

TE KOOP



Hooghiemster
MAKELAARS IN MIDDEN-FRIESLAND



Hooghiemster Makelaars

Parkstraat 7
9001 AS Grou

0566 650 617

info@hooghiemstermakelaars.nl
www.hooghiemstermakelaars.nl

de Warring 28
Heerenveen
€ 314.500 k.k.

Bij Hooghiemster Makelaars hechten we aan een persoonlijke manier van dienstverlening. Betrokken en op basis van vertrouwen. Want een woning kopen of verkopen is nogal wat. De financiële belangen zijn groot en er komen de nodige onzekerheden op u af. We hebben daarom oog voor zowel uw zakelijke- als privéaangelegenheden. Een snelle afwikkeling staat bij ons niet voorop: een afwikkeling die tot tevredenheid stemt des te meer.

Ons makelaarskantoor bestaat sinds 1989 en er is dus al decennia aan onroerend-goed ervaring in met name Midden Fryslân. Ons kantoor is gevestigd in het centrum van Grou, in de volledig gerestaureerde voormalige Halbertsmavilla, nu genaamd "Sinne Wente".

Onze kwaliteit is gewaarborgd in het lidmaatschap van de NVM, de branche vereniging op het gebied van vastgoed. Het grootste gedeelte van ons werk bestaat uit bemiddeling bij verkoop van woningen. Ook geven wij u graag advies over het aankopen van een woning. Daarnaast verzorgen wij taxaties ten behoeve van onder andere financiering en belastingzaken, welke indien nodig gevalideerd wordt door het NWWI.



Openingstijden: U kunt ons kantoor aan Parkstraat 7 te Grou bezoeken van maandag tot en met vrijdag van 08.30 uur tot 12.30 uur. Buiten onze kantoortijden en op zaterdag zijn wij op afspraak geopend. Mocht u vragen hebben: neem gerust via email (info@hooghiemstermakelaars.nl) of telefoon (0566-650617) contact met ons op. Bij Hooghiemster Makelaars nemen we alle tijd voor u!



www.hooghiemstermakelaars.nl



www.facebook.com/HooghiemsterMakelaars



www.instagram.com/HooghiemsterMakelaars



Wonen met uitzicht, comfort en rust – instapklaar appartement op prachtige locatie

Welkom bij De Warring 28: een instapklaar en modern afgewerkt appartement op de begane grond van een kleinschalig complex met vrij uitzicht over het Nieuwe Heerenveense Kanaal en de omliggende landerijen. Hier woon je in alle rust, met het comfort van moderne voorzieningen en het gemak van weinig onderhoud.

Wat je kunt verwachten:

- * Licht en ruimte: ca. 89 m² woonoppervlakte met een praktische indeling
- * Volledig gemoderniseerd: moderne keuken, badkamer én toilet – strak en stijlvol afgewerkt
- * Keuken met alles erop en eraan: combi-oven, inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en koel-vriescombinatie
- * Luxe badkamer: wastafel, inloopdouche én ligbad
- * Ruim terras op het zuidwesten: heerlijk genieten van de middag- en avondzon met uitzicht op het water en landerijen
- * Energielabel B: comfortabel en energiezuinig wonen
- * Eigen berging op de begane grond en voldoende parkeergelegenheid bij het complex

Dit appartement is bij uitstek geschikt voor wie op zoek is naar rust, comfort en gemak. De appartement biedt een heerlijke woonplek voor mensen die hun woonwensen opnieuw vorm willen geven: minder onderhoud, alles gelijkvloers en toch niet inleveren op ruimte of luxe.

TE KOOP: de Warring 28 te Heerenveen

Ook voor wie een druk (werkend) leven leidt en graag thuis tot rust komt, is dit appartement een fijne thuishaven. De moderne afwerking, het vrije uitzicht en de praktische indeling zorgen voor een prettige balans tussen comfort en stijl — instapklaar, zonder gedoe.

Of je nu op zoek bent naar meer woonkwaliteit of juist je eerste stap zet richting een eigen plek, dit appartement biedt een solide basis voor een nieuwe woonfase.

Over de locatie

De Warring ligt aan de rand van Heerenveen, in een rustige woonomgeving met een prachtig uitzicht over het kanaal en het Friese landschap. Supermarkten, winkels, sportvoorzieningen en het centrum van Heerenveen op fietsafstand. Ook de uitvalswegen richting Leeuwarden, Drachten, Zwolle en de Randstad zijn snel te bereiken.

Ben jij op zoek naar een stijlvol appartement waar je zó in kunt trekken, met een heerlijk balkon, veel licht en een fantastisch uitzicht? Dan is De Warring 28 zeker een bezichtiging waard.

Neem contact op met Hooghiemster Makelaars en plan jouw bezichtiging in. Welkom thuis!

Bijdrage VVE: € 206,20 per maand (€ 193,37 voor het appartement; € 12,83 voor de berging)

De niet-zelfbewoningsclausule is van toepassing.

Schakel je eigen NVM-aankoopmakelaar in. Zo ben je verzekerd van deskundige begeleiding.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, veelal aan de hand van de door verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Dit geldt voor onder meer de opgegeven maten, oppervlakten, isolatie en ouderdom van technische installaties.

In de koopovereenkomst zullen onder andere de onderstaande artikelen worden opgenomen

Extra artikel koopovereenkomst - Bouwtechnisch onderzoek

Het is koper bekend dat ten behoeve van het vaststellen van de bouwkundige kwaliteit, gebruik gemaakt kon worden van een bouwtechnisch onderzoek. In opdracht van koper heeft [naam] van [vereniging/bedrijf] op [datum] de woning onderzocht op de bouwkundige staat en algemene staat van onderhoud. Koper is hiermee volledig op de hoogte gebracht van de staat van de woning. Mede hierop is de aankoopsom van de woning gebaseerd.

of

Het is koper bekend dat ten behoeve van het vaststellen van de bouwkundige kwaliteit, gebruik gemaakt kon worden van een bouwtechnisch onderzoek. Koper heeft hier geen gebruik van gemaakt.

TE KOOP: de Warring 28 te Heerenveen



Object gegevens:

Soort object	
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1994
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Woonoppervlakte	circa 89 m ²
Woonkamer	circa 36 m ²
Inhoud	circa 216 m ³
Ligging	Aan water, Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht, Aan vaarwater
Schuur/berging	Inpandig



Energie:

Energie label	B
Isolatie	Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	C.V.-Ketel HRC, bouwjaar 2009
Warm water	C.V.-Ketel

Onderhoud

Binnen	Goed, Uitstekend
Buiten	Goed

Tuin gegevens

Tuin	voortuin, zijtuin
Tuin diepte/lengte	581 cm
Tuin breedte	860 cm
Oppervlakte	50 m ²
Ligging	Zuid, West
Kwaliteit	normaal

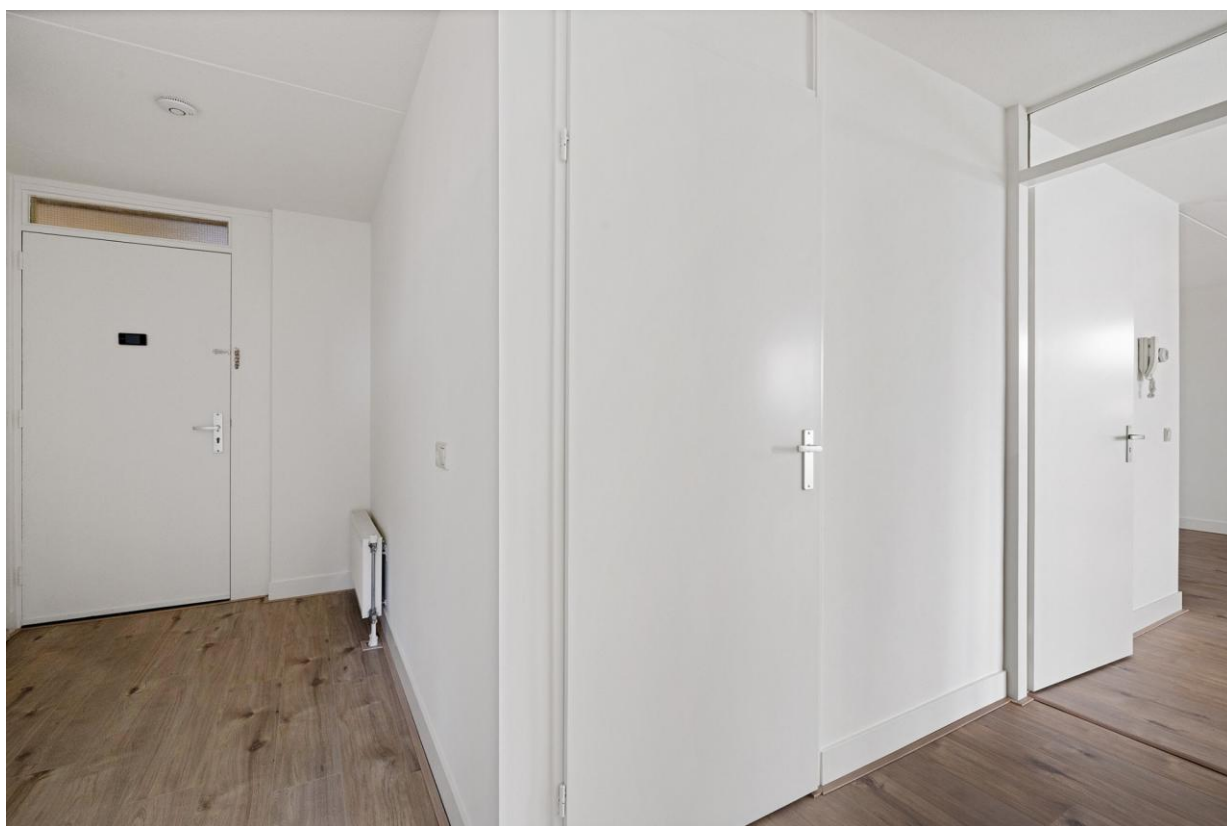


TE KOOP: de Warring 28 te Heerenveen





TE KOOP: de Warring 28 te Heerenveen



TE KOOP: de Warring 28 te Heerenveen



TE KOOP: de Warring 28 te Heerenveen



TE KOOP: de Warring 28 te Heerenveen





TE KOOP: de Warring 28 te Heerenveen







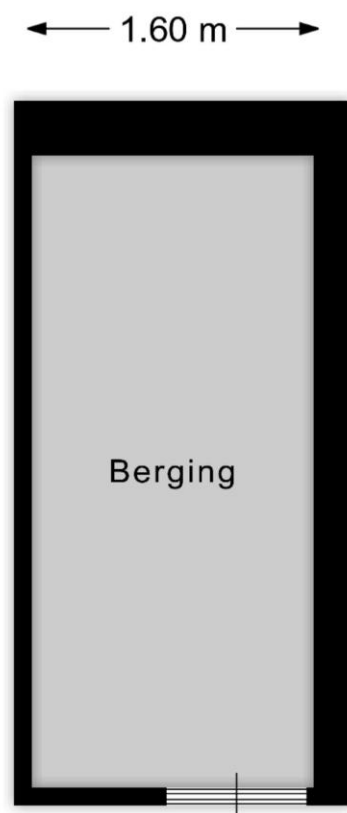
TE KOOP: de Warring 28 te Heerenveen



Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



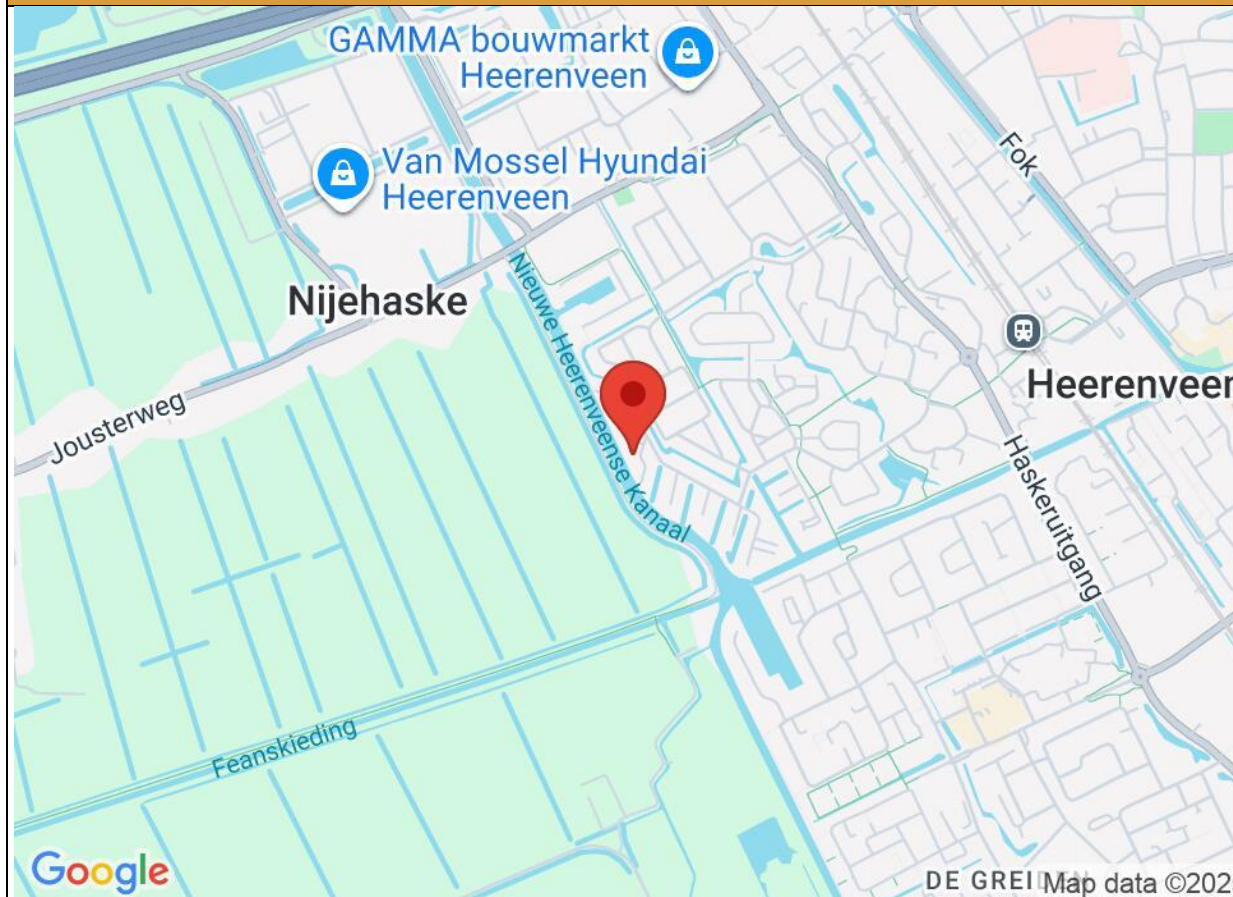
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

TE KOOP: de Warring 28 te Heerenveen

Locatie

Adres gegevens	
Adres	de Warring 28
Postcode / plaats	8447 EC Heerenveen
Provincie	Friesland

Locatiekaart



Verkoopinformatie

Koopakte

Na overeenstemming over verkoop en koop zullen de afspraken worden vastgelegd in een koopovereenkomst conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). In deze koopovereenkomst zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Ontbindende voorwaarde voor financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van financiering voor de koop, of bij een lager getaxeerde marktwaarde maximaal 100% van de getaxeerde marktwaarde, hanteert Hooghiemster Makelaars een termijn van 6 weken (te rekenen van de dag waarop overeenstemming wordt bereikt) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiertoe 1 week (te rekenen vanaf het moment van de gestelde datum van de ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van een financiering) om dit te regelen.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

Onderzoeksplicht van de koper

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/ plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoeksplicht betreft, raden wij u aan een eigen (NVM-)makelaar in te schakelen en hem mee te nemen naar de bezichtiging(en).

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopovereenkomst, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Voorbehouden

Deze brochure is door Hooghiemster Makelaars met de meeste zorg samengesteld veelal aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. Om deze reden kan Hooghiemster Makelaars er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Hooghiemster Makelaars verstrekt geen garanties en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen enkel recht ontleen en dient hij zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.

Meetinstructie

De woning is conform de Branche Brede Meetinstructie ingemeten. De meting en berekeningen zijn conform de richtlijnen NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Met uitzondering van de afwijkingen aangegeven in de meetinstructie Januari 2016 opgesteld door NVM, VastgoedPro, VBO, VNG en de Waarderingskamer. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Verkoper en Hooghiemster Makelaars aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid, zowel nu als in de toekomst, indien de op Funda.nl, op onze website, in de brochure of in andere publicaties vermelde maten, oppervlakten en de opgave van de inhoud niet in overeenstemming blijken te zijn met de BBMI.

Extra artikel koopovereenkomst - Bouwtechnisch onderzoek

Het is koper bekend dat ten behoeve van het vaststellen van de bouwkundige kwaliteit, gebruik gemaakt kon worden van een bouwtechnisch onderzoek. In opdracht van koper heeft [naam] van [vereniging/bedrijf] op [datum] de woning onderzocht op de bouwkundige staat en algemene staat van onderhoud. Koper is hiermee volledig op de hoogte gebracht van de staat van de woning. Mede hierop is de aankoopsom van de woning gebaseerd.

of

Het is koper bekend dat ten behoeve van het vaststellen van de bouwkundige kwaliteit, gebruik gemaakt kon worden van een bouwtechnisch onderzoek. Koper heeft hier geen gebruik van gemaakt.

Hooghiemster Makelaars kan je geld, tijd en zorgen besparen!

Een woning kopen is niet iets wat u dagelijks doet. Zeker in de huidige markt is het moeilijk voor een koper om een deal te sluiten, laat staan een goede deal.

U wilt niet te veel voor de woning betalen en ook moeten uw rechten goed gewaarborgd zijn. Belangrijke voorwaarden moeten niet vergeten worden of achterwege blijven om de concurrent kopers maar een slag voor te blijven. Als het onderhandelen begint, heeft u als koper meestal een ervaren verkoopmakelaar als 'tegenpartij'. Hooghiemster Makelaars ontzorgt u daarom graag en kan u daarbij tijd en geld besparen.



Verschil aankoop- en verkoopmakelaar

Als u zich tijdens de aankoop van uw nieuwe woning laat begeleiden door een eigen makelaar, dan is deze de aankoopmakelaar. Doet de makelaar de verkoop van uw woning, dan spreekt men van een verkoopmakelaar. Wat niet iedereen weet, is dat een makelaar nooit als aankoop- en verkoopmakelaar tegelijkertijd kan optreden voor hetzelfde huis. Dat is eigenlijk wel logisch: hoe kan hij u eerlijk over de aankoop adviseren, als hij al voor de verkoper werkt? Door alleen de koper of de verkoper te vertegenwoordigen wordt belangenverstremming vermeden. Uiteraard kan een makelaar de ene keer aankoopmakelaar zijn en de andere keer verkoopmakelaar. Praktisch, want zo heeft hij altijd ervaring met 'hoe de andere kant denkt'.

De beste onderhandelingsstrategie

Hooghiemster Makelaars kan u helpen bij het vinden van een huis dat bij u past en u vervolgens ondersteunen bij het uitbrengen van een scherp, maar realistisch openingsbod. Wij denken strategisch en creatief met u mee over hoe de deal voor u het beste uitpakt. Heeft de huidige verkoper nog wat langer tijd nodig om zelf te verhuizen? Prima, maar dan tegen een lagere verkoopprijs... Wil of kan de verkoper niet meer zakken met zijn prijs? Akkoord, maar onder de voorwaarde dat een aantal reparaties nog worden uitgevoerd... Hooghiemster Makelaars zoekt voor u de ruimte op.

Geld besparen

Hooghiemster Makelaars heeft van zowel van aankoop als verkoop veel verstand. Die kennis en ervaring kunnen wij goed voor u toepassen. Dikke kans dat u de kosten van uw eigen aankoopmakelaar ruimschoots terugverdient, bijvoorbeeld door:

- Een lagere koopprijs dan u zelf zou hebben gerealiseerd.
- Inzicht in de realistische waarde van de woning: u betaalt nooit te veel.
- Belangrijke informatie over de woning, zoals erfdienstbaarheden, bouwkundige staat en bestemmingsplan.
- De juiste timing van het in de strijd gooien van koopvoorwaarden, overname roerende zaken en of overdrachtsdatum.
- Medecontrole van de juistheid van de opgestelde koopakte en de ontbindende voorwaarden.
- Tijdsbesparing: door onze kennis en netwerk hoeft u nooit alles zelf uit te zoeken.

Peace of mind

Daarnaast geeft Hooghiemster Makelaars u ook iets dat niet in geld is uit te drukken: 'peace of mind'. Een extra paar ogen kijkt met u mee en hij is het klankbord dat u helpt uw gedachten op een rij te zetten. Bovenal weet u nu zeker dat u strategisch de juiste stappen onderneemt en dat

TE KOOP: de Warring 28 te Heerenveen

uw belangen goed worden behartigd.