



Provincialeweg 163 te Opende

Vraagprijs: €400.000,- k.k.

Ruimte, mogelijkheden en een fijne ligging komen samen aan de Provincialeweg 163 in Opende. Deze royaal uitgebouwde vrijstaande woning biedt met vijf slaapkamers, een ruime leefkeuken, een dubbele garage en 420 m² eigen grond volop mogelijkheden voor gezinnen die nét dat beetje extra ruimte zoeken. Ook wanneer je vanuit huis werkt of een grote hobby hebt, biedt deze woning verrassend veel gebruiksmogelijkheden.

Deze ruime vrijstaande woning combineert een prettige leefruimte met vijf slaapkamers, praktische voorzieningen en veel mogelijkheden rondom het huis. De royale garage en het parkeren op eigen terrein maken het geheel extra compleet. Ben je benieuwd of dit de woning is waar jij en je gezin je thuis kunnen voelen? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte, mogelijkheden en fijne ligging van deze woning.

Indeling

De woning is traditioneel gebouwd in 1966 en in de loop der jaren gemoderniseerd, uitgebouwd en verduurzaamd. Hierdoor is een comfortabele woning ontstaan die goed aansluit bij de wensen van nu. De woning beschikt onder andere over vloerisolatie, gevelisolatie, dakisolatie en dubbele beglazing. De verwarming vindt plaats via een HR-combiketel en een cv-pelletkachel, die ter overname wordt aangeboden. Ook het schilderwerk is in eigen beheer netjes onderhouden.

Via de entree kom je in de hal, waar je toegang hebt tot de provisiekelder, de woonkamer, de keuken en overige vertrekken. De L-vormige woonkamer van circa 29 m² is prettig licht door de fijne lichtinval en beschikt over een pelletkachel, waardoor je hier een sfeervolle plek hebt om te ontspannen. Aansluitend bevindt zich de leefkeuken met een nette keukenopstelling en diverse inbouwapparatuur. De keuken vormt een fijne centrale plek in huis en sluit mooi aan op de overige leefruimtes. Vanuit de keuken bereik je de bijkeuken. Hier vind je de achterentree, aansluitingen voor het witgoed, de cv-ketel en het toilet met wandcloset en fonteintje.

Op de eerste verdieping biedt de overloop toegang tot maar liefst vijf slaapkamers. Eén slaapkamer is voorzien van een wastafel. Hierdoor zijn er volop mogelijkheden voor een gezin met meerdere kinderen, maar ook voor het creëren van een comfortabele werk-, hobby- of logeerkamer. De badkamer is uitgerust met een douche, vaste wastafel en een elektrische verwarming.

Via een vlizotrap bereik je de tweede verdieping, waar een praktische bergzolder aanwezig is. Een handige plek voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De voortuin is ingericht met een groot gazon en diverse beplanting en wordt fraai omsloten door een ruime haag. De achtertuin is grotendeels bestraat en biedt toegang tot de royale dubbele houten garage met berging en overkapping. Met een totale oppervlakte van circa 47 m² is dit een bijzonder praktische ruimte. Of je nu een grote hobby hebt, graag klust, behoefte hebt aan extra bergruimte of meerdere voertuigen wilt stallen, hier heb je alle ruimte voor. De oprit biedt bovendien voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

De woning ligt aan de rand van het gezellige dorp Opende, precies op de grens van Groningen en Friesland. Opende valt onder de provincie Groningen en beschikt over verschillende voorzieningen, waaronder een basisschool, supermarkt, kapsalon, theater en diverse sportaccommodaties. Ook is er een actief verenigingsleven. Vanuit het dorp wandel en fiets je bovendien zo de karakteristieke omgeving in, met het voor deze streek kenmerkende coulisselandschap, afgewisseld met bos, heide en een recreatieplas.

Ook de ligging ten opzichte van omliggende plaatsen is gunstig. Er is een bushalte op loopafstand. Drachten, de A7 richting Groningen en Heerenveen en Leeuwarden zijn goed bereikbaar. Het centrum van Drachten ligt op slechts circa 10 minuten rijden. Daarnaast bevindt Surhuisterveen zich op korte afstand. Hier vind je een uitgebreid aanbod aan winkels, basisscholen en andere voorzieningen, waaronder een bibliotheek, sportaccommodaties, een openluchtzwembad en openbaar vervoer.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1966

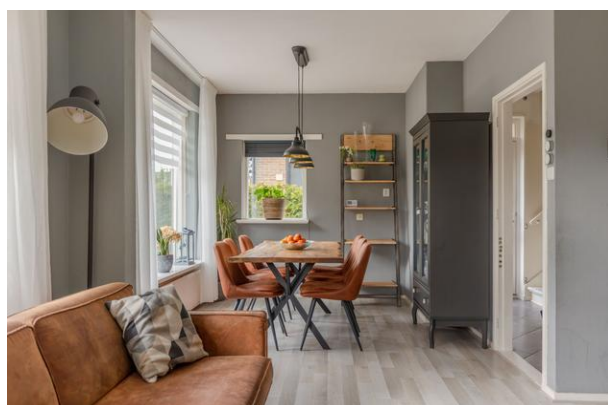
Maten object	
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	458 m ³
Perceel oppervlakte	420 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	122 m ²
Woonkamer	29 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie
Schuur / berging	Aangebouwd hout
Garage	Vrijstaand hout 47 m ² (799 bij 590 cm)
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

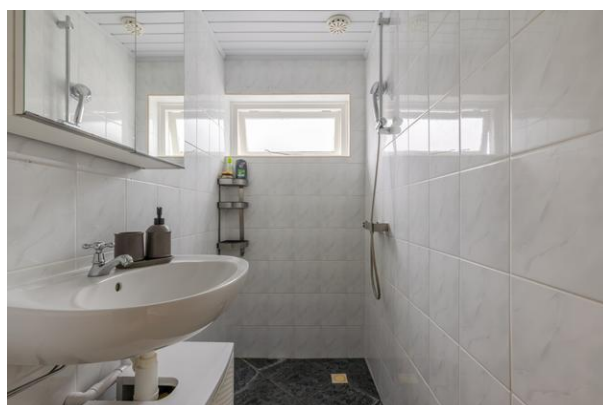
Energie	
Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Cv-pelletkachel
Warmwater	Elektrische boiler eigendom, hr ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Kwaliteit	Normaal

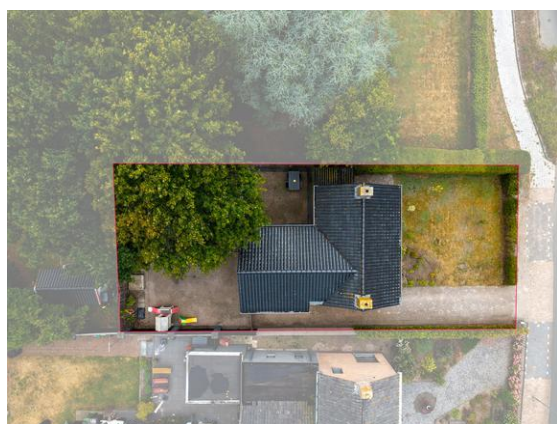














De *Flexibele*
Makelaar

funda

WaldNet

Nwwl



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



vastgoedcert
gecertificeerd

Nwwl



KijkMijnHuis





De *Flexibele*
Makelaar

funda



vastgoedcert
gecertificeerd

WaldNet

Nwwl



KijkMijnHuis

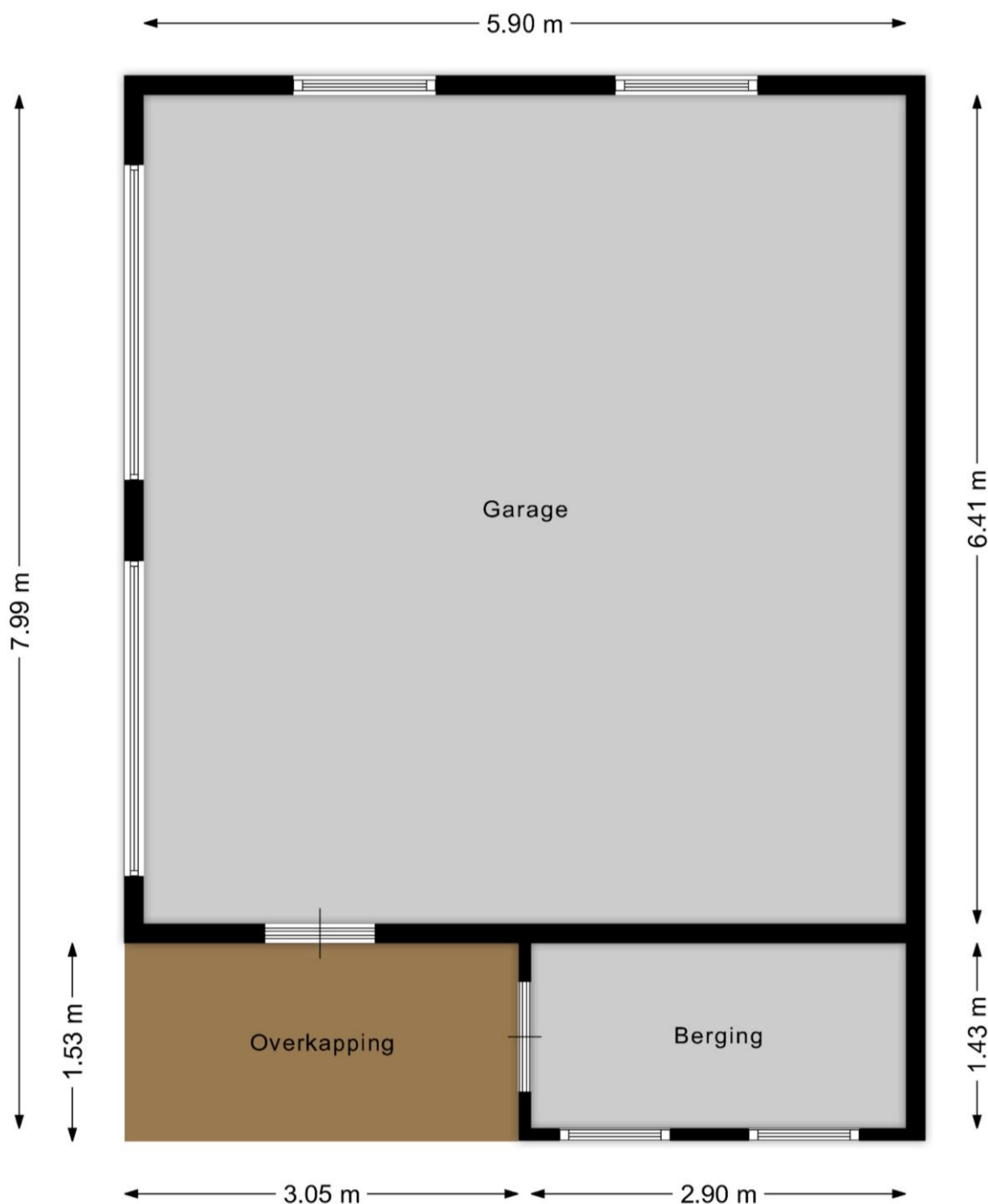


Surhuisterveen
Jan Binneslaan 2a
9231 CB Surhuisterveen

Postadres Jan Binneslaan 2a, 9231 CB Surhuisterveen

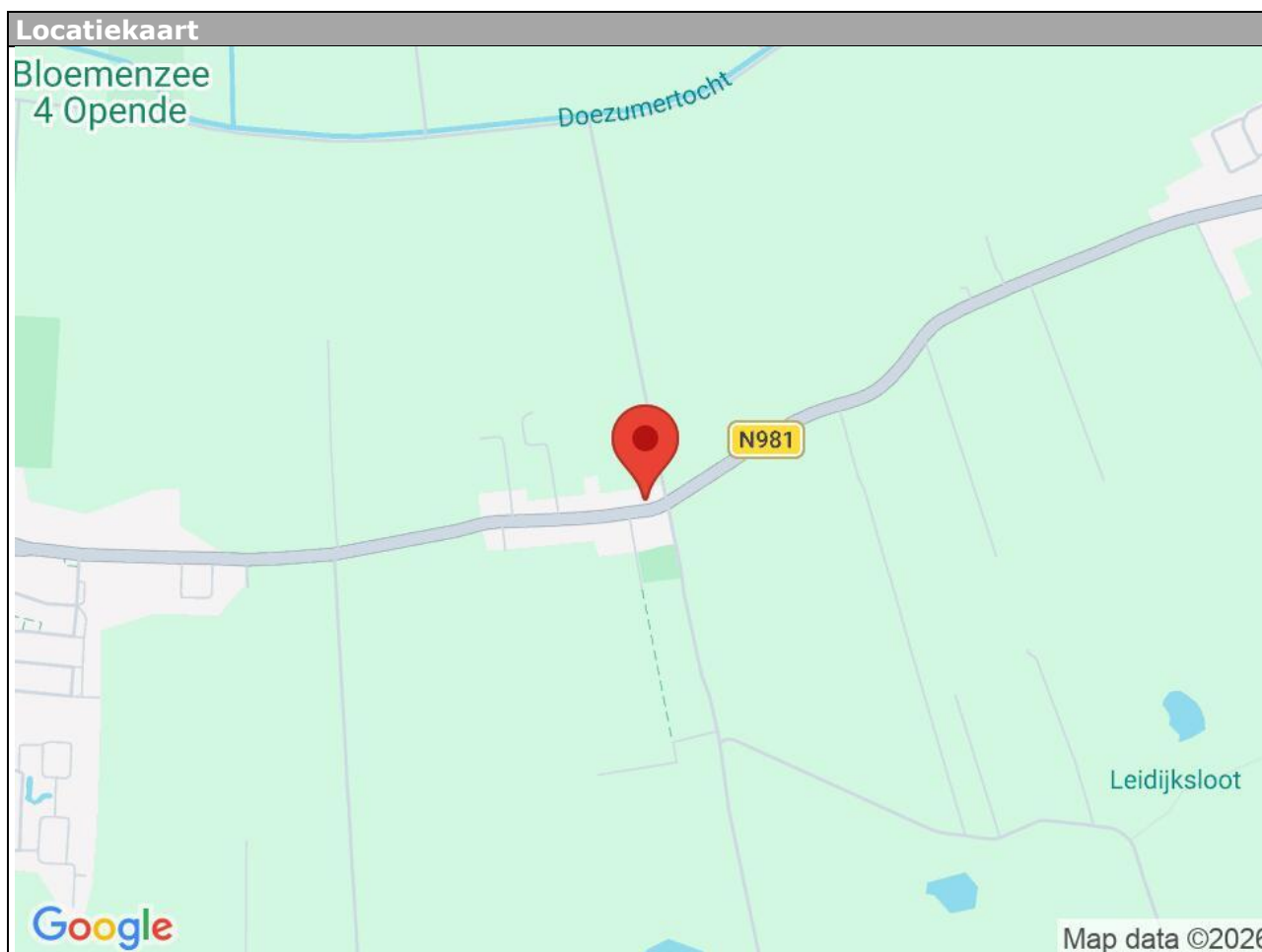
Grootegast
Hoofdstraat 116
9861 AK Grootegast

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



Locatie

Adres gegevens	
Adres	Provincialeweg 163
Postcode / plaats	9865 AG Opende
Provincie	Groningen





0 5 10 15 20 25m

12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Grootevast
Sectie G
Perceel 1550



kadaster



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.

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