

**TE KOOP**

## **Opendersweg 28**



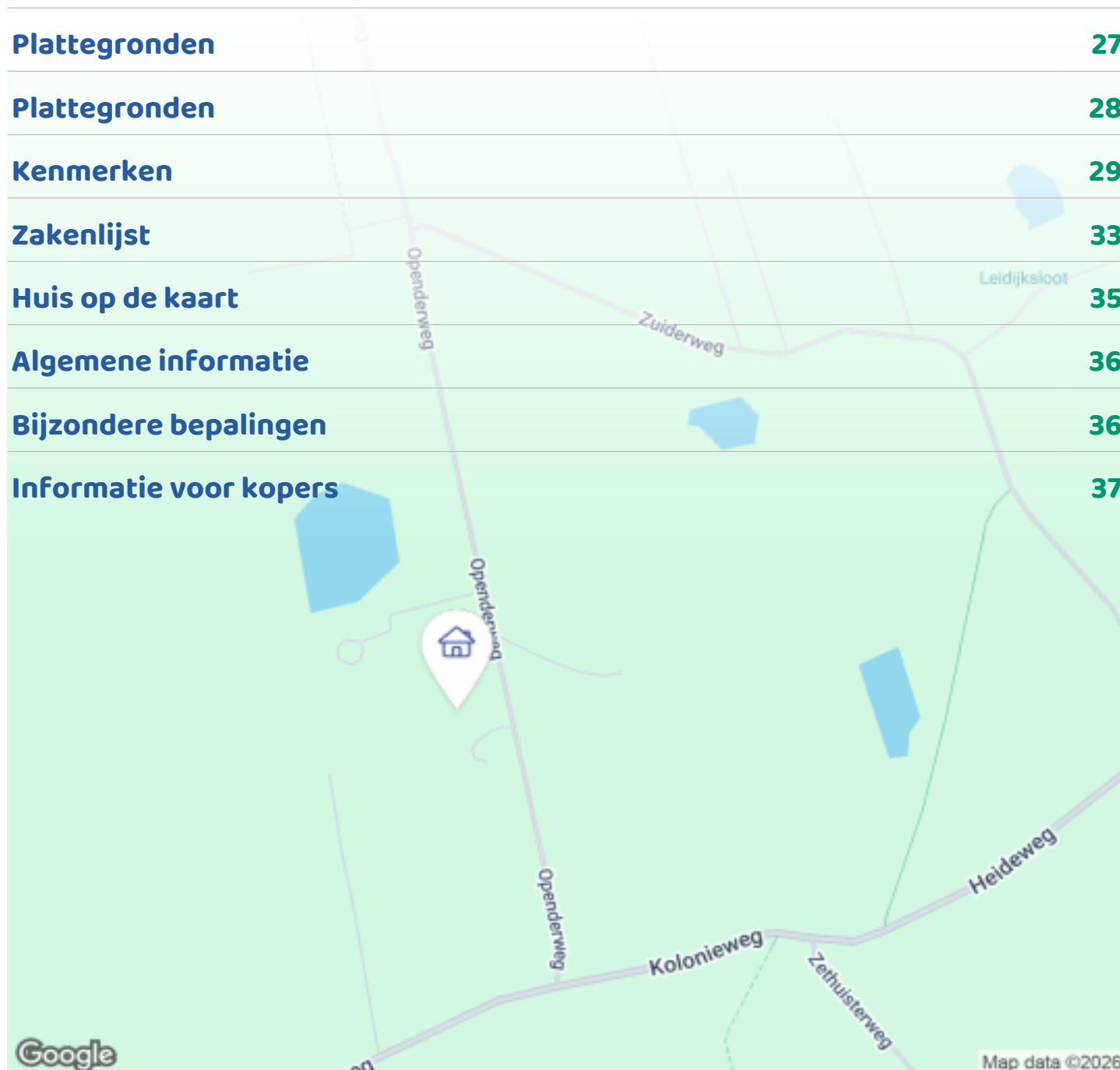
**Vraagprijs**

**€ 795.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	23
Plattegronden	24
Plattegronden	25
Plattegronden	26
Plattegronden	27
Plattegronden	28
Kenmerken	29
Zakenlijst	33
Huis op de kaart	35
Algemene informatie	36
Bijzondere bepalingen	36
Informatie voor kopers	37



Woningbrochure: Openderweg 28, Opende

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Als je rijdt over de Openderweg door het prachtige coulissenlandschap slechts een half uur van Leeuwarden en Groningen en slechts 15 minuten van Drachten zie je ineens aan de kant een imposante oprijlaan met grote eikenbomen en een gietijzeren elektrische poort.

Daarachter schuilt rust en privacy.

Zon en schaduwplekjes tot in detail.

Bij de vijver de vissen die je begroeten en het water dat zacht kabbelt.

Tuinen aangelegd in 2024 met seringenbomen, weelderige hortensia's en fruitbomen. Bij de vijver staat een oude appelboom van meer dan 100 jaar oud! Om de dikke ronde beuk een boombank waar je romantisch de zon onder kan zien gaan en 's morgens staan de reëen in de voortuin als de zon weer op komt. Het is fijn wakker worden omgeven door alleen vogeltjes die fluiten.

Als je de statige poort binnenrijdt kom je bij het kantoor aan wat je ook zou kunnen gebruiken als



**Woningbrochure: Openderweg 28, Opende**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

praktijkruimte , B&B of bijvoorbeeld mantelzorgwoning.

Het kantoor heeft authentieke stalraampjes, een hal, apart toilet en keukentje.

Uiteraard voorzien van c.v / vloerverwarming , MV door het hele bijgebouw.

Tevens een smeerkelder en een camerasysteem.

Op de verdieping een fitnessruimte met professionele zonnebank.

De prachtige woonkamer wat op elke plek gesitueerd is op buiten. Overal zicht op landschap, tuinen en vijver.

De indrukwekkende gietijzeren trap afkomstig uit Amerika geeft de kamer cachet.

De marmeren vloer geeft een ruimtelijk effect en is voorzien van vloerverwarming.

De robuuste speksteenkachel kan de grote woonkamer met gemak verwarmen.

Een fijne warmte voor lange winteravonden.

In de voorkamer ook voorzien van houtkachel weids uitzicht over landerijen waar de ooievaars fourageren.

Tevens te gebruiken als slaapkamer wat deze woning levensloopbestendig maakt.

Boven een masterbedroom met 2 grote dakramen welke zorgen voor een open licht inval.

De voorslaapkamer is karakteristiek, verstild en heeft een extra ruimte voor 3e slaapkamer of walk in closet.

De badkamer is strak met leuke details en helemaal van het nu.

Dit huis is instapklaar.

Hier leef je op een plek waar de natuur elke dag een nieuw decor schetst.

Frisgroen in de lente, goudgeel in de zomer, warme aardetinten in de herfst en een serene witte deken in de winter.

Optimale rust.

Extra voorzieningen: Warmtepomp, Intergas cvketel, 21 zonnepanelen, heatpipes , buffervat, waterontharder en keukenboiler.

Inclusief bouwkundige keuring en energielabel bepaling wat plaats vindt op 5 juni.

Een transparant en eerlijk huis.

Laat U verrassen door de combinatie van mooie vertrekken, comfort en natuur.

We nodigen U van harte uit voor een bezichtiging. Kom zelf ontdekken hoe het voelt om thuis te komen.



# FOTO'S

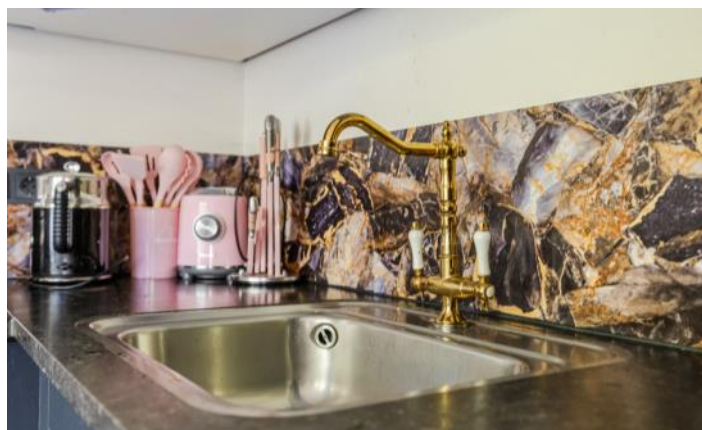


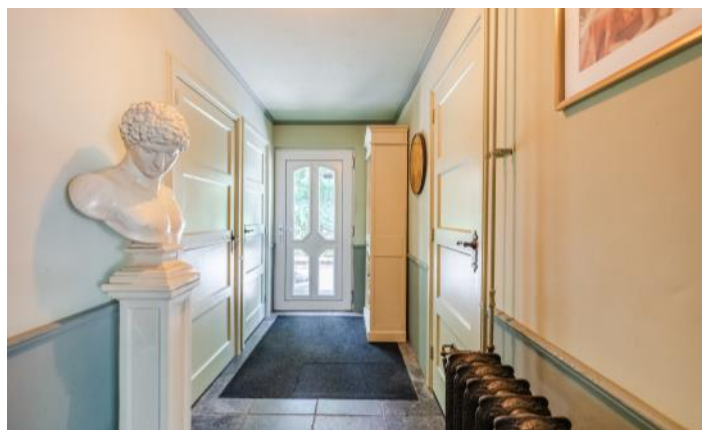
Woningbrochure: Opendeweg 28, Opende

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)















# FOTO'S



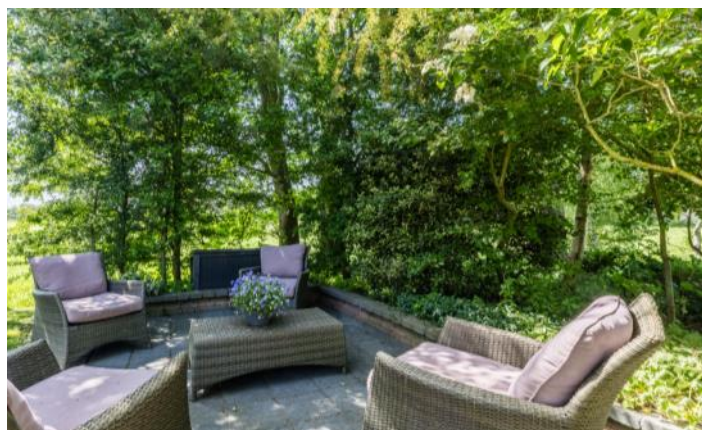
# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S



Woningbrochure: Opendeweg 28, Opende

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S



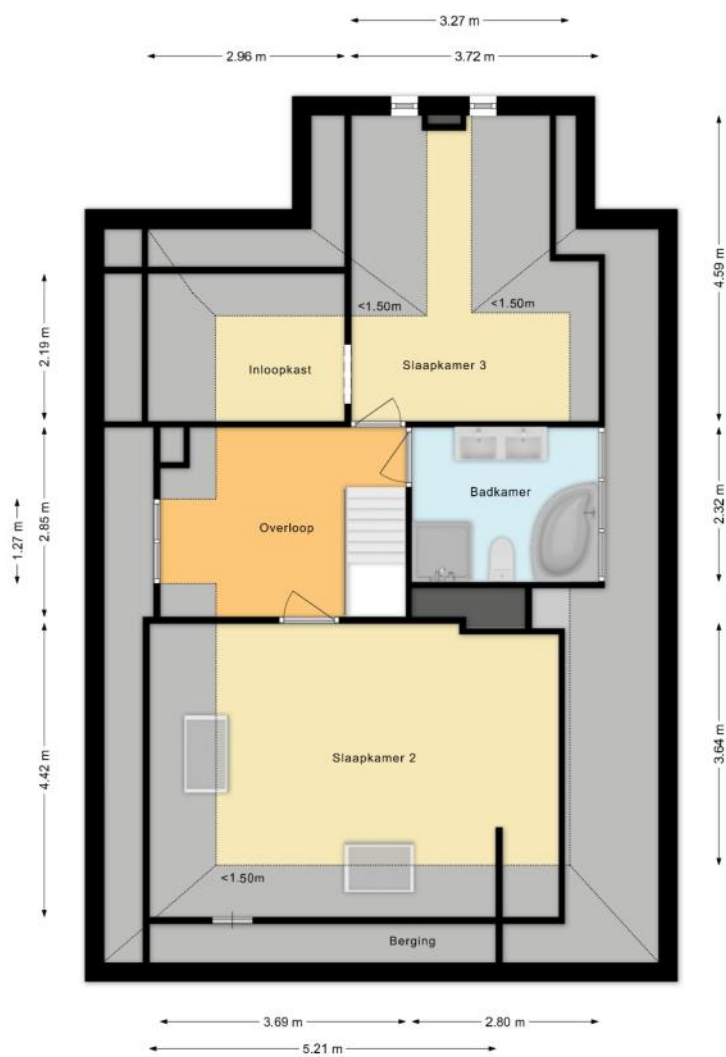
# FOTO'S



# PLATTEGRONDEN



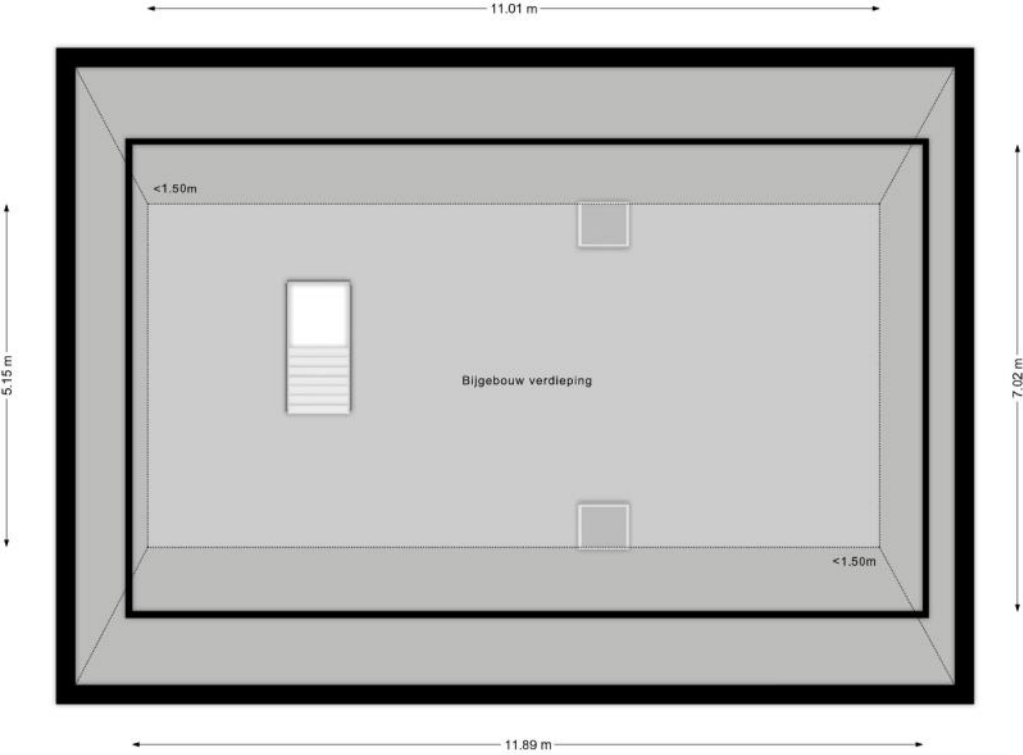
# PLATTEGRONDEN



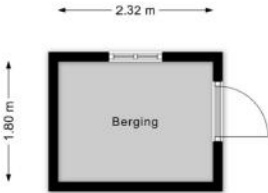
# PLATTEGRONDEN



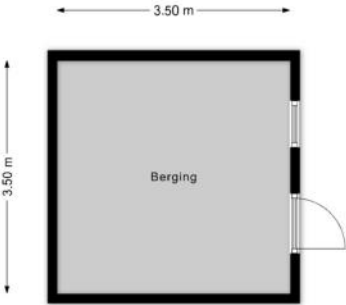
# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1975
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	4125 m <sup>2</sup>
Inhoud	573 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	144 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	7 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	65 m <sup>2</sup>

#### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	<b>6 kamers (waarvan 2 slaapkamers)</b>
Aantal badkamers	<b>1 badkamer en 1 apart toilet</b>
Badkamervoorzieningen	<b>Zitbad, toilet, douche, dubbele wastafel</b>
Aantal woonlagen	<b>2 woonlagen</b>
Voorzieningen	<b>Mechanische ventilatie, TV kabel, Rookkanaal, Dakraam, Zonnepanelen</b>

## Energie

Energielabel	<b>C</b>
Isolatie	<b>Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas</b>
Verwarming	<b>Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp, Houtkachel</b>
Warm water	<b>Cv-ketel, Elektrische boiler eigendom</b>
Merk/type cv-ketel	<b>Intergas</b>
Bouwjaar cv-ketel	<b>2020</b>
Eigendom cv-ketel	<b>Eigendom</b>

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	<b>Vrij uitzicht, Open ligging, Buiten bebouwde kom, Landelijk gelegen</b>
Tuin	<b>Tuin rondom</b>
Totale oppervlakte	<b>3800 m<sup>2</sup></b>

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
----------------	-----------------

## Garage

Soort	Aangebouwd steen, Carport
-------	---------------------------

Voorzieningen	Elektra, Vliering
---------------	-------------------

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

## Kadastrale gegevens

### Grootegast F 4295

Oppervlakte	530 m <sup>2</sup>
-------------	--------------------

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

### Grootegast F 4296

Oppervlakte	3595 m <sup>2</sup>
-------------	---------------------

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

# KENMERKEN

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Antenne/Schotel	●		
Alarminstallatie		●	
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
Kachels			●
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast			●
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vrieskast			●
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten			●
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie			●
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		

## Overige zaken


warmtepomp

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Grootegast</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 4296</p> <p><small>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.</small></p>	
--	--	---

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, 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 de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

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

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.