

TE KOOP



Klein Groningen 18
9241 HS Wijnjewoude

Vraagprijs € 297.500 k.k.

Wonen op een uniek plekje aan het water van de Compagnonsfeart met een fantastisch uitzicht over de weilanden. De tuin van deze twee onder één kapwoning is gelegen op het zuidwesten en grenst over de volle breedte, circa 25 meter aan het water. Zwemmen, vissen en bootje varen en dat alles vanuit je achtertuin.



Wonen op een uniek plekje aan het water van de Compagnonsfeart met een fantastisch uitzicht over de weilanden. De tuin van deze twee onder één kapwoning is gelegen op het zuidwesten en grenst over de volle breedte, circa 25 meter aan het water. Zwemmen, vissen en bootje varen en dat alles vanuit je achtertuin.

In 2007 is er aan de achterzijde uitgebouwd waarmee er een woonkeuken, badkamer en bijkeuken zijn gecreëerd. Ook bevindt zich er een ruime slaapkamer op de begane grond. Op de zuidgevel liggen 8 zonnepanelen. Op de eerste verdieping bevinden zich nog twee slaapkamers. Het perceel oppervlak is 622 m² groot en naast diverse terrassen is er ook nog een vrijstaande stenen berging. De Compagnonsfeart wordt veel gebruikt door pleziervaart en maakt onderdeel uit van de Turfroute.

Wijnjewoude is een dorp waar het goed wonen is. Er zijn vele wandel- en fietsroutes in de omgeving met een rijke natuur, zoals de prachtige Duurswouderheide tussen Bakkeveen en Wijnjewoude. Het is het grootste heideveld van Fryslân, met pingoruïnes (dobben) en een heuse schaapskudde. Met de ligging aan de Turfroute, de klassieke oude vaarroute voor de waterrecreatie door zuidoost Friesland, ligt Wijnjewoude in een aantrekkelijk en veelzijdig natuurgebied. Er zijn dan ook meerdere campings in de omgeving te vinden.





Begane grond

Entree, toilet, slaapkamer, moderne luxe keuken met kookeiland en diverse inbouwapparatuur, waaronder; 6 pits gaskookstel, combimagnetron en vaatwasser. De koel-vriescombinatie en de CV ketel, merk AWB (2007) bevinden zich in een separate ruimte. Via de bijkeuken met witgoedaansluitingen kom je in de badkamer. De moderne badkamer met lichtkoepel beschikt over een ligbad, douchecabine en wastafelmeubel.

Vanuit de entree/hal kom je in de lichte sfeervolle woonkamer. De lichtkoepel in de achterkamer zorgt voor extra daglicht. Er is een magnifiek uitzicht over de landerijen. Centraal in de woonkamer staat een houtkachel. Via de woonkamer is er toegang tot de kelder, die zich onder de trap naar de eerste verdieping bevindt.

Eerste verdieping

Een vaste trap leidt naar de overloop van de eerste verdieping waar je toegang hebt tot een vaste kast en twee slaapkamers. De grootste slaapkamer met een oppervlakte van ca 16 m2 heeft twee dakkapellen, waarvan 1 met een deur naar het dakterras. De tweede slaapkamer is momenteel in gebruik als hobbykamer.

Tuin

De tuin grenst aan het water over een lengte van ca 25 meter en ligt aan de zonzijde (zuidwesten). Aan de zijkant van de woning is een overkapping waar je heerlijk van het ochtendzonnetje kunt genieten en later in de middag een schaduwplekje kunt opzoeken. Aan de waterkant is een houten vlonder met terras aangelegd. Hier kun je mooi een hengeltje uitleggen en zit je midden in de sfeervol ingerichte tuin met een prachtig uitzicht over de landerijen. Er is stenen schuur met een oppervlakte van ca 10 m2 met zoldertje, zeer geschikt voor de stalling van fietsen en tuingereedschap. Naast de schuur is er een parkeerplaats voor de auto.

Bijzonderheden

Een greep uit de kenmerken:

- Ligging direct aan het water;
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- Uitbouw 2007 (achterzijde woning);
- Dakpannen zijn ca 10 jaar geleden vernieuwd;
- De wangen van beide dakkapellen zijn van kunststof;
- Nagenoeg gehele woning dubbel glas HR++;
- Zonnepanelen 8 stuks (2021);
- Nieuwe vloer met vloerisolatie (2012) en dakisolatie;
- Prachtig vrij uitzicht over landerijen;

Overdracht

Vraagprijs € 297.500 kosten koper
Aanvaarding In overleg

Bouw

Soort woonhuis
Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw Bestaande bouw
Bouwjaar 1923
Soort dak Dwarskap bedekt met bitumineuze dakbedekking en pannen

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakten
Wonen 96 m²
Overige inpandige ruimte 5 m²
Gebouwgebonden buitenruimte 10 m²
Externe bergruimte 10 m²
Perceel 622 m²
Inhoud 434 m³

Indeling

Aantal kamers
4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers 1 badkamer
Badkamervoorzieningen Ligbad en douche
Aantal woonlagen 2 woonlagen

Voorzieningen

Natuurlijke ventilatie, rookkanaal, TV kabel en zonnepanelen

Energie

Voorlopig energielabel G
Dakisolatie, dubbel glas, HR-glas en vloerisolatie
Verwarming Cv-ketel en houtkachel
Warm water Cv-ketel
Cv-ketel AWB (gas gestookt combiketel uit 2007, eigendom)

Kadastrale gegevens

LIPPENHUIZEN G 1271
Kadastrale kaart
Oppervlakte 410 m²
Eigendomssituatie Volle eigendom
LIPPENHUIZEN G 2043
Oppervlakte 212 m²
Eigendomssituatie Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging Aan vaarwater, beschutte ligging, in woonwijk en vrij uitzicht
Bergruimte Schuur/berging
Vrijstaande stenen berging
Voorzieningen Elektra

Parkeergelegenheid

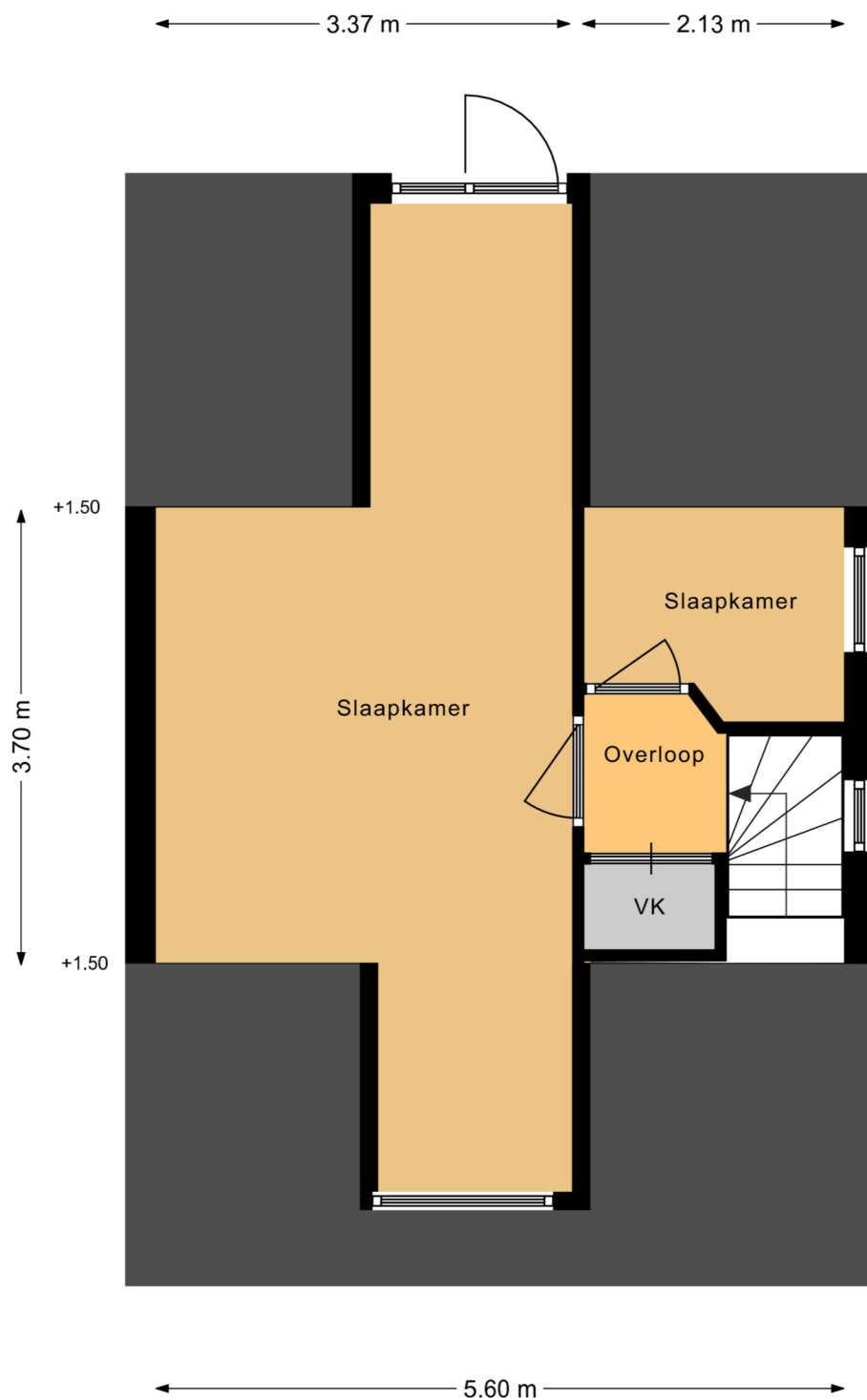
Soort parkeergelegenheid
Op eigen terrein en openbaar parkeren

Buurt

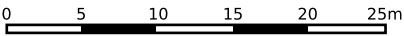
Wijnjewoude-Buitengebied-Kleine Groningen, Wijnjewoude
Wijnjewoude-Buitengebied-Kleine Groningen
Wijnjewoude



Deze plattegronden zijn indicatief.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend!



Deze plattegronden zijn indicatief.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend!



12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Lippenhuizen

G

1271

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 april 2022

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Extra informatie

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Asbestclausule

Indien de woning gebouwd is voor 1993, zal standaard in de koopakte de volgende clausule worden opgenomen: Gezien het bouwjaar van de woning is de aanwezigheid van asbesthoudende materialen in de onroerende zaak en eventueel de vloerbedekking, niet uit te sluiten. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld door Makelaardij Knijpstra.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 tot 8 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Onderzoeksplicht van de koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen om een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

Lijst van zaken

Een lijst van zaken is op aanvraag bij makelaardij Knijpstra te verkrijgen.

Vragenlijst

De vragenlijst voor de verkoop van een onroerende zaak is tevens op aanvraag verkrijgbaar.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Onderhandeling

De vraagprijs van een woning is een uitnodiging tot het doen van een bod. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Afdwingen dat u in onderhandeling bent kan niet. Een verkopend makelaar kan wel aangeven dat hij met u in onderhandeling is. Als de verkopend makelaar slechts aangeeft dat hij uw bod aan de verkoper voorlegt, bent u niet in onderhandeling.

Courtage

de vergoeding voor de begeleiding door de makelaar bij de aan- of verkoop van een huis. De vergoeding wordt berekend op basis van een percentage over de transactieprijs. Deze vergoeding wordt in rekening gebracht zodra de overeenkomst tussen jou en een derde, koper of verkoper, tot stand komt.



Makelaardij Knijpstra

Meine Knijpstra
Tarweland 25
9205 EM Drachten
06 456 253 61
info@makelaardijknijpstra.nl

KvK-nummer 66319048



"Vertrouwen als fundament"