



makelaars



VRAAGPRIJS € 335.000 K.K.

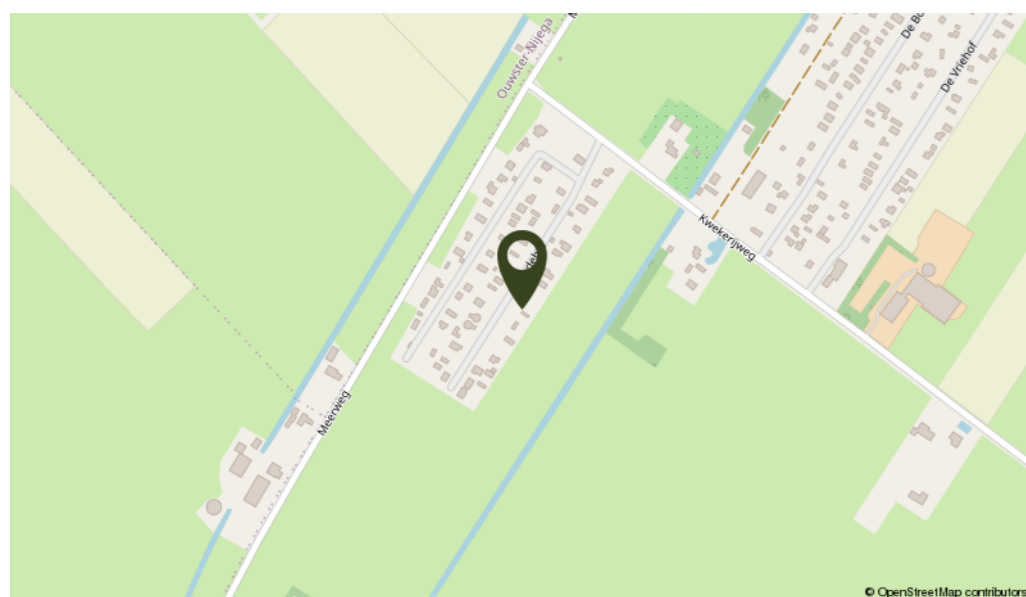
WREDEHOF 17
ROHEL



KENMERKEN

Woonoppervlakte	68 m ²
Inhoud	284 m ³
Perceeloppervlakte	617 m ²
Bouwjaar	2023
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Verwarming	Vloerverwarming geheel, warmtepomp lucht
Type warmtepomp	Hitchi
Bouwjaar	2025
Energielabel	-
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Zonnepanelen	12 stuks
Aanvaarding	In overleg

LOCATIE OP DE KAART



OMSCHRIJVING

Welkom aan Wredenhof 17 in Rohel: een moderne en sfeervolle recreatiewoning uit 2023 met grote raampartijen en een prachtig vrij uitzicht over de landerijen. Een plek waar rust, ruimte en natuur samenkomen.

De woning ligt buiten de bebouwde kom op een kleinschalig recreatiepark, op een rustige en beschutte locatie. Hier geniet je van een landelijke omgeving met koeien, reeën, vogels en veel privacy. Op slechts 1 km afstand ligt het Tjeukemeer met volop watersportmogelijkheden en een kinderstrand. Ook zijn er veel mooie fiets- en wandelroutes in de directe omgeving..

Een groot pluspunt: de parkkosten bedragen slechts € 125,- per jaar. Daarnaast zijn er vrije verhuurmogelijkheden; verhuur is geheel naar eigen wens te regelen, zonder verplichtingen via een parkbeheerder en zonder seizoensgebonden beperkingen.

De woning heeft een praktische indeling met drie kamers, waarvan twee slaapkamers. Dankzij de grote raampartijen en de open indeling voelt het geheel ruim en licht aan. De afwerking is modern en van goede kwaliteit, passend bij een recent gebouwde woning. Met 12 zonnepanelen en een warmtepomp is de woning bovendien duurzaam en volledig gasloos.

Indeling begane grond: entree, slaapkamer met vaste kasten, technische ruimte met wasmachine-aansluiting en warmtepompinstallatie, meterkast, toilet met fontein, moderne badkamer met ligbad, douchehoek en wastafelmeubel. Moderne open keuken met vaatwasser, koelkast, vriezer, oven en inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. Ruime en zeer lichte woonkamer met veel raampartijen, prachtig uitzicht en openslaande deuren naar het terras. Trap naar de verdieping. Verdieping: vide met vaste kast en mechanische ventilatie en een tweede slaapkamer.

Op het erf, bestaande uit een dubbele kavel, staat tevens een schuur met voorbereiding voor een sauna.

Algemeen: volledig vloerverwarming op de begane grond, houten kozijnen met HR++ en veiligheidsglas, verwarming via luchtwarmtepomp en 12 zonnepanelen. Volledig gasloos en instapklaar

Kortom: een jonge, duurzame recreatiewoning op een rustige locatie midden in de natuur, met veel privacy en vrijheid.

Aan de in deze aanbieding vermelde maten, oppervlakten en overige gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. Alle genoemde afmetingen en m² zijn indicatief en dienen uitsluitend ter illustratie. Koper wordt geacht de opgegeven informatie zelf te (laten) verifiëren.



Moderne recreatiewoning met vrij uitzicht, dubbele kavel en veel privacy. Een plek waar rust, ruimte en natuur samenkomen.







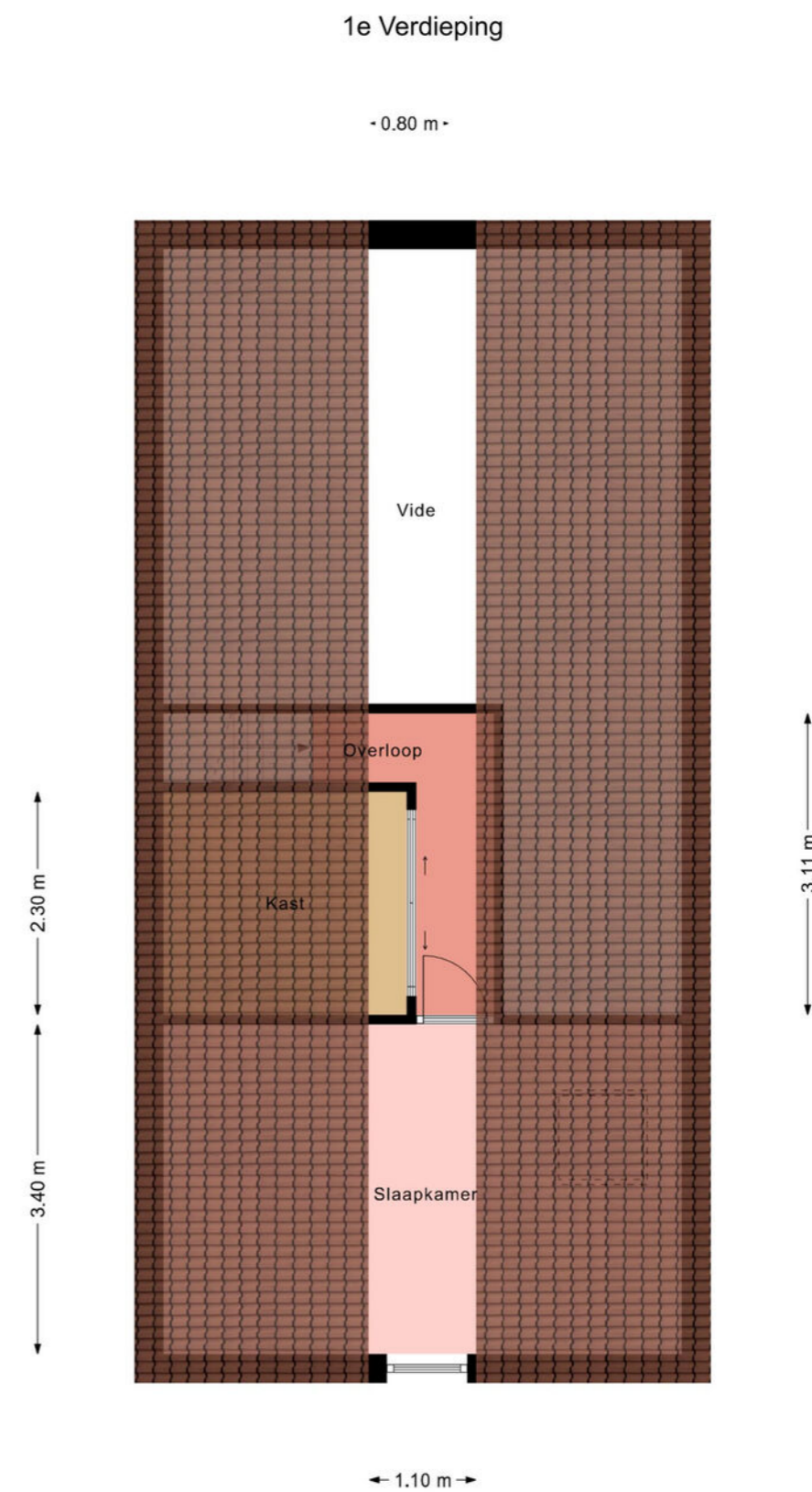


PLATTEGROND



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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	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		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
sierverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	

KADASTRALE KAART

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 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

Kadastrale kaart Uw referentie: RoWre.17



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Sint Johannesga Sectie E Perceel 53	
-------------	--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 november 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.



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 NRVT-gecertificeerd kantoor bent u verzekerd van professionele, getoetste kwaliteit.