



NIEUWESCHOOT

ROTSTERGAASTWEG 44

TE KOOP!

Prachtige woning op schitterend perceel


van Brussel Wiebenga
makelaars & taxateurs
vanbrusselwiebenga.nl


30
jaar
makelaar & taxateur

0513-651250 | info@vanbrusselwiebenga.nl
www.vanbrusselwiebenga.nl

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar: 1937

Prachtig gerenoveerde woning op schitterend ruim perceel

Slaapkamers: 4

Woonoppervlakte: ca. 140 m²

Perceeloppervlakte: ca. 2570 m²

Kantoor direct naast de woning: ca. 25 m²

Overkapping: ca. 18 m²

Garage met zolder: ca. 34 m²

Energie label: A

32 zonnepanelen met opbrengst van ca. 9000 kWh/jaar

Airco in woonkamer, woonkeuken, slaapkamer, overloop en kantoor

Laadpaal auto

HR++ glas

Grenzend aan het Heidemeer



Omschrijving

Geheel verbouwde en verduurzaamde vrijstaande woning op een werkelijk unieke plek, aan de achterzijde grenzend aan het Heidemeer. Gelegen op maar liefst 2570 m² grond. Bovendien is er een slaapkamer en een badkamer op de begane grond. De woning heeft 32 zonnepanelen met een opbrengst van ca. 9000 Kwh/jaar en is voorzien van een A label.

Er is een ruime woonkeuken (ca. 5,2 m x 5,4 m) aan de achterzijde met schuifpui en transparante overkappingen, fraai open uitzicht over de tuin (diepte ca. 125 m!) en het Heidemeer.

Tevens is er een separaat kantoor/slaapgelegenheid (ca. 23 m².) direct naast de woning met een pantry, een toilet en een ruime bergzolder. Verder is er een ruime garage (ca. 34 m²) met zolder en een overkapping voor bijvoorbeeld een caravan.

Direct achter de schuur is een zwembad aangelegd welke wordt verwarmd middels een warmtepomp.

Dieper in de tuin is nog een houten berging, hier zijn aansluitingen voor stroom, water en internet. Aan de voorzijde van de woning is een laadpaal aanwezig.

De woning heeft bovendien een airco in de voorste woonkamer en een airco in de woonkeuken.

INDELING:

BEGANE GROND:

Hal, ruime woonkamer (ca. 28 m²) met houtkachel, toilet, slaapkamer (ca. 11 m²) voorzien van airco, moderne badkamer (ca. 6 m²) met ligbad, douchecel, 2e toilet en wastafelmeubel, grote woonkeuken (ca. 28 m²) met moderne keukenopstelling met inbouwapparatuur en schuifpui naar het overdekte terras en de achtertuin, bijkeuken (ca. 8 m²) met de witgoedhoek en deur naar buiten. De woonkamer en de woonkeuken zijn voorzien van airco (koelen/verwarmen).

1E VERDIEPING:

Overloop, aan de voorzijde 2 slaapkamers (ca. 5 m² en 5 m²), hier kan eenvoudig de tussenwand verwijderd worden waardoor er een ruime slaapkamer ontstaat, aan de achterzijde een slaapkamer (ca. 5 m²), badkamer (ca. 2 m²) met douchecel en wastafel.

SEPARAAT KANTOOR/SLAAPGELEGENHEID:

Aan de voorzijde en aan de zijkant deuren met toegang tot de ruimte, aan pantry en een modern toilet. Middels een vlizotrap toegang tot de bergzolder. Verwarming en koeling door middel van een airco unit.

KENMERKEN:

- Er is een ruime garage (ca. 6,8 m x 5 m) met zolderberging.
- Achter de garage een overkapping (ca. 3 m x 6 m) voor bijvoorbeeld stallen caravan
- Laadpaal aan de voorzijde van de woning
- Zwembad verwarmd door warmtepomp
- Ramen voorzien van HR++ beglazing

- Energie label A
- 32 zonnepanelen met een opbrengst van ca. 9000 Kwh/jaar
- Internetaansluiting middels glasvezel
- Airco units in de woonkamer, woonkeuken, slaapkamer, overloop en het kantoor
- Achter in de tuin houten tuinhuis (ca. 21 m²) voorzien van krachtstroom, water en rioolaansluiting.
- Fraai aangelegde tuin met uitzicht over het Heidemeer, de diepte van de tuin is ca. 125 m²
- In elke kamer een data en coax aansluiting
- Een geheel gemoderniseerde verduurzaamde woning op een unieke lokatie

LIGGING:

Rustig gelegen, er is ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en garage. De Rotstergaastweg is gelegen aan de uiterste zuidelijke rand van Heerenveen, het centrum met alle voorzieningen is op enkele autominuten gelegen.

Kortom, maak een afspraak en kom kijken bij deze woning!























































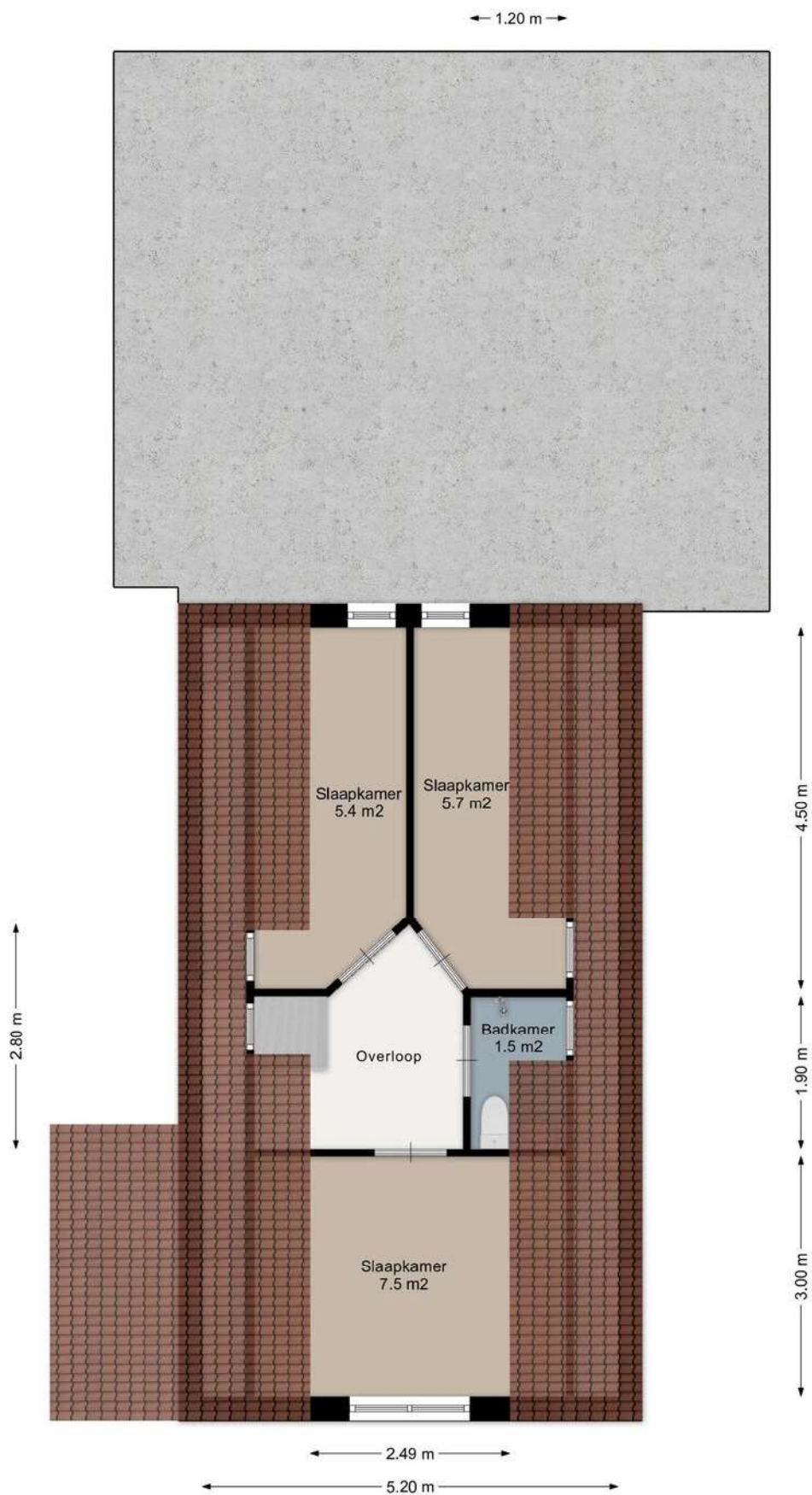




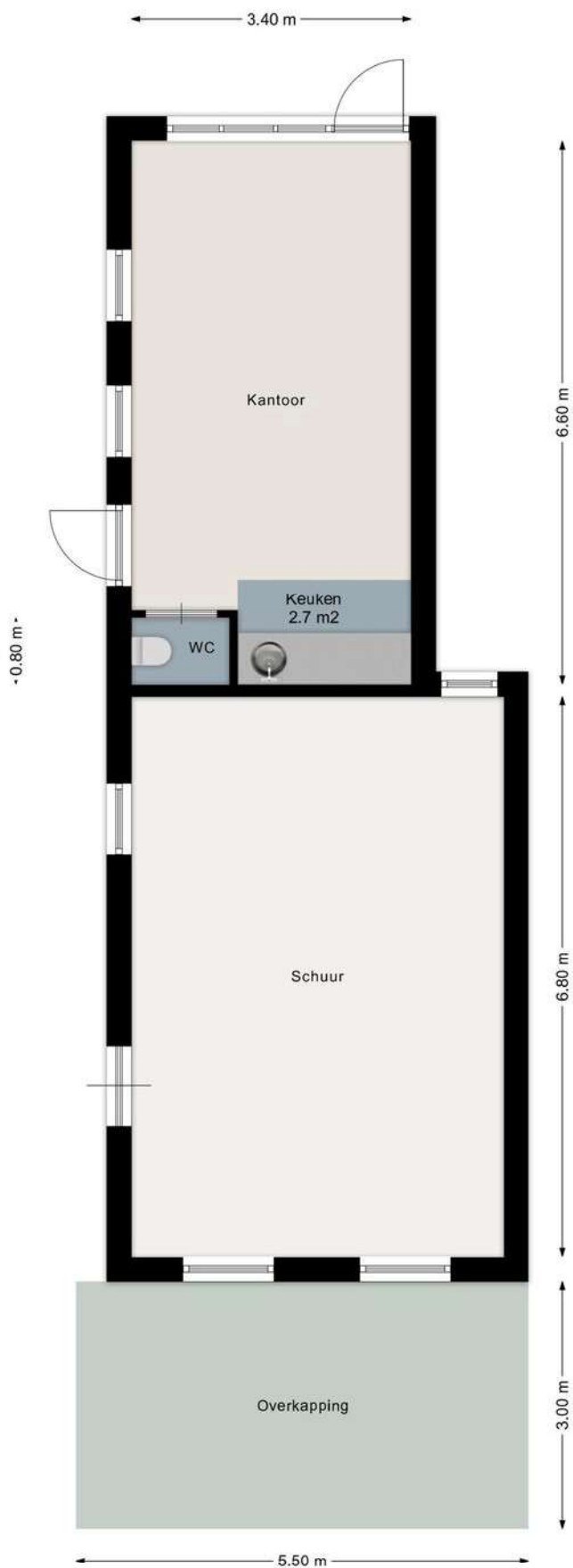
Plattegrond



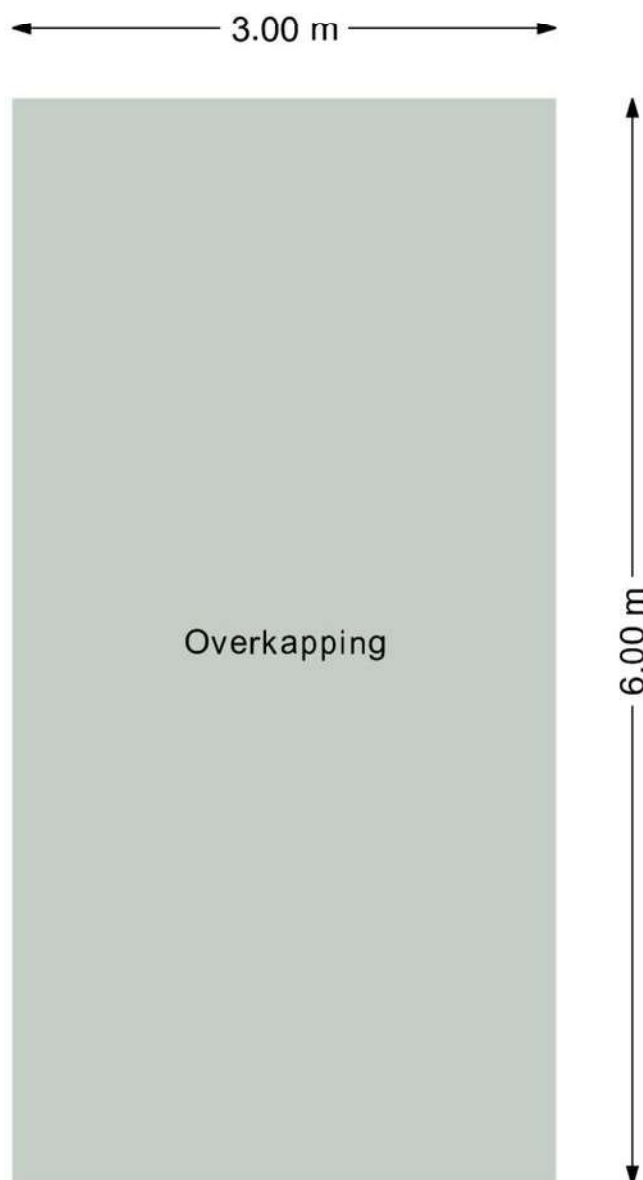
Plattegrond



Plattegrond

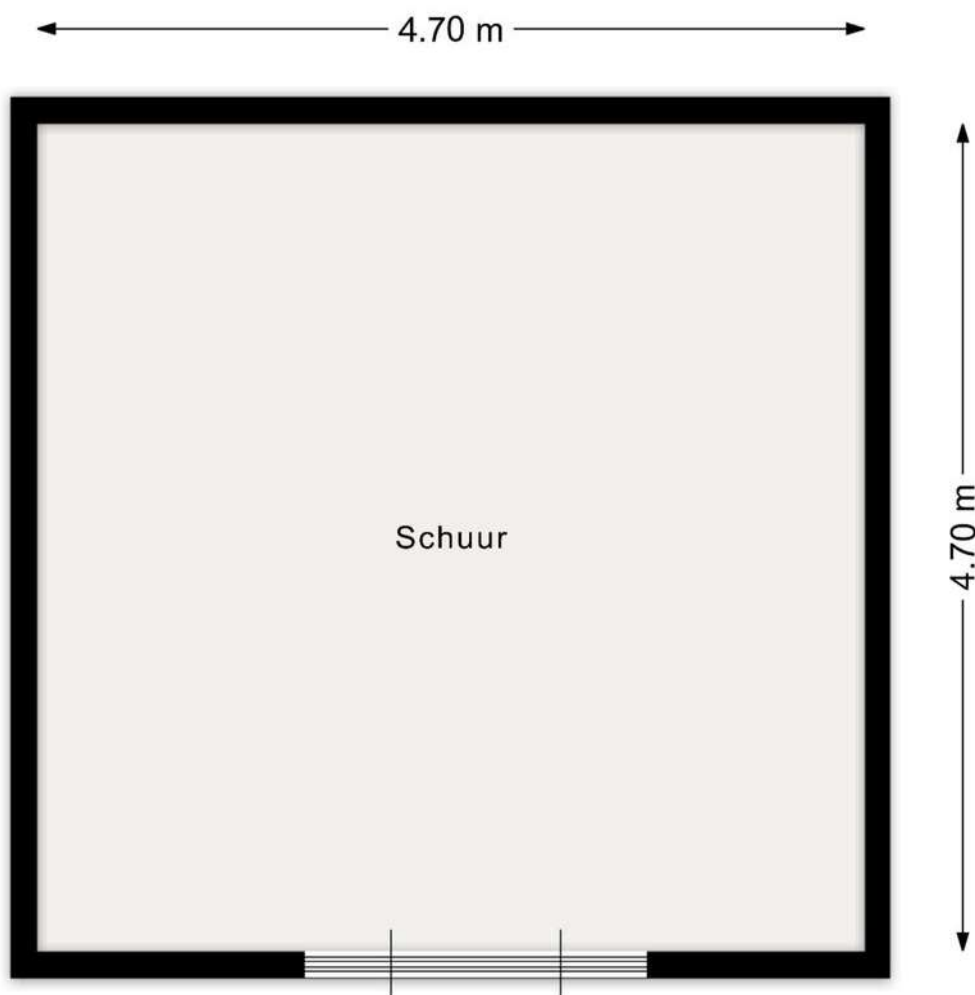


Plattegrond




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

Plattegrond



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



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Knijpe</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 3260</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 maart 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.

Locatie op de kaart

