



**makelaars**



VRAAGPRIJS € 300.000 K.K.

**DE BÛTERTONNE 38**  
**DELFTSTRAHUIZEN**





## OMSCHRIJVING

In een kleinschalig recreatiepark in Zuidoost Friesland, staat deze stoere docklodge met karakteristieke uitstraling, volledig gasloos, voorzien van zonnepanelen en gelegen aan het open vaarwater met directe verbinding naar het Tjeukemeer. De docklodge staat op een kavel van 449 m<sup>2</sup> met 2 parkeerplaatsen voorzien van laadpaal en een eigen ligplaats (ca. 5 x 12 meter) voor zeilboot of sloep, waarvandaan je alle kanten op kunt varen.

Indeling: entree in de lichte living met ruime schuifpui die naadloos overloopt naar de overdekte veranda, open keuken welke is voorzien van koelkast, combimagnetron, 4 pits inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine en Quooker kraan. Vanuit de living zijn beide slaapkamers te bereiken die elk een deur naar de tuin hebben en tevens elk een eigen badkamer met douchehoek, wastafel met meubel en toilet. Middels een externe toegang is de berging te bereiken, daar is de doorstroomboiler aanwezig, alsmede de omvormer voor de 20 zonnepanelen. De gehele woning is voorzien van vloerverwarming en in de woonkamer is een airco unit aanwezig.

Algemeen: bouwjaar 2024, gebruiksoppervlakte wonen ± 41 m<sup>2</sup>, inhoud ± 168 m<sup>3</sup> en perceelgrootte is 449 m<sup>2</sup> (excl. ligplaats ca. 67 m<sup>2</sup> en gedeelte van het mandelige pad). De verwarming en koeling van de docklodge vindt plaats door infrarood vloerverwarming middels een airco-unit voorzien van een inverter split systeem. Het warm water loopt via een elektrisch doorstroomtoestel. De woning is volledig opgetrokken uit hout en heeft tevens houten kozijnen met HR++ glas. De vloer is van beton. Er is nauwelijks een idyllischer plek te bedenken dan onder de royale veranda, waar je aan het einde van de middag met elkaar een kop thee of een goed glas wijn drinkt. De docklodge wordt gemeubileerd en gestoffeerd geleverd.

De plek is divers: de haven, het water, de dorpskern dichtbij en het groen. Daartussen krijgen de docklodges een eigen gezicht dat goed aansluit bij de omgeving. Delfstrahuizen-Echtenerbrug is een gezellig tweelingdorp met gezamenlijk circa 1.400 inwoners. Het ligt aan de Zuidoosthoek van het Tjeukemeer en valt onder de gemeente De Fryske Marren. De unieke ligging zorgt er voor dat men hier niet vreemd opkijkt van toeristen of dagjesmensen. In het dorp kun je de dagelijkse boodschappen doen bij de supermarkt en als je een keer uiteten wilt ga je naar één van de restaurants of eetcafés in de buurt. Het dichtstbijzijnde eetcafé, met terras aan het water, heeft een opvallende naam: Eetcafé Dikke Tút (Fries voor 'Dikke Kus'). Aan het eind van de Pier Christiaanwei, op vijf minuten lopen van de docklodge, is het goed toeven op het fijne zandstrandje aan het Tjeukemeer.

Als eigenaar kun je besluiten om de woning in de verhuur te geven. Friese Meren Villa's verzorgt in opdracht van de verhurende eigenaren de verhuur, marketing en de administratie van de docklodges op professionele en zorgeloze wijze.



**Stoere docklodge met karakteristieke uitstraling, volledig gasloos, voorzien van zonnepanelen en gelegen aan het open vaarwater**





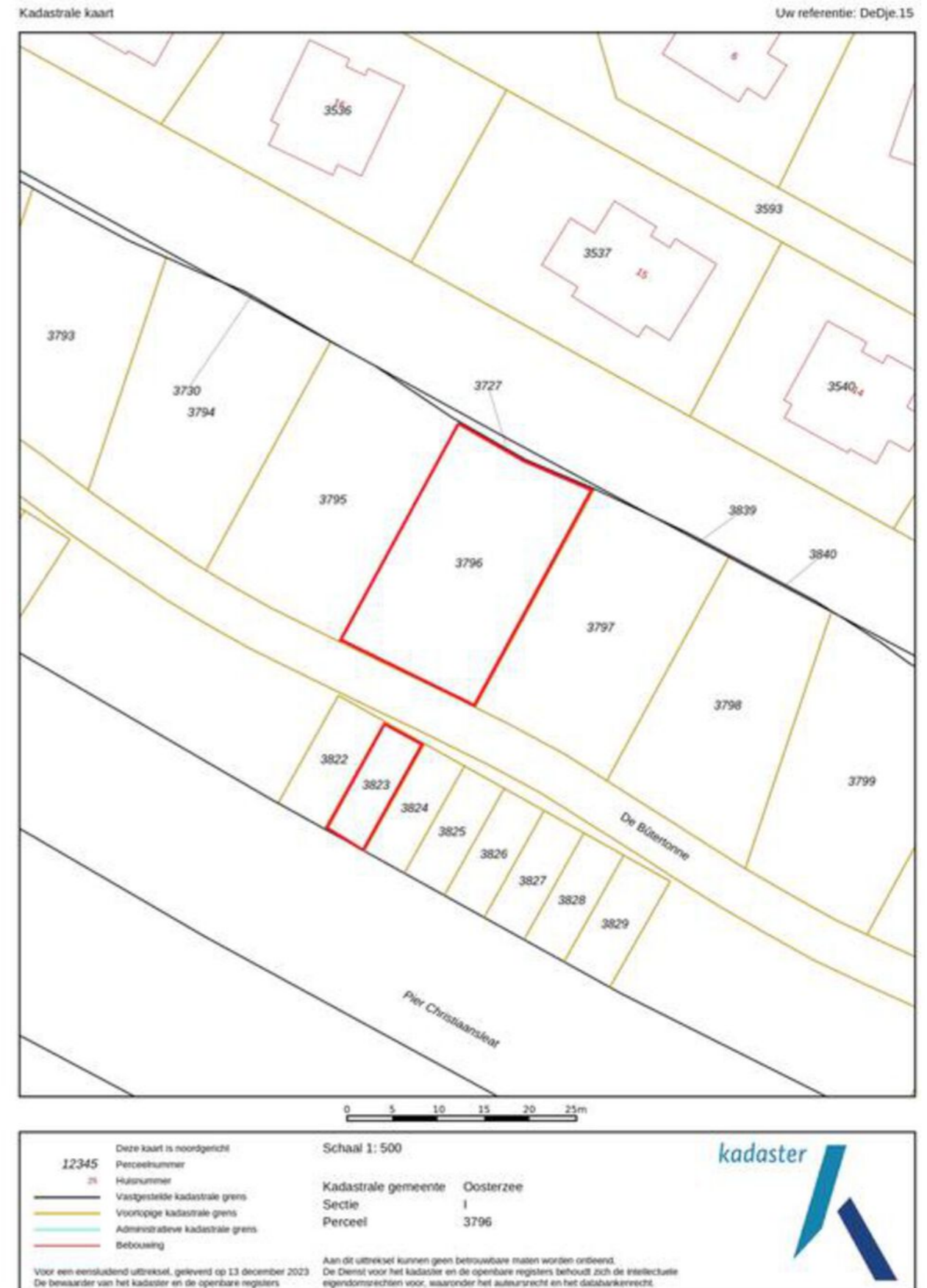


# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# KADASTRALE KAART



## LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
[Losse]kasten, legplanken, te weten			
- Kasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Servies	X		
- Bestek	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

## LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		



## INTERESSE IN DEZE WONING? NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT OP MET ONS KANTOOR

### **Thuis in de regio**

A7 Makelaars kent de regio Joure en de A7-zone als geen ander. Dankzij onze lokale kennis en ervaring begeleiden we u deskundig bij aankoop, verkoop, taxatie en bedrijfsonroerend goed. Of u nu op zoek bent naar uw nieuwe (t)huis of uw huidige woning succesvol wilt verkopen. Wij staan klaar met persoonlijk advies, heldere communicatie en professionele begeleiding.

### **Aankoop & verkoop**

Van het vinden van de juiste woning tot het optimaal presenteren en verkopen van uw huidige huis: samen zorgen we voor een soepel traject zonder verrassingen.

### **Vrijblijvende waardebeoordeling & Taxatie**

Nieuwsgierig naar de waarde van uw woning? Vraag vandaag nog een gratis, vrijblijvende waardebeoordeling aan om u snel inzicht te geven in de huidige marktwaarde van uw woning. Tevens verzorgen we betrouwbare, NWWI-gevalideerde taxatierapporten voor o.a. de hypotheekverstrekker.

### **Bedrijfsonroerend goed**

Ook voor huur, verhuur, aankoop of verkoop van bedrijfspanden bent u bij ons aan het juiste adres. We denken graag mee over de beste huisvesting voor uw onderneming. Wij taxeren geen bedrijfsonroerend goed.

### **NVM & kwaliteit**

Als NVM- en NRV-gecertificeerd kantoor bent u verzekerd van professionele, getoetste kwaliteit.