



**makelaars**



VRAAGPRIJS € 950.000 K.K.

**IT NOARD 83**  
**BROEK**

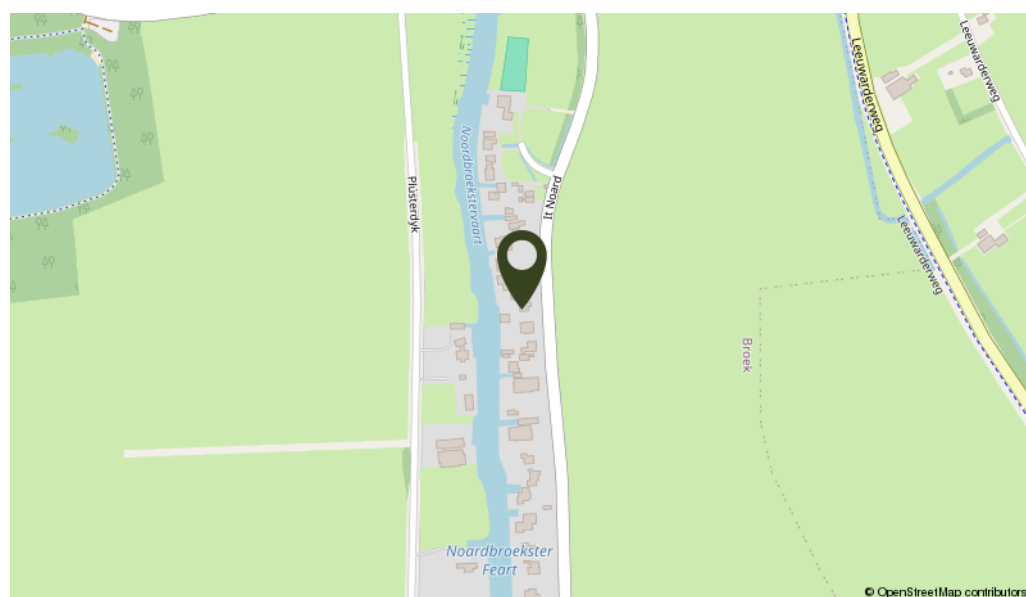




## KENMERKEN

Woonoppervlakte	151 m <sup>2</sup>
Inhoud	571 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	595 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1985
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Type CV	Nefit
Bouwjaar CV	2016
Energielabel	A
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Aanvaarding	in overleg

## LOCATIE OP DE KAART





## OMSCHRIJVING

Wonen aan open vaarwater en met weids uitzicht over de landerijen in het populaire Broek-Noord onder de rook van Joure is de droom van veel woningzoekers. Zelden zijn er woningen beschikbaar die aan deze droom kunnen voldoen. Deze zeer nette vrijstaande woning heeft het allemaal en is nu beschikbaar.

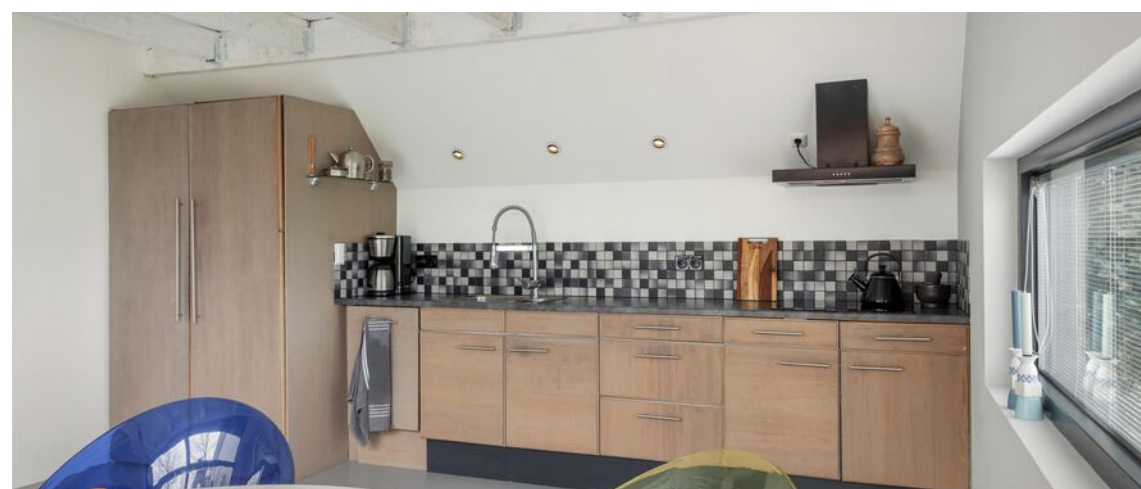
Indeling: entree, hal met trapopgang, ruim toilet met fontein en kastruimte, meterkast. Vanuit de ruime en lichte hal is de woonkamer te bereiken door dubbele openslaande deuren. De woonkamer heeft een schuifpui aan de zijkant en prachtig uitzicht over de landerijen en het vaarwater, de houtkachel die centraal is opgesteld in de woonkamer zorgt voor een heerlijke en gezellige warmte. De kelder is bereikbaar vanuit de woonkamer. De dichte keuken is aan de voorzijde gesitueerd en heeft eveneens prachtig landelijk uitzicht. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat en een afzuigkap. Vanuit de keuken is de bijkeuken te bereiken waar de wasmachine en drogeropstelling aanwezig zijn. Tevens een vaste provisiekast, pantry en ruimte met de C.V. opstelling. De later aangebouwde berging is van hout en geeft extra opbergruimte. Vanuit deze berging is de overkapping aan de achterzijde toegankelijk, waar een heerlijk zonnig en beschut zitje is gemaakt voor de relaxte uurtjes.

1e Verdieping: overloop met dakraam, badkamer met vloerverwarming, ligbad, inlopdouche, 2e toilet en wastafel met meubel, 2 slaapkamers waarvan één met inloopkast één met een ruime vaste kast. Tevens bevindt zich op de verdieping een multifunctionele ruimte welke is voorzien van zeer veel daglicht door de hoge raampartijen en de dakramen. Deze ruimte geeft een prachtige view over de landerijen richting Joure en kan naar wens ingevuld worden.

Vliering: bergzolder via losse trap te bereiken.

Algemeen: bouwjaar 1985, gebruiksoppervlakte wonen ± 151 m<sup>2</sup>, inhoud ± 571 m<sup>3</sup> en perceelgrootte 595 m<sup>2</sup>, vloerisolatie, muurisolatie en dakisolatie. De woning heeft een moderne uitstraling en is strak afgewerkt. De plafonds zijn voorzien van inbouwspots. De houten kozijnen zijn allemaal voorzien van HR+ glas. Op de begane grond is deels vloerverwarming aanwezig, de rest van de woning wordt verwarmd door radiatoren. De Nefit C.V. installatie is uit 2016, in dat jaar is ook de badkamer op de verdieping vernieuwd. In de bijkeuken is een waterontharder aanwezig. Circa 2,5 jaar geleden zijn er 13 stuks zonnepanelen op de woning geplaatst en 2 laadpalen. De achtertuin heeft een aanlegsteiger over de volle breedte van de kavel, circa 11 meter. De walbeschoeiing is vernieuwd en er is drainage aangelegd in de tuin.

Broek-Noord is een klein dorp grenzend aan Joure en aan het open vaarwater de "Broekstervaart", waar je met een boot alle Friese Meren kunt bereiken. Een unieke kans die u niet wilt missen.



**Deze bijzondere woning is perfect voor wie op zoek is naar rust, ruimte en veelzijdigheid.**





















# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: HeLep.86



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Langweer	
	Huisnummer	Sectie L	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 953	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 januari 2025  
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



Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



## LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	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/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

## LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
2x oplaadpunten auto	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		





## 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 NRVT-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)