



VRAAGPRIJS € 250.000 K.K.

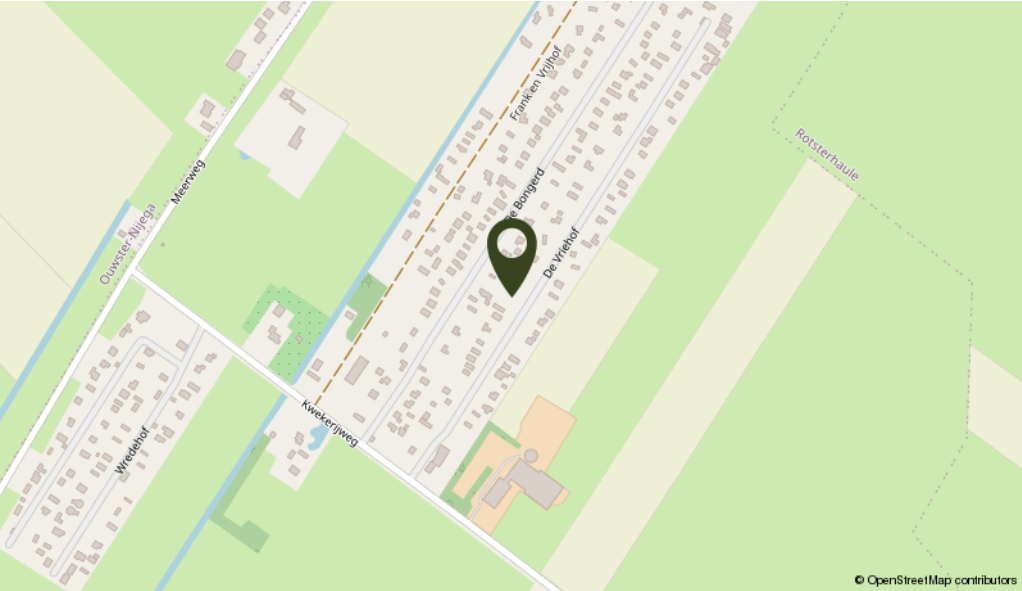
**DE VRIEHOF 33**  
**ROHEL**



## KENMERKEN

|                    |                                                |
|--------------------|------------------------------------------------|
| Woonoppervlakte    | 67 m <sup>2</sup>                              |
| Inhoud             | 219 m <sup>3</sup>                             |
| Perceeloppervlakte | 700 m <sup>2</sup>                             |
| Bouwjaar           | 2013                                           |
| Aantal kamers      | 5                                              |
| Aantal slaapkamers | 4                                              |
| Verwarming         | c.v.-ketel, elektrische verwarming, houtkachel |
| Type CV            | Intergas                                       |
| Bouwjaar CV        | 2013                                           |
| Isolatie           | Dakisolatie, muurisolatie                      |
| Aanvaarding        | in overleg                                     |

## LOCATIE OP DE KAART



## OMSCHRIJVING

Sfeervolle recreatiewoning met gastenverblijf & sauna – op De Hoven in Rohel.

Op het kleinschalige en groene recreatiepark De Hoven in Rohel staat deze comfortabele houten recreatiewoning uit 2013 – een heerlijke plek voor rustzoekers, natuurliefhebbers en levensgenieters!

De woning biedt alles wat je nodig hebt:

Een lichte woonkamer met houtkachel en open keuken, perfect voor gezellige avonden of een ontspannen ochtend met uitzicht op het terras. Drie slaapkamers, ideaal voor familie of logees. Een nette badkamer met alle comfort. Groot, zonnig terras aan de voorzijde, direct grenzend aan de woonkamer, alsmede ook een groot zonnig en deels overdekt terras aan de achterzijde. Met achtertuin én een eigen moestuin – geniet van je eigen groenten en kruiden!

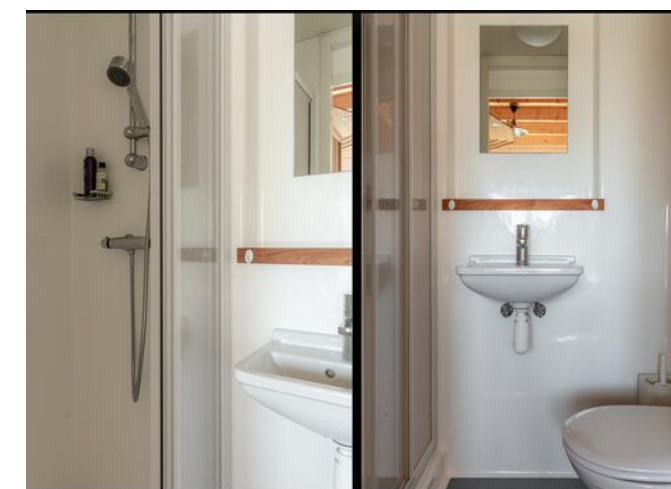
Extra luxe:

Op het perceel staat ook een volledig ingericht gastenverblijf met 2-persoons slaapbank, badkamer en een sauna cabine – perfect voor logees of extra privacy. Daarnaast is er een praktische schuur/werkplaats met wasmachine-aansluiting en volop bergruimte. Aansluitend een overkapte opbergruimte voor tuingereedschap e.d.

Algemeen: bouwjaar 2013 (deels 2005), wonen ± 55 m<sup>2</sup>, bijgebouw (slaapkamer en schuur/werkplaats) ± 20 m<sup>2</sup>. Totaal ± 75 m<sup>2</sup>, inhoud ± 270 m<sup>3</sup> en perceelgrootte 700 m<sup>2</sup> (inclusief deel van de weg). De verwarming van de woning is middels radiatoren die aangestuurd worden door een C.V. ketel (Intergas, 2013) en tevens door de sfeervolle houtkachel in de woonkamer. In de badkamer bevindt zich een handdoek radiator en een infrarood paneel.

Deze recreatiewoning combineert comfort, privacy en ontspanning op een unieke locatie vlak bij het Tjeukemeer en de Friese Meren. De bijdrage aan de VvE bedraagt op jaarbasis € 115,- (incl. bijdrage VvE, opslag grondkosten en vastrecht water).?

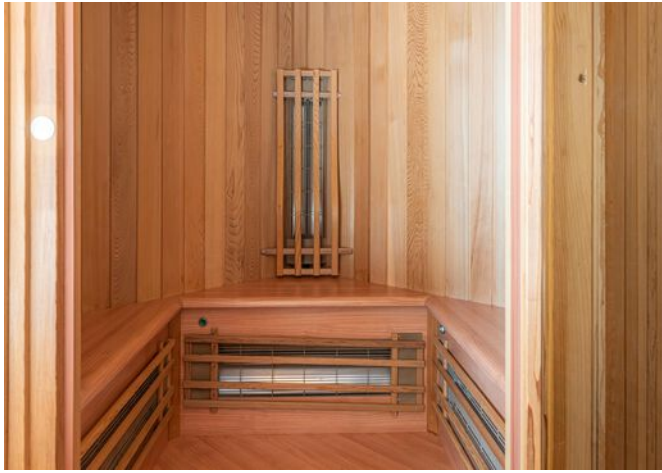
Interesse? Neem snel contact op en kom de sfeer zelf proeven!



**Een fijne plek voor vakantie of een tweede thuis!**







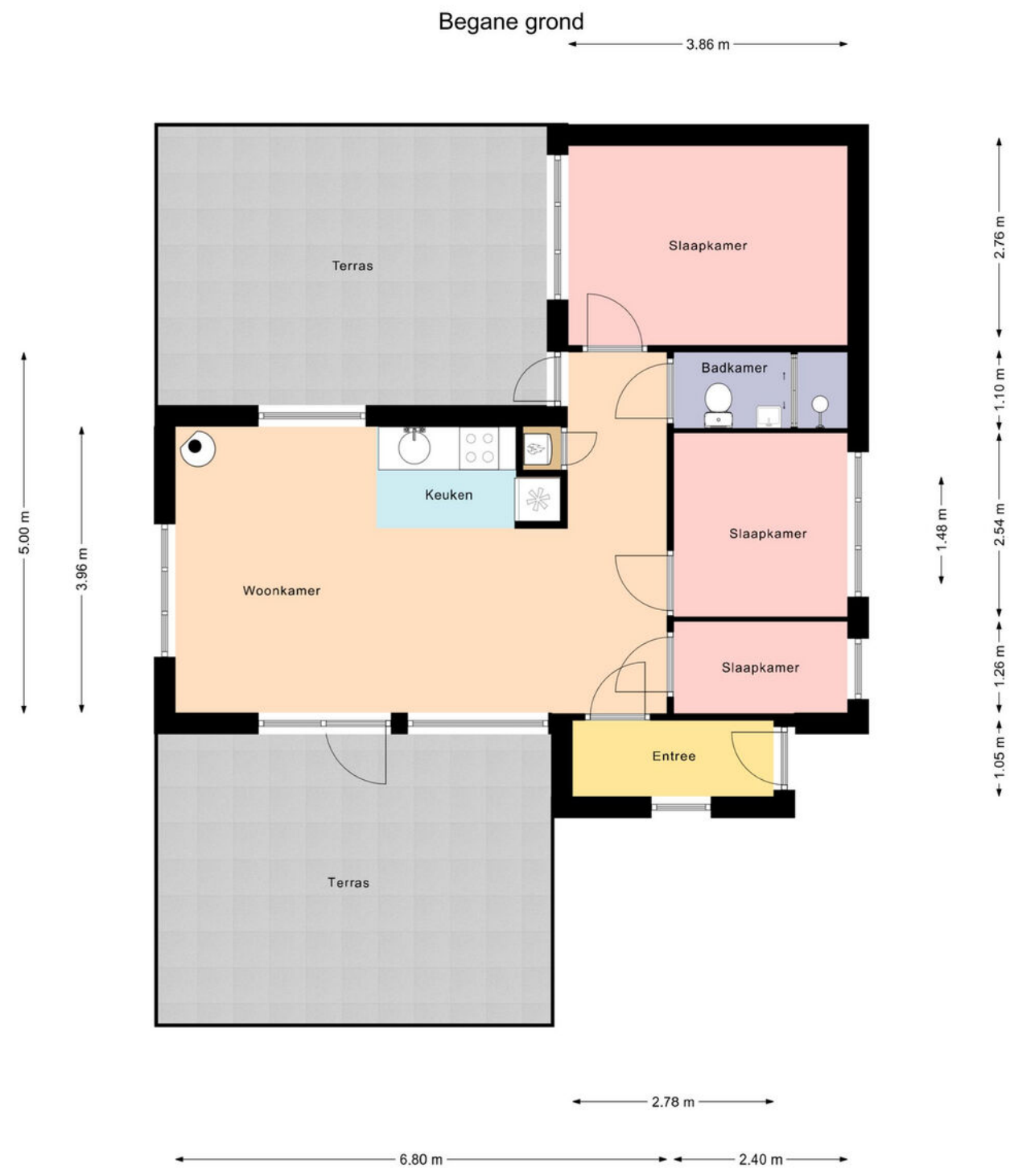




# KADASTRALE KAART

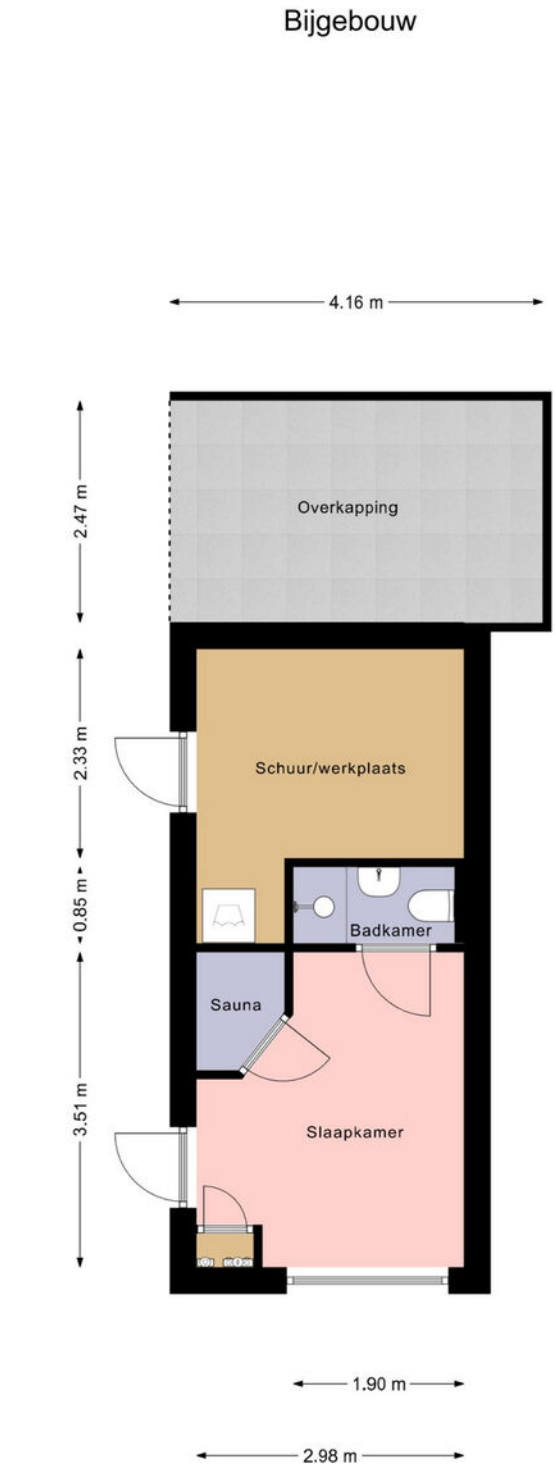


PLATTEGROND



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 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur                                                                                                                    |               |          |              |
| Houtkachel                                                                                                                            | X             |          |              |
| Designradiator(en)                                                                                                                    | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                                                                                                                 |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                                                                                                                 | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                                                                                                | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                                                                                                                  |               |          | X            |
| - de hanglamp in de woonkamer                                                                                                         |               | X        |              |
|                                                                                                                                       |               |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                                                                                                   |               |          |              |
| - TV meubel, 4x nachtkastjes slaapkamers, verticale kast logeerkamer en verrijdbare kastje bijgebouw blijven.                         | X             |          |              |
| - De 3 wandkasten in de slaapkamer.                                                                                                   |               | X        |              |
|                                                                                                                                       |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                                                                                              |               |          |              |
| - gordijnrails                                                                                                                        | X             |          |              |
| - gordijnen                                                                                                                           | X             |          |              |
| - overgordijnen                                                                                                                       | X             |          |              |
| - vitrages                                                                                                                            | X             |          |              |
| - rolgordijnen                                                                                                                        | X             |          |              |
| - jaloezieën                                                                                                                          | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren                                                                                                            | X             |          |              |
| - schuifpanelen woonkamer                                                                                                             | X             |          |              |
|                                                                                                                                       |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                                                                                                              |               |          |              |
| - vloerbedekking                                                                                                                      | X             |          |              |
| - houten vloer(delen)                                                                                                                 | X             |          |              |
| - tapijt woonkamer                                                                                                                    |               |          | X            |
|                                                                                                                                       |               |          |              |
| Overig, te weten                                                                                                                      |               |          |              |
| - spiegelwanden                                                                                                                       | X             |          |              |
| - Bedden en matrassen                                                                                                                 |               |          | X            |
| - bankbed bijgebouw                                                                                                                   | X             |          |              |
| - Eetkamertafel en stoelen, 2 leren fauteuils (Montis), gestoffeerde fauteuil (Gelderland), stoel bijgebouw. Bank woonkamer gaat mee. |               |          | X            |
|                                                                                                                                       |               |          |              |
| Woning - Keuken                                                                                                                       |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                                                                                          | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                                                                                                   |               |          |              |
| - kookplaat                                                                                                                           | X             |          |              |
| - (gas)fornuis                                                                                                                        | X             |          |              |
| - afzuigkap                                                                                                                           | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                                                                                                           | X             |          |              |
| - koelkast                                                                                                                            | X             |          |              |

LIJST VAN ZAKEN

|                                                                                                                            | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - vriezer                                                                                                                  |               |          | X            |
| - koffiezetapparaat                                                                                                        |               |          | X            |
| - waterkoker, broodrooster, sapperser, enz.                                                                                |               |          | X            |
| - Wasmachine                                                                                                               |               |          | X            |
|                                                                                                                            |               |          |              |
| Woning - Sanitair/sauna                                                                                                    |               |          |              |
| Sauna met toebehoren                                                                                                       | X             |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                                                                          |               |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                                                                                    | X             |          |              |
| - fontein                                                                                                                  | X             |          |              |
|                                                                                                                            |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                                                                        |               |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                                                                                   | X             |          |              |
| - wastafel                                                                                                                 | X             |          |              |
| - planchet                                                                                                                 | X             |          |              |
| - toiletkast                                                                                                               | X             |          |              |
| - toilet                                                                                                                   | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                                                                                    | X             |          |              |
|                                                                                                                            |               |          |              |
| Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing                                                               |               |          |              |
| Schotel/antenne                                                                                                            | X             |          |              |
| Brievenbus                                                                                                                 | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                                                                              | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                                                                            | X             |          |              |
| Rookmelders                                                                                                                | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                                                                          | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                                                                                    | X             |          |              |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                                                                          | X             |          |              |
| Oplaadpunt elektrische auto                                                                                                | X             |          |              |
| terracastafel en 2 bankjes, 2 massieve houten tafels, rieten terrasstoelen, wit vierkant tafeltje en 2 bijpassende stoelen |               |          | X            |
| 2 beklede terrasstoelen                                                                                                    |               | X        |              |
| 3-zits bank met kussens (achterterras) en tuintafel/bank                                                                   | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                                                                             |               |          |              |
| - CV-installatie                                                                                                           | X             |          |              |
|                                                                                                                            |               |          |              |
| Tuin - Inrichting                                                                                                          |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                                                                                      | X             |          |              |
| Beplanting                                                                                                                 | X             |          |              |
|                                                                                                                            |               |          |              |
| Tuin - Verlichting/installaties                                                                                            |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                                                                          | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                                                                                 | X             |          |              |

LIJST VAN ZAKEN

|                                                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Tuin - Bebouwing                                                    |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                              | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                 | X             |          |              |
| openhaard hout, parasol, droogrek, BBQ, vuurkorf                    |               |          | X            |
| losse tuinbank (hout/aluminium)                                     |               | X        |              |
| Tuin - Overig                                                       |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                                              |               |          |              |
| - (sier)hek                                                         | X             |          |              |
| - tuingereedschap (deels), grasmaaimachine, kantenmaaier, regenton, |               |          | X            |
| - voorraadkisten en korven                                          |               |          | 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 bouwka­vel 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)

