



**makelaars**



VRAAGPRIJS € 400.000 K.K.

**BINNENDYK 49**  
**ROTTUM**

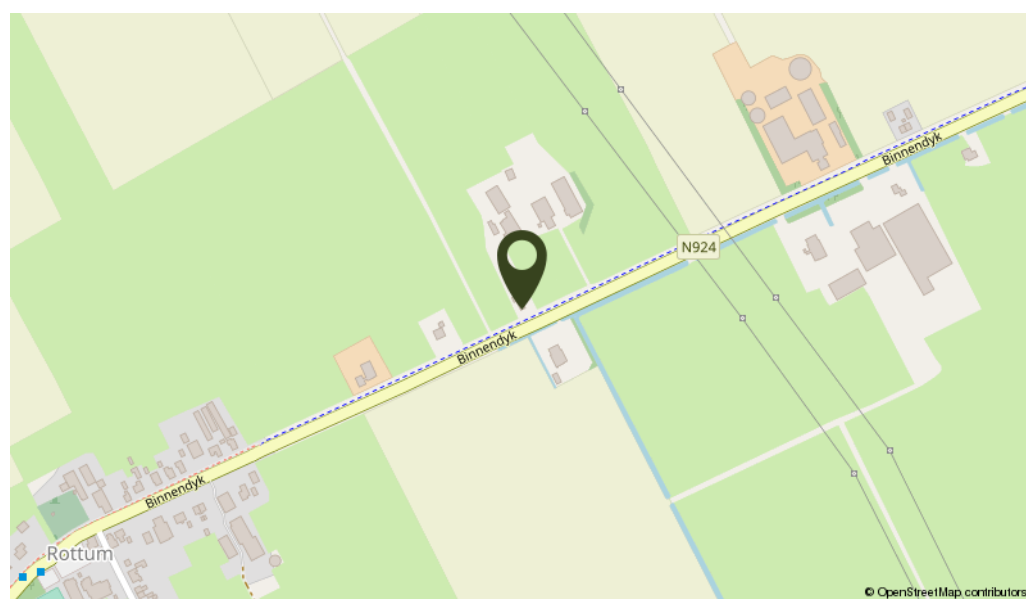




## KENMERKEN

Woonoppervlakte	126 m <sup>2</sup>
Inhoud	455 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	1250 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1905
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Verwarming	CV-ketel en draaibare houtkachel in woonkamer
Type CV	Nefit
Bouwjaar CV	2008
Energielabel	D
Isolatie	Dak-, muurisolatie, dubbel glas
Aanvaarding	In overleg

## LOCATIE OP DE KAART





## OMSCHRIJVING

Altijd al buitenaf willen wonen met magisch uitzicht over de landerijen, waar de zonsondergang elke dag opnieuw voor prachtige panorama's zorgt? Deze vrijstaande woning in Rottum heeft alles wat je zoekt. De woning is door de jaren heen gerenoveerd en in 2014/2015 is er een prachtige uitbouw van de woonkamer gerealiseerd met rondom ramen en een tuindeur naar buiten toe. Vanuit deze aanbouw is het ultiem genieten van het vrije uitzicht.

Indeling: entree, hal met meterkast, trapopgang en toilet met fonteintje. De hal geeft toegang tot de ruime en lichte woonkamer met uitbouw, vaste kast en open keuken. Met de draaibare houtkachel is het in de gehele woonkamer heerlijk genieten van een aangename warmte. De eenvoudige open keuken geeft toegang tot de kelderkast en de bijkeuken. De achterdeur geeft via de tuinzijde toegang tot de bijkeuken, waar zich de wasmachine-en drogeraansluiting en de opstelplaats van de CV ketel bevinden. Via een tussenhal bereik je de badkamer met ligbad, douchecabine, wastafel, 2e toilet en designradiator. Achter de badkamer is een werkplaats/schuur met deur naar buiten aanwezig.

1e Verdieping: overloop met dakraam, 3 slaapkamers waarvan één met dakkapel en rolluik, berging met dakraam.

2e Verdieping: via vlizotrap te bereiken vliering met bergruimte.

Algemeen: bouwjaar 1905, gebruiksoppervlakte wonen ± 126 m<sup>2</sup>, inhoud ± 455 m<sup>3</sup> en perceelgrootte 1.250 m<sup>2</sup>. De woning wordt verwarmd middels een CV installatie (Nefit combiketel uit 2008) en een draaibare houtkachel in de woonkamer. De woning is in 2014 grotendeels voorzien van nieuwe kozijnen en ramen met HR++ glas (behalve keuken en bijkeuken). In de woonkamer ligt een prachtige getrommelde en gebutste eiken visgraat vloer. De ouderdomsclausule is van toepassing en zal in de koopakte worden opgenomen.

De diepe achtertuin biedt mogelijkheden voor het houden van kleinvee en er is een overkapping aanwezig, waar het ook heerlijk genieten is van het avondzonnetje en de zonsondergang. De houten schuur is ideaal voor het opslaan van tuingereedschap of zelfs voor het stallen van wat kleinvee. De houten vrijstaande garage heeft dubbele openstaande deuren naar de oprit. Aan de voorzijde heeft de woning markiezen voor de ramen en de serre is voorzien van screens.

Aan de Binnendyk 49 is het ultiem genieten van het buitenleven en prettig wonen in deze prachtig uitgebouwde woning. Dit is de plek waar je thuis wilt komen na een drukke dag, waar je de deur opent naar ontspanning en sereniteit. Neem vandaag nog contact met ons op voor een bezichtiging en ontdek de mogelijkheden die deze fraaie plek te bieden heeft!

**Ontdek het beste van het buitenleven en maak van deze woning jouw droomhuis.**











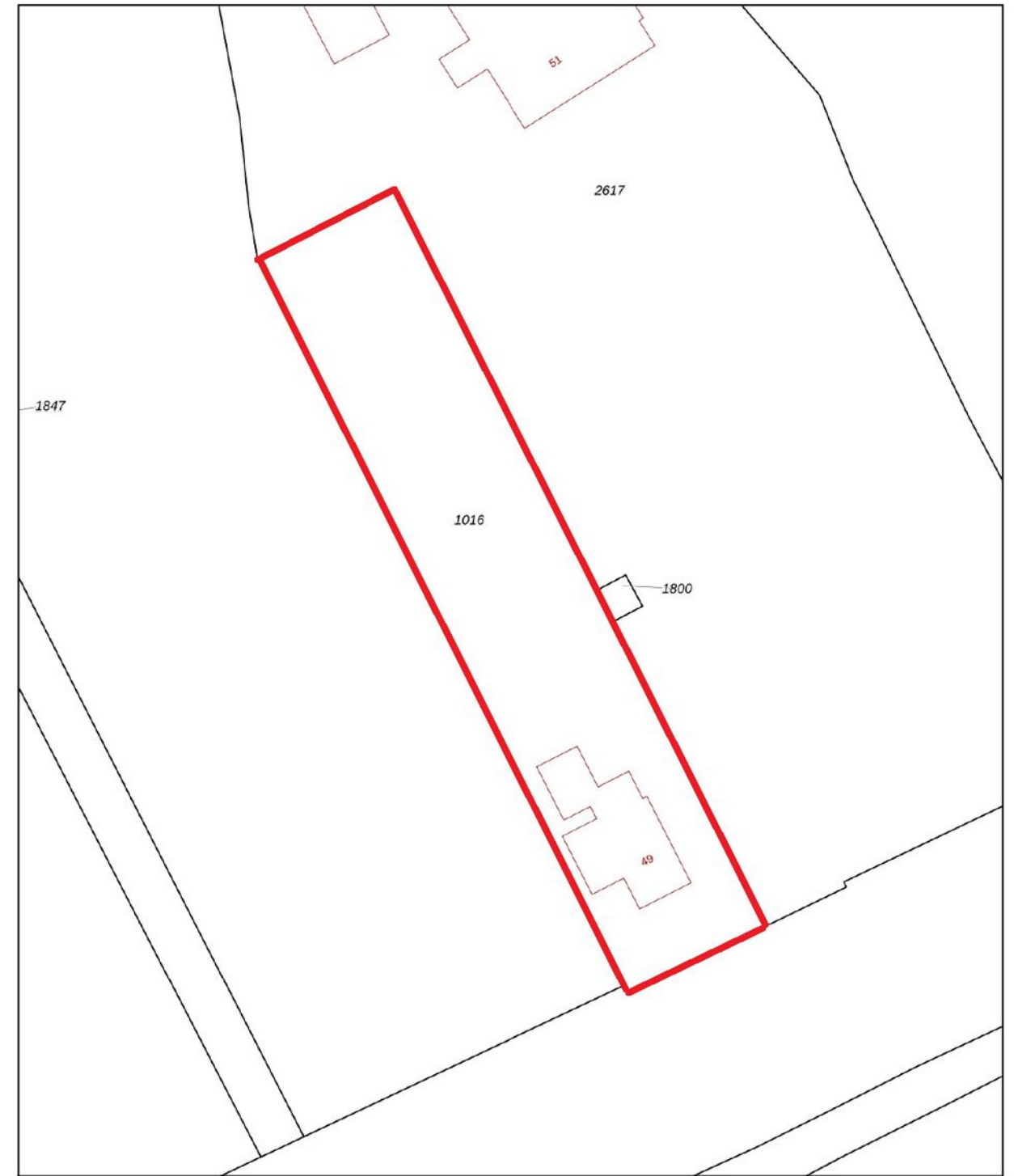




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: RoBin.49



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Sint Johannesga	
—	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1016	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 oktober 2023  
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.

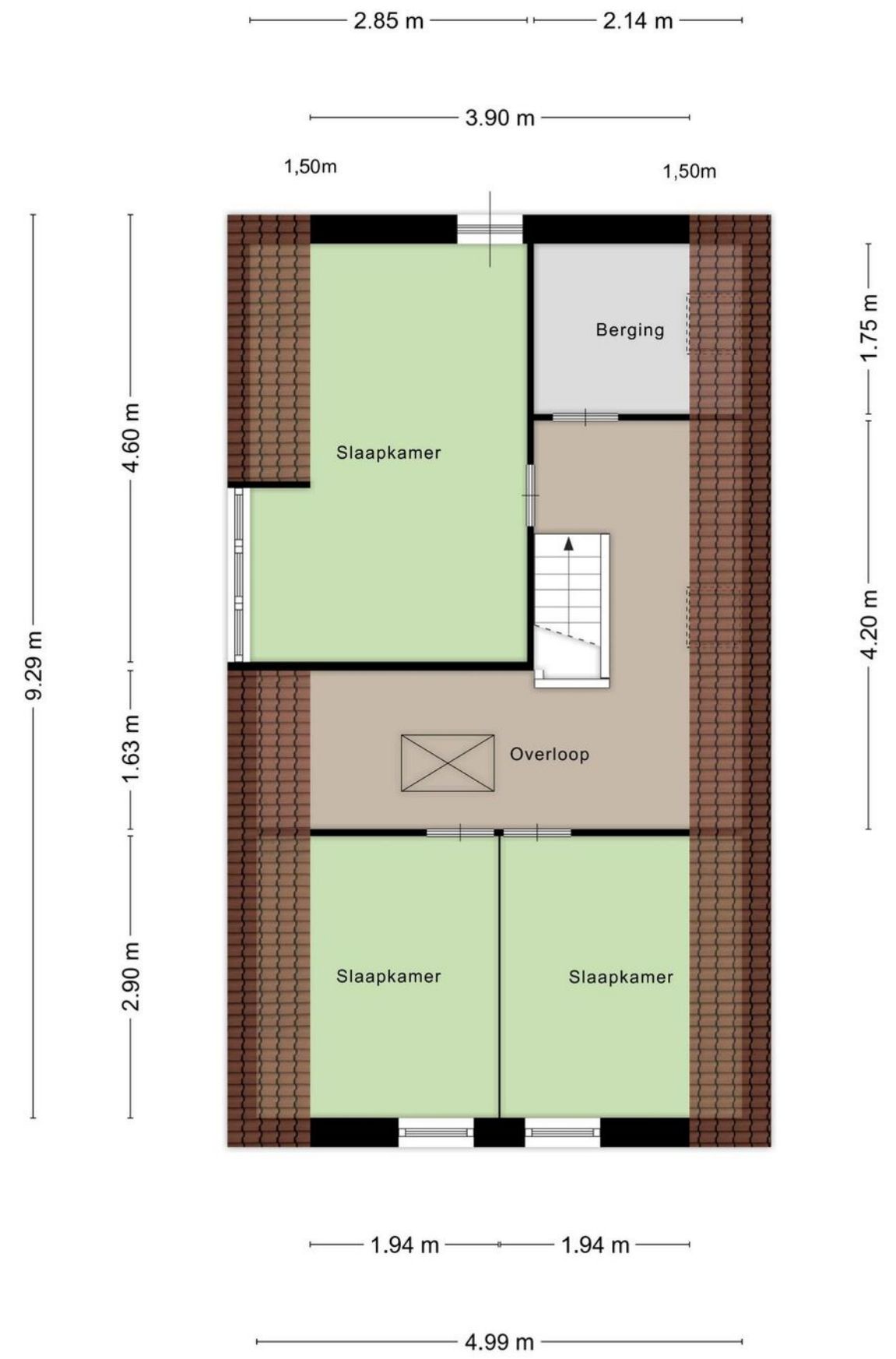


# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.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	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten		X	
- legplanken in kasten en werkhok		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- oven	X		
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser		X	
- koffiezetapparaat		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		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		

## LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Spa		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	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		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Droogmolen		X	
- Tegels op pallets in voortuin		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)