



# IJlst

## Holtropweg 24

---





# IJlst

## Holtropweg 24

Vraagprijs: € 1.495.000,- k.k.

Aanvaarding: in overleg



Deze bijzondere Watervilla is maar één keer te koop!

Middenin het gewilde watersportgebied van Friesland aan 60 m breed open vaarwater ligt deze royale en stijlvolle gezinsvilla met weids uitzicht over natuurgebied de Ruterpolder met eigen insteekhaven van 14 x 7 meter en 2e ligplaats. De villa heeft royale afmetingen met heerlijk overzichtelijke ruimtes, een magnifieke tuin met diverse terrassen, vijverpartijen (op heipalen), veranda, een inbandige garage en carport.

Indeling souterrain: middels een verwarmde inrit is de ruime garage voor 2 tot 3 auto's bereikbaar.

Begane grond: fraaie entree met vide en ontvangthal met garderobe, meterkast, toilet met fontein en statige trappartij. Vanuit de hal bereikt u de lichte royale woonkamer welke is opgedeeld in 2 verschillende ruimtes en welke gescheiden wordt door de open doorkijkhaard. Aangrenzend bevindt zich de luxe open keuken in antraciet geborsteld eiken met zeer veel bergruimte en volledig op maat gemaakt met brede laden. Naast de keuken bevindt zich de bijkeuken met extra keuken, inbouwkasten en wasmachine/drogeraansluitingen. De bijkeuken beschikt over een eigen zij-entree. Op de begane grond is een aparte werkkamer/kantoor aanwezig, welke te bereiken is vanuit de hal en vanuit de woonkamer.

1e Verdieping: middels de fraaie trap bereikt u de ruime overloop met vide. De master bedroom, aan de achterzijde van de woning, heeft een inloopkast en een eigen badkamer met ruime whirlpool, stoomdouchebad, dubbele wastafel en toilet. Aan de voorzijde bevinden zich een royale slaapkamer welke op dit moment volledig is ingericht als kantoor, de 3e en 4e slaapkamer en 2e badkamer met douche, toilet en wastafel.

2e Verdieping: overloop, 2 slaapkamers en berging met c.v.-ruimte.

Algemeen: bouwjaar 2003, gebruiksopp. wonen ± 338 m<sup>2</sup>, inhoud ± 1.388 m<sup>3</sup>, perceelgrootte 1.041 m<sup>2</sup>, volledig geïsoleerd, verwarming en warm water middels gasgestookte c.v.ketel in combinatie met een warmtepomp-boiler.

Kortom een ideale gezinsvilla met vele mogelijkheden op een fantastische plek gelegen aan de staande mastroute, waarvan de tuin onder architectuur is aangelegd en het op een mooie zomerdag is het alsof u op uw vakantiebestemming bent.



# Lijst van Zaken



Zaken	blijft achter	gaat mee	kan worden overgenomen	
			overgenomen	n.v.t.
Tuinaanleg/bestrating/ beplanting	●	○	○	○
Buitenverlichting	●	○	○	○
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	●	○	○	○
Tuinhuisje/buitenberging	●	○	○	○
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	○	○	○	●
Voet droogmolen	○	○	○	●
Overige tuin, te weten:				
- sierhek	●	○	○	○
-	○	○	○	●
Vlaggenmast	○	○	○	●
Brievenbus	●	○	○	○
Voordeurbel	●	○	○	○
Alarminstallatie	●	○	○	○
Veiligheidsslots	●	○	○	○
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:				
-	●	○	○	○
CV met toebehoren	●	○	○	○
Thermostaat	●	○	○	○
Mechanische ventilatie	●	○	○	○
(Voorzet) open haard	●	○	○	○
Houtkachel	○	○	○	●
Kachels	○	○	○	●
Keukenblok met bovenkasten	○	○	○	●
Keuken (inbouw)apparatuur:				
- alle aanwezige	●	○	○	○
- quooker	●	○	○	○
- koffiezetapparaat	○	○	●	○
Verlichting, te weten:				
- inbouwverlichting	●	○	○	○
- losse verlichting	○	○	●	○
Losse kasten, legplanken, te weten:				
- kasten kantoor	○	○	●	○
-	○	○	○	●
Wastafel met accessoires	●	○	○	○
Toiletaccessoires	●	○	○	○
Badkameraccessoires	●	○	○	○
Overige zaken, te weten:				
- veiligheidsschakelaar wasmachine	●	○	○	○
- waterslot wasmachine	●	○	○	○
-	○	○	○	●
Zaken die geen eigendom zijn van de verkoper maar waarvan evt. leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen:				
-	○	○	○	●
-	○	○	○	●
Bijzondere opmerkingen:				

## Achtertuintuin op het zuiden



## Tuin, terrassen en veranda

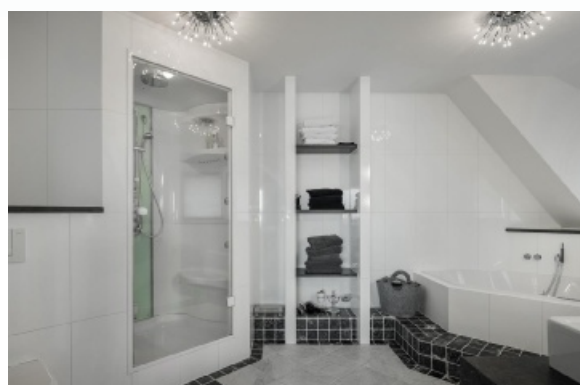




## Sfeer impressie beneden



## Interieur verdieping



### 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 ontleenen.

