

WONING PRESENTATIE



Wijmenga

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

Hurdegaryp
Kobbeflecht 51

Kavel: 159 m²

Vraagprijs: € 295.000,- k.k.

Algemene Informatie

Nabij het centrum van Hurdegaryp gelegen tussenwoning met garage en vier slaapkamers. Rustige ligging aan een hofje met uitsluitend bestemmingsverkeer. De achtertuin is gunstig op het zuiden gelegen.

Begane grond met:

- Hal, meterkast en toilet
- Woonkamer met openhaard en open keuken

1^e verdieping met

- Overloop
- 3 slaapkamers
- Badkamer met douche en 2^e toilet

2^e verdieping met:

- Vaste trap
- Overloop met berging (locatie cv-ketel)
- 4^e slaapkamer

Stenen garage met elektrische sectionaaldeur.

Bouwjaar: 1973.

Onderhoudstoestand: goed.

Woonoppervlakte: ca. 118 m².

Externe bergruimte: ca. 18 m² (garage).

Bouwaard: geheel traditioneel.

Begane grond, 1^e en 2^e verdiepingsvloer: beton.

Kozijnen: hout, verdieping isolatieglas 2018.

Kapconstructie: hout en met pannen gedekt.

Gevelpanelen in kunststof (en isolatie) 2016.

Energielabel C, geldig tot 16 oktober 2030.

Funderingsrisico: laag (ABC).

Geen verhoogd risico (A, B of C)

Dit geldt wanneer het funderingstype geen verhoogd grondwatergerelateerd risico kent, wanneer een fundering aantoonbaar is hersteld of wanneer onderzoek uitwijst dat er geen risico aanwezig is. Deze uitkomst kan gebaseerd zijn op vastgestelde gegevens of op modelmatige uitgangspunten.

Bron: FunderMaps (KCAF / FunderConsult)

CV ketel Intergas, bouwjaar 2024, in eigendom.

Installatie: 3 fasen, 8 groepen, kookgroep en aardlekbeveiliging.

12 zonnepanelen ca 3.600 Wp (2019).

Rookkanaal gas.



De ingevulde mededelingen lijst is op verzoek beschikbaar en maakt deel uit van de overeenkomst. De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens het model van de NVM met daarin clausules voor:

- Ouderdom.
- Geen eigen bewoning geweest door de verkopers

Begane grond

Woonkamer

Tuingerichte lichte woonkamer met open keuken.

Er is een zonnescherm over de volle breedte van de achtergevel, die op het zonnige zuiden ligt, zie pagina 9.



Gashaard met afstandbediening



Begane grond

Woonkeuken

In hoekopstelling geplaatste
keukenopstelling met:

- Inductiekookplaat en afzuigkap
- Vaatwasmachine
- Koelkast
- Combimagnetron.



1^e verdieping

Impressie van de ruime slaapkamer aan de noordzijde. De overige slaapkamers zijn op de volgende pagina te zien.



De vide boven de twee grootste slaapkamers is aangepast tot bergruimte, die bereikbaar is vanuit de slaapkamer op de tweede verdieping.

Ruime badkamer met inloop-douche, toilet en een badmeubel met veel bergruimte



1^e Verdieping

Op de foto rechts is de ruime slaapkamer aan de achterzijde te zien. Ook hier is de vide aangepast tot bergruimte.

Impressie van de 3^e slaapkamer rechtsonder.



5.12 m

2.22 m 2.83 m



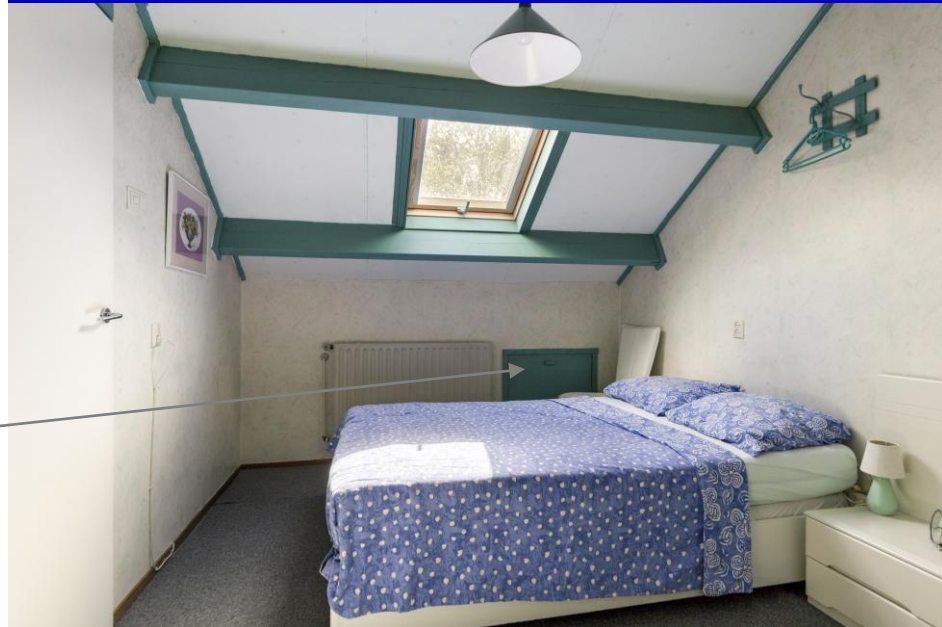
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



2^e Verdieping

Op de overloop van de tweede verdieping bevindt zich de cv-ketel (Intergas, 2024).

Bij de vierde slaapkamer is de toegang tot de bergruimten in de vide boven de beide slaapkamers gerealiseerd.



Tuin

Hiernaast een impressie van de onderhoudsarme voortuin en garage.



Tuin

De fraai aangelegde achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden. Achter in de tuin is een tuindeur naar de Wester-omwei, zie pagina 12.



Oplevering



Onderstaande zaken blijven achter en zijn bij de koopsom inbegrepen:

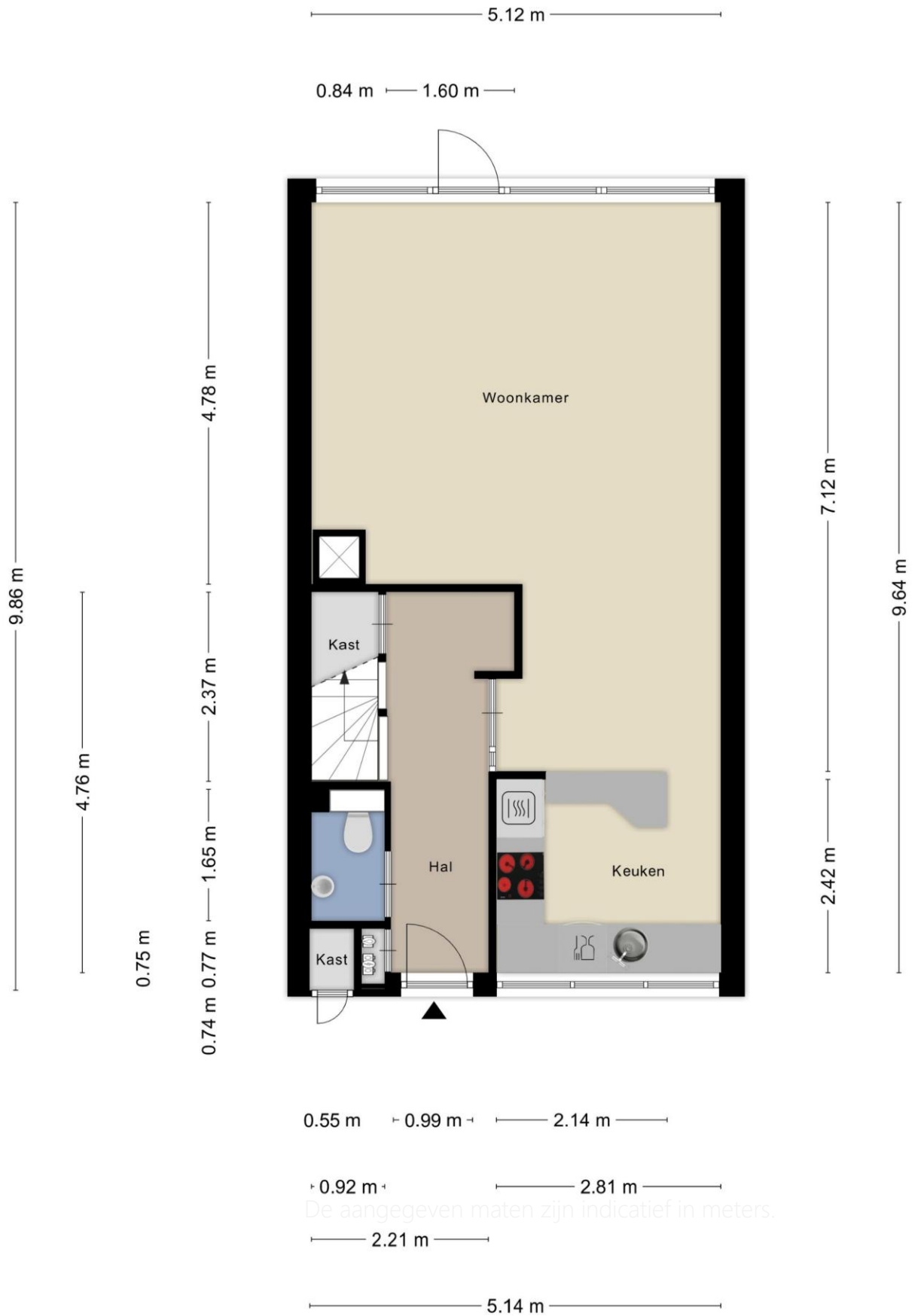
- Tuinaanleg, buitenverlichting en sierbestrating
- Bepantingen en erfafscheiding
- Grote kastenwand met leggers woonkamer
- Hanglampen
- Jaloezieën, lamellen en gordijnen
- Vloerbedekking en laminaat
- Schilderij ophangstelsel
- Gashaard met afstandbediening
- Barkrukken
- Badkamermeubel en vaste badkamer accessoires
- Voordeur bel
- Rook- en koolmonoxide melders
- Zonnepanelen en omvormer
- Elektrisch zonnescherf



Niet in de koopsom inbegrepen zaken die door de koper over te nemen zijn:

- Losse hanglampen
- Tuingereedschap
- Diverse inventaris, o.a. zitbank, eettafel, elektrisch 2-persoonsbed
- Diepvries

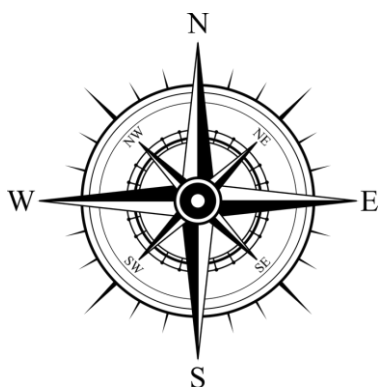
Plattegrond



De aangegeven maten zijn indicatief in meters.

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

Eigendomskaart



Luchtfoto met kadastraal eigendom
aangegeven in het rood.
Het perceel bestaat uit het kadastrale
nummer 5787 groot 159 m².

Opmerkingen:

De toegang tot de woning is via de
Kobbeflecht, zie gele stippellijn.

Toegang van de achtertuin via de
deur naar de Wester-omwei, zie
blauwe pijl.



Hurdegaryp

Hurdegaryp is gelegen in de gemeente Tytsjerksteradiel. Het dorp is met ca. 5.100 inwoners het op één na grootste dorp van de gemeente.

Het voorzieningenniveau in Hurdegaryp is uitstekend (een breed winkelbestand, scholen, spoorwegstation, sporthal, ijsbaan en een veelheid aan verenigingen).

In het Kindcentrum zijn zowel de beide basisscholen “De Winde” (christelijk) en “obs Hurdegaryp” (openbaar) gehuisvest, maar ook een peuterspeelzaal, een consultatiebureau, diverse vormen van kinderopvang en een muziekschool.

Door de komst van de centrale as en de rondweg is er alleen nog maar bestemmingsverkeer in het dorp. Zowel Leeuwarden als Drachten zijn met een 4 baans autoweg bereikbaar.



Overige belangrijke informatie

Deze brochure is met zorg samengesteld. Samen met de verkoper willen wij u optimaal informeren over de kenmerken en bijzonderheden van deze woning. Dat biedt u de zekerheid te weten wat u koopt en de verkoper de zekerheid dat er geen misverstanden achteraf zullen zijn.

De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik. De verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat ook niet in voor de aanwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend zijn of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst.

Een koper wordt in de gelegenheid gesteld om voorafgaand aan de aankoop het nodige onderzoek te doen. Vaak is het verstandig om de hulp en het advies van een NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Indien er meerdere geïnteresseerden zijn voor een woning kan de verkoper besluiten over te gaan tot een verkoop bij inschrijving.

Na de bezichtiging

Bent u enthousiast geworden? Bel ons gerust voor een tweede bezichtiging. Voldoet de woning niet aan uw woonwensen? Wij stellen uw bevindingen binnen enkele dagen na de bezichtiging zeer op prijs.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang maar o.a. ook de datum van aanvaarding, bouwkundige keuring en de ontbindende voorwaarde(n) (voor financiering). Over deze voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn voor of tijdens de (mondelinge) koop.

Bankgarantie/waarborgsom

In de koopovereenkomst wordt een bankgarantie van 10% van de koopsom opgenomen.

Keuze notaris

De koper heeft in beginsel het recht om de notaris te kiezen. Indien koper kiest voor een notariskantoor welke zich bevindt op een afstand groter dan 15 kilometer buiten het verkochte, dan zijn de eventueel aanvullende notariële kosten voor die notariskeuze voor rekening van koper (bijv. opmaken volmacht verkoper).



Berend Wijmenga
NVM Makelaar
Taxateur RM RT



Bouwina Wijmenga
Binnendienst medewerker



Jos Ebbers
NVR Rentmeester
NVM A&LV Makelaar
Taxateur RT

Een begrip in zekerheid





Wijmenga Makelaars en Rentmeesters
 Easter Omwei 1a
 9254 GM Hurdegaryp
 Tel. 0511 46 17 57
 Email: info@wijmenga.nl
 Internet: www.wijmenga.nl

Lid
 NVM-wonen
 NVM-Agrarisch & Landelijk Vastgoed

Auteursrechten en drukfouten voorbehouden. Niets uit deze brochure mag zonder toestemming overgenomen worden.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Wijmenga

