

TE KOOP
€ 925.000 K.K.

Makelaardij van der Wier O.G.

Verbindingsweg 24
9865 TE Opende
0594-657401
info@makelaardijvanderwier.nl



Kolonieweg 17
9865 VX Opende



Kolonieweg 17
9865 VX Opende

Inleiding

Uniek wonen in alle rust, met een zelfstandig gastenverblijf, volop ruimte voor paarden en bijna één hectare eigen grond.

Er zijn woningen die indruk maken door hun ligging, ruimte en uitstraling. Deze fraaie woning is daar een overtuigend voorbeeld van.

Op een prachtige landelijke locatie, met bijna één hectare eigen grond, geniet je hier dagelijks van rust, ruimte en vrijheid. Vanuit de woning en de tuin heb je een weids uitzicht over de omliggende landerijen, die ieder seizoen een fraai beeld bieden.

De sfeervolle tuin biedt volop groen en privacy. Kronkelende paadjes voeren langs volwassen beplanting, mooie doorkijkjes en beschutte zitplekken. De splinternieuwe tuinkamer vormt een prettige verlenging van de tuin en biedt het hele jaar door een comfortabele plek om van het omliggende groen te genieten. Er is volop ruimte om te tuinieren, te ontspannen of rustig buiten te zitten.



Kolonieweg 17
9865 VX Opende

Inleiding

Ook voor paardenliefhebbers is dit een plek om het hart aan op te halen. De paardenstallen, de rijbak van 20 x 40 meter en de royale kavel bieden volop ruimte om samen met je dieren van het buitenleven te genieten. Zo ontstaat een warm en bijzonder thuis waar wonen, natuur en dieren op een vanzelfsprekende manier samenkomen.

Royaal gastenverblijf:

Daarnaast staat op het perceel een vrijstaand stenen gastenverblijf dat met een royale woonoppervlakte van circa 139 m² en een compleet voorzieningenniveau volop comfort en gebruiksmogelijkheden biedt. Familie of vrienden kunnen hier aangenaam en met alle rust en privacy verblijven. Ook als kantoor, praktijk of fijne werkruimte aan huis biedt het gebouw interessante mogelijkheden. Zo geeft het gastenverblijf je alle vrijheid om wonen, werken en samenzijn op je eigen manier te combineren.



Ligging en indeling

Met circa 301 m² gezamenlijke woonoppervlakte en maar liefst negen slaapkamers bieden de hoofdwoning en het gastenverblijf samen een uitzonderlijke hoeveelheid leefruimte. De splinternieuwe tuinkamer van circa 25 m² vormt een waardevolle aanvulling op het geheel. Dankzij de verschillende bijgebouwen en de ruime opzet van het erf zijn wonen, werken, samenzijn en het houden van dieren hier uitstekend te combineren.

Omgeving:

De woning ligt in het weidse buitengebied van Opende en combineert rust en privacy met een goede bereikbaarheid. Natuurgebied Jilt Dijksheide bevindt zich op slechts circa 150 meter afstand en ook Trimunt ligt in de nabije omgeving. De voorzieningen van Opende zijn per fiets bereikbaar; voor de dagelijkse voorzieningen in Surhuisterveen bedraagt de fietstijd circa 15 minuten. De A7 ligt op circa 10 autominuten afstand en biedt goede verbindingen richting onder andere Groningen en Heerenveen. Zo woon je landelijk, zonder afstand te doen van voorzieningen en uitvalswegen.



Ligging en indeling

De indeling van de hoofdwoning is als volgt:

Via de overdekte entree stap je binnen in de royale centrale hal, die als verbindend hart toegang biedt tot de verschillende vertrekken. De sfeervolle woonkamer vormt een uitnodigende plek om samen te komen en geniet dankzij de vele raampartijen van een prettige lichtinval en een fraaie verbinding met het omliggende groen. Aansluitend bevindt zich de ruime woonkeuken, met volop plaats om uitgebreid te koken, samen te tafelen en lange avonden met familie en vrienden door te brengen. Verder beschikt de begane grond over drie comfortabele slaapkamers, een badkamer met ligbad, douche en wastafel en een separate toiletruimte. De praktische bijkeuken is voorzien van witgoedaansluitingen en biedt toegang tot de tuin. De entree aan de achterzijde draagt bij aan een logische en functionele indeling. Zo combineert deze woonlaag ruimte en sfeer met het comfort van volledig gelijkvloers wonen.

Eerste verdieping:

Via de trap bereik je de royale overloop, die toegang biedt tot drie sfeervolle slaapkamers. Dankzij de prettige afmetingen lenen de kamers zich uitstekend als slaap-, werk- of hobbyruimte. Kortom, een comfortabele en veelzijdige woonlaag.



Ligging en indeling

De indeling van het royale gastenverblijf is als volgt:

Via de entree stap je binnen in de ruime centrale hal, die toegang biedt tot de verschillende vertrekken. De lichte woonkamer vormt een stijlvolle en uitnodigende leefruimte met volop plaats om comfortabel te ontspannen, terwijl de aansluitende woonkeuken volop gelegenheid biedt om uitgebreid te koken, samen te tafelen en gasten in alle rust te ontvangen. Verder beschikt deze woonlaag over een complete badkamer met ligbad, separate douche en dubbele wastafel, evenals een afzonderlijk toilet en een praktische berging. Zo biedt het gastenverblijf alle ruimte en voorzieningen voor een aangenaam en zelfstandig verblijf, met een fraaie balans tussen comfort, privacy en functionaliteit.

Eerste verdieping:

Via de trap bereik je de praktisch ingedeelde overloop, met toegang tot drie slaapkamers. De twee kamers aan de voor- en achterzijde vormen heerlijke, rustige verblijfsruimten, terwijl de derde slaapkamer zich eveneens uitstekend leent als comfortabele logeer-, werk- of hobbykamer. Zo ontstaat een verzorgde en veelzijdige slaapverdieping waar familie en gasten alle ruimte en privacy ervaren.



Ligging en indeling

Tuin en buitenruimte

De hoofdwoning en het gastenverblijf bevinden zich op een indrukwekkend perceel van circa 9.440 m², midden in het weidse buitengebied. De royale buitenruimte, de groene inrichting en het vrije uitzicht versterken het gevoel van rust, ruimte en privacy.

De tuin van de hoofdwoning en de buitenruimte bij het gastenverblijf zijn op natuurlijke wijze van elkaar gescheiden door een schutting. Hierdoor beschikken bewoners en gasten ieder over een eigen, beschutte plek waar privacy, rust en ongestoord buitenleven centraal staan.

- Rondom de hoofdwoning ontvouwt zich een sfeervolle tuin met sierbestrating, fraaie beplanting en verschillende plekken om in alle rust van het buitenleven te genieten. De royale overkapping met glazen schuifpui vormt daarbij een heerlijke verlenging van het wooncomfort: een beschutte plek om ieder seizoen het groen te ervaren.
- t omliggende landschap.



Ligging en indeling

- Ook het gastenverblijf beschikt over een eigen, beschutte buitenruimte met overkapping en een rechtstreekse toegang tot de schuur. Een eigen oprit met royale parkeergelegenheid versterkt het zelfstandige karakter. Dankzij de ligging aan het weiland genieten gasten hier van rust, privacy en een prachtig vrij uitzicht over het omliggende landschap.

Paardenvoorzieningen:

Paardenliefhebbers vinden hier uitstekende voorzieningen. Het perceel beschikt over meerdere paardenstallen, een eigen weiland en een rijbak van 20 x 40 meter, een gangbare maat voor recreatief gebruik en standaarddressuur. Vanuit de tuin zijn de rijbak, de paardenstallen en het weiland direct bereikbaar. Ook het gastenverblijf heeft een eigen toegang tot de stal. Dankzij de royale kavel is er volop ruimte voor het houden en verzorgen van paarden of andere dieren.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs € 925.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1984

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Isolatievormen Dakisolatie
Muurisolatie
Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 9.440 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 301 m²

Inhoud 1.014 m³

Oppervlakte externe bergruimte 105 m²

Oppervlakte gebouwgebonden
buitenruimte 2 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 2

Aantal kamers 7 (waarvan 6 slaapkamers)

Locatie

Ligging Buiten bebouwde kom
Platteland
Vrij uitzicht

Tuin

Type Tuin rondom

Hoofdtuin Ja

Staat Goed onderhouden

Energieverbruik

Energielabel C

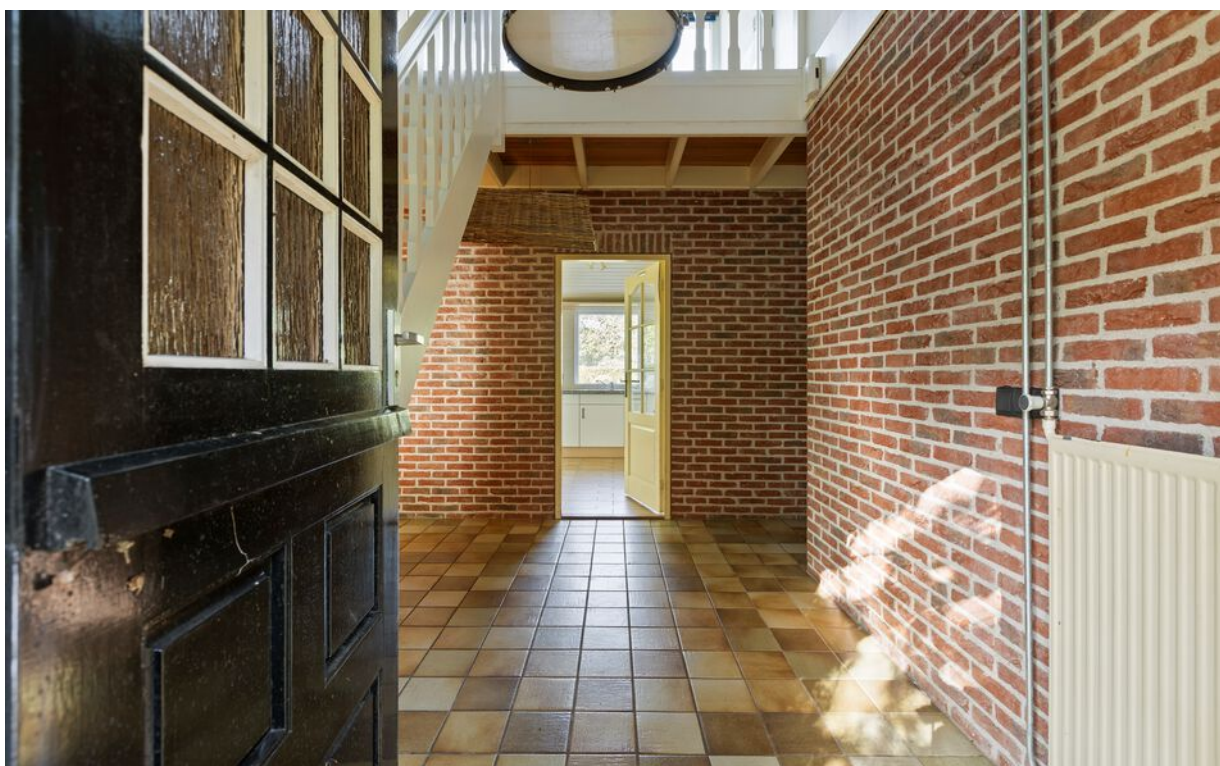
Kenmerken

CV ketel	
CV ketel	Intergas, HR combi-ketel
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2024
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
Uitrusting	
Aantal parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Houtkachel
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



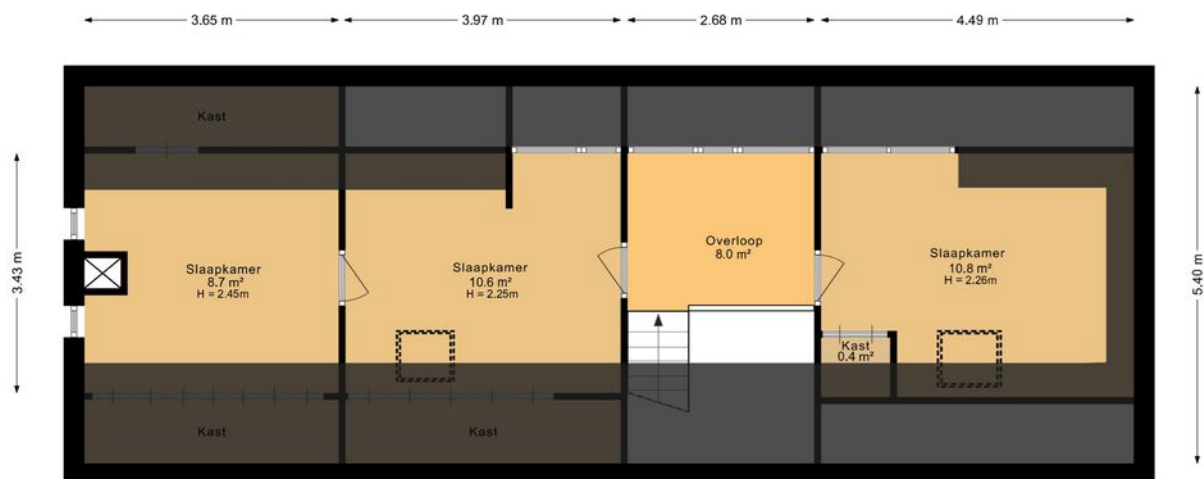
Foto's



Tekeningen



Tekeningen



Deze plattegrond is opgesteld door STIJLZINNIG.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.



Foto's



Foto's



Foto's



Tekeningen



Tekeningen



Foto's



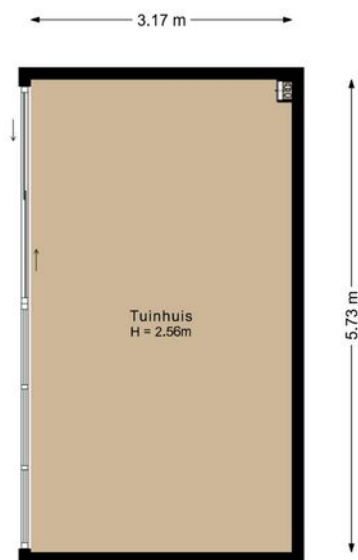
Foto's



Tekeningen



Tekeningen



Deze plattegrond is opgesteld door STIJLZINNIG.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.



LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Kolonieweg 17 Opende

Datum

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

	BLDFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Vijver	☒	☐	☐	☐
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Screens Vul in: 'voor' of 'achter'	☐	☐	☐	☒
Vul in op welke etage(s)	☐	☐	☐	☒
Rolluiken/zonwering buiten Vul in: 'voor' of 'achter'	☐	☐	☐	☒
Zonwering binnen Vul in: 'voor' of 'achter'	☐	☐	☐	☒
Vul in op welke etage(s)	☐	☐	☐	☒
Vliegenhorren	☐	☐	☐	☒
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☐	☐	☐	☒
Vul in op welke etage(s)	☐	☐	☐	☒
Gordijnen	☐	☐	☐	☒
Vul in op welke etage(s)	☐	☐	☐	☒
Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
Vul in op welke etage(s)	☐	☐	☐	☒
Vitrages	☐	☐	☐	☒
Vul in op welke etage(s)	☐	☐	☐	☒
Jaloezieën/lamellen	☐	☐	☐	☒
Vul in op welke etage(s)	☐	☐	☐	☒
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☒

Naam kantoor:
Object:

Kolonieweg 17 Opende

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	☐	☐	☐	☒
Vul in op welke etage(s)	☐	☐	☐	☒
Parketvloer/laminaat	☐	☐	☐	☒
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening/CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☐
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Kokend waterkraan	☐	☐	☐	☒
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	☒	☐	☐	☐
Vul in 'met' of 'zonder' toebehoren	☐	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☐
Kachels	☐	☐	☐	☐
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☒	☐	☐	☐
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap/schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast/vrieskast	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☐	☐	☒
Wasdroger	☐	☐	☐	☒
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☐	☐	☐	☒
Opbouwverlichting	☐	☐	☐	☒
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☐	☐	☒
Boeken/legplanken	☐	☐	☐	☒
Werkbank in schuur/garage	☐	☐	☐	☒

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☒
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☐	☐	☐	☒
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Sauna	☐	☐	☐	☒
Vul in 'met' of 'zonder' toebehoren	☐	☐	☐	☒
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☒
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☒
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☒
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☒
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☒
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☒
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☒
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☒

Aanvullende
opmerkingen:

Voor akkoord:
De verkoper(s)

A. Reitsema

Naam: A. Reitsema

Plaats: Appelscha

Datum: 22-09-2026

Voor akkoord:
De koper(s)

Naam:

Plaats:

Datum:

Deze lijst van zaken mag uitsluitend gebruikt worden door leden van Vereniging VBO.
Copyright VBO 2022, versie 2022_1.

Naam kantoor:
Object:

Kolonieweg 17 Opende

Sfeer impressies



Sfeer impressies



Makelaardij van der Wier O.G.

Verbindingsweg 24
9865 TE Opende
0594-657401
info@makelaardijvanderwier.nl