

Scherjon + van der Veen

makelaars + taxateurs



De Ljurk 11, 9254 CW Hurdegaryp



Easter Omwei 1
9254 GM, HURDEGARYP
0511-472513
info@scherjonvanderveen.nl
www.scherjonvanderveen.nl

De Ljurk 11 - HURDEGARYP

Royale, instapklare twee-onder-een-kapwoning

Maak kennis met dit verrassend ruime en in 2019 gebouwde woonhuis, type twee-onder-een-kap, voorzien van een eigen oprit, uitgebouwde woonkamer en een royale, circa 14 meter brede, zonnige achtertuin. De grote tweede verdieping biedt volop mogelijkheden voor het realiseren van een extra vijfde slaapkamer. Deze energiezuinige, gasloze woning (energielabel A) is uitgerust met een warmtepomp, vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping, HR++-beglazing en zonnepanelen.

Indeling

Begane grond:

Ruime entree/hal met veel lichtinval via het zij-raam, trapopgang, garderobe en modern toilet met wandcloset en fonteintje. De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde en is voorzien van een sfeervolle erker, pvc-vloer in visgraatmotief en een praktische provisiekast. Aan de achterzijde bevindt zich de eethoek met openslaande deuren naar de tuin. De open keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur en een extra werkblad. Vanuit de keuken is de naastgelegen garage bereikbaar, die momenteel is ingedeeld in een bijkeuken en berging. De brede, achtergelegen tuin grenst aan een waterpartij en is bereikbaar via de brede zijtuin met eigen oprit.

Eerste verdieping:

Overloop met prettig daglicht door het zijraam. Twee ruime slaapkamers aan de achterzijde en een derde, grote slaapkamer aan de voorzijde. De badkamer is compleet ingericht met een douche, ligbad, dubbel wastafelmeubel en wandcloset.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap is de zeer ruime tweede verdieping bereikbaar. Hier bevindt zich momenteel een royale zolderslaapkamer, met de mogelijkheid om een extra vijfde slaapkamer te creëren. Daarnaast is er een separate berging aanwezig waarin de technische installaties zijn ondergebracht.

Hurdegaryp is een aantrekkelijk dorp om in te wonen, mede dankzij de uitgebreide voorzieningen zoals meerdere supermarkten, basisscholen en voortgezet onderwijs, sportfaciliteiten en een actief verenigingsleven. Het dorp beschikt bovendien over een multifunctioneel centrum (MFC), wat bijdraagt aan de levendigheid en saamhorigheid in de gemeenschap. Dankzij de centrale ligging tussen Leeuwarden, Drachten en Groningen, en de uitstekende bereikbaarheid per auto, bus en trein, is Hurdegaryp ideaal voor mensen die studeren of werken in de stad, maar toch willen genieten van de

Omschrijving

rust en ruimte van een dorpsomgeving.

Algemeen:

- bouwjaar 2019
- Garage momenteel ingericht als bijkeuken en berging
- achtertuin grenzend aan waterpartij
- woonkamer verlengd
- energielabel A
- gasloos met warmtepomp en zonnepanelen
- vloerverwarming begane grond en 1e verdieping
- eigen grond totaal 359 m²

Tijdens een bezichtiging ervaart u pas echt de vele pluspunten van deze woning. Wij nodigen u van harte uit om dit zelf te komen ontdekken. Neem snel contact op met Scherjon + Van der Veen Makelaars voor een afspraak!

Overdracht	
Status	Beschikbaar
Vraagprijs	€ 525.000,-
Bouwworm	
Soort object	Woonhuis
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Indeling	
Woonoppervlakte	156 m ²
Perceeloppervlakte	359 m ²
Inhoud	588 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energie	
Verwarming	Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp
Warmwater	Elektrische boiler eigendom
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Combiketel	Nee
Buitenruimte	
Tuin	Achtertuint, voortuint, zijtuint
Hoofdtuint	Achtertuint
Oppervlakte hoofdtuint	140 m ² (1.000 cm bij 1.400 cm)
Kwaliteit tuint	Verzorgd
Parkeergelegenheid	
Garage	Aangebouwd hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra
Dak	
Soort dak	Schilddak
Overig	
Permanente bewoning	Ja
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Huidig gebruik	Woonruimte
Huidige bestemming	Woonruimte

















Foto's









Foto's



Foto's



Foto's





Foto's









Foto's



Foto's



De Ljurk 11 - HURDEGARYP

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Ljurk 11 Hrijp



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hardegarijp	
	Huisnummer	Sectie H	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2127	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 oktober 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers 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.			

De Ljurk 11 - HURDEGARYP



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1e verdieping

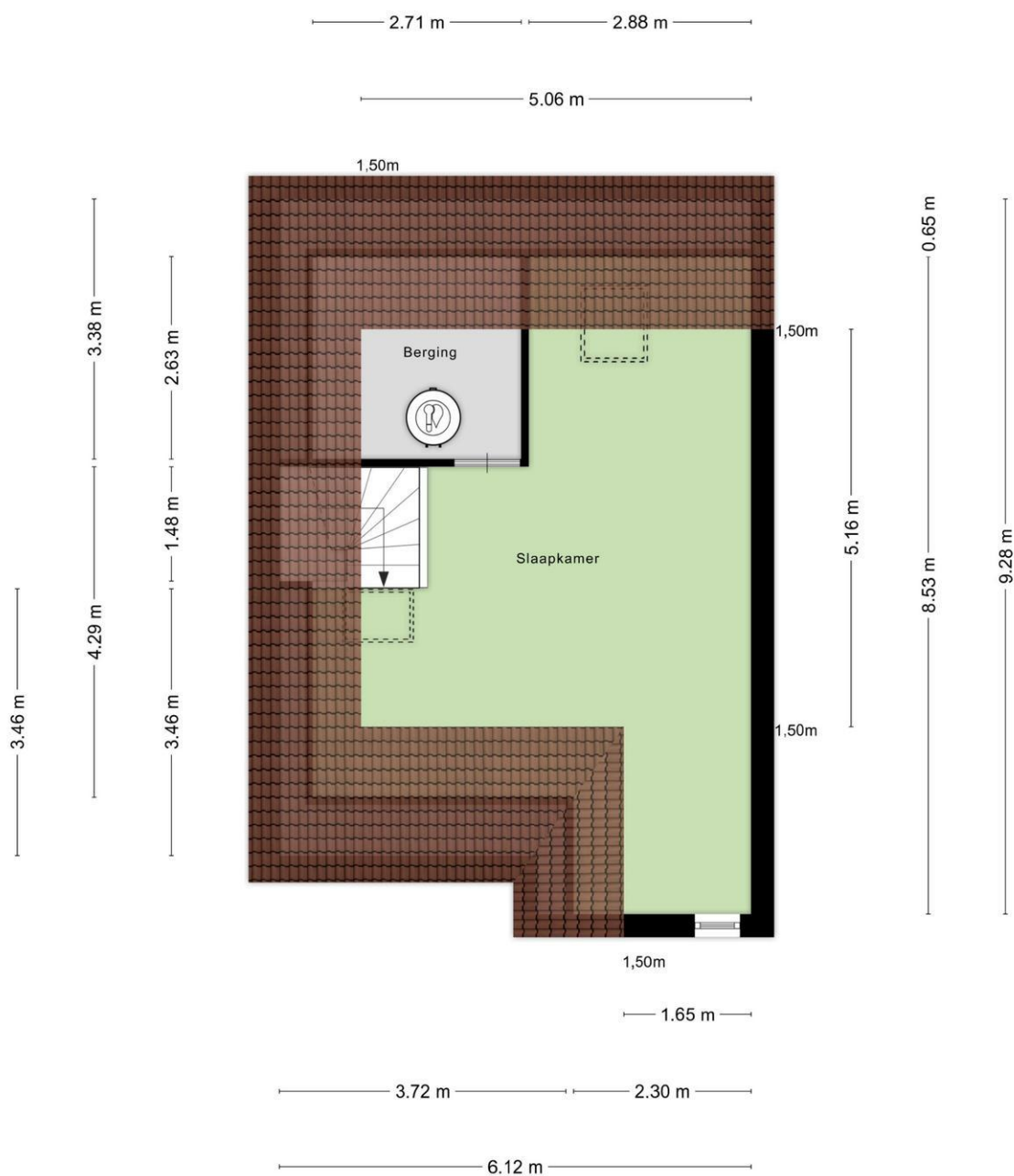
De Ljurk 11 - HURDEGARYP



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2e verdieping

De Ljurk 11 - HURDEGARYP



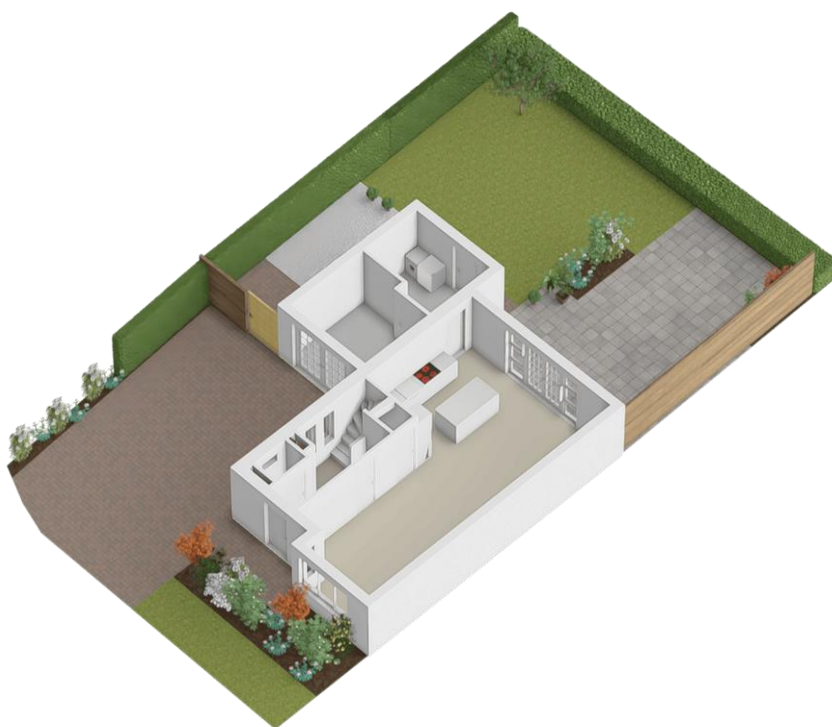
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

De Ljurk 11 - HURDEGARYP

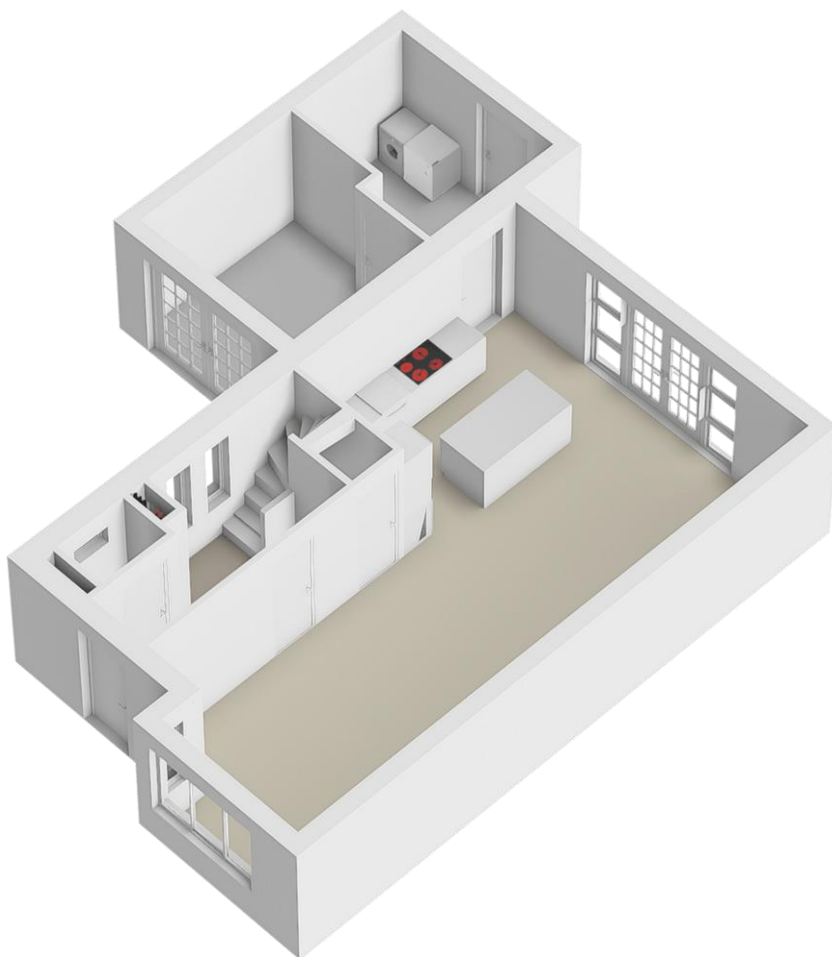


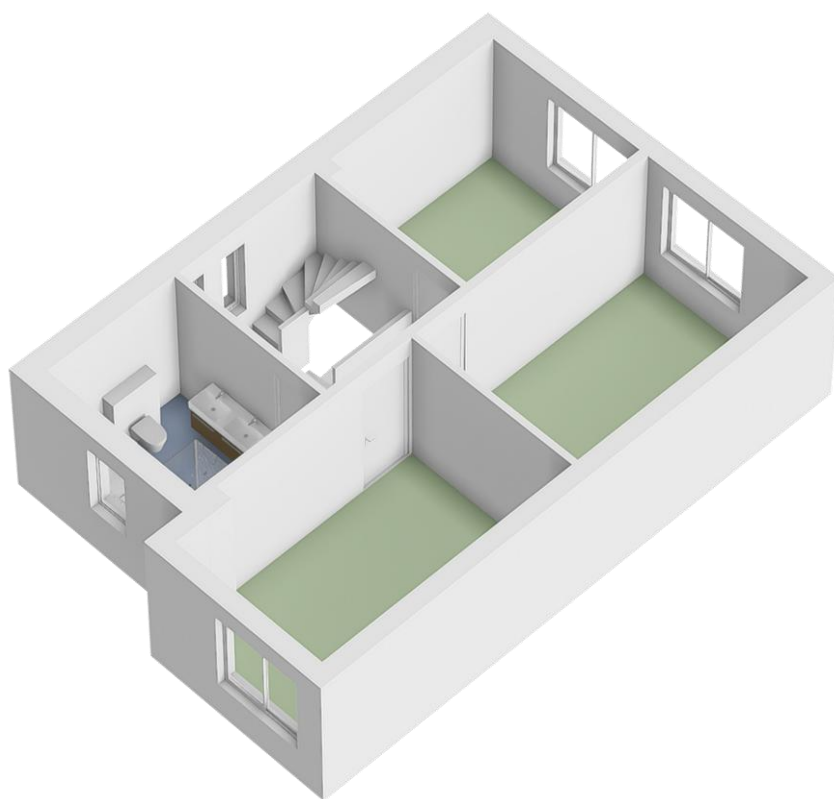
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

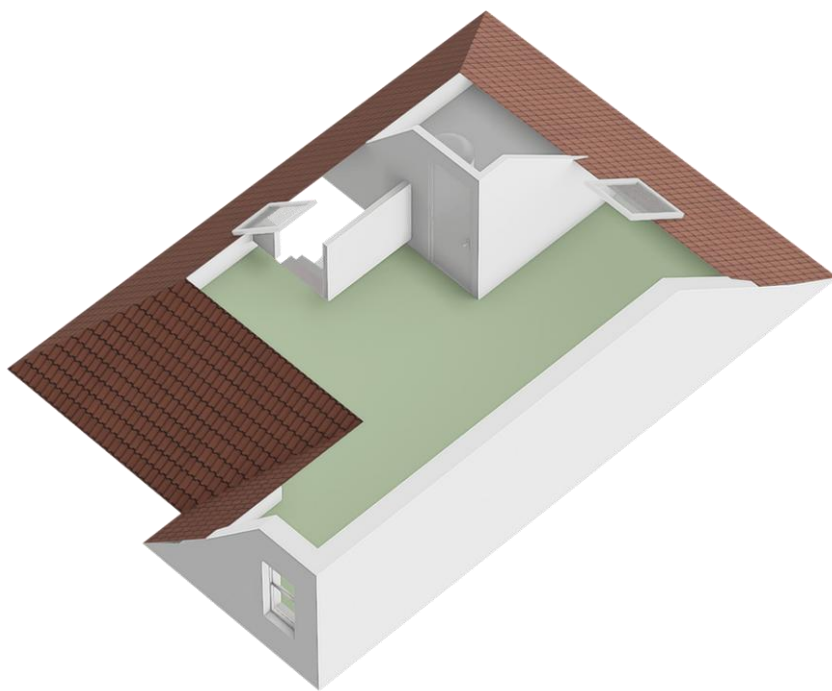
De Ljurk 11 - HURDEGARYP



De Ljurk 11 - HURDEGARYP







Dé 10 meest gestelde vragen bij de koop van een woning.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent *niet* in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet “onder bod” is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd is.

3. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder “Word ik koper als ik de vraagprijs bied?”), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook.

4. Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop. De verkopende makelaar legt deze koop schriftelijk vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is.

5. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen.

7. De makelaar vraagt een 'belachelijke' hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken – roerende zaken bijvoorbeeld – pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper die dan een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in gebruiksmogelijkheden van de woning.

9. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigd of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan? Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Neen. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2 %) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage).



Scherjon + Van der Veen makelaars & taxateurs

Samen sterk in een veranderende woningmarkt! Dat is onze kracht.

Vanuit Hurdegaryp beheren we een portefeuille met woningen. Onze jarenlange ervaring in de regio maakt ons thuis in de verkoop, aankoop en taxatie van divers onroerend goed in o.a. Hurdegaryp, Burgum, Trynwâlden, Leeuwarden, Feanwâlden, Buitenpost, Kollum en omstreken.

We denken met onze klant mee en we zijn kritisch waar dat kan. Bij ons geen poeha, maar een nuchtere kijk op de woningmarkt. Voor degelijk advies en gedegen dienstverlening moet u bij ons zijn. Of voor een kop koffie, ook daarvoor bent u altijd welkom.

nl



Binne-jan van der Veen
 Registermakelaar & Taxateur
 Mobiel: 06 - 53 14 86 48
binnejan@scherjonvanderveen.nl