TE KOOP

Henric de Cranestraat 175

8374 KN Kuinre

Middelbrink

Makelaardij

VBO Vereniging van makelaars en taxateurs

www.middelbrink.info

Welkom bij Makelaardij Middelbrink

Uw interesse voor:
Henric de Cranestraat 175 in Kuinre

Hartelijk dank voor uw interesse in **Henric de Cranestraat 175 in Kuinre**. Wij informeren u graag zo volledig mogelijk over dit pand, zodat u een weloverwogen beslissing kunt nemen. U zult in deze brochure informatie vinden over de woning zelf, maar ook foto's en plattegronden. De verkoper stelt in een vragenlijst zoveel mogelijk detailinformatie beschikbaar, en in de roerende zakenlijst vindt u welke zaken bij de woning worden verkocht.

Werkwijze

Als de brochure uw interesse heeft gewekt, kunt u contact met ons opnemen voor het maken van een bezichtigingsafspraak. Deze afspraak kan via email of telefoon worden gemaakt. Tijdens de bezichtiging leiden wij u actief door de woning en bespreken wij de voor u belangrijke zaken van het pand. Daarna kunt u beslissen of u een bod wilt uitbrengen op de woning.

Makelaardij Middelbrink: een naam in bemiddeling

Gerard en Agnes Middelbrink zijn al sinds 2001 actief als woonmakelaar en als agrarisch makelaar in de omgeving Steenwijkerland / Noordoostpolder. We hebben voortgebouwd op hetgeen vader Middelbrink in de jaren '80 heeft opgezet. Naast begeleiding van een verkoop en een aankoop van onroerend goed, kunnen wij u ook van dienst zijn met een taxatierapport van uw woning of agrarische onroerende zaak. We zijn daartoe

Gerard en Agnes Middelbrink

Uw makelaars in de regio

Omschrijving

Tussen de Tjonger en de Linde, aan een rustige straat in het gezellige Kuinre, staat deze volledig gerenoveerde en uitstekend geïsoleerde halfvrijstaande woning met aangebouwde garage en verrassend veel leefruimte.

De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1965, maar is de afgelopen jaren grondig gemoderniseerd en verduurzaamd. Aan alles is gedacht: van zonnepanelen en een warmtepomp tot een laadpaal, thuisbatterij en geavanceerd energiemonitoringssysteem. Bent u op zoek naar een toekomstbestendige woning vol slimme techniek en optimaal wooncomfort? Dan is dit uw kans.

De karakteristieke woning beschikt over een fijne indeling met een ruime woonkamer voorzien van een sfeervolle houtkachel en een open leefkeuken. Daarnaast vindt u op de begane grond een praktische bijkeuken en een royale aangebouwde garage. Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst vier slaapkamers en een luxe afgewerkte badkamer. Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping, waar een verrassend ruime zolderkamer is gerealiseerd.

Energieneutraal wonen
Het uitzonderlijke energielabel A++++ wordt mede gerealiseerd door de volgende duurzame voorzieningen:
- 23 zonnepanelen
- Warmtepomp
- Energiemonitoringssysteem
- Elektrische boiler
- Thuisbatterij met een capaciteit van 15 kWh (ter overname)
- Laadpaal voor een elektrische auto
- Volledige isolatie

Dankzij deze voorzieningen profiteert u van een zeer laag energieverbruik, extra onafhankelijkheid van het energienet en lage maandlasten. Een unieke combinatie van comfort, duurzaamheid en slimme techniek. Bovendien biedt het uitzonderlijke energielabel aantrekkelijke extra financieringsmogelijkheden.

Wonen in Kuinre
Kuinre is een karakteristiek dorp in een prachtige natuurlijke omgeving. Zowel Nationaal Park Weerribben-Wieden als het Friese merengebied liggen binnen handbereik. Daarnaast bevindt het Kuinderbos zich op loopafstand van de woning. Een ideale locatie voor liefhebbers van rust, natuur en recreatie. Ondanks de landelijke ligging zijn dagelijkse voorzieningen dichtbij aanwezig en zijn plaatsen als Emmeloord, Steenwijk en Heerenveen uitstekend bereikbaar. Hier woont u rustig en groen, terwijl alle voorzieningen binnen handbereik zijn.

Een ruime, volledig gemoderniseerde gezinswoning op een prachtige locatie, waar duurzaamheid, wooncomfort en ruimte perfect samenkomen. Met energielabel A++++, een uitgebreid pakket aan duurzame voorzieningen en verrassend veel leefruimte is dit een woning die klaar is voor de toekomst.

Kenmerken

Woon-oppervlakte	122 m²	8	Aantal kamers
Inhoud	549 m³	4	Aantal slaapkamers
Perceel-oppervlakte	141 m²	1969	Bouwjaar
Tuin-oppervlakte	40 m²	A+++	Energielabel

Vraagprijs € 437.500 k.k.

Unieke kenmerken

- Volledig geïsoleerd
- Warmtepomp
- 23 zonnepanelen
- Elektrische boiler
- Laadpaal
- Energiemonitoringssysteem
- Ruime garage
- Vier slaapkamers

Foto impressie

Henric de Cranestraat 175 | 8374 KN Kuinre

Foto impressie

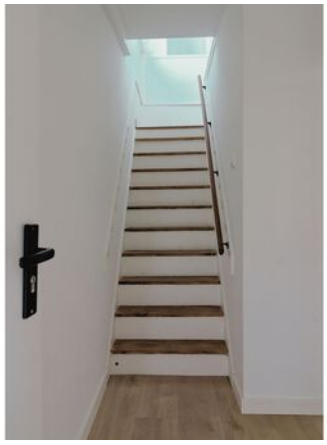
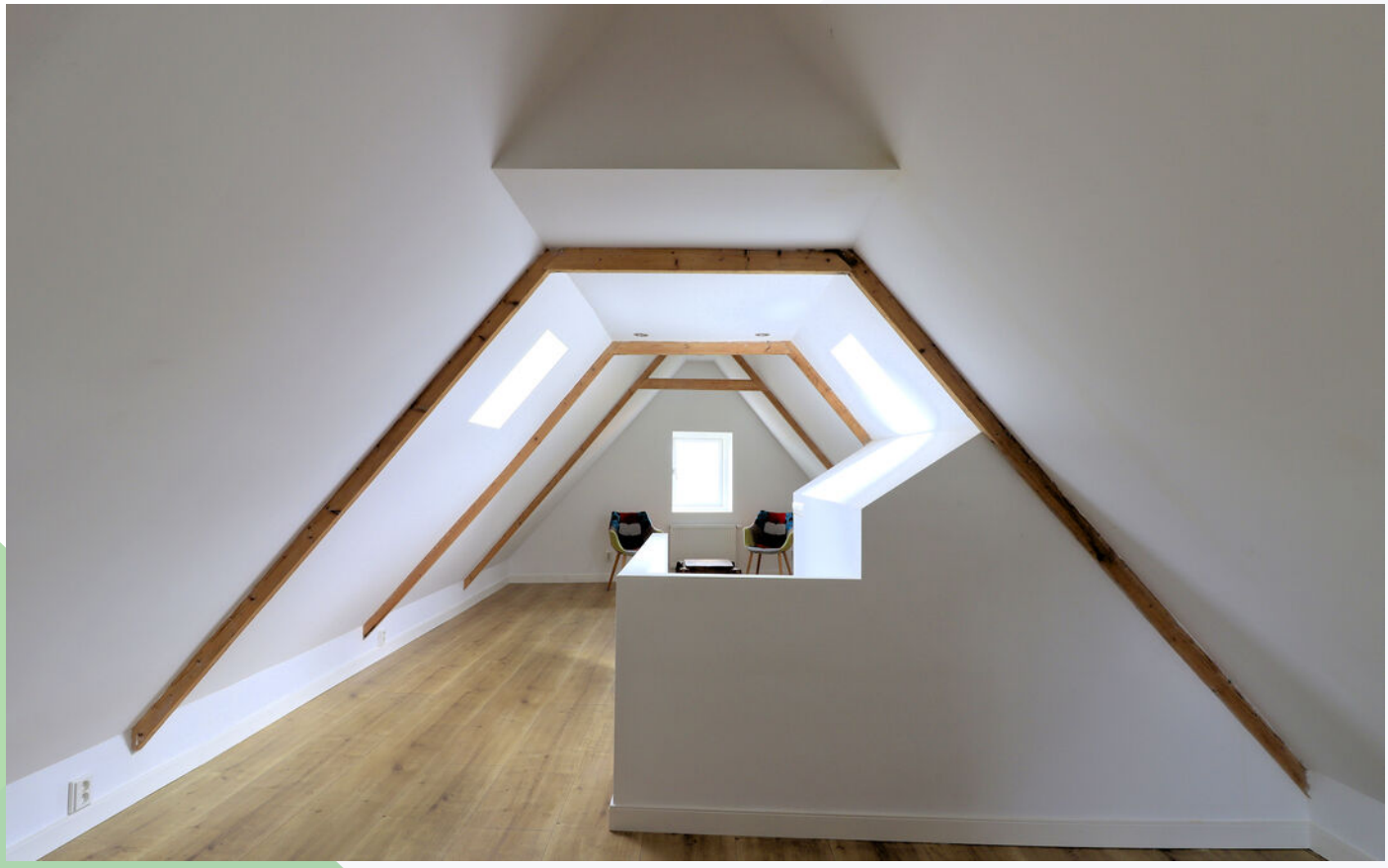
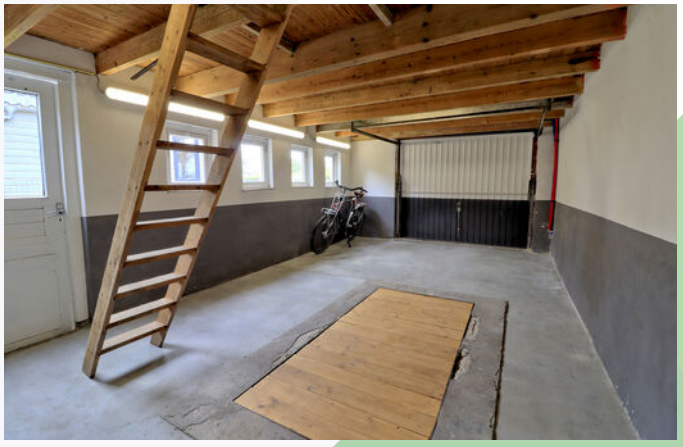


Foto impressie

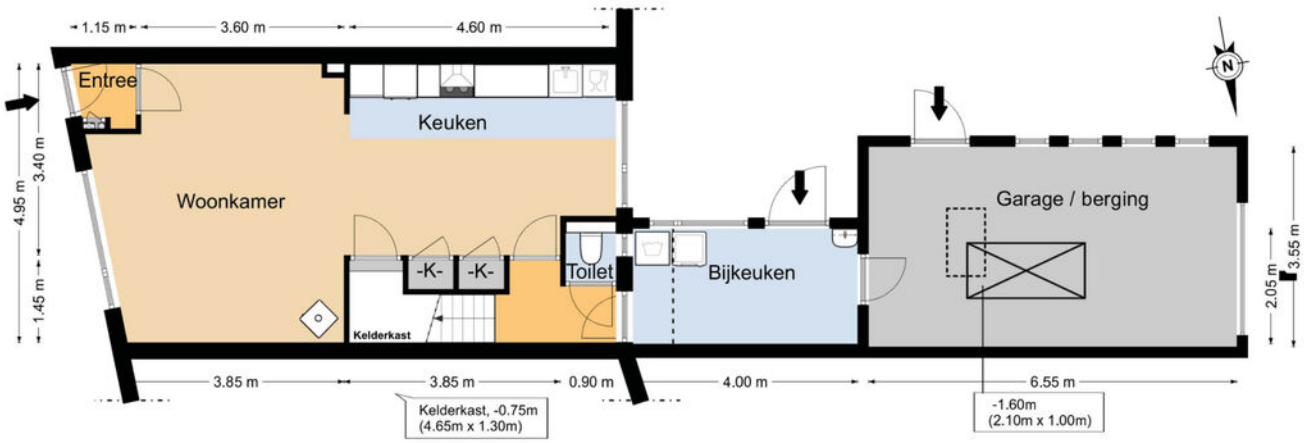


Henric de Cranestraat 175 | 8374 KN Kuinre



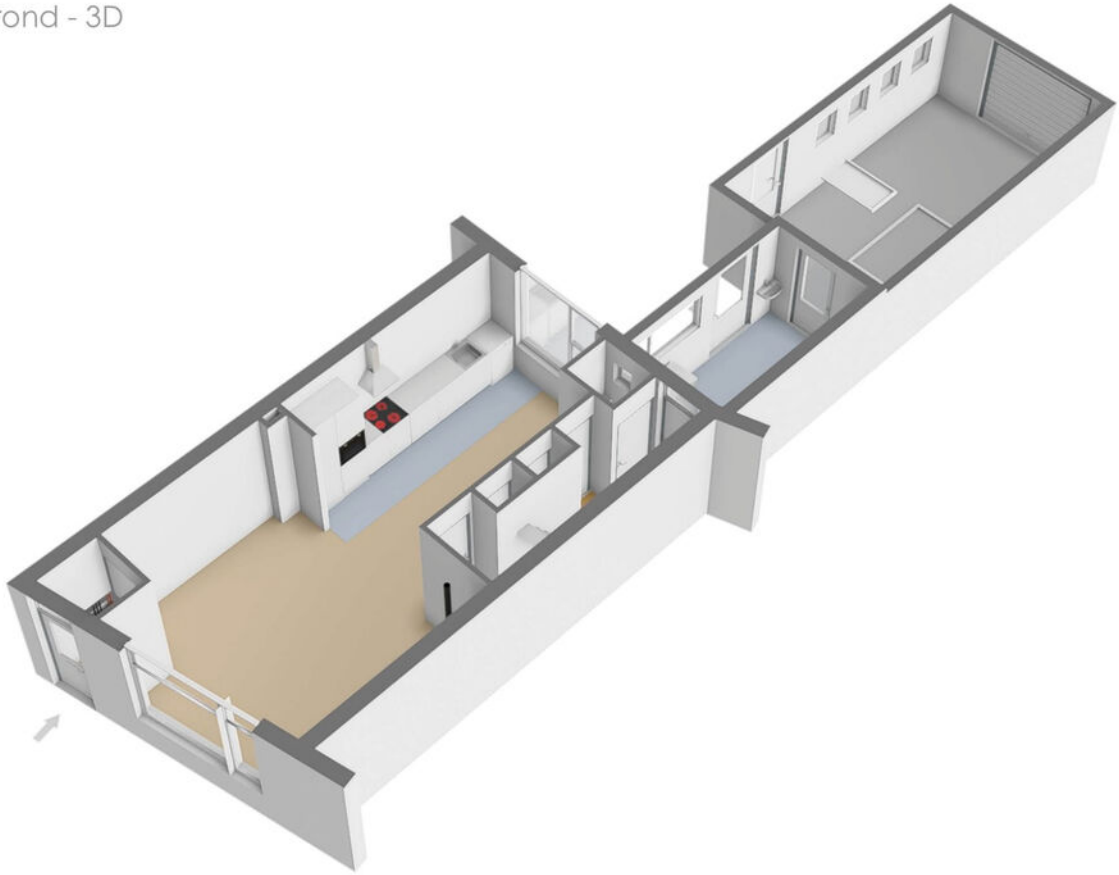
Plattegrond

Begane grond - 2D



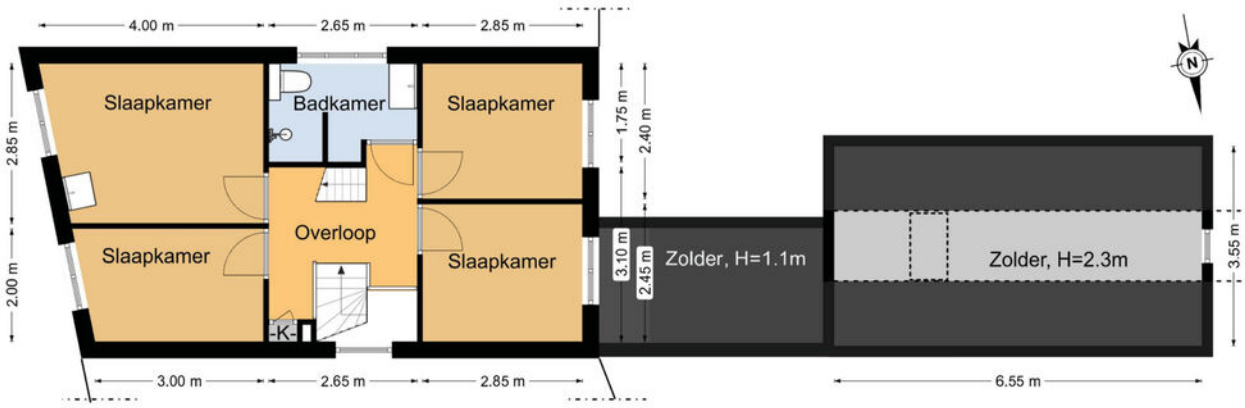
Plattegrond

Begane grond - 3D



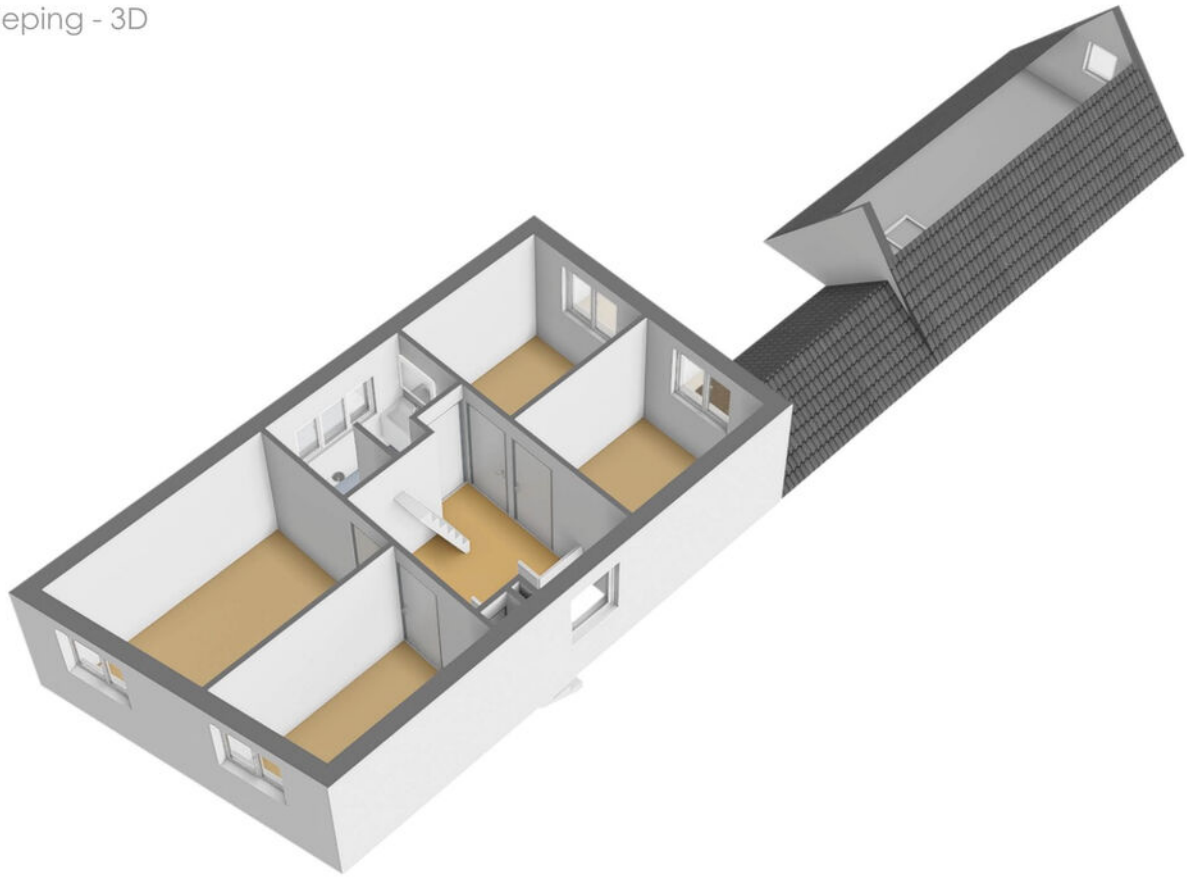
Plattegrond

1e Verdieping - 2D



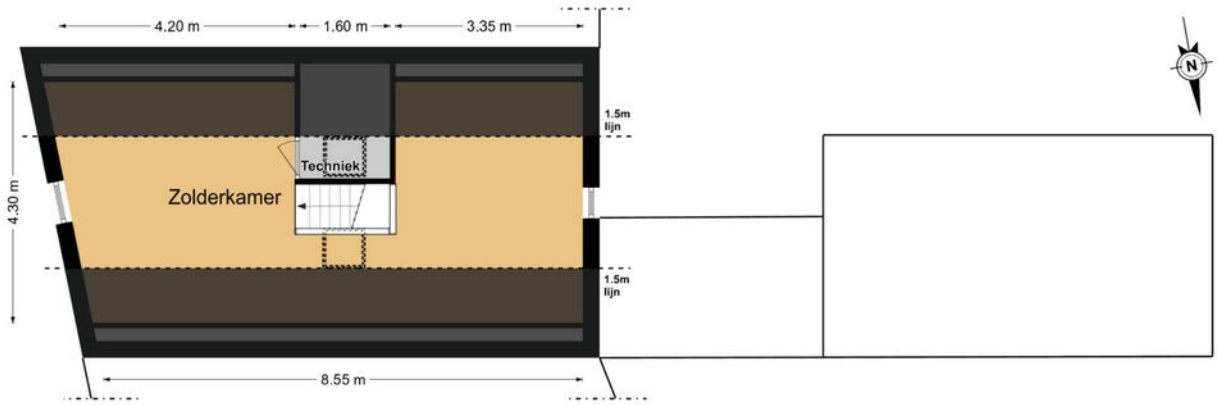
Plattegrond

1e Verdieping - 3D



Plattegrond

2e Verdieping - 2D



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: HdC 175

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

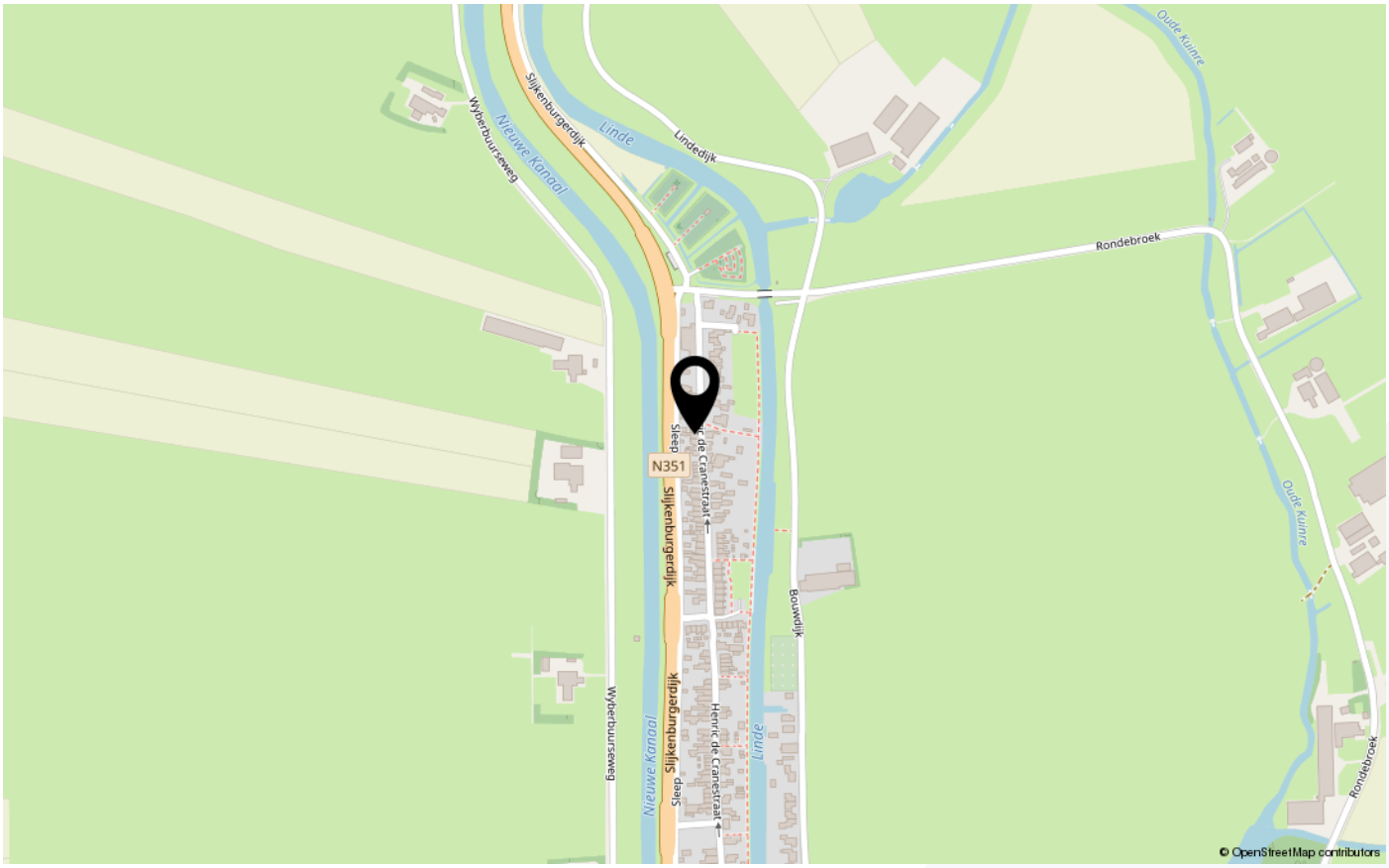
Schaal 1: 500

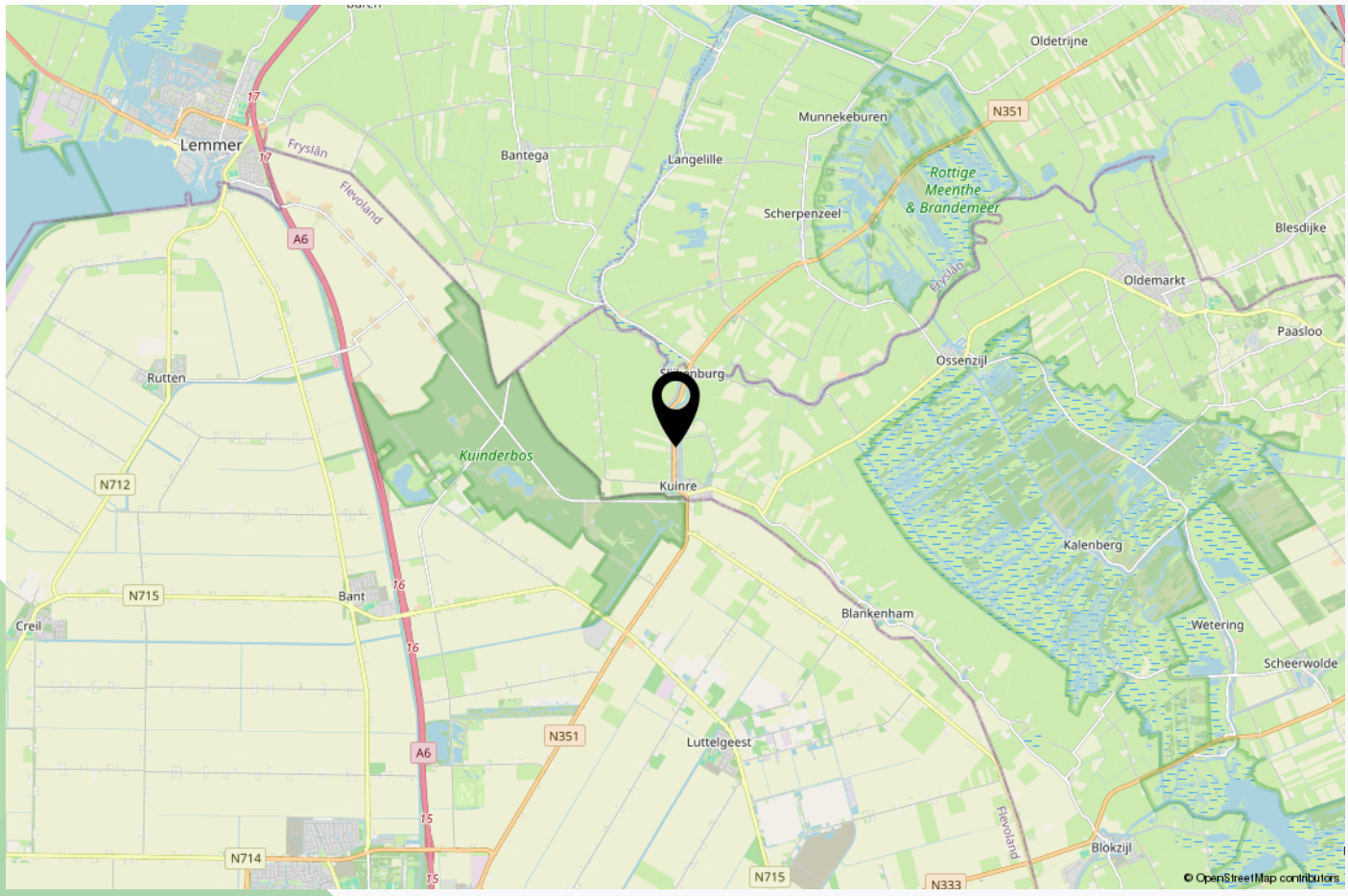
Kadastrale gemeente	Kuinre
Sectie	B
Perceel	374

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

Locatie van Henric de Cranestraat 175





Hoe werkt het kopen van een woning?

Presentatie aan de woonmarkt:

De verkoopmakelaar zal in samenspraak met de verkoper de woning op diverse manieren presenteren aan de markt. Zo kom jij er achter wat er te koop is. De verkoopmakelaar regelt een NEN-meetrapport, zodat duidelijk is hoe groot het huis is.

Onderzoek financiele situatie:

Voordat je een woning gaat bezichtigen, kun je het beste eerst je financiële situatie onderzoeken bij je bank of een hypotheekadviseur. Makelaardij Middelbrink werkt met diverse adviseurs en kan je hierin adviseren, zie volgende pagina's.

Bezichtiging:

Bij een bezichtiging leidt de makelaar je rond door de woning, zodat je een goede indruk krijgt. De makelaar zal je - namens de verkoper - zo goed mogelijk informeren, zowel tijdens de bezichtiging, als door het beschikbaar stellen van een compleet documentatiepakket.

De verkoper hoort de bij hem/haar bekende gebreken of bijzonderheden te melden aan de kijker (mededelingsplicht), en als kijker heb je ook een eigen onderzoeksplicht. Jij zult als koper goed moet kijken naar zaken die voor jou van belang zijn en/of die je had kunnen opmerken of checken.

Rol van de verkoopmakelaar:

De verkoopmakelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. De verkoopmakelaar geeft informatie aan de koper, maar kan niet tegelijkertijd de belangen van de koper behartigen. Als je graag advies en/of begeleiding wilt, dan kun je als koper een aankoopmakelaar inschakelen. De verkoopmakelaar regelt de koopovereenkomst en de eindafwikkeling.

Kosten Koper:

Voor bestaande bouw is de verkoopconditie 'kosten koper' gebruikelijk. De koper betaalt de overdrachtsbelasting, en de kosten van de notaris, die nodig zijn om de woning op naam te krijgen. Overdrachtsbelasting kent verschillende tarieven: 0%, 2%, 10,4%. Informeer naar welk tarief voor jou van toepassing is.

Makelaarskosten:

De kosten van de verkoopmakelaar worden betaald door de verkoper. Als koper kun je je eigen aankoopmakelaar meenemen: de kosten van de aankoopmakelaar worden betaald door de koper.

Financiëringskosten:

Als je een (overbruggings-)hypotheek gaat sluiten, maak je kosten voor het hypotheekadvies. Meestal vraagt de financier ook om een onafhankelijk taxatierapport. Deze kosten, te samen met de kosten van een hypotheekakte van de notaris, komen voor rekening van de koper.

Bankgarantie of Waarborgsom:

Het is gebruikelijk dat een koper een aanbetaling van 10% van de koopsom doet. In

Hoe werkt het kopen van een woning?

Bieden:

Je kunt de verkoopmakelaar laten weten dat je een bod wilt uitbrengen op het huis. Dat kan per email, of per telefoon. Een bod bestaat uit drie elementen: een prijsvoorstel, een voorstel datum aanvaarding en eventuele bijkomende voorwaarden. De verkoopmakelaar zal het bod bespreken met de verkoper en met een reactie komen. Pas als je makelaar reageert op jouw bod ben je in onderhandeling.

Mondeling akkoord bod:

Wanneer de verkoper je bod accepteert, is er een mondeling akkoord gesloten. De verkoopmakelaar zal je vragen naar je personalia, legitimatie en de door jouw gewenste notaris. Zodra de gegevens beschikbaar zijn, zal een schriftelijke koopovereenkomst worden opgesteld, eerst in concept, en na accordering door beide partijen in een definitieve versie.

Ondertekening koopovereenkomst:

Er wordt een afspraak gemaakt voor de ondertekening van de koopovereenkomst door beide partijen.

Definitieve koopovereenkomst:

De verkoper kan de koop niet meer ontbinden vanaf het moment dat de schriftelijke koopovereenkomst is getekend. De koper kan vanaf ondertekening koopovereenkomst nog wel ontbinden door binnen drie werkdagen beroep te doen op de 'drie-dagen-bedenktijd'. Ook kan je als koper de ontbindende voorwaarde inroepen, als je dat bent overeengekomen in de koopovereenkomst.

Notariële levering en oplevering woning:

Alleen een notaris kan de eigendomsoverdracht van een woning regelen. Je krijgt op tijd een concept akte van levering, en een nota van afrekening. Op de nota van afrekening staat welk bedrag door je financier beschikbaar wordt gesteld, en welk deel je zelf moet betalen. Het is van belang dat op de afgesproken datum alle gelden bij de notaris beschikbaar zijn.

Bijzondere situaties:

Als er meerdere kijkers een bod willen uitbrengen, dan kan worden overgegaan op een verkoop bij inschrijving. Alle kijkers krijgen dan de gelegenheid om voor een bepaalde datum/tijdstip een bod uit te brengen. De verkoper beslist dan aan wie de woning wordt gegund.

Een makelaar kan er ook voor kiezen om met meerdere partijen te onderhandelen. Dit wordt gemeld aan de bieder. Een onderhandeling hoeft namelijk niet te leiden tot een verkoop. De verkoper kan graag willen weten of er meer belangstelling is. De makelaar zal tijdens het proces geen mededelingen doen over de hoogte van een ander bod.

Hoe werkt het kopen van een woning?

Open Huizen Route:

Een woning bezichtigen tijdens een Open Huizen Route betekent dat de verkoper zelf de woning openstelt voor kijkers. Je hoeft dan geen afspraak te maken. Als je belangstelling hebt voor de woning, zal de makelaar contact met je opnemen om alle informatie over de woning aan je over te dragen. Meestal zal er dan nog een bezichtiging plaatsvinden.

Gunning door verkoper:

De verkoper is altijd vrij om te bepalen aan wie de woning wordt gegund. Het doen van een goed bod verplicht de verkoper dus niet om de woning aan jou te verkopen. Pas op het moment dat de koopovereenkomst door verkoper is ondertekend, kun jij er van op aan dat de woning aan jouw is gegund.

Optie:

Soms vraagt een koper of er een optierecht verleend kan worden. Dit is veelal gebruikelijk bij nieuwbouw, maar niet bij bestaande bouw. Optierecht betekent dat koper een aantal dagen extra bedenktijd krijgt om iets te onderzoeken. Voor deze situatie is het opnemen van een ontbindende voorwaarde meer gebruikelijk dan het verstrekken van een optierecht.

Online bieden / veiling / biedlogboek:

Een woning kun je via ons kantoor niet kopen via een (online) veiling, of via een online biedproces. Het biedlogboek kan beschikbaar worden gesteld aan degene die een bod op een woning heeft uitgebracht en daarvoor een verzoek indient.

Energielabel:

De verkoper dient je een geldig energielabel te overhandigen.

Lidmaatschap branchevereniging

Makelaardij Middelbrink is lid van de VBO. De algemene consumentenvoorwaarden zijn tot stand gekomen in overleg met o.a. consumentenbond en vereniging eigen huis, en zijn van toepassing op al onze dienstverlening.

Uw droomhuis, met de juiste financiering

1. De juiste financieringsvorm
2. Verstand van Wet en regelgeving
3. Out of the box durven denken
4. Het juiste netwerk en samenwerkingsverbanden

Middelbrink maakt de puzzel voor uw droomhuis compleet

De volgende stap

Dan komt de volgende stap en dat is berekenen of u uw droomhuis kunt betalen. Laten we bij het begin beginnen. Er zijn verschillende manieren om uw droomhuis te financieren, denk bijvoorbeeld aan:

- Hypotheek bij de bank / andere geldverstrekker
- Eigen geld of overwaarde huis
- Schenking
- Lening bij uw naasten

Om te ontdekken welke manier het beste bij uw situatie past, denken wij graag met u mee. Misschien is er wel meer mogelijk dan u in eerste instantie verwacht. Wij ondersteunen u graag in deze nieuwe stap in het leven.

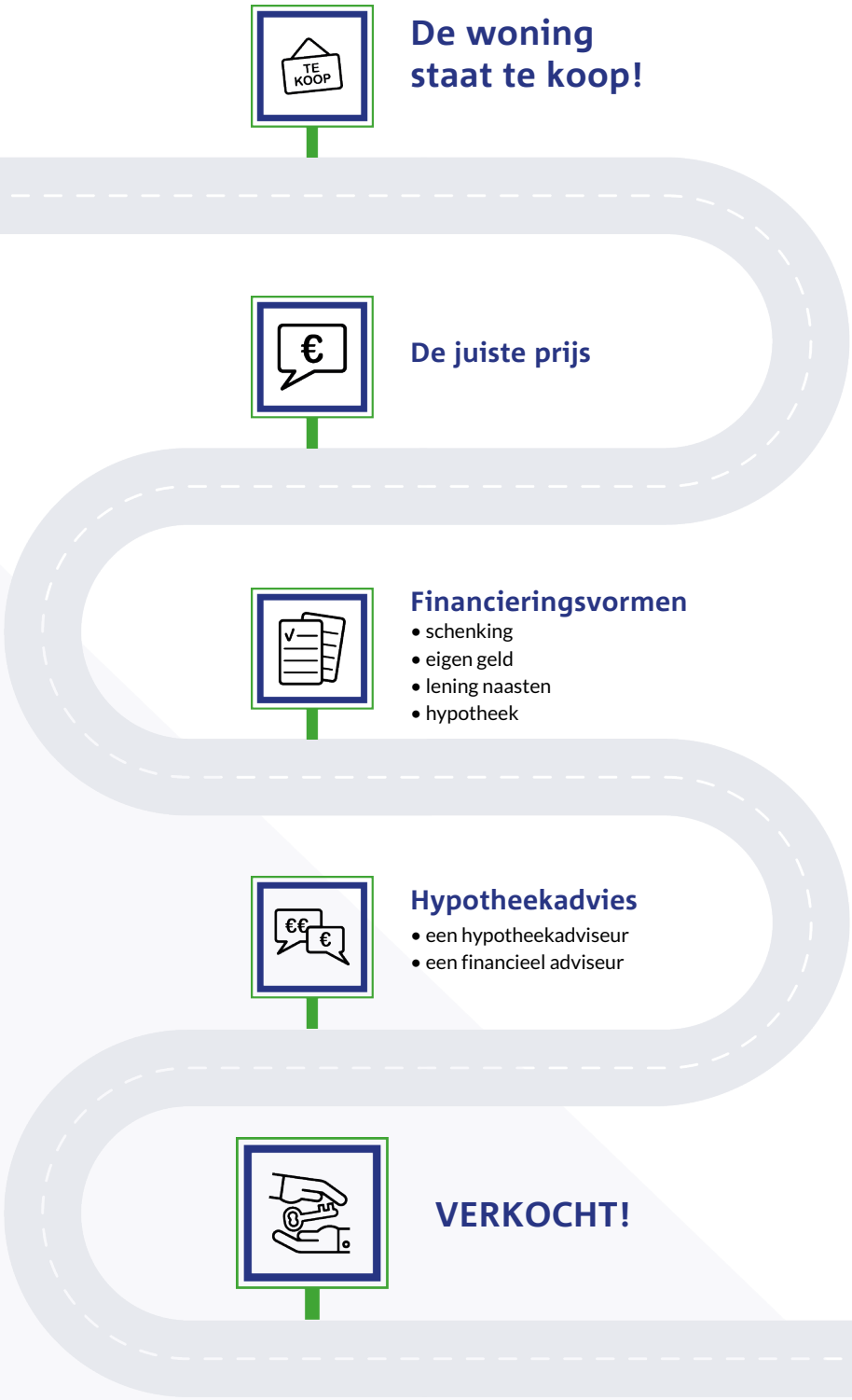
Een goed advies is het halve werk

Een hypotheek laten berekenen en aanvragen is een financiële aangelegenheid die u niet dagelijks doet. Welke hypotheek past het beste bij uw persoonlijke situatie, rekening houdend met wettelijke regels en ontwikkelingen? Middelbrink Makelaardij werkt samen met een hypotheekadviseur en een financieel adviseur. Zij vinden samen met u de juiste hypotheek door onder andere te kijken naar:

- Uw inkomen
- Uw eigen geld
- Nationale Hypotheekgarantie
- Ondernemershypotheek voor ondernemers
- Verhuurhypotheek voor beleggers
- DuoKoop voor aankoop pand op erfpachtsgrond
- Gebruiken hun actuele kennis van de financiële markten
- Kennen een ruim pallet aan geldverstrekkers
- Juiste keuze rentevast periode

Nieuwsgierig geworden naar de mogelijkheden?
Neem gerust contact met ons op om samen verder te kijken.

Hypotheek- en Financieringsroute



Disclaimer

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan gelden voor tekeningen, maatvoeringen, etc. Hieraan kunnen dan ook

Interesse? Neem vrijblijvend contact op!

Kantoor Blokzijl
Domineeswal 1
8356 DS Blokzijl

0527 -25 33 70
mail@middelbrink.info

Kantoor Steenwijk
Kornputsingel 11
8331 JS Steenwijk

0521 - 82 02 10
mail@middelbrink.info

Kantoor Emmeloord
Marknesserweg 17
8305 AH Emmeloord

0527 -25 33 70
mail@middelbrink.info

Bezoek op afspraak

facebook.com/makelaardijmiddelbrink

www.middelbrink.info

Middelbrink
Makelaardij

NVM funda REGISTER TAXATEUR NWWI Nederlands Woning Waarde Instituut vastgoedcert gecertificeerd