

# Scherjon + van der Veen

makelaars + taxateurs



Rondeel 50, 9216 XA Oudega



Easter Omwei 1  
9254 GM, HURDEGARYP  
0511-472513  
info@scherjonvanderveen.nl  
www.scherjonvanderveen.nl

## Rondeel 50 - OUDEGA

Vrijstaande woning met slaapkamer en badkamer op de begane grond en vrij uitzicht.

Deze vrijstaande woning heeft een eigen oprit naar de garage en de tuin rondom met de achtertuin gunstig op het zuiden. Vanuit de woning geniet u van een prachtig vrij uitzicht over de landerijen én de nieuw aangelegde jachthaven. Dankzij de vaarverbindingen richting Grou, Drachten en de Friese meren is dit een ideale plek voor liefhebbers van rust, ruimte en watersport.

### Indeling

#### Begane grond

Via de entree/hal met trapopgang bereikt u het toilet met fonteintje. Aansluitend bevindt zich de ruime slaapkamer op de begane grond (voorheen twee kamers), direct naast de badkamer met douche en wastafelmeubel.

De woonkamer biedt een schitterend vrij uitzicht over de weilanden en de jachthaven. De dichte keuken is voorzien van inbouwapparatuur. Vanuit de bijkeuken, met vaste kast, wasmachineaansluiting en provisiekelder, heeft u toegang tot de royale berging van circa 15 m<sup>2</sup>. Hier bevinden zich de cv-opstelling, een tuindeur en de doorgang naar de naastgelegen garage met betonvloer.

De woning beschikt over een eigen oprit en een tuin rondom met terras, waar u kunt genieten van het vrije uitzicht over het omliggende landschap.

#### Eerste verdieping

De verdieping bestaat uit een overloop en drie slaapkamers, waarvan één is voorzien van een dakkapel. Daarnaast is er bergruimte aanwezig achter de knieschotten.

### Wonen in Oudega

Oudega, gelegen in de gemeente Smallingerland, is een geliefd dorp met circa 1.700 inwoners. Dankzij de centrale ligging tussen Leeuwarden, Drachten en Groningen woont u hier rustig, maar toch uitstekend bereikbaar. Het dorp beschikt over diverse voorzieningen, waaronder winkels, basisscholen en een multifunctioneel centrum met verenigingen en een huisartsenpraktijk.

De nabijgelegen Wijde Ee en het prachtige Nationaal Park De Alde Feanen maken de omgeving bijzonder aantrekkelijk voor watersporters, wandelaars en fietsers. Met de nieuwe haven en het nog te realiseren recreatiemeer groeit Oudega bovendien uit tot een nóg aantrekkelijkere woonomgeving voor recreatie- en natuurliefhebbers.

### Algemeen:

- bouwjaar 1974

## Omschrijving

- schitterende ligging
- tuin rondom met prachtig vrij uitzicht
- ruime slaapkamer en badkamer begane grond
- verwarming via CV-combiketel
- ruime berging en naastgelegen garage
- eigen grond: 592 m<sup>2</sup>

Tijdens een bezichtiging ervaart u pas echt de vele pluspunten van deze woning. Wij nodigen u van harte uit om dit zelf te komen ontdekken. Neem snel contact op met Scherjon + Van der Veen Makelaars voor een afspraak!

## Kenmerken

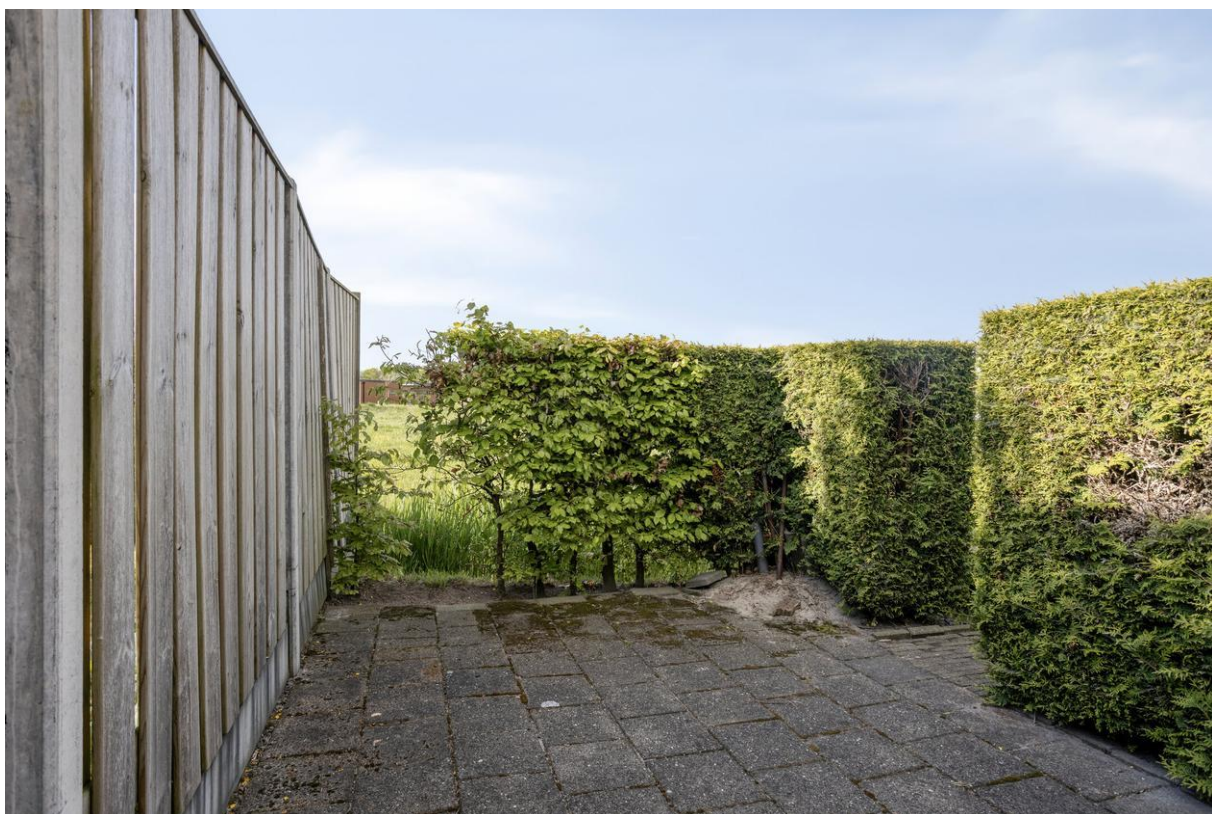
Overdracht	
Status	Beschikbaar
Vraagprijs	€ 450.000,-
Bouwworm	
Soort object	Woonhuis
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	In woonwijk, vrij uitzicht
Indeling	
Woonoppervlakte	148 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	592 m <sup>2</sup>
Inhoud	683 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energie	
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.V.-Ketel
Isolatie	Vloerisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
Combiketel	Ja
Brandstof	Gas
Eigendom	eigendom
Buitenruimte	
Tuin	Achtertuint, voortuint, zijtuint
Hoofdtuint	Achtertuint
Oppervlakte hoofdtuint	98 m <sup>2</sup> (700 cm bij 1.400 cm)
Kwaliteit tuint	Normaal
Parkeergelegenheid	
Garage	Aangebouwd steen, voor 1 auto(s).
Voorzieningen	Voorzien van elektra
Dak	
Soort dak	Zadeldak
Overig	
Permanente bewoning	Ja
Onderhoud binnen	Redelijk, Goed
Onderhoud buiten	Redelijk, Goed
Huidig gebruik	Woonruimte
Huidige bestemming	Woonruimte















Foto's









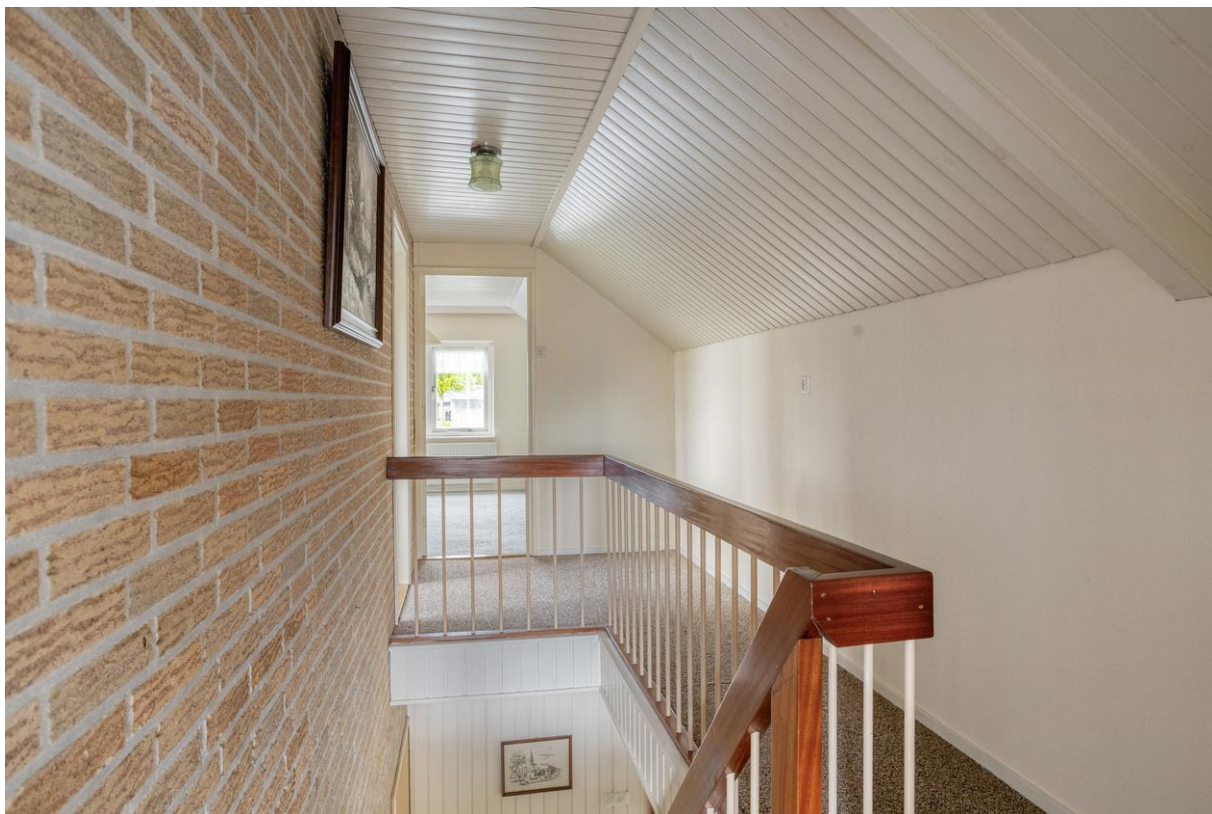


Foto's











Foto's





# Roundeel 50 - OUDEGA

Kadastrale kaart

Uw referentie: Roundeel 50



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer  
Vastgestelde kadastrale grens  
Voorlopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oudega  
Sectie A  
Perceel 2231

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

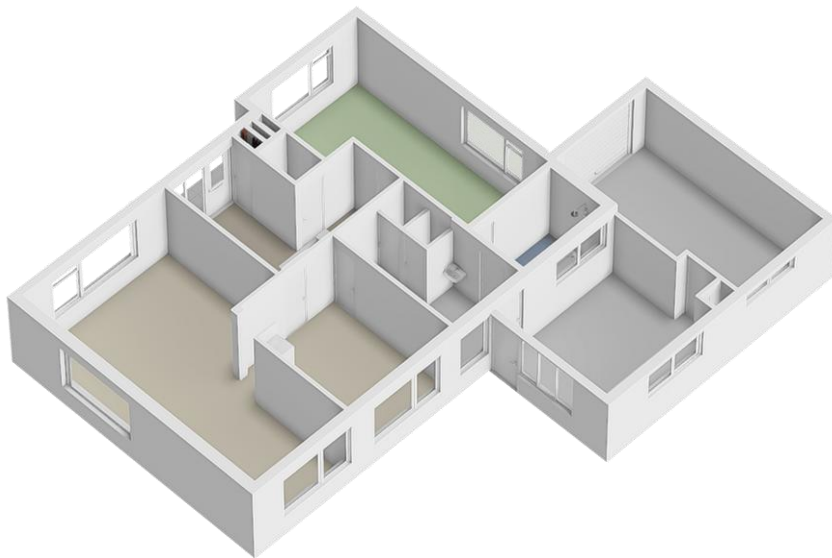
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# Roundeel 50 - OUDEGA



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

# Rondeel 50 - OUDEGA

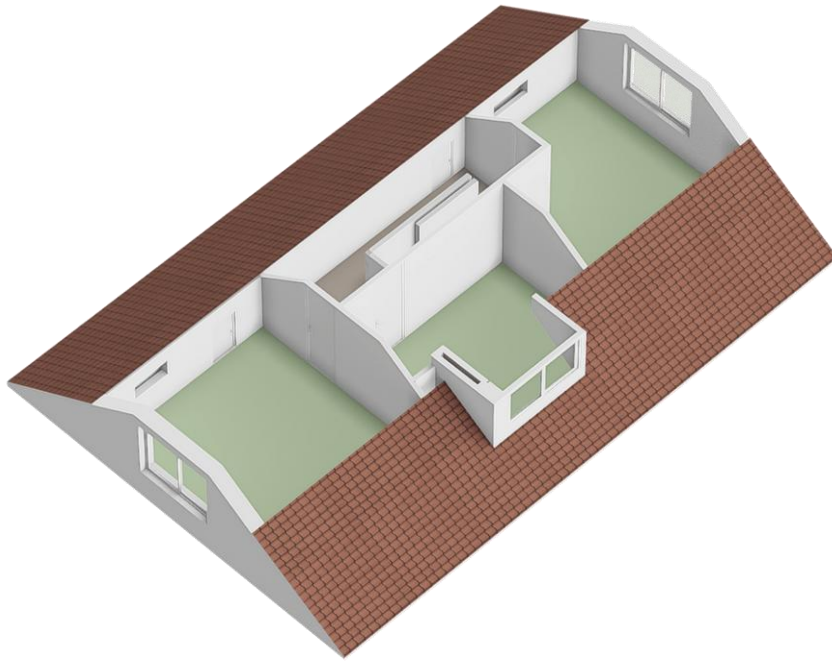


# Roundeel 50 - OUDEGA

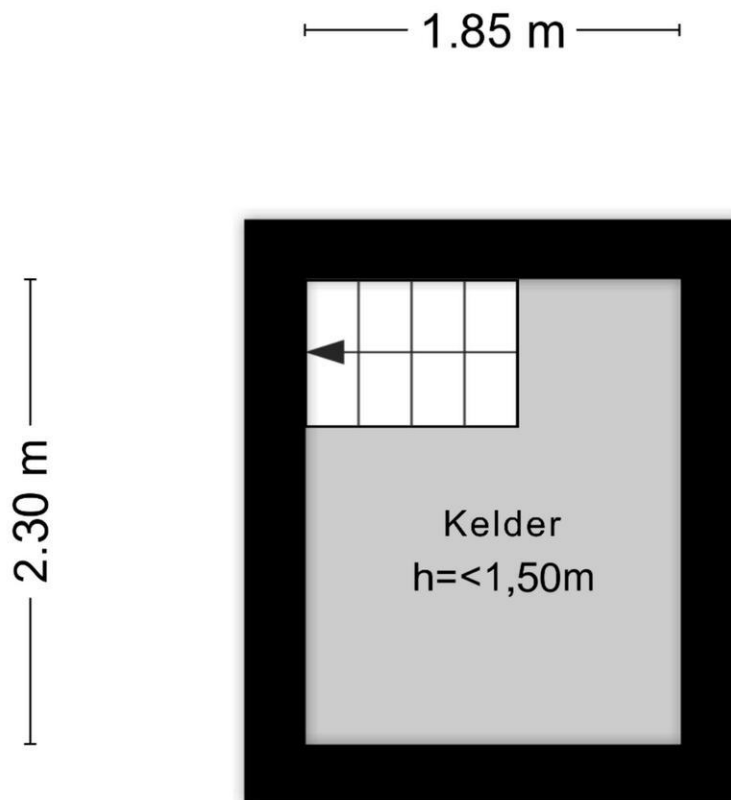


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Rondeel 50 - OUDEGA



# Rondeel 50 - OUDEGA



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Roundeel 50 - OUDEGA



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

# Roundeel 50 - OUDEGA



Dé 10 meest gestelde vragen bij de koop van een woning.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent *niet* in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet “onder bod” is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd is.

3. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder “Word ik koper als ik de vraagprijs bied?”), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook.

4. Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop. De verkopende makelaar legt deze koop schriftelijk vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is.

5. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen.

7. De makelaar vraagt een 'belachelijke' hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken – roerende zaken bijvoorbeeld – pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn.

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 al 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 bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper die dan een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in gebruiksmogelijkheden van de woning.

9. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigd of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?  
Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Neen. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2 %) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage).



## Scherjon + Van der Veen makelaars & taxateurs

Samen sterk in een veranderende woningmarkt! Dat is onze kracht.

Vanuit Hurdegaryp beheren we een portefeuille met woningen. Onze jarenlange ervaring in de regio maakt ons thuis in de verkoop, aankoop en taxatie van divers onroerend goed in o.a. Hurdegaryp, Burgum, Trynwâlden, Leeuwarden, Feanwâlden, Buitenpost, Kollum en omstreken.

We denken met onze klant mee en we zijn kritisch waar dat kan. Bij ons geen poeha, maar een nuchtere kijk op de woningmarkt. Voor degelijk advies en gedegen dienstverlening moet u bij ons zijn. Of voor een kop koffie, ook daarvoor bent u altijd welkom.



Binne-jan van der Veen  
 Registermakelaar & Taxateur  
 Mobiel: 06 - 53 14 86 48  
[binnejan@scherjonvanderveen.nl](mailto:binnejan@scherjonvanderveen.nl)