



**makelaars**



VRAAGPRIJS € 575.000 K.K.

**VAN MAASDIJKSTRAAT 3**  
**HEERENVEEN**

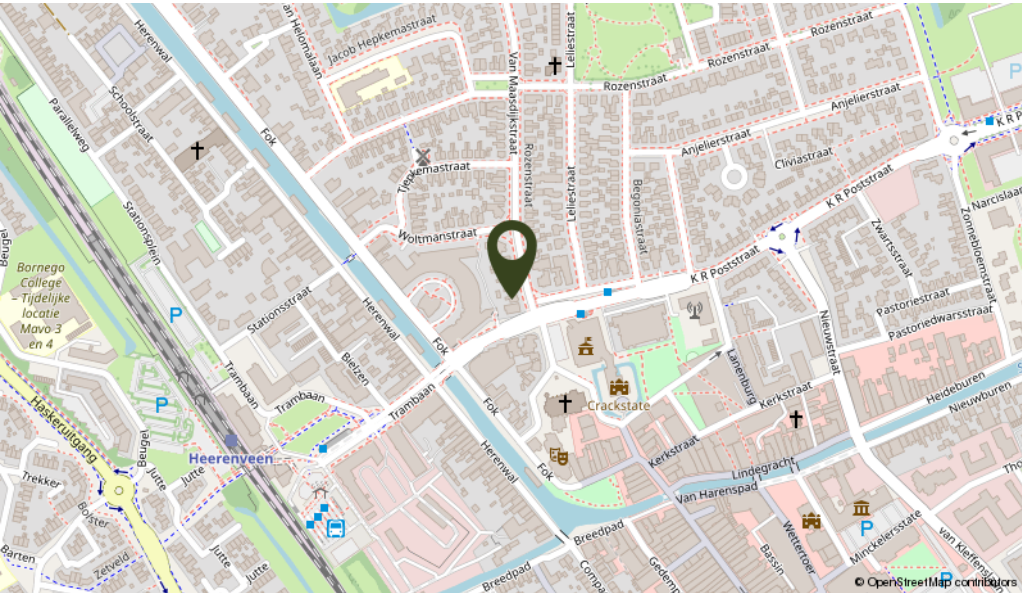




## KENMERKEN

|                    |                                                          |
|--------------------|----------------------------------------------------------|
| Woonoppervlakte    | 148 m²                                                   |
| Inhoud             | 584 m³                                                   |
| Perceeloppervlakte | 245 m²                                                   |
| Bouwjaar           | 1932                                                     |
| Aantal kamers      | 6                                                        |
| Aantal slaapkamers | 3                                                        |
| Verwarming         | Vloerverwarming, warmte-<br>pomp en houtkachel           |
| Energielabel       | B                                                        |
| Isolatie           | Dak-, muur-, vloerisolatie,<br>dubbel glas, voorzetramen |
| Zonnepanelen       | 10 stuks                                                 |
| Aanvaarding        | In overleg                                               |

## LOCATIE OP DE KAART





# OMSCHRIJVING

Stijlvol wonen in het hart van Heerenveen. Dit unieke gemeentelijk monument uit 1932 is volledig gemoderniseerd, uitstekend onderhouden en combineert authentieke charme met hedendaagse duurzaamheid – inclusief warmtepomp, houtkachel, zonnepanelen en energielabel B. Gelegen aan de geliefde Van Maasdijkstraat 3, woon je hier op een centrale, maar beschutte locatie in Heerenveen. Op loopafstand vind je winkels, scholen, restaurants en het NS-station – maar zó gelegen dat je altijd geniet van rust, ruimte en privacy.

Begane grond  
Binnenkomst via de karakteristieke entree. De woonkamer-en-suite is een sfeervolle leefruimte met houtkachel, erker en eetkeuken met openslaande deuren naar de uitgebouwde extra kamer aan de achterzijde (gerealiseerd in 2024). De uitbouw beschikt over een harmonica pui die je over de gehele breedte open kunt zetten en die je kunt gebruiken als tuinkamer, werkkamer, speelkamer, et cetera. De compleet uitgeruste keuken met spoeliland biedt volop ruimte om te koken en te genieten. Tevens biedt de keuken toegang tot de ruime kelder.

1e Verdieping  
Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers met een eigen karakter en een luxe badkamer voorzien van inloopdouche, toilet, dubbele wastafel en stijlvolle afwerking. Voorheen waren er 3 slaapkamers op de verdieping en dat is eenvoudig weer aan te passen.

Zolderverdieping  
De tweede verdieping biedt een derde slaapkamer – perfect als logeerkamer, werkplek of tienerkamer. De dakkapellen zorgen voor natuurlijk licht. De ruime overloop kan gebruikt worden als werkplek of chillhoek.

Buitenleven  
De achtertuin is recent aangelegd en onderhoudsvriendelijk met royaal terras. Een vrijstaande houten schuur zorgt voor extra opslagruimte of ruimte voor je hobby's. De voortuin biedt een charmante eerste indruk en een auto kan naast huis op de oprit geparkeerd worden.

Algemeen  
Deze woning is niet alleen stijlvol, maar ook klaar voor de toekomst: hybride warmtepomp en houtkachel aanwezig voor energiezuinige verwarming (vloerverwarming op de begane grond), 10 zonnepanelen aanwezig welke in 2024 zijn geplaatst, glasvezel, tv-aansluiting, waterontharder en mechanische ventilatie. Alle leidingen zijn met de verbouwing vervangen. De panlatten en dakpannen zijn in 2021 vervangen.

**Luxe, karakter én comfort komen samen in dit schitterende vrijstaande herenhuis.**







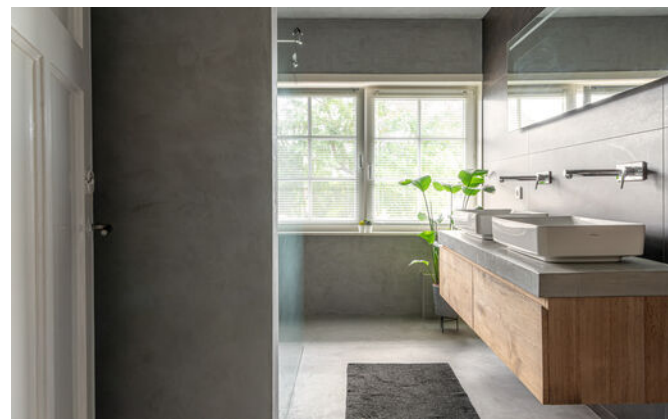




















# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

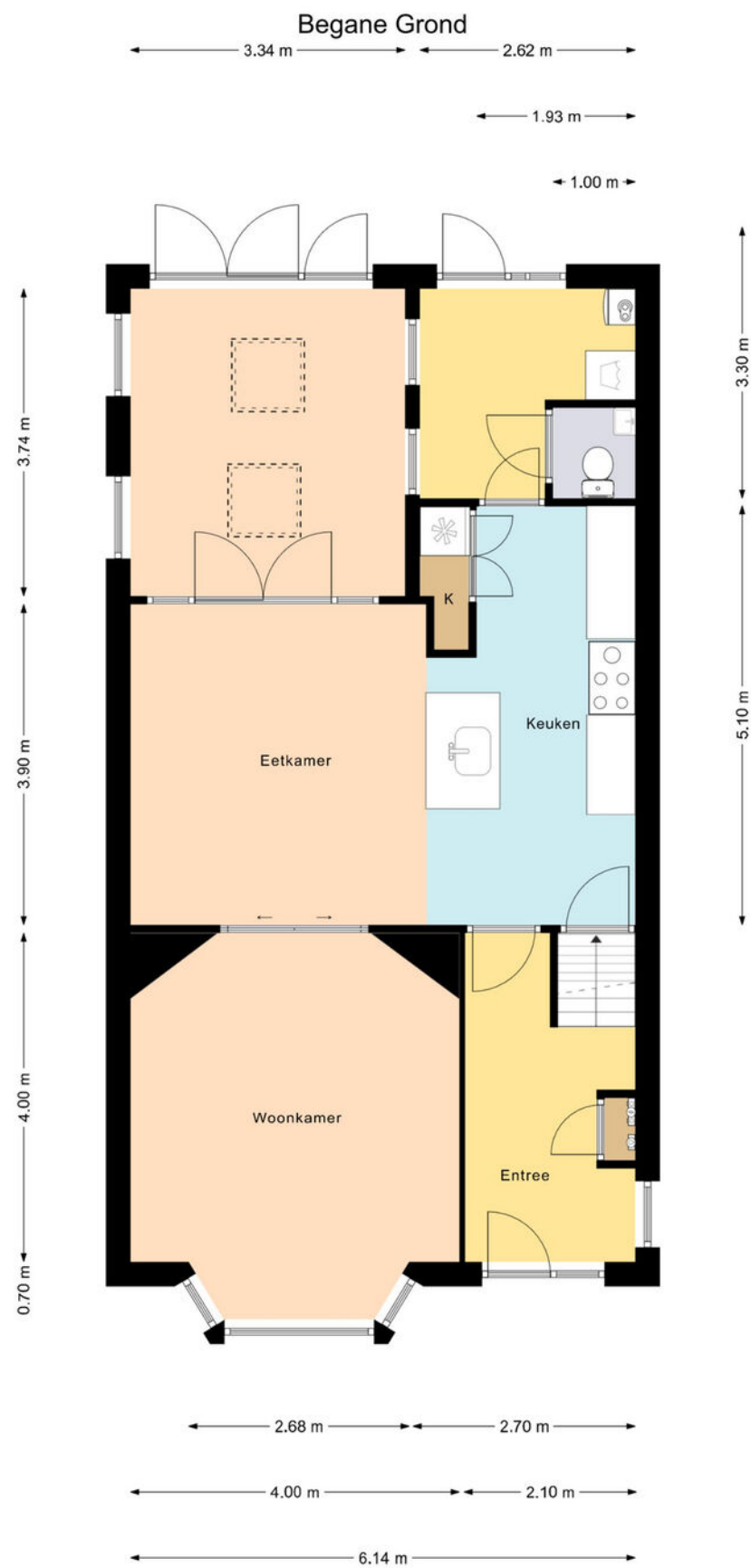
Uw referentie: HeMaa.3



|                                                                                                                         |                                  |                                |                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12345                                                                                                                   | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                  |                                                                                                                                                 |
| 25                                                                                                                      | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Tjalleberd |                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                         | Huisnummer                       | Sectie A                       |                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                         | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 7393                   |                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                         | Voorlopige kadastrale grens      |                                |                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                         | Administratieve kadastrale grens |                                |                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                         | Bebouwing                        |                                |                                                                                                                                                                                                                                      |
| Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 augustus 2025<br>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers |                                  |                                | Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |

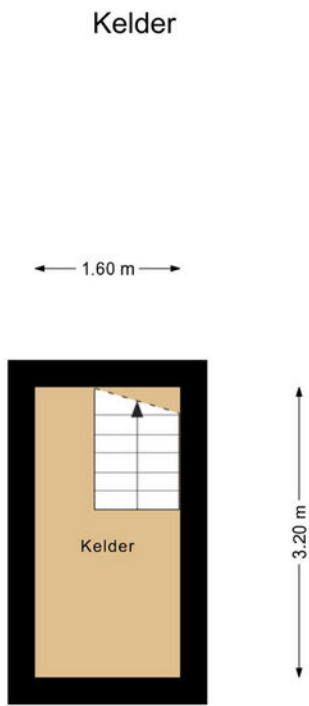


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

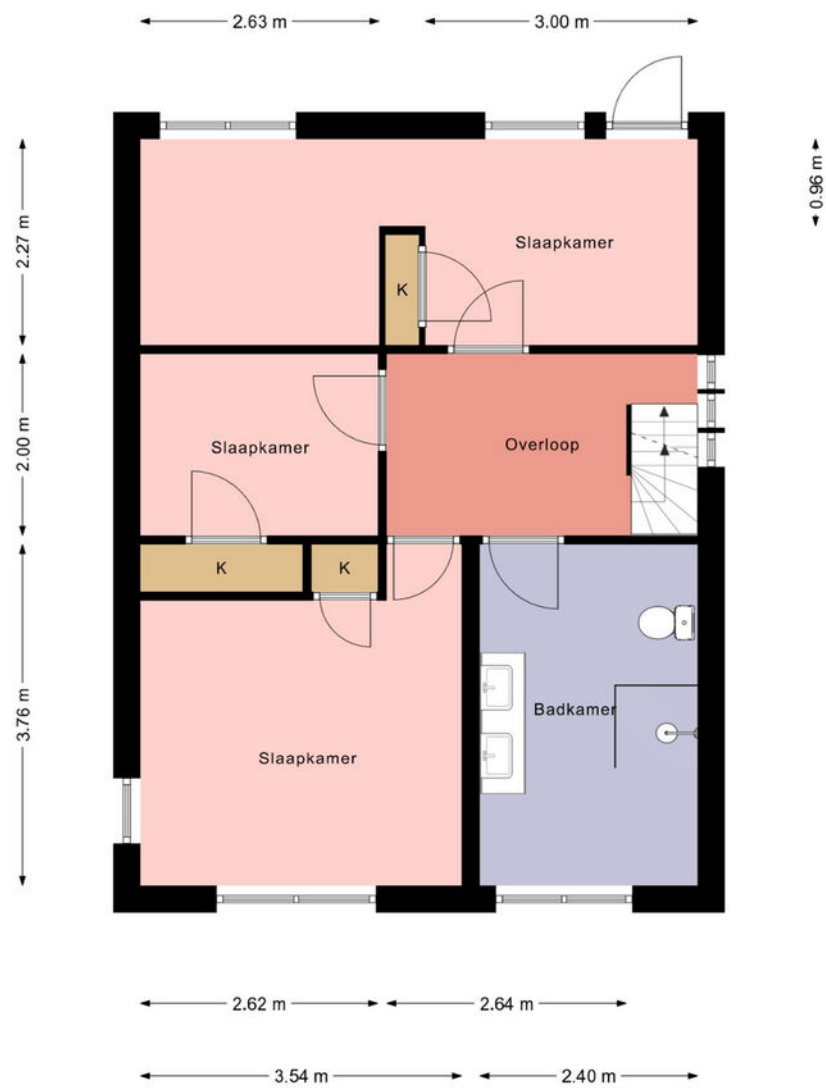


Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



PLATTEGROND

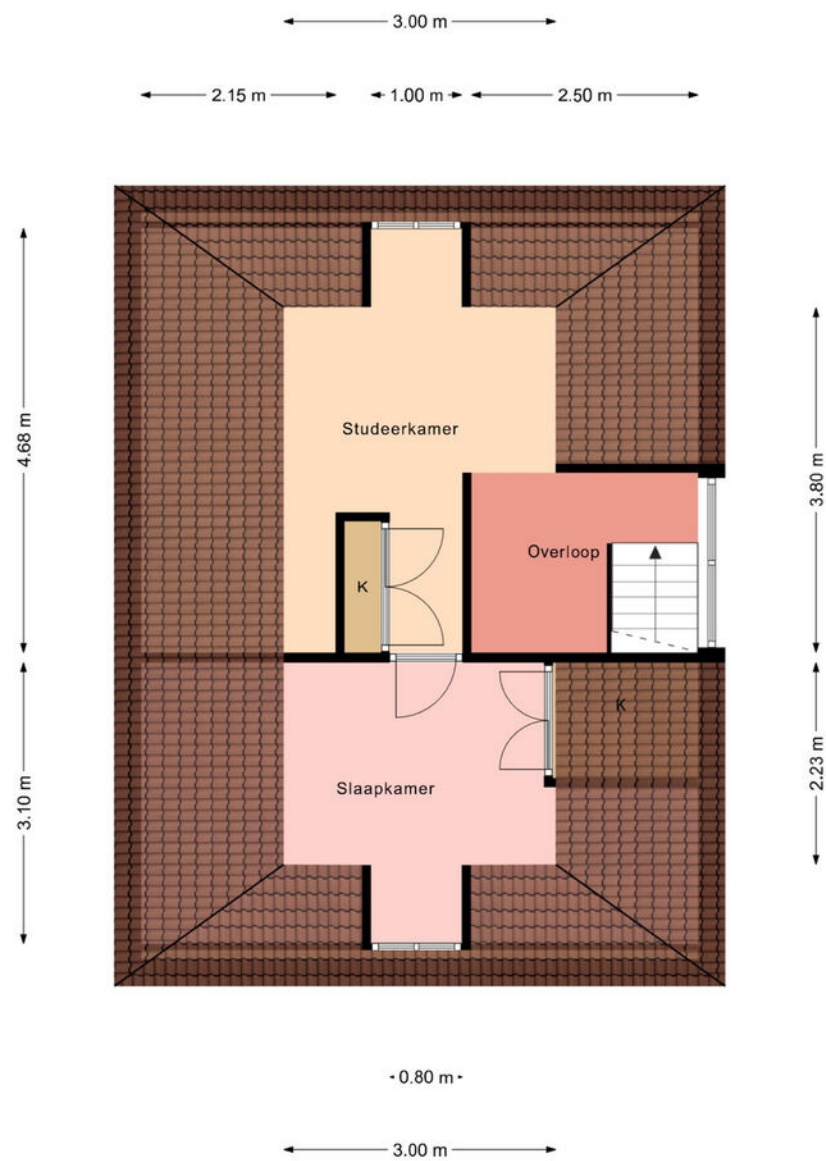
1e Verdieping



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

PLATTEGROND

2e Verdieping



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        |              |
| -                                        | X             |          |              |
| - Hanglampen eetkamer                    | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              | X             |          |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - jaloezieën                             | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| - houten vloer(delen)                    | X             |          |              |
| - PVC vloer                              | X             |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - Spiegels eetkamer                      |               | X        |              |
| - Spiegel badkamer                       | X             |          |              |
| - 2 banken eetkamer                      |               |          | X            |
| - compleet pakket spekstenen             | X             |          |              |
| Woning - Keuken                          |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                   |               | X        |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                      |               | X        |              |
| Woning - Sanitair/sauna                  |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                  | X             |          |              |
| - fontein                                | X             |          |              |

LIJST VAN ZAKEN

|                                                              | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Badkamer met de volgende toebehoren                          |               |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                     | X             |          |              |
| - wastafel                                                   | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                             | X             |          |              |
| - toiletkast                                                 | X             |          |              |
| - toilet                                                     | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                            |               | X        |              |
| - toiletborstel(houder)                                      | X             |          |              |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing |               |          |              |
| Rookmelders                                                  | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                            | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                      | X             |          |              |
| Zonnepanelen                                                 | X             |          |              |
| Oplaadpunt elektrische auto                                  | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                               |               |          |              |
| - CV-installatie                                             | X             |          |              |
| - boiler                                                     | X             |          |              |
| Tuin - Inrichting                                            |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                        | X             |          |              |
| Beplanting                                                   | X             |          |              |
| Tuin - Verlichting/installaties                              |               |          |              |
| Buitenverlichting                                            | X             |          |              |
| Tuin - Bebouwing                                             |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                       | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                          | X             |          |              |
| Stellingkasten Berging                                       |               | X        |              |
| Tuin - Overig                                                |               |          |              |
| 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 kent de regio Joure en de A7-zone als geen ander. Dankzij onze lokale kennis en ervaring begeleiden we u deskundig bij aankoop, verkoop, taxatie en bedrijfsonroerend goed. Of u nu op zoek bent naar uw nieuwe (t)huis of uw huidige woning succesvol wilt verkopen. Wij staan klaar met persoonlijk advies, heldere communicatie en professionele begeleiding.

### **Aankoop & verkoop**

Van het vinden van de juiste woning tot het optimaal presenteren en verkopen van uw huidige huis: samen zorgen we voor een soepel traject zonder verrassingen.

### **Vrijblijvende waardebeoordeling & Taxatie**

Nieuwsgierig naar de waarde van uw woning? Vraag vandaag nog een gratis, vrijblijvende waardebeoordeling aan om u snel inzicht te geven in de huidige marktwaarde van uw woning. Tevens verzorgen we betrouwbare, NWWI-gevalideerde taxatierapporten voor o.a. de hypotheekverstrekker.

### **Bedrijfsonroerend goed**

Ook voor huur, verhuur, aankoop of verkoop van bedrijfspanden bent u bij ons aan het juiste adres. We denken graag mee over de beste huisvesting voor uw onderneming. Wij taxeren geen bedrijfsonroerend goed.

### **NVM & kwaliteit**

Als NVM- en NRV-gecertificeerd kantoor bent u verzekerd van professionele, getoetste kwaliteit.