

TE KOOP
€ 349.500 K.K.

Makelaardij van der Wier O.G.

Provincialeweg 66 A

9865 AK Opende

0594-657401

info@makelaardijvanderwier.nl



De Houtwal 1

9865 BR Opende



De Houtwal 1

9865 BR Opende

Inleiding

Welkom in deze prachtige en moderne twee-onder-een-kap woning.

Dit woonhuis biedt jou alle ruimte die je nodig hebt. Met een perceeloppervlakte van maar liefst 440 m², een ruime woonkamer en drie slaapkamers is er genoeg plek voor iedereen. Mede door de 12 zonnepanelen op het dak en HR++ glas, scoort deze woning ook nog eens hoog op de energieladder (label A).

Deze woning is instap klaar en recent zijn er diverse verbeteringen aan de woning gerealiseerd. Zo zijn er kunststofkozijnen en een kunststofdakkapel geplaatst. Deze geven de woning niet alleen een strakke uitstraling maar zorgen daarnaast ook voor een goede isolatie. Binnen zijn nagenoeg alle deuren vervangen en is de toiletruimte vernieuwd en gemoderniseerd. Buiten is de bestrating opnieuw aangelegd en is er een nieuw hekwerk geplaatst. Kortom, deze prachtige woning aan de Houtwal 1 in Opende mag je niet missen. Twijfel niet langer en plan snel een bezichtiging!



De Houtwal 1 9865 BR Opende

Inleiding

Het geheel staat op loop- / fiets afstand van supermarkt, basisscholen en sportverenigingen. Opende ligt in de gemeente Westerkwartier, hier kenmerkt het landschap zich door zijn coulisselandschap waarvan u kunt genieten via de diverse wandel- en fietsroutes in de nabije omgeving. Ook heeft het dorp een uitstekende verbinding richting o.a. Groningen, Heerenveen en Leeuwarden.



Ligging en indeling

Begane grond

Bij binnenkomst via de hal/entree merk je meteen de warme en huiselijke sfeer die dit huis uitstraalt. En met een woonoppervlakte van ca.127 m² is hier sprake van een ruime gezinswoning. De sfeervolle woonkamer vormt samen met de uitgebouwde woonkeuken een heerlijke ruimte waar een fijne leefomgeving is gecreëerd. De woonkeuken biedt dan ook genoeg plaats voor een royale eettafel. De uitbouw heeft een pui over de gehele breedte welke zorgt voor een prachtige lichtinval. Een prettige plek om 's morgens te ontbijten of met een kop koffie de eerste zonnestrallen mee te pakken. De openslaande deuren naar de tuin geven het huis daarbij een open karakter en maakt de tuin tot een verlengde van de woning. De moderne keukenopstelling is van alle gemakken voorzien en beschikt over diverse inbouwapparatuur waaronder een inductiekookplaat, Quooker en vaatwasser. De woonkamer met woonkeuken zijn voorzien van vloerverwarming en op de gehele begane grond (met uitzondering van de garage) ligt een PVC-vloer. De ruime bijkeuken is o.a. voorzien van witgoed aansluitingen. De garage is vanuit de bijkeuken bereikbaar en heeft zowel een voor- als achterom. Bij het huis staat nog een vrijstaande berging. Verder is het geheel nog voorzien van 12 zonnepanelen en een waterontharder.



Ligging en indeling

Eerste verdieping

Vaste trap naar de overloop, 2 slaapkamers (eenvoudig aan te passen naar 3 slaapkamers), badkamer, welke recent gerenoveerd is, met inloop douche, badkamermeubel en een tweede toilet. De gehele bovenverdieping is voorzien van een laminaatvloer, met uitzondering van de badkamer.

Tweede verdieping

Vaste trap naar de tweede verdieping waar een derde slaapkamer gerealiseerd kan worden. Op deze verdieping is ook voldoende berging aanwezig door de vaste kasten op de overloop en kastruimte door het optimaal benutten van de ruimte achter de knieschotten.



Ligging en indeling

Bijzonderheden

- Verrassend ruime en goed onderhouden woning
- Verwarmd d.m.v. vloerverwarming en radiatoren
- Energiezuinige woning voorzien kunststofkozijnen, HR++ glas en zonnepanelen

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 349.500,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1991
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	440 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	127,7 m ²
Inhoud	616 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	29,8 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	12,7 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	10,2 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Tuin

Type	Achtertuin
------	------------

Energieverbruik

Energielabel	A
Energie-index	1

CV ketel

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

Kenmerken

Bouwjaar	2015
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Aangebouwde houten garage
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Kadastrale gegevens

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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting (Behalve losse potten. De vierkant ijzeren blijft achter)	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Tuinhuis/buitenberging	X			
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast				X
Zonnepanelen	X			
Compostbak	X			
Woning				
Alarminstallatie				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidsslotsen en overige inbraakpreventie				X
Screens - losse screens achtergevel	X			
Rolluiken/zonwering buiten				X
Zonwering binnen				X
Vliegenhorren	X			
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	X			
Gordijnen - alle raambekleding plisse + overgordijnen in between blijft achter	X			
Rolgordijnen	X			
Vitrages	X			
Jaloezieën/lamellen	X			
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum 2e etage	X			
Parketvloer/laminaat 1e etage	X			
Trap + PVC kamer hal en bijkeuken	X			

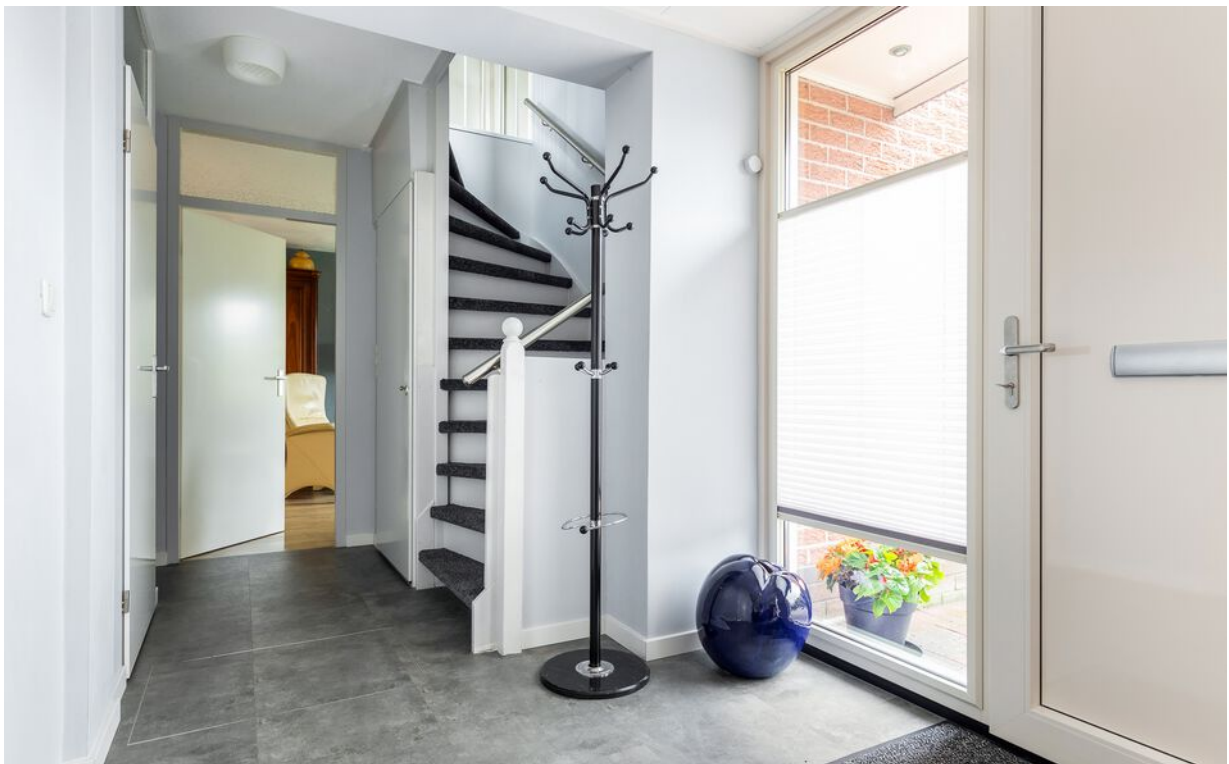
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Close-in boiler				X
Geiser				X
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling				X
Airconditioning				X
Kokend waterkraan	X			
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard los sierhaard		X		
Allesbrander				X
Kachels				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron	X			
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	X			
Oven	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap/schouw	X			
Koelkast	X			
Wasmachine		X		
Wasdroger		X		
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting - alle verlichting blijft achter	X			
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en) - zilverkleurige hang/leg grote slaapkamer	X			
groen/zwart wandmeubel kamer	X			
Werkbank in schuur/garage	X			
Vast bureau				X
Spiegelwanden wc + bijkeuken spiegeltegels	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires zwart wandrekje e.d.	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires wc rol houder	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Sauna				X
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen				X
Telefooninstallatie				X
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
Radiatorafwerking				X
Voorzetramen				X
Isolatievoorzieningen				X
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem				X
Waterontharder + zoutvoorraad	X			
Modem internet		X		
Koelvries garage	X			

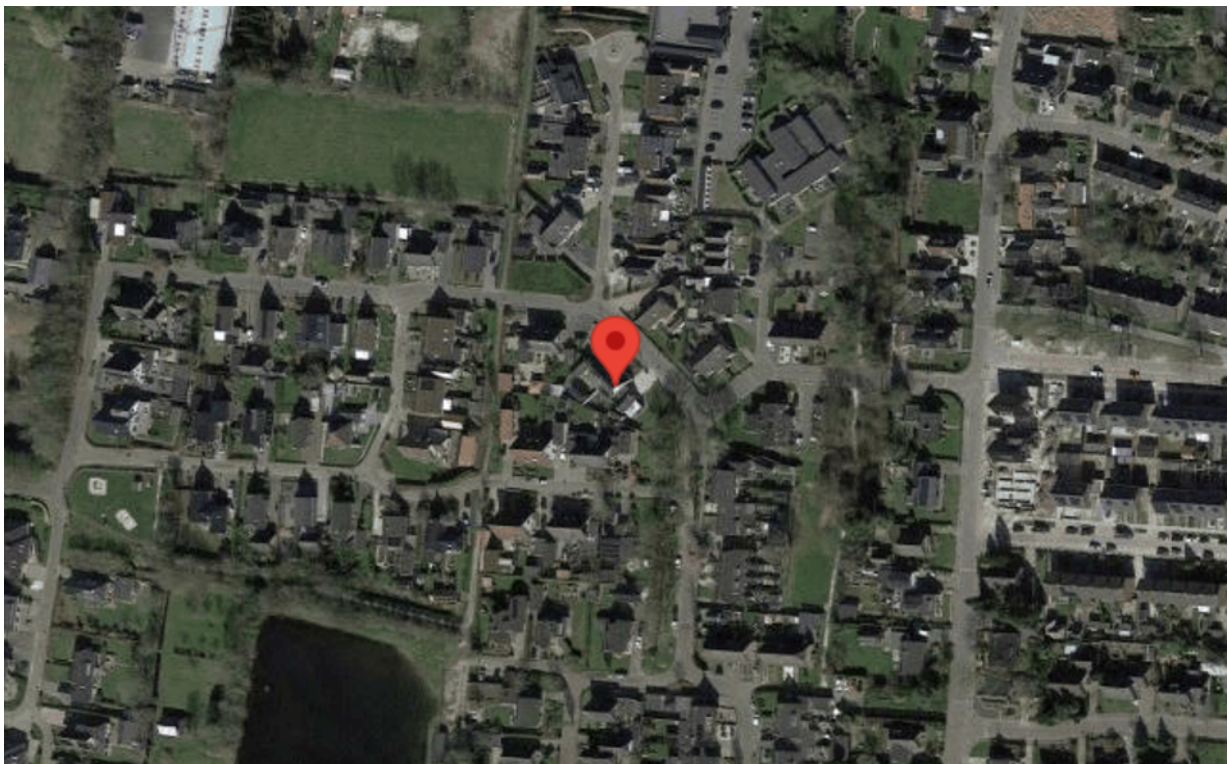
Foto's



Foto's



Google maps



Tekeningen

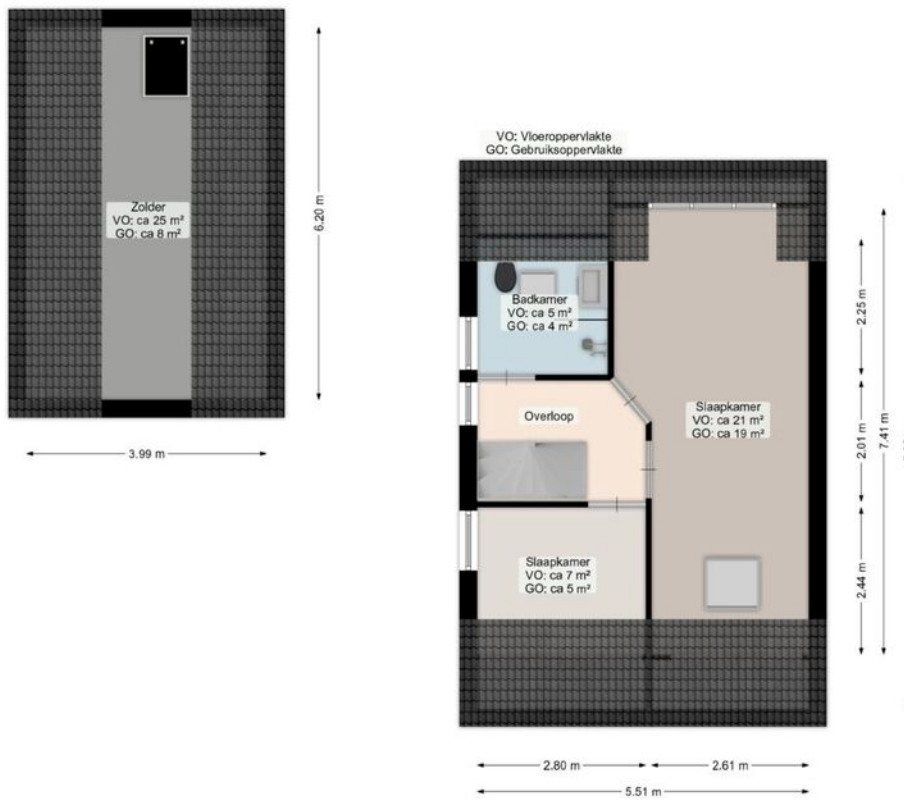
Begane grond



Deze plattegrond is opgesteld door Aed50.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Tekeningen

Eerste verdieping



Deze plattegrond is opgesteld door Aedific.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Foto's



Foto's



Sfeer impressies



Sfeer impressies



Sfeer impressies



Makelaardij van der Wier O.G.

Provincialeweg 66 A
9865 AK Opende
0594-657401
info@makelaardijvanderwier.nl