



HURDEGARYP, KOBBEFLECHT 8

VRAAGPRIJS € 269.500,= K.K.



Telefoon: 0511—469 048

Website: www.linkmakelaars.nl



Gemoderniseerd wonen met vrij groen uitzicht, vlak bij het centrum

Zoek je een gemoderniseerde woning met vrij groen uitzicht, een diepe tuin én alle voorzieningen binnen handbereik? Dan is deze leuke woning zeker het bekijken waard!

De woning staat aan een brede, groene en kindvriendelijke straat op een centrale locatie nabij het centrum. Aan de voorzijde geniet je vanuit de woonkamer van een prettig en vrij uitzicht op het groen, terwijl je aan de achterzijde beschikt over een circa 11 meter diepe tuin met volop privacy. Een fijne combinatie van rust, ruimte en centraal wonen.

Ook de ligging is ideaal. Basisscholen en middelbare scholen, winkels, kinderopvang/BSO, sportvoorzieningen en openbaar vervoer, waaronder het treinstation, bevinden zich allemaal op korte loop- en fietsafstand. Hierdoor is de woning niet alleen aantrekkelijk voor starters, maar ook voor jonge gezinnen.

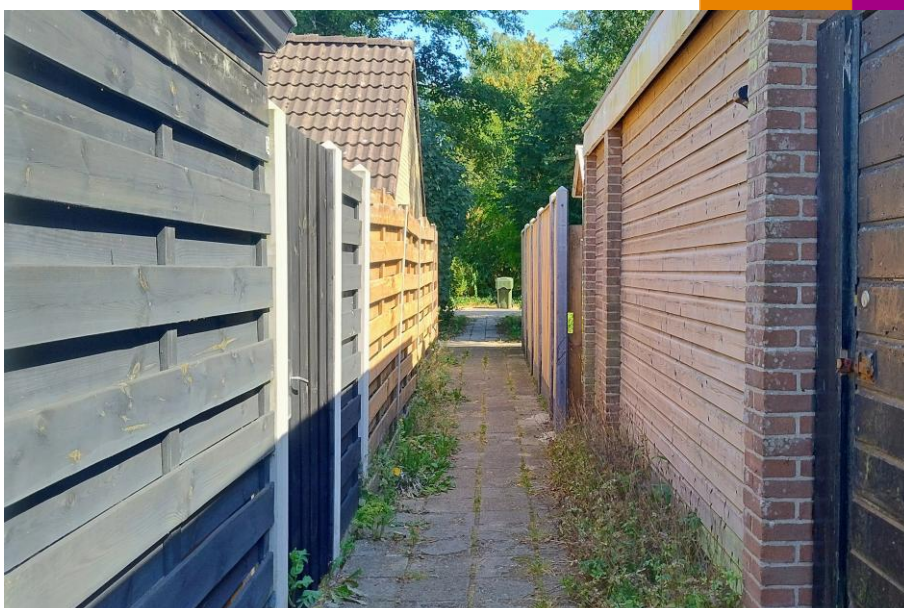
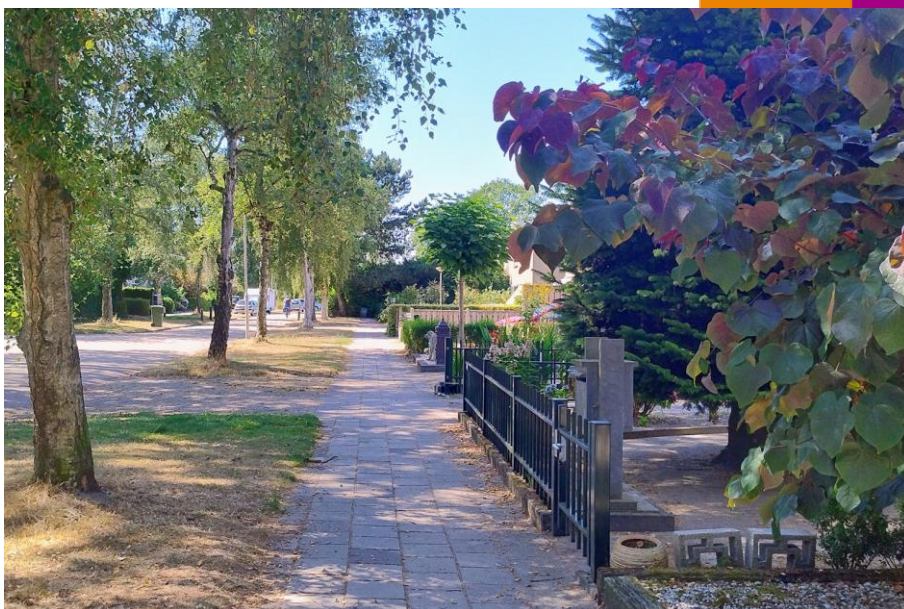
In de loop der jaren is nagenoeg de gehele woning gemoderniseerd en bovendien aan de achterzijde uitgebouwd. Hierdoor is op de begane grond een praktische en gezellige leefruimte ontstaan, met een zonnige woonkamer aan de voorzijde en een uitgebouwde eetkeuken aan de achterzijde.

Een fraaie blikvanger in de woonkamer is het onderhoudsarme kunststof hoek-/erkerkozijn met HR++ beglazing, dat niet alleen voor veel lichtinval zorgt, maar ook het vrije groene uitzicht mooi naar binnen haalt. Verder is de woning grotendeels voorzien van isolatieglas en is er sprake van muurisolatie. Verwarming en warm water worden verzorgd door een Nefit HR-combiketel.

Achter de woning ligt een zonnige, circa 11 meter diepe en onderhoudsvriendelijke tuin met meerdere terrassen, een houten berging, afsluitbare achterom en een sfeervolle overkapping. Hoewel de tuin op het noorden is gelegen, zorgt de royale diepte ervoor dat er gedurende de dag voldoende plekken zijn om heerlijk van de zon te genieten.

Het geheel staat op een perceel van 159 m² eigen grond. Parkeren kan doorgaans (openbaar) voor de woning.

Kortom: een verrassend leuke en gemoderniseerde woning met drie slaapkamers, vrij groen uitzicht, een diepe achtertuin en een bijzonder centrale ligging. Een aantrekkelijke woning voor onder meer starters en jonge gezinnen die comfortabel én betaalbaar willen wonen!

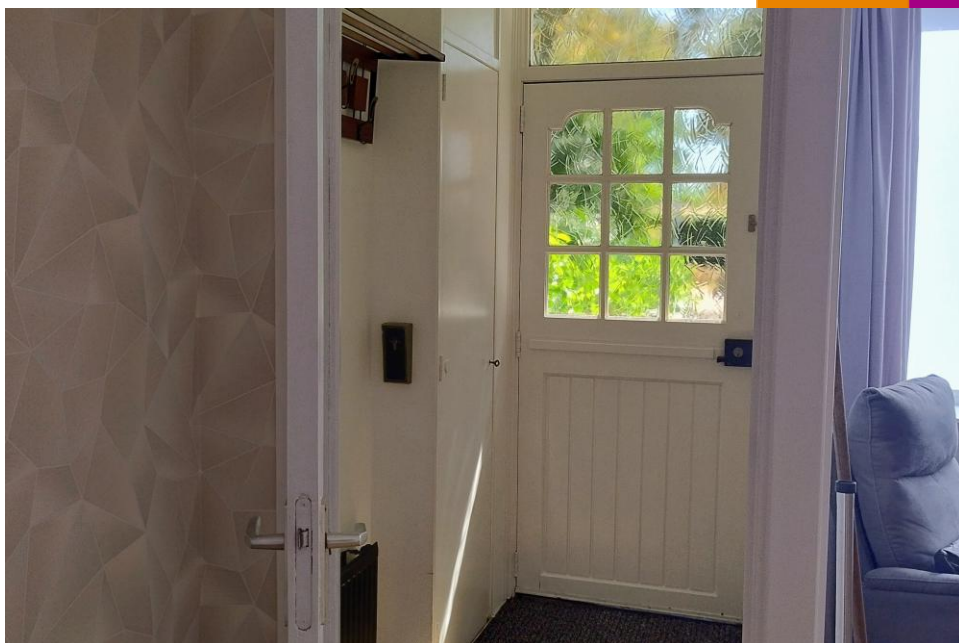


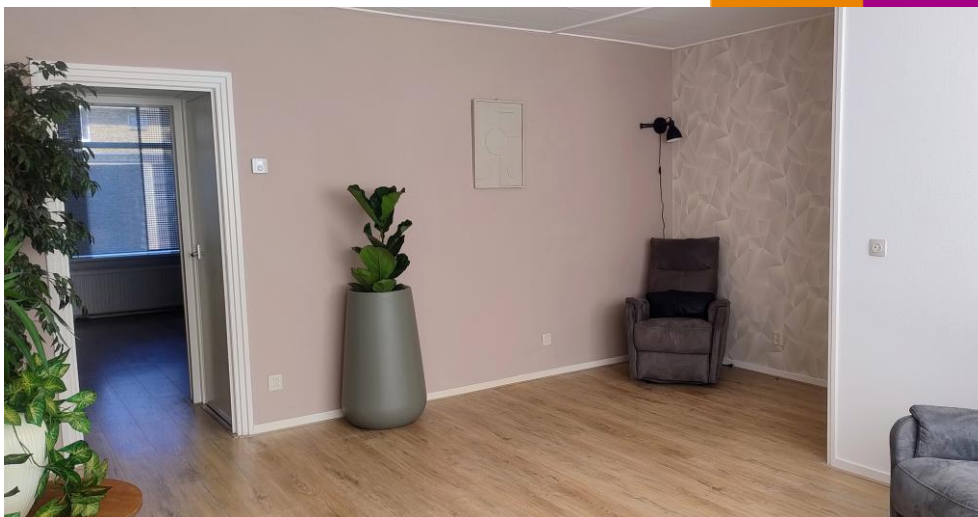


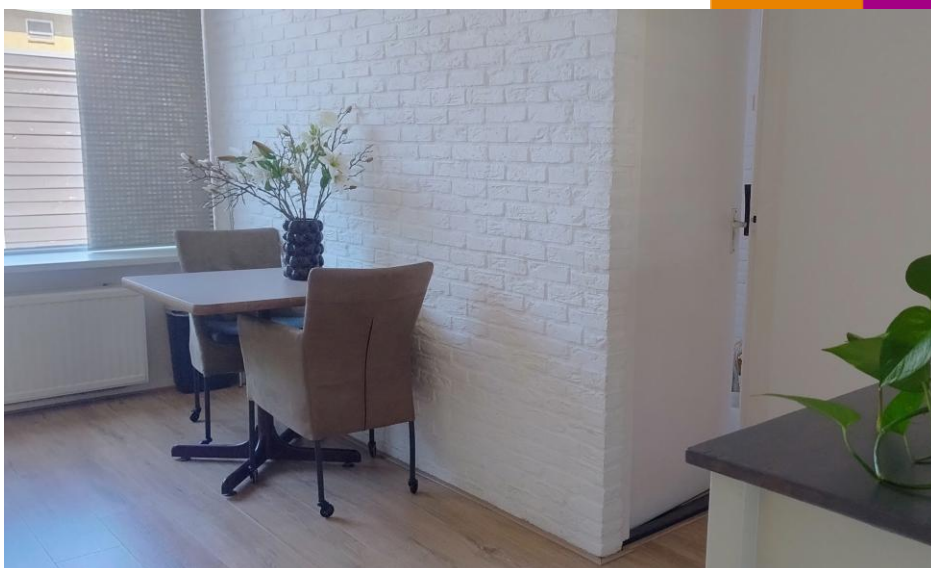
Begane grond: entree aan de voorzijde met hal en meterkast. De zonnige woonkamer van circa 23 m² heeft dankzij het fraaie hoek-/erkerkozijn veel lichtinval en biedt aan de voorzijde een prettig vrij uitzicht op het groen. Verder beschikt de woonkamer over een (open) vaste kast en een praktische kelder-/trapkast.

Aan de achterzijde bevindt zich de uitgebouwde eetkeuken met een nette, lichte en gerenoveerde keukenopstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de tussenhal zijn het toilet met fonteintje en de trapopgang naar de verdieping bereikbaar. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met cv-opstelling, witgoed aansluitingen en achterentree/tuindeur.







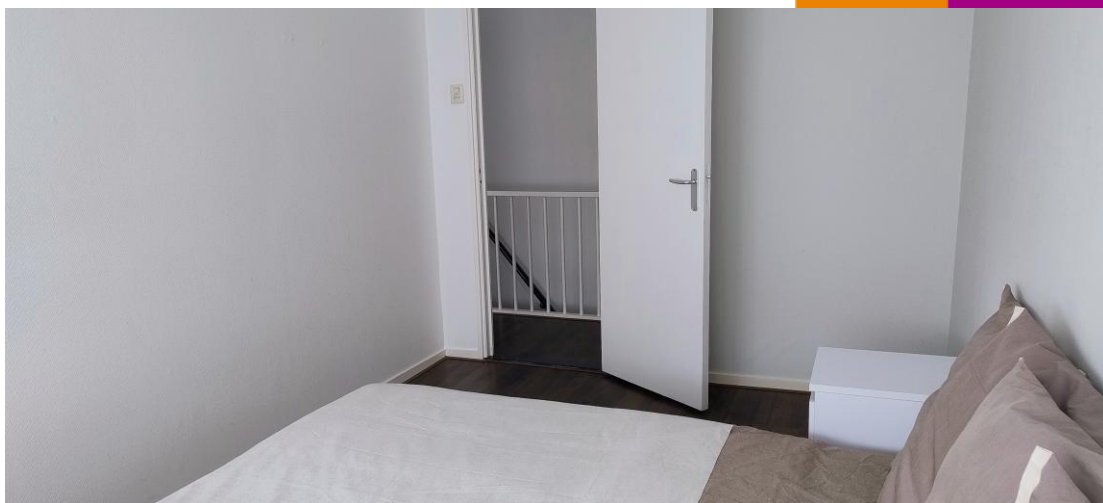
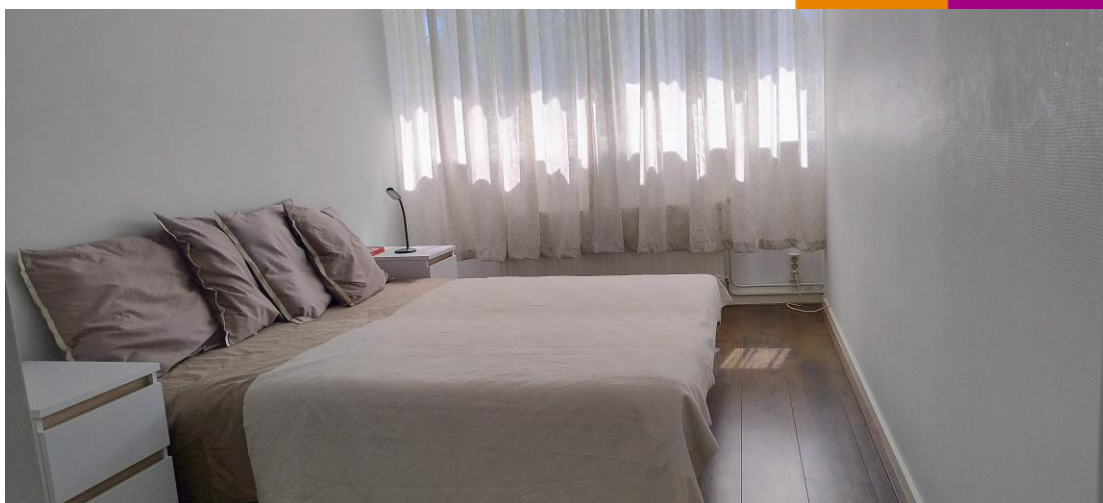
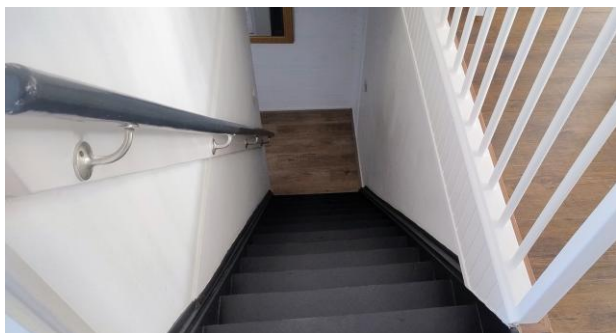


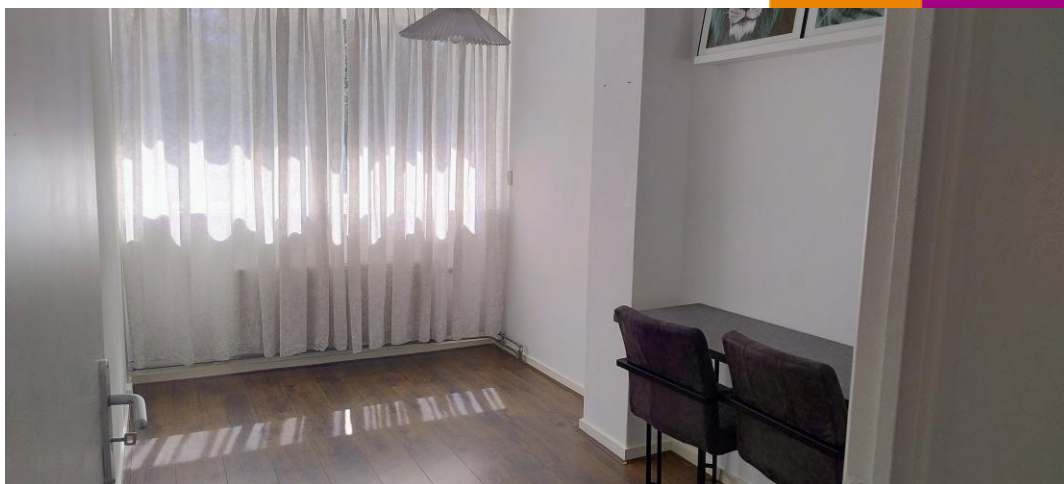


Eerste verdieping: overloop met praktische vaste kasten, twee slaapkamers aan de voorzijde en een derde slaapkamer aan de achterzijde met toegang tot het droogplat. De gemoderniseerde badkamer is uitgevoerd met een ruime inloopdouche en wastafelmeubel.

Tweede verdieping: via een vlizotrap bereikbare praktische zolderberging.









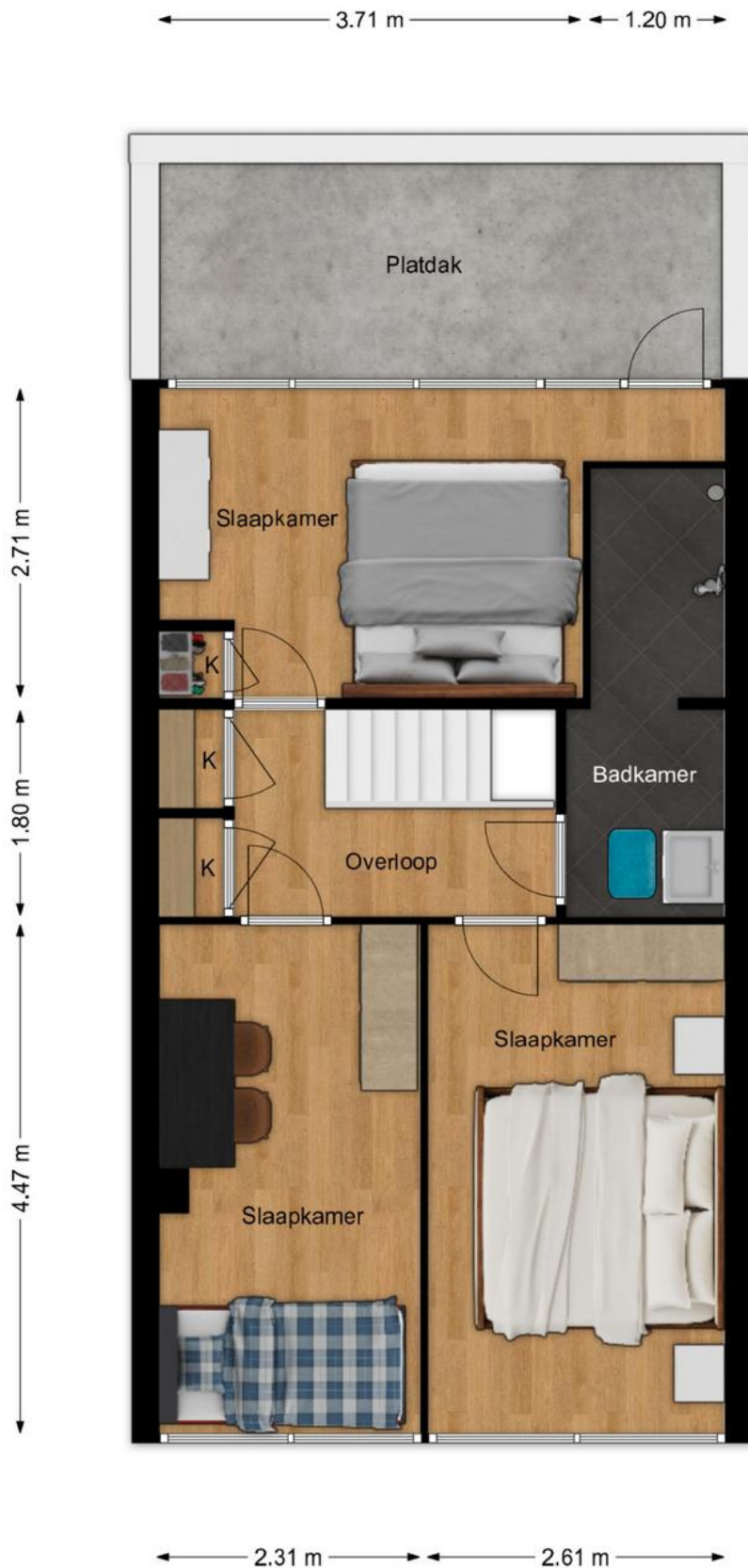


Deze kaart is noordgericht 12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Hardegarijp Sectie A Perceel 3885	kadaster 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.





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.
- **Bedenktime:** 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 hypotheek, 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.