

Aliehoeve 11, Joure

Te koop



Kenmerken

Bouw

Soort woning Eengezinswoning

Type woning Halfvrijstaande woning

Bouwjaar 2016

Ligging Aan water, vrij uitzicht

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte 133 m²

Perceeloppervlakte 174 m²

Inhoud 566 m³

Indeling

Slaapkamer(s) 4

Badkamer(s) 1

Energie

Energieklasse A

Verwarming C.v.-ketel

Warmwater C.v.-ketel

Tuin

Tuin Achtertuin

Oppervlakte hoofdtuin 48 m²

Ligging hoofdtuin Zuid





Omschrijving

Wonen aan het water met ruimte, luxe en een unieke indeling

Aan de Aliehoeve 11 in Joure staat deze uitstekend onderhouden halfvrijstaande woning met inpandige garage, royale tuinkamer en een prachtige ligging aan één van de grotere waterpartijen van de geliefde woonwijk Wyldehoarne. De woning is gebouwd in 2016, volledig geïsoleerd, voorzien van 16 zonnepanelen en beschikt over energielabel A.

Wat deze woning bijzonder maakt is de speelse en doordachte indeling. De woonkamer en open keuken bevinden zich op de eerste verdieping, waardoor u optimaal profiteert van privacy, veel lichtinval en een prachtig uitzicht over het water. In combinatie met de royale tuinkamer, de zonnige achtertuin op het zuidwesten en de hoogwaardige afwerking ontstaat een comfortabel gezinshuis waar ruimte, rust en woonplezier centraal staan.

Locatie & omgeving

De woning is gelegen in de populaire woonwijk Wyldehoarne in Joure. Deze jonge woonwijk kenmerkt zich door de vele waterpartijen, groenstroken, speelvoorzieningen en afwisselende architectuur. Scholen, sportvoorzieningen, supermarkten en het gezellige centrum van Joure bevinden zich op korte afstand. Dankzij de ligging aan het water en de rustige straat woont u hier in alle rust, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn.

Omschrijving

Indeling

Begane grond

Via de entree bereikt u de hal met meterkast, toilet, trapopgang en praktische trapkast. Op de begane grond bevindt zich tevens een royale tuinkamer die momenteel als slaapkamer wordt gebruikt. Dankzij de directe verbinding met de tuin en het fraaie uitzicht over het water is dit een heerlijke ruimte die zich uitstekend leent als slaapkamer, kantoor, hobbyruimte of speelkamer. Daarnaast beschikt de woning over een volledig geïsoleerde inpandige garage met elektrische garagedeur, wateraansluiting en elektra. In de garage is bovendien een praktische berging gerealiseerd waar zich de witgoedaansluitingen bevinden.

Eerste verdieping

De eerste verdieping vormt het hart van de woning. Hier bevinden zich de royale woonkamer en de open keuken. Door deze leefruimte op de verdieping te situeren geniet u van optimale privacy, veel lichtinval en een prachtig uitzicht over het water. De woonkamer beschikt over grote raampartijen en openslaande deuren naar het balkon. De vloer is afgewerkt met plavuizen en voorzien van comfortabele vloerverwarming. De moderne open keuken is uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vriezer, combi-oven en een ingebouwd koffieapparaat. Vanuit zowel de keuken als de woonkamer heeft u een prachtig uitzicht over het water en de achterliggende woonomgeving.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een luxe badkamer. De badkamer is compleet uitgevoerd met een wastafelmeubel, ruime inloopdouche, tweede toilet en een whirlpoolbad.

Derde verdieping

Via een vlizotrap bereikt u de ruime bergzolder. Deze verdieping biedt volop bergruimte voor seizoensspullen en overige opslag.

Tuin

De achtertuin is gelegen op het zuidwesten en grenst direct aan het water. Hier geniet u van veel privacy, een vrije ligging en de gehele dag van de zon. De tuin is verzorgd aangelegd en vormt een heerlijke plek om te ontspannen, te genieten van het uitzicht over het water of gezellig met familie en vrienden buiten te zitten. Ook de voor- en zijtuin zijn netjes onderhouden en dragen bij aan de verzorgde uitstraling van het geheel.

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte circa 133 m²
- 16 zonnepanelen van 390 Wp
- Inventum Ecolution ventilatiewarmtepomp en Intergas HR-combiketel (2016)
- Volledig geïsoleerd en voorzien van HR++-glas, energielabel A
- Bekabelde internetaansluiting in iedere kamer
- Hoogwaardig afgewerkt met gestucte wanden en stalen binnendeuren
- Voordeur op afstand te bedienen vanaf de eerste verdieping

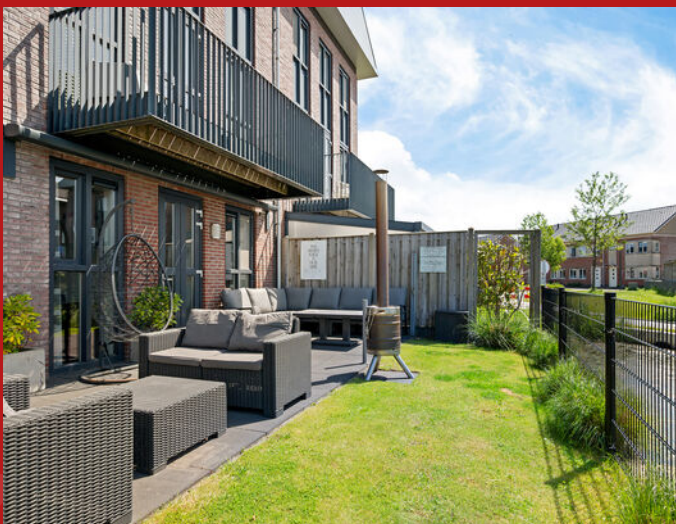
Foto's

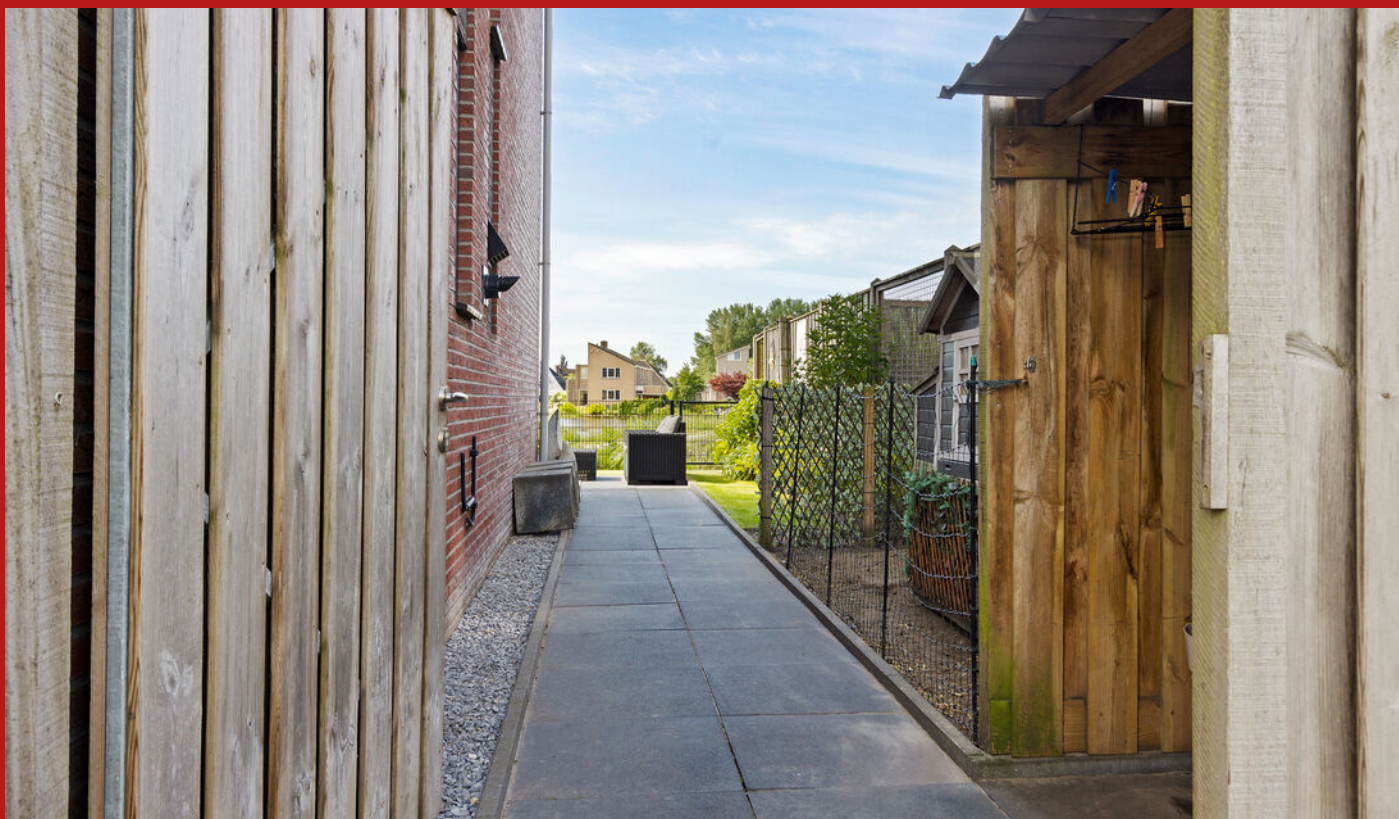






















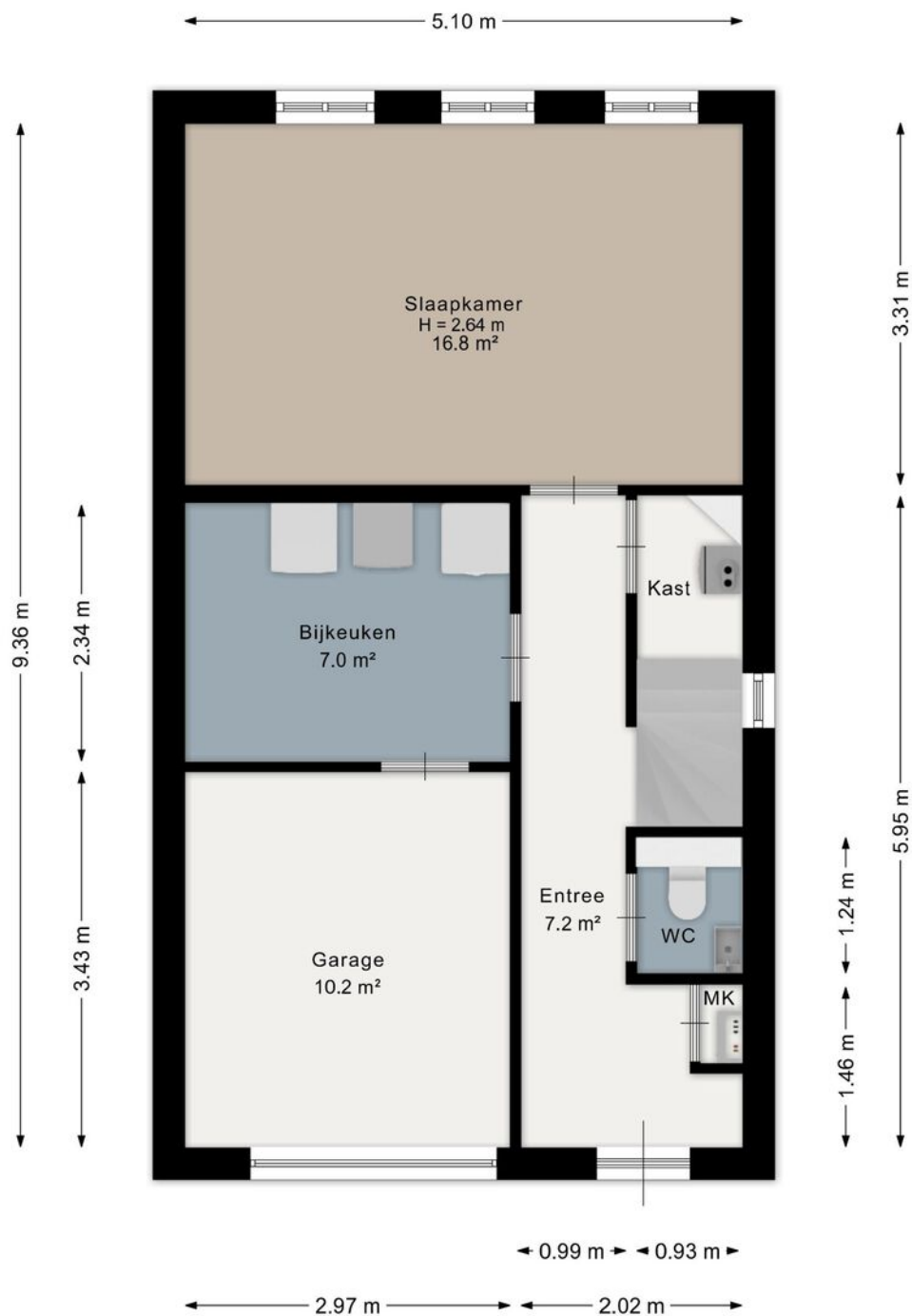






Plattegrond

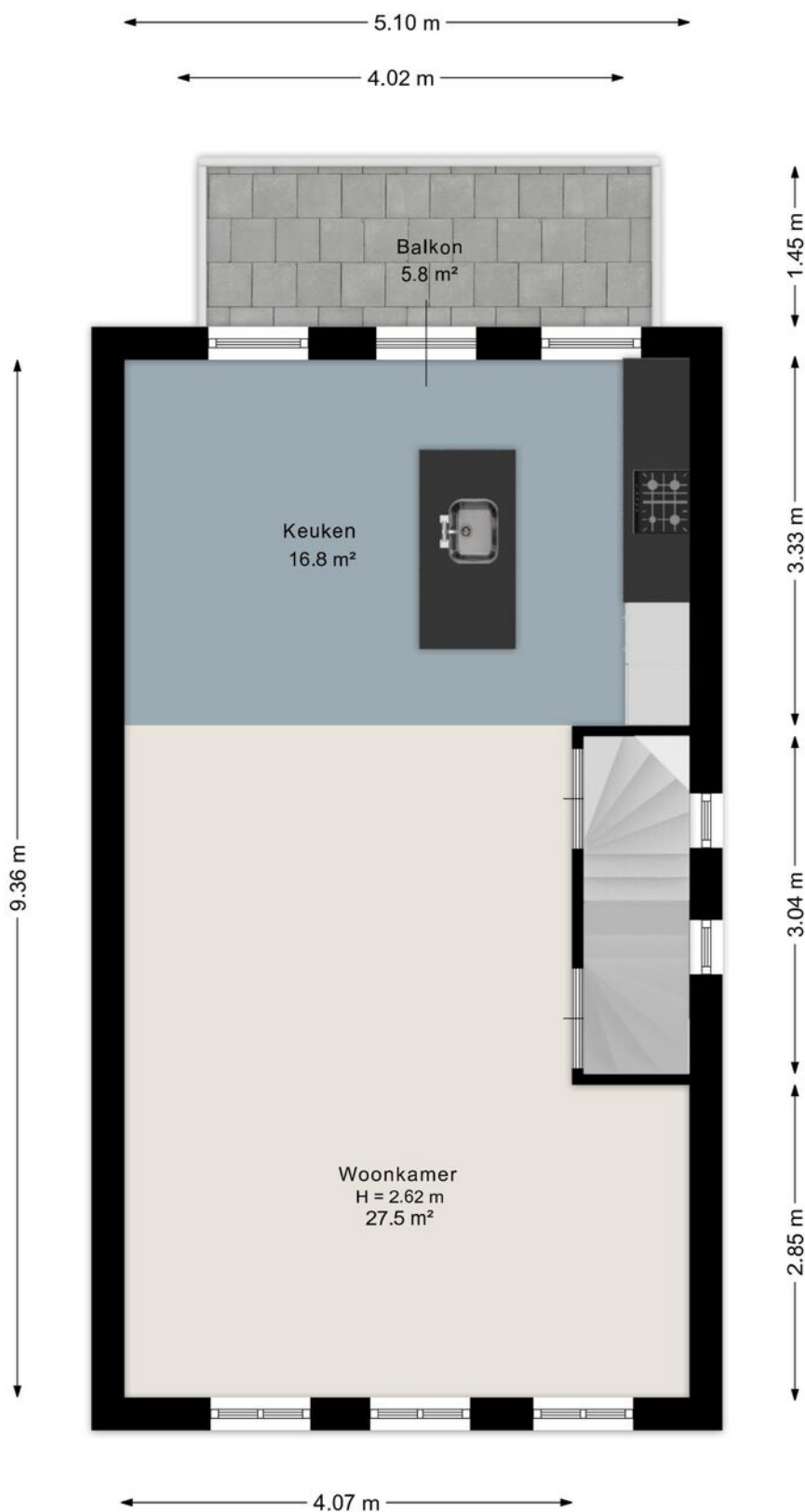
Begane grond



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

Plattegrond

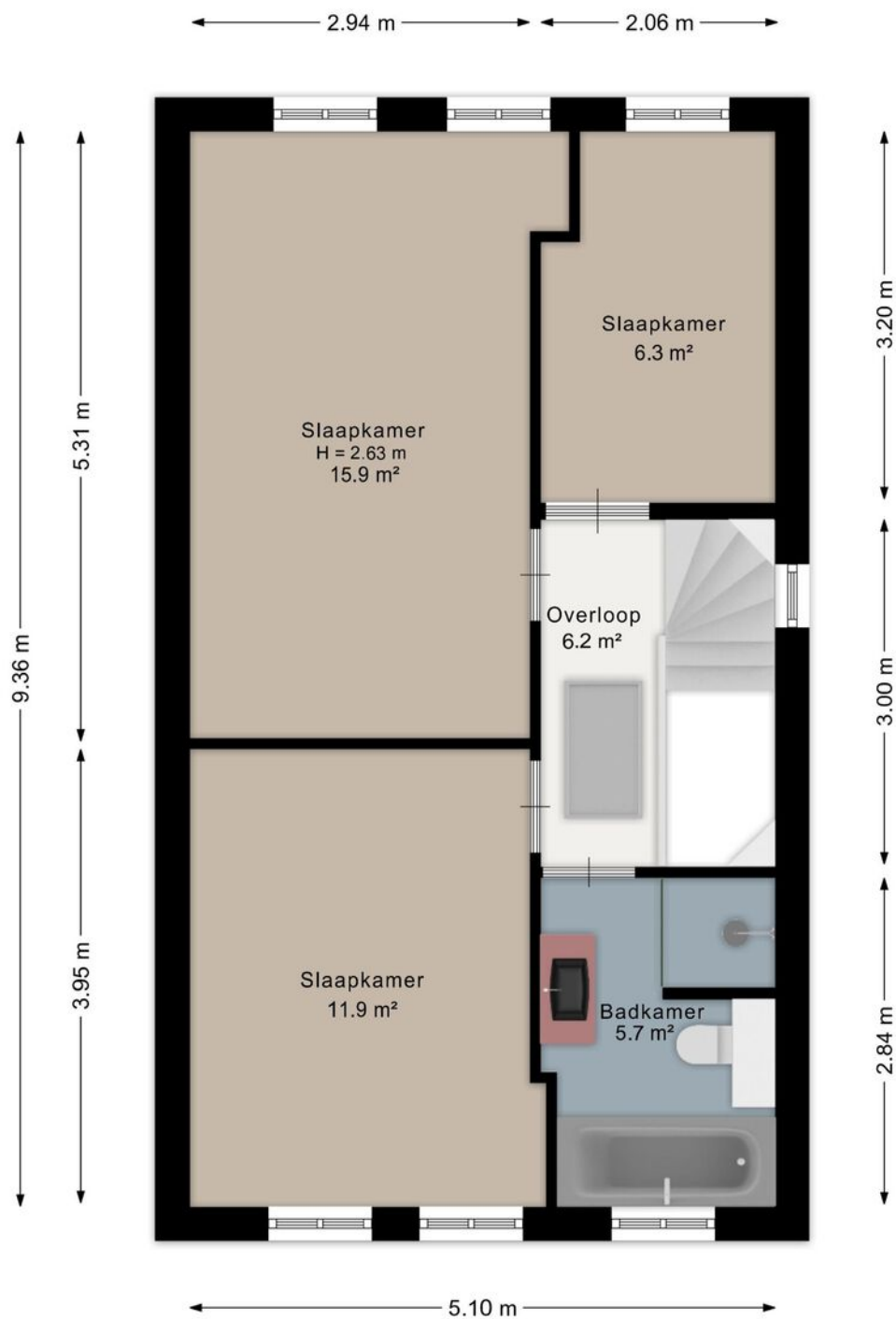
Eerste verdieping



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

Plattegrond

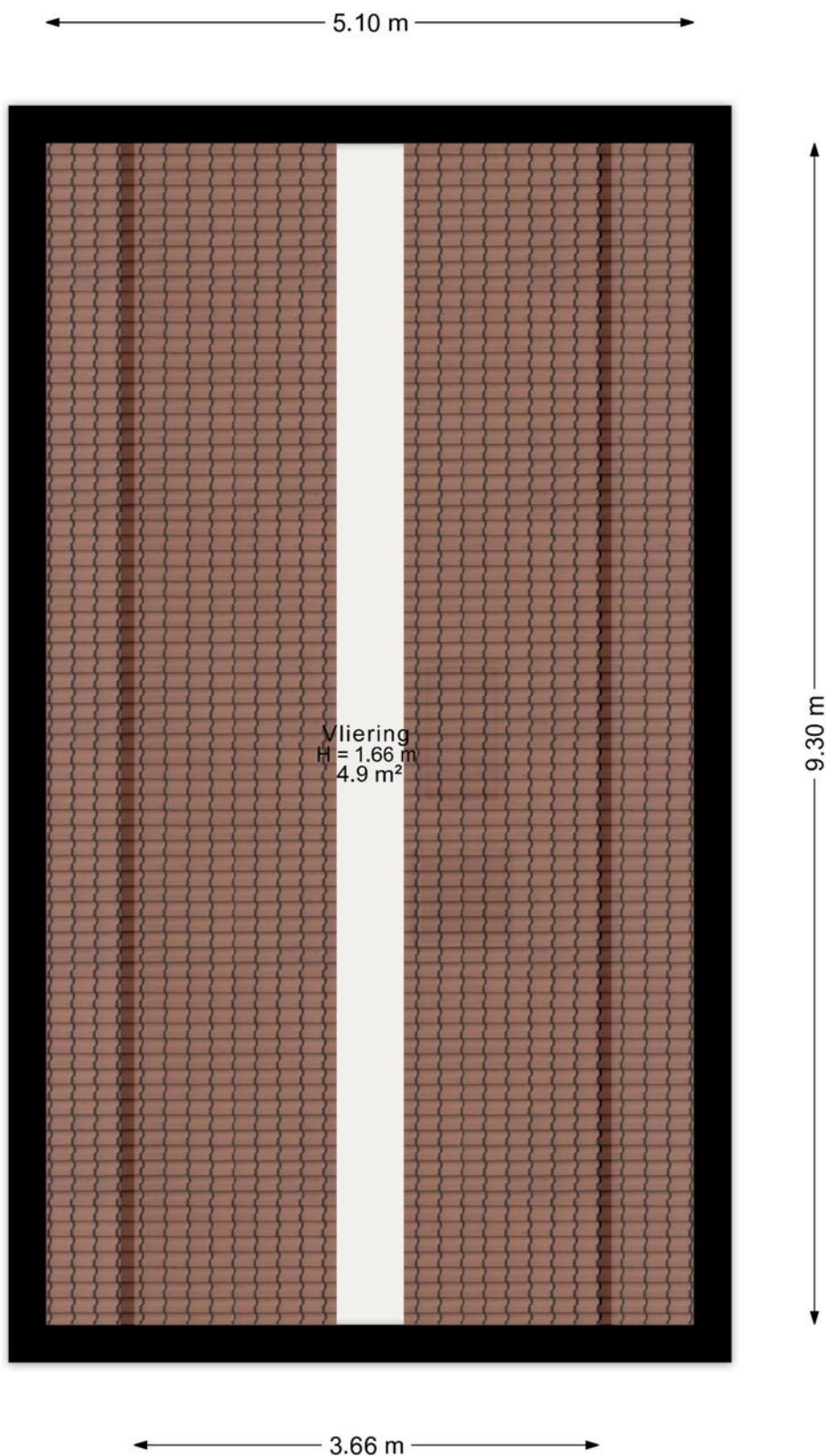
Tweede verdieping



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

Plattegrond

Vliering

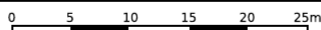



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: cfa



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Jouré</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 4373</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>	
---	---	---

Lijst van zaken

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/ lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast hoofdslaapkamer			X
- Overige kasten in huis, behalve schoenenkasten die blijven achter.		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plissé gordijnen badkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		

Lijst van zaken

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Overige losse spullen		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- overige losse accessoires		X	

Lijst van zaken

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten			X
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Patch kast (garage/ internetvoorziening)	X		
tv systeem garage		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
beveiligingcamera's		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Lijst van zaken

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
waterpomp huis + waterpomp t.b.v. tuinsproeiers		X	
Betonnen elementen/ plantenbakken		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- windscherm			X
- Kippenhok	X		

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 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 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!**