



TE KOOP



Dwarstak 26
9223 NE Houtgehage

Vraagprijs € 415.000 k.k.

Duurzaam, luxe en direct klaar voor de toekomst! Deze zo goed als nieuwe twee-onder-één-kapwoning (bouwjaar 2025) met garage heeft het allemaal.



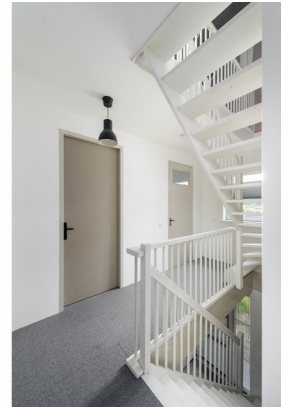
Duurzaam, luxe en direct klaar voor de toekomst! Deze zo goed als nieuwe twee-onder-één-kapwoning (bouwjaar 2025) met garage heeft het allemaal. Spullen pakken en verhuizen maar, want klussen is hier niet nodig. En die gasrekening? Die kun je meteen vergeten!

De prachtige, energiezuinige 2-onder-1-kapwoning in het nieuwbouwplan van Houtigehage is omringd door veel groen en water. Dankzij de all-electric warmtepomp, 12 zonnepanelen, kunststof kozijnen HR++ en vloerverwarming woon je hier extreem energiezuinig. Tel daar de groene, waterrijke omgeving bij op en je hebt jouw droomplek gevonden.

Er is een ruime garage met carport en berging/bijkeuken waar zich de warmtepomp en witgoed aansluiting bevinden. De gloednieuwe, luxe leefkeuken is een absolute eyecatcher en uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur. De luxe badkamer met inloopdouche is uitgerust met een heerlijke, royale regenwaterdouche én een praktische handdouche.

Houtigehage is een klein dorp nabij Surhuisterveen en Drachten. Het dorp biedt een aantrekkelijke woonomgeving met de nodige voorzieningen binnen handbereik, zoals een basisschool, dorps huis en sportvereniging. Voor dagelijkse voorzieningen zijn Drachten en Surhuisterveen binnen tien minuten bereikbaar. Het dorp is gunstig gelegen langs de A7, Leeuwarden en Groningen zijn goed bereikbaar. De omgeving is populair onder wandelaars en fietsers die rust en natuur zoeken.







Begane grond

Entree, meterkast, verdeler vloerverwarming, modern toilet (wandcloset) met fonteintje en trapopgang naar eerste verdieping. Sfeervolle woonkamer met hoekraam waardoor er extra lichtinval ontstaat. In de woonkamer ligt een mooie laminaatvloer (visgraat) met vloerverwarming. Luxe moderne keuken in fraaie kleurstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals; inductie koken, een 3 in 1 kokend waterkraan (HOWAT), vaatwasser, combimagnetron en koel/vriescombinatie. Via de schuifpui is er een directe verbinding met het terras en de tuin.

Vanuit de keuken is er toegang tot de garage, welke is voorzien van een kanteldeur. Samen met de ruime carport van ca 13 m2 is er voldoende plaats voor meerdere auto's en eventueel ook ruimte voor de stalling van een caravan. In de berging/bijkeuken bevindt zich de opstelplaats van de warmtepomp en de aansluiting voor witgoed.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers met een oppervlakte van respectievelijk 8,9 m2, ca 11 m2 en ca 11 m2. De slaapkamers zijn voorzien van elektrische verwarming-units. De luxe badkamer met inloopdouche is uitgerust met een heerlijke, royale regenwaterdouche én een praktische handdouche. In de opslag is nog een ligbad aanwezig welke, indien gewenst, nog in de badkamer kan worden geplaatst.

Tweede verdieping

Een vaste trap leidt naar de tweede verdieping. Hier bevinden zich de omvormer van de zonnepanelen (2025) en de mechanische ventilatie. De zolderdieping dient nog afgewerkt te worden, maar is zeer geschikt voor een vierde slaapkamer.

Tuin

De tuin is gelegen op het noordwesten en is ca 10 meter diep en 12,5 meter breed. Er is een erfafscheiding geplaatst middels een schutting met betonnen palen en verduurzaamd hout.

Bijzonderheden

Een greep uit de kenmerken:
-nieuwe 2/1 kapwoning (2025) met garage;
-all electric warmtepomp (gasloos);
-energielabel A+++
-kunststof kozijnen HR++;
-vloerverwarming;
-waterontharder;
-elektrische verwarming-units slaapkamers;
-luxe moderne keuken en badkamer;
-12 zonnepanelen;
-omgeven door veel water en groen.

Overdracht

Aanvaarding In overleg
Vraagprijs
€ 415.000 kosten koper

Bouw

Soort woonhuis
Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw Bestaande bouw
Bouwjaar 2025
Specifiek Gestoffeerd
Soort dak Dwarskap bedekt met bitumineuze dakbedekking en pannen

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakten
Wonen 123 m²
Overige inpandige ruimte 21 m²
Gebouwgebonden buitenruimte 12 m²
Perceel 317 m²
Inhoud 479 m³

Indeling

Aantal kamers
5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers 1 badkamer
Badkamervoorzieningen
Inloopdouche, toilet, en wastafelmeubel
Aantal woonlagen 3 woonlagen
Voorzieningen
Dakraam, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, schuifpui, TV kabel, en zonnepanelen

Energie

Energielabel A+++
Isolatie
Dakisolatie, dubbel glas, HR-glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Verwarming Elektrische verwarming, gedeeltelijke vloerverwarming en warmtepomp
Warm water Elektrische boiler en zonneboiler

Kadastrale gegevens

ROTTEVALLE A 2658
[Kadastrale kaart](#)
Oppervlakte 317 m²
Eigendomssituatie Volle eigendom

Buitenruimte

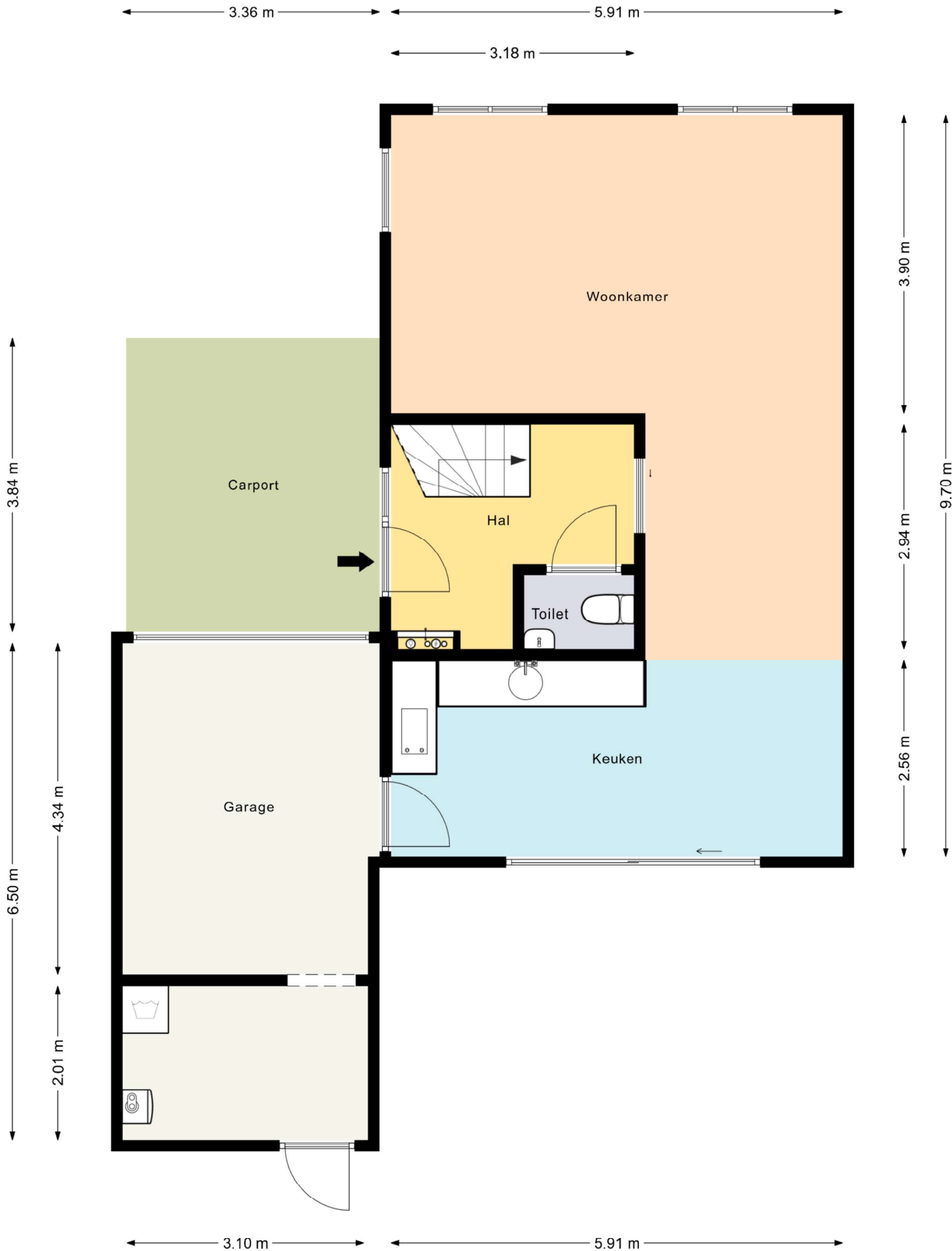
Ligging
Aan rustige weg, beschutte ligging en in woonwijk
Tuin Achtertuin
Achtertuin 125 m² (10,00 meter diep en 12,00 meter breed)
Ligging tuin Gelegen op het noordwesten bereikbaar via achterom

Garage

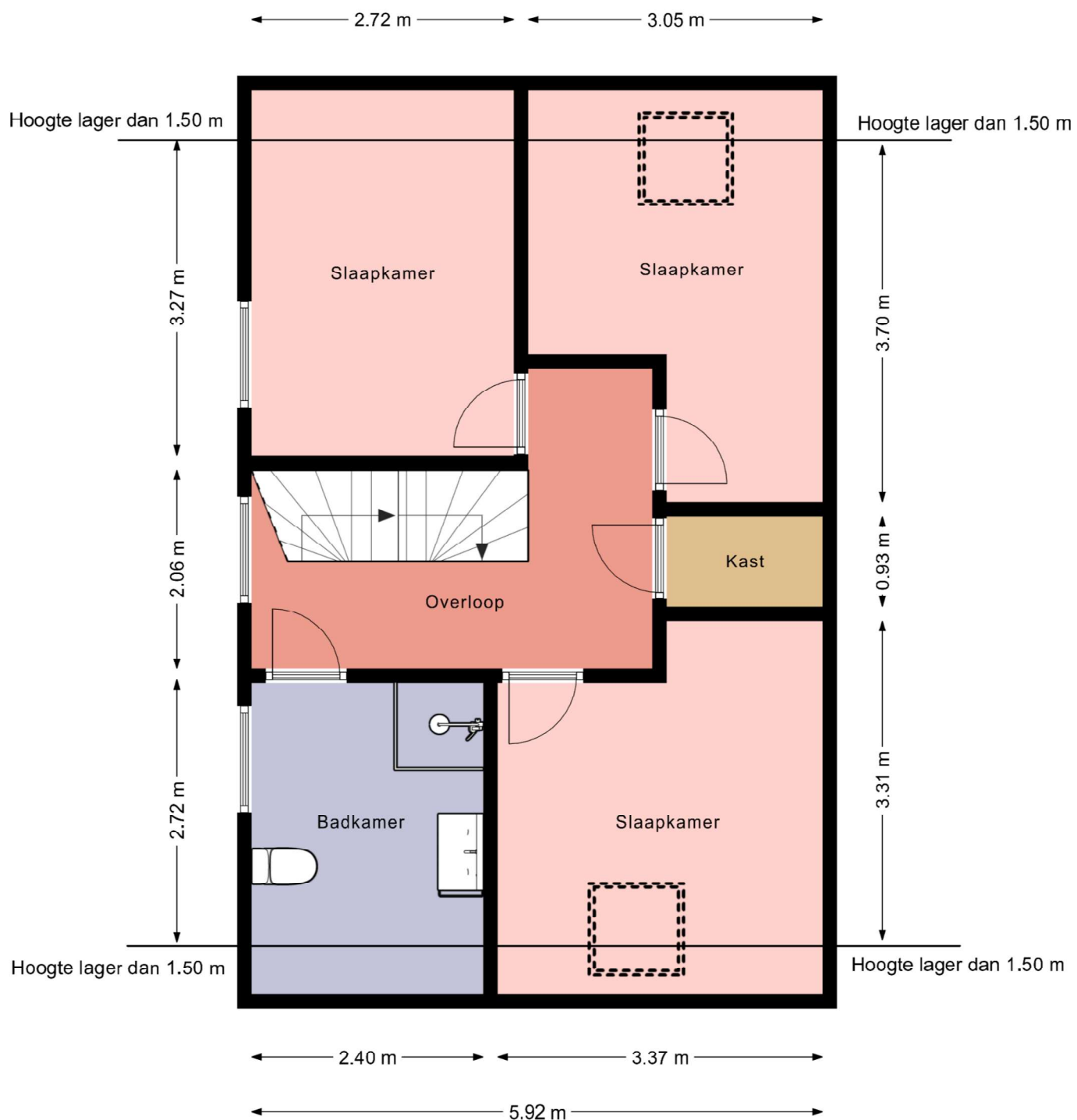
Soort garage
Aangebouwde stenen garage
Capaciteit 1 auto
Voorzieningen Elektra
Isolatie
Dakisolatie, dubbel glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd

Parkeergelegenheid

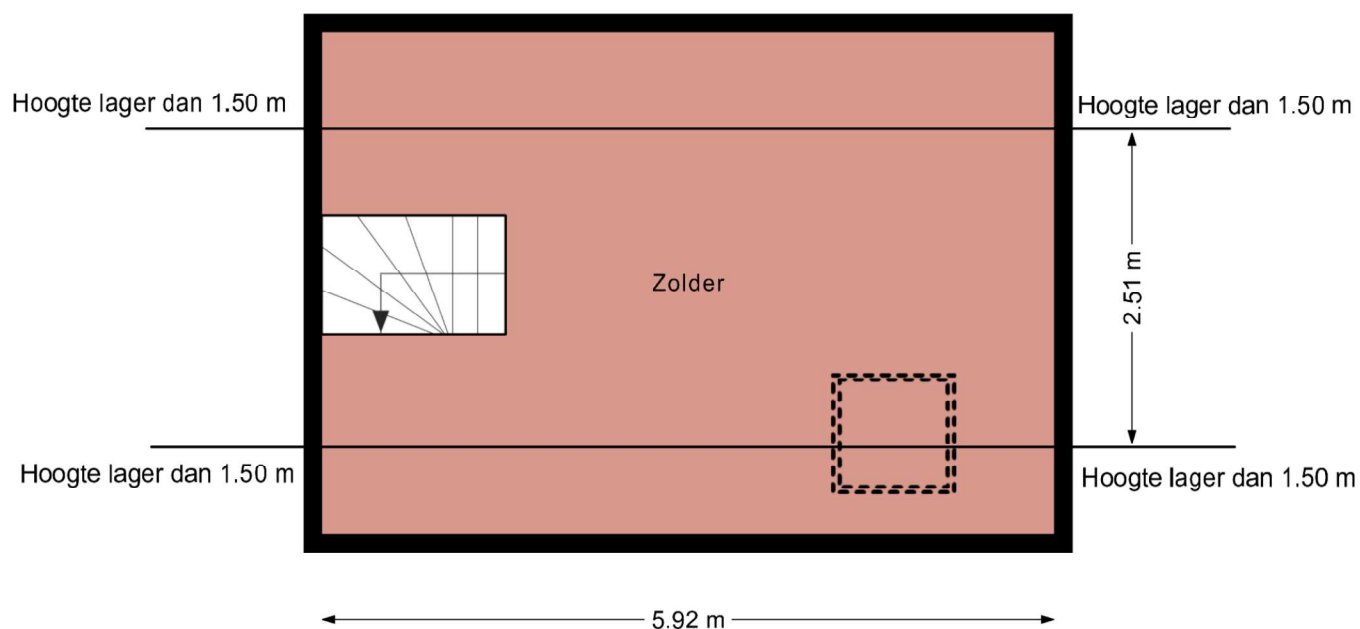
Soort parkeergelegenheid
Op eigen terrein en openbaar parkeren



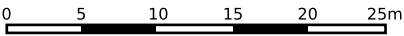
Deze plattegronden zijn gemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn gemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn gemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Rottevalle

A

2658

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.

kadaster

Extra informatie

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Asbestclausule

Indien de woning gebouwd is voor 1993, zal standaard in de koopakte de volgende clausule worden opgenomen: Gezien het bouwjaar van de woning is de aanwezigheid van asbesthoudende materialen in de onroerende zaak en eventueel de vloerbedekking, niet uit te sluiten. Bij eventuele verwijdering van 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 kan voortvloeien.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld door Makelaardij Knijpstra.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 tot 8 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Onderzoeksplicht van de koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen om een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

Lijst van zaken

Een lijst van zaken is op aanvraag bij makelaardij Knijpstra te verkrijgen.

Vragenlijst

De vragenlijst voor de verkoop van een onroerende zaak is tevens op aanvraag verkrijgbaar.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Onderhandeling

De vraagprijs van een woning is een uitnodiging tot het doen van een bod. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Afdwingen dat u in onderhandeling bent kan niet. Een verkopend makelaar kan wel aangeven dat hij met u in onderhandeling is. Als de verkopend makelaar slechts aangeeft dat hij uw bod aan de verkoper voorlegt, bent u niet in onderhandeling.

Courtage

de vergoeding voor de begeleiding door de makelaar bij de aan- of verkoop van een huis. De vergoeding wordt berekend op basis van een percentage over de transactieprijs. Deze vergoeding wordt in rekening gebracht zodra de overeenkomst tussen jou en een derde, koper of verkoper, tot stand komt.