

Praam 32, Heerenveen

Te koop



Kenmerken

Bouw

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1989
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte	135 m ²
Perceeloppervlakte	263 m ²
Inhoud	461 m ³

Indeling

Slaapkamer(s)	4
Badkamer(s)	1

Energie

Energieklasse	B
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel

Tuin

Tuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	105 m ²
Ligging hoofdtuin	Zuidoost





Omschrijving

Op zoek naar een ruime gezinswoning op een rustige, kindvriendelijke locatie? Dan is deze robuuste 2-onder-1 kapwoning aan de Praam 32 in Heerenveen zeker het bekijken waard.

De woning is gebouwd in 1989 en biedt met vier slaapkamers volop ruimte voor een gezin. Dankzij de tuinkamer op de begane grond is zelfs een vijfde slaapkamer of werkruimte mogelijk. Zodra u binnenstapt ervaart u direct de prettige sfeer: een lichte L-vormige woonkamer, een moderne semi-open keuken (gerenoveerd in 2020) en een praktische indeling maken dit tot een comfortabel thuis.

De woning zelf is de afgelopen jaren met veel zorg verduurzaamd en klaar voor de toekomst. Zo beschikt de woning over zonnepanelen, kruipruimte-isolatie en een moderne cv-ketel, wat bijdraagt aan een lager energieverbruik en optimaal wooncomfort. In 2025 is in de woonkamer HR++ dubbel glas geplaatst, wat zorgt voor extra isolatie en een aangenaam binnenklimaat. De aanbouw is voorzien van een isolerend sedumdak, dat niet alleen bijdraagt aan energiebesparing maar ook aan een groenere leefomgeving. De zonnige tuin op het zuiden biedt volop licht en warmte, zo geniet u ook buiten van duurzaam en zorgeloos wonen.

Met een woonoppervlakte van circa 135 m², een inhoud van circa 461 m³ en een perceel van 263 m² biedt deze woning volop ruimte om te leven en te genieten. Zowel binnen als buiten ervaart u hier een prettige balans tussen comfort, functionaliteit en vrijheid.

Omschrijving

Indeling

Begane grond

Entree/hal met toilet en trapopgang. De ruime L-vormige woonkamer van circa 36 m² biedt veel lichtinval en een prettige leefruimte voor het hele gezin.

De semi-open keuken (ca. 7 m²) is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gasfornuis, afzuigkap, oven, combi-oven/magnetron, vaatwasser en Quooker.

Aan de achterzijde bevindt zich de tuinkamer, ideaal als werk- of hobbyruimte of eventueel als slaapkamer. De bijkeuken is uitgerust met op maat gemaakte kasten, wat zorgt voor een strak geheel en veel opbergruimte. In 2024 zijn diverse binnendeuren (o.a. woonkamer, toilet, slaapkamers) vervangen door nieuwe deuren. De uitbouw is uitgevoerd met een sedumdak, wat bijdraagt aan isolatie en duurzaamheid.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de complete badkamer, uitgerust met ligbad, douche, toilet en dubbele wastafel.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de ruime functionele overloop en vierde slaapkamer met veel privacy en praktische bergruimte. In 2021 is hier een dakkapel geplaatst, wat zorgt voor extra licht en extra wooncomfort. Beide trappen zijn in 2022 voorzien van trapbekleding.

Buitenruimte

De woning beschikt over een onderhoudsarme en privacy rijke tuin aan de voor-, zij- en achterzijde. De hoofdtuin ligt op het zuidoosten en is voorzien van een achterom. Daarnaast is er een vrijstaande houten berging met elektra (circa 15 m²), ideaal voor fietsen en tuinbenodigdheden.

Parkeren kan op eigen terrein (ruimte voor twee auto's) en aanvullend in de directe omgeving.

Kenmerken

- Bouwjaar 1989
- Woonoppervlakte ca. 135 m²
- Perceel 263 m²
- Inhoud ca. 461 m³
- Vier slaapkamers met mogelijkheid tot vijf
- Tuinkamer op de begane grond
- Energie label B
- 5 zonnepanelen (360 Wp per paneel, 2021)
- Volledig geïsoleerd (dak-, vloer- en muurisolatie + dubbele beglazing)
- Rolluiken en zonwering, horren op alle slaapkamers en bij openslaande achterdeuren
- Cv-ketel: Intergas HRE 36/30 CW5 (2024), hybride voorbereid op waterpomp
- Aquacell waterontharder
- Rustige ligging in een populaire woonwijk
- Nabij scholen, voorzieningen en uitvalswegen













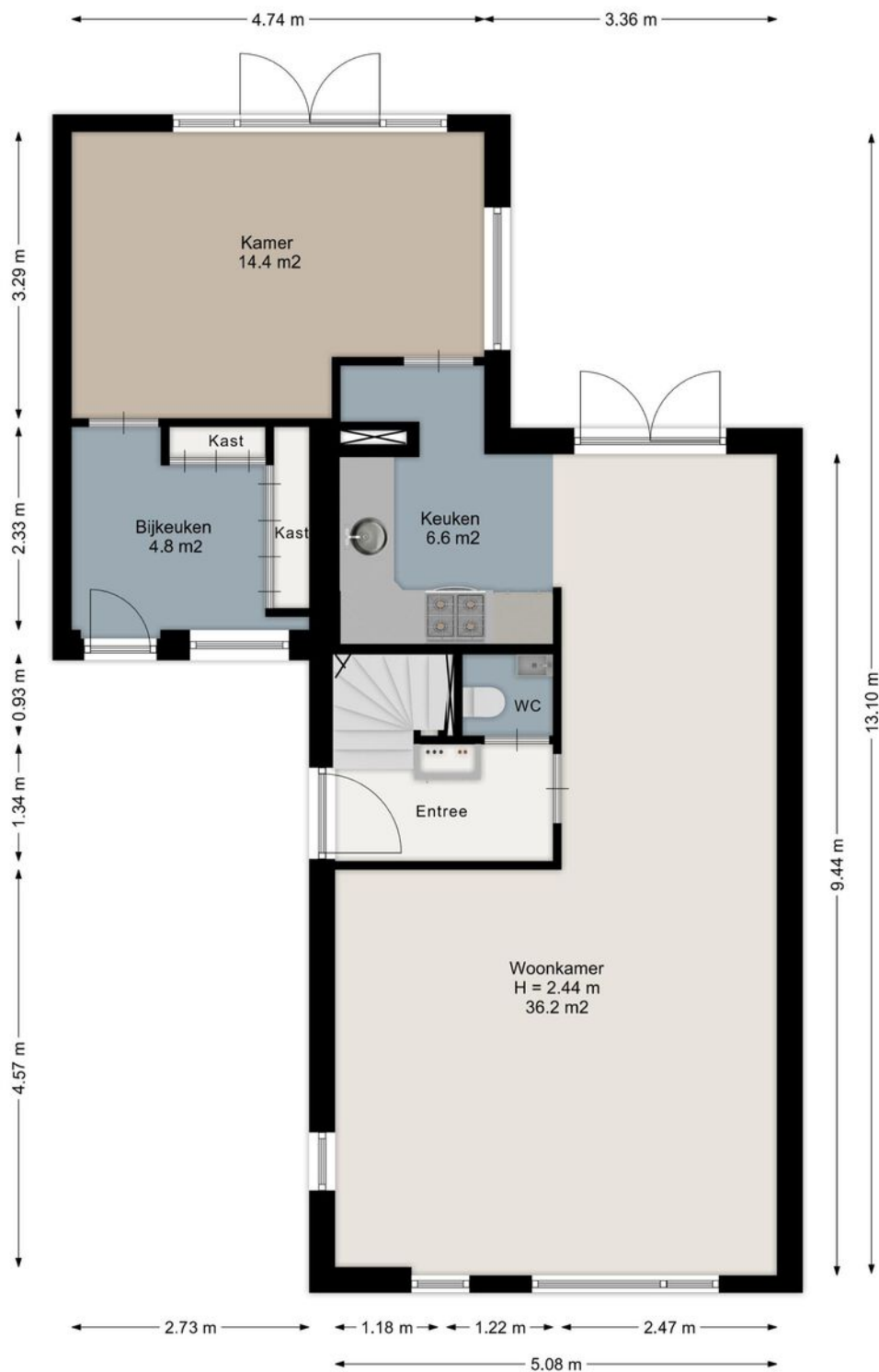








Plattegrond



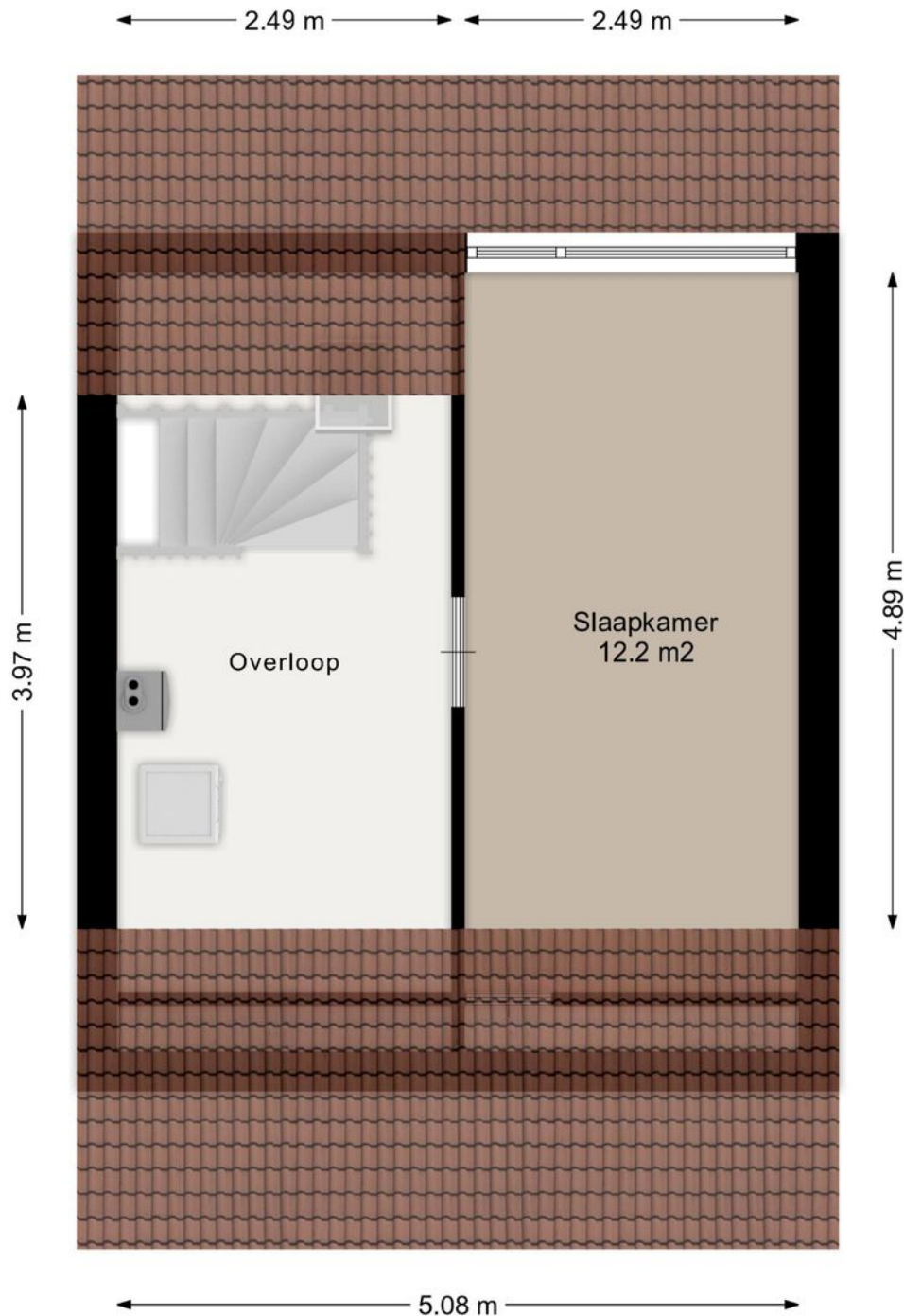
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



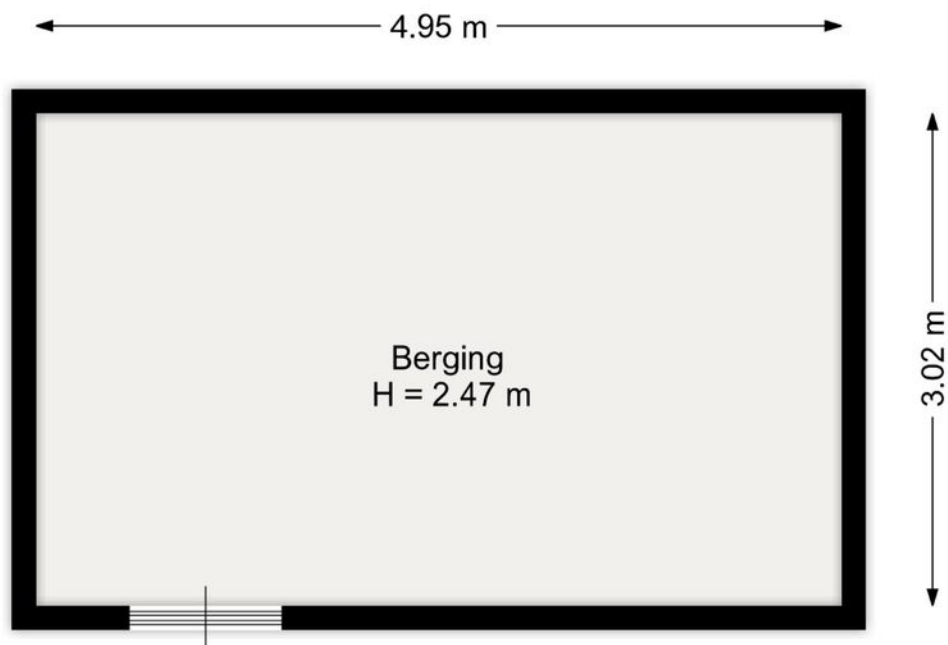
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kadastrale kaart



Lijst van zaken

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/ lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Hanglamp eettafel	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- DRESSOIR			X
- Winkelkast			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Vinyl (zolder)	X		
Overig, te weten			
- Fotowand ophangstelsel	X		
- Wandkleed ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		

Lijst van zaken

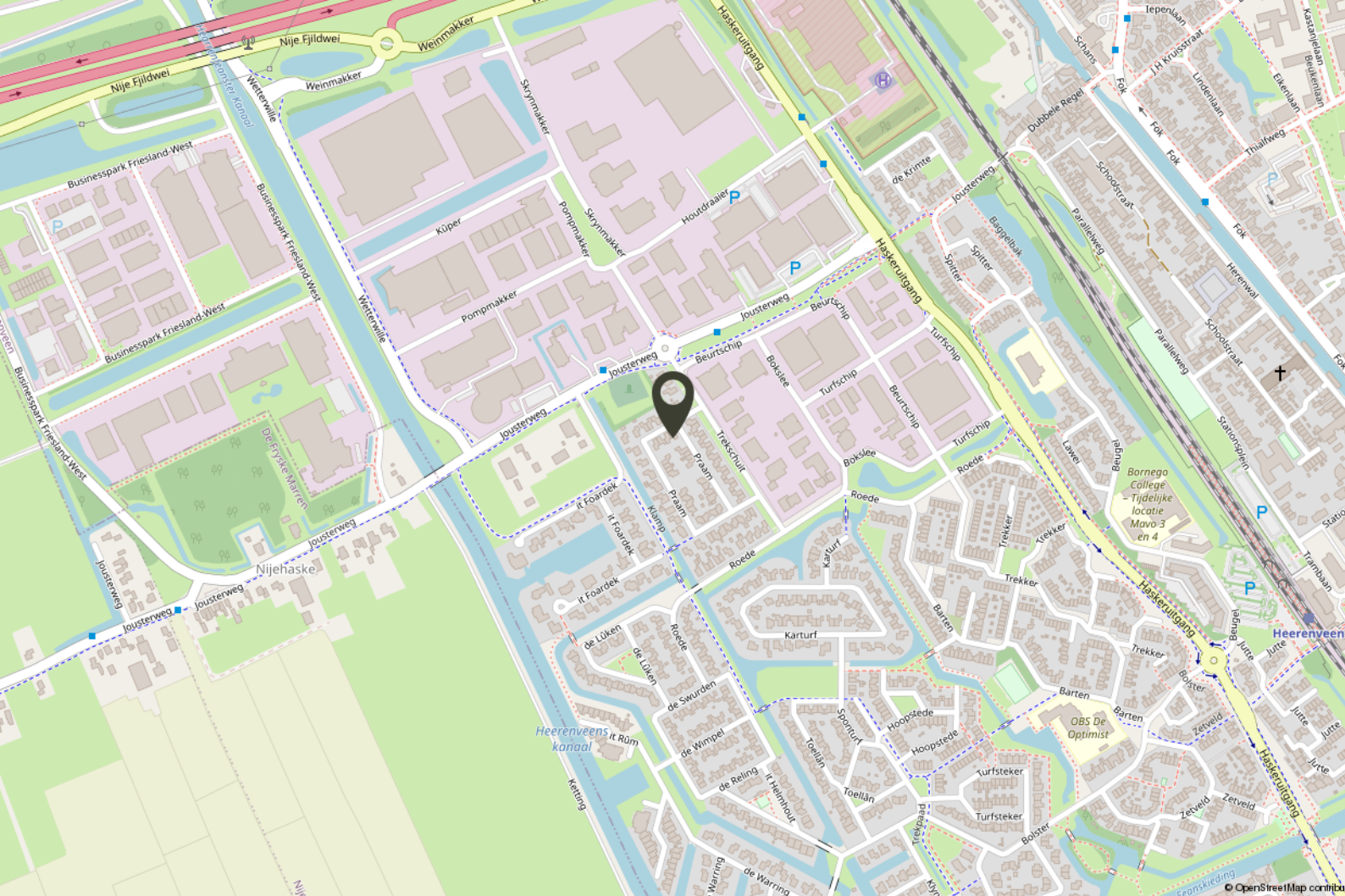
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- Toiletmeubel & fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Badkamerkast	X		
- Badkamerspiegelkast	X		

Lijst van zaken

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiator ventilatoren (Speedcomfort)	X		
- Radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		

Lijst van zaken

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/ berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Regenton	X		

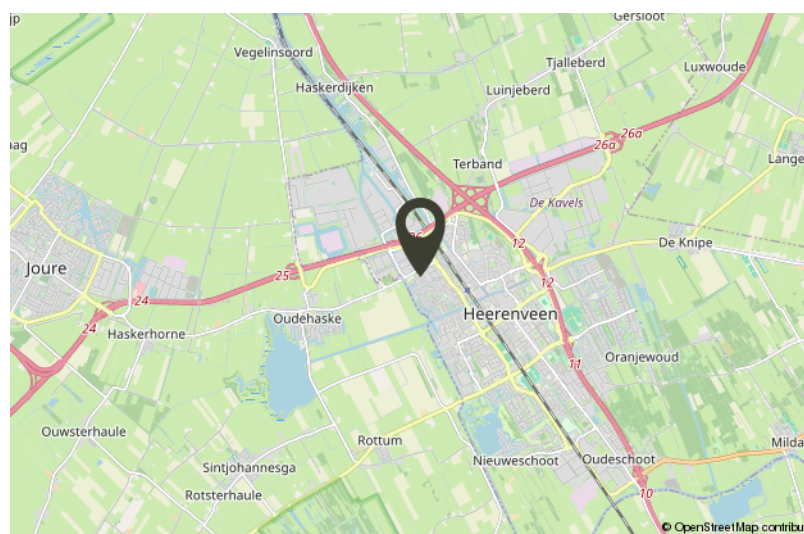


Locatie

"Een ruime energiezuinige woning, gelegen in een rustige woonomgeving".

Wijk Nijehaske is één van de grotere en ruim opgezette wijken van Heerenveen. Dankzij de royale opzet, het vele groen en het aanwezige water biedt de wijk een prettige en ontspannen woonomgeving. Hier woont u in alle rust, met volop ruimte om u heen.

De ligging is bijzonder gunstig: uitvalswegen bevinden zich binnen handbereik en zowel het station als het centrum van Heerenveen zijn eenvoudig te bereiken, te voet of per fiets. Nijehaske combineert daarmee comfortabel wonen met uitstekende bereikbaarheid.



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!**