



**makelaars**



VRAAGPRIJS € 1.665.000 K.K.

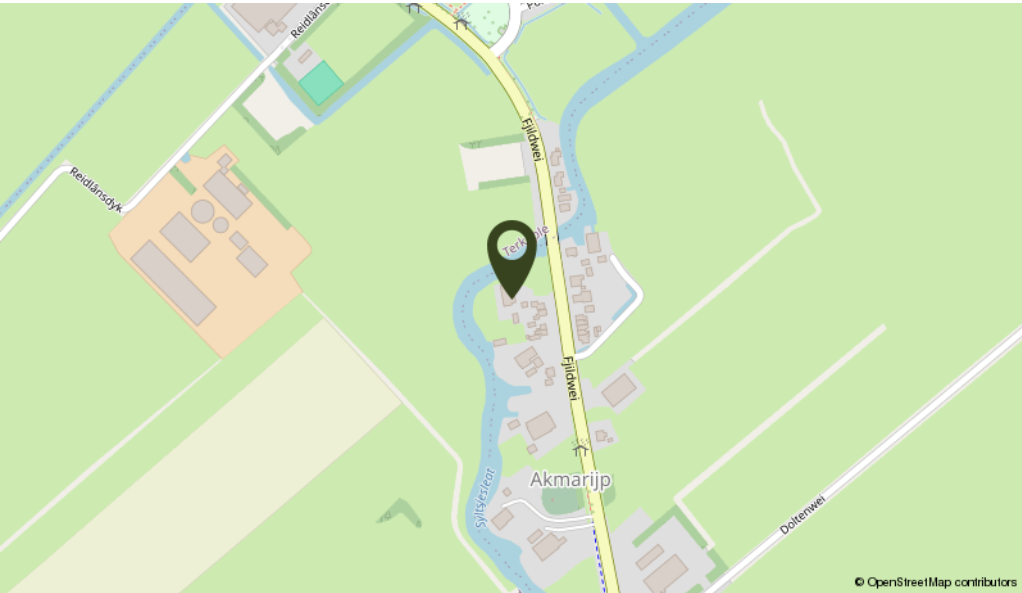
**FJILDWEI 39**  
**AKMARIJP**



## KENMERKEN

|                    |                                          |
|--------------------|------------------------------------------|
| Woonoppervlakte    | 371 m²                                   |
| Inhoud             | 1.434 m³                                 |
| Perceeloppervlakte | 5.498 m²                                 |
| Bouwjaar           | 1989                                     |
| Aantal kamers      | 9                                        |
| Aantal slaapkamers | 6                                        |
| Parkeerplaatsen    | 7                                        |
| Verwarming         | CV-ketel, vloerverwarming,<br>open haard |
| Type CV            | Nefit trendline                          |
| Bouwjaar CV        | 2022                                     |
| Energielabel       | B                                        |
| Isolatie           | Volledig geïsoleerd                      |
| Aanvaarding        | In overleg                               |

## LOCATIE OP DE KAART



# OMSCHRIJVING

Omgeven door Friese weilanden en direct aan open vaarwater, bevindt zich een uitzonderlijk object: via de oprijlaan kom je bij een luxe villa met schiphuis, volwaardige tweede woning en een royaal perceel van maar liefst 5.498 m². Deze unieke combinatie van ruimte, comfort, water en privacy maakt Fjildwei 39 tot een zeldzaam veelzijdig geheel, perfect voor wie wonen, werken en recreëren wil combineren op één locatie.

Een locatie met karakter en historie:  
De villa is gebouwd op de plek van de voormalige zuivelfabriek De Lege Wâlden en biedt een landelijke ligging met directe vaarverbin-dingen (geen staande mastroute). Met een eigen schiphuis van circa 12,70 x 4,60 meter en recent vernieuwde kunststof walbeschoeiing (120 meter), is dit een droomlocatie voor watersportliefhebbers. De verhoogde ligging van de woning zorgt voor een pano-ramisch uitzicht over de weilanden achter de omliggende rietkragen. Het levendige Joure met alle voorzieningen ligt op slechts vijf autominuten.

Dubbele woning: comfort, zorg en mogelijkheden onder één dak:  
Het object bestaat uit twee volwaardige, zelfstandige woningen. Ideaal voor dubbele bewoning, mantelzorg, verhuur of als kantoor- of praktijkruimte aan huis. Elk huis beschikt over een eigen entree, volledige woonverdiepingen en moderne voorzieningen, inclusief vloerverwarming. Dit maakt het geheel niet alleen praktisch, maar ook comfortabel en toekomstbestendig.

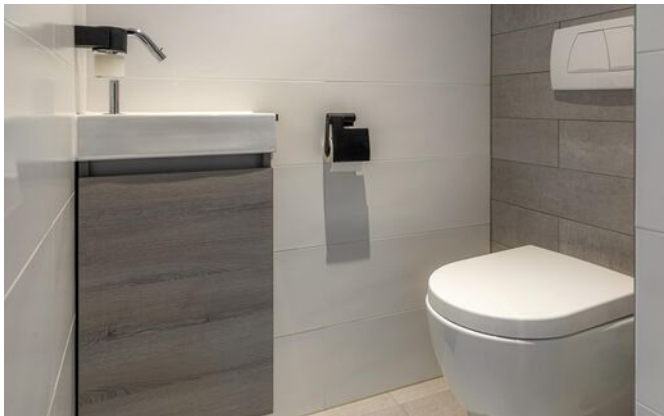
Bijgebouwen en buitenruimte:  
Het perceel biedt daarnaast ruimte aan twee vrijstaande bergingen van circa 44 m² en 25 m², ideaal voor opslag, dierenverblijf of hobbyruimte. De tuin is fraai aangelegd met diverse terrassen en biedt volledige privacy. Via de elektrische poort is toegang tot een oprijlaan met parkeergelegenheid voor zeven auto's.  
Technische en duurzame voorzieningen  
De woning is volledig geïsoleerd, nagenoeg geheel voorzien van HR++ glas, en uitgerust met 24 zonnepanelen (gericht op het zuiden en westen). Verwarming en warm water worden verzorgd door een krachtige Nefit Trendline CV-ketel (2022), met voldoende capaciteit voor beide woningen. Fundering middels zand op zand, hoogwaardige afwerking en moderne installaties maken dit object tot een duurzame investering.

Een zeldzame kans  
Fjildwei 39 is geen doorsnee woning – het is een buitenkans voor wie groots en vrij wil wonen, met directe toegang tot het water en ruimte voor zorg, werk of gasten.  
Een plek waar rust, functionaliteit en luxe samenkomen.

**Exclusieve villa met dubbele woning, schiphuis en perceel weide gelegen aan open vaarwater.  
Een plek waar rust, functionaliteit en luxe samenkomen.**















PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART



LIJST VAN ZAKEN

|                                                   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur                                |               |          |              |
| Houtkachel                                        | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                             |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                             | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers            |               | X        |              |
| - losse (hang)lampen                              |               | X        |              |
| - Design vide draadbol hanglamp & wandlamp        |               |          | X            |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten               |               |          |              |
| - Linnenkast spiegeldeur 180x240 kleine woning    |               |          | X            |
| - Hoge kasten washok (Pax)                        |               |          | X            |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten          |               |          |              |
| - gordijnrails                                    | X             |          |              |
| - gordijnen                                       | X             |          |              |
| - rolgordijnen                                    | X             |          |              |
| - jaloezieën                                      | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren                        | X             |          |              |
| - Gordijnen woonkamer & slaapkamer grote woning   |               |          | X            |
| - Duo rolgordijnen keuken grote woning            |               |          | X            |
| Vloerdecoratie, te weten                          |               |          |              |
| - vloerbedekking                                  | X             |          |              |
| - plavuizen                                       | X             |          |              |
| Overig, te weten                                  |               |          |              |
| - schilderij ophangstelsel                        | X             |          |              |
| - Twee bureaus incl. roldeurkasten en ladeblokken |               |          | X            |
| - Zonnebank                                       | X             |          |              |
| Woning - Keuken                                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                      | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten               |               |          |              |
| - kookplaat                                       | X             |          |              |
| - afzuigkap                                       | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                       | X             |          |              |
| - koelkast                                        | X             |          |              |
| - vriezer                                         |               | X        |              |
| - vaatwasser                                      | X             |          |              |
| - Quooker                                         | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                               | X             |          |              |
| - No-Frost vrieskast kleine woning                | X             |          |              |
| - Quooker combi grote woning                      | X             |          |              |

LIJST VAN ZAKEN

|                                                                  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Woning - Sanitair/sauna                                          |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - toilet                                                         | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                          | X             |          |              |
| - fontein                                                        | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                              |               |          |              |
| - ligbad                                                         | X             |          |              |
| - douche (cabine/schermbel)                                      | X             |          |              |
| - wastafel                                                       | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                 | X             |          |              |
| - planchet                                                       | X             |          |              |
| - toilet                                                         | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                          | X             |          |              |
| - Los badkamerkastje kleine woning                               |               | X        |              |
| - Spiegels met lamp kleine woning                                | X             |          |              |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing      |               |          |              |
| Brievenbus                                                       | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                    | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                  | X             |          |              |
| Rookmelders                                                      | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                | X             |          |              |
| Screens                                                          | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                                 | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                          | X             |          |              |
| Zonnepanelen                                                     | X             |          |              |
| Oplaadpunt elektrische auto                                      | X             |          |              |
| Waterontharder                                                   | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                   |               |          |              |
| - CV-installatie                                                 | X             |          |              |
| Tuin - Inrichting                                                |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                            | X             |          |              |
| Beplanting                                                       | X             |          |              |
| Extra 7,8 m² beige natuursteen tegels (gelijk aan terras zuiden) |               |          | 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             |          |              |
| (Broei)kas                          |               |          | X            |
| Kippenren                           |               |          | X            |
| Tuin - Overig                       |               |          |              |
| Overige tuin, te weten              |               |          |              |
| - (sier)hek                         | X             |          |              |
| - vlaggenmast(houder)               | X             |          |              |
| - Vijverfilter + pomp               |               |          | 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)