



Arendswyk 28 te Rottevalle

Vraagprijs: €395.000,- k.k.

Aan de Arendswyk 28 in Rottevalle staat een huis dat je van buiten misschien "bescheiden" inschat, maar dat binnen en achter juist verrassend ruim is. Door de forse uitbouw aan de achterzijde leef je hier heerlijk breed, met veel licht, uitzicht op de diepe tuin en een fijne, praktische bijkeuken met eigen achterentree. Een ideaal gezinshuis: veel leefruimte beneden, mogelijkheid tot gebruik van vier slaapkamers in totaal en een tuin waar kinderen écht kunnen spelen.

Zoek je ruimte, rust, een fijne buurt en een huis dat je zowel nu als later goed kunt bewonen? Arendswyk 28 in Rottevalle staat te koop bij onze flexibele makelaars!

Indeling

Begane grond:

Entree via de zijkant richting de hal met garderobenis met toiletruimte en meterkast. Vanuit hier loop je door naar de woonkamer (mogelijkheid tot gebruik slaapkamer) met open keuken en vervolgens naar de royale tuinkamer/aanbouw met schuifpui naar het terras. Aansluitend vind je de bijkeuken met witgoedopstelling en achterentree: echt heerlijk extra ruim voor het gehele gezin.

1e etage:

Via de overloop zijn er op de verdieping zijn er drie slaapkamers en een badkamer met douche, wastafel en tweede toilet.

Vliering:

Via een vlizotrap bereik je de bergzolder.

De woning is gebouwd in 1996 en in 2006, samen met de burens, aan de achterzijde uitgebreid. Die aanbouw is voorzien van een kunststof schuifpui en een daklicht, waardoor je het hele jaar door profiteert van extra daglicht en een mooie verbinding met buiten. Op de bijkeuken na is de begane grond grotendeels voorzien van vloerverwarming. Met ruim energielabel B zit je bovendien al in de goede hoek qua energiezuinigheid. Met wat zonnepanelen er bij zit je direct op een A-label

De ligging maakt dit huis extra fijn: rustig, kindvriendelijk en aan het water. De speeltuin zit om de hoek (einde van de straat) en achter geniet je van kalm water dat doorloopt richting open vaarwater. Rottevalle ligt bovendien gunstig ten opzichte van Drachten: je woont buiten, maar voorzieningen, scholen en uitvalswegen zijn dichtbij. Ook voor wie graag wandelt, fietst of vaart is dit een sublieme plek om te wonen.

Buiten

Buiten heb je een heerlijk diepe, onderhoudsarme achtertuin aan het water met privacy. Parkeren kan op eigen terrein en er is een carport en een vrijstaande houten berging met elektra. De achtertuin is lekker vrij en zonnig met 's middags en 's avonds nog lekker in de zon. Ook kindvriendelijk zowel in de tuin zelf, als in de speeltuin aan het einde van de straat.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1996

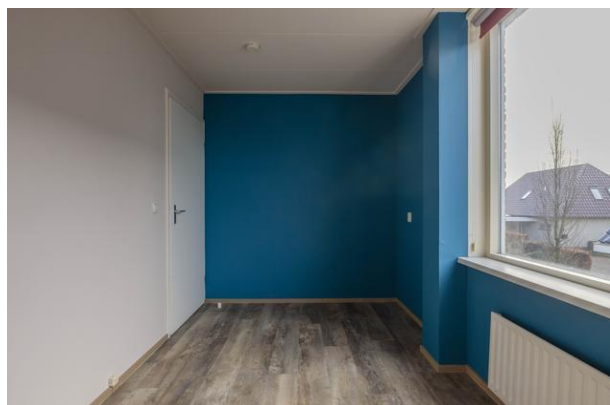
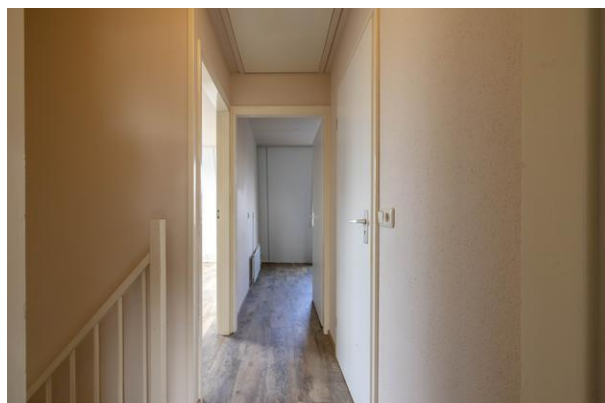
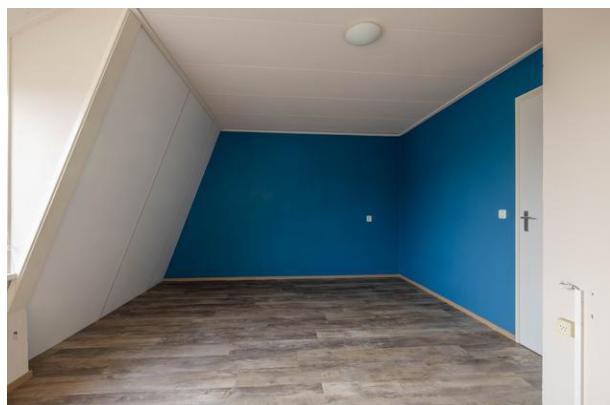
Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	469 m ³
Perceel oppervlakte	319 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	110 m ²
Woonkamer	52 m ²

Details	
Ligging	Aan water, aan rustige weg, in woonwijk
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Schuifpui, Dakraam
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Garage	Garage mogelijk, carport, parkeerplaats
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuint, zijtuint
Tuin diepte (cm)	1.500
Tuin breedte (cm)	850
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Noord, West
Kwaliteit	Normaal







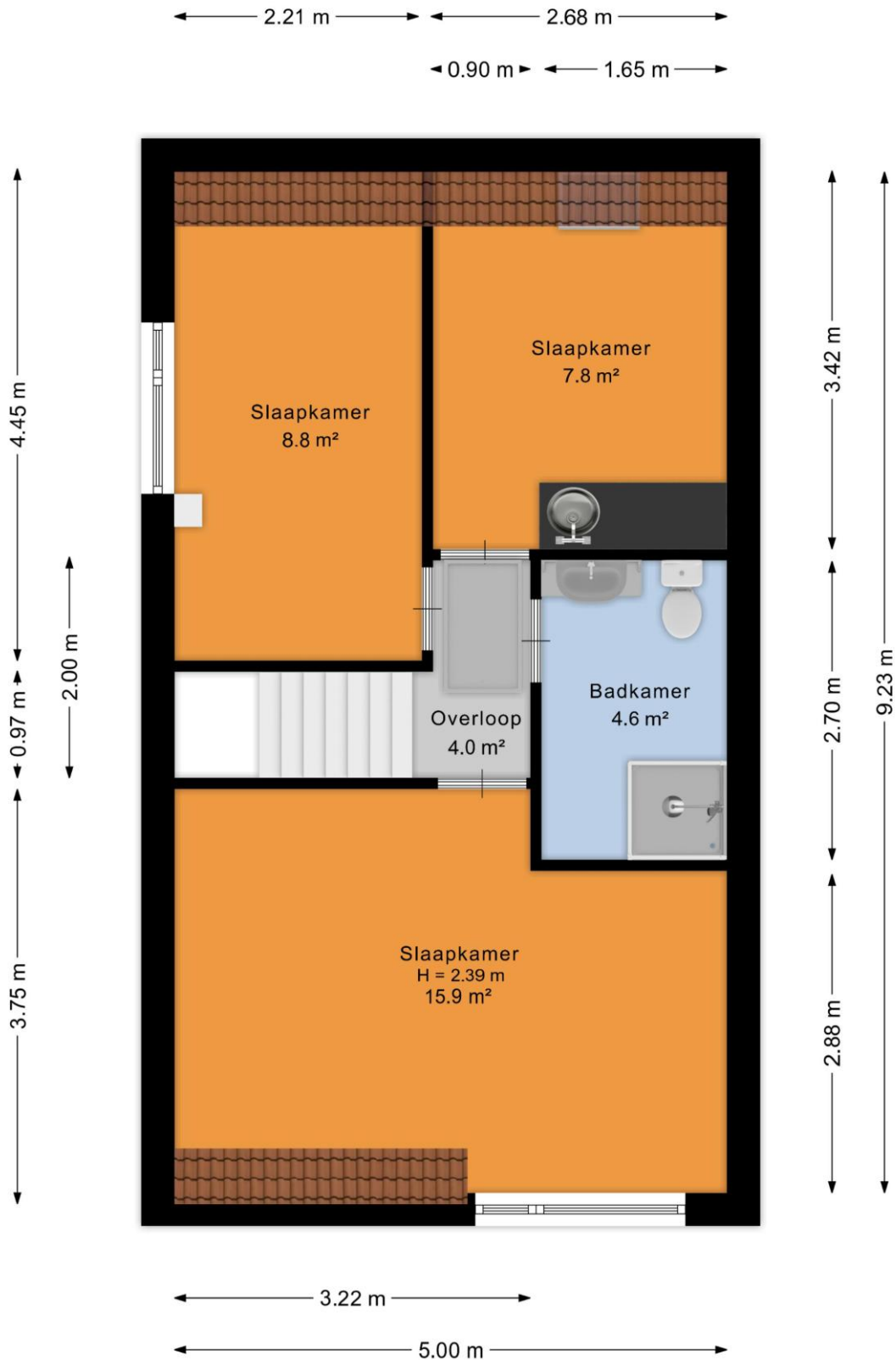




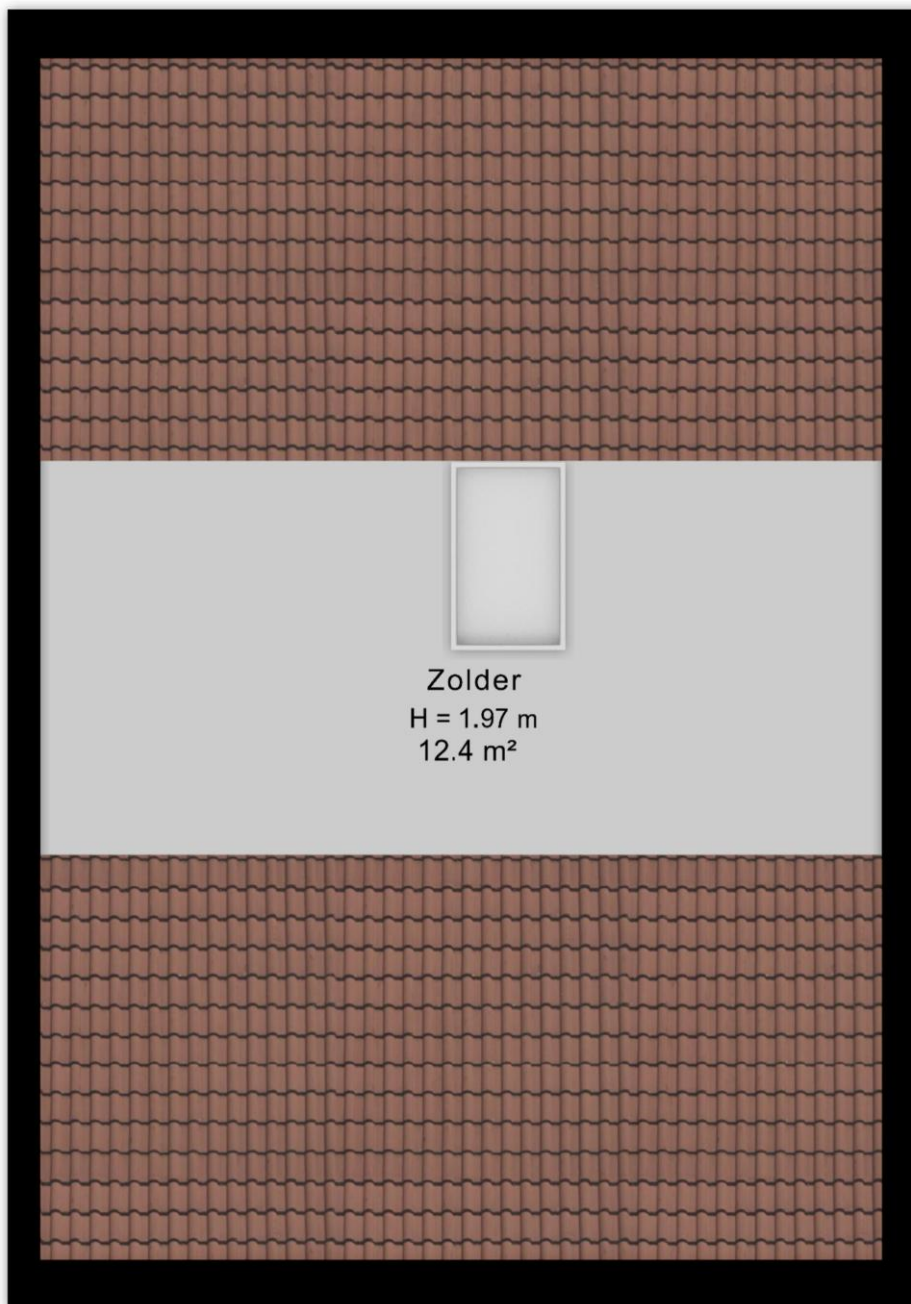








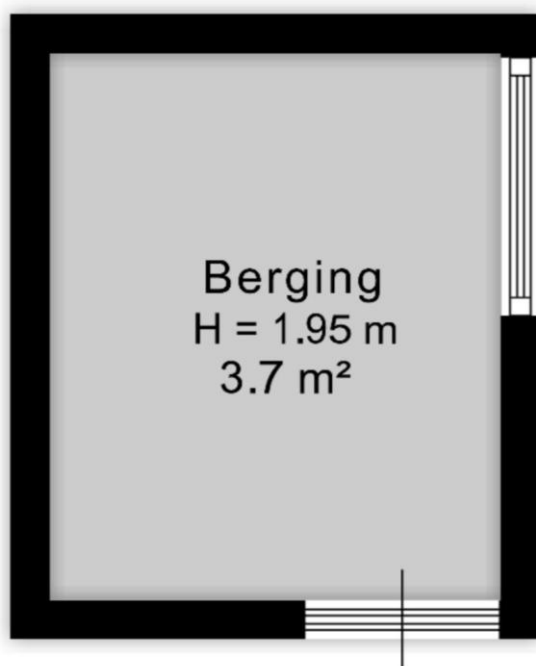
← 5.16 m →



Zolder
H = 1.97 m
12.4 m²

↑ 7.36 m ↓

← 1.75 m →

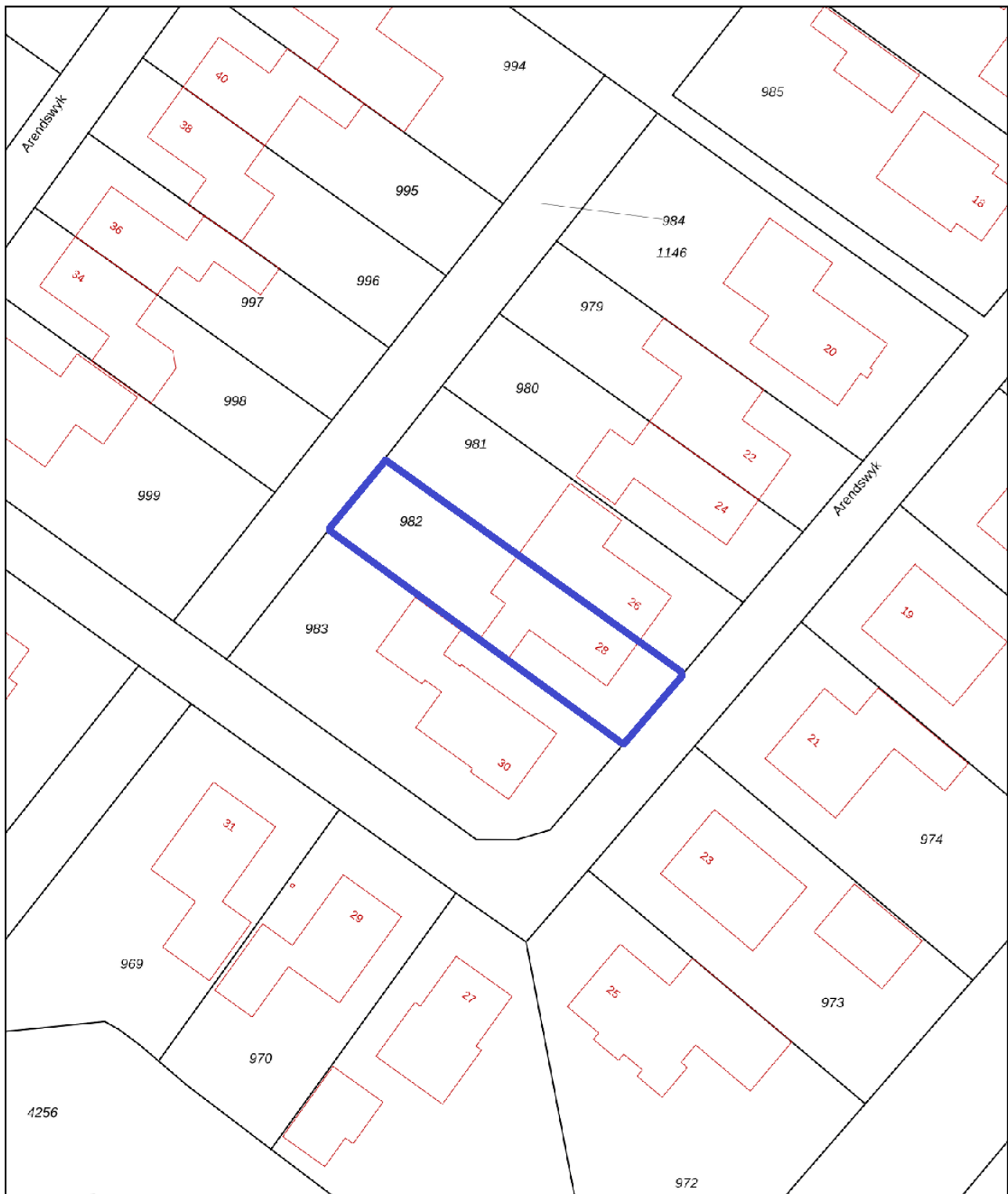


↑
2.12 m
↓



Locatie

Adres gegevens	
Adres	Arendswyk 28
Postcode / plaats	9221 TT Rottevalle
Provincie	Friesland





0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente: Rottevalle</p> <p>Sectie: D</p> <p>Perceel: 982</p>	 <p>N</p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 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.



Beste potentiële eigenaar van **De Arendswyk 28 te Rottevalle**,

Om u alvast een indicatie te geven van de maandlasten hebben wij voor u een globale hypotheekberekening gemaakt, met als uitgangspunt het volledig financieren van de vraagprijs €395.000,00.

De maandlast komt dan uit op ca. **netto € 1.320** (bruto € 1.787). Dit bedrag is inclusief rente en aflossing (aflossen volledige koopsom in 30 jaar, rente 10 jaar vast).

Uw mogelijkheden bespreken wij graag met u in een persoonlijk adviesgesprek. De uiteindelijke maandlast is afhankelijk van uw wensen en uw persoonlijke situatie. Dit eerste gesprek is geheel **gratis en vrijblijvend**.

Wij adviseren en bemiddelen voor nagenoeg alle partijen. Wij vergelijken op prijs en voorwaarden zodat u de best passende hypotheek krijgt. Wij zijn u graag van dienst. U bent van harte welkom op ons kantoor aan de Jan Binneslaan 2 a te Surhuisterveen. Desgewenst komen wij natuurlijk ook bij u thuis.

Succes met de eventuele aankoop en wellicht tot ziens!



Wiebe Wiersma (**hypotheekadviseur**)

06-13024155 | info@wiersmadvies.nl | wiersmadvies.nl

Rentevast voor 10 jaar vanaf 3,56% (datum 10-02-2026, NHG)

Rentevast voor 20 jaar vanaf 3,96% (datum 10-02-2026, NHG)

WiersmAdvies adviseert en bemiddelt o.a. voor onderstaande geldverstrekkers:



g.s.t.
de nederlandse
verzekerings
maatschappij
voor alle
verzekeringen



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.

Asbestclausule:

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.

Ouderdomsclausule:

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 roeyementen 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.

Vorbehouden:

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