



## Oude Havenstraat 7 te Buitenpost      Vraagprijs: €325.000,- k.k.

Welkom bij deze prachtig onderhouden en energiezuinige woning aan de Oude Havenstraat 7 in Buitenpost. Dit halfvrijstaande huis ligt aangenaam vrij zonder directe overburen, aan de rand van het centrum maar toch in een rustige en gezellige buurt. Met een recente totale opknapbeurt in 2024, waaronder een grote uitbouw en een topnotering met een A-energielabel, biedt dit huis meer dan alleen comfort en stijl, maar bezorgt je ook lage maandlasten.

Deze woning combineert het beste van twee werelden: de rust en ruimte van een buitenwijk met de gemakken van het dorpscentrum binnen handbereik. Oude Havenstraat 7 in Buitenpost is een unieke kans voor wie op zoek is naar comfort, duurzaamheid, stijl en wonen met een lage woonlast. Ontdek het zelf en laat je verrassen door wat dit huis te bieden heeft. Onze flexibele makelaars zien je graag bij de Oude Havenstraat 7 in Buitenpost!

## Indeling

De begane grond herbergt een entree/hal, een doorzonwoonkamer met pelletkachel en toegang tot de ruime uitbouw met een luxe inbouwkeuken, compleet met moderne apparatuur en toegang tot de zonnige achtertuin. Een toiletruimte is bereikbaar vanuit de hal. De kelder is toegankelijk via de keuken, perfect voor extra opslag of als wijnkelder.

### 1e etage:

Op de eerste etage is de woning recht omhoog getrokken, wat zorgt voor extra veel ruimte; hier vind je een overloop en drie slaapkamers, waarvan één met balkon.

### 2e etage:

De tweede etage biedt middels een vlizotrap toegang tot een ruime bergzolder.

### Buiten:

De buitenruimte van deze woning is net zo indrukwekkend, met een onderhoudsarme tuin op het zuid-oosten die veel zitgelegenheid biedt, naast een berging en een veranda waar je van de ochtendzon en middagschaduw kunt genieten. De ligging van de tuin zorgt voor een prettige mix van zon en schaduw gedurende de hele dag. Daarnaast beschikt de woning over een netjes aangelegde voortuin en een grote oprit die ruimte biedt aan meerdere auto's.

De woonkosten zijn verbazingwekkend laag, met gemiddelde maandlasten voor gas en elektra van minder dan 30 euro, dankzij:

- Dak-, muur- en vloerisolatie
- HR(++) glas en nieuwe kozijnen (2018)
- 8 zonnepanelen van 350 wp elk
- Nieuwe CV-combiketel (2021)
- Zonwering (2022)
- Vernieuwd dak met nieuwe dakpannen en zonnepanelen (2021)
- Zolderisolatie (2024)
- Betonvloer en de royale uitbouw van circa 21m<sup>2</sup> (2016)

Buitenpost is een levendig dorp dat een uitgebreide selectie aan onderwijsmogelijkheden biedt, met meerdere basisscholen en een goede keuze aan middelbare scholen, alle binnen handbereik van het centrale winkelgebied, dat eenvoudig te voet of per fiets te bereiken is. Het dorp pronkt met een rijk scala aan supermarkten, winkels en lokale ondernemingen. Voor wie de voorkeur geeft aan openbaar vervoer: Buitenpost is uitstekend voorzien met een eigen treinstation dat directe en vlotte verbindingen biedt naar de steden Groningen en Leeuwarden, waardoor u binnen slechts 25 minuten in het hart van deze provinciehoofdsteden kunt zijn. Buitenpost kenmerkt zich ook door een dynamische en sportieve gemeenschap, met een breed aanbod aan sportverenigingen. Of u nu interesse heeft in tennis, voetbal, fierljeppen of kaatsen, het dorp heeft voor iedereen passende activiteiten.

## Kenmerken

| Object gegevens |                     |
|-----------------|---------------------|
| Soort woning    | Eengezinswoning     |
| Type woning     | 2-onder-1-kapwoning |
| Bouwjaar        | 1958                |

| Maten object                    |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| Aantal kamers                   | 5 kamers           |
| Aantal slaapkamers              | 3 slaapkamer(s)    |
| Inhoud woning                   | 367 m <sup>3</sup> |
| Perceel oppervlakte             | 240 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | 100 m <sup>2</sup> |
| Woonkamer                       | 29 m <sup>2</sup>  |

| Details          |   |
|------------------|---|
| Ligging          | Aan rustige weg, in woonwijk, open ligging            |
| Bijzonderheden   | Gedeeltelijk gestoffeerd                              |
| Voorzieningen    | Buitenzonwering, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie |
| Schuur / berging | Vrijstaand hout                                       |
| Garage           | Garage mogelijk, parkeerplaats                        |
| Kabel            | Nee   |
| Buitenzonwering  | Ja  |

| Energie      |  |
|--------------|--|
| Energielabel | A  |
| Isolatie     | Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas |
| Verwarming   | C.V.-Ketel, Pelletkachel                                       |
| Warmwater    | C.v.-ketel   |

| Tuin gegevens     |                                  |
|-------------------|----------------------------------|
| Tuin              | Achtertuint, voortuint, zijtuint |
| Tuin diepte (cm)  | 850                              |
| Tuin breedte (cm) | 1.150                            |
| Hoofdtuin         | Achtertuint                      |
| Positie           | Oost, Zuid                       |
| Kwaliteit         | Fraai aangelegd                  |





























De Flexibele  
Makelaar

funda

WaldNet

NWW!



vastgoedcert  
gecertificeerd



KijkMijnHuis



Surhuisterveen  
Jan Binneslaan 2a  
9231 CB Surhuisterveen

Postadres Jan Binneslaan 2a, 9231 CB Surhuisterveen

Grootegast  
Hoofdstraat 116  
9861 AK Grootegast

T 0512 - 369 122  
F 0512 - 369 127  
E info@flexibele-makelaar.nl  
I www.flexibele-makelaar.nl



De Flexibele  
Makelaar



vastgoedcert  
gecertificeerd



KijkMijnHuis

3.89 m 2.81 m

3.25 m 3.45 m

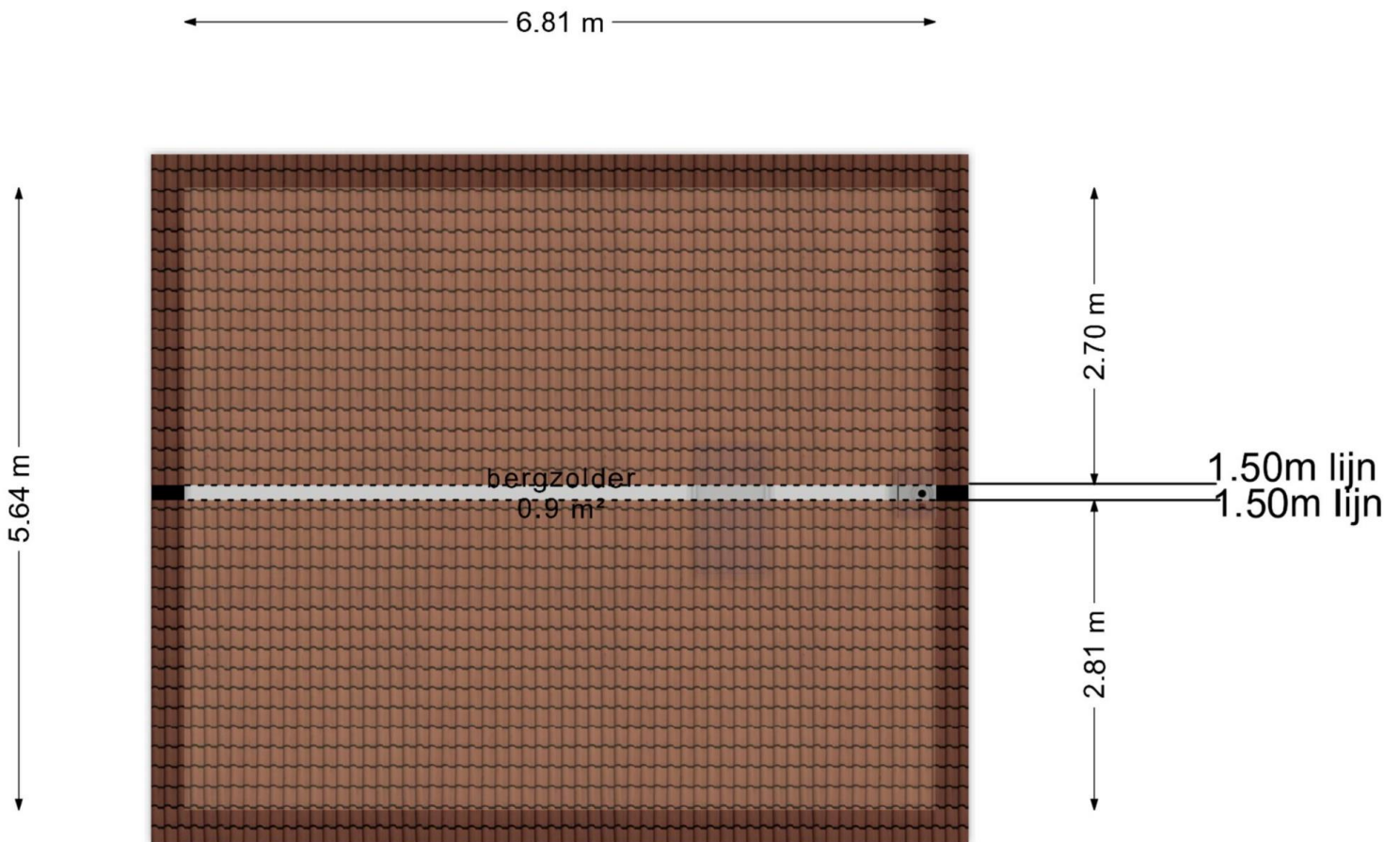
6.04 m  
2.96 m  
2.98 m  
0.86 m



2.02 m  
2.04 m  
1.78 m

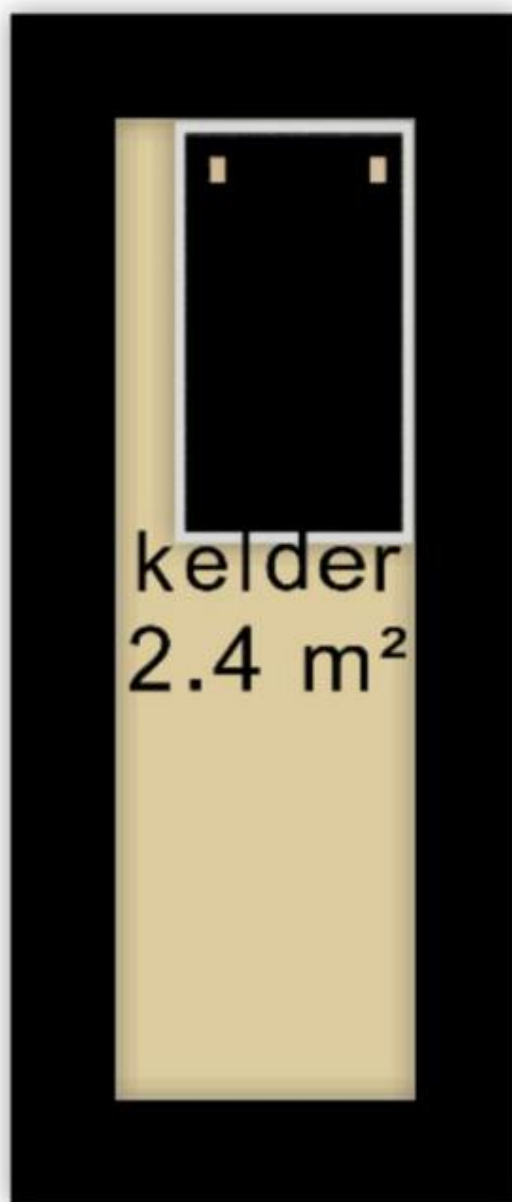
3.75 m  
6.80 m





0.85 m

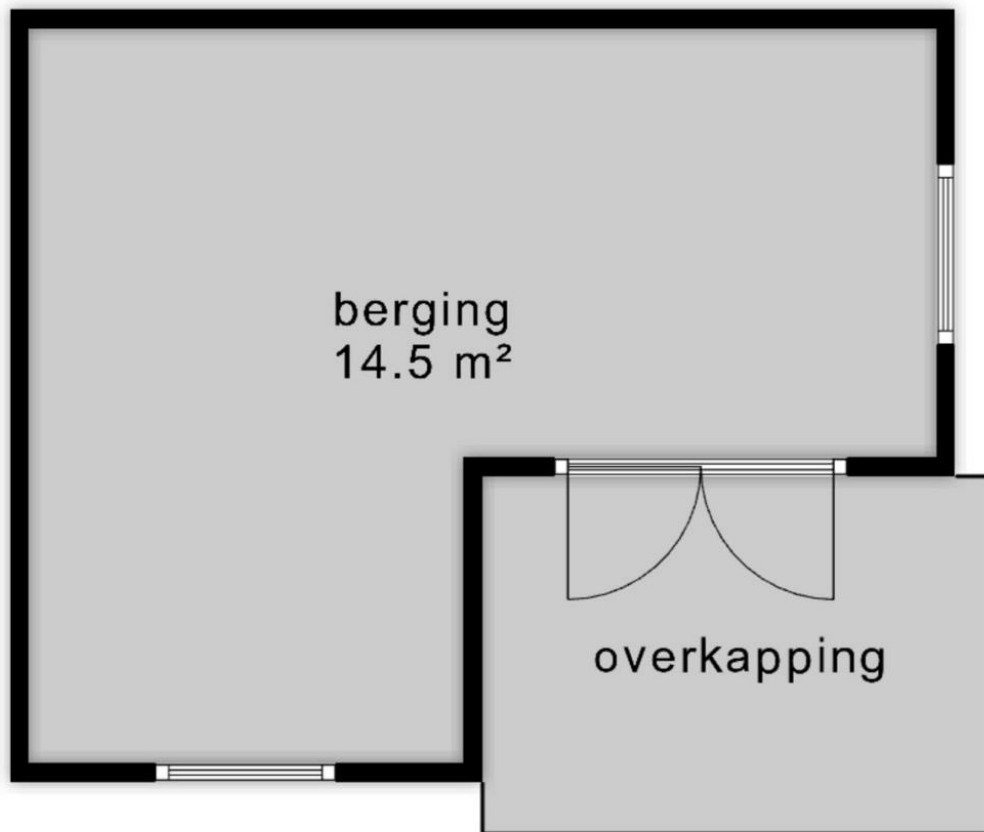
2.80 m





← 4.78 m →

↑ 3.87 m ↓



↑ 2.26 m ↓  
↑ 1.88 m ↓

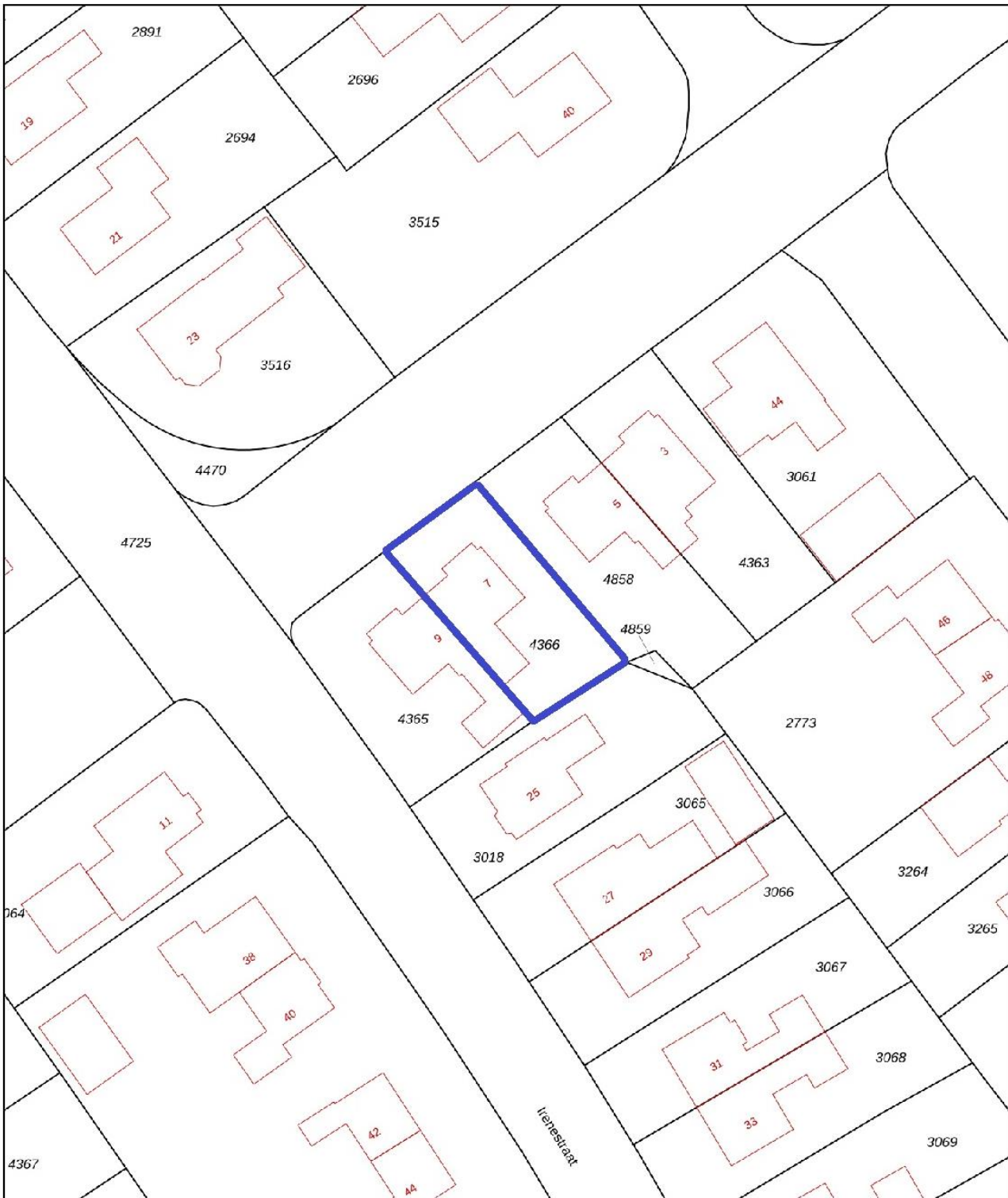
← 2.29 m → ← 2.69 m →


## Locatie

| Adres gegevens    |                    |
|-------------------|--------------------|
| Adres             | Oude Havenstraat 7 |
| Postcode / plaats | 9285 TC Buitenpost |
| Provincie         | Friesland          |







|  |  |  |
|--|--|--|
| <p>12345<br/>25</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Vastgestelde kadastrale grens</li> <li>— Voorlopige kadastrale grens</li> <li>— Administratieve kadastrale grens</li> <li>— Bebouwing</li> </ul> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 oktober 2023<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Buitenpost<br/>Sectie A<br/>Perceel 4366</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |  <p>N</p> |
|--|--|--|

## Aanvullende informatie:

**Brochure:** de brochure is met zorg samengesteld op basis van de door ons, en o.a. de verkoper, aangeleverde informatie en tekeningen. Wij zijn niet aansprakelijk voor onjuiste of onvolledige informatie in de brochure. De eventuele tekeningen, maten etc. zijn indicatief bedoeld.

Er kunnen geen rechten aan deze informatie worden ontleend. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Wij adviseren kopers voorafgaande aan het nemen van een definitieve aankoopbeslissing zelf onderzoek te doen en duidelijk te zijn richting verkoper welke informatie van doorslaggevend belang is.

**Onderzoeksplicht:** de onroerende zaak dient bij eigendomsoverdracht de eigenschappen te bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. De verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij u als koper bekend waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere verborgen gebreken hoeft de verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. 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 koopovereenkomst een soortgelijke clausule worden opgenomen: In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopovereenkomst en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

**Ouderdomsclausule:** indien de woning meer dan 10 jaar oud is, zal standaard in de koopovereenkomst een soortgelijke clausule worden opgenomen: Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 10 jaar is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de koopovereenkomst en in artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico koper.

Bij de vaststelling van de koopsom is met voorgaande rekening gehouden zulks onverminderd de verplichting van verkoper om koper op de hoogte te stellen van gebreken waarvan hij behoort te weten dat ze voor koper van belang zijn en waarvan hij weet of vermoedt te weten dat koper ze niet kent. Koper heeft zich genoegzaam op de hoogte gesteld en/of kunnen stellen van de bouwkundige staat van het object en heeft een bouwkundige keuring laten uitvoeren.

**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 in de model koopovereenkomst betreffende de onroerende zaak, welke zijn vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

**Notaris:** naar keuze van de kopende partij (tenzij anders vermeld).

In de koopovereenkomst zal wel een volgende (soortgelijke) clausule opgenomen worden:

Notariskeuze

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties:

1. Het totaal aan kosten, verbonden aan de gehele of, indien van toepassing, gedeeltelijke doorhaling ten laste van verkoper en/of derden op het verkocht rustende hypothecaire inschrijvingen, kunnen slechts tot €225,00, inclusief btw, in geval van zowel een geheel als gedeeltelijk royement, voor rekening van verkoper komen. Het vorenstaande geldt per hypothecaire inschrijving. Indien de notaris hogere kosten rekent, komt het meerdere voor rekening van koper.
2. Indien de notaris andere kosten (administratiekosten, dossierkosten, betalingsverkeer, onderzoekskosten zoals BRP, VIS, CIR en CCBP etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper.



3. Indien koper kiest voor een notariskantoor dat ligt op een afstand van meer dan 25 kilometer van het adres van het verkochte pand, behoudt verkoper zich het recht voor om bij volmacht op te treden. De kosten die alsdan door de notaris in rekening zullen worden gebracht voor deze volmachtverlening zullen voor rekening van koper komen; één en ander behoudens de kosten verbonden aan de legalisatie van de handtekening van verkoper onder de volmacht, deze zullen voor rekening van verkoper komen.

**Voorbehouden:** indien tijdens de onderhandeling duidelijk kenbaar gemaakt wordt dat de koper bijvoorbeeld een financieringsvoorbehoud, eventueel onder Nationale Hypotheek Garantie, wenst te hanteren, zal daarvoor in de koopovereenkomst een termijn van zes weken, na datum mondelinge overeenkomst, worden opgenomen.

**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.

**Voorwaarden NVM:** De Flexibele Makelaar is lid van de NVM. De Algemene Consumenten-voorwaarden NVM zijn dan ook van toepassing op onze werkwijze. U kunt deze voorwaarden bij ons opvragen.

**Waarborgsom/bankgarantie:** tot zekerheid voor nakoming van de verplichtingen van de koper zal deze binnen 5 werkdagen na ondertekening, of in het geval van ontbindende voorwaarden, binnen een termijn van 5 werkdagen na het verlopen van de eventuele voorbehouden/ontbindende voorwaarden, een onvoorwaardelijke bankgarantie, groot 10 % van de koopsom, gesteld moeten hebben conform art. 5.1 van de koopovereenkomst. In plaats van de bankgarantie kan de koper ook een waarborgsom van 10 % bij de notaris storten.

## Hypothek

Als er één voorziening is die precies op uw situatie afgestemd moet zijn, dan is het wel uw hypotheek. Met een hypotheek gaat u namelijk een langdurige financiële verplichting aan. Het is dus belangrijk dat u een hypotheek afsluit die goed past bij uw specifieke wensen en mogelijkheden. Zowel nu als in de toekomst.

## Vrijblijvend adviesgesprek

Het zoeken naar een huis en de gepaste financiering begint altijd met de vraag hoeveel u kunt lenen. Verder zijn vragen als hoe u de lening wilt aflossen en hoe flexibel uw hypotheek moet zijn van groot belang. Tijdens een adviesgesprek maakt de hypotheekadviseur aan de hand van zulke vragen een grondige analyse van uw persoonlijke wensen en mogelijkheden. Vervolgens selecteren de hypotheekspecialisten een hypotheek die helemaal bij u past. Omdat wij samenwerken met onafhankelijke hypotheekadviseurs heeft u keuze uit een groot aantal aanbieders, waardoor maatwerk geleverd kan worden.

Let wel, De Flexibele Makelaar doet zelf niet aan hypotheeken, De Flexibele Makelaar houdt zich alleen bezig met makelaarswerkzaamheden.

Wel hebben zowel u als De Flexibele Makelaar en de verkoper een gezamenlijk doel; het zo goed mogelijk slagen van de hypotheek, zodat de verkoop doorgaat.

De Flexibele Makelaar is daarom ook gebrand om u zo goed mogelijk te informeren en u van een juiste hypotheekadviseur te voorzien.

## Professionele begeleiding

Als u een huis koopt bij De Flexibele Makelaar staat u er wat betreft de hypotheek en verzekeringen niet alleen voor. Tijdens het gehele traject bieden wij u professionele begeleiding. Wij selecteren met u de juiste hypotheek, wij verzorgen de administratieve rompslomp, bewaken het tijdsplan naar de geldverstrekker en notaris.

## Lineaire hypotheek

Bij de lineaire hypotheek lost u elke maand een gelijk bedrag af: het hypotheekbedrag gedeeld door het aantal jaren van de looptijd. Stel; de hypotheek bedraagt € 120.000,- en de looptijd is 30 jaar. In dat geval is de aflossing € 4000,- op jaarbasis. De rente wordt berekend over het nog niet afgeloste deel van de hypotheek. Daardoor daalt de te betalen rente jaarlijks. Uw bruto maandlast wordt dus elk jaar lager; uiteraard geldt dat ook voor uw fiscale voordeel. De lineaire hypotheek is geschikt voor u als u de hypotheek snel wilt aflossen.

## Annuïteitenhypotheek

Gedurende de gehele rentevaste periode betaalt u elke maand hetzelfde bedrag aan rente en aflossing (de annuïteit). Aanvankelijk bestaat dit bedrag uit een groot deel rente en slechts een klein deel aflossing. Maar gaande weg wordt het aflossingsdeel groter en het rentedeel kleiner. Uiteindelijk betaalt u nauwelijks nog rente en lost u steeds sneller af. Hierdoor geniet u in de beginjaren een hoge belastingaftrek. Later wordt deze aftrekpost steeds kleiner.

De annuïteitenhypotheek is geschikt voor u als u in het begin van de hypotheek lage netto maandlasten wilt.

## Andere vormen

Tot 2013 was het mogelijk andere hypotheekvormen af te sluiten dan een annuïteitenhypotheek of een lineaire hypotheek waarbij renteaftrek mogelijk was. De meeste hypotheekvormen zijn echter niet meer af te sluiten. Alleen als u onder het overgangsrecht valt, kunt u de hypotheek (fiscaal) voortzetten.

Zo voldoet u aan het overgangsrecht als uw lopende hypotheek al op 31 december 2012 bestond. In dat geval kunt u onder voorwaarden uw hypotheek laten aanpassen of meenemen naar een nieuwe woning.

Voor vragen en/of opmerkingen kunt u contact opnemen met De Flexibele Makelaar.





# De Flexibele Makelaar

funda

WaldNet

INWWI



vastgoedcert  
gecertificeerd



KijkMijnHuis



## NR. 1 VAN NEDERLAND!

Onafhankelijk Nationaal Makelaars Onderzoek Makemail & Vastgoedactueel  
Beste makelaarswebsite (3.518 onderzochte websites)

ACTIE

GRATIS

WEGENS SUCCES VERLENGD!

PROEF VERKOPEN



### DIT IS INCLUSIEF VELE EXTRA'S:

- ✓ GEEN OPSTARTKOSTEN
- ✓ GEEN TUSSENTIJDSE REKENINGEN
- ✓ GEEN ABONNEMENTSKOSTEN
- ✓ LUXEPAKKET OP FUNDA
- ✓ PROFESSIONELE WONING FOTOGRAFIE
- ✓ 360° FOTOGRAFIE
- ✓ PROFESSIONELE WONINGVIDEO
- ✓ PLAATSIING IN MEERDERE KRANTEN
- ✓ EN VEEL MEER...

**GEEN VERKOOP,  
GEEN KOSTEN  
(NO CURE, NO PAY)**

[www.flexibele-makelaar.nl](http://www.flexibele-makelaar.nl)

Bezoek ons kantoor in Surhuisterveen, Jan Binneslaan 2a  
of onze vestiging in Grootegast, Hoofdstraat 116

Neem nu contact op voor  
een gratis waardebeoordeling  
(Friesland) 0512 - 369 122  
(Groningen) 0594 - 237 037



De Flexibele  
Makelaar