



't Paed 2 te Frieschepalen

Vraagprijs: €450.000,- k.k.

Aan 't Paed 2 in Frieschepalen staat deze robuuste en verrassend ruime vrijstaande woning op een fraai gelegen hoekperceel. Een huis dat direct opvalt door de hoeveelheid leefruimte, de maar liefst zes (slaap)kamers en de vele mogelijkheden op de begane grond. Of je nu ruimte zoekt voor een groot gezin, thuiswerken, hobby's of toekomstbestendig wonen: hier kun je alle kanten op.

De woning is in 2014 uitgebouwd, waardoor er een bijzonder royale en praktische begane grond is ontstaan. De keuken en badkamer zijn beide in 2024 vernieuwd en zorgen voor een eigentijdse uitstraling. Het rookkanaal is voorbereid op het plaatsen van een pelletkachel, waardoor je desgewenst eenvoudig extra sfeer en warmte aan de woonkamer kunt toevoegen. Nieuwsgierig geworden? Onze flexibele makelaars laten je deze veelzijdige woning graag tijdens een uitgebreide bezichtiging zien.

Indeling

Begane grond:

Entree via de voordeur; hal met kelder, trapopgang, toiletruimte en stookruimte; open keuken met eetkamer en een halfopen woonkamer met openslaande deuren naar de achtertuin; slaapkamer van ruim 9 m²; multifunctionele ruimte (voormalige garage) met witgoedopstelplaats en openslaande deuren naar de tuin.

Eerste verdieping:

Overloop met inloopkast; vernieuwde badkamer (2024) met douche, ligbad en wasmeubel; vier tweepersoonsslaapkamers, variërend van circa 8,7 m² tot 19,9 m², waarvan twee zijn voorzien van een vaste kast.

Tweede verdieping:

Via een plafondluik bereikbare bergzolder.

Buiten:

Ook rondom de woning is veel aandacht besteed aan ruimte en gebruiksgemak. De tuin is opnieuw ingericht om optimaal gebruik te maken van het hoekperceel. Op het erf staat daarnaast een vrijstaande houten tuinberging met veranda: een fijne plek voor opslag, hobby's of om beschut van de tuin te genieten. Parkeren kan op de oprit.

De omgeving:

Frieschepalen ligt in een prachtige, bosrijke omgeving met volop wandel- en fietsmogelijkheden. Voor dagelijkse voorzieningen kun je in het dorp en de omliggende plaatsen terecht, terwijl Drachten, Bakkeveen en Ureterp op korte afstand liggen. Dankzij de ligging nabij de A7 zijn ook Groningen en Heerenveen goed bereikbaar.

De woning is de afgelopen jaren bovendien op diverse punten gemoderniseerd en verduurzaamd. Zo beschikt de woning over Drowa bodemisolatie, spouwmuurisolatie met EPS-korrels en dakisolatie. In 2025 is HR++ beglazing geplaatst en is het buitenschilderwerk uitgevoerd. De verwarming wordt verzorgd door een cv-ketel in combinatie met een hybride warmtepomp. Met twaalf zonnepanelen van 355 Wp en een thuisbatterij uit 2026 is ook aan energiezuinig wonen gedacht. In de keuken zorgt vloerverwarming voor extra comfort. Daarnaast zijn de windveren en goten uitgevoerd in kunststof en is nieuwe zonwering geplaatst, bestaande uit een screen en een knikarmscherm van circa drie meter.

Een echte meerwaarde is de voormalige garage, die tegenwoordig in gebruik is als royale bijkeuken en is voorzien van openslaande deuren naar de tuin. Deze ruimte is multifunctioneel inzetbaar en bijvoorbeeld geschikt als speelkamer, werkkamer, hobbyruimte of extra slaapkamer. In combinatie met de reeds aanwezige slaapkamer op de begane grond biedt dit bovendien interessante mogelijkheden voor het realiseren van een volledig levensloopbestendige woonindeling.

't Paed 2 is daarmee een vrijstaande woning die uitblinkt in ruimte, flexibiliteit, wooncomfort én ligging. Met zes (slaap)kamers, veel leefruimte op de begane grond, recente vernieuwingen en volop mogelijkheden voor de toekomst is dit een huis dat met uiteenlopende woonwensen mee kan groeien.

Kenmerken

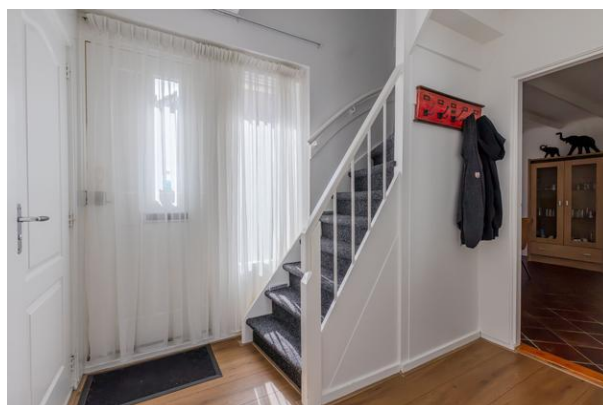
Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1964

Maten object	
Aantal kamers	7 kamers
Aantal slaapkamers	6 slaapkamer(s)
Inhoud woning	566 m ³
Perceel oppervlakte	395 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	149 m ²
Woonkamer	16 m ²

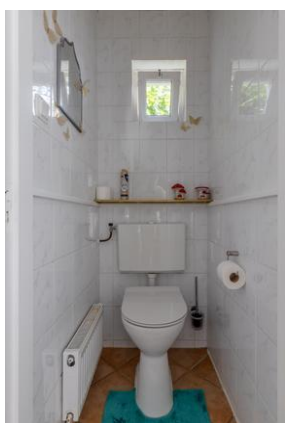
Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Rookkanaal, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie, Openslaande deuren
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Garage	Garage mogelijk, geen garage 21 m ² (474 bij 438 cm)
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

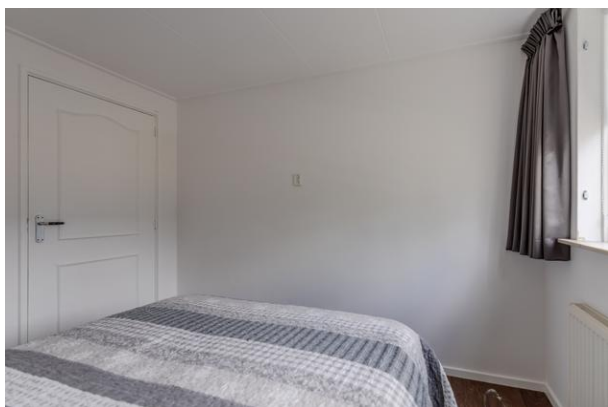
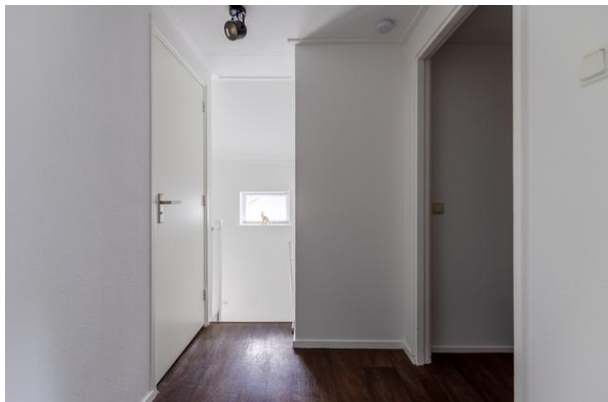
Energie	
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, HR-glas, HR++ glas, Bodemisolatie
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp
Warmwater	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuint, zijtuint, tuint rondom
Hoofdtuint	Tuint rondom
Kwaliteit	Fraai aangelegd



















De Flexibele
Makelaar

funda



WaldNet



vastgoedcert
gecertificeerd

Nwwl



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

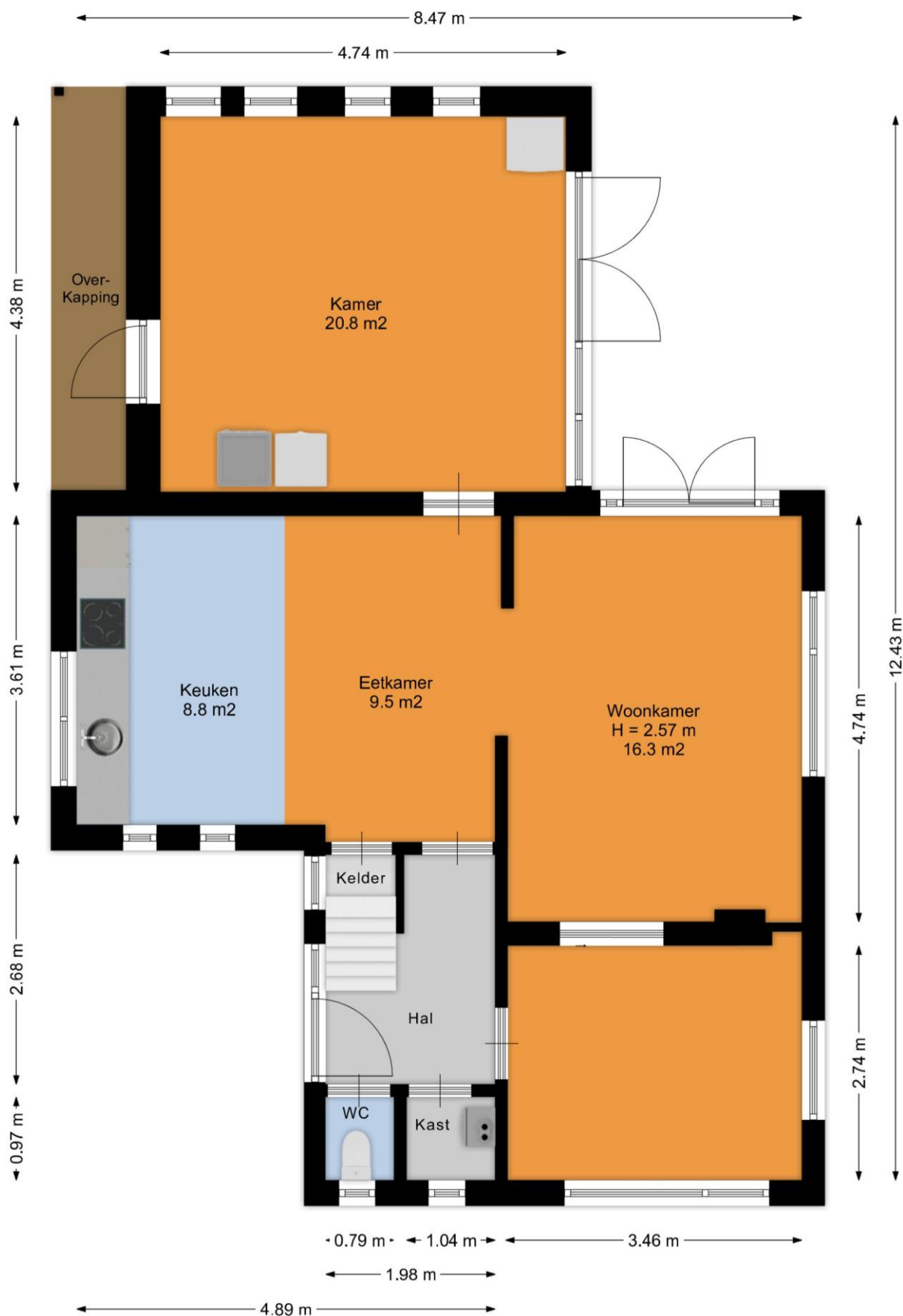


vastgoedcert
gecertificeerd

Nww!



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

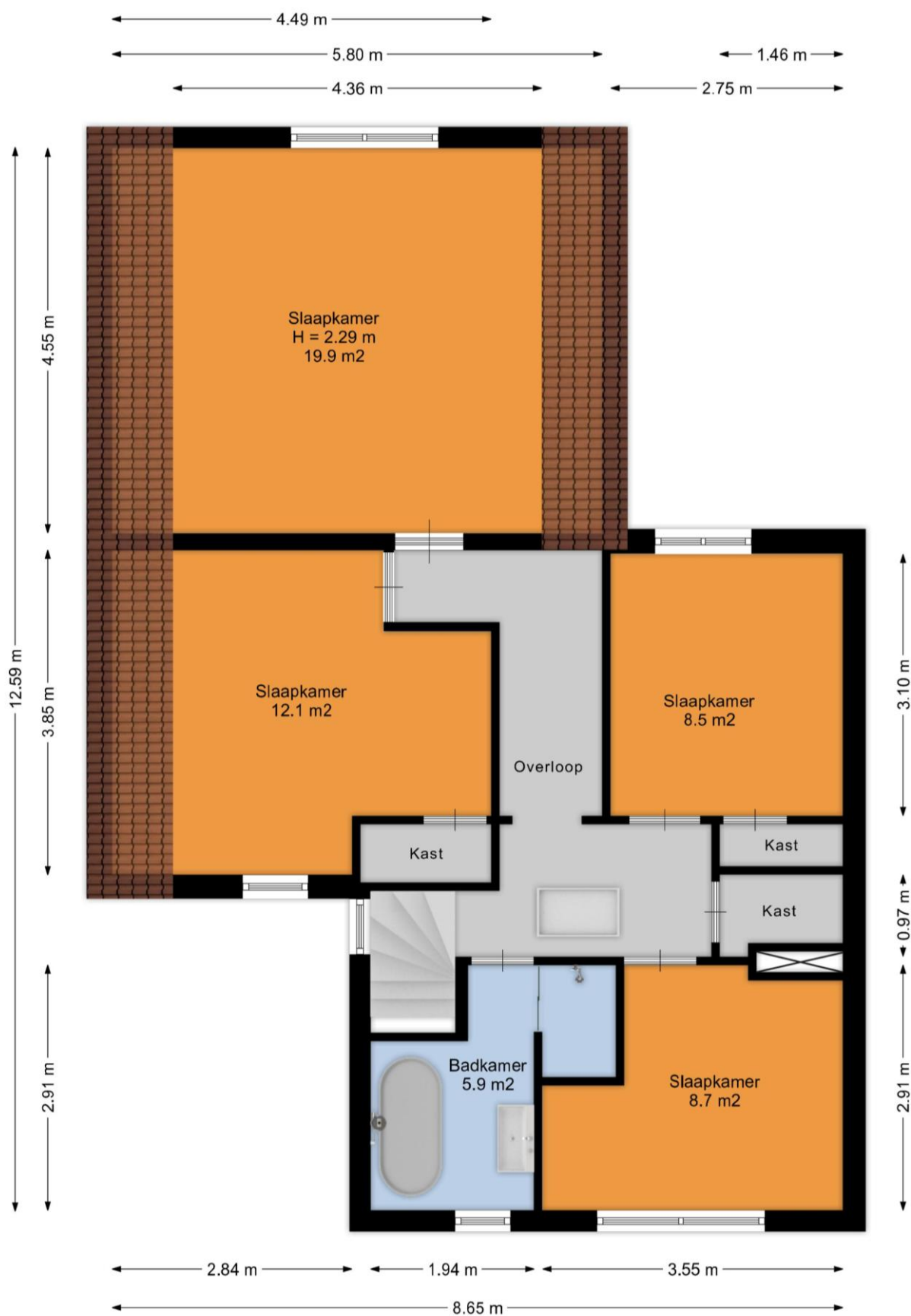


vastgoedcert
gecertificeerd

Nww!



KijkMijnHuis





De *Flexibele*
Makelaar

funda



WaldNet

Nwwl

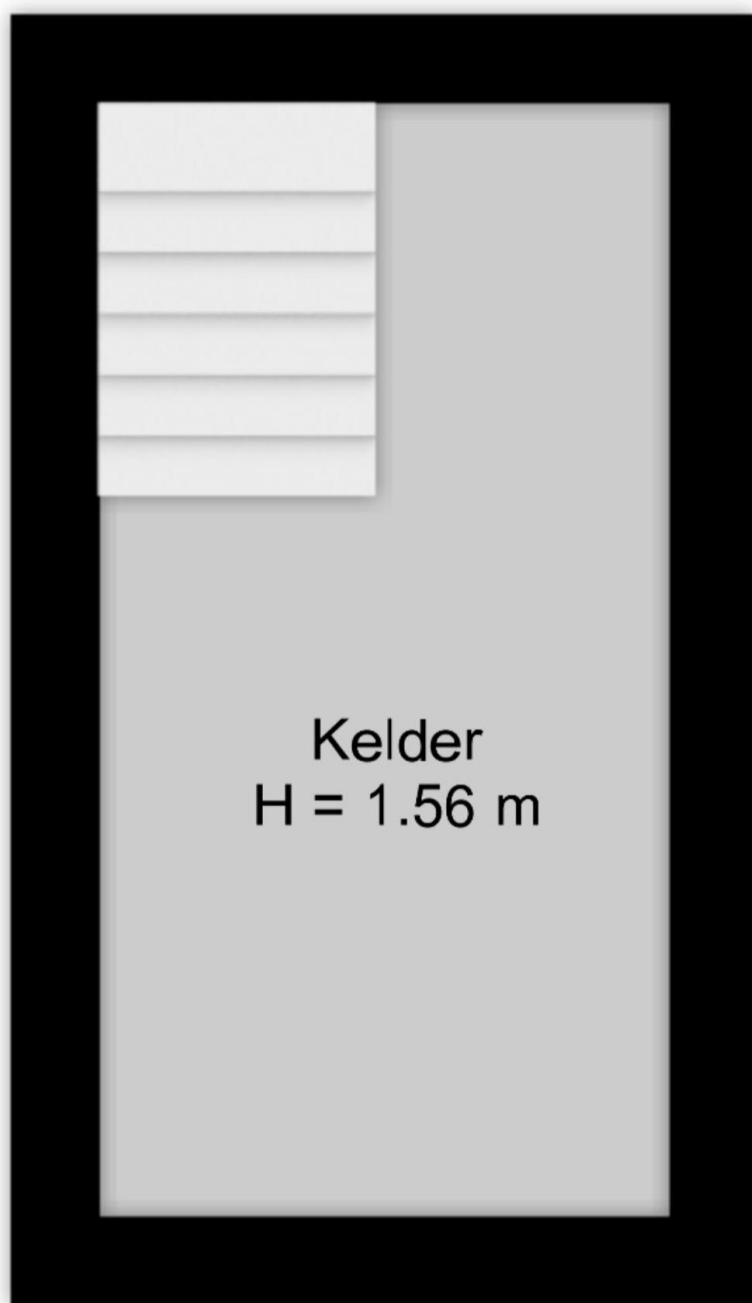


vastgoedcert
gecertificeerd



KijkMijnHuis

← 1.95 m →



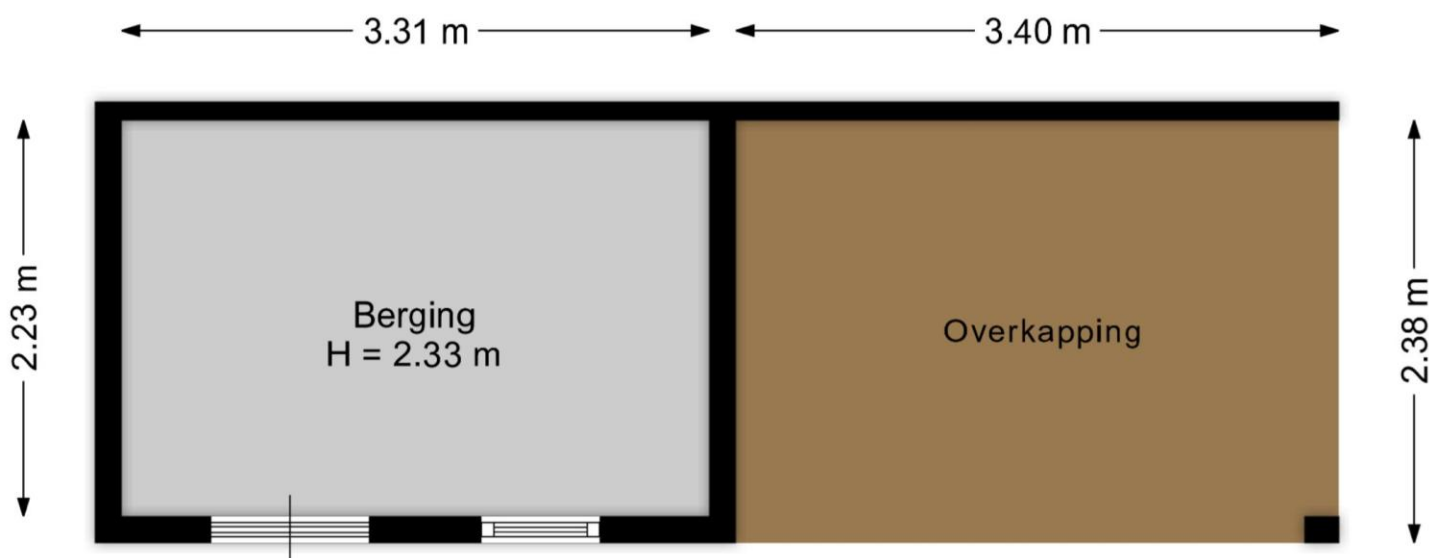
↑ 3.81 m ↓

Surhuisterveen
Jan Binneslaan 2a
9231 CB Surhuisterveen

Postadres Jan Binneslaan 2a, 9231 CB Surhuisterveen

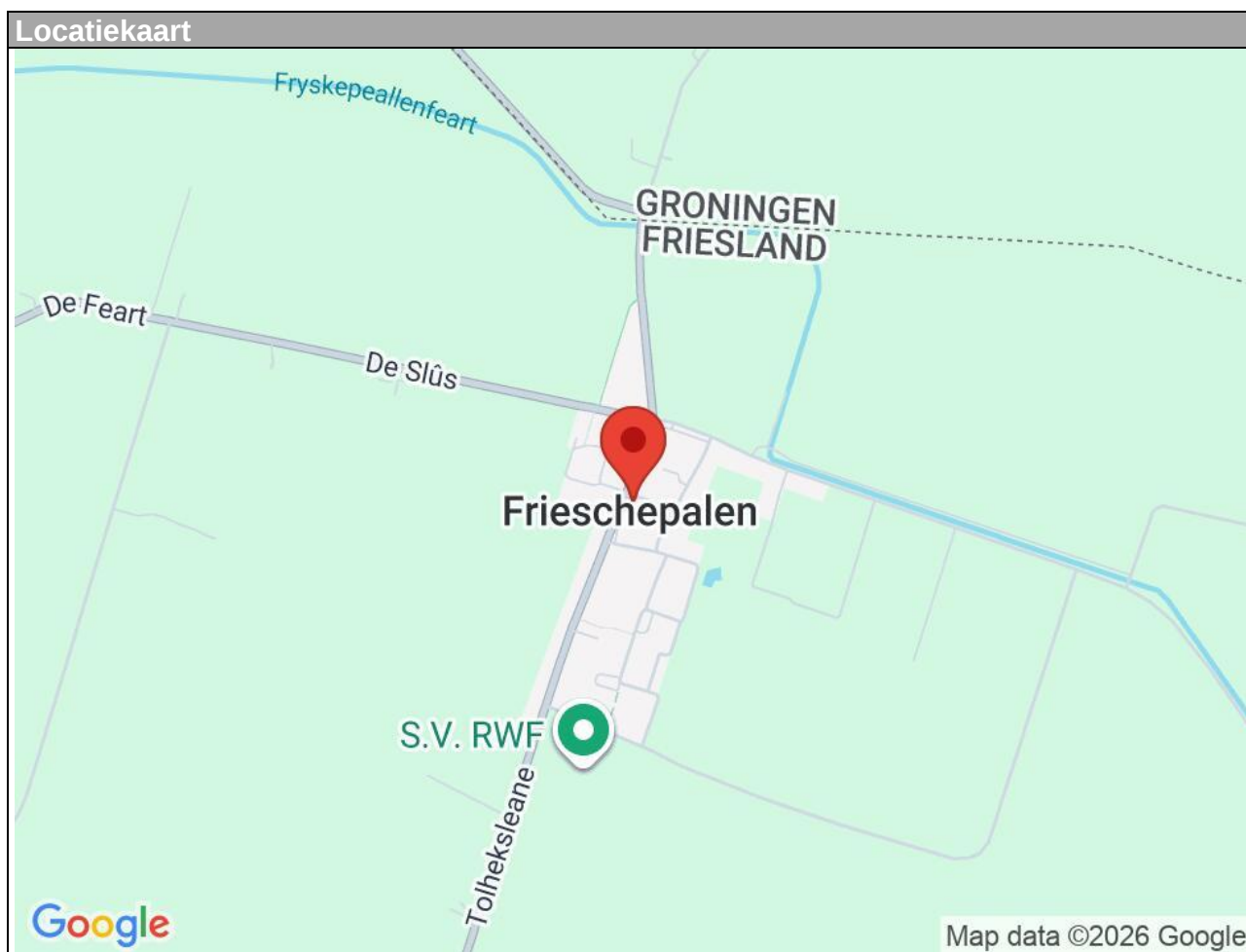
Grootegast
Hoofdstraat 116
9861 AK Grootegast

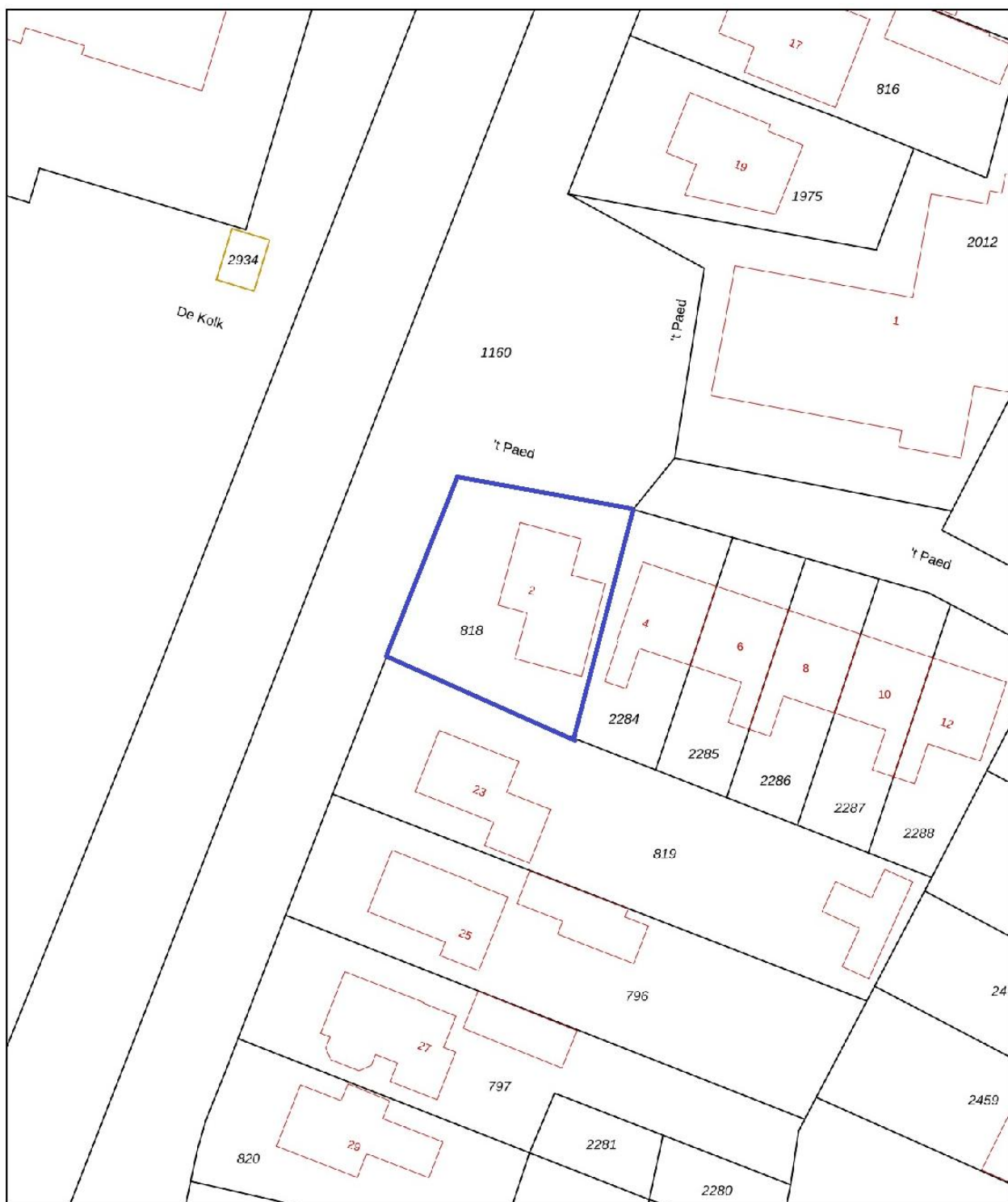
T 0512 - 369 122
F 0512 - 369 127
E info@flexibele-makelaar.nl
I www.flexibele-makelaar.nl



Locatie

Adres gegevens	
Adres	't Paed 2
Postcode / plaats	9249 NM Frieschepalen
Provincie	Friesland





0 5 10 15 20 25m

12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 juli 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Ureterp Sectie F Perceel 818 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.	 N 
--	--	--

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.

Asbestclause:

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.

Ouderdomsclause:

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.

As is, where is (verschillende varianten mogelijk):

Bij woningen waarbij bijvoorbeeld renovatie noodzakelijk is en/of wanneer verkoper de woning niet (recentelijk) zelf heeft bewoond, aanvaardt verkoper geen aansprakelijkheid voor zichtbare of verborgen gebreken. Koper koopt de woning in de staat waarin deze zich bevindt ("as is, where is").

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 royalementen 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 aardbevingschades, grondwaterstandschades, lopende claims, overdracht van vorderingen aan koper en vrijwaring van aansprakelijkheid voor toekomstige schadeclaims worden vastgelegd in de koopakte en leveringsakte.