

TE KOOP

Oosteinde 10 OPPERDOES



RICHTPRIJS
€ 875.000,- k.k.

 **Anna de Graaff**
makelaars

0227-200 000
info@annadegraaff.nl
www.annadegraaff.nl



Oosteinde 10 OPPERDOES

Karaktervolle Westfrieze stolpboerderij met ruimte, comfort en volop mogelijkheden op een unieke locatie in Opperdoes!

Richtprijs € 875.000,- k.k.

Bent u op zoek naar een woning waar karakter, historie, ruimte en modern wooncomfort samenkomen? Dan is deze bijzondere Westfrieze stolpboerderij uit circa 1830 absoluut een bezichtiging waard. Deze fantastische woning is het perfecte voorbeeld van 'verhuisdozen uitpakken en direct wonen'.

Gelegen aan een rustig en sfeervol dorpsstraatje in het geliefde Opperdoes staat deze uitstekend onderhouden stolpboerderij op een royaal perceel van circa 1.000 m² eigen grond. De woning grenst aan natuur- en waterbeheergebied De Skoôt en biedt een prachtig vrij

gevoel midden in het karakteristieke Westfrieze landschap. Tegelijkertijd zijn voorzieningen dichtbij en bereikt u Amsterdam al binnen circa 25 autominuten.

De traditionele stolp met zijn karakteristieke piramidevormige dak straalt authenticiteit en sfeer uit. De recent vernieuwde en uitstekend onderhouden rieten kap vormt samen met de zichtbaar gehouden originele vierkantconstructie en draagpalen een prachtig geheel waarin de historische charme van de stolp volledig behouden is gebleven. De gevels en het schilderwerk zijn uitgevoerd in traditionele Westfrieze kleuren en alle houten kozijnen en ramen zijn zorgvuldig onderhouden.

Binnen treft u een verrassend ruime en instapklare woning met een moderne afwerking en een bijzonder prettige indeling. Het hart van de woning wordt gevormd



door de royale open woonkamer met een indrukwekkende vide van circa 4 x 4 meter, een sfeervolle doorkijkhaard en openslaande deuren naar de prachtig aangelegde tuin. Dankzij de vide en de vele raampartijen ontstaat een lichte en ruimtelijke leefomgeving met een prachtig contact tussen binnen en buiten.

De landelijke keuken is sfeervol uitgevoerd en voorzien van onder andere een fraai AGA gasfornuis met vier ovens en een authentieke Belgisch hardstenen keukenblad.

In totaal beschikt de woning over zeven kamers, waaronder drie slaapkamers, een moderne badkamer, een praktische wasruimte met inloopkast en een ruime werkkamer met airconditioning, geschikt voor twee personen. Hierdoor is de woning uitermate geschikt voor thuiswerken of een kantoor aan huis.

Extra bijzonder is de aangebouwde vleugel met eigen entree en tweede keuken. Deze multifunctionele ruimte biedt volop mogelijkheden voor mantelzorg, dubbele bewoning, gastenverblijf of een semi-zelfstandige woonunit. Ook multigenerationeel wonen behoort hier uitstekend tot de mogelijkheden.

Daarnaast beschikt de stolp over maar liefst drie ruime zolders met veel bergruimte. Twee zolders van circa 2 x 10 meter worden momenteel gebruikt als praktische opslagruimte en technische ruimte, terwijl zich boven de vide nog een extra zolderruimte van circa 4 x 4 meter bevindt.

Qua comfort en installaties is de woning volledig voorbereid op hedendaags wonen. Diverse vertrekken, waaronder de woonkamer, keuken, badkamer, bijkeuken en aanbouw, zijn voorzien van vloerverwarming. De HR-ketel uit 2023 wordt jaarlijks onderhouden en verzorgt de verwarming en de 100 liter boiler gevoed door de zonnepanelen verwarmt het tapwater. Dankzij de combinatie van dubbel glas, geïsoleerde vloeren en muren en extra isolatie rondom de slaapkamers biedt de woning een aangenaam woonklimaat gedurende alle seizoenen.

Ook op het gebied van duurzaamheid zijn belangrijke stappen gezet. De woning beschikt over zonnepanelen met een capaciteit van circa 10 kW, een laadpaal voor elektrische auto's en een ondergrondse regenwateropvang van circa 6.000 liter voor automatische tuinberegening. Hierdoor presteert de woning energetisch aanzienlijk beter dan een traditionele stolpboerderij.

Rondom de woning ligt een fraai aangelegde en besloten tuin met volop privacy. De diepe (42 meter) achtertuin op het westen biedt meerdere terrassen, zowel in de zon als onder een overkapping, waardoor er op elk moment van de dag een fijne plek te vinden is. De tuin is voorzien van automatische beregening, beschikt over houtopslag en is mede dankzij het grasveld uitstekend geschikt voor honden en buitenleven. Op eigen erf is parkeergelegenheid aanwezig voor drie auto's.

Kortom: een unieke en sfeervolle Westfriese stolpboerderij waar authenticiteit, ruimte, duurzaamheid en modern wooncomfort op prachtige wijze samenkomen op een bijzondere locatie in West-Friesland.

Indeling

Begane grond: voor-entree, hal, toiletruimte v.v. wandcloset en fonteintje, badkamer met ligbad, douche, dubbele wastafel met meubel, slaapkamer, kantoor, wasruimte/inloopkast, ruime woonkamer met houtkachel en dubbele openslaande tuindeuren, trapopgang, keuken in landelijke stijl met diverse inbouwapparatuur met loopdeur naar de tuin, bijkeuken/2e keuken, multifunctionele ruimte met openslaande tuindeuren naar de carport met 3 parkeerplaatsen.

1e verdieping: overloop met vide, diverse (slaap)kamers en ruime bergruimtes waarvan 1 met trap naar open zolder.





Kenmerken

Woonoppervlakte	216 m ²
Perceeloppervlakte	990 m ²
Inhoud	1063 m ³
Bouwjaar	1830
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Energielabel	A
Richtprijs	€ 875.000,- k.k.















































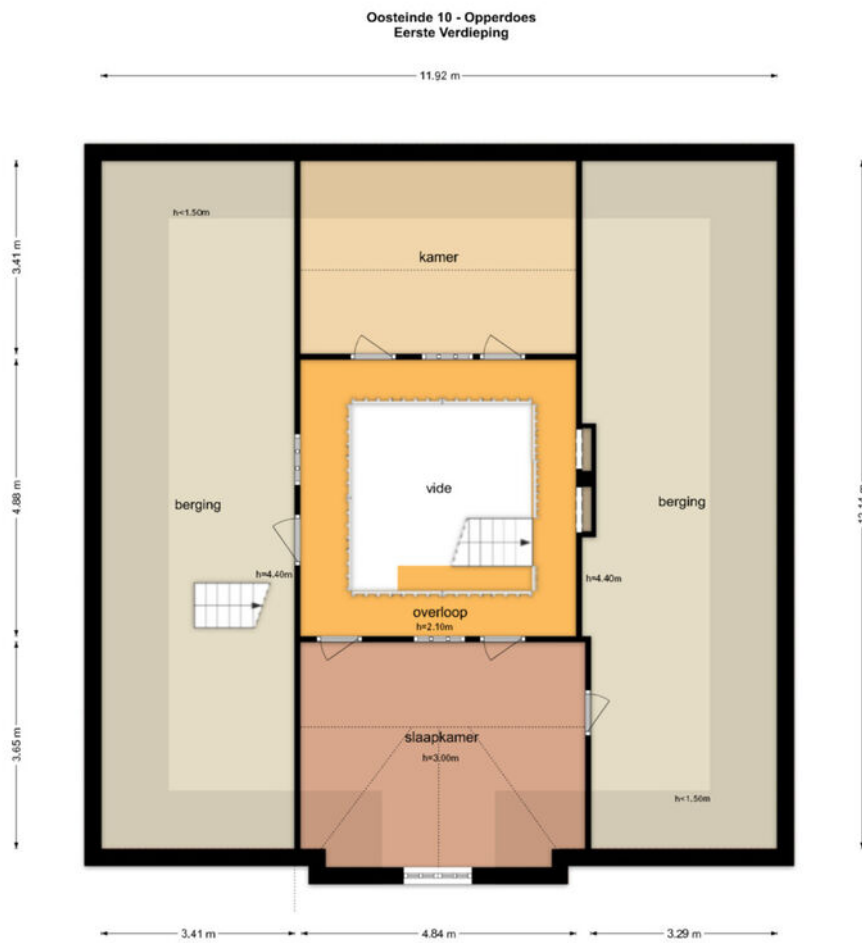




Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping

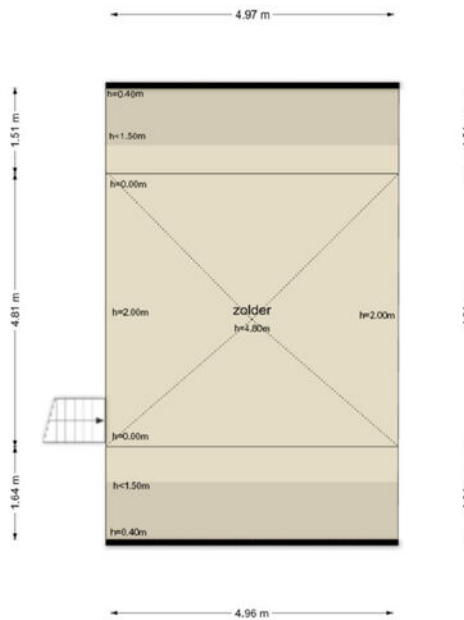


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenoo.nl



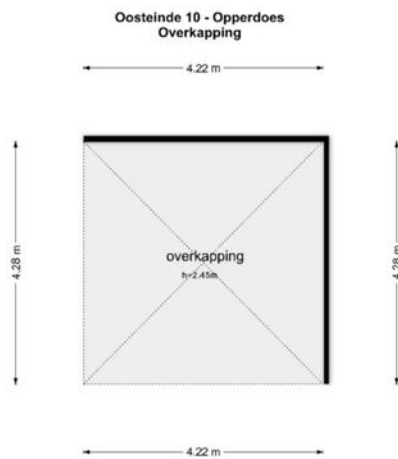
Plattegrond 2e verdieping

Oosteinde 10 - Opperdoes
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenro.nl

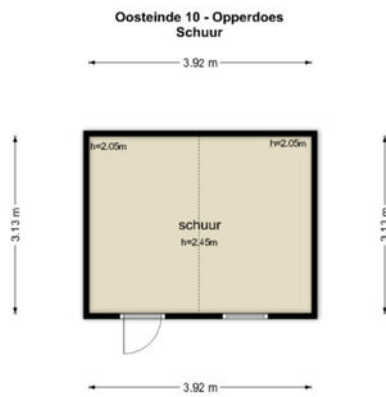
Plattegrond overkapping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenro.nl



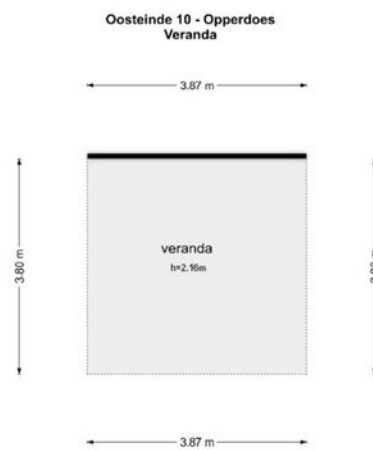
Plattegrond schuur



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



Plattegrond veranda



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

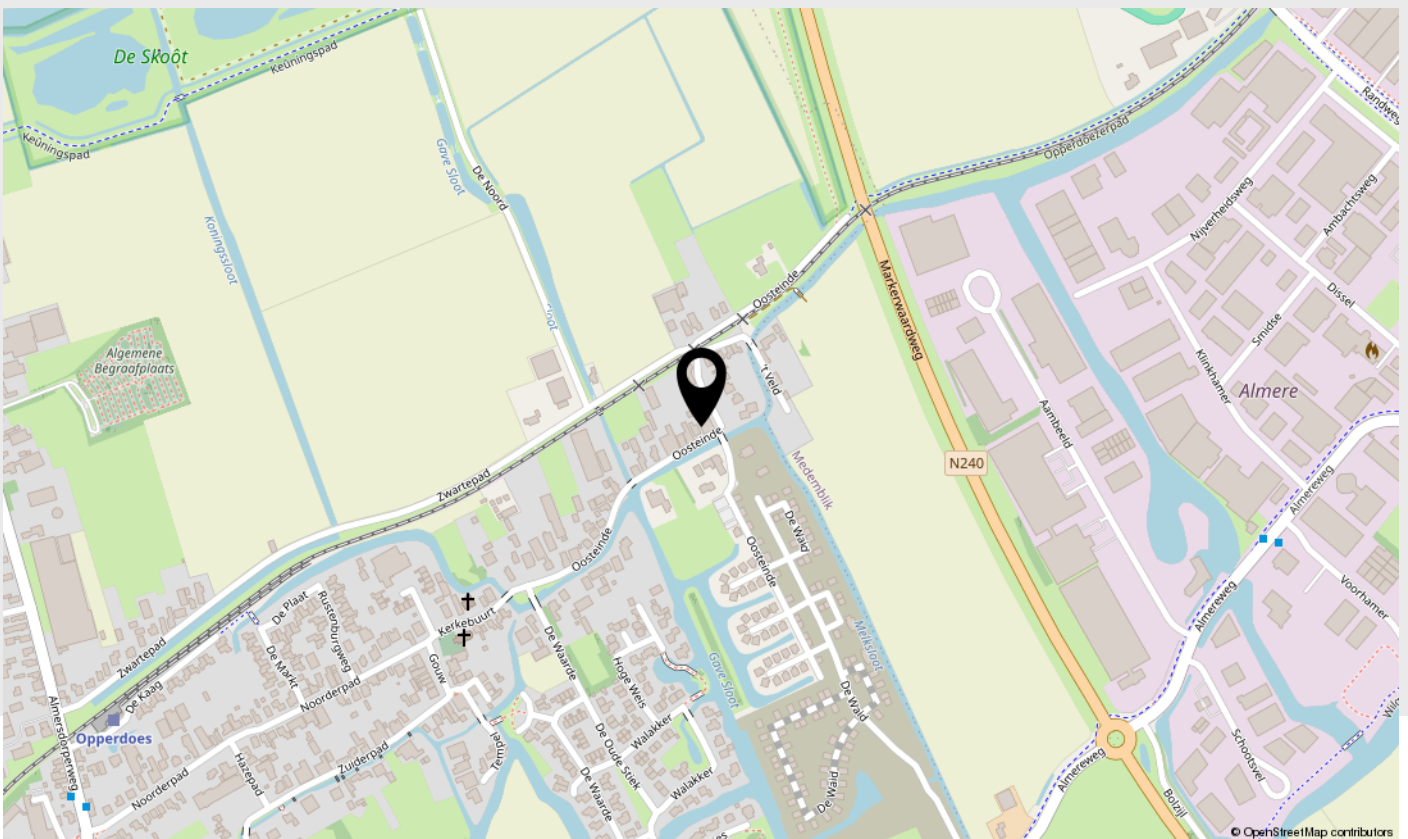
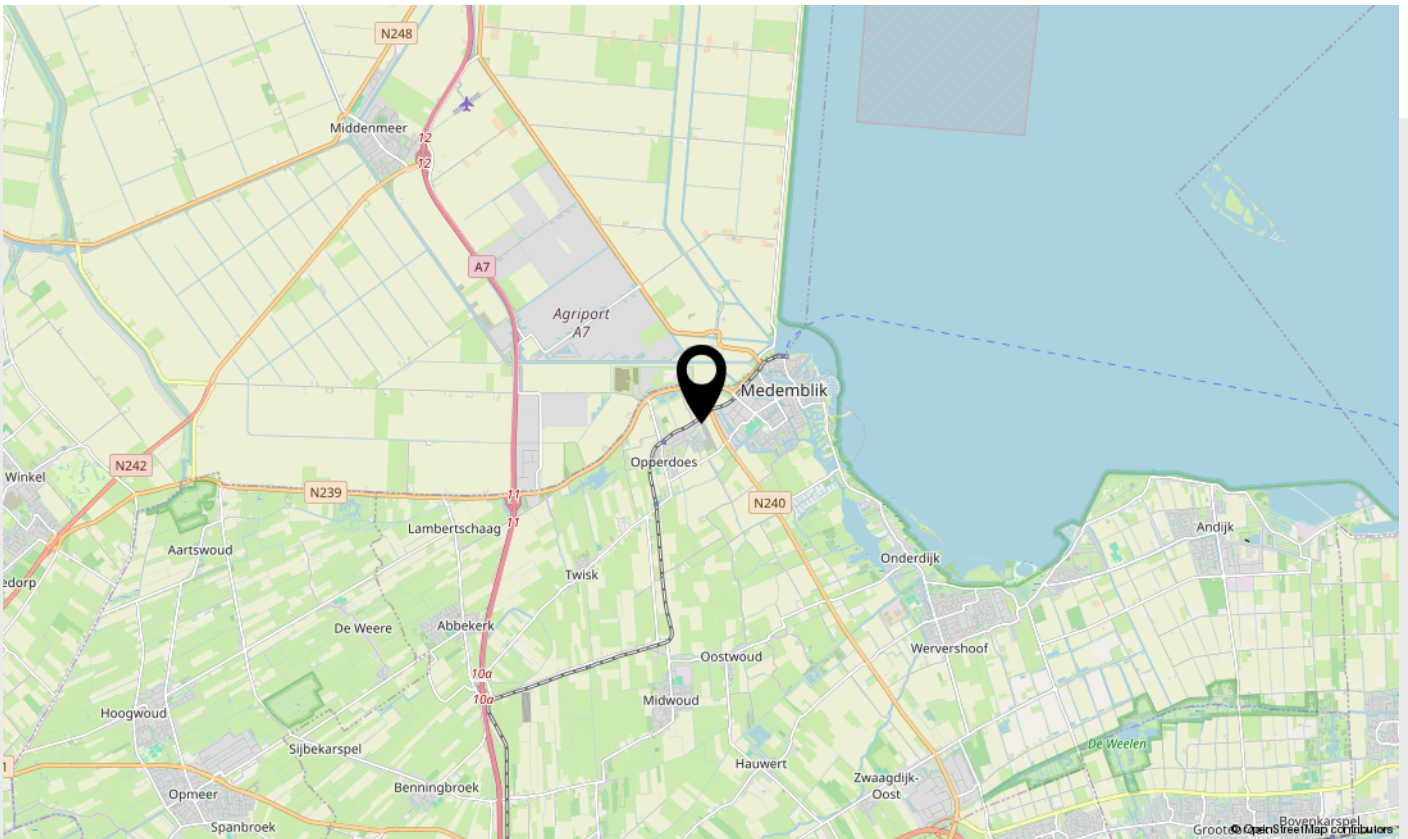
Uw referentie: ---



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <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>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Noorder-Koggenland</p> <p>Sectie T</p> <p>Perceel 2643</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>	<p>kadaster</p> 
---	--	---



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
--------------	---------------	----------	--------------

Woning - Interieur

(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
------------------------------------	---	--	--

Designradiator(en)	X		
--------------------	---	--	--

Radiatorafwerking	X		
-------------------	---	--	--

Verlichting, te weten			
-----------------------	--	--	--

- inbouwspots/dimmers	X		
-----------------------	---	--	--

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
--	--	--	---

- losse (hang)lampen			X
----------------------	--	--	---

- Staande lampen		X	
------------------	--	---	--

(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-------------------------------------	--	--	--

- Kasten en opslagplanken op zolder	X		
-------------------------------------	---	--	--

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
--	--	--	--

- gordijnrails	X		
----------------	---	--	--

- gordijnen	X		
-------------	---	--	--

- rolgordijnen	X		
----------------	---	--	--

- jaloezieën	X		
--------------	---	--	--

Vloerdecoratie, te weten			
--------------------------	--	--	--

- vloerbedekking	X		
------------------	---	--	--

- houten vloer(delen)	X		
-----------------------	---	--	--

- laminaat	X		
------------	---	--	--

- plavuizen	X		
-------------	---	--	--

Overig, te weten			
------------------	--	--	--

- spiegelwanden	X		
-----------------	---	--	--

- schilderij ophangstelsel	X		
----------------------------	---	--	--

- Bureau in de werkkamer			X
--------------------------	--	--	---

Woning - Keuken



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Keukenblok bijkeuken	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Koffiezet apparaat, airfryer, waterkoker		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- Badkamerkast(tbv badhanddoeken)	X		
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Smart TV beugel inclusief 55" OLED TV			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Smart bediening vloerverwarming/boiler/ rookmelders	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Een aantal vaste planten of delen daarvan		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Waterput pomp en toebehoren tbv beregening	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
De houten stelling in de garage(staartdeel)	X		
De lounch plek rechtsachter in de tuin inclusief matras en kussens	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Tuinmeubels			X
- Grasmaaier en Tuingereedschap			X



Belangrijke zaken

Algemeen

Wij hopen natuurlijk dat u enthousiast bent over de woning en wellicht een bod wilt uitbrengen. In het kader daarvan hebben wij hieronder een aantal belangrijke zaken op een rijtje gezet.

Uitnodiging

Deze door Anna de Graaff Makelaars en de verkoper verstrekte brochure moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod.

Schriftelijke overeenstemming

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs object), maar ook over zaken als oplevering, voorwaarden, roerende zaken etc. overeenstemming is bereikt. De overeenstemming is pas bindend als de koopovereenkomst door verkoper en koper is getekend.

Ontbindende voorwaarden

Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als u biedt krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door VastgoedPro. De waarborgsom c.q. bankgarantie bedraagt 10 % van de koopsom en dient te worden voldaan aan de notaris. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Voorbehouden

Hoewel Anna de Graaff Makelaars streeft naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de informatie slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Wij adviseren u hierover uw eigen makelaar te raadplegen. Uiteraard zullen wij u naar behoefte informeren.

Brochure

Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Prijswijzigingen en/of drukfouten voorbehouden. De informatie op onze website en in onze brochures is met uiterste zorgvuldigheid samengesteld. Echter wij geven geen enkele garantie inzake de juistheid of de volledigheid, of het bijgewerkt zijn van de informatie die op deze website of in onze brochures werd geraadpleegd of die via deze website of onze brochures werd uitgewisseld.

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580

De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. U wordt te allen tijde aangeraden, indien voor u van belang, zelf na te meten.

Energielabel

Het energielabel is vanaf januari 2015 verplicht. Het geeft een indicatie van de energieprestatie van een woning. Koper of huurder van een woning dient geïnformeerd te worden over de hoogte van o.a. de stookkosten en de eventueel genomen maatregelen om dit te verbeteren. Verkoper is verplicht bij de eigendomsoverdracht het definitieve energielabel te overhandigen. Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel, kan vanaf januari 2015 een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Anna de Graaff Makelaars legt - bij het woningaanbod wat via hen wordt verkocht - alle details inzake het energielabel vast in de koopovereenkomst.

Erfdienstbaarheden, bijzondere bepalingen en/of kwalitatieve verplichtingen

Indien er op de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden als bijlage behorend bij de koopakte gesteld, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Via uw persoonlijke Move account kunt u de 'vragenlijst voor de verkoop van een woning deel B' inzien en deze is ook op te vragen bij Anna de Graaff Makelaars. De vragenlijst is een onderdeel van de koopakte, aangezien het is aangehecht als bijlage. De koper is bekend met en aanvaardt de inhoud van hetgeen is vermeld door verkoper in de 'vragenlijst voor de verkoop van een woning deel B'.

Privacyverklaring

Anna de Graaff Makelaars hecht veel waarde aan de bescherming van uw persoonsgegevens en wij doen er alles aan om uw privacy te waarborgen. In alle gevallen worden de wet- en regelgeving nageleefd, waaronder de Algemene Verordening Gegevensbescherming. Voor onze uitgebreide privacyverklaring verwijzen wij u graag door naar onze website www.annadegraaff.nl



Belangrijke zaken

Eigen verantwoordelijkheid verkrijgen vergunningen

Koper is verplicht om te onderzoeken of het gekochte geschikt is voor de doeleinden waarvoor het wordt aangekocht waarbij tevens geldt dat koper de verantwoordelijkheid draagt om de daarmee gemoeide vergunningen te verkrijgen voor bijvoorbeeld, maar niet uitsluitend, een eigen bewoningsplicht of (andere) gemeentelijke verplichtingen.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart bekend te zijn met het bouwjaar van de opstallen, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

Asbest mogelijk aanwezig

Doch mede gezien het bouwjaar van de opstallen (vóór 1994) kunnen er asbesthoudende stoffen in de "onroerende zaak" aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van die asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak zou kunnen voortvloeien.



Over ons

Anna de Graaff, makelaar-taxateur en eigenaresse. Al op haar 23e werd zij als makelaar beëdigd. Vanaf 1998 werkte zij voor diverse makelaars-kantoren, tot zij in 2009 besloot als zelfstandige aan de slag te gaan. Zij is ingeschreven in het register van stichting VastgoedCert en lid van branche-organisatie Vastgoed Nederland. Daarnaast beschikken wij over het NWWI-keurmerk voor woningtaxaties.



Martine Molenaar-de Leeuw, A-RMT Assistent Register Makelaar Taxateur al sinds 2000 werkzaam in de makelaardij, Janneke Van der Blonk-Wijdenes, commercieel medewerkster binnendienst al sinds 2013 werkzaam bij Anna en Cherise Ligthart-de Vries versterkt ons team sinds 2023.

Hier zijn we trots op!

Onze klanten beoordelen ons gemiddeld met een:

9,5

Kenmerkend zijn de persoonlijke en frisse aanpak. Het kopen of verkopen van een huis is een unieke gebeurtenis. Het team van Anna de Graaff neemt u graag bij de hand en combineert vakmanschap met betrokkenheid.

Weten wat uw woning waard is?



Neem contact met ons op voor een GRATIS en geheel vrijblijvende waardepebaling

Anna en Martine, met hun jarenlange ervaring, gespecialiseerd in West-Friesland, kennen de woningmarkt zeer goed. Daardoor kunnen zij u een realistische indicatie geven van de marktwaarde van uw woning.



Scan deze code voor
meer informatie