

€ 715.000,- k.k.



Peebos 1, Opende

mijn *buiten*plaats

MAKELAARDIJ



Peebos 1, Opende

Traditioneel degelijk gebouwd met energielabel A

Dit ruime woonhuis op de grens van Friesland en Groningen is traditioneel degelijk gebouwd en beschikt maar liefst over energielabel A. De eigenaren woonden er met veel plezier en hebben erg goed op de woning gepast. Alles is uitstekend onderhouden en ziet eruit om door een ringetje te halen. De karakteristieke Wolfskap past helemaal in de omgeving en zorgt voor een sfeervolle landelijke uitstraling.

De eigenaren hebben veel verbeteringen aangebracht om het comfort en woonplezier te vergroten. Waaronder de royale serre die prachtige vergezichten biedt op de weilanden rondom. Met drie slaapkamers, een werkkamer beneden en een groot bijgebouw biedt het huis mogelijkheden voor diverse gezinssamenstellingen, thuiswerken en hobby's. Het 1.180 m²

grote perceel biedt veel privacy en is onderhoudsvriendelijk.

Begane grond

De ruime entree ligt aan de zijkant van de woning. Het is er extra licht en ruim door de vide op de overloop. U vindt hier ook de trap naar de eerste verdieping. Garderobe en toilet bevinden zich in het tweede gedeelte van de entree. De zithoek van de royale woonkamer ligt aan de voorzijde. De ruime serre zorgt voor veel extra licht en prachtige vergezichten. Door de grote ramen waant u zich binnen maar ook buiten. De ruime open keuken heeft een neutrale uitstraling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. De ronde open haard is een sfeervolle blikvanger die als centraal element de verschillende functies van de

ruimte met elkaar verbindt.

Op de begane grond vindt u nog een extra kamer, naar behoefte te gebruiken als kantoor of slaapkamer. Ook is er een bijkeuken. Deze biedt plaats aan een witgoedopstelling en beschikt over de nodige bergruimte. Hier is tevens de toegang tot de kelder, een ideale extra opbergplaats. Lekker groot is ook de achterentree, altijd handig voor opslag, buitenkleding en -schoeisel e.d.

Eerste verdieping

De grote overloop met vide geeft toegang tot drie slaapkamers en een badkamer. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde en beschikt over een kastenwand. De beide andere slaapkamers liggen aan de achterzijde. Ook deze zijn mooi ruim. Een ervan heeft een vaste wastafel. In de andere bevindt zich een vlizotrap. De badkamer beschikt over een ligbad, douche, toilet en badkamermeubel.

Tweede verdieping

Via de vlizotrap bereikt u de ruime bergzolder.

Buitenruimte

De leilinden in de voortuin geven het huis een voorname uitstraling. De inrichting van de tuin kenmerkt zich door bescheidenheid en past goed in de omgeving. Op de ruime oprit is plaats voor meerdere auto's. Op verschillende plekken rond de woning geniet u heerlijk van het buitenleven. Zo zit u bijvoorbeeld onder de overkapping aan de serre ook in voor- en najaar lekker beschermt.

Bijgebouw

Het grote bijgebouw is geschikt voor meerdere functies, zoals garage en hobby's. Het is degelijk gebouwd, heeft stalen spanten, een grote vrije overspanning en



het dak is geïsoleerd. De verdieping is niet geheel doorgetrokken, zodat er extra hoogte ontstaat op de begane grond. Het installeren van een brug maakt de schuur daardoor geschikt voor hobbymatig sleutelen aan kleine en grote voertuigen. Ook de hoge overheaddeuren maken dit mogelijk. De schuur heeft een verdieping en is tevens voorzien van stromend water en een keukenblokje.

Ligging

Het woonhuis ligt op de grens van Friesland en Groningen, in het buitengebied van Opende. Opende is het meest westelijk gelegen dorp van de provincie Groningen en is een van de weinige dorpen in deze provincie waar Fries wordt gesproken. Het beschikt over basisonderwijs, een supermarkt en een bouwmarkt. Het aangrenzende Surhuisterveen heeft een centrumfunctie en heeft een uitgebreide winkel-, onderwijs- en sportaanbod. U bent er binnen tien autominuten en op de fiets doet u er een kwartiertje over. De omgeving kenmerkt zich door een afwisseling van weiland, bos, heide en moeras en is aantrekkelijk voor diverse vormen van recreatie. Het blotevoetenpad van Staatsbosbeheer is daar een voorbeeld van. Recreatieplas Strandheem ligt op tien autominuten. Op de A7 bent u in ruim tien minuten, in Drachten in twintig en in Groningen in een half uur.

Bijzonderheden

- Energielabel A
- Karakteristieke Wolfskap
- 14 zonnepanelen aangelegd in 2023
- Serre gebouwd in 2010
- Dak bijgebouw geïsoleerd

Wij nodigen u graag uit om deze prachtige woning te bezichtigen. Neem desgewenst uw eigen (aankoop)makelaar mee.





Kenmerken

Woonoppervlakte: 173 m²

Inhoud: 703 m³

Perceelgrootte: 1.180 m²

Bouwjaar: 1991-2000

Aantal slaapkamers: 4

Aantal badkamers: 1

Verwarming: Remeha 2011

Isolatie: Volledig geïsoleerd

Aanvaarding: In overleg





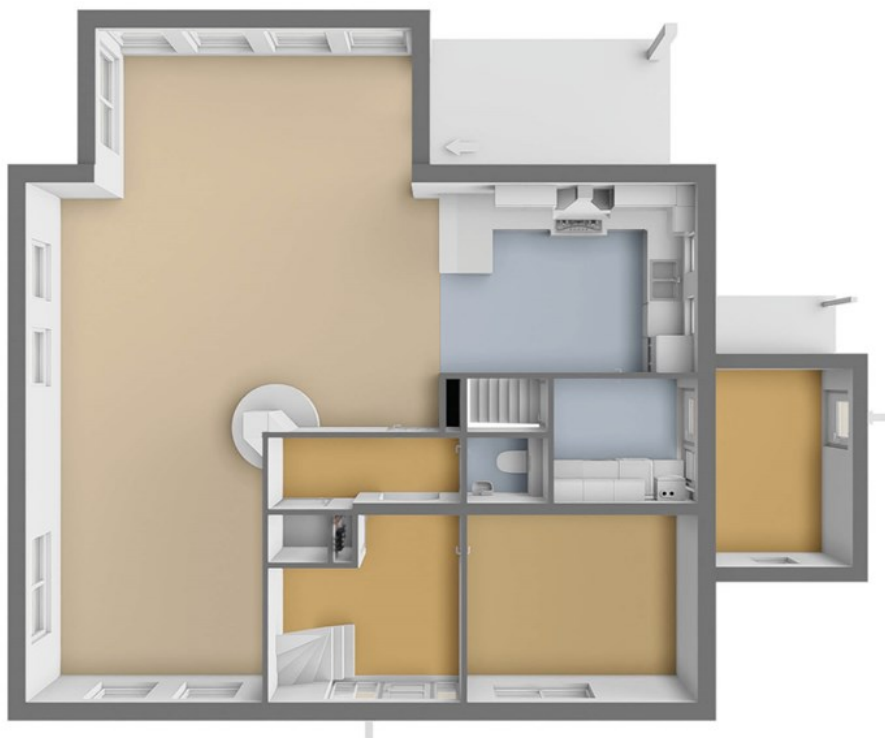




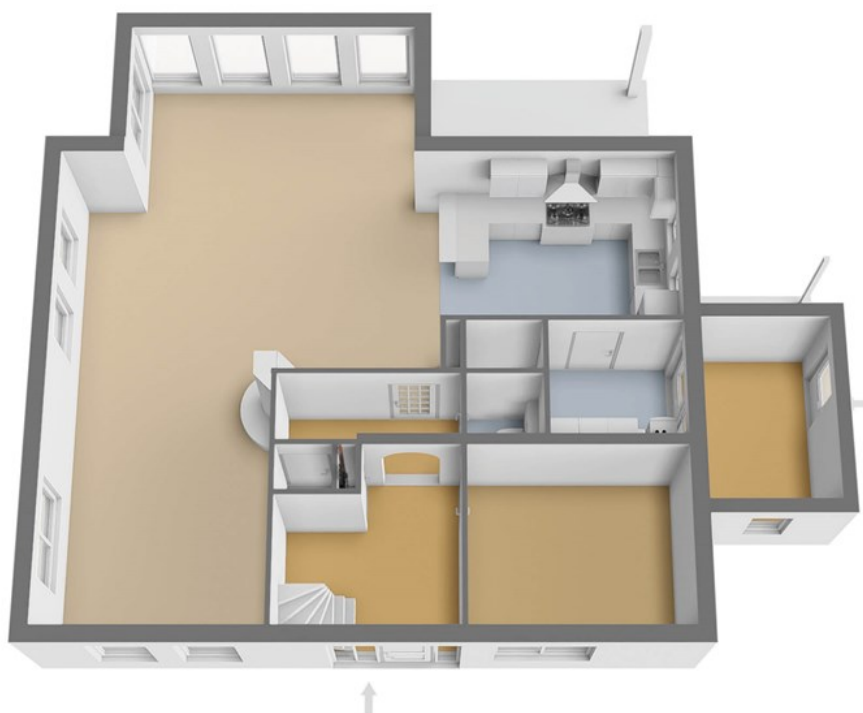


Plattegrond

Woning, BG - 3D Topview



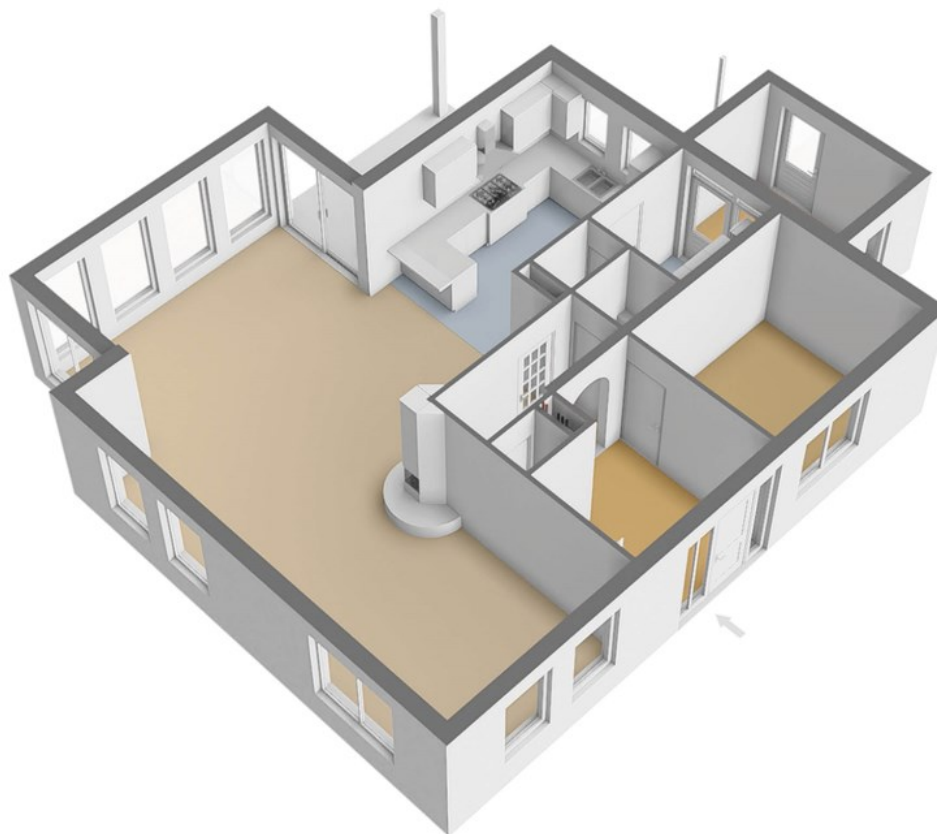
Woning, BG - 3D



*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Woning, BG - 3D



Woning, BG - 3D



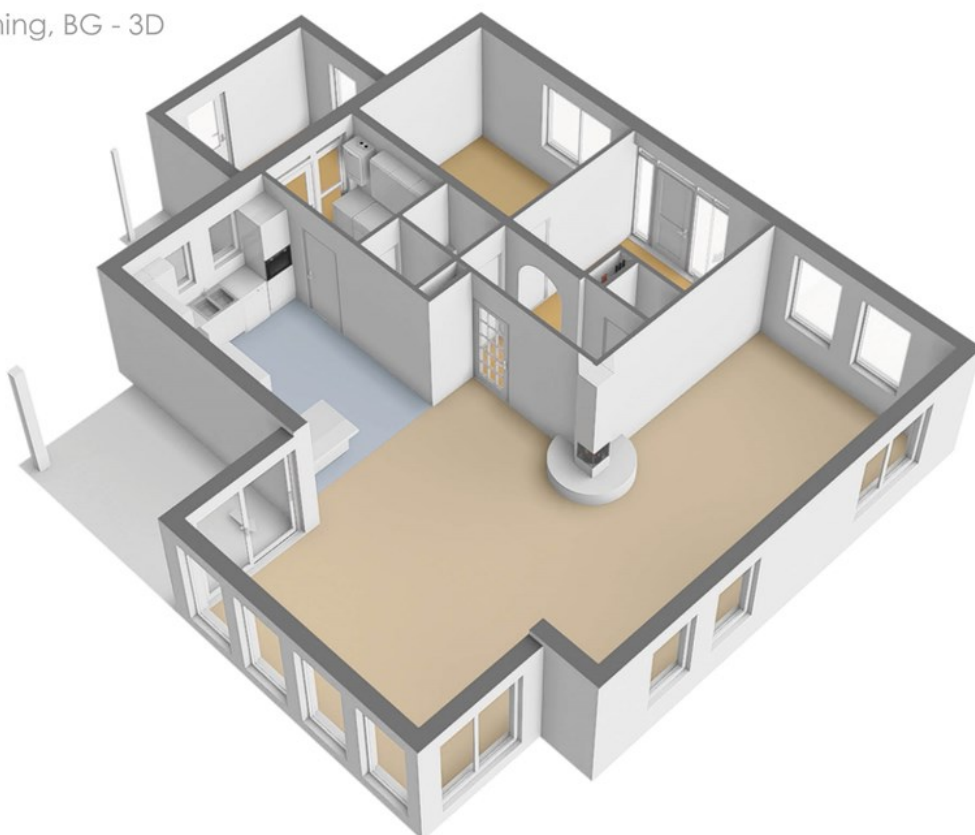
*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Woning, BG - 3D



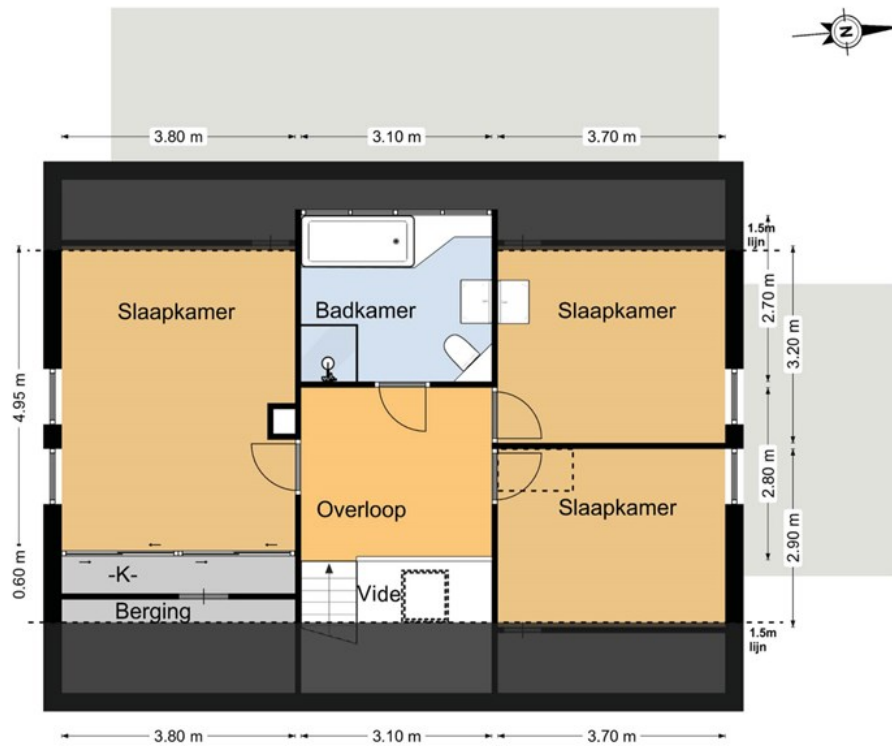
Woning, BG - 3D



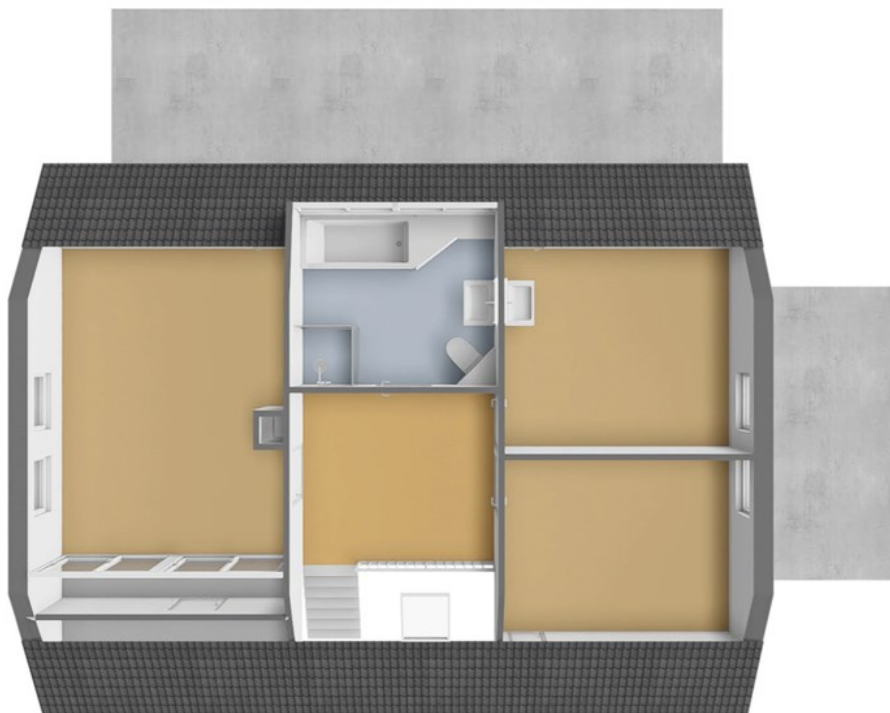
*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Woning, 1eV - 2D



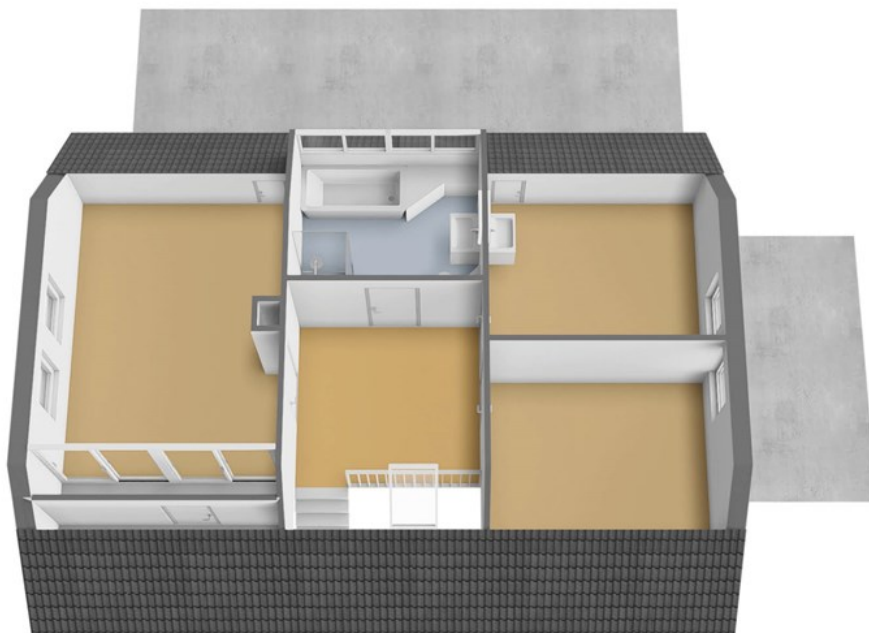
Woning, 1eV - 3D Topview



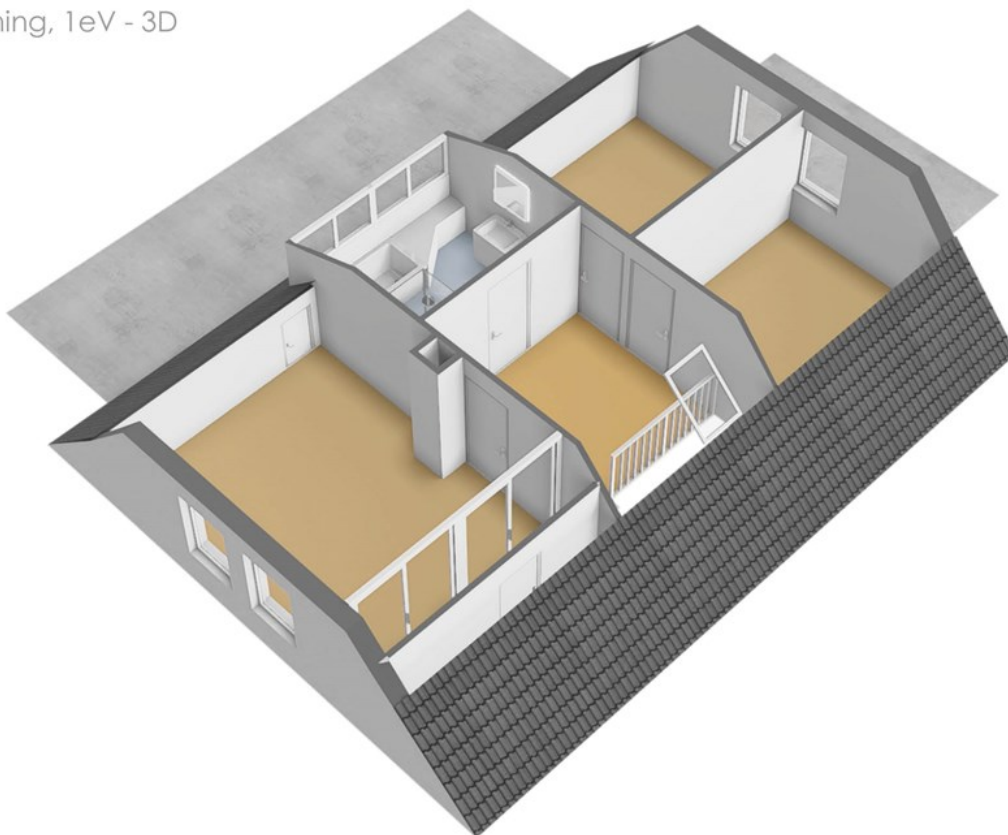
*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Woning, 1eV - 3D



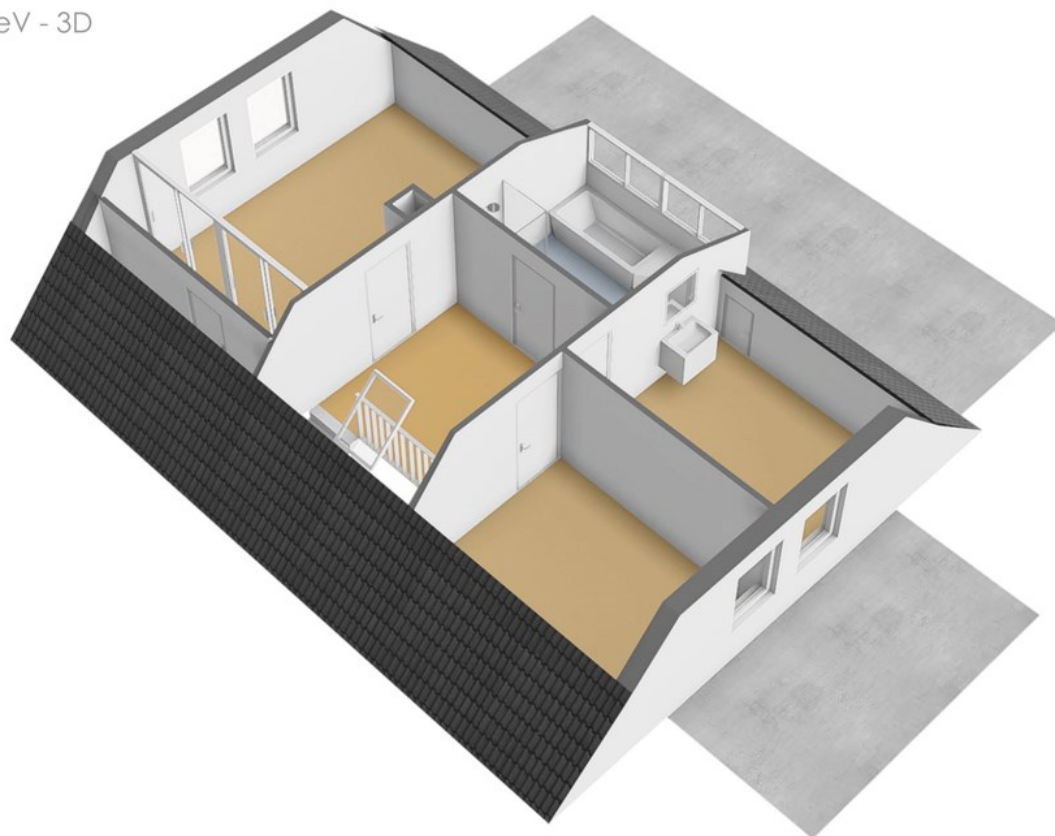
Woning, 1eV - 3D



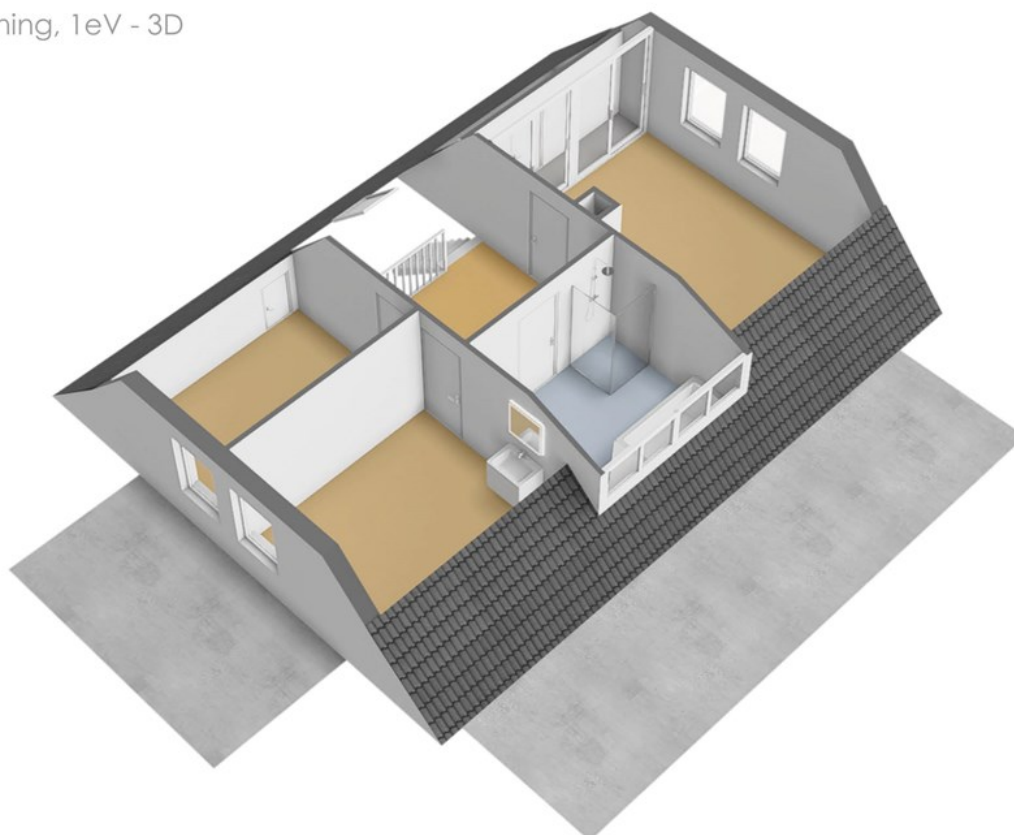
*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Woning, 1eV - 3D



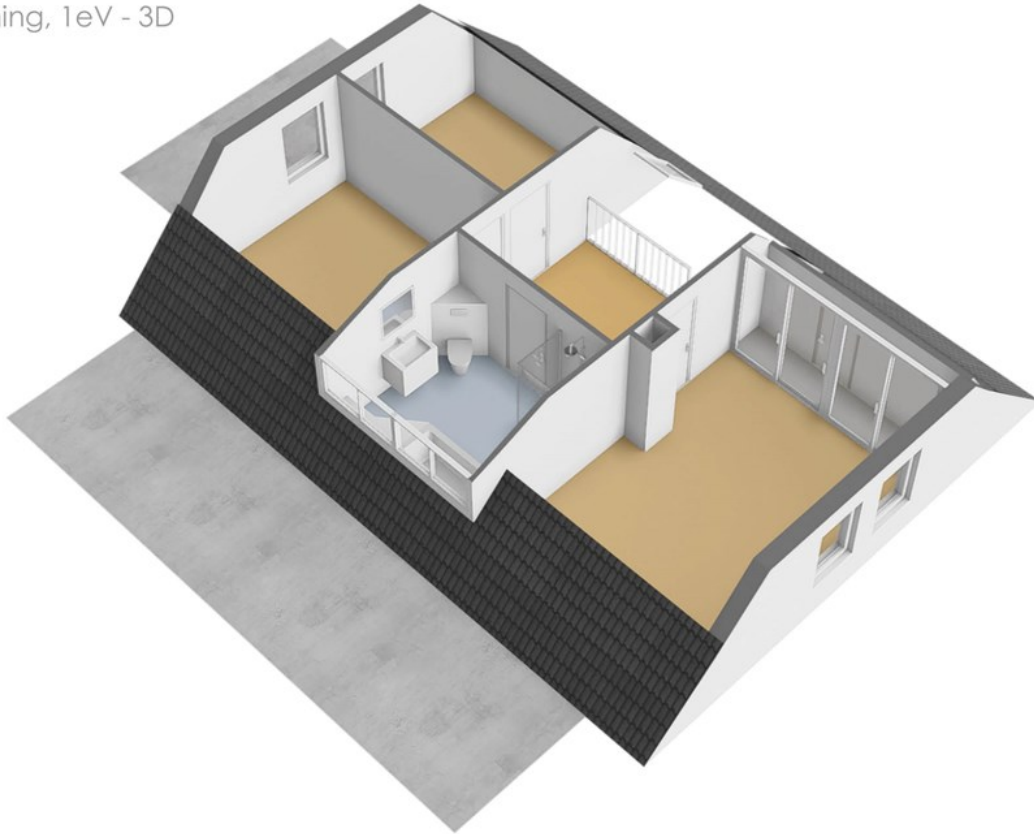
Woning, 1eV - 3D



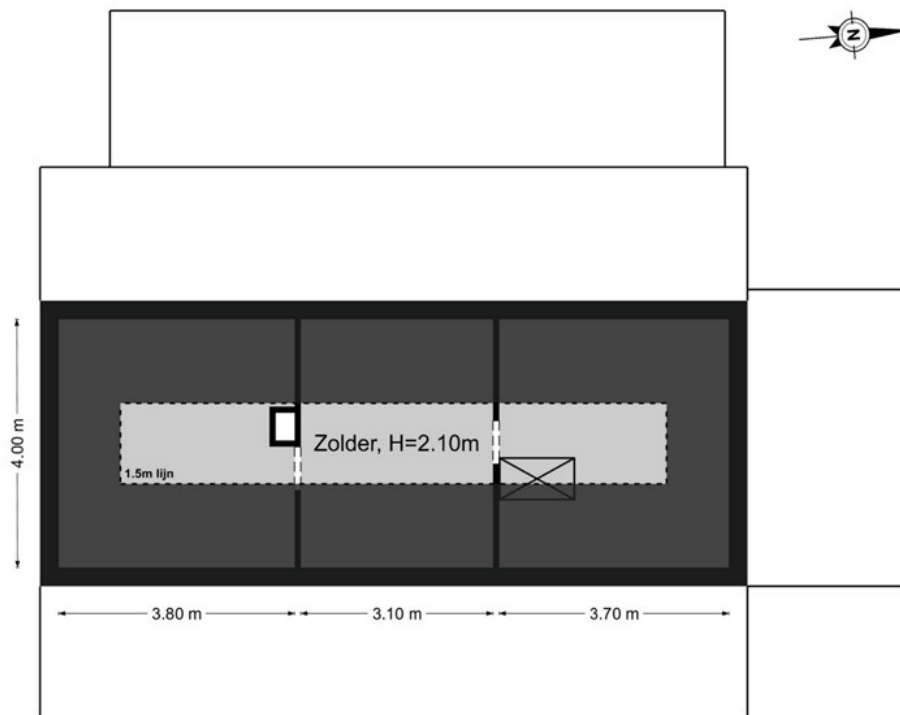
*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Woning, 1eV - 3D



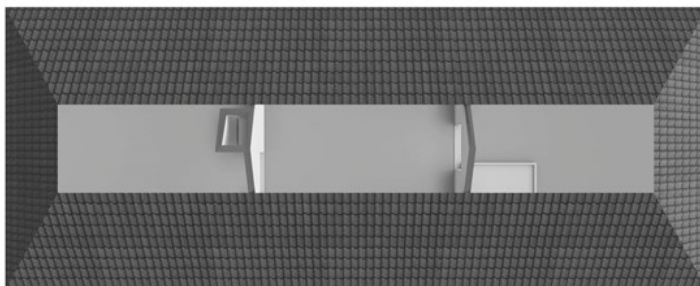
Woning, 2eV - 2D



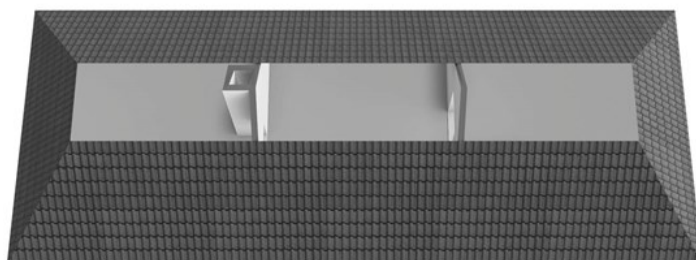
*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Woning, 2eV - 3D Topview



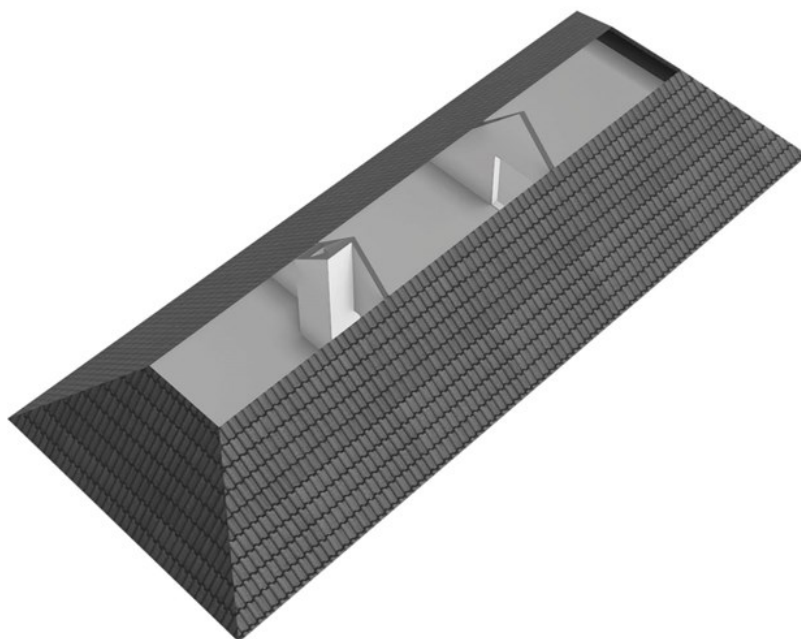
Woning, 2eV - 3D



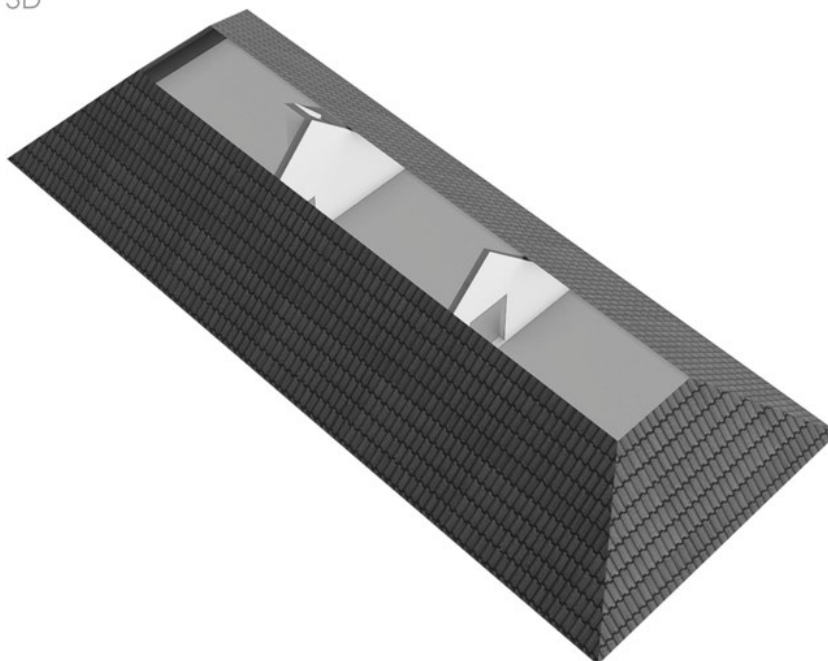
*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Woning, 2eV - 3D



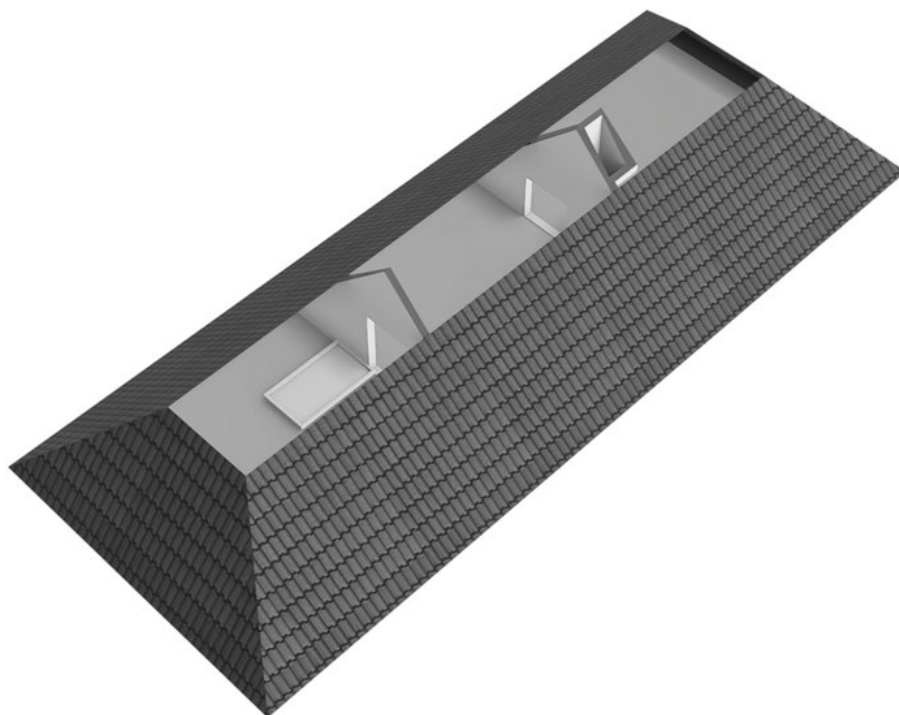
Woning, 2eV - 3D



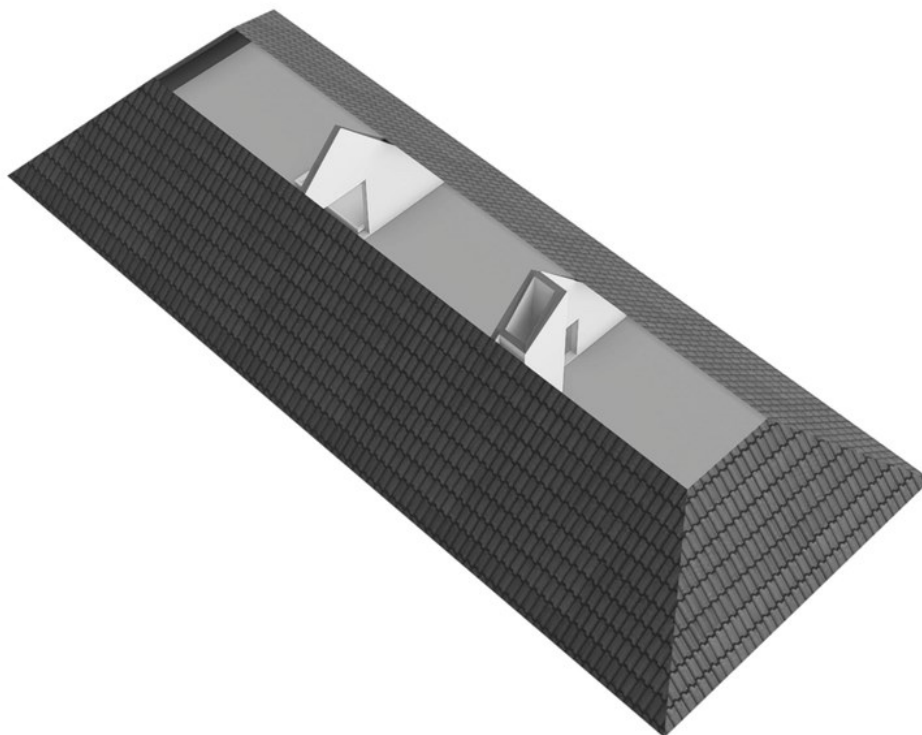
*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Woning, 2eV - 3D



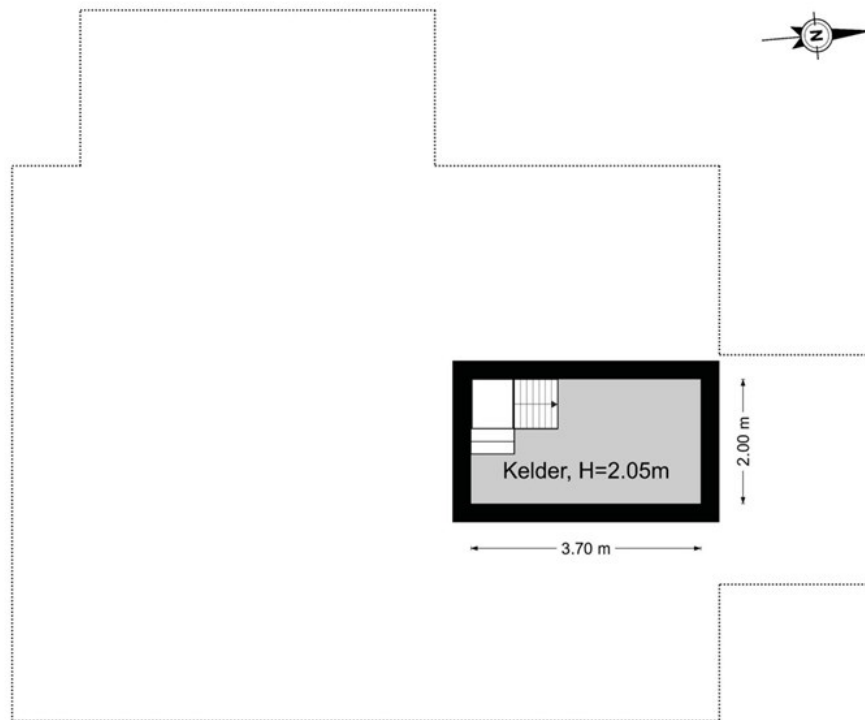
Woning, 2eV - 3D



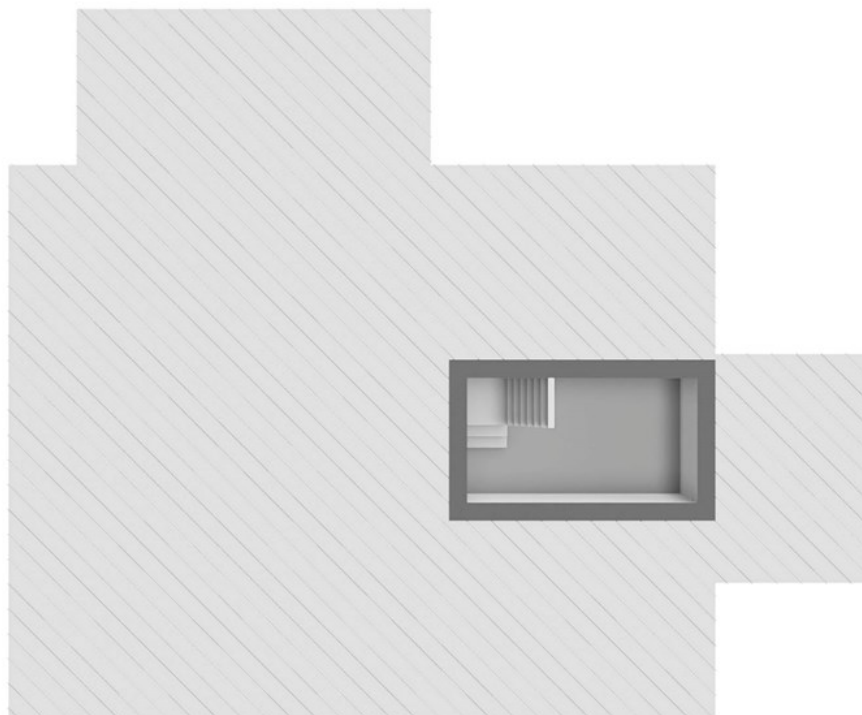
*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Woning, kelder - 2D



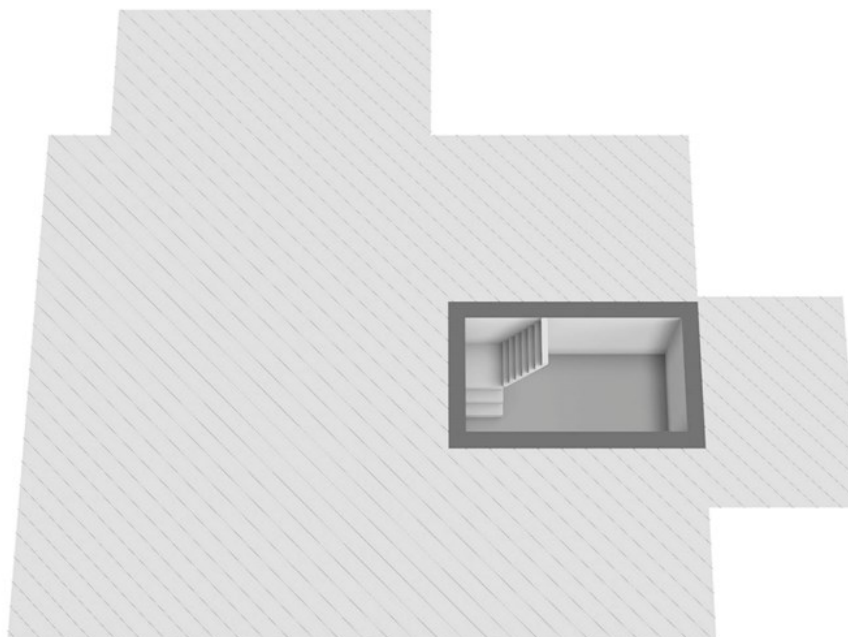
Woning, kelder - 3D Topview



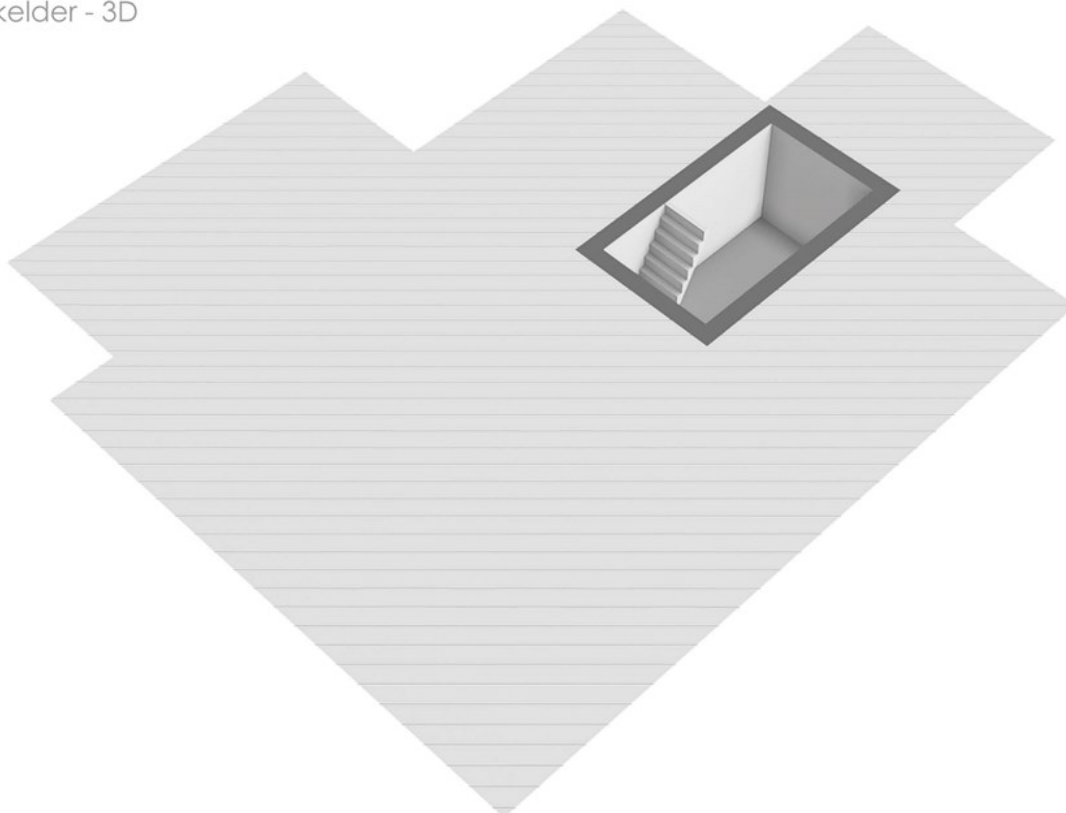
*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Woning, kelder - 3D



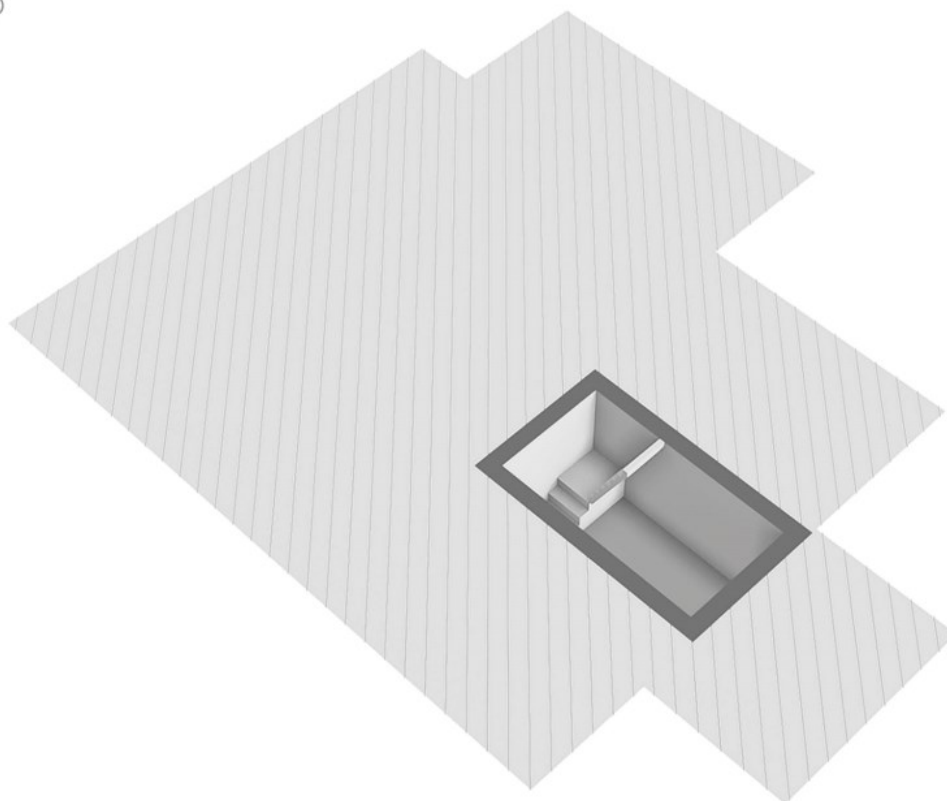
Woning, kelder - 3D



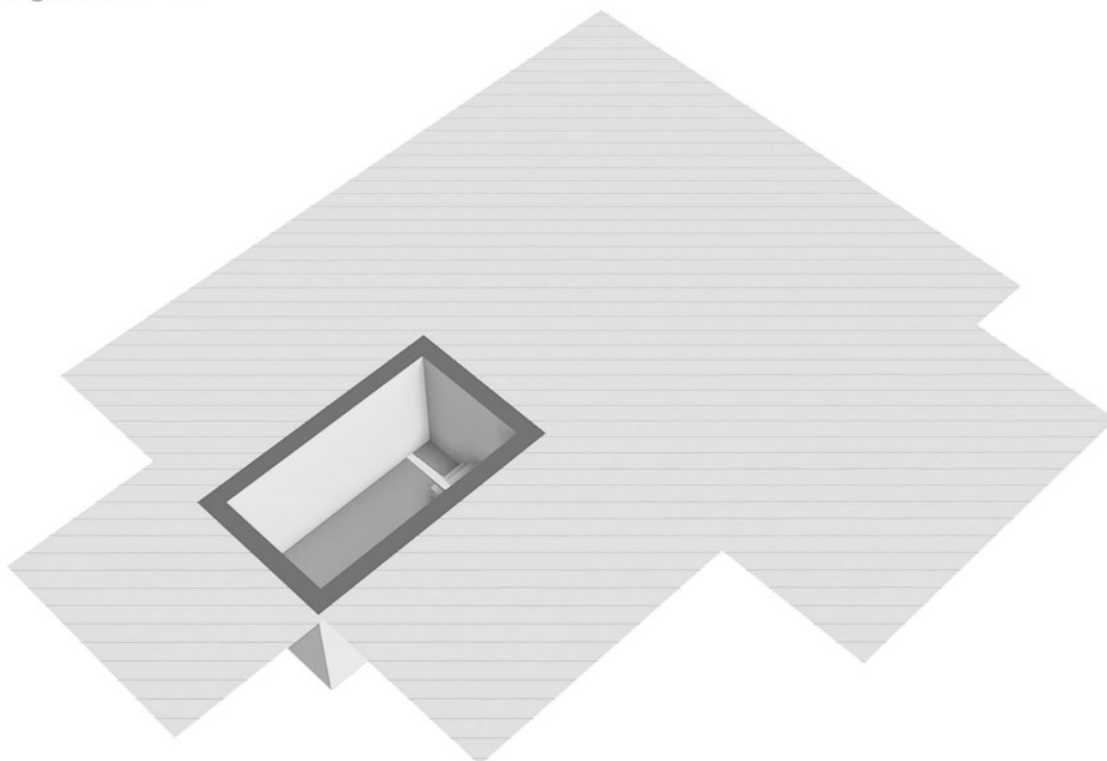
*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Woning, kelder - 3D



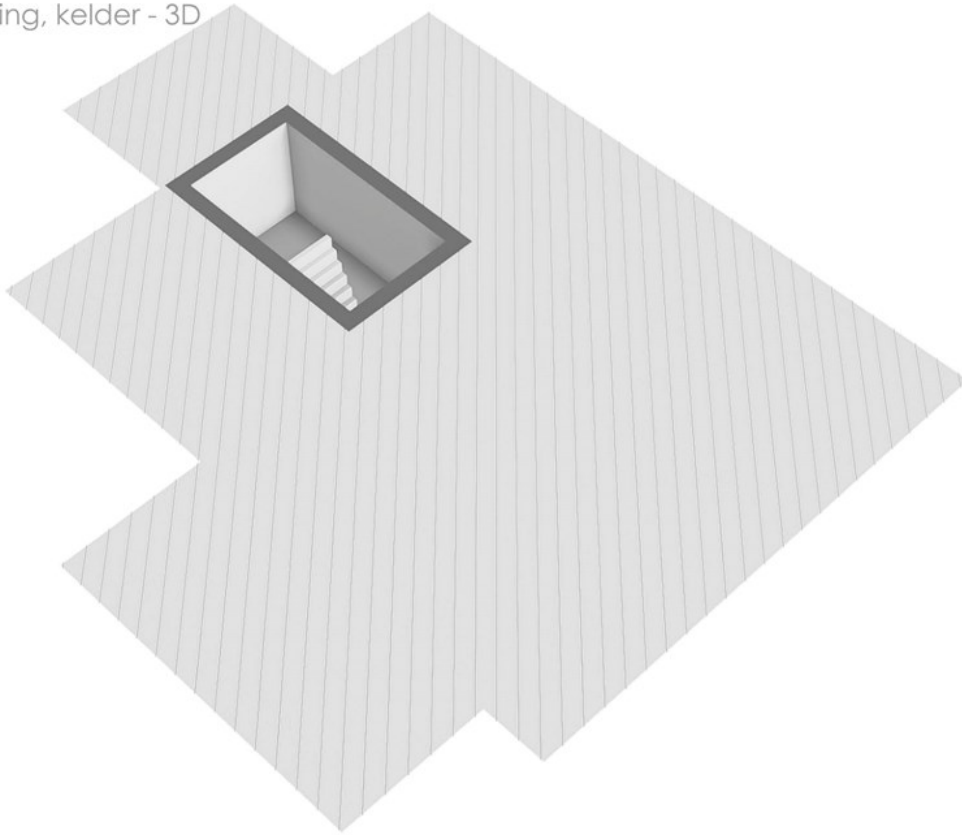
Woning, kelder - 3D



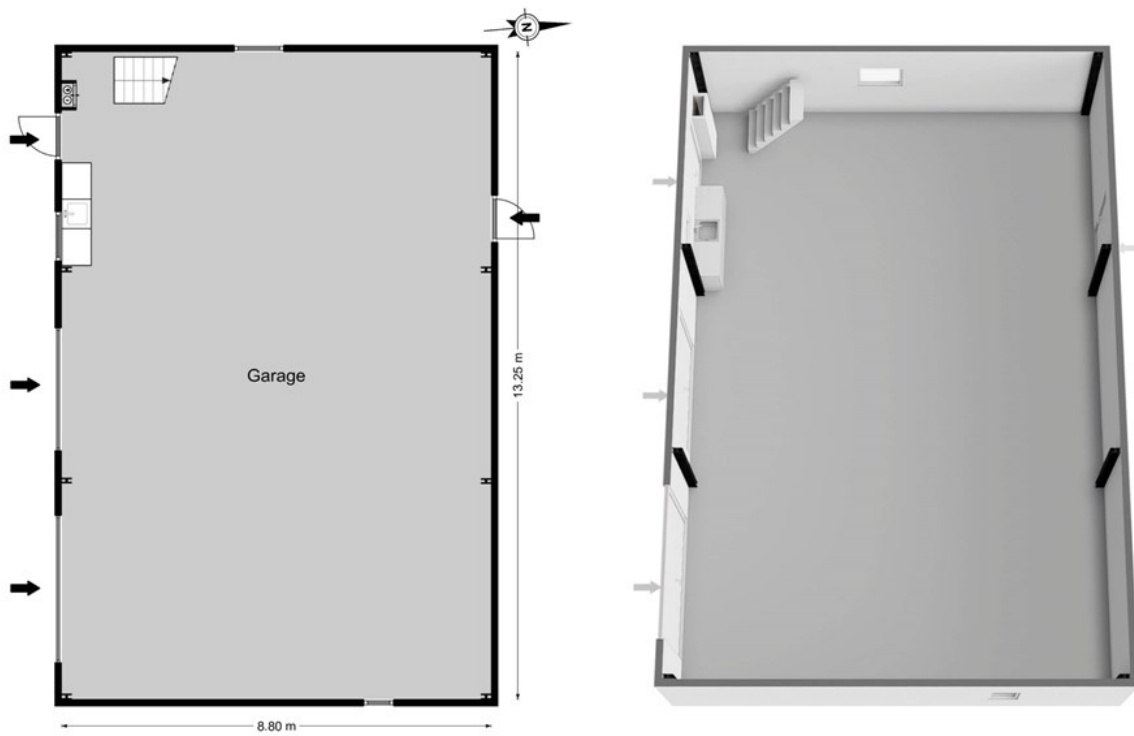
*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Woning, kelder - 3D



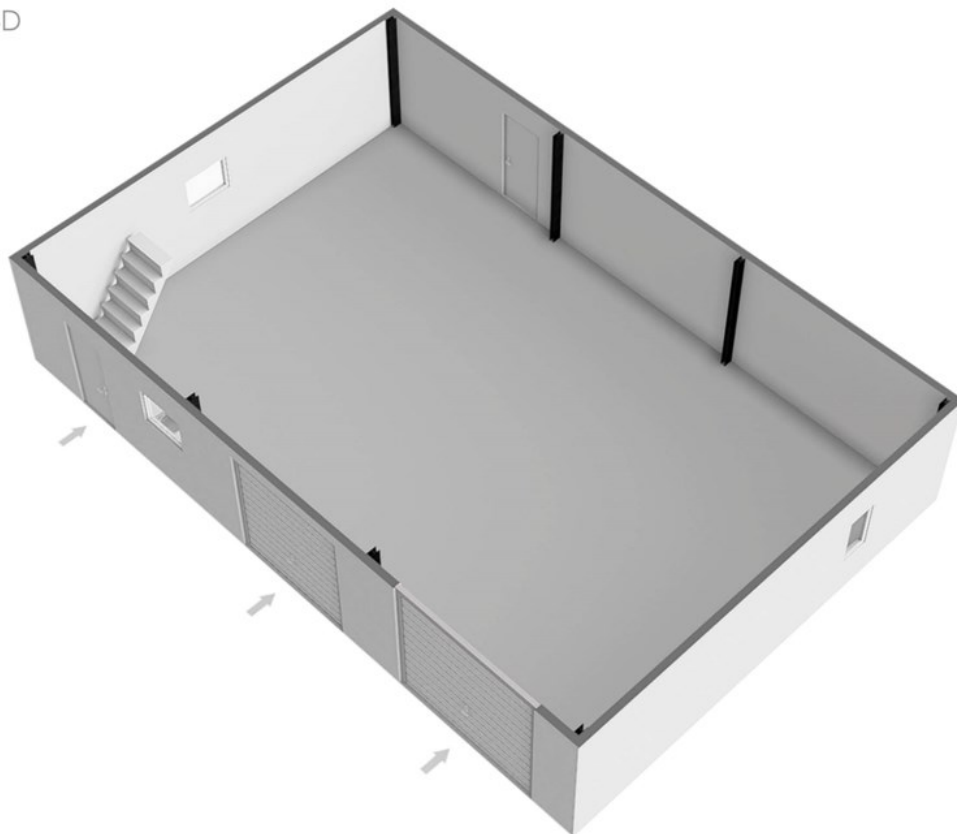
Bijgebouw, BG - 2D + 3D



*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Bijgebouw, BG - 3D



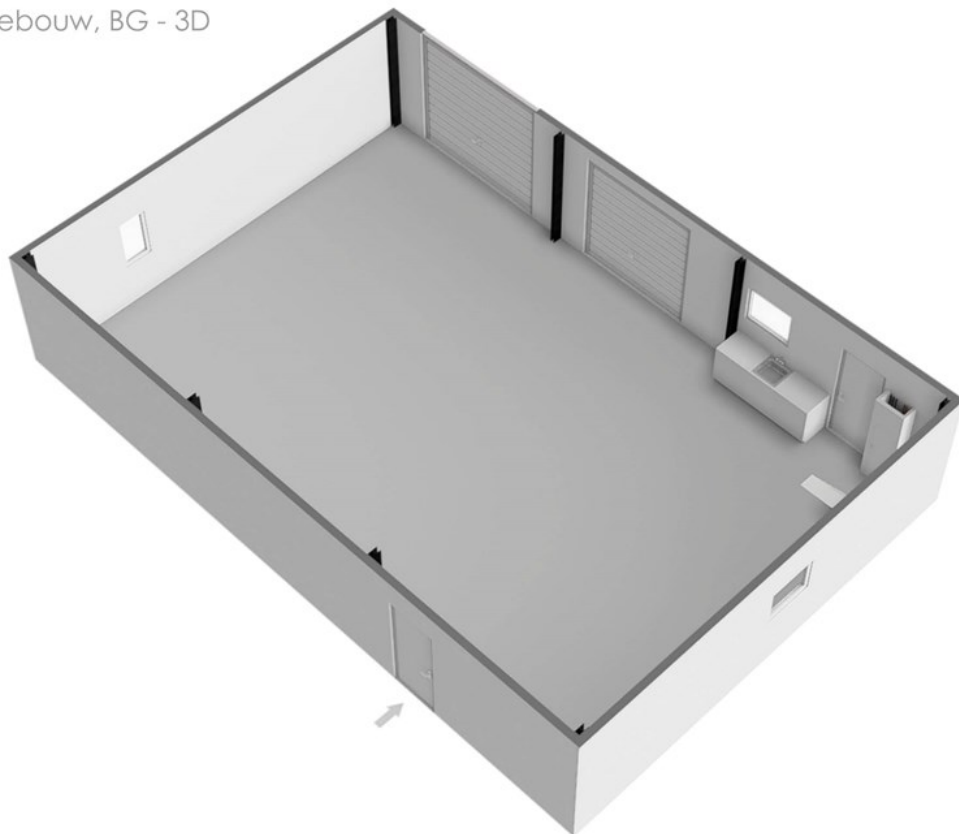
Bijgebouw, BG - 3D



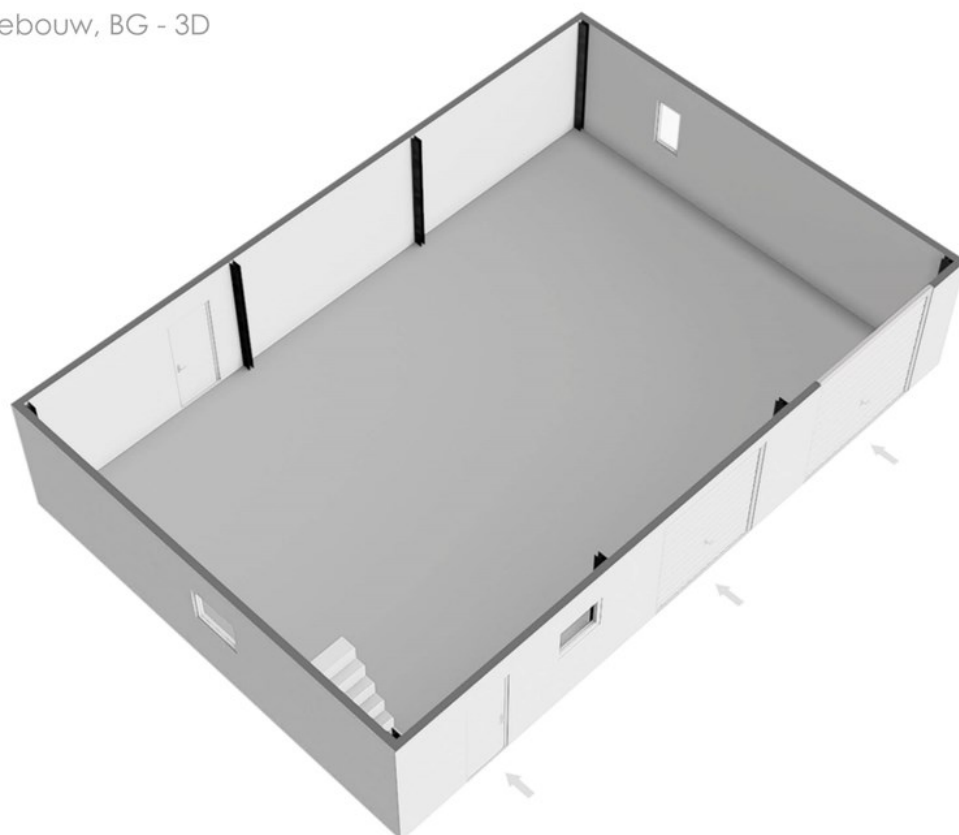
*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Bijgebouw, BG - 3D



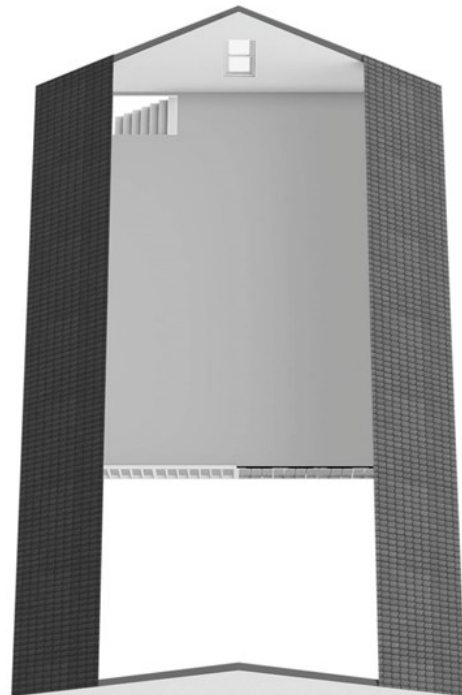
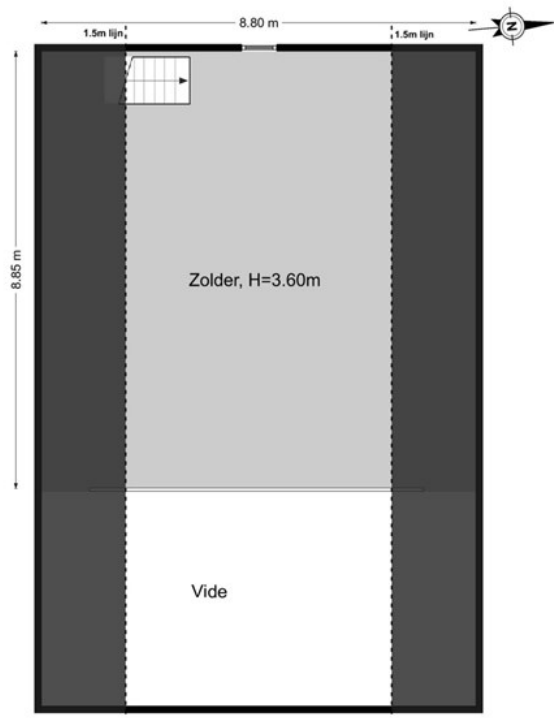
Bijgebouw, BG - 3D



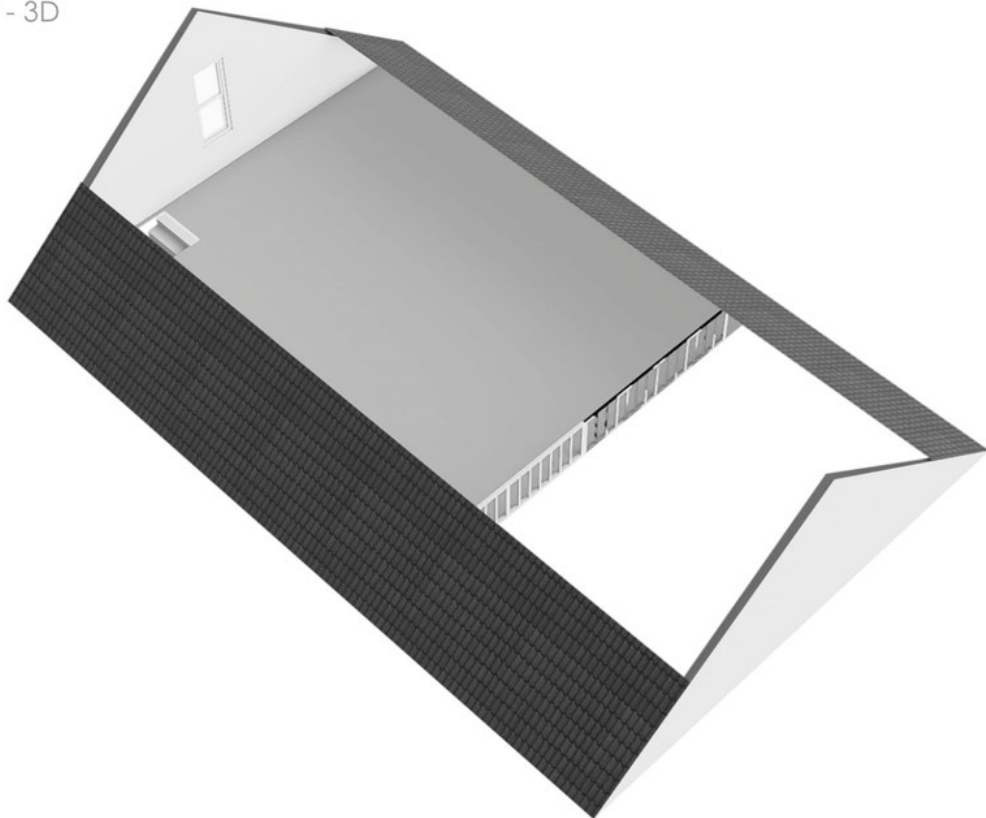
*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Bijgebouw, 1eV - 2D + 3D



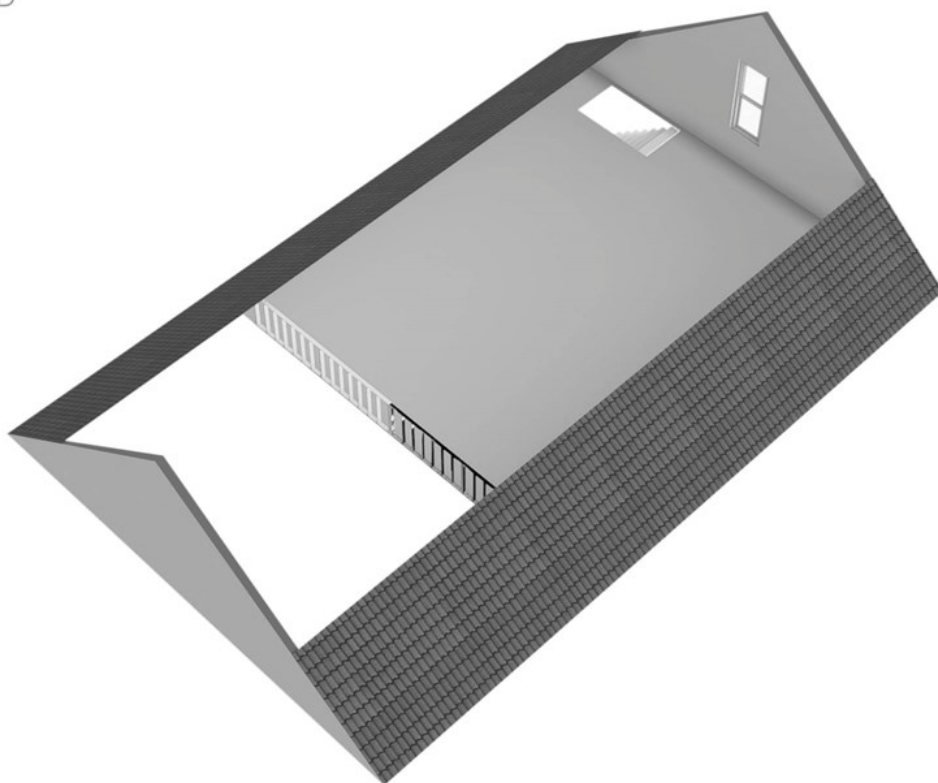
Bijgebouw, 1eV - 3D



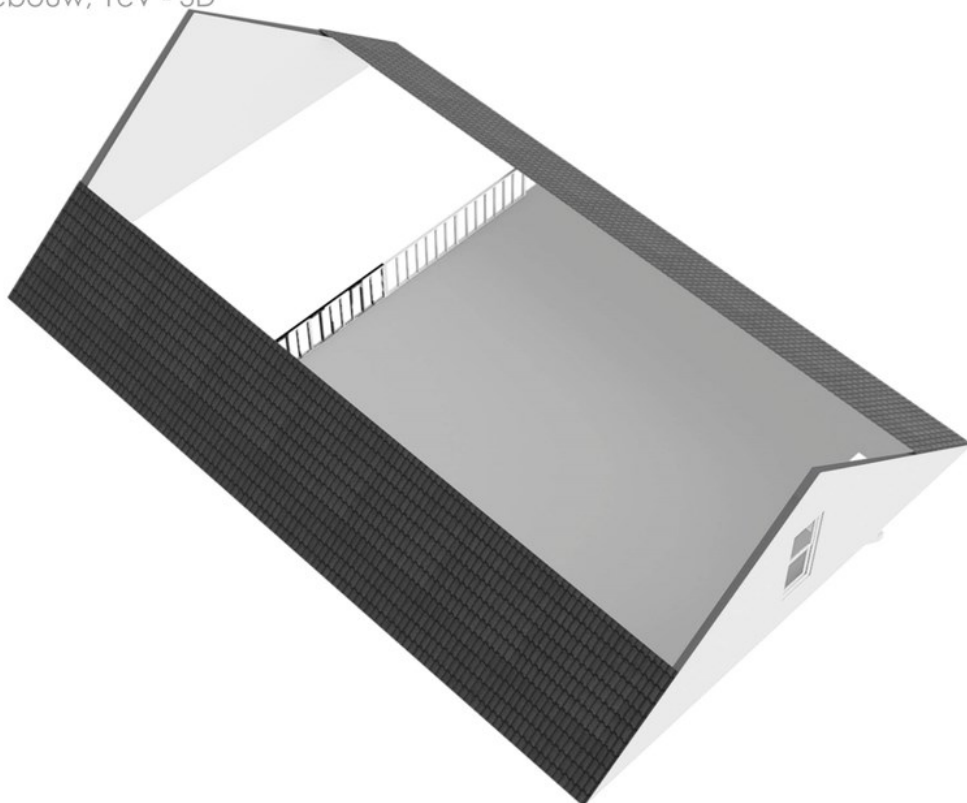
*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Bijgebouw, 1eV - 3D



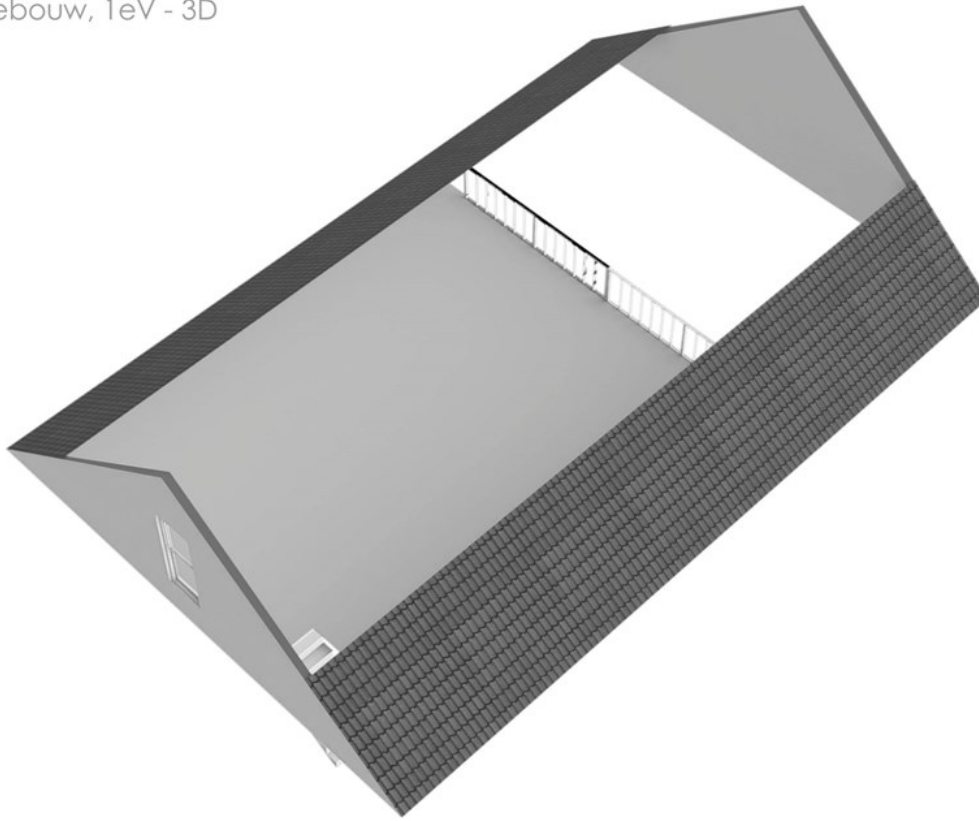
Bijgebouw, 1eV - 3D



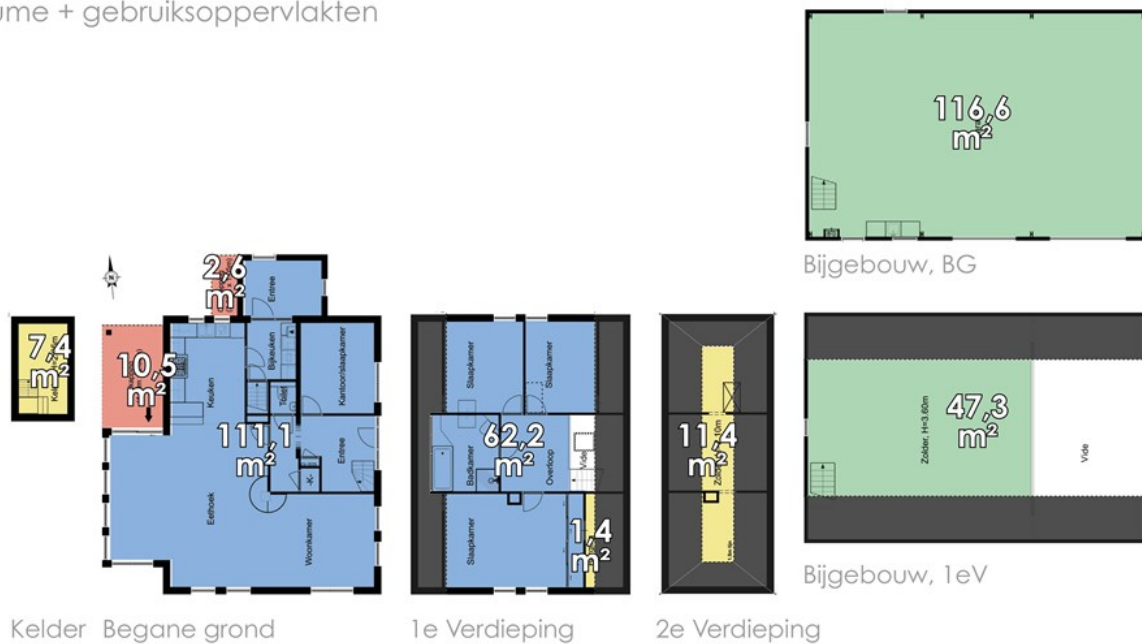
*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Bijgebouw, 1eV - 3D



Volume + gebruiksoppervlakten



Volume:
- 703,2 m³

Gebruiksoppervlakten:

■ Wonen	173,1 m ²
■ Overige inpandige ruimte	20,2 m ²
■ Gebouw gebonden buitenruimte	13,1 m ²
■ Externe bergruimte	163,9 m ²

*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Van de makelaar

Mijn Buitenplaats Makelaardij

Namens mijn opdrachtgever dank ik u voor de getoonde belangstelling.

Alle informatie wordt strikt vrijblijvend door Mijn Buitenplaats Makelaardij en opdrachtgever verstrekt en dient te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

De gegevens die u aantreft in deze brochure zijn met de grootste zorg en zorgvuldigheid samengesteld. Toch is het mogelijk dat de informatie enigszins afwijkt van de werkelijkheid. Eventuele tekeningen geven slechts globaal de situatie ter plaatse weer en aan de afmetingen kunnen geen rechten worden ontleend.

Ondanks deze zorgvuldigheid heeft u als koper ook uw eigen onderzoeksplicht, daarom vraag ik u, indien u er waarde aanhecht, ook uit eigen beweging bepaalde zaken zelf te onderzoeken of te laten onderzoeken door uw eigen aankoopmakelaar of bouwkundige. Uiteraard kunt u diverse instanties daarvoor raadplegen, zoals het kadaster, gemeente etc.

U wordt indien gewenst in de gelegenheid gesteld, op uw kosten, tot het doen laten uitvoeren van een verkennend bodem- of grondonderzoek en/of een bouwkundige keuring.

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dien op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Verkoper vrijwaart zich voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (transactieprijs, ontbindende voorwaarden) maar ook de details (zoals oplevering, roerende zaken et.) overeenstemming is bereikt.

Indien dit in de onderhandelingen is afgesproken, zal een eventueel door de koper te maken voorbehoud (zoals voor het verkrijgen van de benodigdheden vergunningen, hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) in de koopovereenkomst met een maximale termijn van vier weken worden opgenomen.

Tenzij anders overeengekomen dient de koper van de in deze brochure beschreven woning een bankgarantie voor een bedrag van 10% van de koopsom te doen stellen door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Zolang er nog geen door de koper ondertekende koopakte is, is de verkoper niet verplicht om mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst en is hij vrij om aan een ander te verkopen.

Behoudens de gemaakte afspraken gelden de standaardregels, zoals die voorkomen in de model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning (model 2014) vastgesteld door de VBOmakelaar, NVM, VastgoedPro, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Indien een koop tot stand komt, zal o.a. in de koopovereenkomst een algemene ouderdoms-/materiaal- /funderingsclausule worden opgenomen waarin o.a. staat dat de koper bekend is de onroerende zaak circa 31 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen en dat het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening van en risico van koper komt.

Natuurlijk is de verkoper zeer benieuwd naar uw oordeel. Ik zou het daarom zeer op prijs stellen om zo spoedig mogelijk een reactie, zowel positief als negatief, van u te mogen ontvangen.

Met vriendelijke groet,

Beke Hendriksma
Makelaar | Taxateur o.z.

T: 0513 462 258
T: 06 5342 0332
E: info@mijnbuitenplaats.nl

Veelgestelde 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 doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

Wanneer ben ik 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 u een openingsbod uitbrengt of als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken. U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan 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.

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.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende 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 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.

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 bestaande woning niet. Het begrip "optie" wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper 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 makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Disclaimer

Hoewel deze brochure met meeste zorg is samengesteld kunnen wij ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden verleend.
