



**makelaars**



VRAAGPRIJS € 250.000 K.K.

**DE VRIEHOF 77**  
**ROHEL**





## OMSCHRIJVING

Wonen, ontspannen en genieten komen hier perfect samen! Op een kleinschalig en rustig park in Rohel staat deze verrassend complete recreatiewoning met maar liefst drie slaapkamers, een zwembad, jacuzzi én een vrijstaande garage. De rondom geplaatste schuttingen zorgen voor optimale privacy, terwijl de serre een prachtig uitzicht biedt over de kavel. Hier ervaart u het ultieme vakantiegevoel, het hele jaar door.

De ligging is ideaal: nabij het Tjeukemeer en centraal tussen Heerenveen en Joure. Of u nu houdt van fietsen, wandelen of watersport, de omgeving biedt het allemaal. Bovendien profiteert u van lage parklasten, wat het geheel extra aantrekkelijk maakt.

### Indeling

Via de centrale entree betreedt u de lichte woonkamer, voorzien van dubbele openslaande deuren naar de sfeervolle serre. In deze serre vindt u een royale jacuzzi en een glazen schuifwand naar de tuin, waardoor het hier in elk seizoen heerlijk vertoeven is.

De woonkamer zelf is comfortabel uitgerust met een airco (voor zowel koelen als verwarmen). De moderne keuken is recent geplaatst (2024) en beschikt over koelkast, combi-magnetron, inductiekookplaat met afzuiging en een vaatwasmachine. Op de begane grond bevindt zich tevens een slaapkamer, wat de woning levensloopbestendig maakt. Via de hal bereikt u de ruime badkamer, voorzien van een toilet, douche, wasmachineaansluiting en een dubbel wastafelmeubel. Met een vlizotrap bereikt u de verdieping, waar zich nog twee ruime slaapkamers bevinden en een vaste kast.

Algemeen: gebruiksoppervlakte wonen ± 53 m<sup>2</sup> (exclusief de overkapping met jacuzzi en de 1e verdieping met dubbele slaapkamer). inhoud ± 278 m<sup>3</sup> en perceelgrootte 705 m<sup>2</sup>. De woning wordt verwarmd en tevens gekoeld door 2 airco-systemen uit 2024. De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas. Op de verdieping zijn de dakramen van hout met dubbel glas en deels kunststof kozijnen, de verwarming op de verdieping is dmv elektrische kachels. Op de vrijstaande garage zijn 14 stuks zonnepanelen geplaatst en de woning heeft een alarminstallatie met abonnement. Op het perceel is tevens een zwembad aanwezig met diverse terrassen om optimaal te kunnen genieten van de zonnige ligging of juist een schaduwplekje op te kunnen zoeken.

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.



**Deze woning is dé perfecte wellnessplek om volledig tot rust te komen en te genieten van alles wat Friesland te bieden heeft.**





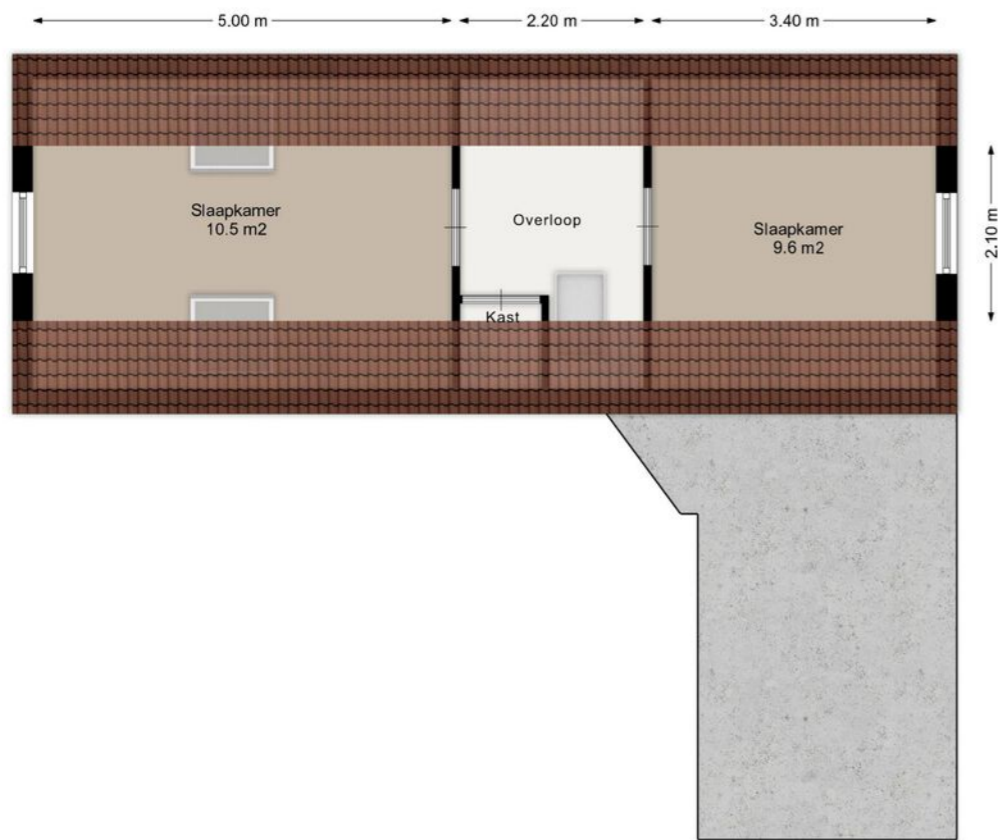


# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
www.proland.nl

# KADASTRALE KAART



## LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Tuinkamer		X	
- Slaapkamer beneden		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 3 deurs badkamerkast	X		
- Overloop kasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Vloerkleed serre	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Airco 2x	X		
- Warmte heater slaapkamer beneden			X
- Infrarood warmteplaat badkamer			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Afzuiging in kookplaat	X		
- Losse kleine koelkast en losse kleine vriezer			X
Keukenaccessoires, te weten			
- Grote vriezer		X	

## LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Stang + lefels etc. aan de wand		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus		X	
Alarminstallatie			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			X
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Planten in potten gaan mee		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Lampjes aan gevel		X	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Terras pergola			X
Loungset			X
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Zwembadrobot			X

## LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

## 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



## 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.