



Bomsterschans 3B te Niezijl

Vraagprijs: €159.000,- k.k.

Gelijkvloers wonen, energielabel B én een woning met een bijzonder verhaal: aan de Bomsterschans 3B in Niezijl komt het allemaal samen. Deze karakteristieke woning is ontstaan uit een voormalige school en valt direct op door de royale plafondhoogte van circa drie meter en de hoge ramen. Het resultaat? Veel licht, een ruimtelijk gevoel en een sfeervolle woonplek waar alle voorzieningen zich comfortabel op de begane grond bevinden. Ideaal voor starters, alleenstaanden, stellen of iedereen die bewust kiest voor gelijkvloers wonen.

De voormalige school is omstreeks 1997 verbouwd tot meerdere woningen, waarvan deze woning er één is. Dat verleden is nog altijd terug te zien in de royale plafondhoogte van circa drie meter en de hoge ramen. Hierdoor voelen de woonvertrekken heerlijk ruim aan en komt er veel natuurlijk licht naar binnen. De gedeelde oprit geeft toegang tot de woning en de bijbehorende garage.

Ben je op zoek naar een gelijkvloerse woning met karakter, veel licht en praktische extra ruimte? Dan is Bomsterschans 3B absoluut het bekijken waard. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf hoe verrassend prettig deze voormalige schoolwoning woont. Onze flexibele makelaars laten je de woning graag zien.

Indeling

Via de hal kom je binnen in de woning, waar zich ook het toilet bevindt. De woonkamer is circa 21 m² groot en biedt een fijne, lichte leefruimte. Aansluitend bevindt zich de woonkeuken van circa 13 m². Hier staat een keuken in hoekopstelling uit circa 2013, voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser. De slaapkamer heeft een oppervlakte van bijna 16 m² en ligt eveneens volledig op de begane grond. Vanuit hier is de badkamer gemakkelijk bereikbaar. Deze is uitgevoerd met een inloopdouche, wastafelmeubel, badkamerkast en een praktische vaste kast. Ook de aansluitingen voor wasmachine en droger zijn hier aanwezig. De vloer in de woning is in 2023 afgewerkt met een fraaie pvc-laminaatvloer, waardoor de verschillende vertrekken mooi met elkaar worden verbonden.

Ook buiten biedt deze woning praktische extra ruimte. De vrijstaande garage van circa 17 m² beschikt over openslaande deuren aan de voorzijde en een separate loopdeur in de zijgevel. Zowel het dak als de wanden van de garage zijn geïsoleerd. Voor de garage ligt bovendien een eigen gedeelte dat naar wens kan worden gebruikt als terras of voor extra parkeergelegenheid.

De ligging aan de Bomsterschans geeft deze plek bovendien een bijzonder historisch tintje. Niezijl stond vroeger bekend als Bomsterzijl, waarbij 'bom' verwijst naar laag, door water omsloten land en 'zijl' naar een sluis. De Bomsterschans speelde tijdens de Tachtigjarige Oorlog een belangrijke rol als strategisch verdedigingswerk. Tegenwoordig grenst de Bomsterschans aan een van de waterlopen van het dorp en woon je hier juist in een rustige, dorpse omgeving.

De woning beschikt over energielabel B. Conform het energielabel is de woning voorzien van gevel-, dak- en vloerisolatie en is de beglazing grotendeels uitgevoerd in isolatieglas. Daarmee is er al een goede basis aanwezig voor prettig en energiezuinig wonen. Verder wordt de woning centraal verwarmd door middel van radiatoren en beschikt over een Intergas HR107 cv-ketel uit circa 2022. Daarnaast is er een waterontharder aanwezig.

Niezijl ligt gunstig tussen Zuidhorn en Grijpskerk en op circa 15 kilometer van de stad Groningen. Via de N355 zijn zowel Groningen als de omliggende dorpen goed bereikbaar. In het dorp zelf vind je onder andere een dorpshuis, kinderopvang en een museum. Voor een uitgebreider aanbod aan winkels, supermarkten, scholen en sportvoorzieningen kun je terecht in Grijpskerk en Zuidhorn. Beide plaatsen beschikken bovendien over goede trein- en busverbindingen richting onder andere Groningen en Leeuwarden.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1998

Maten object	
Aantal kamers	2 kamers
Aantal slaapkamers	1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	266 m ³
Perceel oppervlakte	83 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	66 m ²
Woonkamer	21 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd, toegankelijk voor ouderen, toegankelijk voor minder validen
Voorzieningen	Natuurlijke ventilatie
Garage	Vrijstaand hout 17 m ² (658 bij 261 cm)
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas, HR-glas, HR++ glas, Enkel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Intergas HR107 (Gas gestookt combiketel uit 2022, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Geen tuin













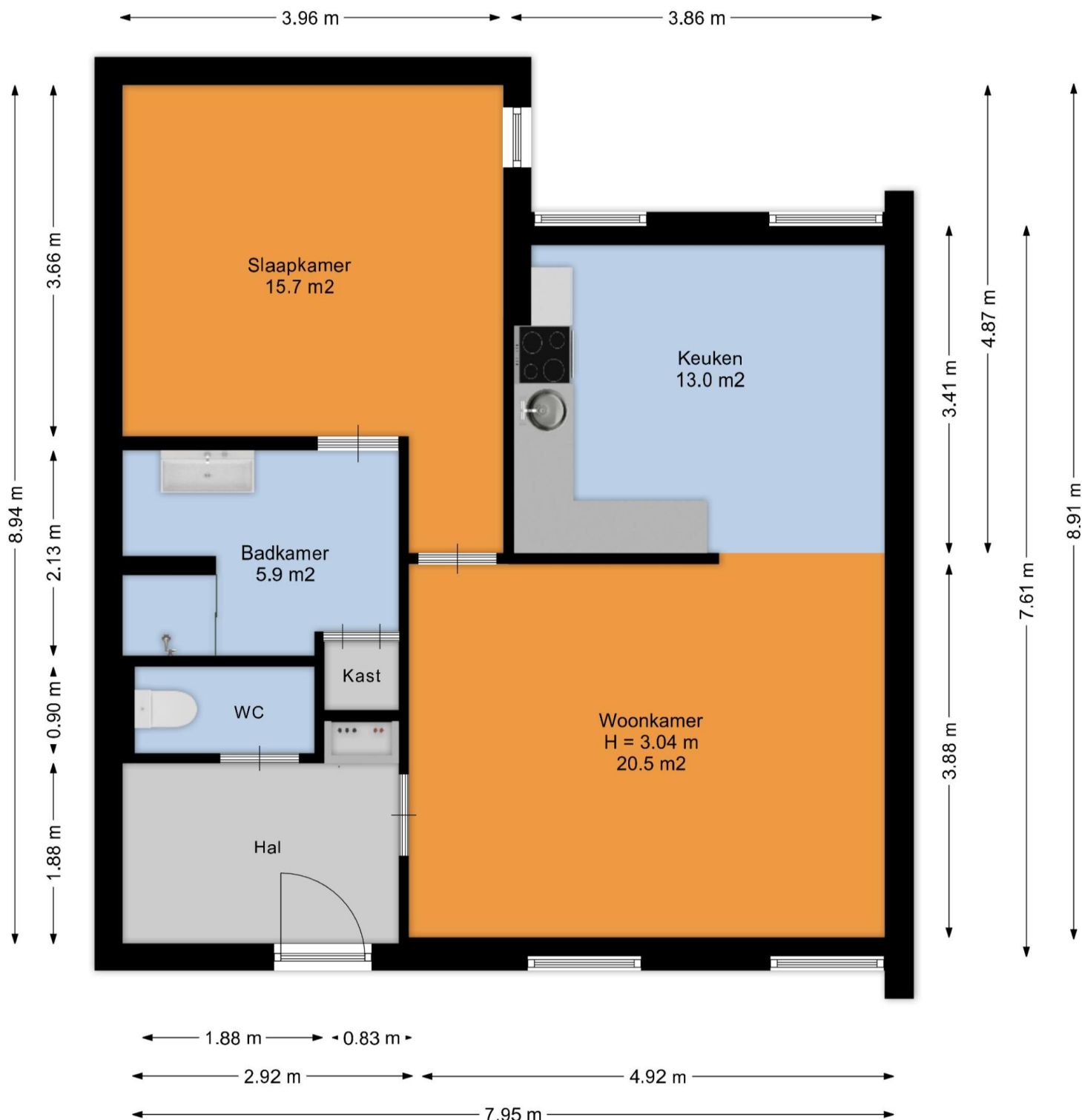
De Flexibele
Makelaar



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**

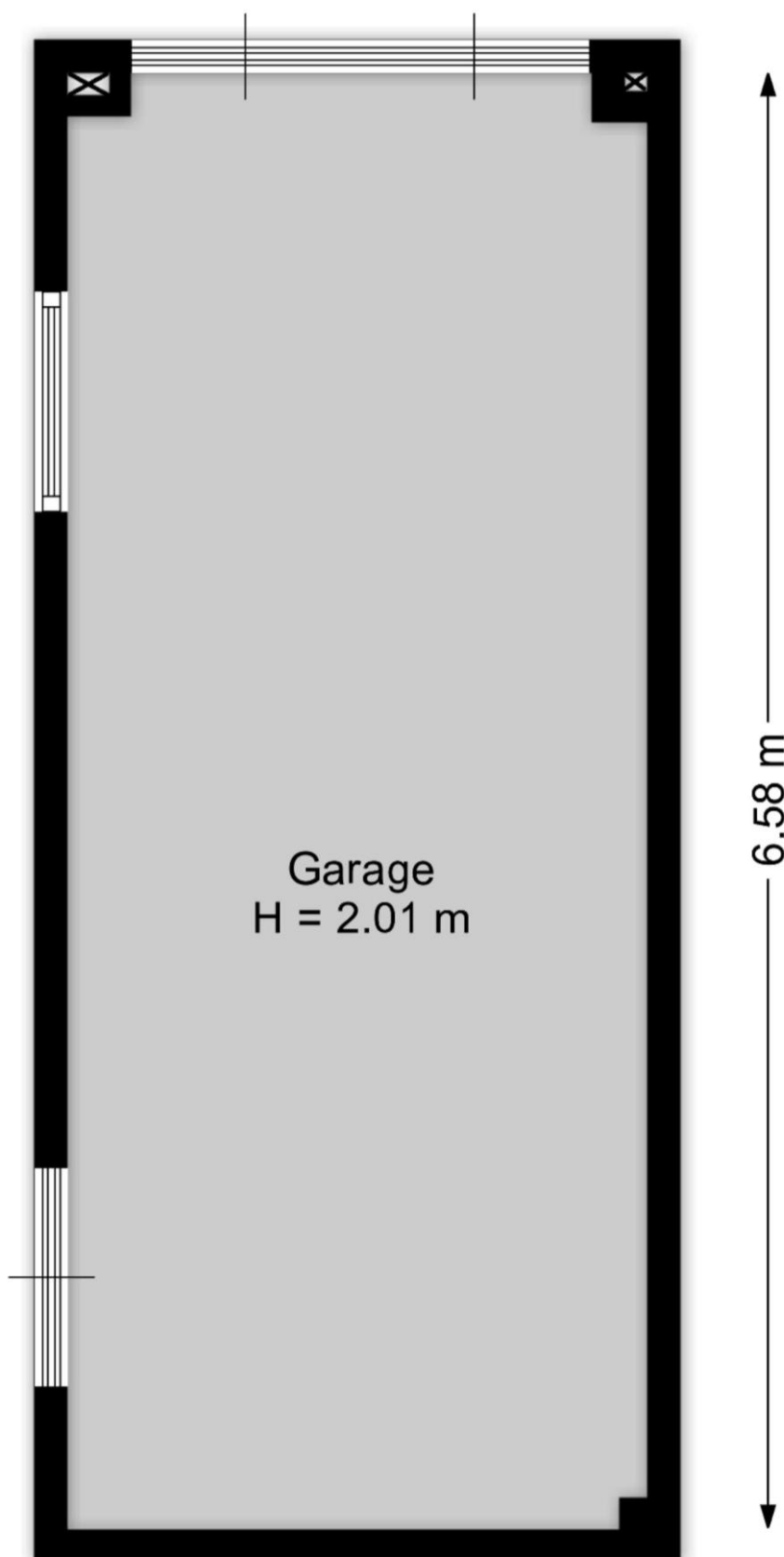


vastgoedcert
gecertificeerd



KijkMijnHuis

← 2.61 m →



Surhuisterveen
Jan Binneslaan 2a
9231 CB Surhuisterveen

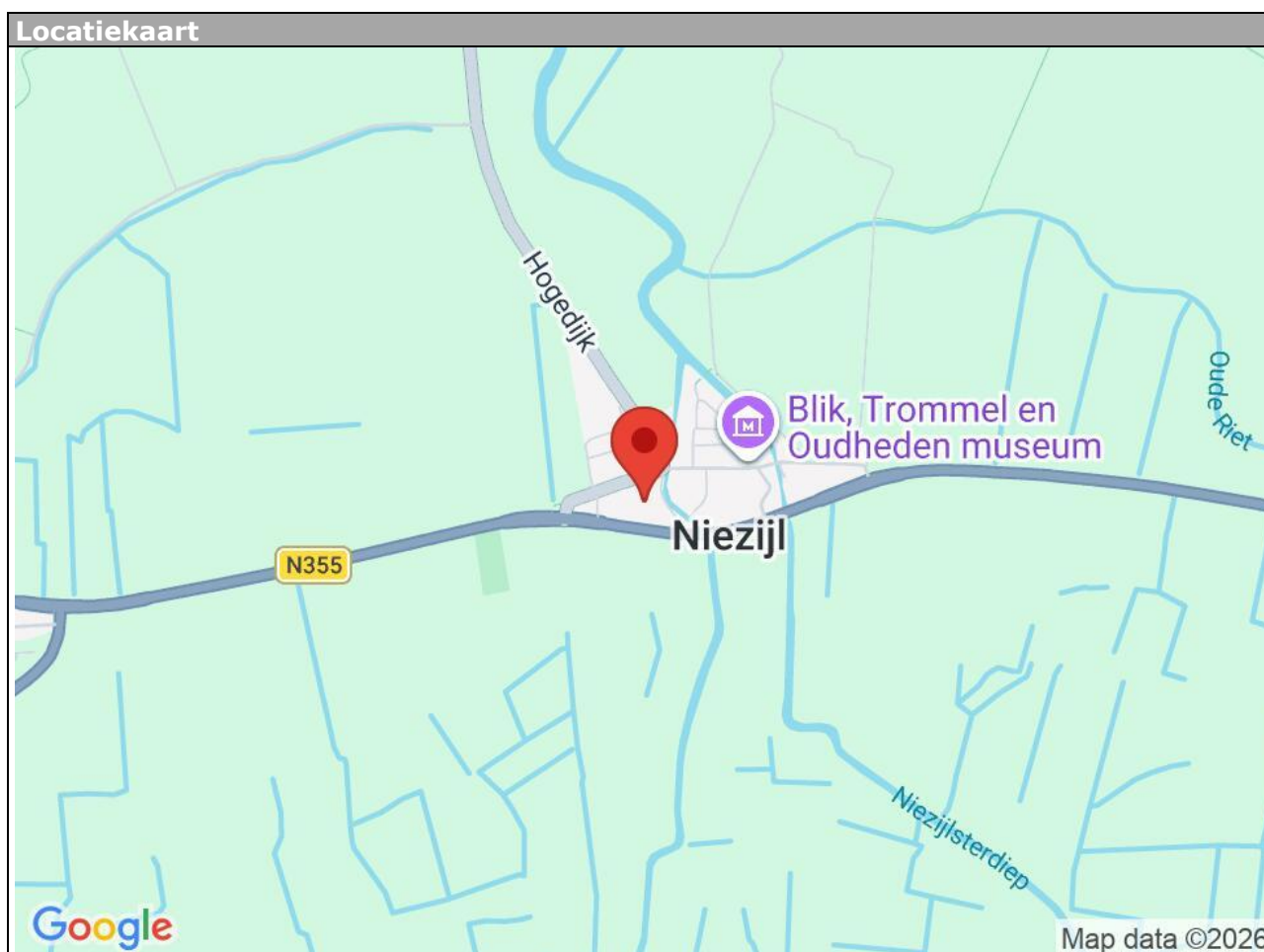
Postadres Jan Binneslaan 2a, 9231 CB Surhuisterveen

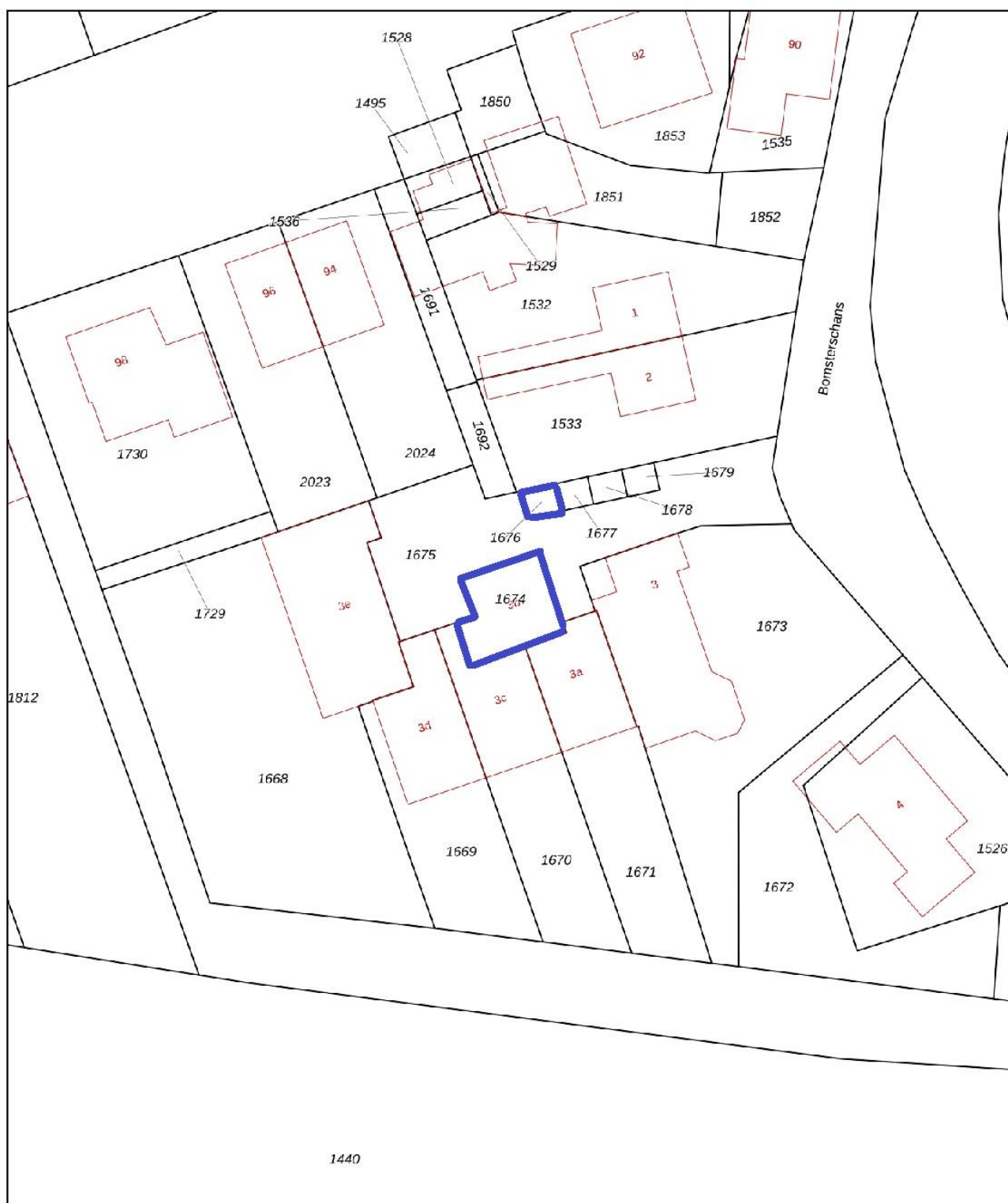
Grootegast
Hoofdstraat 116
9861 AK Grootegast

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

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Bomsterschans 3 b
Postcode / plaats	9842 PK Niezijl
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 14 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Grijpskerk
Sectie C
Perceel 1674

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.

kadaster



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.

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.