



Ermeline 6 te Kollum

Vraagprijs: €369.000,- k.k.

Vrij wonen aan het groen, aan de zijkant en met veel privacy, een grote speeltuin in dezelfde straat én een huis waar je direct in kunt. Ermeline 6 onderscheidt zich door zijn vrije hoekligging, verzorgde afwerking en verrassend complete indeling. Deze prachtige 2 onder 1 kapwoning aan de Ermeline 6 in Kollum staat te koop bij onze flexibele makelaars!

Deze keurig gemoderniseerde 2-onder-1-kapwoning beschikt over ca. 93 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers, een bijkeuken en dan ook nog eens ca. 32 m² overige inpandige ruimte (niet in woonoppervlakte meegerekend). Een groot deel daarvan wordt gevormd door de aangebouwde, geïsoleerde stenen garage. Het perceel meet maar liefst 334 m². Aan de zijkant is namelijk 56 m² extra grond aan het oorspronkelijke perceel toegevoegd en biedt nog meer vrijheid bij deze vrije ligging.

Zoek je een verzorgd gezinshuis waar je niet eerst uitgebreid hoeft te verbouwen, maar wil je wel ruimte, een garage en een opvallend vrije ligging? Dan verdient Ermeline 6 absoluut een bezichtiging.

Indeling

Binnen is de woning verzorgd, sfeervol en consequent afgewerkt. Geen lange lijst met werkzaamheden voordat je kunt verhuizen, maar een huis dat oprecht instapklaar is. Zelfs 3-fasenaansluiting (krachtstroom) is al aangelegd.

Begane grond

Via de overdekte entree kom je binnen in de hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang. Vanuit de hal stap je de woonkamer binnen met aansluitend de keuken. Deze is totaal circa 37 m² groot en biedt ruim voldoende ruimte voor een royale zithoek en een aparte eethoek. Ook is er een fijne schuifpui aanwezig waardoor je een extra fijn gevoel naar buiten hebt. Dit samen met de grote raampartijen aan de voorzijde zorgen voor een fijn doorzoneffect.

Aan de achterzijde bevindt zich de keuken. De complete keukenopstelling is voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser.

Aansluitend ligt de praktische bijkeuken van circa 9 m² met witgoed aansluitingen, cv-apparatuur en extra bergruimte. Vanuit deze ruimte zijn de tuin en de aangebouwde garage gemakkelijk bereikbaar.

Garage

De aangebouwde stenen garage is een groot pluspunt. Met circa 28 m² inpandige ruimte is er niet alleen plaats voor een auto, fietsen en tuingereedschap, maar ook voor een werkplek, hobbyruimte of extra opslag. De garage beschikt over elektra en een elektrisch bedienbare deur. Parkeren kan daarnaast op de eigen oprit.

1e etage

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers met veel ruimte. De badkamer is ingericht met een inloopdouche, een wastafelmeubel met dubbele wastafel en een designradiator. Daarnaast is op deze verdieping nog praktische bergruimte aanwezig.

Extra vrij op de hoek

De hoekligging is zonder twijfel een van de grootste pluspunten. Aan de vrije zijde grenst het perceel niet direct aan een andere woning, maar aan de open en groene zijde van de straat (aan de Bruneel). Hierdoor ervaar je meer licht, privacy en ruimte dan bij bijna alle andere 2-onder-1-kapwoningen.

De woning beschikt over een voor-, zij- en achtertuin. Dankzij het brede perceel is er volop ruimte om buiten te zitten, te spelen en te tuinieren. De tuin is verzorgd aangelegd, bereikbaar via een achterom en biedt meerdere mogelijkheden om een fijne zitplek te creëren.

Fijne buurt en omgeving

Ermeline is een rustige en betrokken woonomgeving. In 2025 is in de straat een compleet nieuwe speeltuin geopend. Deze vormt niet alleen een veilige speelplek voor kinderen, maar ook een ontmoetingsplek voor ouders en buurtbewoners. De actieve buurtvereniging organiseert activiteiten en er wordt in de buurt echt naar elkaar omgekeken als men dat wenst.

Twee basisscholen, een jeugdhonk en de dagelijkse winkels bevinden zich op korte afstand. Kollum beschikt daarnaast over supermarkten, speciaalzaken, horeca, sportvoorzieningen, kinderopvang, voortgezet onderwijs en een breed verenigingsleven. Via de doorgaande wegen zijn onder meer Dokkum, Buitenpost, Leeuwarden en Groningen goed bereikbaar.

Energie

De woning beschikt over energielabel C en is voorzien van kunststof kozijnen met HR++-beglazing. Volgens het energielabel zijn ook dak- en gevelisolatie aanwezig.

De verwarming wordt verzorgd door een Intergas HRE 28/24 A HR-combiketel uit 2019. Voor de bereiding van warm water is tevens een zonneboiler aanwezig. De zonnecollector op het dak gebruikt zonnewarmte om het water in het voorraadvat te verwarmen en helpt daarmee het gasverbruik voor warm water te beperken.

Kenmerken

- + vrij gelegen 2-onder-1-kapwoning op een hoek;
- + geen direct aangrenzende woning aan de vrije zijde;
- + ca. 93 m² woonoppervlakte;
- + ca. 471 m³ inhoud;
- + Garageruimte van ca. 30 m²;
- + royaal perceel van 334 m²;
- + drie slaapkamers;
- + woonkamer van circa 30 m²;
- + complete inbouwkeuken;
- + bijkeuken van circa 9 m²;
- + aangebouwde stenen garage van circa 28 m²;
- + garage met elektra en elektrische deur;
- + parkeren op eigen terrein;
- + voor-, zij- en achtertuin;
- + kunststof kozijnen met HR++-beglazing;
- + energielabel C;
- + zonneboiler voor warm water;
- + Intergas HR-combiketel uit 2019;
- + glasvezelaansluiting;
- + grote, in 2025 vernieuwde speeltuin in dezelfde straat;
- + basisscholen en dagelijkse voorzieningen op korte afstand;
- + verzorgd, gemoderniseerd en direct prettig te bewonen.

Verkoper aan het woord

- Gezinsvriendelijke buurt
- Nieuwe (2025) grote speeltuin in de straat
- Actieve buurtvereniging
- Er wordt aan elkaar gedacht en om elkaar gedacht
- 2 basisscholen dichtbij (loopafstand)
- Jachthaven op loopafstand
- Alle benodigde winkels in de buurt
- Huis is helemaal af, alles gerenoveerd, gemoderniseerd.
- De buurt gaan wij missen.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1980

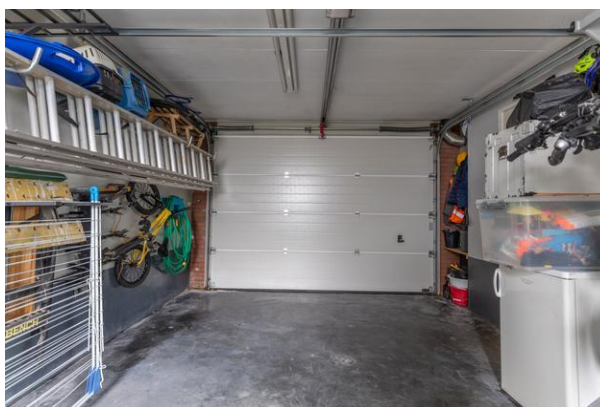
Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	471 m ³
Perceel oppervlakte	334 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	93 m ²
Woonkamer	30 m ²

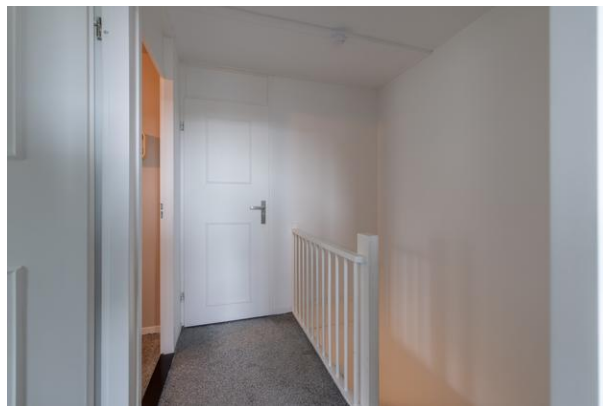
Details	
Ligging	Aan park, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd
Voorzieningen	Zonnecollectoren, Dakraam, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie
Schuur / berging	Inpandig
Garage	Aangebouwd steen, parkeerplaats 30 m ² (656 bij 600 cm)
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, HR-glas, HR++ glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel, zonneboiler, zonnecollectoren
C.V.-ketel	Intergas KK HRE 28/24 A (HR107) (Gas gestookt combiketel uit 2019, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuin
Tuin diepte (cm)	1.172
Tuin breedte (cm)	1.330
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Noord, West
Kwaliteit	Verzorgd









De *Flexibele*
Makelaar

funda

WaldNet

NWWI



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

funda



WaldNet

NWWI



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

funda



vastgoedcert
gecertificeerd

WaldNet

NWWI



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

funda



WaldNet



vastgoedcert
gecertificeerd

NWWI



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

funda



WaldNet

Nwwl

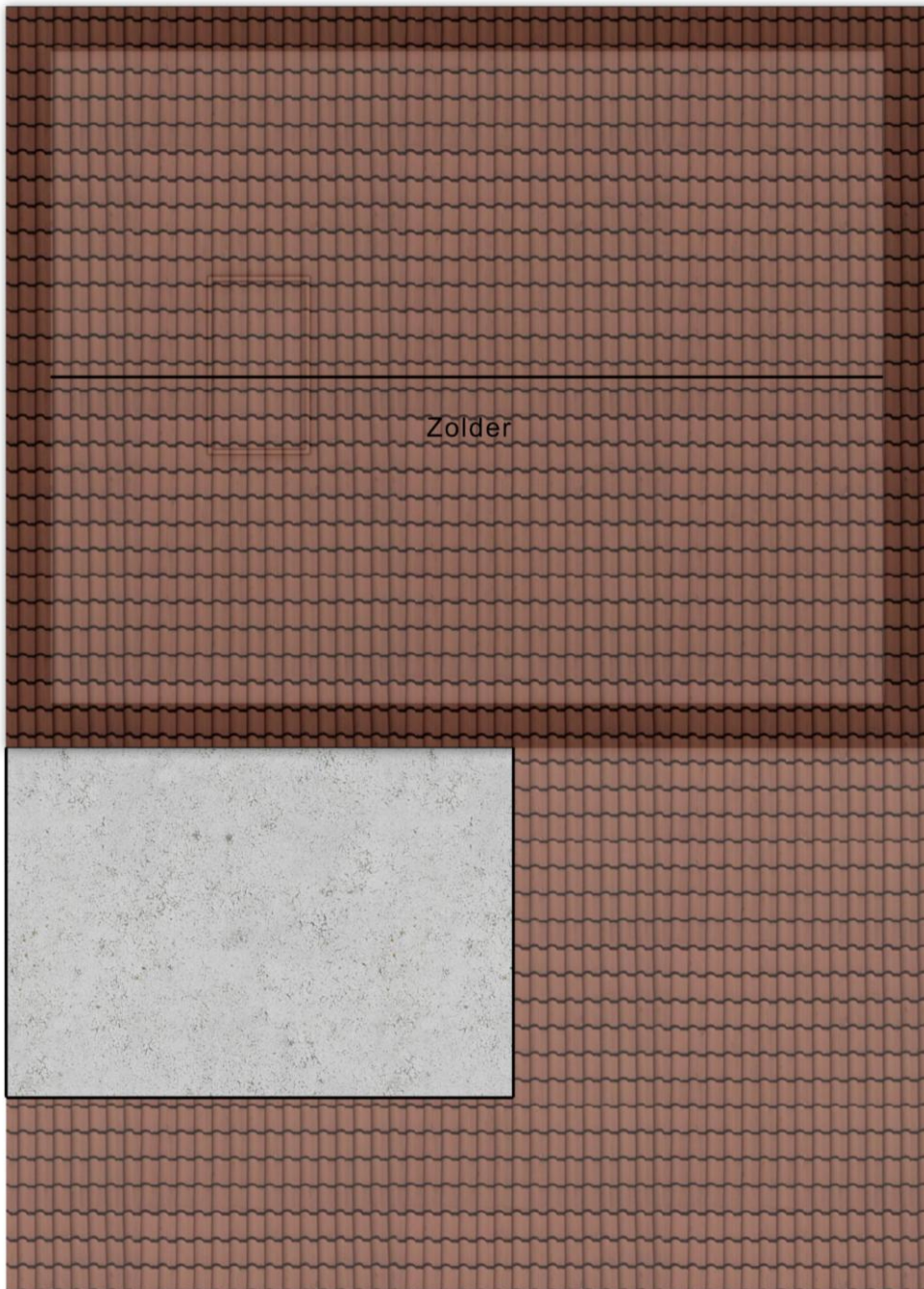


vastgoedcert
gecertificeerd



KijkMijnHuis

← 5.66 m →



↑ 4.42 m ↓

Surhuisterveen
Jan Binneslaan 2a
9231 CB Surhuisterveen

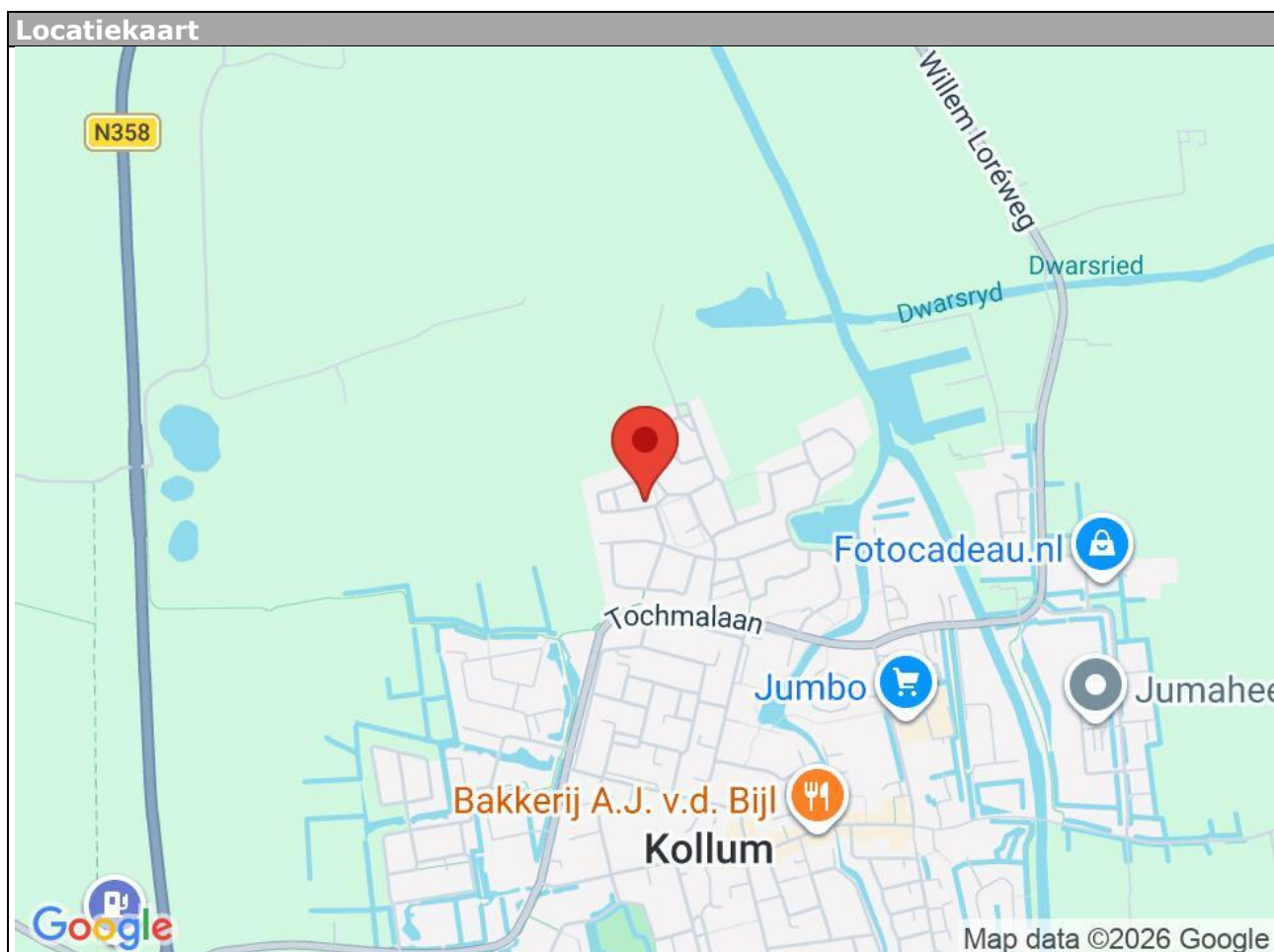
Postadres Jan Binneslaan 2a, 9231 CB Surhuisterveen

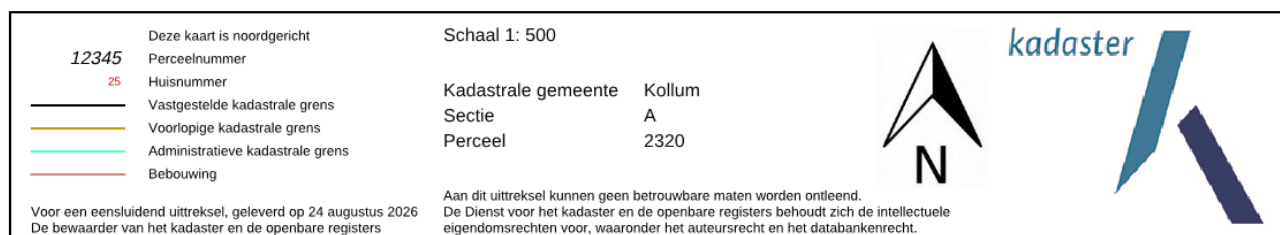
Grootegast
Hoofdstraat 116
9861 AK Grootegast

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

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Ermeline 6
Postcode / plaats	9291 JC Kollum
Provincie	Friesland





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.

Ouderdomsclause:

Bij woningen ouder dan 10 jaar wordt standaard een clause opgenomen waarin koper erkent dat bouwkwaliteit kan afwijken van nieuwe woningen. Eventuele gebreken door ouderdom komen voor rekening en risico van koper, tenzij verkoper aantoonbaar kennis heeft van verborgen gebreken die niet bekend zijn bij koper.

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.