



Kaleweg 5 te Opende

Vraagprijs: €795.000,- k.k.

Wat een unieke kans voor wie op zoek is naar vrij wonen met volop ruimte, comfort en mogelijkheden voor het houden van dieren. Deze royale woonboerderij in het landelijke buitengebied van Opende beschikt over maar liefst 187m² woonoppervlakte, circa 118m² aan bergruimte en een indrukwekkend perceel van 19.310m². Direct achter de woonboerderij ligt het eigen weiland, waardoor je hier optimaal kunt genieten van het buitenleven, de rust en de vrijheid.

Kortom: een recent gemoderniseerde woonboerderij op een prachtige locatie, met een groot perceel, eigen weiland, veel bergruimte en een heerlijk gevoel van rust en vrijheid. Een bijzonder object voor liefhebbers van landelijk wonen met volop mogelijkheden. Maak snel een afspraak met onze enthousiaste flexibele makelaars voor een rondleiding aan de Kaleweg 5 te Opende!

Indeling

Binnen biedt de woning verrassend veel leefruimte.

Via de hal met voentree kom je in de woonkamer en eetkamer van samen circa 36 m², waar je geniet van een fraai landelijk uitzicht over de vaart en de landerijen. De keuken is voorzien van een terrasdeur naar de tuin en beschikt over een moderne inbouwkeuken uit 2017 met diverse inbouwapparatuur. Vanuit de lange hal zijn twee slaapkamers op de begane grond bereikbaar van circa 10 m² en 20 m², evenals de badkamer, het separate toilet met fonteintje, de bijkeuken en de achterentree. De royale en moderne badkamer uit 2022 is zeer compleet uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel, designradiator en een toilet. De bijkeuken is voorzien van witgoedaansluitingen.

Op de eerste verdieping bevinden zich een royale overloop en nog eens twee grote slaapkamers van circa 13 m² en 18 m². Daarmee biedt deze woonboerderij volop ruimte voor een gezin, thuiswerken of hobby's aan huis.

Ook buiten is er aan ruimte geen gebrek. Op het erf staan meerdere bijgebouwen, waaronder twee houten schuren, waarvan één met overkapping en een degelijke stenen garage met zolder. In de werkplaats garage is bovendien een krachtstroomaansluiting aanwezig. Achter de woning ligt het brede en diepe weiland, een ideale plek voor het houden van dieren of voor wie simpelweg graag veel eigen grond rondom huis wil hebben.

De woonboerderij is oorspronkelijk gebouwd in 1976 en in de periode van 2017 tot 2022 grondig gerenoveerd en gemoderniseerd. Daarbij zijn onder meer betonvloeren aangebracht, de keuken, badkamer en het toilet vernieuwd, het achterste deel is zelfs volledig opnieuw opgebouwd en de gevels geïsoleerd.

De woning heeft energielabel B en is volledig geïsoleerd, waardoor je hier profiteert van een comfortabele en energiezuinige basis. Daarnaast beschikt de woning grotendeels over kunststof kozijnen met triple beglazing en wordt deze momenteel verwarmd via een Remeha Calenta 28C cv-ketel uit 2017.

Op de gehele begane grond is comfortabele vloerverwarming aanwezig, wat zorgt voor extra wooncomfort. Bovendien is de woning al volledig voorbereid op een warmtepomp. Dankzij de vloerverwarming als laagtemperatuur-afgifte, de triple beglazing en de volledige isolatie is dit huis helemaal klaar voor een toekomstbestendige stap naar all-electric wonen.

De ligging is prachtig: aan een brede vaart, midden in het landelijke buitengebied, met volop privacy. Die privacy wordt extra versterkt doordat het erf bereikbaar is via een brede brug. Daarnaast is er nog een tweede brug, die gezamenlijk wordt gebruikt met de burens op nummer 6. Hier woon je heerlijk vrij, terwijl de bereikbaarheid uitstekend is. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A7 ben je snel onderweg richting Leeuwarden, Drachten en Groningen. Ook de voorzieningen van het nabijgelegen Opende en Surhuisterveen bevinden zich binnen handbereik.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Woonboerderij
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1976

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	675 m ³
Perceel oppervlakte	19.310 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	187 m ²
Woonkamer	36 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd, toegankelijk voor ouderen, toegankelijk voor minder validen
Voorzieningen	Dakraam, Natuurlijke ventilatie
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Garage	Vrijstaand steen 34 m ² (748 bij 448 cm)
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

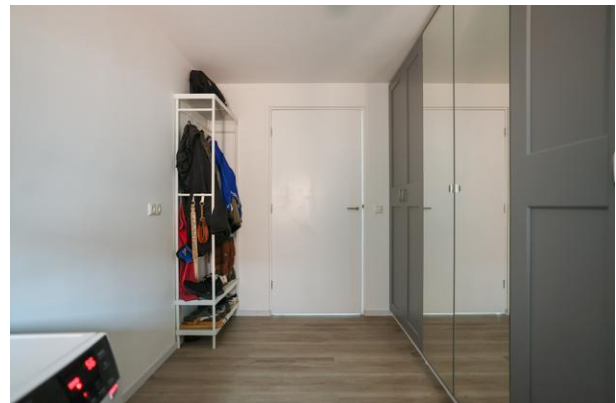
Energie	
Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Driedubbel glas, HR-glas, HR+++ glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Kwaliteit	Normaal



















De Flexibele
Makelaar

funda

WaldNet

NWWI



vastgoedcert
gecertificeerd



KijkMijnHuis



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



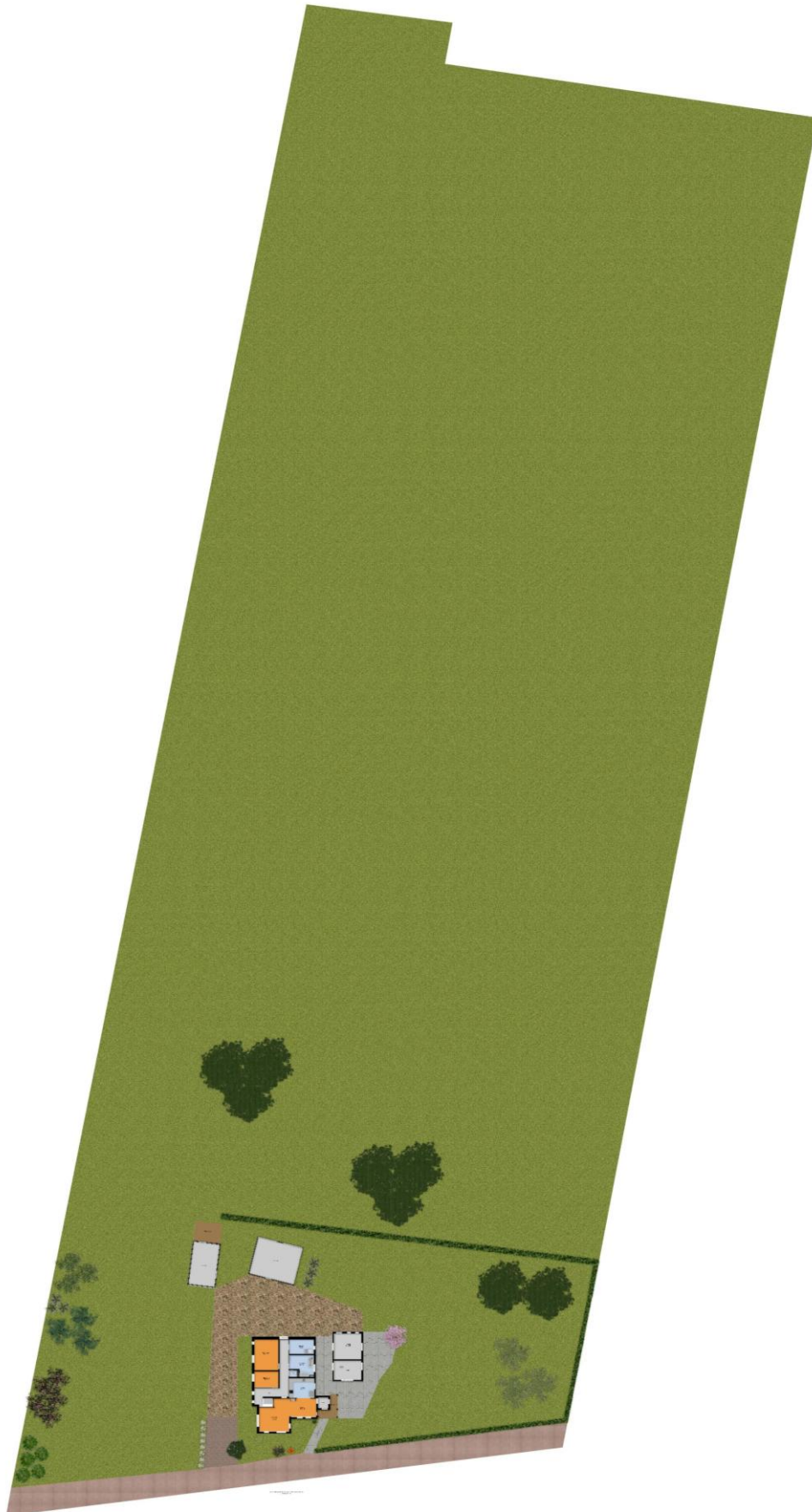
De *Flexibele*
Makelaar



vastgoedcert
gecertificeerd



KijkMijnHuis



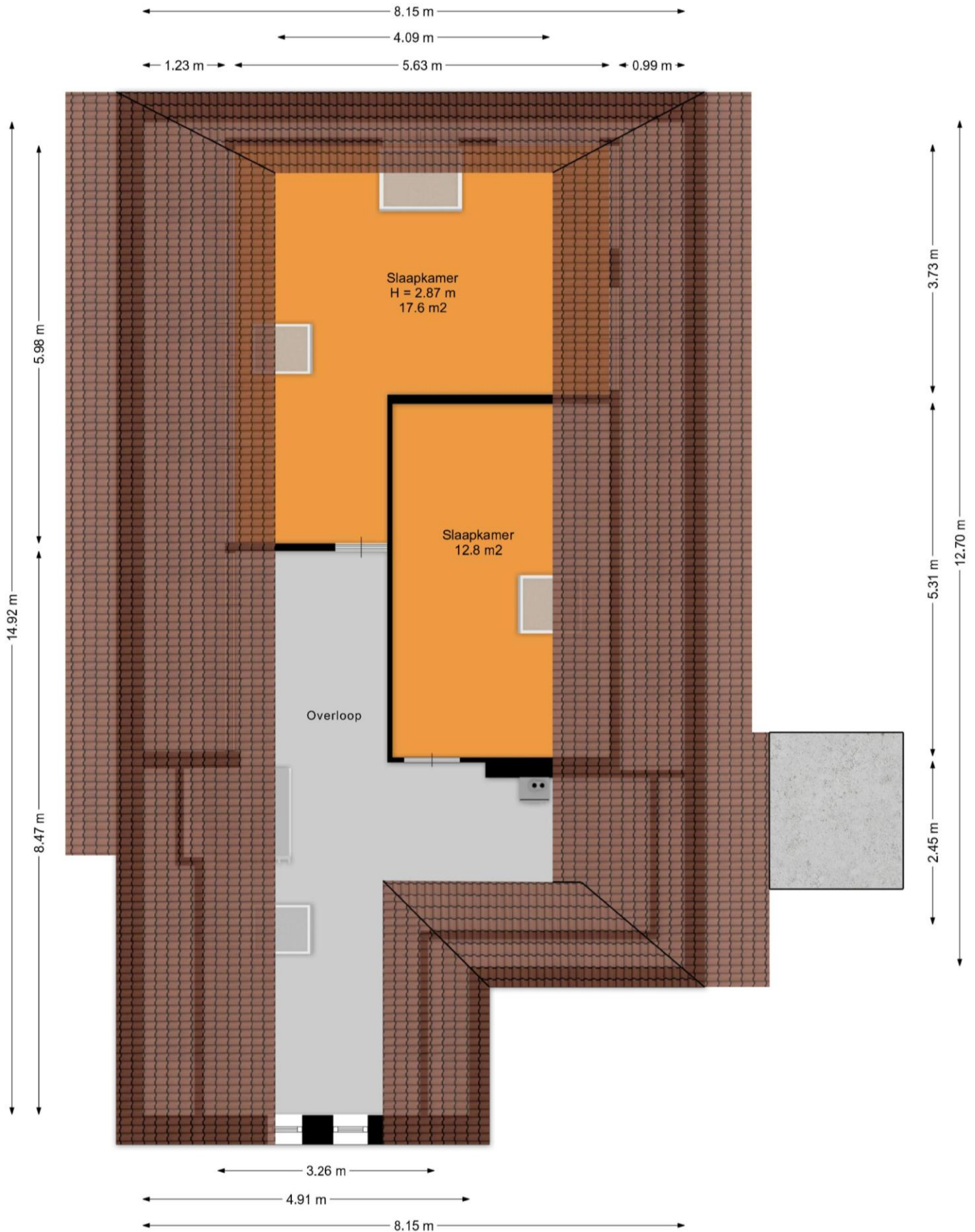
Surhuisterveen
Jan Binneslaan 2a
9231 CB Surhuisterveen

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







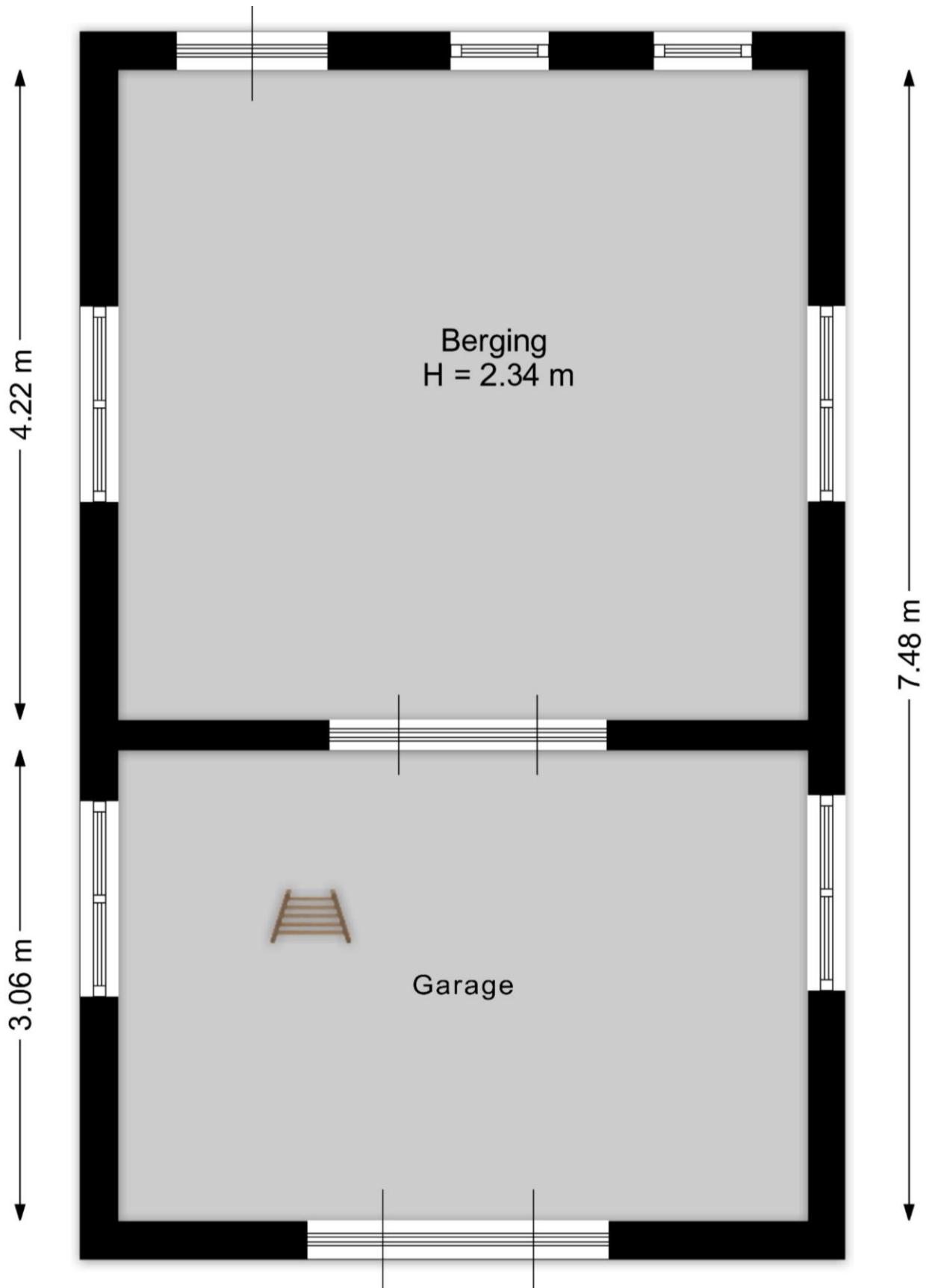
De Flexibele
Makelaar



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!

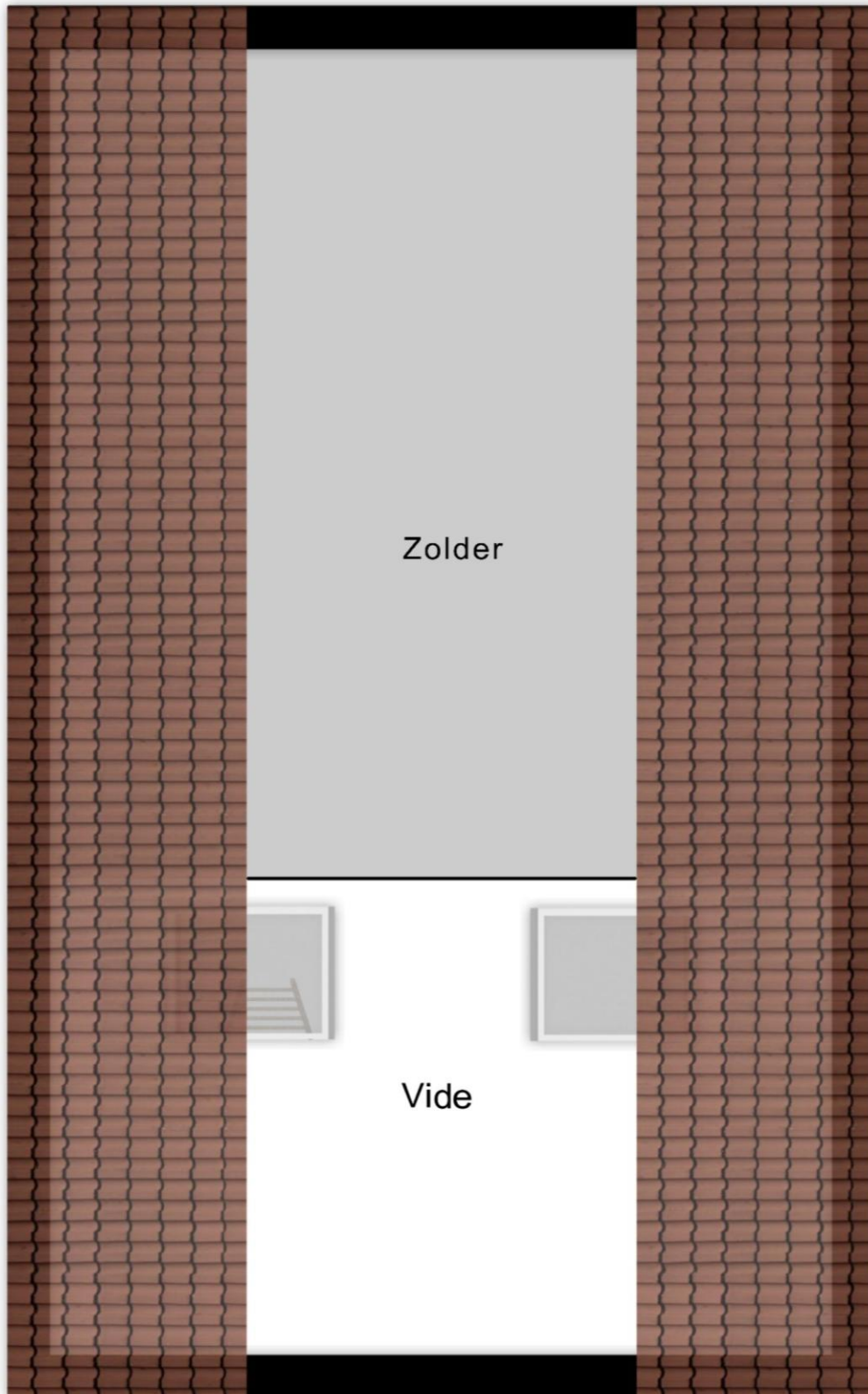


vastgoedcert
gecertificeerd



KijkMijnHuis

← 4.48 m →



Zolder

Vide

7.48 m

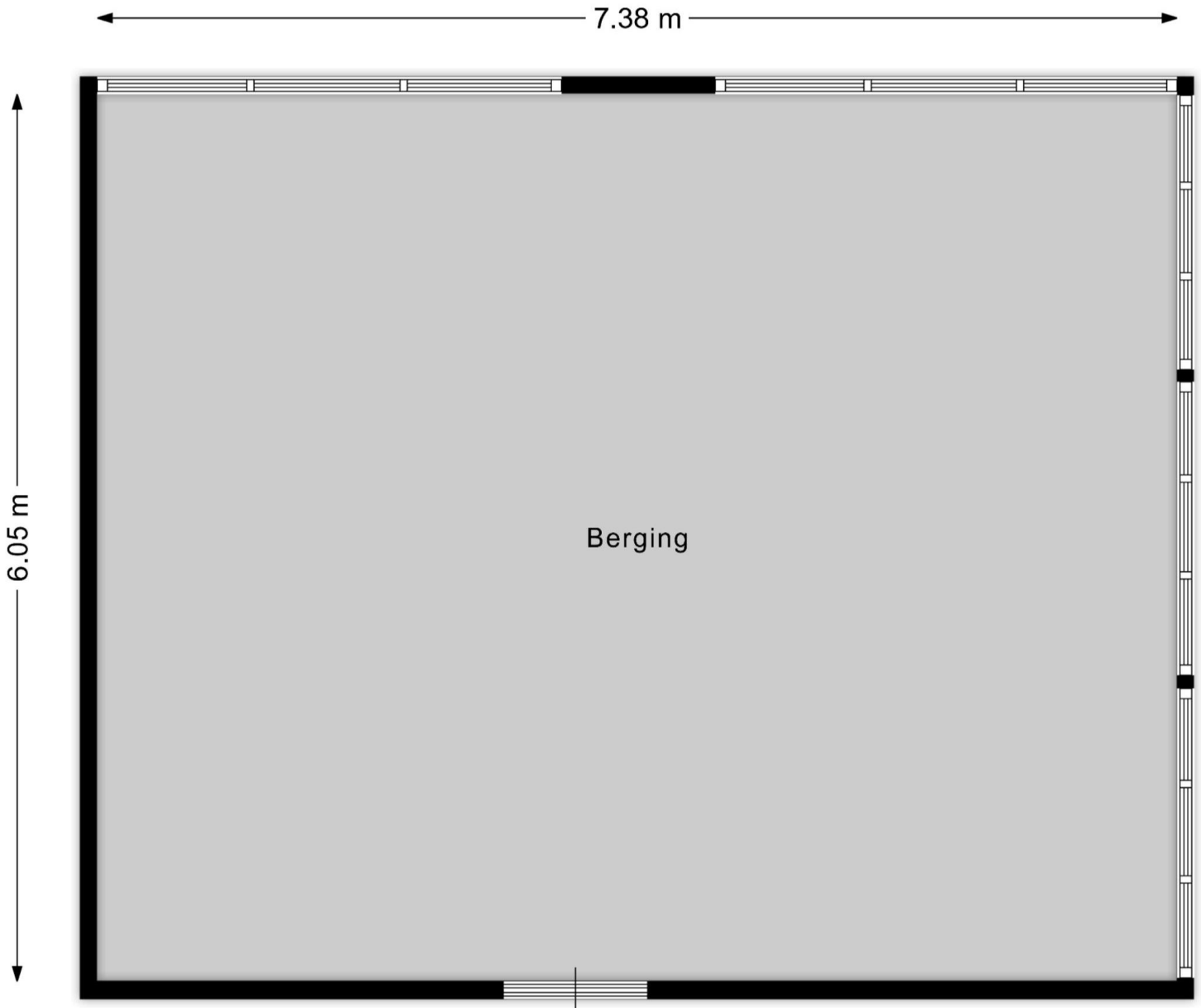
← 2.24 m →

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





De Flexibele
Makelaar

funda

WaldNet

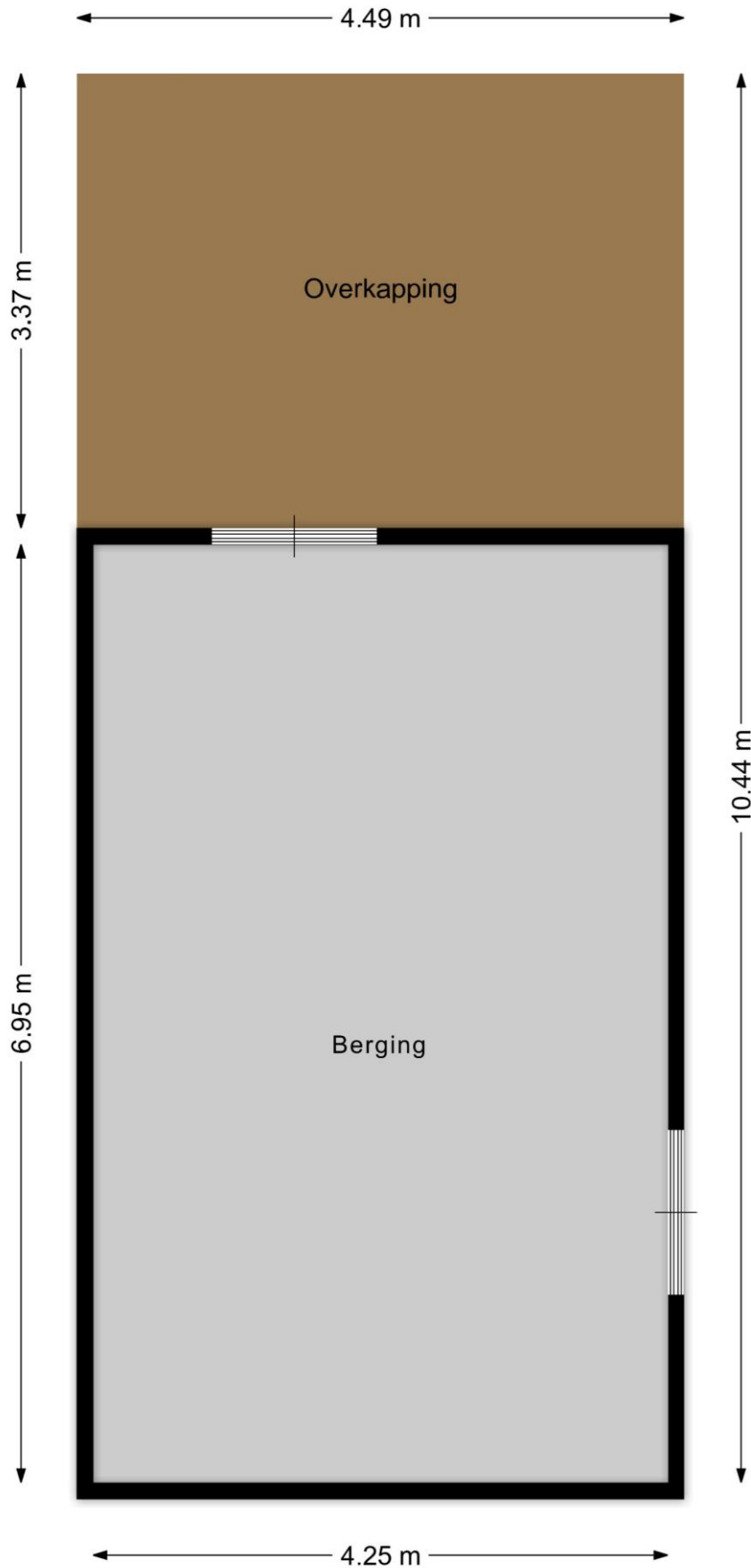
NWW!



vastgoedcert
gecertificeerd



KijkMijnHuis



Surhuisterveen
Jan Binneslaan 2a
9231 CB Surhuisterveen

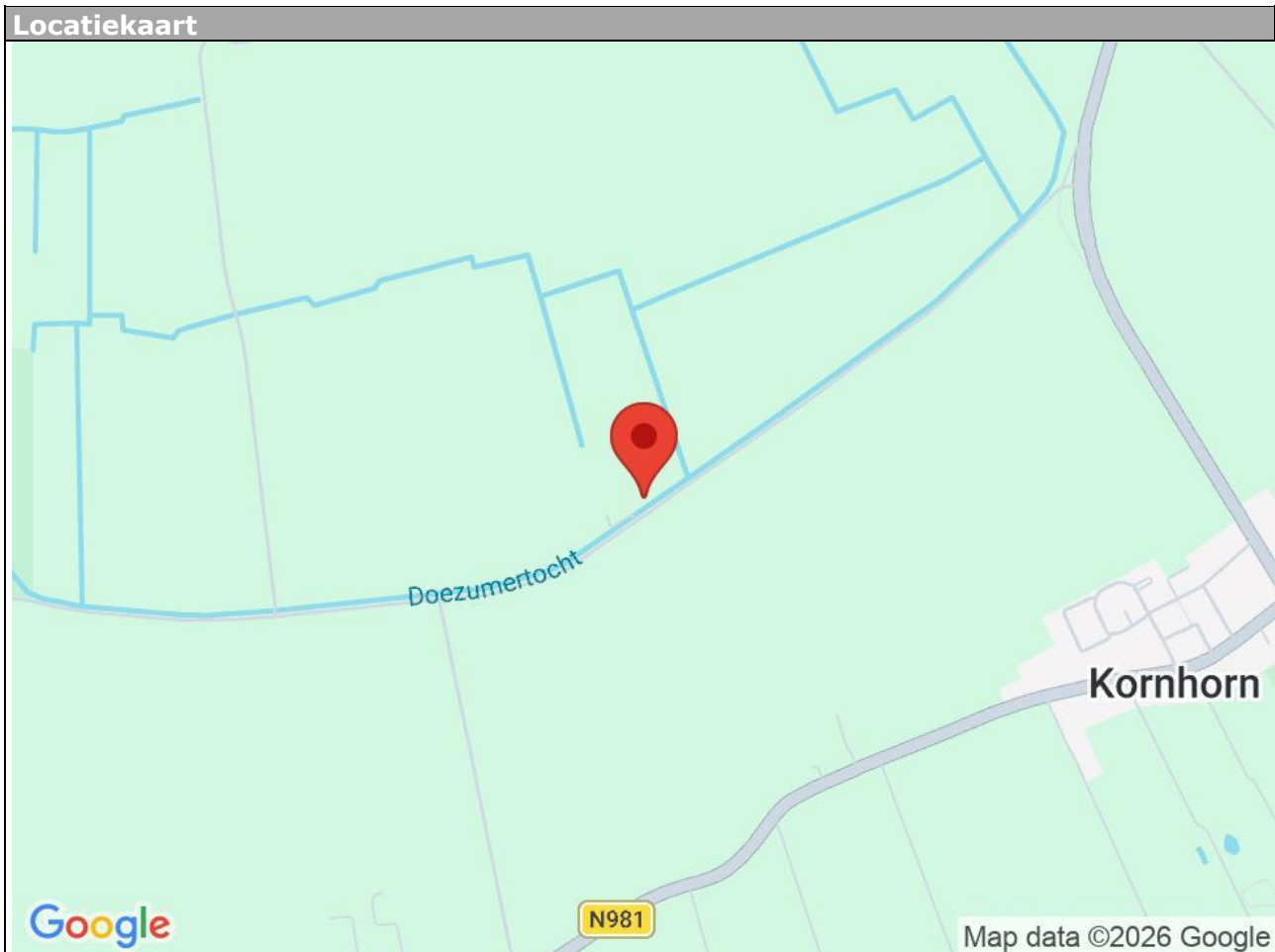
Postadres Jan Binneslaan 2a, 9231 CB Surhuisterveen

Grootegast
Hoofdstraat 116
9861 AK Grootegast

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

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Kaleweg 5
Postcode / plaats	9865 TC Opende
Provincie	Groningen





0 20 40 60 80 100m

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>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 30 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <table border="0"> <tr> <td>Kadastrale gemeente</td> <td>Grootegast</td> </tr> <tr> <td>Sectie</td> <td>G</td> </tr> <tr> <td>Perceel</td> <td>750</td> </tr> </table> <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>	Kadastrale gemeente	Grootegast	Sectie	G	Perceel	750	<p>kadaster</p>  <p>N</p>
Kadastrale gemeente	Grootegast							
Sectie	G							
Perceel	750							

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.

Aardbevings- en grondwaterstandclausule (indien van toepassing):

Specifieke afspraken over aardbevingsschades, grondwaterstandschades, lopende claims, overdracht van vorderingen aan koper en vrijwaring van aansprakelijkheid voor toekomstige schadeclaims worden vastgelegd in de koopakte en leveringsakte.