



**makelaars**



VRAAGPRIJS € 350.000 K.K.

**HARDDRAVERSWEG 13**  
**JOURE**

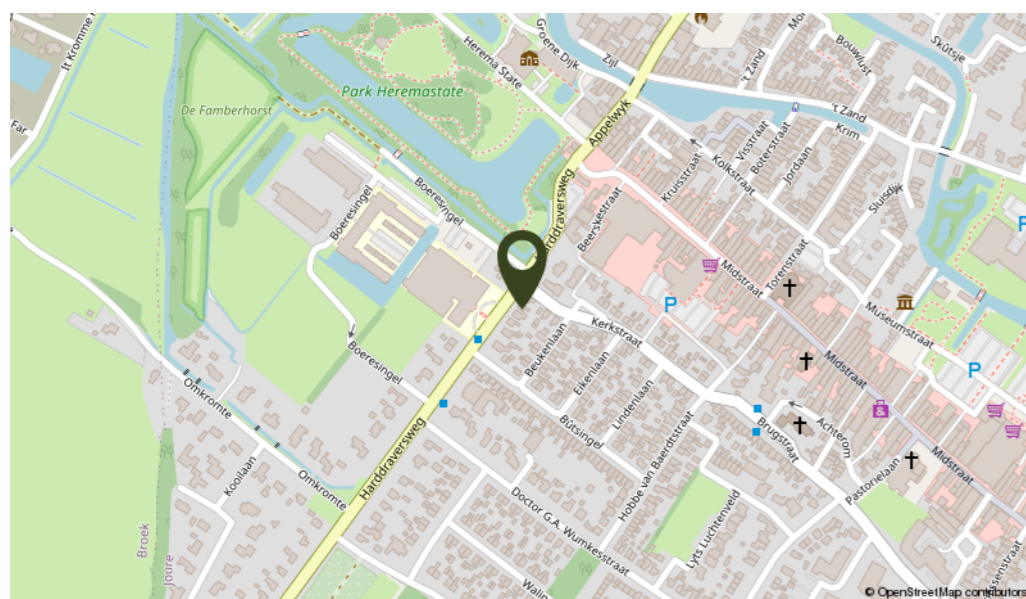




## KENMERKEN

Woonoppervlakte	101 m <sup>2</sup>
Inhoud	358 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	270 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1911
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Verwarming	c.v.-ketel
Type CV	Vaillant
Bouwjaar CV	2015
Energielabel	E
Isolatie	gevelisolatie, deels dak- isolatie, grotendeels dubbel glas
Aanvaarding	in overleg

## LOCATIE OP DE KAART





## OMSCHRIJVING

In één van de populairste lanen van Joure op loopafstand van de gezellige dorpskern staat deze prachtige sfeervolle vrijstaande woning met authentieke details. Een ruime schuur en overkapping in de beschutte achtertuin met heel veel privacy. Deze woning ligt om de hoek van park Heremastate waar je een heerlijke wandeling kunt maken in alle rust en op dezelfde afstand is het bruisende centrum met de vele terrasjes en winkels gelegen. De ideale woonomgeving.

### Indeling:

entree, hal met meterkast, trapopgang en toegang naar de kelder (waar de C.V. opstelling zich bevindt) en de open keuken voorzien van vaatwasmachine, 6-pits gasfornuis met oven en afzuigkap, kamer ensuite met aan de achterzijde het eetgedeelte met houtkachel en dubbele openslaande deuren naar de beschutte achtertuin en aan de voorzijde de woonkamer.

Bijkeuken met vaste kast waar de wasmachine en de drogeraansluiting zit, toilet met fonteintje en deur naar de tuin.

### 1e verdieping:

overloop, 4 slaapkamers waarvan 2 aan de voorzijde met beide een bedstee, badkamer met ruime inloopdouche, designradiator en dubbele wastafel met meubel.

### Vliering:

op de vliering is nog een kleine bergruimte.

### Algemeen:

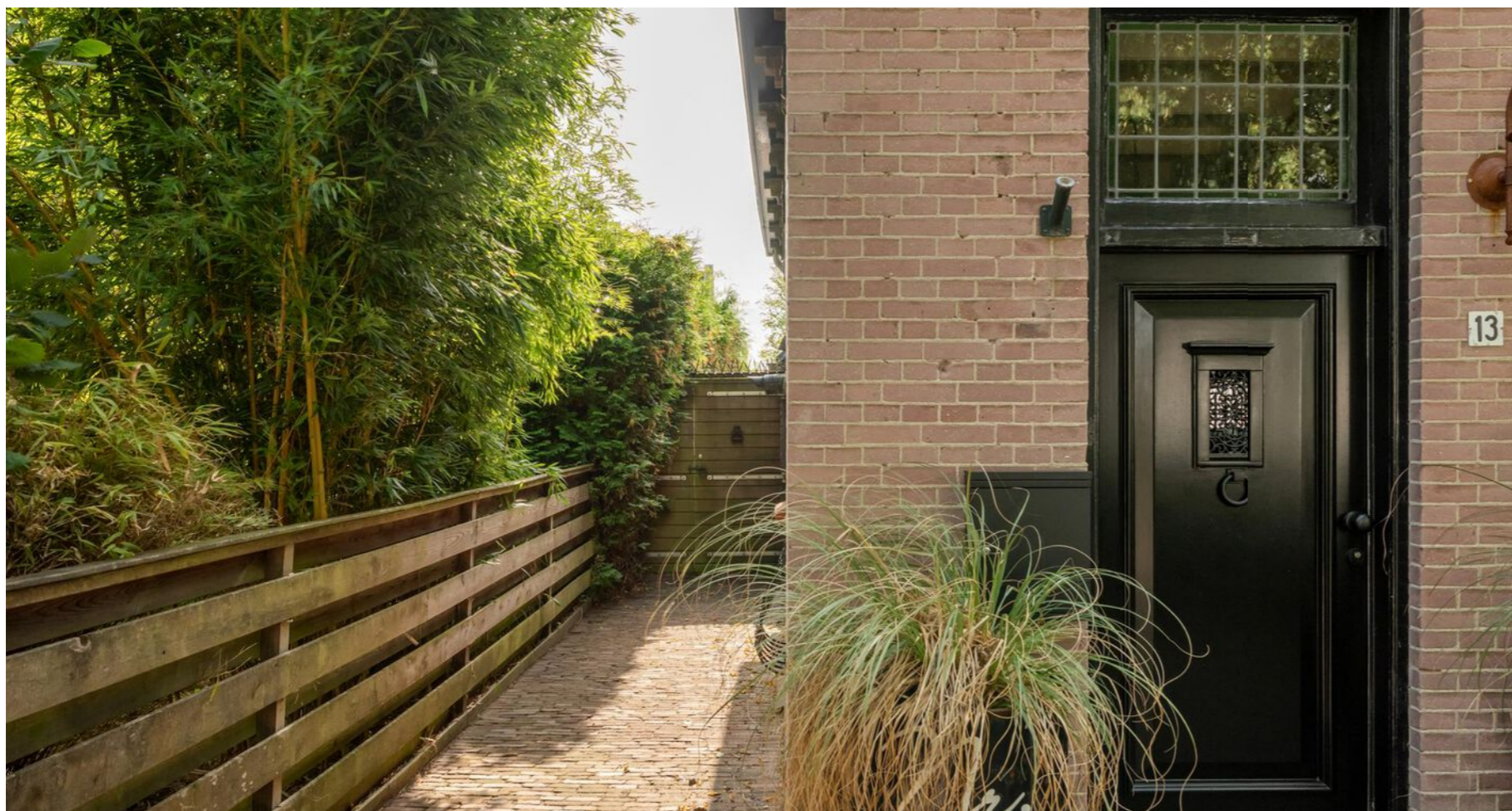
bouwjaar 1911, gebruiksoppervlakte wonen ± 101 m<sup>2</sup>, inhoud ± 358 m<sup>3</sup> en perceelgrootte 270 m<sup>2</sup>. De woning heeft gevelisolatie, deels dakisolatie en grotendeels dubbel glas en HR++ glas. De verwarming geschiedt middels radiatoren aangestuurd door een C.V. installatie (Vaillant, 2015) die tevens voorziet in het warme water. In de achterkamer is ook een houtkachel aanwezig voor de knusse en gezellig warmte op de begane grond. In 2016 is de woning intern verbouwd, in 2018 zijn het buitenhok, het houthok en de bestrating gedaan. In 2020 zijn de dubbele tuindeuren in de achterkamer geplaatst en in 2022 zijn de dakgoten en dakranden vervangen, het jaar daarop zijn de dakkapel en de voordeur vernieuwd en is er buitenom geschilderd.

De knusse achtertuin heeft een riante schuur, een overkapping met houtkachel en pantry en een jacuzzi-ruimte met lichtkoepel. Daar is het heerlijk vertoeven ook op de koudere dagen van het jaar.



**Kom snel een kijkje nemen bij deze veelzijdige en knusse woning!**

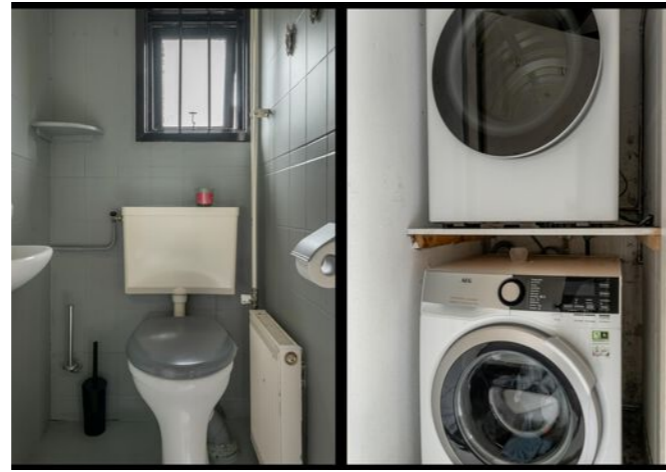




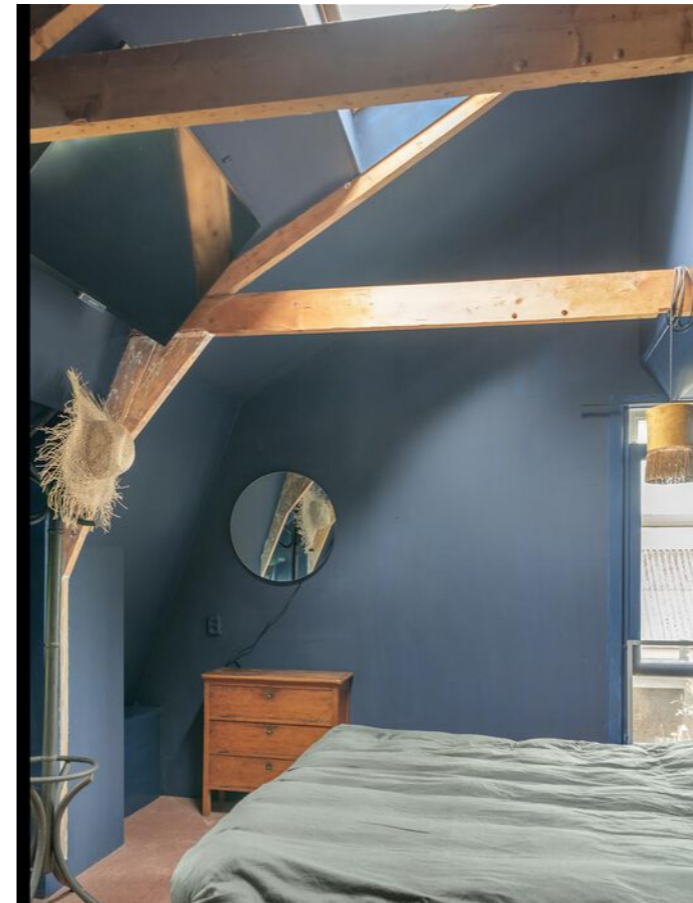
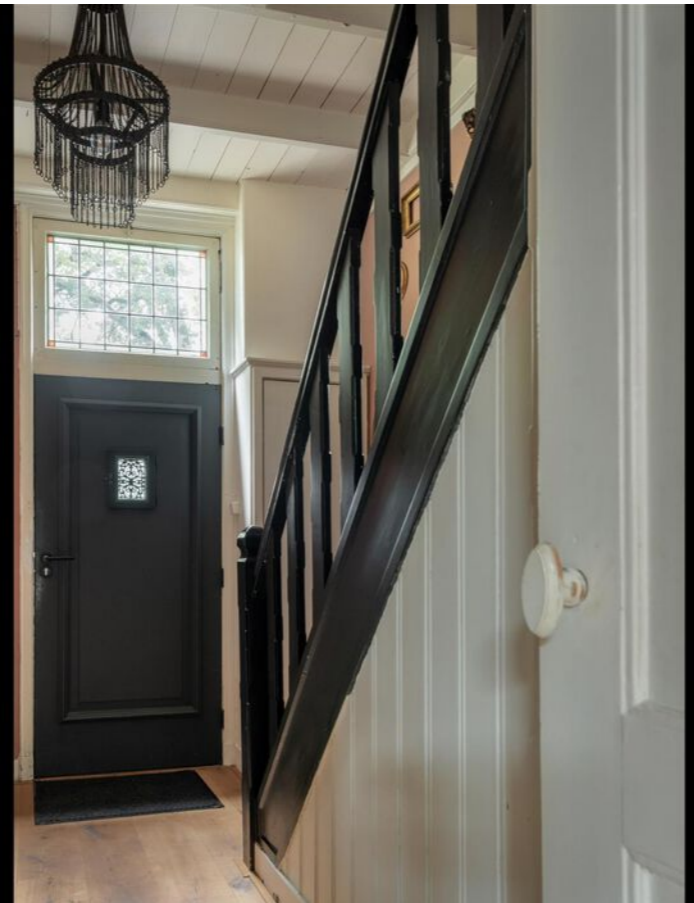
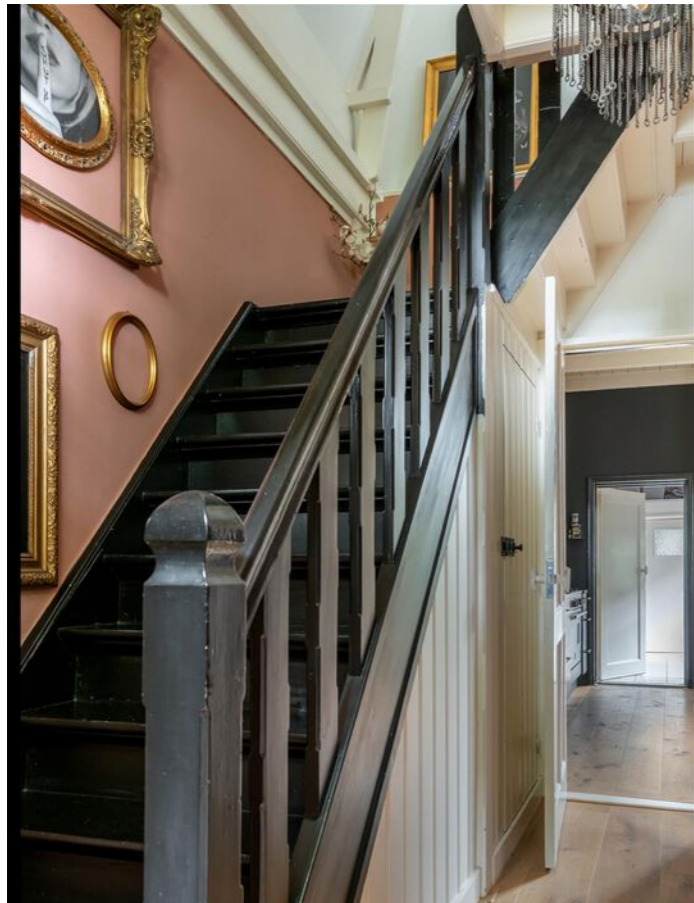














# KADASTRALE KAART

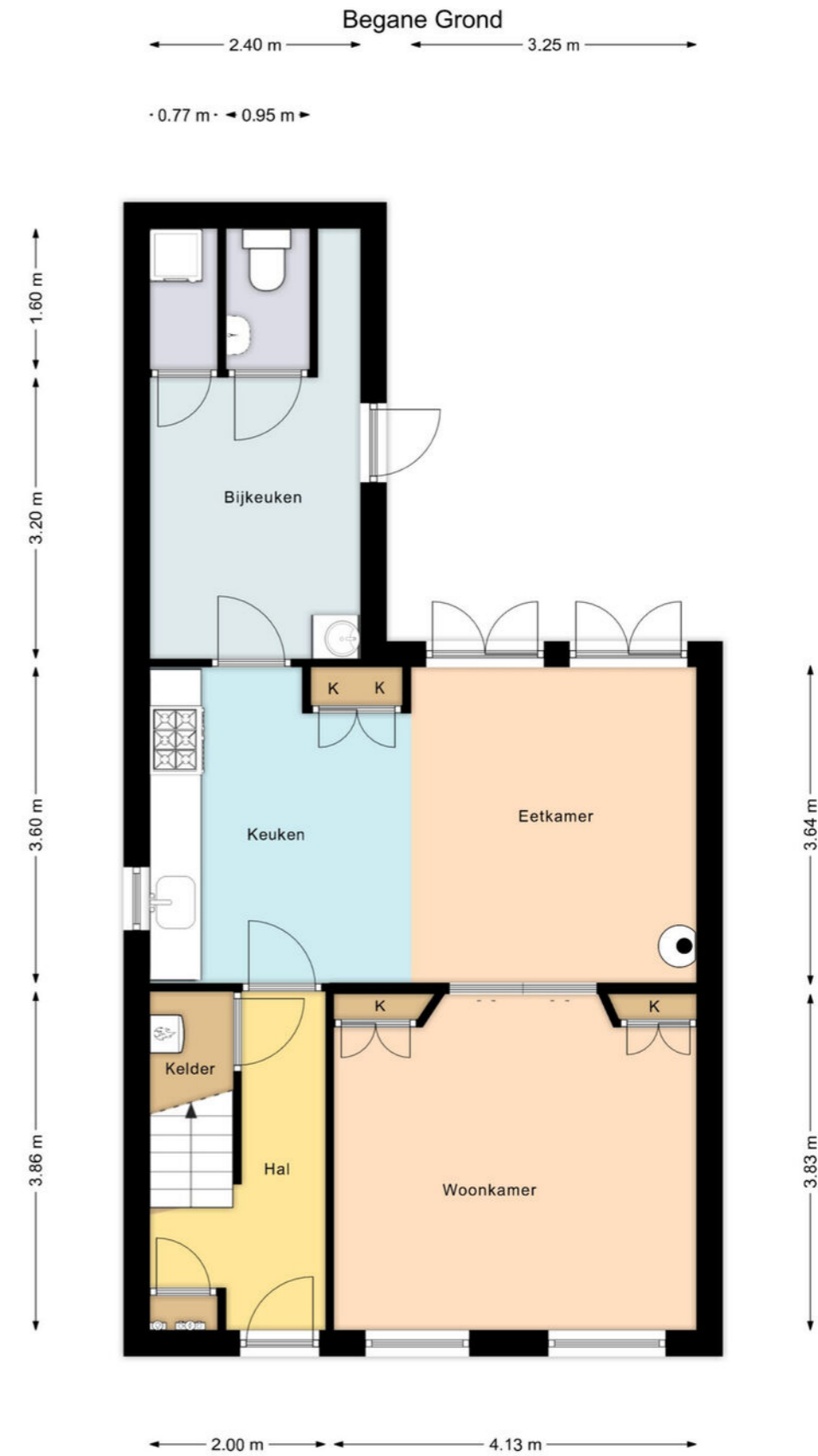


12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente   Joure	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie                    A	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel                 5404	
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 augustus 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

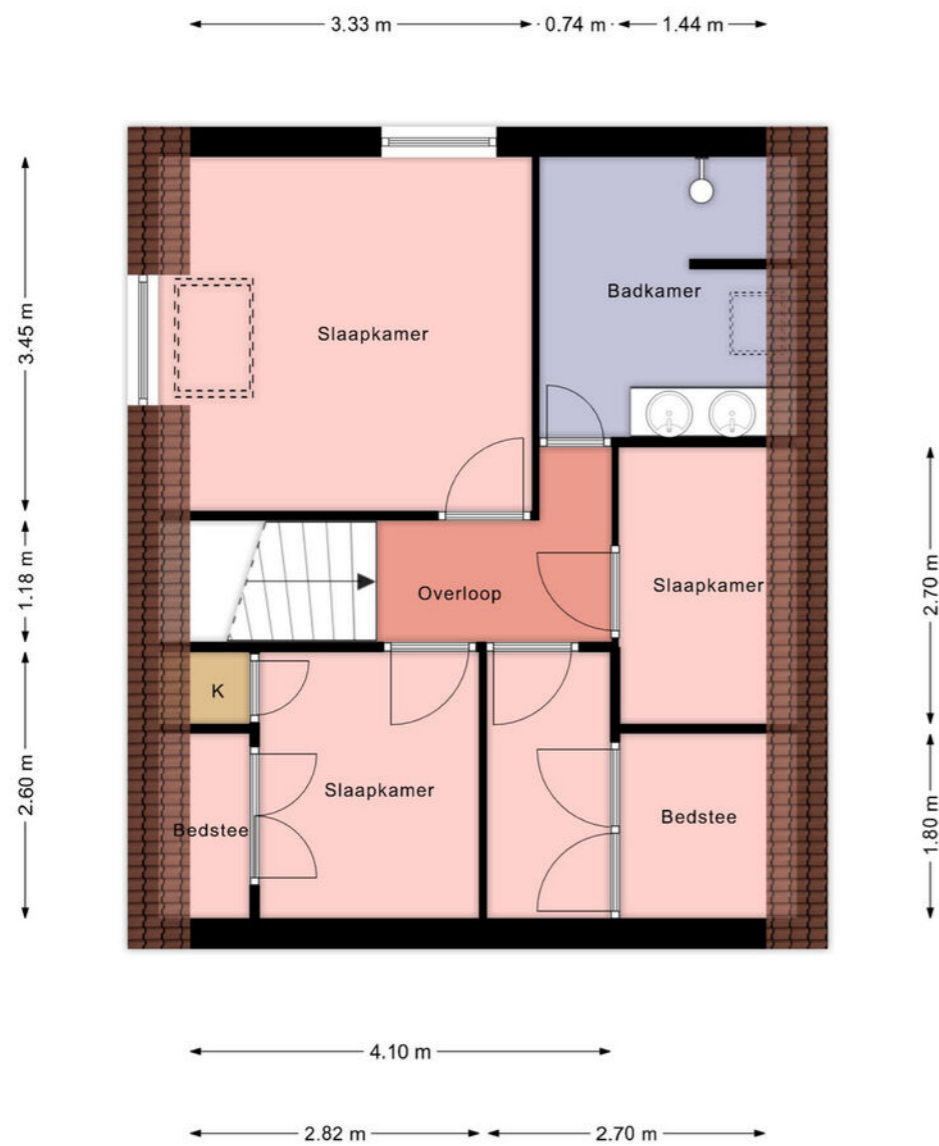


Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# PLATTEGROND

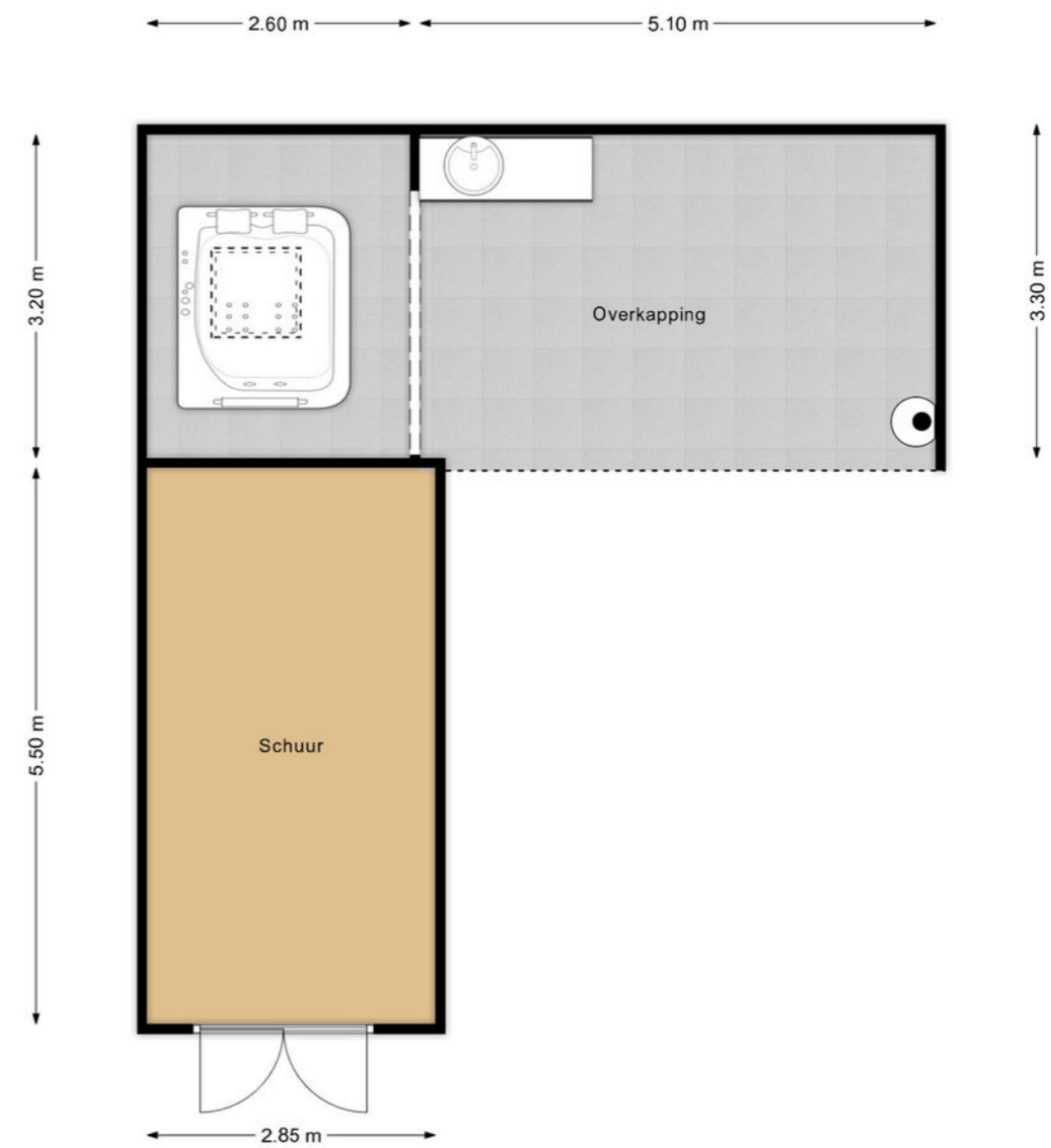
1e Verdieping



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
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- inbouwkasten en planken kelder	X		
- losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Buis boven aanrecht	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

## LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
bloempotten, vijver etc		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting gaat mee, alleen opbouwspots achter op schuur blijven achter		X	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
werkbank (excl laden)	X		
Jacuzzi (heeft kleine waterlekkage), geiser, spiegel en TV	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- Buitenspiegel (buiten tegen hok) en waterslanghaspel		X	
- Aanrechtje in overkapping	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 NRVT-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)