



makelaars



VRAAGPRIJS € 600.000 K.K.

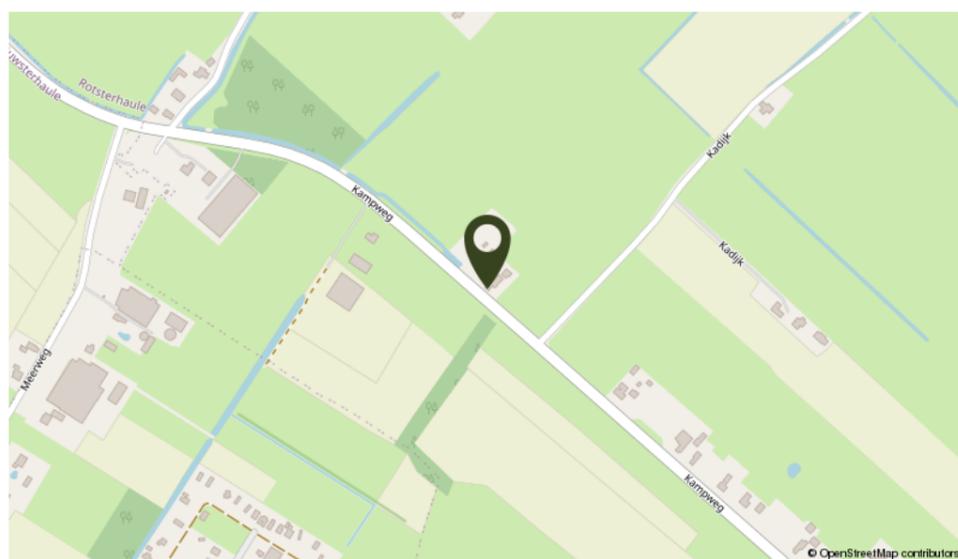
KAMPWEG 11
ROTSTERHAULE



KENMERKEN

Woonoppervlakte	200 m ²
Inhoud	701 m ³
Perceeloppervlakte	6300 m ²
Bouwjaar	1920
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Verwarming	c.v.-ketel, gaskachels, houtkachel
Type CV	HR AWB
Bouwjaar CV	2010
Energie label	G
Aanvaarding	in overleg

LOCATIE OP DE KAART



OMSCHRIJVING

Deze woonboerderij is gelegen in het buitengebied van Rotsterhaule met vrij uitzicht over de landerijen. De woning ligt op een riant perceel van 1.670 m² eigen grond en aangrenzend een weiland van maar liefst 4.630 m². Ideaal voor liefhebbers van het landelijke leven met mogelijkheid voor paarden, pony's of ander kleinvee. Hier geniet je van de rust en ruimte van het platteland, terwijl je binnen no-time in Joure en Heerenveen bent. En voor wie toch af en toe naar de stad moet: de Randstad is snel en makkelijk te bereiken. In dit gebied heb je prachtige fietspaden, wandelmogelijkheden in de nabijgelegen natuurgebieden of een duik in de nabij gelegen recreatiemeren "Nanneviid" of "Tjeukemeer".

Indeling begane grond:

entree, ruime hal met toegang naar het voorhuis waar de keuken is gerealiseerd. De keukenopstelling dateert van 2018 en is voorzien van 4 pits gaskookplaat, combi oven, vaatwasser, koelkast en afzuigkap. In de woonkeuken is een schuifpui naar het terras aanwezig. De ruime woonkamer met speksteenkachel bevindt zich in het midden van de boerderij en heeft een speelse indeling met aan weerszijden raampartijen met vrij uitzicht. Aan de oostkant zijn openstaande deuren naar het terras aanwezig. Op de begane grond is de badkamer gerealiseerd en heeft een ligbad, toilet, douche en dubbele wastafel. Aan de achterkant van de boerderij is een zeer ruime bijkeuken met opstelplaats voor de witgoed aansluitingen en toegang naar de hal met achterentree.

1e verdieping:

de woning beschikt over vier slaapkamers. Eén in het voorhuis met een ruime overloop en drie in het achterhuis, elk toegankelijk via eigen trapopgangen.

Algemeen: bouwjaar 1920, gebruiksoppervlakte wonen ± 200 m², inhoud ± 701 m³ en perceelgrootte 6.300 m² (inclusief weiland). De woning is voorzien van dakisolatie en dubbel glas. De verwarming wordt geregeld via een C.V. installatie AWB 2010 met radiatoren. Warm water via de geiser. In de woonkeuken is nog een gaskachel aanwezig en in de woonkamer een houtkachel welke het heerlijk warm kan krijgen. Via een poort is de oprit bereikbaar met een parkeerplaats voor meerdere auto's. De tuin is ingericht met diverse zithoeken en schaduw en zon zijn de hele dag te vinden in deze tuin. Er is een gezellige overkapping met berging aanwezig. Aan de achterkant is een vrijstaande stenen garage aanwezig met aangebouwde schuur welke dienst heeft gedaan als kippenhok. In de achtertuin is ook de toegang naar het achtergelegen perceel weiland waar prima een paar pony's, paarden of ander kleinvee kunnen staan.

Neem vandaag nog contact met ons op voor een bezichtiging en laat u verrassen!



Kom en ervaar zelf de charme en de vele mogelijkheden die deze bijzondere woning te bieden heeft.









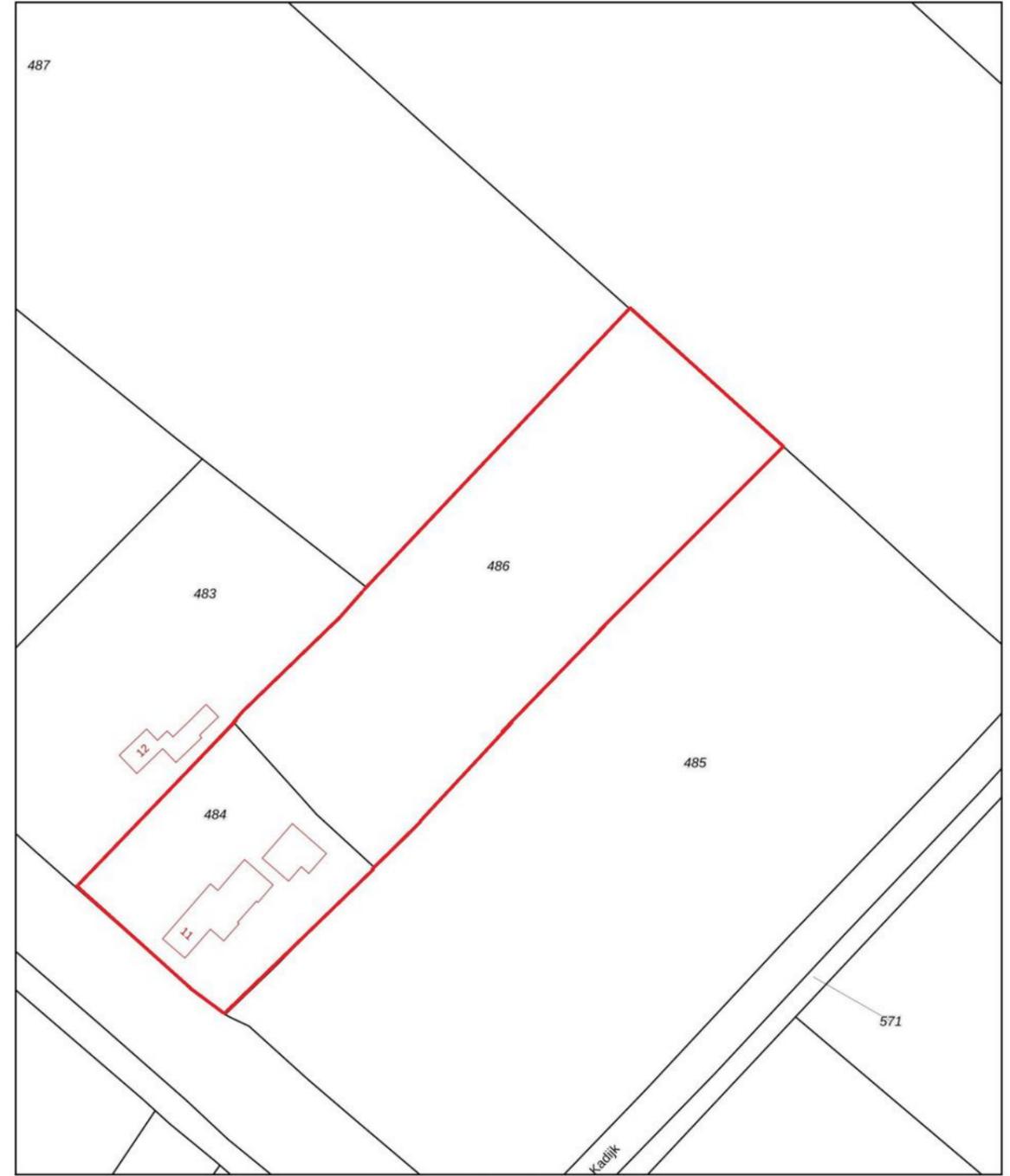




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: JoWum.11



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Sint Johannesga	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 486	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 juli 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

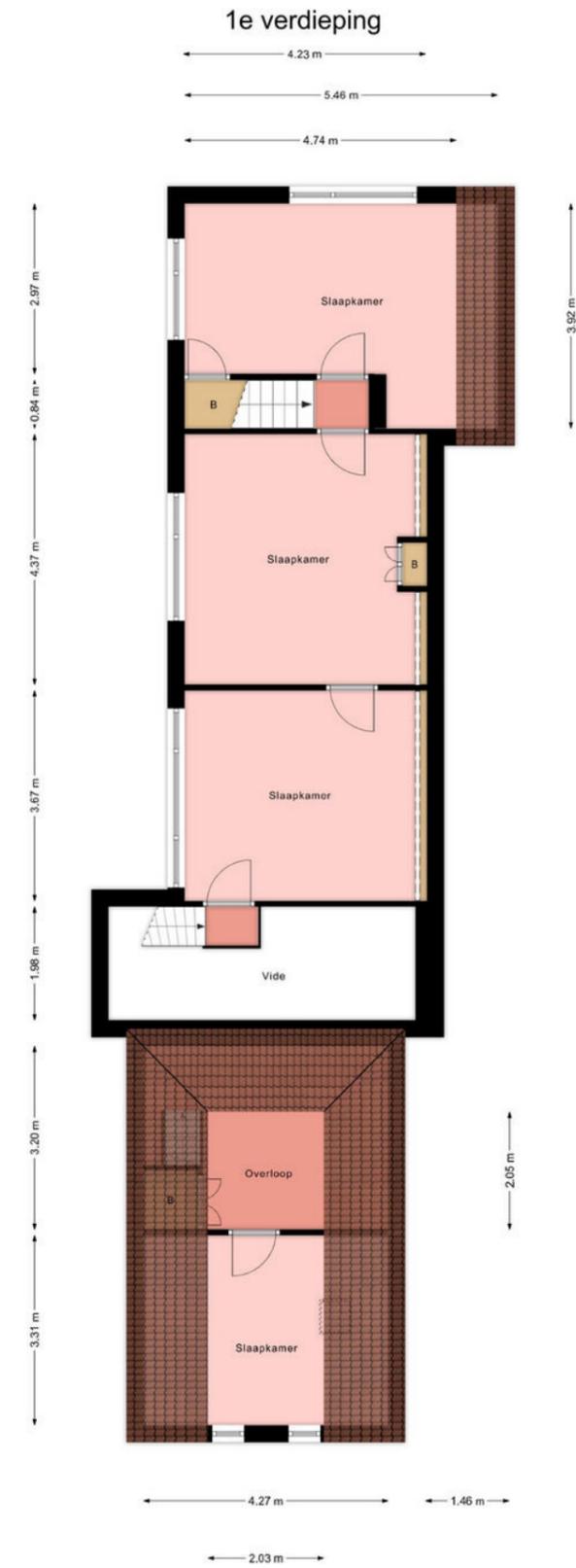
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

PLATTEGROND



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

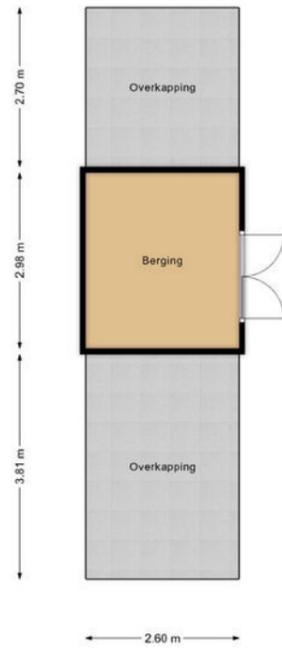
PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

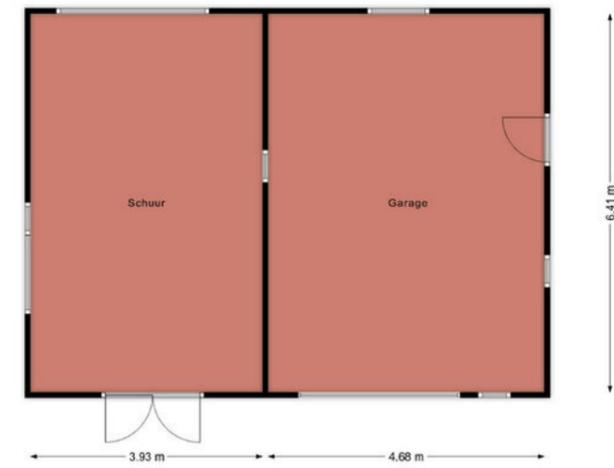
Berging



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

PLATTEGROND

Schuur



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		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Bij alle openslaande ramen zijn horren	X		
- Rolgordijn slaapkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
keuken, voorhuis louvre aluminium zonnepanelen en zijkant houten louveres	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
beveiligingscamera		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Hok met hout voor houtkachel, gezaagd voor 4 jaar stoken	X		
hoekbank tuinhuis	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vijver met goudvissen	X		
- regentonnen	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 en elk kantoor, bedrijfshal, winkel, etc. op www.fundainbusiness.nl