

TE KOOP

Vastgoed
boutique
UNYK



OUDEGA
Reafinne 27



106 m²



4 stuks



A



WELKOM!

bij Vastgoedboutique UNYK

Graag presenteer ik hierbij de verkoopbrochure van deze unieke woning aan de **Reafinne 27 te OUDEGA (SWF)**. Misschien wel jouw toekomstige nieuwe (t)huis. In deze brochure vind je een uitgebreid overzicht aan informatie.

Ben je na het lezen van deze verkoopbrochure enthousiast geworden en wilt u de woning graag bezichtigen? Ik nodig je van harte uit om persoonlijk de sfeer van deze woning te komen ervaren.

Heeft u verder nog vragen, neem gerust contact op.

Graag tot ziens!

Met vriendelijke groet,

Vastgoedboutique UNYK

UW
persoonlijke
makelaar



Neeltje Oostra – Bergsma

T 06 23 73 11 38

E neeltje@vastgoedboutique-nyk.nl

A bright, modern living room with large windows, wooden floors, and potted plants. The room is filled with natural light, and the windows offer a view of a green neighborhood. The text 'Welkom thuis' is overlaid on a semi-transparent yellow rectangle in the center-right of the image.

'Welkom
thuis'

OMSCHRIJVING

Reafinne 27 te Oudega (SWF)

Aangenaam wonen met verrassend veel ruimte, vier slaapkamers, een royale garage, een grote oprit met parkeergelegenheid voor minimaal 4 auto's en een heerlijke diepe achtertuin! Op zoek naar een fijn familiehuis met volop leefruimte, zowel binnen als buiten? Dan is Reafinne 27 in Oudega absoluut een bezichtiging waard! Deze 2/1 kap woning heeft meer te bieden dan je op het eerste gezicht misschien zou verwachten. Een uitgebouwde sfeervolle leefkeuken, vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen, een ruime bijkeuken, een grote garage en een royale oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. En dan hebben we het nog niet eens gehad over de heerlijke diepe achtertuin!

Indeling van de woning

Begane grondgrond via de entree kom je in de hal met de meterkast, het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. Aan de voorzijde bevindt zich de ruime woonkamer. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd, waardoor een royale leefruimte is ontstaan. Hier bevindt zich de maatwerkkeuken met diverse inbouw-apparatuur waaronder een oven, magnetron, koelkast en fornuis. De lichtkoepel in deze ruimte zorgt voor een aangename hoeveelheid extra daglicht en geeft een open uitstraling. Aansluitend bevindt zich de ruime bijkeuken, met volop praktische ruimte voor de wasmachine, droger en extra bergruimte. Vanuit de bijkeuken is de grote garage binnendoor bereikbaar.

1e verdieping: via de vaste trap bereik je de overloop. Vanaf hier zijn drie slaapkamers en de complete badkamer toegankelijk. De badkamer is voorzien van een ligbad, een separate douche, een wastafelmeubel en een tweede toilet.

2e verdieping: een vaste trap brengt je naar de tweede verdieping, waar zich de vierde slaapkamer bevindt. Deze extra kamer biedt verschillende mogelijkheden. Denk aan een slaapkamer, een fijne logeerkamer of een rustige thuiswerkplek.

En dan de tuin die verdient absoluut aandacht! De diepe achtertuin is heerlijk groen aangelegd, met een groot gazon, volwassen bomen, diverse borders en groene erfafscheidingen. Een fijne plek waar je volop kunt genieten van het buitenleven. Er is alle ruimte voor spelende kinderen, een trampoline of een gezellige zithoek om met familie en vrienden lange zomeravonden door te brengen. Aan de voorzijde beschikt de woning over een royale oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

Kenmerken/bijzonderheden:

- energielabel A;
- c.v. ketel 2024;
- airco unit 2024;
- 10 zonnepanelen.
- uitgebouwde begane grond met royale leefkeuken;
- 4 slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen;
- vaste trap naar de tweede verdieping;
- grote garage;
- royale oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's;
- diepe, groene achtertuin met volop mogelijkheden.

Ligging en voorzieningen

Oudega, gelegen in de gemeente Súdwest-Fryslân, is een dorp waar je nog kunt genieten van rust, ruimte en het gemoedelijke Friese dorpsleven. Het dorp zelf heeft wel diverse voorzieningen zoals een supermarkt, diverse horeca gelegenheden en een lagere school.

KENMERKEN

Reafinne 27 te Oudega (SWF)

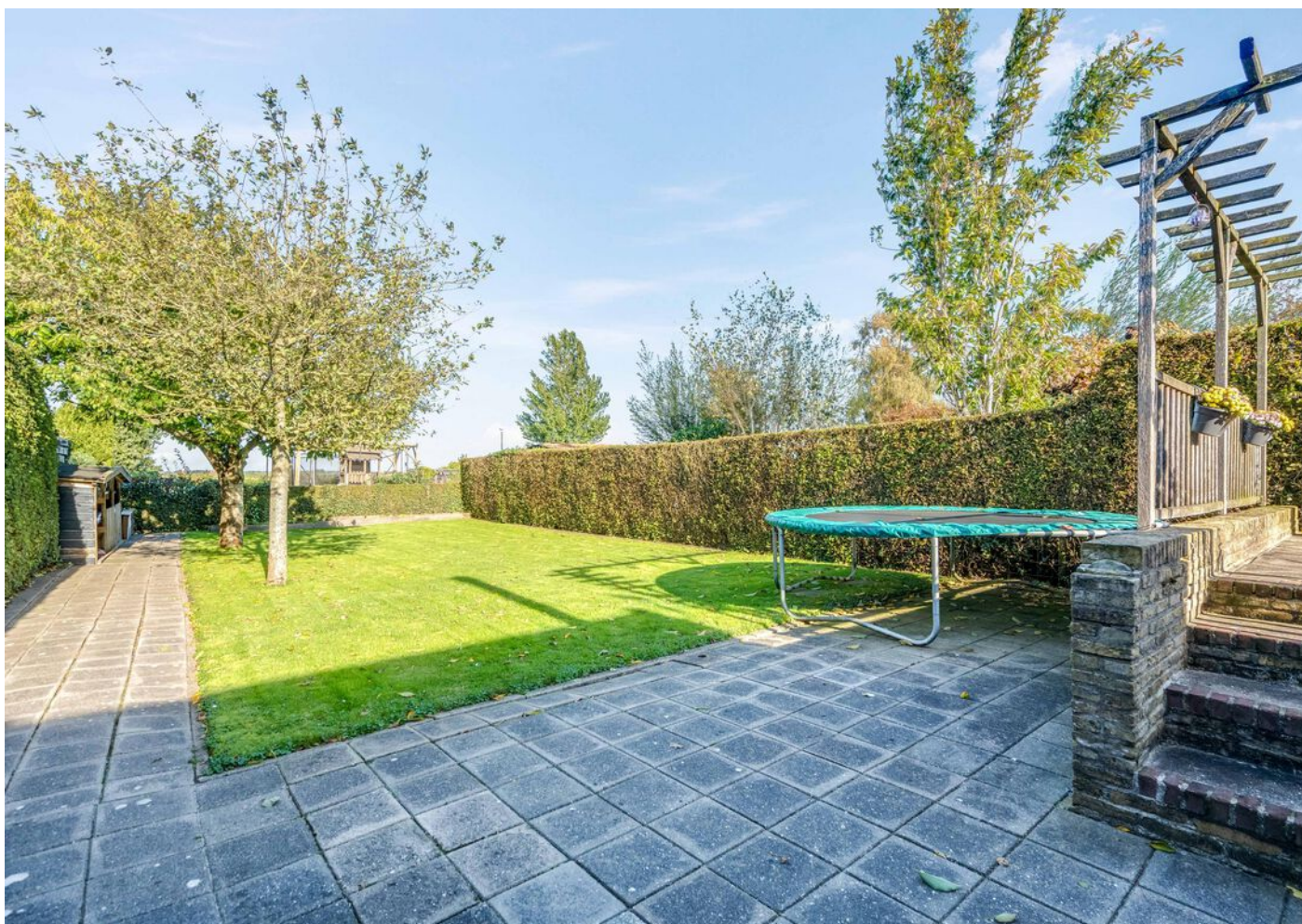
Vraagprijs:	€ 395.000,- k.k.
Aanvaarding :	in overleg
MEETRAPPORT	
Woonoppervlakte:	98 m2
Overige inpandige woonruimte:	28 m2
Gebouwgebonden buitenruimte:	0 m2
Externe bergruimte:	21 m2
Inhoud:	455 m3
BOUW	
Type object :	2-onder-1-kapwoning
Soort bouw :	Bestaande bouw
Bouwperiode :	1987
Dakbedekking:	zadeldak
Type dak:	pannen
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
LOCATIE	
Ligging :	aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
TUIN	
Type:	achtertuin, voortuin, zijtuin
Oriëntering:	noord
Staat:	verzorgd
Parkeerfaciliteiten:	op eigen erf voor meerdere auto's
Garage:	aangebouwd steen
Schuur/berging:	vrijstaand hout
VERWARMINGSVOORZIENINGEN	
Verwarming:	c.v.-ketel
Warm water:	c.v.-ketel
Bouwjaar:	2024
Energie label:	A
OVERIGE	
Kabel-tv:	ja
Glasvezel:	tot aan de voordeur











































Garage







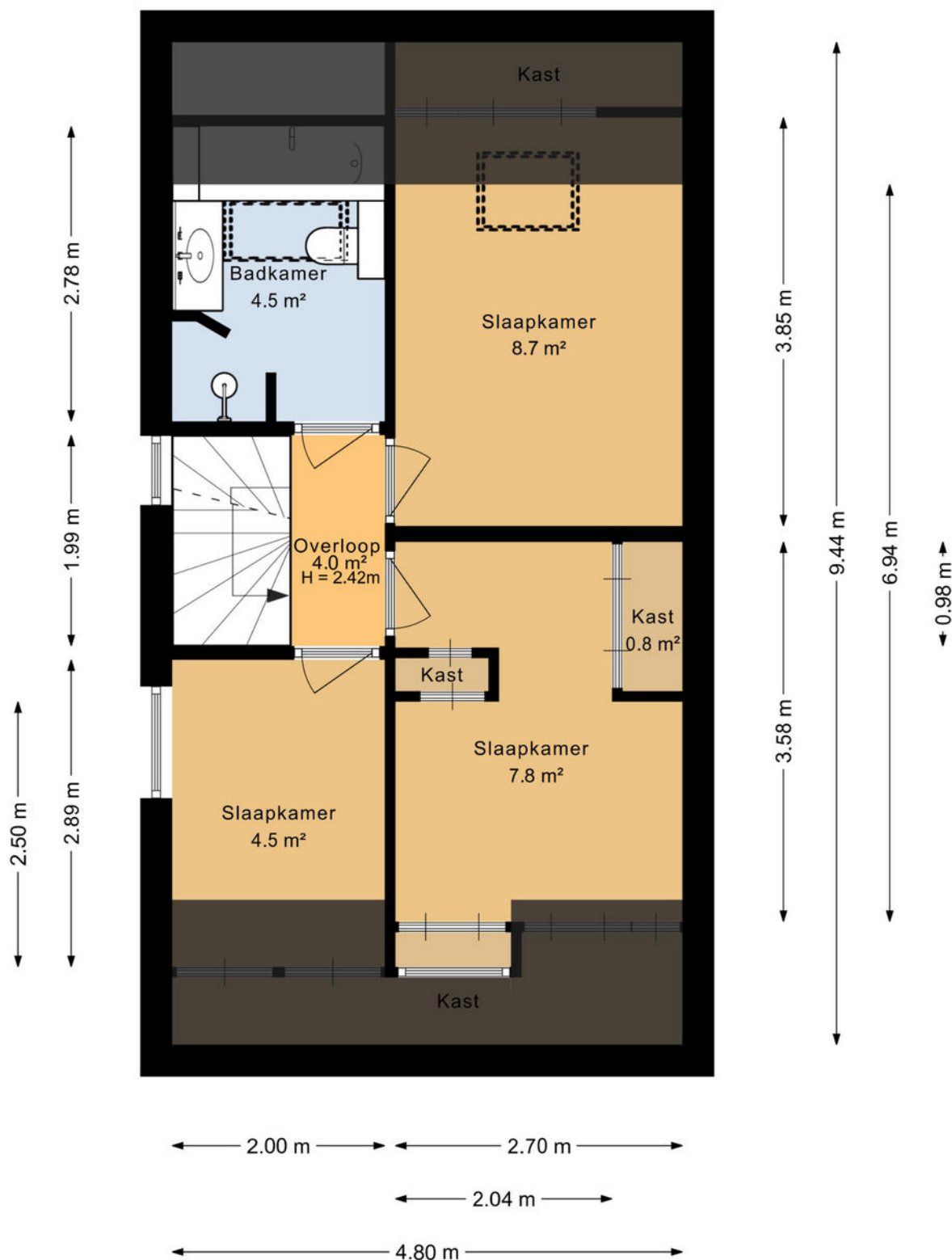
PLATTEGROND

begane grond



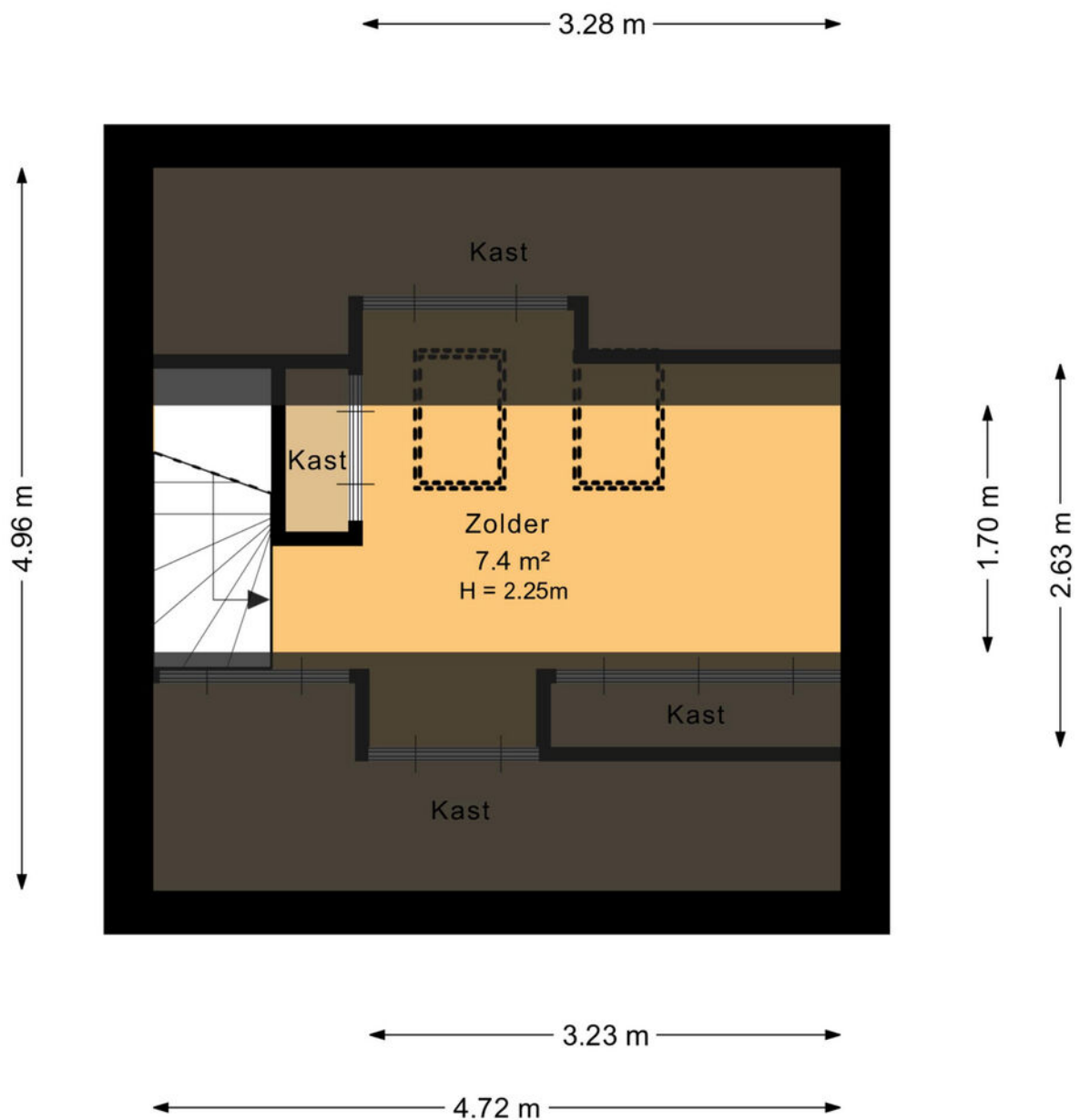
PLATTEGROND

1e verdieping



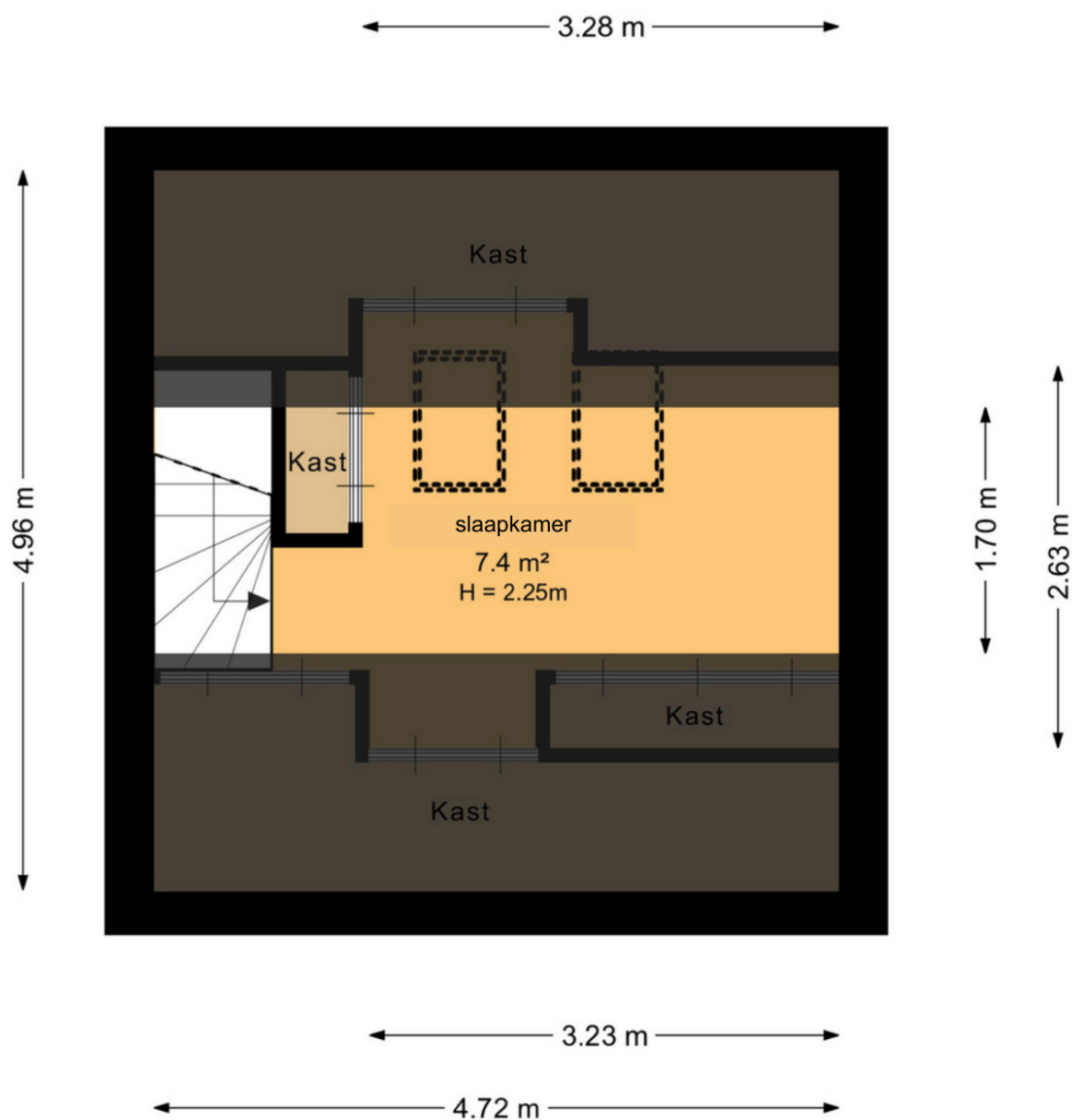
PLATTEGROND

2e verdieping



PLATTEGROND

schuur



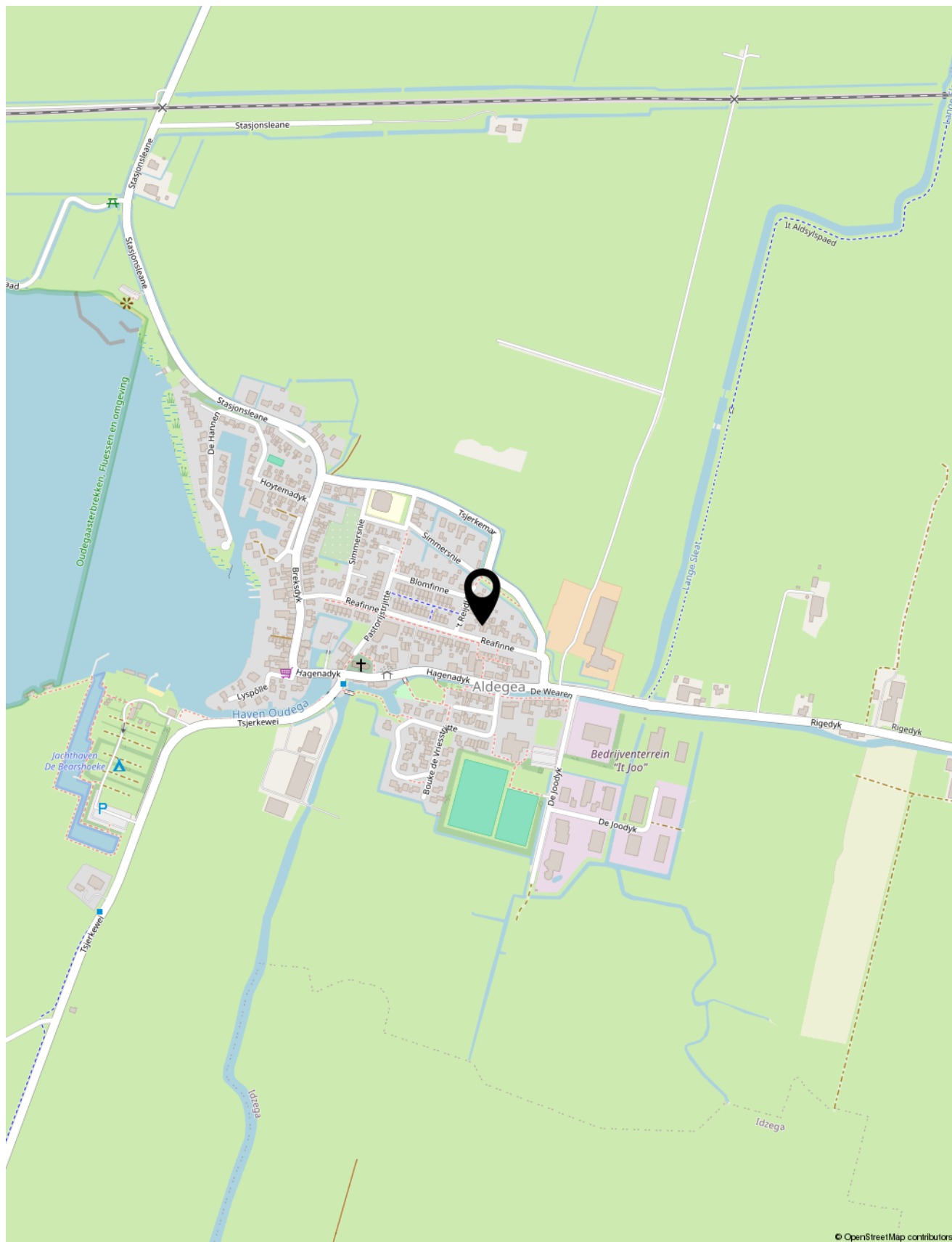
Gemeente Heeg, sectie C, nummer 1832, groot 531m2

Uw referentie: info



LOCATIE

Reafinne 27 te Oudega (SWF)



Bekijk hier de woningvideo



Reafinne 27 te OUDEGA



Scan de code
en bekijk de video van
deze woning op jouw
mobiel.

WONEN IN OUDEGA

Landelijk wonen nabij diverse voorzieningen!

Oudega (of Aldegea zoals we in Friesland zeggen) is direct aan het water van de Oudegaaster Brekken gelegen en daarmee ideaal voor waterliefhebbers. Huur een bootje in Oudega en ontdek de (fluister)vaarroutes, onder toezicht van nieuwsgierige koeien aan de waterkant.

Wandelaars kunnen hun hart hart ophalen tijdens een wandeling door de Pinepolder; een weidevogelgebied rondom het dorp, waar je in het voorjaar de 'small three' kunt spotten: de grutto, de kievit en de tureluur.

Ook in het dorp is er genoeg te ontdekken. Denk aan de historische huisjes aan de grachten, kleine witte bruggetjes en een gezellige haven. De naast gelegen dorpjes zijn ook het bezoeken waard zoals de pittoreske dorpjes Westhem en Blauwhuis en vergeet niet het kerkje van Sandfirden te bewonderen.

Er is een basisschool aanwezig, een lokale supermarkt en meerdere horeca gelegenheden.



BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Súdwest-Fryslân / Oudega



47%



53%



1,2 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

€ 375.000

Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 11%

25 - 44: 18%

45 - 64: 31%

65+: 24%

Huishoudens



Eenpersoons: 44%

Zonder kinderen: 26%

Met kinderen: 30%

Koop / huur



Koop: 76%

Huur: 24%

VRIJBLIJVENDE WAARDEBEPALING



uw
persoonlijke
makelaar

Overweegt u om uw woning te verkopen, maar wilt u eerst weten wat uw eigen woning waard is?

Ontdek de realistische waarde van uw woning met Vastgoedboutique UNYK.

Vastgoedboutique UNYK biedt een gratis waardebepaling van uw woning aan, zodat u precies weet waar u staat in de woningmarkt.

Neem vandaag nog contact met Vastgoedboutique UNYK op en profiteer van de GRATIS waardebepaling.

Scan de QR-code om contact met ons op te nemen



VEELGESTELDE VRAGEN

Wat is een akte van levering?

In de akte van levering, ook wel leveringsakte of transportakte genoemd, wordt door de notaris formeel en juridisch vastgelegd dat een huis van de verkoper naar de koper overgaat. Het is een belangrijke laatste stap in de overdracht van een huis en is volgens de wet verplicht bij de verkoop en aankoop van een huis. De akte van levering kan alleen worden opgesteld en bekrachtigd door een notaris.

Wat betekent kosten koper (k.k.)?

Bij “kosten koper” betaalt de koper de kosten naast de koopsom zelf, bijvoorbeeld overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastrale kosten.

Kan ik de kosten koper meefinancieren?

Sinds 2019 kun je maximaal 100% van de woningwaarde lenen. Je kunt dus geen bijkomende kosten meefinancieren in de hypotheek, waardoor je eigen geld nodig hebt voor het betalen van de kosten koper. Houd rekening met een percentage van ca. 6% bij een normale situatie.

Kan ik de kosten koper van de belasting aftrekken?

Een groot deel van de kosten koper is fiscaal aftrekbaar; advieskosten, bemiddelingskosten en notariskosten voor de hypotheek mag je aftrekken. Hetzelfde geldt voor de aanvraagkosten van de NHG en de taxatiekosten.

Wat is een energielabel?

Het energielabel voor woningen geeft met de klassen A++++ (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een huis is in vergelijking met soortgelijke huizen. Een energiezuinig huis heeft goede isolatie, energiezuinige ventilatie, zonnepanelen en wordt op een duurzame manier verwarmd.

Is een energielabel verplicht bij het verkopen van mijn huis?

Sinds 1 januari 2015 is het verplicht om bij de overdracht van jouw huis een energielabel te hebben. Als je tijdens de overdracht geen energielabel kan overhandigen dan riskeer je een boete.

Wanneer is mijn huis definitief verkocht?

Je huis is definitief verkocht als alle termijnen voor de eventuele ontbindende voorwaarden zijn verstreken. Zijn er geen ontbindende voorwaarden? Dan is de woning na de 3 dagen bedenktijd definitief verkocht.

Hoe lang duurt de bedenktijd?

De wettelijke bedenktijd duurt 3 dagen. Slechts één van de drie dagen mag een weekend- of feestdag zijn. Gaat de bedenktijd in op vrijdag, dan eindigt de termijn niet op maandag om 24:00 uur, maar op dinsdag. Valt het einde van de bedenktijd op een weekend- of feestdag, dan wordt de termijn verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

Hoe berekent een makelaar de gebruiksoppervlakte (woonoppervlakte) van een huis?

De gebruiksoppervlakte wonen (in de volksmond ook wel woonoppervlakte genoemd) stelt de makelaar samen aan de hand van de meetinstructie, op basis van de NEN 2580 norm. Deze instructie zorgt ervoor dat je kunt uitgaan van betrouwbare vermeldingen van gebruiksoppervlakte wonen op funda. Zo kan je er dan ook van uitgaan dat het huis dat je verkoopt op dezelfde manier is ingemeten als je nieuwe woning op Funda.

***Deze brochure is met de meest grote zorgvuldigheid samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Prijswijzigingen en/of drukfouten voorbehouden.**

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



uw
persoonlijke
makelaar

W www.vastgoedboutique-nyk.nl

T 06 23 73 11 38 **E** info@vastgoedboutique-nyk.nl