

Scherjon + van der Veen

makelaars + taxateurs



Sinderhōven 122, 9254 GH Hurdegaryp



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

Sinderhôven 122 - HURDEGARYP

In een rustige, groene en kindvriendelijke straat, midden in het dorp gelegen, bevindt zich deze aantrekkelijke twee-onder-een-kapwoning met eigen oprit, garage en zonnige achtertuin. De woning is geïsoleerd met isolerende beglazing, muur- en vloerisolatie. Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen en staat op een perceel van 263 m² eigen grond.

Indeling

Begane grond

Entree/hal met trapopgang, praktische provisiekast en toiletruimte met fonteintje. De lichte woonkamer aan de voorzijde biedt een prettig uitzicht op de straat en is voorzien van een inbouwhaard en een screen als zonwering. Aan de achterzijde bevindt zich de eethoek met uitzicht op de tuin. De ruime keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, een vaste kast en ruimte voor een kleine eethoek. Vanuit de keuken is de aangebouwde bijkeuken bereikbaar, voorzien van een wasmachineaansluiting en een deur naar de achtertuin. Via de eigen oprit is de garage bereikbaar, uitgerust met een elektrische garagedeur.

Eerste verdieping

Overloop. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer met wastafel en vaste kasten. De badkamer (vernieuwd in 2010) is ingericht met een douche, wandcloset en wastafelmeubel. Daarnaast zijn er aan de achterzijde nog twee slaapkamers, beide voorzien van vaste kasten.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevinden zich een overloop, knieschotten en een afgesloten bergruimte. Daarnaast is er een royale vierde slaapkamer met een tuimelraam en een zijraam (kunststof), wat zorgt voor een prettige lichtinval.

Algemeen:

- bouwjaar 1974
- garage
- eigen oprit
- grotendeels kunststof kozijnen
- muur- en vloerisolatie
- cv-ketel 2021
- eigen grond 263 m²

Omschrijving

Hurdegaryp kenmerkt zich door haar hoog voorzieningsniveau en beschikt o.a. over uitstekend openbaar vervoer met diverse busverbindingen en treinstation richting Leeuwarden en Groningen. Hurdegaryp is centraal gelegen op slechts 10 autominuten van Leeuwarden. Met de diverse voorzieningen waaronder o.a. een winkelcentrum, basisscholen, middelbare school, diverse sportclubs en een nieuw multifunctioneel centrum (MFC) biedt Hurdegaryp alles wat u direct nodig heeft in uw woonomgeving.

Alleen bij een bezoek op locatie zult u de sterke punten van deze woning kunnen ervaren. Wij nodigen u graag uit, maak daarom snel een afspraak met Scherjon + Van der Veen Makelaars voor een vrijblijvende bezichtiging.

Kenmerken

| | |
|-----------------------|---|
| Overdracht | |
| Status | Beschikbaar |
| Vraagprijs | € 325.000,- |
| Bouwworm | |
| Soort object | Woonhuis |
| Soort woning | Eengezinswoning |
| Type woning | 2-onder-1-kapwoning |
| Bouwworm | Bestaande bouw |
| Ligging | Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging |
| Indeling | |
| Perceeloppervlakte | 263 m ² |
| Aantal kamers | 5 |
| Aantal slaapkamers | 4 |
| Energie | |
| Verwarming | C.V.-Ketel |
| Warmwater | C.V.-Ketel |
| Combiketel | Ja |
| Brandstof | Gas |
| Eigendom | eigendom |
| Buitenruimte | |
| Tuin | Achtereinde, voortuin |
| Hoofdtuin | Achtereinde |
| Oppervlakte hoofdtuin | 88 m ² (1.100 cm bij 800 cm) |
| Kwaliteit tuin | Normaal |
| Parkeergelegenheid | |
| Garage | Vrijstaand steen, voor 1 auto(s). |
| Voorzieningen | Voorzien van elektra, Met elektrische deur |
| Dak | |
| Soort dak | Zadeldak |
| Overig | |
| Permanente bewoning | Ja |
| Onderhoud binnen | Goed |
| Onderhoud buiten | Goed |
| Huidig gebruik | Woonruimte |
| Huidige bestemming | Woonruimte |













Foto's



Foto's





Foto's





Foto's







Sinderhôven 122 - HURDEGARYP

Kadastrale kaart

Uw referentie: Sinderhoven 122



| | | |
|---|---|---|
| <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><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardegaryp</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 5299</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> |  |
|---|---|---|

Sinderhøven 122 - HURDEGARYP



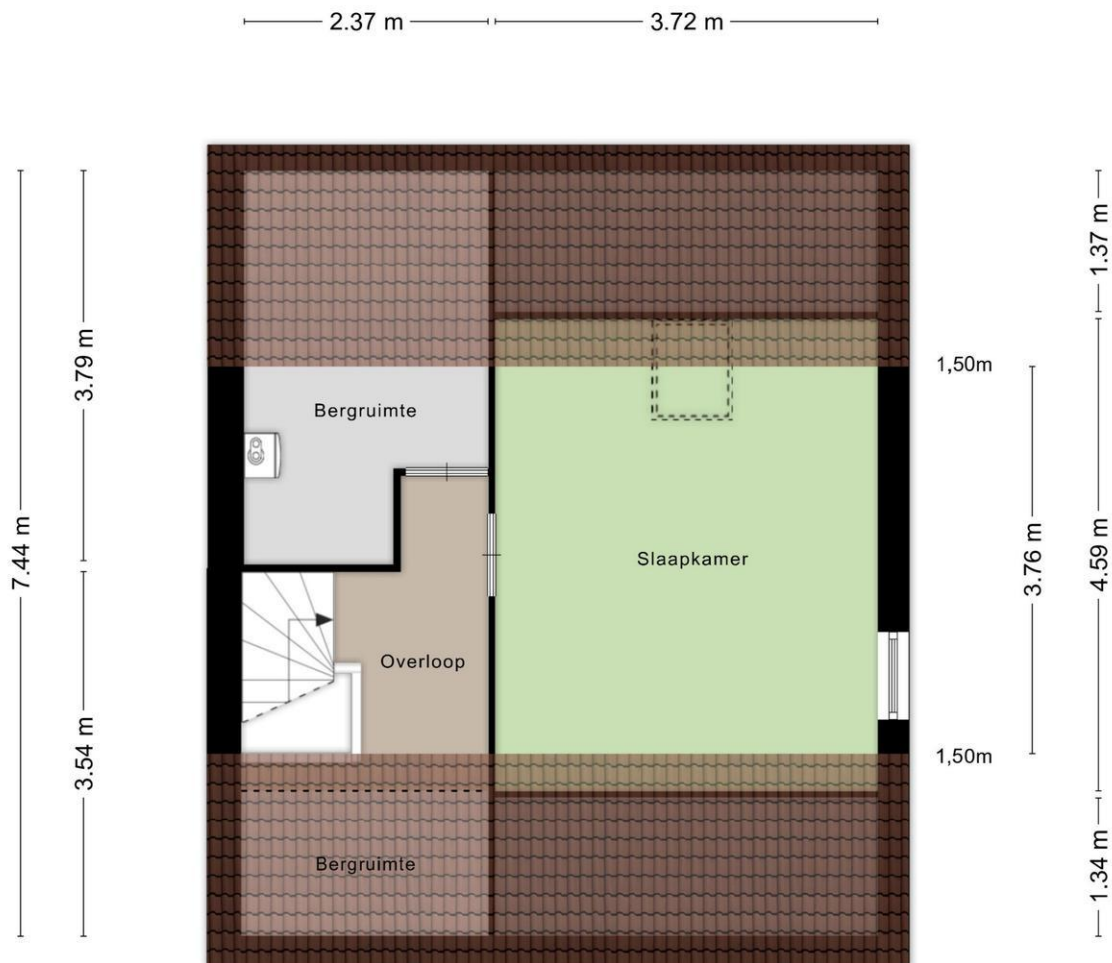
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Sinderhoven 122 - HURDEGARYP



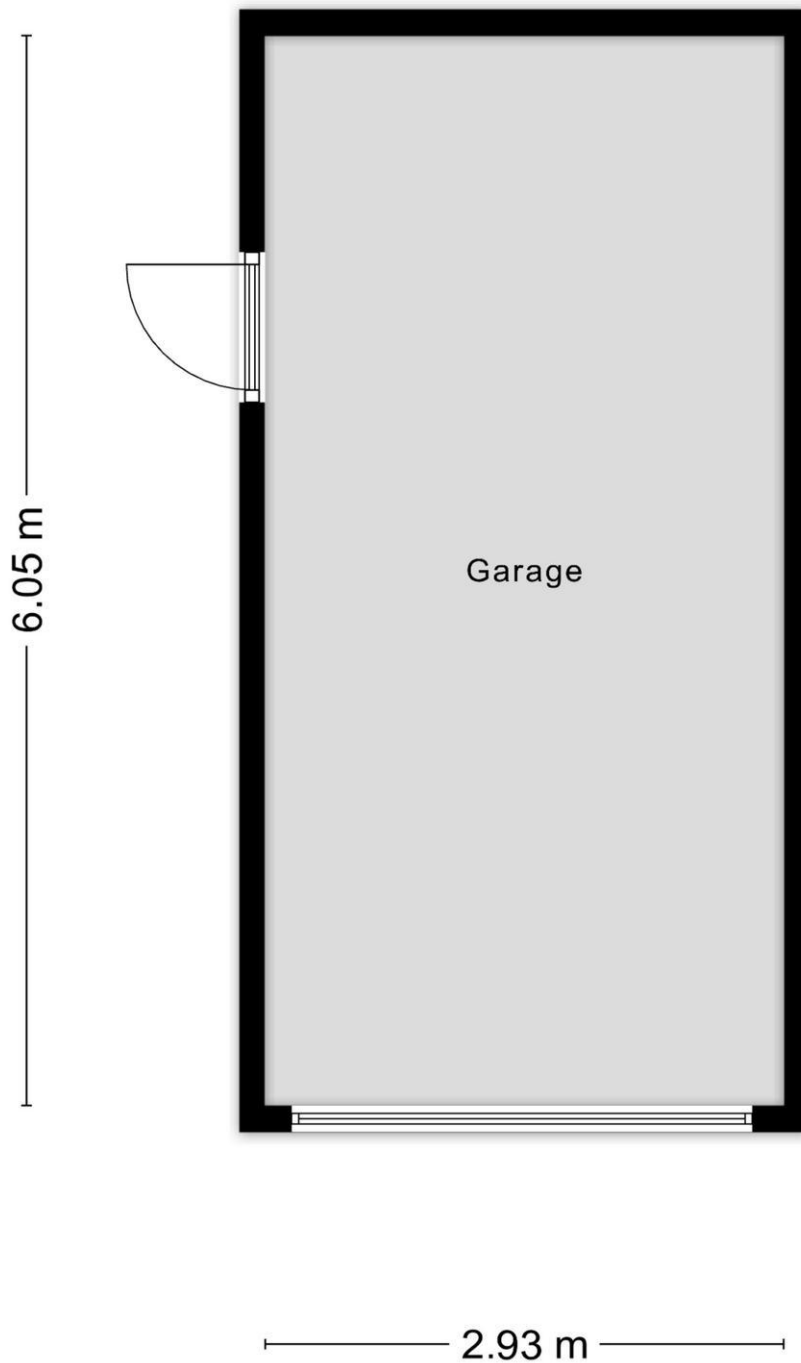
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Sinderhôven 122 - HURDEGARYP



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

Sinderhôven 122 - HURDEGARYP

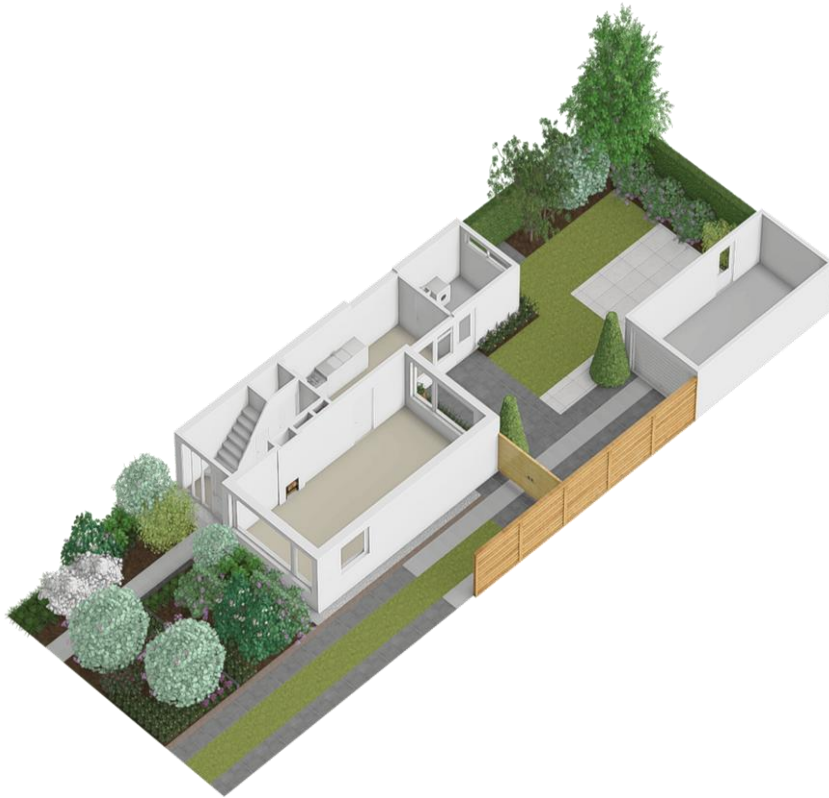


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

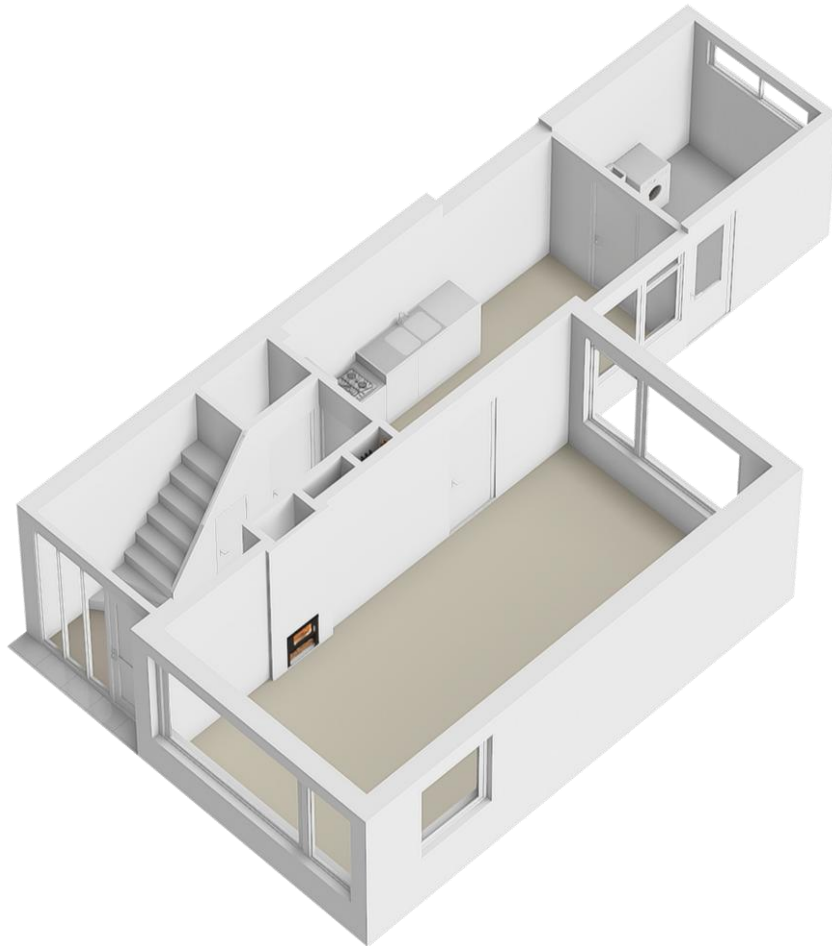
Sinderhoven 122 - HURDEGARYP



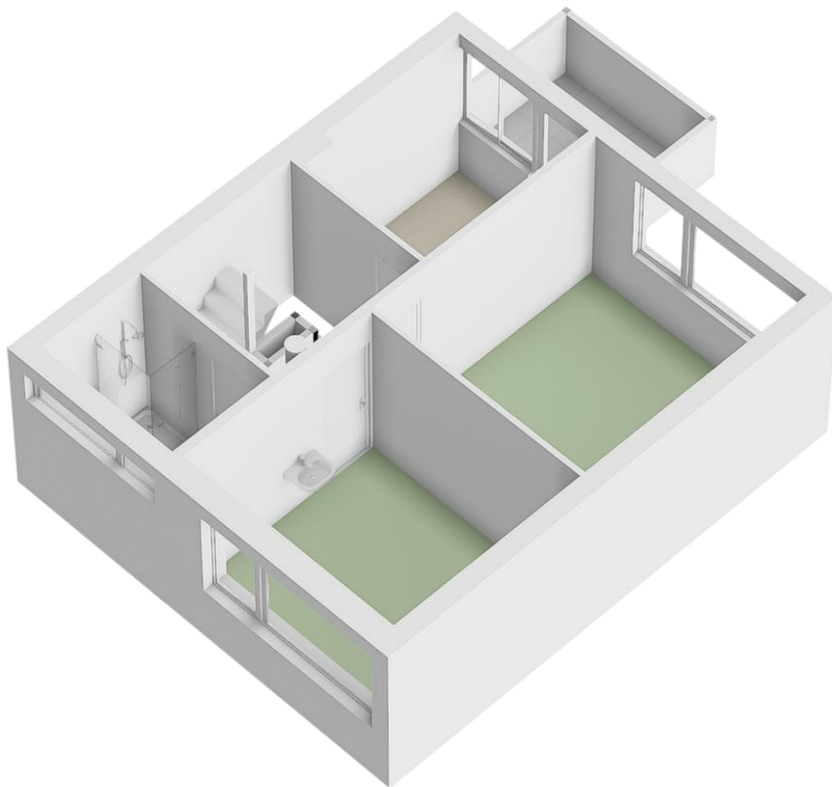
Sinderhôven 122 - HURDEGARYP



Sinderhoven 122 - HURDEGARYP

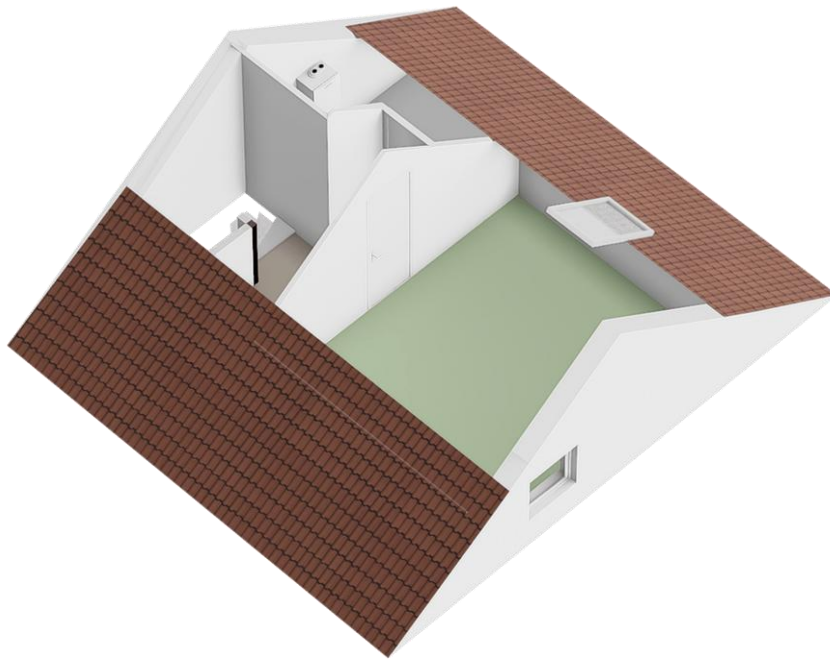


Sinderhoven 122 - HURDEGARYP



Sinderhôven 122 - HURDEGARYP

2e verdieping.



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