MAKELAARDIJ
Mid-Fryslân









De Tichtset 2, 9001 NK Grou

Vraagprijs € 595.000,- 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 Tichtset 2, 9001 NK Grou

Alle ruimte om te wonen, te leven én te genieten!

Op zoek naar een fijn gezinshuis met lekker veel leefruimte, vier slaapkamers en een zonnige tuin? Dan is De Tichtset 2 in Grou zeker een bezichtiging waard! Deze verrassend ruime geschakelde woning biedt alles voor een fijn gezinsleven: een royale living, een grote eethoek, een praktische bijkeuken én een extra kamer die voor verschillende doeleinden gebruikt kan worden. Bovendien beschikt de woning over energielabel A, wat bijdraagt aan prettig en energiezuinig wonen. Een heerlijke plek waar ruimte en woongemak samenkomen!

Wat direct opvalt, is de ruimte op de begane grond. De grote eethoek biedt alle plek voor lange avonden tafelen met familie en vrienden, terwijl de woonkamer aan de tuinzijde een heerlijke plek is om tot rust te komen. De gashaard zorgt voor extra sfeer en aangename warmte. Ook de keuken is ruim opgezet en voorzien van diverse inbouwapparatuur, die in de afgelopen jaren is vernieuwd.

Een fijne extra is de kamer naast de bijkeuken, die momenteel als gameroom wordt gebruikt. Maar ook een speelkamer, hobbyruimte of werkplek behoort hier tot de mogelijkheden. Zo groeit de woning gemakkelijk mee met de wensen van het gezin!

Op de twee verdiepingen bevinden zich in totaal vier slaapkamers. De royale hoofdslaapkamer beschikt over een eigen inloopkast en directe toegang tot de badkamer. Met nog drie slaapkamers op de bovenste verdieping is er volop ruimte voor kinderen, logees of een werkplek aan huis.

En dan de tuin! Dankzij de ligging op het zuiden kun je hier heerlijk van de zon genieten. Er zijn verschillende terrassen aangelegd, waaronder een gezellige zithoek bij de pergola. Een fijne plek om buiten te eten, te ontspannen of gezellig met vrienden en familie samen te komen.

Indeling
Begane grond
Via de entree kom je in de royale leefruimte, waar de grote eethoek en woonkamer mooi op elkaar aansluiten. De woonkamer ligt aan de tuinzijde en beschikt over een sfeervolle gashaard met verwarmingsfunctie. De ruime keuken is uitgerust met een koelkast, gaskookplaat, oven, combi-oven, vaatwasser en ingebouwd koffiezetapparaat. Alle apparatuur is in de afgelopen jaren vernieuwd.

Vanuit de keuken bereik je de ruime bijkeuken met aansluitend een extra kamer, momenteel ingericht als gameroom. De woonkamer en keuken zijn voorzien van vloerverwarming.

Eerste verdieping
Op deze verdieping bevindt zich de royale hoofdslaapkamer met een fijne inloopkast en directe toegang tot de badkamer. De badkamer is in 2014 vernieuwd en beschikt over een ligbad, douche en dubbel wastafelmeubel. Ook vanaf de overloop is de badkamer bereikbaar. Verder bevindt zich op de overloop een separaat toilet.

Tweede verdieping
Hier zijn nog eens drie slaapkamers aanwezig, waardoor iedereen zijn eigen plek kan creëren. Daarnaast is er een praktische bergruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger en de opstelplaats van de cv-ketel (2012).

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

Buitenleven
De verzorgde achtertuin is gelegen op het zuiden en biedt volop ruimte om van het buitenleven te genieten. Direct achter de woning ligt een fijn terras en verderop in de tuin zorgt de pergola voor een sfeervolle tweede zithoek. De bestrating, de overkapping en de berging zijn in 2021 vernieuwd.

De ruime vrijstaande houten berging biedt voldoende plek voor fietsen, gereedschap en tuinspullen. Aan de voorzijde kunnen bovendien twee auto's op eigen terrein worden geparkeerd.

Technische bijzonderheden
- Vloerverwarming in de woonkamer en keuken;
- Energielabel A;
- 12 zonnepanelen uit 2019;
- Cv-ketel uit 2012;
- Waterontharder aanwezig;
- Glasvezel is binnengebracht;
- Kabel voor een laadpaal aanwezig en voorzien van 3-fasenaansluiting.

Wonen in Grou
De Tichtset ligt in een prettige, kindvriendelijke woonwijk waar voornamelijk bestemmingsverkeer komt. Een rustige plek om te wonen, terwijl alle dagelijkse voorzieningen dichtbij zijn. Scholen, winkels, sportvelden en het gezellige dorpscentrum van Grou zijn gemakkelijk bereikbaar.
Daarnaast biedt Grou volop mogelijkheden om te genieten van het water en de natuur. Met het treinstation en de A32 in de buurt zijn ook Leeuwarden en Heerenveen goed bereikbaar.

Een huis met ruimte voor iedereen, zowel binnen als buiten. Nieuwsgierig geworden? We laten je De Tichtset 2 graag zien tijdens een bezichtiging!

Vraagprijs € 595.000,- k.k.

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

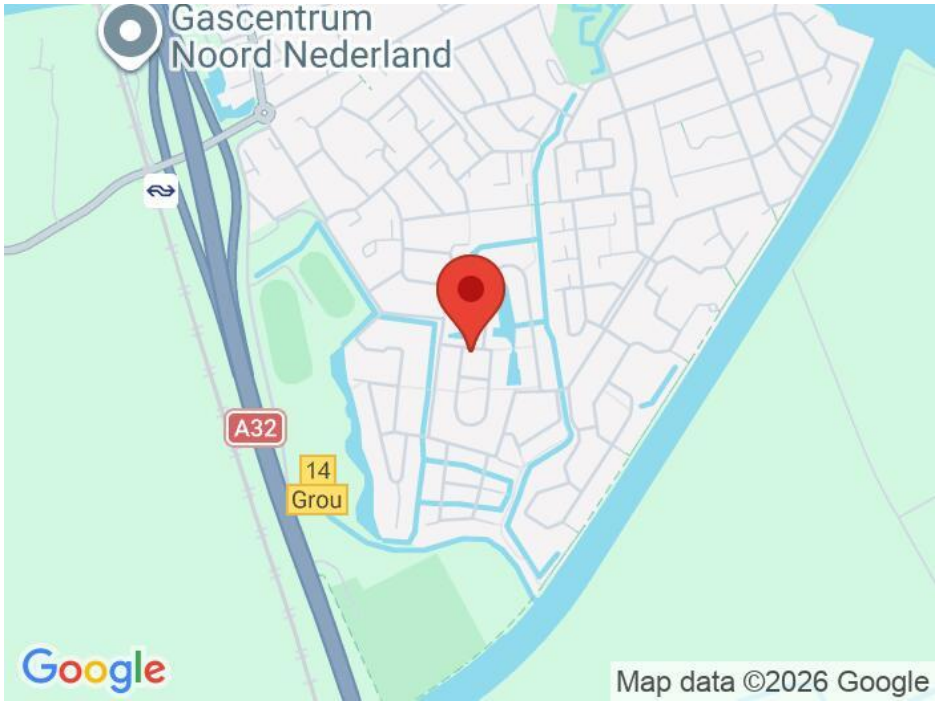
MAKELAARDIJ
Mid-Fryslân

Kenmerken

Vraagprijs	: € 595.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Geschakelde woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 641 m^3
Perceel oppervlakte	: 363 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 168 m^2
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 1995
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage	: Garage mogelijk, geen garage
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Gashaard
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR++ glas

Locatie

De Tichtset 2
9001 NK 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



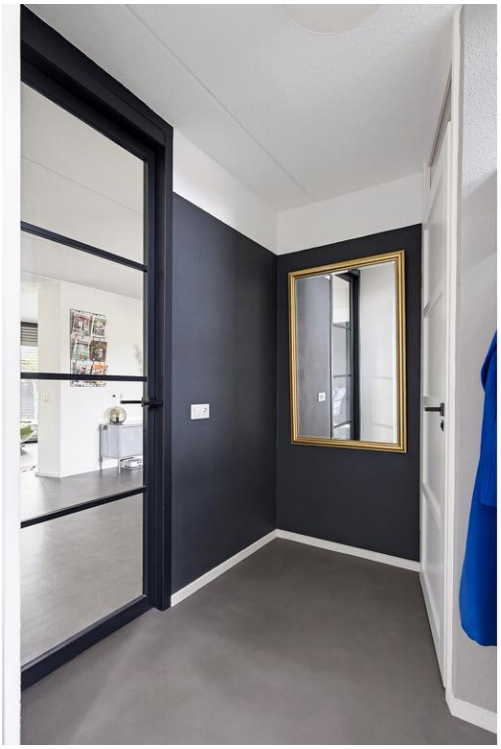


Makelaardij Mid-Fryslân
Hoofdstraat 2
9001 AM, GROU
Tel: 0566-622776
E-mail: info@mid-fryslan.nl
www.mid-fryslan.nl





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







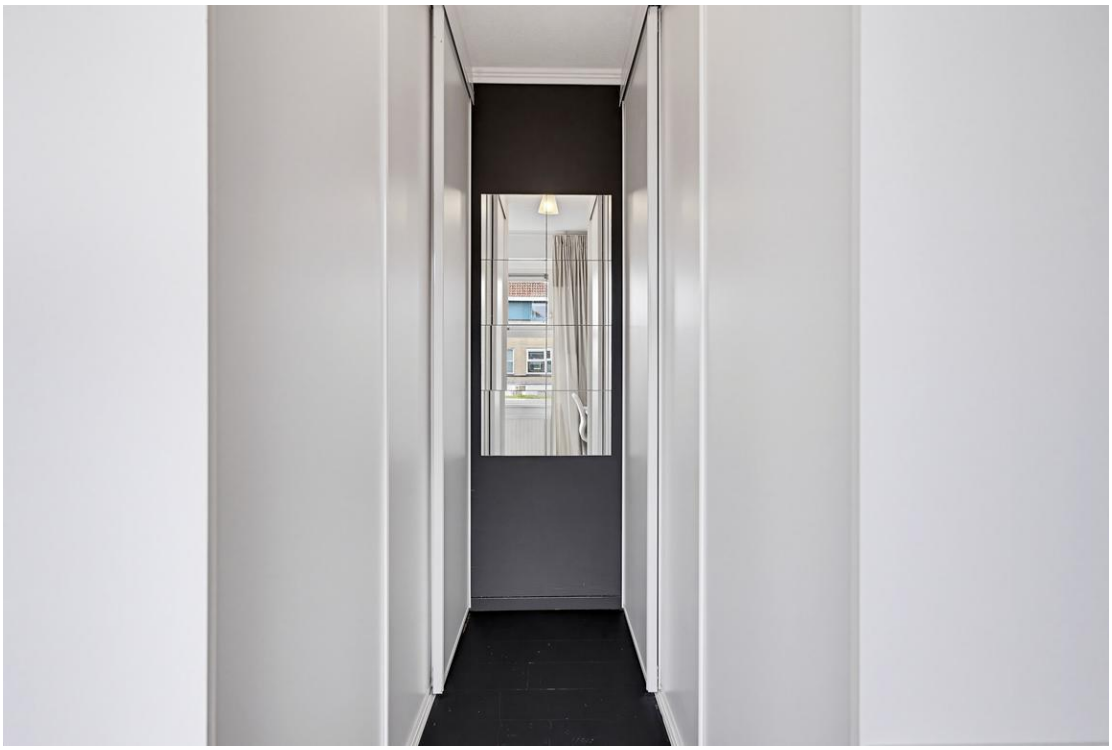
Makelaardij Mid-Fryslân
Hoofdstraat 2
9001 AM, GROU
Tel: 0566-622776
E-mail: info@mid-fryslan.nl
www.mid-fryslan.nl





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



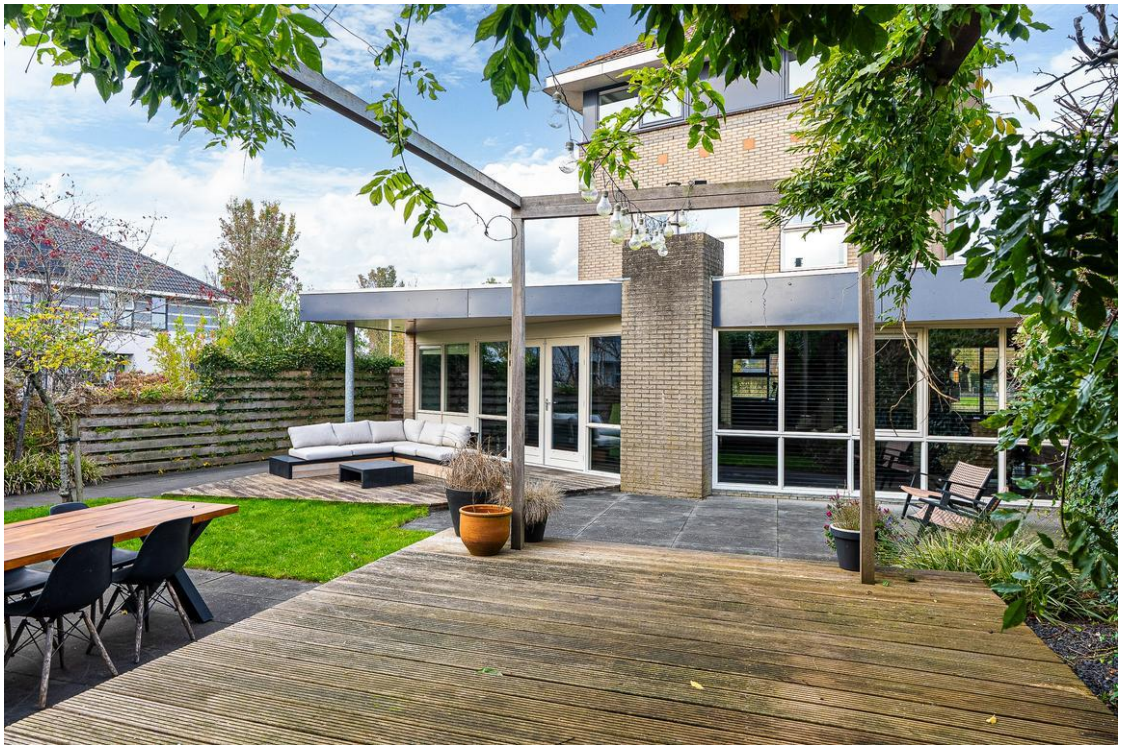


Makelaardij Mid-Fryslân
Hoofdstraat 2
9001 AM, GROU
Tel: 0566-622776
E-mail: info@mid-fryslan.nl
www.mid-fryslan.nl





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





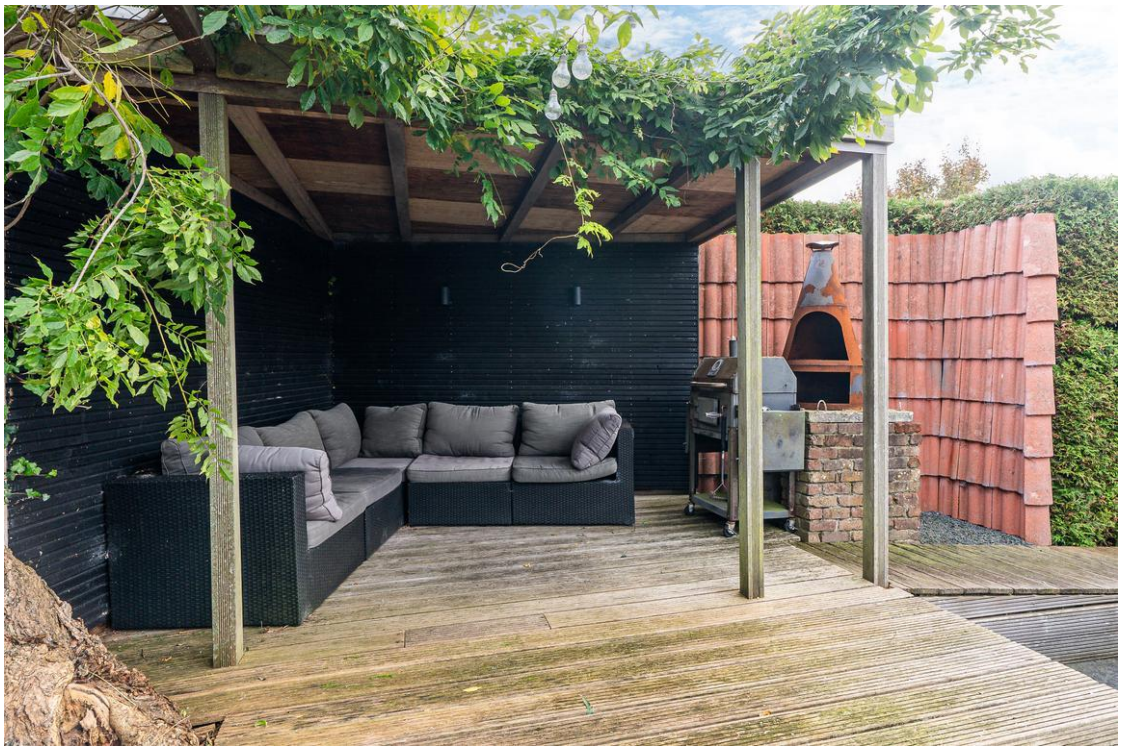
Makelaardij Mid-Fryslân
Hoofdstraat 2
9001 AM, GROU
Tel: 0566-622776
E-mail: info@mid-fryslan.nl
www.mid-fryslan.nl





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





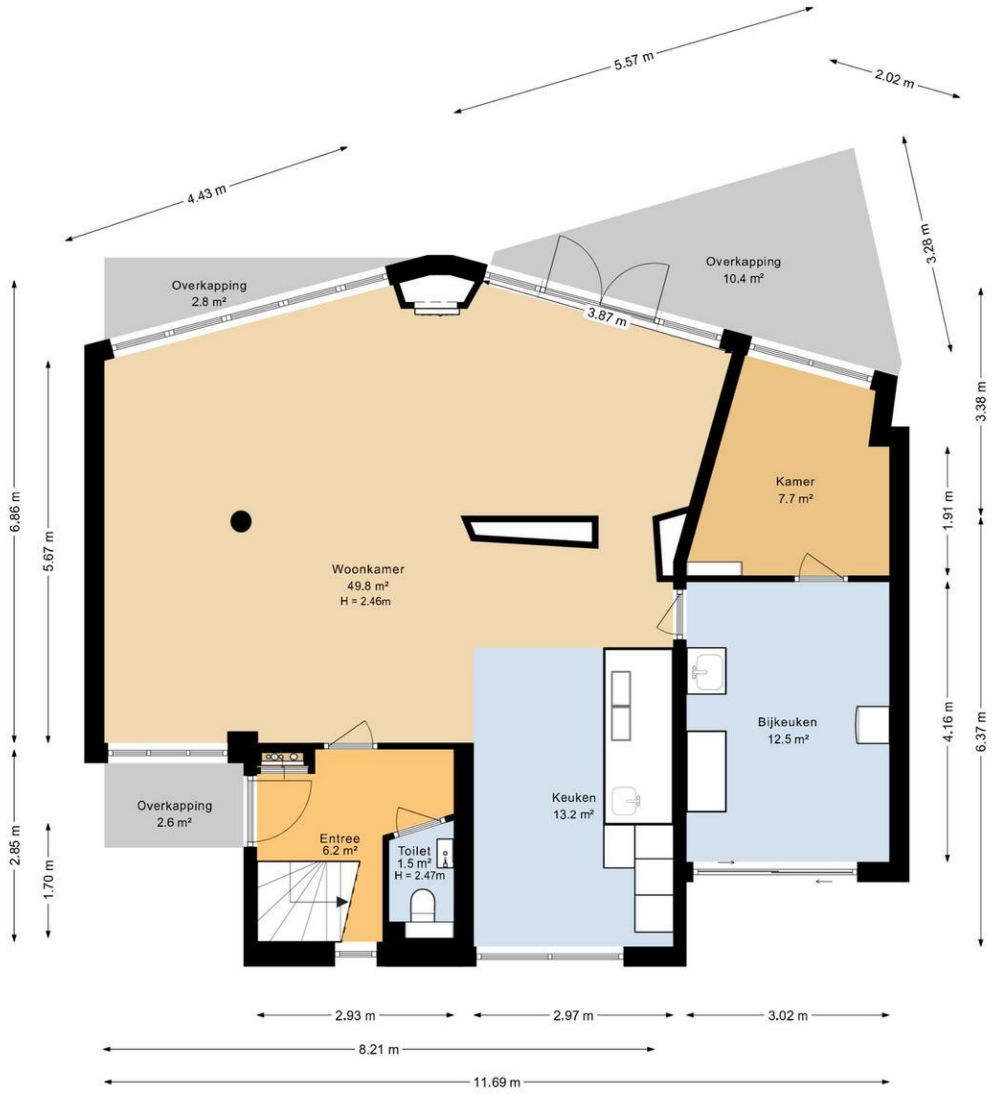
Makelaardij Mid-Fryslân
Hoofdstraat 2
9001 AM, GROU
Tel: 0566-622776
E-mail: info@mid-fryslan.nl
www.mid-fryslan.nl



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

MAKELAARDIJ
Mid-Fryslân

Plattegrond - Begane grond

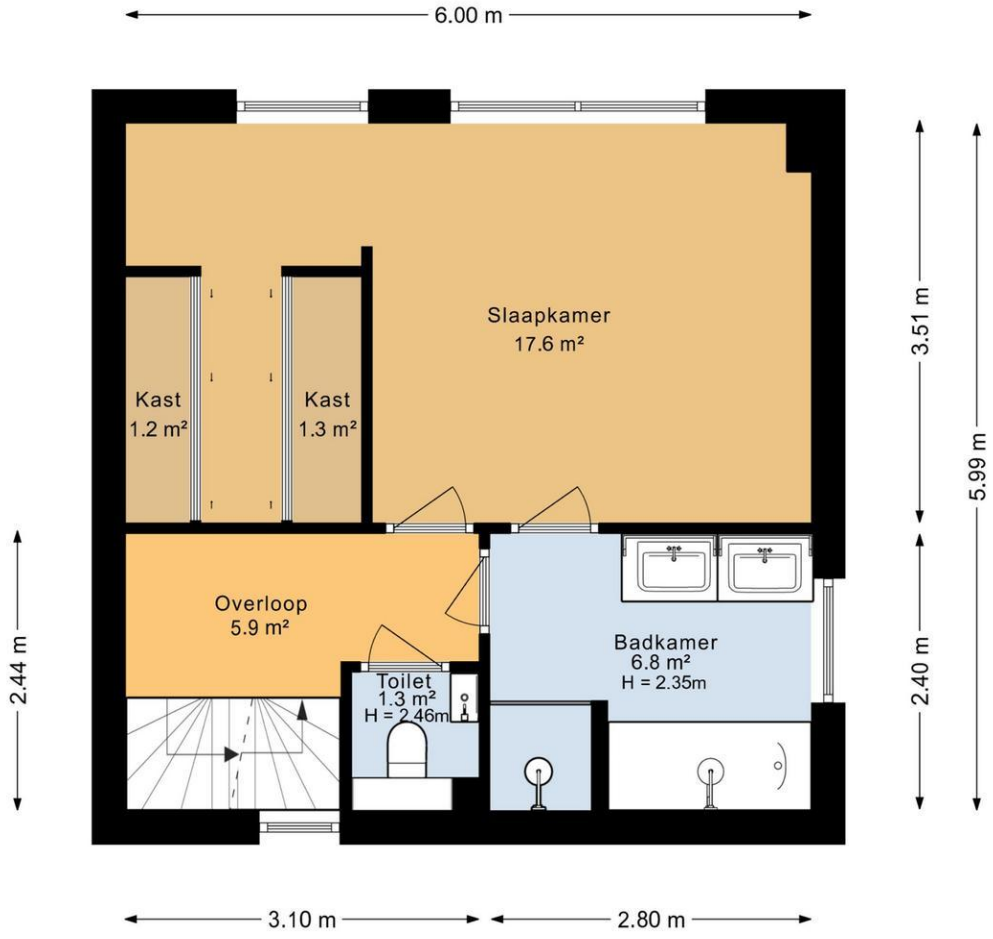


Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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

MAKELAARDIJ
Mid-Fryslân

Plattegrond - 1e Verdieping



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 - 2e Verdieping

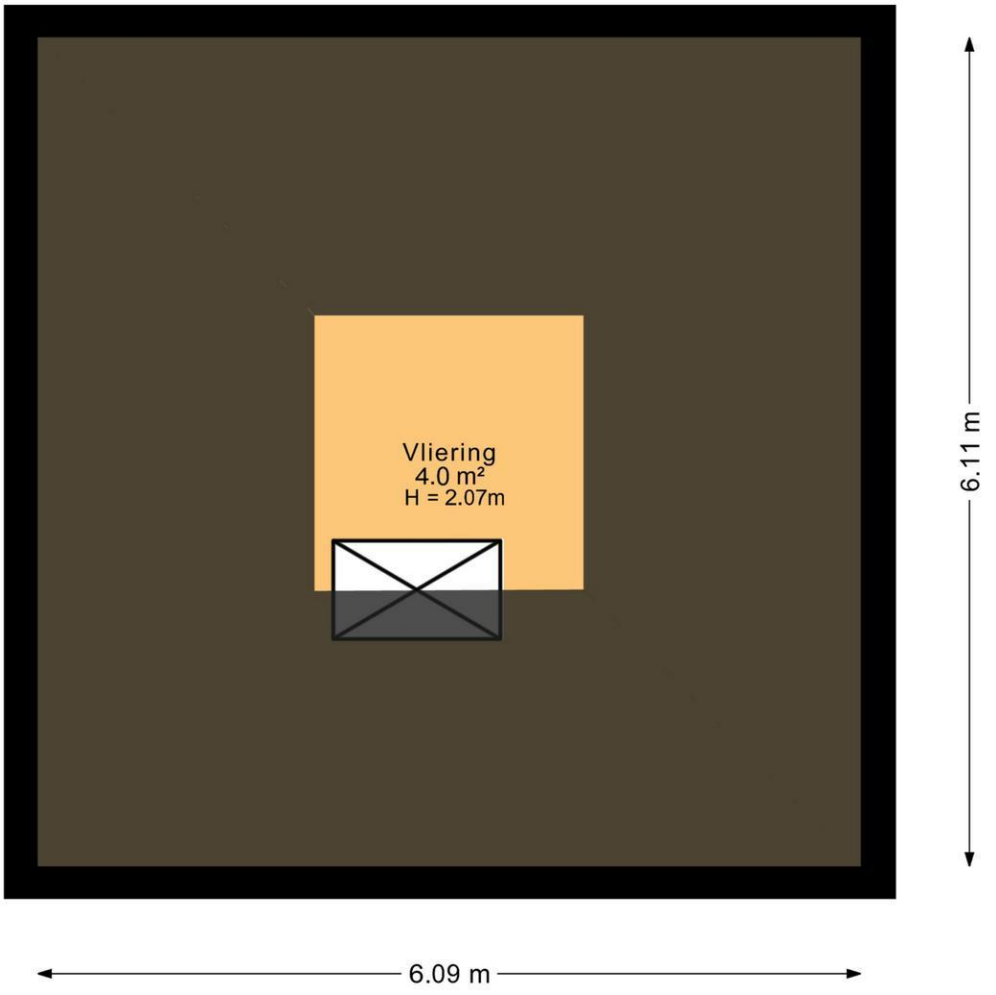


Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

NVM

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

Plattegrond - Vliering

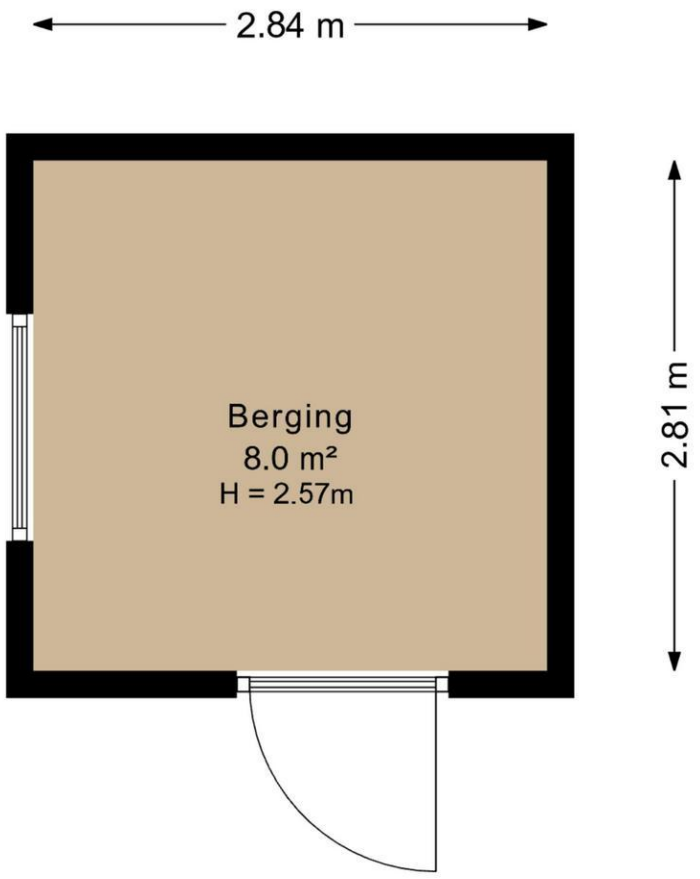


Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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

MAKELAARDIJ
Mid-Fryslân

Plattegrond - Berging

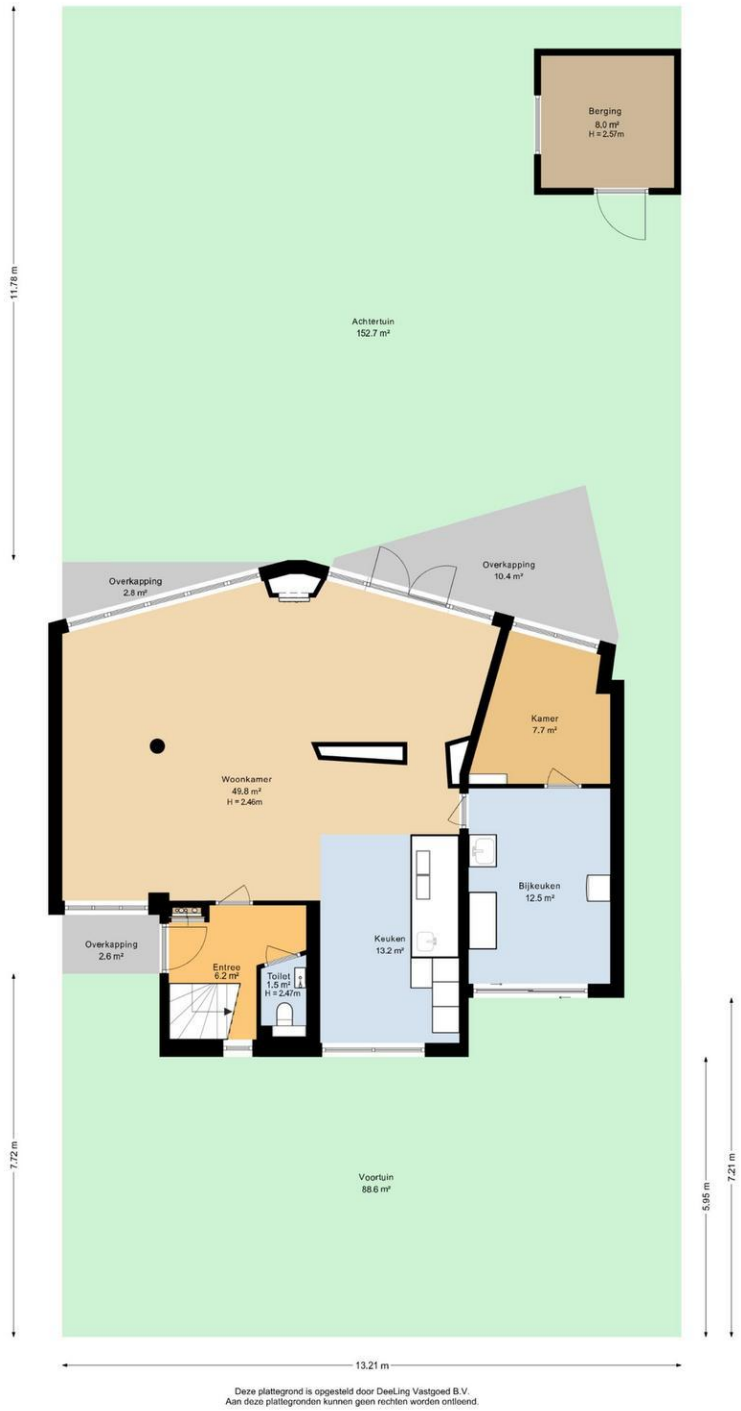


Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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

MAKELAARDIJ
Mid-Fryslân

Situatietekening



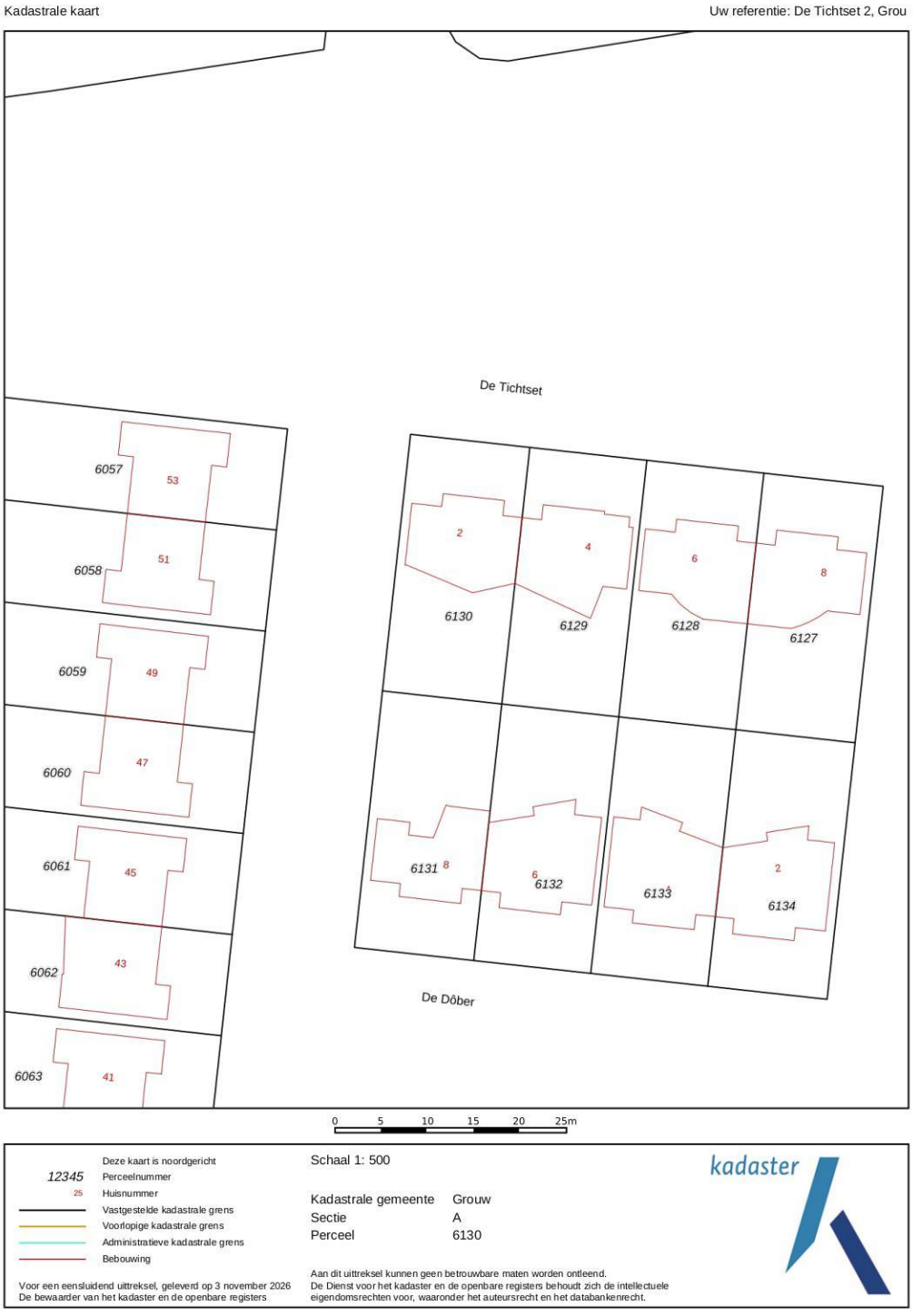
Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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

Kadastrale kaart



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