



Kerkstraat 47, 9001 AB Grou
Vraagprijs € 250.000,- k.k.

Omschrijving

Kerkstraat 47, 9001 AB Grou

Wonen in het hart van Grou – karakter, sfeer en alles binnen handbereik

In het historische centrum van Grou, verscholen tussen de karakteristieke straten en op slechts 60 meter loopafstand van de haven en het water, staat deze charmante halfvrijstaande woning aan de Kerkstraat 47. Een plek waar je direct de sfeer van het oude dorp voelt en waar de gezelligheid van het centrum en het water zich letterlijk om de hoek afspeelt.

Het huis is gemoderniseerd, maar heeft zijn charme behouden. Bij binnenkomst via de voordeur trekken de hoge balkenplafonds en grote ramen aan de voorzijde meteen de aandacht. Ze geven de woonkamer een open en warme uitstraling, waarin de open keuken mooi is geïntegreerd. De keuken is uitgerust met een gasfornuis, koelkast en ingebouwde combi-oven – praktisch en klaar voor dagelijks gebruik.

Aangrenzend bevindt zich de bijkeuken. Deze ruimte is in 2025 volledig na-geïsoleerd en voorzien van een nieuwe kunststof buitendeur, waardoor de bijkeuken niet alleen comfortabeler is geworden, maar ook breder inzetbaar is. De ruimte kan nu ook uitstekend worden ingericht als extra slaapkamer of werkkamer. Ideaal voor wie gelijkvloers wil slapen of thuis werkt. Daarnaast is in 2025 een nieuwe CV-installatie geplaatst, wat zorgt voor een prettig en energiezuinig binnenklimaat.

Via de vaste trap kom je op de eerste verdieping, waar eerst een ruime overloop aanwezig is. Deze ruimte biedt meer mogelijkheden dan een standaard overloop: hier kun je tevens een werkplek inrichten of er een praktische inloopkast van maken. Ideaal voor extra opbergruimte of voor wie graag thuis werkt zonder woonruimte beneden te verliezen. De slaapkamer op de bovenverdieping voelt door de schuine daken knus aan, maar is tegelijkertijd ruim genoeg om als tweepersoons-slaapkamer te gebruiken. Achter de knieschotten is bovendien extra bergruimte geïntegreerd — handig voor kleding, koffers of seizoensgebonden spullen die je graag uit het zicht houdt.

Achter het huis vind je een eigen achterom en een knus terras: een plek om even buiten te zitten, met een kop koffie of lekker drankje (samen) te genieten.

De ligging maakt deze woning extra bijzonder. Kerkstraat 47 ligt midden in de oude dorpskern, bijna aan de voet van de Sint Piterkerk, en op slechts 60 meter van het water. Winkels, horeca, terrassen en de haven liggen allemaal op loopafstand. Hier woon je écht middenin Grou – met rust, gezelligheid, sfeer en voorzieningen binnen handbereik.

Indeling

Begane grond: hal, woonkamer met open keuken, bijkeuken, badkamer met douche, wastafel en toilet
1e verdieping: overloop, slaapkamer met bergruimte achter de knieschotten

Vraagprijs € 250.000,- k.k.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 250.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Halfvrijstaande woning
Aantal kamers	: 2 kamers waarvan 1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 239 m ³
Perceel oppervlakte	: 69 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 63 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1832
Ligging	: Aan rustige weg, in centrum, beschutte ligging
Tuin	: Plaats
Energie label	: G
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketeleigendom

Locatie

Kerkstraat 47
9001 AB GROU





























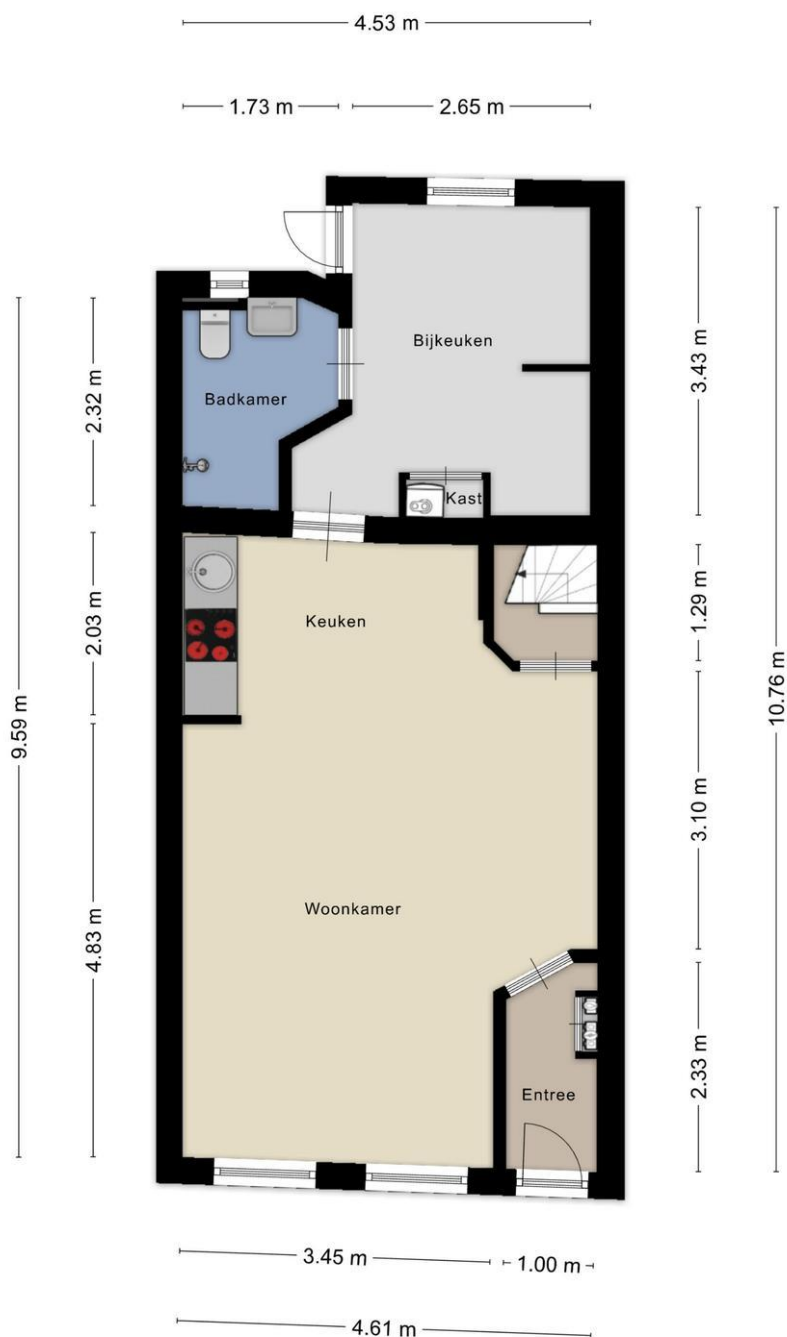








Plattegrond - Begane grond



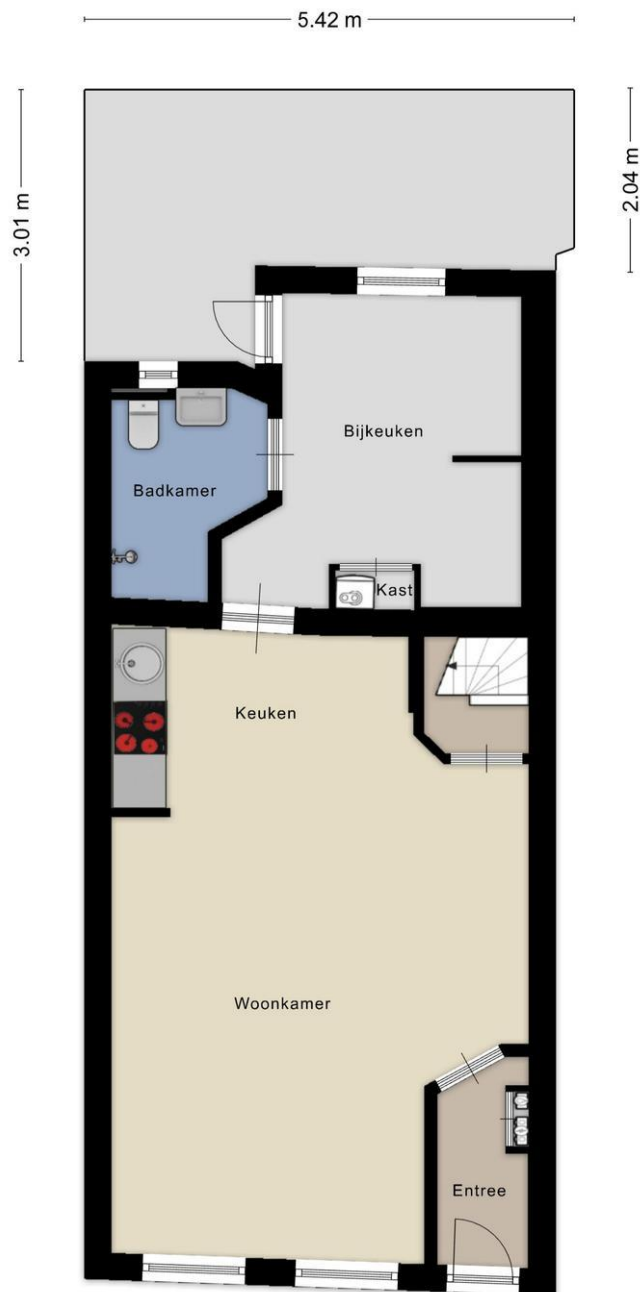
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond - Verdieping



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

Plattegrond - Terras



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kerkstraat 47



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Grouw
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	A
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1414
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 november 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.

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.