

Warring 18, Joure  
**Te koop**



# Kenmerken

## Bouw

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning

Bouwjaar	1990
----------	------

## Indeling

Slaapkamer(s)	5
Badkamer(s)	1

## Energie

Energieklasse	C
---------------	---

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte	142 m <sup>2</sup>
-----------------	--------------------

Perceeloppervlakte	441 m <sup>2</sup>
--------------------	--------------------

Inhoud	627 m <sup>3</sup>
--------	--------------------

## Tuin

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

Oppervlakte hoofdtuin	315 m <sup>2</sup>
-----------------------	--------------------

Ligging hoofdtuin	West
-------------------	------





# Omschrijving

Vrijstaand wonen aan het water met garage en vijf slaapkamers, waarvan één op de begane grond

Aan de Warring 18 in Joure staat deze ruime vrijstaande woning met aangebouwde stenen garage, eigen oprit en een fraai aangelegde tuin rondom. De woning is gebouwd in 1990, beschikt over circa 142 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, vijf slaapkamers en is gelegen op een perceel van 441 m<sup>2</sup>.

De ligging aan het water, de praktische indeling en de goede onderhoudsconditie maken dit een aantrekkelijke gezinswoning op een rustige en prettige woonlocatie.

## Locatie & omgeving

De woning ligt aan een rustige straat in Joure, met diverse voorzieningen op korte afstand. Scholen, supermarkten, sportvoorzieningen en het centrum van Joure zijn goed bereikbaar. Ook de uitvalswegen richting onder andere Heerenveen, Sneek en de A6/A7 liggen op korte afstand.

# Omschrijving

## Indeling

### Begane grond

Entree/hal met toegang tot de woonkamer, keuken en overige vertrekken. De woonkamer is ruim opgezet en biedt prettig zicht op de tuin en het water. De open keuken is voorzien van inbouwapparatuur (kookplaat, afzuigkap, magnetron, combi-oven, koelkast, vriezer en vaatwasser) en is in 2006 vernieuwd. Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar met witgoedaansluitingen en extra provisieruimte. Op de begane grond is daarnaast een slaap-/werkkamer aanwezig van circa 9,4 m<sup>2</sup>.

De woning beschikt over een aangebouwde stenen garage met elektrische deur, elektra en water. Het dak van de garage is in 2018 vernieuwd.

### Eerste verdieping

Ruime overloop met toegang tot vier slaapkamers van circa 13, 13, 10 en 7 m<sup>2</sup> en de badkamer. De badkamer is voorzien van een ligbad, douche, toilet en wastafel. Twee slaapkamers hebben toegang tot het balkon en één slaapkamer beschikt over airconditioning.

### Tweede verdieping

Vliering over de gehele breedte van de woning, bereikbaar via een vlizotrap. Hier bevindt zich tevens de stookruimte.

### Buitenruimte

De woning beschikt over een fraai aangelegde tuin met meerdere terrassen, veel privacy en een mooie ligging aan het water. Er is een overkapping (2014) van circa 18 m<sup>2</sup> aanwezig, voorzien van verlichting. De achtertuin is bereikbaar via een achterom.

Op eigen terrein is parkeergelegenheid aanwezig.

### Bijzonderheden

- Vrijstaande woning aan het water;
- Bouwjaar 1990;
- Woonoppervlakte circa 142 m<sup>2</sup>;
- Perceeloppervlakte 441 m<sup>2</sup>;
- Vijf slaapkamers, waarvan één op de begane grond;
- Aangebouwde stenen garage met elektrische deur;
- Fraai aangelegde tuin rondom;
- Verwarming via hete luchtverwarming en gashaard;
- Airconditioning aanwezig in woonkamer en slaapkamer;
- Energie label C;
- Voorzien van zonwering en rolluiken;
- Rustige woonlocatie in Joure.



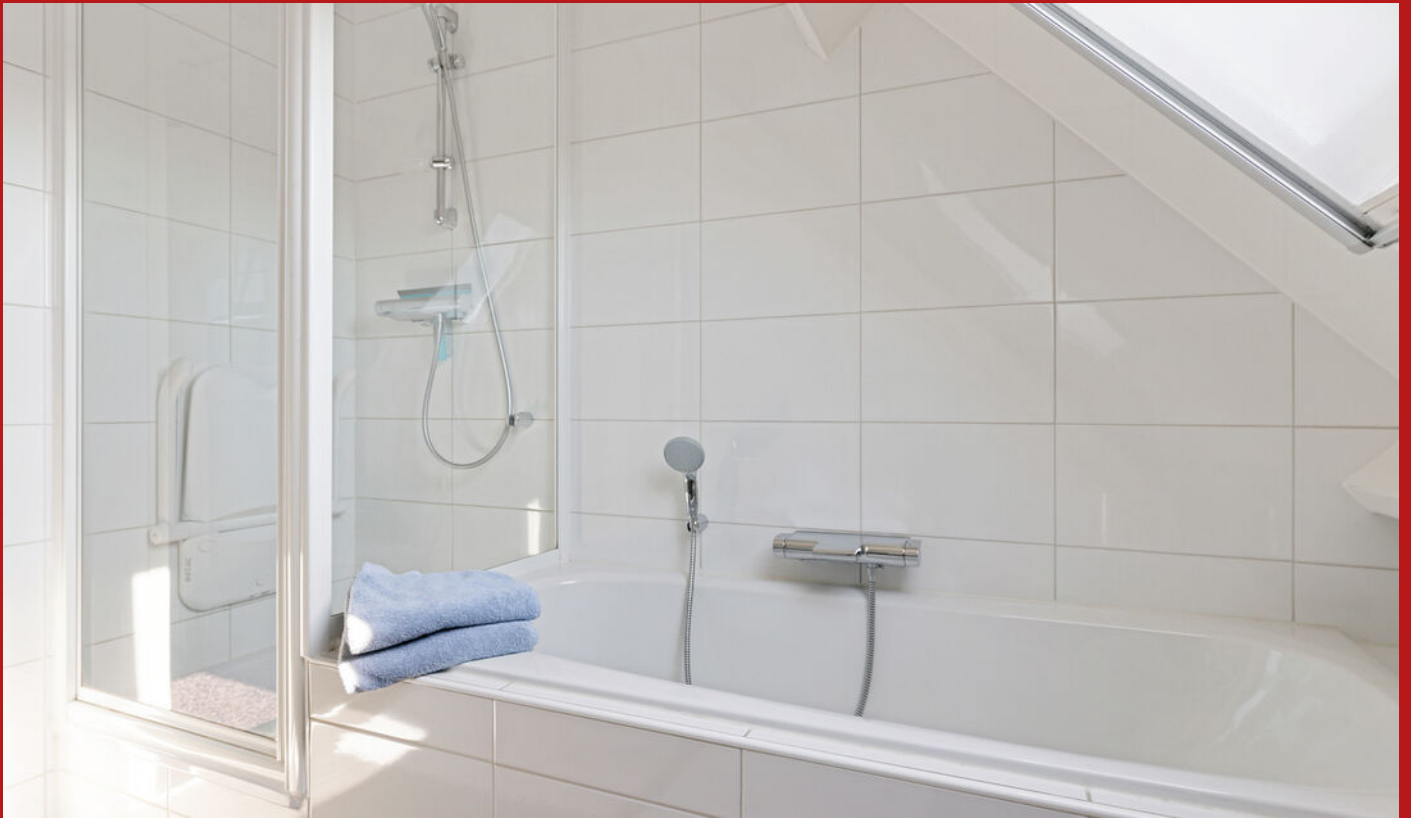




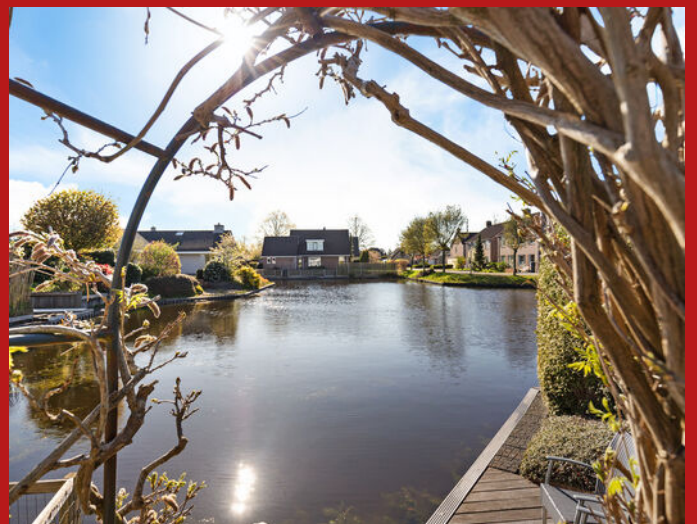






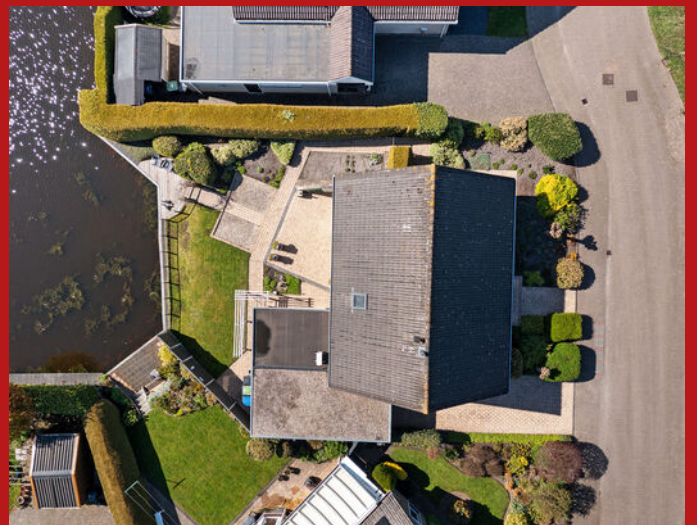










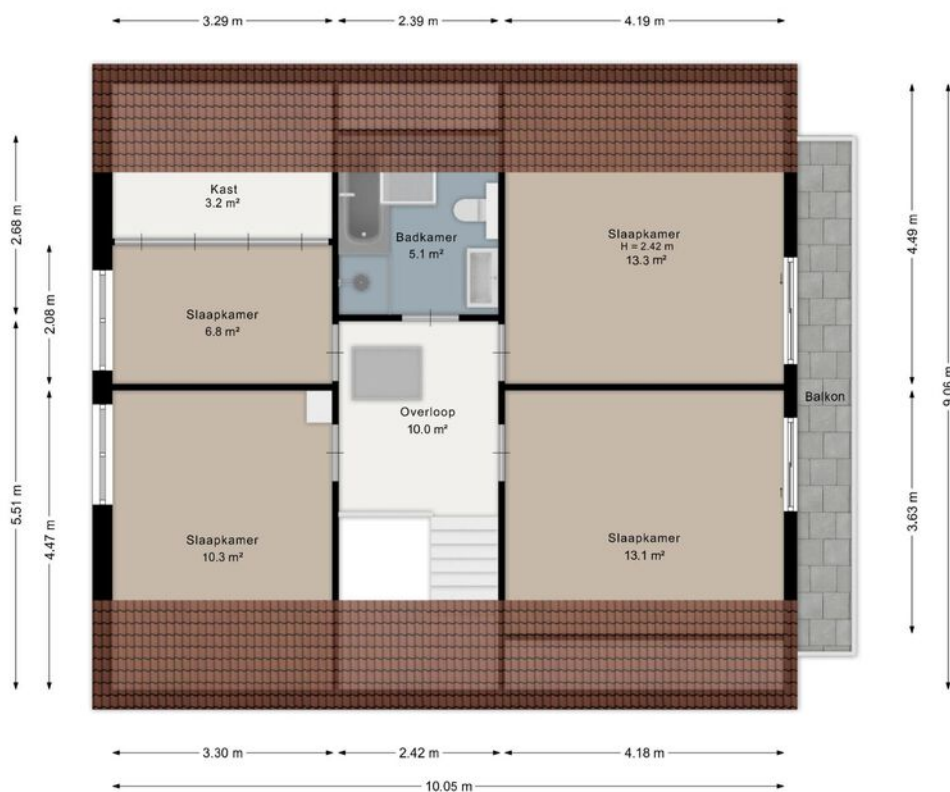


# Plattegrond



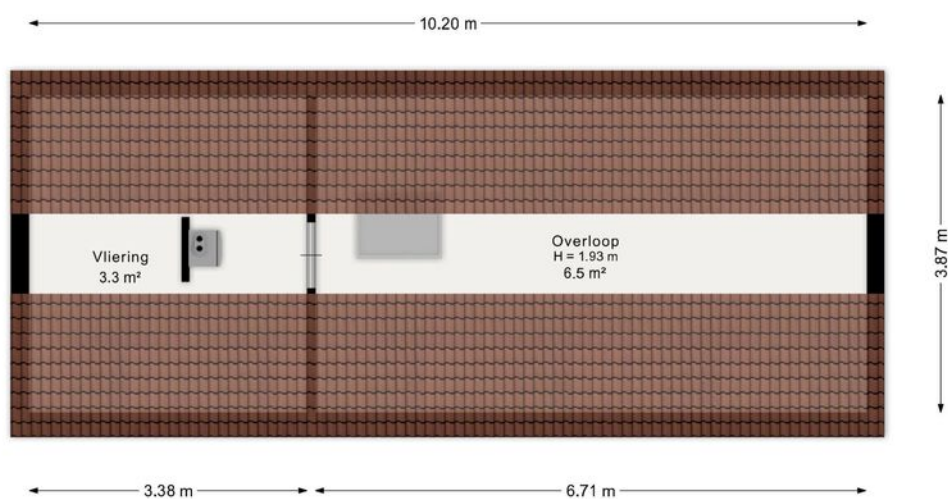
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
www.proland.nl

# Plattegrond



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

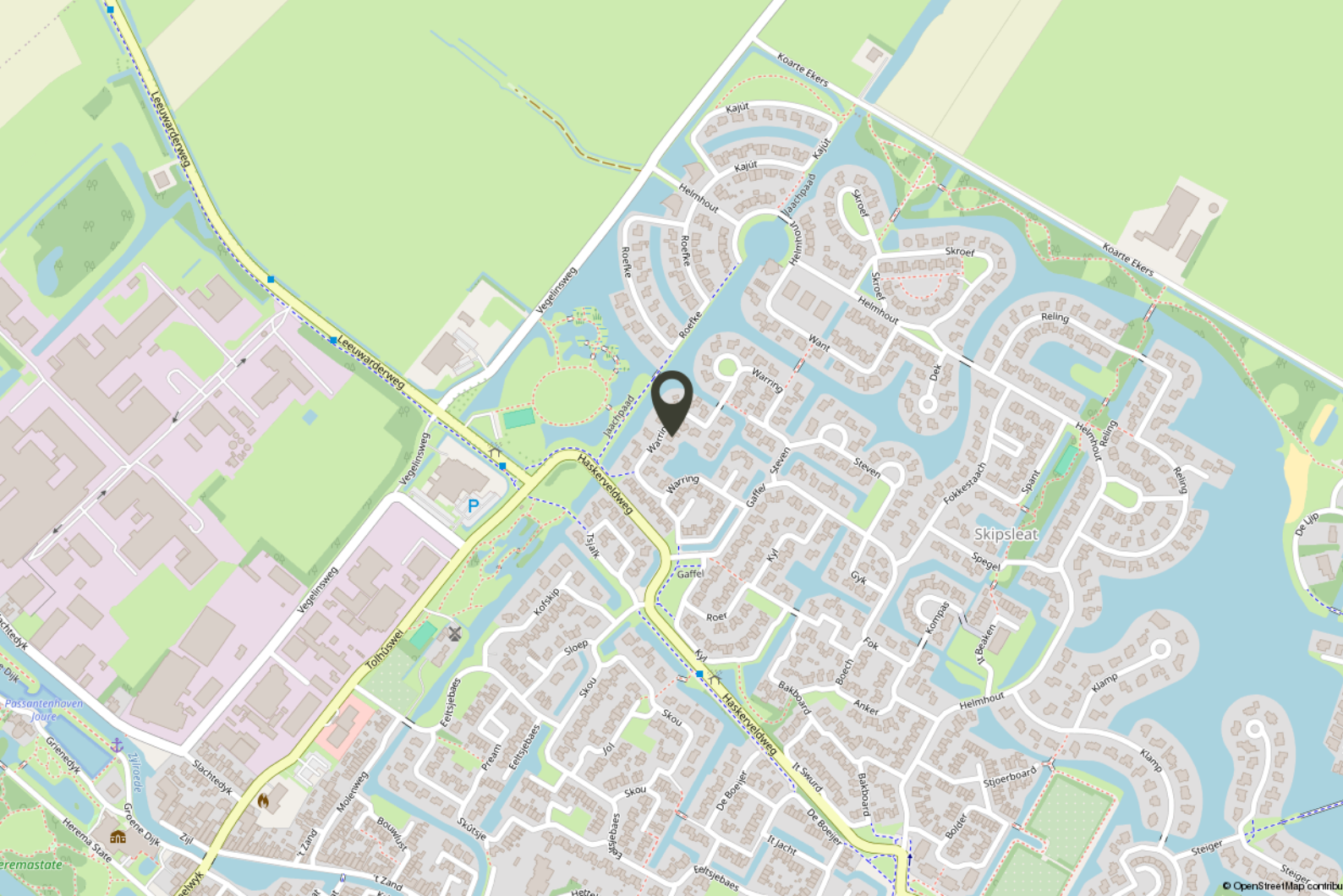
Uw referentie: cfa



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente   Joure	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie                    D	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel                 2112	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 april 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

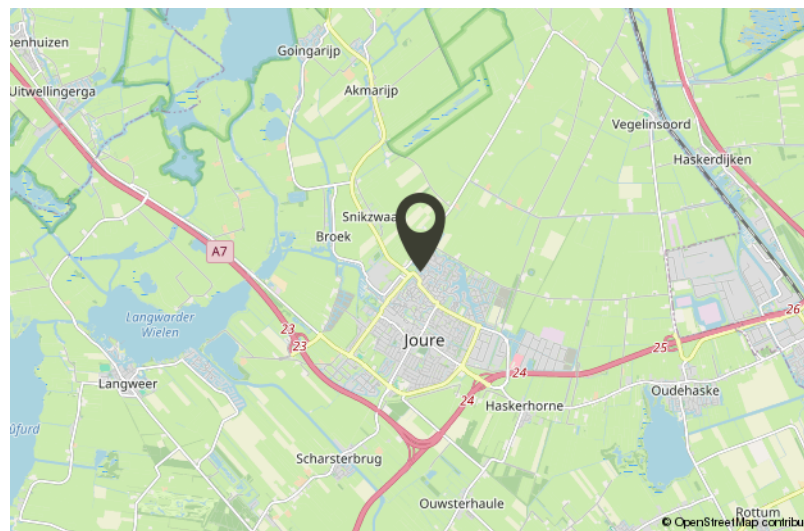
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



# Locatie

Rustig wonen aan het water, met alle voorzieningen dichtbij

Gelegen aan een rustige straat in Joure biedt deze woning een prettige combinatie van privacy en bereikbaarheid. Met het centrum, scholen, supermarkten en sportvoorzieningen op korte afstand, woont u hier comfortabel en centraal. De ligging aan het water zorgt daarbij voor een extra gevoel van ruimte en rust.



# 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 de koper wordt een waarborgsom of bankgarantie gevraagd ter hoogte van 10% van de koopsom. 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.

## Funderingsinformatie

Voor deze woning kan een funderingsrisico-indicatie beschikbaar zijn op basis van gegevens van FunderMaps, een dataplatform dat is ontwikkeld in samenwerking met het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF). Deze informatie is uitsluitend indicatief en gebaseerd op beschikbare gegevens over onder andere funderingstype, bodemopbouw, grondwaterstanden en eventuele verzakkingen. Verkoper en makelaar kunnen niet instaan voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van deze gegevens. De funderingsrisico-indicatie, dan wel het ontbreken daarvan, geeft geen zekerheid over de feitelijke staat van de fundering en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Indien de fundering voor een koper van belang is, adviseren wij om zelfstandig nader onderzoek te (laten) verrichten.

## 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 waardebepaling

Bent u benieuwd naar de actuele waarde van uw woning? Met een gratis waardebepaling 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 waardebepaling kan u helpen bij:

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

Onze waardebepaling 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 waardebepaling 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!**