



**makelaars**



VRAAGPRIJS € 315.000 K.K.

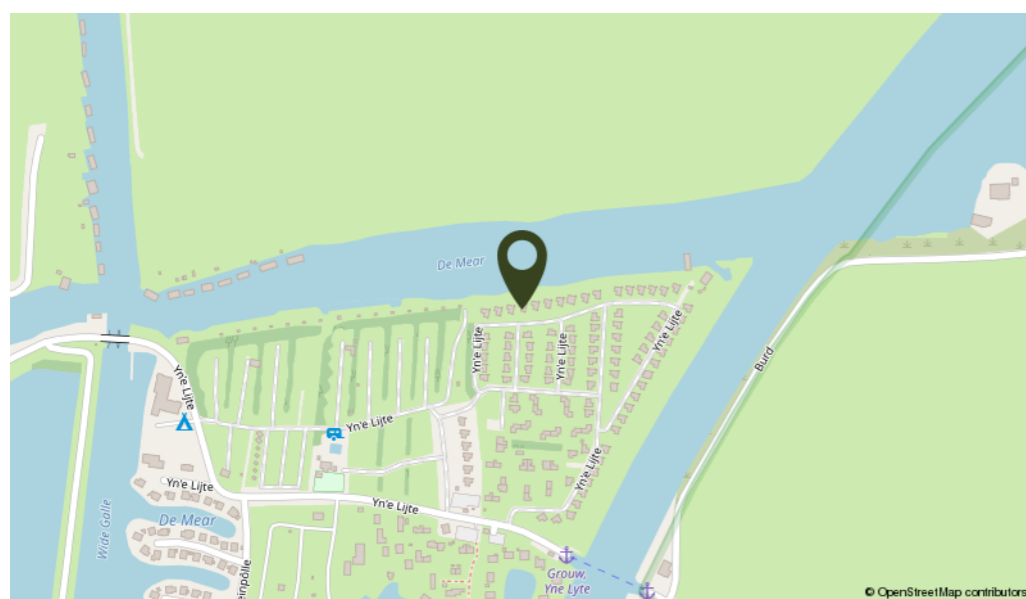
**YN 'E LIJTE 145**  
**GROU**



## KENMERKEN

Woonoppervlakte	85 m <sup>2</sup>
Inhoud	255 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	383 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1999
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Verwarming	Elektrische verwarming Warm water via boiler
Isolatie	Volledig geïsoleerd

## LOCATIE OP DE KAART



## OMSCHRIJVING

Genieten van een geweldig uitzicht over de landerijen en het water, zowel vanuit de woonkamer als vanaf een ruim dakterras, kan in deze vrijstaande zespersoons recreatiewoning gelegen in rustig waterpark Yn 'e Lijte aan "De Mear". Deze vrijstaande vakantiewoning heeft een tuin grenzend aan het vaarwater met toegang naar steiger/wandelpromenade waar een ligplaats gehuurd kan worden. De beschutte ligging van de woning biedt rondom heerlijke plekjes in de tuin om te genieten van de rust. Het actieve watersportdorp Grou is een bruisend dorp met winkelvoorzieningen, horecavoorzieningen en een knus centrum.

Indeling: entree, hal, trap naar verdieping, gang met toilet voorzien van fonteintje, badkamer met douche en wastafel, 3 slaapkamers waarvan 1 voorzien van bergkast met opstelling voor de boiler en de meterkast, 1 slaapkamer is uitgebouwd en voorzien van eigen badkamer met inloopdouche, 2e toilet en wastafel. Onder de overkapping is de schuur te bereiken welke is voorzien van een wasmachine-aansluiting.

1e Verdieping: ruime en lichte woonkamer met prachtig uitzicht over het water en de landerijen, voorzien van openslaande deuren met hordeur naar ruim dakterras (4,10 x 8,1 m). Het dakterras is ook te bereiken via een eigen trapopgang onder de overkapping op de begane grond. Er is over de volle lengte van het terras zonwering aanwezig. De open keuken is voorzien van koelkast, vaatwasser, keramische 4 pits kookplaat, combi-magnetron en afzuigkap.

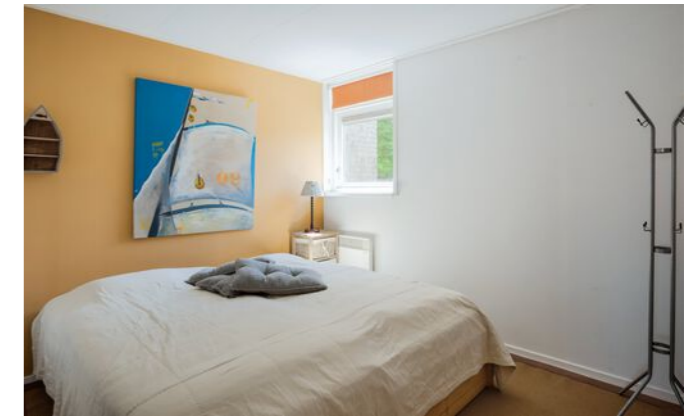
Algemeen: bouwjaar 1999 met een gebruiksoppervlakte van  $\pm 85 \text{ m}^2$ , inhoud  $\pm 255 \text{ m}^3$ , perceelgrootte  $383 \text{ m}^2$ . Ruim balkon van  $\pm 33 \text{ m}^2$ . De woning wordt verwarmd door elektrische wandkachels en de boiler (Stiebel uit 2020) voorziet de woning in de warmwaterbehoefte. Tevens is de woning voorzien van dubbel glas en muurisolatie. De vakantiewoning is gelegen aan het rustige eind van het park met de tuin grenzend aan het vaarwater en de steiger. Het park heeft diverse voorzieningen zoals een receptie, wasserette, speeltuin, kinderzwembad en een restaurant.

Grou is een gezellig toeristisch watersportdorp met jachthavens, zeilscholen, een knus centrum voorzien van diverse winkels, horecagelegenheden, terrasjes en supermarkten. Tevens vinden erin de zomer veel activiteiten plaats voor jong en oud. Vanuit Grou kunt u eindeloos over de Friese Meren varen. Bovendien kunnen ook fietsers en wandelaars er hun hart ophalen. Er zijn mogelijkheden om de zespersoons vakantiewoning zelf te verhuren of de verhuur uit te besteden via waterpark Yn 'e Lijte.



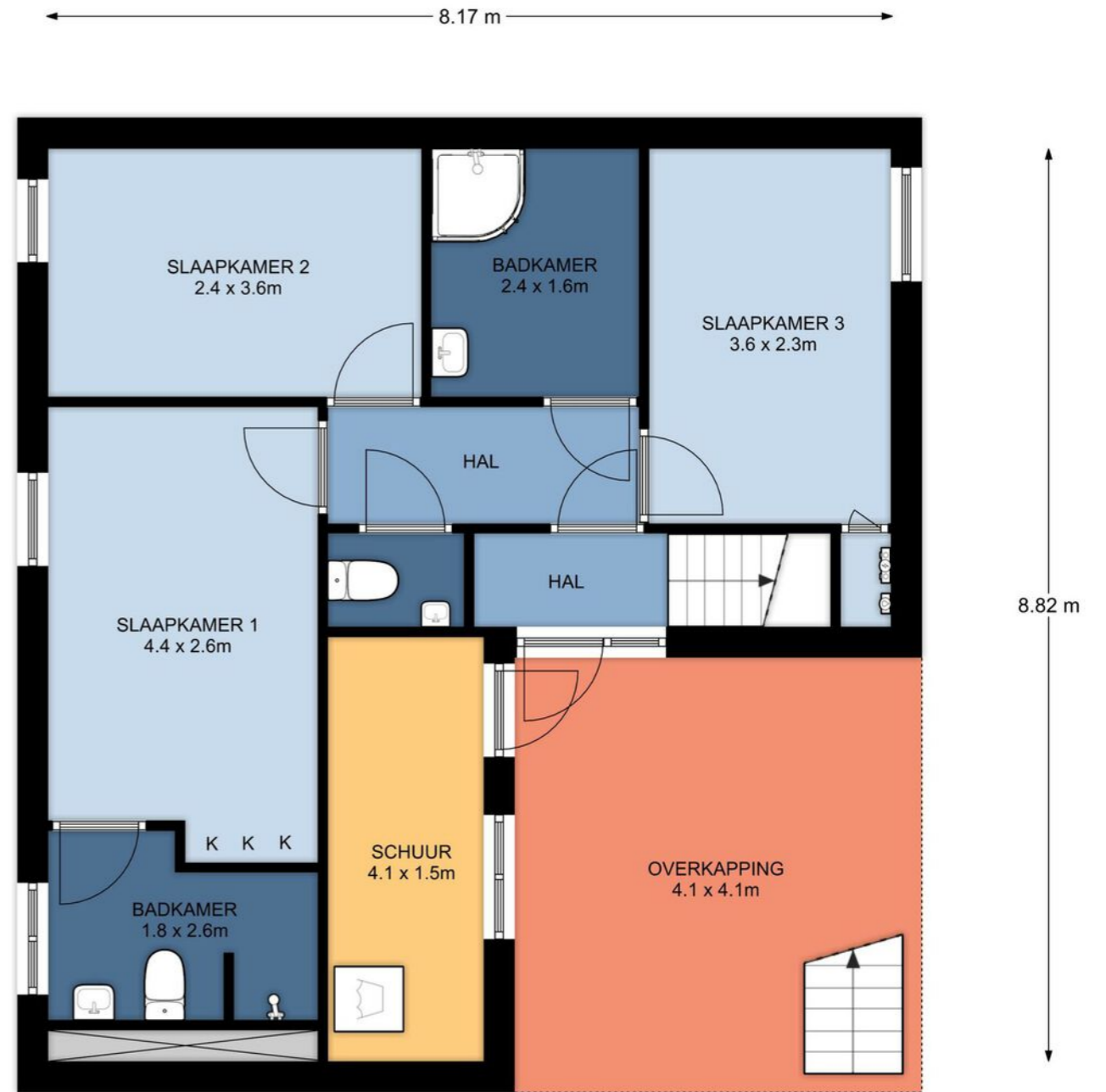
**Genieten van het vrije uitzicht over het Friese land en water!**





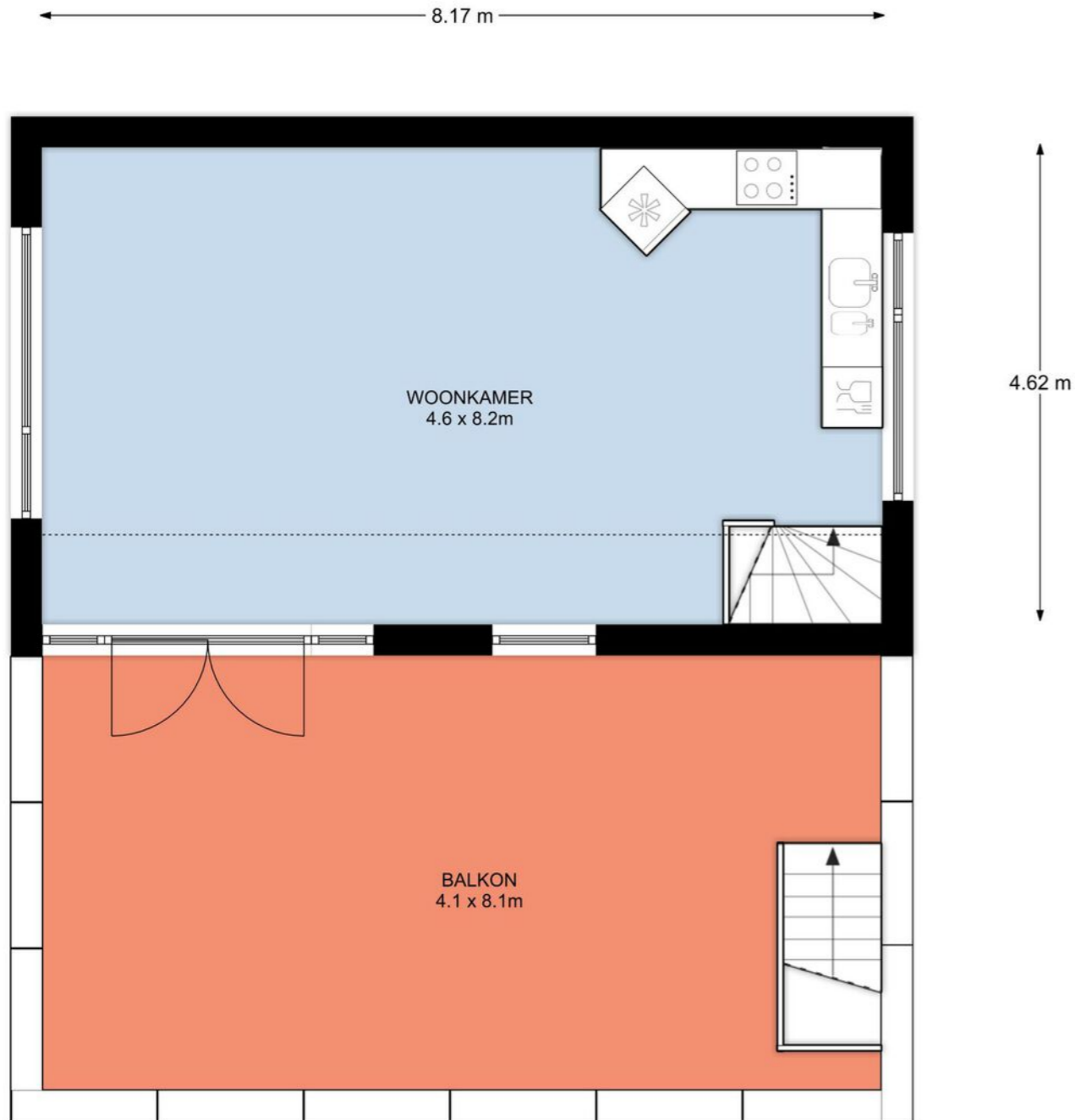


# PLATTEGROND



Begane grond, Yn 'e Lijte 145 te Grou  
 De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
 Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

# PLATTEGROND



1e Verdieping, Yn 'e Lijte 145 te Grou  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

# KADASTRALE KAART



## LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- schemerlampen woonk. en slaapk.		X	
[Losse]kasten, legplanken, te weten			
- slaapkamer	X		
- kastje met letters woonkamer		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Zonwering ramen thv balkon	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- vloerkleed	X		
Overig, te weten			
- Complete inventaris woning	X		
- Persoonlijke spullen		X	
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

## LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Mechanische ventilatie	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		





## INTERESSE IN DEZE WONING? NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT OP MET ONS KANTOOR

### 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 vastgoed- deskundigen, kortweg NVM en biedt u de zekerheid van gewaarborgde en regelmatig getoetste kwaliteit van elke aangesloten makelaar. Ook zijn wij NRV-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)