



**makelaars**



VRAAGPRIJS € 300.000 K.K.

**DE BUTERTONNE 40**  
**DELFSSTRAHUIZEN**

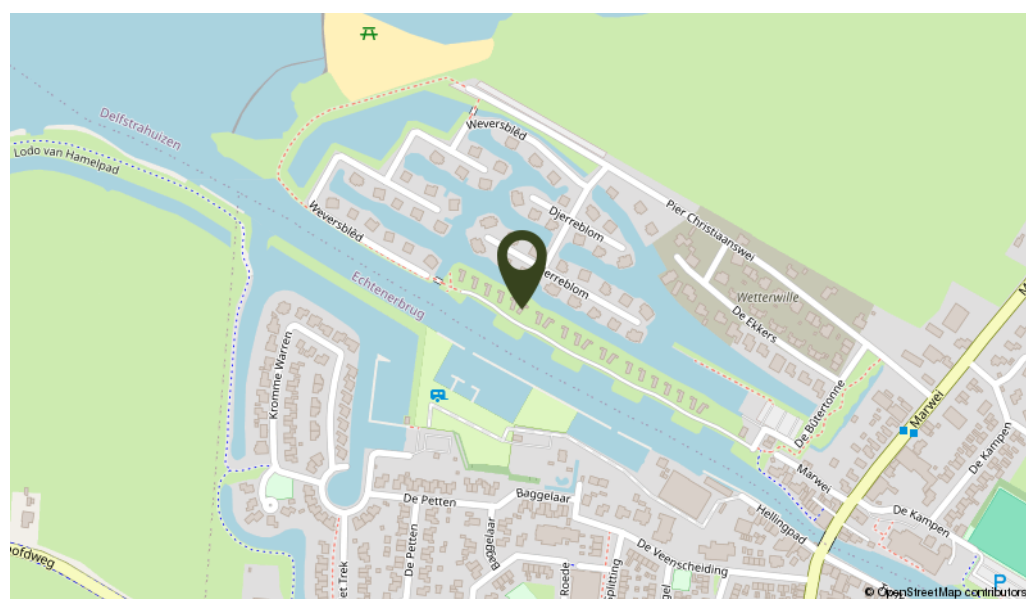




## KENMERKEN

Woonoppervlakte	41 m <sup>2</sup>
Inhoud	168 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	468 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	2024
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Verwarming	Vloerverwarming geheel, elektrische verwarming
Warmwater	Elektrisch doorstroom toestel
Energielabel	A+++
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Aanvaarding	direct

## LOCATIE OP DE KAART





## OMSCHRIJVING

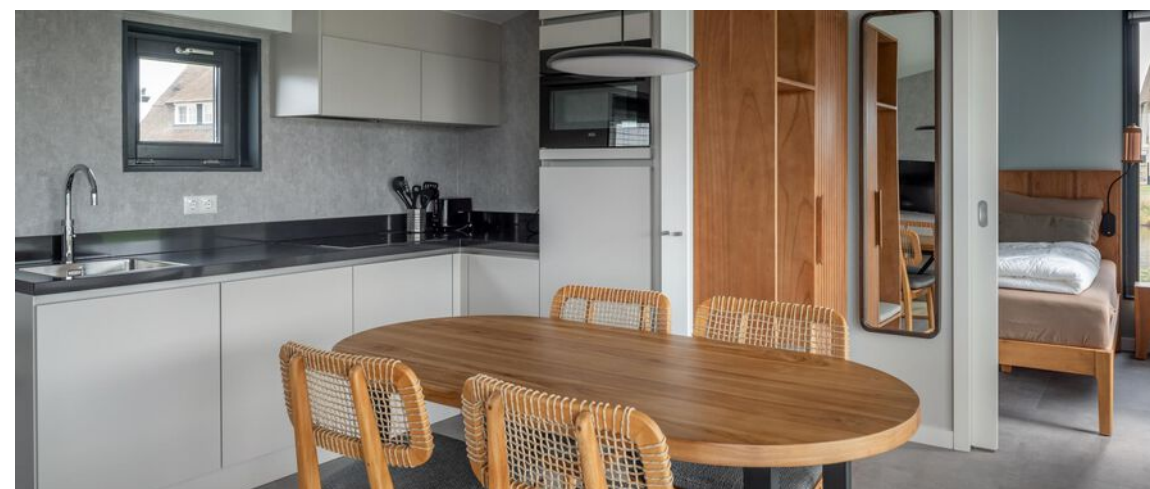
In een kleinschalig recreatiepark in Zuidoost Friesland, staat deze stoere docklodge met karakteristieke uitstraling, volledig gasloos, voorzien van zonnepanelen en gelegen aan het open vaarwater met directe verbinding naar het Tjeukemeer. De docklodge staat op een kavel van 468 m<sup>2</sup> met 2 parkeerplaatsen voorzien van laadpaal en een eigen ligplaats (ca. 5 x 12 meter) voor zeilboot of sloep, waarvandaan je alle kanten op kunt varen.

Indeling: entree in de lichte living met ruime schuifpui die naadloos overloopt naar de overdekte veranda, open keuken welke is voorzien van koelkast, combimagnetron, 4 pits inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine en Quooker kraan. Vanuit de living zijn beide slaapkamers te bereiken die elk een deur naar de tuin hebben en tevens elk een eigen badkamer met douchehoek, wastafel met meubel en toilet. Middels een externe toegang is de berging te bereiken, daar is de doorstroomboiler aanwezig, alsmede de omvormer voor de 20 zonnepanelen. De gehele woning is voorzien van vloerverwarming en in de woonkamer is een airco unit aanwezig.

Algemeen: bouwjaar 2024, gebruiksoppervlakte wonen ± 41 m<sup>2</sup>, inhoud ± 168 m<sup>3</sup> en perceelgrootte is 468 m<sup>2</sup> (excl. ligplaats ca. 78 m<sup>2</sup> en gedeelte van het mandelige pad). De verwarming en koeling van de docklodge vindt plaats door infrarood vloerverwarming middels een airco-unit voorzien van een inverter split systeem. Het warm water loopt via een elektrisch doorstroomtoestel. De woning is volledig opgetrokken uit hout en heeft tevens houten kozijnen met HR++ glas. De vloer is van beton. Er is nauwelijks een idyllischer plek te bedenken dan onder de royale veranda, waar je aan het einde van de middag met elkaar een kop thee of een goed glas wijn drinkt. De docklodge wordt gemeubileerd en gestoffeerd geleverd.

De plek is divers: de haven, het water, de dorpskern dichtbij en het groen. Daartussen krijgen de docklodges een eigen gezicht dat goed aansluit bij de omgeving. Delfstrahuizen-Echtenerbrug is een gezellig tweelingdorp met gezamenlijk circa 1.400 inwoners. Het ligt aan de Zuidoosthoek van het Tjeukemeer en valt onder de gemeente De Fryske Marren. De unieke ligging zorgt er voor dat men hier niet vreemd opkijkt van toeristen of dagjesmensen. In het dorp kun je de dagelijkse boodschappen doen bij de supermarkt en als je een keer uiteten wilt ga je naar één van de restaurants of eetcafés in de buurt. Het dichtstbijzijnde eetcafé, met terras aan het water, heeft een opvallende naam: Eetcafé Dikke Tút (Fries voor 'Dikke Kus'). Aan het eind van de Pier Christiaanwei, op vijf minuten lopen van de docklodge, is het goed toeven op het fijne zandstrandje aan het Tjeukemeer. Als eigenaar kun je besluiten om de woning in de verhuur te geven. Friese Meren Villa's verzorgt in opdracht van de verharende eigenaren de verhuur, marketing en de administratie van de docklodges op professionele en zorgeloze wijze. LET OP: omdat de woning nog niet in gebruik is geweest hoeft er geen overdrachtsbelasting betaald te worden.

**Er is nauwelijks een idyllischer plek te bedenken dan onder de royale veranda, waar je aan het einde van de middag met elkaar een kop thee of een goed glas wijn drinkt.**

















# KADASTRALE KAART

# PLATTEGROND

Kadastrale kaart Uw referentie: DeDje.15



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oosterzee</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 3796</p>	
---	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 december 2023  
 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.

3.00 m      2.60 m      1.00 m

2.60 m

5.30 m

1.58 m



3.00 m

4.50 m

3.00 m

10.70 m

2.89 m      2.60 m      1.00 m

6.69 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

## 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		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Kleininventaris volgens lijst	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			

## LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	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)