

Vijverlaan 34, Heerenveen

Te koop



Kenmerken

Bouw

Soort woning	Penthouse
Type woning	Appartement
Bouwjaar	2021
Ligging	Aan park, rustige ligging, vrij uitzicht

Indeling

Slaapkamer(s)	2
Badkamer(s)	1

Energie

Energieklasse	A
---------------	---

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte	111 m ²
Perceeloppervlakte	0 m ²
Inhoud	378 m ³

Tuin

Balkon	
Oppervlakte hoofdtuin	33m2
Ligging	Zuidwest





Omschrijving

Op een toplocatie gelegen recent gebouwd penthouse (111 m2 woonoppervlak) met een eigen (fietsen) berging en een schitterend zongericht dakterras van 33 m2!

Het prachtige appartement (in gebouw Swanneblom) is gebouwd in 2021 en voorzien van een optimaal isolatiepakket, een panoramisch uitzicht en ligt in een parktuin met wandelpaden.

Indeling: centrale hal met een luxe en ruime afgesloten entree, brievenbus, lift en trappenhuis, entree van het appartement, uitgebreide meterkast, modern toilet met fontein, schitterende woonkamer (46 m2) met ronde hoeken, 4 Franse balkons, een brede schuifpui en een complete open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur (6 m2), inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi magnetron, koelkast en vriesladen, gang met toegang naar een ruime berging/c.v.-ruimte/wasmachineruimte, 2 ruime slaap-/werkkamers (10 en 17 m2), complete badkamer met handdoekenradiator, ruime inloop douche, 2e toilet en een wastafelmeubel met 2 maal vaste wastafel, handdoekenkast en spiegelkast.

Omschrijving

Dit appartement is gelegen in een complex dat voorzien is van een serviceconcept. Binnen dit concept is het mogelijk om gebruik te maken van diensten (o.a. restaurant, feestzaal, kapper, pedicure, winkel, servicedesk en bezorgde maaltijden) en service (o.a. servicedesk en klussen). Bijdrage calamiteitenservice (incidentele en urgente zorg via noodknop, polshorloge en 2 mobiele noodtrekkoorden): € 156,00 p.p. per maand. Dit wordt per medio 2026 mogelijk een optionele dienst. Tevens is er mogelijkheid om via Service Appartementen Oranjewoud deel te nemen aan activiteiten die aangeboden worden, bv muziekavonden, sportieve- en creatieve activiteiten of een gezellig sociaal samenzijn.

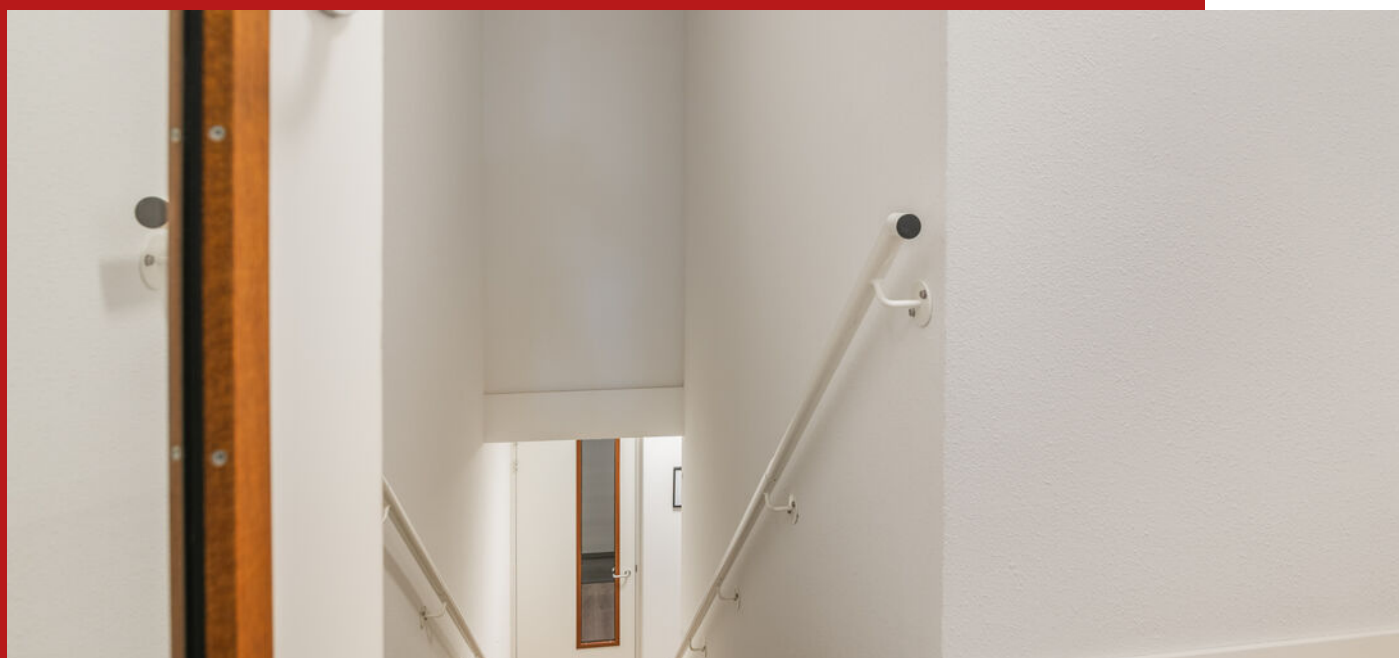
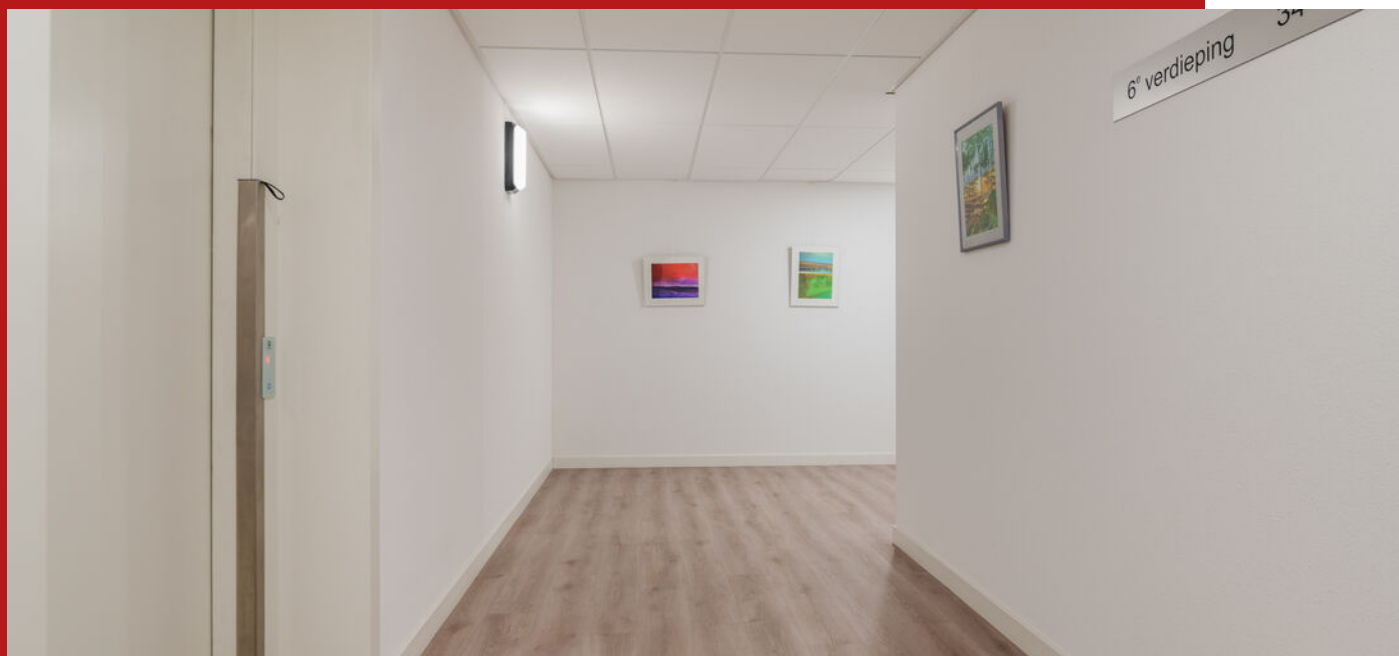
Algemeen:

- Energielabel A (geldig tot 08-11-2030)
- Aluminium ramen en kozijnen met HR+++ 3-dubbel glas met een uitstekende geluidsisolatie
- Gelegen op de 6e verdieping
- Videofooninstallatie/ Intercom aanwezig
- Bijdrage VVE € 144,59 per maand (vanaf 2026), retributiekosten € 34,00 per maand (bedrag 2025)
- Mogelijkheid voor zorg ondersteuning (dit wordt per medio 2026 een optionele dienst)
- Centrale verwarming en warm water via HR combiketel (2021)
- Vloerverwarming met pvc vloeren inclusief ondervloer en keramische tegelvloeren met in iedere kamer een aparte thermostaat
- Schitterend zongericht dakterras met veel privacy
- Inclusief stoffering
- Verhuisklaar
- Loopafstand van een bushalte
- Loopafstand van een supermarkt
- Loopafstand van de prachtige wandelgebieden van Oranjewoud en De Heide
- Ruime parkeergelegenheid voor het complex op eigen grond (eigendom VvE)















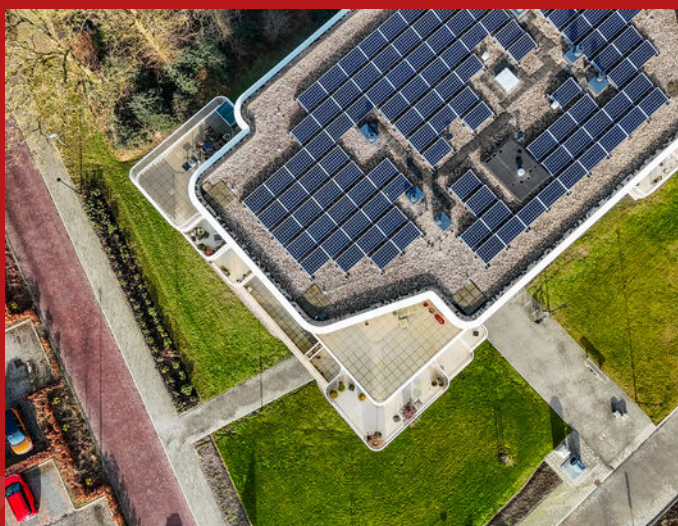




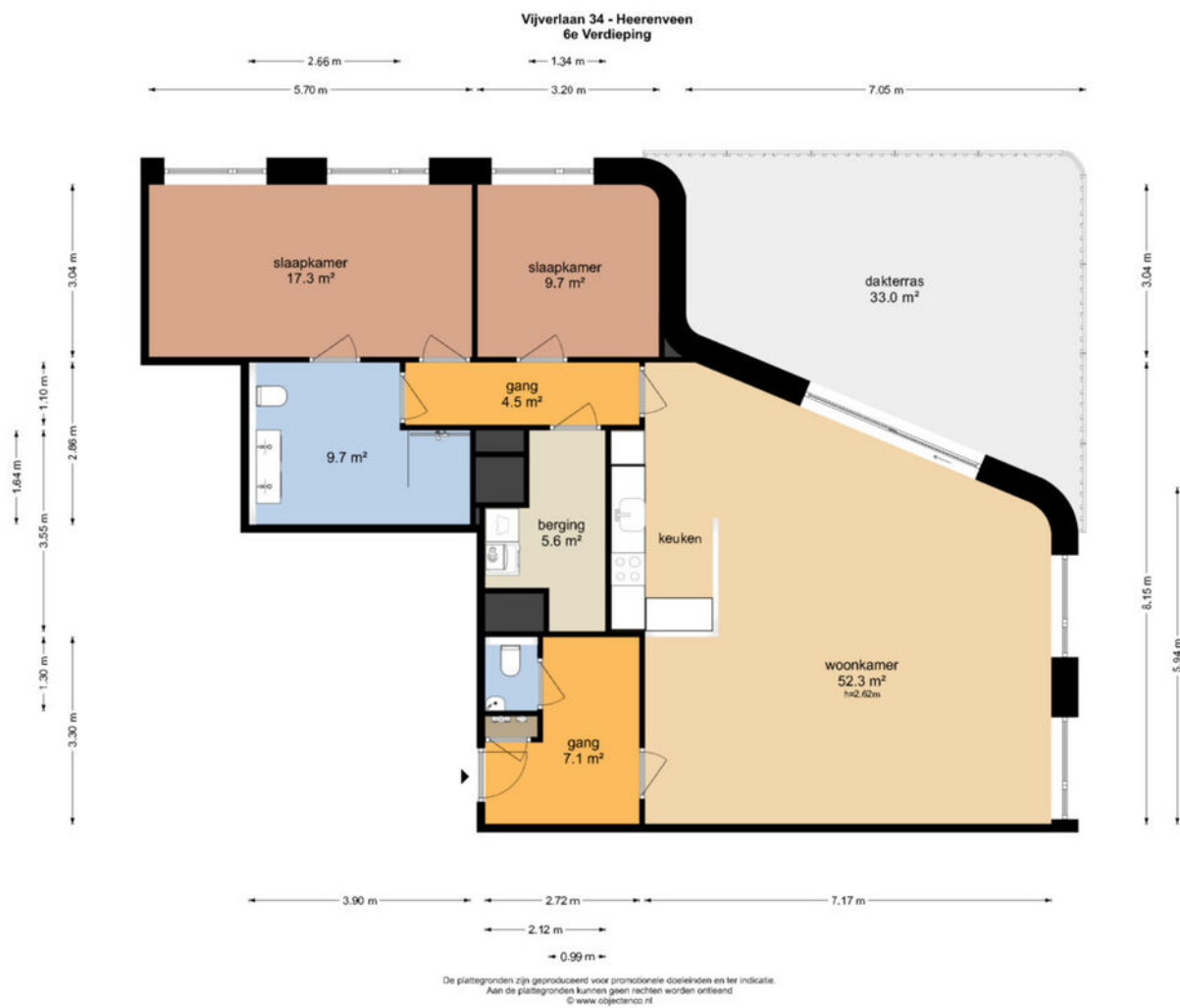






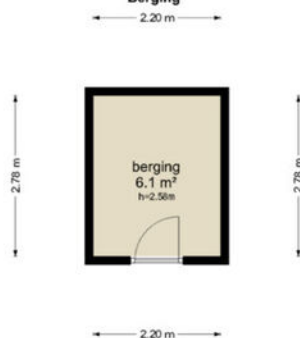


Plattegrond



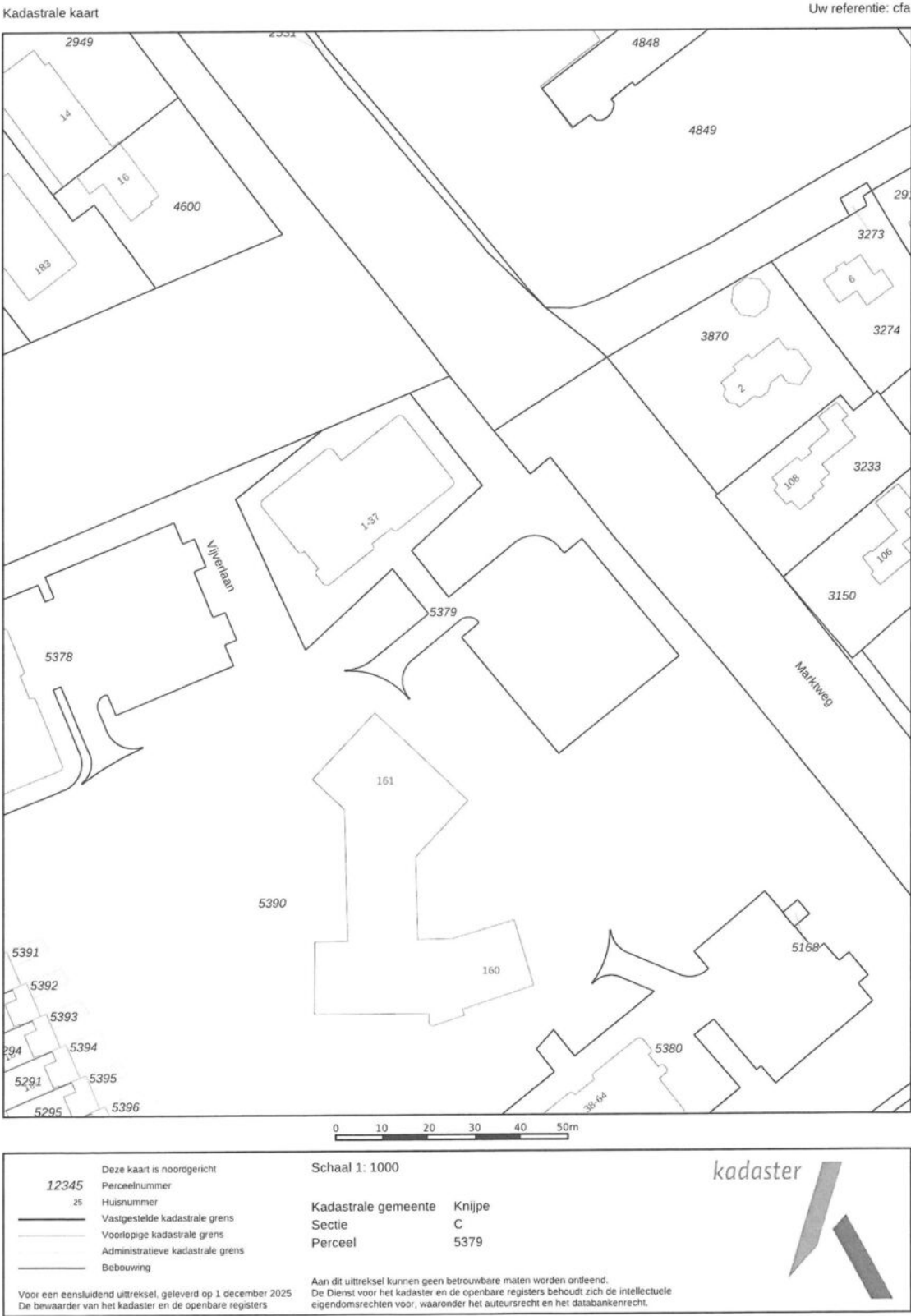
Plattegrond

Vijverlaan 34 - Heerenveen
Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart



Lijst van zaken

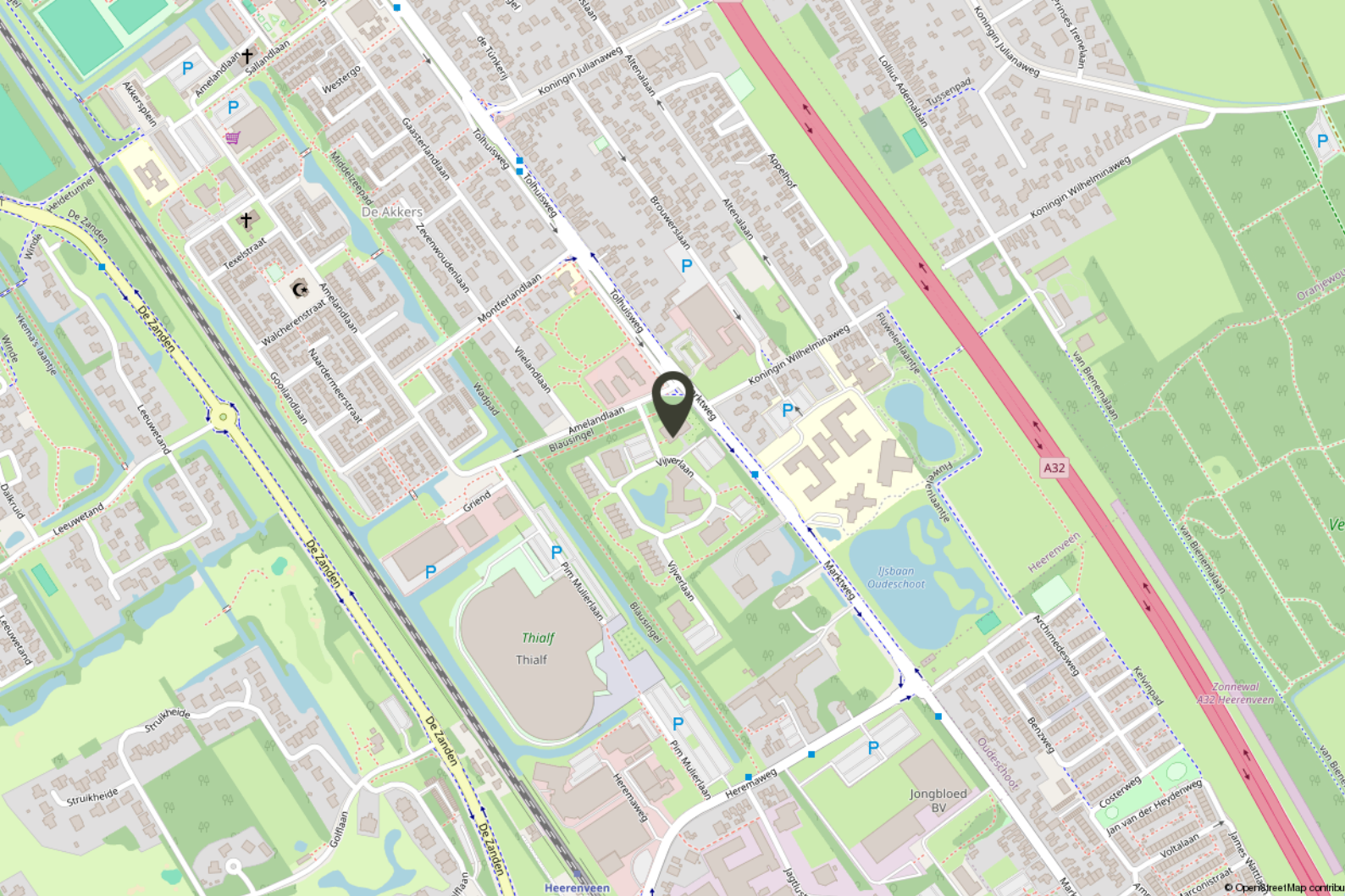
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/ lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 2 dubbele kasten slaapkamer	X		
- 1 enkele kast studeerkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
- PVC inclusief ondervloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		

Lijst van zaken

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- dubbele spiegelkast	X		
- hangkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X		

Lijst van zaken

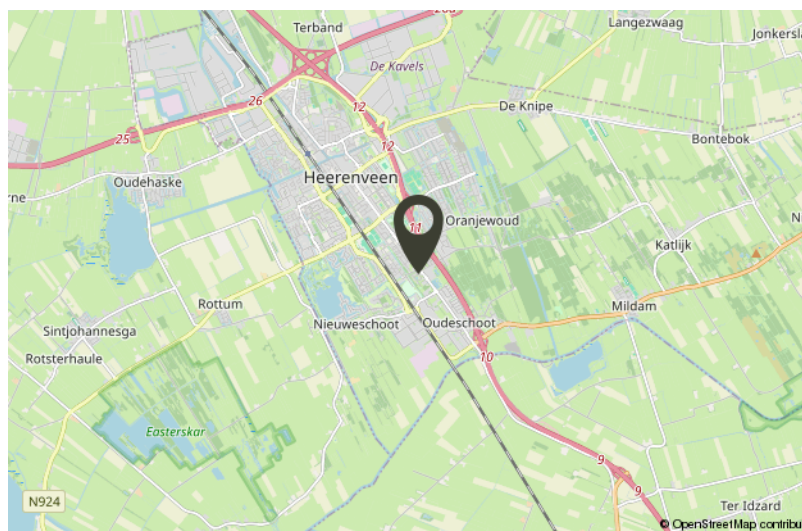
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Mechanische ventilatie	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- 3-dubbel glas	X		
Tuin - Inrichting			
enkele potten en plantenbak	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- tuinbank (hardhout)	X		
- tuintafel (hardhout)	X		



Locatie

Een penthouse op toplocatie!

De locatie is ideaal voor wie centraal wil wonen met alle gemak binnen handbereik. Op loopafstand bevinden zich een bushalte en een supermarkt, wat zorgt voor prettig en praktisch dagelijks wooncomfort. Daarnaast liggen de prachtige wandelgebieden van Oranjewoud en De Heide op korte afstand. Hier kun je volop genieten van rust, natuur en ruimte perfect voor een ontspannen wandeling, sportieve activiteit of gewoon even tot jezelf komen. Een fijne combinatie van stedelijk gemak en groen wonen.



Algemene informatie

Informatie & bezichtiging

Via ons kantoor kunt u een afspraak maken voor een bezichtiging. Eén van onze makelaars leidt u graag rond en geeft u tijdens de afspraak de informatie die de verkoper in het kader van de meldingsplicht via ons aan u heeft doorgegeven. Als (potentiële) koper hebt u daarnaast een eigen onderzoeksplicht. Dat betekent dat u zelf verantwoordelijk bent voor het verkrijgen en controleren van aanvullende informatie. Bij twijfel kunt u externe deskundigen inschakelen, zoals een eigen aankoopmakelaar, een bouwkundig keuringsbedrijf of een partij voor indicatief bodemonderzoek.

Biedingen & onderhandelingen

Wanneer u een bieding uitbrengt, leggen wij deze voor aan onze opdrachtgever (de verkoper). Bij acceptatie van uw bod start de onderhandelingsfase. Wordt het bod niet geaccepteerd, dan zijn beide partijen vrij. Naast de koopsom kunnen onder meer de gewenste opleverdatum en eventuele ontbindende voorwaarden (bijvoorbeeld een financieringsvoorbehoud) onderdeel zijn van de onderhandelingen. Van koper wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd. Zodra er overeenstemming is bereikt, leggen wij de gemaakte afspraken vast in een koopovereenkomst volgens het meest recente standaardmodel. Dit model is vastgesteld door de NVM, Vastgoed Nederland en Vereniging Eigen Huis. Op deze verkoop is het schriftelijkheidsvereiste van toepassing; de koop is pas definitief zodra de koopovereenkomst door zowel koper als verkoper daadwerkelijk is ondertekend.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de gunstige materiaaleigenschappen. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop en verwerking van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Bij woningen die vóór 1993 zijn gebouwd, kan nog sprake zijn van asbesthoudende toepassingen. In de koopovereenkomst wordt daarom een asbestclausule opgenomen. Hierin verklaart koper bekend te zijn met de mogelijke aanwezigheid van asbesthoudende materialen in de woning, evenals met de geldende wet- en regelgeving rondom het (laten) verwijderen en afvoeren hiervan. Koper aanvaardt de woning in dat kader en vrijwaart verkoper voor eventuele gevolgen die voortvloeien uit de aanwezigheid van asbesthoudende materialen.

Erfdienstbaarheden

De in het Kadaster geregistreerde rechten en plichten die op het perceel rusten, zijn van toepassing. Een kopie van het meest recente eigendomsbewijs ligt ter inzage bij de makelaar en wordt bij aankoop als bijlage aan de koopovereenkomst gehecht. In de notariële akte van levering neemt de notaris de relevante bepalingen op, zodat de bestaande juridische situatie en gebruikstoestand worden gecontinueerd.

Algemene informatie

Ondertekening

De koopovereenkomst wordt eerst in concept aan alle partijen verstrekt. Na akkoord op de inhoud kan de akte worden ondertekend. Dit kan digitaal of bij ons op kantoor. Partijen tekenen óf allemaal digitaal, óf allemaal met een handtekening op papier; een combinatie van beide is niet mogelijk. Vanaf dat moment hebt u als koper een wettelijke bedenktijd van drie dagen.

Eigendomsoverdracht

Op de dag van overdracht bij de notaris van uw keuze vindt vooraf een eindinspectie van de woning plaats. Hierbij worden onder meer de meterstanden opgenomen en controleert u of de woning leeg, ontruimd en "bezemschoon" wordt opgeleverd, zoals met de verkoper is overeengekomen.

U bent niet (meer) geïnteresseerd – wat nu?

Mocht u geen belangstelling (meer) hebben voor deze woning, dan stellen wij het zeer op prijs als u dit aan ons doorgeeft. De verkoper heeft recht op een reactie, ook als deze negatief is. Wellicht vindt u in ons actuele aanbod een woning die beter bij u past. U kunt zich bovendien vrijblijvend bij ons inschrijven als zoeker; wij houden u dan op de hoogte van nieuw aanbod dat aansluit bij uw woonwensen.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Toch kan de vermelde informatie afwijken van de werkelijke situatie in of rond de woning. Dit geldt met name voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Aan de inhoud van deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Alle informatie wordt door Kraak & Tulner Makelaardij te Heerenveen, evenals door de verkoper, vrijblijvend verstrekt en is uitsluitend bedoeld als uitnodiging om een bezichtiging te plannen, een bieding uit te brengen of in onderhandeling te treden.

Gratis en vrijblijvende waardebepaling

Bent u benieuwd naar de actuele waarde van uw woning? Met een gratis waardebepaling van Kraak & Tulner krijgt u direct inzicht in de marktwaarde van uw huis. Onze makelaars komen bij u langs, nemen de woning zorgvuldig op en vergelijken deze met recente verkopen in de omgeving. Zo ontvangt u een realistische inschatting van de waarde – zonder verplichtingen.



Een waardebepaling kan u helpen bij:

- Het overwegen van verkoopplannen
- Het inzichtelijk maken van uw financiële positie
- Het plannen van de toekomst

Onze waardebepaling is altijd gebaseerd op actuele marktgegevens en onze jarenlange ervaring in Heerenveen en Friesland.

Ontdek wat uw woning waard is

Vraag vandaag nog een gratis en vrijblijvende waardebepaling aan bij Kraak & Tulner. U ontvangt snel en duidelijk inzicht in de waarde van uw woning – mét persoonlijk advies van een ervaren makelaar.

Bel ons op 0513 – 627474
Of stuur een WhatsApp, dan reageren we snel!

Kraak & Tulner Makelaardij

Een woning kopen is een belangrijke beslissing waarbij veel komt kijken. Daarom begeleiden wij u stap voor stap – van de eerste kennismaking tot en met de sleuteloverdracht. Wij zorgen dat u niets over het hoofd ziet, weloverwogen keuzes kunt maken en met een goed gevoel uw nieuwe thuis kunt betrekken.

Met onze ervaring, kennis van de lokale markt en persoonlijke aandacht weet u altijd precies waar u aan toe bent. U houdt de regie; wij zorgen voor overzicht, rust en een scherpe blik op de deta

Ons werkgebied: vertrouwd in Heerenveen en omgeving

Met ruim 30 jaar ervaring in de regionale woningmarkt is Kraak & Tulner Makelaardij een bekend en vertrouwd gezicht in Heerenveen en de omliggende dorpen en steden. Wij kennen de buurten, straten en wijken tot in detail en weten wat er lokaal speelt.

Deze uitgebreide kennis van de regio zetten wij dagelijks in om onze klanten optimaal te begeleiden bij de verkoop, aankoop en taxatie van hun woning. Zo profiteert u altijd van een makelaar die de markt van binnenuit kent.

Wij spreken de taal van de regio

Ons werkgebied beslaat circa 30 kilometer rondom Heerenveen. Wij zijn actief in onder andere Oranjewoud, Mildam, De Knipe, Nieuwehorne, Oudehorne, Katlijk, Terband, Luinjeberd, Tjalleberd, Bontebok, Akkrum, Jubbega, Gorredijk, Beetsterzwaag, Oudeschoot, Wolvega, Sneek, Drachten, Lemmer, Langweer, Noordwolde, Bakkeveen, Nij Beets en Tijnje.

Of u nu in een dorp woont of in het centrum van een stad: wij spreken de taal van de regio. Dankzij tientallen jaren ervaring in dit gebied beschikken wij over een sterk netwerk en actuele marktkennis. Dat maakt ons niet alleen deskundig, maar ook effectief – of u nu een woning wilt kopen, verkopen of laten taxeren.



Onze klanten beoordelen ons met een **9,4**

Heeft u interesse?
**Neem contact
met ons op!**