





# Warring 19

## Joure



 116 m<sup>2</sup> |  235 m<sup>2</sup> |  3 |  1993

*In mooie, kindvriendelijke woonwijk  
gelegen ruime 2/1 kapwoning*

## Over deze woning

In mooie, kindvriendelijke woonwijk gelegen ruime 2/1 kapwoning met aangebouwde garage, drie slaapkamers en uitzicht schuin over waterpartij.

De woning is gelegen op loop- en fietsafstand van het centrum van Joure en openbare voorzieningen zoals openbaar vervoer, basisscholen, supermarkt en de uitvalswegen richting de randstad zijn binnen luttele autominuten te bereiken.

Indeling: voortuin, ruime oprit, zij-entree, hal, meterkast, toilet met fonteintje, trapkast, ruime L-vormige woonkamer met uitzicht schuin over waterpartij, open keuken en loopdeur naar achtertuin. Achtertuin op het zuidwesten met aangebouwde garage en achterom.

Achtergelegen de woning zijn een aantal openbare parkeerplaatsen.

1e verdieping: overloop, drie ruime slaapkamers, badkamer met 2e toilet, ligbad, separate douche, wasmachineaansluiting en wastafel.

2e verdieping: vaste trap naar ruime 2e verdieping alwaar mogelijkheid realiseren van 4e slaapkamer, CV opstelling (Vaillant HR) en veel bergruimte.

Eigen grond ca. 235 m<sup>2</sup>. Aanvaarding in overleg/kan per direct.

Er is een projectnotaris alwaar de eigendomsoverdracht geregeld wordt; deze staat dus vast!

Nieuwsgierig? Bel dan de makelaar voor een bezichtiging!

## Vraagprijs

**€395.000,- k.k.**

**Ben je nieuwsgierig geworden?**

 **058 - 233 7 333**

Soort object	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Kamers	5
Woonoppervlakte	116 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	235 m <sup>2</sup>
Inhoud	479 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1993
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin, zonneterras
Garage	aangebouwd steen
Verwarming	c.v.-ketel

# Welkom kom binnen!



*Ruime L-vormige  
woonkamer met uitzicht  
schuin over waterpartij*







*Open keuken en loopdeur  
naar achtertuin.*









*1e verdieping: overloop  
met, drie ruime  
slaapkamers*



*2e verd.: mogelijkheid 4e slaapkamer, CV opstelling en veel bergruimte.*





*De woning is gelegen op  
loop- en fietsafstand van  
het centrum van Joure*

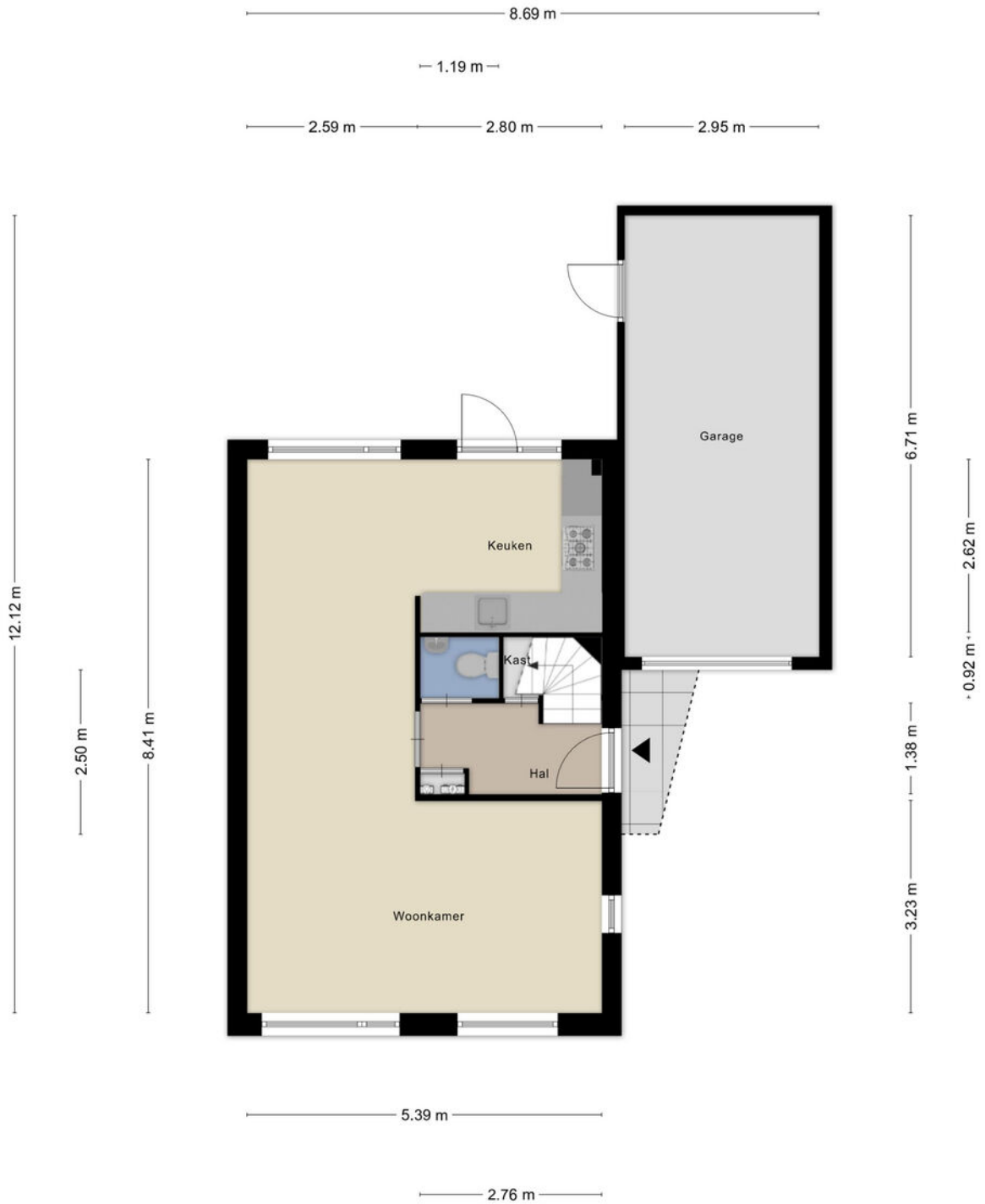




*Aangebouwde stenen  
garage*



# Plattegronden



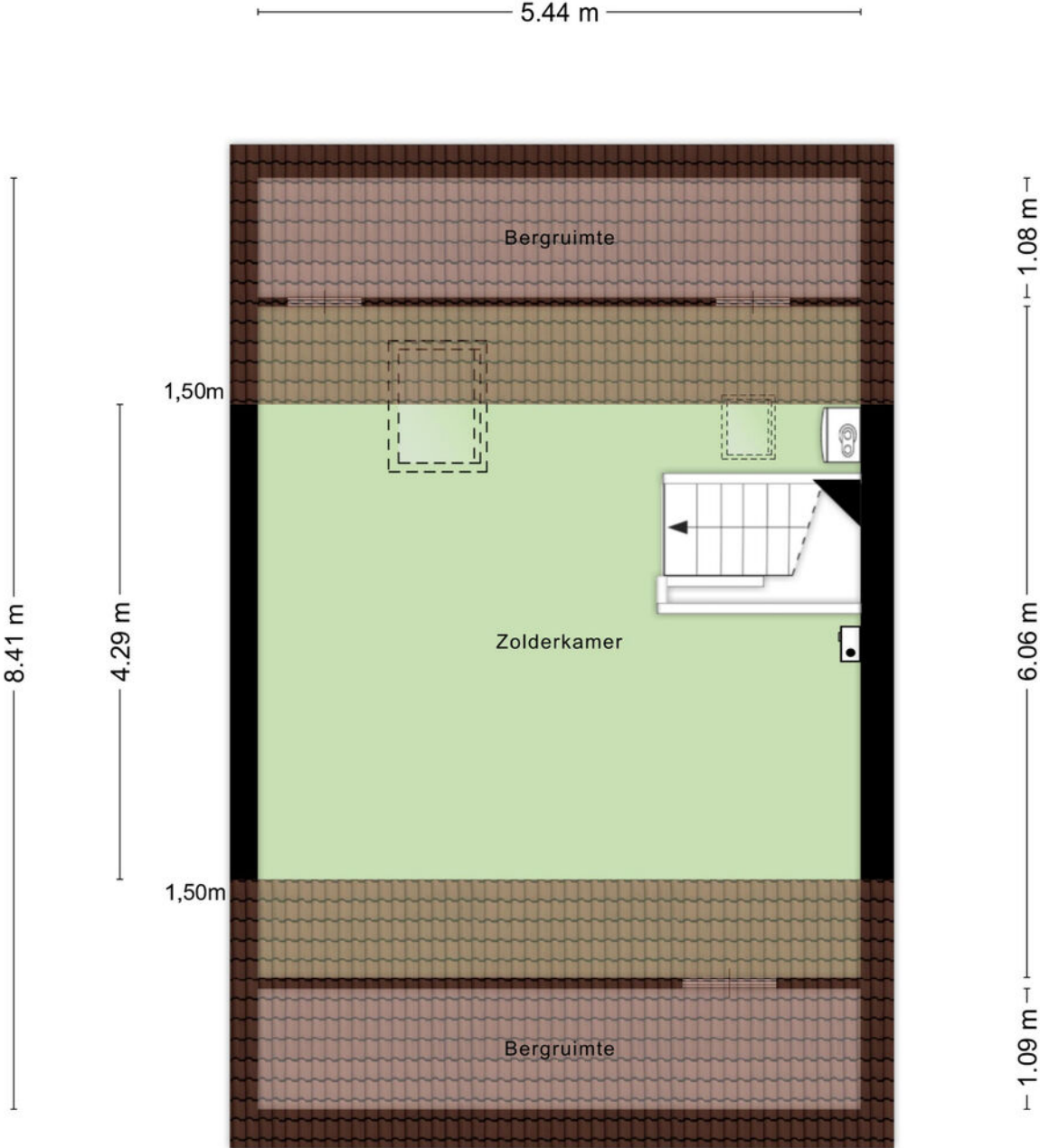
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# 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)

# Deze woning heeft energielabel

# B



## Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++	
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	+/-	+	++	
4 Vloeren	+/-	+	++	
5 Ramen	+/-	+	++	
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

## Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare  
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Warring 19  
8502BA Joure

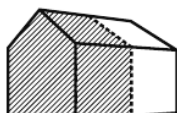
BAG-ID: 0051010001245223

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1990  
Compactheid 1,81  
Vloeroppervlakte 114m<sup>2</sup>

### Woningtype

Twee-onder-één kap



## Opnamedetails

### Naam

P.A.C.P. van der Heijden

### Certificaathouder

Toevast B.V.

### Inschrijfnummer

EPG2019-52

### Certificerende instelling

EPG-Certificering

### Soort opname

Basisopname

### Vakbekwaamheidsnummer

5398.7856.7973

### KvK-nummer

71223630



# Ruimte voor al je aantekeningen

+

+

+

+

+

-

-

-

-

-

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

## Over Makelaardij Hoekstra

Al meer dan 35 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 koopwoningmarkt 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 **9,0** 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

## Sneek

Westersingel 32  
0515 - 43 00 06  
sneek@makelaardijhoekstra.nl

## Joure

Midstraat 15  
0513 - 41 77 50  
joure@makelaardijhoekstra.nl

## Almere

Schoutstraat 8  
085 - 00 36 129  
almere@makelaardijhoekstra.nl

## Heerenveen

Nieuwstraat 29  
0513 - 62 83 00  
heerenveen@makelaardijhoekstra.nl