



**makelaars**



VRAAGPRIJS € 400.000 K.K.

**WREDEHOF 52**  
**ROHEL**

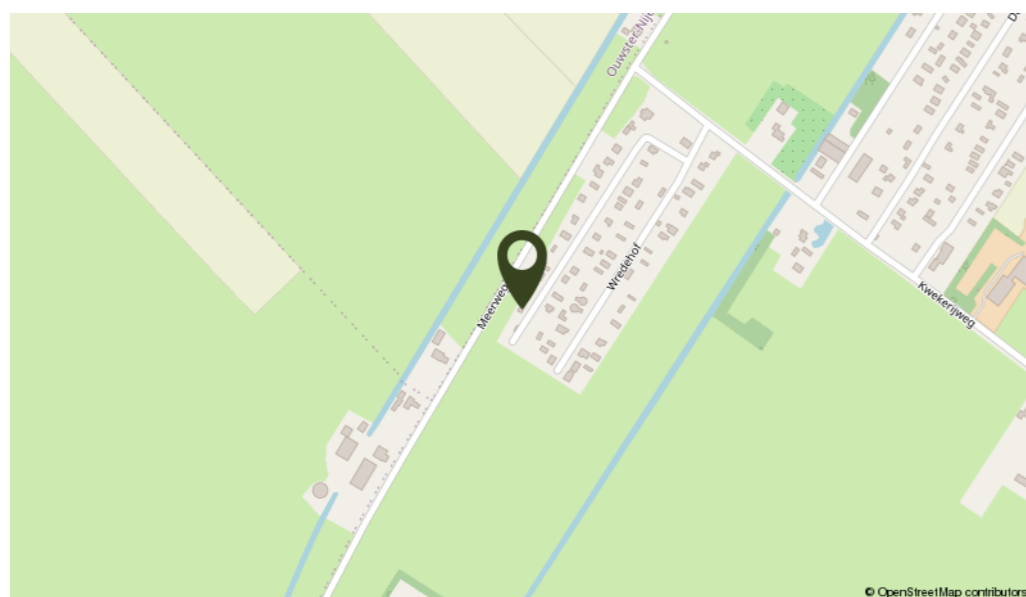




## KENMERKEN

Woonoppervlakte	73 m <sup>2</sup>
Inhoud	272 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	2623 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1995
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Verwarming	c.v.-ketel, houtkachel
Type CV	Nefit
Bouwjaar CV	2005
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Aanvaarding	in overleg

## LOCATIE OP DE KAART





## OMSCHRIJVING

Dit is niet zomaar een huis; het is een plek waar dromen werkelijkheid worden. Deze nette en knusse recreatiewoning met 2 slaapkamers en een prachtige serre heeft een fantastisch uitzicht over eigen tuin en de daarachter gelegen landerijen. Het perceel met een totale oppervlakte van 2623 m<sup>2</sup> bestaat uit 5 kadastrale percelen met veel mogelijkheden, zoals het bouwen van een extra recreatiewoning. Op het terrein staat tevens een leuk ingerichte pipowagen die nu in gebruik is als slaapkamer voor de kleinkinderen, hoe leuk is dat! De pipowagen heeft 4 slaapplekken en een eigen wastafel en toilet. Deze plek is niet makkelijk te omschrijven maar verdient het om te ervaren. Rohel is gelegen in gebied met veel recreatiemogelijkheden zoals fietsen en wandelen in de natuurgebieden, het Tjeukemeer is op loopafstand en heeft een heerlijk knus strandje met haven en paviljoen waar het zomers genieten is van watersport en waar er op een koude winterdag misschien wel geschaatst kan worden.

Indeling: entree van de woning met toegang naar de half open keuken voorzien van 4 pits gaskookstel, oven, koelkast en afzuigkap en de ruime en lichte woonkamer met houtkachel en recent aangebouwde serre voorzien van 3x schuifdeur en magnifiek uitzicht. Slaapkamer eveneens met uitbouw en openslaande deuren naar het terras waar het heerlijk genieten is van de frisse buitenlucht na het ontwaken. Badkamer met toilet, wastafel, douchehoek en wasmachine-aansluiting.

1e verdieping: via vaste trap die gesitueerd is in de woonkamer is de verdieping bereikbaar. Daar is een overloop met vaste kast aanwezig met de C.V. opstelling en een slaapkamer met dakkapel.

Deze recreatiewoning is gelegen in kleinschalig recreatiepark aan het einde van de straat waardoor de ligging uitermate rustig is. Op fietsafstand is Joure te bereiken met winkels, restaurants, markt en een groot subtropisch zwembad. Aan de Meerweg is ook een inrit waar de auto geparkeerd kan worden. Op de kavel waar de pipowagen staat zijn al aansluitingen voor gas, elektra, riolering en water voor het realiseren van eventueel een 2e recreatiewoning. De woning wordt verwarmd middels een CV combiketel (Nefit, 2005). In de woonkamer is een sfeervolle houtkachel aanwezig. In 2020 is de serre en de uitbouw van de slaapkamer gerealiseerd. Daardoor is de woonkamer aanzienlijk ruimer geworden met veel lichtinval. Er is een vrijstaande stenen schuur van 3,95 x 3 meter en een houten overkapping van 2,8 x 4,3 meter met houtopslag. Op het terrein is een leuk ingerichte pipowagen aanwezig voor loge's. Tussen de percelen ligt een waterpartij. Via een bruggetje is alles goed bereikbaar. De woning wordt compleet met inventaris verkocht behoudens enkele persoonlijke spullen. Per 1 december 2023 wordt de elektra geleverd via een eigen leverancier Tibber. De kosten voor water inclusief reinigingsrecht lopen via de VvE en bedragen ca. €384,- per jaar. In de tuin staan 3 pruimenbomen, 2 appelbomen, 1 perenboom, 2 walnoten, 1 kersenboom, 1 kastanjeboom en frambozenstruiken en een mispel. Laat je betoveren door het adembenemende panorama over uitgestrekte landerijen.



**Buitenleven op zijn best!**

















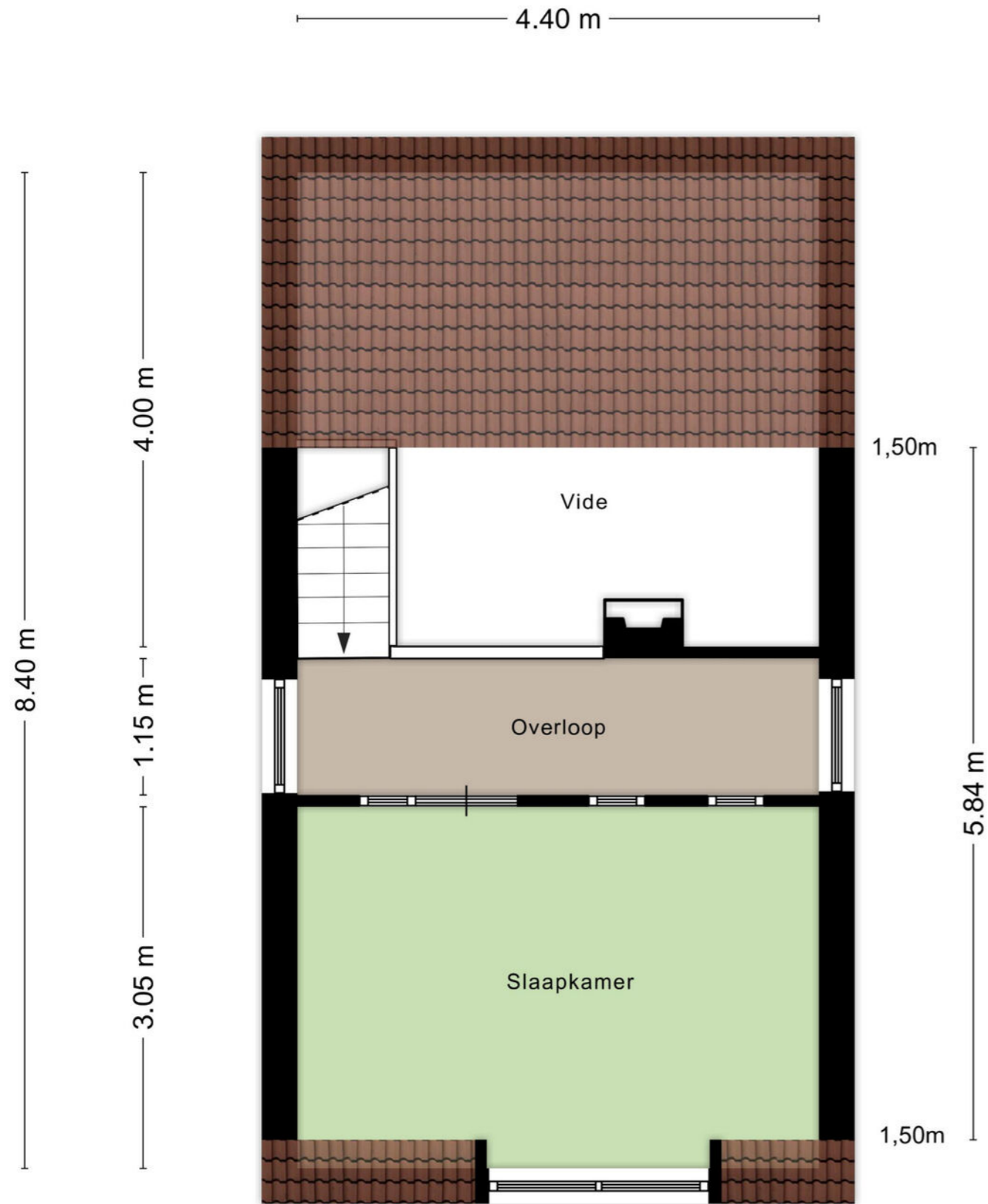
## PLATTEGROND



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







## 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)