



**makelaars**



VRAAGPRIJS € 389.000 K.K.

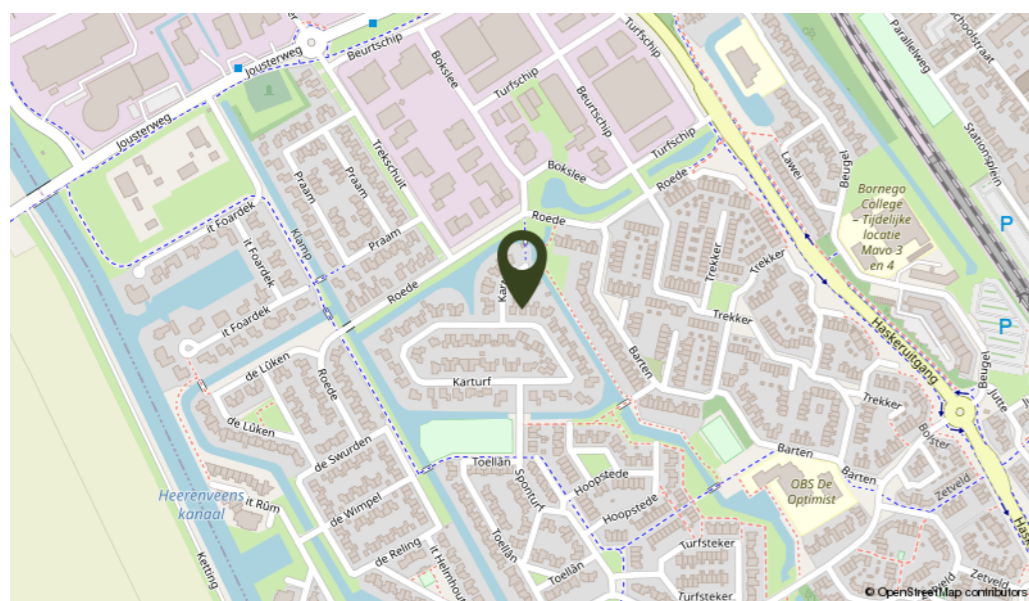
**KARTURF 34**  
**HEERENVEEN**



## KENMERKEN

|                    |  |
|--------------------|--|
| Woonoppervlakte    | 100 m <sup>2</sup>                                       |
| Inhoud             | 484 m <sup>3</sup>                                       |
| Perceeloppervlakte | 283 m <sup>2</sup>                                       |
| Bouwjaar           | 1990   |
| Aantal kamers      | 4  |
| Aantal slaapkamers | 3  |
| Verwarming         | c.v.-ketel, hete lucht<br>verwarming                     |
| Type CV            | Intergas   |
| Bouwjaar CV        | 2017   |
| Energie label      | B  |
| Isolatie           | dakisolatie, muurisolatie,<br>vloerisolatie, dubbel glas |
| Aanvaarding        | in overleg   |

## LOCATIE OP DE KAART



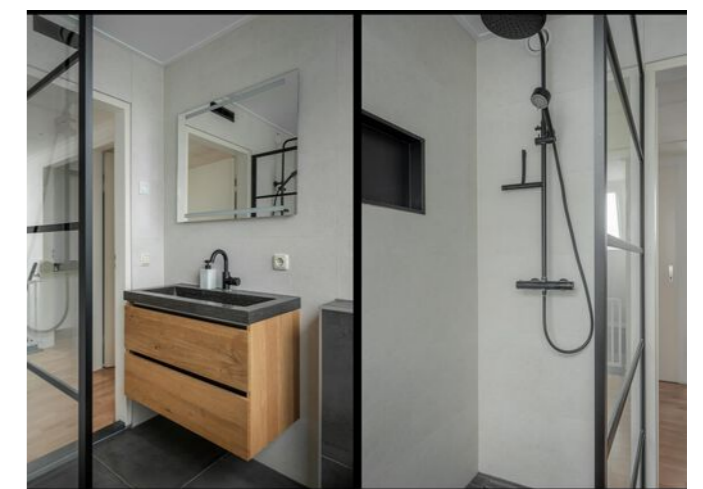
## OMSCHRIJVING

Deze moderne vrijstaande woning met aangebouwde garage in de geliefde woonwijk Nijehaske biedt het beste van twee werelden: de rust van een kindvriendelijke omgeving en de nabijheid van alle gemakken van Heerenveen. Het centrum ligt op circa 5 minuten fietsafstand, basisschool is in de wijk aanwezig en ook het NS station is binnen enkele minuten bereikbaar. Voor degene die met de auto reist, zijn de uitvalswegen goed aan te rijden.

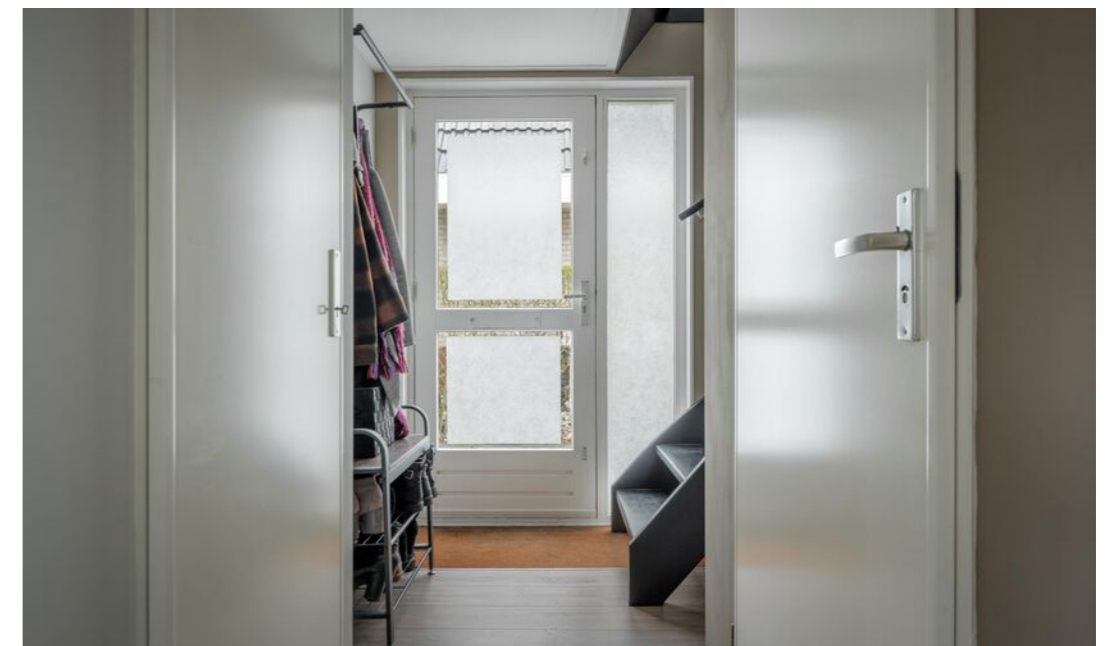
Indeling: entree aan de zijkant van de woning, hal met meterkast, trapopgang en toilet, L-vormige woonkamer met palletkachel en deur naar de beschutte achtertuin, open keuken met 6 pits gaskookstel, afzuigkap, vaatwasmachine, oven en koelkast. Via de keuken bereikt u de bijkeuken met witgoed aansluitingen en de achterentree. De garage heeft een garagedeur met een loopdeur en een deur aan de achterkant.  
1e Verdieping: overloop, 3 slaapkamers, moderne badkamer (2021) met dakkapel en voorzien van 2e toilet, inlopdouche en wastafel met meubel, technische ruimte met de opstelling voor de verwarmingsketel.  
2e Verdieping: middels vlizotrap bereikbare zolderberging.

Algemeen: bouwjaar 1990, gebruiksoppervlakte wonen ± 100 m<sup>2</sup>, inhoud ± 484 m<sup>3</sup> en perceelgrootte 283 m<sup>2</sup>. De woning wordt verwarmd middels hete luchtverwarming (Brink 2018) en een C.V. ketel (Intergas 2017) waar ook de warmwater voorziening door geregeld wordt. De palletkachel in de woonkamer zorgt voor sfeervolle warmte op koude avonden. De woning is voorzien van dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en HR++ en dubbel glas. De kozijnen op de 1e verdieping zijn van kunststof en op de begane grond zijn houten kozijnen aanwezig. Ca. 4 jaar geleden zijn 10 stuks zonnepanelen geplaatst. Buiten biedt de oprit ruimte voor maar liefst twee auto's.

Mis deze kans niet! Plan snel een bezichtiging via ons kantoor en ontdek waarom deze woning jouw droomhuis zou kunnen zijn.



**De ligging aan een rustige straat met alleen bestemmingsverkeer maakt dit de ideale gezinswoning!**










# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart Uw referentie: HeKar.34

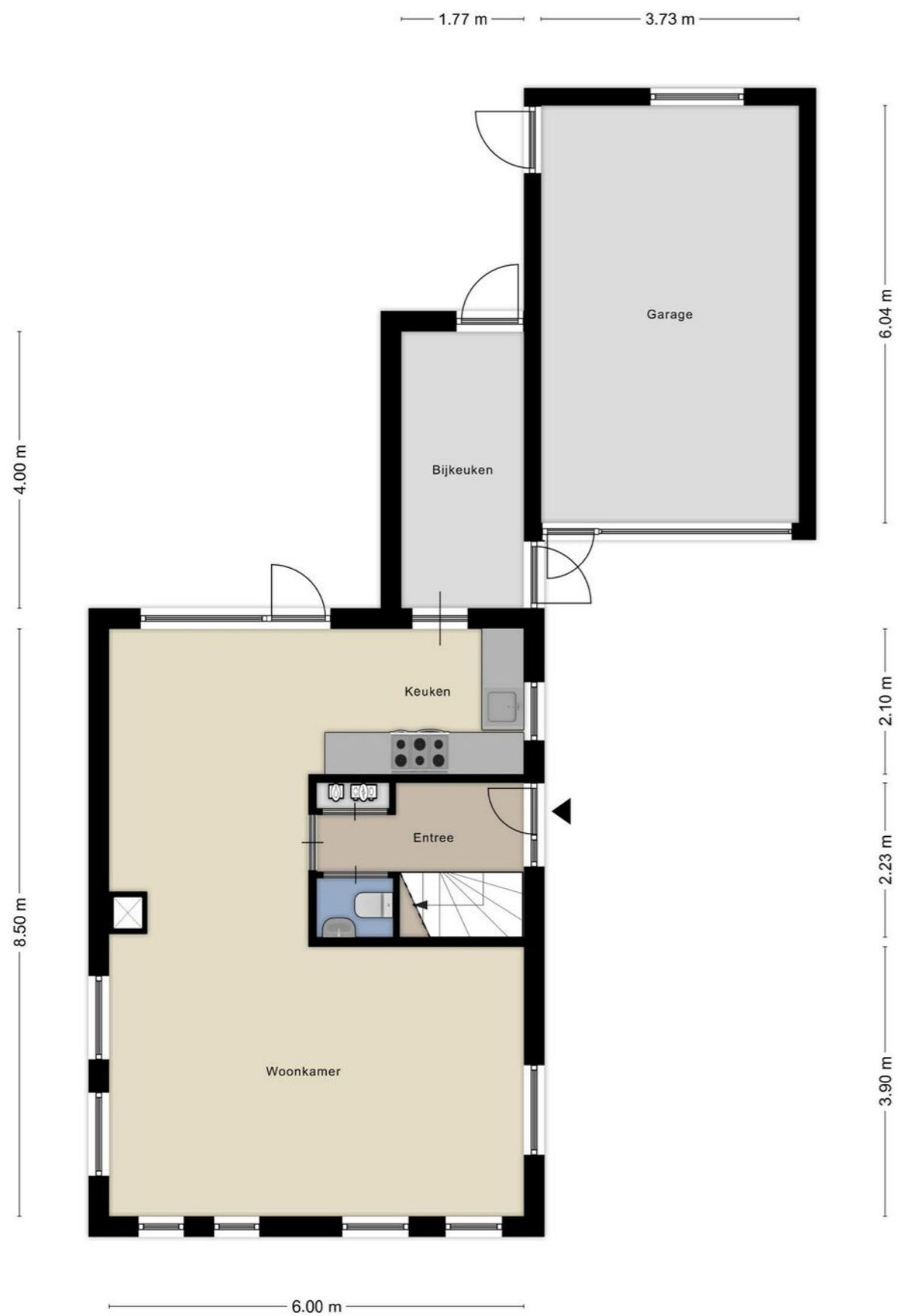


|  |   |   |
|--|---|---|
| <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tjalleberd</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 725</p> |  |
|--|---|---|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 januari 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

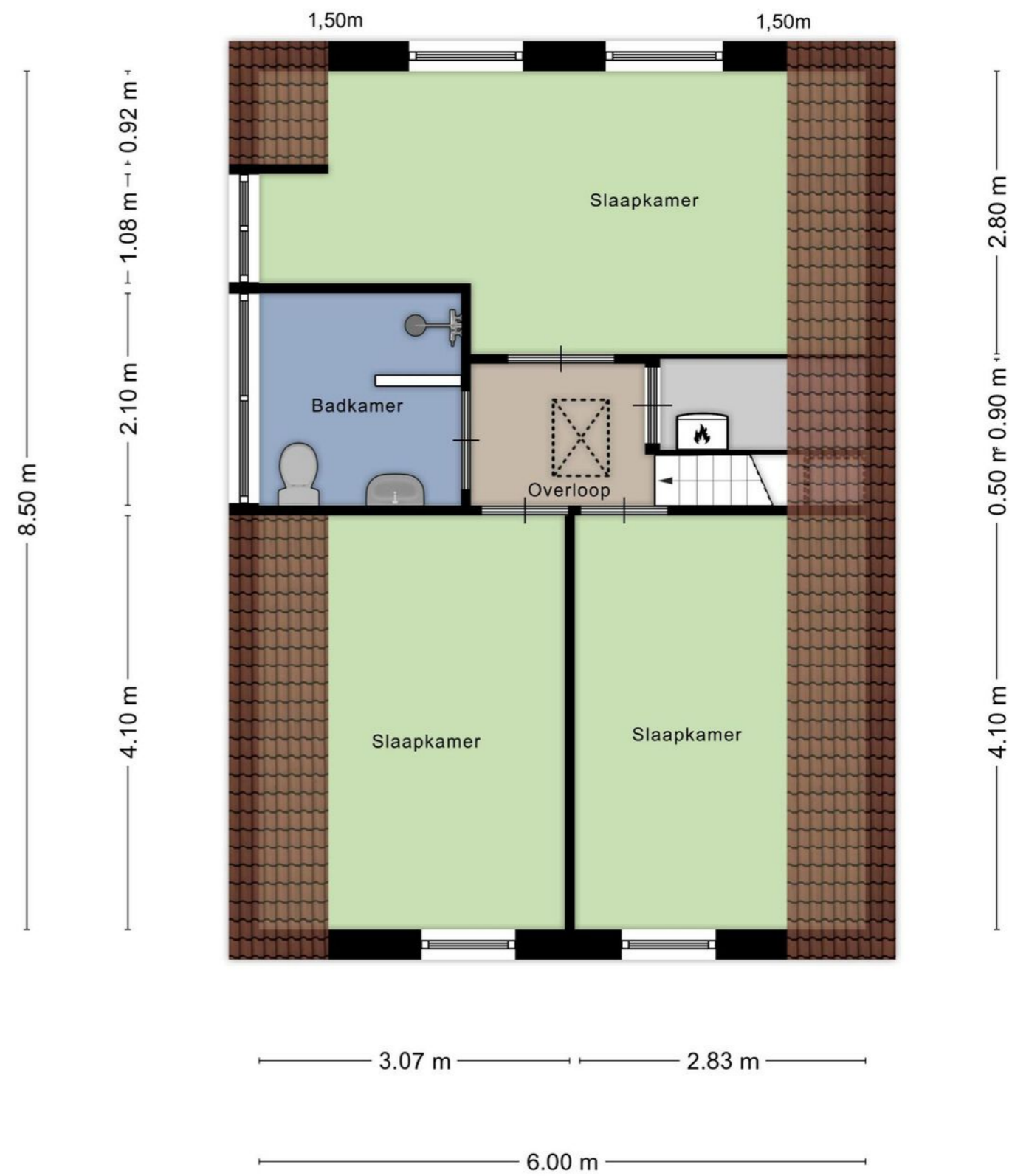
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# PLATTEGROND



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

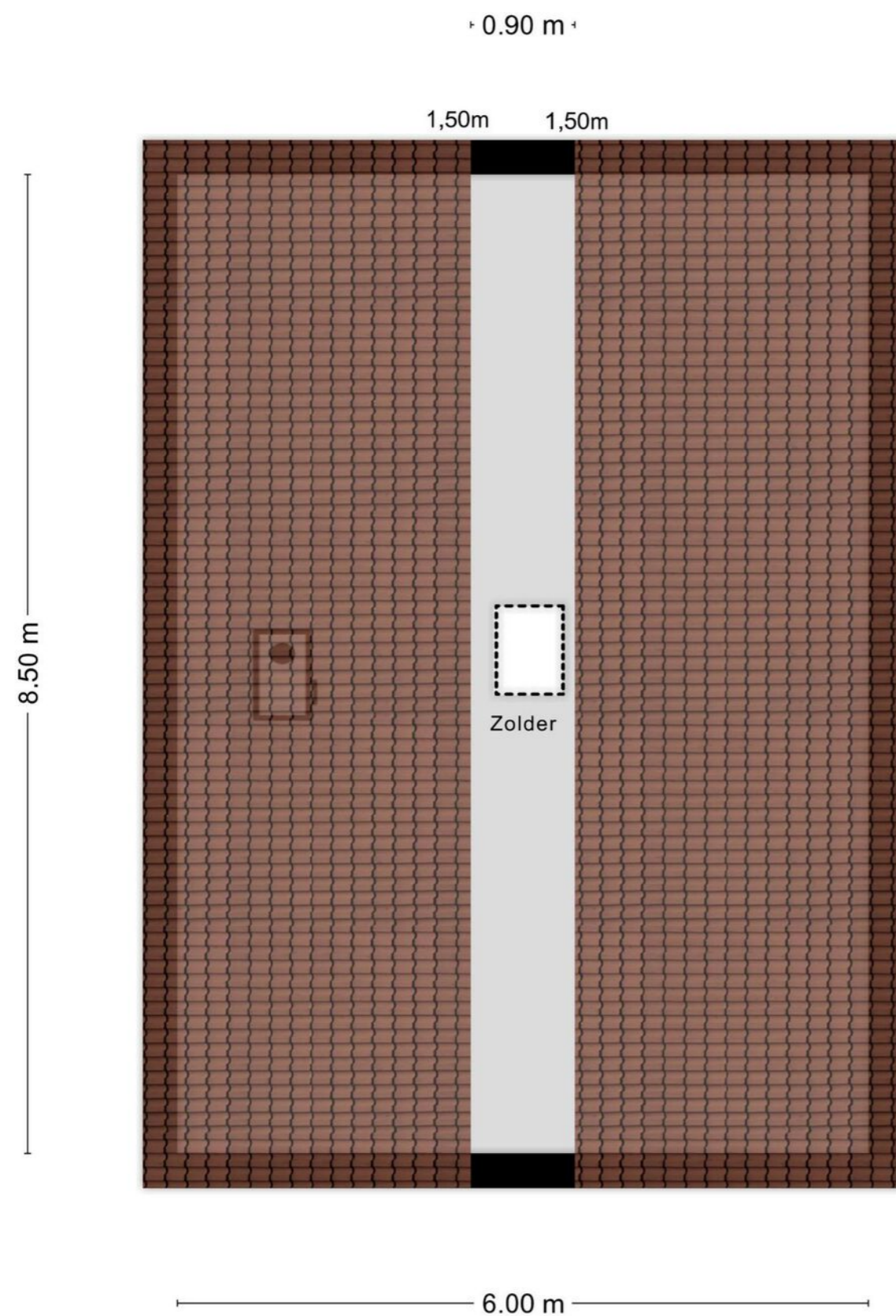
# PLATTEGROND



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



## 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>                |               |          |              |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               |          | X            |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - Kast grote slaapkamer                  |               |          | X            |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              | X             |          |              |
| - overgordijnen                          | X             |          |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
| - Gordijnen slaapkamers voorkant woning  |               | X        |              |
| - Overgordijnen grote slaapkamer         |               | X        |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - Palletkachel                           | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - oven                                   | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              |               | X        |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                      |               | X        |              |
| - Koelkast bijkeuken                     |               | 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)