



**makelaars**



VRAAGPRIJS € 449.000 K.K.

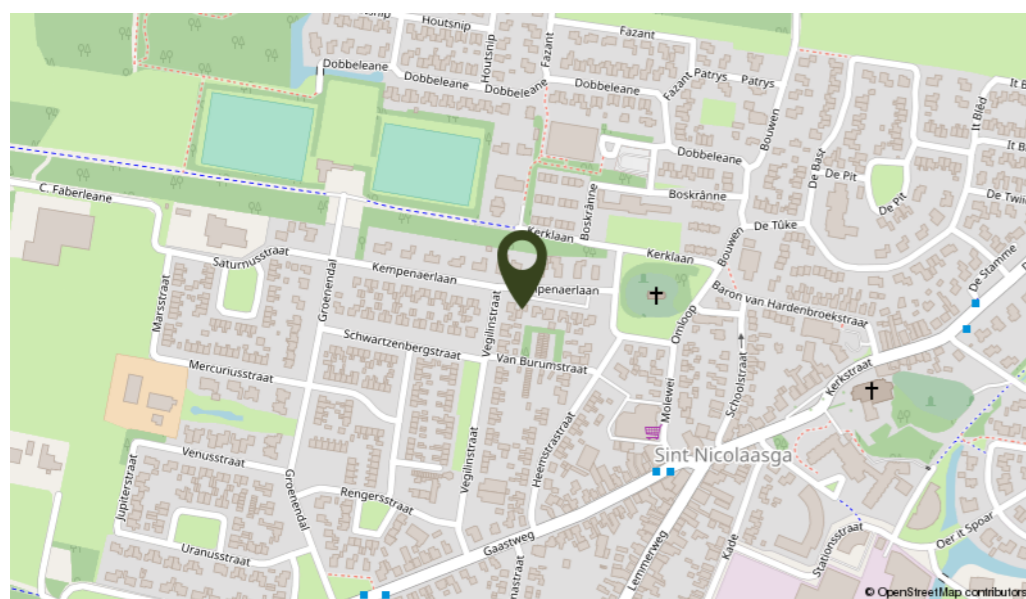
**KEMPENAERLAAN 13**  
**SINT NICOLAASGA**



## KENMERKEN

Woonoppervlakte	152 m <sup>2</sup>
Inhoud	540 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	417 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1970
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Verwarming	c.v.-ketel
Type CV	Nefit
Bouwjaar CV	2017
Energielabel	C
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Aanvaarding	in overleg

## LOCATIE OP DE KAART



## OMSCHRIJVING

Deze gemoderniseerde vrijstaande woning met recent aangebouwde serre en riante geschakelde garage staat op een prachtige locatie in Sint Nicolaasga aan ruime laan en heeft een beschutte achtertuin van ca. 100 m<sup>2</sup> op het Zuiden. De woning is in de afgelopen jaren gemoderniseerd, voorzien van nieuwe keuken, badkamer, serre, overkapping met jacuzzi en zonnepanelen.

### Indeling:

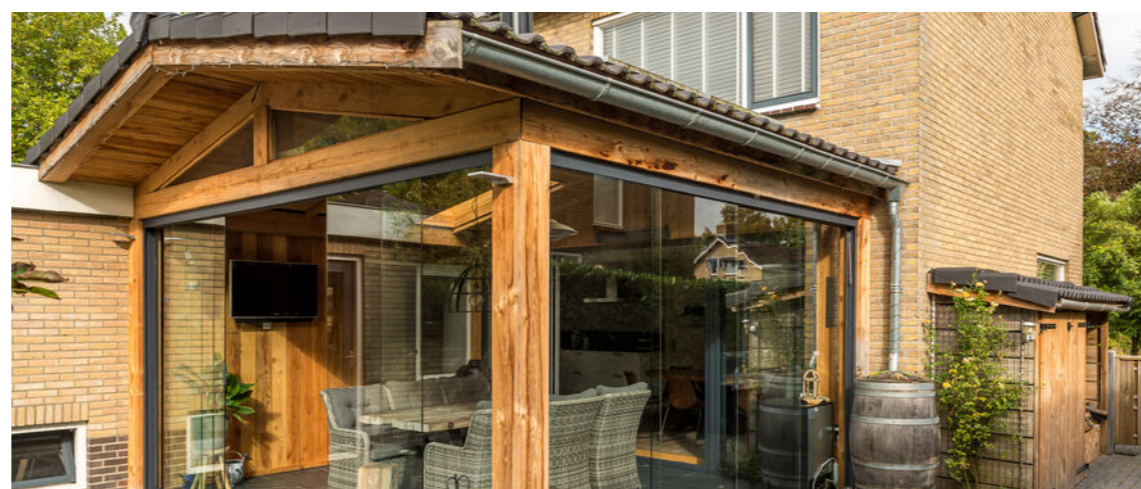
entree, hal met meterkast, toilet en trapopgang, woonkamer met moderne open keuken (2017) voorzien van koelkast, vaatwasmachine, 4 pits inductiekookplaat, afzuigkap en combi-magnetron, dubbele schuifpui (kunststof) naar recent aangebouwde serre met glazen puien en elektra, bijkeuken met tevens toegang naar de serre, de bijkeuken is voorzien van vaste kast met de wasmachine-aansluiting en de C.V. opstelling, tevens vaste kast met berging en toegang naar de kelder (7 m<sup>2</sup>) en de garage. De riante garage is van binnen uit volledig geïsoleerd en het dak van de garage is voorzien van ca. 15 stuks zonnepanelen.

### 1e verdieping:

overloop, 3 slaapkamers allen voorzien van vaste kasten, badkamer (recente vernieuwd) voorzien van douche, wastafel en 2e toilet.

Zolderverdieping: overloop met 2 vaste kasten en bergruimte, slaap-/logeerkamer.

Algemeen: bouwjaar 1970, gebruiksoppervlakte wonen ± 152 m<sup>2</sup>, inhoud ± 540 m<sup>3</sup> en perceelgrootte 417 m<sup>2</sup>. De woning is op de begane grond voorzien van deels kunststof kozijnen en deels houten kozijnen met dubbel glas, op de verdieping hebben de houten kozijnen enkel glas. De woning is voorzien van dakisolatie en spouwmuurisolatie (2019), tevens is de buitenmuur ca. 3 jaar geleden voorzien van nieuw voegwerk. De aangebouwde serre is 2 jaar geleden geplaatst en biedt een mooie uitbreiding van de woonkamer. De verwarming en het warm water geschieden middels een C.V. ketel (Nefit, 2017). Op het dak van de garage zijn ca. 15 stuks zonnepanelen geplaatst en de woning heeft een waterontharder. In de nette tuin is vorig jaar een overkapping geplaatst met jacuzzi waar het heerlijk relaxen is zowel in de zomer als in de winter. Nieuwsgierig geworden? Maak snel een afspraak voor bezichtiging.



**Op een prachtige locatie in Sint Nicolaasga staat deze geheel gemoderniseerde vrijstaande woning**









# KADASTRALE KAART

# PLATTEGROND

Kadastrale kaart Uw referentie: JoKem.13



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Langweer	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4521	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

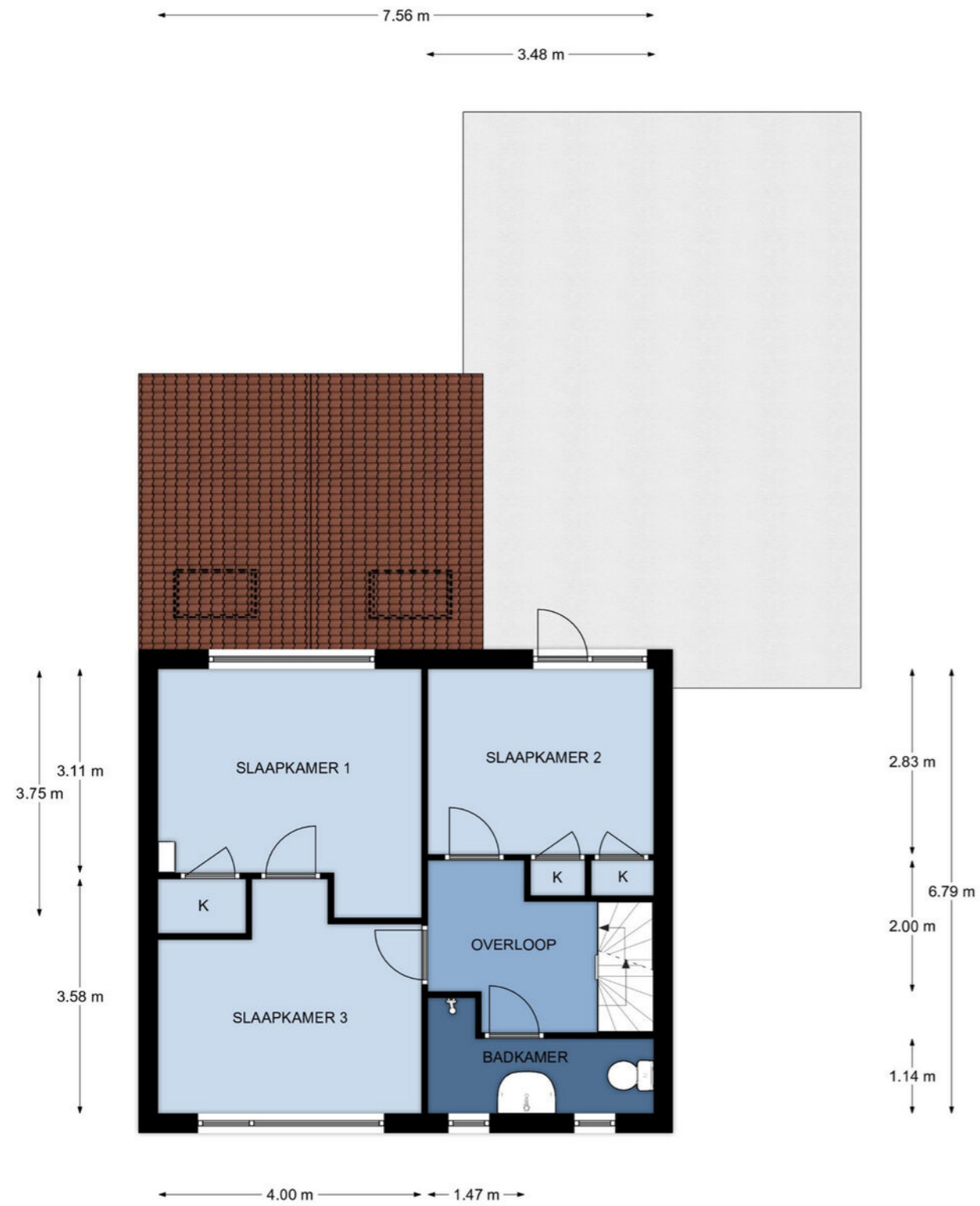
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 september 2022. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers. Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Begane grond, Kempenerlaan 13 te Sint Nicolaasga  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

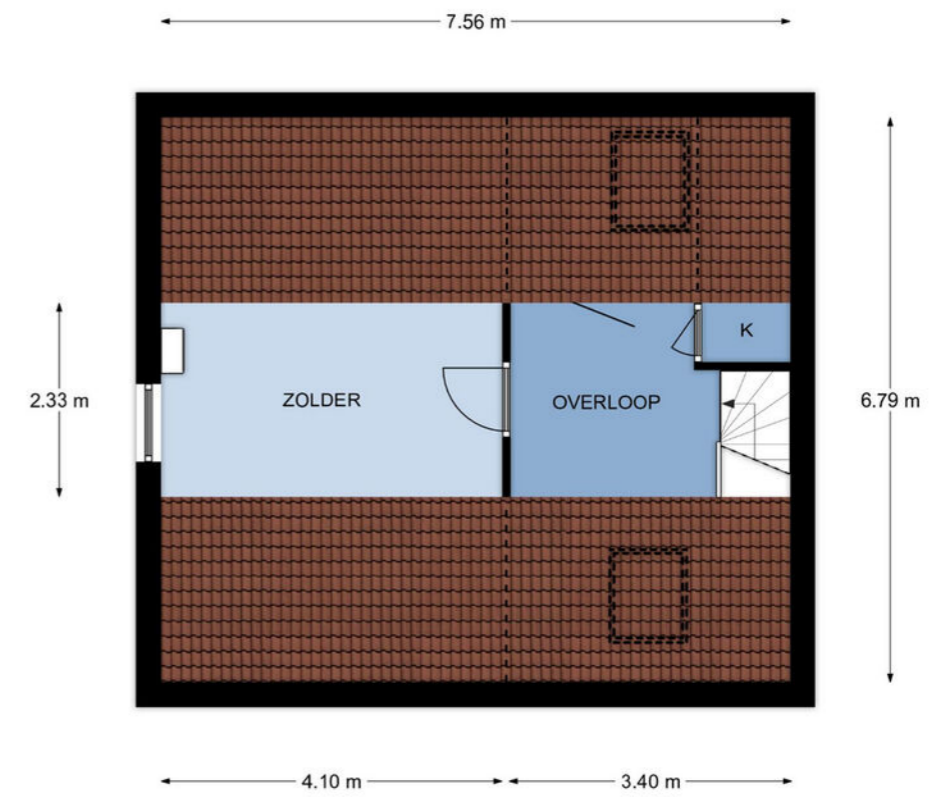


# PLATTEGROND



1e Verdieping, Kempenaerlaan 13 te Sint Nicolaasga  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

# PLATTEGROND



Zolder, Kempenaerlaan 13 te Sint Nicolaasga  
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>			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- magnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

## LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Jacuzzi	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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)