



Kerkeboeren 28, 9873 PH Gerkesklooster

Vraagprijs € 269.000,- k.k.

Omschrijving

Op een mooie locatie in Gerkesklooster staat deze geheel gerenoveerde vrijstaande woning met garage / berging. Het is echt een comfortabele, leuke en sfeervolle woning voorzien van alle gemakken. Oorspronkelijk is de woning gebouwd in 1939 maar vanaf 2011 geheel gerenoveerd, geïsoleerd en gemoderniseerd. De woning heeft daarom ook een energielabel A met 14 zonnepanelen.

Vanuit de woning heb je een prachtig ruim en vrij uitzicht over voorgelegen weiland met op enige afstand een kerkgebouw. De woonkamer is voorzien van vloerverwarming en de moderne open keuken is voorzien van diverse inbouw apparatuur.

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt voldoende privacy. Het perceel is 319 m² groot.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Zij entree (maar iedereen komt achterom) met hal en meterkast, woonkamer met zit gedeelte, eethoek en open keuken, een kelder onder de trap, een badkamer met toilet en douche, CV ruimte en een achter portaal met warmtepompboiler en achterom.

Verdieping:

Overloop met vaste kasten en airco, totaal 3 slaapkamers, waarvan twee kinderkamers aan de voorzijde en één ouder slaapkamer aan de achterzijde met kastenwand.

Zolder:

De zolderberging is bereikbaar via een vlizotrap vanaf de overloop.

Gerkesklooster is een gezellig en actief Fries dorp op de grens met Groningen. Het is een tweelingdorp samen met Stroobos met in totaal ca. 1000 inwoners. Er zijn een aantal voorzieningen waaronder een basisschool, een fruitschuur, dorps huis, cafetaria en er zijn diverse verenigingen en sportclubs, waaronder een muziek-, gymnastiek-, voetbal- en korfbalvereniging. Op ca. 6 km bevindt zich de grotere plaats Buitenpost, hier zijn goede voorzieningen zoals winkels, voortgezet onderwijs en een overdekt zwembad, maar ook een treinstation (Groningen-Leeuwarden). De A7 (naar Groningen-Drachten-Heerenveen) ligt op ca. 15 minuten rijden. De grotere plaatsen Drachten, Dokkum, Leeuwarden en Groningen zijn allemaal binnen een half uur te bereiken. Kortom, de rust, ruimte en gezelligheid van een dorp, maar niet ver van vele voorzieningen.

Bezichtigen kan alleen via de makelaar en neem gerust uw eigen aankoop makelaar mee.

Aanvraag bezichtiging via Funda en/of E-mail.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 269.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: Ca. 306 m ³
Perceel oppervlakte	: Ca. 319 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: Ca. 80 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1939
Ligging	: Aan rustige weg, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin ca. 100 m ²
Garage	: Vrijstaand hout, parkeerplaats
Energie label	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Voorzieningen	: Airconditioning, Zonnepanelen
C.V.-ketel	: Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2017, eigendom)

Locatie

Kerkeboeren 28, 9873 PH GERKESKLOOSTER



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Kadastraal

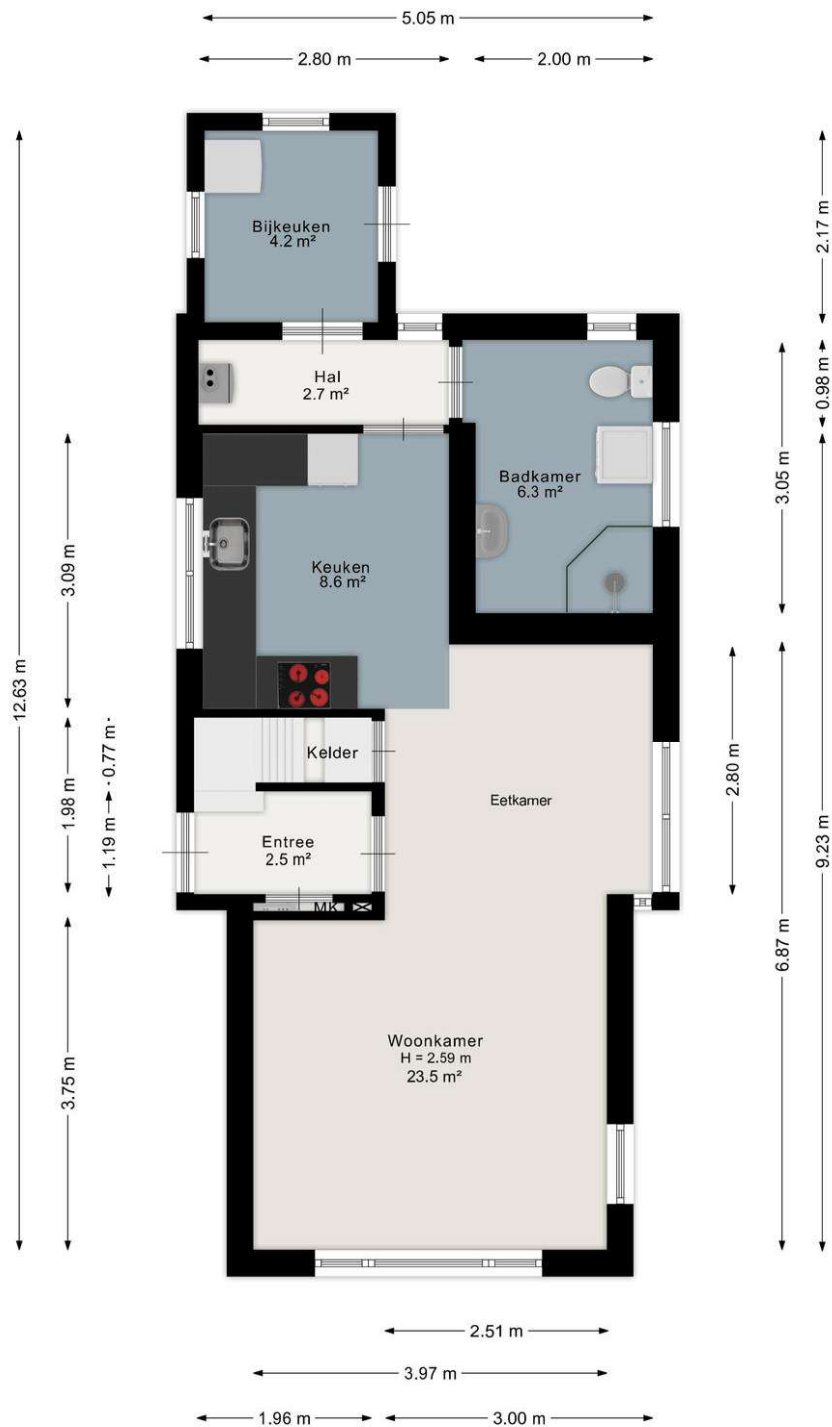
Kadastrale kaart

Uw referentie: Kerk 28



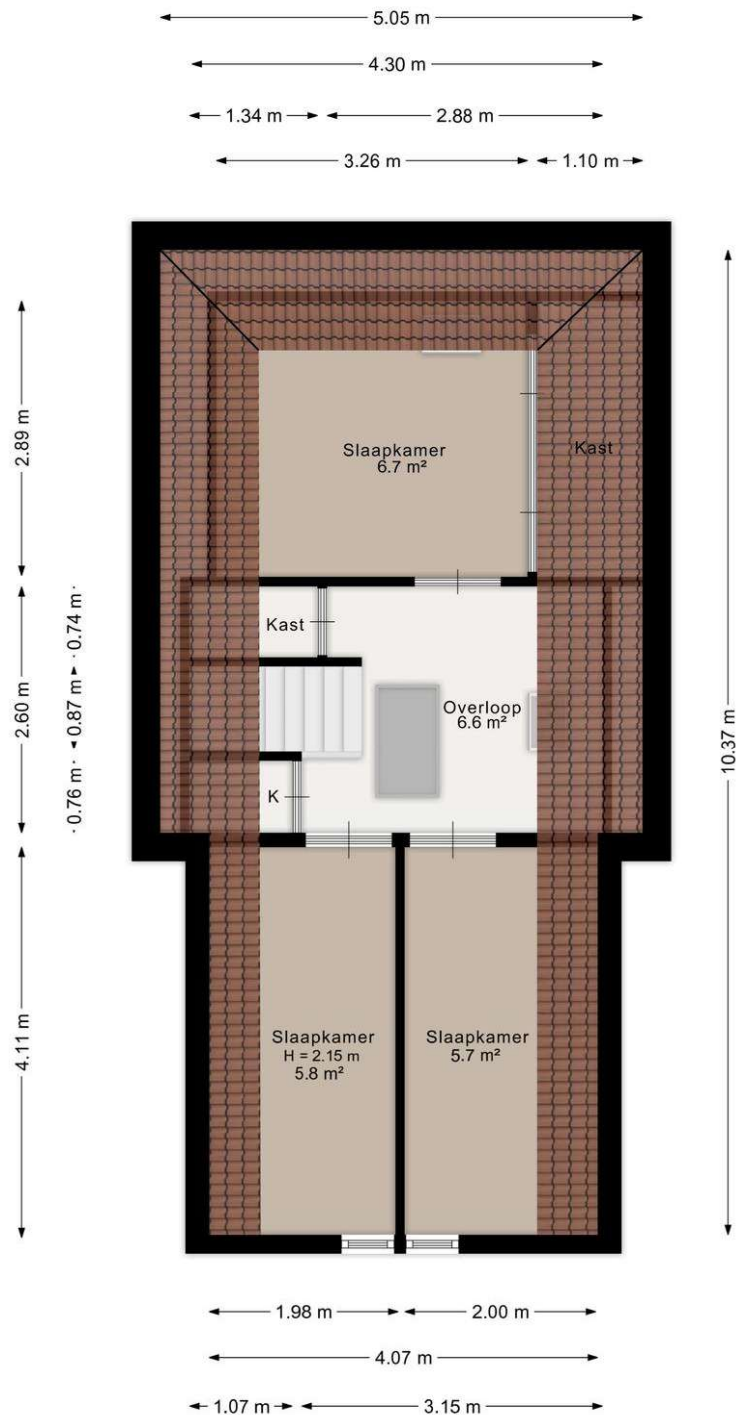
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Drogeham	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1113	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 januari 2026 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.			

Plattegrond



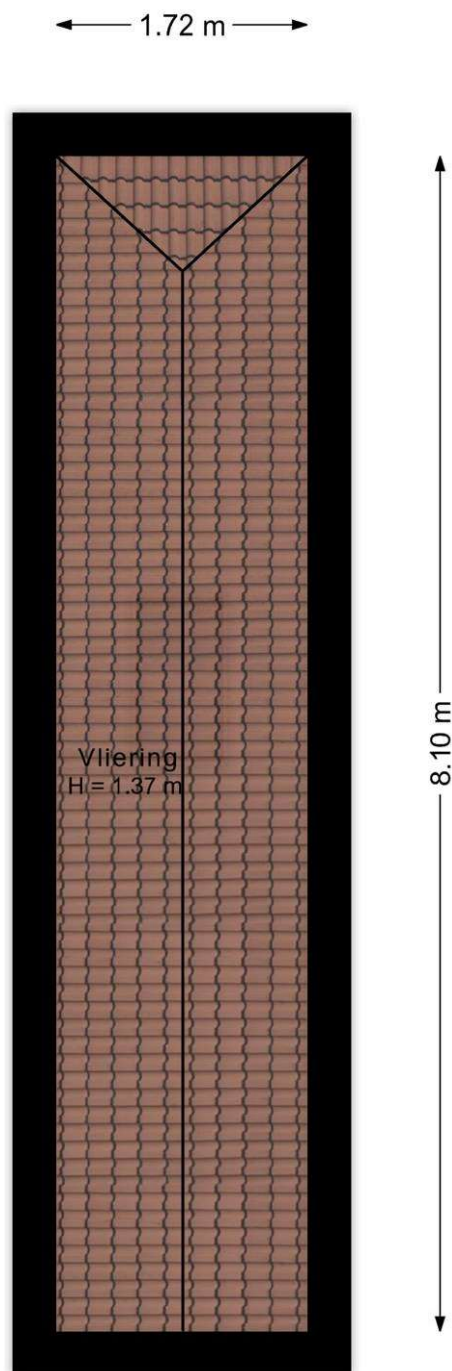
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



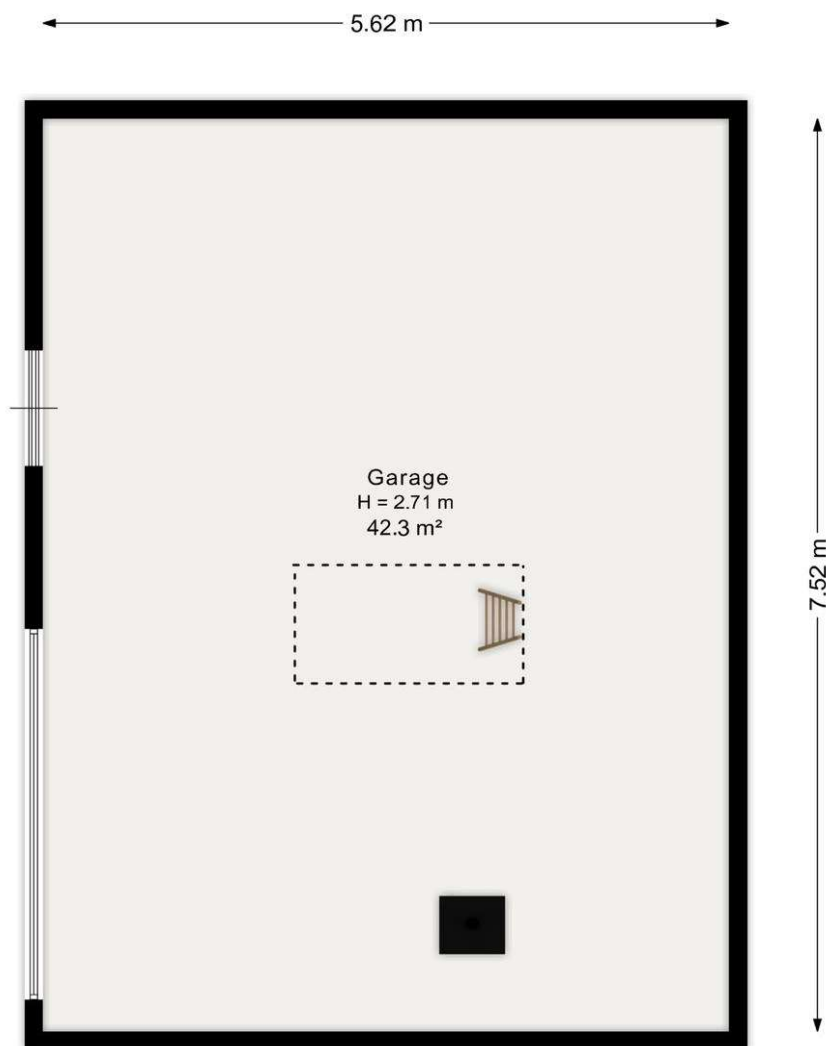
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



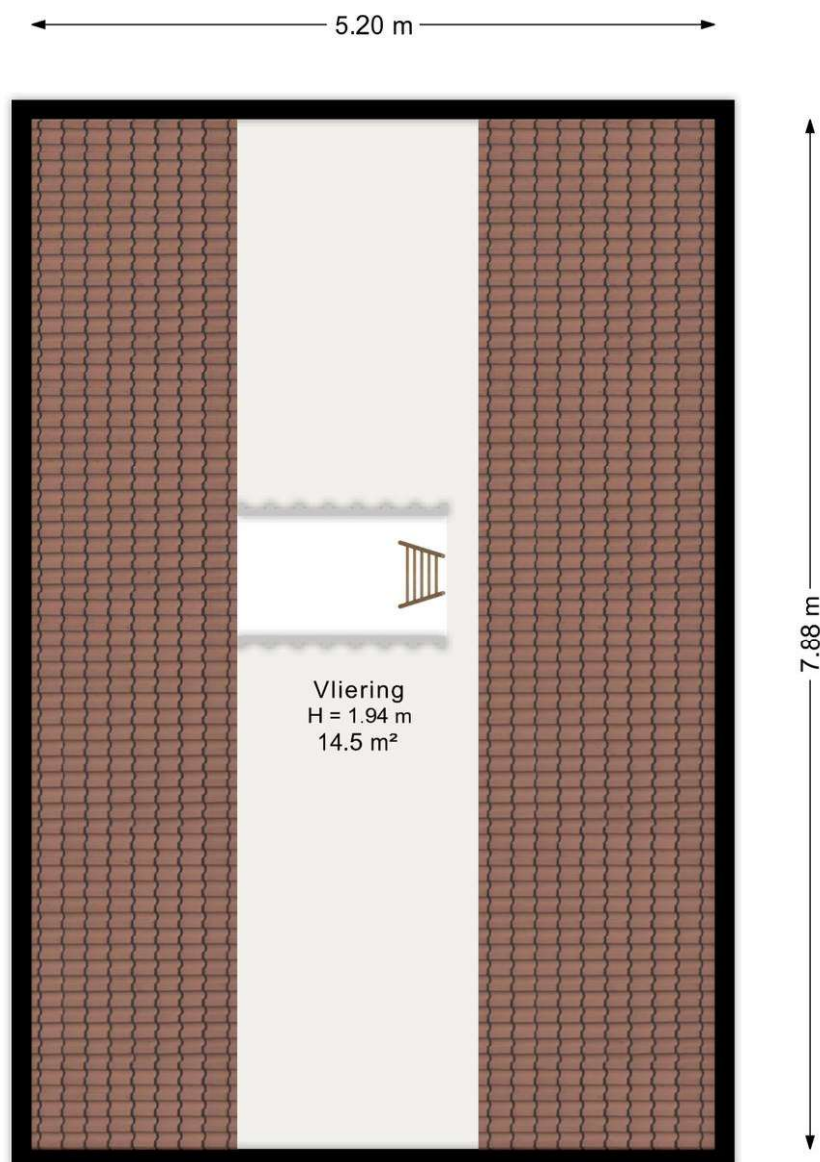
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

VOORWAARDEN VOOR VERKOOP VAN WONINGEN

Documentatie

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend en dient beschouwd te worden als vrijblijvende informatie. Conform art. 7:17 lid 6 van het Burgerlijk Wetboek zijn de vermelde oppervlaktes slechts als aanduiding bedoeld zonder dat de zaak daaraan behoeft te beantwoorden.

Toelichtingsclausule NEN 2580

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over de datum van aanvaarding, eventuele overname van roerende goederen en eventuele ontbindende voorwaarde(n), b.v. voor financiering en/of verkoop eigen woning.

Overeenkomst

Een verkoop/koop overeenkomst komt alleen tot stand indien volledige overeenstemming is bereikt over alle hierboven genoemde zaken.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Bedenktime

De particuliere koper m.b.t. de koop van een woning heeft drie dagen bedenktijd na ondertekening van de overeenkomst.

Koopakte

De koopakte wordt door De Vries makelaars opgemaakt, conform de modelkoopakte, opgesteld door de NVM, Consumentenbond en de VEH.

Onderzoeksplicht

Wij gaan ervan uit dat de koper, voordat hij een bod uitbrengt cq een overeenkomst sluit, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor kopers in het bijzonder, van belang zijn voor het nemen van een aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente, kadaster e.d, bouwkundig onderzoek, marktonderzoek en een onderzoek naar zijn/haar financiële mogelijkheden. Indien u niet deskundig bent om zelf de aankoop te verrichten adviseren wij u een NVM aankoop makelaar in de hand te nemen.

Bankgarantie/waarborgsom

De koper zal na het tot stand komen van de overeenkomst een bankgarantie stellen voor een bedrag van 10 % van de koopsom. Het gaat daarbij om een verklaring van de bank waarin wordt gegarandeerd dat de koper zijn verplichtingen zal nakomen. In plaats van een bankgarantie te stellen kan de koper een waarborgsom storten bij de notaris.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop in Nederland verboden. Woningen die voor of rond die datum zijn gebouwd kunnen nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal dan ook bij die woningen een clausule worden opgenomen waarin koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en deze te aanvaarden en verkoper hiervan te vrijwaren.

Ouderdomsclausule

Bij oudere woningen van 30 jaar of ouder, is bekend dat de bouwkwaliteit van de woning aanzienlijk lager liggen dan de huidige normen. In de koopakte zal bij oudere woningen dan ook een clausule worden opgenomen waarin koper verklaart hiermee bekend te zijn en dat het eventueel ontbreken van één of meer eigenschappen e.d. voor rekening en risico van koper is.

Geconstateerde gebreken

Zichtbare en/of gemelde gebreken zijn voor risico en rekening van de koper. Ook kleine gebreken of gebreken die samenhangen met de leeftijd en de staat van het onderhoud van een woning, of gebreken die ten gevolge van gebruik en slijtage zijn ontstaan, worden geacht aanvaard te zijn door de koper.

Huidige eigendomstitel (eigendomsbewijs)

Een kopie van het in het kadaster ingeschreven eigendomsbewijs is bij de makelaar ter inzage en wordt aan de koopovereenkomst toegevoegd. De hierin omschreven "rechten en plichten" zijn van toepassing. In de notariële akte van levering worden bepalingen opgenomen, waardoor de huidige toestand gehandhaafd blijft.

Overdrachtsbelasting (kosten koper)

De heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting bedraagt 2 % voor woningen en 10,4 % voor niet woningen. Een deel van de onroerende zaak kan als "niet woning" door de belastingdienst worden aangemerkt. Koper dient zelf onderzoek te doen naar zijn bijkomende kosten, de "kosten koper".

Huis kopen? Neem je eigen NVM aankoop - makelaar mee!

Uw droomwoning gevonden? Maar weet u niet waar u moet beginnen of hoe u het moet aanpakken? Raadpleeg dan uw eigen NVM-makelaar! Hij is een specialist in het begeleiden van de aankoop van woningen. Hij kent de markt, hij kan u met raad en daad terzijde staan bij het kopen van uw nieuwe thuis en bij het complexe proces dat voorafgaat aan de uiteindelijke koopovereenkomst en levering.

Kopen geen doe-het-zelf-kwestie.

Een huis kopen is geen doe-het-zelf-kwestie. Daar komt meer bij kijken dan u denkt. Om geen belangrijke zaken te vergeten en om u veel werk uit handen te nemen en stres te voorkomen, adviseren wij u een NVM aankoop makelaar in de arm nemen.

Informatie over het taxeren van een woning.

Voor de financiering van de koopsom is in veel gevallen een taxatierapport noodzakelijk welke dan is opgemaakt door een onafhankelijke taxateur. Wij van De Vries Makelaars kunnen snel en vakkundig een taxatierapport voor u verzorgen welke voldoen aan de strenge eisen die door de geldverstrekkers worden gesteld en worden gevalideerd via het **NWWI**.

Waardebepaling en verkoop eigen woning

Wilt u weten wat uw woning bij verkoop kan opbrengen? Laat u dan geheel vrijblijvend adviseren door **De Vries Makelaars** en neem vrijblijvend contact met ons op.