



**makelaars**



VRAAGPRIJS € 920.000 K.K.

**KRAAIHEIDE 8**  
**HEERENVEEN**

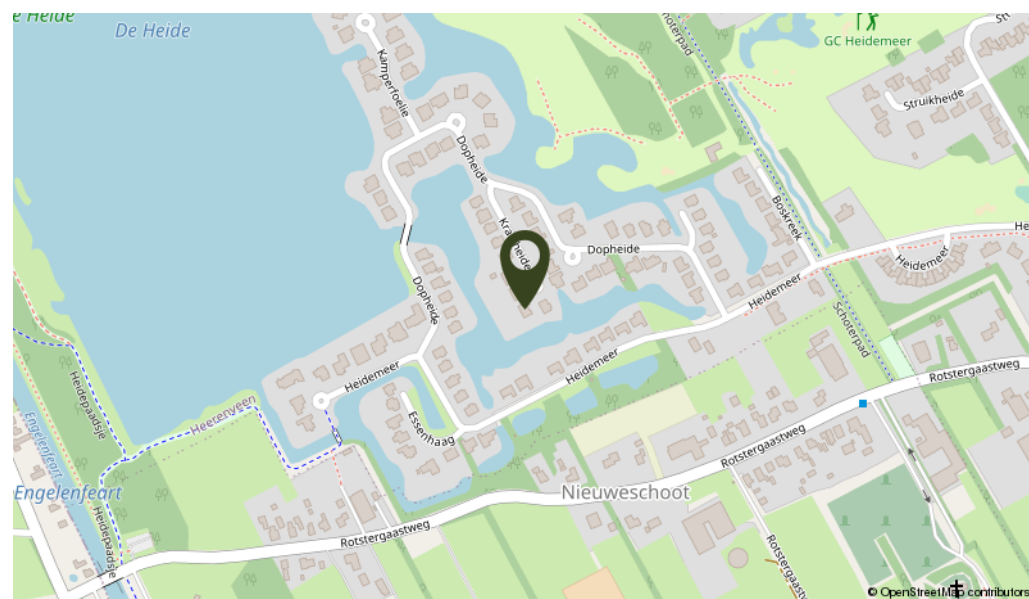




## KENMERKEN

Woonoppervlakte	191 m <sup>2</sup>
Inhoud	720 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	1530 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1997
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Verwarming	Warmtepomp, houtkachel, vloerverwarming, elektrische verwarming
Energielabel	A+++
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Zonnecollectoren	5
PV-panelen	21
Aanvaarding	In overleg

## LOCATIE OP DE KAART





## OMSCHRIJVING

Klaar voor de toekomst met energielabel A+++! Dat kenmerkt deze fantastische gasloze vrijstaande woning met grote vrijstaande schuur in villawijk Heidemeer. De kavel is gelegen aan het einde van de weg op een prachtige hoeklocatie op 1 van de grotere kavels in deze woonwijk, waardoor er veel privacy is. Met name in de zomer als het blad aan de boom zit en het riet op hoogte staat zit u volledig vrij. De 9 holes golfbaan ligt op loopafstand en schaatstempel Thialf op fietsafstand net als de bossen van Oranjewoud. De afgelopen 2 jaar is de woning volledig gerenoveerd en is er veel aandacht besteed aan extra isolatie en zijn er energiebesparende maatregelen getroffen waardoor er op dit moment een energielast is van circa € 50,- per maand. Kortom een unieke kans!

Indeling begane grond: entree, ruime hal met toilet en vaste kast, U-vormige woonkamer met houtkachel, erker, openslaande deuren en schuifpui naar het terras, open keuken met inbouwkeuken voorzien van Quooker, koelkast, stoomoven, combimagnetron, vaatwasser, inductie kookplaat en afzuigkap. Via een zwart stalen pui is de loungekamer/muziekrimte bereikbaar waar het heerlijk vertoeven is. In de bijkeuken bevindt zich een extra aanrechtblok en is de technische installatie opgesteld inclusief witgoed aansluiting en waterontharder. Aan de voorzijde is een ruime inpandige fietsen-berging aanwezig welke aansluit op de bijkeuken.

1e Verdieping: overloop met ruime inloopkast, 4 slaapkamers waarvan twee met toegang naar het balkon, moderne badkamer met dubbele inloopdouche, ligbad, toilet, dubbele wastafel en vloerverwarming en designradiator.

2e Verdieping: middels vaste trap bereikbare zolderberging met een nokhoogte van circa 1.60 meter.

Algemeen: bouwjaar 1997, gebruiksoppervlakte circa 191 m<sup>2</sup>, inhoud circa 720 m<sup>3</sup> en perceelgrootte 1.530 m<sup>2</sup>. De woning was tijdens de bouw al volledig geïsoleerd en er is extra kruipruimte isolatie aangebracht, de buitenmuren muren zijn in spouw uitgevoerd en geïsoleerd en de muren zijn aan de binnenkant voorzien van een extra geïsoleerde binnenwand. Beglazing in de gehele woning is voorzien van HR++ glas. Verwarming middels een fluisterstille lucht water warmtepomp met 1.000 liter wateropslag (Wolff 2019) met vloerverwarming. De verdieping wordt verwarmd middels radiatoren en elektrische verwarming. Energieopwekking middels 5 zonnecollectoren en 21 pv-panelen welke in 2019 zijn geplaatst. Er is geen gasaansluiting meer in de woning. In de achtertuin is een vrijstaande geïsoleerde berging met overkapping van circa 30 m<sup>2</sup>, bestaande uit hobby-, tuin- en buitenberging.



**Direct vanuit de achtertuin heeft u verbinding naar het Heidemeer en beschikt de tuin over een eigen stuk bos.**



















# KADASTRALE KAART

# PLATTEGROND



Begane grond, Kraaiheide 8 te Heerenveen  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

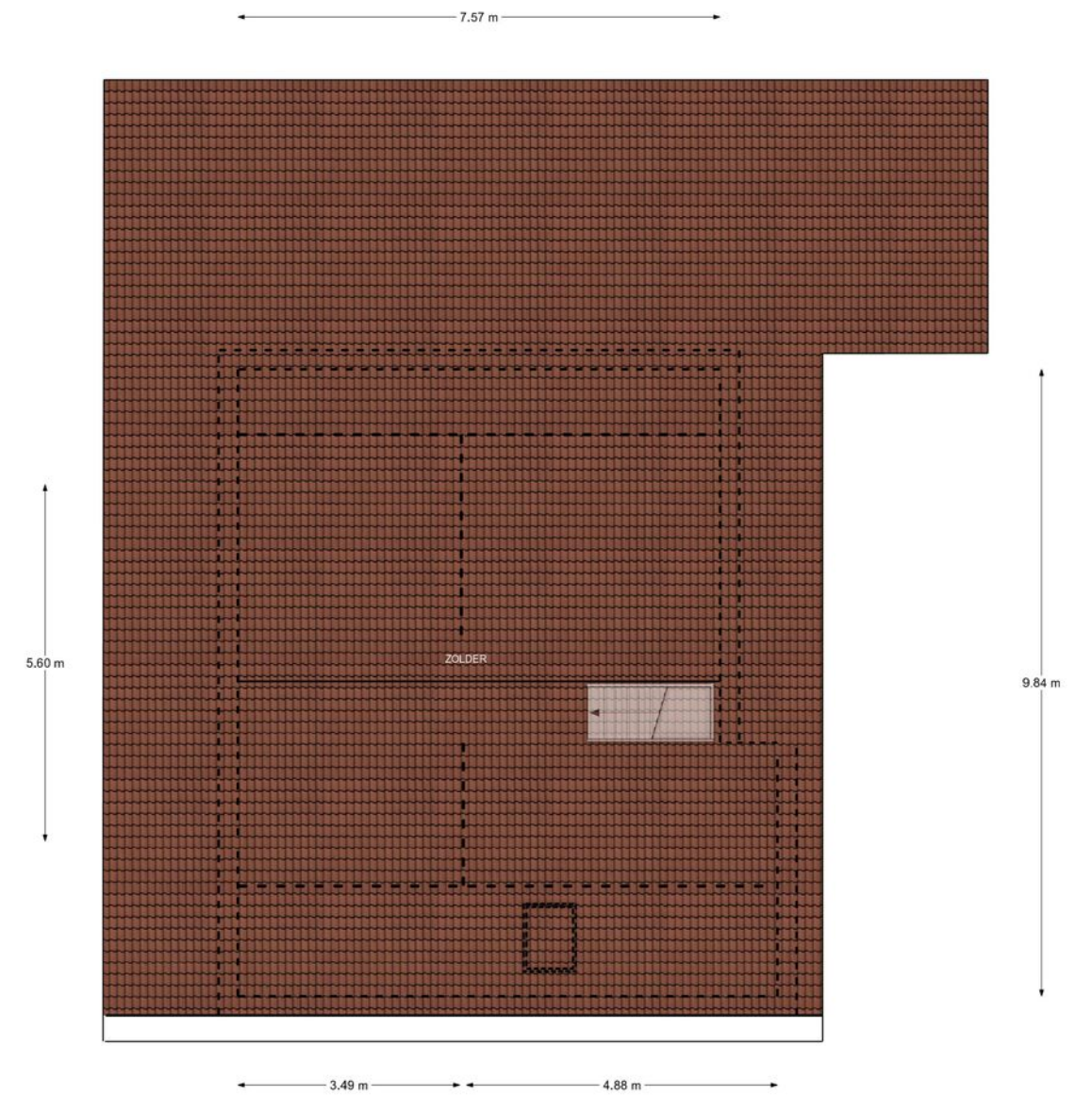


# PLATTEGROND



1e Verdieping, Kraaiheide 8 te Heerenveen  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

# PLATTEGROND



2e Verdieping, Kraaiheide 8 te Heerenveen  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



## LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Ronde plafondlampen kamer/keuken	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kast werkruimte	X		
- schuifdeurkasten 2 slaapkamers			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- Plissé keuken / erkerkozijn	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Koel-vriescombinatie in berging		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		

## LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Spiegel	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Zonnecollectoren	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Luchtwater warmtepomp	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- 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)