

TE KOOP
€ 490.000 K.K.

Makelaardij van der Wier O.G.

Verbindingsweg 24

9865 TE Opende

0594-657401

info@makelaardijvanderwier.nl



Provincialeweg 111

9865 AD Opende



Provincialeweg 111 9865 AD Opende

Inleiding

Zo'n huis als deze komt niet vaak te koop: een karakteristieke schoolmeesterswoning met energielabel A! Door verbouwingen is een heerlijk comfortabel leefhuis gecreëerd, modern-met-karakter. Dat zit 'm in bijvoorbeeld de plafondbalken en paneeldeuren binnen, maar ook de typische buitenkleuren die met zorg zijn gekozen op basis van historische foto's.

Ligging

De woning ligt in het levendige dorp Opende, aan de Provincialeweg met haar oude eikenbomen. Voor en achter is er vrij uitzicht over der landerijen, het wonen voelt als 'buiten'. En toch loop of fiets je zo naar de school, supermarkt, sportverenigingen of het multifunctioneel centrum met theater.

Rondom het dorp ontvouwt zich het landschap van het Westerkwartier, met zandpaden, heide, wandel- en fietsroutes, het Blote Voetenpad en Strandheem. De bus tussen Groningen en Surhuisterveen stopt praktisch voor de deur. Je rijdt met de auto in een half uur via de A7 naar Groningen, in een kwartier naar Drachten.



Provincialeweg 111
9865 AD Opende

Inleiding

Ingrijpend verduurzaamd

Dit huis is ingrijpend verduurzaamd. Het energielabel A is bereikt door:

- Volledig HR++ glas,
- Dakisolatie van buitenaf;
- Goede wandisolatie en vloerisolatie;
- 36 zonnepanelen goed voor ongeveer 6000KwH per jaar.

De meterkast is geheel vernieuwd, met 12 groepen. Deze is voorbereid voor een (hybride of volledig elektrische) warmtepomp. Daarvoor ligt een plan klaar. En er is een eigen laadpaal aanwezig op de oprit.



Ligging en indeling

Begane grond

Achter de oorspronkelijke voordeur met overkapping opent zich een ruime hal. Het licht komt je hier tegemoet, helemaal vanuit de nok van het huis.

De keuken met kookschiereiland is strak, met moderne inbouwapparatuur (inductiekookplaat, vaatwasser, magnetron en oven) en veel kastruimte. Achter de oude kelderdeur gaat een wereld aan laden en planken schuil. Vanaf de keuken leiden openslaande deuren naar het terras en de achtertuin.

Door de kamer-en-suite deuren kom je in de woonruimte. De grote ramen op zuiden zorgen voor veel licht en ook in de winter is het hier snel aangenaam. De houtkachel dient als sfeermaker, maar is zeker krachtig genoeg om de leefruimte te verwarmen.

Vanuit de hal kom je in de bijkeuken, de kelder en de uitbouw. De lichte multifunctionele uitbouw is geschikt om te werken, spelen, slapen, wat je maar wenst. Er is een toilet en separate doucheruimte: de woning is ook gelijkvloers te bewonen! Vanuit de uitbouw kom je op het terras en in de achtertuin.



Ligging en indeling

Verdieping

Er zijn drie slaapkamers en een badkamer. De bruikbare ruimte is opvallend, doordat het mansardedak een steile helling heeft, en omdat er in alle slaapkamers schuifkasten in de knieschotten zijn. Alle ruimtes hebben bovendien veel hoogte, tot ruim vier meter. De kapconstructie is overal in het zicht, waardoor je een zeer ruimtelijk gevoel krijgt. De moderne, ruime badkamer heeft een separate douche, dubbele wastafel met grote spiegel en een ruim bad.



Ligging en indeling

Schuur

Klussers opgelet! Bij dit huis hoort een grote, grotendeels geïsoleerde schuur met hoge deuren, betonvloer en zolder. Hier is ruimte voor veel spullen, en als je wilt ook nog je caravan of klassieke auto.

Tuin

De voortuin is strak van basisontwerp met veel vasten planten. Elk jaar staat de tuin vol in bloei. De oprit biedt standaard ruimte aan twee auto's, of meer wanneer de lengte wordt benut. De achtertuin verrast: als je eenmaal bij de overkapping met kas en zonnepanelen staat, zie je dat deze nog een heel eind doorloopt. Hier is nog ruimte genoeg voor een moestuin. Het erf is rondom begrensd door groene afscheidingen.

Bijzonderheden

- Geheel gerenoveerde karakteristieke jaren 30 woning
- Energielabel A
- Landelijk gelegen met zowel voor en achter vrij zicht

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 490.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1930
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Mansardedak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	1.190 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	152,5 m ²
Inhoud	543 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	47,2 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Tuin

Type	Tuin rondom
------	-------------

Energieverbruik

Energietabel	A
Energie-index	1

CV ketel

Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2018
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Kenmerken

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Houtkachel Zonnecollectoren
Parkeergelegenheid	Vrijstaande houten garage
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting (potten, bijzondere heester en enkele vaste planten)		X		
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Tuinhuis/buitenberging (overkapping icm zonnepanelen en broeikas)	X			
Vijver				X
Broeikas (overkapping icm zonnepanelen en broeikas)	X			
Vlaggenmast				X
Zonnepanelen (overkapping icm zonnepanelen en broeikas plus zonnepanelen op schuur)	X			
Woning				
Alarminstallatie				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens				X
Rolluiken/zonwering buiten				X
Zonwering binnen	X			
Vliegenhorren	X			
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	X			
Gordijnen		X		
Rolgordijnen	X			
Vitrages				X
Jaloezieën/lamellen	X			
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum				X
Parketvloer/laminaat	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				X
Allesbrander				X
Houtkachel	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/vrieskast	X			
Wasmachine		X		
Wasdroger		X		
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting		X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)		X		
Boeken/legplanken		X		
Werkbank in schuur/garage	X			
Vast bureau				X
Spiegelwanden				X
Sanitaire voorzieningen				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Badkameraccessoires		X		
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires		X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Sauna				X
Telefoon toestel/-installatie				
Telefoon toestellen				X
Telefooninstallatie				X
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
Radiatorafwerking	X			
Voorzetramen				X
Isolatievoorzieningen	X			
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem				X
Trampoline	X			

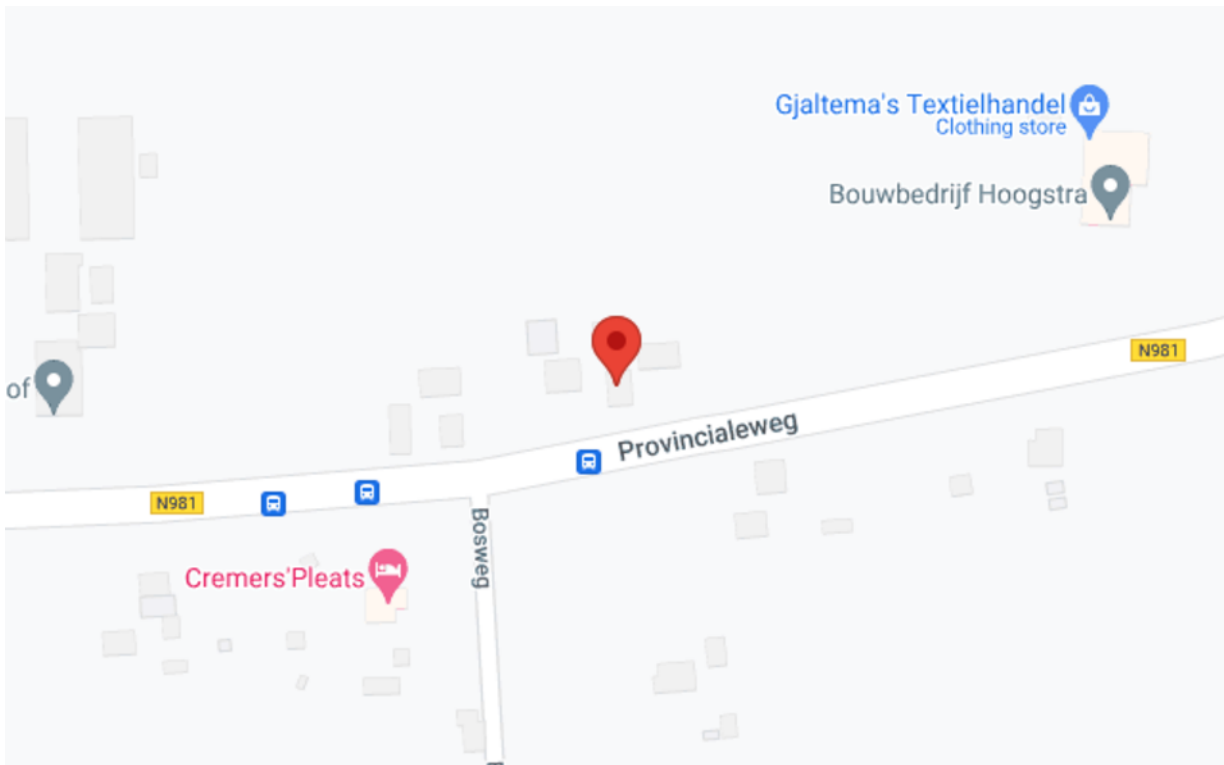
Foto's



Foto's

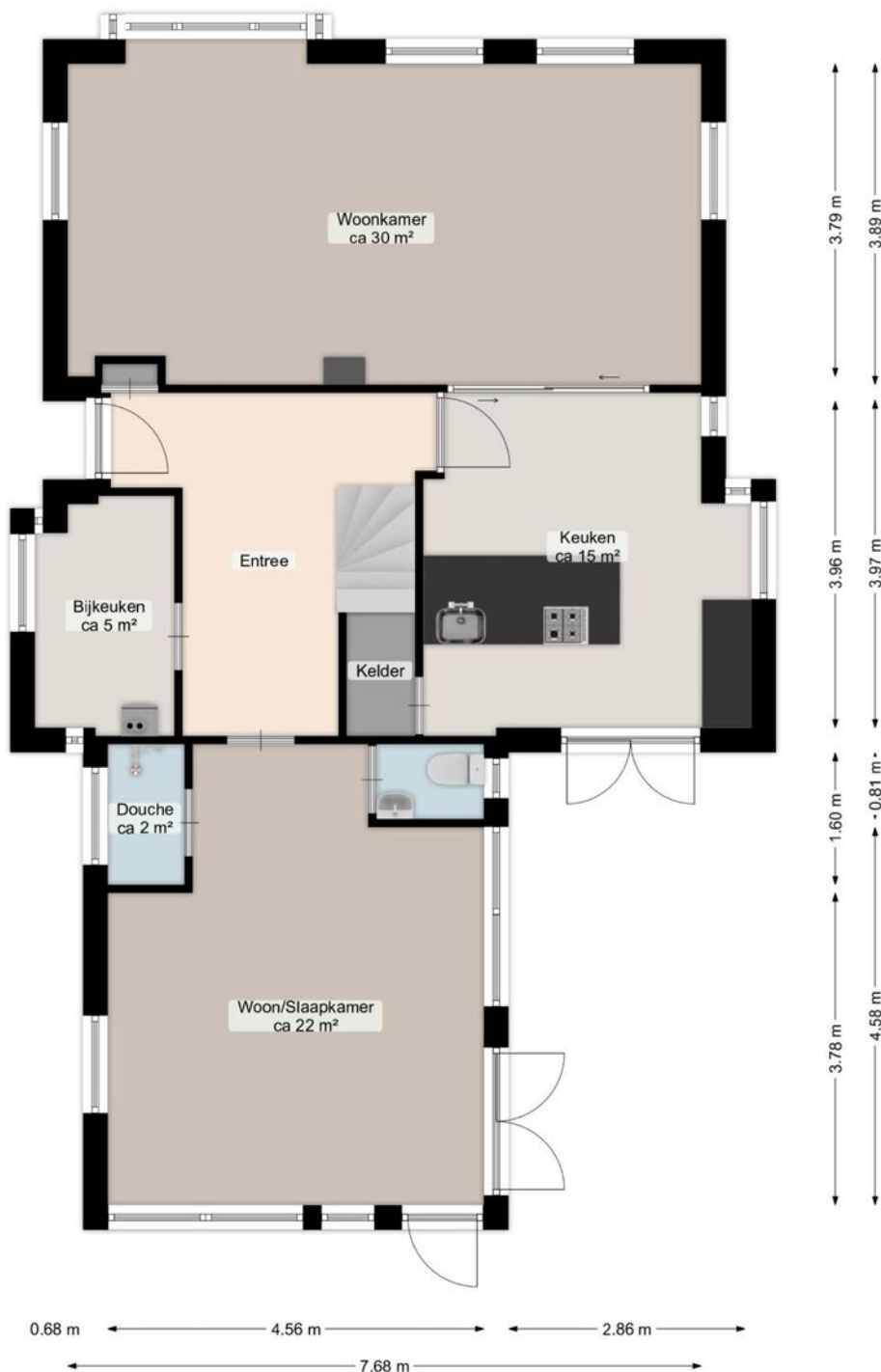


Google maps



Tekeningen

Begane grond

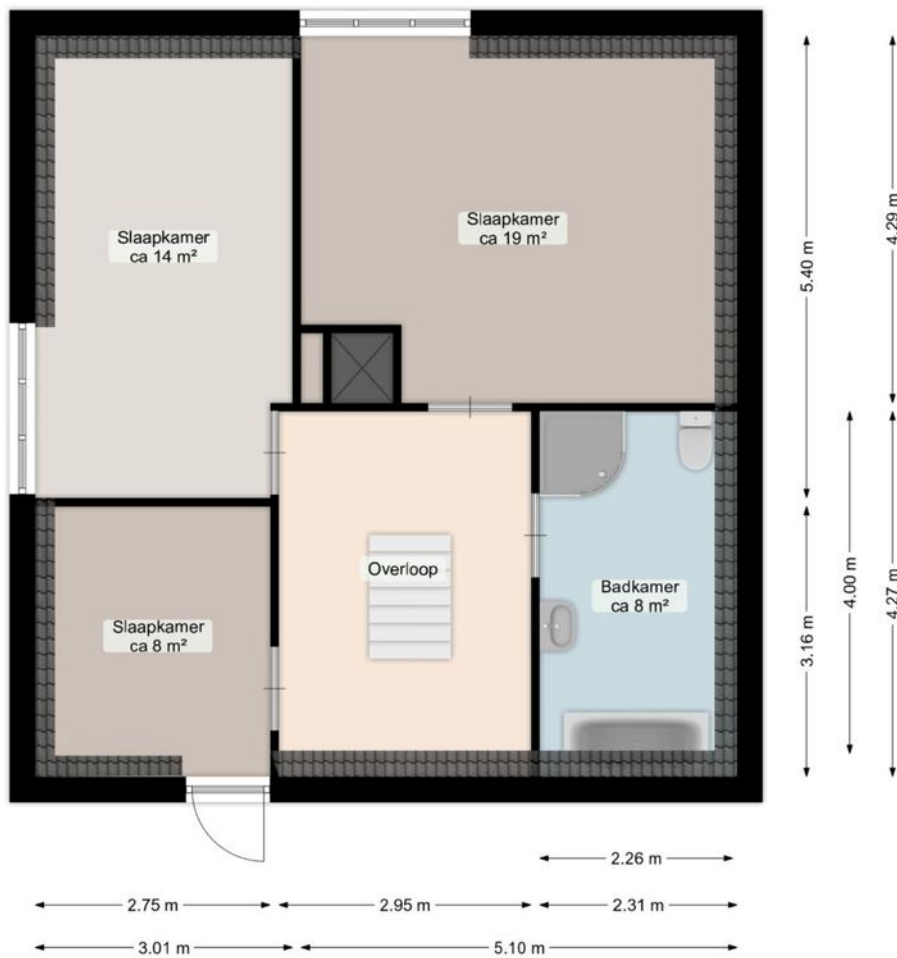


Deze plattegrond is opgesteld door Aedific.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Copyright Bram Bulthuis

Tekeningen

Eerste verdieping



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

Foto's



Foto's



Foto's



Sfeer impressies



Sfeer impressies



Sfeer impressies



Makelaardij van der Wier O.G.

Verbindingsweg 24
9865 TE Opende
0594-657401
info@makelaardijvanderwier.nl