



# Kerkstraat 29-2, 8567 JE OUDEMIRDUM

**Koopsom € 575.000,- v.o.n.**

## Omschrijving

Fraaie villa met aangebouwde berging, gelegen in nieuwbouwplan aan de rand van Oudemirdum, ook wel het 'Hart van Gaasterland' genoemd. De woning is levensloopbestendig, dankzij slaap- en badkamer op de begane grond. Gaasterland is een prachtig gebied met volop natuur en ligging nabij het IJsselmeer. Woonoppervlakte  $\pm 186\text{m}^2$ , inhoud  $\pm 583\text{m}^3$ , kavel  $625\text{m}^2$ , 4 slaapkamers, berging  $\pm 21\text{m}^2$ .

In het kleinschalige bouwplan worden aan een intiem en gezellig hofje 10 woningen gebouwd, middels Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Het initiatief is genomen door de dorpsbewoners en de woningen zijn met name bedoeld voor dorpsbewoners uit Oudemirdum (of directe omgeving). De groep zoekt nog 3 deelnemers om samen mee te bouwen, waaronder voor één 2-onder-1-kap woning (kavel 7) en twee vrijstaande woningen (kavel 2 en 9). De initiatiefnemers vormen een gemêleerd gezelschap: van starters tot senioren, alle leeftijdsgroepen zijn vertegenwoordigd.

Het binnenterrein wordt voorzien van gezamenlijk groen waar ook ruimte is om elkaar te ontmoeten. Daarnaast is het binnenterrein voorzien van een wadi voor de opvang van regenwater. Het hofje wordt omrand door een brede groenstrook, welke in gezamenlijk eigendom en beheer blijft.

### **Bouwaard:**

De vrijstaande villa wordt traditioneel gebouwd. De buitengevels zijn gemetseld in baksteen (wildverband, kleur mangaan), betonvloeren, kunststof kozijnen en buitendeuren, zinken goten en -hemelwaterafvoeren en een zadeldak gedekt met keramisch gebakken dakpannen in de kleur matzwart/antraciet. De berging is opgetrokken in halfsteens gevels, betonvloer en heeft een platdak gedekt met bitumineuze dakbedekking en aluminium daktrim.

### **Indeling:**

Toegang tot de woning middels zij-entree. De hal biedt toegang tot het toilet, de trapopgang en de meterkast, ruime L-vormige woonkamer met open keuken en schuifpui en een slaapkamer met aansluitend een badkamer. De berging is buitenom bereikbaar en heeft 2 toegangsdeuren. Op de verdieping een overloop met technische ruimte met aansluiting(en) voor wasapparatuur, 2e badkamer, 3 slaapkamers en een ruimte die bijvoorbeeld gebruikt kan worden als bergruimte. Via een vlizotrap is de bergzolder te bereiken, met stahoogte in het midden ervan.

### **Isolatie/verwarming:**

De woning is zeer goed geïsoleerd en voldoet aan de BENG-eisen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Er is geen gasaansluiting aanwezig. De woning wordt verwarmd middels een luchtwarmtepomp. Zowel op de begane grond als de verdieping wordt vloerverwarming

toegepast. De woning is geheel voorzien van HR++ glas. Comfortabel en duurzaam! De woning heeft energielabel A++ (voorlopige inschatting).

#### **Elektra:**

De woning is uitgerust met elektrische installatie met voldoende groepen en wordt geleverd met 3 zonnepanelen en een omvormer. De berging is voorzien van elektra.

#### **Ligging:**

De woning is prachtig gesitueerd aan een hofje aan de rand van Oudemirdum en kijkt uit op een plantsoentje met wadi. Het kleinschalige plan ligt tegen de landerijen en en ziet uit op een bosrand. Het gezellige centrum met horeca en basisvoorzieningen is op loopafstand. Brinkdorp Oudemirdum is gelegen in het hart van Gaasterland, midden tussen de bossen en nabij het IJsselmeer. Op circa 5 kilometer afstand ligt Balk, de hoofdplaats van de regio Gaasterland (gemeente De Fryske Marren), hier is een ruim winkelbestand voorhanden. Gaasterland staat bekend om haar bos- en waterrijke woonomgeving, pittoreske plaatsjes, ruimte en natuurschoon. Dit alles maakt het gebied geliefd om te wonen, werken en recreëren. Op korte afstand is een 9-holes golfbaan aanwezig en ook zijn er in het gebied uitgebreide fiets- en wandelroutes. Natuurlijkhebbers en watersporters zullen zich hier als een vis in het water voelen!

#### **Bijzonderheden:**

- De woning is voorzien van een energiezuinige luchtwarmtepomp en kent een laag energieverbruik.
- De woning wordt gebouwd middels Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).
- Kleinschalig project, onder architectuur gebouwd, gelegen aan een gezellig hofje.
- Levensloopbestendige woning met voorzieningen op de begane grond.
- Achtertuin gelegen op het zuidwesten.
- De woning is uitgerust met 2 badkamers met basis sanitair, dit kan naar wens worden aangepast.
- Levering exclusief keuken.
- De koopsom is een vrij op naam prijs, inclusief 21% BTW.
- Planning start bouw week 5, 2024.

## Kenmerken

<b>Koopsom</b>	: € 575.000,- v.o.n.
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Vrijstaande woning
<b>Aantal kamers</b>	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 583 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 186 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Villa
<b>Bouwjaar</b>	: 2024
<b>Ligging</b>	: Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging, in bosrijke omgeving
<b>Tuin</b>	: Tuin rondom
<b>Garage</b>	: Geen garage
<b>Energielabel</b>	: A++
<b>Verwarming</b>	: Vloerverwarming geheel, energiezuinige luchtwarmtepomp
<b>Isolatie</b>	: Volledig geïsoleerd

## Locatie

Kerkstraat 29-2  
8567 JE OUDEMIRDUM



## Foto's





## Foto's



# Plattegrond

## Kavel 2



Begane grond



210041 10 CPO woningen | DO | In opdracht van KUUB, Groningen

1:100 | 26-04-2023

Haskestaete Makelaardij B.V.  
It Hoekstee 3  
8561 BE, BALK  
Tel: 0514-603111  
E-mail: [info@haskestaete.nl](mailto:info@haskestaete.nl)  
[www.haskestaete.nl](http://www.haskestaete.nl)



# Plattegrond

## Kavel 2



Eerste verdieping



210041 10 CPO woningen | DO | In opdracht van KUUB, Groningen

1:100 | 26-04-2023

Haskestaete Makelaardij B.V.  
It Hoekstee 3  
8561 BE, BALK  
Tel: 0514-603111  
E-mail: [info@haskestaete.nl](mailto:info@haskestaete.nl)  
[www.haskestaete.nl](http://www.haskestaete.nl)







**Titel**

Auteur:  
Datum: 31-05-2023  
Schaal: 1:6.000



Geoweb versie 5.6  
Copyright © 2021 ESRI Nederland B.V.,  
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontlenen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



**Haskestaete Makelaardij B.V.**  
It Hoekstee 3  
8561 BE, BALK  
Tel: 0514-603111  
E-mail: [info@haskestaete.nl](mailto:info@haskestaete.nl)  
[www.haskestaete.nl](http://www.haskestaete.nl)

