

Hoge Dijk 166, Rotsterhaule

Te koop



Kenmerken

Bouw

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning

Bouwjaar	1925
----------	------

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte	66 m ²
Perceeloppervlakte	386 m ²
Inhoud	272 m ³

Indeling

Slaapkamer(s)	2
Badkamer(s)	1

Energie

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

Tuin

Tuin	Tuin rondom
------	-------------





Omschrijving

Vrijstaand wonen nabij natuurgebieden met vrij uitzicht in Rotsterhaule

Aan de Hoge Dijk 166 in Rotsterhaule staat deze charmante vrijstaande woning uit 1925, gelegen op een rustige en landelijke locatie. Een plek waar u geniet van ruimte, groen en vrij uitzicht, met de omliggende dorpen en voorzieningen toch binnen handbereik.

De woning beschikt over circa 66 m² woonoppervlakte, twee slaapkamers op de begane grond, een semi-open keuken, een praktische zolder, ruime parkeergelegenheid op eigen terrein en een vrijstaande houten garage met achtergelegen terrasoverkapping met optimale privacy. Het perceel van 386 m² biedt volop buitenruimte rondom de woning.

Locatie & omgeving

De woning is landelijk gelegen aan de Hoge Dijk in Rotsterhaule. De omgeving kenmerkt zich door rust, ruimte, water en natuur. Vanuit de woning heeft u een mooi zicht op het omliggende landschap en het water. Voor dagelijkse voorzieningen kunt u terecht in de omliggende dorpen en in Joure of Heerenveen. Ook de bereikbaarheid is goed dankzij de nabijgelegen uitvalswegen.

Er is ruime parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig. Naast de garage is er voldoende ruimte voor meerdere auto's op de oprit.

Omschrijving

Indeling

Begane grond

Entree aan de voorzijde met toegang tot de woonkamer en de meterkast. De woonkamer is licht en biedt een vrij uitzicht op de tuin en de landelijke omgeving. Aansluitend bevindt zich de semi-open keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur.

Verder beschikt de begane grond over een extra entree aan de zijkant, een ruime bijkeuken, toilet, twee slaap-/werkkamers en een badkamer met wastafel en inloopdouche. Daarmee biedt de woning een praktische levensloopbestendige indeling met alle woonkenmerken op de begane grond.

Zolder

Via een vlizotrap is de ruime zolder bereikbaar. Deze verdieping is momenteel in gebruik als bergruimte, maar biedt mogelijkheden voor extra gebruik, bijvoorbeeld als hobbyruimte, thuiswerkplek of aanvullende opslag.

Buitenruimte

Rondom de woning ligt een verzorgde tuin. Hier geniet u van rust, privacy en het buitenleven. Op het perceel bevindt zich daarnaast een vrijstaande houten garage van circa 29 m² met aangrenzende veranda van circa 11 m². Een heerlijke plek om beschut buiten te zitten en te genieten van het vrije uitzicht en de rustige omgeving.

Parkeren & extra voorzieningen

Er is ruime parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig. Naast de garage is er voldoende ruimte voor meerdere auto's op de oprit.

Bijzonderheden

- Vrijstaande woning uit 1925
- Landelijke ligging direct aan het water
- Perceel van 386 m²
- Circa 66 m² woonoppervlakte
- Twee slaapkamers op de begane grond
- Badkamer op de begane grond
- Vrijstaande houten garage van circa 29 m²
- Veranda van circa 11 m²
- Parkeergelegenheid op eigen terrein
- Energie label D (geldig tot 05-09-2035)
- Dubbel glas en muurisolatie
- Verwarming en warm water via Remeha Avanta combiketel uit 2017























Plattegrond

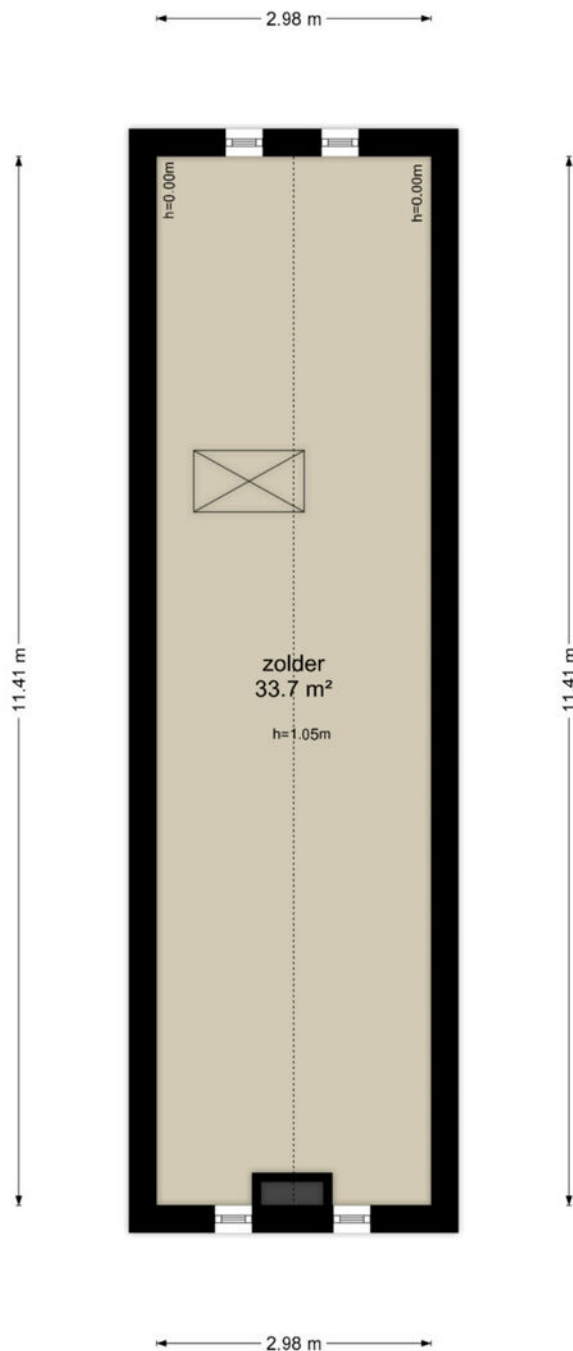
Hoge Dijk 166 - Rotsterhaule
Begane Grond



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

Plattegrond

Hoge Dijk 166 - Rotsterhaule
Eerste Verdieping

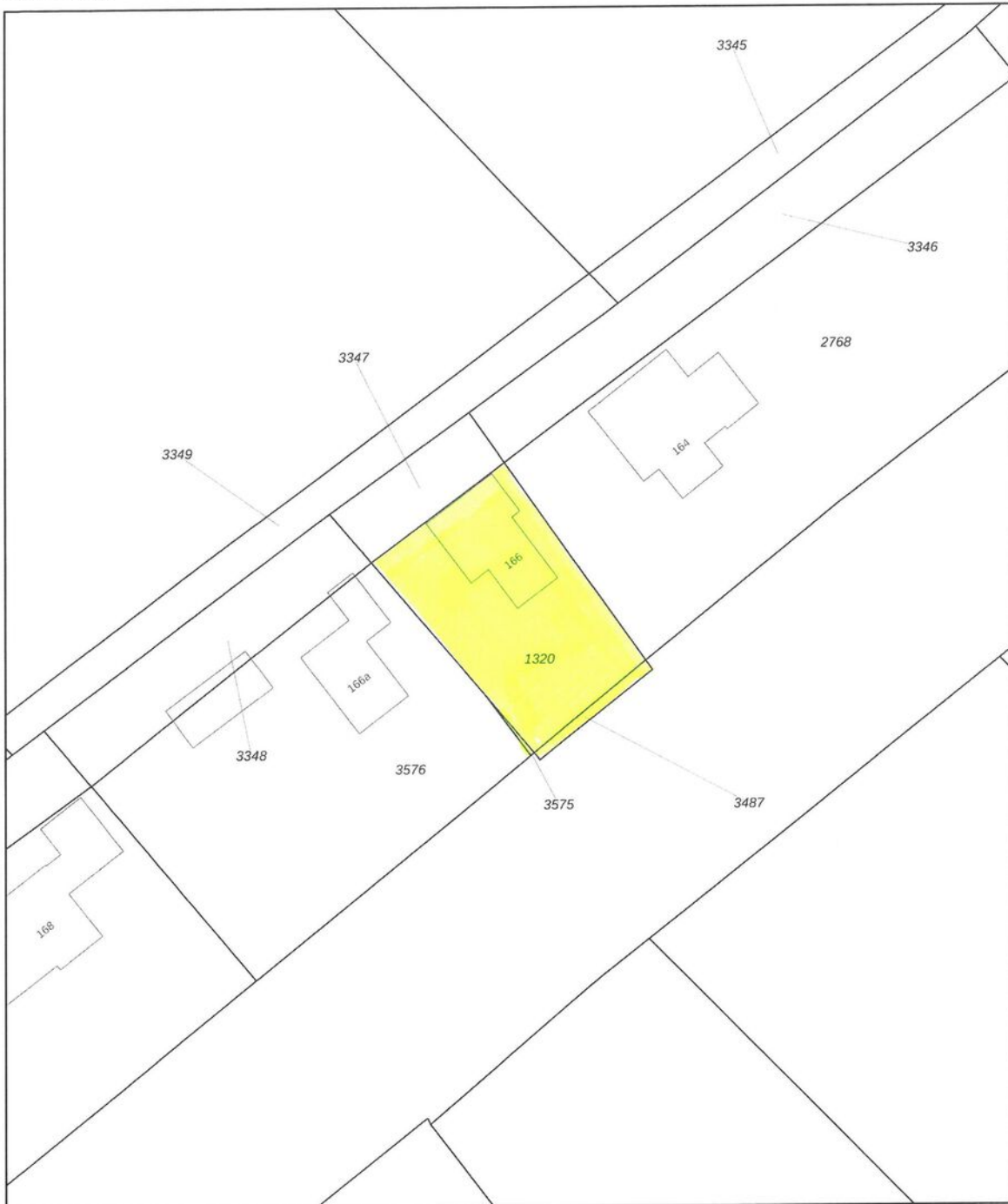


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: AMA



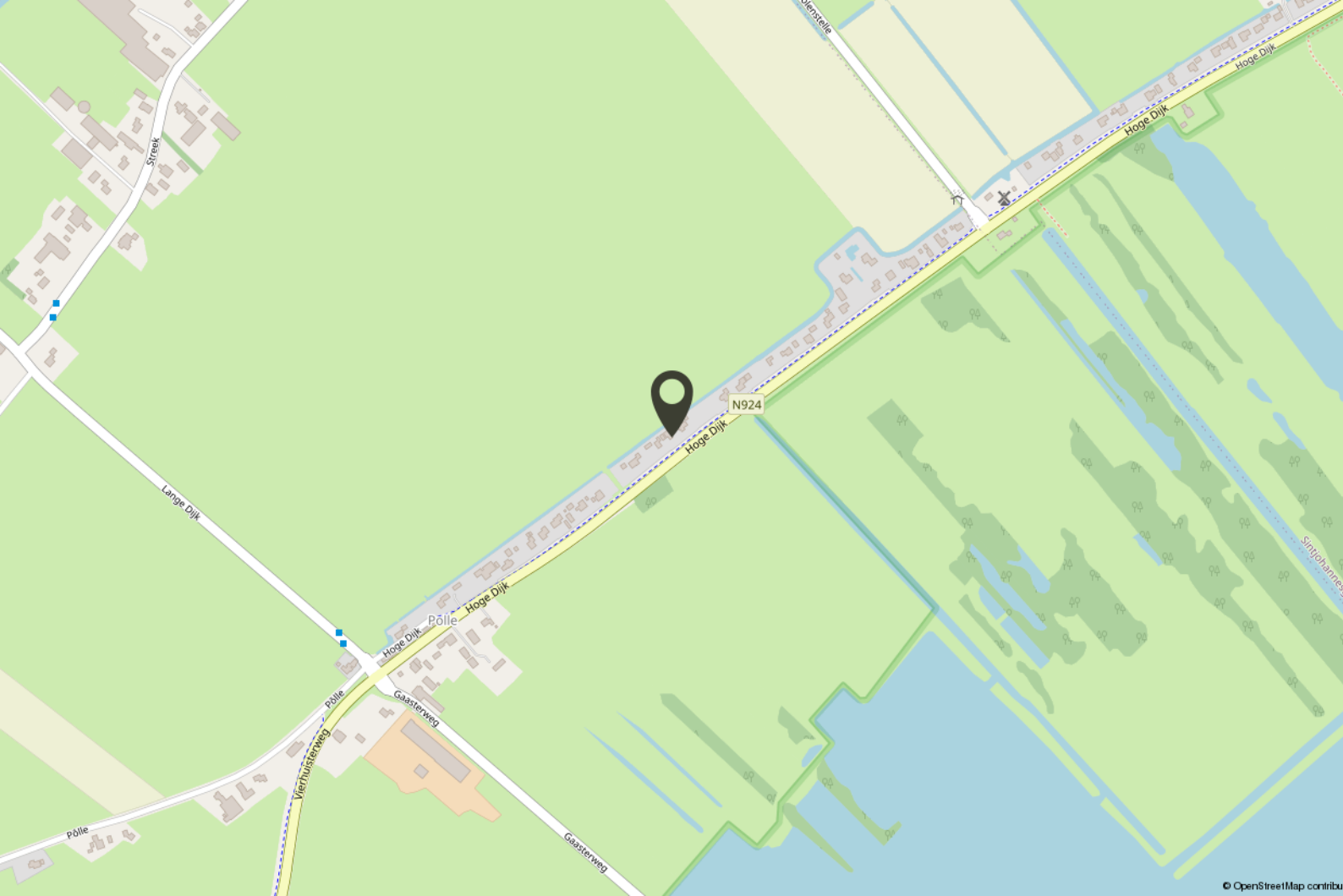
12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	kadaster 
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Sint Johannesga	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie E	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1320	
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 juni 2025 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		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			X
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			X
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	

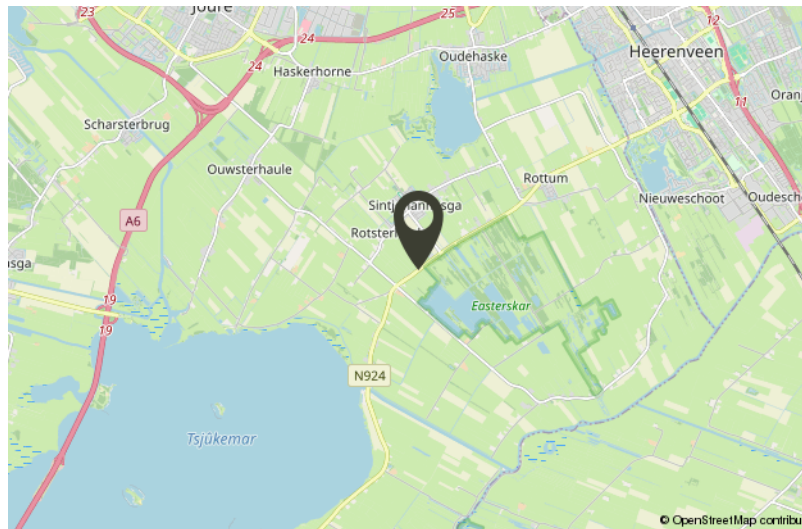


© OpenStreetMap contribu

Locatie

Vrijstaand wonen nabij natuurgebieden met vrij uitzicht in Rotsterhaule

De woning is landelijk gelegen aan de Hoge Dijk in Rotsterhaule. De omgeving kenmerkt zich door rust, ruimte, water en natuur. Vanuit de woning heeft u een mooi zicht op het omliggende landschap en het water. Voor dagelijkse voorzieningen kunt u terecht in de omliggende dorpen en in Joure of Heerenveen. Ook de bereikbaarheid is goed dankzij de nabijgelegen uitvalswegen.



© OpenStreetMap contribu

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 waardebeoordeling

Bent u benieuwd naar de actuele waarde van uw woning? Met een gratis waardebeoordeling van Kraak & Tulner krijgt u direct inzicht in de marktw waarde 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 waardebeoordeling kan u helpen bij:

- Het overwegen van verkoopplannen
- Het inzichtelijk maken van uw financiële positie
- Het plannen van de toekomst

Onze waardebeoordeling 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 waardebeoordeling 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 details.

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!**