



# Rohel

Vierhuisterweg 17

---





# Rohel

## Vierhuisterweg 17

Vraagprijs: € 395.000,- k.k.

Aanvaarding: kan direct



Op een fantastische locatie nabij natuurgebied Easterskar en het Tjeukemeer ligt deze uitgebouwde vrijstaande woning met rondom een prachtig uitzicht over de landerijen.

Indeling: entree, hal, garderobe en trapopgang met vaste kast, woonkamer met houtkachel, vloerverwarming en lager gelegen deel voorzien van zitkamer met openslaande deuren naar de tuin en spiltrap naar de vide. Half open keuken voorzien van 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en koelkast, achterom, gang met toegang naar de riante bijkeuken voorzien van wasmachine-/drogeraansluiting, toilet met urinoir en fonteintje, tussenhal met vaste kastruimte, badkamer voorzien van ligbad, douche en wastafel. De garage is omgebouwd tot slaapkamer met tuindeur en aansluitend een 2e badkamer welke uitstekend toegankelijk is voor mindervaliden met douche, toilet en wastafel.

1e Verdieping: overloop met vide en 2 slaapkamers met kastruimte.

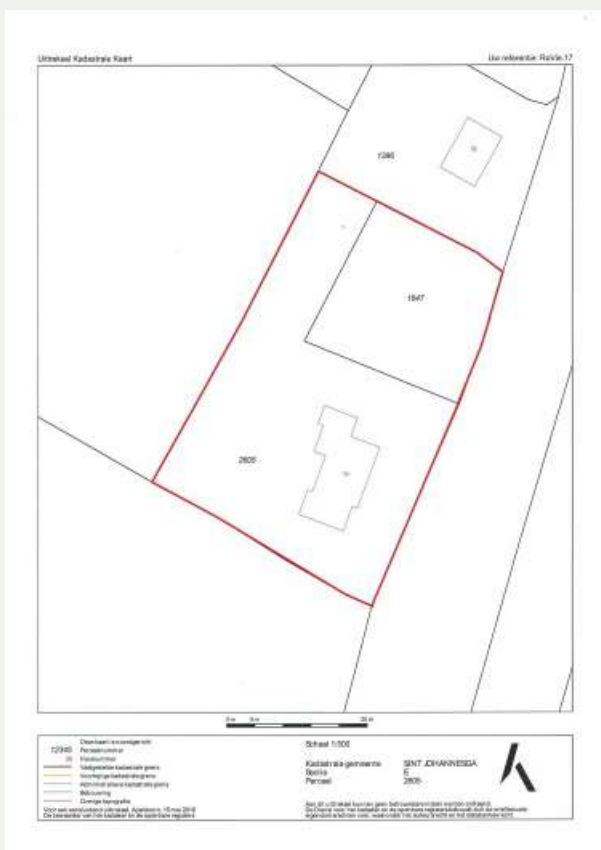
Algemeen: bouwjaar 1972, woonoppervlakte ± 194 m<sup>2</sup>, inhoud ± 540 m<sup>3</sup>, perceelgrootte 2.620 m<sup>2</sup>. De woning is voorzien van een centraal stofzuigersysteem, deels vloerverwarming en een c.v.-ketel (Vaillant HR combiketel uit 2012) voor de verwarming en het warm water. Op het perceel staat een grote garage/schuur (6,8 x 7,3 m) met zolder en met aangebouwde houten schuur (4,5 x 3,2 m). Tevens 2x een carport van 6,3 x 6,3 m en 3 x 6,4 m met daarnaast een stuk grond met zijtuin.

Prachtige landelijke ligging voor liefhebbers van ruimte en vrijheid om het huis.

Op steenworp afstand van Heerenveen ligt het Easterskar, een onverwacht natuurelftje van It Fryske Gea. Ben je op zoek naar rust en houd je van een stevige wandeling? Ga eropuit in het Easterskar en laat je verrassen door de onverwachte schoonheid van dit prachtige moerasgebied. Hier kun je wandelen langs de oude petgaten, door het mysterieuze moerasbos en genieten van het uitzicht vanaf de vogelkijkhut.



# Lijst van Zaken



Zaken	blijft achter	gaat mee	kan worden overgenomen	
			overgenomen	n.v.t.
Tuinaanleg/bestrating/ beplanting	●	○	○	○
Buitenverlichting	●	○	○	○
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	○	○	○	●
Tuinhuysje/buitenberging	○	○	○	●
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	○	○	○	●
Voet droogmolen	○	○	○	●
Overige tuin, te weten:				
- losse bloembakken	●	○	○	○
-	○	○	○	●
Vlaggenmast	○	○	○	●
Brievenbus	○	●	○	○
Voordeurbel	●	○	○	○
Alarminstallatie	○	○	○	●
Veiligheidsslotsen	○	○	○	●
Rookmelders	○	○	○	●
Rolluiken/zonwering buiten	●	○	○	○
Zonwering binnen	○	○	○	●
Raamdecoratie, te weten:				
- Gordijnrails	●	○	○	○
- Gordijnen	●	○	○	○
- Vitrages	●	○	○	○
- Rolgordijnen	●	○	○	○
- Losse horren/ rolhorren	●	○	○	○
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	●	○	○	○
- Parketvloer/ laminaat	●	○	○	○
- Plavuizen	●	○	○	○
-	○	○	○	●
Warmwatervoorziening, te weten:				
- via de c.v.	●	○	○	○
CV met toebehoren	●	○	○	○
Thermostaat	●	○	○	○
Mechanische ventilatie	●	○	○	○
(Voorzet) open haard	○	○	○	●
Houtkachel	○	○	○	○
Kachels	○	○	○	●
Keukenblok met bovenkasten	●	○	○	○
Keuken (inbouw)apparatuur:				
- 4-pits gaskookplaat, afzuigkap	●	○	○	○
- vaatwasser, koelkast, magnetron	●	○	○	○
-	○	○	○	●
Verlichting, te weten:				
- alle verlichting	●	○	○	○
-	○	○	○	●
Losse kasten, legplanken, te weten:				
- kasten/werkbank in de garage	●	○	○	○
-	○	○	○	●
Wastafel met accessoires	○	○	○	●
Toiletaccessoires	●	○	○	○
Badkameraccessoires	●	○	○	○
Overige zaken, te weten:				
- schotel	●	○	○	○
-	○	●	○	○
-	○	○	○	●
Zaken die geen eigendom zijn van de verkoper maar waarvan evt. leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen:				
-	○	○	○	●
-	○	○	○	●
Bijzondere opmerkingen:				









### Thuis in de regio

A7 Makelaars is sterk geworteld in de eigen regio. Als geen ander kennen we de marktontwikkelingen en mogelijkheden van woonlocaties en bedrijfspanden in de omgeving Joure/A7-zone. Een bloeiende regio waarin we ook zelf blijven meegroeien. Kenmerkend voor gemeente De Fryske Marren en omgeving is de centrale ligging in een groene waterrijke omgeving en de snelle aansluiting op de Randstad. Een gewilde gemeente waarin het prettig wonen en succesvol ondernemen is.

### Aankoop

Goed, u heeft de stoute schoenen aangetrokken en u bent op zoek naar een woning. Wellicht bent u, nadat u zelf wat rondgekeken heeft, tot de ontdekking gekomen dat er eigenlijk wel heel wat bij komt kijken voordat u die stap naar de koop van dat huis of dat appartement van uw keuze kunt zetten. En weet eigenlijk niet precies hoe u dat moet aanpakken of hoe u over een prijs moet onderhandelen. Hoe voorkomt u kort gezegd een teleurstelling? Daar zijn wij dan ook deskundig voor. Wij kunnen u helpen op de weg naar dat ene huis op maat.

### Verkoop

U bent toe aan een nieuw huis. Dat betekent misschien dat u uw huidige woning samen met uw NVM-makelaar gaat verkopen. Het verkopen van een huis is meer dan een bord in de tuin. Het vereist deskundige hulp op maat, met een sterk accent op communicatie, waardoor u feilloos door het verkooptraject gaat. Juist daarom doet u een beroep op ons, uw NVM-makelaar. Wij geven u graag een uitgebreide indruk van dat traject, zodat u goed voorbereid het verkoopproces in kunt gaan. Uiteraard zijn wij altijd bereid uw vragen te beantwoorden. Schroom niet om ons het hemd van het lijf te vragen.

### Taxeren

Wat is taxeren? Een onroerend goed heeft vele waarden, of het nu om een huis, kantoor, bedrijf, woonboerderij of bouwkaavel gaat. Voor de verzekering praat men over de herbouwwaarde, de bank vindt de marktwaarde met een gevalideerd rapport (o.a. NWWI) belangrijk en de fiscus rekent met de waarde in het economische verkeer. Voor alle partijen is het belangrijk op een gegeven moment te beschikken over een realistisch waardeoordeel van een terzake kundige. We hebben het dan over een taxatierapport waarin op weloverwogen wijze rekening wordt gehouden met relevante argumenten. Loop even bij ons binnen als u meer informatie wilt, bijvoorbeeld over de voorwaarden, tarieven en de diverse taxatiesoorten. U bent van harte welkom voor een verhelderend, vrijblijvend gesprek.

### Bedrijfsonroerend goed

Ons specialisme beperkt zich niet alleen tot woonhuizen. Ook de huisvesting van uw bedrijf is bij ons in goede handen als u wilt huren, verhuren, kopen of verkopen.

### NVM

Ons kantoor is aangesloten bij de grootste onroerend goed brancheorganisatie van ons land, de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen, kortweg NVM en biedt u de zekerheid van gewaarborgde en regelmatig getoetste kwaliteit van elke aangesloten makelaar. Ook zijn wij NRVT-gecertificeerd.

### Funda

Op Nederlands grootste onroerend goed site kunt u elke aangeboden woning vinden op [www.funda.nl](http://www.funda.nl) en elk kantoor, bedrijfshal, winkel, etc. op [www.fundainbusiness.nl](http://www.fundainbusiness.nl)



Midstraat 105, 8501 AJ Joure

Telefoon (0513) 414055

E-mail [info@A7.nl](mailto:info@A7.nl)

Website [www.A7.nl](http://www.A7.nl)

Volg ons op



De informatie welke u in deze brochure aantreft is met de meeste zorg samengesteld. Toch kunt u er geen rechten aan ontleen.

