

te koop



Noardein 64

Oppenhuizen

Vraagprijs € 685.000 k.k.



Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
184 m²

PERCEELOPPERVLAKE
1053 m²

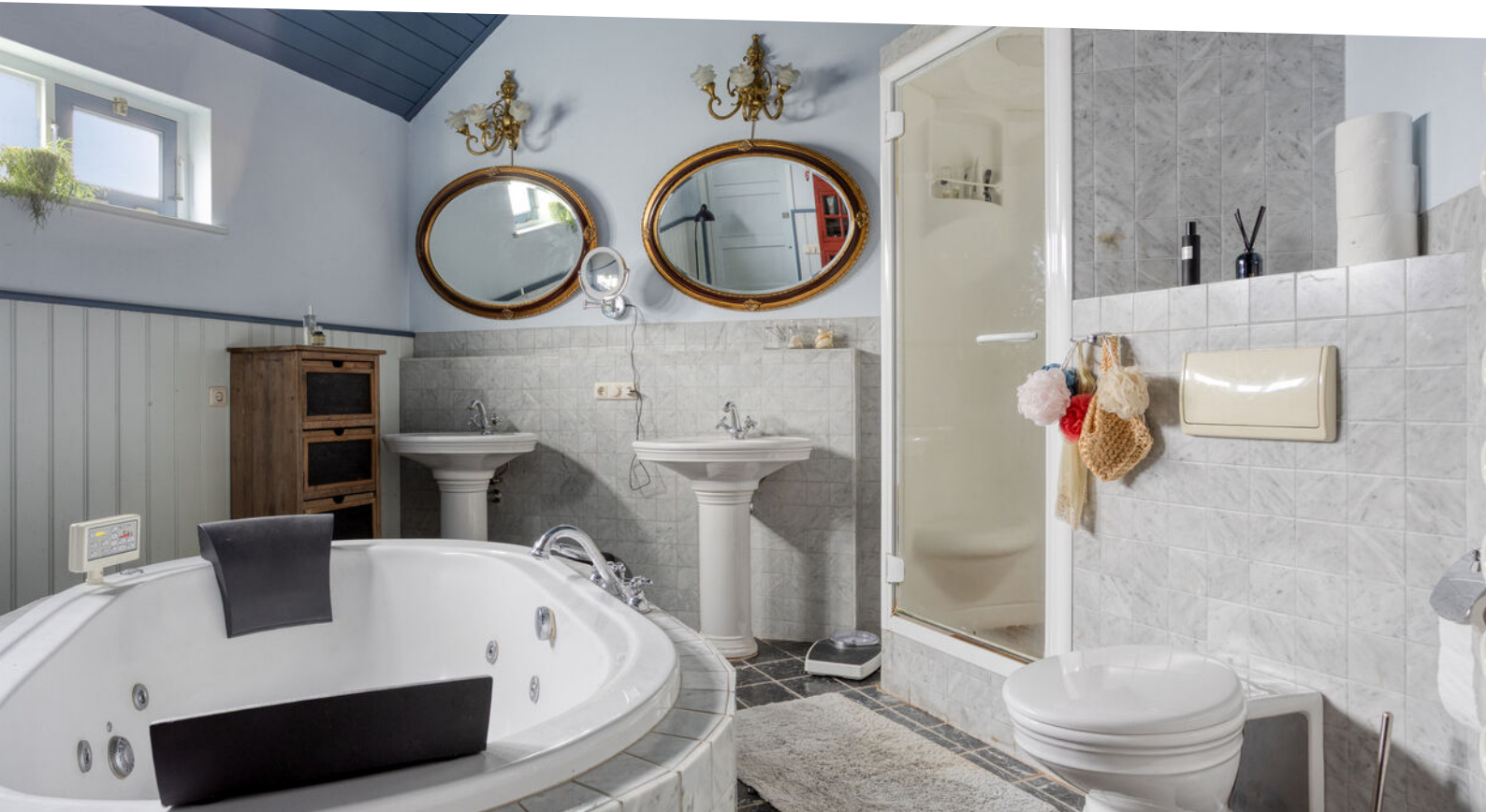
INHOUD
682 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
3

BOUWJAAR
1920

ENERGIELABEL
D





Omschrijving

Deze sfeervolle woning met drie slaapkamers en twee badkamers staat midden in een prachtig aangelegde tuin met fruitbomen, een moestuin en een kas. Op de ruime oprit is plaats voor meerdere auto's en ook de vrijstaande houten garage biedt ruimte voor stalling. Dankzij de royale slaapkamer en badkamer op de begane grond is de woning levensloopbestendig en tevens geschikt voor minder validen. De karaktervolle estriken tegels in de hal en het toilet zijn voorzien van vloerverwarming en zorgen voor een warme, landelijke uitstraling. De royale woonkamer met serre en openslaande deuren geniet van een prachtige lichtinval door de vele ramen. Ook de in 2023 vernieuwde keuken sluit perfect aan bij de sfeer en stijl van het huis.

De woning combineert charme en ruimte op een fraaie manier: het voorhuis dateert van circa 1920, terwijl in 2003 aan de achterzijde een aanbouw is gerealiseerd, zowel op de begane grond als op de verdieping. De afwerking van beide delen vormt een mooi en harmonieus geheel.

Je woont hier landelijk en rustig, terwijl de dagelijkse voorzieningen dichtbij zijn. In het dorp vind je onder meer een basisschool, bakker en slager. Daarnaast ben je in korte tijd in Sneek, met scholen voor voortgezet onderwijs, supermarkten, een treinstation en een breed aanbod aan winkels en horeca. Ook de aansluiting op de A7 ligt op korte afstand, waardoor bestemmingen verder weg goed bereikbaar zijn.

W E L K O M !

Buiten

De woning ligt iets verder van de weg, wat zorgt voor extra rust, privacy en een ruimtelijk gevoel. Op het royale perceel van 1.053 m² geniet je volop van het buitenleven. Liefhebbers van tuinieren kunnen hun hart ophalen in de moestuin en kas, terwijl diverse fruitbomen, struiken en vaste planten zorgen voor een groene, sfeervolle omgeving. De karakteristieke duiventil maakt het plaatje compleet. Op de ruime oprit is voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's en ook een caravan of camper kan hier eenvoudig worden gestald. Daarnaast is er volop ruimte voor extra stalling in de houten garage.

Binnen

In de zijgevel bevinden zich twee toegangsdeuren. De linker deur geeft toegang tot de praktische bijkeuken/berging met witgoedaansluitingen, CV ketel (2020) en de meterkast. Er is vanuit hier tevens een deur naar de royale badkamer, maar deze deur wordt momenteel niet gebruikt. Via de rechter buitendeur kom je binnen in de sfeervolle hal met estriken vloer, waar zich ook het toilet en de trapopgang bevinden. Zowel de hal, badkamer als het toilet zijn voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Vanuit de hal bereik je de royale woonkamer en de stijlvolle keuken (2023) met diverse inbouwapparatuur en een fraai Boretti gasfornuis met dubbele oven. In de woonkamer met serre ligt een prachtige eikenhouten vloer en dankzij de royale afmetingen is er volop ruimte voor een grote eettafel en meerdere zithoeken. De houtkachel zorgt tijdens koude dagen voor extra sfeer en warmte. Bij mooi weer zet je de openslaande deuren aan twee zijden open en loopt het binnen- en buitenleven moeiteloos in elkaar over.

De zeer ruime slaapkamer op de begane grond bevindt zich in het nieuwere deel van de woning en heeft eveneens openslaande deuren naar de tuin. Aangrenzend ligt de royale badkamer met vrijstaand whirlpoolbad, 2 wastafels, toilet en een douche met stoomfunctie.

Boven

Op de verdieping zijn twee royale slaapkamers, waarvan één met een wastafel. Daarnaast is er een tweede badkamer aanwezig, compleet ingericht met douche, toilet en wastafel. Heel praktisch is de inloopkast, ideaal voor extra bergruimte.

Ben je enthousiast geworden over deze ruime en sfeervolle woning? Neem dan snel contact met ons op voor een bezichtiging!









































Plattegrond



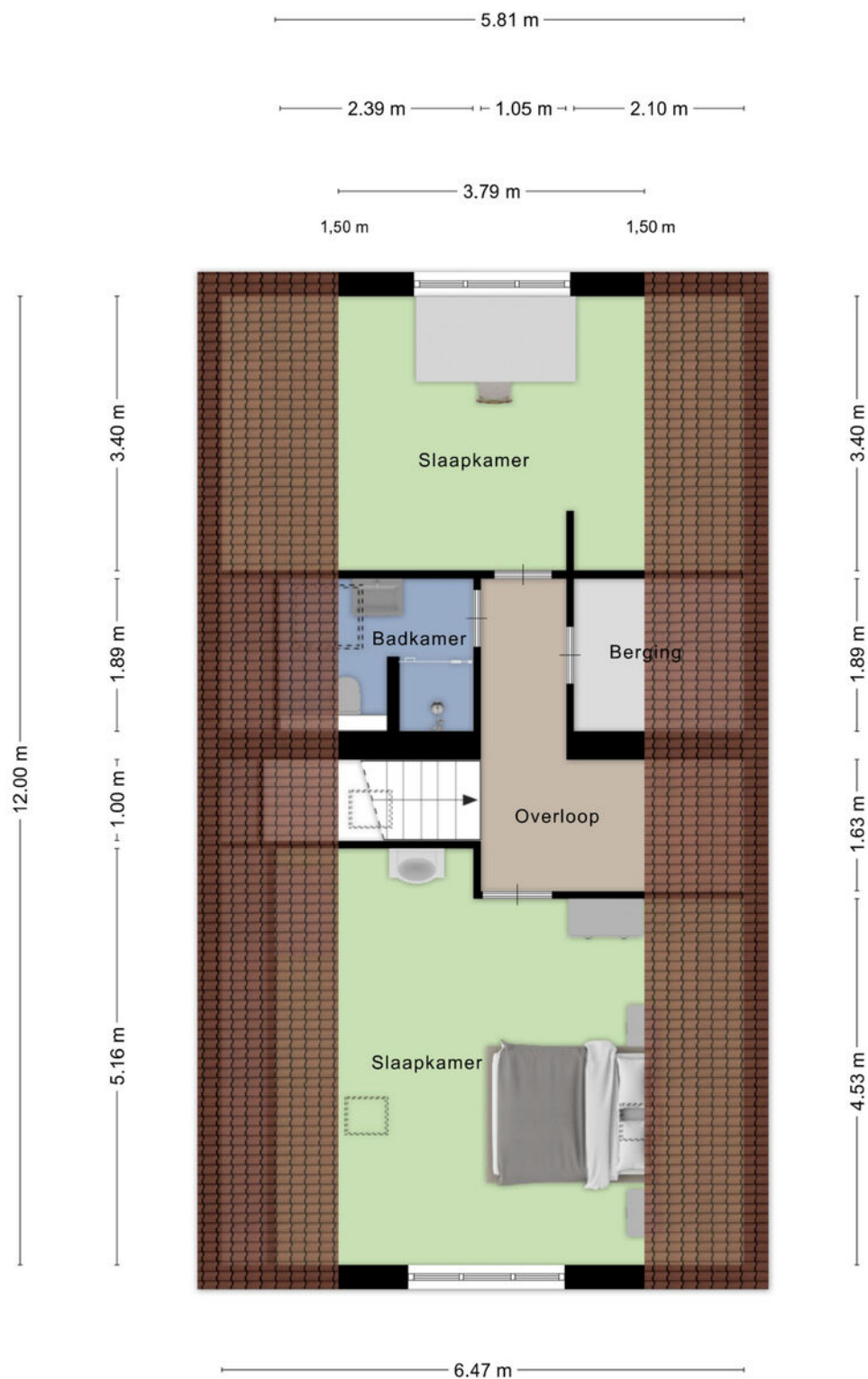
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2020 www.rijssen.nl

Plattegrond



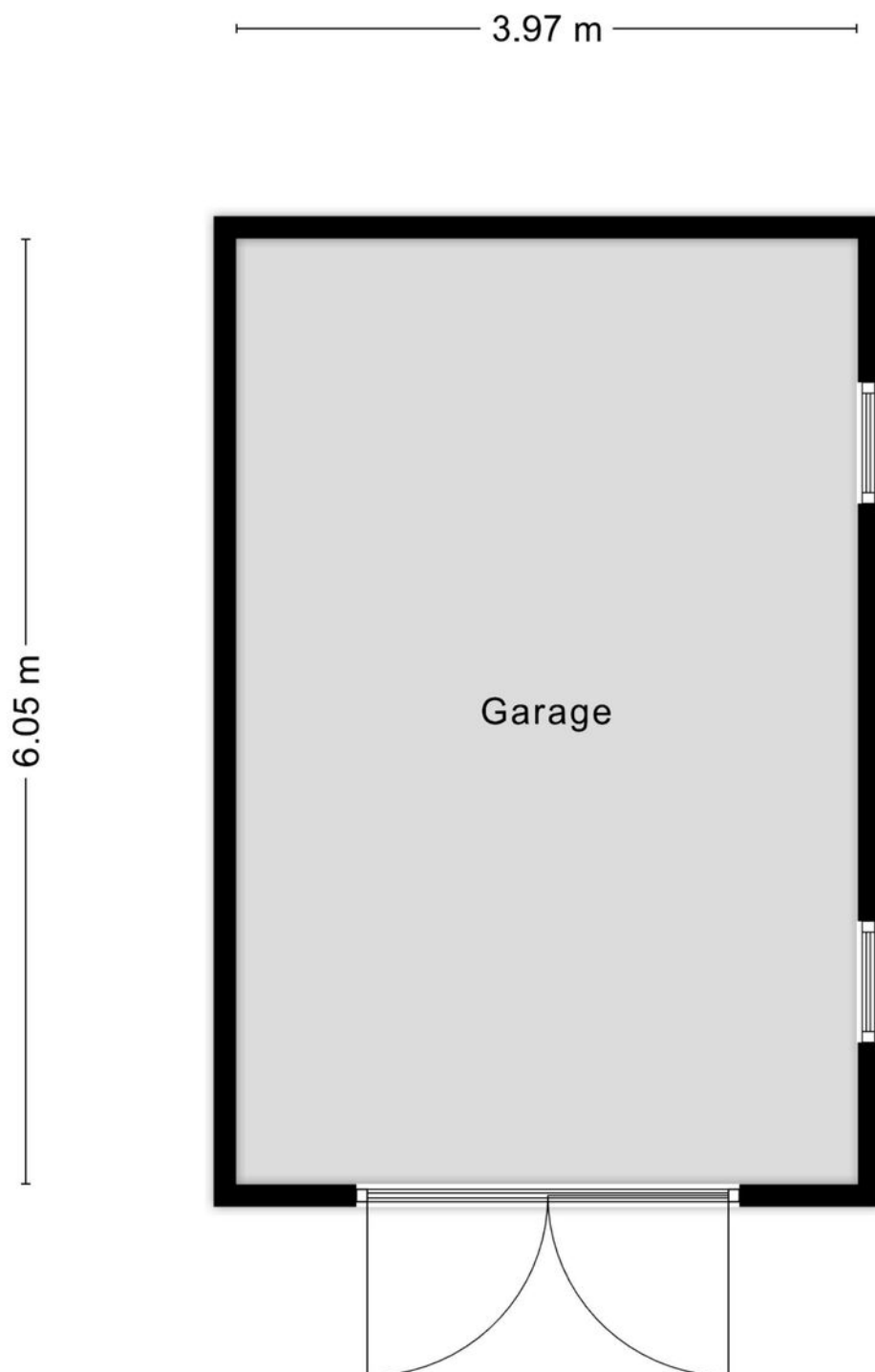
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



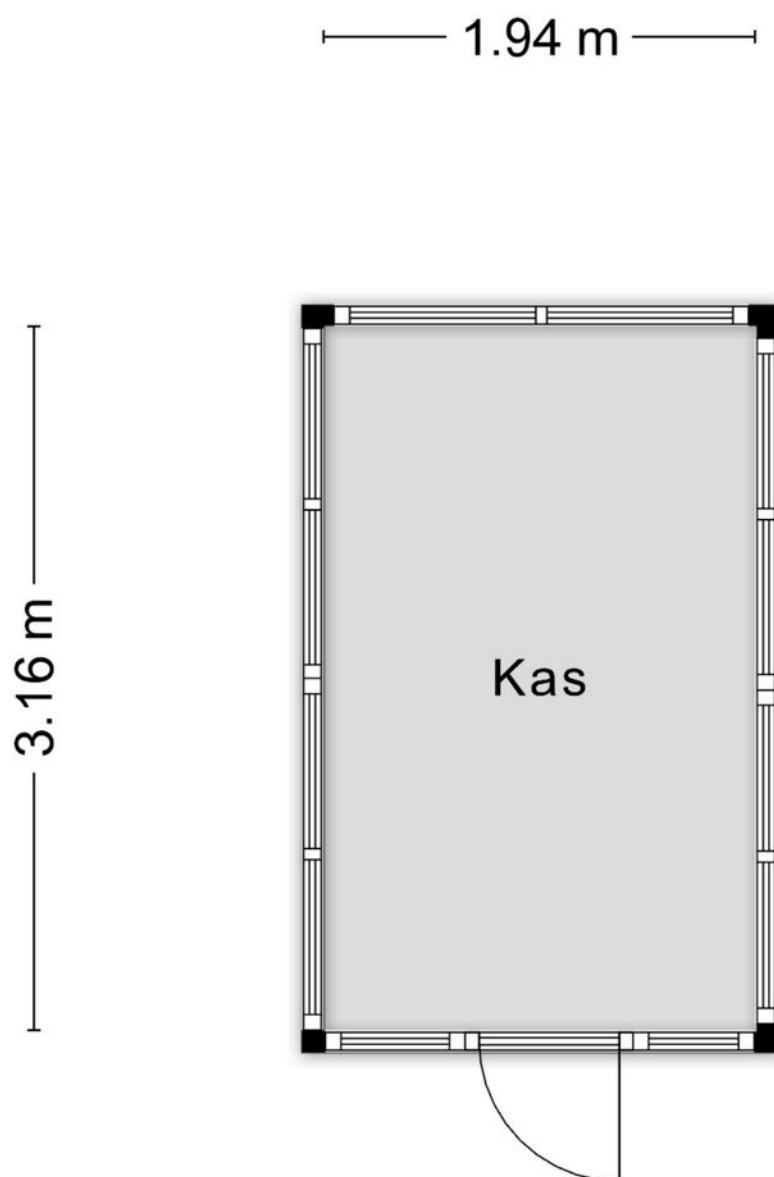
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



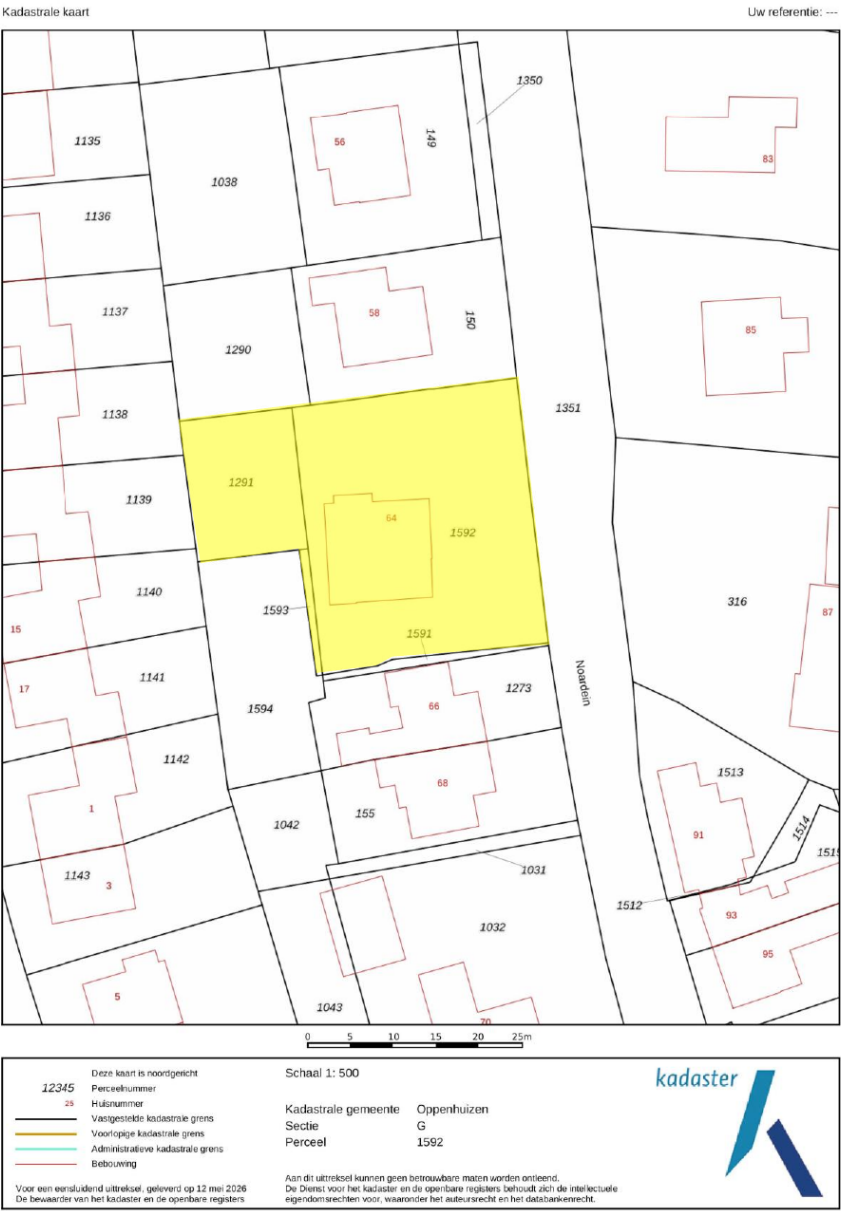
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

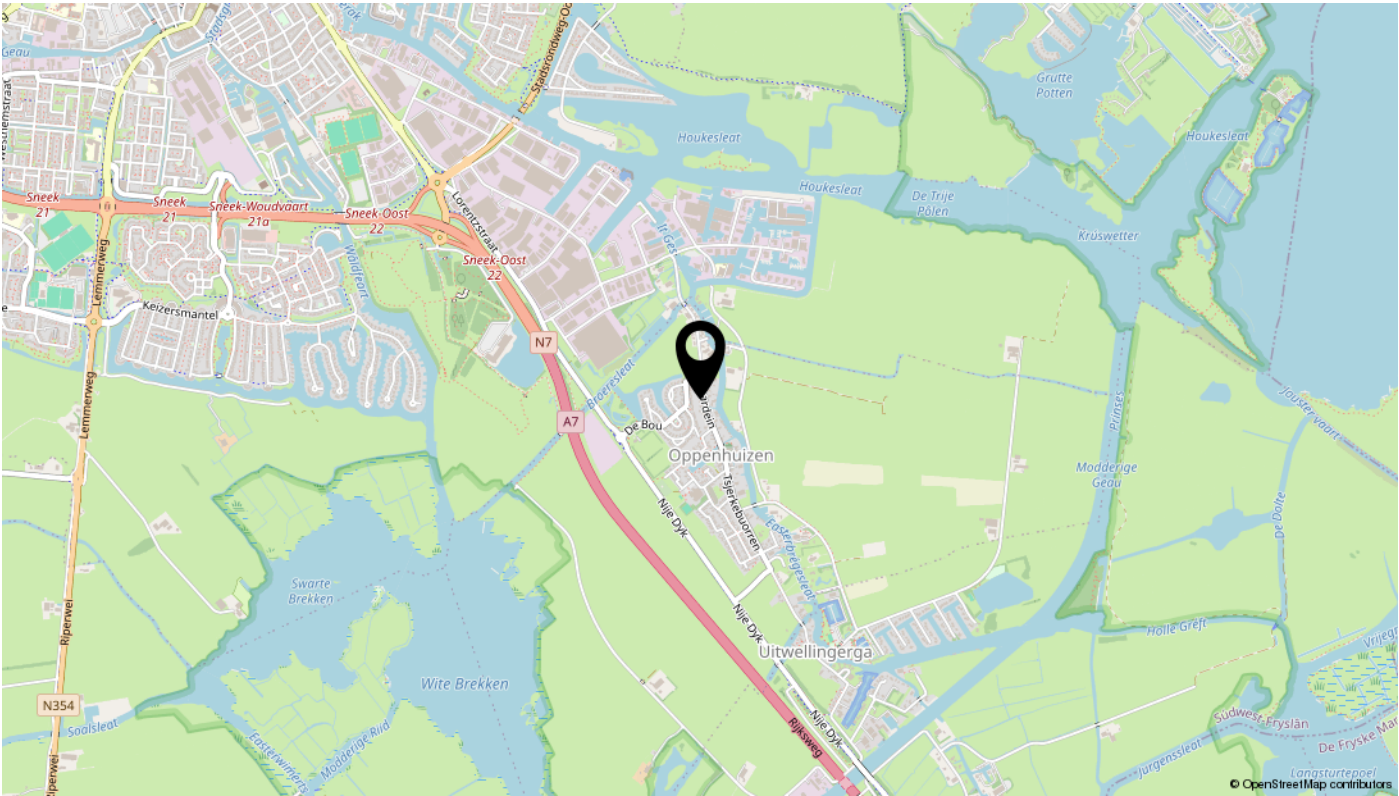


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



Locatie



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel			X	
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
- losse kasten		X		
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen			X	
- vitrages	X			
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
- alle keukenaccessoires		X		
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)				X
- stoomdouche (cabine)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast		X		
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- alle losse badkameraccessoires		X		
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kluis				X
(Voordeur)bel		X		
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X		
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
- radiatorfolie	X			
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kas	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting			X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas	X			
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

De juiste koers door huizenland!

Hoewel deze brochure met zorg is samengesteld, kunt u hieraan geen rechten ontleen. De brochure is bedoeld als uitnodiging om in gesprek te gaan.

Disclaimer funderingsrisico:

Met ingang van 1 april 2026 is aan woningen in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C (geen verhoogd risico) enerzijds of D-E (hoog risico) anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

Als koper heeft u uw eigen onderzoeksplicht. Wij vragen u dan ook bepaalde zaken te onderzoeken of te laten onderzoeken een adviseur of makelaar. Raadpleeg ook de NVM Vragenlijst, welke door de verkoper is ingevuld, voordat u een bod gaat uitbrengen! Deze vragenlijst maakt onderdeel uit van de koopovereenkomst.

Een koop komt tot stand wanneer de verkoper en de koper via de makelaar de koopovereenkomst hebben ondertekend. De koper heeft na de terhandstelling van de koopovereenkomst (of een kopie daarvan) een bedenktijd van 3 dagen. Deze bedenktijd begint te lopen op de dag volgend op die van de terhandstelling (zon- en feestdagen niet meegerekend). Tijdens deze bedenktijd heeft de koper het recht de koop te ontbinden.

De koopovereenkomst, wordt opgesteld volgens het standaard model opgesteld door de NVM. Vermeld duidelijk bij het uitbrengen van een bod eventueel voorbehoud (hypotheek, NHG, vergunningen, enz). Want alleen dan worden deze meegenomen in de koopovereenkomst. Tevens zal er standaard een bankgarantie van 10% van de koopsom in de koopakte worden opgenomen.

interesse

in deze mooie woning?

