

**TE KOOP**

# De Protter 17

Joure



Vraagprijs

**€ 599.000**

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	21
Kenmerken	24
Zakenlijst	27
Huis op de kaart	29
Algemene informatie	30
Bijzondere bepalingen	30
Informatie voor kopers	31



Woningbrochure: De Protter 17, Joure

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Zeer energiezuinige A+++ woning met verrassend ruime indeling, zonnige tuin op het westen en prachtige ligging aan het water.

Aan De Protter in Joure staat deze instapklare, geschakelde woning. Met een brede leefruimte van circa 55 m<sup>2</sup> inclusief keuken, vier royale slaapkamers en een zonnige tuin op het westen aan het water is er volop leefruimte, zowel binnen als buiten.

De woning voelt direct licht en rustig aan, met een moderne Scandinavische uitstraling, paneeldeuren en een visgraat PVC-vloer uit 2024 die zorgt voor een warme en stijlvolle basis. De brede indeling en de grote raampartij zorgen voor een verrassend ruimtelijk en licht gevoel. Het kenmerkende houtwerk aan de buitenzijde is in 2025 opnieuw geschilderd en draagt bij aan de verzorgde uitstraling van de woning.

Deze woning is volledig ingericht op comfortabel en energiezuinig wonen met een bodemwarmtepomp van



**Woningbrochure: De Protter 17, Joure**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Viessmann met bronboringen, natural cooling voor koeling in de zomer en verwarming in de winter, 24 zonnepanelen met een capaciteit van 7,8 kWp, een zonneboiler, vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer, airconditioning op de verdieping, een laadpaal en mechanische ventilatie.

De woning is volledig gasloos en voorbereid op de toekomst. Daarnaast beschikt de woning over een waterontharder, wat zorgt voor extra comfort en nagenoeg geen kalkaanslag.

De keuken met eiland is geplaatst in 2009 en in 2021 geüpdatet met een nieuw composiet werkblad en vernieuwde apparatuur, waaronder een inductiekookplaat met plafondafzuiging, een vaatwasser van Siemens, een Quooker, een koel-vriescombinatie van Liebherr en een combi-stoomoven en inbouw koffiemachine van Gaggenau. Hierdoor heeft de keuken een moderne uitstraling en is deze direct klaar voor gebruik.

De begane grond beschikt over een ruime en lichte leefruimte met een brede, tuingerichte eet- en zithoek. De grote houten schuifpui over de volle breedte zorgt voor veel lichtinval en een directe verbinding met de tuin.

## Begane grond

Entree, hal met toilet, meterkast en trapopgang. Keuken met eiland aan de voorzijde en een ruime tuingerichte woon- en eetkamer. Bijkeuken van circa 7 m<sup>2</sup> met vaste kasten, extra bergruimte en aansluitingen voor wasmachine en droger. Hier bevindt zich ook de warmtepomp. Toegang tot de garage van circa 18 m<sup>2</sup>. In de garage bevindt zich tevens de waterontharder.

## Eerste verdieping

Zeer royale overloop van circa 12 m<sup>2</sup>, typerend voor een Scandinavisch allrum, geschikt als werkplek, speelhoek of extra zitruimte. Toegang tot vier royale slaapkamers van circa 14,5 m<sup>2</sup>, 14 m<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup> en 16 m<sup>2</sup>. Badkamer met ligbad, regendouche, wastafel en toilet, uitgevoerd in moderne donkergrijze tegels en

voorzien van een Solartube voor prettig natuurlijk daglicht. De slaapkamers zijn voorzien van screens en horren. De dakramen zijn voorzien van screens en horren.

## Tweede verdieping

Zolder bereikbaar via vlizotrap, met stahoogte en ruime bergruimte.

De tuin is een absolute plus: gelegen op het westen en direct aan het water. Hier geniet je van zon, rust en ruimte. Meerdere terrassen, een terrasoverkapping aan de woning en een vlonder aan het water zorgen voor een fijne overgang tussen binnen en buiten. Daarnaast is er een royale vrijstaande overkapping van circa 6,5 bij 3,75 meter, ideaal als extra zit- of loungeplek.

Door de ligging en indeling ervaar je hier veel privacy, zowel binnen als buiten.

Gelegen in een rustige, ruim opgezette en zeer kindvriendelijke wijk met veel groen, water en speelruimte.

Een plek waar burens elkaar kennen en kinderen veilig buiten kunnen spelen.

## Bijzonderheden

Energielabel A+++

Volledig gasloos

Bodemwarmtepomp met bronboringen

24 zonnepanelen met een capaciteit van 7,8 kWp

Zonneboiler

Waterontharder

Mechanische ventilatie

Tuin op het westen aan het water

4 royale slaapkamers

Woonoppervlak 153 m<sup>2</sup>

Perceel 352 m<sup>2</sup>

Garage en bijkeuken

Laadpaal aanwezig

Screens en horren op de verdieping

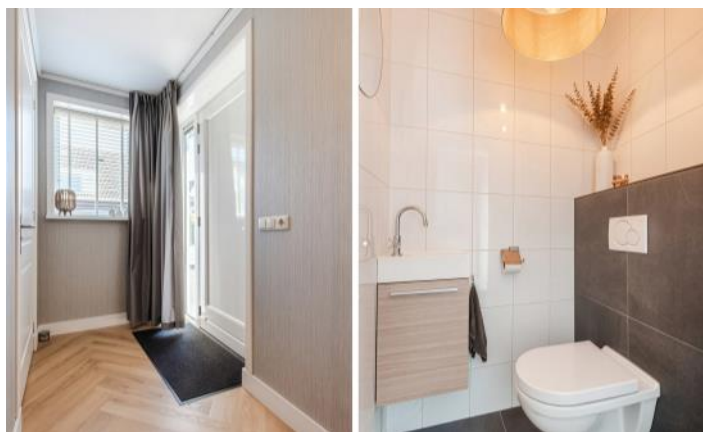
Screens en horren bij dakramen

# FOTO'S





# FOTO'S



# FOTO'S



Woningbrochure: De Protter 17, Joure

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# FOTO'S



# FOTO'S





# FOTO'S







# FOTO'S





# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S





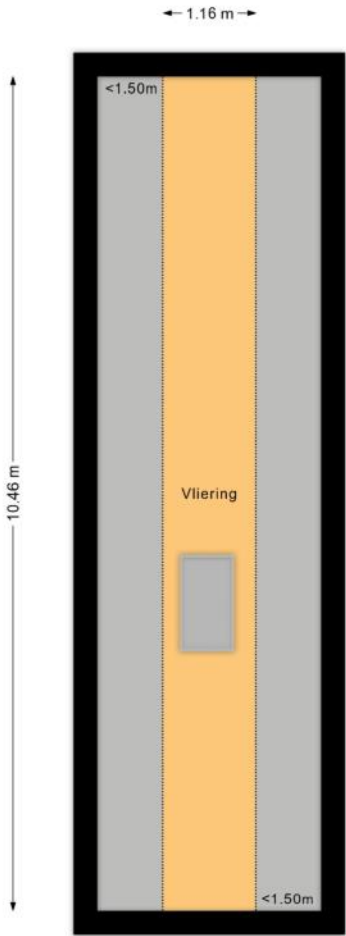
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2009
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	352 m <sup>2</sup>
Inhoud	623 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	148 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	31 m <sup>2</sup>

#### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een zolder
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Airconditioning, Rookkanaal, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

## Energie

Energielabel	A+++
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp, Aardwarmte, Houtkachel
Warm water	Zonneboiler

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan water, Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuintuin, Voortuin
Achtertuintuin	132 m <sup>2</sup> (12m diep en 11m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het westen

# KENMERKEN

## Garage

Soort	Aangebouwd hout
Voorzieningen	Elektra
Isolatie	Muurisolatie

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

## Kadastrale gegevens

### Joure D 4079

Oppervlakte	352 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige rechten, plichten, bedingen en/of erfdienstbaarheden.

> Gebruikelijke bij meerdere woningen onder 1 kap

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas			●
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto	●		
Gordijnrails		●	
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Horren	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel		●	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

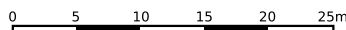
## Overige zaken


Terrasscherm blijft achter.

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<p><b>12345</b> 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente    Joure Sectie                            D Perceel                         4079</p> <p>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.</p>	
--	--	---

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

### Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

### De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## 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.



Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.

## Onderzoeksplicht

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 jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## 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 koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.