



De Waring 5 e, 9001 HZ Grou

Vraagprijs € 955.000,- k.k.

Omschrijving De Waring 5 e, 9001 HZ Grou

Vrijstaand wonen met uitzicht op vaarwater en landerijen – De Waring 5e, Grou

Een plek waar elke ochtend een nieuw schilderij voor het raam verschijnt, waar comfort en kwaliteit samenkomen in moderne, onderhoudsarme bouw. Ontdek wat deze woning écht bijzonder maakt:

- Vrijstaand wooncomfort met uitzicht over water en landerijen
- Traditionele bouw - hoogwaardige materialen & solide constructie
- Energielabel A++ - zeer energiezuinig en toekomstbestendig
- Bouwjaar 2020/2021 - modern en onderhoudsarm
- Slaapkamer + badkamer op de begane grond (levensloopbestendig)
- Twee extra slaapkamers en tweede badkamer op de verdieping
- Volledig geïsoleerde, royale garage voorzien van vloerverwarming
- Gelegen in een rustige, ruim opgezette woonomgeving

Aan de rand van Grou, in een rustige en ruim opgezette woonwijk, staat deze moderne vrijstaande villa uit 2020. De woning ligt op een unieke plek, slechts gescheiden van het Prinses Margriet kanaal door een groenstrook en voetpad, waardoor je volop kunt genieten van het vrije uitzicht over het open vaarwater en de landerijen aan de overkant. Een plek waar rust, ruimte en comfort prachtig samenkomen.

Bij binnenkomst valt meteen de ruime hal op, waar de vide zorgt voor een gevoel van hoogte en licht. Vanuit hier stap je de royale woonkamer binnen, de grote raampartijen zorgen hier voor een mooie verbinding met buiten. De zithoek biedt volop ruimte om te ontspannen, terwijl de open keuken het hart van de living vormt. Deze keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur zoals een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combimagnetron, koelkast, vaatwasser en Quooker. In de keuken is ruimte om aan te schuiven – ideaal voor een goed gesprek terwijl er gekookt wordt, of voor lange, gezellige avonden met een goed glas wijn.

Een schuifpui geeft vanuit de keuken toegang tot de overdekte veranda. Deze onderheide en in beton gestorte veranda vormt een écht verlengstuk van de woning met dezelfde tegels als binnen, waardoor een mooi en rustig geheel ontstaat. De overkapte veranda zorgt niet alleen voor een beschutte zitplek, maar draagt op warme dagen ook zeker bij aan een aangename temperatuur in huis. Vanaf hier loop je zo de tuin in, waar een zonnig terras op je wacht. Dankzij de gunstige ligging is er de hele dag zon te vinden – perfect voor wie graag buiten leeft. Ook aan de straatzijde vind je een nette aangelegde tuin en de brede oprit biedt volop ruimte om meerdere auto's te parkeren.

Via de keuken kom je in de bijkeuken, die fungeert als praktische verbinder naar het achterste gedeelte van de woning. Aan de linkerkant bevindt zich de toegang tot de ruime inpandige garage, waar ook de technische installaties zijn geplaatst. Loop je verder, dan kom je eerst langs het toilet aan de rechterkant. Aan het eind van de bijkeuken bevindt zich de slaapkamer, met een schuifpui naar de veranda. Deze directe verbinding met buiten zorgt voor veel daglicht en een prettige sfeer. Vanuit de slaapkamer is de en-suite badkamer toegankelijk. De badkamer is stijlvol ingericht met een inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en designradiator – ideaal voor gelijkvloers wonen of als comfortabel gastenverblijf.

Op de eerste verdieping leidt de lichte overloop – met zicht op de vide – naar twee ruime slaapkamers, een tweede badkamer met douche en wastafelmeubel, een apart toilet en een praktische bergkast. Via een vlizotrap is de ruime bergzolder bereikbaar, perfect voor seizoensspullen of koffers.

De woning is volledig traditioneel gebouwd met een hoog afwerkingsniveau en oog voor kwaliteit, duurzaamheid en comfort. Volledig geïsoleerd, voorzien van kunststof kozijnen, uitgerust met een warmtepomp voor zowel verwarming als koeling én met vloerverwarming op de volledige begane grond, inclusief de garage. Een waterontharder en maar liefst 22 zonnepanelen maken het wooncomfort compleet én energiezuinig. Dit alles zorgt ervoor dat de woning over energielabel A++ beschikt.

De Waring 5e ligt aan de waterrand van Grou, een bruisend watersportdorp met een sfeervol centrum, diverse winkels, restaurants en supermarkten. Er zijn zowel basis- als middelbare scholen, actieve sportverenigingen en een levendig verenigingsleven. De bereikbaarheid is uitstekend: met de auto ben je zo op de A32 richting Leeuwarden of Heerenveen, en ook het treinstation en de bushalte liggen op korte afstand.

Ben je op zoek naar een hedendaagse, instapklare villa met comfort, licht, ruimte en een uitzicht dat nooit verveelt? Dan is De Waring 5e in Grou absoluut het ontdekken waard.

Vraagprijs € 955.000,- k.k.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 955.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 774 m ³
Perceel oppervlakte	: 726 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 159 m ²
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 2020
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, aan vaarwater
Tuin	: Tuin rondom
Hoofdtuin	: Tuin rondom
Garage	: Inpandig 31 m ² (619 bij 499 cm)
Energie label	: A++
Verwarming	: Vloerverwarming geheel, Warmtepomp
Isolatie	: Volledig geïsoleerd

Locatie

De Waring 5 e
9001 HZ GROU



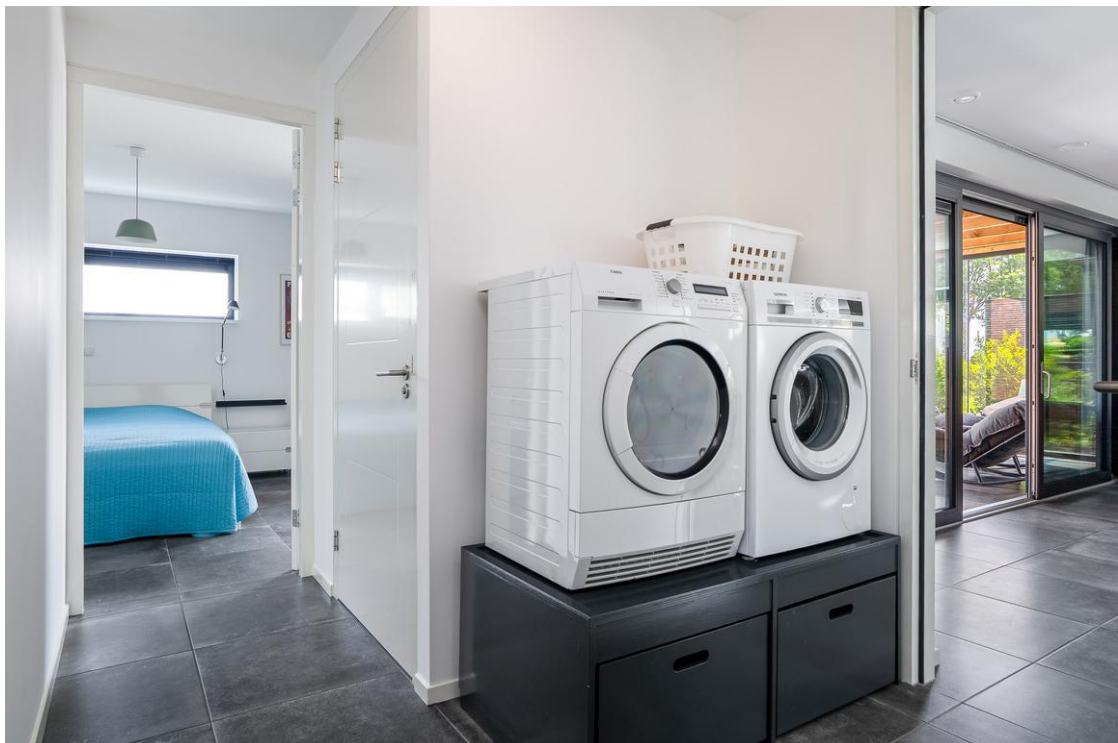










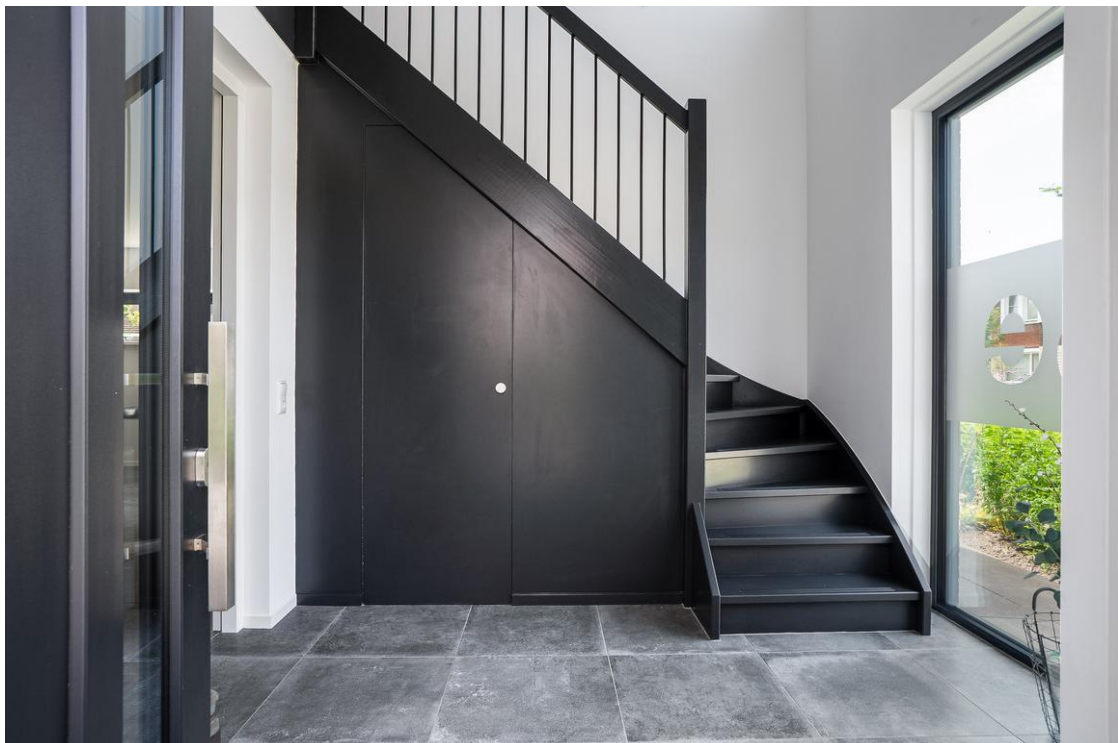








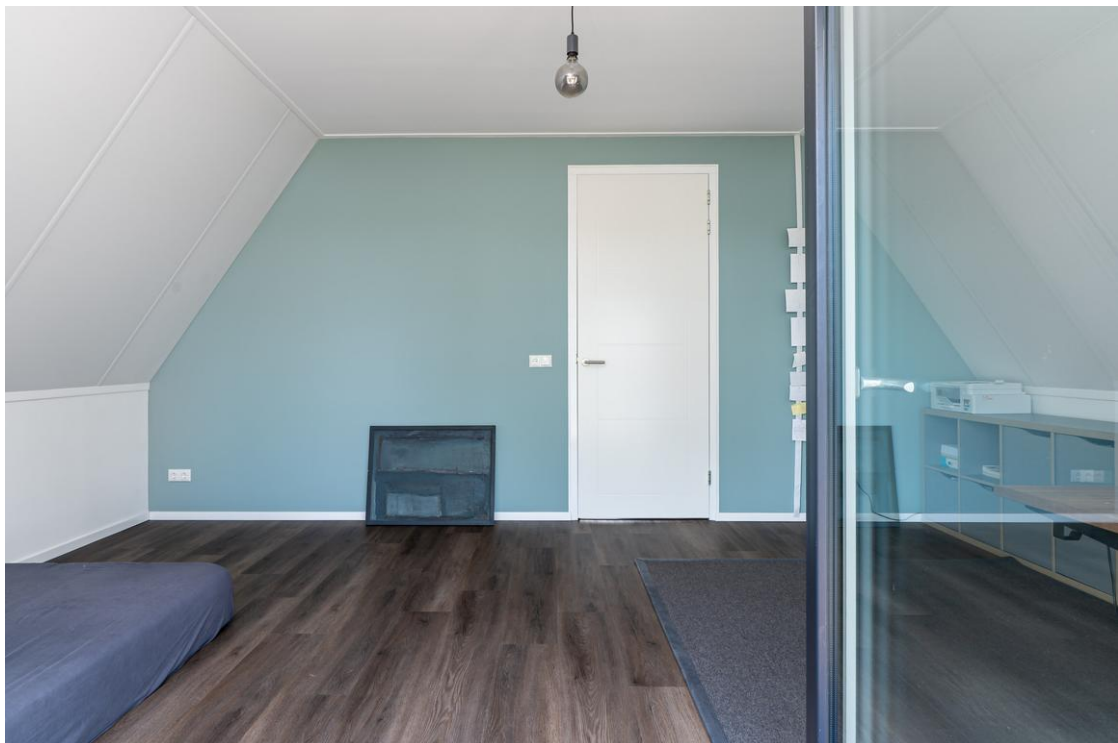




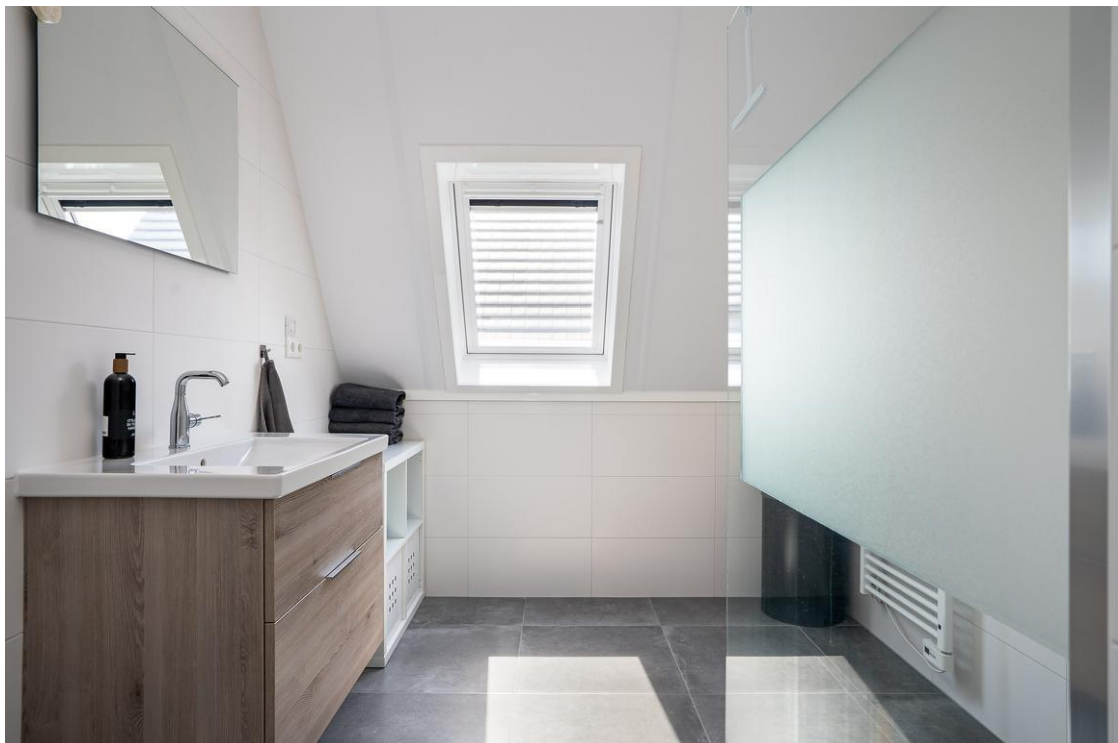
































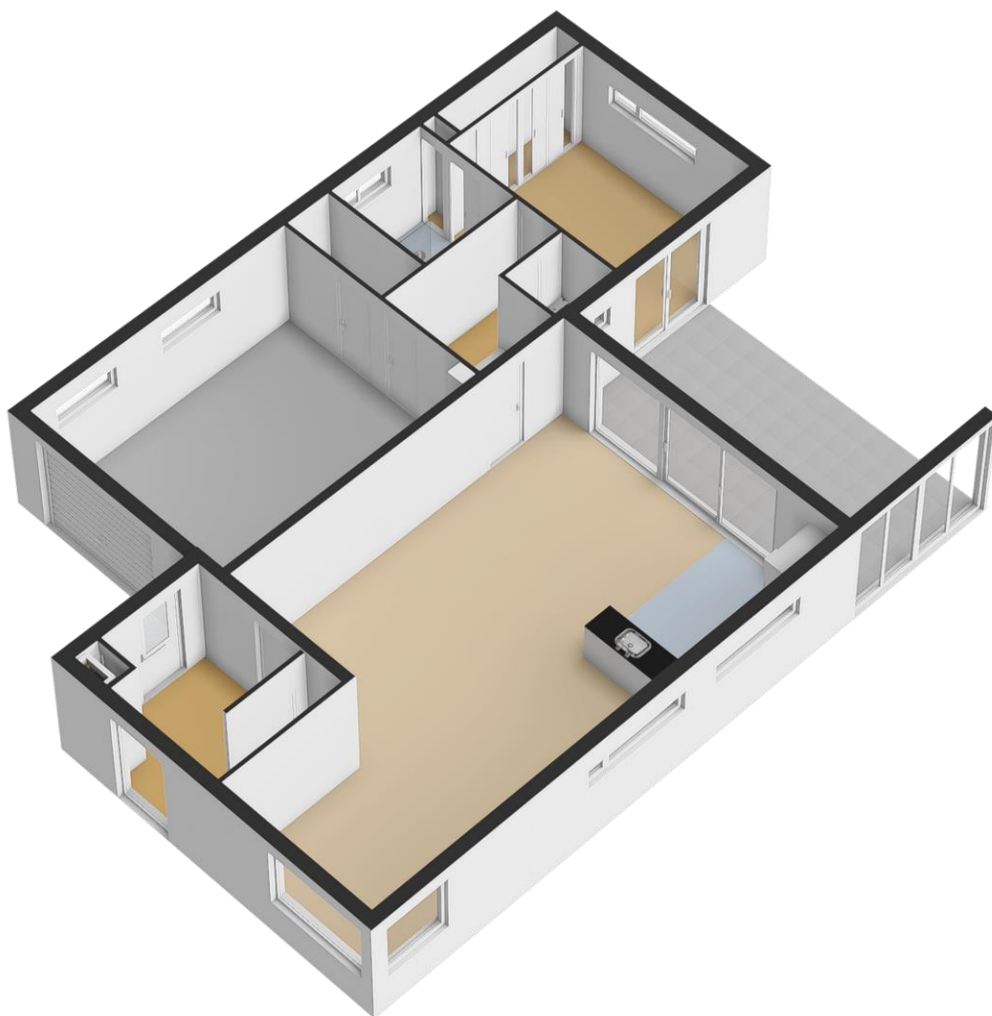


Plattegrond begane grond

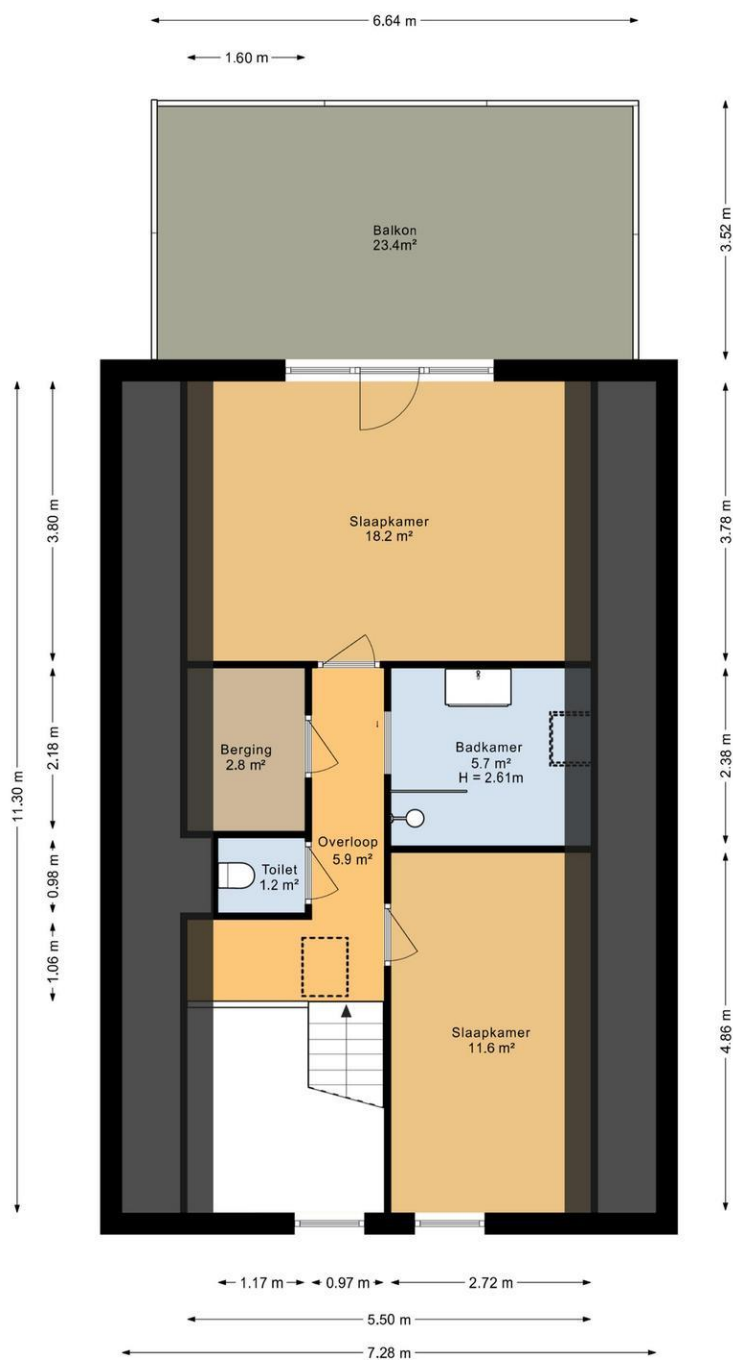


Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

3D schets begane grond

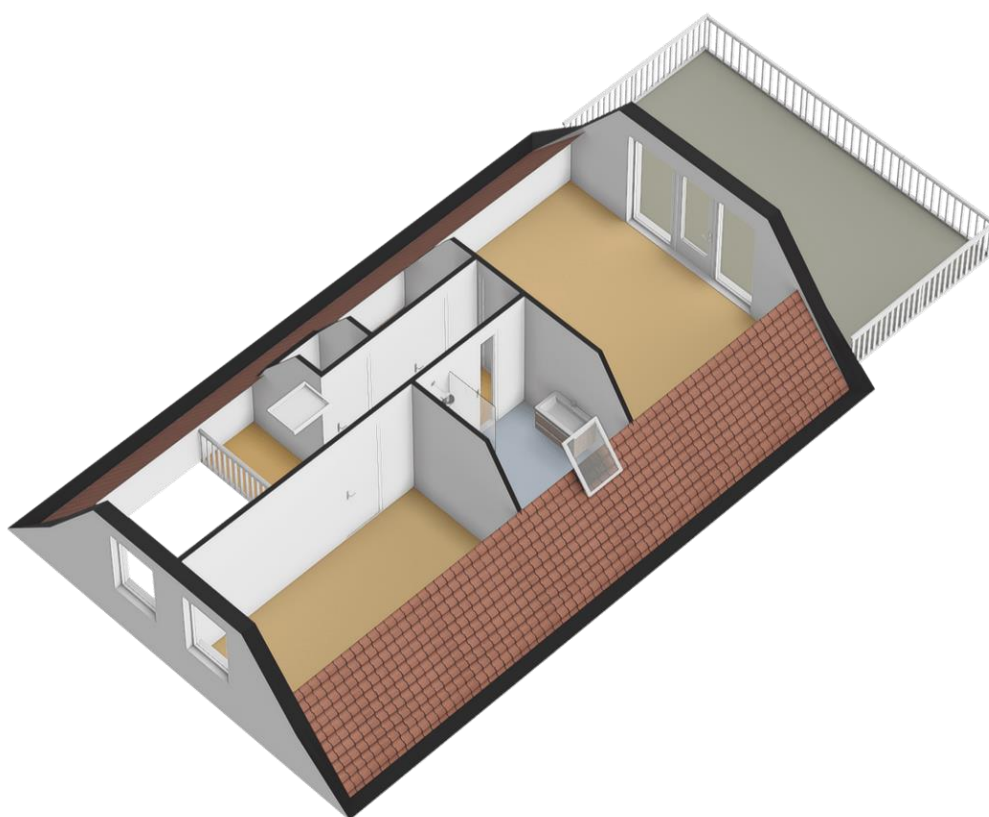


Plattegrond eerste verdieping

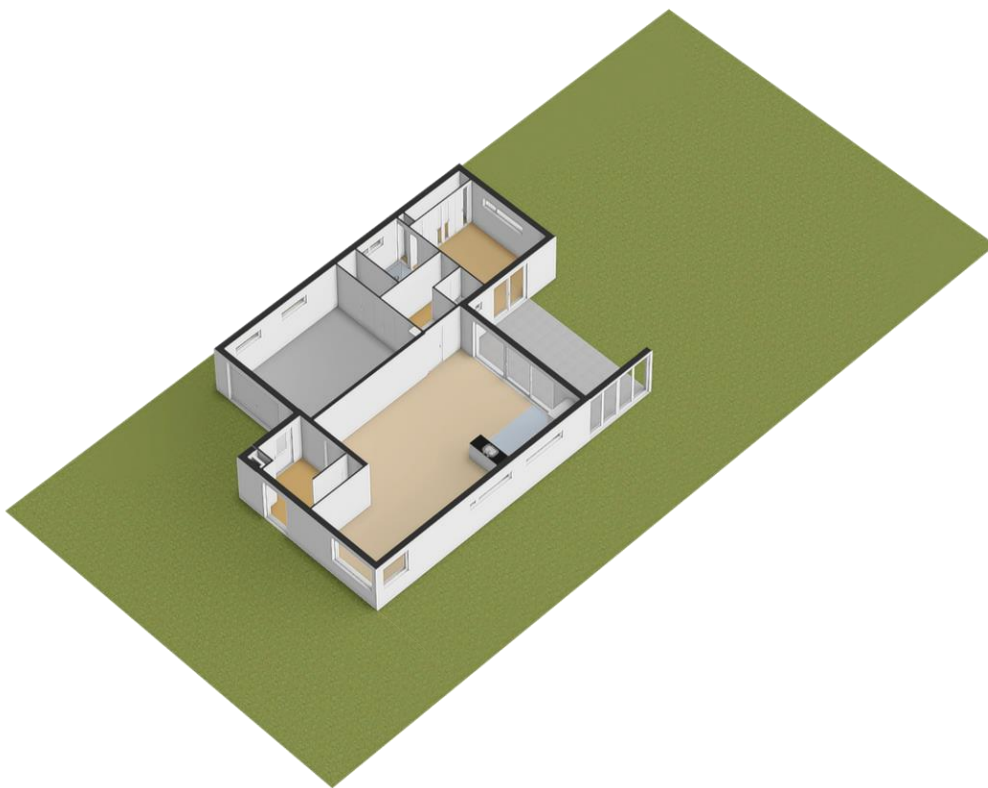


Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

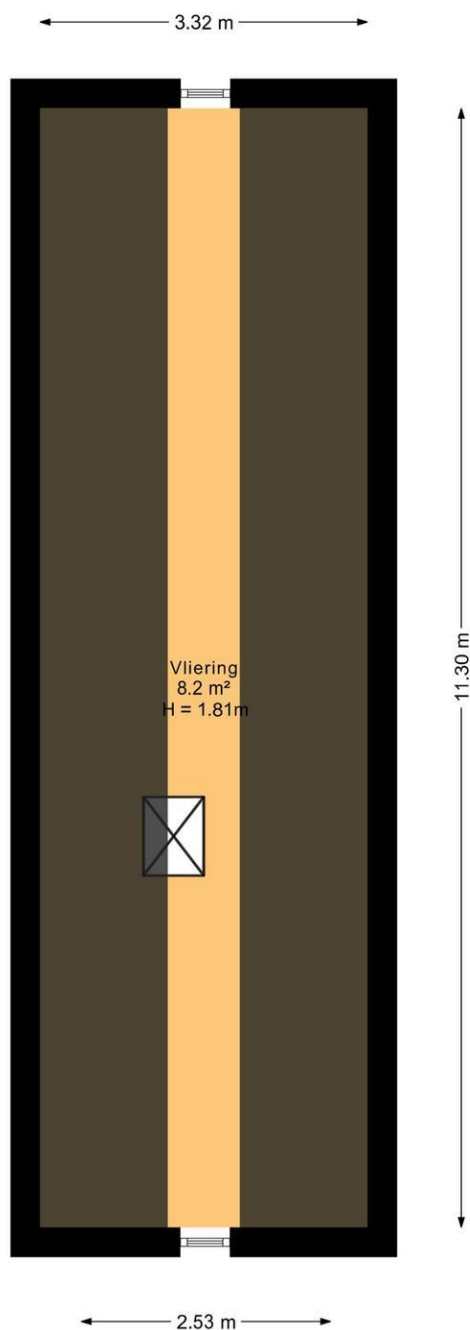
3D schets eerste verdieping



3D situatieschets

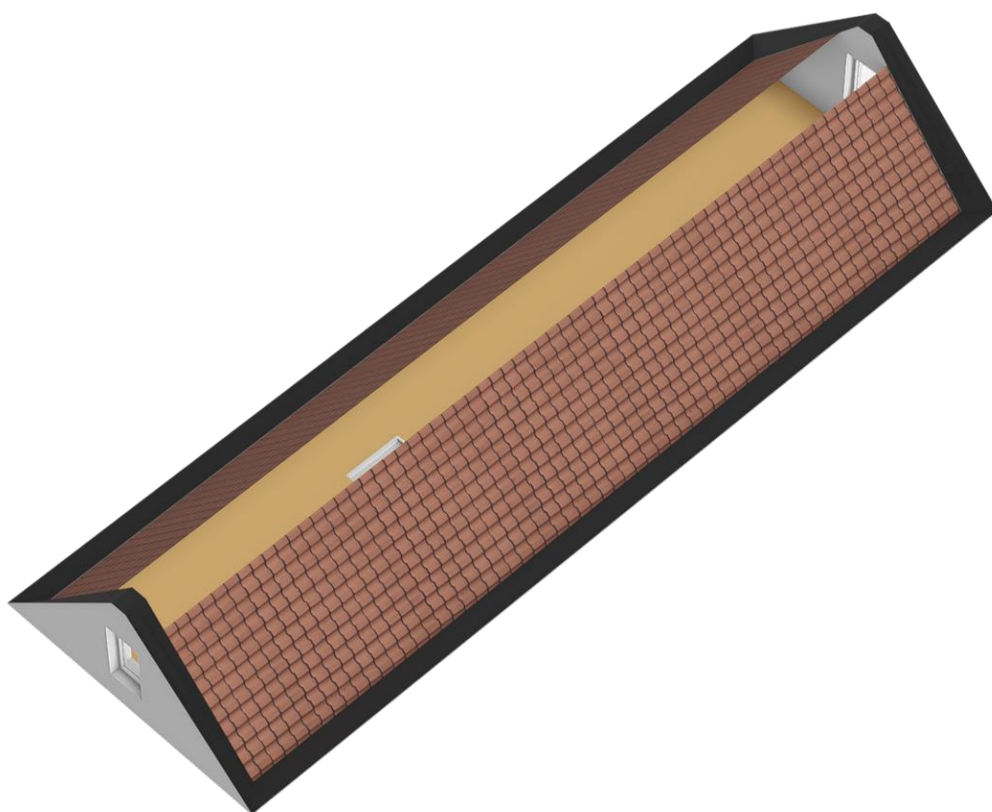


Plattegrond bergzolder



Deze plattegrond is opgesteld door DeelLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

3D schets bergzolder



Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Waring 5E



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Grouw	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie A	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 8038	
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 mei 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 databankrecht.			

Makelaardij Mid-Fryslân

U heeft een woning bekeken welke wordt aangeboden door Makelaardij Mid-Fryslân. Indien dit uw droomwoning is, treden wij graag met u of uw makelaar in onderhandeling.

De 10 meest gestelde vragen

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel en goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer bent u in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM makelaar moet dit wel duidelijk vermelden. Vaak zal de verkopende NVM makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, "onder bod" is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning aan mij verkopen?

Nee. De hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden), legt de makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over de aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

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

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper- besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezegging na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijke hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

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 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 woning niet. Het begrip "optie" wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM makelaar kan doen aan een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan.

De belangstellende kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

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

Onder "kosten koper" vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

De gegevens welke in deze brochure vermeld staan zijn zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Mochten er echter onjuistheden worden geconstateerd dan kunnen aan deze brochure geen rechten worden ontleend.