





# de Swurden 8

## Heerenveen



 114 m<sup>2</sup> |  220 m<sup>2</sup> |  4 |  1992

*Op een mooie locatie, met vrij uitzicht  
over waterpartij gelegen 2/1 kap  
woning*

## Over deze woning

Op een mooie locatie, met vrij uitzicht over waterpartij en haventje, gelegen ruime 2/1 kap woning met aangebouwde garage, vier slaapkamers en diepe achtertuin op het zuidwesten.

De woning is gelegen op fietsafstand van het centrum, basisscholen en voortgezet onderwijs alsmede het treinstation.

Indeling: Voortuin, ruime oprit, zij-entree, hal, toilet met fonteintje, meterkast, trapkast, ruime woonkamer en fraai uitzicht over de haven en weilanden, open keuken en loopdeur naar diepe achtertuin op het noordoosten met terras, aangebouwde garage en achterom.

1e verdieping: overloop, drie ruime slaapkamers, complete badkamer met ligbad, wastafel, 2e toilet en wasmachine aansluiting.

2e verdieping: vaste trap naar ruime zolderverdieping alwaar veel bergruimte, cv-opstelling (Remeha HR ca. 2008) en ruime slaapkamer met wastafel.

Eigen grond: ca. 220 m<sup>2</sup>.

Aanvaarding in overleg, kan op korte termijn, de woning staat leeg.

De notaris betreft een project notaris en staat vast. Tevens

dient het perceel te worden ingemeten en deze kosten zijn voor rekening van koper.

Nieuwsgierig naar deze fraai gelegen woning?

Bel dan de makelaar voor een bezichtiging!

**Vraagprijs**  
**€417.500k.k.**

**Ben je nieuwsgierig geworden?**

 **0513 - 62 83 00**

Soort object	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Kamers	5
Woonoppervlakte	114 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	220 m <sup>2</sup>
Inhoud	475 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1992
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin, zonneterras
Garage	aangebouwd steen
Verwarming	c.v.-ketel

# Welkom kom binnen!





*ruime woonkamer en fraai  
uitzicht over de haven en  
weilanden*





*Open keuken en loopdeur  
naar diepe achtertuin.  
Bovenste foto is een  
'Artist Impression'*









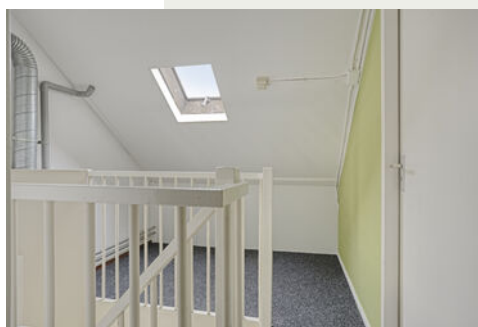
*1e verdieping: overloop,  
drie ruime slaapkamers*







*Complete badkamer met  
ligbad, wastafel, 2e toilet  
en wasmachine  
aansluiting.*



*2e verdieping: vaste trap  
naar ruime zolderver-  
dieping met cv opstelling*

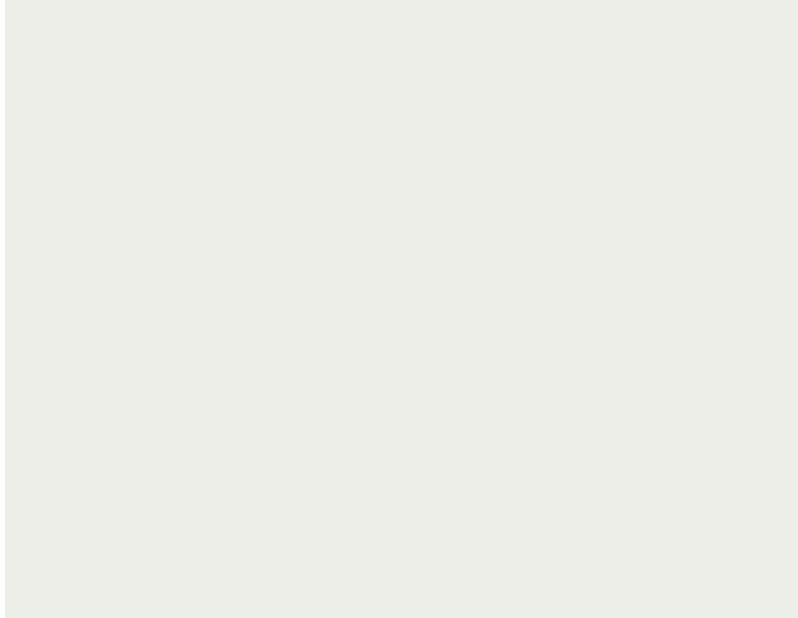


*Ruime slaapkamer met  
wastafel.*









# Kadastrale kaart

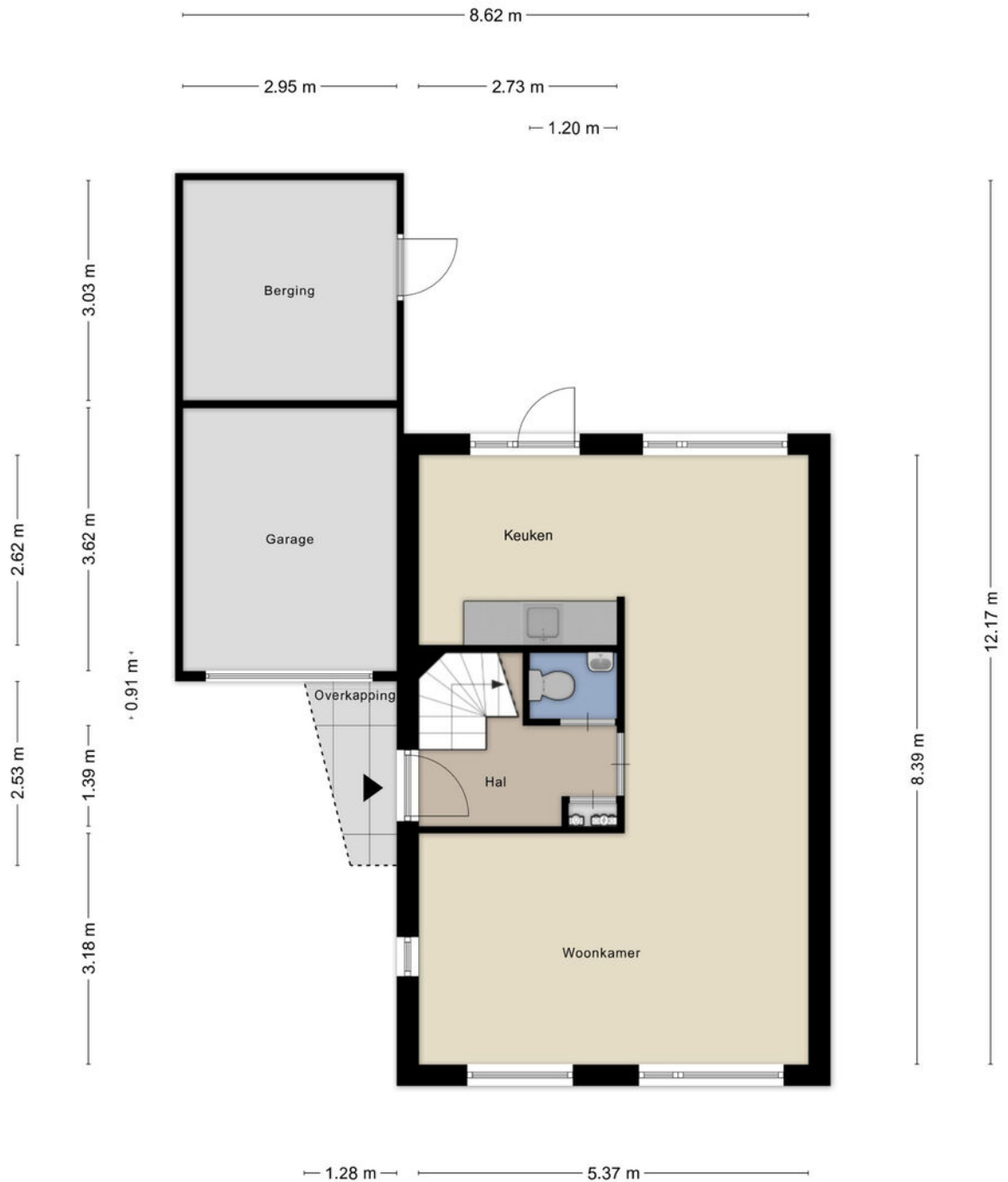
Kadastrale kaart

Uw referentie: de swurden 8



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Tjalleberd	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie F	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2403	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 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 databankrecht.	

# Plattegronden



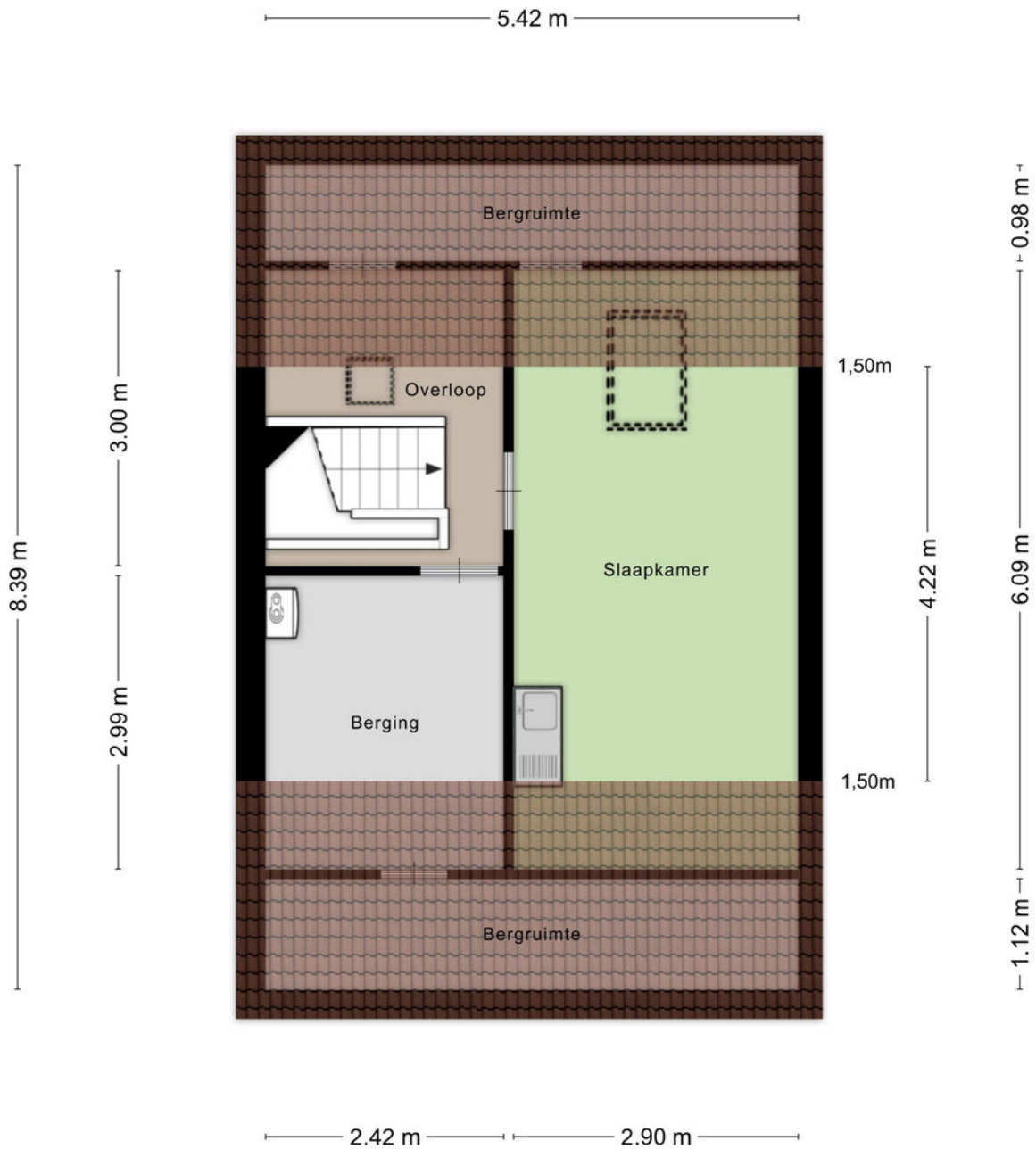
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegronden

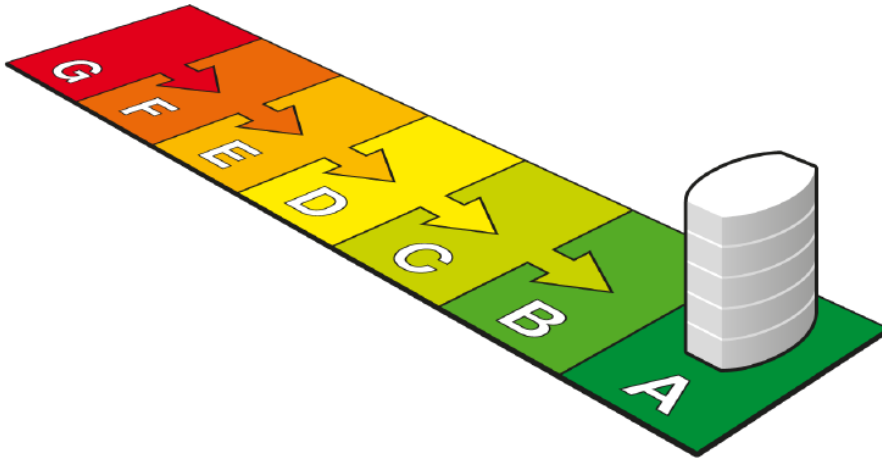


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

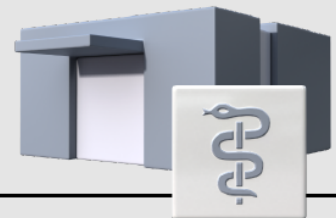
# Energie label gebouw

Afgegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.

Veel besparingsmogelijkheden



**A**  
(zie toelichting in bijlage)



## Dit gebouw

Weinig besparingsmogelijkheden

Labelklasse maakt vergelijking met gebouwen met overeenkomstige samenstelling mogelijk.

de Swurden 8, Heerenveen

Gezondheidszorg niet klinisch

(zie de bijlage voor de samenstelling)

### Gebruiksoppervlak

112.9 m<sup>2</sup>

### Opnamedatum

11-11-2019

### Energie label geldig tot

11-11-2029

### Afmeldnummer

177246455

### Naam adviseur

J. Bosscher

### Examnummer

52591

### Handtekening

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JB', enclosed in a circular stamp.

### Adviesbedrijf

Ecocert

### Inschrijfnummer

SKW.010435.03.NL

### KvK-nummer

51711400

**Ecocert**

### Straat (zie bijlage)

de Swurden

### Nummer/toevoeging

8

### Postcode

8447EA

### Woonplaats

Heerenveen

### Volgnummer gebouw

Energie label op basis van een ander representatief gebouw of gebouwdeel?  nee

Adres representatief gebouw of gebouwdeel:

## Standaard energiegebruik voor dit gebouw

Energiegebruik per vierkante meter maakt vergelijking met andere gebouwen mogelijk.

- Het standaard energiegebruik van dit gebouw is de hoeveelheid energie die jaarlijks nodig is voor verwarming, gebouwkoeling, de productie van warm tapwater, ventilatie en verlichting (exclusief apparatuur die geen deel uitmaakt van de klimaat- en verlichtingsinstallaties).
- Bij de berekening wordt uitgegaan van het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad van het gebouw en een gemiddeld gebruikersgedrag.
- Het standaard energiegebruik per jaar wordt uitgedrukt in de eenheid 'megajoules' per vierkante meter gebruiksoppervlakte (MJ/m<sup>2</sup>), dit wordt uitgesplitst naar elektriciteit (kWh/m<sup>2</sup>), gas (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) en warmte (GJ/m<sup>2</sup>).
- De CO<sub>2</sub>-emissie per jaar als gevolg van het standaard energiegebruik wordt uitgedrukt in kilogram per vierkante meter gebruiksoppervlakte (kg/m<sup>2</sup>).

**695,2 MJ/m<sup>2</sup>**

(megajoules)

**37,6 kg/m<sup>2</sup>**

(CO<sub>2</sub>-emissie)

**24,6 kWh/m<sup>2</sup>** (elektriciteit)

**13,3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>** (gas)

**0 GJ/m<sup>2</sup>** (warmte)



# Ruimte voor al je aantekeningen

+

+

+

+

+

-

-

-

-

-

“  
Je huis wordt  
je thuis  
wanneer je  
het deelt met  
anderen.

## Over Makelaardij Hoekstra

Al meer dan 30 jaar zijn we een begrip in het Noorden. Vanuit onze kantoren in Leeuwarden, Heerenveen, Sneek en Joure bedienen we de gehele provincie. Daarnaast hebben wij onlangs ons eerste kantoor buiten de provincie geopend namelijk in Almere. Kortom: dagelijks staan er 70 enthousiaste medewerkers klaar om jou bij te staan met raad en daad.

Het verkopen van jouw huis is een heel proces. Als verkoopmakelaar staan wij u bij met het Hoekstra Verkooppakket. Voor het brede pakket dat wij aanbieden voor de verkoop van uw huis rekenen we een courtage die in overleg met de makelaar wordt bepaald.

Tijdens een vrijblijvend kennismakingsgesprek zetten we graag voor u op een rij wat de mogelijkheden en de kosten zijn. Zo weet u precies waar u aan toe bent bij de verkoop van uw huis. Dat is wel zo prettig.

Wilt u uw huis verkopen? Of wenst u een waardebeoordeling of taxatie? Dan bent u bij ons aan het juiste adres. Wij zijn namelijk als geen ander op de hoogte van de vraag en het aanbod op de koopwoningenmarkt in Friesland. Maak gebruik van de regionale deskundigheid van Makelaardij Hoekstra en maak een afspraak met één van onze vakkundige makelaars!



Klanten beoordelen ons op Funda met een **8,9** voor verkoop.

Voor aankoop scoren we een nette **9,3** dank jullie wel!

# Algemene toelichting

| Namens onze opdrachtgever danken wij u voor de getoonde belangstelling.

Alle informatie wordt strikt vrijblijvend door Makelaardij Hoekstra en opdrachtgever verstrekt en dient te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

De gegevens die u aantreft in deze brochure zijn met de grootste zorg en zorgvuldigheid samengesteld. Toch is het mogelijk dat de informatie enigszins afwijkt van de werkelijkheid. Eventuele tekeningen geven slechts globaal de situatie ter plaatse weer en aan de afmetingen kunnen geen rechten worden ontleend.

Ondanks deze zorgvuldigheid heeft u als koper ook uw eigen onderzoeksplicht, derhalve vragen wij u, indien u er waarde aan hecht, ook uit eigen beweging bepaalde zaken zelf te onderzoeken of te laten onderzoeken door uw eigen adviseur/ (NVM) makelaar of bouwkundige. Uiteraard kunt u de diverse instanties daarvoor aanspreken, zoals o.a. het Kadaster, de Gemeente, de Nutsbedrijven maar ook bouwkundig adviesbureaus. In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Verkoper is gevrijwaard voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

## **Branchebrede meetinstructie**

Om te zorgen voor uniformiteit en transparantie in het meten van woningen voor deze diverse doeleinden hebben de samenwerkende organisaties NRVT, NVM, VBO makelaar en Vastgoedpro, de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en de Waarderingskamer gezamenlijk meetinstructies opgesteld. Deze meetinstructies hebben tot doel op een eenvoudige wijze de gebruiksoppervlakte en de bruto inhoud van woningen te meten op basis van de norm NEN 2580.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoopniet eerdere tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (transactieprijs, ontbindende voorwaarden) maar ook over details (zoals oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt. Indien dit in de onderhandelingen is afgesproken, zal een eventueel door de koper te maken voorbehoud (zoals voor het verkrijgen van de benodigdheden vergunningen, hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) in de koopovereenkomst met een maximale termijn van 8 weken worden opgenomen.

Zolang er nog geen door verkoper ondertekende koopakte is, is verkoper niet verplicht om mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst en is hij vrij om aan een ander te verkopen. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Behoudens de gemaakte afspraken gelden de standaardregels, zoals die voorkomen in de model koopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Natuurlijk is de verkoper zeer benieuwd naar uw oordeel. Wij zouden het daarom zeer op prijs stellen om een reactie van u te mogen ontvangen.

# Heeft u vragen naar aanleiding van uw bezichtiging?

Neem dan gerust contact met mij op.  
Ik help u graag!

## Heerenveen

Nieuwstraat 29



0513 - 62 83 00



heerenveen@makelaardijhoekstra.nl

Uw makelaar

*Erwin Kauffmann*



## Leeuwarden

Willemskade 9

058 - 23 37 333

leeuwarden@makelaardijhoekstra.nl

## Joure

Douwe Egberts Plein 1

0513 - 41 77 50

joure@makelaardijhoekstra.nl

## Heerenveen

Nieuwstraat 29

0513 - 62 83 00

heerenveen@makelaardijhoekstra.nl

## Sneek

Westersingel 32

0515 - 43 00 06

sneek@makelaardijhoekstra.nl

## Almere

Schoutstraat 8

085 - 00 36 129

almere@makelaardijhoekstra.nl