



De Dellen 39 A te Surhuisterveen

Vraagprijs: €475.000,- k.k.

Locatie, locatie, locatie... Bij deze woning is dit makelaarscliché écht van toepassing! De Dellen 39A in Surhuisterveen is een prachtige, ruime twee-onder-een-kapwoning op misschien wel het allermooiste plekje van de nieuwbouwwijk Rozenhof. Hier woon je naast de dierenweide en letterlijk midden in het centrum van Surhuisterveen, in een nieuwbouw thuis waar alles al voor je is gedaan.

Winkels, supermarkten, terrasjes en andere voorzieningen; hier woon je letterlijk in het bruisende hart van Surhuisterveen, terwijl je uitkijkt op het groen en de gemoedelijkheid van het hertenkamp. Een unieke combinatie van levendigheid en rust.

Is dit jouw nieuwbouw thuis in het hart van de Friese Wouden? Wacht niet te lang, want een instapklare woning op deze toplocatie is zeldzaam. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging met onze flexibele makelaars bij De Dellen 39A in Surhuisterveen.

Indeling

Begane grond

Je komt binnen in een ruime hal met meterkast, een modern toilet (hangcloset met fonteintje) en de trapopgang. Onder de trap is een handige trapkast voor provisie en extra bergruimte. Via de hal bereik je de lichte, tuingerichte woonkamer. Aan de voorzijde bevindt zich de open woonkeuken, die is voorzien van een luxe inbouwkeuken met kwaliteitsapparatuur van ATAG. Hier kook je met uitzicht op de straat. De tuingerichte woonkamer aan de achterzijde is heerlijk licht en heeft openslaande deuren naar de achtertuin, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.

Eerste verdieping

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer. Door de hoge gootlijn hebben de slaapkamers geen schuine wanden, wat ze extra ruim en praktisch maakt. De luxe badkamer is uitgerust met een inloofdouche, een dubbel wastafelmeubel, vloerverwarming en een tweede toilet.

Tweede verdieping

Via een vaste trap kom je op de tweede verdieping. Hier is een overloop die toegang geeft tot twee kamers en de technische ruimte. Eén kamer is ingericht als royale vierde slaapkamer, compleet met groot dakraam voor veel lichtinval. De tweede kamer is momenteel in gebruik als hobby/werkkamer, maar kan uiteraard ook dienen als logeerkamer of extra slaapkamer. In de separate technische ruimte staan de installaties opgesteld: de warmtepomp met boiler, de waterontharder en de aansluitingen voor wasmachine en droger. Ook is er bergruimte aanwezig.

Deze halfvrijstaande woning uit 2022 is tot in de puntjes verzorgd en staat op een perceel van 220m² eigen grond. De woning biedt maar liefst circa 123m² aan woonoppervlakte. Met een inhoud van ongeveer 459m³ en in totaal 6 kamers (waarvan 4 slaapkamers) heeft het huis alle ruimte voor het hele gezin.

Buiten

Rondom de woning ligt een keurig aangelegde tuin, met als blikvanger de privacyvolle achtertuin op het fijne noord-westen. De tuin is volledig omsloten met een mooi hekwerk; ideaal voor spelende kinderen of huisdieren en biedt veel veiligheid en privacy. De achtertuin is verzorgd en grotendeels onderhoudsvriendelijk, met een terras direct achter het huis en groen om van te genieten. Achterin de tuin staat een houten berging (voorzien van elektra) voor het opbergen van fietsen en tuingereedschap. Direct daarvoor is ruimte om tot wel drie auto's op eigen terrein te parkeren. Heb je behoefte aan meer (parkeer)ruimte? Er is de mogelijkheid om hier een garage te realiseren. Daarnaast is er altijd voldoende openbare parkeergelegenheid in de directe omgeving voor bezoekers.

Waarom wachten op een nieuwbouwproject als dit geheel voor je klaarstaat?

Alles aan deze woning ademt kwaliteit en luxe. De woning is met zichtbare liefde en oog voor detail afgewerkt. Bij binnenkomst valt direct de strakke gietvloer op de begane grond op, voorzien van comfortabele vloerverwarming. De luxe open woonkeuken aan de voorzijde, voorzien van hoogwaardige ATAG-inbouwapparatuur, is ook een echte eyecatcher, net als de prachtige achtertuin met de luxe gepoedercoate overkapping. Je zou niet zeggen dat het al bewoond is geweest en alleen als modelwoning is gebruikt, zo keurig is de woning. Van de strakke gietvloer op de begane grond tot de luxe overkapping in de achtertuin, van de moderne keuken tot de stijlvolle badkamer, alles verkeert in nieuwstaat.

Duurzaam en energiezuinig wonen?

Ook dat is hier uitstekend voor elkaar. De woning is volledig geïsoleerd (dak, muren, vloer én HR++ glas) en heeft energielabel A+. Dankzij een geavanceerde lucht-water warmtepomp met geïntegreerde boiler (ca. 180 liter) is het huis volledig gasloos. Deze warmtepomp verzorgt de verwarming (vloerverwarming over de gehele begane grond en in de badkamer) én het warme water in de woning.

Voor extra comfort zijn de slaapkamers op de eerste en tweede verdieping voorzien van elektrische radiatoren, zodat je het daar snel aangenaam warm hebt wanneer nodig. Het klimaatsysteem met balansventilatie (WTW aan warmtepomp) zorgt continu voor frisse lucht met vrijwel geen warmteverlies.

Tel daar de aanwezige zonnepanelen bij op en je hebt een toekomstbestendig, energiezuinig thuis met lage energielasten. En als klap op de vuurpijl geeft de hypotheekverstrekker jou meestal ook nog een fikse rentekorting op de gehele hypotheek door de duurzaamheid van het geheel!

Woningborg Certificaat en Politiekeurmerk veilig wonen

Naast comfort en duurzaamheid biedt De Dellen 39A je ook gemoedsrust. De woning wordt geleverd met Woningborg-garantie. Een geruststellende gedachte, want deze kwaliteitswaarborg dekt bepaalde bouwkundige gebreken, zelfs als de bouwer ze zelf niet kan verhelpen. Bovendien is de woning uitgerust met het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW). Dat betekent dat er bij de bouw al veel aandacht is besteed aan inbraakpreventie en veiligheid, met onder andere gecertificeerd hang- en sluitwerk en goede verlichting rondom het huis.

De directe omgeving en Surhuisterveen

Dankzij de ligging aan De Dellen woon je letterlijk in het kloppend hart van Surhuisterveen. Stap de deur uit en je staat binnen enkele minuten bij de bakkers, de supermarkten of een van de vele andere winkels (Surhuisterveen telt er meer dan 100!). Gezellig een terrasje pakken of uit eten? De horeca van het centrum ligt om de hoek. Ook scholen, sportfaciliteiten en andere voorzieningen bevinden zich op loop- of fietsafstand. Surhuisterveen heeft niet voor niets een belangrijke regiofunctie en bruist het hele jaar door van de activiteiten. Sterker nog, het dorp is door onderzoeksbureau Ipsos verkozen tot het beste winkelcentrum van Friesland en hier woon jij hier midden in.

Ook scholen o.a. CBS De Bernebrege op 200 meter en het voortgezet onderwijs het Singelland in de straat er tegenover. Sportvoorzieningen (o.a. zwembad Wettervlecke, vele fitnesscentra, sporthallen, voetbalvelden, korfbalvelden, volleybal en tennis) en het busstation zijn lopend of fietsend bereikbaar. Bovendien ben je via de A7 in no-time in bijvoorbeeld Drachten, Groningen of Leeuwarden. De slogan van Surhuisterveen is dan ook niet voor niets; Surhuisterveen, zo gezellig is er maar één!

Kenmerken

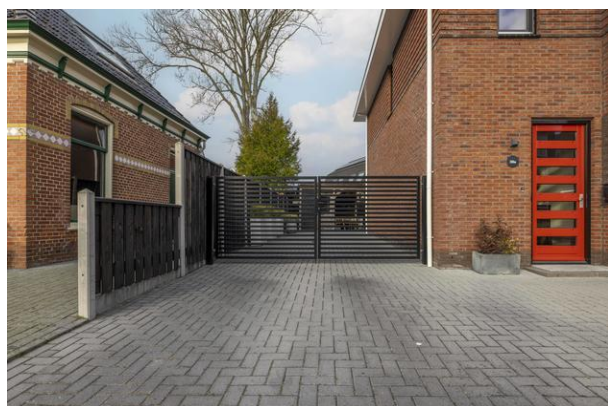
Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	2022

Maten object	
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	459 m ³
Perceel oppervlakte	220 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	123 m ²
Woonkamer	37 m ²

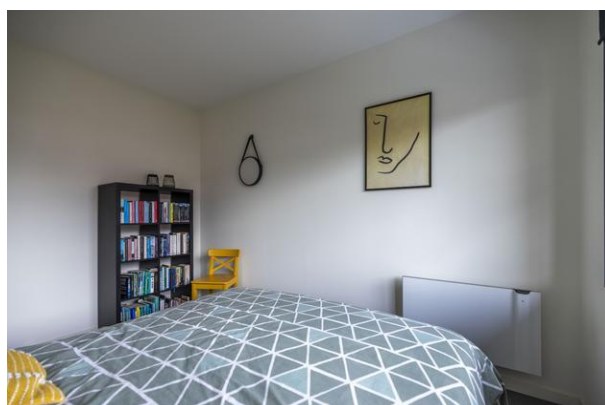
Details	
Ligging	In centrum, in woonwijk
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd
Voorzieningen	TV kabel, Buitenzonwering, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Balansventilatie, Natuurlijke ventilatie, Openslaande deuren
Keurmerken	Politiekeurmerk, Brandveiligheid, Woningborg Garantiecertificaat
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Garage	Garage mogelijk, parkeerplaats
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

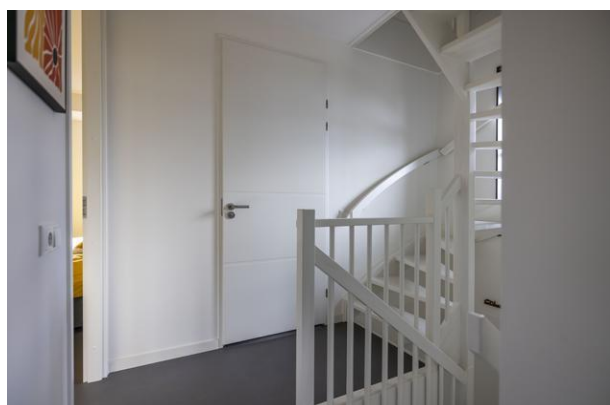
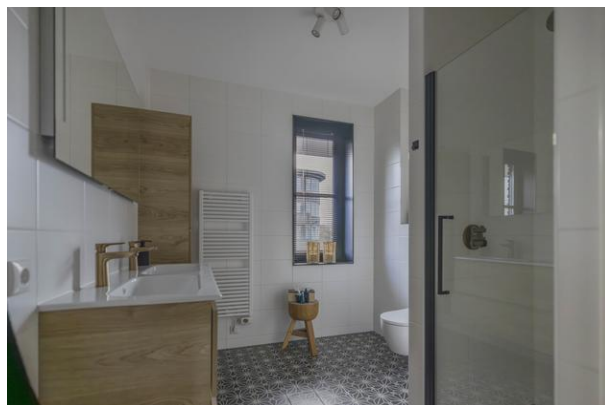
Energie	
Energie label	A+
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas, HR++ glas
Verwarming	Warmtepomp, Warmte terugwininstallatie, Warmtepomp lucht, Warmtepomp water, Warmtepomp met boiler combinatie
Warmwater	C.v.-ketel, centrale voorziening, warmtepomp met boiler combinatie

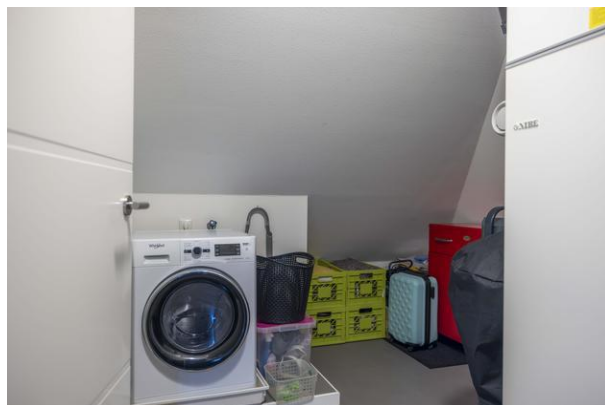
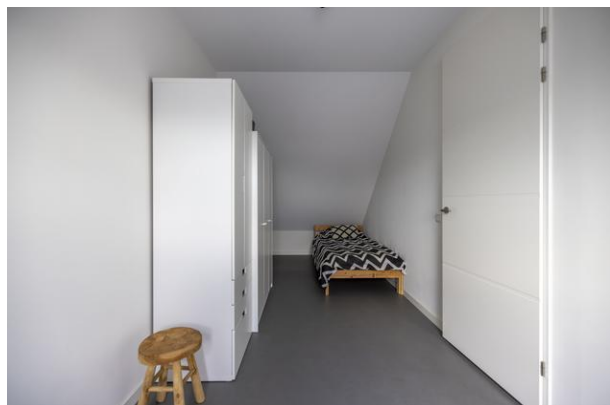
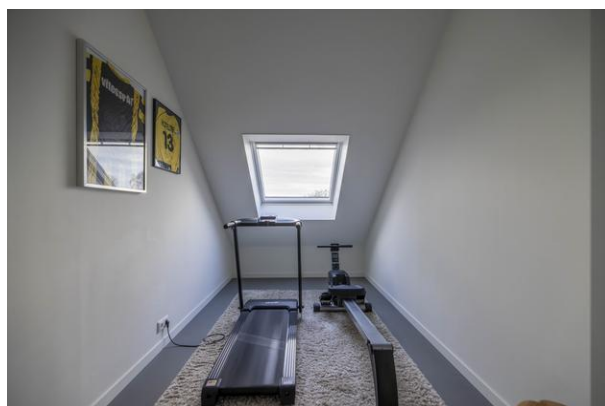
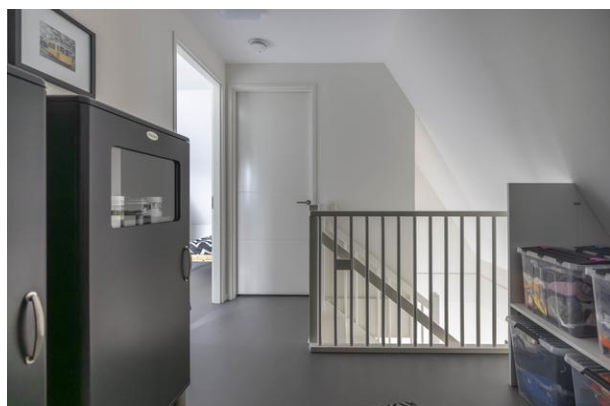
Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuint, zijtuint
Tuin diepte (cm)	795
Tuin breedte (cm)	1.257
Hoofdtuint	Achtertuint
Positie	Noord, West
Kwaliteit	Verzorgd



















De *Flexibele*
Makelaar

funda



WaldNet

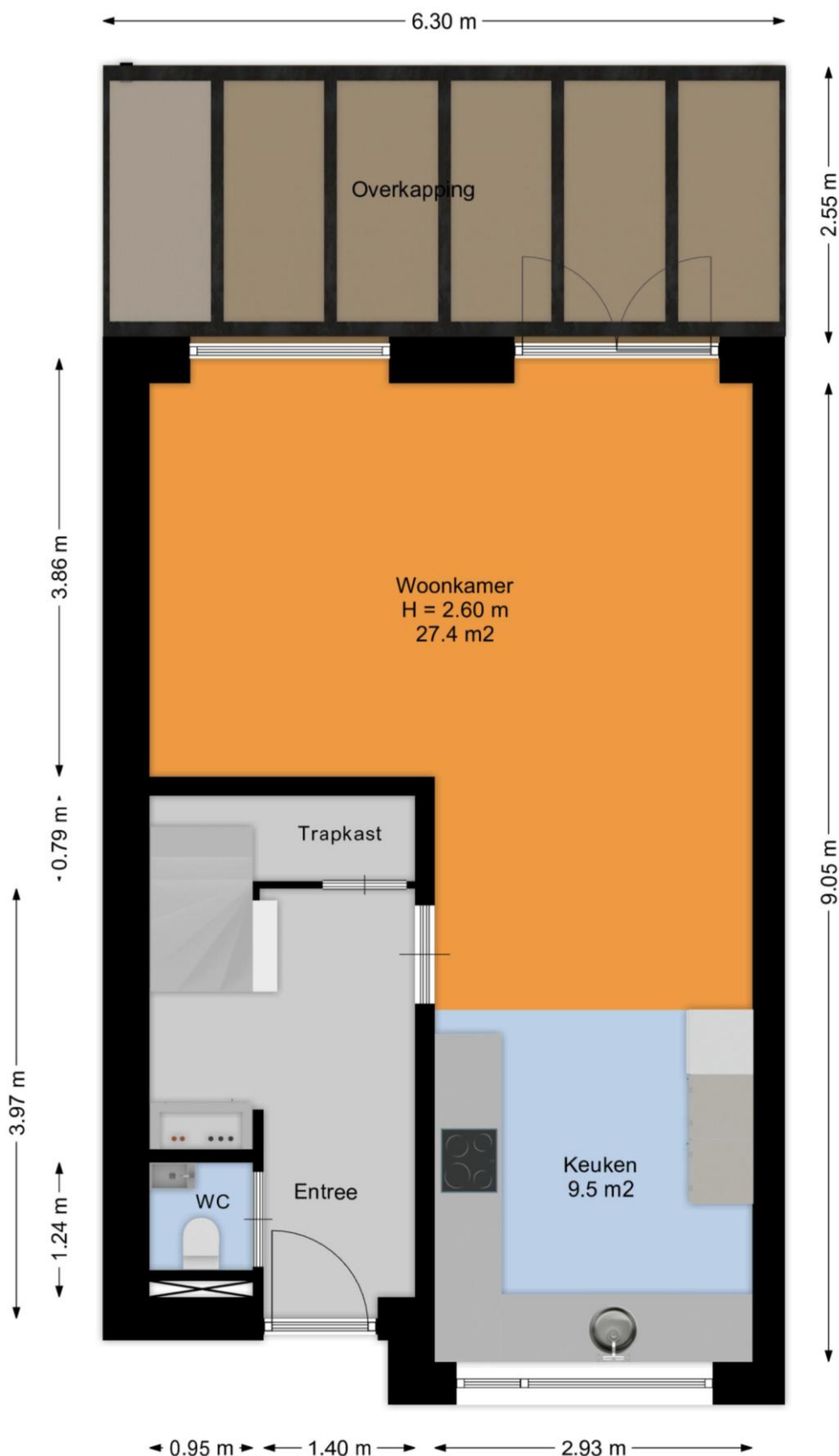


vastgoedcert
gecertificeerd

NWWI



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

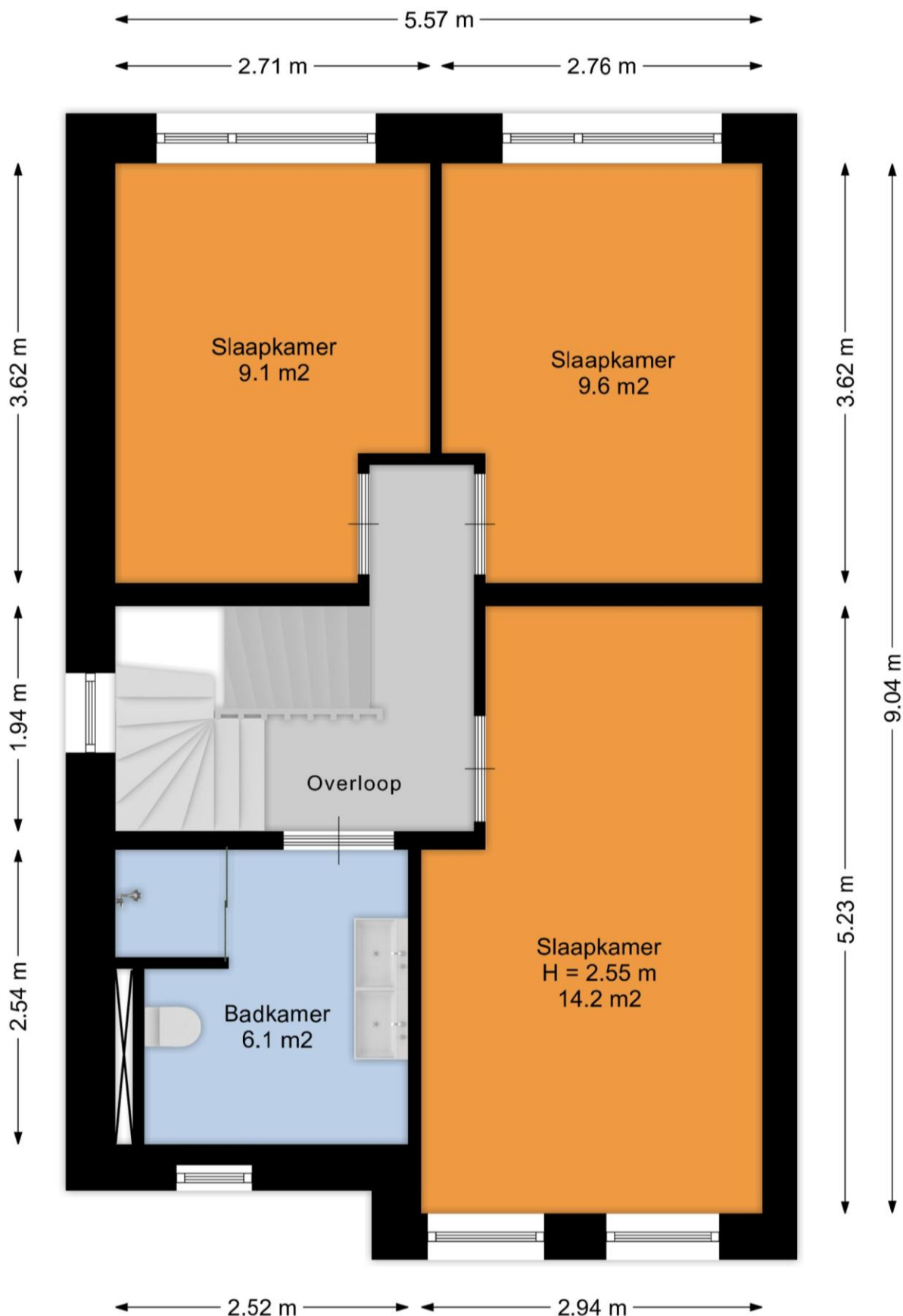


vastgoedcert
gecertificeerd

NWWI



KijkMijnHuis





De Flexibele
Makelaar

funda



WaldNet

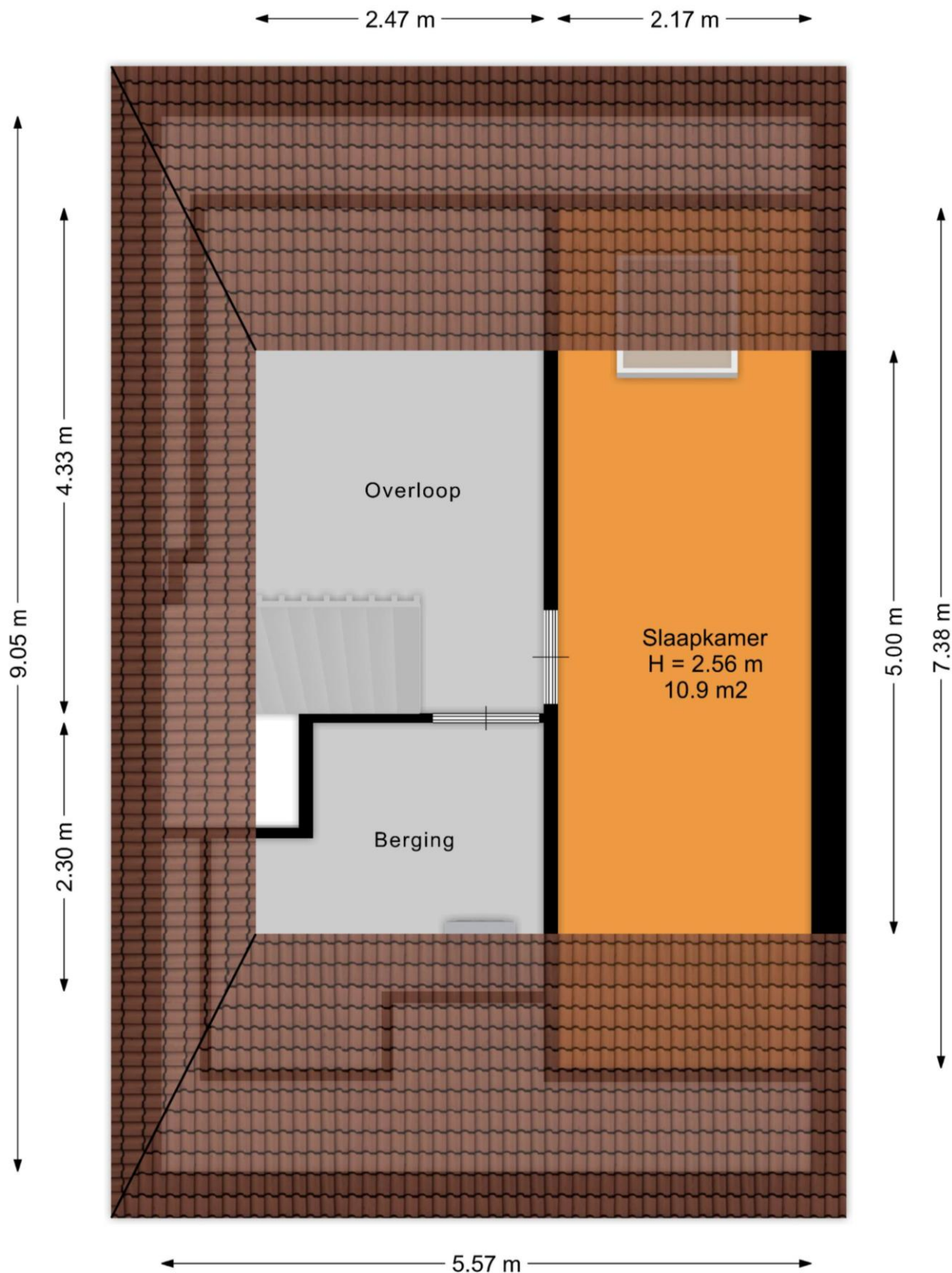


vastgoedcert
gecertificeerd

NWWI



KijkMijnHuis





De *Flexibele*
Makelaar

funda



WaldNet

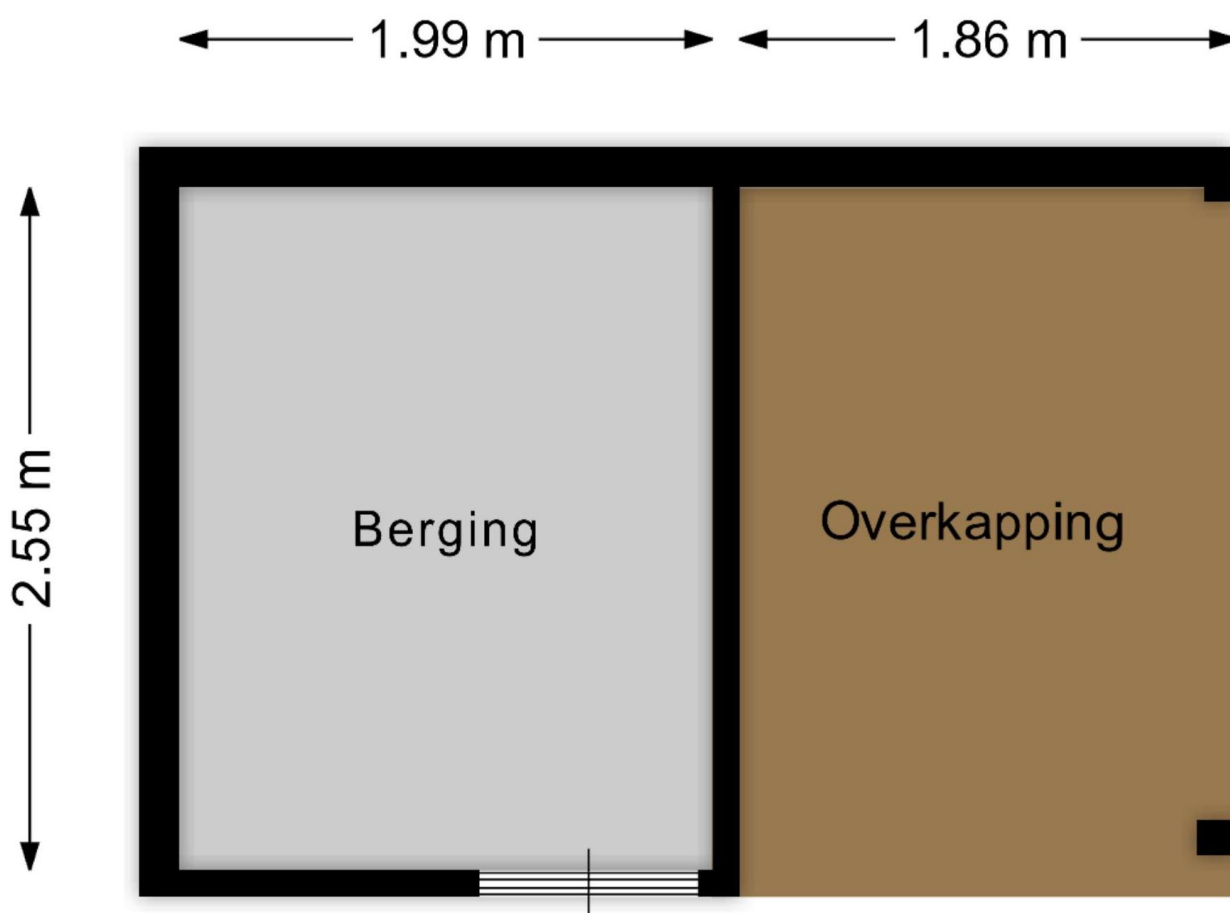
NWWI



vastgoedcert
gecertificeerd



KijkMijnHuis





De *Flexibele*
Makelaar



vastgoedcert
gecertificeerd



KijkMijnHuis



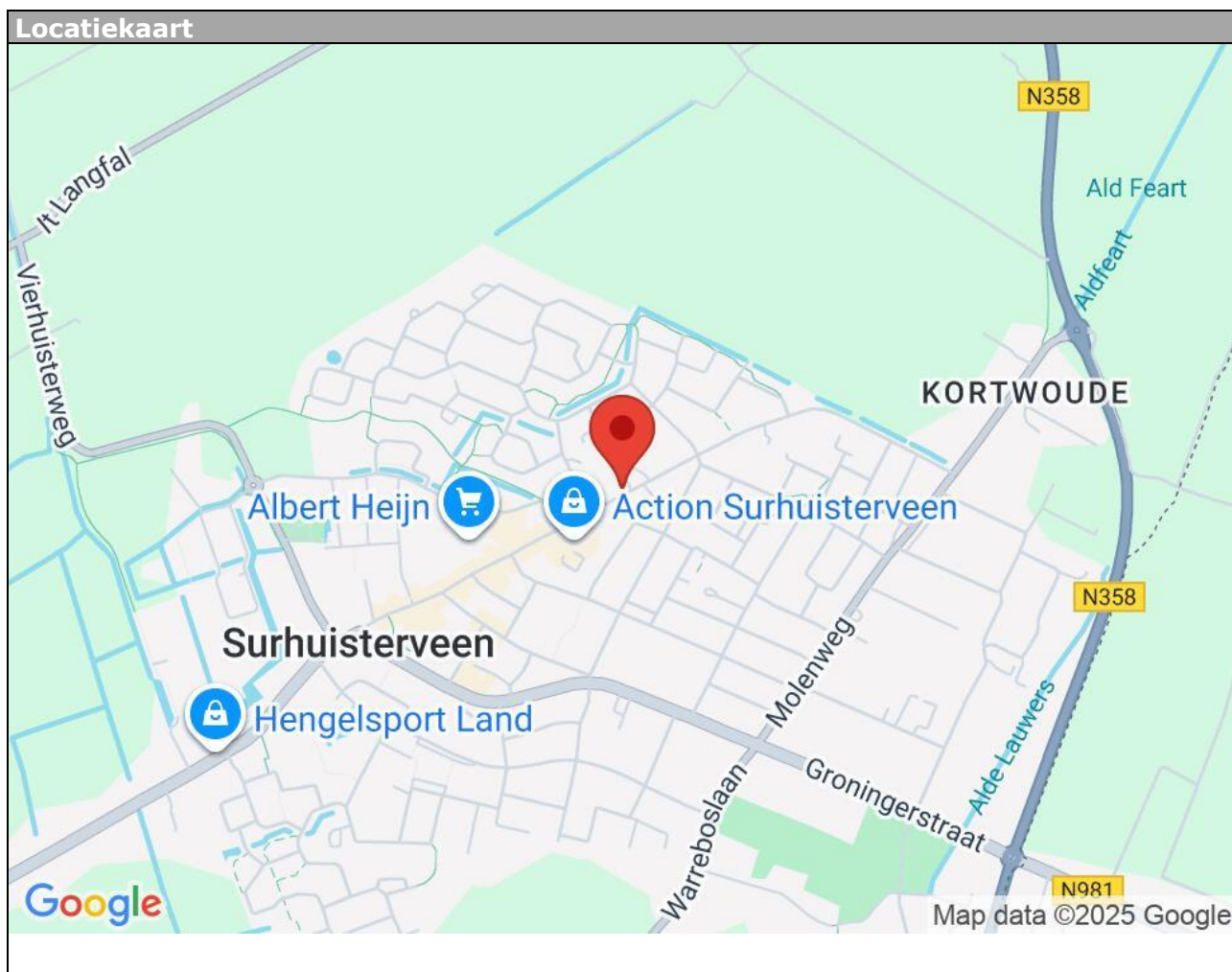
Surhuisterveen
Jan Binneslaan 2a
9231 CB Surhuisterveen
Postadres Jan Binneslaan 2a, 9231 CB Surhuisterveen

Grootevast
Hoofdstraat 116
9861 AK Grootevast

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

Locatie

Adres gegevens	
Adres	De Dellen 39 A
Postcode / plaats	9231 EA Surhuisterveen
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 11 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Surhuizum
Sectie C
Perceel 6816



kadaster



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.

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