



**FACTORNOORD**  
Makelaars & Taxateurs

**TE KOOP**  
**€ 295.000 K.K.**



**Kobbeflecht 12**

9254 AE Hurdegaryp



## Inleiding

---

Ontdek uw ideale woning! Deze uitgebouwde, ruime woning biedt veel gebruiksgemak met een slaapkamer en badkamer op de begane grond, ideaal voor zowel gezinnen als mensen die gelijkvloers willen wonen of aan huis werken. Dankzij de ruime aanbouw beschikt deze woning over maar liefst 134 m<sup>2</sup> aan woonoppervlakte. Verder is de woning met een A-label energiezuinig. Ook ligt het prachtig centraal in het dorp, vlakbij alle voorzieningen. Wacht niet langer en plan vandaag nog een bezichtiging!

### IDEALE LIGGING IN HURDEGARYP

Ervaar het gemak van de perfecte ligging vlak bij het winkelcentrum, de scholen en alle andere voorzieningen van Hurdegaryp. U kunt lopend naar de winkel en heeft alles wat u nodig heeft binnen handbereik. Hurdegaryp biedt u een treinstation, twee supermarkten, scholen voor basis- en voortgezet onderwijs, kinderopvang etc.

### ENERGIEZUINIG EN DUURZAAM

Deze woning beschikt over een energielabel A. De spouwmuren zijn geheel geïsoleerd. De woning is voorzien van dubbel glas en HR++ beglazing, wat zorgt voor uitstekende isolatie en lagere energiekosten. Daarnaast zijn er ten dele kunststof kozijnen geplaatst,



## Inleiding

---

wat bijdraagt aan het onderhoudsgemak en de duurzaamheid van de woning. Op het dak van de aanbouw zijn 6 zonnepanelen te vinden. De CV-combiketel is van 2021.

### RUIME OPRIT EN TUIN

Met een ruime oprit is er voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's. De voortuin is mooi diep, de woning ligt hierdoor wat verder van de straat. Aan de achterzijde is een kleine tuin die geheel bestraat is; makkelijk te onderhouden en voldoende ruim voor een mooi terras waar u heerlijk kunt zitten. Er zijn twee mooie bergingen voor de fietsen, gereedschap e.d.

### PERFECT VOOR JONGE GEZINNEN EN MEER

Deze woning is perfect voor jonge gezinnen die op zoek zijn naar een ruim, comfortabel en praktisch huis. Ook mensen die gelijkvloers willen wonen of een kantoor aan huis nodig hebben, vinden hier alles wat ze zoeken.



## Ligging en indeling

---

### Begane grond

Via de uitgebouwde zij-entree komt u in de ruime hal. Hier bevindt zich ook het moderne toilet. Dit toilet is uitgerust met een wandcloset en een fontein en is met moderne materialen uitgevoerd.

Vanuit de hal loopt u verder de woning in, waar u toegang heeft tot de uitgebouwde woonkamer. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een gezellig zitgedeelte, compleet met een sfeervolle gashaard. Het middengedeelte is ingericht als keukenruimte. De ruime opzet van de keuken biedt voldoende werkruimte en opslagmogelijkheden. Hier zijn ook de trapopgang, een kelderkast en een bergkast met aansluitingen voor witgoed. Aan de achterzijde is het eetgedeelte gesitueerd. Dit gedeelte, met een lichtkoepel en prachtige openslaande tuindeuren die uitkomen op de tuin, is groot genoeg voor een grote eettafel.

In de aanbouw bevindt zich een multifunctionele slaap- of werkkamer. Deze kamer is voorzien van een schuifpui naar de tuin, waardoor het een lichte ruimte is. Vanuit deze kamer heb je toegang tot de luxe badkamer, die door middel van een schuifdeur



## Ligging en indeling

---

bereikbaar is. De badkamer is modern uitgevoerd en biedt een ruime douche, een brede wastafel en een toilethoek met zowel een wandcloset als een urinoir.

De gehele aanbouw en keukenruimte is voorzien van een mooie tegelvloer met vloerverwarming. Het zitgedeelte is voorzien van een laminaatvloer. Naast de vloerverwarming wordt de begane grond verwarmd met radiatoren en een gashaard.



## Ligging en indeling

---

### Eerste verdieping

Bij het betreden van de verdieping komt u op de overloop, die indien gewenst afgesloten kan worden met een praktische schuifdeur. Aan de achterzijde van de verdieping bevindt zich een ruime slaapkamer. Deze is op het noorden en hierdoor lekker koel. In het middengedeelte bevindt zich de tweede kamer. Deze kamer is perfect geschikt als slaapkamer, logeerkamer of thuiswerkplek. De overloop heeft ook een sanitaire ruimte, uitgerust met een douche en een wastafel. Aan de voorzijde bevindt zich de derde slaapkamer. Deze kamer is voorzien van een airconditioning.

De drie kamers zijn allemaal van een prima formaat. Desgewenst kunt u de indeling aan uw wensen aanpassen.



## Ligging en indeling

---

### Tuin

Aan de voorkant van de woning bevindt zich een mooi aangelegde ruime tuin, waardoor de woning wat verder van de straat af ligt. Deze voortuin biedt niet alleen extra privacy, maar zorgt ook voor een uitnodigende en groene entree.

Voor de woning bevindt zich tevens een ruime oprit, geschikt voor meerdere auto's. Deze oprit biedt voldoende parkeergelegenheid. Vanaf de oprit heeft u toegang tot de berging, waar ook de CV-ketel van 2021 is opgesteld. Een prima berging voor uw fietsen.

De achtertuin is volledig bestraat, wat zorgt voor een overzichtelijke en onderhoudsvriendelijke buitenruimte. Ideaal voor zomerse diners, gezellige borrels of gewoon om lekker buiten te ontspannen. Er is een tweede berging die bereikbaar is vanuit de achtertuin.

# Kenmerken

---

## Overdracht

Vraagprijs	€ 295.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1960
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Gedeeltelijk dubbel glas Muurisolatie Vloerisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	252 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	133,54 m <sup>2</sup>
Inhoud	509 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	7,62 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

## Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school
---------	--

## Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Zuid-west
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Noord-oost



# Kenmerken

---

Tuin 2 - Staat	Normaal
----------------	---------

## Energieverbruik

Energie label	A
---------------	---

## CV ketel

CV ketel	Intergas HRE
----------	--------------

Warmtebron	Gas
------------	-----

Bouwjaar	2021
----------	------

Combiketel	Ja
------------	----

Eigendom	Eigendom
----------	----------

## Uitrusting

Warm water	CV-ketel
------------	----------

Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Gashaard Vloerverwarming (gedeeltelijk)
--------------------	---

Heeft airco	Ja
-------------	----

Tuin aanwezig	Ja
---------------	----

Beschikt over een internetverbinding	Ja
--------------------------------------	----

Heeft schuur/berging	Ja
----------------------	----

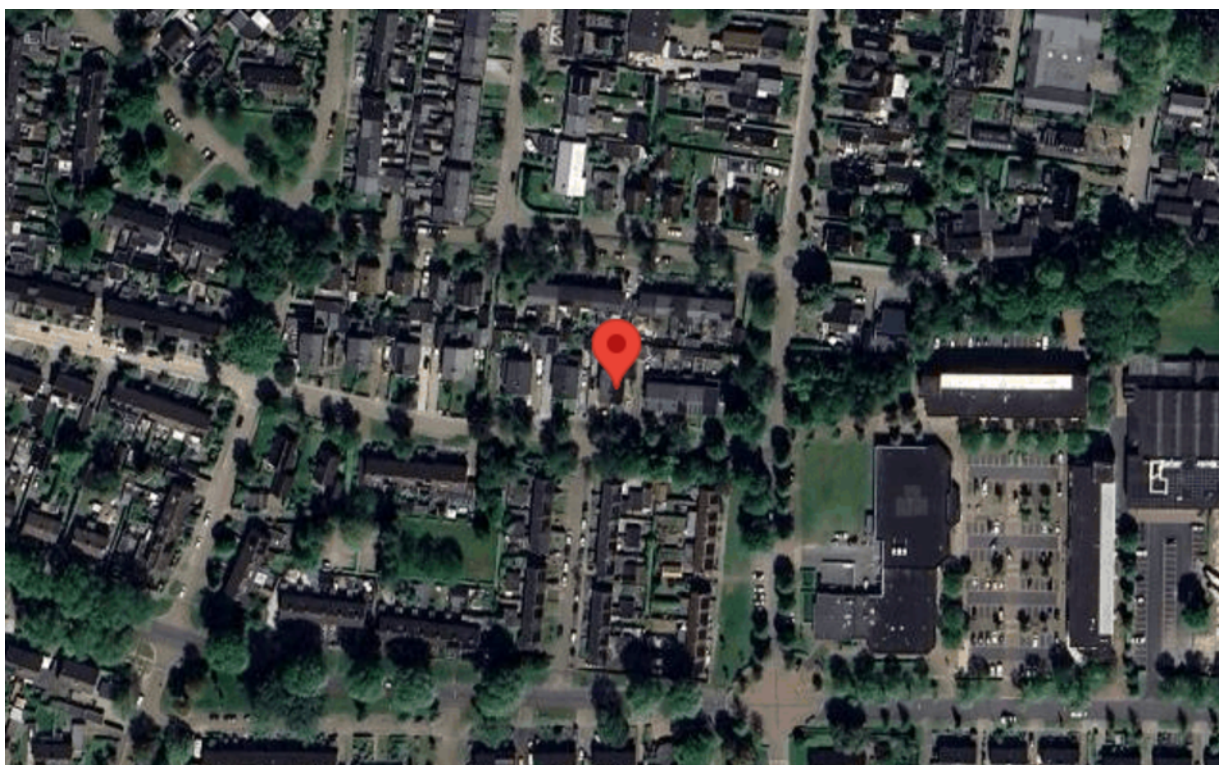
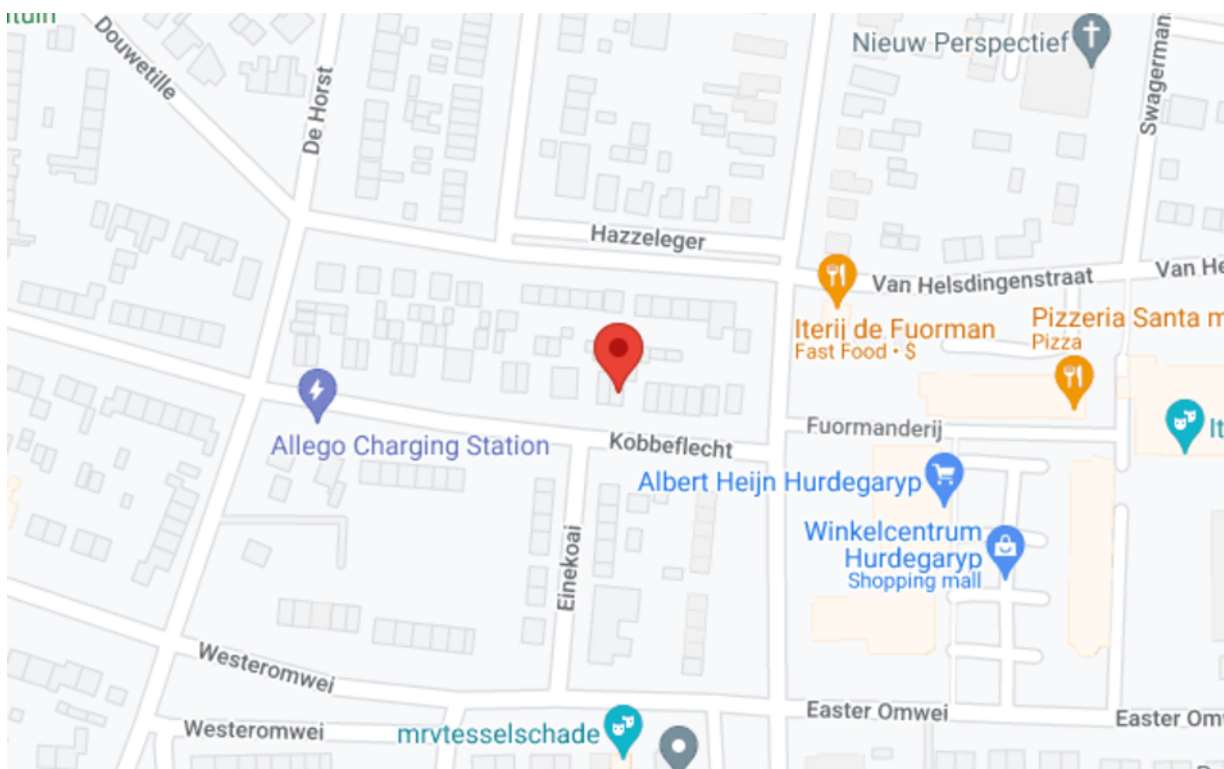
Heeft ventilatie	Ja
------------------	----

## Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

# Google maps

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



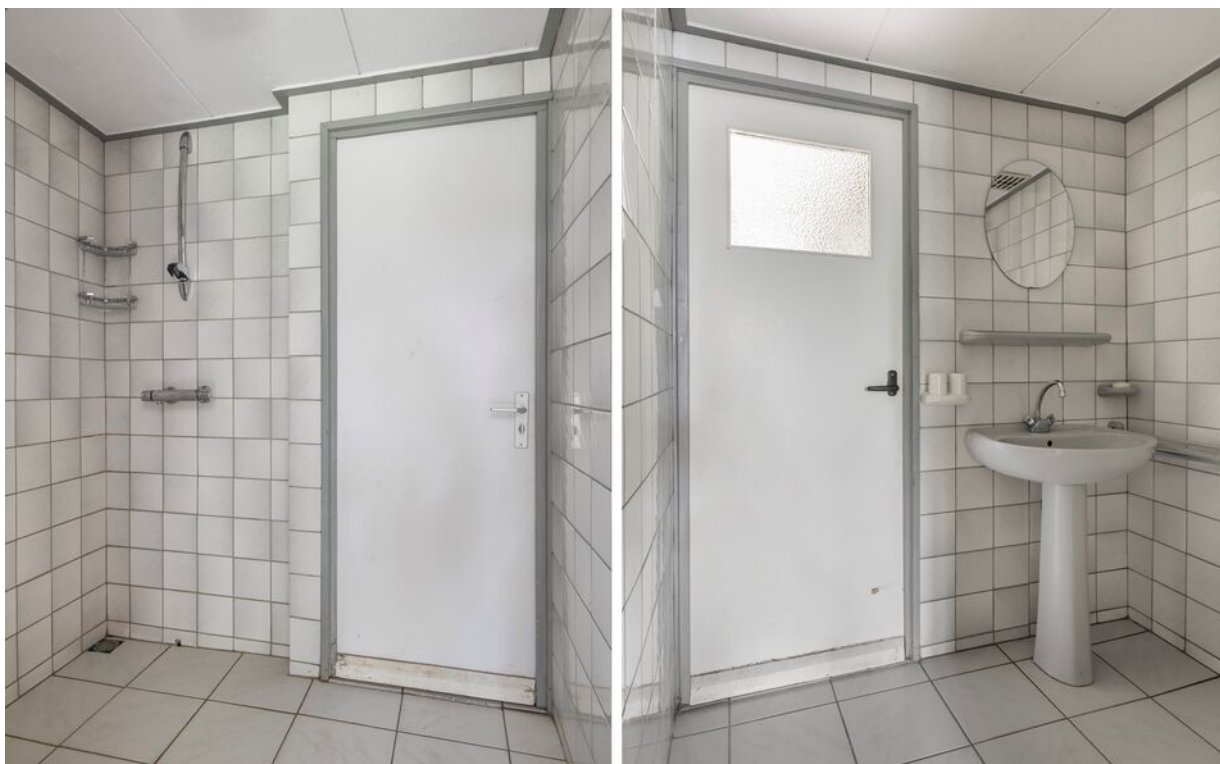
# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Tekeningen



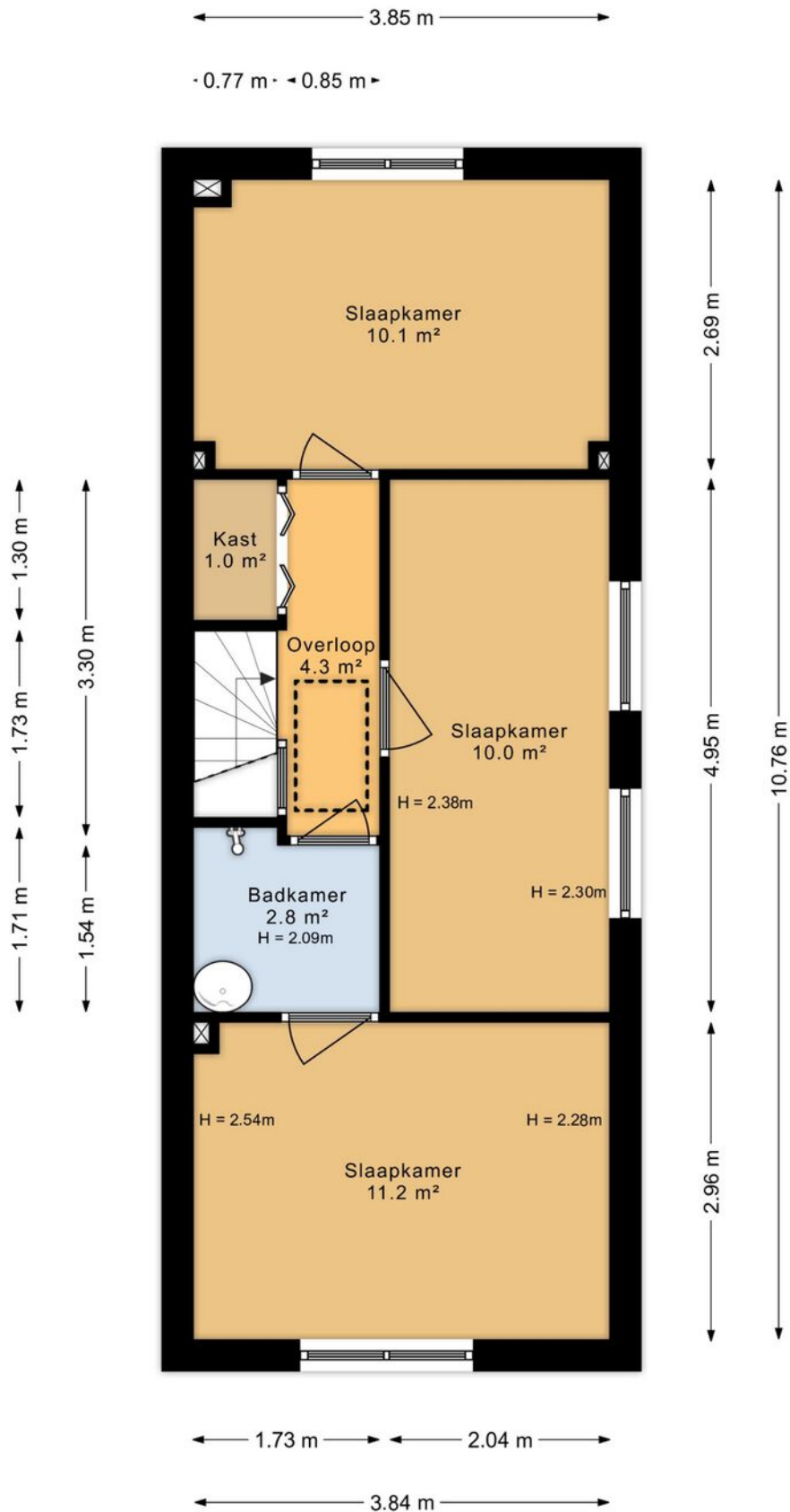
# Tekeningen

---



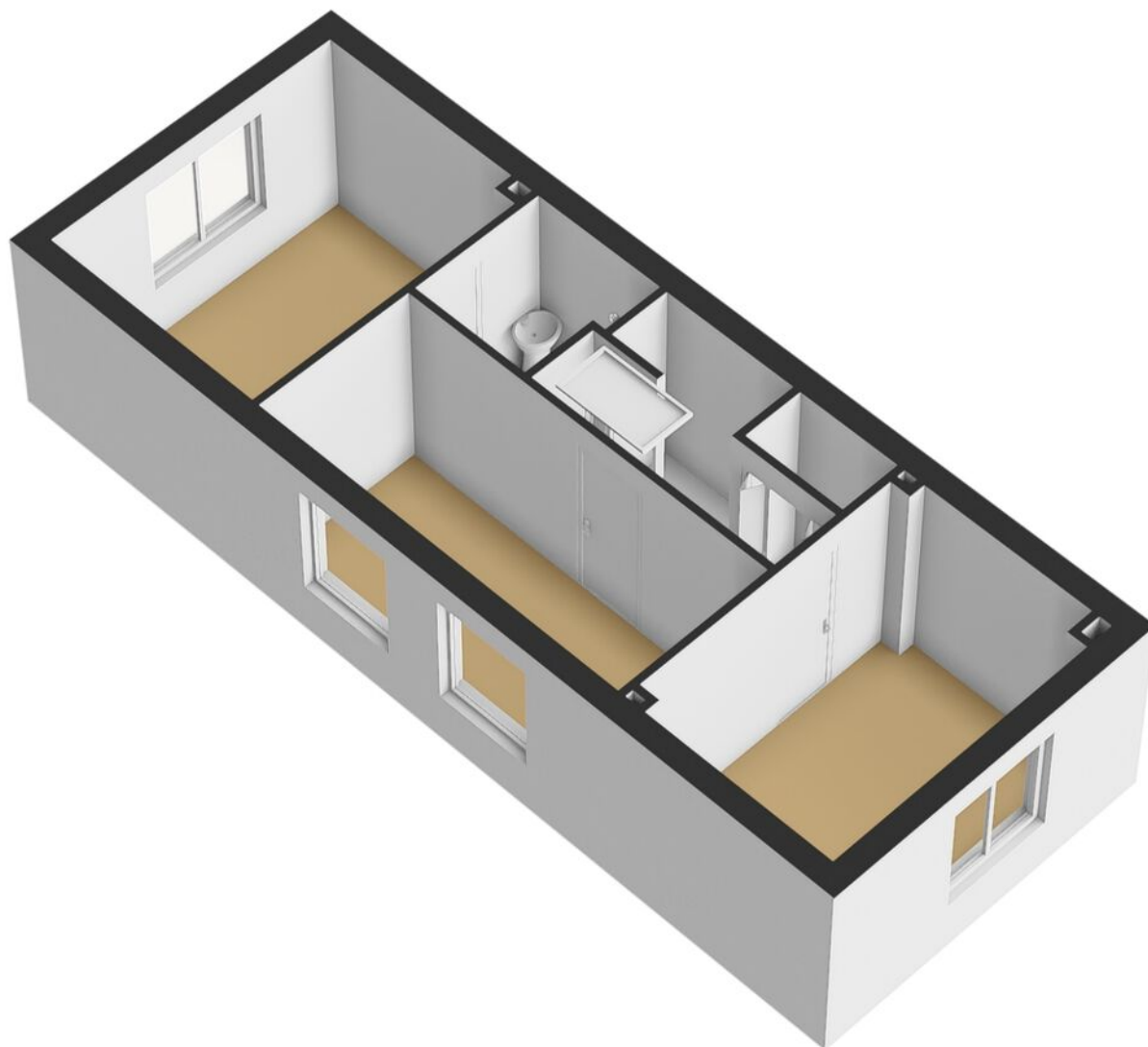


# Tekeningen




# Tekeningen

---





<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Hardegarijp</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 4242</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>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.</p>	
---	---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 juli 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



**MIDEA**

*Vastgoed promotie*

**MEETRAPPORT:** Kobbeflecht 12 9254AE Hurdegaryp

<b>NEN 2580 meetrapport</b>	<b>4</b>
<b>Plattegrond categorisaties</b>	<b>5</b>
<b>Gehanteerde begrippen</b>	<b>6</b>
Gebruiksoppervlak wonen ( GOW)	6
Gebruiksoppervlak overige inpandige ruimte ( GOOIR)	6
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte ( GOGBR)	6
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte ( GOEB)	6
Ontoegankelijke ruimte ( OR)	6
Vides/schalmgat > 4 m <sup>2</sup> ( VIDE)	6
Bruto inhoud ( BI)	6



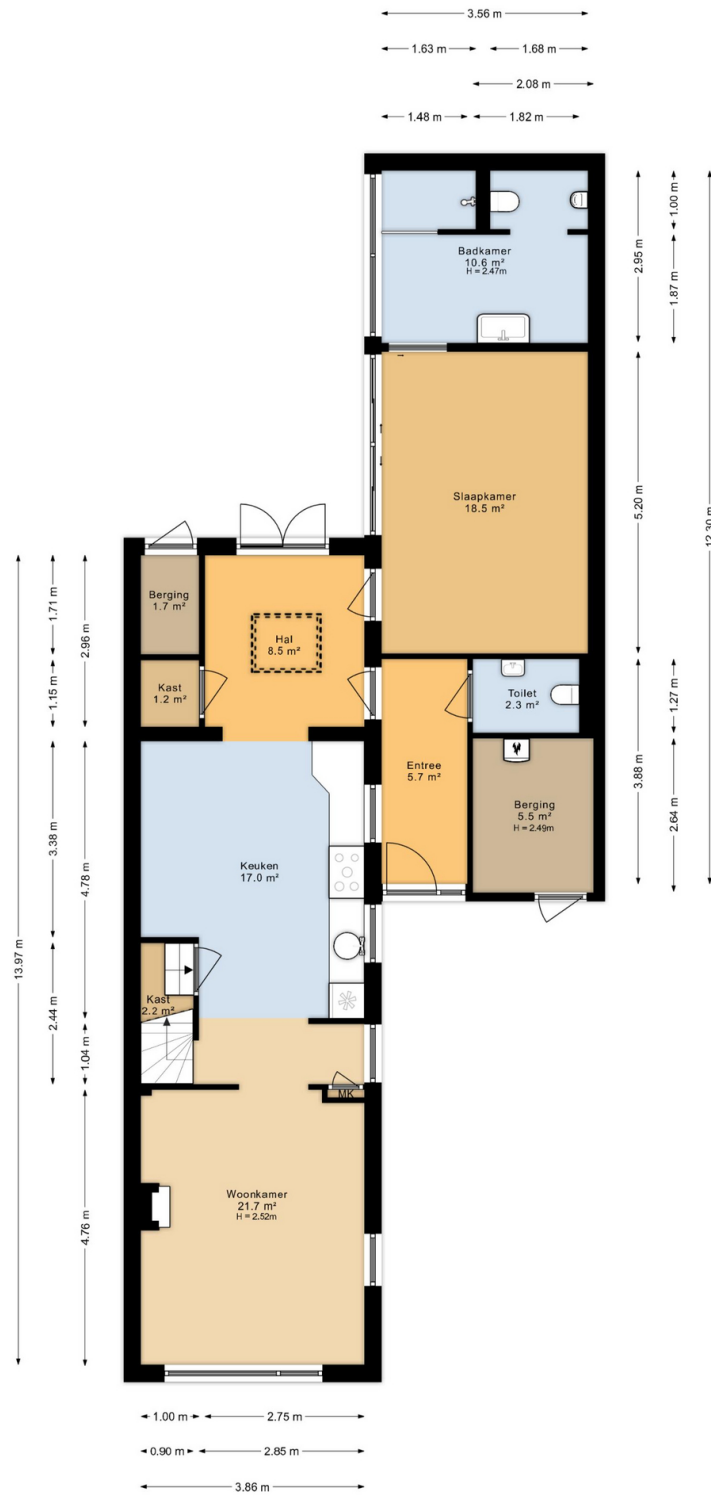
**Naam** : Melvin Krikke  
**Adres** : Kobbeflecht 12 9254AE Hurdegaryp  
**Object** : Woning  
**Type** : Meetrapport  
**Bedrijf** : **MIDEA Vastgoed B.V.**  
**Inmeetdatum** : 01-07-2024  
**Datum meetrapport** : 03-07-2024





	<b>OR</b>	<b>VIDE</b>	<b>GOW</b>	<b>GOOIR</b>	<b>GOGBR</b>	<b>GOEB</b>	<b>BI</b>	
	Ruimte met beperkte stahoogte < 1.50 m	Vides > 4.0 m <sup>2</sup> & Niet toegankelijke ruimten > 0.5 m <sup>2</sup>	Woonruimte exclusief Vertical Verkeer en ruimtes < 1.5 m	Overige inpandige ruimte	Gebouwwgebonden buitenruimte	Externe buitenruimte	Bruto inhoud woning m <sup>3</sup>	Bruto inhoud externe m <sup>3</sup>
<b>Begane grond</b>	0	0	92.11	7.62	0	0	371	
<b>1e Verdieping</b>	0	0	41.43	0	0	0	139	
<b>TOTALEN</b>	0	0	133.54	7.62	0	0	509	0

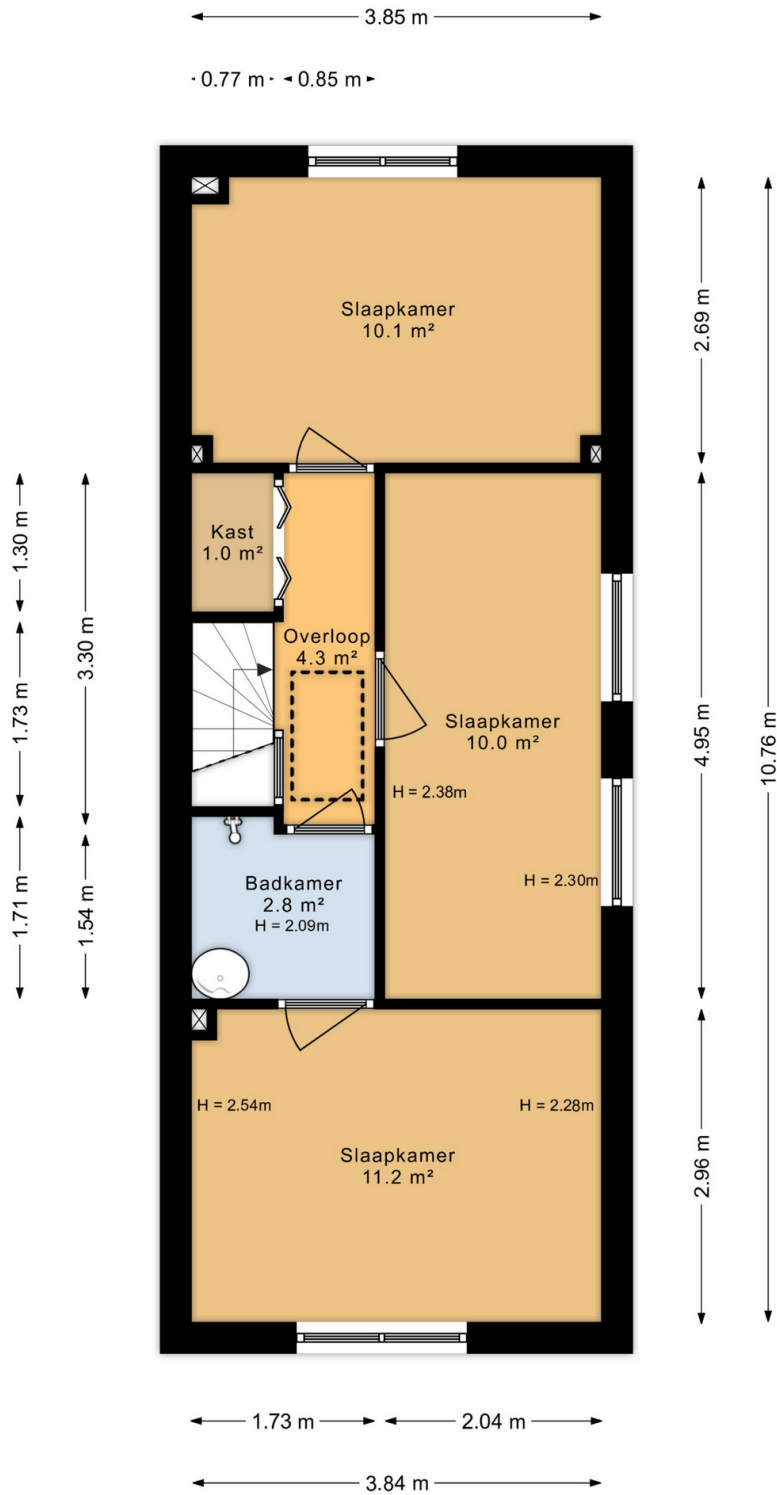




Begane grond







1e Verdieping



**NEN 2580 meting**

Volgens de Nederlandse richtlijnen hebben wij de NEN 2580 meetnorm gehanteerd en de oppervlakte van het gebouw nauwkeurig vastgesteld. Deze norm biedt gestandaardiseerde richtlijnen voor het meten van gebouwen en de bijbehorende ruimten, waarbij specifieke definities en meetmethoden worden gehanteerd om uniformiteit en betrouwbaarheid te waarborgen.

Deze meetnorm wordt verdeeld in verschillende oppervlakten:

**Gebruiksoppervlak wonen (GOW)**

De gebruiksoppervlakte wonen wordt bepaald door de totale oppervlakte te verminderen met de oppervlakte van de overige inpandige ruimtes.

**Gebruiksoppervlak overige inpandige ruimte (GOOIR)**

Het gebruiksoppervlak van de overige inpandige ruimtes verwijst naar de oppervlakte van binnenruimten die niet direct als woonruimte worden beschouwd, maar die wel deel uitmaken van een woning.

**Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR)**

De gebouwgebonden buitenruimte zijn de oppervlaktes die direct zijn verbonden met het objecten bedoeld voor gebruik. Denk hierbij aan een balkon of terras.

Er wordt een onderscheid gemaakt bij het vaststellen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte, met specifieke richtlijnen voor overdekte en niet-overdekte ruimtes.

- Niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt gemeten tot aan de opgaande scheidingsconstructie, zoals een hek, dakopstand, of de rand van de vloerconstructie.
- Overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt gemeten tot aan de verticale projectie van de overkapping.

**Gebruiksoppervlakte externe bergruimte (GOEB)**

De externe bergruimte is de oppervlakte van opslagruimten die zich buiten het object bevinden, zoals een tuinhuisje, garage of schuur.

**Ontoegankelijke ruimte (OR)**

De ontoegankelijke ruimte verwijst naar de oppervlakte van het object die niet gemakkelijk toegankelijk zijn voor dagelijkse activiteiten.

**Vides/schalgat > 4m<sup>2</sup> (VIDE)**

Een vide/schalgat is een open ruimte of opening in een object die twee of meerdere bouwlagen met elkaar verbindt. Wanneer de oppervlakte groter of gelijk is aan 4 m<sup>2</sup>, dan wordt dit onderdeel niet mee berekend in het gebruiksoppervlak.

**Bruto inhoud (BI)**

De NEN 2580 meetinstructie is gericht op het meten van de bruto inhoud.

De bruto inhoud geeft de totale hoeveelheid ruimte aan binnen de buitenmuren van het object.

Alle bouwlagen worden hierin meegenomen, inclusief de woonruimten als overige inpandige ruimtes.





**MIDEA**

*Vastgoed promotie*

M +31 6 12 03 18 49

[Info@mideavastgoed.nl](mailto:Info@mideavastgoed.nl)

[www.mideavastgoed.nl](http://www.mideavastgoed.nl)

Rondweg-west 29-4, 9101BE Dokkum

