



**makelaars**



VRAAGPRIJS € 375.000 K.K.

**LUYTKEMEER 18**  
**HEERENVEEN**

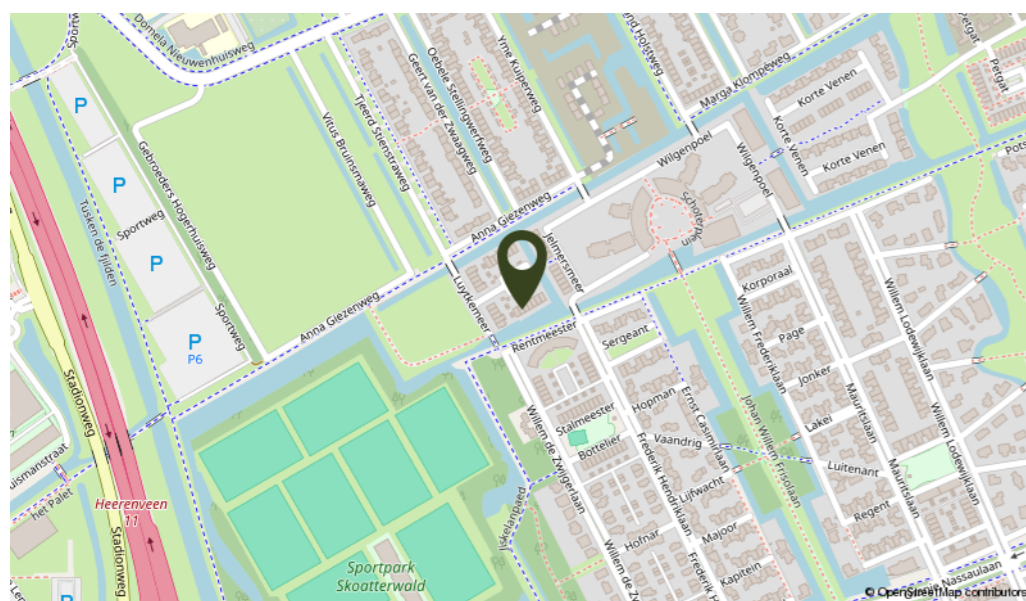




## KENMERKEN

Woonoppervlakte	127 m <sup>2</sup>
Inhoud	449 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	163 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	2016
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Verwarming	c.v.-ketel
Type CV	Intergas
Bouwjaar CV	2016
Energie label	A
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Aanvaarding	in overleg

## LOCATIE OP DE KAART





## OMSCHRIJVING

Welkom thuis aan de Luytkemeer 18, Heerenveen! Deze nette, moderne en sfeervolle tussenwoning staat in de woonwijk "Skoatterwald" is in 2016 gebouwd en ligt aan een rustig hofje met speelveld, waar kinderen veilig kunnen spelen en burens als vrienden samenkomen. Een plek waar je thuiskomt en meteen de drukte van de dag achter je laat. De tuingerichte woonkamer heeft zicht op een waterpartij en aan de voorzijde is tevens mogelijkheid om heerlijk in de tuin te genieten van het ondergaande zonnetje.

Indeling: entree, hal met meterkast, toilet met fonteintje en trapopgang, woonkamer met trapkast en grote schuifdeur naar het terras gelegen aan de waterpartij, open moderne keuken in L-vormige opstelling. De keuken is voorzien van een koelkast, vriezer, combi-magnetron, 5 pits gaskookplaat, afzuigkap en vaatwasser.

1e Verdieping: overloop, 3 slaapkamers, badkamer met ligbad, 2e toilet, douchehoek en wastafel met meubel en badkamerkastjes.

2e Verdieping: via vaste trap te bereiken zolderverdieping met dakraam, opstelling wasmachine, droger en C.V. installatie. De zolderverdieping is riant en biedt de mogelijkheid om twee extra slaap-/werkkamers, een wasruimte en bergzolder met vlizotrap te creëren.

Algemeen: bouwjaar 2016, gebruiksoppervlakte wonen ± 127 m<sup>2</sup>, inhoud ± 449 m<sup>3</sup> en perceelgrootte 163 m<sup>2</sup>. De woning heeft vloerverwarming op de begane grond, een waterontharder, houten kozijnen met triple glas. De schuifpui is van aluminium en eveneens voorzien van triple glas. Verder is de woning volledig geïsoleerd en heeft een A-label. Buiten is een externe berging voorzien van elektra. Deze is van kunststof met houten deur. Parkeren kan op de parkeerplaats op eigen grond en tevens is er voldoende parkeergelegenheid op het nabijgelegen parkeerterrein.

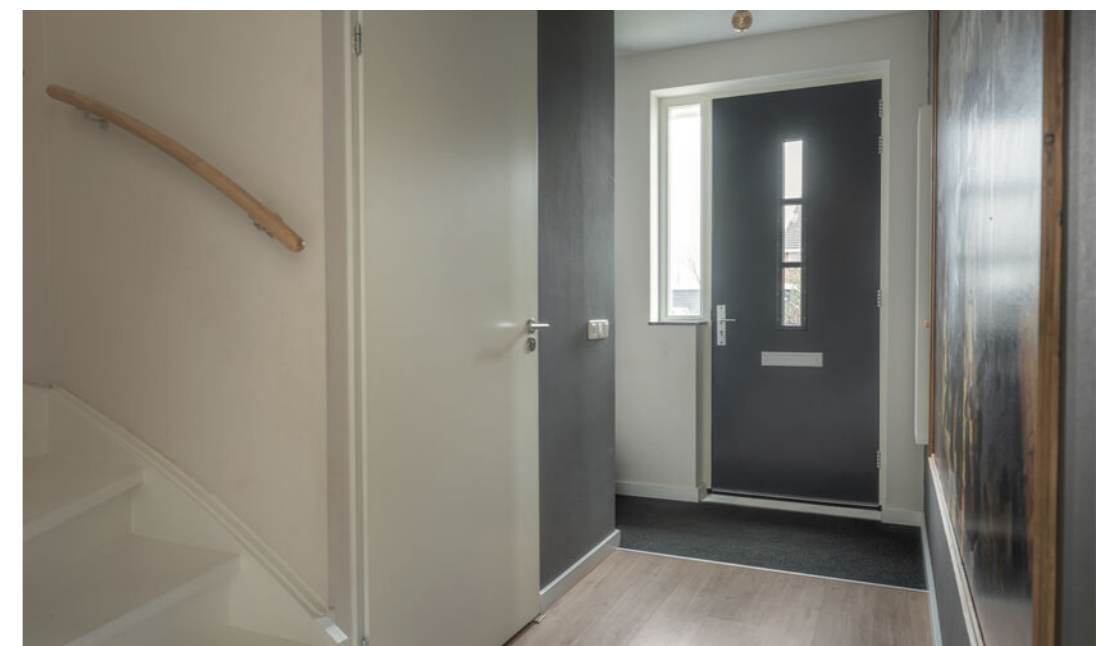
De buurt is erg gezellig en met de 4 woningblokken wordt er een aantal keren per jaar iets gezelligs georganiseerd, denk aan een buurtbarbecue, leuke activiteiten met Koningsdag, Pasen, oud en nieuw, etc.

De woning ligt op een mooie woonstand in Skoatterwâld, een gewilde, kindvriendelijke en populaire woonwijk gelegen in het oostelijk deel van Heerenveen. De woning grenst aan de straat waar kinderopvang De Bosplaats van Kinderwoud en de basisscholen CBS De Burcht en OBS Het Slingertouw zijn gevestigd. Qua ligging is Skoatterwâld ideaal. Enerzijds grenzend aan de bossen van Oranjewoud, waar je heerlijk kunt wandelen en fietsen en anderzijds omsloten door meerdere uitvalswegen. Lopend of met de fiets ben je zo in het centrum van Heerenveen met al zijn voorzieningen, zoals een treinstation, winkels, horeca, bioscoop, etc. Sportstad Heerenveen met zwembad, sporthal en voetbalstadion is op loopafstand. Wacht niet te lang, want deze woning met potentie zal snel de aandacht trekken!

**Wat een ruime, lichte en nette woning gelegen op prachtige locatie in "Skoatterwald"!**











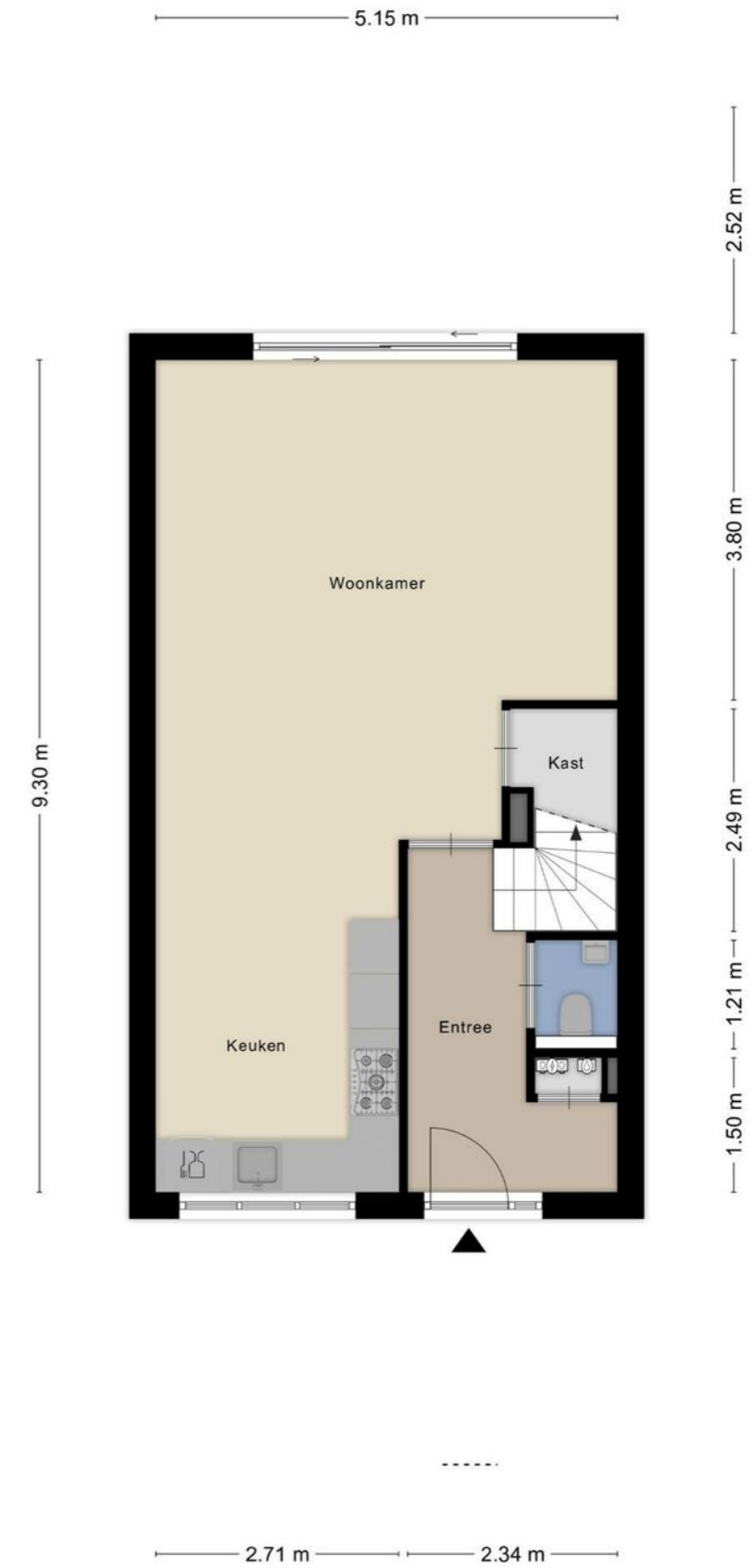








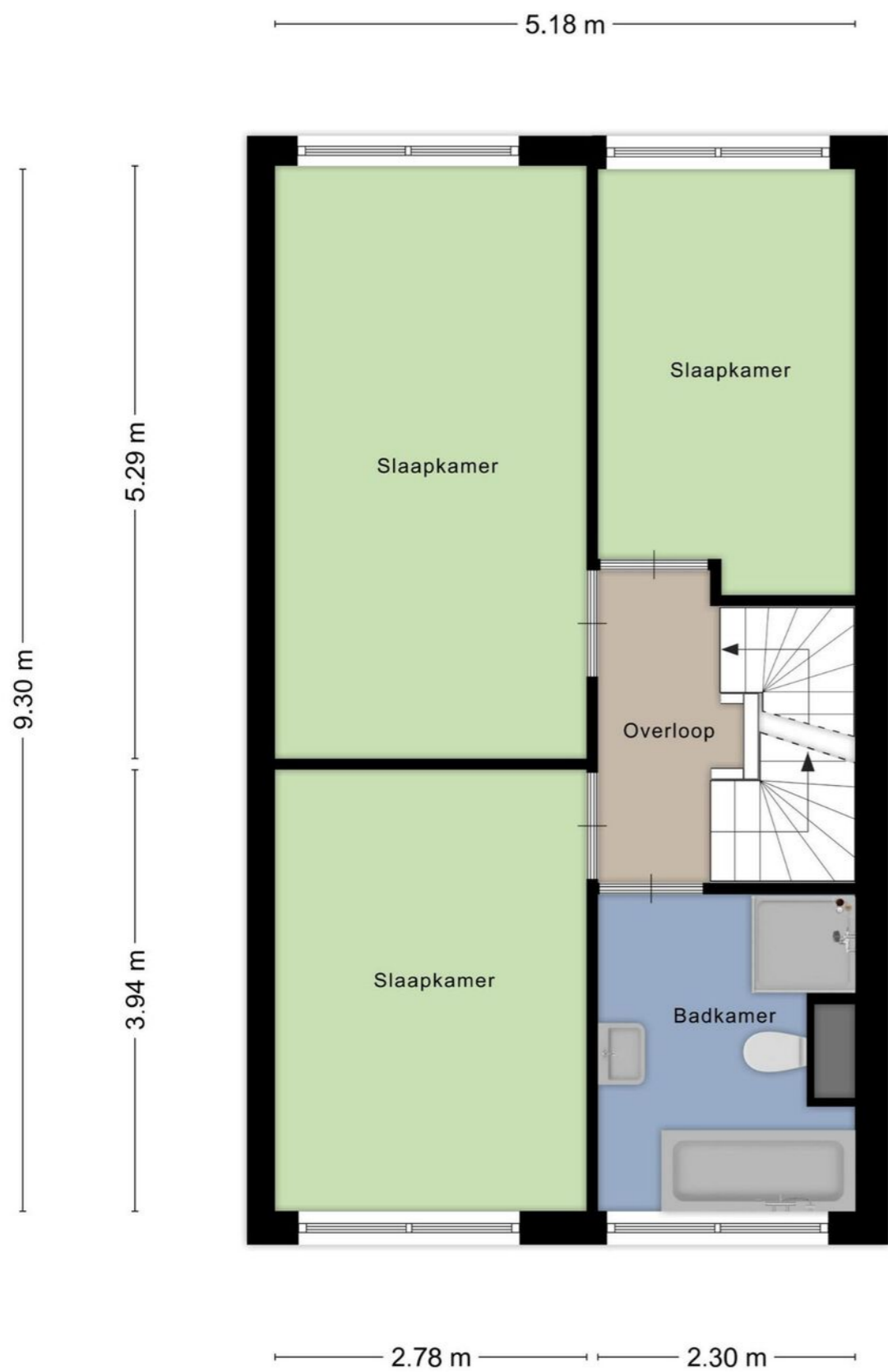
# PLATTEGROND



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

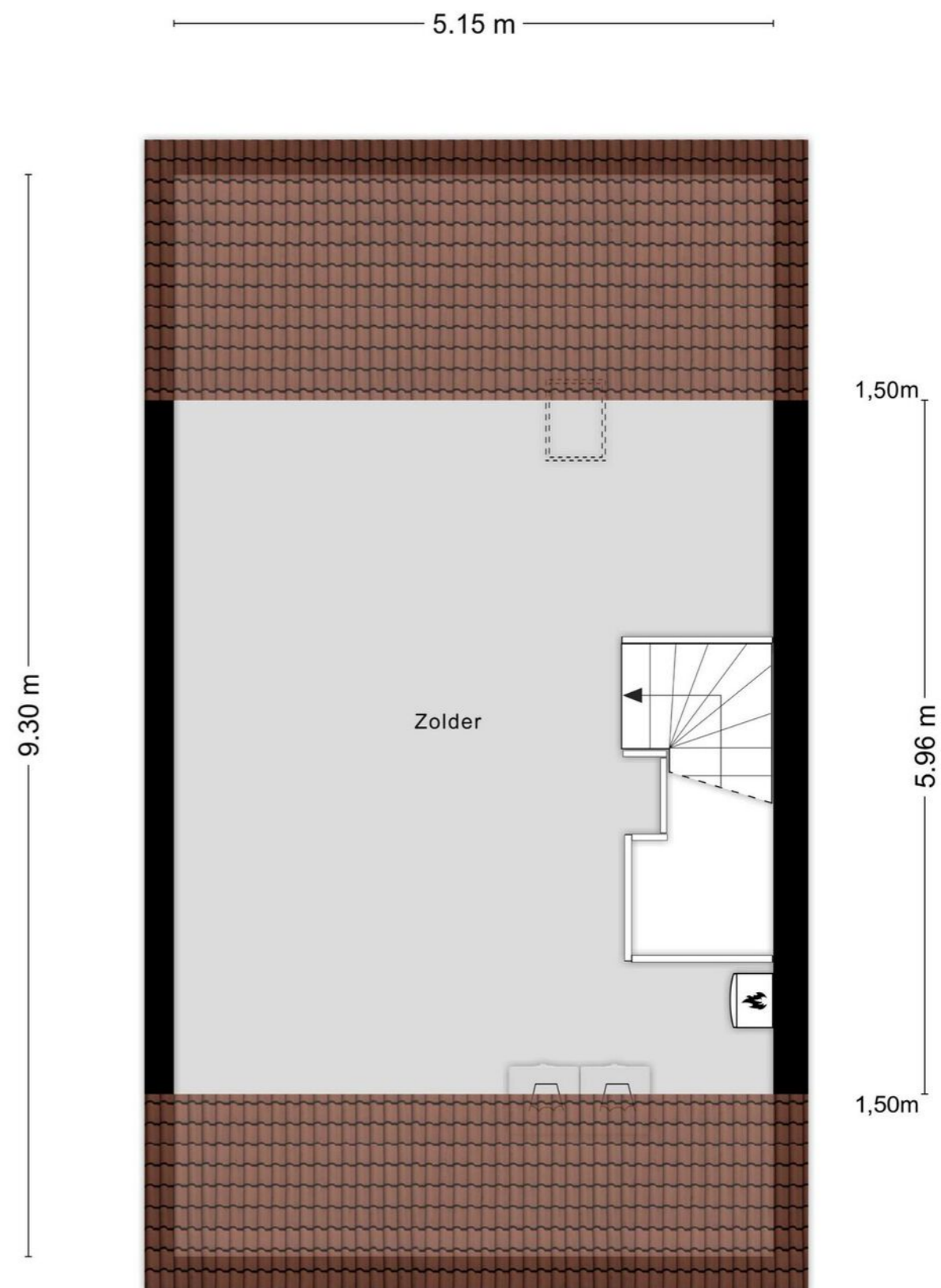


# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# KADASTRALE KAART

# LIJST VAN ZAKEN

Kadastrale kaart Uw referentie: HeLuy.18



Deze kaart is noordgericht  
 12345 Perceelnummer  
 25 Huisnummer  
 Vastgestelde kadastrale grens  
 Voorlopige kadastrale grens  
 Administratieve kadastrale grens  
 Bebouwing

Schaal 1: 500  
 Kadastrale gemeente Knijpe  
 Sectie E  
 Perceel 2356

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.

Blijft achter Gaat mee Ter overname

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Dressoir woonkamer, kledingkasten slaapkamers, kasten zolder.		X	
- TV meubel woonkamer, losse keukenkast, kasten trapkast, kasten badkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- jaloezieën	X		
- Gordijnen woonkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Waterontharder	X		
- Kapstok garderobe			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Vrieskast zolder			X
Keukenaccessoires, te weten			
- Legplanken boven keuken	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			









## 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)