



**makelaars**



VRAAGPRIJS € 450.000

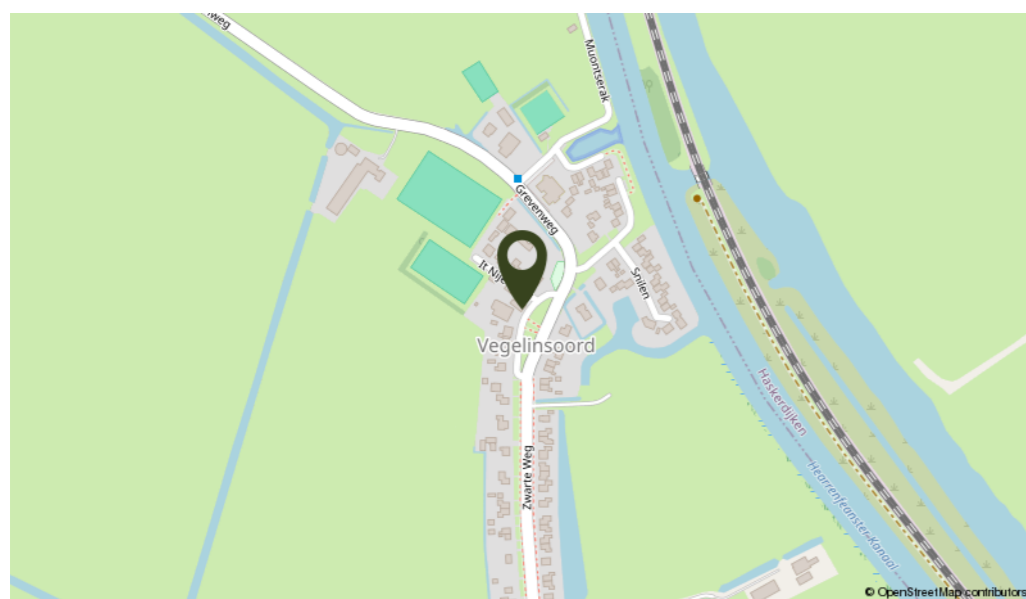
**ZWARTE WEG 55**  
**VEGELINSOORD**



## KENMERKEN

Woonoppervlakte	146 m <sup>2</sup>
Inhoud	994 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	960 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1938
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	5
Verwarming	CV-ketel, open haard, vloer- verwarming gedeeltelijk
Type CV	Combiketel
Bouwjaar CV	1986
Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, dubbel glas
Aanvaarding	In overleg

## LOCATIE OP DE KAART



## OMSCHRIJVING

In de dorpskern van Vegelinsoord staat deze vrijstaande woning uit 1938 op een riante kavel met ruime schuur en een dubbele garage van 17 meter diep. De woning is gelegen aan een ventweg met groenstrook voor de deur. Het dorp heeft een actief verenigingsleven en een voetbal- en tennisvereniging.

Indeling: entree, hal met meterkast, toilet en trapopgang, diepe woonkamer met een houtkachel en knusse zithoek aan de voorzijde, dichte keuken met koelkast, combi-magnetron, 4 pits elektrische kookplaat, afzuigkap en vaatwasmachine. Via de achterkamer is de toegang naar de uitbouw van de woning, daar bevinden zich een badkamer met ligbad, inloopdouche, toilet en wastafel met meubel, de bijkeuken met gootsteen en wasmachine- en drogeraansluiting, slaapkamer op de begane grond en een tuinkamer. De uitbouw heeft een vliering waar zich de C.V. installatie bevindt, alsmede een boiler voor het warme water.

1e Verd.: overloop, 4 slaapkamers en eenvoudige badkamer met toilet en wastafel. Vliering: via vlizotrap te bereiken zolderberging.

Algemeen: bouwjaar 1938, gebruiksoppervlakte wonen ± 146 m<sup>2</sup>, de overige inpandige ruimte is ± 122 m<sup>2</sup> (dubbele garage met kap en de 2 zolderverdiepingen), inhoud ± 994 m<sup>3</sup> (dit is inclusief de overige inpandige ruimtes). Op de garage zijn 12 stuks zonnecollectoren geplaatst voor de voorziening van het warmte water voor zowel de verwarming als het warme water. In de garage staat een groot boiler voor de verdeling van het opgeslagen warme water middels de zonnecollectoren. Tevens heeft het dak 27 zonnepanelen. De uitbouw van de woning heeft vloerverwarming en de rest van de woning wordt verwarmd middels radiatoren. Er is dakisolatie aanwezig en de ramen zijn grotendeels voorzien van dubbel glas. De diepe achtertuin heeft nog een vrijstaande schuur van 7 x 6,5 meter en grenst aan de voetbalvelden van Vegelinsoord. Het dorp ligt vlakbij Heerenveen en Joure waar de voorzieningen zoals supermarkten, scholen, winkels en horeca aanwezig zijn.



**Vanuit het dorp fietst en wandelt u zo de landerijke omgeving in en via de fietspont maakt u de oversteek naar Akkrum.**









# KADASTRALE KAART

# PLATTEGROND

Kadastrale kaart Uw referentie: VeZwa.55



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 februari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nijehaske</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 174</p> <p>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.</p>	
---	--	--



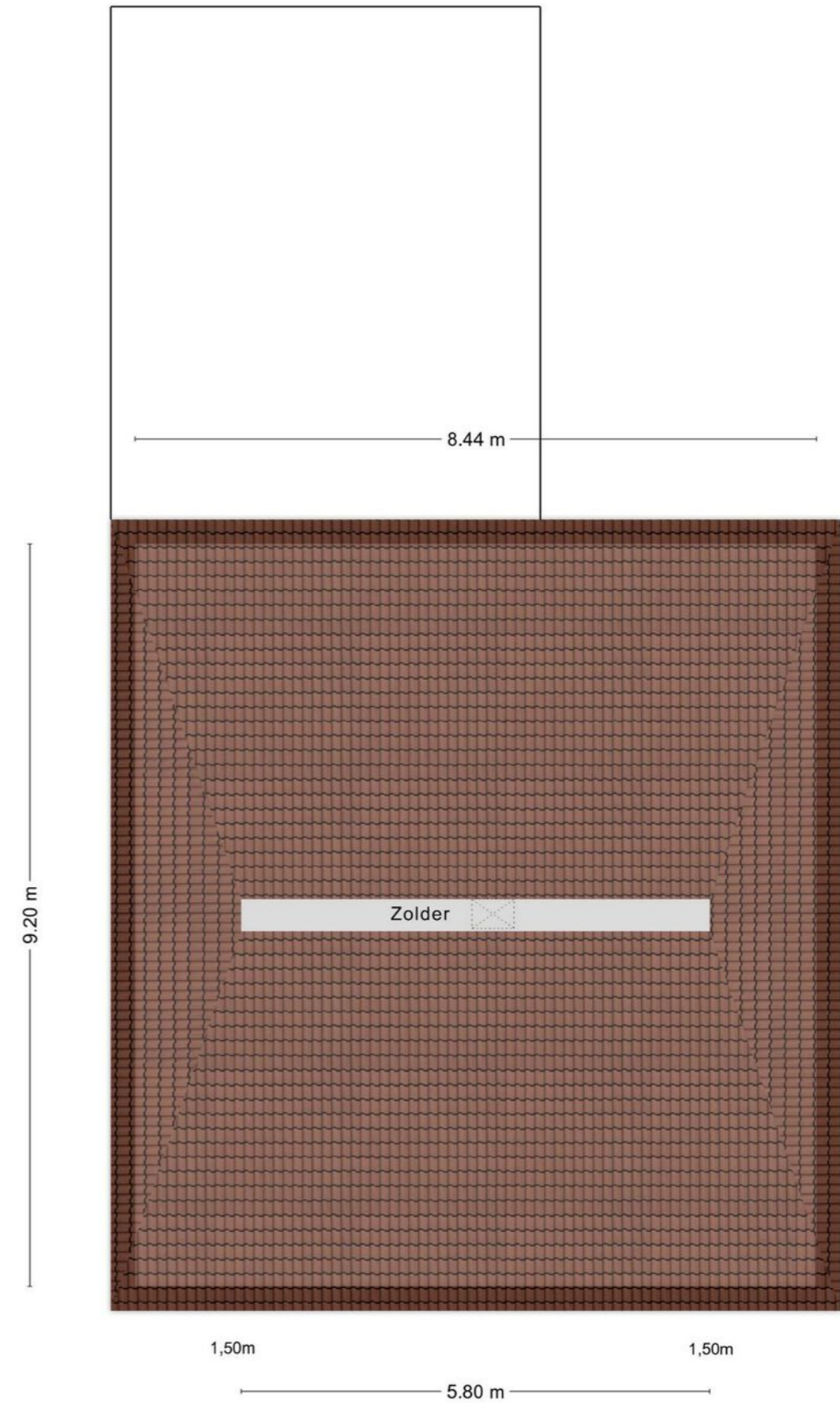
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



## LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	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		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		

## LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
(Broei)kas	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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)