

SNOEK

makelaars



Zwette 28, 8446 MJ Heerenveen

Vraagprijs € 419.000,- k.k.

Stationsstraat 25
8431 ET, OOSTERWOLDE
0516 - 76 40 00
www.snoekmakelaars.nl



Omschrijving

Deze 2/1-kapwoning met ruime, geschakelde garage, oprit en carport is zeer fraai gelegen in een autoluw hofje aan de rand van Heerenveen, met prachtig uitzicht op vaarwater de 'Engelenvaart'. Het ruime woonhuis is goed onderhouden en verduurzaamd: dankzij een pelletkachel, een warmtepomp, elektrische boilers en 11 zonnepanelen is er geen gasaansluiting meer. Het woonhuis beschikt onder meer over maar liefst 4 slaapkamers en een gemoderniseerde badkamer. De garage is verlengd en is maar liefst 9,50 meter lang.

HET WOONHUIS

Indeling begane grond: entree aan de voorzijde. Hal met toegang tot de toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Lichte woonkamer ($\pm 31 \text{ m}^2$) met pelletkachel en fraai uitzicht. Aansluitend de eetkamer met open trap naar de eerste verdieping. Halfopen keuken ($\pm 8 \text{ m}^2$) uitgerust met koelkast, oven, halogeenplaat en afzuig/-filterkap. Bijkeuken met witgoedaansluitingen en kitchenette. Toegang tot de achtertuin en de ruime garage (ca. 9,55 x 2,80 meter).

Indeling eerste etage: overloop met toegang tot 3 lichte slaapkamers van respectievelijk ± 6 , ± 11 en $\pm 13 \text{ m}^2$. De master bedroom aan de voorzijde beschikt wederom over prachtig uitzicht: wakker worden met zicht op vele vogelsoorten, reeën en hazen. Moderne badkamer met wastafelmeubel, inloofdouche, handdoekrek, infraroodpaneel en wandcloset.

Indeling tweede etage: overloop met toegang tot de boilerruimte en inloopkast. Ruime slaapkamer met bergruimte achter de knieschotten.

HET PERCEEL

De achtertuin is verzorgd en onderhoudsvriendelijk aangelegd. Voor de garage bevindt zich een carport, waar een auto kan worden geparkeerd. Aan de achterzijde van het perceel wordt een recht van overpad verleend ten behoeve van de carport van het buurhuis.

Ook de voortuin is verzorgd en beschikt over een terrasje met fraai uitzicht waar schitterende zonsondergangen te zien kunnen zijn.

HIGHLIGHTS

- spouwmuurisolatie (SHELL korrels)
- volledig kunststof kozijnen met HR++ beglazing
- 11 zonnepanelen (geplaatst in 2022)
- energielabel B
- glasvezelaansluiting aanwezig
- 4 slaapkamers
- badkamer vernieuwd (ca. 2020)
- ruime garage
- vrije ligging, maar ook de voorzieningen dichtbij

DE OMGEVING

Heerenveen is een levendige en goed bereikbare plaats in het hart van Friesland, bekend om haar sportieve karakter en prettige woonomgeving. Het centrum biedt een gevarieerd winkelaanbod, gezellige horeca en alle dagelijkse voorzieningen zoals diverse supermarkten, speciaalzaken en winkelcentra te vinden. Daarnaast beschikt Heerenveen over een ruim aanbod aan basisscholen, middelbare scholen en kinderopvang. Voor zorg zijn er huisartsenpraktijken, apotheken en het moderne ziekenhuis Tjongerschans in de directe omgeving. Ook sportfaciliteiten, zwembaden en culturele voorzieningen liggen binnen handbereik, terwijl het NS-station en de uitvalswegen zorgen voor een goede bereikbaarheid. In en rondom Heerenveen vind je veel groen, water en recreatiemogelijkheden. Ook de bossen van Oranjewoud zijn bekend.

Zoals gebruikelijk bij een oudere woning zullen de ouderdoms- en asbestclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen.

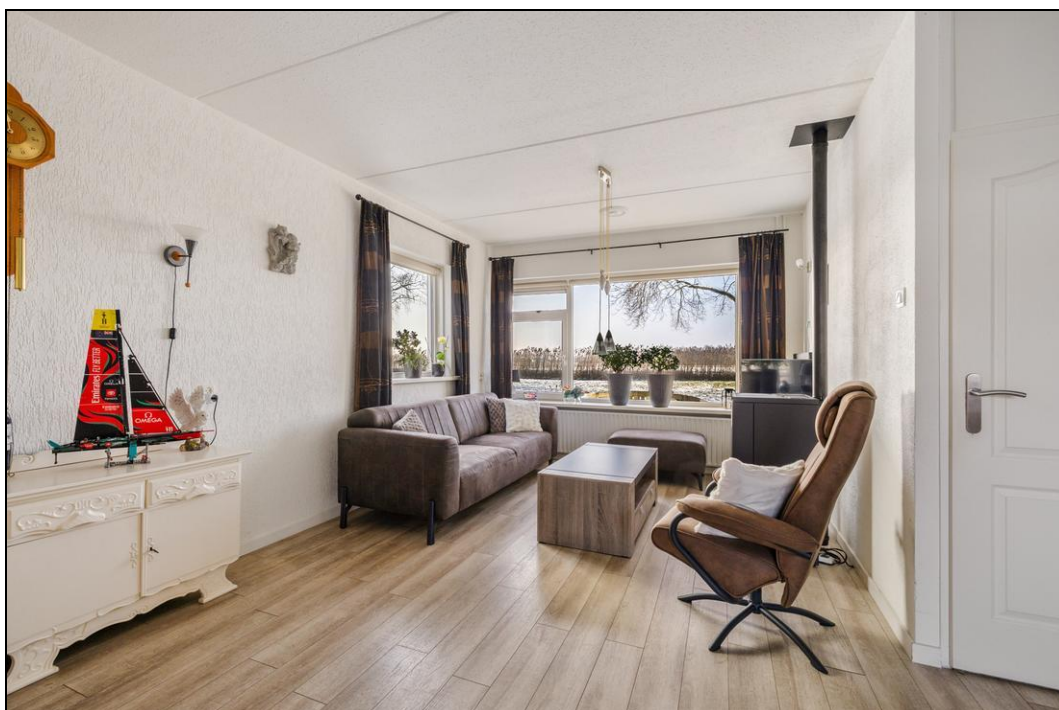
Neem gerust contact op met het kantoor van SNOEK makelaars in Oosterwolde om een bezichtiging in te plannen, wij leiden u graag persoonlijk rond. Neem desgewenst uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee voor persoonlijk advies!





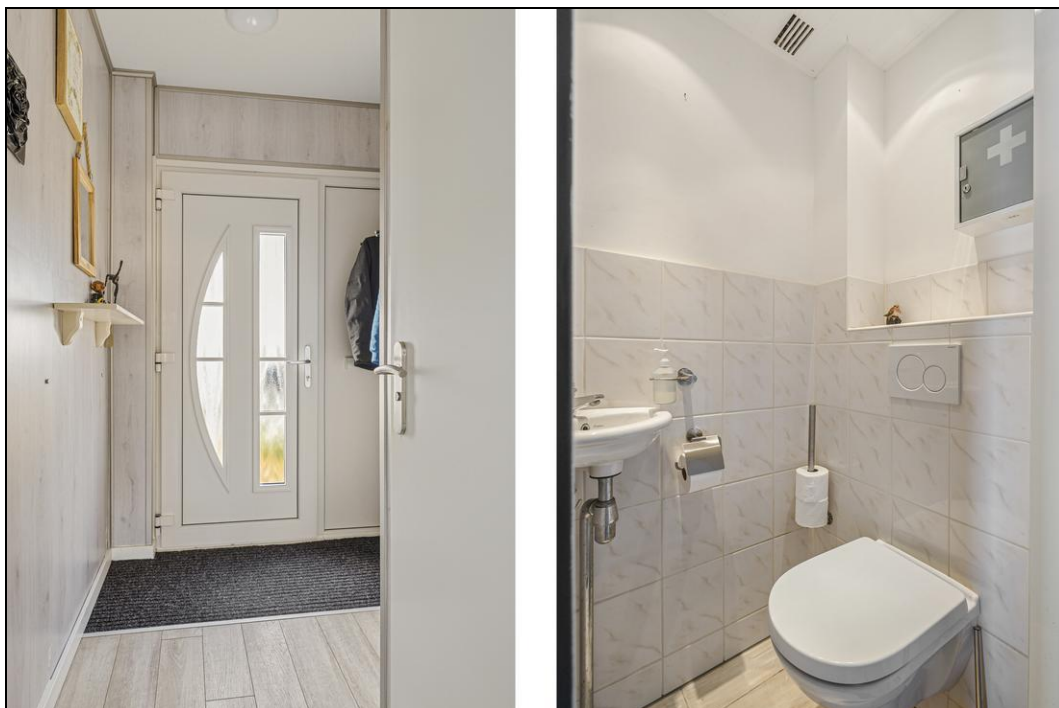






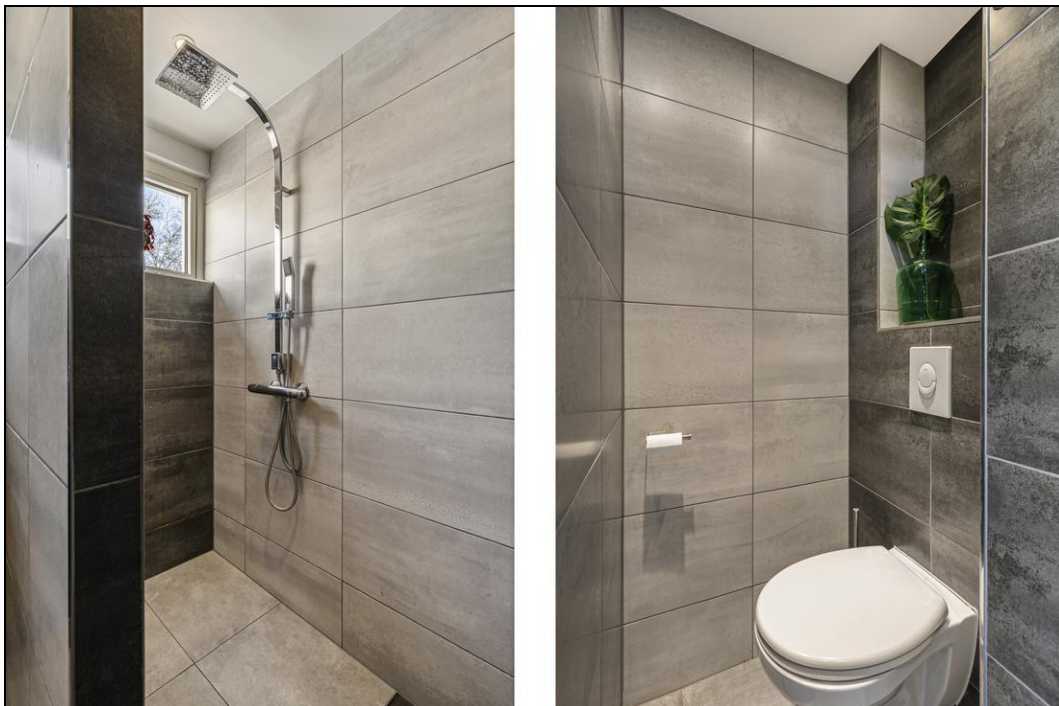










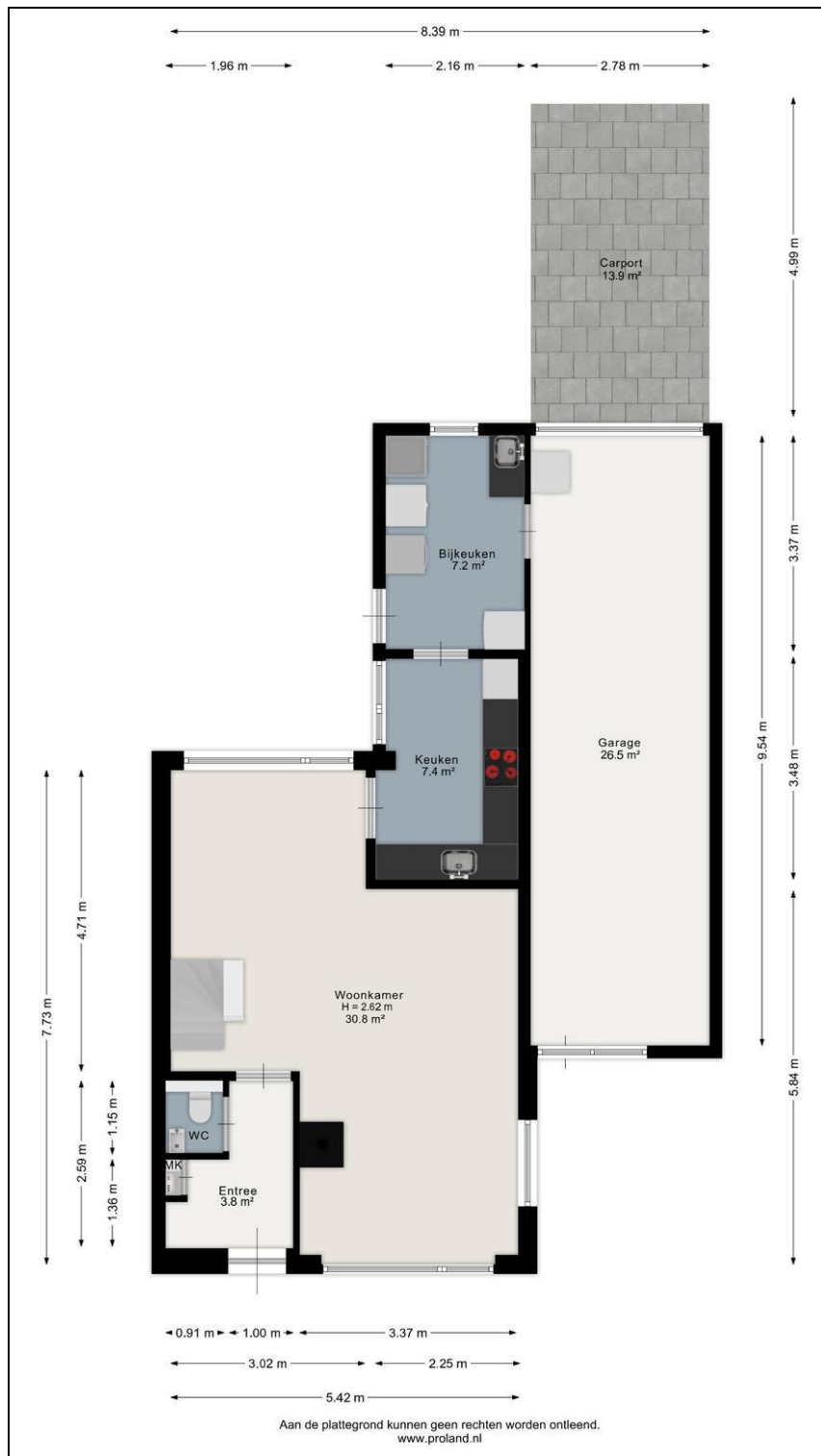


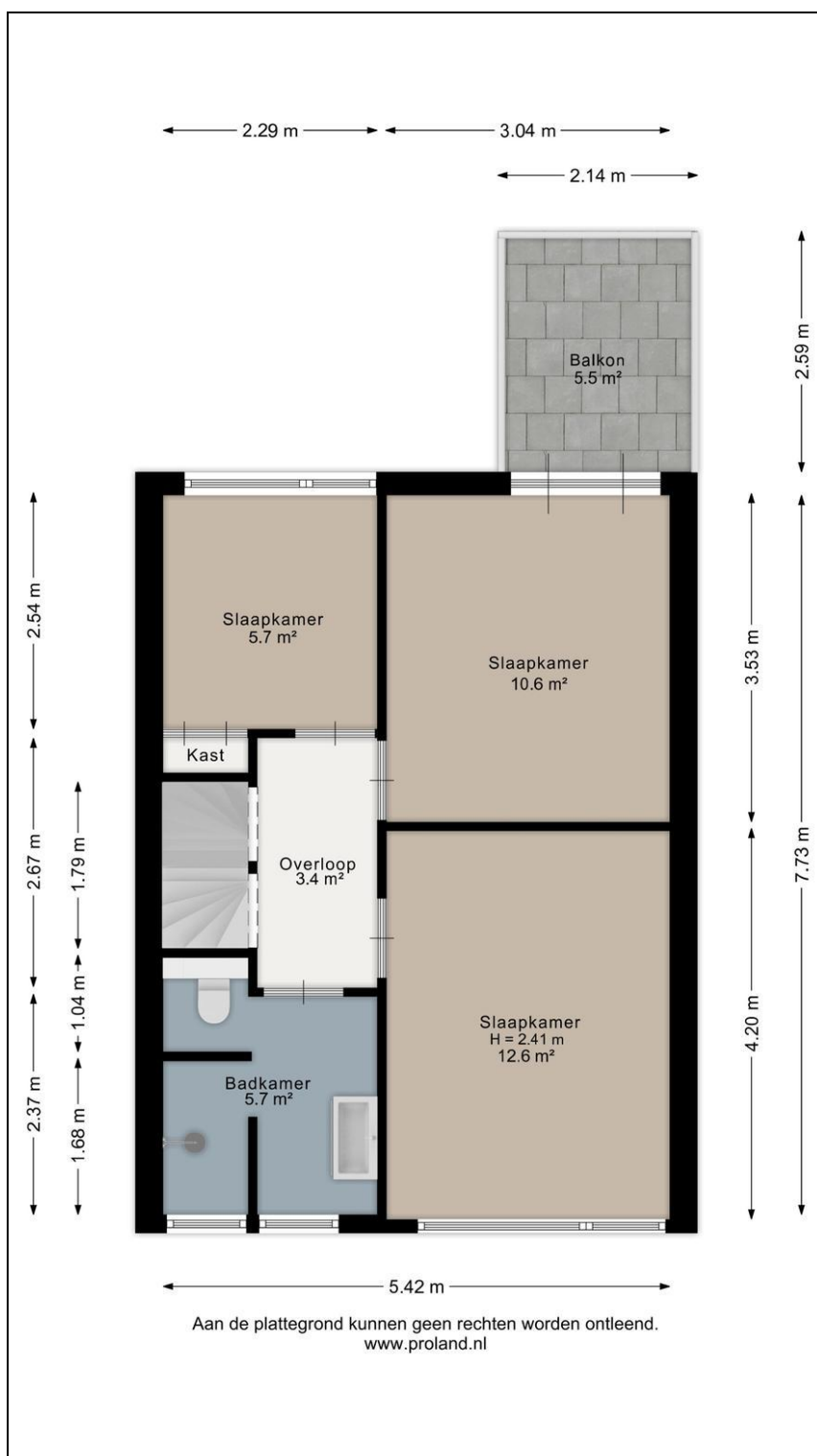


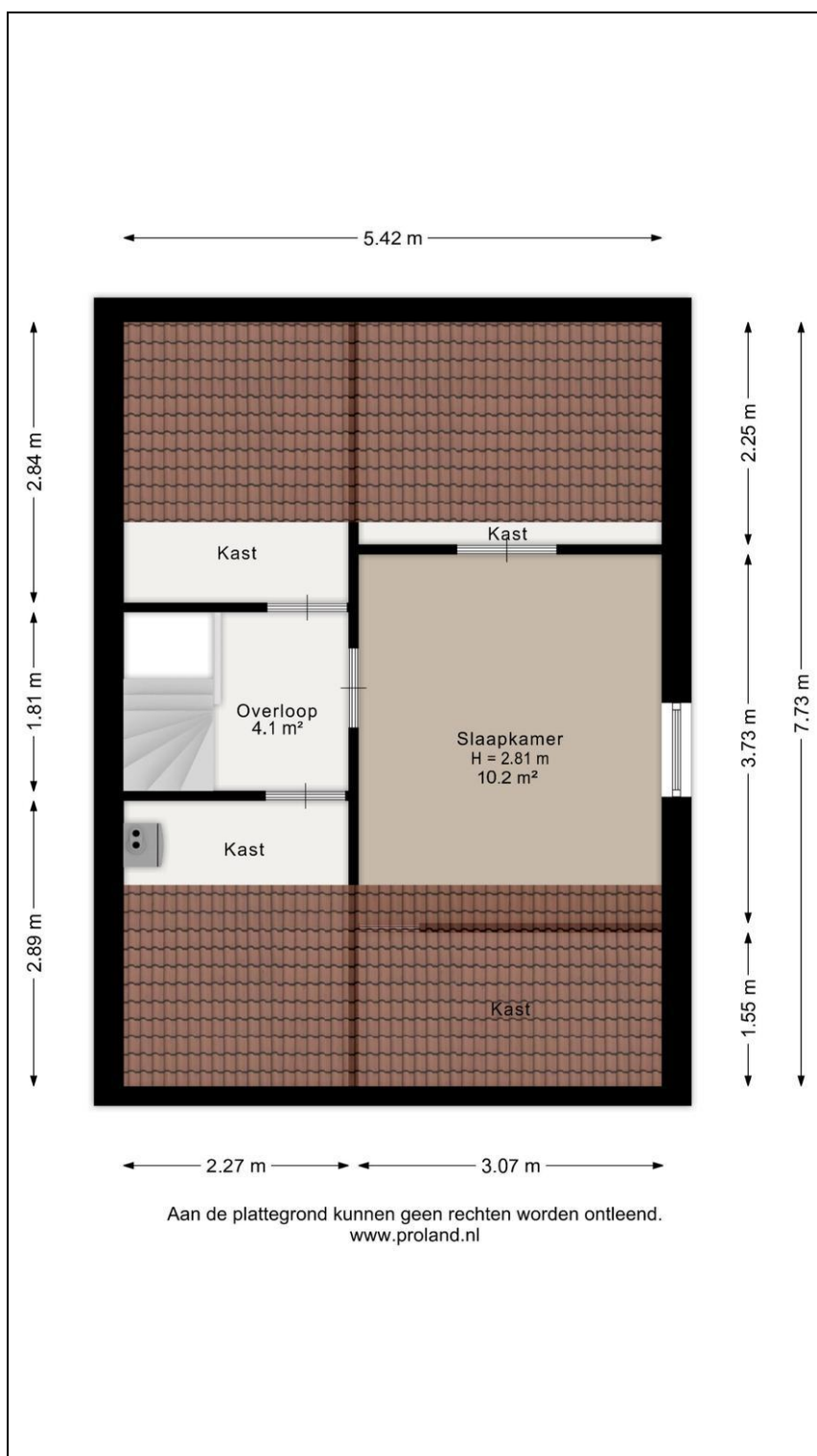












Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Zwette 28
Postcode / Plaats	8446 MJ Heerenveen
Gemeente	Heerenveen
Sectie / Perceel	A / 5168
Oppervlakte	241 m ²
Soort	Volle eigendom

Kenmerken

Vraagprijs	: € 419.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 495 m ³
Perceel oppervlakte	: 241 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 116 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1975
Ligging	: In woonwijk, aan vaarwater, in bosrijke omgeving
Tuin	: Achtertuin, voortuin 55 m ²
Garage	: Aangebouwd hout, Carport 27 m ² (954 bij 278 cm)
Verwarming	: Warmtepomp, Pelletkachel, Infrarood verwarming
Isolatie	: Muurisolatie, Dubbel glas

Locatie

Zwette 28
8446 MJ HEERENVEEN



Hieronder treft u de standaard hoofdlijnen van de verkoopprocedure die door ons kantoor gehanteerd wordt.

1. Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.
2. Zodra er **overeenstemming** is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopovereenkomst worden opgemaakt conform het NVM-model. Indien gewenst sturen wij u vóór de onderhandeling een blanco concept koopovereenkomst toe.
3. Indien door koper een **financieringsvoorbehoud** wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 5 weken, tenzij tijdens de onderhandelingen anders wordt afgesproken.
4. **Oplevering:** in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.
5. **Waarborgsom/ bankgarantie:** tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper binnen zes weken na ondertekening van de koopovereenkomst een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.
6. De bijgevoegde **plattegronden** zijn slechts indicatief en dienen om u een globaal beeld van het onroerend goed te verschaffen.
7. Het risico ten aanzien van eventuele **bodem- en/of grondwaterverontreiniging** komt - al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek - met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.
8. Het risico ten aanzien van de eventuele aanwezigheid van **asbest** in of om het verkochte komt - al dan niet na een uitgevoerde asbestinventarisatie - met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening en risico van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.
9. Er kan sprake zijn van onroerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de **splitting van de koopsom**.
10. Via onze website **snoekmakelaars.nl** kunt u onder het menu '**Documenten**' interessante bescheiden downloaden die een groot deel van uw eventuele bijkomende vragen omtrent de verkoopprocedure en de werkwijze van SNOEK makelaars kunnen beantwoorden. Mocht u nog aanvullende vragen hebben dan vernemen wij die graag van u.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn. Al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopovereenkomst.

SNOEK makelaars is bij het samenstellen van deze brochure nauwkeurig te werk gegaan. Aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontlenen.

Een huis kopen is een kunst apart



Raadpleeg een expert: loop eens binnen bij een NVM-aankoopmakelaar

Een huis kopen lijkt eenvoudig tegenwoordig. Even zoeken op funda, zelf bezichtigen, een beetje onderhandelen en vervolgens een contractje downloaden van internet. Maar hoe weet u of de vraagprijs wel reëel is en heeft u voldoende ervaring met onderhandelen? Weet u wie u aansprakelijk kunt stellen als er verborgen gebreken aan het licht komen? Of welke ontbindende voorwaarden in de koopovereenkomst voor u belangrijk zijn? Neem geen onnodige risico's en laat u - net als bij een kunstaankoop - door een expert adviseren: neem een NVM-aankoopmakelaar in de arm. U vindt er een op nvm.nl. Goed gevoel. NVM.

