



Noardein 75, 8625 TG Oppenhuizen

Vraagprijs € 1.125.000,00 kosten koper



Omschrijving

Aan vaarwater, royaal vrijstaand wonen met een eigen insteekhaven, een grote schuur en een fraai aangelegde tuin op een perceel van maar liefst 1.302 m². Deze goed onderhouden woning combineert comfort, ruimte en duurzaamheid op een gewilde locatie nabij Sneek. Met een slaapkamer en badkamer op de begane grond is het woonprogramma grotendeels gelijkvloers, terwijl de verdieping extra ruimte biedt voor gezin, gasten of hobby's. Het huis beschikt over een woonoppervlakte van circa 172 m² en is door de jaren heen gemoderniseerd en verduurzaamd. Zo zijn er in 2022 onder meer een nieuwe cv-installatie, 20 zonnepanelen en zonnecollectoren voor warm water geplaatst.

- Beschrijving object -

Deze vrijstaande woning uit circa 1930 staat op een ruim perceel met volop privacy, parkeergelegenheid op eigen terrein en directe verbinding met vaarwater via een eigen insteekhaven van circa 115 m². De combinatie van de verzorgde uitstraling, de royale leefruimte en de praktische indeling maakt dit een comfortabel woonhuis voor diverse doelgroepen.

Binnen valt direct de royale woonkamer met hoge plafonds en veel lichtinval op. De open keuken met kookeiland vormt een centraal punt in de leefruimte. Daarnaast beschikt de begane grond over een ruime slaapkamer, badkamer, bijkeuken en een overdekt terras aan huis van circa 34 m².

Op het terrein staat een vrijstaande schuur met zolder, geschikt voor opslag, hobbyruimte of het stallen van voertuigen en watersportmateriaal.

De begane grond is deels voorzien van vloerverwarming en deels radiatoren. Op de verdieping wordt verwarmd middels radiatoren.

- Indeling -

Begane grond:

Ruime entree/hal, toilet, royale woonkamer met open keuken en kookeiland, bijkeuken, slaapkamer, badkamer voorzien van ligbad, douche en wastafel, sauna en toegang tot de overkapping aan de achterzijde.

eerste verdieping:

Overloop, twee slaapkamers en tweede badkamer voorzien van douche, toilet en wastafel.

Bijgebouw:

Vrijstaande schuur van circa 73 m² met zolder van ca. 27 m² met volop bergruimte en diverse gebruiksmogelijkheden.

- Buitenruimte / terrein -

De woning staat op een ruim perceel van 1.302 m² met een verzorgde tuin rondom. Aan de achterzijde bevindt zich een royale overkapping direct aan de woning, waardoor er beschut buiten gezeten kan worden. De tuin is fraai aangelegd met meerdere terrassen, groenvoorzieningen en veel privacy.

Een bijzonder pluspunt is de ligging aan vaarwater met een eigen insteekhaven van circa 115 m². Daarmee is dit object zeer geschikt voor liefhebbers van varen en het buitenleven aan het water.

Op eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.



- Ligging -

Oppenhuizen is een geliefd watersportdorp gelegen nabij Sneek. Het dorp staat bekend om de rustige woonomgeving, de ligging aan open vaarwater en de goede bereikbaarheid. Sneek met haar uitgebreide voorzieningen, winkels, horeca, scholen en aansluiting op de A7 ligt op korte afstand.

De combinatie van rust, ruimte, water en de nabijheid van de stad maakt deze locatie bijzonder aantrekkelijk.

Meer...

- Vrijstaande woning
- Bouwjaar circa 1930
- Woonoppervlakte circa 172 m²
- Perceeloppervlakte 1.302 m² eigen grond
- Vrijstaande schuur van circa 73 m² met zolder van ca. 27 m²
- Overkapping aan huis van circa 34 m²
- Eigen insteekhaven van circa 115 m²
- 3 slaapkamers, waarvan 1 op de begane grond
- 2 badkamers, waarvan 1 op de begane grond
- Cv-installatie uit 2022
- 20 zonnepanelen (2022) van elk 400 wp
- Deels vloerverwarming op de begane grond
- Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein
- Gelegen aan vaarwater nabij Sneek
- Energielabel E
- Funderingsrisico: Niet hoog (A, B, C)

Bekijk op onze website ook de woningfoto's en de plattegronden voor een goede indruk van de ruimte, locatie en (indelings)mogelijkheden.

Nieuwsgierig geworden en graag eens binnenkijken? Neem dan telefonisch of via het contactformulier op onze website contact met ons op of loop binnen op ons kantoor. Zo kunnen wij in overleg een geschikte dag en tijd plannen.

Disclaimer:

Deze vrijblijvende informatie is door ons kantoor met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, typfouten, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en er kunnen door de koper dan ook geen rechten aan worden ontleend. Van toepassing zijn de NVM-voorwaarden. Onderdeel van de koopovereenkomst is het stellen van een bankgarantie/waarborgsom door koper van 10% van de koopprijs. Een koopovereenkomst tussen particulieren komt tot stand nadat koper(s) en verkoper(s) de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Deze informatie is geheel vrijblijvend en niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een voorstel. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Onderhandelingen en verkoop/verhuur vinden dan ook pas plaats onder het uitdrukkelijke voorbehoud van het verkrijgen van definitieve goedkeuring van onze opdrachtgever.



Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1930

Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	660 m ³
Perceel oppervlakte	1.302 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	172 m ²

Details	
Ligging	Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging, aan vaarwater
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel
Garage	Vrijstaand hout 73 m ² (675 bij 1.075 cm)
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Energie	
Energielabel	E
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel, zonnecollectoren
C.V.-ketel	Vaillant (Gas gestookt combiketel uit 2022, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Kwaliteit	Verzorgd

Foto's



Foto's



Noardein 75 - 8625 TG Oppenhuizen

Bint makelaars en taxateurs
Bothniakade 22
8601 BM, SNEEK
Tel: 0515 559019
E-mail: info@bintmakelaardij.nl
bintmakelaardij.nl

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond



Noardein 75 - 8625 TG Oppenhuizen

Bint makelaars en taxateurs
Bothniakade 22
8601 BM, SNEEK
Tel: 0515 559019
E-mail: info@bintmakelaardij.nl
bintmakelaardij.nl

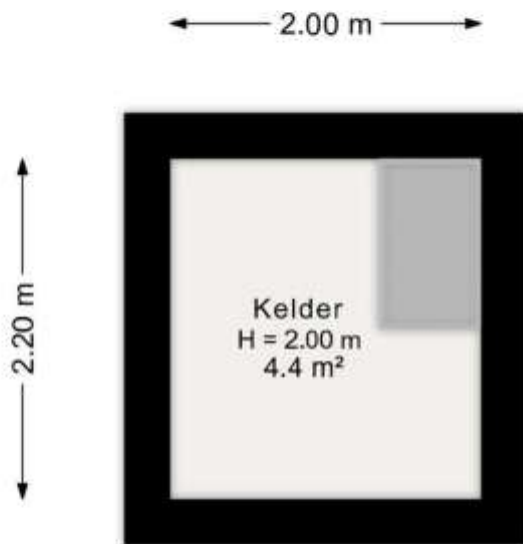
Plattegrond



Noardein 75 - 8625 TG Oppenhuizen

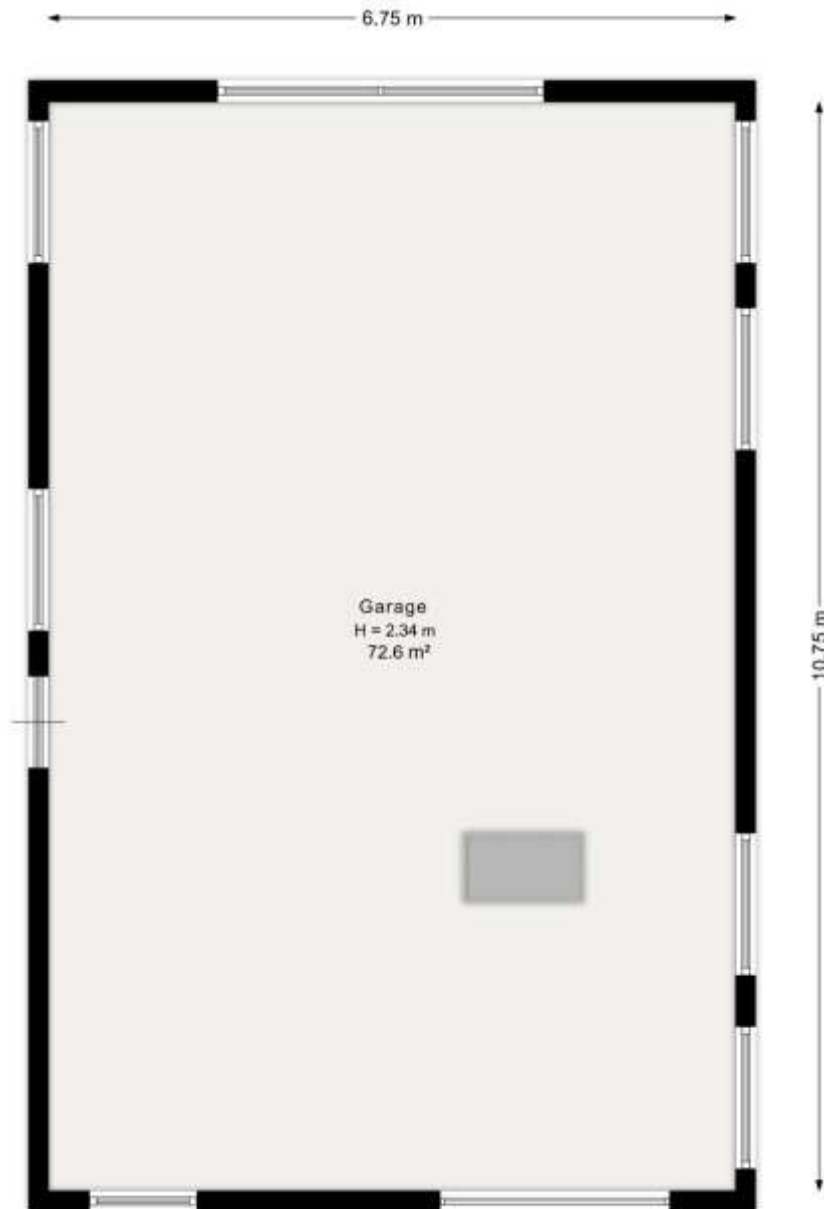
Bint makelaars en taxateurs
Bothniakade 22
8601 BM, SNEEK
Tel: 0515 559019
E-mail: info@bintmakelaardij.nl
bintmakelaardij.nl

Plattegrond



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond

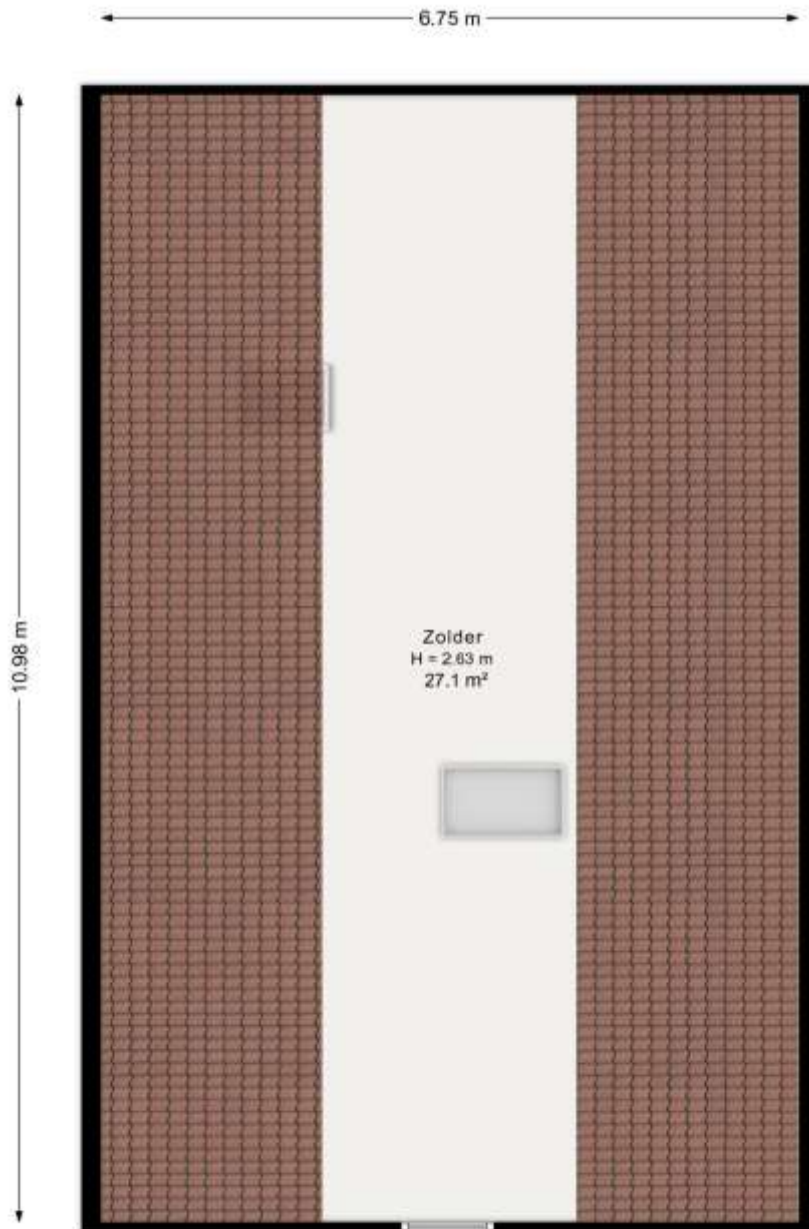


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Noardein 75 - 8625 TG Oppenhuizen

Bint makelaars en taxateurs
Bothniakade 22
8601 BM, SNEEK
Tel: 0515 559019
E-mail: info@bintmakelaardij.nl
bintmakelaardij.nl

Plattegrond



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Kadastrale gegevens

Adres	Noardein 75
Postcode / Plaats	8625 TG Oppenhuizen
Gemeente	Oppenhuizen
Sectie / Perceel	G / 1170
Oppervlakte	256 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale gegevens

Adres	Noardein 75
Postcode / Plaats	8625 TG Oppenhuizen
Gemeente	Oppenhuizen
Sectie / Perceel	G / 1171
Oppervlakte	1.046 m ²
Soort	Volle eigendom

Noardein 75 - 8625 TG Oppenhuizen

Bint makelaars en taxateurs
Bothniakade 22
8601 BM, SNEEK
Tel: 0515 559019
E-mail: info@bintmakelaardij.nl
bintmakelaardij.nl



Locatie

Adres gegevens	
Adres	Noardein 75
Postcode / plaats	8625 TG Oppenhuizen
Provincie	Friesland



Bint makelaars en taxateurs

Wanneer u een makelaar zoekt die meedenkt met uw situatie, wensen en mogelijkheden, dan bent u bij ons aan het goede adres. Voor zowel particulieren, bedrijven als agrariërs zijn wij bij aankoop, verkoop en taxatie van onroerend goed een betrouwbare, bekende en bekwame partner. Wij oefenen ons vak uit met veel plezier en willen onze klanten hierin graag laten delen. Elke opdrachtgever wordt met dezelfde mentaliteit benaderd en behandeld: open,

Noardein 75 - 8625 TG Oppenhuizen

Bint makelaars en taxateurs
Bothniakade 22
8601 BM, SNEEK
Tel: 0515 559019
E-mail: info@bintmakelaardij.nl
bintmakelaardij.nl



eerlijk en recht door zee!

Dat dit resulteert in veel trouwe klanten, is niet toevallig. We worden gewaardeerd en daar zijn we erg blij mee. Toch doen we voor ons gevoel 'gewoon ons werk'. Dat begint met het leveren van kwaliteit, tegen een tarief dat reëel is. Daarnaast eisen we van onszelf op de hoogte te zijn van de laatste ontwikkelingen in het vak. Dat betekent up-to-date vakkennis, professionele advisering, duidelijke onderbouwingen en het kunnen verplaatsen in onze klanten en hun situatie. Om zo inventief te blijven en u zo goed mogelijk te kunnen helpen. Wij stellen zeer veel prijs op persoonlijk contact en voldoende tijd voor bezichtigingen en overleg. Daarom geen grote aantallen woningen in de verkoop, geen dure woorden of wisselend aanspreekpunt, maar een overzichtelijk aanbod, begrijpelijke taal en een vast contactpersoon die uw situatie kent.

En als u het goed vindt, spreken we elkaar graag 'gewoon' aan met de voornaam.

U bent tijdens openingstijden van harte welkom in ons kantoor aan de Bothniakade 22 in de binnenstad van Sneek. Liever een andere tijd locatie? Wij komen graag bij u langs.

Disclaimer:

Hoewel deze brochure met zorg is samengesteld kunt u hieraan geen rechten ontleen. Deze is bedoeld als uitnodiging om in gesprek te komen. Als koper heeft u ook 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 (indien beschikbaar) 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 ondertekende koopovereenkomst (of een kopie daarvan) een bedenktijd van 3 werkdagen. 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 standaardmodel 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.

Bint makelaars en taxateurs
Bothniakade 22
8601 BM, SNEEK
Tel: 0515 559019

E-mail: info@bintmakelaardij.nl