HURDEGARYP, KOBBEFLECHT 45

VRAAGPRIJS € 465.000,= K.K.

NVM

LINK MAKELAARS&TAXATEURS

Telefoon: 0511—469 048

Website: www.linkmakelaars.nl

Op vrije hoeklocatie, centraal in het dorp met aan de voorzijde ruim vrij uitzicht over de straat bevindt zich deze ruime vrijstaande woning met o.a. aangebouwde tuingerichte serre, brede garage, slaapkamer/kantoor op de begane grond en zonnige royale tuin.

Deze onder architectuur, degelijk en traditioneel gebouwde woning is altijd keurig onderhouden en voorzien van betonvloeren, HR++ isolatieglas, dak-, muur- en bodem/vloerisolatie. In 2002 is de woning uitgebouwd met een fraaie tuingerichte serre. Er is sprake van duurzame energieopwekking door middel van een 10 tal zonnepanelen (dec. 2019) waardoor de energielasten betaalbaar zijn. De woning is voorzien van een groen A energielabel!

Verwarming en warmwatervoorziening geschiedt door middel van een HRE combiketel van 2024. Daarnaast beschikt de woonkamer over een inbouw houtkachel, waarmee je in de wintermaanden kunt genieten van extra warmte en gezelligheid.

Je zou ervoor kunnen kiezen om bijvoorbeeld een gedeelte van de bijkeuken in te richten als tweede badkamer waardoor de woning levensloopbestendig en voor vele doelgroepen geschikt is!

Voorzieningen zoals o.a. het centrum, openbaar vervoer (o.a. treinstation), speelveld, scholen, kinderopvang, sportfaciliteiten etc. bevinden zich op loop/fietsafstand van de woning.

Rondom de woning vind je een fraai aangelegde, royale en zonnige tuin op het zuidwesten met meerdere terrassen, speel/grasveld, ruime berging/hobbyruimte met veranda, achterom en voldoende parkeergelegenheid op eigen erf. De ruime kavel meet 701 m² eigen grond.

Hurdegaryp kenmerkt zich door haar vele voorzieningen als sportverenigingen, scholen (basis- en voortgezet onderwijs), kinderopvangfaciliteiten en een uitgebreid winkelcentrum.

Hurdegaryp heeft een goede bereikbaarheid met auto, bus en trein en is centraal gelegen op circa 10 autominuten van Leeuwarden, Dokkum en Burgum.

LINK MAKELAARS&TAXATEURS NVM
Telefoon: 0511—469 048
e-mail: info@linkmakelaars.nl
Website: www.linkmakelaars.nl

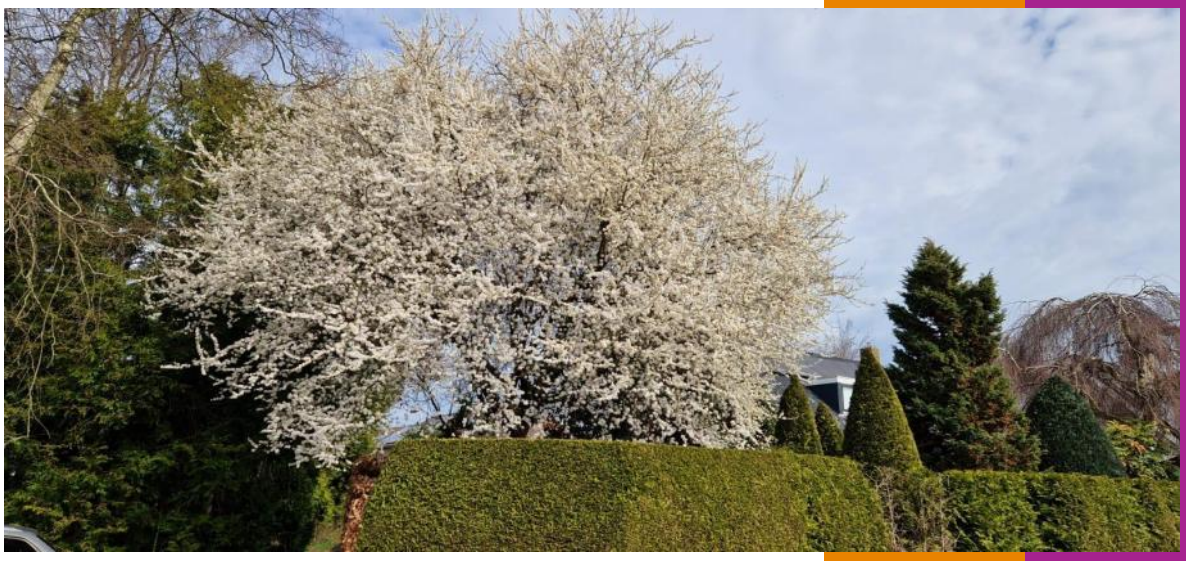
LINK MAKELAARS&TAXATEURS
NVM
Telefoon: 0511—469 048
e-mail: info@linkmakelaars.nl
Website: www.linkmakelaars.nl

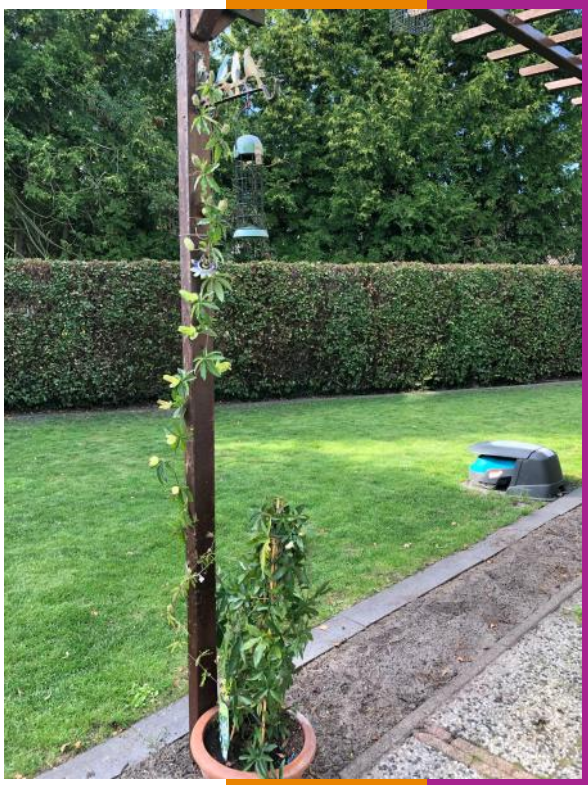
LINK MAKELAARS&TAXATEURS
NVM
Telefoon: 0511—469 048
e-mail: info@linkmakelaars.nl
Website: www.linkmakelaars.nl

LINK MAKELAARS&TAXATEURS
NVM
Telefoon: 0511—469 048
e-mail: info@linkmakelaars.nl
Website: www.linkmakelaars.nl

LINK MAKELAARS&TAXATEURS
NVM
Telefoon: 0511—469 048
e-mail: info@linkmakelaars.nl
Website: www.linkmakelaars.nl

LINK MAKELAARS&TAXATEURS NVM
Telefoon: 0511—469 048
e-mail: info@linkmakelaars.nl
Website: www.linkmakelaars.nl





LINK MAKELAARS&TAXATEURS NVM
Telefoon: 0511—469 048
e-mail: info@linkmakelaars.nl
Website: www.linkmakelaars.nl

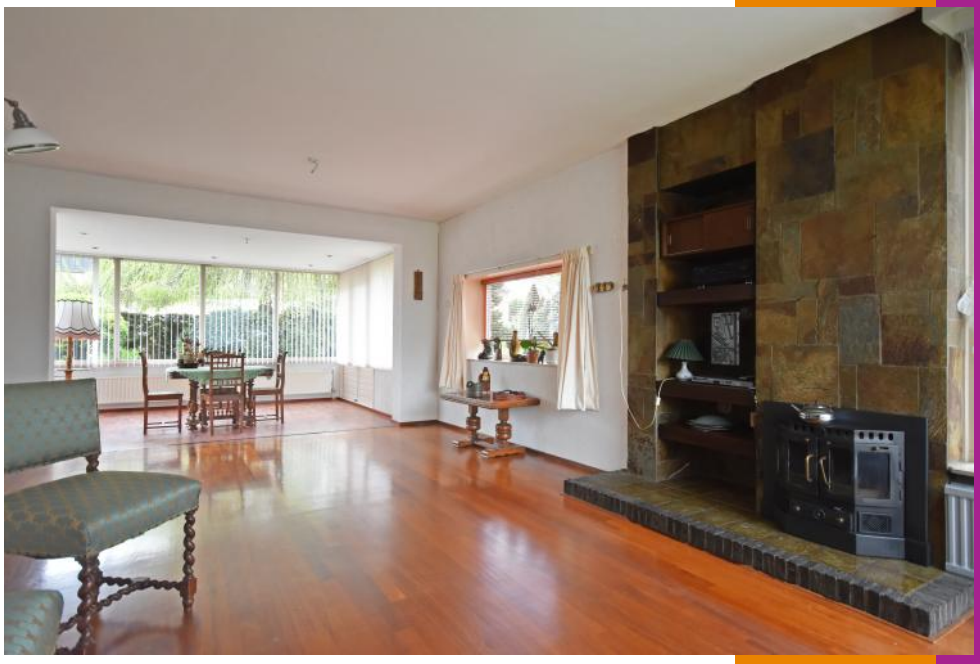
Begane grond: voor-entree, ruime hal met plavuizenvloer en garderobe, toilet met fonteintje, slaapkamer/kantoor (3.19 x 3.58 m.) met vaste kasten en wastafel, zonnige woonkamer met parketvloer, ruim vrij zicht in de straat en haardpartij met inbouw houtkachel, royale aangebouwde serre met tuindeuren naar zonnige tuin, open keuken met plavuizenvloer, nette eenvoudige opstelling en praktische kelder, uitpandige bijkeuken met plavuizenvloer, witgoed-aansluiting, achter-entree en doorgang naar ruime garage (ca. 3.5 x 7.20 m.).

LINK MAKELAARS&TAXATEURS NVM
Telefoon: 0511—469 048
e-mail: info@linkmakelaars.nl
Website: www.linkmakelaars.nl

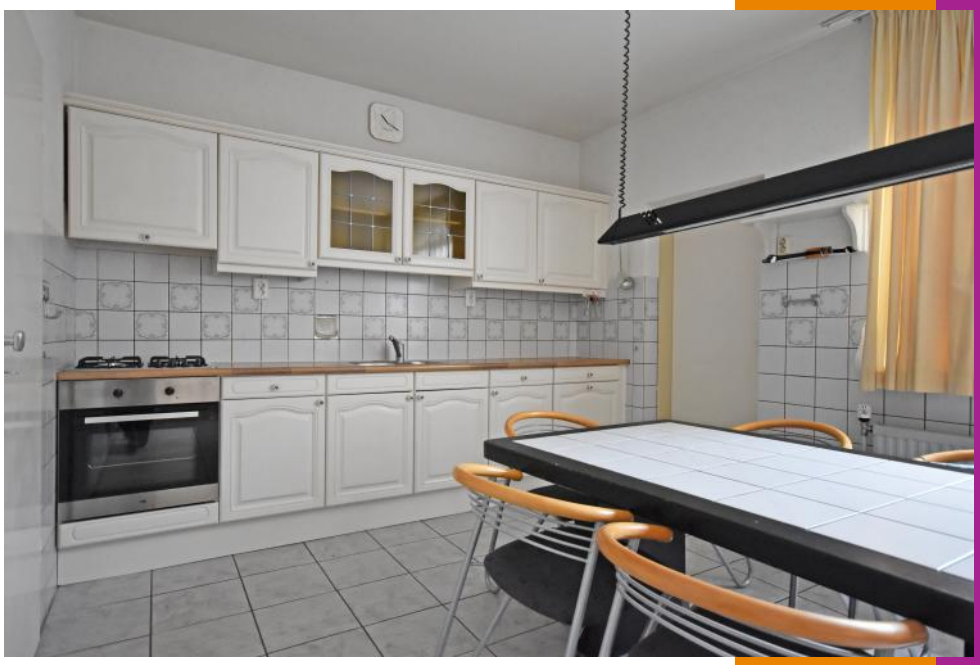
LINK MAKELAARS&TAXATEURS NVM
Telefoon: 0511—469 048
e-mail: info@linkmakelaars.nl
Website: www.linkmakelaars.nl

Telefoon: 0511—469 048
e-mail: info@linkmakelaars.nl
Website: www.linkmakelaars.nl

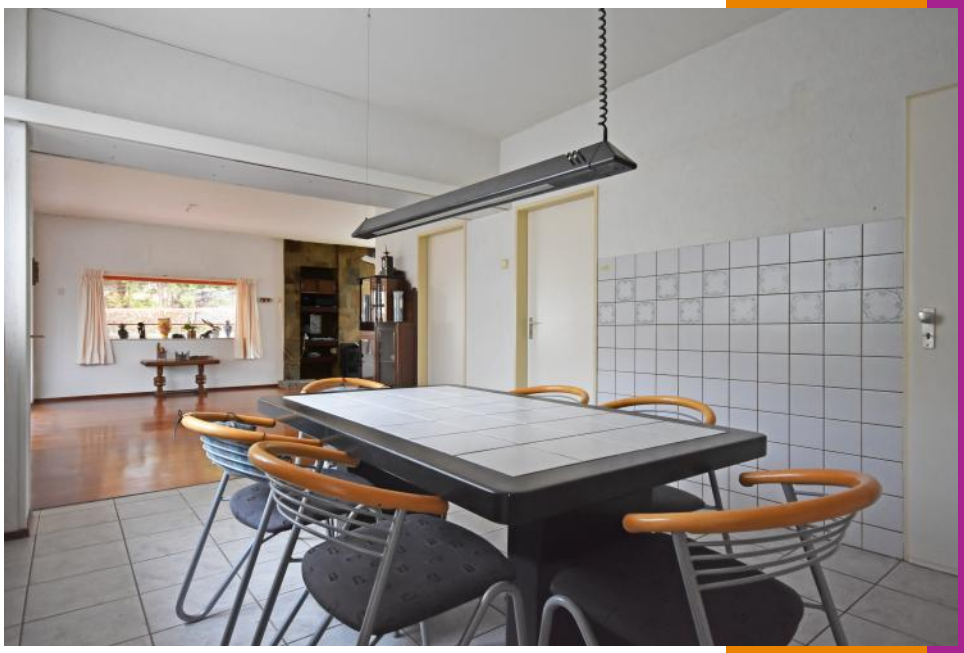
LINK MAKELAARS&TAXATEURS
NVM
Telefoon: 0511—469 048
e-mail: info@linkmakelaars.nl
Website: www.linkmakelaars.nl

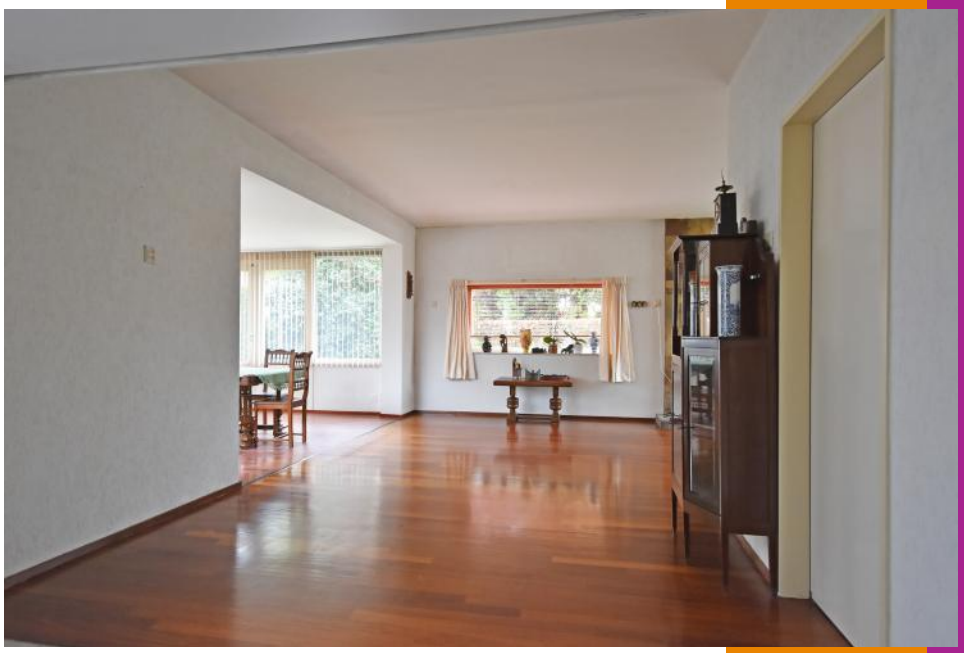


LINK MAKELAARS&TAXATEURS NVM
Telefoon: 0511—469 048
e-mail: info@linkmakelaars.nl
Website: www.linkmakelaars.nl



LINK MAKELAARS&TAXATEURS NVM
Telefoon: 0511—469 048
e-mail: info@linkmakelaars.nl
Website: www.linkmakelaars.nl





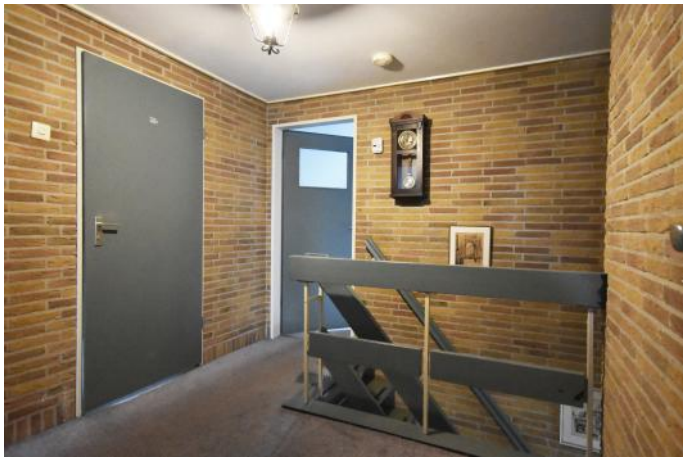
Telefoon: 0511—469 048
e-mail: info@linkmakelaars.nl
Website: www.linkmakelaars.nl

Telefoon: 0511—469 048
e-mail: info@linkmakelaars.nl
Website: www.linkmakelaars.nl

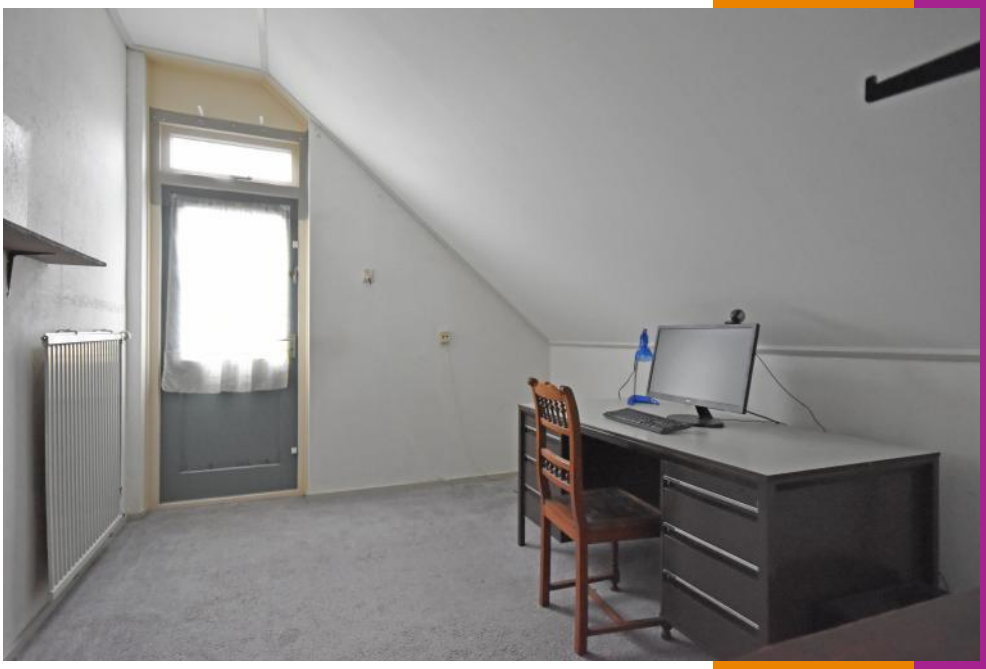
1e verdieping: overloop met berg/hobby- en c.v.-ruimte, 3 ruime slaapkamers met vaste kasten waarvan 1 met wastafelmeubel, nette en lichte badkamer met dakkapel, badkamermeubel, 2e toilet en inloopdouche.

2e verdieping: vlizotrap naar bergzolder.

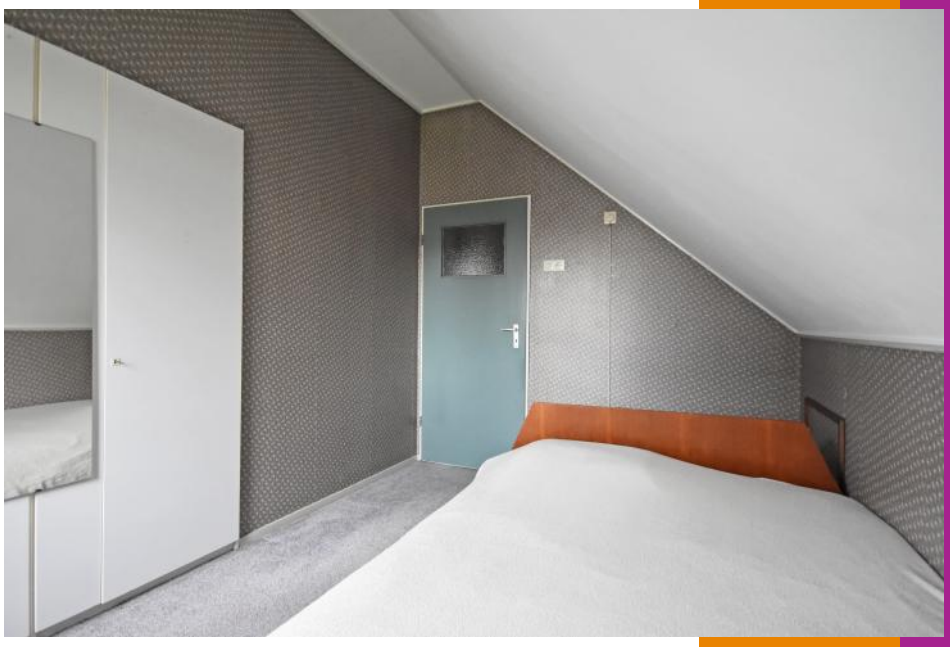
Telefoon: 0511—469 048
e-mail: info@linkmakelaars.nl
Website: www.linkmakelaars.nl



LINK MAKELAARS&TAXATEURS NVM
Telefoon: 0511—469 048
e-mail: info@linkmakelaars.nl
Website: www.linkmakelaars.nl



Telefoon: 0511—469 048
e-mail: info@linkmakelaars.nl
Website: www.linkmakelaars.nl



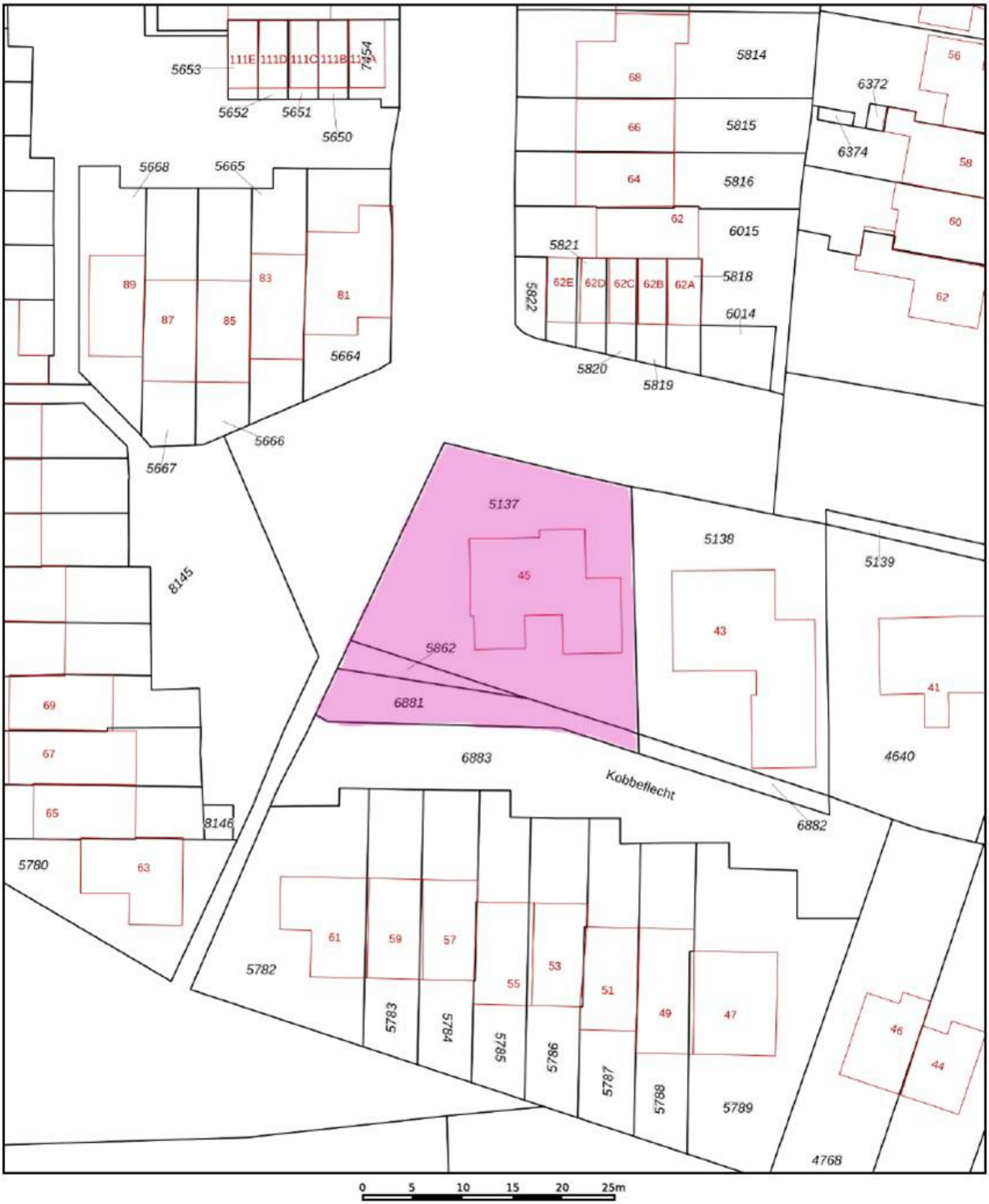
LINK MAKELAARS&TAXATEURS NVM
Telefoon: 0511—469 048
e-mail: info@linkmakelaars.nl
Website: www.linkmakelaars.nl

Telefoon: 0511—469 048
e-mail: info@linkmakelaars.nl
Website: www.linkmakelaars.nl

Telefoon: 0511—469 048
e-mail: info@linkmakelaars.nl
Website: www.linkmakelaars.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kobbeflecht 45



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Hardegarijp
Sectie	A
Perceel	5137

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

LINK MAKELAARS&TAXATEURS NVM
Telefoon: 0511—469 048
e-mail: info@linkmakelaars.nl
Website: www.linkmakelaars.nl

LINK MAKELAARS&TAXATEURS
NVM
Telefoon: 0511—469 048
e-mail: info@linkmakelaars.nl
Website: www.linkmakelaars.nl

Telefoon: 0511—469 048
e-mail: info@linkmakelaars.nl
Website: www.linkmakelaars.nl

Aanvullende informatie :

- Deze brochure is met zorg samengesteld op basis van de ons, door o.a. de verkoper aangeleverde informatie en tekeningen. Wij zijn niet aansprakelijk voor onjuiste of onvolledige informatie in de brochure. De eventuele tekeningen en maten zijn indicatief bedoeld.
- **Meldingsplicht verkoper en onderzoeksplicht koper**: De vragenlijst is gemaakt omdat de verkoper verplicht is om uitvoerig informatie te verstrekken over de woning, ook als die informatie minder gunstig lijkt voor de verkoop. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat de verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem/ haar bekend is omtrent de woning. Als gebreken e.d. tijdig gemeld worden, kan de koper hiervan kennis nemen en zijn aankoopstrategie op afstemmen. De koper heeft een onderzoeksplicht en kan ten allen tijde voor eigen rekening een bouwkundige keuring laten verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.
- **Ouderdomsclausule:** Bij woningen van 25 jaar of ouder zal standaard een ouderdomsclausule toegevoegd worden. Kopers dienen er bedacht op te zijn dat bij oudere woningen in het algemeen een minder goede bouwkundige staat mag worden verwacht dan bij nieuwere woningen. Dit omdat de normen minder streng waren en dat het gebouwde gedurende langere tijd onderhevig is geweest aan de tand des tijds. Als koper heeft u uiteraard de gelegenheid voorafgaand aan de koop het nodige (bouwkundige) onderzoek te doen.
- **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.
- **Koopovereenkomst:** als de koper en verkoper het eens worden dan is er in beginsel een overeenkomst, voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd, hierbij wordt gebruik gemaakt van de modelkoopakte van de NVM.
- **Bedenktijd:** na overhandiging van een kopie van de door beide partijen ondertekende koopakte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur ’s morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen.
- **Notaris:** naar keuze van de kopende partij (tenzij anders vermeld).
- **Voorbehouden:** indien tijdens de onderhandeling duidelijk kenbaar gemaakt wordt dat de koper een financieringsvoorbehoud, eventueel onder Nationale Hypotheek Garantie, wenst te hanteren, zal daarvoor in de koopakte een termijn van vijf weken, na datum mondelinge overeenkomst, worden opgenomen
- **Bankgarantie:** tot enige zekerheid voor nakoming van de verplichtingen van de koper zal een bankgarantie in de koopovereenkomst worden opgenomen. De koper zal binnen 5 weken na ondertekening van de koopakte een onvoorwaardelijke bankgarantie, groot 10 % van de koopsom, gesteld moeten hebben conform art. 4.1 van de koopakte. In plaats van de bankgarantie kan de koper ook een waarborgsom van 10 % bij de notaris storten.
- **Oplevering:** de woning wordt opgeleverd in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- Ten tijde van de eigendomsoverdracht bij de notaris zal er van het verkochte een energielabel aanwezig zijn.
- De Algemene Consumenten-voorwaarden NVM zijn van toepassing op onze werkwijze.