



42

Reidplom

Hurdegaryp

Bekijk deze woning online!

www.reidplom42.nl



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Soort woning

Eengezinswoning

Type woning

2-onder-1-kapwoning

Woonoppervlakte

115 m²

Perceeloppervlakte

229 m²

Inhoud

453 m³

Bouwjaar

1988

Energie label

A

Aantal kamers

5 waarvan 4 slaapkamers

Omschrijving

Op zoek naar een ruime, moderne en goed onderhouden gezinswoning? Dan is deze twee-onder-een-kapwoning met vrij uitzicht in het levendige Hurdegaryp zeker een bezichtiging waard! De woning is de afgelopen jaren gemoderniseerd en beschikt over een uitbouw uit 2022, een moderne keuken met kookeiland, vier slaapkamers en energielabel A. Met circa 115 m² woonoppervlakte, een praktische bijkeuken, een berging en een eigen oprit is ook aan ruimte en comfort geen gebrek.

De uitgebouwde begane grond, voorzien van luxe houten gevelafwerking over de gehele achterzijde, zorgt voor een moderne uitstraling van de woning. Door deze uitbouw is er volop leefruimte, met een sfeervolle woonkamer met visgraatvloer en een moderne zwarte keuken die naadloos aansluit op de woonruimte. Dankzij de schuifpui staat de keuken in verbinding met de achtertuin. Aan de voorzijde kijk je uit over het gemeenschappelijke groen, wat zorgt voor een prettig en vrij uitzicht.

Ook op het gebied van duurzaamheid zit je hier goed. De woning is volledig geïsoleerd, beschikt over negen zonnepanelen, HR++-glas en grotendeels kunststof kozijnen. Daarnaast is de begane grond, met uitzondering van de hal, voorzien van vloerverwarming. Het schilderwerk is in 2026 uitgevoerd.

Hurdegaryp is een levendig dorp met diverse voorzieningen en een goede bereikbaarheid. Leeuwarden ligt op circa 10 minuten rijden, waardoor je hier rustig woont met de stad binnen handbereik.

Indeling

Begane grond:

Je komt binnen in een ruime hal met toilet en fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal bereik je de sfeervolle woonkamer, waar de visgraatvloer direct zorgt voor een moderne uitstraling. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een royale eettafel.

Aan de achterzijde bevindt zich de moderne zwarte keuken met kookeiland. Deze is voorzien van diverse luxe inbouwapparatuur van Bosch en een Quooker en vormt een fijne plek om uitgebreid te koken en gezellig samen te zijn. De uitbouw uit 2022 zorgt voor extra leefruimte en is voorzien van een schuifpui naar de achtertuin.

De voormalige garage is praktisch opgedeeld in een bijkeuken en een berging. In de bijkeuken vind je de aansluitingen voor het witgoed en extra ruimte voor voorraad en huishoudelijke spullen. De berging is

ideaal voor fietsen, gereedschap en andere spullen en heeft bovendien nieuwe buitendeuren.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, elk met praktische bergruimte. De kamers zijn flexibel in te delen en bieden volop mogelijkheden voor een gezin, een thuiswerkplek of een logeerkamer. De badkamer is uitgerust met een ligbad, een douche en een wastafelmeubel.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich de vierde, ruime slaapkamer. Dankzij de dakramen valt er prettig daglicht binnen. Daarnaast is er extra bergruimte aanwezig.

Buitenruimte

Ook buiten is het prettig wonen. De voor- en achtertuin zijn netjes verzorgd en bieden volop mogelijkheden om meerdere zitplekken te creëren en van het buitenleven te genieten. Via een poort aan de achterzijde bereik je de achterliggende straat. Aan de voorzijde beschik je over een eigen oprit, zodat je de auto op eigen terrein kunt parkeren.

Bijzonderheden

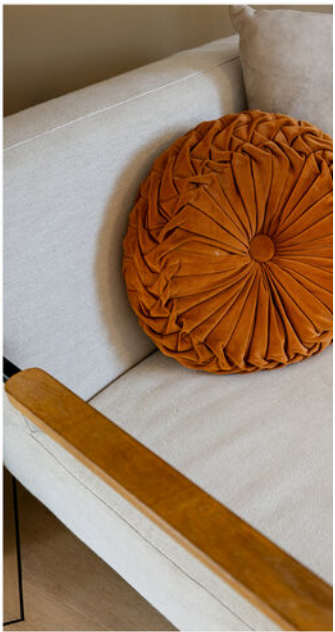
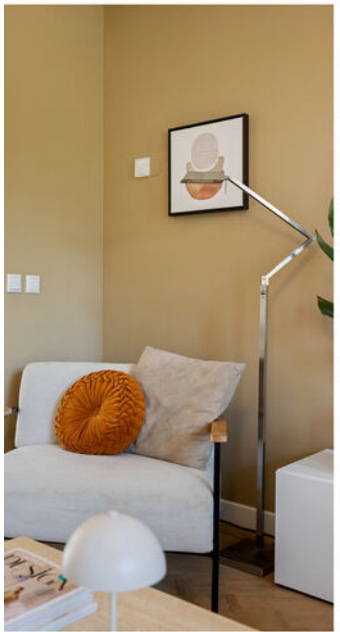
- Moderne en goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning
- Circa 115 m² woonoppervlakte
- Perceel van 229 m²
- Energielabel A
- Volledig geïsoleerd
- Negen zonnepanelen
- HR++-glas en grotendeels kunststof kozijnen
- Uitbouw gerealiseerd in 2022, voorzien van schuifpui
- Moderne zwarte keuken met kookeiland en Quooker
- Vloerverwarming op de begane grond, met uitzondering van de hal
- Schilderwerk uitgevoerd in 2026
- Vier slaapkamers
- Bovenverdieping en zolder Velux ramen in 2025
- Voorzien van kunststofkozijnen en horren. De tuimelramen voorzien van zonwering
- Garage opgesplitst in bijkeuken en berging
- Verzorgde voor- en achtertuin
- Eigen oprit
- Vrij en groen uitzicht
- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke buurt
- Gelegen aan een rustige weg in een woonwijk
- Op circa 10 minuten rijden van Leeuwarden

Kortom: een moderne, energiezuinige en verrassend ruime gezinswoning met een fijne leefruimte, vier

Omschrijving

slaapkamers en praktische voorzieningen. Een heerlijke plek om thuis te komen!















Plattegrond



Deze plattegrond is opgesteld door Deeling Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Plattegrond

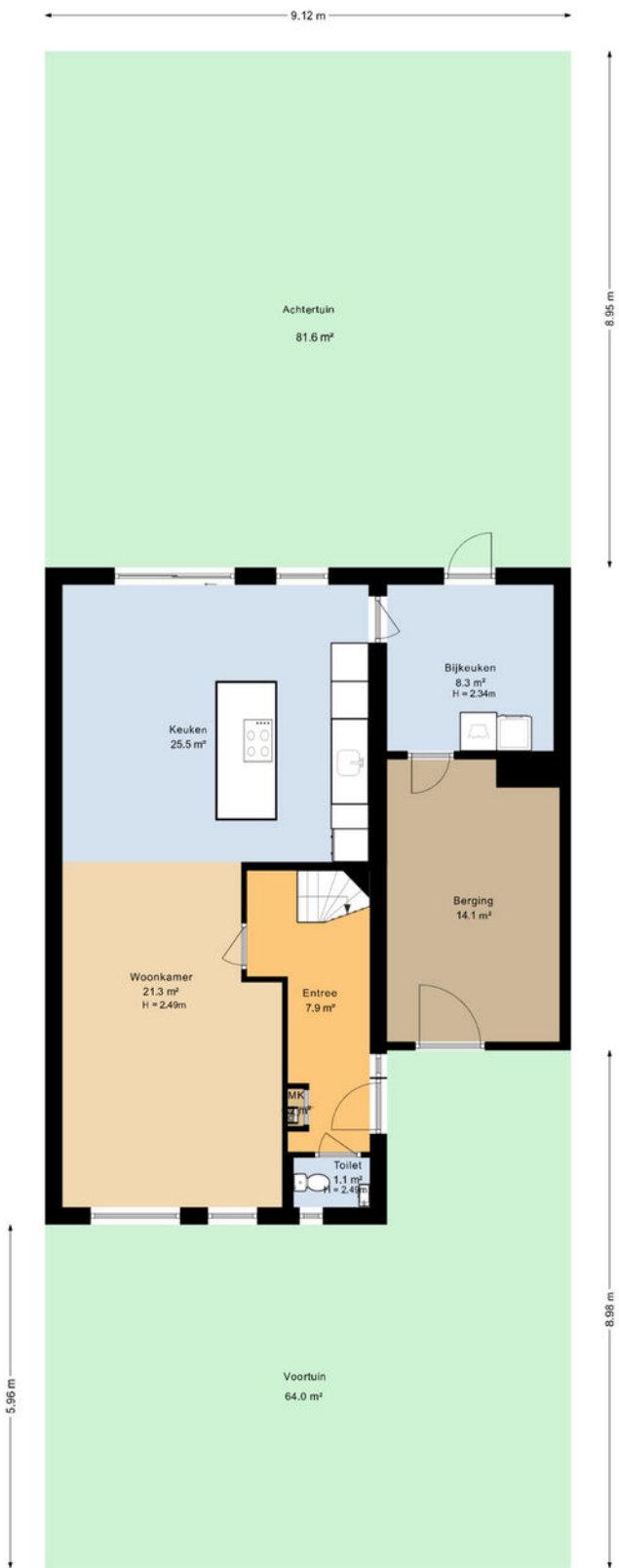


Deze plattegrond is opgesteld door Deeling Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



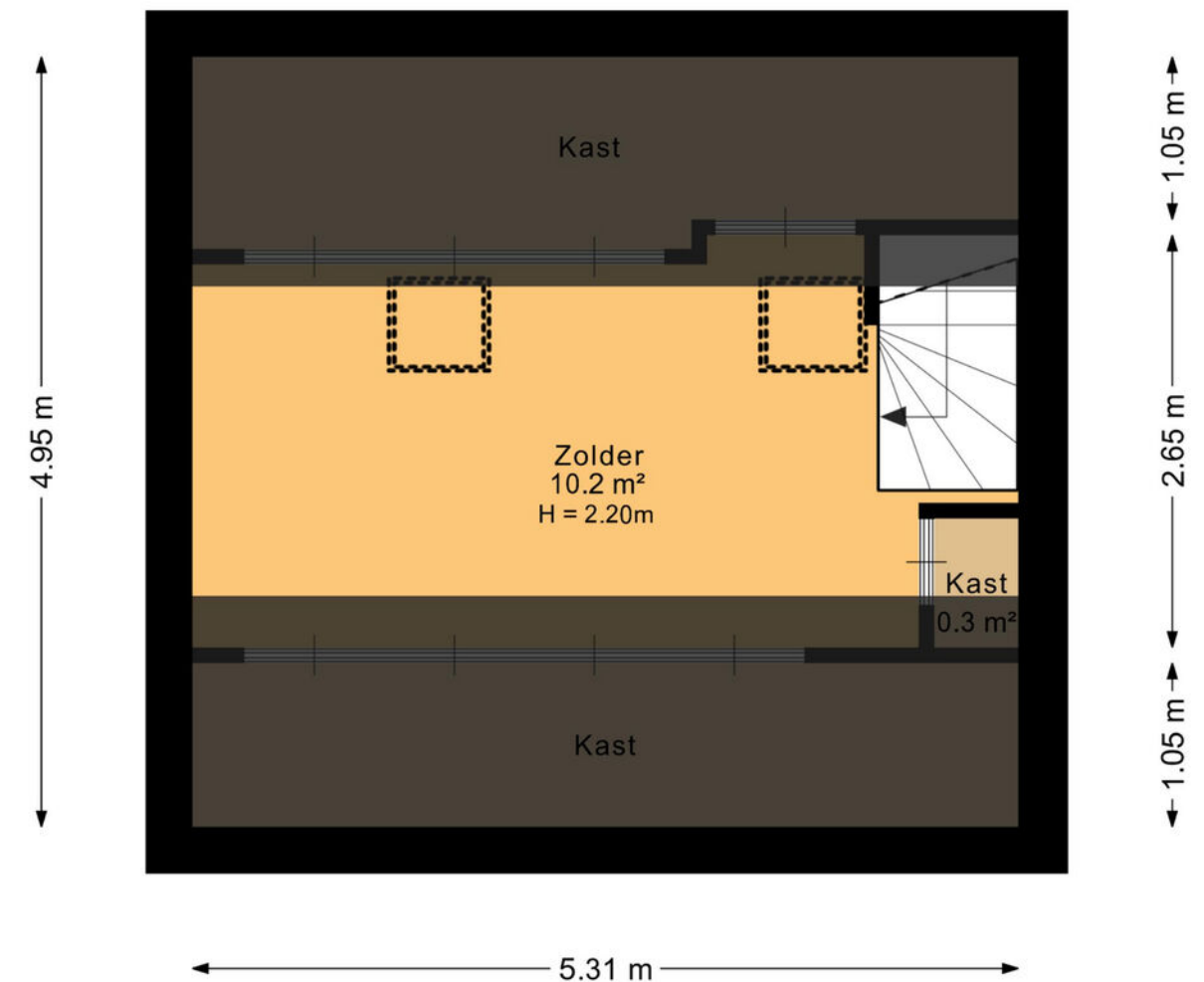
Plattegrond



Deze plattegrond is opgesteld door DeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

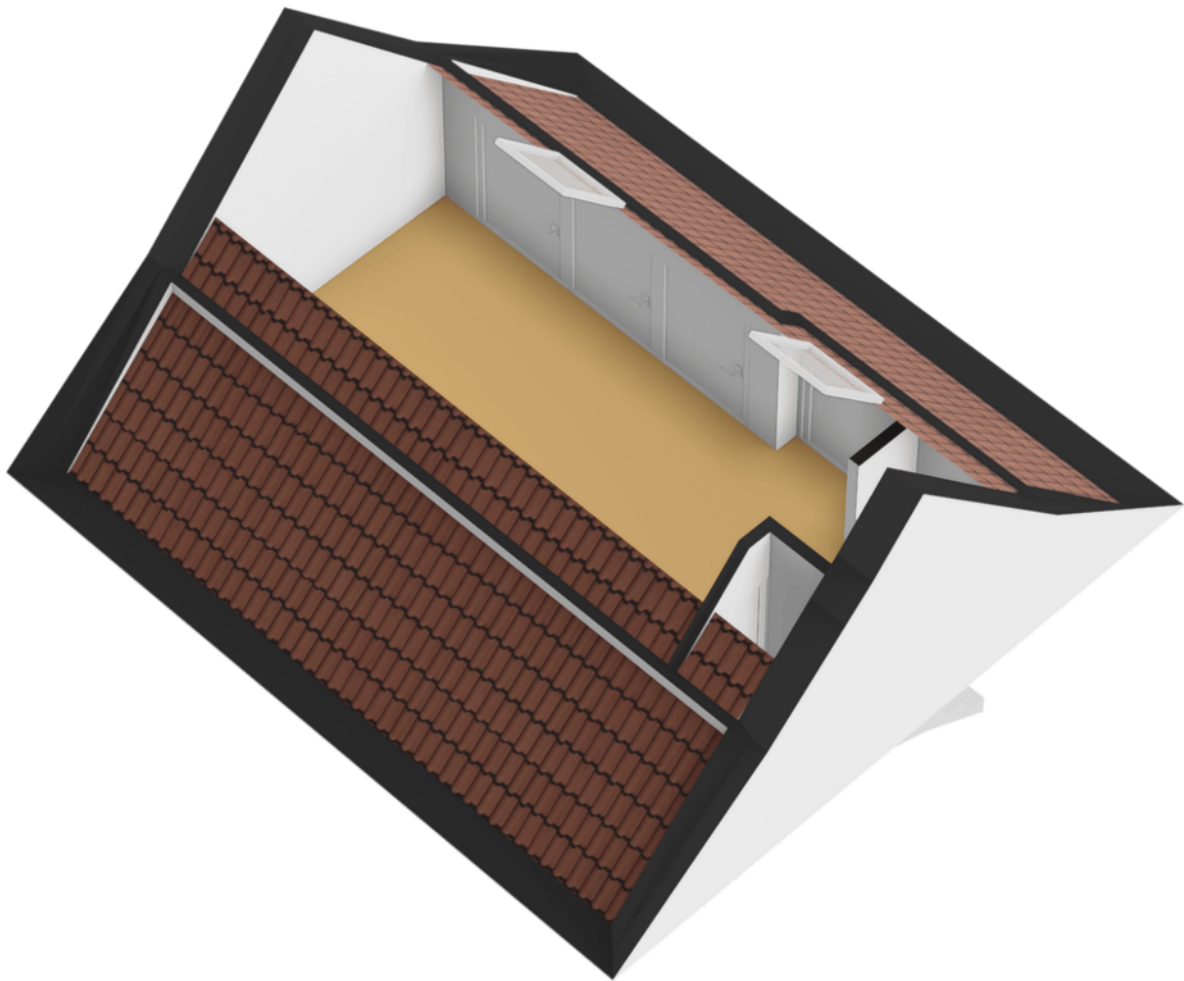
Plattegrond



Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Kadastrale kaart



Algemene voorwaarden

Voor de verkoop van een woning of appartement.

Bent u geïnteresseerd in aankoop van een woning uit onze portefeuille? Voor de bezichtiging mailen wij u de verkoop brochure. In de brochure zijn de Vragenlijst en Lijst van Zaken opgenomen. De woning wordt opgeleverd op basis van deze informatie, tenzij anders is overeengekomen. Indien u een bieding wilt uitbrengen ontvangen wij dit graag telefonisch of per e-mail. Naast uw prijsvoorstel, kunt u hierbij ook de gewenste datum van oplevering en eventuele andere voorwaarden (bijv. financiering) aangeven. Na overleg met de verkoper zullen wij vervolgens op uw bieding reageren. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, datum van oplevering en eventuele andere voorwaarden zal de koop- overeenkomst worden opgesteld. Wanneer deze door beide partijen getekend is, is de koop gesloten (wettelijke schriftelijkheidsvereiste) en gaan de 3 dagen bedenktijd in. Mondeling alleen is niet meer rechtsgeldig. De overeenkomst wordt opgemaakt conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis en bevat onder andere de volgende clausules:

Verkoop bij inschrijving:

Bij grote belangstelling voor een bepaalde woning, kan er voor worden gekozen om verkoop bij inschrijving te organiseren. Bij deze verkoopprocedure stellen we alle kandidaten in de gelegenheid om eenmalig een bod (lees: eindvoorstel) uit te brengen. In overleg met de verkoper(s) zal vervolgens uit de uitgebrachte biedingen het beste voorstel geselecteerd worden. Hierbij wordt niet alleen naar de hoogte van het bod gekeken, maar ook naar de bijbehorende voorbehouden, opleverdatum en eventuele overname van roerende zaken. Indien u uw interesse heeft getoond voor een woning waar een verkoop bij inschrijving wordt georganiseerd, dan zullen wij u hier apart over informeren.

Voorbehoud verkrijging financiering (en Nationale Hypotheek Garantie):

Indien er geen financiering verkregen kan worden voor de koopsom plus bijbehorende kosten koper, is er mogelijkheid om de koop (kosteloos) te kunnen ontbinden. De termijn hiervoor bedraagt 6 weken na (mondelinge) overeen-stemming. Wel dient u hiervoor de stukken van de hypotheekaanvraag en de afwijzing van de hypotheek-verstrekker te overleggen.

Notariskeuze:

Voor de overdracht van een woning zal altijd een notaris bezocht moeten worden. De notariskosten (onderdeel van de kosten koper) zijn voor rekening van de koper. De koper mag de notaris daarom ook uitkiezen en wel graag uiterlijk voor het verstrijken van de bedenktijd. Indien er geen voorkeur is, kan het raadzaam zijn een aantal notarissen te verzoeken een offerte uit te brengen. Het meest praktische is om een notaris te kiezen in de omgeving van de woning / appartement die u gekocht heeft.

Waarborgsom / Bankgarantie:

Er dient een waarborgsom gestort te worden bij de notaris ter grootte van 10% van de koopsom, dan wel een bank-garantie gesteld te worden voor hetzelfde bedrag. Dit dient uiterlijk 8 weken na (mondelinge) overeenstemming te gebeuren.

Onderzoeksplicht koper:

De informatie die is vermeld in de presentatie en/of bijbehorende stukken is verkregen van de eigenaar/ verkoper uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft tot doel om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper een onderzoeksplicht.

Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die voldoen aan de bestemming die de koper ervoor heeft. Het verdient dan ook aanbeveling om een bouwkundige of een aankopend makelaar in te schakelen.

Bouwkundige keuring:

Een bouwkundige keuring kan goed inzicht geven in de bouwkundige staat van de woning en eventuele gebreken. Wilt u een keuring laten uitvoeren, dan kunt u dit bij uw bieding aangeven. Er zal dan een bouwkundig voorbehoud in de koopakte worden opgenomen, waarbij u het recht heeft de overeenkomst te ontbinden als de direct noodzakelijke herstelkosten (blijkens uit een rapport opgesteld door een erkende keuringsinstantie) het overeengekomen bedrag te boven gaan. Uiteraard kunt u er ook voor kiezen om de bouwkundige keuring voor het uitbreng-en van een bod of vóór de ondertekening van de koopovereenkomst te laten uitvoeren. Dit laatste geniet over het algemeen de voorkeur.

Algemene voorwaarden

Gebruiksoppervlakte:

NVM makelaars maken bij het opmeten van de gebruiks- oppervlakte (GBO) gebruik van de NVMmeetinstructie. Deze is gebaseerd op de NEN2580 en is bedoeld om een uniforme manier van meten toe te passen. Ondanks dat bij het opmeten de zorgvuldigheid in acht is genomen is de opgegeven GBO indicatief en kunnen daaraan geen rechten worden ontleend. De meetinstructie sluit verschillen in interpretatie, afrondingen of meetfouten niet uit. Uiteraard staat het u vrij om de woning zelf na te meten.

Kwalitatieve lasten en/of beperkingen:

Er kunnen erfdienstbaarheden, kettingenbedingen e.d. van toepassing zijn. Bijvoorbeeld een recht van weg, overpad of overbouw. Deze staan doorgaans in het eigendomsbewijs en wordt daarom ook bij de koopakte als bijlage gevoegd.

Overige bijzondere bepalingen:

Voor bepaalde woningen/appartementen of in bepaalde situaties, kan in de koopovereenkomst bijzondere bepalingen worden opgenomen.

- Een ouderdomsclausule voor woningen van rond de 20 jaar of ouder. Vanwege het feit dat de kwaliteit lager kan zijn dan bij nieuwbouwwoningen.

- Een niet-bewoningsclausule, indien de verkoper het object niet zelf heeft bewoond zoals in geval van een erfenis of bij gedwongen verkoop door de bank.

- Tot 1993 zijn er asbest of asbesthoudende bouwmaterialen gebruikt. Pas in 1993 is dit verboden. Zodoende wordt de aanwezigheid hiervan niet uitgesloten bij woningen / appartementen waarvan het bouwjaar ouder is en vrijwaart de koper de verkoper voor eventuele aansprakelijkheid.

- In het geval dat er nog een (gesaneerde) olietank in de grond zit, wordt de eventuele aanwezigheid van verontreiniging niet uitgesloten en vrijwaart de koper de verkoper voor eventuele aansprakelijkheid. Uiteraard kunt u dit door een gespecificeerd bureau laten onderzoeken.

Allereerst hartelijk dank voor uw getoonde interesse in deze woning. Deze informatiebrochure is door Makelaardij Friesland met zorgvuldigheid samengesteld op basis van door de verkoper(s) (en/of derden) verstrekte informatie. Aan deze informatie kunnen noch jegens Makelaardij Friesland, noch jegens de verkopers rechten worden ontleend. De maten in de geleverde tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Ook kunnen in de tekeningen indelingen afwijken van de werkelijkheid. Makelaardij Friesland alsmede haar opdrachtgevers en leveranciers zijn niet aansprakelijk voor schade als gevolg van eventuele onjuistheden, onvolledigheden of onvolkomenheden of anderszins. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op de onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die herkenbaar waren uit de openbare registers. Voor onze voorwaarden verwijzen wij u naar de Algemene Consumenten Voorwaarden van de NVM. Wij adviseren u om bij de aankoop uw eigen NVM-makelaar te raadplegen die u kan begeleiden en adviseren bij het aankoopproces.

Thuis in Friesland



Kom binnen in ons kantoor in Leeuwarden aan de Heliconweg 6. In ons pand in Leeuwarden staat ons team voor enthousiaste medewerkers voor je klaar. Ben je op zoek naar je droomhuis? Of wil je je huis verkopen? Bij Makelaardij Friesland in Leeuwarden zit je goed: hier vind je een team van jong tot oud, van jarenlange ervaring tot frisse blikken; we ontvangen je graag op ons kantoor om je van dienst te zijn!

Wat u van ons mag verwachten

- Klantgerichte, eerlijke en betrouwbare dienstverlening.
- Deskundige aanpak, met een gedreven instelling.
- Heldere open communicatie staat altijd voorop.

Deze kopers gingen je voor:

"Snelle communicatie en actie op de momenten dat het er het meest toe doet tijdens de aankoop van een woning. U wordt gedurende het hele proces volledig op de hoogte gehouden en krijgt alle gelegenheid om vragen te stellen."

"We hebben een mooie en zorgvuldige bezichtiging gehad. Zijn netjes en op tijd ontvangen. Duidelijke en heldere uitleg. De makelaar komt deskundig en vriendelijk over. Geeft zijn eerlijke mening en visie mbt de bezichtiging. Hier kunnen wij wat mee om in ons zoektocht naar een woning."



OP ALLE MOMENTEN THUIS
IN ALLE MOMENTEN THUIS
THUIS IN FRIESLAND


Makelaardij
Friesland

Heliconweg 6
8914 AS Leeuwarden
058 - 244 91 00
info@makelaardijfriesland.nl
www.makelaardijfriesland.nl

