



# Te Koop!

STIENS, Grovestins 2  
Vraagprijs € 269.000,- K.K.



*Voel je thuis!*

T. 071 - 301 5748 | E. [info@kooitjemakelaarsdiensten.nl](mailto:info@kooitjemakelaarsdiensten.nl) | W. [www.kooitje.nl](http://www.kooitje.nl)



# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	ca. 1972
Totale vloeroppervlakte:	ca. 139m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte:	ca. 117m <sup>2</sup>
Inhoud:	ca. 398m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte:	229m <sup>2</sup>
Meetcertificaat:	NEN2580 aanwezig
Verwarming:	Remeha Tzerra HR CW4 2014
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Energie label	Definitief label B
Aanvaarding:	In overleg

# Omschrijving

Te Koop! \*\*\* Grovestins 2, 9051 GZ te Stiens \*\*\*

In dit huis zult u zich snel thuis voelen. Deze comfortabele, 5-kamer hoekwoning met oprit en garage ligt namelijk op een mooie, rustige locatie aan de Grovestins 2 te Stiens.

De gehele woning is met zorg onderhouden en voorzien van onderhoudsarme, kunststof kozijnen. U kunt op eigen terrein meerdere auto's parkeren. Rondom de woning is verder voldoende vrije parkeergelegenheid aanwezig. Voor de kinderen zijn er diverse speelgelegenheden in de buurt. Op korte loop / fiets afstand zijn vele voorzieningen als winkels, supermarkt (o.a. Albert Heijn), scholen en sportfaciliteiten aanwezig.

Interesse? Plan een afspraak via ons kantoor, makelaar Ronald Kooitje neemt graag de tijd om deze ruime gezinswoning te bezichtigen!

## Indeling

### Begane grond:

Via de zeer net aangelegde voortuin / oprit komt u bij de voordeur van het huis. Entree met hal, meterkast, trap, trapkast en toilet. Ruim, licht betegeld toilet met fonteintje. De meterkast is uitgebreid, voorzien van dubbele aardlekschakelaar en 7 groepen. De L-vormige woonkamer (ca. 34m<sup>2</sup>) is door de aanwezigheid van een extra raamkozijn heerlijk licht, verder geheel voorzien van een fraaie laminaatvloer en de plafonds en wanden zijn gestukt. Via de openslaande deuren is de achtertuin bereikbaar.

De zeer nette keuken is gesitueerd in de aanbouw aan de achtergevel. Totaal is de keuken ca. 9m<sup>2</sup> groot, er is veel praktische werk- en kastruimte aanwezig en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Onder andere aanwezig: een fraai RVS 6-pits gaskooktoestel (Solitaire), een vaatwasser en een koel/vries combinatie. Verder zijn in de keuken een ingebouwde wasmachine en droger aanwezig. Via een deur is de achtertuin bereikbaar.

### 1e verdieping:

Vanaf de overloop, met vaste trap naar de 2e verdieping, is er toegang tot 3 goed formaat slaapkamers en de badkamer. De badkamer is aan de voorzijde gesitueerd, licht betegeld en voorzien van een doucheruimte, een wastafelmeubel, handdoekradiator en een 2e toilet. De slaapkamer aan de voorzijde is ruim 11m<sup>2</sup> groot en heeft vrij uitzicht op de Grovestins. De hoofdslaapkamer aan de achterzijde is ruim 14m<sup>2</sup> en geeft zicht op de achtertuin en de straat. De 3e slaapkamer is ook van goed formaat, namelijk ca. 7m<sup>2</sup> en goed te gebruiken als slaapkamer, kantoor of kleedkamer.

### 2e verdieping:

Ruime voorzolder met toegang tot praktische kast- en bergruimte. De Cv-opstelling is in een afgesloten ruimte. Door de aanwezigheid van een dakkapel aan de achterzijde is er zowel op de overloop als in de 4e slaapkamer voldoende licht aanwezig. Vanuit de 4e slaapkamer (ca. 15m<sup>2</sup>) is er ook vaste kast- en bergruimte bereikbaar.

### Tuin:

Zowel de voor- als achtertuin is professioneel aangelegd en betegeld. De voortuin is gesitueerd op het Noordoosten en op de oprit is plaats voor meerdere auto's. De achtertuin geeft veel privacy en is gesitueerd op het zonnige Zuidwesten. Hier kunt u heerlijk in de zon zitten en in alle rust genieten van een lekker drankje.

# Omschrijving

Vanuit de achtertuin is er een poort / achterom en u kunt via een deur naar de berging / garage (ca. 21m<sup>2</sup>). De garage is voorzien van elektriciteit en een waterpunt met gootsteen. Ook aan de buitenkant van de garage is een waterpunt aanwezig. Verder is de garage voorzien van een handmatig te openen garagedeur en is er de mogelijkheid een auto voor de garage te parkeren (geen eigen terrein).

Bijzonderheden:

Bouwjaar: ca. 1972.

Totale vloeroppervlakte: ca. 139m<sup>2</sup>.

Gebruiks-oppervlakte Wonen: ca. 117m<sup>2</sup>.

Garage / berging: ca. 21m<sup>2</sup>.

Perceeloppervlakte: 229m<sup>2</sup>.

Inhoud: ca. 398m<sup>3</sup>.

Meetcertificaat: NEN 2580 aanwezig.

Cv installatie: Remeha Tzerra HR CW4 2014 voor verwarming en warmwatervoorziening.

Begane grondvloer: beton. Verdiepingsvloeren: hout.

Aantal kamers: 5.

Aantal slaapkamers: 4.

Isolatie: Vloerisolatie, geheel dubbelglas.

Energielabel D.

Zonscreen achtergevel begane grond.

Aansluiting hoofdriool (PVC). Gelegen op eigen grond.

Zowel de kozijnen / deur in de garage als het keuken kozijn zijn in 2022 vervangen (HR ++ glas).

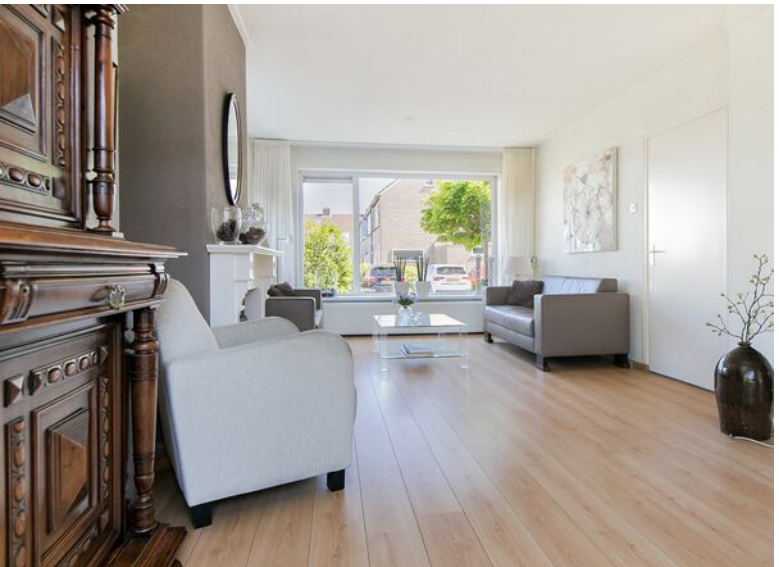
Ouderdoms- en niet bewoning clausule zijn van toepassing.

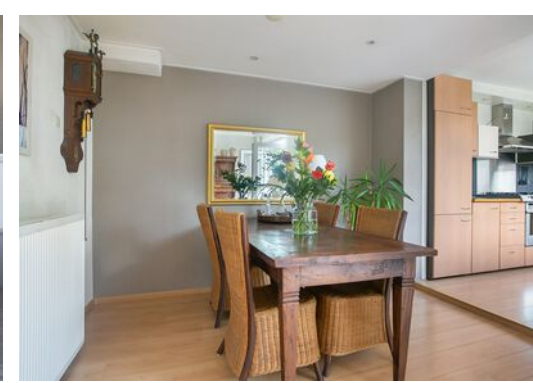
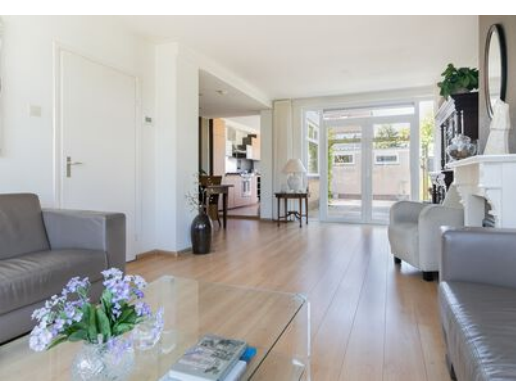
Oplevering: In overleg

Vraagprijs: € 269.000,- KK

Deze verkoopinformatie is met zorg vastgesteld, er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend. Ten aanzien van eventuele foutieve vermeldingen aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.







# Woonkamer

De L-vormige woonkamer is ca. 34m<sup>2</sup> groot en door de aanwezigheid van een extra raamkozijn heerlijk licht...

Verder is de woonkamer geheel voorzien van een fraaie laminaatvloer en zijn de plafonds en wanden gestukt...

Via de openslaande deuren is de achtertuin bereikbaar...



# Keuken

De zeer nette keuken is gesitueerd in de aanbouw aan de achtergevel...

Totaal is de keuken ca. 9m<sup>2</sup> groot en er is veel praktische werk- en kastruimte aanwezig...

Verder is er diverse inbouw apparatuur aanwezig, onder andere: een fraai RVS 6-pits gaskooktoestel (Solitaire), een vaatwasser en een koel/vries combinatie...

Ook zijn in de keuken een ingebouwde wasmachine en droger aanwezig...

Via een deur is de achtertuin bereikbaar...







# Tuin

De achtertuin geeft veel privacy en is gesitueerd op het zonnige Zuidwesten. Hier kunt u heerlijk in de zon zitten en in alle rust genieten van een lekker drankje...

Vanuit de achtertuin is er een poort / achterom en u kunt via een deur naar de berging / garage (ca. 21m<sup>2</sup>)...

De garage is voorzien van een handmatig te openen garagedeur en is er de mogelijkheid een auto voor de garage te parkeren (geen eigen terrein)...





# Slapen en Sanitair

Het toilet op de begane grond is netjes, licht betegeld en voorzien van een fonteintje...

Op de verdieping zijn 3 goed formaat slaapkamers en een badkamer...

De badkamer is o.a. voorzien van een inloopdouche, een wastafelmeubele en een 2e toilet...

Op de 2e verdieping is een ruime 4e slaapkamer met dakkapel aanwezig...



# Plattegrond



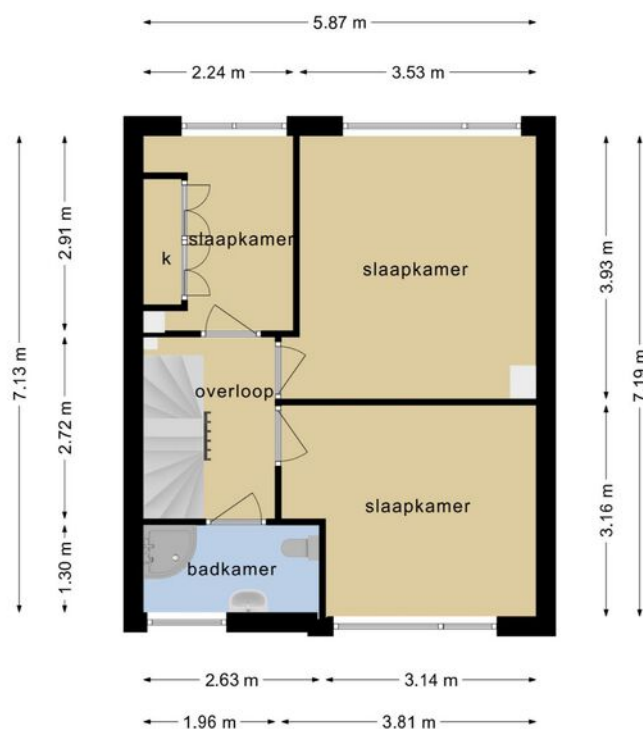
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

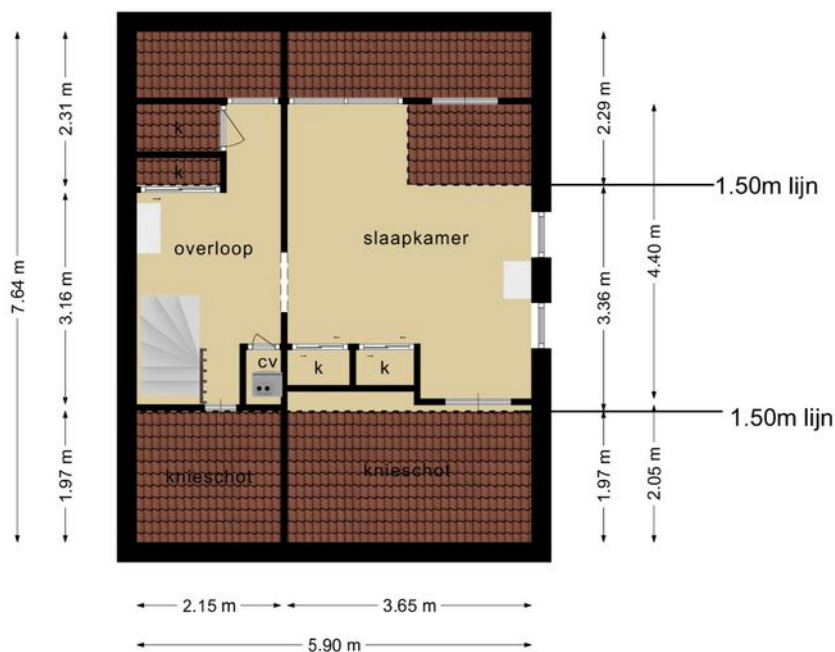
# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

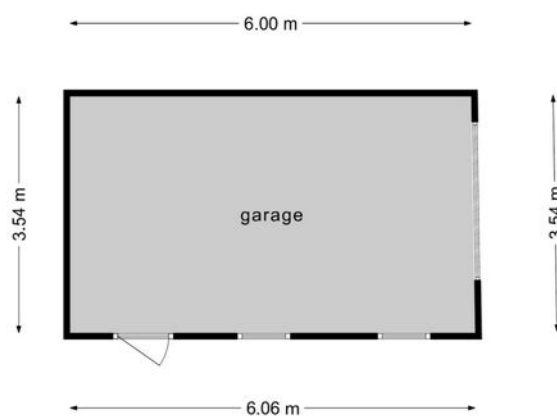


# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond









**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

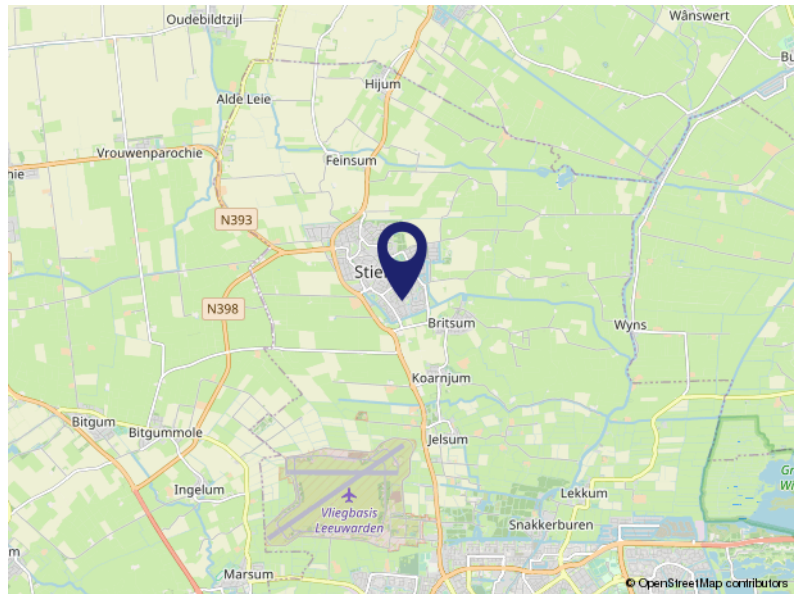
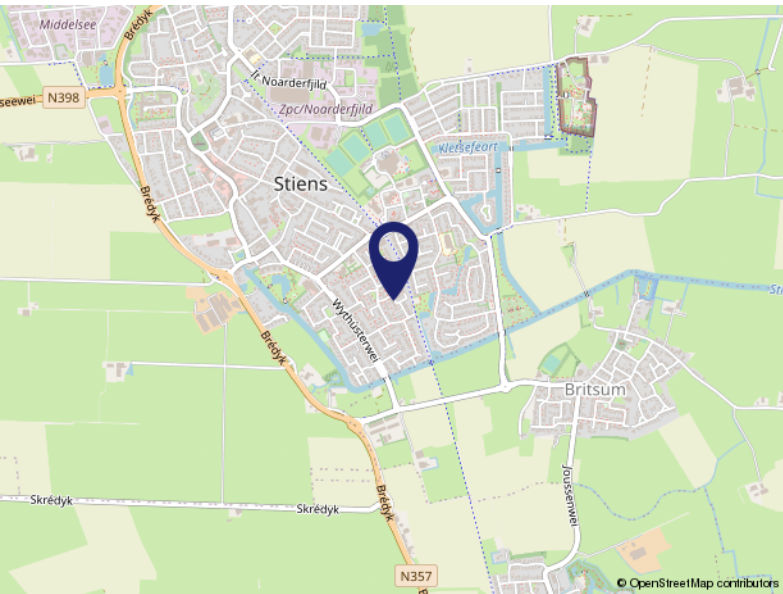
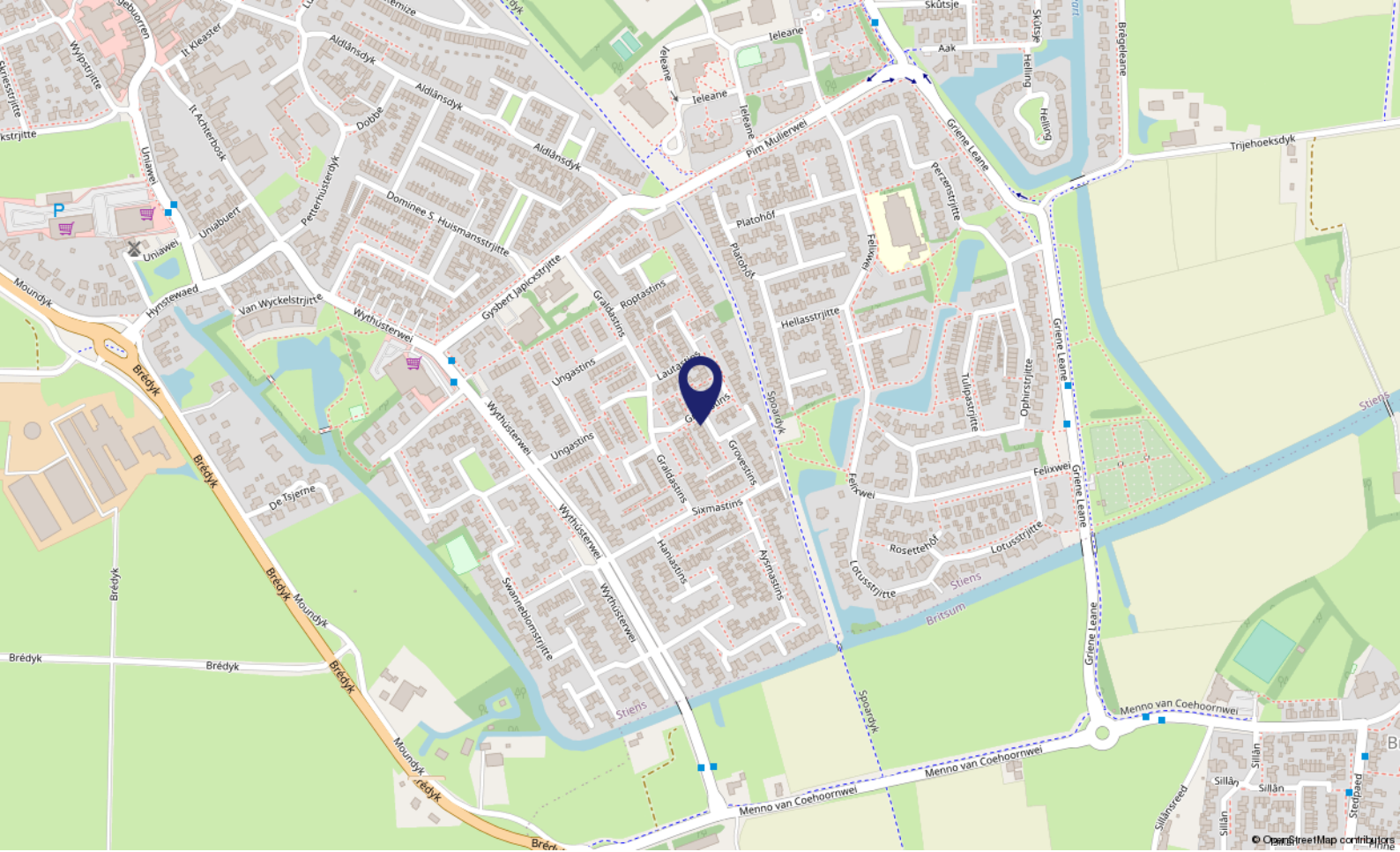
Uw referentie: verkoop rk



<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hijum	
	Huisnummer	Sectie D	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1525	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 juli 2022  
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.



# Locatie op de kaart

GROVESTINS 2  
9051 GZ Stiens

# Over ons...

## Kooitje?

'Kooitje', een bijzondere naam voor een makelaarskantoor? Nee hoor! Het is – niet meer en niet minder – de achternaam van Ronald, onze oprichter. In 2006 ging hij van start. En met succes. Want, we groeiden in de loop der jaren lekker door. Inmiddels werken we met een leuk team van 3 enthousiaste woningspecialisten.

## Plezier

Makelaars doen eigenlijk allemaal hetzelfde werk. Over anderen kunnen we hier niet spreken. Wél over onszelf! Wat wij belangrijk vinden is dat de klant zich thuis voelt.

Plezier in ons werk én passie voor het vak zijn daarvoor de belangrijkste voorwaarden. Dat hebben we en dat merk je. Voor alles wat we doen, nemen we de tijd. Verkoper, koper of adviesvrager, we gaan de relatie aan. Gewoon omdat we willen weten wat er speelt. Dus vragen we soms nét even langer door. Want ieder heeft zijn eigen verhaal.

Resultaat: een goede, eerlijke, exacte, optimale dienstverlening en vaak ook onverwachte oplossingen. Voeg daarbij dat we korte lijnen fijn vinden, de regionale markt op ons duimpje kennen, altijd duidelijkheid bieden en nog veel meer, dan zou Kooitje best wel eens de juiste keuze kunnen zijn.



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Buiten</b>				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Tuinhuis/buitenberging				X
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast				X
Zonnepanelen				X
<b>Woning</b>				
Alarminstallatie				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens	X			
Rolluiken/zonwering buiten				X
Zonwering binnen	X			
Vliegenhorren				X
<b>Raamdecoratie, te weten</b>				
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Rolgordijnen	X			
Vitrages	X			
Jaloezieën/lamellen	X			
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
Vloerbedekking	X			
Parketvloer/laminaat	X			
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>				
CV met toebehoren	X			
Close-in boiler	X			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Geiser				X
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling				X
Airconditioning				X
Quooker				X
<b>Open haard, houtkachel</b>				
(Voorzet) open haard				X
Allesbrander				X
Kachels				X
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron				X
Gaskookplaat/fornuis	X			
Oven	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap/schouw (werkt niet)	X			
Koelkast/vrieskast	X			
Wasmachine	X			
Wasdroger	X			
<b>Verlichting, te weten</b>				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting			X	
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>				
Losse kast(en)			X	
Boeken/legplanken				X
Werkbank in schuur/garage	X			
Vast bureau				X
Spiegelwanden				X
<b>Sanitaire voorzieningen</b>				
Badkameraccessoires	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires	X			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Sauna				X
<b>Telefoontoestel/-installatie</b>				
Telefoontoestellen		X		
Telefooninstallatie				X
<b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten</b>				
Radiatorafwerking	X			
Voorzetramen				X
Isolatievoorzieningen				X
<b>Overige zaken, te weten:</b>				
Schilderijophangstelsysteem				X





*Voel je thuis!*

**Dé makelaar  
die weet waar ú zich thuis voelt.**

- Verkopen, aankopen, taxeren
  - Positief, no-nonsense
  - Laagdrempelig
- Deskundig, enthousiast
- Persoonlijke aandacht
- Transparante prijzen altijd inclusief BTW



**VBO Makelaar Kooitje Makelaarsdiensten**

Groote Steeg 1 A • 2223 EL Katwijk ZH

T: 071 - 301 5748 • F: 071 - 572 4066

E: [info@kooitjemakelaarsdiensten.nl](mailto:info@kooitjemakelaarsdiensten.nl)

W: [www.kooitje.nl](http://www.kooitje.nl)