

# Verkoopbrochure Koningin Julianaweg 44 -







#### Uniek wonen in het hart van Oranjewoud!

Op een prachtige locatie in Oranjewoud staat deze sfeervolle woonboerderij (bouwjaar 1994) met maar liefst ruim 6.300 m<sup>2</sup> eigen grond. Een droomplek voor paardenliefhebbers dankzij het royale bijgebouw van ca. 137 m<sup>2</sup> met 3 paardenboxen, een verlichte paardenbak (inclusief sproei-installatie) en eigen weiland. Hier combineert u comfortabel wonen met het buitenleven op z'n best.

Oranjewoud staat bekend om haar uitgestrekte bossen en ruitersporen – ideaal voor heerlijke buitenritten en wandelingen. Tegelijkertijd woont u verrassend centraal: het centrum van Heerenveen ligt op circa 10 minuten fietsen en de uitvalswegen (A7 en A32) zijn snel bereikbaar. De basis-middelbaar onderwijs en supermarkten zijn eveneens op korte afstand bereikbaar.

#### Wonen met sfeer en ruimte

Deze traditioneel gebouwde woonboerderij is degelijk uitgevoerd met een betonnen begane grond en verdiepingsvloer, hardhouten kozijnen en kwalitatieve materialen. Met meer dan 100 m<sup>2</sup> aan leefruimte (woonkamer en voorkamer samen) is dit een royaal familiehuus waar gezellig samenzijn en privacy moeiteloos samengaan.

De extra voorkamer (ca. 25 m<sup>2</sup>) is afsluitbaar en perfect te gebruiken als thuiswerkplek, speelkamer of game room. Ondanks de royale afmetingen voelt de woning warm en uitnodigend aan.





#### Begane grond

Entree aan de voorzijde, royale hal met vide voor een ruimtelijk effect, toegang tot praktische kelder (met stahoogte), toilet, zeer ruime woonkamer met twee dubbele tuindeuren naar het terras en de fraaie overkapping van ca. 40 m<sup>2</sup>, afsluitbare zitkamer/kantoor (ca. 25 m<sup>2</sup>), dichte keuken met ruime opstelling en diverse inbouwapparatuur, praktische bijkeuken met extra badkamer voorzien van douche en wastafelmeubel

#### Eerste verdieping

Overloop met vide, 4 royale slaapkamers, waarvan 3 met vaste kasten, complete badkamer met hoekbad, douche, dubbele wastafel en tweede toilet

#### Tweede verdieping

Ruime bergzolder bereikbaar via vlizotrap

#### Bijgebouwen

Zeer royale garage/werkplaats van ca. 90 m<sup>2</sup>,

verdeeld over twee ruimtes – ideaal voor meerdere auto's en hobbyruimte

Paardenstal met 3 boxen

Vrijstaande houten berging

#### Kenmerken

Bouwjaar 1994

CV-ketel (2013)

Volledig geïsoleerd

24 zonnepanelen

Energie label A

Perceeloppervlakte: ca. 6.315 m<sup>2</sup>

Een unieke combinatie van comfortabel wonen, hoogwaardige voorzieningen en volop buitenruimte op een toplocatie in Oranjewoud. Bent u op zoek naar ruimte voor uw gezin én uw paarden, midden in het groen maar toch centraal gelegen? Dan is dit uw kans.









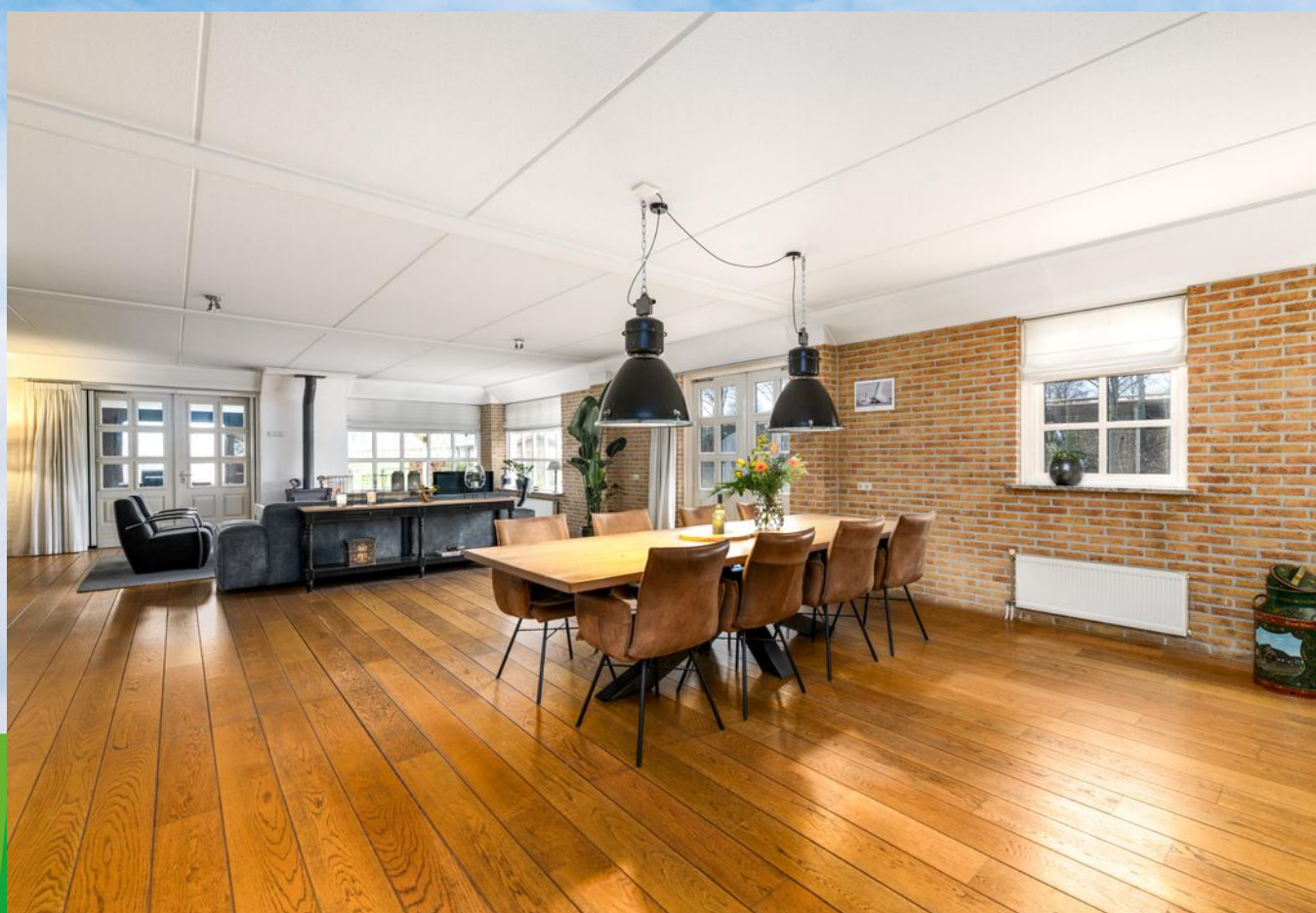
































































Mijn Makelaar Heerenveen, daar kom je mee thuis.

































Mijn Makelaar Heerenveen, daar kom je mee thuis.



























**Mijn Makelaar Heerenveen, daar kom je mee thuis.**

































**Mijn Makelaar Heerenveen, daar kom je mee thuis.**

















**Mijn Makelaar Heerenveen, daar kom je mee thuis.**





## Info verkoop en brochure

### **Meldingsplicht verkoper en onderzoeksplicht koper:**

De vragenlijst is gemaakt omdat de verkoper verplicht is om uitvoerig informatie te verstrekken over de woning, ook als die informatie minder gunstig lijkt voor de verkoop. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat de verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem/haar bekend is omtrent de woning. Als gebreken e.d. tijdig gemeld worden, kan de koper hiervan kennis nemen en zijn aankoopstrategie op afstemmen. De koper heeft een onderzoeksplicht en kan ten allen tijde voor eigen rekening een bouwkundige keuring laten verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

### **Ouderdomsclausule:**

Bij woningen van 25 jaar of ouder zal standaard een ouderdomsclausule toegevoegd worden. Kopers dienen er bedacht op te zijn dat bij oudere woningen in het algemeen een minder goede bouwkundige staat mag worden verwacht dan bij nieuwere woningen n. Dit omdat de normen minder streng waren en dat het gebouwde gedurende langere tijd onderhevig is geweest aan de tand des tijds. Wanneer een koper weet dat een woning reeds enige jaren oud is, ook al heeft deze door de tijd heen renovaties ondergaan, is het verstandig om de woning voor aankoop bouwkundig te laten keuren.

### **Koopovereenkomst:**

De koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning is vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

### **Waarborgsom/bankgarantie:**

Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen van de koper wordt standaard in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen de afgesproken tijd een bankgarantie te overleggen, danwel een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris.

### **Ontbindende voorwaarden:**

Ontbindende voorwaarden kunnen op allerlei onderwerpen betrekking hebben en kunnen zowel ten behoeve van een koper als ten behoeve van een verkoper worden opgenomen. De ontbindende voorwaarde moet worden besproken voordat de koopovereenkomst tot stand is gekomen. Met andere woorden: zodra een bod wordt uitgebracht, moet de koper respectievelijk de verkoper aangeven of zij ontbindende voorwaarden wensen op te nemen. Wanneer geen expliciet voorbehoud voor financiering is opgenomen in de koopakte mag er niet zonder meer van worden uitgegaan dat uit de gewoonte of de redelijkheid en de billijkheid zo'n financieringsvoorbehoud impliciet voortvloeit. De termijn voor een ontbindende voorwaarde is doorgaans 6 weken na de dag dat mondeling overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden. Bij overeenstemming van een koopsom boven de vraagprijs wordt in het voorbehoud financiering uitgegaan van maximaal de vraagprijs.

### **Asbestclausule:**

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sedert 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland echter verboden. Woningen die voor die datum zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal dan ook bij die woningen een clausule worden opgenomen waarin koper verklaart bekend te zijn met de evt. aanwezigheid van asbesthoudende materialen en deze te aanvaarden.

### **Aansprakelijkheid bij verkoop door Erven:**

Het kan voorkomen dat de eigenaar/verkoper niet de bewoner van het verkochte is geweest. Bijvoorbeeld bij overlijden van de eigenaar/bewoner zal de erfgenaam de verkoper zijn die het verkochte niet of nooit heeft bewoond. Uit dien hoofde is hij niet bekend met eventuele zichtbare en onzichtbare gebreken en eventuele verontreiniging. Verkoper staat daarom niet in voor de technische en bouwkundige staat van de opstallen, zowel in- als uitwendig, en van de in de opstallen aanwezige installaties. Een en ander wordt in een aanvullend artikel beschreven in de koopakte.



# Mijn Makelaar Heerenveen

## Documentatie:

Alle gegevens in deze brochure zijn uitsluitend bestemd voor belanghebbenden. Hoewel wij deze brochure met de grootst mogelijke zorgvuldigheid hebben samengesteld zijn fouten en vergissingen mogelijk. Wij wijzen u dan ook op uw eigen onderzoeksplicht. Verder kunnen aan deze gegevens geen garanties/rechten worden ontleend m.b.t. het object.

## Rol verkopende makelaar:

Het is goed om te weten dat de makelaar die deze woning aanbiedt, de belangen van de verkoper behartigt en niet die van de koper. Indien u de aankoop van deze of een andere woning overweegt, is het verstandig u te laten begeleiden door uw eigen NVM-aankoopmakelaar.





**Mijn Makelaar Heerenveen**

Atalantastraat 30  
8448 EZ Heerenveen

0513-653476  
heerenveen@mijnmakelaar.nl  
mijnmakelaarheerenveen.nl

*De gegevens in deze brochure zijn bedoeld om u een algemene indruk te geven van de woning. Hoewel deze informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/*

*of onvolledigheden in de omschrijving en/of tekeningen staan. Noch de verkoper, noch Mijn Makelaar aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid.*



# Mijn Makelaar, daar kom je mee thuis.