



**makelaars**



VRAAGPRIJS € 350.000 K.K.

**IT NOARD 103**  
**BROEK**

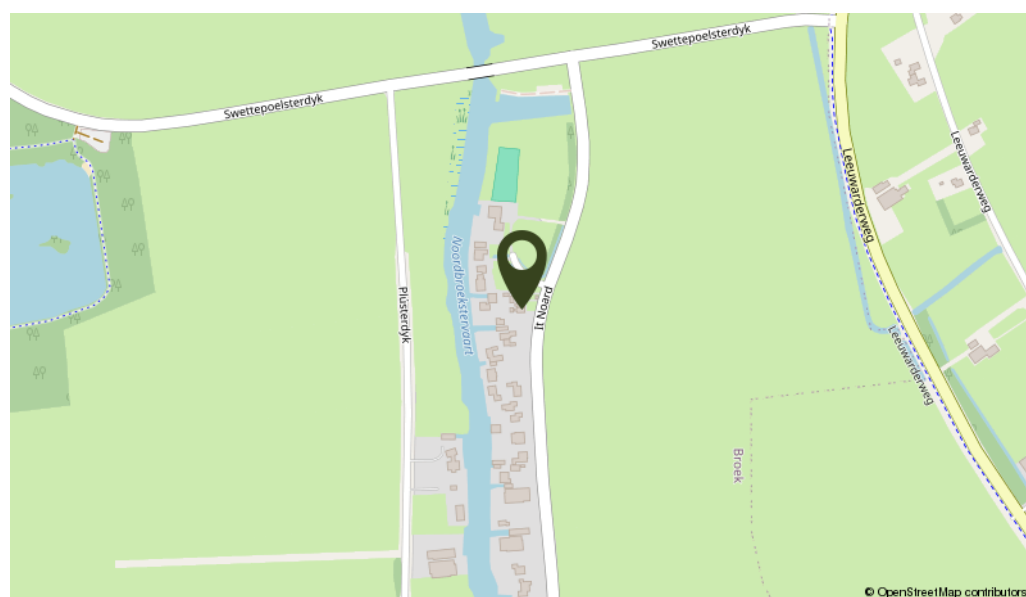




## KENMERKEN

Woonoppervlakte	71 m <sup>2</sup>
Inhoud	265 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	180 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1906
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Type CV	Intergas
Bouwjaar CV	2016
Energielabel	C
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Aanvaarding	in overleg

## LOCATIE OP DE KAART





## OMSCHRIJVING

Prachtig gerenoveerde en zeer goed onderhouden 2-onder-1-kap woning met weids uitzicht over de landerijen aan de voorzijde en een heerlijk beschutte zijtuin waar het heerlijk vertoeven is. De vrijstaande houten schuur/werkkamer heeft openslaande houten deuren naar de tuin welke tevens voorzien is van een glazen schuifwand die zorgt voor een prachtige lichtinval. Deze ruimte is multifunctioneel en is thans in gebruik als werkkamer en heerlijke tuinkamer.

### Indeling:

entree, hal met de badkamer uit 2020 die voorzien is van een douchehoek, toilet en wastafel met meubel en vloerverwarming, gang naar de overige ruimtes waaronder de half open nieuwe keuken (2024) met koelkast, combi-magnetron, 4 pits inductie-kookplaat en afzuigkap en toegang naar de kelder. In de gang zijn tevens de meterkast en de trapopgang aanwezig. Toegang naar de knusse lichte woonkamer en de opkamer die aan de voorzijde is gesitueerd. Deze kan dienst doen als werkkamer of slaapkamer. Verdieping:

via vaste trap te bereiken bovenverdieping met grote netjes afgewerkte ruimte voorzien van bergruimte en slaapkamer. Mogelijkheid om 2 slaapkamers te maken.

De verdieping heeft 2 dakkapellen en 2 dakramen welke voor veel lichtinval zorgen. Op deze verdieping is tevens de opstelling voor de C.V. ketel aanwezig.

### Multifunctionele ruimte:

In de achtertuin is een vrijstaande houten schuur/werkkamer/tuinkamer gerealiseerd met openslaande houten deuren naar de tuin en glazen schuifwand. De ruimte is voorzien van isolatie, verwarming, warm- en koud wateraansluiting en een wastafel. Deze ruimte is uitermate geschikt als tuinkamer, werkkamer, atelier, etc. De wasmachine en drogeropstelling zijn tevens in deze ruimte aanwezig.

### Algemeen:

bouwjaar 1906, gebruiksoppervlakte wonen ± 71 m<sup>2</sup>, inhoud ± 265 m<sup>3</sup> en perceelgrootte 180 m<sup>2</sup>. De woning is voorzien van kruipruimte isolatie, muurisolatie en dakisolatie. De woning is grotendeels voorzien van HR glas en deels triple glas in de kunststof kozijnen van de keuken en de woonkamer aan de voorzijde. De verwarming en het warme water worden aangestuurd door een C.V. combi ketel (Intergas, 2016) en radiatoren in de woning en in de vrijstaande multifunctionele ruimte. De woning heeft een prachtig uitzicht over de landerijen aan de voorzijde. Broek is een klein dorp gelegen onder de rook van Joure en is landelijk gelegen. Aarzel niet en maak snel een afspraak voor bezichtiging.



**Deze prachtige compleet gerenoveerde woning is instapklaar en heeft een charmante uitstraling!!**











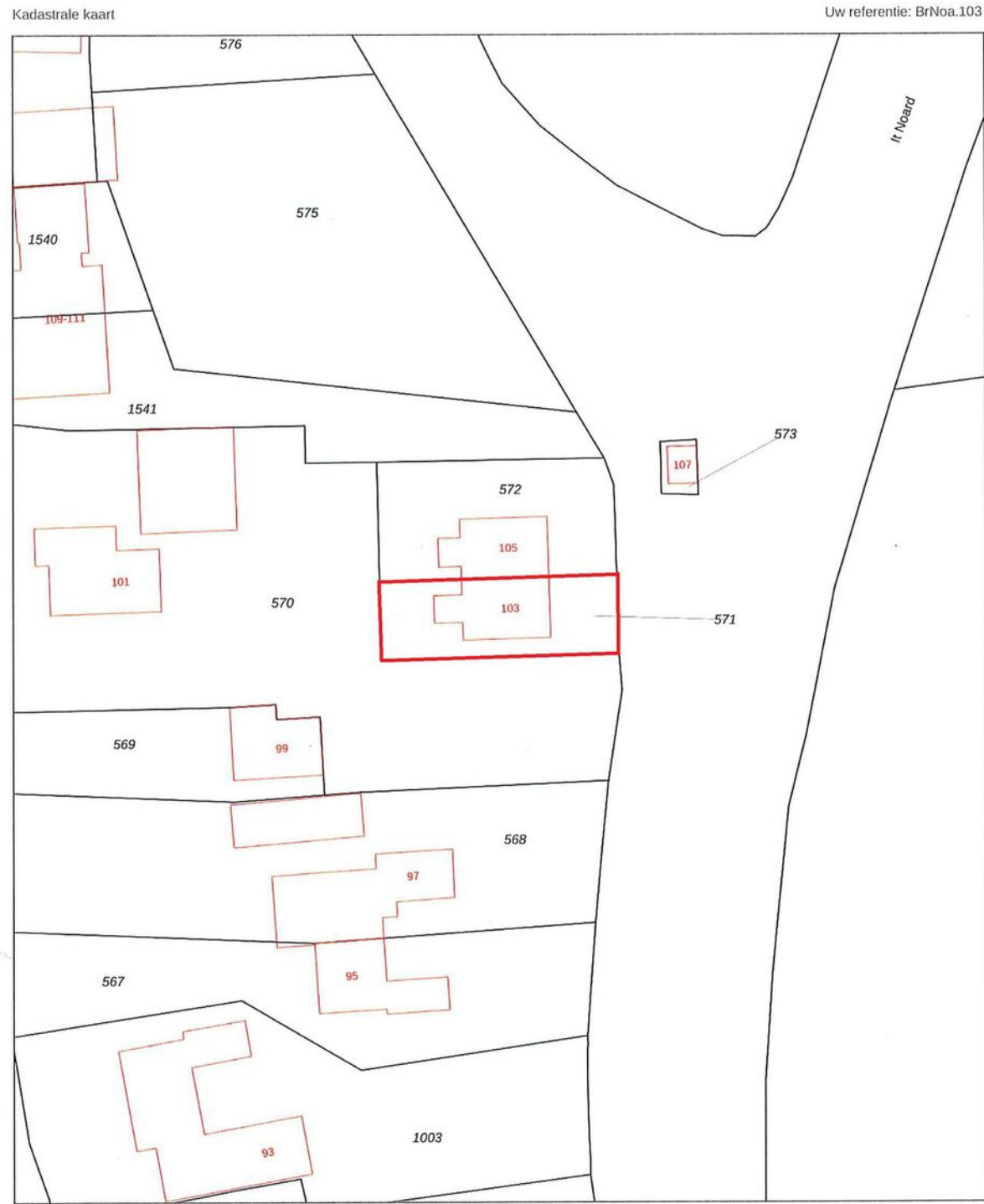








# KADASTRALE KAART



12345  
25

Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer  
Vastgestelde kadastrale grens  
Voorlopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing

Schaal 1: 500

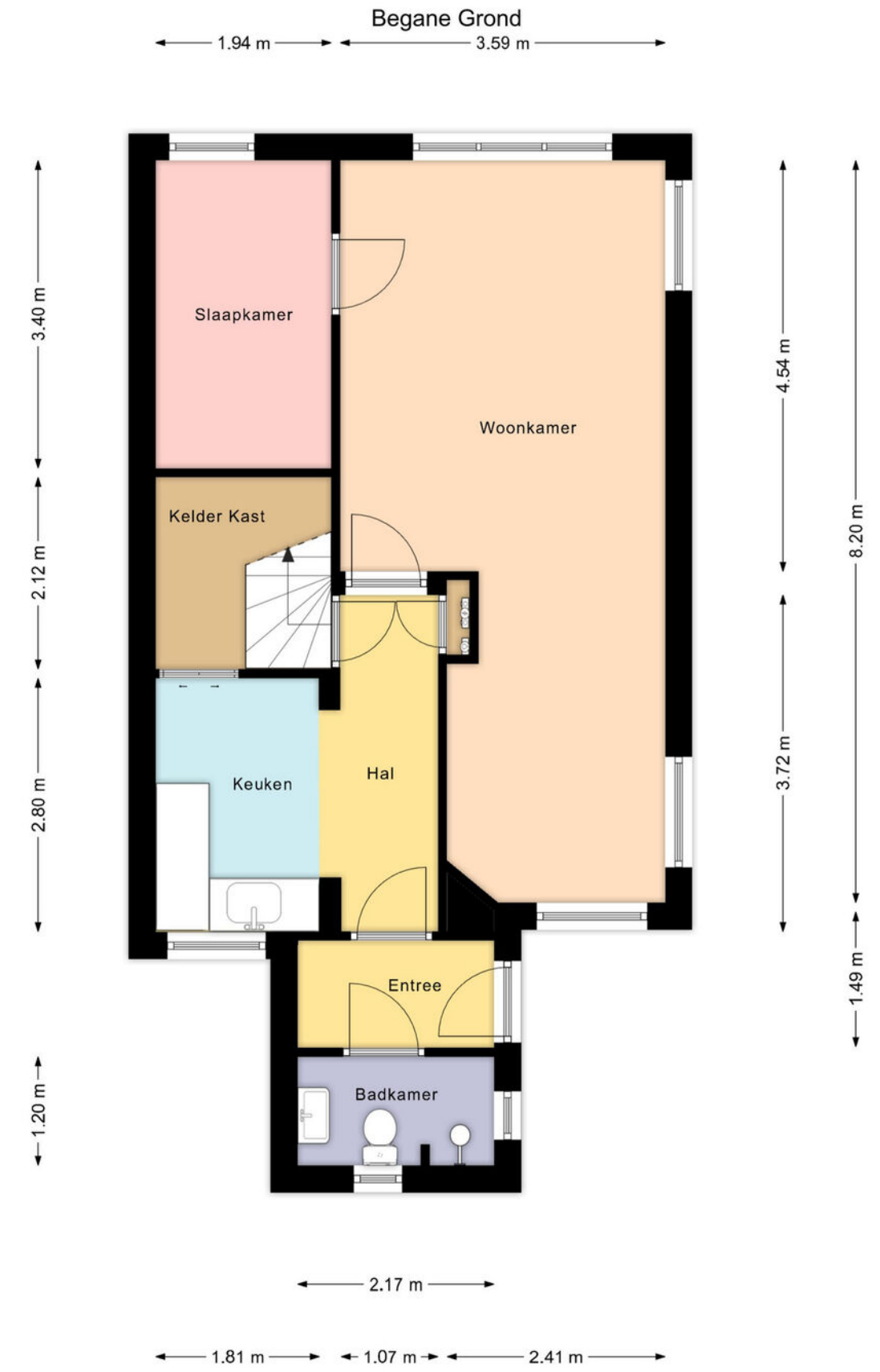
Kadastrale gemeente Langweer  
Sectie L  
Perceel 571

**kadaster**

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 januari 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.

# PLATTEGROND

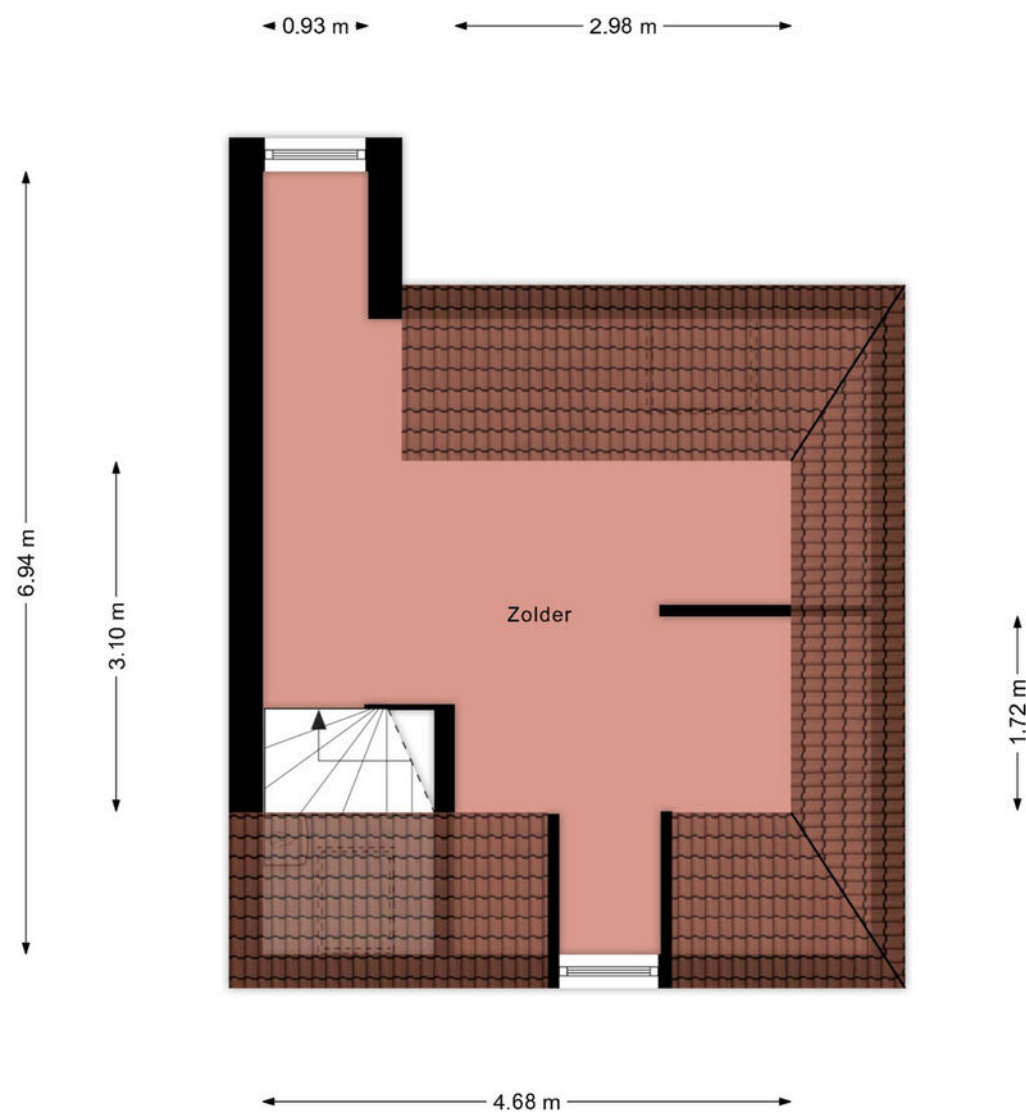


Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# PLATTEGROND

1e Verdieping



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

# PLATTEGROND

Werkkamer/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>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
- Buitenverlichting			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Raambekleding in de kamer zijn duettes op maat gemaakt, deze kunnen worden overgenomen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegel badkamer			X
- eethoek		X	
- wasmachine			X
- Boxpring 1 persoonsbed met matras			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- planken en wandkastjes	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		

## LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- spiegel badkamer			X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
losse bakken en twee boompjes in de voortuin		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting			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)