

Fonteinkruid 45, Heerenveen

Te koop



Kenmerken

Bouw

Soort woning	Herenhuis
Type woning	Vrijstaande woning

Bouwjaar	2000
Ligging	Aan water, aan rustige weg

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte	168 m ²
Perceeloppervlakte	780 m ²
Inhoud	693 m ³

Indeling

Slaapkamer(s)	4
Badkamer(s)	2

Energie

Energieklasse	C
Verwarming	C.v.-ketel

Tuin

Tuin	Tuin rondom
Oppervlakte hoofdtuin	650 m ²
Ligging hoofdtuin	west





Omschrijving

Vrijstaand wonen aan het water met vrij uitzicht; ruimte, rust en privacy komen hier perfect samen.

Aan een rustige straat in de waterrijke woonwijk Heiderijck staat dit royale vrijstaande herenhuis met aangebouwde garage op een perceel van 780 m² eigen grond. De woning ligt direct aan het water dat in verbinding staat met recreatieplas het Heidemeer, waardoor je hier dagelijks geniet van een prachtig vrij uitzicht over water en groen. De woning is ruim opgezet, beschikt over vier slaapkamers, twee badkamers, een kantoor op de begane grond en een ruime garage. Dankzij de vele ramen valt het daglicht van alle kanten naar binnen en is er vanuit vrijwel iedere ruimte zicht op het water of de groene omgeving. De fraai aangelegde tuin rondom de woning biedt volop privacy en meerdere zonnige terrassen, waardoor er altijd wel een fijne plek te vinden is om buiten te zitten.

Indeling

Begane grond:

Ruime entree met hal, toilet en trapopgang. Vanuit de hal kom je in de sfeervolle woonkamer met een fijne zithoek aan de voorzijde en een royale eethoek met openslaande deuren naar de tuin. De keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een extra kamer, ideaal als kantoor-, slaap- of studeerkamer. Aansluitend is er een praktische bijkeuken met witgoed aansluiting en toegang tot de aangebouwde garage (circa 18 m²).

Omschrijving

Eerste verdieping:

Ruime overloop met openslaande deuren naar een Frans balkon. Op deze verdieping bevinden zich vier slaapkamers. Eén slaapkamer beschikt over een eigen badkamer met douche, toilet en wastafel en openslaande deuren naar een Frans balkon. Daarnaast is er een tweede, ruime badkamer voorzien van ligbad met douche, toilet en wastafel.

Zolder:

Via een vlizotrap bereik je de ruime bergzolder met stahoogte, ideaal voor het opbergen van seizoenspullen.

Buiten

De brede achtertuin ligt op het westen en grenst direct aan het water. Door de diepte en breedte van de tuin kun je hier de hele dag genieten van zowel zon als schaduw. De tuin is verzorgd aangelegd met meerdere terrassen, diverse zithoeken en mooie beplanting. Een heerlijke plek om te ontspannen, te spelen of te genieten van lange zomeravonden aan het water.

Omgeving

De woning ligt in de geliefde en kindvriendelijke wijk Heiderijck, met veel groen en water. Het natuur- en recreatiegebied De Heide en het Heidemeer liggen letterlijk om de hoek, ideaal voor wandelen, fietsen en recreatie. Winkels, scholen en sportvoorzieningen bevinden zich op korte afstand en ook de uitvalswegen richting A7 en A32 zijn snel bereikbaar.

Bijzonderheden

- Vrijstaande woning met aangebouwde garage
- Woonoppervlakte van 168 m²
- Perceel van 780 m² eigen grond
- Vier slaapkamers en twee badkamers
- Kantoor/studeerkamer op de begane grond
- Ruime bergzolder met stahoogte
- Eigen oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's
- Energie label C
- Een royaal familie huis op een prachtige plek aan het water met ruimte, rust en natuur om je heen.

Foto's









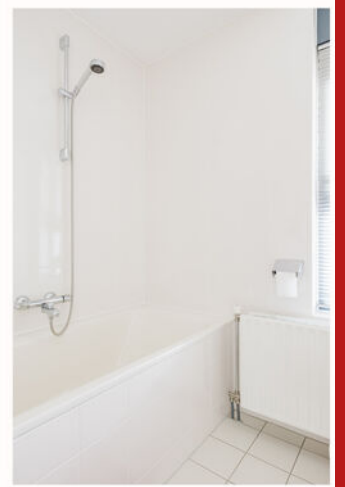




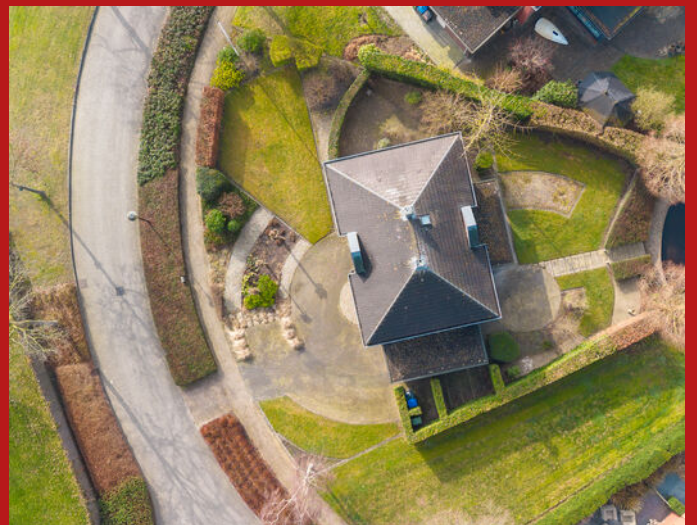












Plattegrond



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

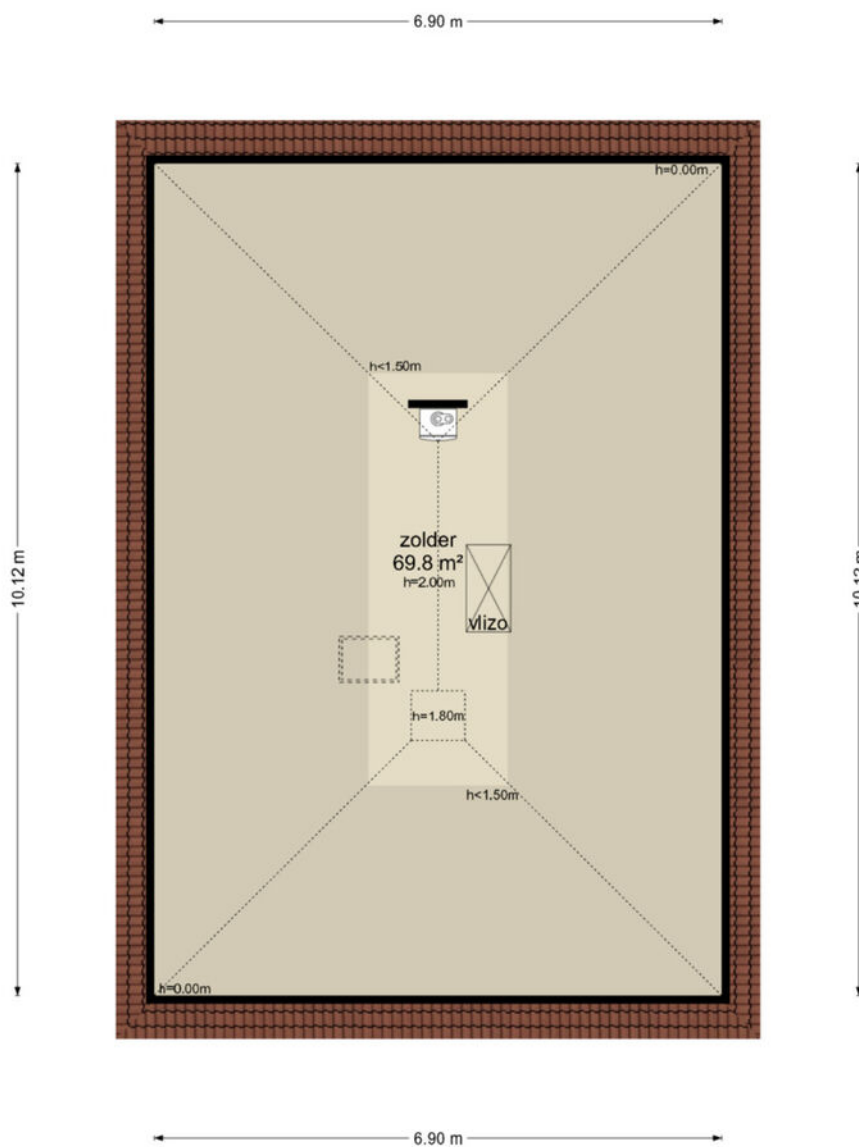
Plattegrond



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

Plattegrond

Fonteinkruid 45 - Heerenveen
Tweede Verdieping

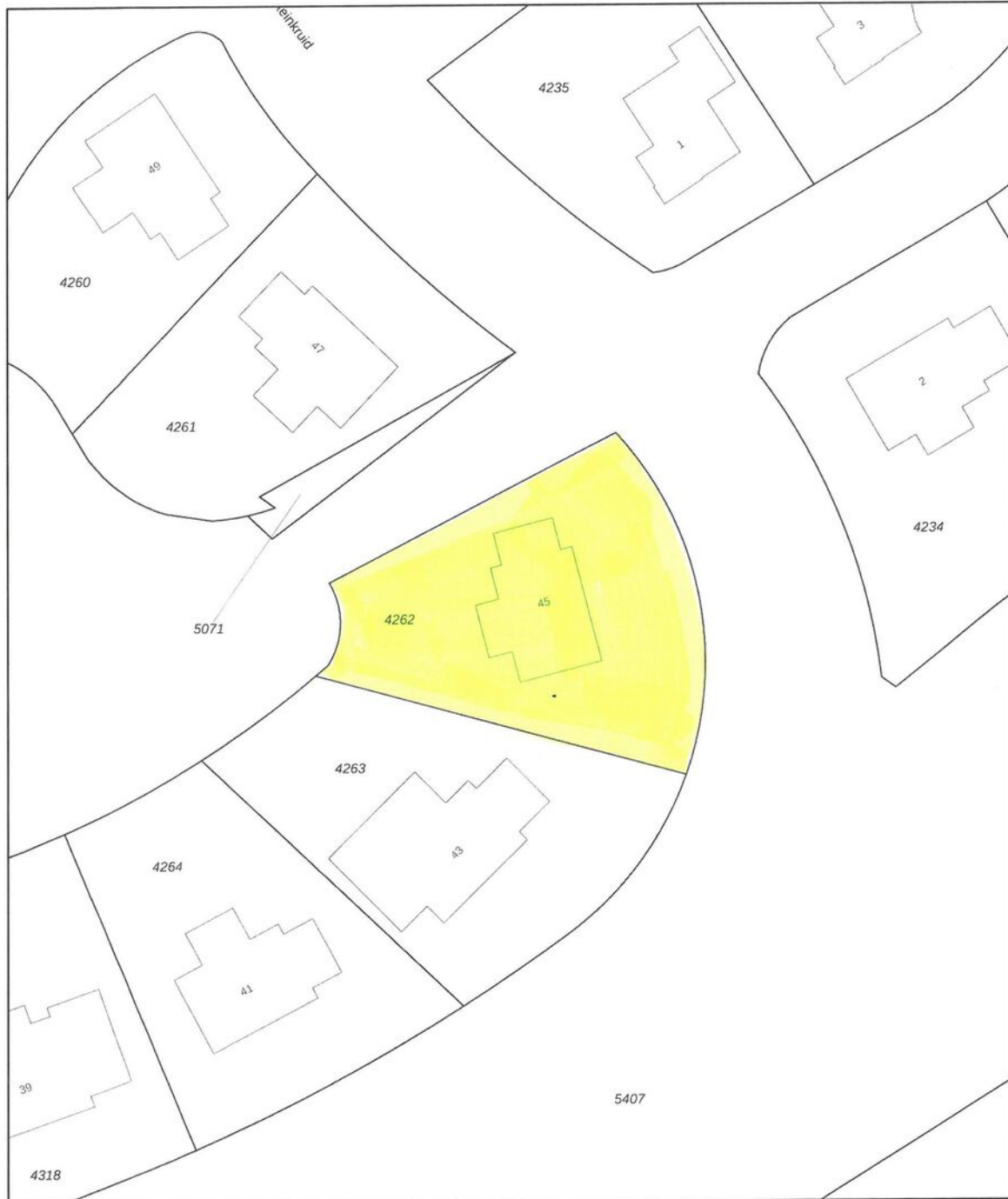


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: cfa



0 5 10 15 20 25m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500		
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Knijpe	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	C	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	4262	
—	Bebouwing			
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 februari 2026 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.		

Lijst van zaken

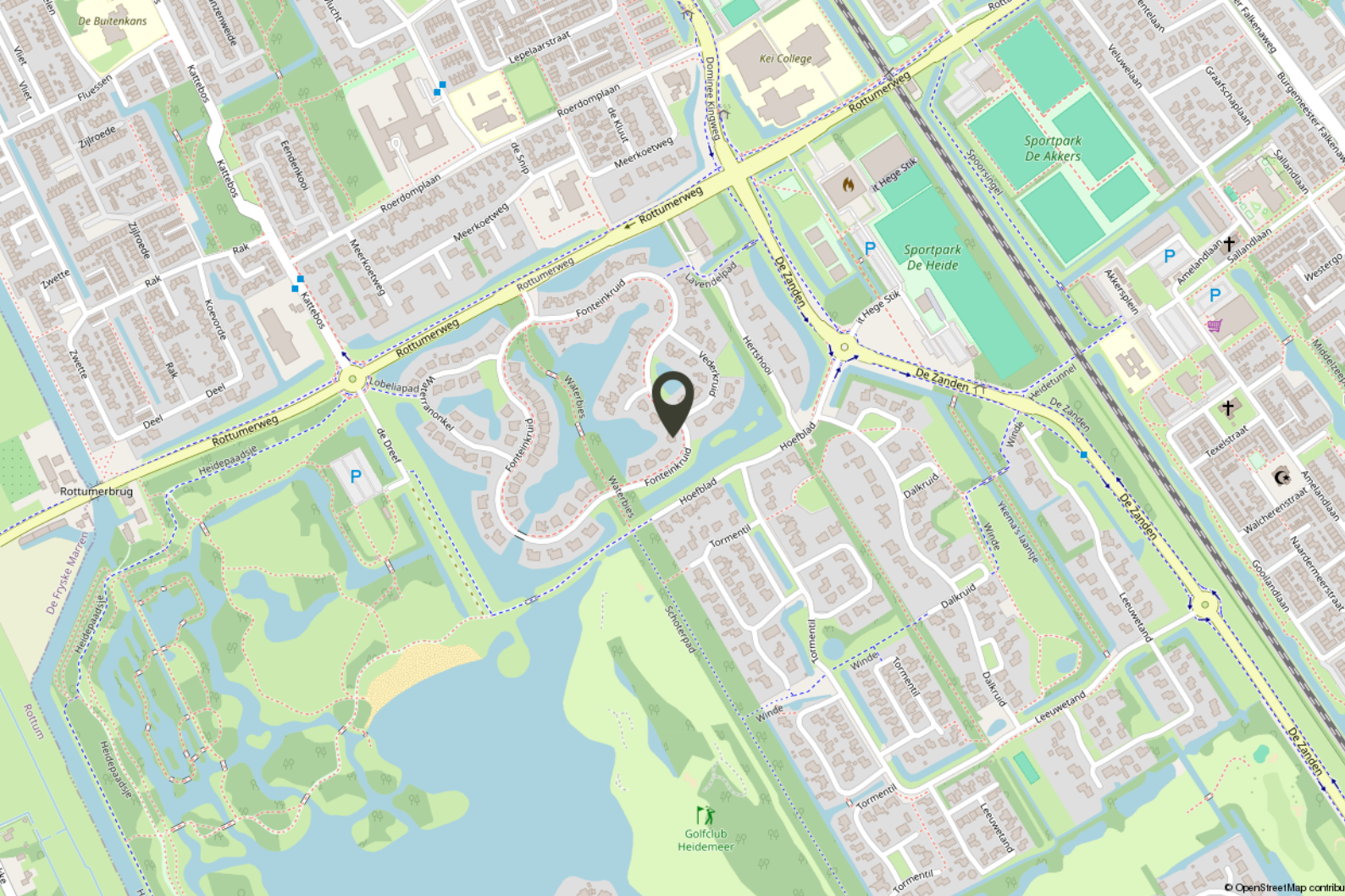
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/ lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Houten kast in woonkamer	X		
- Kledingkast met spiegel in slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- Vloerkleed in woonkamer	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
- Wandplanken in bijkeuken en garage	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		

Lijst van zaken

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Stoomoven	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Spiegels in beide badkamers en toilet beneden	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

Lijst van zaken

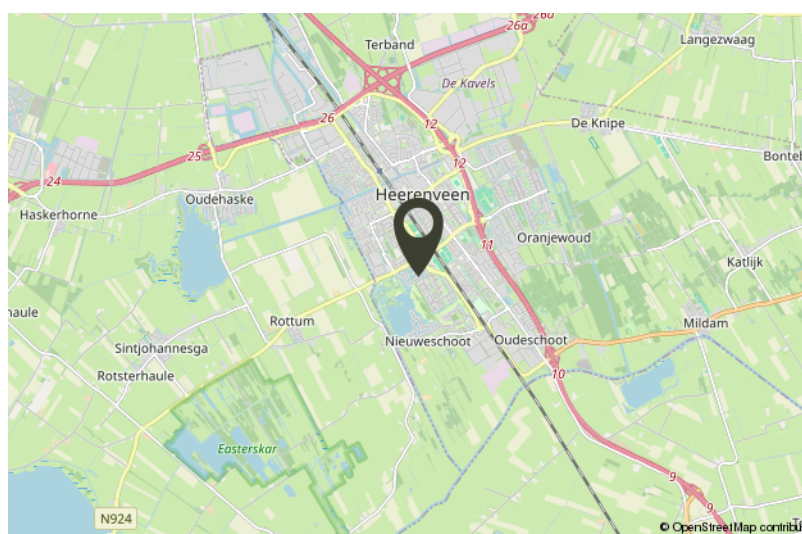
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Close-in boiler keuken (defect)	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		



Locatie

"Vrijstaand wonen aan het water met vrij uitzicht!"

De woning ligt in de geliefde en kindvriendelijke wijk Heiderijck, met veel groen en water. Het natuur- en recreatiegebied De Heide en het Heidemeer liggen letterlijk om de hoek, ideaal voor wandelen, fietsen en recreatie. Winkels, scholen en sportvoorzieningen bevinden zich op korte afstand en ook de uitvalswegen richting A7 en A32 zijn snel bereikbaar.



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!**