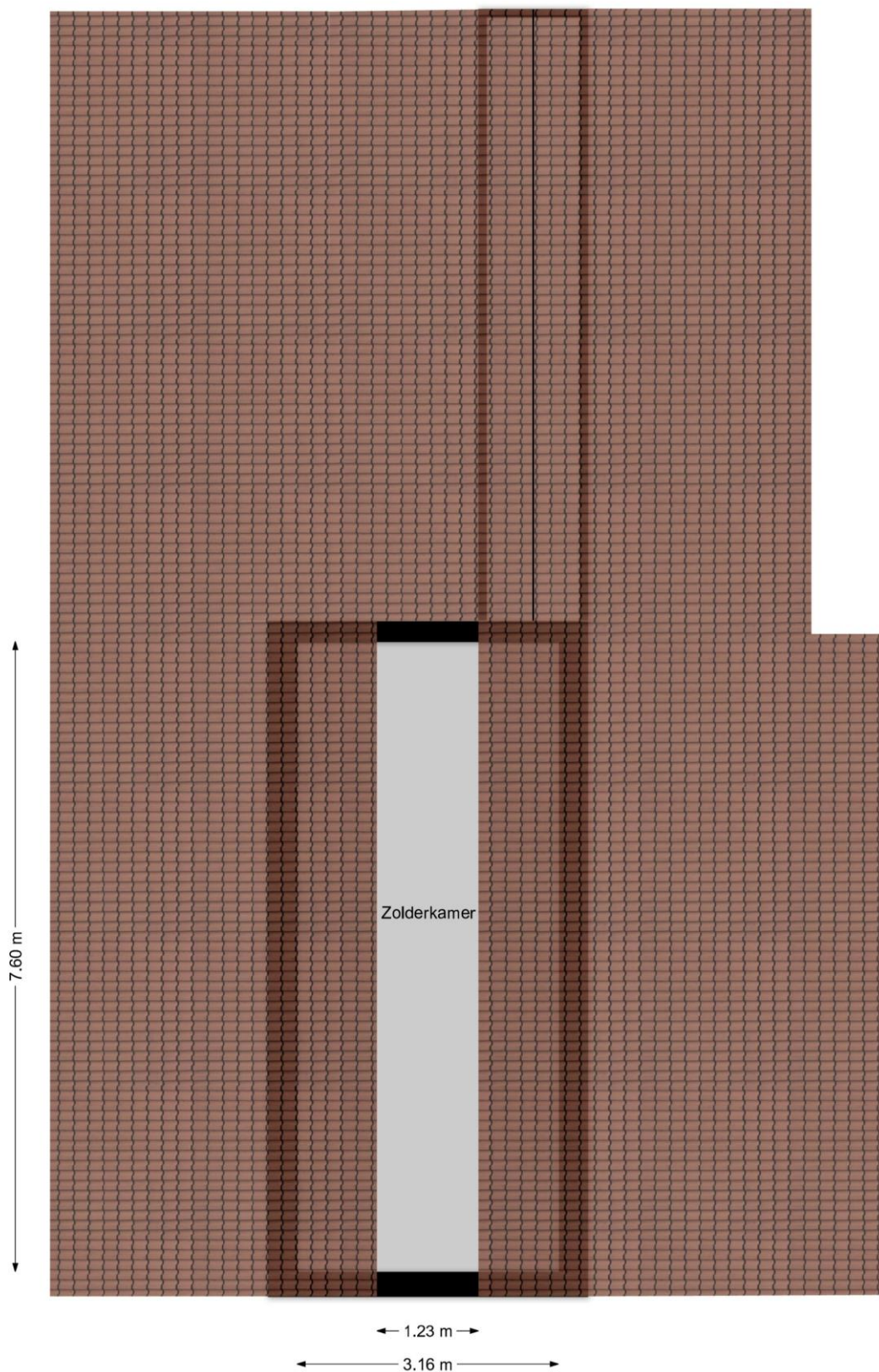
Surhuisterveen  
Jan Binneslaan 2a  
9231 CB Surhuisterveen  
Postadres Jan Binneslaan 2a, 9231 CB Surhuisterveen

Grootegast  
Hoofdstraat 116  
9861 AK Grootegast

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

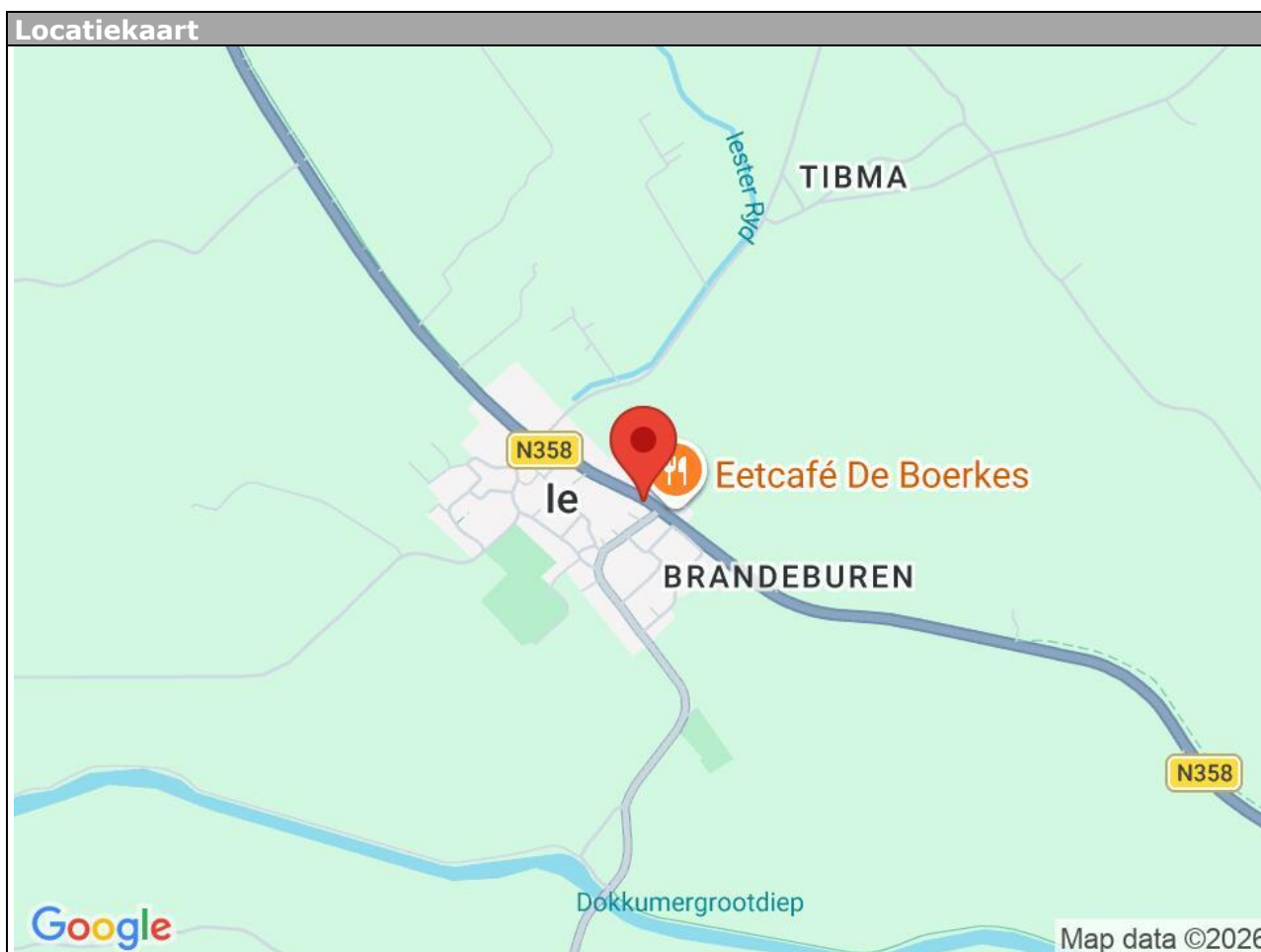


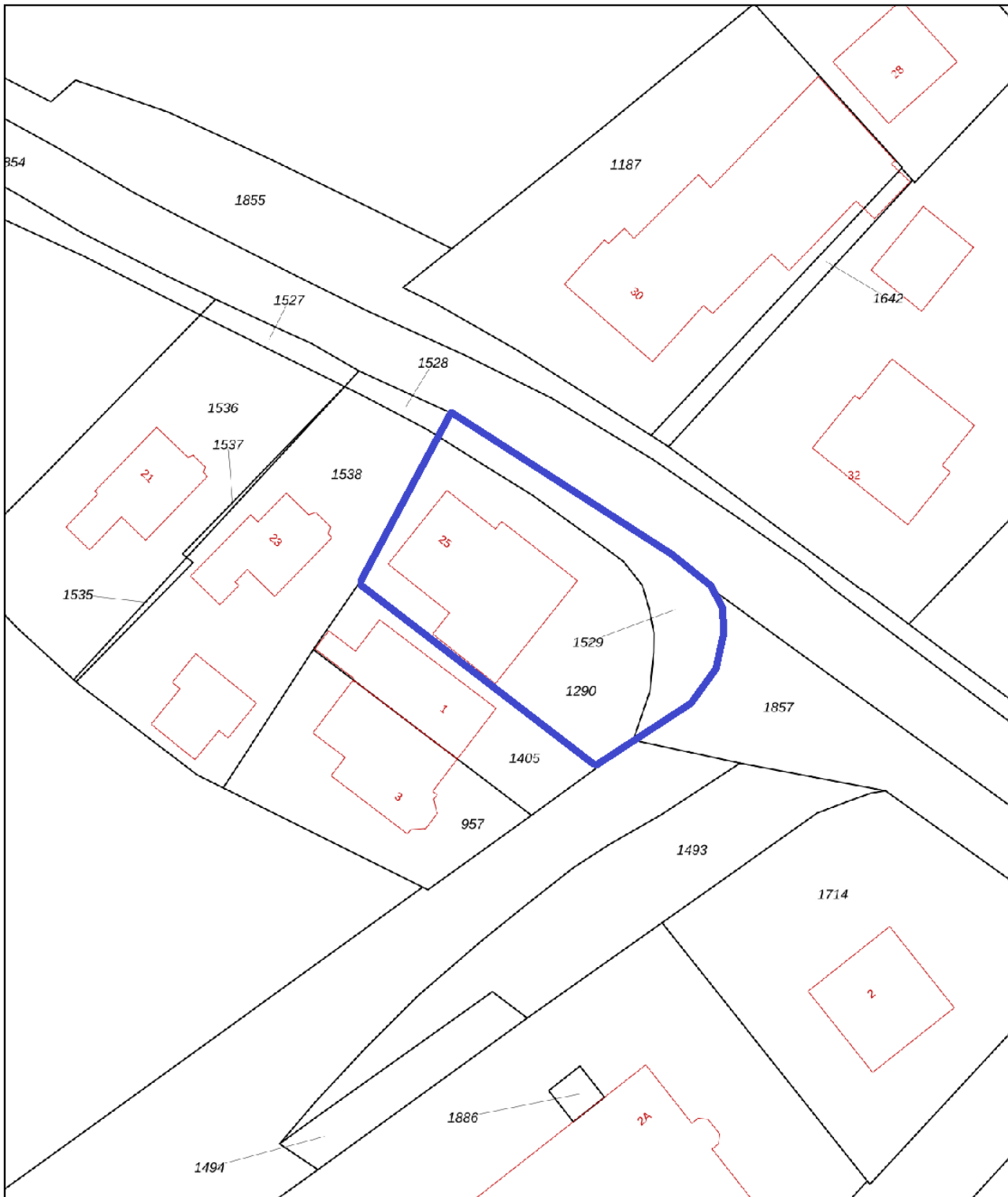






## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Uniastrjitte 25
Postcode / plaats	9131 KG Ie
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 19 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ee</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 1290</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>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.

**Vorbehouden:**

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 hypotheke 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.