



**makelaars**

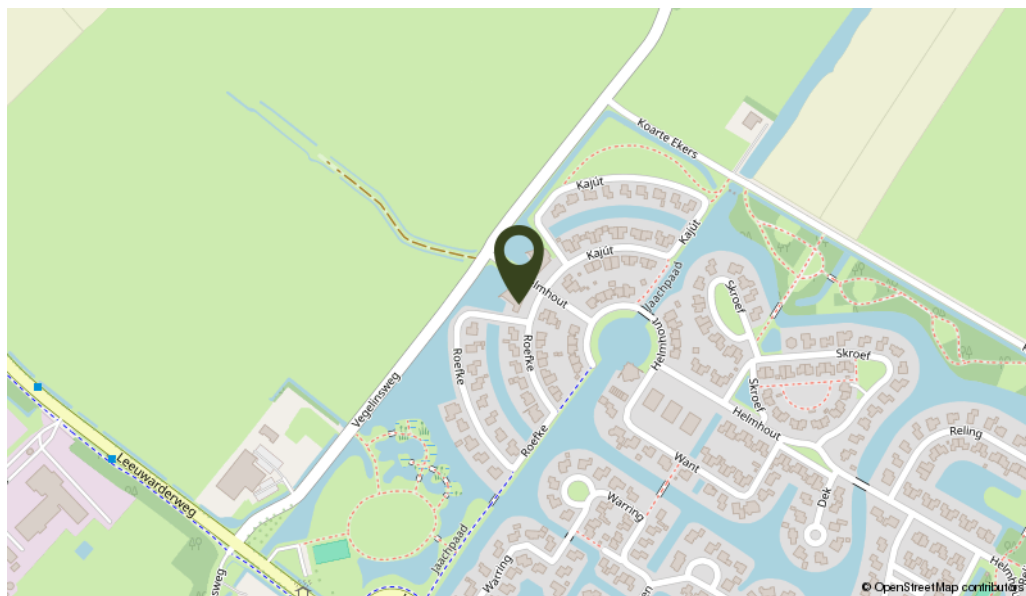


VRAAGPRIJS € 450.000 K.K.

**ROEFKE 33**  
**JOURE**



|                    |                               |
|--------------------|-------------------------------|
| Woonoppervlakte    | 94 m <sup>2</sup>             |
| Inhoud             | 255 m <sup>3</sup>            |
| Bouwjaar           | 1998                          |
| Aantal kamers      | 3                             |
| Aantal slaapkamers | 2                             |
| Verwarming         | c.v.-ketel en airconditioning |
| Type CV            | Intergas                      |
| Bouwjaar CV        | 2025                          |
| Energie label      | C                             |
| Isolatie           | volledig geïsoleerd           |
| Aanvaarding        | in overleg                    |



## OMSCHRIJVING

Heerlijk ruim en licht 3-kamerappartement met garage en zonnig balkon!

Op een mooie locatie aan de rand van de woonwijk Skipsleat, in het kleinschalige en verzorgde appartementencomplex "De Vegelinsborghen II", bevindt zich dit comfortabele appartement op de eerste verdieping. Hier woont u rustig, met vrij uitzicht over de weilanden én met alle gemakken binnen handbereik.

Begane grond:

Centrale en ruime hal met trapopgang en liftinstallatie.

Indeling appartement:

Entree/hal met toegang tot alle vertrekken, praktische berging en bijkeuken met wasmachine-aansluiting en CV-opstelling. Het separate toilet is in 2025 volledig vernieuwd. De eveneens in 2025 gerealiseerde badkamer is modern en stijlvol afgewerkt met hoogwaardige materialen en voorzien van een inloofdouche, dubbele wastafel met meubel en een designradiator.

Het appartement beschikt over twee slaapkamers, beide voorzien van zonnescreefs die in 2025 zijn aangebracht en daarom in nieuwstaat verkeren. De royale en lichte woonkamer vormt het hart van de woning en biedt dankzij de schuifpui direct toegang tot het ruime balkon op het zuidwesten. Hier geniet u van een prachtig, weids uitzicht over de omliggende weilanden en de heerlijke middag- en avondzon.

De open keuken is in 2025 vernieuwd en modern uitgevoerd met onder andere een vaatwasser, combi-magnetron, inductiekookplaat en afzuigkap. Een fijne plek om te koken en te leven.

Algemeen:

Bouwjaar 1998, woonoppervlakte circa 94 m<sup>2</sup>, inhoud circa 255 m<sup>3</sup>, volledig geïsoleerd.

Verwarming en warm water via een nieuwe Intergas CV-combiketel uit 2025, waarbij tevens de rookgasafvoer is vervangen en vernieuwd. Daarnaast is het appartement voorzien van een Daikin airconditioning waarmee gekoeld én verwarmd kan worden.

De airconditioning is in 2025 geïnstalleerd met goedkeuring van de VvE. Het energielabel dateert nog uit 2018, waardoor nu een gunstiger energielabel te verwachten is. Op de begane grond bevindt zich een ruime garagebox (ca. 3 x 5,8 m) met elektrische deur. Ideaal voor auto, fietsen en extra opslag.

De bijdrage aan de VvE bedraagt € 251,- per maand (per 1 januari 2026). In het gebouw zijn geen huisdieren toegestaan.

Aan de in deze aanbieding vermelde maten, oppervlakten en overige gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. Alle genoemde afmetingen en m<sup>2</sup> zijn indicatief en dienen uitsluitend ter illustratie. Koper wordt geacht de opgegeven informatie zelf te (laten) verifiëren.

**Een instapklaar en comfortabel appartement met moderne voorzieningen, een eigen garage én een prachtig vrij uitzicht!**

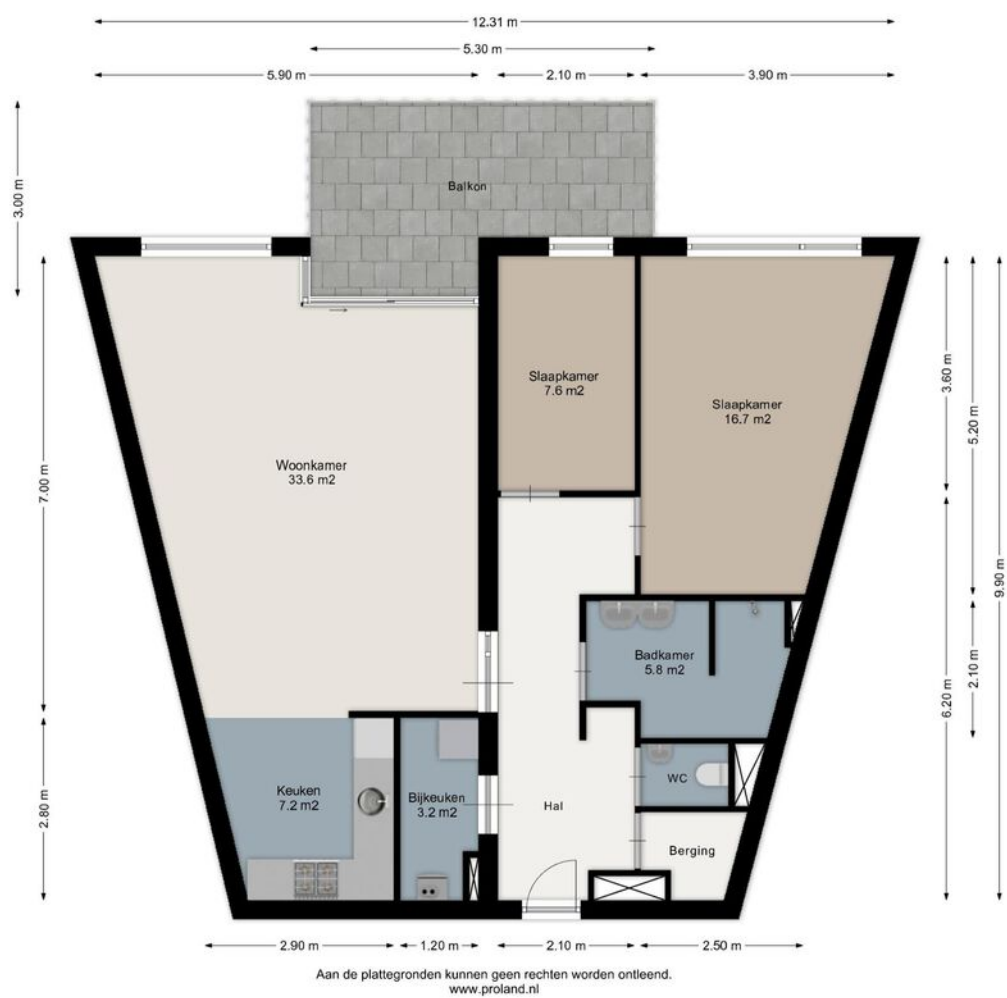








PLATTEGROND



LIJST VAN ZAKEN

|                                                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur                                          |               |          |              |
| Verlichting, te weten                                       |               |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                      |               |          | X            |
| - losse (hang)lampen                                        |               |          | X            |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                         |               |          |              |
| - TV-kast                                                   | X             |          |              |
| - Slaapkamerkast                                            | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                    |               |          |              |
| - gordijnrails                                              | X             |          |              |
| - gordijnen                                                 | X             |          |              |
| - overgordijnen                                             | X             |          |              |
| - vitrages                                                  | X             |          |              |
| - jaloezieën                                                | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                                    |               |          |              |
| - laminaat                                                  | X             |          |              |
| Woning - Keuken                                             |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                         |               |          |              |
| - kookplaat                                                 | X             |          |              |
| - afzuigkap                                                 | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                                 | X             |          |              |
| - koelkast                                                  | X             |          |              |
| - vaatwasser                                                | X             |          |              |
| Woning - Sanitair/sauna                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                           |               |          |              |
| - toilet                                                    | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                           | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                     | X             |          |              |
| - fontein                                                   | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                         |               |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                    | X             |          |              |
| - wastafel                                                  | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                            | X             |          |              |
| - toilet                                                    | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                           | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                     | X             |          |              |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing |               |          |              |

## LIJST VAN ZAKEN

|                                                 | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Brievenbus                                      | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                   | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                               | X             |          |              |
| Airconditioning                                 | X             |          |              |
| Screens                                         | X             |          |              |
| Rolluiken                                       | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting         | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                  |               |          |              |
| - CV-installatie                                | X             |          |              |

## A7 Makelaars, uw vertrouwde makelaar in de regio

Al ruim tien jaar vormen wij een hecht en stabiel team dat zich met volle toewijding inzet voor de woningmarkt in onze regio. Met jarenlange ervaring in de makelaardij kennen wij het vak door en door en door en omdat we zelf in het werkgebied wonen, weten we precies wat er speelt in de buurt.

Ons kantoor bestaat uit twee gecertificeerde makelaars & taxateurs en twee deskundige binnendienstmedewerkers die elkaar naadloos aanvullen. Die vaste kern zorgt voor vertrouwde gezichten, korte lijnen en een persoonlijke aanpak. Je weet altijd precies met wie je schakelt.

Wij geloven in laagdrempelig contact en heldere communicatie. Daarom zijn we altijd telefonisch bereikbaar, denken we actief mee en begeleiden we onze klanten met aandacht en betrokkenheid. Zo maken wij het verschil: met professionaliteit, vakkennis en oprechte interesse in de mensen achter de woning.



**Mark Volbeda**  
Eigenaar, Makelaar & Taxateur



**Mirjam Swart-Gruis**  
Makelaar & Taxateur



**Simone Woudstra**  
Medewerker binnendienst



**Ingrid de Jong**  
Medewerker binnendienst



## 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.