



Michielsreed 12 te Houtgehage

Vraagprijs: €499.000,- k.k.

Vrij uitzicht over de achtergelegen weilanden; deze nette, uitstekend onderhouden en instapklare vrijstaande woning met aangebouwde stenen garage en ruime oprit biedt dit allemaal! Dit in combinatie met nog veel meer als aan de achterzijde een royale serre met vloerverwarming en panoramisch zicht en een tuinschuur met grote houten overkapping. De Michielsreed 12 in Houtgehage is een allemansvriend, zeker door de levensloopbestendige (gelijkvloerse) mogelijkheid.

Nieuwsgierig? De Michielsreed 12 te Houtgehage staat te koop bij onze flexibele makelaars! Ben je net zo enthousiast geworden als wij over deze instapklare, moderne maar ook gezellige gezinswoning? Michielsreed 12 is absoluut een bezoek waard. Onze flexibele makelaars nodigen je van harte uit om dit mooie huis zelf te komen ervaren. Proef de sfeer, voel de ruimte en zie met eigen ogen het prachtige uitzicht. Maak dan snel een afspraak. Wie weet stap jij binnenkort je nieuwe thuis binnen!

Indeling

Instapklaar, gerenoveerd, modern én huiselijk

Deze vrijstaande eengezinswoning is tussen 2021 en 2025 van top tot teen grondig onder handen genomen. Alles is werkelijk keurig; van de nieuwe vloeren tot de strakke keuken. Alle muren, kamers en details zijn met zorg gemoderniseerd, maar de woning blijft ook huiselijk en warm aanvoelen. Instapklaar is hier letterlijk van toepassing!

Energiezuinig wonen, financiële voordelen, wooncomfort & lage stooklasten

Naast mooi is dit huis ook duurzaam en energiezuinig. Het officiële energielabel is B, maar door latere verbeteringen – zoals zonnepanelen en moderne airco-warmtepompinstallaties voor koelen én verwarmen – woon je in de praktijk nóg zuiniger dan het label doet vermoeden. Desgewenst kan een nieuwer energielabel worden aangevraagd; met een B-label of hoger kun je bij veel geldverstrekkers meer lenen, tegen een lagere rente en gunstigere voorwaarden, wat je maandlast kan verlagen. Daarbovenop profiteer je van lagere stooklasten en ben je minder afhankelijk van de grillen van de energiemarkt. Informeer naar de exacte mogelijkheden bij je adviseur.

Ruimte in- en om het huis

Met ca. 116m² woonoppervlak (exclusief de inpandige garage van ca. 28 m²!) biedt deze woning verrassend veel ruimte. De lichte woonkamer van ca. 52 m² loopt over in de grote serre, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overvloeien. Hier heb je alle ruimte voor een grote eettafel om urenlang te borrelen met je naasten, of voor een gezellige zithoek waar het buitengevoel naar binnen wordt gehaald. De serre met schuifpui geeft toegang tot de ruime tuin. Ook is er een bijkeuken/wasruimte en is de extra grote aangebouwde garage te bereiken via de bijkeuken.

Boven vind je drie royale slaapkamers, elk met voldoende lichtinval en uitzicht op de groene omgeving. De moderne badkamer voelt als je eigen spa, met een whirlpool (bubbelbad) om in te ontspannen, een douche, een tweede toilet en een wastafelmeubel met wastafel.

Daarnaast is er volop bergruimte: de grote garage met vliering biedt plaats aan al je hobby's, fietsen en opslag – en met een dergelijke oppervlakte is hij eventueel ook om te bouwen tot extra woonruimte of werkplek. Op de brede oprit is parkeerruimte voor meerdere auto's én/of zelfs een camper of caravan.

Houtgehage en omgeving

Houtgehage staat bekend om zijn rustige, landelijke karakter, maar met alle voorzieningen van Drachten en Surhuisterveen op korte afstand gelegen. De woning ligt aan een stille weg zonder druk verkeer, met vrij uitzicht over uitgestrekte weilanden. Dit is wakker worden door de fluitende vogeltjes!

Toch lever je niets in op bereikbaarheid en voorzieningen. Het dorp heeft een eigen basisschool en er is openbaar vervoer in de buurt. Grote plaatsen als Drachten en Surhuisterveen bereik je in ongeveer 10 minuten met de auto, dus ook middelbare scholen, supermarkten, winkels en restaurants liggen binnen handbereik.

Via de nabijgelegen A7 ben je bovendien zo op weg richting Groningen of Heerenveen, wat deze locatie strategisch aantrekkelijk maakt voor woon-werkverkeer. En in je vrije tijd? Dan

wandel of fiets je zo de natuur in, langs weilanden en door bossen, of geniet je gewoon van je eigen tuin met alle privacy.

Klaar voor de toekomst

Dit huis is zoals eerder genoemd een allemansvriend, geheel klaar voor de toekomst. De woning is met eenvoudige aanpassingen levensloopbestendig te maken. Dankzij de slimme indeling met afsluitbare ruimtes zou je desgewenst een badkamer op de begane grond kunnen creëren, zodat gelijkvloers wonen tot de mogelijkheden behoort. Zo kun je hier met een gerust hart oud worden, zonder dat je ooit nog weg zou willen uit dit heerlijke huis.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1996

Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	561 m ³
Perceel oppervlakte	510 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	116 m ²
Woonkamer	52 m ²

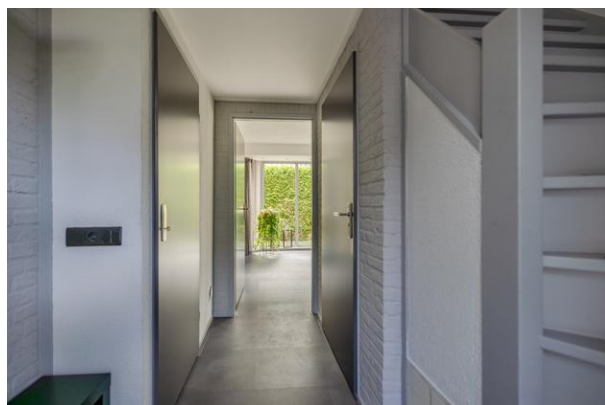
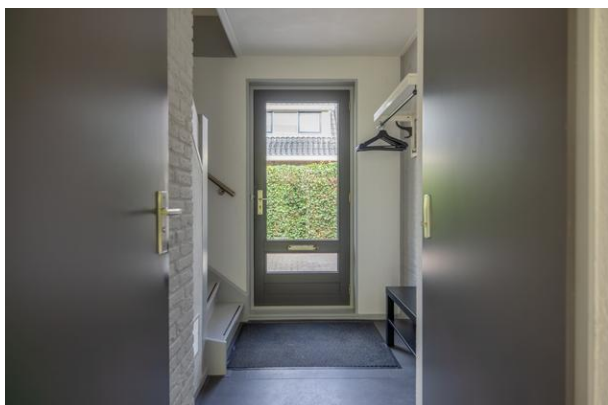
Details	
Ligging	Aan rustige weg, vrij uitzicht
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd, toegankelijk voor minder validen
Voorzieningen	TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Garage	Aangebouwd steen 22 m ² (686 bij 318 cm)
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Energie	
Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	C.v.-ketel

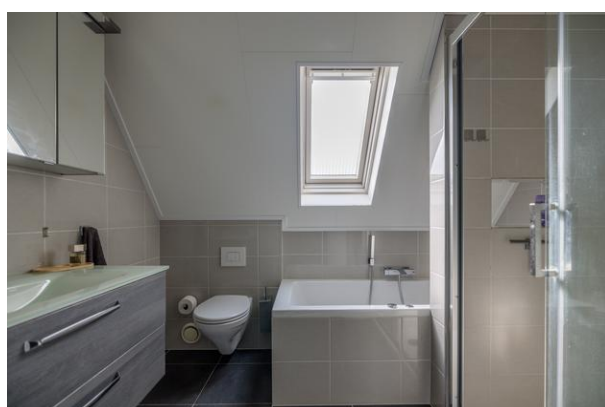
Tuin gegevens	
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Kwaliteit	Fraai aangelegd



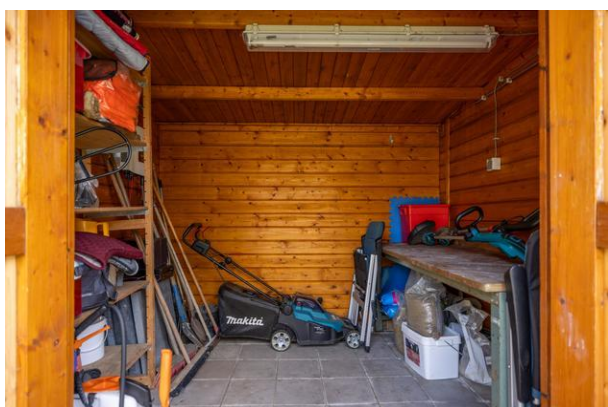


















De *Flexibele*
Makelaar

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



De Flexibele
Makelaar

funda



WaldNet



vastgoedcert
gecertificeerd

Nwwi



KijkMijnHuis





De *Flexibele*
Makelaar

funda



WaldNet

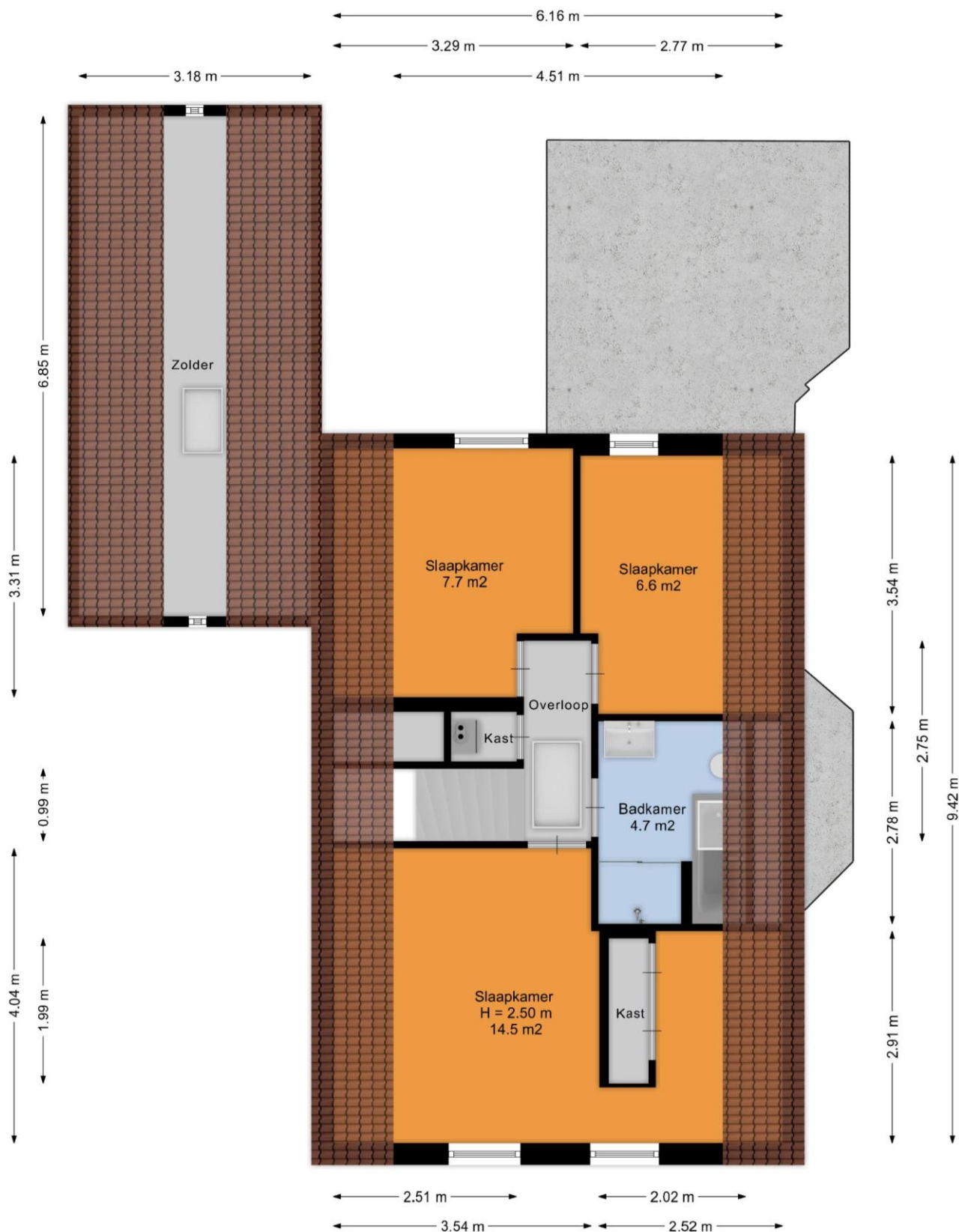


vastgoedcert
gecertificeerd

Nwwl



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



vastgoedcert
gecertificeerd

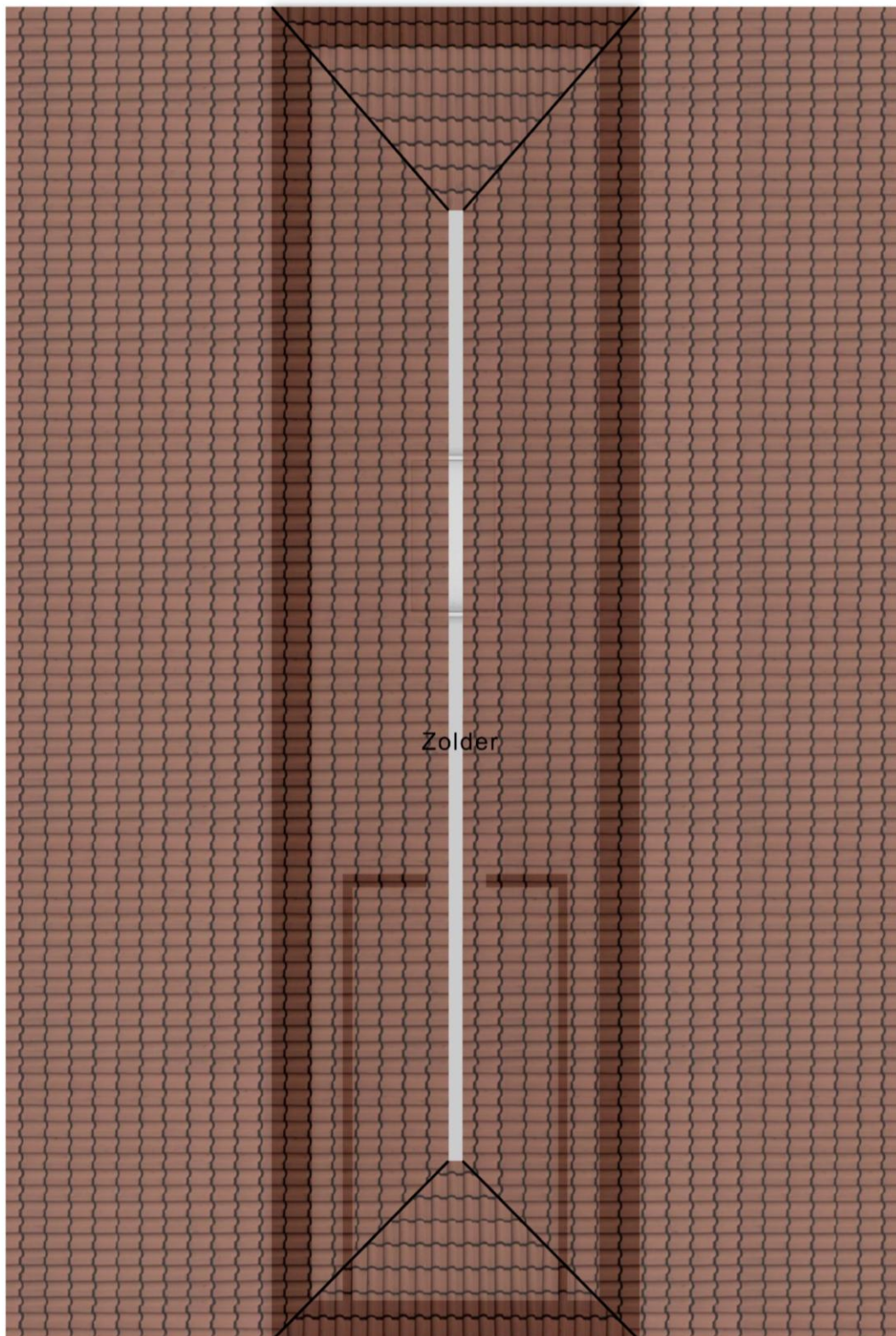
Nwwi



KijkMijnHuis

← 2.17 m →

7.14 m



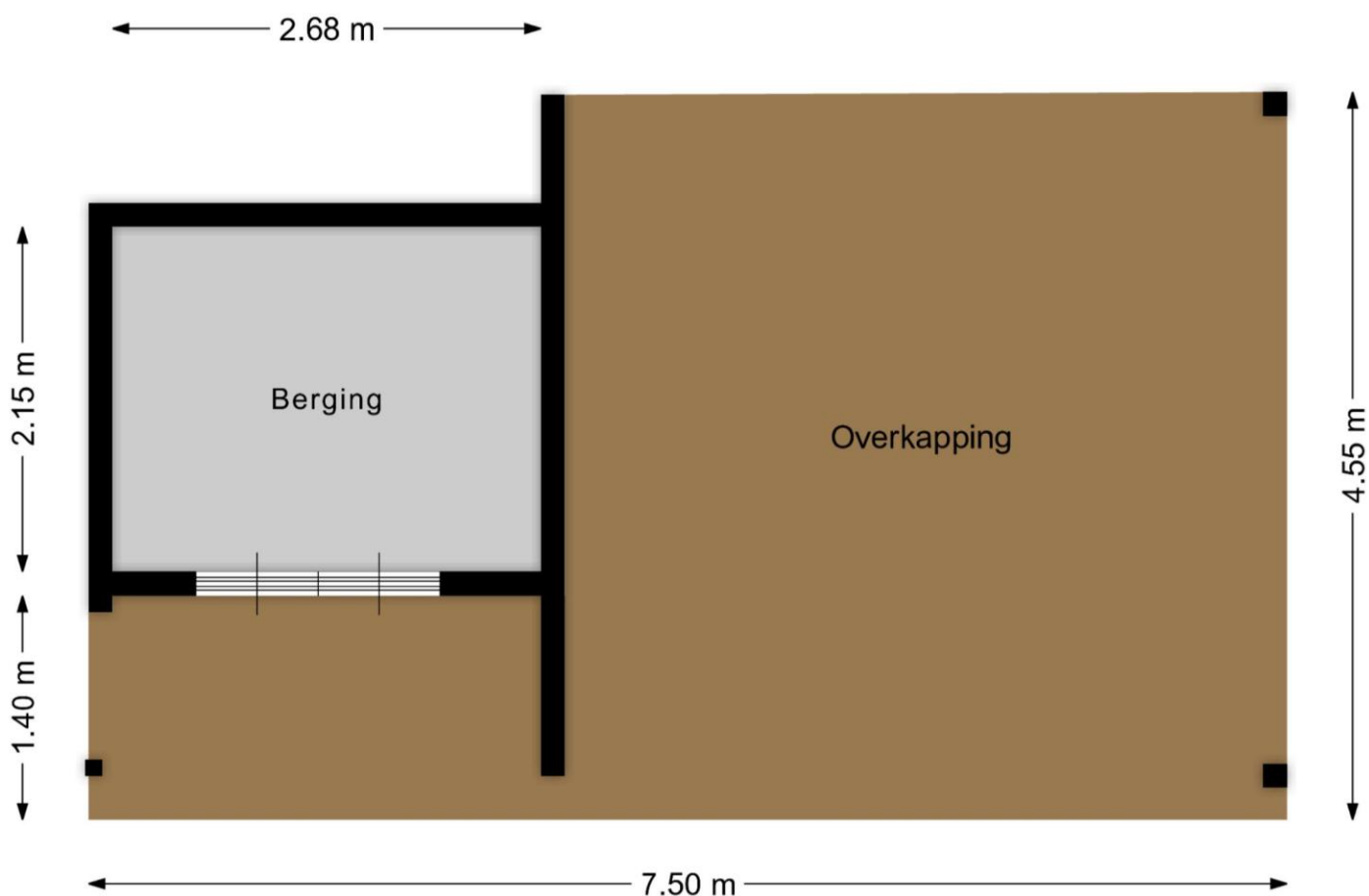
9.42 m

Surhuisterveen
Jan Binneslaan 2a
9231 CB Surhuisterveen

Postadres Jan Binneslaan 2a, 9231 CB Surhuisterveen

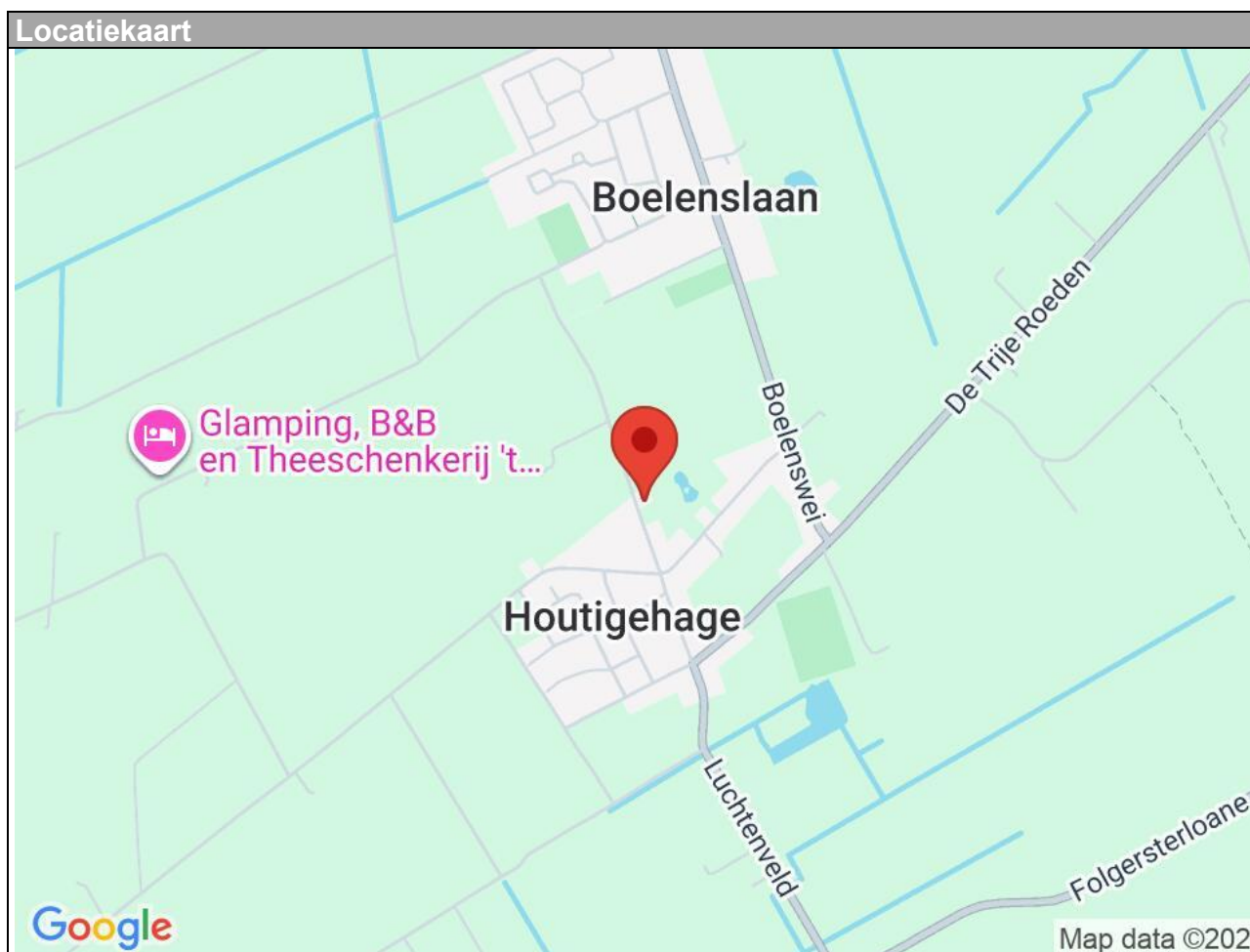
Grootegast
Hoofdstraat 116
9861 AK Grootegast

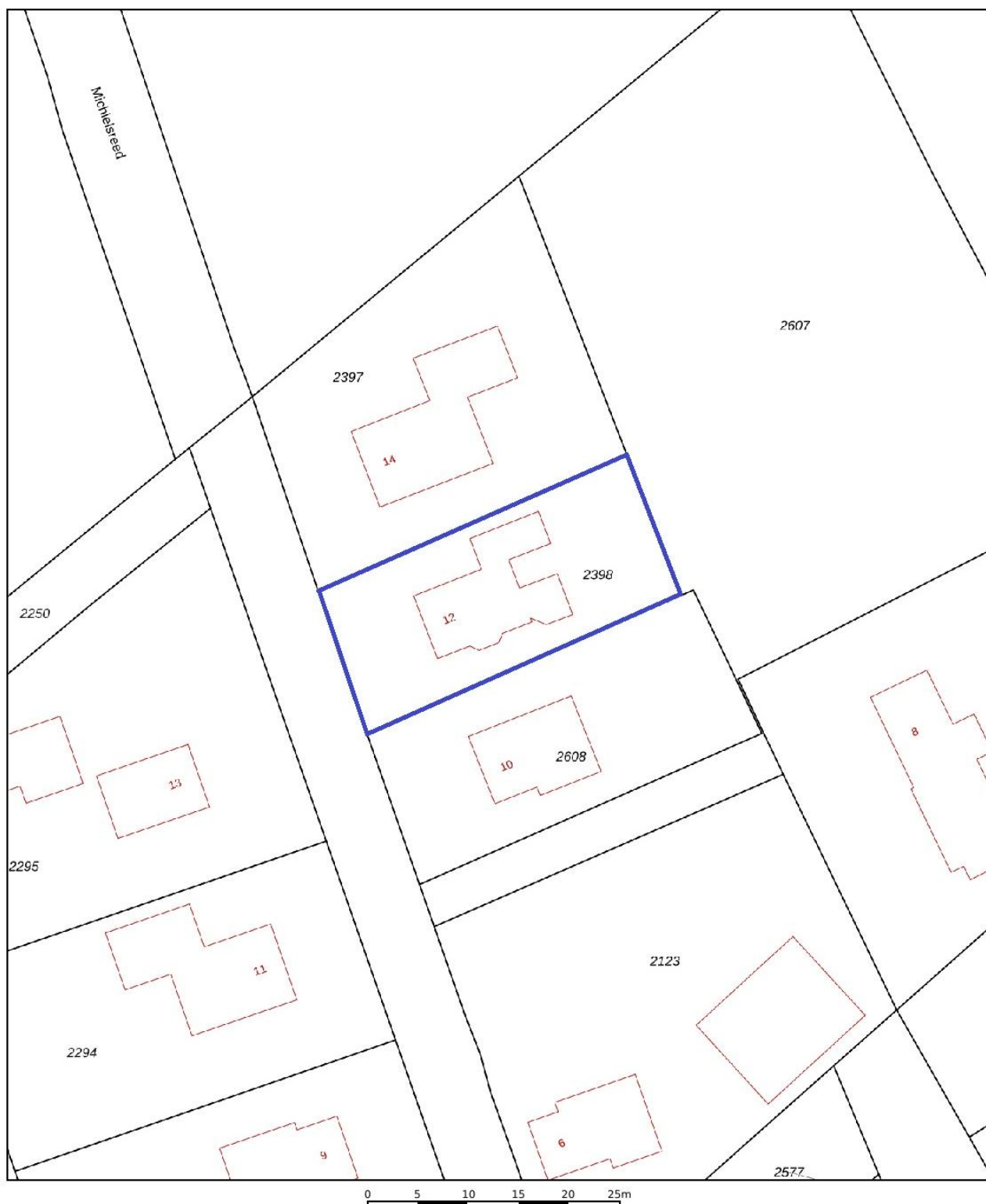
T 0512 - 369 122
F 0512 - 369 127
E info@flexibele-makelaar.nl
I www.flexibele-makelaar.nl



Locatie

Adres gegevens	
Adres	Michielsreed 12
Postcode / plaats	9223 LG Houtgehage
Provincie	Friesland





12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rottevalle

Sectie A

Perceel 2398

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Asbestclause:

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.

Ouderdomsclause:

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 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 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.