



FACTORNOORD
Makelaars & Taxateurs

TE KOOP
€ 235.000 K.K.



Sinderhōven 62

9254 GE Hurdegaryp



Inleiding

Een buitenkans! Deze mooie tussenwoning aan de Sinderhøven 62 in Hurdegaryp is prachtig uitgevoerd, je kunt er zo in! Energiezuinig met een energielabel A, gelegen in een rustige en groene straat vlakbij alle voorzieningen zoals winkelcentrum, scholen en treinstation. Echt de ideale starterswoning, maar ook zeer geschikt als je bijvoorbeeld wat kleiner wilt wonen.

Deze woning is geheel voorzien van HR++-beglazing (in 2016 en deels in 2023). Er zijn 8 zonnepanelen van 2024, de meterkast is toen vernieuwd. Verder is er isolatie in de kruipruimte aangebracht. De woning heeft hierdoor een energielabel A.

Je bent van harte welkom om deze mooie woning te bekijken. Tot ziens bij Sinderhøven 62!



Ligging en indeling

Begane grond

Je komt de woning binnen via de ruime en lichte hal. Daar tref je de in 2024 vernieuwde meterkast en het toilet aan. Vervolgens betreed je de woonkamer. Direct valt de prachtige PVC-vloer op die in 2023 is gelegd. Zo'n vloer wil iedereen wel....De woonkamer is in dat jaar verder voorzien van nieuwe plinten. Er is een royale hoekkeuken die deels is voorzien van vernieuwde apparatuur. Vervolgens kom je in de bijkeuken/berging; deze heeft een schuin dak met een, via een losse trap bereikbare, bergruimte. In die bergruimte is de CV-ketel opgesteld. Het is eventueel ook mogelijk om een zolder over de gehele bijkeuken aan te brengen. Terug in de woonkamer is er nog een bergkast en een centrale hal met de trap naar de eerste verdieping.



Ligging en indeling

Eerste verdieping

Net als de begane grond is ook de verdieping keurig uitgevoerd in frisse, neutrale kleuren. Vanaf de overloop betreed je de grootste slaapkamer, deze bevindt zich aan de voorzijde. Deze is prachtig ruim en is voorzien van handige vaste kastruimte. Door de dakkapel is deze kamer mooi licht en ruim. De tweede slaapkamer is overigens ook ruim van formaat en is tevens uitgevoerd in neutrale kleuren. De badkamer tenslotte is modern en voorzien van een bad/douchecombinatie, een wastafelmeubel en een tweede toilet.



Ligging en indeling

Tweede verdieping

Vanaf de overloop kun je via een vlizotrap de bergzolder bereiken. De zoldervloer is nageïsoleerd. Er is ruim voldoende opbergruimte voor je spullen.



Ligging en indeling

Tuin

Deze woning heeft een keurig aangelegde voor- en achtertuin. De achtertuin heeft een achterom via een pad. De achtertuin is omheind met een schutting welke is geplaatst door een hovenier in het voorjaar van 2023. Er is eventueel genoeg ruimte om een extra berging bij te bouwen.

Bijzonderheden

De belangrijkste punten nog even op een rij:

- 95 m² woonoppervlakte op de begane grond en eerste verdieping samen. De zolder valt niet onder de woonruimte.
- een kavel van 156 m².
- er is voldoende parkeerruimte in de straat.
- een energielabel A! Dit is te danken aan de extra kruipruimte-isolatie, de 8 zonnepanelen van 2024 en de HR++-beglazing van 2016 en 2023.
- een prachtige PVC-vloer van hoge kwaliteit.
- begane grond en eerste verdieping zijn voorzien van betonnen vloeren.



Ligging en indeling

- moderne en goed onderhouden woning voorzien van neutrale kleuren.
- ligging nabij alle voorzieningen van Hurdegaryp met o.a. het winkelcentrum, sportvoorzieningen, scholen, kinderopvang, treinstation etc.

Hurdegaryp is een middelgroot dorp met ongeveer 5.000 inwoners. Hurdegaryp ligt met de auto op circa 10 minuten rijden vanaf de stad Leeuwarden. Reis je liever met het openbaar vervoer? Dat kan vanuit Hurdegaryp ook prima! Er komt twee keer per uur een trein omdat het station Hurdegaryp aan de verbinding tussen Leeuwarden en Groningen ligt. Zo is de stad Groningen in circa 35 minuten bereikbaar! Er zijn ook prima busverbindingen met o.a. Leeuwarden en Drachten. Hurdegaryp biedt een goed voorzieningenniveau met onder andere een Albert Heijn, Poiesz-supermarkt, diverse andere winkels, scholen voor basis- en voortgezet onderwijs, kinderopvang, diverse verenigingen etc. Een fijn dorp om te wonen!

Wil je deze mooie woning een keer bekijken? Neem dan contact op met Otto Minnema van Factor Noord Makelaars & Taxateurs in Hurdegaryp. Dit kan telefonisch via (0511) 462685 of via mail. Je bent van harte welkom!

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 235.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1977
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Dwarskap
Isolatievormen	Spouwmuren Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	228 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	95 m ²
Inhoud	354 m ³

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	3 (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

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

Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	West
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Oosten
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd

Kenmerken

Energieverbruik

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

CV ketel

CV ketel	Remeha Avanta
----------	---------------

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

Bouwjaar	2006
----------	------

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

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

Uitrusting

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

Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
--------------------	---------------------

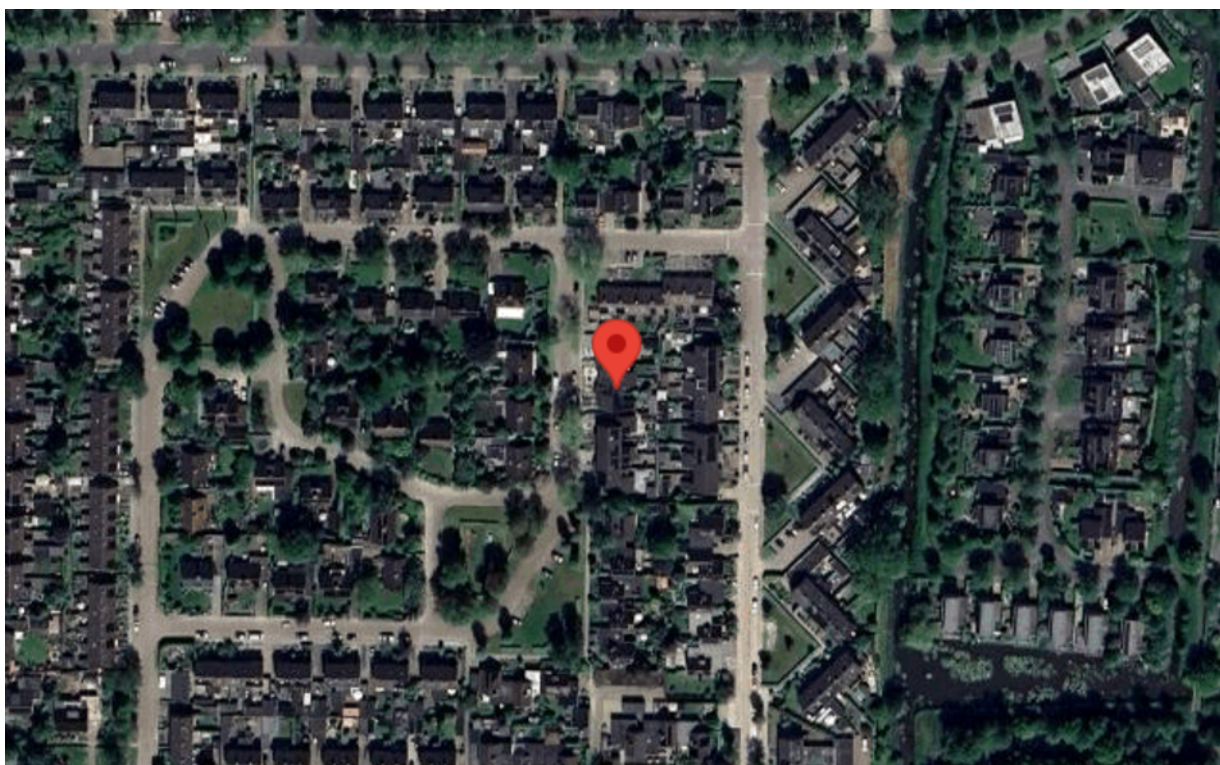
Tuin aanwezig	Ja
---------------	----

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



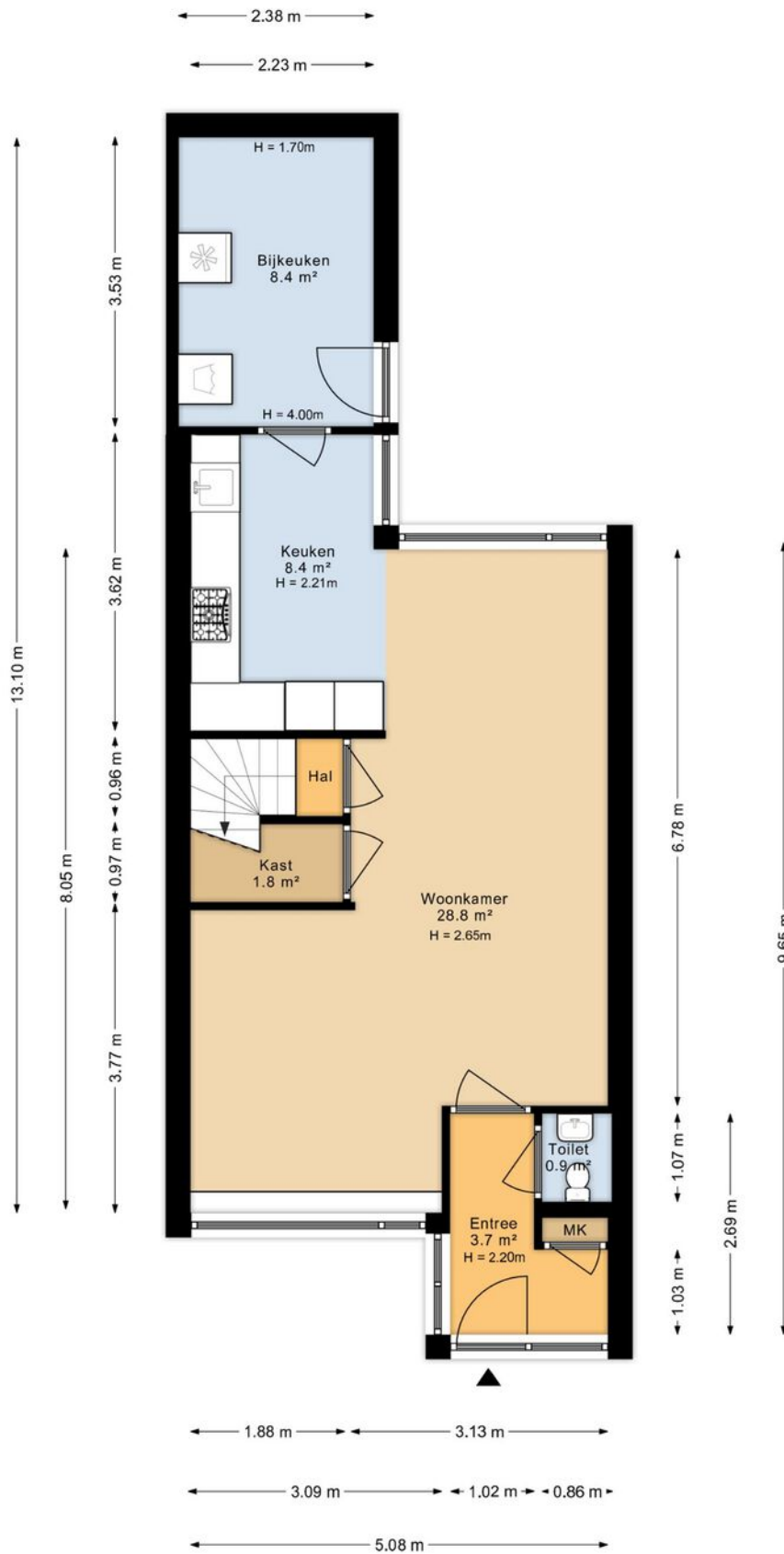
Foto's



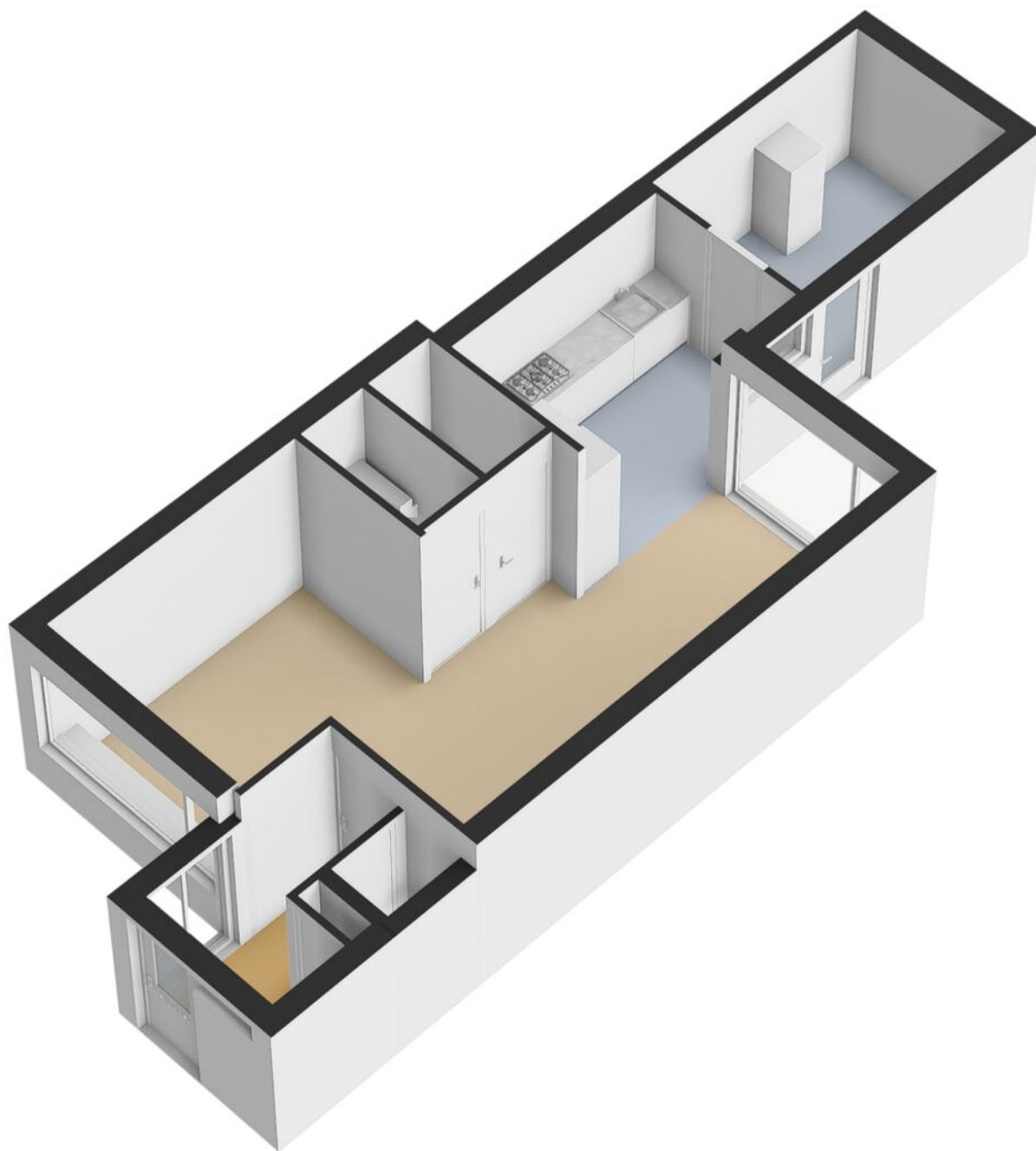
Foto's



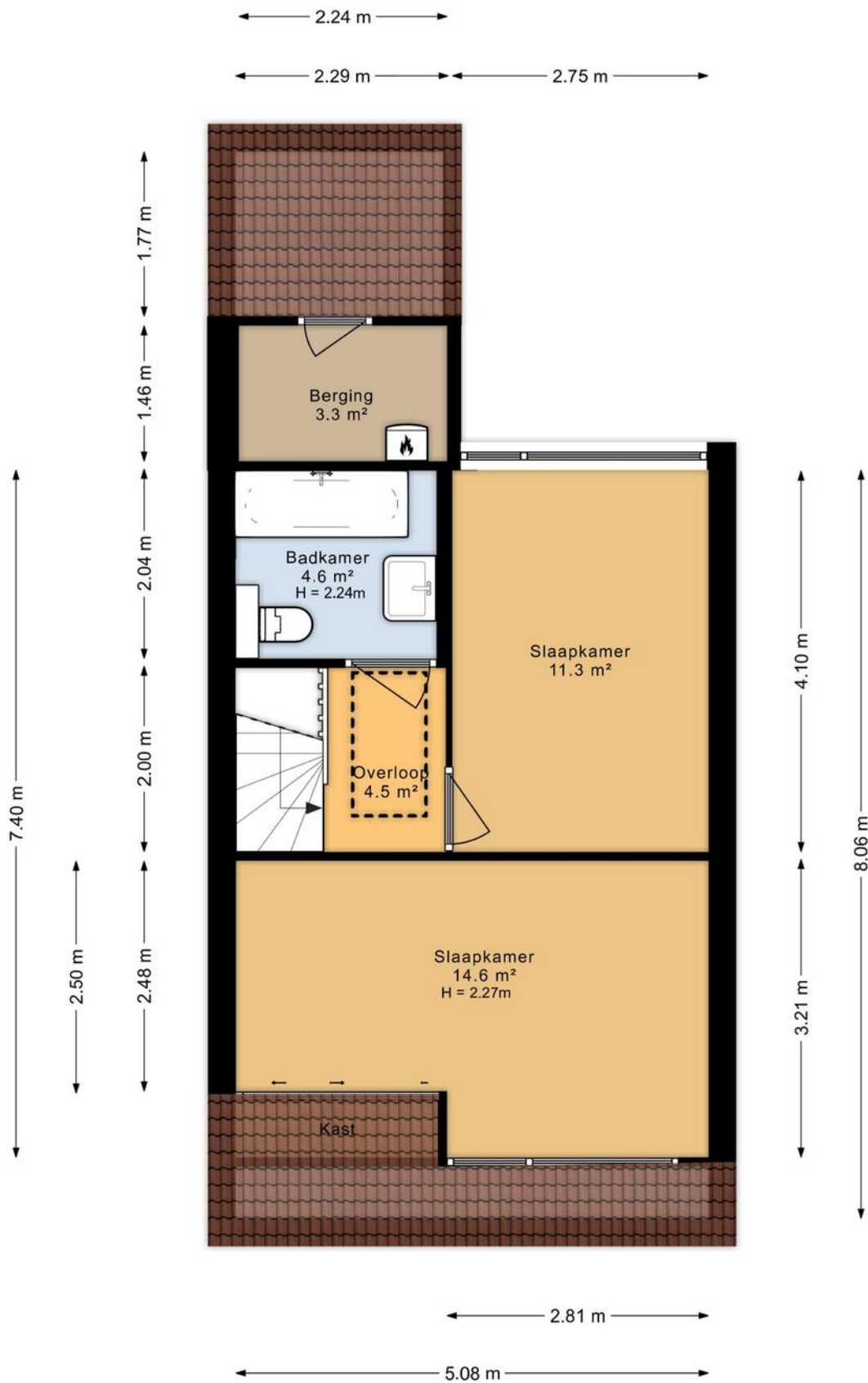
Tekeningen



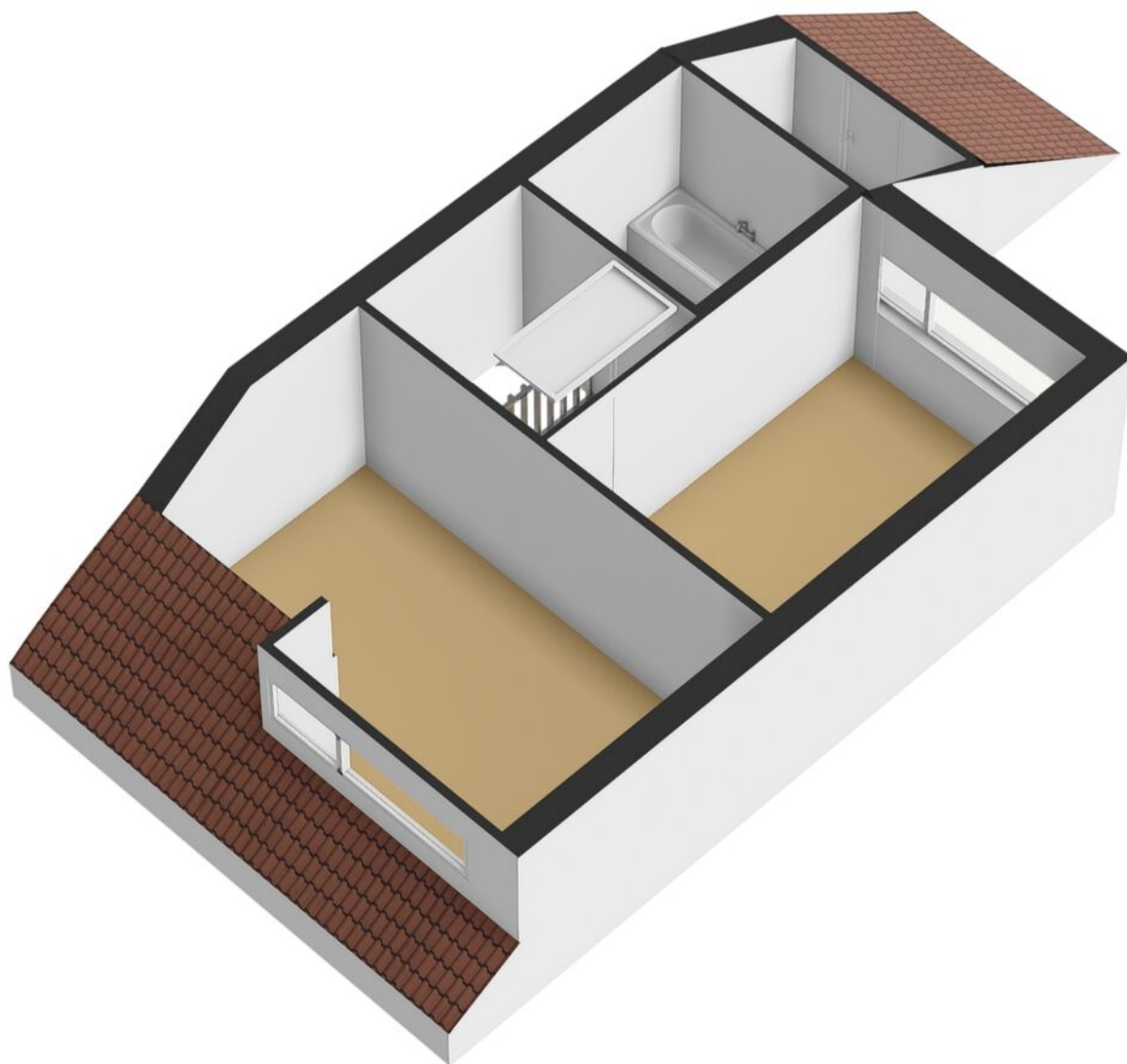
Tekeningen



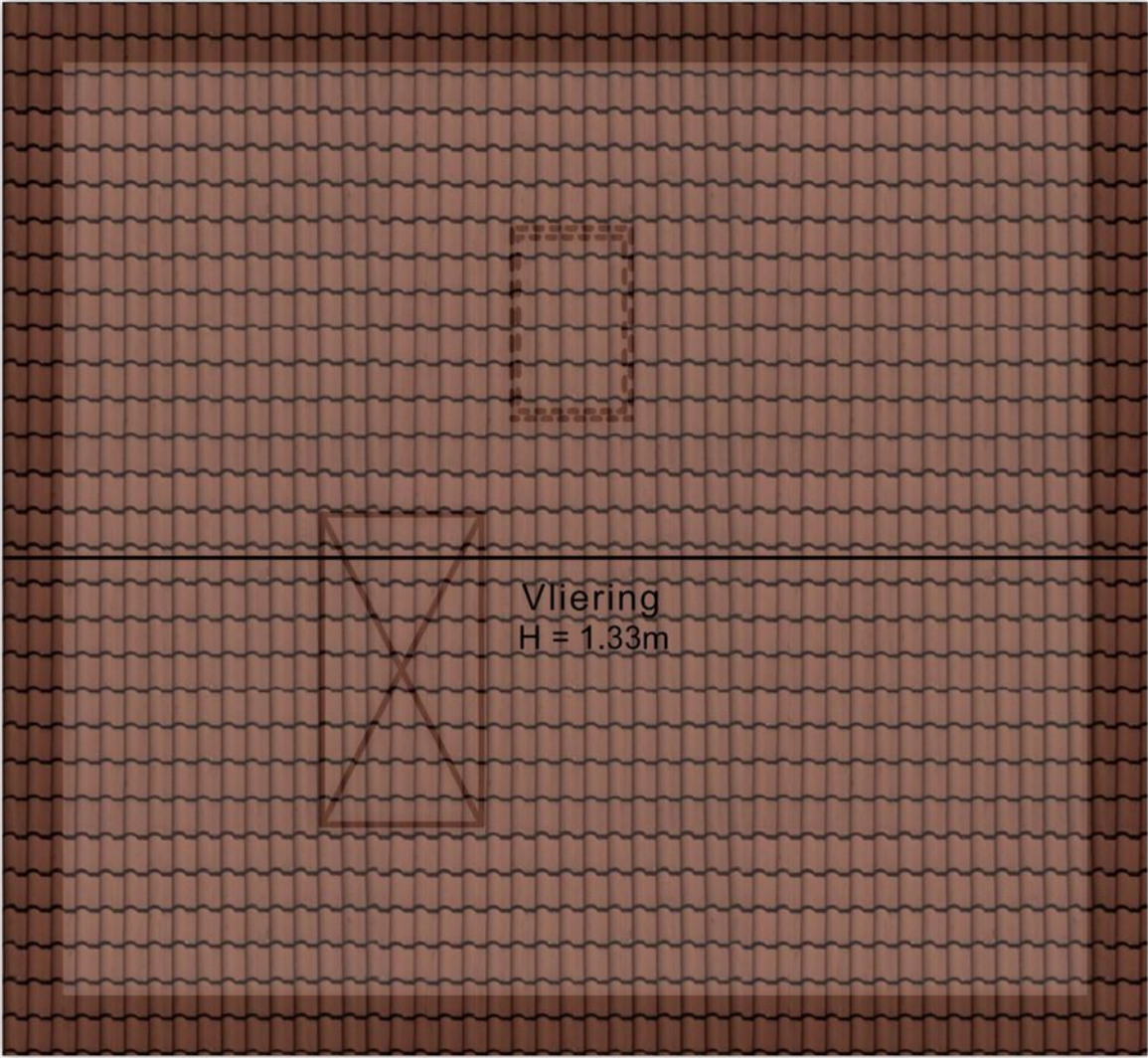
Tekeningen



Tekeningen

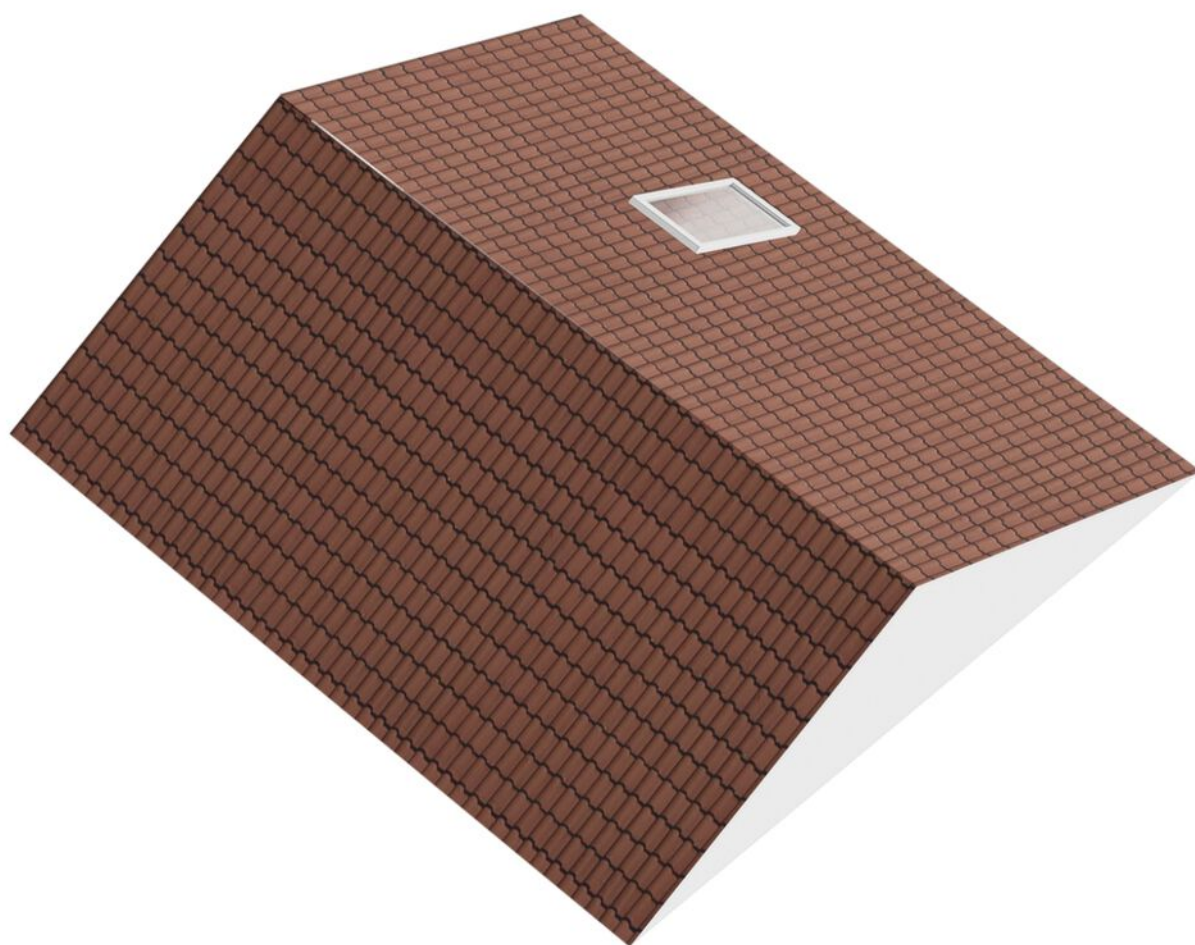


Tekeningen



← 5.08 m →

Tekeningen



Deze woning heeft energielabel

A



Isolatie

1 Gevels	+	-	+	++	
2 Gevelpanelen				++	
3 Daken	+	-	+	++	
4 Vloeren				++	
5 Ramen			+	++	
6 Buitendeuren	-	+	-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	3440 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



20,8 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

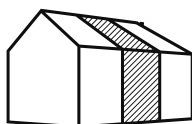
Sinderhøven 62
9254GE Hurdegaryp
BAG-ID: 0737010000007630

Detailaanduiding

Bouwjaar 1977
Compactheid 1,65
Vloeroppervlakte 95m²

Woningtype

Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

M Krikke

Examnummer

5317.9045.2953

Certificaathouder

EP Registratie

Inschrijfnummer

EPG2023-72W

KvK-nummer

89895592

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname





MIDEA

Vastgoed promotie

MEETRAPPOR: Sinderh ven 62 9254GE Hurdegaryp



NEN 2580 meetrapport	4
Plattegrond categorisaties	5
Gehanteerde begrippen	6
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 ² (VIDE)	6
Bruto inhoud (BI)	6



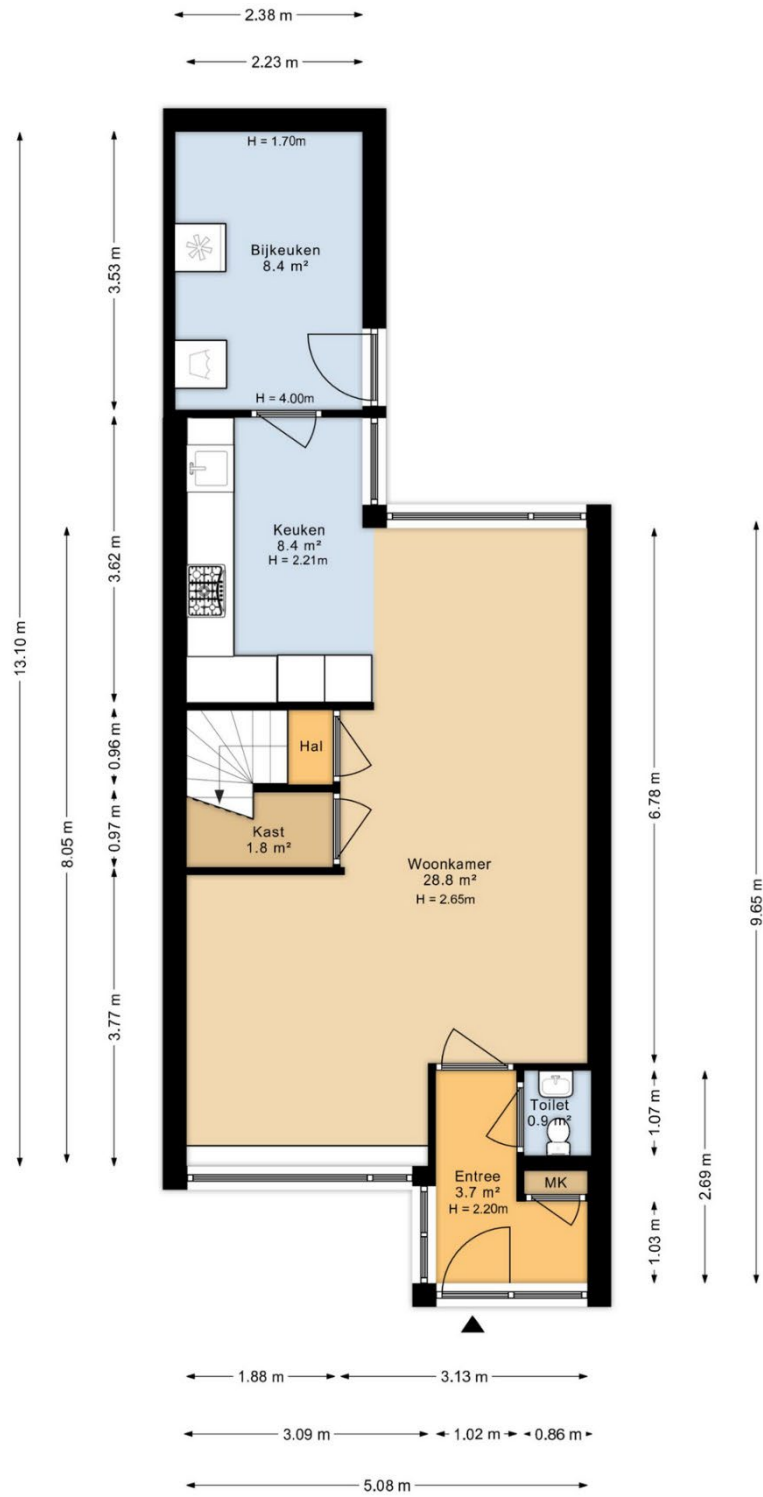
Naam : Melvin Krikke
Adres : Sinderhôven 62 9254GE Hurdegaryp
Object : Woning
Type : Meetrapport
Bedrijf : **MIDEA Vastgoed B.V.**
Inmeetdatum : 19-07-2024
Datum meetrapport : 23-07-2024





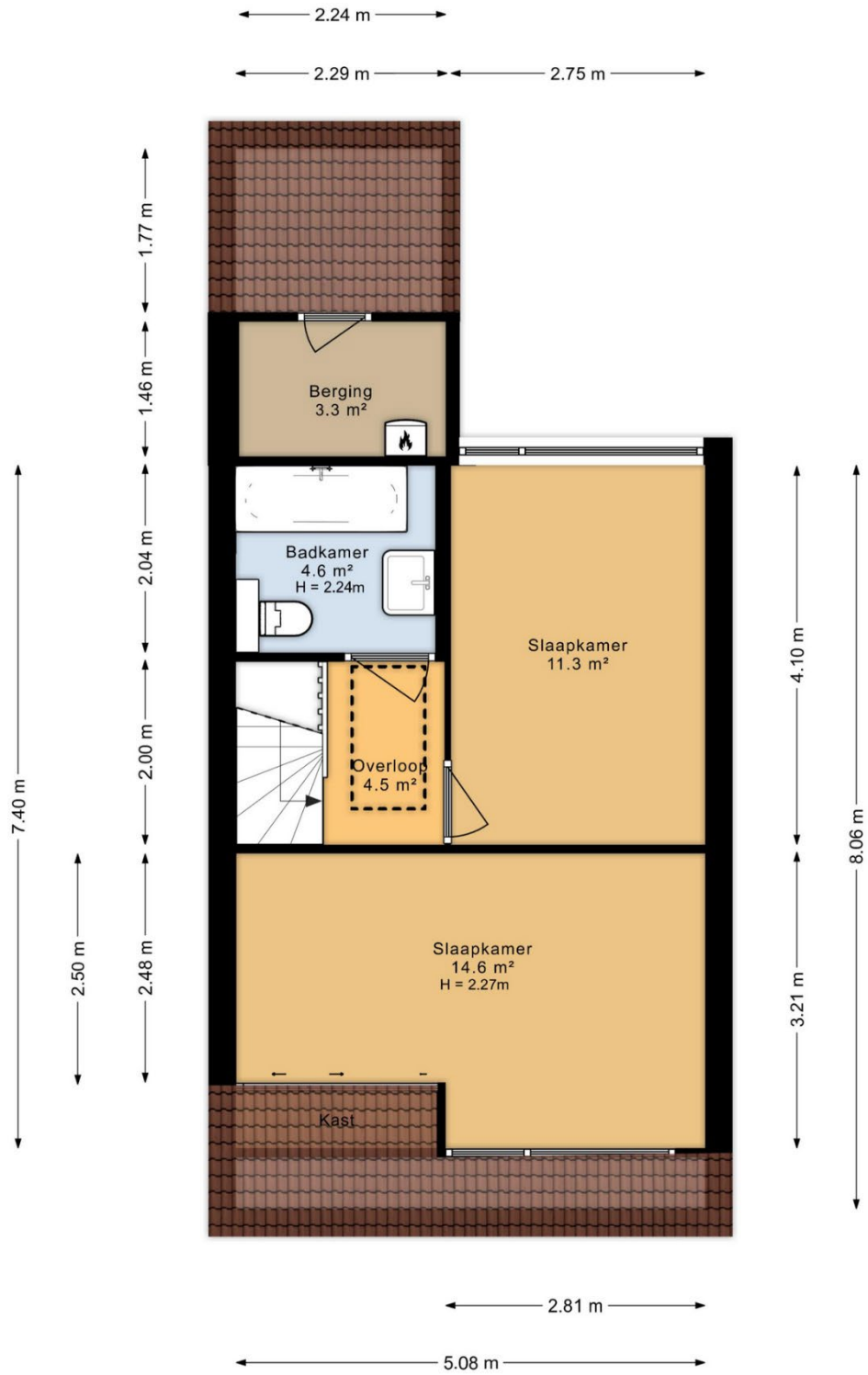
	OR	VIDE	GOW	GOOIR	GOGBR	GOEB	BI	
	Ruimte met beperkte stahoogte < 1.50 m	Vides > 4.0 m ² & Niet toegankelijke ruimten > 0.5 m ²	Woonruimte exclusief Vertical Verkeer en ruimtes < 1.5 m	Overige in pandige ruimte	Gebouwwgebonden buitenruimte	Externe buitenruimte	Bruto inhoud woning m ³	Bruto inhoud externe m ³
Begane grond	0	0	55.70	0	0	0	204	0
1e Verdieping	8.55	0	39.68	0	0	0	122	0
Vliering	23.53	0	0	0	0	0	28	0
TOTALEN	32.08	0	95.38	0	0	0	354	0





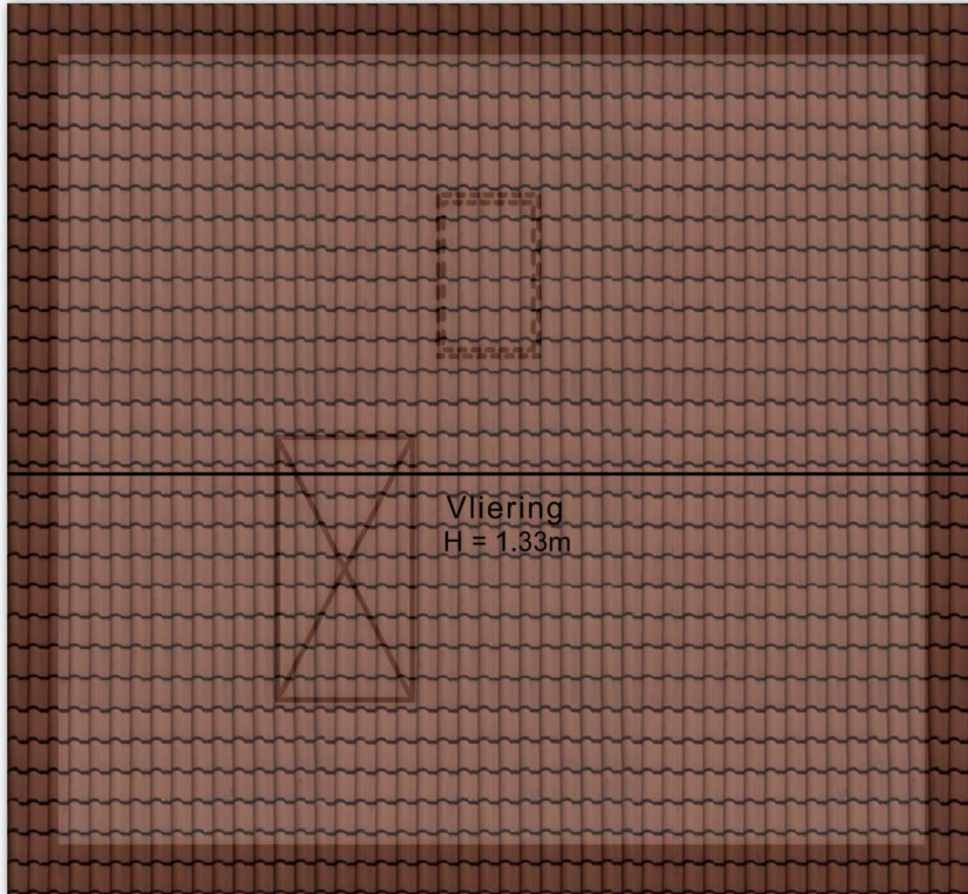
Begane grond





1e Verdieping





← 5.08 m →

Vliering



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 > 4m² (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 m², 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

www.mideavastgoed.nl

Rondweg-west 29-4, 9101BE Dokkum

