

# H.J. Groenstraat 17

## Sintjohannesga



🏠 83 m<sup>2</sup> | ↗ 160 m<sup>2</sup> | 🛏 2 | 📅 1971

*tussenwoning, in kindvriendelijke woonwijk, met bijkeuken, slaapkamer en badkamer op de begane grond.*

## Over deze woning

In de kom van het dorp Sintjohannesga gelegen tussenwoning, in kindvriendelijke woonwijk, met bijkeuken, slaapkamer en badkamer op de begane grond.

Deze woning is uitsluitend te bezichtigen tijdens het open huis op dinsdag 5 november van 16:00 uur tot 17:00 uur.

Wel is het wenselijk om u via de mail (heerenveen@makelaardijhoekstra.nl) aan te melden voor het open huis zodat wij u vooraf, via een move-account, kunnen voorzien van extra informatie. Geïnteresseerden kunnen tevens via hun move-account een bieding doen vóór dinsdag 12 november a.s. 12.00 uur.

Indeling: voortuin, entree, hal, meterkast, toilet met fonteintje, woonkamer met open keuken, ruime slaapkamer op de begane grond, badkamer met douche en wastafel, aangebouwde bijkeuken alwaar wasmachine aansluiting, loopdeur naar achtertuin met overdekt terras en achterom. 1e verdieping: overloop, bergruimte, CV opstelling (Intergas HR) en royale slaapkamer met dakraam en bergruimte.

Eigen grond: 160 m<sup>2</sup>.

De woning is bestemd voor eigen bewoning - dus niet voor doorverkoop - en wordt geleverd via de huisnotaris van Accolade.

De notariskosten voor de overdracht van de woning komen voor rekening van Accolade.

De overdrachtsbelasting en de kosten voor een eventuele



Soort object	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Kamers	3
Woonoppervlakte	83 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	160 m <sup>2</sup>
Inhoud	329 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1971
Tuin	achtertuin, voortuin, zonneterras
Garage	geen garage
Verwarming	c.v.-ketel

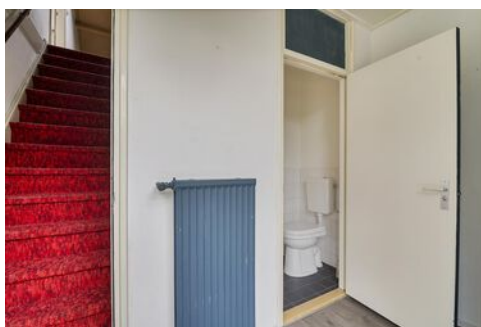
## Vraagprijs

# €210.000k.k.

Ben je nieuwsgierig geworden?

 0513 - 62 83 00

**Welkom**  
*kom binnen!*




















# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: HJ Groenstraat 17



0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Sint Johannesga	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie A	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 6170	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 juli 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

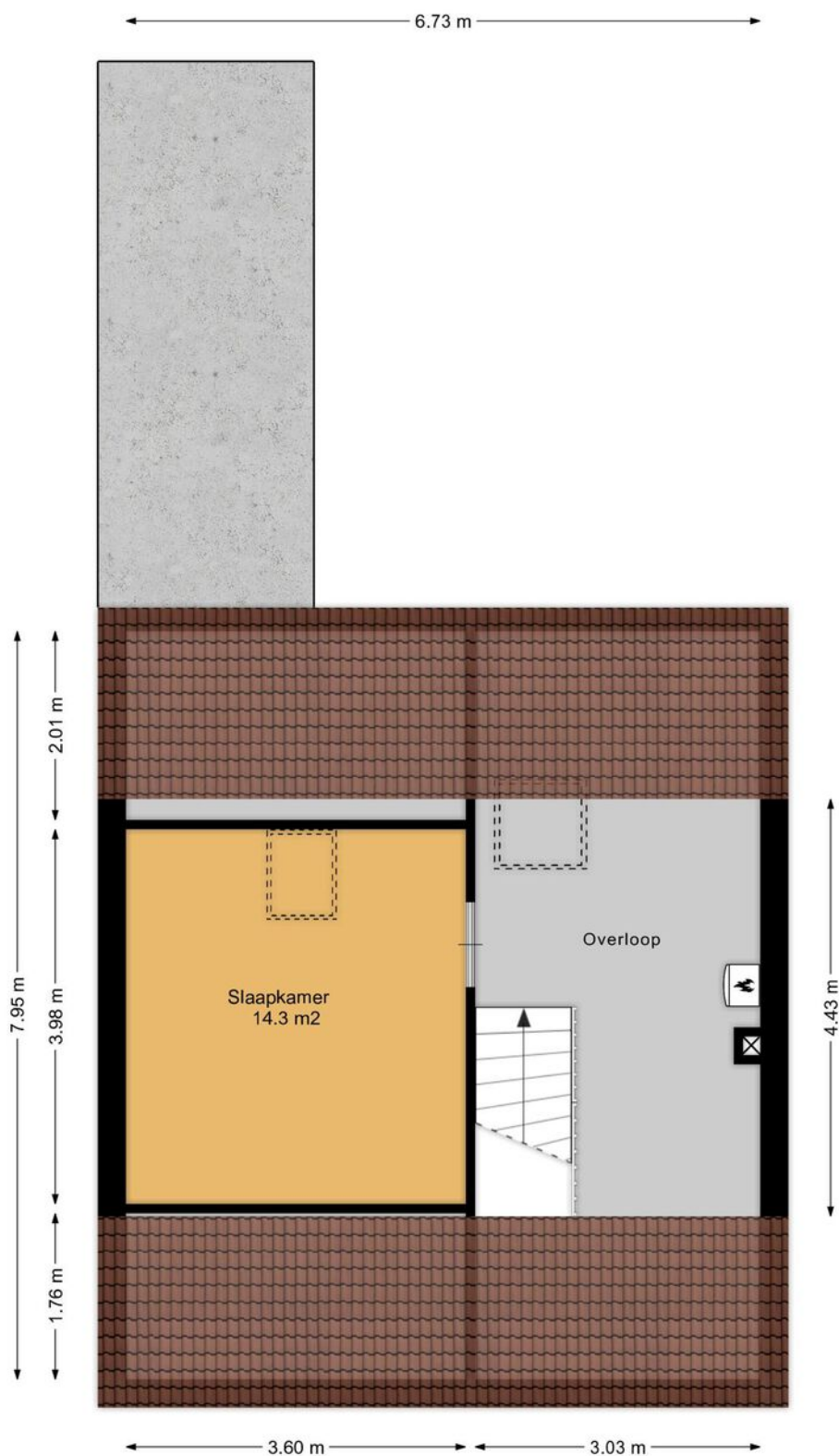
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)



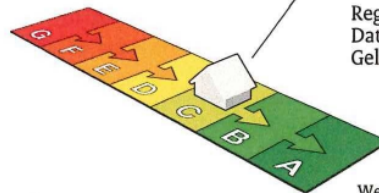
Rijksoverheid

## Energie label woning

Harmen Jans Groenstraat 17  
8464NJ Sintjohannesga

BAG-ID: 0051010001247241

Veel besparingsmogelijkheden



## Energie label C

Registratienummer 961643444  
Datum van registratie 15-09-2017  
Geldig tot 14-09-2027

Weinig besparingsmogelijkheden

De meeste nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energielabel A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

### Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
Bouwperiode	1965 t/m 1974
Woonoppervlakte	101 t/m 120 m <sup>2</sup>
2. Glas woonruimte(s)	HR glas
Glas slaapruiimte(s)	Enkel glas
3. Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd
4. Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5. Vloerisolatie	Vloer extra geïsoleerd
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8. Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9. Ventilatie	Geen mechanische afzuiging



### Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

(Extra) isolatie van uw dak

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

HR++ glas in de slaapruiimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

### Goedgekeurd door:

Naam Edwin Pruntel  
Examnummer 491  
KvK nummer 04058335

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op [www.energielabelvoorwoningen.nl](http://www.energielabelvoorwoningen.nl) of [www.zoekuwenergielabel.nl](http://www.zoekuwenergielabel.nl).

### Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

# Meldingsformulier verkoop woning

## Te verkopen woning:

Adres: Harmen Jans Groenstraat 17  
Postcode/Woonplaats: 8464 NJ SINTJOHANNESGA



Foto voorgevel

**Meterstanden:** elektra Hoog: 5683 kWh  
elektra Laag: 4793 kWh  
gas : 6362 m3  
water: 293 m3

## Gegevens woning:

Datum gegevens van opname: 20 Augustus 2024  
Rapporteur: W. Rienstra  
Gegevens verkoop woning:

## Soort woning:

- . appartement/flat 0
- . tussenwoning 0
- . **hoek- of eindwoning** **X**
- . twee onder één kap 0
- . anders, te weten: 0
- .....

## Inhoud van de woning:

- . woonkamer(s) **X**
- . slaapkamer(s) **X**
- . open keuken **X**
- . berging los geschakeld **X**
- . zolder/slaapkamer **X**
- . overige vertrekken, t.w.: 0
- . voor-/zij -achtertuin **X**

## Pand is:

**X leeg** 0 bewoond

## Bouwwijze:

- . traditioneel (metselwerk) **X**
- . gietbouw (beton) 0
- . geprefabriceerde bouw 0
- . houtskeletbouw 0
- . anders, te weten: 0

## Bouwjaar van het huis:

- . 1910 t/m 1930 0
- . 1931 t/m 1960 0
- . 1961 t/m 1970 0
- . 1971 t/m 1980 **X1971**
- . 1981 t/m 1990 0
- . 1991 t/m 2000 0

**Te verwachten onderhoud komende 5 jaar**

## Disclaimer

Dit meldingsformulier is géén keuringsrapport. Accolade voldoet met dit meldingsformulier aan zijn wettelijke mededelingsplicht. Dit ontslaat de koper niet van zijn wettelijke onderzoeksplicht. Het meldingsformulier is met grote zorg samengesteld, maar wij kunnen de volledigheid en juistheid van alle daarin opgenomen gegevens niet garanderen. Heeft u vragen over deze disclaimer? Neem dan contact op met [Accolade](https://www.accolade.nl).

Buitenschilderwerk/ bijwerken

Onderhoud uitvoeren cv-ketel Intergas HR

**Onderhoud uitgevoerd laatste 5 jaar**

Herstel schoorsteen

Buitenschilderwerk + herstel houtrot uitgevoerd in 2022 door Kranendonk Schilders

Nieuwe voordeur Kranendonk Schilders

Onderhoud uitgevoerd volgens contract Cv-ketel, Intergas.

**Diversen (bijzondere situaties).**

**Omschrijving**

**Opmerkingen**

**Asbesthoudende materialen:**

Visueel geen asbest geconstateerd. Reken houden met aanwezigheid van asbest i.v.m. bouwjaar woning.

**EnergiePrestatieCertificaat:**

- label A++
- label A+
- label A

- label B**
- label C
- label D

- label E
- label F
- label G

**Diversen:**

**Disclaimer**

Dit meldingsformulier is géén keuringsrapport. Accolade voldoet met dit meldingsformulier aan zijn wettelijke mededelingsplicht. Dit ontslaat de koper niet van zijn wettelijke onderzoeksplicht. Het meldingsformulier is met grote zorg samengesteld, maar wij kunnen de volledigheid en juistheid van alle daarin opgenomen gegevens niet garanderen. Heeft u vragen over deze disclaimer? Neem dan contact op met [Accolade](#).



# Ruimte voor al je aantekeningen

+

+

+

+

+

-

-

-

-

-

“  
Je huis wordt  
je thuis  
wanneer je  
het deelt met  
anderen.

## Over Makelaardij Hoekstra

Al meer dan 30 jaar zijn we een begrip in het Noorden. Vanuit onze kantoren in Leeuwarden, Heerenveen, Sneek en Joure bedienen we de gehele provincie. Daarnaast hebben wij onlangs ons eerste kantoor buiten de provincie geopend namelijk in Almere. Kortom: dagelijks staan er 70 enthousiaste medewerkers klaar om jou bij te staan met raad en daad.

Het verkopen van jouw huis is een heel proces. Als verkoopmakelaar staan wij u bij met het Hoekstra Verkooppakket. Voor het brede pakket dat wij aanbieden voor de verkoop van uw huis rekenen we een courtage die in overleg met de makelaar wordt bepaald.

Tijdens een vrijblijvend kennismakingsgesprek zetten we graag voor u op een rij wat de mogelijkheden en de kosten zijn. Zo weet u precies waar u aan toe bent bij de verkoop van uw huis. Dat is wel zo prettig.

Wilt u uw huis verkopen? Of wenst u een waardebeoordeling of taxatie? Dan bent u bij ons aan het juiste adres. Wij zijn namelijk als geen ander op de hoogte van de vraag en het aanbod op de koopwoningenmarkt in Friesland. Maak gebruik van de regionale deskundigheid van Makelaardij Hoekstra en maak een afspraak met één van onze vakkundige makelaars!



Klanten beoordelen ons op Funda met een **8,9** voor verkoop.

Voor aankoop scoren we een nette **9,3** dank jullie wel!

# Algemene toelichting

| Namens onze opdrachtgever danken wij u voor de getoonde belangstelling.

Alle informatie wordt strikt vrijblijvend door Makelaardij Hoekstra en opdrachtgever verstrekt en dient te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

De gegevens die u aantreft in deze brochure zijn met de grootste zorg en zorgvuldigheid samengesteld. Toch is het mogelijk dat de informatie enigszins afwijkt van de werkelijkheid. Eventuele tekeningen geven slechts globaal de situatie ter plaatse weer en aan de afmetingen kunnen geen rechten worden ontleend.

Ondanks deze zorgvuldigheid heeft u als koper ook uw eigen onderzoeksplicht, derhalve vragen wij u, indien u er waarde aan hecht, ook uit eigen beweging bepaalde zaken zelf te onderzoeken of te laten onderzoeken door uw eigen adviseur/ (NVM) makelaar of bouwkundige. Uiteraard kunt u de diverse instanties daarvoor aanspreken, zoals o.a. het Kadaster, de Gemeente, de Nutsbedrijven maar ook bouwkundig adviesbureaus. In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Verkoper is gevrijwaard voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

## **Branchebrede meetinstructie**

Om te zorgen voor uniformiteit en transparantie in het meten van woningen voor deze diverse doeleinden hebben de samenwerkende organisaties NRVT, NVM, VBO makelaar en Vastgoedpro, de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en de Waarderingskamer gezamenlijk meetinstructies opgesteld. Deze meetinstructies hebben tot doel op een eenvoudige wijze de gebruiksoppervlakte en de bruto inhoud van woningen te meten op basis van de norm NEN 2580.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoopniet eerdere tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (transactieprijs, ontbindende voorwaarden) maar ook over details (zoals oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt. Indien dit in de onderhandelingen is afgesproken, zal een eventueel door de koper te maken voorbehoud (zoals voor het verkrijgen van de benodigdheden vergunningen, hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) in de koopovereenkomst met een maximale termijn van 8 weken worden opgenomen.

Zolang er nog geen door verkoper ondertekende koopakte is, is verkoper niet verplicht om mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst en is hij vrij om aan een ander te verkopen. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Behoudens de gemaakte afspraken gelden de standaardregels, zoals die voorkomen in de model koopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Natuurlijk is de verkoper zeer benieuwd naar uw oordeel. Wij zouden het daarom zeer op prijs stellen om een reactie van u te mogen ontvangen.

# Heeft u vragen naar aanleiding van uw bezichtiging?

Neem dan gerust contact met mij op.  
Ik help u graag!

## Heerenveen

Nieuwstraat 29

📞 0513 - 62 83 00

✉️ heerenveen@makelaardijhoekstra.nl

Uw makelaar

*Erwin Kauffmann*



## Leeuwarden

Willemskade 9

058 - 23 37 333

leeuwarden@makelaardijhoekstra.nl

## Joure

Douwe Egberts Plein 1

0513 - 41 77 50

joure@makelaardijhoekstra.nl

## Heerenveen

Nieuwstraat 29

0513 - 62 83 00

heerenveen@makelaardijhoekstra.nl

## Sneek

Westersingel 32

0515 - 43 00 06

sneek@makelaardijhoekstra.nl

## Almere

Schoutstraat 8

085 - 00 36 129

almere@makelaardijhoekstra.nl