MAKELAARDIJ
Mid-Fryslân









De Karper 10, 9001 NP Grou

Vraagprijs € 615.000,- k.k.

NVM

Makelaardij Mid-Fryslân
Hoofdstraat 2
9001 AM, GROU
Tel: 0566-622776
E-mail: info@mid-fryslan.nl
www.mid-fryslan.nl

Omschrijving

De Karper 10, 9001 NP Grou

Stijlvol en verrassend ruim wonen met een prachtig vrij uitzicht over het Nijdjip!

Zie jij jezelf al zitten? Heerlijk in de zon bij de schuifpui en met een prachtig uitzicht over het Nijdjip, dat een paar honderd meter ver reikt. Een bijzonder plekje waar je iedere dag opnieuw van geniet!

Deze vrijstaande woning in de geliefde woonwijk Meinga in Grou heeft het allemaal: een prachtige ligging aan het water, een moderne en stijlvolle afwerking én volop ruimte om heerlijk te wonen. Met een royale woonkeuken, vier slaapkamers, een luxe badkamer en een fraai aangelegde tuin is het hier op en top genieten. De woning is de afgelopen jaren volledig gemoderniseerd en biedt met 163 m² woonoppervlakte op een perceel van 410 m² een heerlijke combinatie van ruimte, luxe en woongenot. En met energielabel A+++ is de woning bovendien bijzonder energiezuinig!

De begane grond is uitgebouwd en opnieuw ingedeeld, waarbij de keuken naar het hart van de woning is verplaatst. Hierdoor is een prachtige, open leefruimte ontstaan met een fijne verbinding tussen de woonkamer, eethoek, woonkeuken en de lichte serre aan de tuinzijde. De stijlvolle glazen deuren, warme materialen en fraaie Hongaarse puntvloer geven het geheel een eigentijdse uitstraling.

De royale woonkeuken vormt het gezellige middelpunt van de woning. De keuken is in 2023 nieuw geplaatst en beschikt over een kookeiland met keramisch werkblad en uitgebreide inbouwapparatuur. Aansluitend bevindt zich de lichte serre met een sfeervolle sierhaard, die ook kan verwarmen. Dankzij de grote raampartijen en directe toegang tot het terras vormt deze ruimte een prachtige verbinding met de tuin.

Ook buiten is het volop genieten! De zonnige achtertuin is in de afgelopen paar jaar opnieuw aangelegd, met onder andere nieuwe walbeschoeiing, een nieuwe schutting en een nieuw terras in 2024. De tuin biedt meerdere fijne zitplekken, waaronder een royaal terras over de volledige breedte van de woning en een gezellige zithoek direct aan de waterpartij. Vanuit de tuin én de lichte serre geniet je van een prachtig vrij uitzicht over het Nijdjip, dat honderden meters ver reikt. Een heerlijke plek waar rust, ruimte en het buitenleven samenkomen. Ook de voortuin is fraai aangelegd en op eigen terrein is parkeergelegenheid voor twee auto's aanwezig.

Op de verdiepingen bevinden zich vier slaapkamers, een luxe badkamer en een ruim dakterras. Ook op het gebied van duurzaamheid is deze woning helemaal bij de tijd. Dankzij onder andere een warmtepomp, 18 zonnepanelen, uitstekende isolatie en grotendeels vloerverwarming beschikt de woning over het uitstekende energielabel A+++.

Indeling
Begane grond:
Entree, hal met toilet, meterkast, trapopgang en toegang tot de praktische berging, waar zich onder andere de warmtepomp bevindt.

De sfeervolle woonkamer ligt aan de straatzijde en loopt via de eethoek over in de centraal gelegen woonkeuken. De moderne keuken is voorzien van een royaal kookeiland met BORA inductiekookplaat en geïntegreerde afzuiging, een keramisch werkblad, Quooker, koelkast, vrieskast, vaatwasser, combimagnetron en combi-stoomoven. Via een stijlvolle glazen deur is de bijkeuken met voldoende bergruimte en de doorloop naar het terras bereikbaar.

Makelaardij Mid-Fryslân
Hoofdstraat 2
9001 AM, GROU
Tel: 0566-622776
E-mail: info@mid-fryslan.nl
www.mid-fryslan.nl

Aan de tuinzijde bevindt zich de lichte serre met een sierhaard met verwarmingsfunctie en directe toegang tot het terras. De begane grond, met uitzondering van de berging, is voorzien van vloerverwarming.

Eerste verdieping:
Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de luxe badkamer. De royale hoofdslaapkamer beschikt over een eigen walk-in closet. De overige kamers zijn geschikt als slaap-, kinder- of werkkamer.

De badkamer is in 2021 vernieuwd en stijlvol uitgevoerd met een ruime inloopdouche, dubbel wastafelmeubel, toilet, designradiator en vloerverwarming.

Tweede verdieping:
Via de vaste trap bereik je de lichte vierde slaapkamer met praktische bergruimte achter de knieschotten en toegang tot het ruime dakterras. Een heerlijke extra buitenruimte!

Duurzaamheid en technische bijzonderheden
- Energielabel A+++
- Volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ en triple beglazing;
- Het schuine puntdak is in 2023 vernieuwd en extra geïsoleerd;
- NIBE warmtepomp geplaatst in 2024;
- 18 zonnepanelen;
- Vloerverwarming op de begane grond (m.u.v. de berging) en in de badkamer;
- Warmteterugwininstallatie (WTW) en waterontharder aanwezig;
- Uitbouw voorzien van een sedumdak;
- Screens aan de zuid- en oostzijde op diverse ramen;
- Glasvezelaansluiting aanwezig.

Ligging
De woning ligt in de geliefde en kindvriendelijke woonwijk Meinga in Grou. Een fijne woonomgeving met veel groen, rustige straten en diverse speel- en wandelmogelijkheden. Scholen, sportvoorzieningen, winkels en het gezellige dorpscentrum bevinden zich op korte afstand.

Grou staat bekend om zijn prachtige ligging aan het water, de gezellige terrassen en de vele mogelijkheden voor watersport en recreatie. Bovendien zijn Leeuwarden en Heerenveen dankzij de gunstige ligging nabij de A32 en het treinstation goed bereikbaar.

Een heerlijk compleet en stijlvol woonhuis waar je direct kunt genieten van alle ruimte, luxe en de prachtige groene omgeving. Kom de sfeer en afwerking zelf ervaren tijdens een bezichtiging!

Vraagprijs € 615.000,- k.k.

Makelaardij Mid-Fryslân
Hoofdstraat 2
9001 AM, GROU
Tel: 0566-622776
E-mail: info@mid-fryslan.nl
www.mid-fryslan.nl

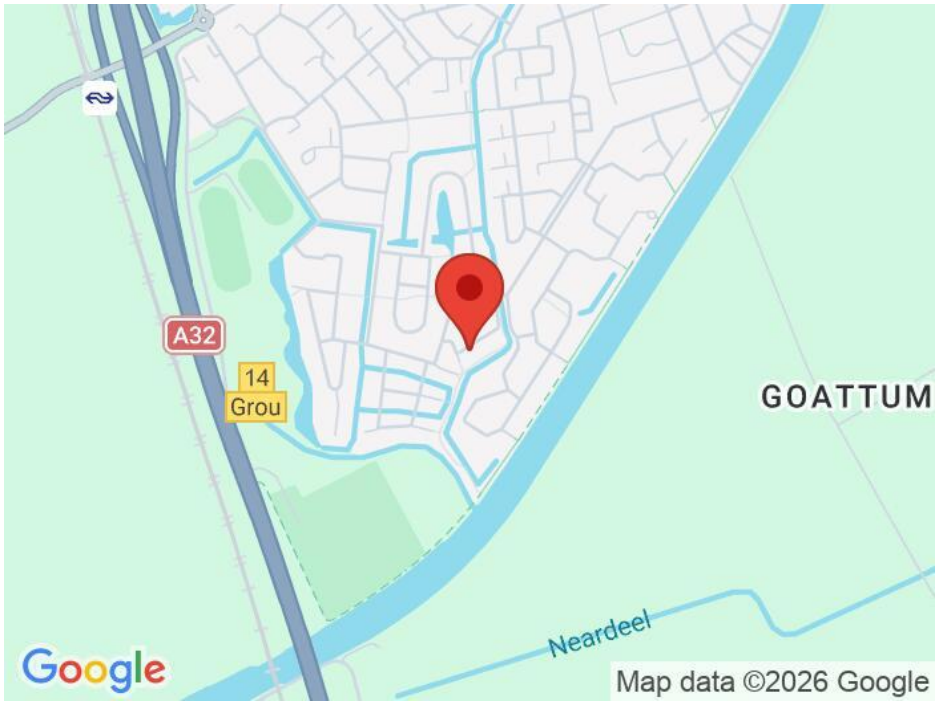
MAKELAARDIJ
Mid-Fryslân

Kenmerken

Vraagprijs	: € 615.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 582 m^3
Perceel oppervlakte	: 410 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 163 m^2
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2001
Ligging	: Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging
Tuin	: Tuin rondom
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A+++
Verwarming	: Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp, Warmte terugwin installatie
Isolatie	: Volledig geïsoleerd

Locatie

De Karper 10
9001 NP GROU



Makelaardij Mid-Fryslân
Hoofdstraat 2
9001 AM, GROU
Tel: 0566-622776
E-mail: info@mid-fryslan.nl
www.mid-fryslan.nl





Makelaardij Mid-Fryslân
Hoofdstraat 2
9001 AM, GROU
Tel: 0566-622776
E-mail: info@mid-fryslan.nl
www.mid-fryslan.nl





Makelaardij Mid-Fryslân
Hoofdstraat 2
9001 AM, GROU
Tel: 0566-622776
E-mail: info@mid-fryslan.nl
www.mid-fryslan.nl





Makelaardij Mid-Fryslân
Hoofdstraat 2
9001 AM, GROU
Tel: 0566-622776
E-mail: info@mid-fryslan.nl
www.mid-fryslan.nl





Makelaardij Mid-Fryslân
Hoofdstraat 2
9001 AM, GROU
Tel: 0566-622776
E-mail: info@mid-fryslan.nl
www.mid-fryslan.nl





Makelaardij Mid-Fryslân
Hoofdstraat 2
9001 AM, GROU
Tel: 0566-622776
E-mail: info@mid-fryslan.nl
www.mid-fryslan.nl





Makelaardij Mid-Fryslân
Hoofdstraat 2
9001 AM, GROU
Tel: 0566-622776
E-mail: info@mid-fryslan.nl
www.mid-fryslan.nl





Makelaardij Mid-Fryslân
Hoofdstraat 2
9001 AM, GROU
Tel: 0566-622776
E-mail: info@mid-fryslan.nl
www.mid-fryslan.nl





Makelaardij Mid-Fryslân
Hoofdstraat 2
9001 AM, GROU
Tel: 0566-622776
E-mail: info@mid-fryslan.nl
www.mid-fryslan.nl



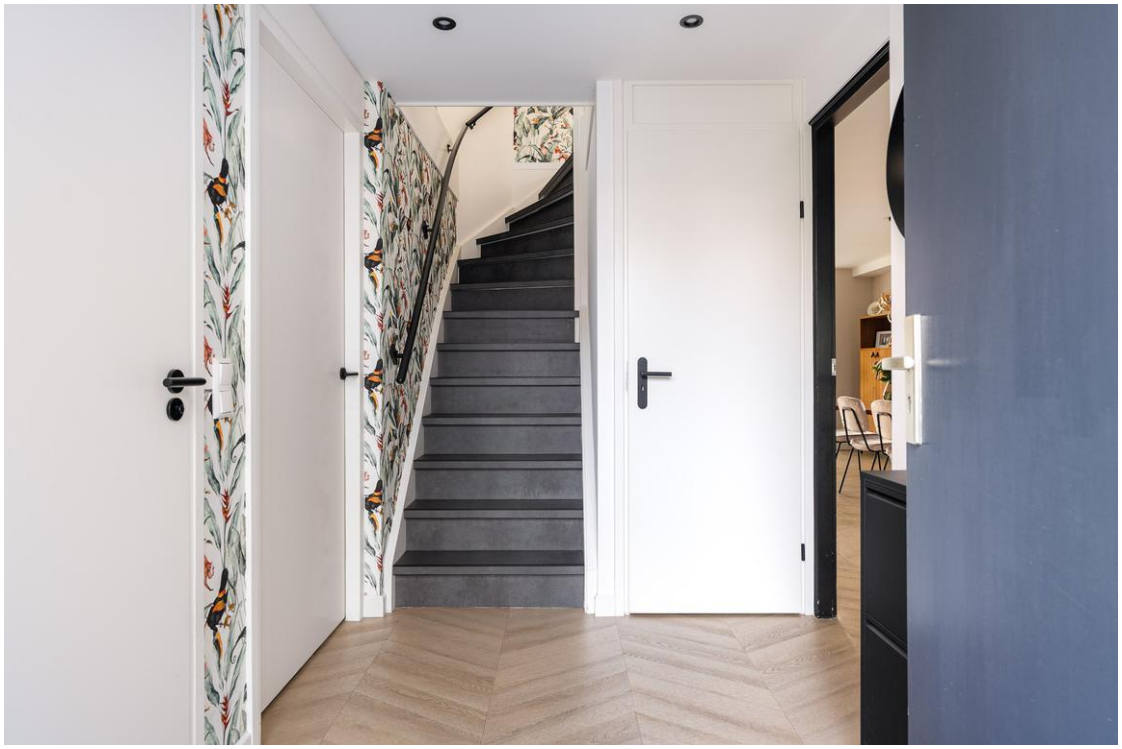


Makelaardij Mid-Fryslân
Hoofdstraat 2
9001 AM, GROU
Tel: 0566-622776
E-mail: info@mid-fryslan.nl
www.mid-fryslan.nl





Makelaardij Mid-Fryslân
Hoofdstraat 2
9001 AM, GROU
Tel: 0566-622776
E-mail: info@mid-fryslan.nl
www.mid-fryslan.nl





Makelaardij Mid-Fryslân
Hoofdstraat 2
9001 AM, GROU
Tel: 0566-622776
E-mail: info@mid-fryslan.nl
www.mid-fryslan.nl







Makelaardij Mid-Fryslân
Hoofdstraat 2
9001 AM, GROU
Tel: 0566-622776
E-mail: info@mid-fryslan.nl
www.mid-fryslan.nl





Makelaardij Mid-Fryslân
Hoofdstraat 2
9001 AM, GROU
Tel: 0566-622776
E-mail: info@mid-fryslan.nl
www.mid-fryslan.nl





Makelaardij Mid-Fryslân
Hoofdstraat 2
9001 AM, GROU
Tel: 0566-622776
E-mail: info@mid-fryslan.nl
www.mid-fryslan.nl



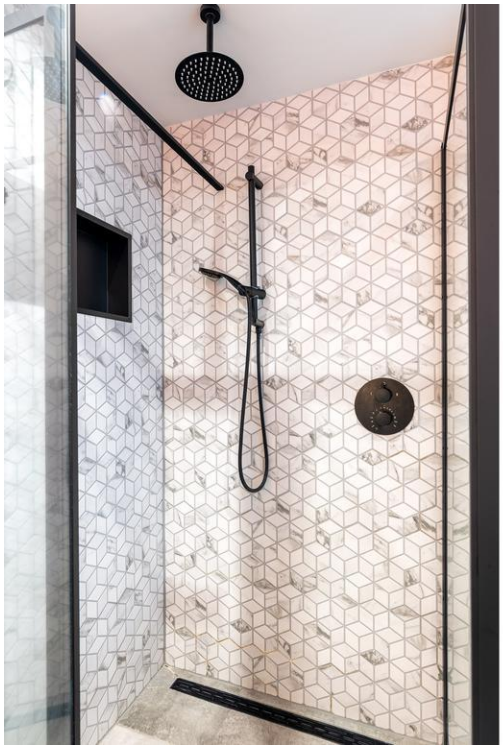


Makelaardij Mid-Fryslân
Hoofdstraat 2
9001 AM, GROU
Tel: 0566-622776
E-mail: info@mid-fryslan.nl
www.mid-fryslan.nl





Makelaardij Mid-Fryslân
Hoofdstraat 2
9001 AM, GROU
Tel: 0566-622776
E-mail: info@mid-fryslan.nl
www.mid-fryslan.nl







Makelaardij Mid-Fryslân
Hoofdstraat 2
9001 AM, GROU
Tel: 0566-622776
E-mail: info@mid-fryslan.nl
www.mid-fryslan.nl





Makelaardij Mid-Fryslân
Hoofdstraat 2
9001 AM, GROU
Tel: 0566-622776
E-mail: info@mid-fryslan.nl
www.mid-fryslan.nl





Makelaardij Mid-Fryslân
Hoofdstraat 2
9001 AM, GROU
Tel: 0566-622776
E-mail: info@mid-fryslan.nl
www.mid-fryslan.nl





Makelaardij Mid-Fryslân
Hoofdstraat 2
9001 AM, GROU
Tel: 0566-622776
E-mail: info@mid-fryslan.nl
www.mid-fryslan.nl





Makelaardij Mid-Fryslân
Hoofdstraat 2
9001 AM, GROU
Tel: 0566-622776
E-mail: info@mid-fryslan.nl
www.mid-fryslan.nl





Makelaardij Mid-Fryslân
Hoofdstraat 2
9001 AM, GROU
Tel: 0566-622776
E-mail: info@mid-fryslan.nl
www.mid-fryslan.nl





Makelaardij Mid-Fryslân
Hoofdstraat 2
9001 AM, GROU
Tel: 0566-622776
E-mail: info@mid-fryslan.nl
www.mid-fryslan.nl





Makelaardij Mid-Fryslân
Hoofdstraat 2
9001 AM, GROU
Tel: 0566-622776
E-mail: info@mid-fryslan.nl
www.mid-fryslan.nl





Makelaardij Mid-Fryslân
Hoofdstraat 2
9001 AM, GROU
Tel: 0566-622776
E-mail: info@mid-fryslan.nl
www.mid-fryslan.nl





Makelaardij Mid-Fryslân
Hoofdstraat 2
9001 AM, GROU
Tel: 0566-622776
E-mail: info@mid-fryslan.nl
www.mid-fryslan.nl





Makelaardij Mid-Fryslân
Hoofdstraat 2
9001 AM, GROU
Tel: 0566-622776
E-mail: info@mid-fryslan.nl
www.mid-fryslan.nl





Makelaardij Mid-Fryslân
Hoofdstraat 2
9001 AM, GROU
Tel: 0566-622776
E-mail: info@mid-fryslan.nl
www.mid-fryslan.nl





Makelaardij Mid-Fryslân
Hoofdstraat 2
9001 AM, GROU
Tel: 0566-622776
E-mail: info@mid-fryslan.nl
www.mid-fryslan.nl



Makelaardij Mid-Fryslân
Hoofdstraat 2
9001 AM, GROU
Tel: 0566-622776
E-mail: info@mid-fryslan.nl
www.mid-fryslan.nl

MAKELAARDIJ
Mid-Fryslân

Plattegrond - Begane grond



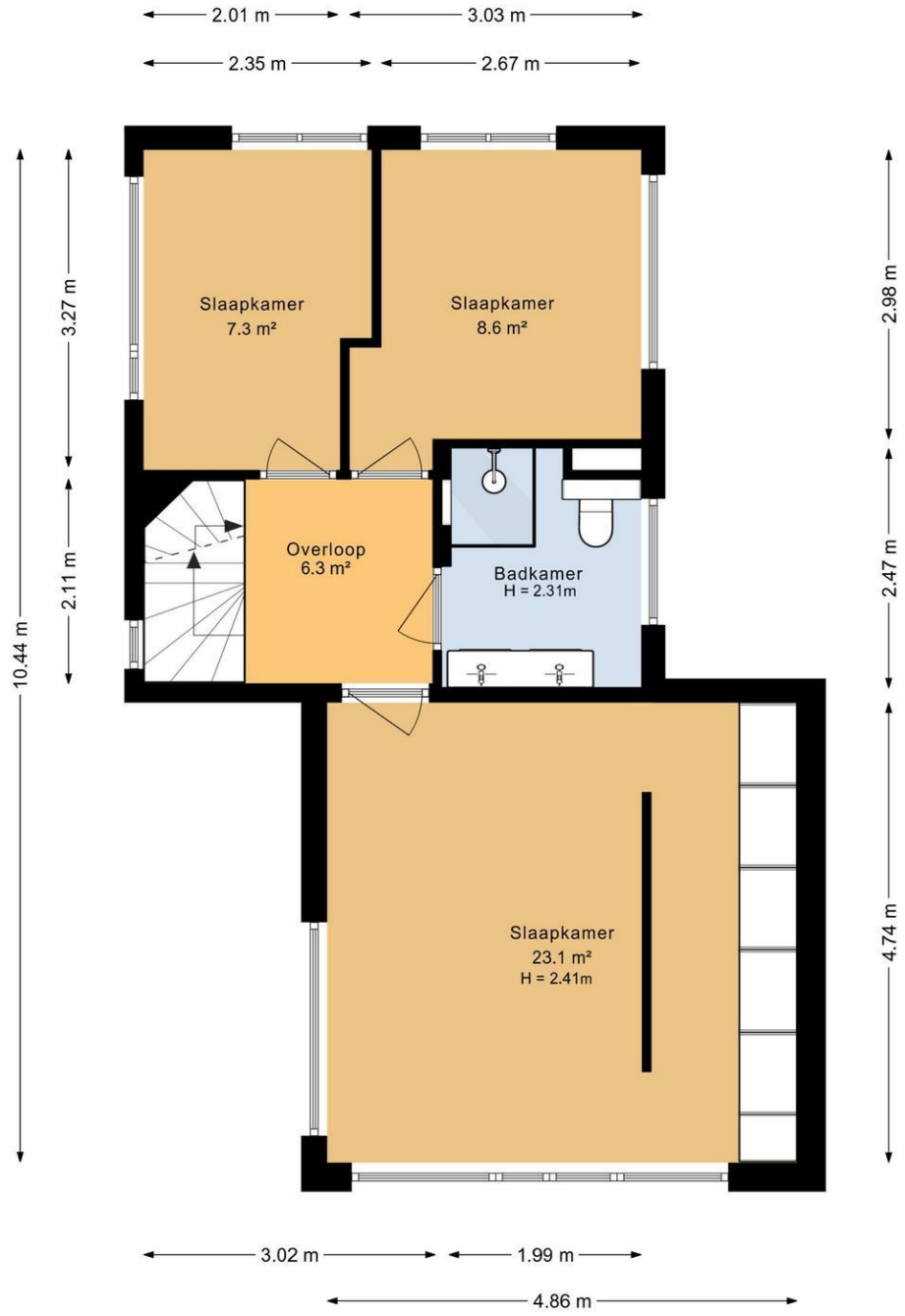
Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

NVM

Makelaardij Mid-Fryslân
Hoofdstraat 2
9001 AM, GROU
Tel: 0566-622776
E-mail: info@mid-fryslan.nl
www.mid-fryslan.nl

MAKELAARDIJ
Mid-Fryslân

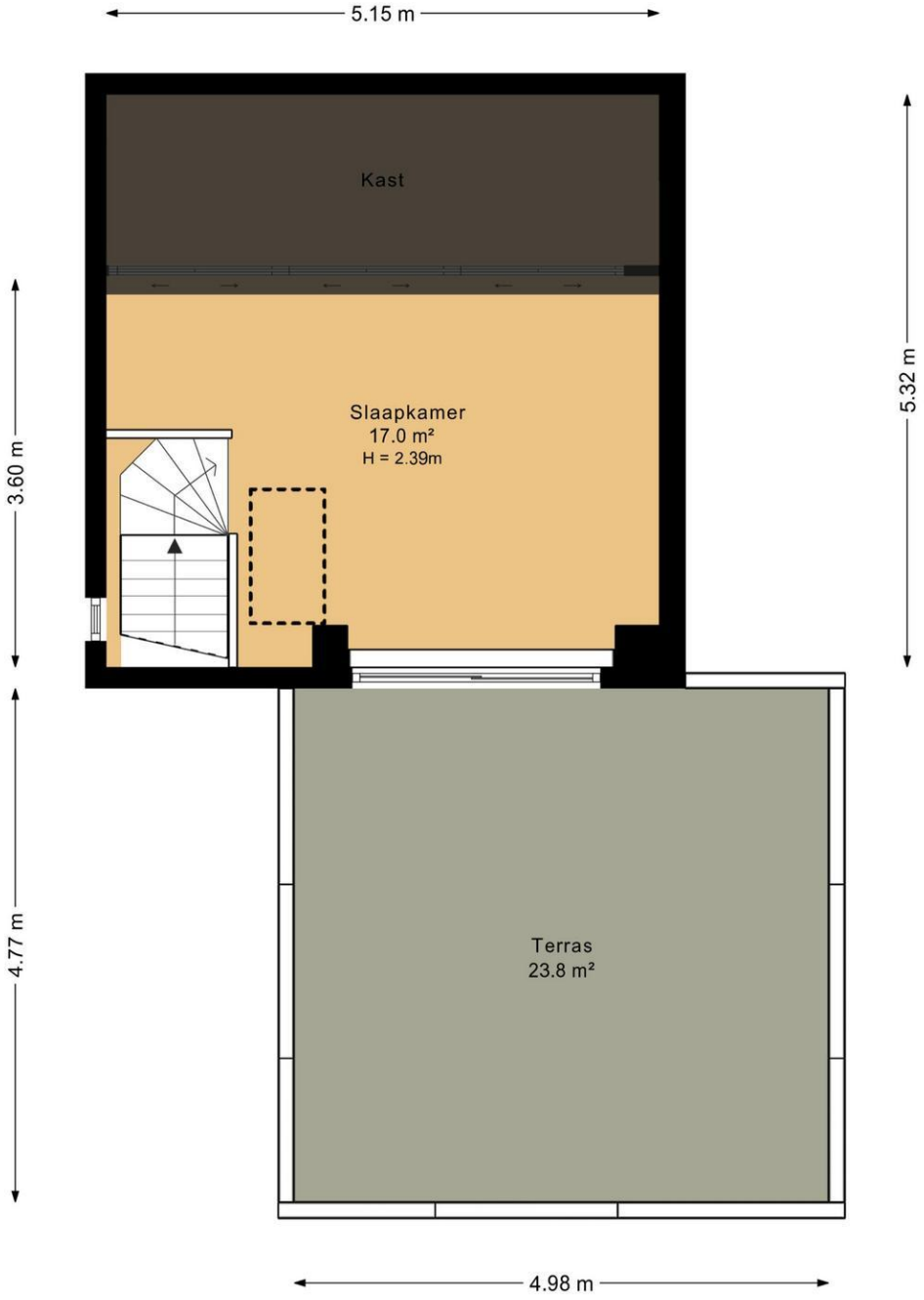
Plattegrond - 1e verdieping



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

Makelaardij Mid-Fryslân
Hoofdstraat 2
9001 AM, GROU
Tel: 0566-622776
E-mail: info@mid-fryslan.nl
www.mid-fryslan.nl

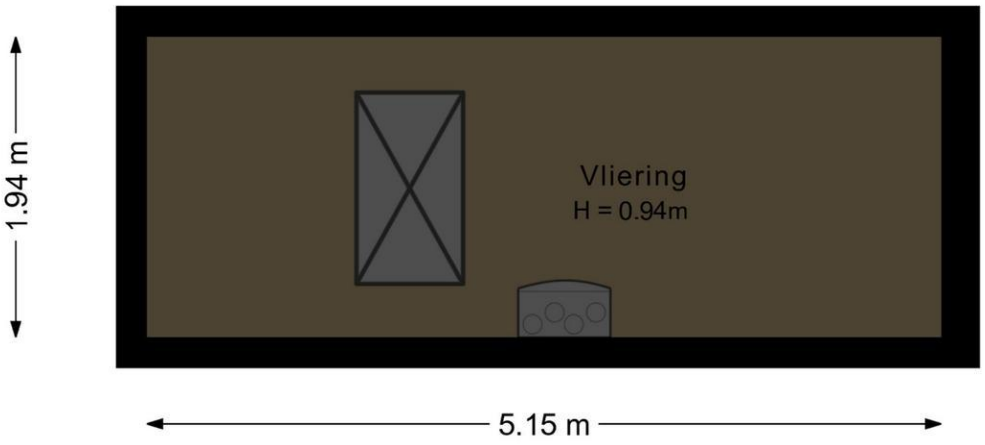
Plattegrond - 2e verdieping



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

Makelaardij Mid-Fryslân
Hoofdstraat 2
9001 AM, GROU
Tel: 0566-622776
E-mail: info@mid-fryslan.nl
www.mid-fryslan.nl

Plattegrond - Vliering



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

Makelaardij Mid-Fryslân
Hoofdstraat 2
9001 AM, GROU
Tel: 0566-622776
E-mail: info@mid-fryslan.nl
www.mid-fryslan.nl

Situatietekening



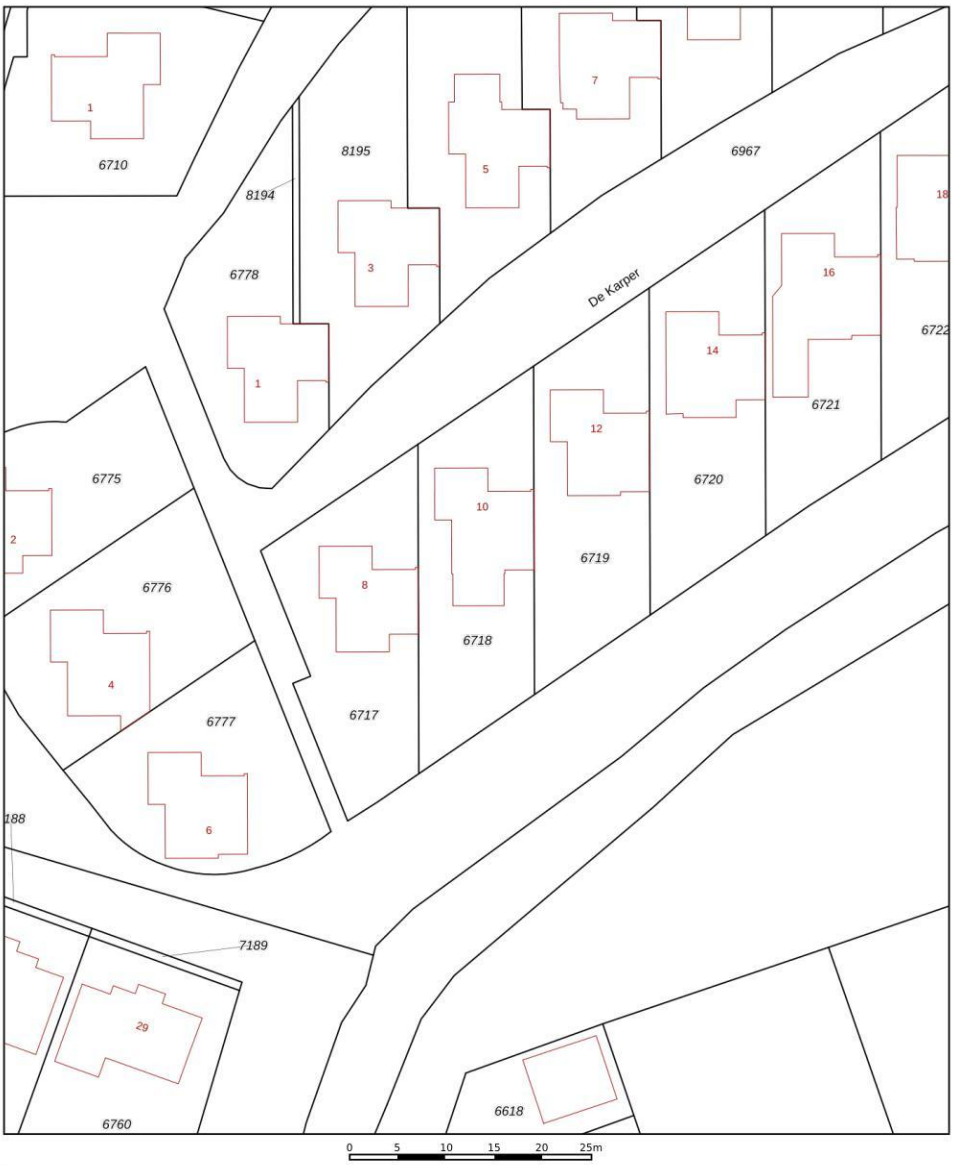
Makelaardij Mid-Fryslân
Hoofdstraat 2
9001 AM, GROU
Tel: 0566-622776
E-mail: info@mid-fryslan.nl
www.mid-fryslan.nl

MAKELAARDIJ
Mid-Fryslân

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Karper 10, Grou



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Grouw
Sectie	A
Perceel	6718

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

NVM

Makelaardij Mid-Fryslân
Hoofdstraat 2
9001 AM, GROU
Tel: 0566-622776
E-mail: info@mid-fryslan.nl
www.mid-fryslan.nl

Makelaardij Mid-Fryslân

U heeft een woning bekeken welke wordt aangeboden door Makelaardij Mid-Fryslân. Indien dit uw droomwoning is, treden wij graag met u of uw makelaar in onderhandeling.

De 10 meest gestelde vragen
Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel en goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer bent u in onderhandeling?
U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM makelaar moet dit wel duidelijk vermelden. Vaak zal de verkopende NVM makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, “onder bod” is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning aan mij verkopen?
Nee. De hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden), legt de makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over de aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Makelaardij Mid-Fryslân
Hoofdstraat 2
9001 AM, GROU
Tel: 0566-622776
E-mail: info@mid-fryslan.nl
www.mid-fryslan.nl

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper- besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezegging na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijke hoge prijs vragen voor een woning?
De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?
Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo`n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een woning niet. Het begrip “optie” wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM makelaar kan doen aan een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan.
De belangstellende kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de “kosten koper”?
Onder “kosten koper” vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkoper, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

De gegevens welke in deze brochure vermeld staan zijn zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Mochten er echter onjuistheden worden geconstateerd dan kunnen aan deze brochure geen rechten worden ontleend.

Makelaardij Mid-Fryslân
Hoofdstraat 2
9001 AM, GROU
Tel: 0566-622776
E-mail: info@mid-fryslan.nl
www.mid-fryslan.nl