



Henric de Cranestraat 87, 8374 KL Kuinre

Richtprijs € 255.000,- k.k.

Omschrijving

Instapklare starterswoning met moderne afwerking in het gezellige Kuinre!

Aan de historische dorpsstraat van het charmante stadje Kuinre staat deze verrassend nette en gemoderniseerde starterswoning. De woning combineert een rustige ligging met een uitstekende bereikbaarheid (op korte afstand van de A6) en diverse voorzieningen op loopafstand.

Binnen valt direct de prettige lichtinval op, mede dankzij de vide bij de trap die zorgt voor een ruimtelijk gevoel. De woning is gebouwd in 1980 en staat op een perceel van 77 m² eigen grond.

De afgelopen jaren is de woning op smaakvolle wijze gemoderniseerd en klaar gemaakt voor de toekomst. Zo beschikt de woning over een moderne keuken (2024) en een vernieuwde badkamer en toilet (2023). Daarnaast is het interieur strak afgewerkt met recent stuc- en schilderwerk, waardoor u de woning zo kunt betrekken.

Op het gebied van comfort en duurzaamheid zijn er eveneens stappen gezet. De woning is voorzien van vloerverwarming, dakisolatie, een nieuwe meterkast en nieuwe vloerbedekking. De kunststof kozijnen op de verdieping zijn uitgerust met HR++ beglazing, evenals het glas in de voordeur en de bovenliggende raampjes. Ook is de achtergevel recent opnieuw gevoegd. Door de energiebesparende maatregelen beschikt de woning over een energielabel B.

De ligging maakt het geheel extra aantrekkelijk. Kuinre, onderdeel van de gemeente Steenwijkerland, is een sfeervol voormalig vissersstadje met een rijke historie. Op korte afstand vindt u het Kuinderbos (ca. 1100 hectare), ideaal voor wandelen, fietsen en recreatie. Daarnaast zijn natuurgebieden zoals de Weerribben, Wieden en de Rottige Meente eenvoudig bereikbaar en zijn er goede vaarverbindingen richting Friesland en de Kop van Overijssel.

Indeling

Begane grond:

Entree, hal met trapopgang, toilet, lichte woonkamer met open keuken en toegang tot de tuin.

Eerste verdieping:

Overloop, slaapkamer, badkamer en opstelling van de Cv-ketel (Intergas, 2017).

Bijzonderheden:

- Instapklare starterswoning
- Recent gemoderniseerd (keuken, badkamer, afwerking)
- Voorzien van vloerverwarming
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing
- Energielabel B
- Gelegen aan een karakteristieke dorpsstraat
- Erfdienstbaarheid van voetpad
- Nabij natuur, water en uitvalswegen
- Gunning voorbehouden
- Kosten koper

Bieden vanaf: € 255.000 k.k.

Er zijn twee bezichtigingsdagen gepland op woensdag 6 en vrijdag 15 mei. Een bezichtiging kan online worden ingepland via de website van Ussien of via deze link: <https://move.nl/bezichtigingsplanner/936672-10212036>

Kenmerken

Richtprijs	: € 255.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 185 m ³
Perceel oppervlakte	: 77 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 52 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1980
Ligging	: Aan rustige weg, in centrum
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 32 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
C.V.-ketel	: Intergas hre (Gas gestookt combiketel uit 2017, eigendom)

Locatie

Henric de Cranestraat 87
8374 KL KUINRE



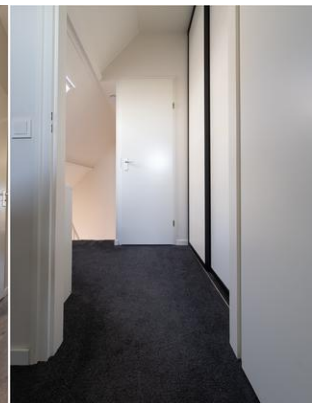
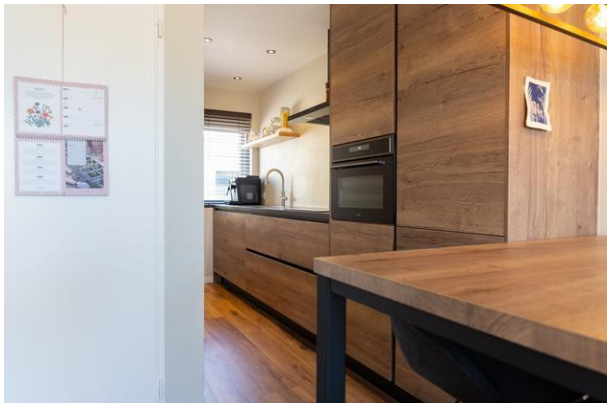
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



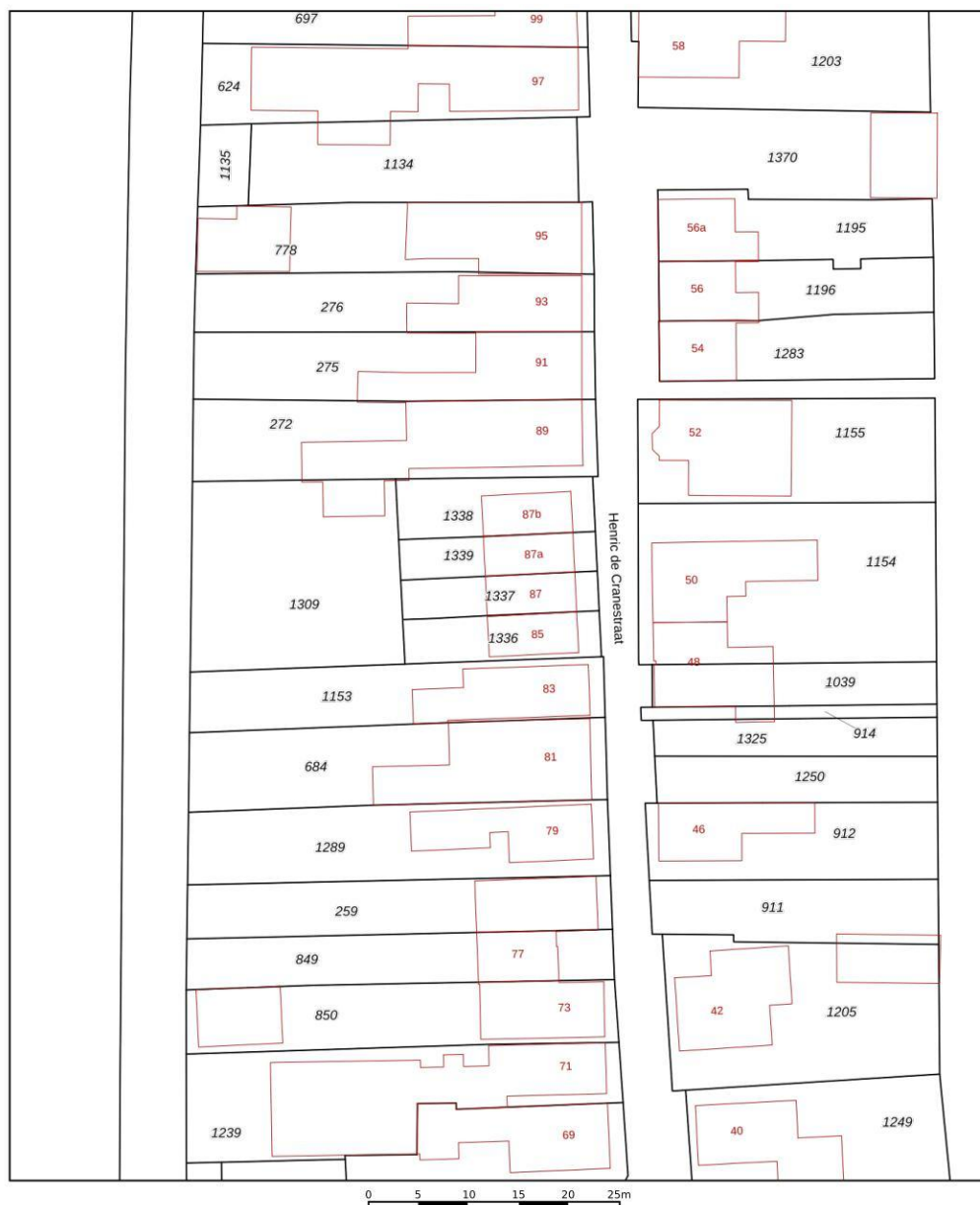
Foto's



kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Ussien



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Kuinre

Sectie

B

Perceel

1337

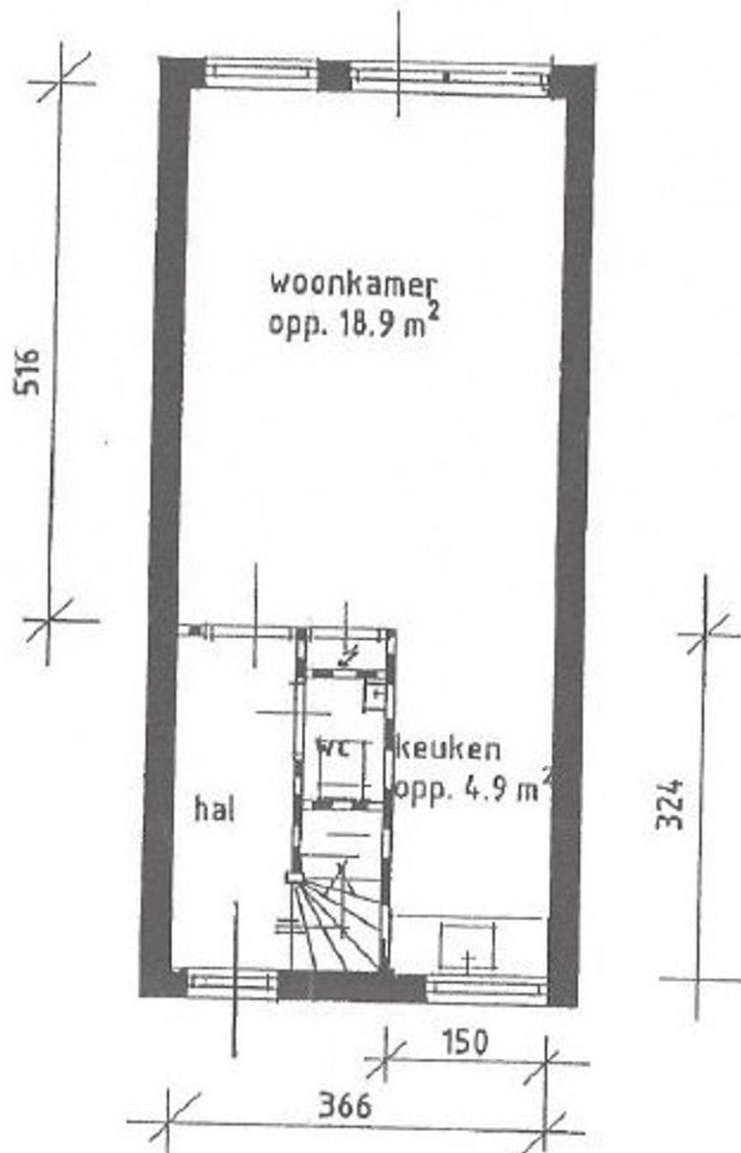
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, gelieve op 1 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

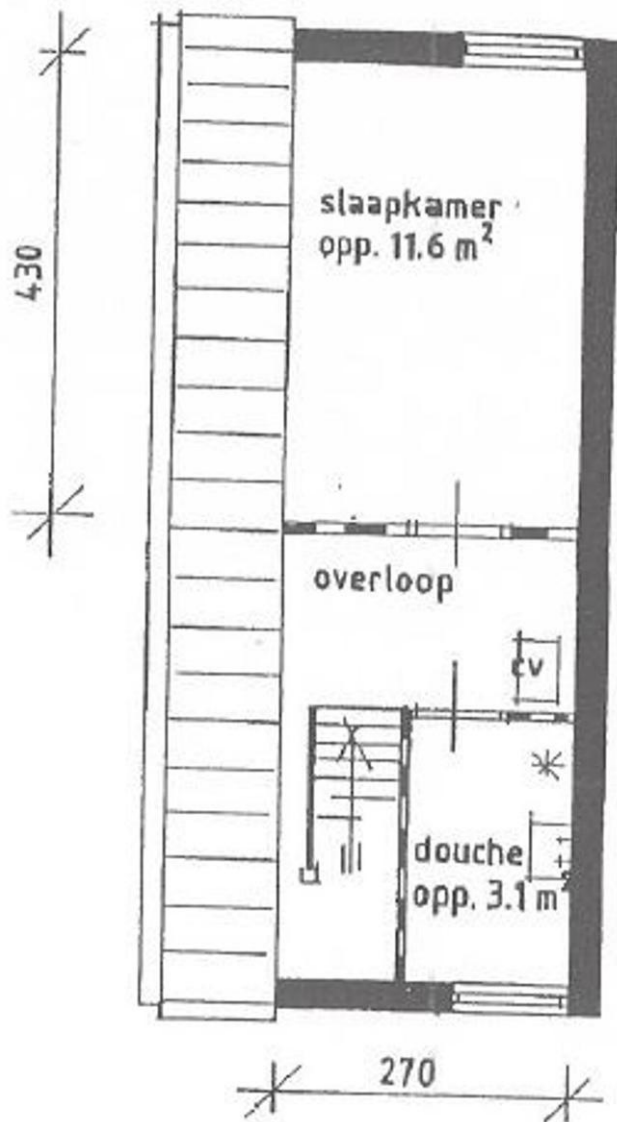
begane grond



begane grond

De plattegrond is in spiegelbeeld en dient ter illustratie. Aan de plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.

eerste verdieping



verdieping

De plattegrond is in spiegelbeeld en dient ter illustratie. Aan de plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
- eettafel lamp + lamp bij achterdeur	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☐	☐	☐	☒
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
- plak-PVC	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☐	☐	☒	☐
- Quooker	☐	☒	☐	☐
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermbord)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Screens/rolluiken	☐	☐	☐	☒
CV met toebehoren	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☐	☐	☐	☒
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning met toebehoren (aantal:)	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Tafel in schuurtje	☒	☐	☐	☐
Stellingkast	☐	☒	☐	☐
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV/geiser/boiler	☐	☒	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☒	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☒	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Koopwijzer

Een woning kopen bij Ussien, hoe gaat dat in zijn werk?

1. Bezichtiging

De bezichtigingen gaan uitsluitend op afspraak met onze makelaars. Mocht er na de bezichtiging geen verdere belangstelling zijn, dan vernemen wij dit graag. De verkoper is natuurlijk benieuwd naar je reactie.

2. Een bod uitbrengen

Als er na de bezichtiging blijvende interesse is, kan er een bod uitgebracht worden. Een bod kan telefonisch worden uitgebracht, maar mag uiteraard ook via e-mail of per brief. Het bieden van de vraagprijs maakt je niet automatisch de koper. Een koop komt pas tot stand als er een overeenstemming is over de prijs, aanvaarding en eventuele voorbehouden (voor bijvoorbeeld financiering). Is hier overeenstemming in bereikt, dan wordt dit vastgelegd in een koopakte en door beide partijen ondertekend. Binnen drie dagen nadat een kopie van deze getekende akte aan de koper is overhandigd, kan je als koper alsnog van de koop afzien (=bedenktijd).

3. Koopakte

In de schriftelijk vastgelegde koopakte wordt een aantal zaken standaard opgenomen:

- a. Als koper krijg je ongeveer 6 weken na de koop de gelegenheid om je financieringsmogelijkheden te onderzoeken. Laat je (vooraf) goed informeren. Onze hypotheekadviseur kan je hierbij vrijblijvend adviseren!
 - b. Wij hanteren standaard de verplichting om een week na het verstrijken van de ontbindende voorwaarden een waarborgsom te storten of een bankgarantie te stellen van 10% van de koopsom en een boetebeding van minimaal 10% van de koopsom als verplichtingen uit de koopakte door verkoper of koper niet worden nagekomen.
 - c. Als de gekochte woning gebouwd is voor 1992, zal de verkoper je melden indien hij weet van aanwezigheid van asbesthoudende materialen in de woning. Wanneer dit niet bekend is, zal worden opgenomen dat asbest wellicht op onzichtbare wijze is verwerkt.
 - d. Verkoper heeft de uitdrukkelijke voorkeur, dat de levering zal plaatsvinden bij een lokale notaris. Mocht er een andere notaris worden gekozen, dan vergoedt koper aan verkoper de eventuele extra kosten voor doorhaling van de hypotheek boven de € 175,-- incl. BTW en de eventuele kosten voor een notariële volmacht voor de verkoper.
- Deze brochure is met uiterste zorg samengesteld. Er kunnen onjuistheden in voorkomen. Als koper kun je geen rechten ontleen aan deze brochure.*

Regel uw hypotheek en verzekeringen via Ussien!

Goed, snel en goedkoop.

*Het eerste gesprek is **altijd** gratis, hierin geven wij u goede inzichten en maken we duidelijke afspraken met elkaar.*

Ussien onderscheidt zich van de andere kantoren door de volgende punten:

- **Eerlijke tarieven** - de laagste prijs, transparant en duidelijk. Elke financiële dienst het goedkoopst van allemaal, met als paradepaard €1750,- startershypotheek.
- **One stop shopping** - één adres, alles geregeld. Niet hier het ene en daar weer het andere. Gewoon simpelweg één contactpunt voor al uw financiële zaken, wel zo makkelijk.
- **Toegankelijkheid** - 24/6 beschikbaar, voor elke vraag een antwoord. Middels de moderne media staan wij altijd voor u klaar.