



Goudtsjebloom-strjitte 11 te Kootstertille Vraagprijs: €365.000,- k.k.

Deze uitgebouwde twee-onder-éénkapwoning moet je absoluut gezien hebben! Het moderne en ruime geheel staat op een royaal perceel van maar liefst 502 m² en is de afgelopen jaren compleet vernieuwd, verduurzaamd én uitgebouwd. Met energielabel A, vijf slaapkamers en een zonnige achtertuin op het zuidwesten woon je hier heerlijk comfortabel.

De woning is de laatste jaren met veel zorg aangepakt. Zo is er in 2022 een aanbouw gerealiseerd, zijn het dak en de vloer geïsoleerd, is er HR++ beglazing geplaatst en beschikt de woning over een Intergas Kombi Kompakt HRE 28/24A CV-ketel en een Bosch Tronic 4000T elektrische boiler uit 2022. In 2025 is bovendien de gevelisolatie aangebracht. Ook het schilderwerk is in 2022 uitgevoerd en in 2023 zijn de bedrading en de groepenkast vernieuwd. Samen met de 10 zonnepanelen van 370 Wp per stuk zorgt dit voor een energiezuinige en toekomstbestendige woning.

Al met al een instapklare, duurzame en verrassend ruime twee-onder-éénkapwoning waar werkelijk aan alles is gedacht. Met vijf slaapkamers, een royaal perceel en een zonnige tuin op het zuidwesten biedt Goudtsjebloom-strjitte 11 in Kootstertille alles voor comfortabel en toekomstgericht wonen. Net zo enthousiast als wij? Neem snel contact op met onze flexibele makelaars en plan een bezichtiging!

Indeling

Binnen:

Binnen geniet je van een moderne afwerking en veel leefruimte. De begane grond beschikt over vloerverwarming en een eigentijdse keuken in hoekopstelling uit 2023 voorzien van diverse inbouwapparatuur, aangevuld met een sfeervolle overkapping die via een schuifpui vanuit de woonkamer toegankelijk is. De nette bijkeuken met vaste kasten en werkblad vult het geheel ook praktisch goed aan, net als de kelder onder de trap. Het toilet beneden en de badkamer boven zijn in 2023 vernieuwd, waarbij de badkamer eveneens is voorzien van vloerverwarming. Met totaal maar liefst vijf slaapkamers is er ruimte genoeg voor een groot gezin, thuiswerken, hobby's of logés. Vier slaapkamers bevinden zich op de eerste verdieping, waarvan één is voorzien van airconditioning. De vijfde slaapkamer vind je op de tweede verdieping welke middels een vaste trap bereikbaar is.

Buiten:

De achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen. Dankzij de ligging op het zonnige zuidwesten geniet je hier volop van de middag- en avondzon. Direct achter de woning bevindt zich een fijne overkapping met glazen schuifwanden, zodat je hier bij ieder weertype van kunt genieten. Na een werkdag is er eigenlijk geen betere plek om neer te strijken en te genieten van het buitenleven. Opslagruimte nodig? Binnen parkeren? De keurige stenen garage maakt het plaatje compleet! De auto parkeer je bovendien gemakkelijk op eigen erf. De straat is voorzien van veel groen, wat de ligging extra prettig maakt.

Het dorp Kootstertille:

Kootstertille is een prettig en actief dorp in de gemeente Achtkarspelen, waar je heerlijk dorps woont met de belangrijkste voorzieningen binnen handbereik. In het dorp vind je onder andere basisscholen, sportverenigingen en diverse praktische voorzieningen voor het dagelijks leven. Voor een uitgebreider winkelaanbod, voortgezet onderwijs en aanvullende faciliteiten liggen plaatsen als Buitenpost, Surhuisterveen en Drachten op korte afstand. Ook de bereikbaarheid is uitstekend: dankzij de centrale ligging in Noordoost-Friesland ben je snel onderweg richting Buitenpost, Surhuisterveen, Dokkum en Drachten, terwijl ook de A7 goed bereikbaar is voor verbindingen richting Groningen, Leeuwarden en Heerenveen. Zo combineert Kootstertille rust, ruimte en groen met een verrassend praktische ligging.

Verkoper aan het woord

- Het is hier fijn en rustig wonen;
- Speeltuin/grasveld om de hoek;
- Mooie looproutes;
- Op loopafstand het winkelcentrum.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1971

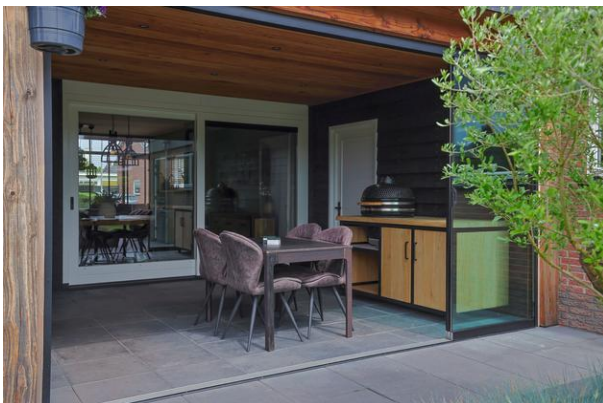
Maten object	
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	492 m ³
Perceel oppervlakte	502 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	138 m ²
Woonkamer	29 m ²

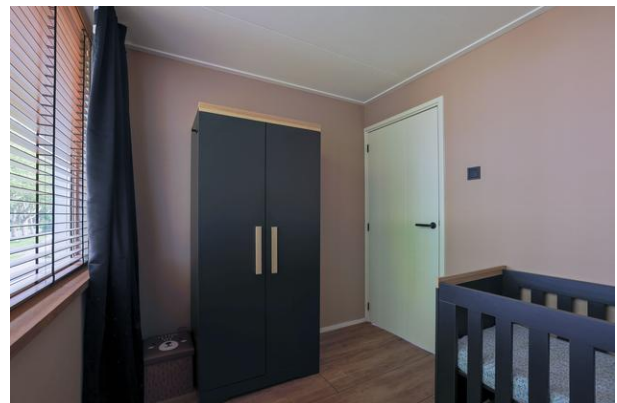
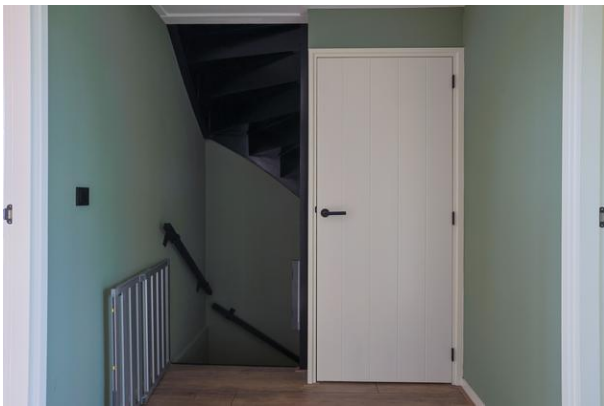
Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Rookkanaal, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie
Schuur / berging	Aangebouwd hout
Garage	Vrijstaand steen 27 m ² (762 bij 358 cm)
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

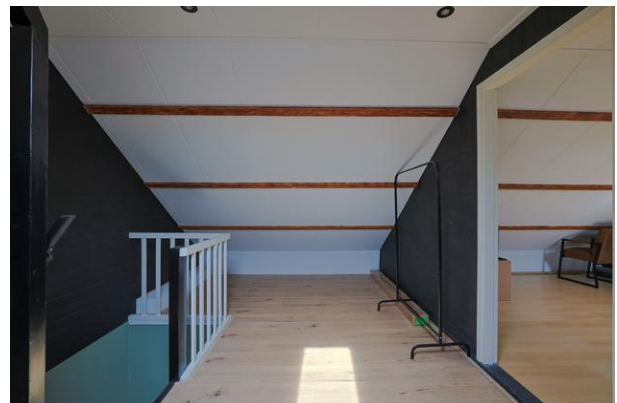
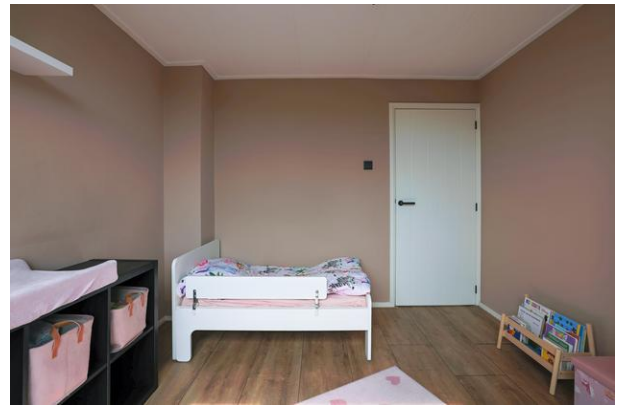
Energie	
Energie label	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR-glas, HR++ glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Pelletkachel
Warmwater	C.v.-ketel, elektrische boiler eigendom

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuint, zijtuint, tuint rondom
Tuin diepte (cm)	1.800
Tuin breedte (cm)	1.100
Hoofdtuint	Achtertuint
Positie	Zuid, West
Kwaliteit	Fraai aangelegd

















De Flexibele
Makelaar

funda

WaldNet

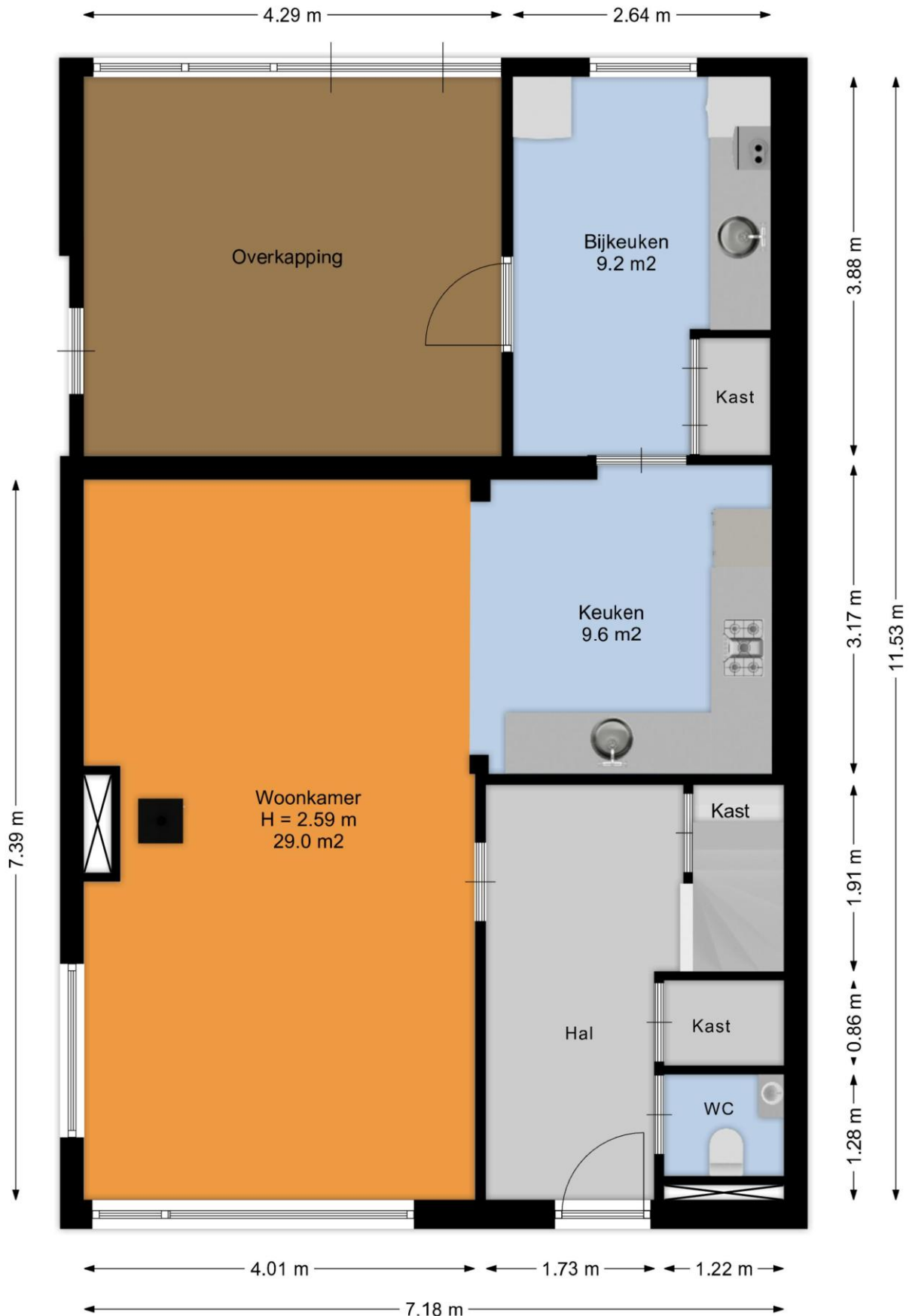
NWW!



vastgoedcert
gecertificeerd



KijkMijnHuis



Surhuisterveen
Jan Binneslaan 2a
9231 CB Surhuisterveen

Postadres Jan Binneslaan 2a, 9231 CB Surhuisterveen

Grootegast
Hoofdstraat 116
9861 AK Grootegast

T 0512 - 369 122
F 0512 - 369 127
E info@flexibele-makelaar.nl
I www.flexibele-makelaar.nl



De Flexibele
Makelaar

funda

WaldNet

NWW!



vastgoedcert
gecertificeerd



KijkMijnHuis



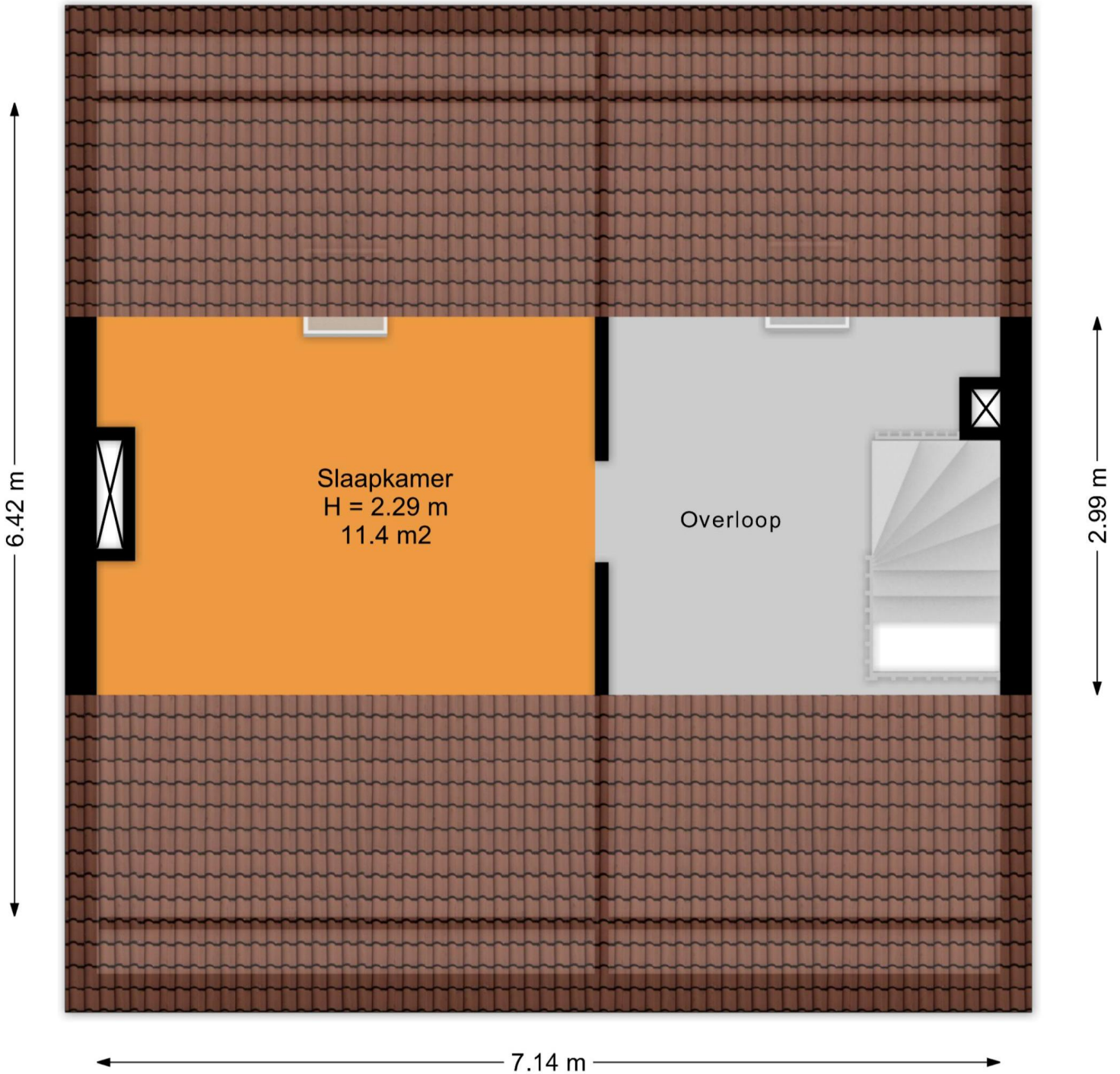
Surhuisterveen
Jan Binneslaan 2a
9231 CB Surhuisterveen

Postadres Jan Binneslaan 2a, 9231 CB Surhuisterveen

Grootegast
Hoofdstraat 116
9861 AK Grootegast

T 0512 - 369 122
F 0512 - 369 127
E info@flexibele-makelaar.nl
I www.flexibele-makelaar.nl

3.94 m 3.10 m





De *Flexibele*
Makelaar



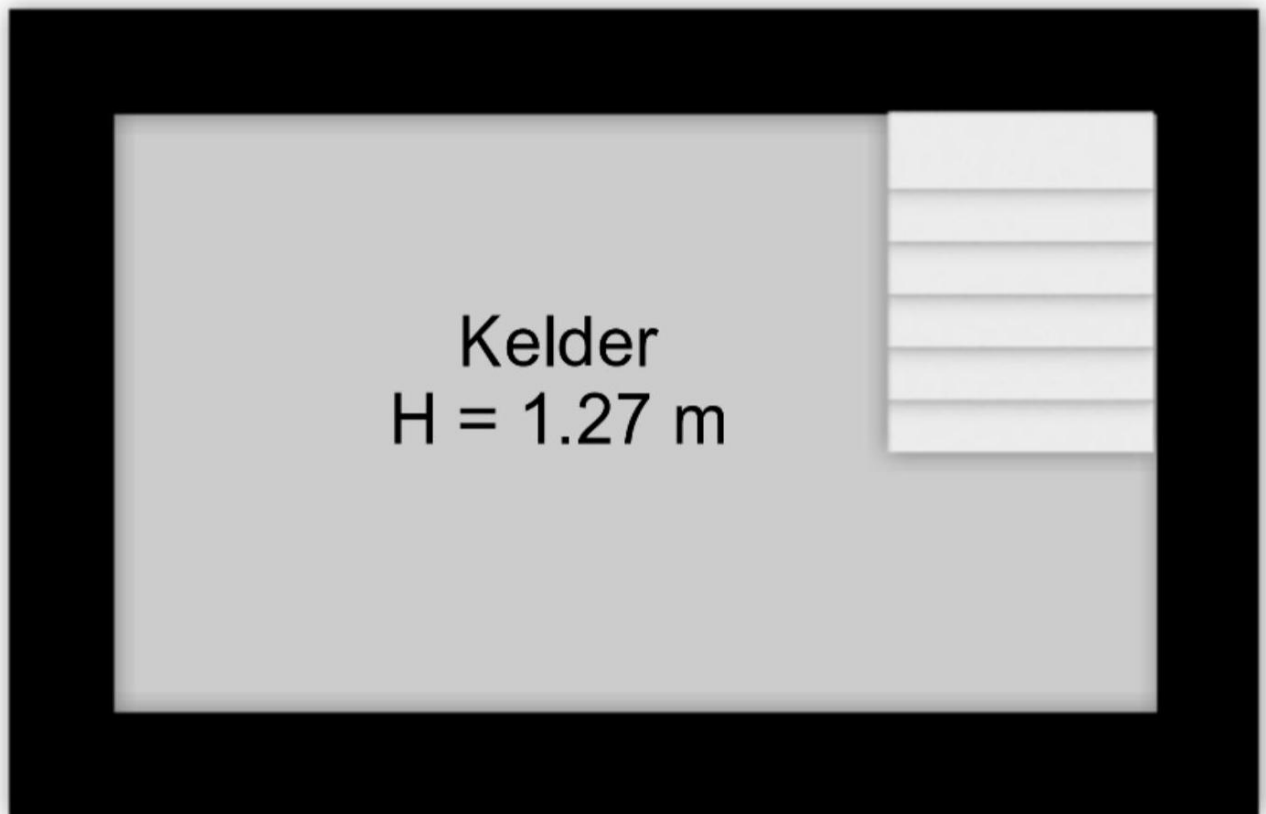
vastgoedcert
gecertificeerd



KijkMijnHuis

← 3.02 m →

↑ 1.74 m ↓





De *Flexibele*
Makelaar

funda

WaldNet

NWW!

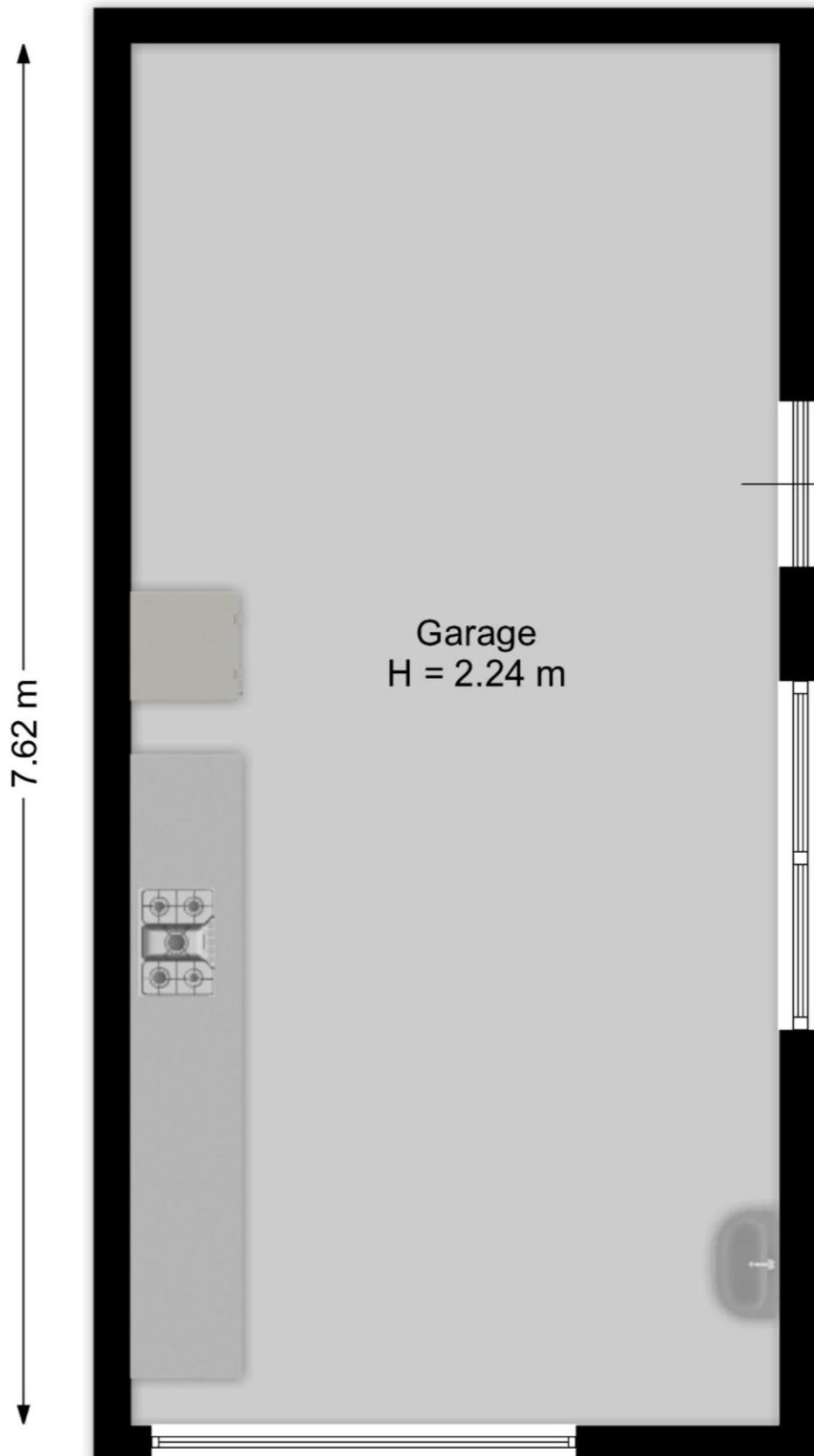


vastgoedcert
gecertificeerd



KijkMijnHuis

3.58 m



Surhuisterveen
Jan Binneslaan 2a
9231 CB Surhuisterveen

Grootegast
Hoofdstraat 116
9861 AK Grootegast

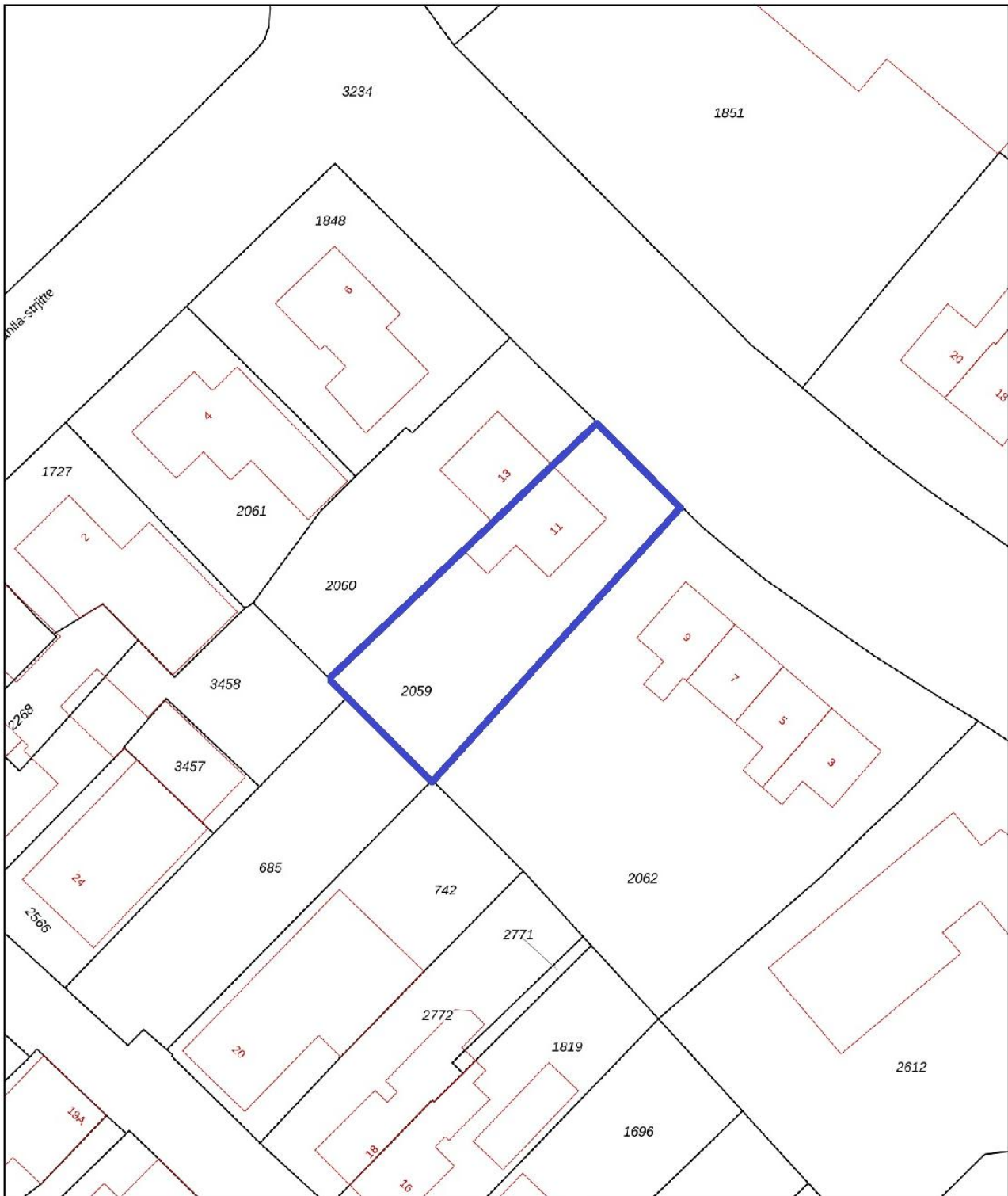
Postadres Jan Binneslaan 2a, 9231 CB Surhuisterveen

T 0512 - 369 122
F 0512 - 369 127
E info@flexibele-makelaar.nl
I www.flexibele-makelaar.nl

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Goudtsjebloem-strjitte 11
Postcode / plaats	9288 AL Kootstertille
Provincie	Friesland





0 5 10 15 20 25m

12345
25
Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Kooten
Sectie C
Perceel 2059

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.



Aanvullende informatie:

Brochure:

De brochure is met zorg samengesteld op basis van informatie en tekeningen verstrekt door onder andere verkoper. Wij aanvaarden echter geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden hierin. Vermelde tekeningen en maten zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Koper dient zelf onderzoek te doen naar zaken die voor hem van belang zijn en hierover duidelijkheid te verschaffen richting verkoper voordat de koop definitief wordt.

Onderzoeksplicht:

De onroerende zaak moet (tenzij anders vermeld, bijvoorbeeld met As is, where is clause) bij eigendomsoverdracht de eigenschappen bezitten voor normaal gebruik. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit gebruik belemmeren, tenzij koper hiermee bekend was bij het sluiten van de overeenkomst. Voor andere verborgen gebreken draagt verkoper geen aansprakelijkheid; dit risico ligt bij koper. Koper krijgt voorafgaand aan de koop de mogelijkheid bouwkundig onderzoek te laten uitvoeren.

Toelichting meetinstructie NEN2580:

De gebruikte meetinstructie is gebaseerd op NEN2580 voor eenduidige metingen van oppervlaktes en inhoud. Kleine afwijkingen door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen tijdens het meten zijn echter mogelijk. Verkoper en De Flexibele Makelaar kunnen niet aansprakelijk gesteld worden indien maten en oppervlaktes vermeld op Funda, de website, brochure of andere publicaties niet volledig overeenkomen met deze norm. Koper heeft zelf de gelegenheid gehad om maten en oppervlaktes te controleren en vrijwaart verkoper en makelaar van aansprakelijkheid betreffende meetverschillen.

AVG:

Er worden maatwerk-AVG-artikelen gebruikt die toestaan relevante informatie te delen met taxateurs, (ver)koopmakelaars, hypotheekadviseurs en notarissen.

Asbestclausule:

Indien de woning gebouwd is vóór 1993, wordt standaard een clause opgenomen die stelt dat eventuele aanwezigheid van asbest voor risico van koper is. Koper verklaart bekend te zijn met wettelijke voorschriften omtrent verwijdering van asbest en accepteert alle hieruit voortvloeiende aansprakelijkheid en gevolgen. Dit risico is verrekend in de koopsom.

Ouderdomsclausule:

Bij woningen ouder dan 10 jaar wordt standaard een clause opgenomen waarin koper erkent dat bouwkwaliteit kan afwijken van nieuwe woningen. Eventuele gebreken door ouderdom komen voor rekening en risico van koper, tenzij verkoper aantoonbaar kennis heeft van verborgen gebreken die niet bekend zijn bij koper.

Koopovereenkomst:

Een overeenkomst tussen koper en verkoper is pas rechtsgeldig na schriftelijke vastlegging in de standaard koopovereenkomst opgesteld door NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Notaris:

De koper kiest in principe de notaris, tenzij anders overeengekomen.

Restricties notariskeuze:

Extra kosten verbonden aan royementen boven €225,- inclusief btw per inschrijving zijn voor koper. Ook overige administratie- of dossierkosten zijn voor koper. Bij notariskeuze buiten een straal van 25 km behoudt verkoper het recht om via volmacht te handelen; hieruit voortvloeiende extra notariskosten zijn voor rekening koper.

Voorbehouden:

Eventuele financieringsvoorbehouden, eventueel met Nationale Hypotheek Garantie (NHG), dienen duidelijk aangegeven te worden tijdens onderhandelingen en krijgen standaard een termijn van zes weken na mondeling akkoord. Dit geldt ook voor andere voorwaarden als voorbehoud verkoop eigen woning en/of bouwkundige keuring.

Oplevering:

De woning wordt geleverd in huidige staat met alle bijbehorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, vrij van hypotheek en beslagen.

Algemene Voorwaarden NVM:

De Flexibele Makelaar hanteert de nieuwste Algemene Consumentenvoorwaarden NVM. Deze zijn op aanvraag verkrijgbaar en te downloaden op de website van de NVM en De Flexibele Makelaar.

Waarborgsom/bankgarantie:

Binnen vijf werkdagen na ondertekening van de koopovereenkomst (of vijf werkdagen na afloop ontbindende voorwaarden) dient koper een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom te stellen bij de notaris.