



Tsjerk Hiddesstrjitte 3 te Kootstertille Vraagprijs: €269.000,- k.k.

Instapklaar, energielabel A en een gigantische tuin? Tsjerk Hiddesstrjitte 3 in Kootstertille staat te koop bij onze flexibele makelaars! Dit is zo'n huis waar je alleen nog maar hoeft te verhuizen. Deze royale tussenwoning met ca. 93 m² woonoppervlak is recent gemoderniseerd en uitstekend onderhouden. Met drie slaapkamers, een moderne keuken en badkamer, én niet te vergeten: een 20 meter diepe zonnige achtertuin op het zuidwesten! Of je nu starter bent, een jong gezin hebt of heerlijk royaal (en bijna gratis wilt wonen), je bent bent hier thuis.

Kortom, Tsjerk Hiddesstrjitte 3 in Kootstertille heeft vele voordelen om je thuis te voelen. Ben je nieuwsgierig geworden? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en laat je verrassen middels een bezichtiging met onze flexibele makelaars.

A Energielabel

Het allergrootste pluspunt? Je woont hier bijna gratis! Deze woning heeft Energielabel A. Dankzij een compleet duurzaamheidspakket met zonnepanelen, een warmtepomp, airconditioning en uitstekende isolatie (dak, muur, vloer en HR++ glas) zijn je maandlasten hier extreem laag. Dat is pas zorgeloos wonen: heerlijk koel in de zomer en behaaglijk warm in de winter, zonder dat je schrikt van de energierekening.

Deze sfeervolle eengezinswoning (bouwjaar 1982) is volledig up-to-date. De keuken is voorzien van moderne inbouwapparatuur en ruim. De badkamer is in 2018 luxe gemoderniseerd met een ligbad (inclusief douche) en een stijlvol wastafelmeubel. De verwarmingsinstallatie is ook modern, met een CV-ketel en de warmtepomp/airco.

Begane grond:

Je komt binnen in een hal met meterkast, een modern toilet en trapopgang. Vervolgens stap je in de lichte woonkamer met open verbinding naar de keuken. Dankzij de ruime opzet (woonkamer + keuken samen ca. 38 m²) en de grote schuifpui naar de tuin voelt deze leefruimte heerlijk licht en ruim aan. In de keuken vind je alle benodigde inbouwapparatuur en een praktische hoekkast met daarin de CV-opstelling. Aansluitend is er een handige bijkeuken met wasmachine-aansluiting en een achterdeur naar de tuin.

Eerste etage:

Op de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers, allemaal van een goede grootte. De badkamer op deze verdieping is modern en compleet uitgerust – je kunt hier genieten van een warm bad of een snelle douche. Via een vlizotrap is bovendien de zolderberging te bereiken, ideaal voor het opbergen van koffers, kerstspullen en andere spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

2e etage:

Vlizotrap naar zolderruimte.

Buiten:

Een absoluut pluspunt van deze woning is de achtertuin. Deze is maar liefst ruim 20 meter diep en gunstig gelegen op het zuidwesten. Dat betekent de hele middag en avond zon. De tuin is netjes aangelegd en achterin staat een vrijstaande kunststof berging (met elektra) voor bijvoorbeeld je fietsen, gereedschap en tuinmeubels. Dankzij de vrije en royale achterom kun je gemakkelijk met de fiets, motor of klikeo achterlangs; erg praktisch! Ook de voortuin is keurig onderhouden en geeft extra privacy ten opzichte van de rustige straat.

Nog een belangrijk pluspunt van het A-label

Je profiteert niet alleen van lagere energielasten, maar vaak óók van financiële voordelen bij je hypotheek. Verschillende geldverstrekkers geven duurzaamheidskorting op de rente bij woningen met label A of hoger (bijv. 0,15%-punt; per bank en voorwaarden verschillend). Bovendien telt het energielabel sinds 2024 rechtstreeks mee in je maximale hypotheek: bij een energiezuinige woning krijg je bovenop je inkomensruimte extra leenruimte (in 2025 vaak van enkele duizenden euro's tot grofweg €5.000–€50.000, afhankelijk van het label). Dat maakt kopen aantoonbaar betaalbaarder en vergroot je bestedingsruimte, bóvenop de lagere stooklasten. Bovendien zijn er ook nog extra mogelijkheden tot het verder upgraden van het energielabel. Hiervoor zijn ook diverse subsidies en verdere duurzaamheidsleningsmogelijkheden.

Belangrijke punten van deze woning:

- Energie label A
- Modern afgewerkt; direct genieten zonder klussen.
- Comfortabel; verwarming via een CV-ketel warmtepomp/airconditioning voor verwarming en koeling
- Ruimte; 93 m² woonoppervlak (zonder zolder mee te rekenen)
- Tuin; Zeer diepe achtertuin van meer dan 20 meter diep op het zonnige zuidwesten, met een handige achterom
- Ruime berging; met elektra.
- Ligging; Gelegen aan een rustige straat in een kindvriendelijke wijk, direct naast een speeltuin. Winkels, supermarkt, basisscholen en sportverenigingen zijn op loopafstand.

Kootstertille

Kootstertille is een gemoedelijk dorp met circa 2.500 inwoners en biedt alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Er is een supermarkt, er zijn diverse winkels, drie basisscholen en meerdere sportclubs, dus het hele gezin kan hier terecht. Bovendien is de ligging ideaal: Kootstertille ligt centraal ten opzichte van Buitenpost en Surhuisterveen voor de nabijgelegen voorzieningen, en binnen ongeveer 20 minuten rijden ben je in de grotere plaatsen Drachten of Leeuwarden. Hier woon je landelijk en rustig, met alle benodigde faciliteiten in de buurt én goede verbindingen naar de rest van de regio.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1982

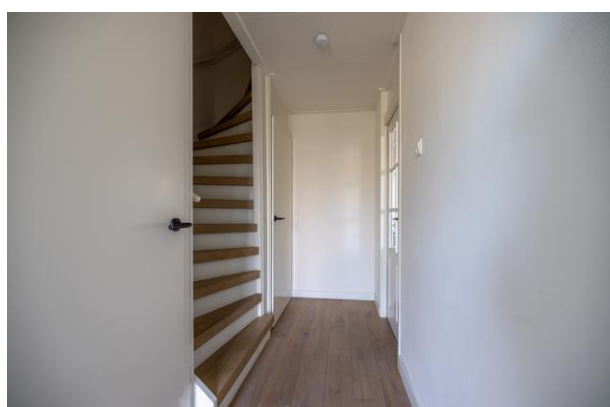
Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	345 m ³
Perceel oppervlakte	243 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	93 m ²
Woonkamer	30 m ²

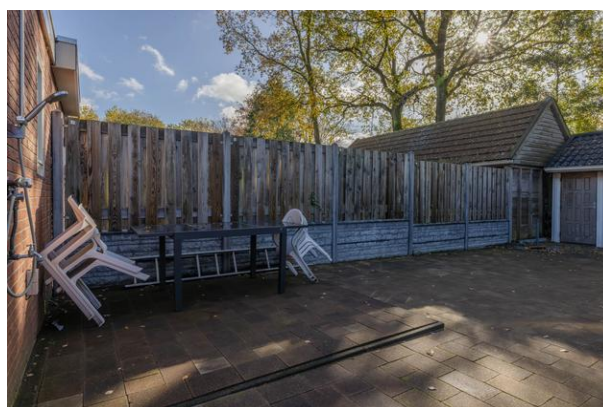
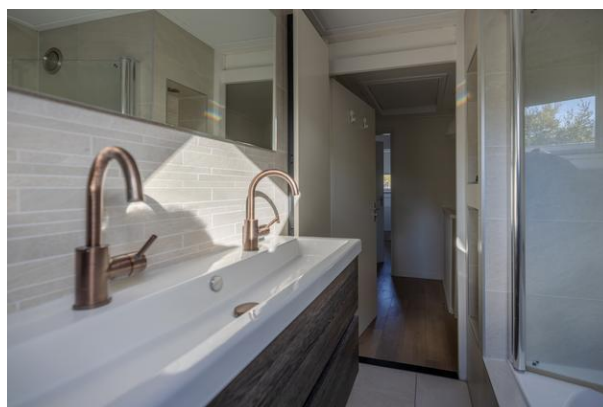
Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd
Voorzieningen	TV kabel, Airconditioning, Dakraam, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie
Schuur / berging	Vrijstaand kunststof
Garage	Geen garage
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, HR-glas, HR++ glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Warmtepomp, Airco
Warmwater	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	2.050
Tuin breedte (cm)	600
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Zuid, West
Kwaliteit	Verzorgd













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

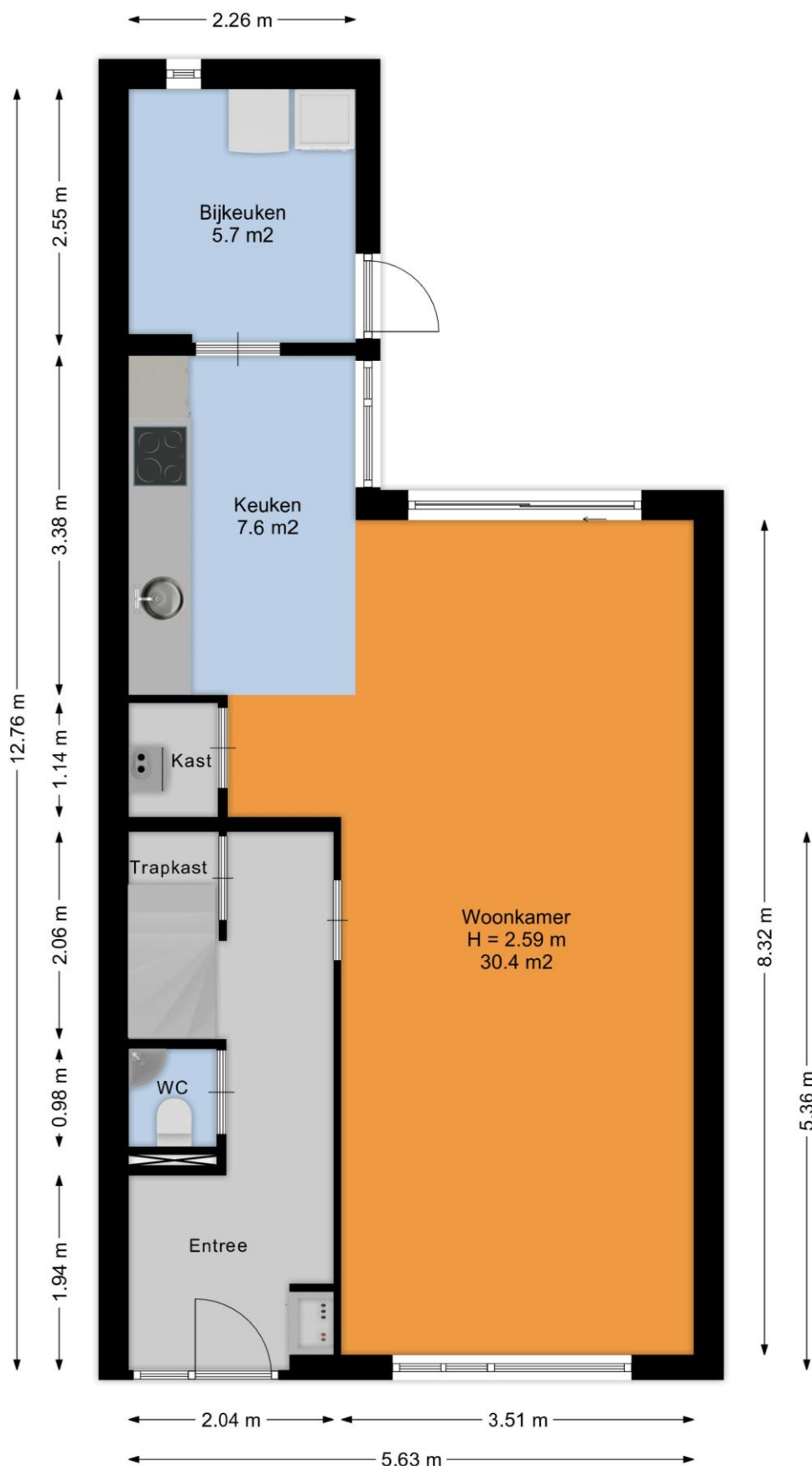
Nwwl



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

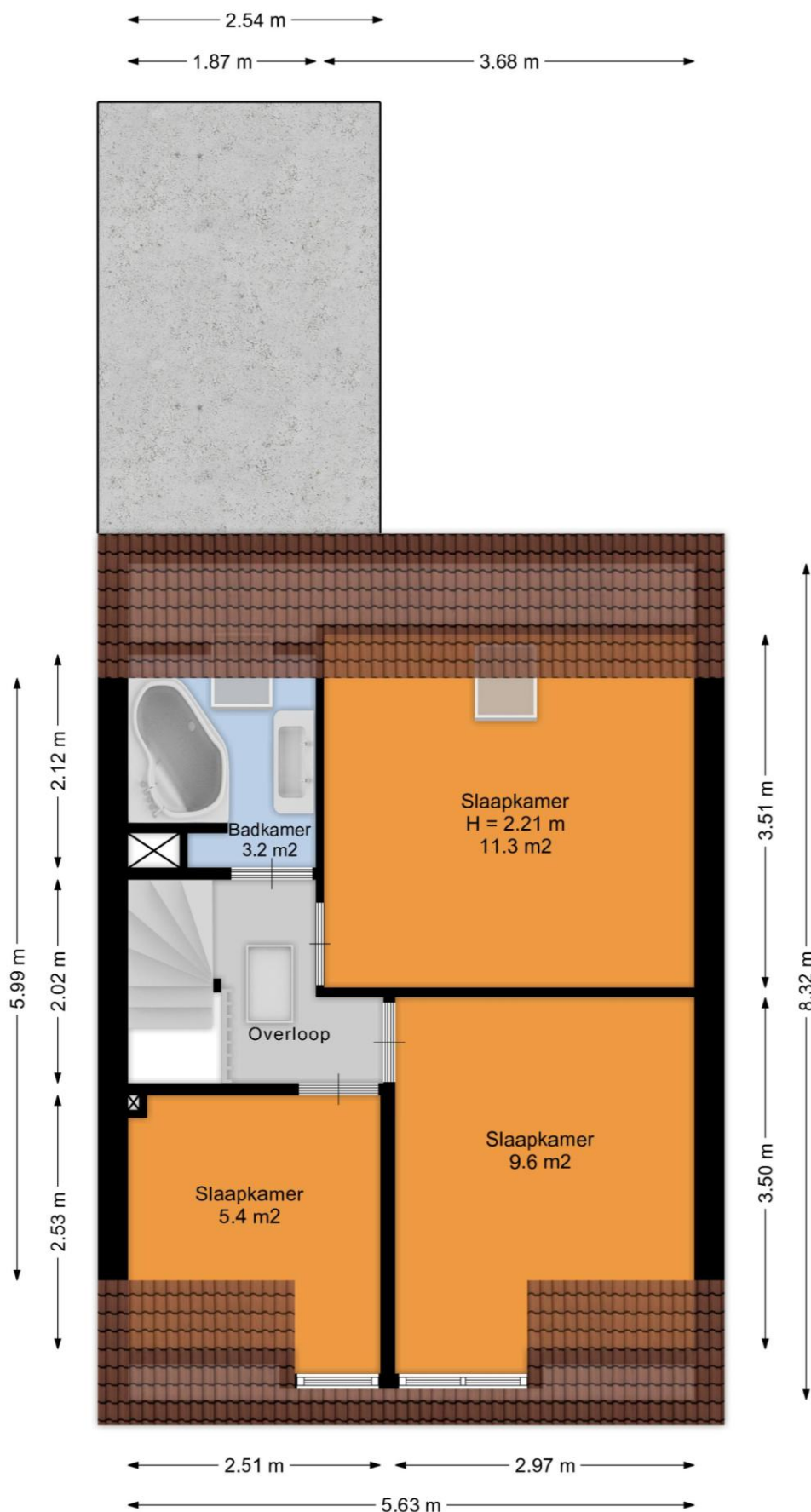


vastgoedcert
gecertificeerd

Nwwl



KijkMijnHuis

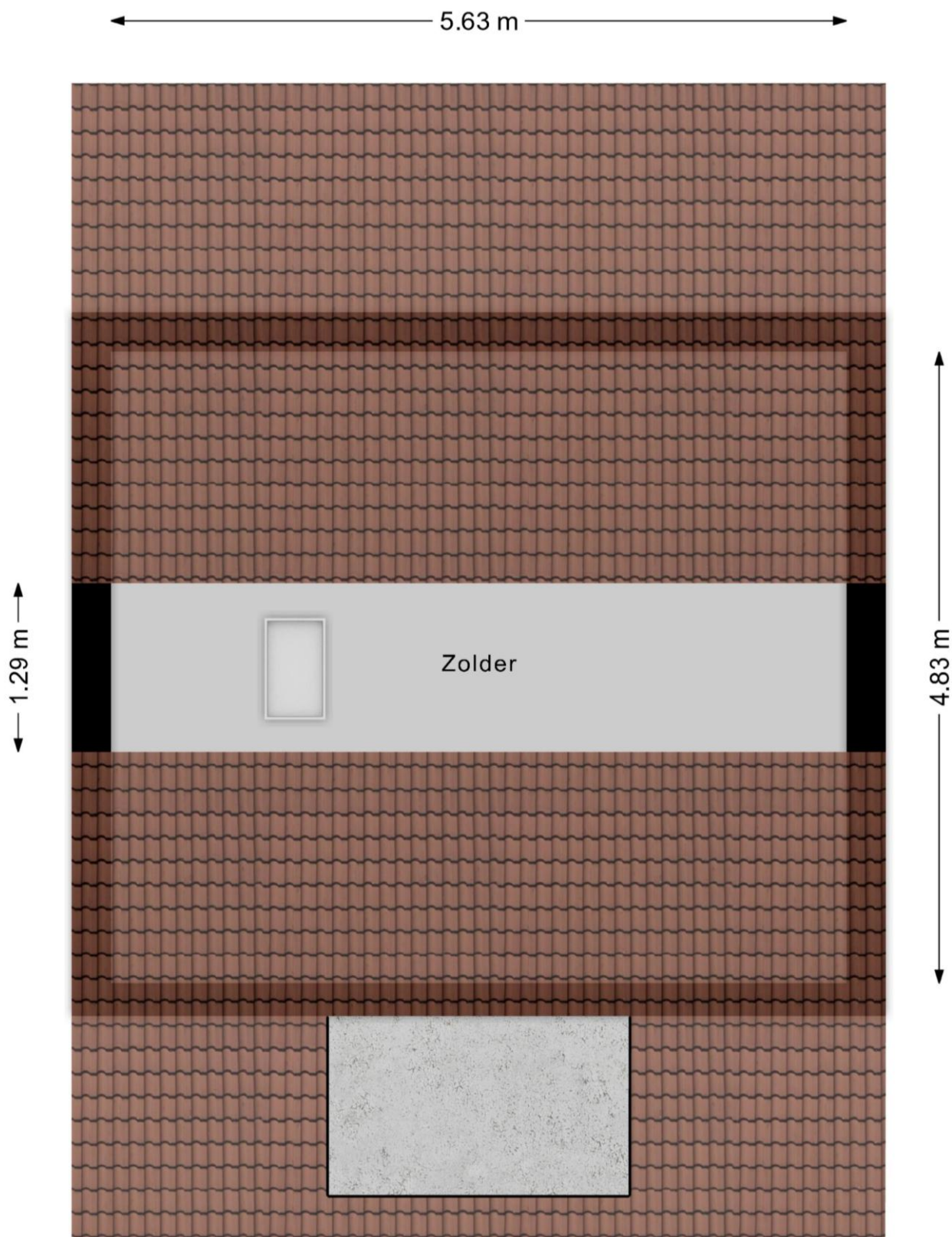


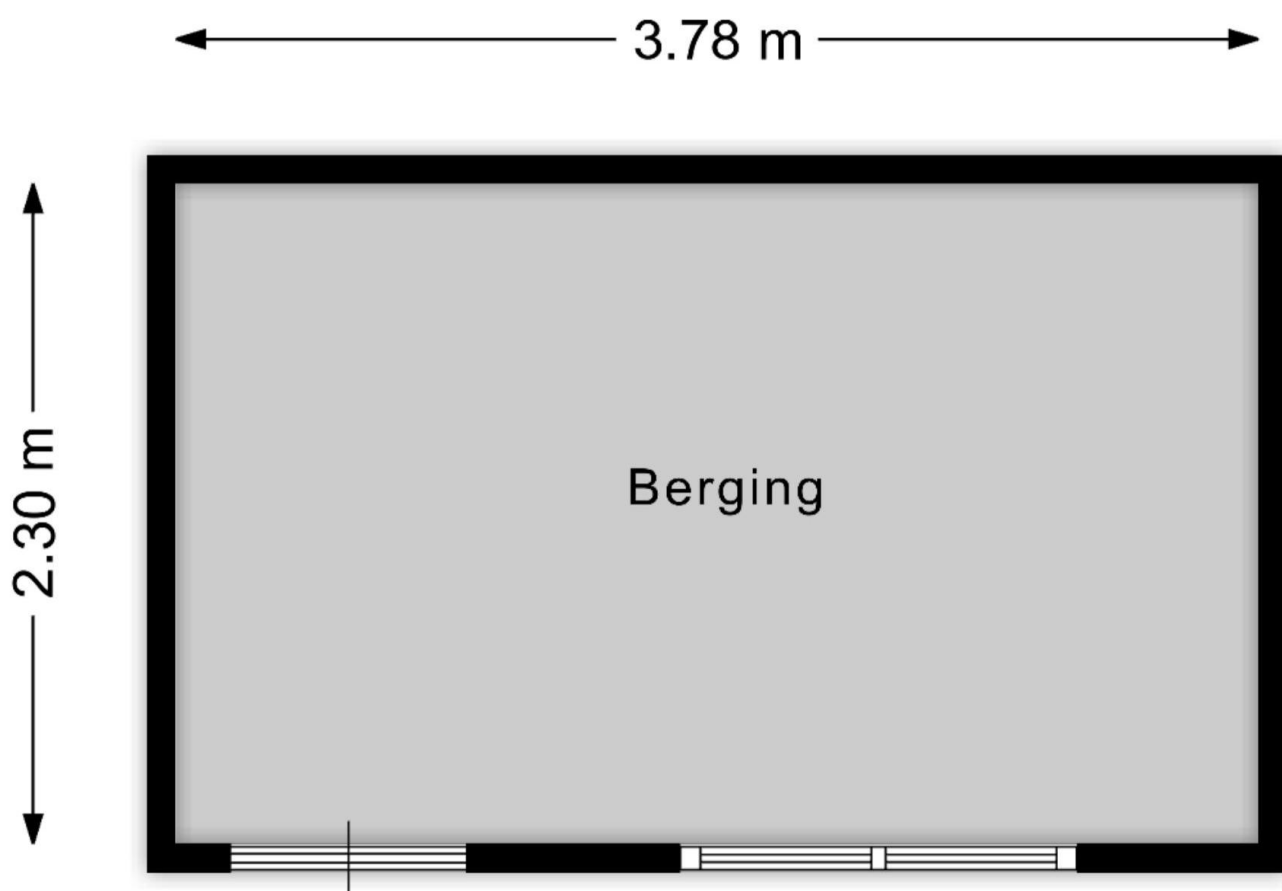
Surhuisterveen
Jan Binneslaan 2a
9231 CB Surhuisterveen

Postadres Jan Binneslaan 2a, 9231 CB Surhuisterveen

Grootegast
Hoofdstraat 116
9861 AK Grootegast

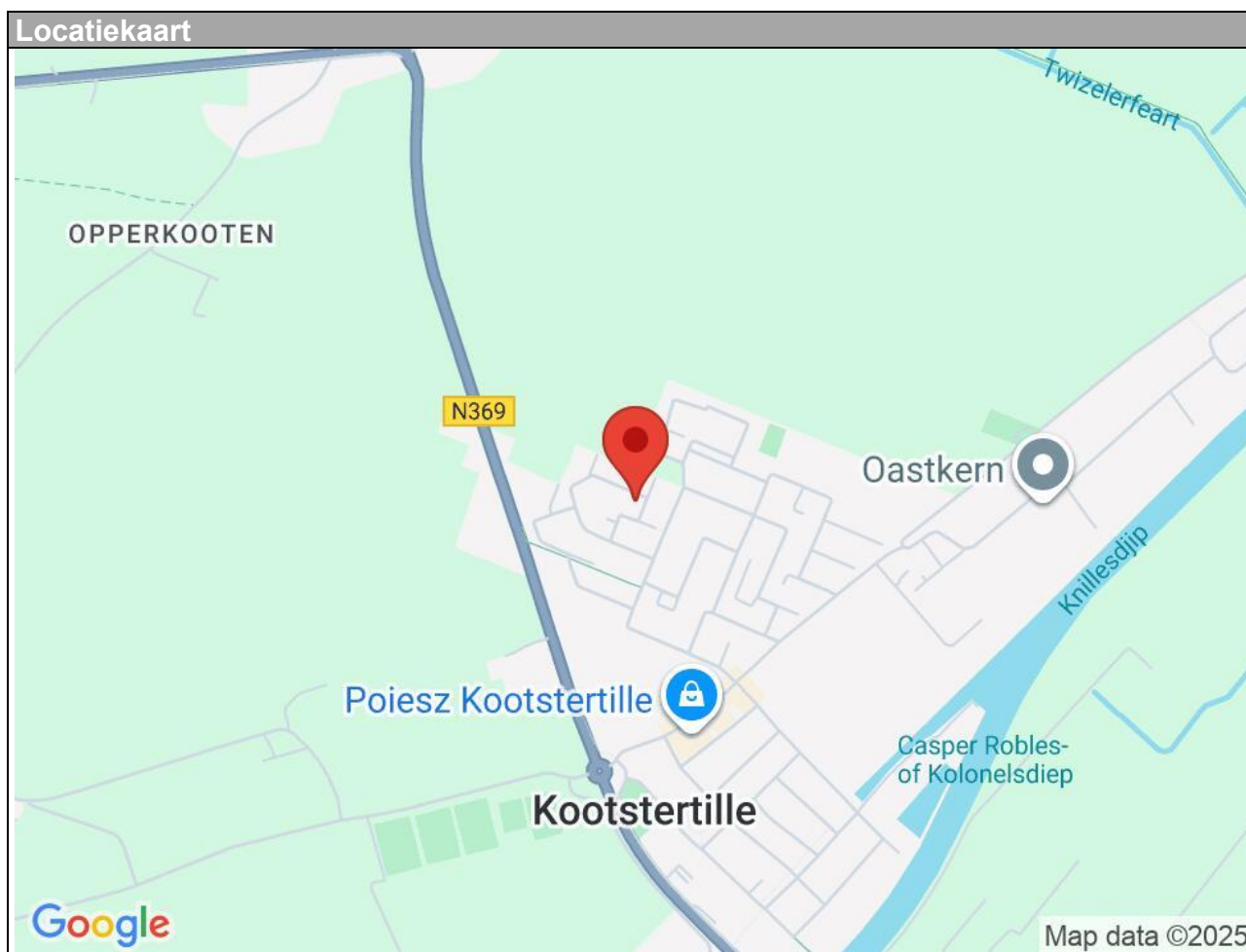
T 0512 - 369 122
F 0512 - 369 127
E info@flexibele-makelaar.nl
I www.flexibele-makelaar.nl





Locatie

Adres gegevens	
Adres	Tsjerk Hiddesstrjitte 3
Postcode / plaats	9288 CP Kootstertille
Provincie	Friesland





0 5 10 15 20 25m

12345

25

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Kooten
Sectie C
Perceel 2872

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.

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