

## De Voorstreek 13 te Gerkesklooster Vraagprijs: €415.000,- k.k.

Bijzonder, compleet, royaal, energiezuinig en levensloopbestendig wonen aan écht vaarwater (met eigen aanlegplek)? Dat kan in deze voormalige schoolmeesterswoning (directeurswoning) aan De Voorstreek 13 in Gerkesklooster, op maar liefst ca. 925m<sup>2</sup> eigen grond.

De Voorstreek 13 in Gerkesklooster staat te koop!

Deze verbouwde, energiezuinige schoolmeesterwoning met karakter, ruimte en vrijheid zit boordevol comfort. Met vier slaapkamers, levensloopbestendig wonen, een royale tuin én water voor de deur. Uniek in de omgeving; daarom staan onze flexibele makelaars te popelen om je alle details te laten zien aan De Voorstreek 13 in Gerkesklooster.

## Indeling

### *Levensloopbestendige begane grond*

Via de lange gang met plavuizen vloer kom je in de sfeervolle woonkamer en open keuken (L-vorm, met inbouwapparatuur). Slapen en badden kan ook beneden: er is een ruime tweepersoonsslaapkamer (ca. 16 m<sup>2</sup>) en een badkamer met ligbad, inloopdouche en wastafelmeubel. Verder vind je op de begane grond een separaat toilet en een handige bijkeuken/ annex achterentree met alle aansluitingen.

### *Eerste etage*

Boven vind je een ruime overloop met overloopkast en nog eens 3 ruime slaapkamers. De voormalige ouderslaapkamer heeft een grote kastenwand en een andere kamer beschikt over een sfeervol dakkapel.

### *Nieuwe garage & royale overtuin*

Het woonerf rond het huis is bestraat en beschikt over een extra grote, nieuwe garage (2025-2026).

### *Maar het echte buitenleven vind je aan de voorkant*

In een paar stappen steek je het doodlopende straatje over en sta je in je ca. 650 m<sup>2</sup> grote overtuin. Hier is walbeschoeiing, het terras en de steiger gerealiseerd, alsmede een moestuin en een speelparadijs. Het resultaat is een heerlijke, zonnige plek langs het vaarwater, gelegen aan een straat waar kinderen nog naar hartenlust kunnen spelen.

### *Bijzonder & sfeervol*

Een bijzonder sfeervol en zeer karakteristiek geheel staat op een perceel van ca. 925 m<sup>2</sup> eigen grond, waarbij de voortuin met een aanlegsteiger van ca. 20 meter grenst aan open vaarwater (verbinding Prinses Margrietkanaal en Van Starckenborghkanaal). Vanuit je voortuin vaar je zó naar de Friese meren of het Lauwersmeergebied en met een eigen aanlegsteiger aan huis voelt het alsof je permanent op vakantie bent.

Of je nu de Friese of de Groningse binnenwateren wilt verkennen; de ontdekkingsreis over het water begint hier letterlijk vanuit je eigen voortuin.

### *Authentiek tot in de details*

Het huis is gebouwd in 1894, maar is met oog voor detail en duurzaamheid grondig onder handen genomen tot dit authentieke geheel. Vele historische details zijn gelukkig bewaard gebleven. Kijk je ogen uit: van de prachtige paneeldeuren tot de sfeervolle lambrisering, en van de traditionele levensboom boven de voordeur tot de geweldige architraven en het balkenplafond. Het is echt prachtig!

### *Energielabel A (zonder zonnepanelen!) & comfortabele techniek*

Allerlei besparende maatregelen zijn al voor je genomen. Het resultaat is verbluffend: een energielabel A. Dat is best knap voor een woning uit 1894, zeker omdat er nog geeneens zonnepanelen zijn geplaatst! Zelfs met het enkele glas op de bovenverdieping voldoet de woning hier ruim aan. Zou je daar nieuwe beglazing plaatsen, dan "vliegt" je energielabel dus nog verder omhoog.

*In minder (warme) tijden heb je hier altijd nog mogelijkheden:*

- Zo kun je duurzaam verwarmen & koelen. Je kunt namelijk het hele huis verwarmen én koelen met de 4 warmtepompairco's.
- Daarnaast is er een warmtepomp met cv-ketel aanwezig.
- Ook is er momenteel een pelletkachel aanwezig die bijna niet te onderscheiden is van een ouderwetse potkachel. Wederom passend in de duurzaamheid, authentieke gedachte én zelfredzaamheid.
- Voor extra besparing, duurzaamheid en zelfvoorzienigheid is er een zonneboiler met heatpipes aanwezig. Dit systeem is niet afhankelijk van de salderingregeling, maar biedt gewoon heerlijk warm water, direct uit de natuur en vergt vrijwel geen onderhoud.

Ook het elektra is grondig aangepakt. Denk aan een nieuwe meterkast, nieuwe groepen, nieuwe verdeling, heel veel nieuwe bekabeling en allerlei extra elektrische gemakken.

### *De straat*

Het mooiste en rustigste straatje van Gerkesklooster? Het straatje 'De Voorstreek' is doodlopend en wordt enkel gebruikt door aanwonenden en hun bezoek. Je geniet hier dus van optimale rust, met alle voorzieningen van het dorp binnen handbereik.

### *De omgeving*

Gerkesklooster-Stroobos, een plek waar je lekker rustig kunt leven, maar toch op korte afstand van vele voorzieningen. Dit tweelingdorp, op de grens van Friesland en Groningen, zit boordevol historie, natuur en vaarwater.

Met de steden Drachten, Groningen en Leeuwarden allen ruim binnen een half uur rijden is het stedelijk gemak om de hoek. Maar echt gezellig winkelen en borrelen doe je in Surhuisterveen, uitgeroepen tot de nummer 1 winkelstraat van Friesland. Dit levendige centrum ligt echt op luttele autominuten afstand en is gemakkelijk bereikbaar. Buitenpost, de hoofdplaats van de gemeente is ook zo'n heerlijkheid, eveneens op enkele autominuten afstand. Hier vind je tevens het treinstation met sneltreinverbindingen naar bijvoorbeeld Groningen en Leeuwarden.

## **Verkoper aan het woord**

Schaatsen in de winter en je eigen boot aan het water in de zomer. Het kan aan De Voorstreek 13. Met een ruime tuin die in de zomer veel groen laat zien is er altijd een plek om lekker te zitten. De ruime woning biedt veel mogelijkheden voor een gezin met kinderen.

Het huis heeft veel karakter en daar is rekening mee gehouden met de renovatie. Daarnaast is er veel geïnvesteerd in duurzaamheid om de kosten laag te houden zonder in te leveren op comfort.

Het dorp Gerkesklooster – Stroobos is actief waardoor er jaarlijks een feestweek plaatsvindt. Iedereen houdt rekening met elkaar, dat zie je overal terug. In de straat komen ook steeds meer jongere gezinnen. Een basisschool en opvang is op loopafstand bereikbaar.

Kortom: een royale comfortabele woning met een ruime tuin voor vele jaren woonplezier.

## Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Herenhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1894

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	484 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	925 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	129 m <sup>2</sup>
Woonkamer	34 m <sup>2</sup>

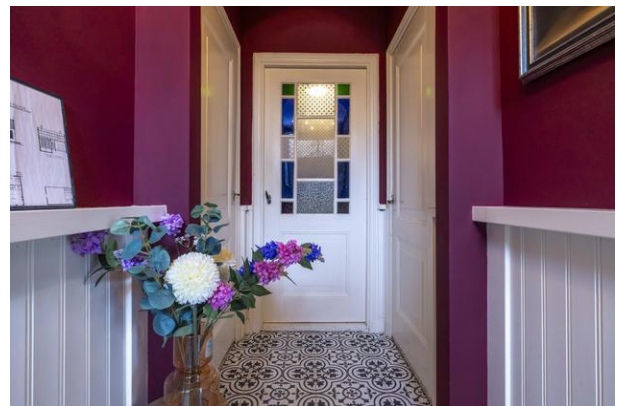
Details	
Ligging	Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, open ligging, aan vaarwater
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Airconditioning, Zonnecollectoren, Rookkanaal, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie, Openslaande deuren
Schuur / berging	Inpandig
Garage	Vrijstaand hout, parkeerplaats 28 m <sup>2</sup> (819 bij 344 cm)
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Gedeeltelijk dubbel glas, HR-glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp, Pelletkachel, Warmtepomp lucht, Warmtepomp water, Warmtepomp met boiler combinatie, Airco
Warmwater	Zonneboiler, zonnecollectoren, warmtepomp met boiler combinatie, hr ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuint, zijtuin, tuin rondom, plaats
Tuin diepte (cm)	3.950
Tuin breedte (cm)	2.020
Hoofdtuin	Voortuin
Positie	Oost, Zuid
Kwaliteit	Fraai aangelegd



















De Flexibele  
Makelaar

funda

WaldNet

NWWI



vastgoedcert  
gecertificeerd



KijkMijnHuis



Surhuisterveen  
Jan Binnelaaan 2a  
9231 CB Surhuisterveen

Grootegast  
Hoofdstraat 116  
9861 AK Grootegast

Postadres Jan Binnelaaan 2a, 9231 CB Surhuisterveen

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





De Flexibele  
Makelaar

funda

WaldNet

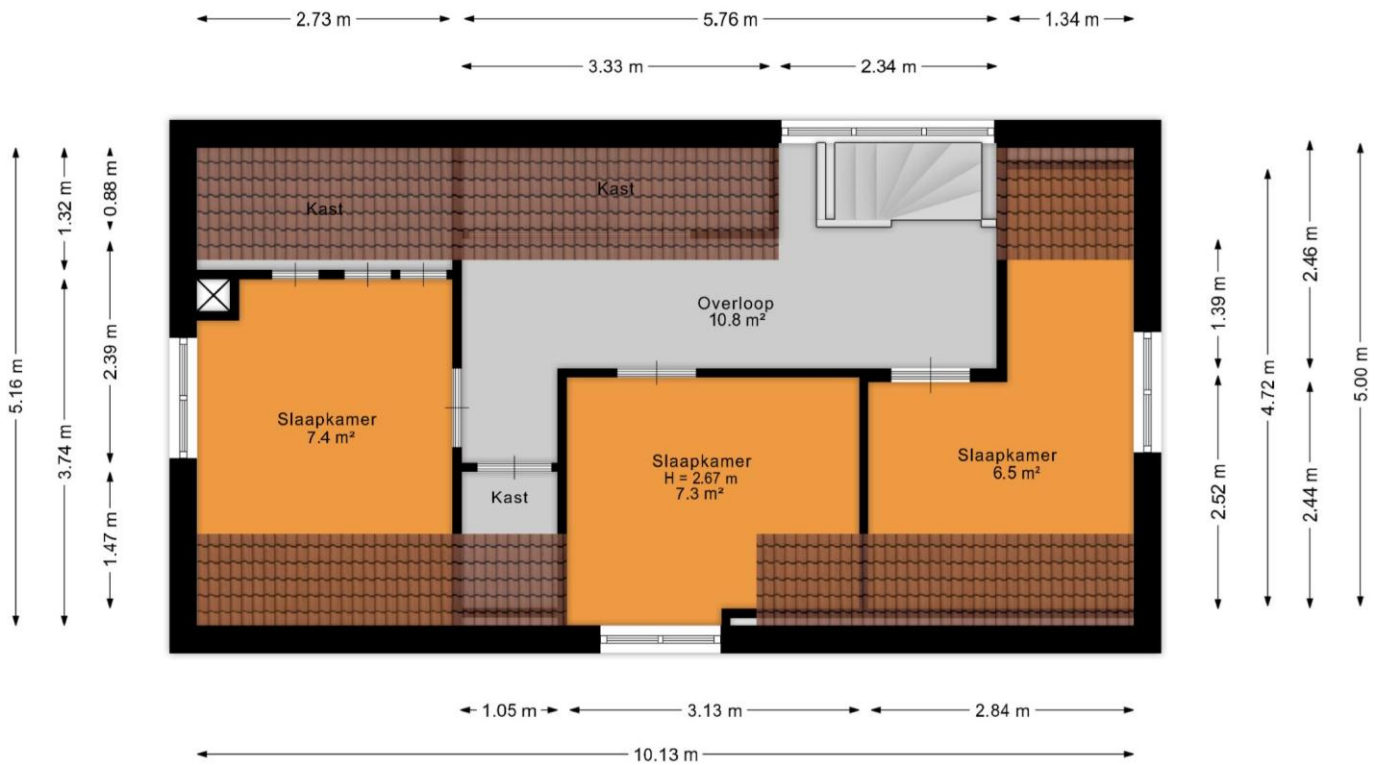
NWWI



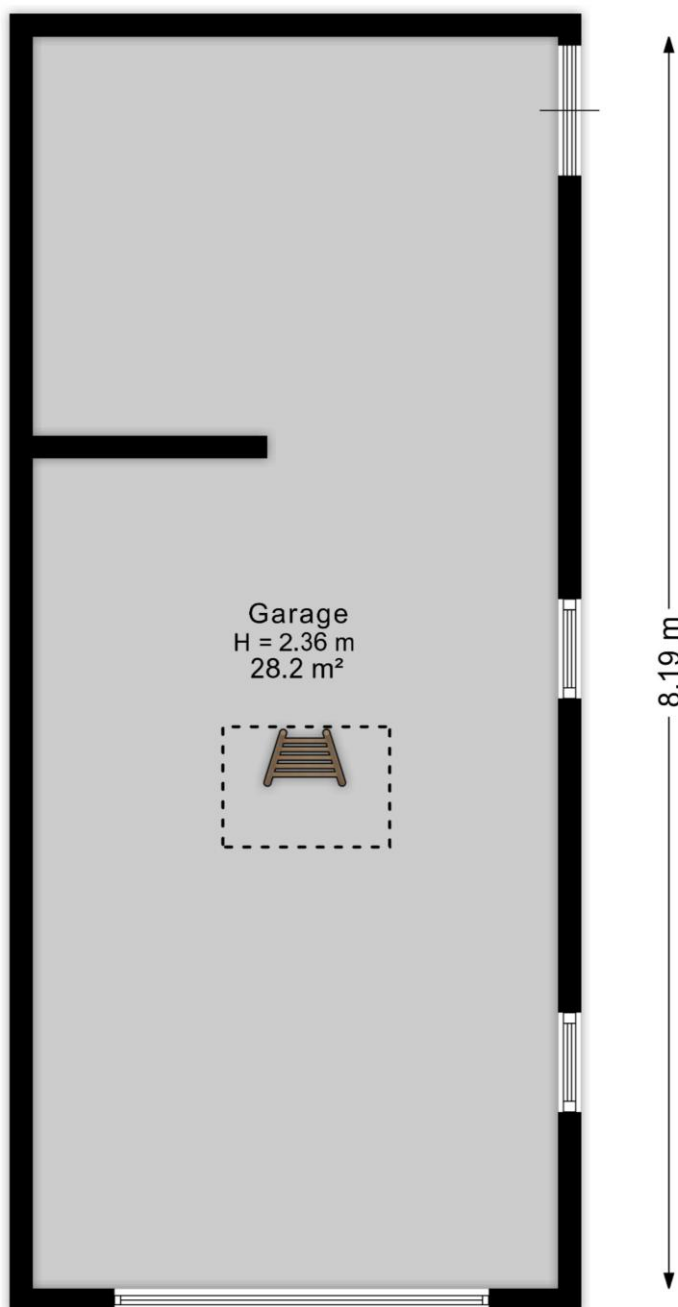
vastgoedcert  
gecertificeerd



KijkMijnHuis



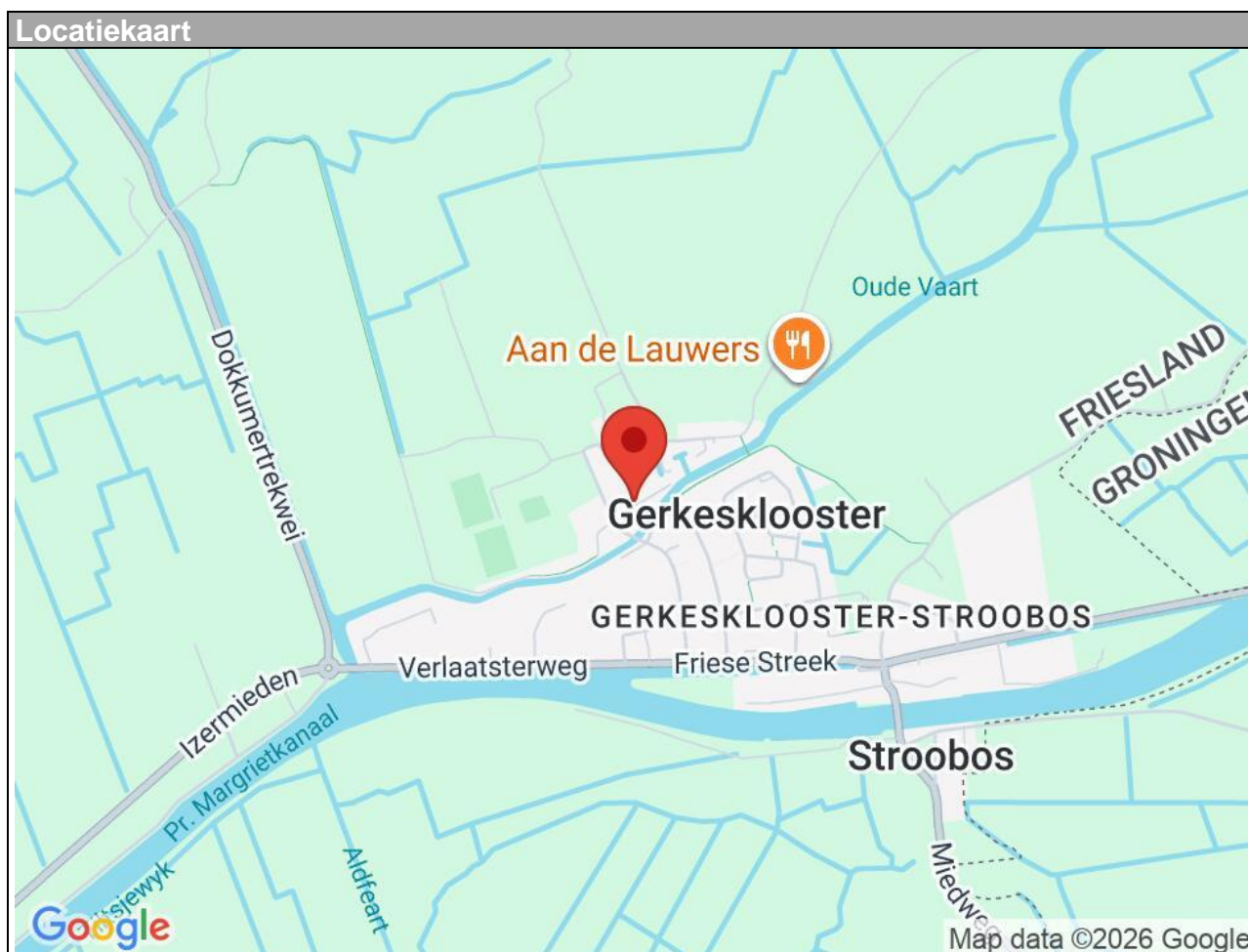
3.44 m





8.19 m

## Locatie

Adres gegevens	
Adres	De Voorstreek 13
Postcode / plaats	9873 PJ Gerkesklooster
Provincie	Friesland





<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Droegham</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 1484</p> <p>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.</p>		
--	--	---	---

## 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 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.

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