

Burgemeester Falkenaweg 76, Heerenveen

Te koop



Kenmerken

Bouw

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning

Bouwjaar	1960
----------	------

Indeling

Slaapkamer(s)	6
Badkamer(s)	1

Energie

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

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte	218 m ²
-----------------	--------------------

Perceeloppervlakte	539 m ²
--------------------	--------------------

Inhoud	688 m ³
--------	--------------------

Tuin

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





Omschrijving

Royaal vrijstaand wonen én werken op een centrale locatie

Aan de Burgemeester Falkenaweg 76 staat een verrassend ruim vrijstaand woonhuis met een voormalige tandartspraktijk, een aangebouwde garage en een beschutte tuin rondom. Met circa 218 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers op de verdieping en twee aanvullende werk- of praktijkkamers op de begane grond biedt deze woning volop mogelijkheden.

Een groot gezin, een praktijk of kantoor aan huis, een atelier, hobbyruimte, ruimte voor kangoeroewonen of mantelzorg, of misschien een slaap- en badkamer op de begane grond: de indeling kan op verschillende manieren worden gebruikt. De woning is voor het laatst in 1996 gemoderniseerd. De basis is royaal en functioneel, terwijl de afwerking nieuwe eigenaren alle ruimte geeft om het geheel naar eigen smaak te actualiseren.

Begane grond

De entree bevindt zich aan de zijkant van de woning. Hier treft u de hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. Het woongedeelte bestaat uit een royale woonkamer van circa 35 m², een aangrenzende eetkamer en een keuken van circa 13 m². De woonkamer beschikt over grote raampartijen en een schouw. De eetkamer vormt de verbinding met de keuken en biedt voldoende ruimte voor een grote eettafel. Vanuit de keuken bereikt u de overdekte patio van circa 16 m². Hier kunt u beschut buiten zitten en al vroeg in het voorjaar van de tuin genieten.

Omschrijving

Voormalige tandartspraktijk

Een bijzonder onderdeel van deze woning is de voormalige tandartspraktijk. Deze vleugel is vanuit het woonhuis bereikbaar, maar beschikt tevens over een eigen toegang. Daardoor kunnen wonen en werken desgewenst goed van elkaar worden gescheiden. De praktijkvleugel bestaat onder meer uit een royale centrale hal van circa 22 m², twee werk- of praktijkkamers van circa 13 en 12 m², een tweede keuken/pantry, een berging, een badkamer en een separaat toilet.

Door de combinatie van een eigen toegang, keuken, sanitaire voorzieningen en meerdere vertrekken biedt dit gedeelte ook uitstekende mogelijkheden voor kangoeroewonen of mantelzorg. Met aanpassingen kan hier bijvoorbeeld een eigen woon- en slaapgedeelte worden ingericht, terwijl de verbinding met het hoofdverblijf behouden blijft.

De huidige indeling is daarnaast interessant voor een praktijk, kantoor, salon, atelier of andere beroepsuitoefening aan huis. Wie de ruimte volledig bij de woning wil betrekken, kan ook denken aan extra slaapkamers, een speel- of televisiekamer, een gastenverblijf of gelijkvloerse voorzieningen. Eventuele aanpassingen en ander gebruik zijn uiteraard afhankelijk van de geldende regelgeving en eventueel benodigde toestemmingen.

Aansluitend bevindt zich de aangebouwde stenen garage van circa 20 m². Deze is vanuit de praktijkvleugel bereikbaar en voorzien van elektriciteit.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers. De grootste kamers zijn circa 17 en 16 m² groot; de twee overige slaapkamers meten ieder bijna 10 m². De badkamer is ingericht met een douche, wastafel en toilet. Daarnaast zijn op deze verdieping meerdere vaste kasten en een afzonderlijke berging aanwezig. Aan bergruimte is in deze woning dan ook geen gebrek.

Tuin, patio en parkeren

De woning staat op een perceel van 539 m² en wordt omgeven door een beschutte tuin. Aansluitend aan het woon- en keukengedeelte bevindt zich een overdekte patio van circa 16 m². Deze vormt een duidelijk afgebakende en beschutte buitenruimte direct naast de woning. Dankzij de overkapping kan hier ook bij minder goed weer prettig buiten worden gezeten.

Op eigen terrein is parkeergelegenheid aanwezig. Daarnaast biedt de aangebouwde garage ruimte voor een auto, fietsen, gereedschap en overige spullen.

Centraal en goed bereikbaar

De woning ligt aan een doorgaande weg op een centrale en goed bereikbare locatie in Heerenveen. Het centrum, winkels, scholen, sportvoorzieningen en het NS-station bevinden zich op korte afstand. Ook de aansluitingen op de A7 en A32 zijn snel bereikbaar. De zichtbare ligging en goede bereikbaarheid zijn bovendien aantrekkelijk voor wie een praktijk of kantoor aan huis wil combineren met comfortabel wonen.

Omschrijving

Bijzonderheden

- Vrijstaand woonhuis met voormalige tandartspraktijk;
- Bouwjaar 1960;
- Circa 218 m² woonoppervlakte conform het NEN-meetrapport;
- Circa 688 m³ inhoud;
- Perceeloppervlakte 539 m²;
- Vier slaapkamers op de eerste verdieping;
- Twee aanvullende werk-, praktijk- of slaapvertrekken op de begane grond;
- Mogelijkheden voor kangoeroewonen, mantelzorg of gelijkvloers wonen;
- Praktijkgedeelte met eigen toegang, keuken/pantry en sanitaire voorzieningen;
- Aangebouwde stenen garage van circa 20 m²;
- Overdekte patio van circa 16 m²;
- Het aanwezige tuinmeubilair is bij de koop inbegrepen;
- Parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Energielabel C, geldig tot 2 februari 2036;
- Voorzien van zonnepanelen, airconditioning en thuisbatterij (10 kWh);
- Dak-, muur- en vloerisolatie en gedeeltelijk dubbele beglazing;
- Verwarming via een cv-installatie, heteluchtverwarming en gedeeltelijke vloerverwarming;
- Intergas-combiketel uit 2017, eigendom;
- Glasvezelaansluiting aanwezig;
- Aanvaarding in overleg.

Een huis met ruimte voor uw plannen

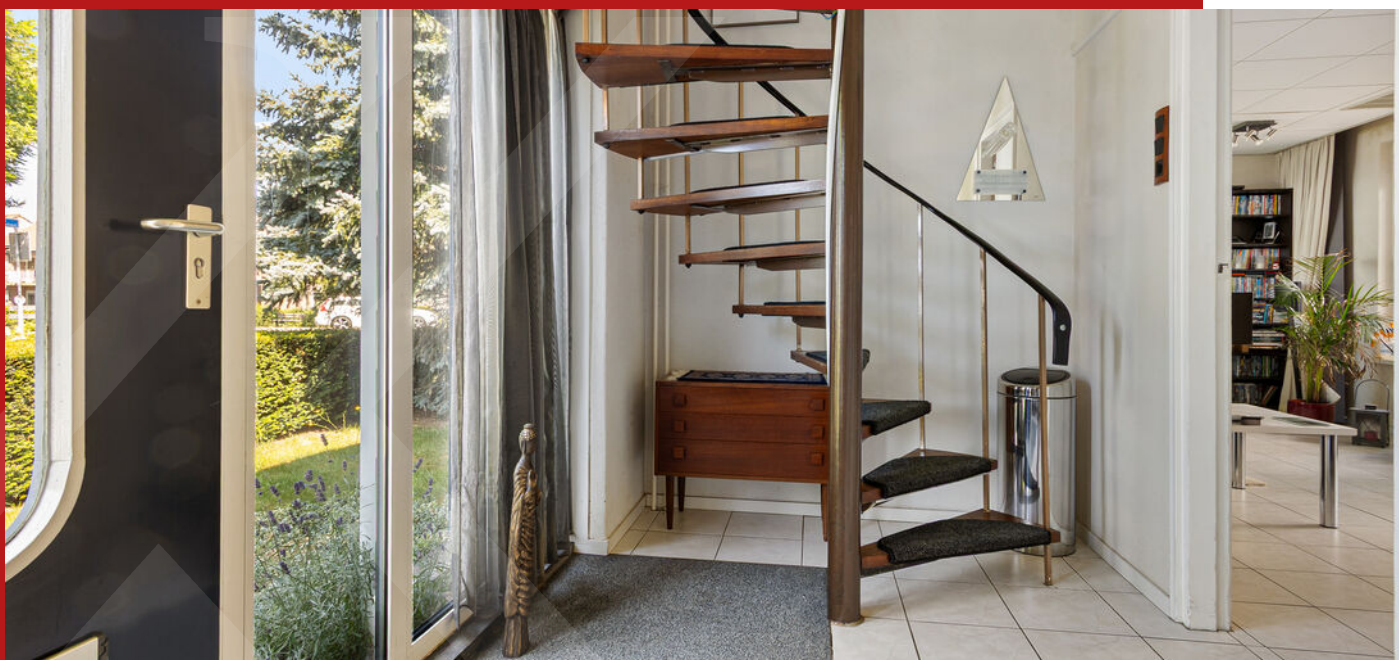
Burgemeester Falkenaweg 76 is geen standaard woning. De combinatie van het royale woonoppervlak, de voormalige praktijk, vier slaapkamers, een garage en een perceel van 539 m² maakt dit een huis met bijzonder veel gebruiksmogelijkheden.

Bent u op zoek naar een ruim familiehuis, wilt u wonen en werken combineren of zoekt u ruimte voor kangoeroewonen, mantelzorg of gelijkvloerse voorzieningen? Dan nodigen wij u graag uit om de ruimte en mogelijkheden zelf te komen ervaren.































Plattegrond

Begane grond



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

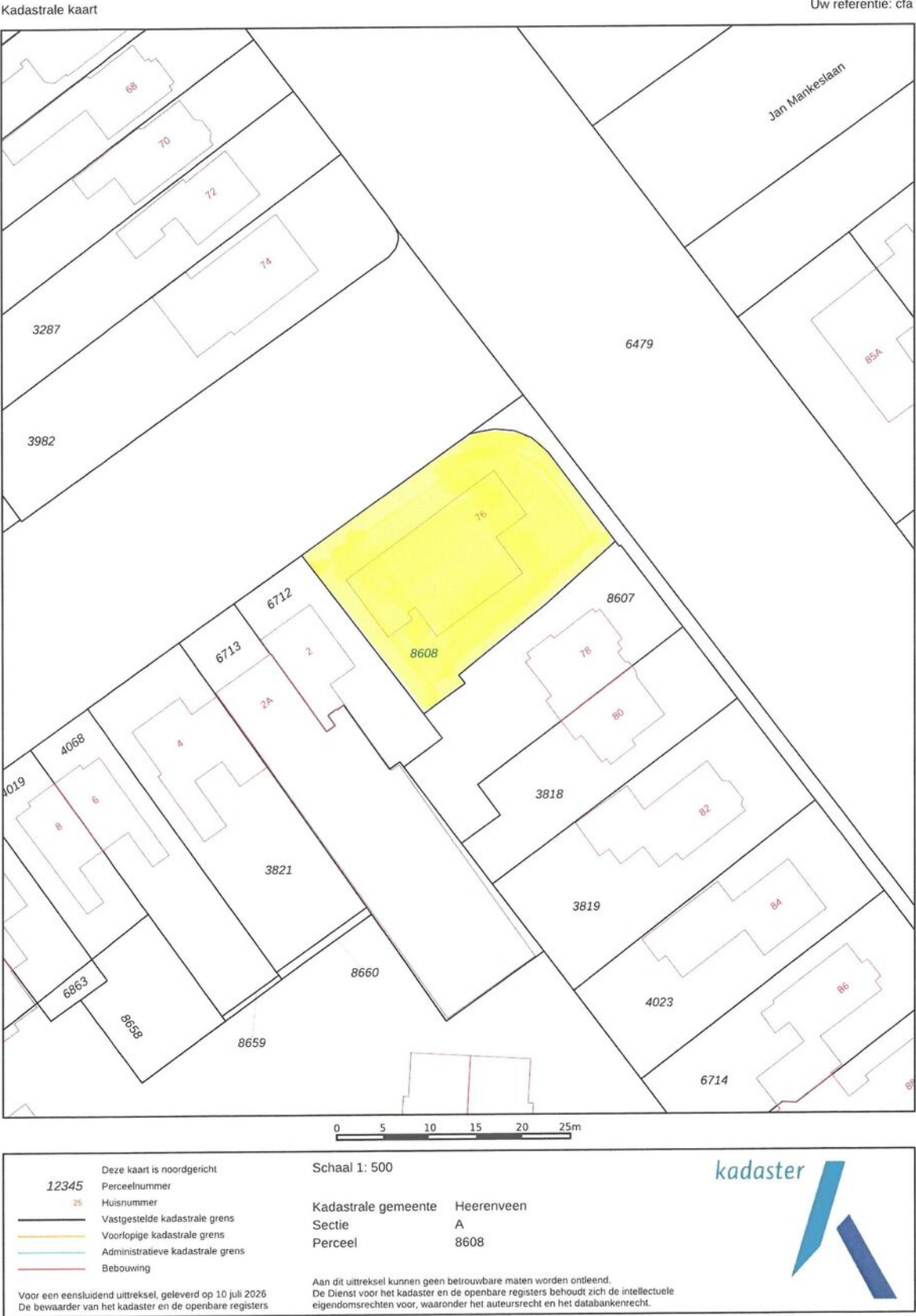
Plattegrond

Eerste verdieping



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

Kadastrale kaart



Lijst van zaken

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Cacan-armaturen in de voormalige behandelkamers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Hang-/legkast rode kamer en dubbeldeurs spiegelkast blauwe kamer	X		
- Bruine enkeleurs kast op kantoor	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
- Alle vloerbedekking in de voormalige praktijk	X		
- Vloerbedekking op de zolder	X		

Lijst van zaken

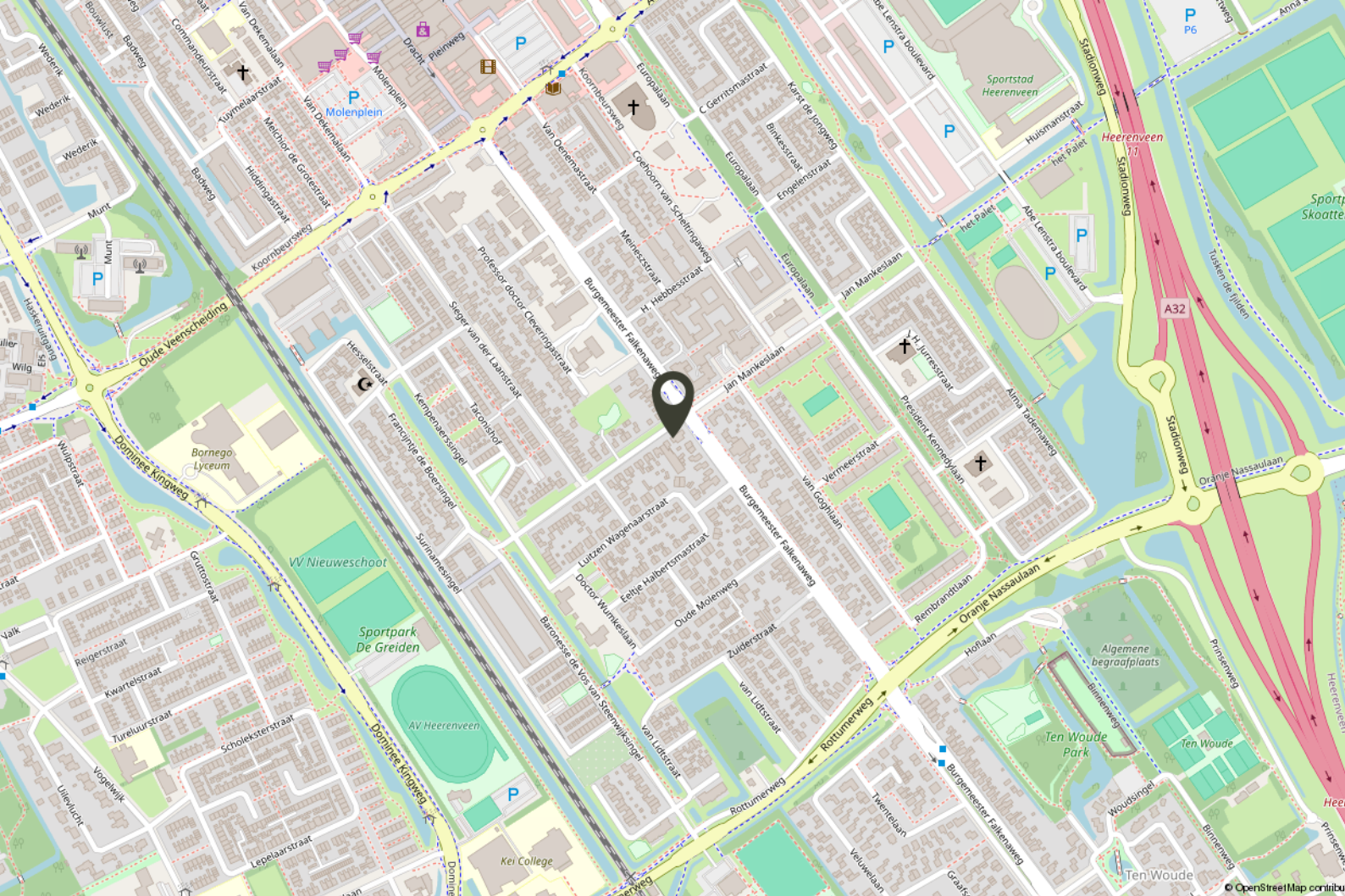
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Wasmachine en bijbehorende wasdroger	X		
- Kleine TV aan de wand	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		

Lijst van zaken

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Handdoekrek	X		
- Doucheblijstang	X		
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Doorstroompomp warm water en ringleiding	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Beregeningsinstallatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			

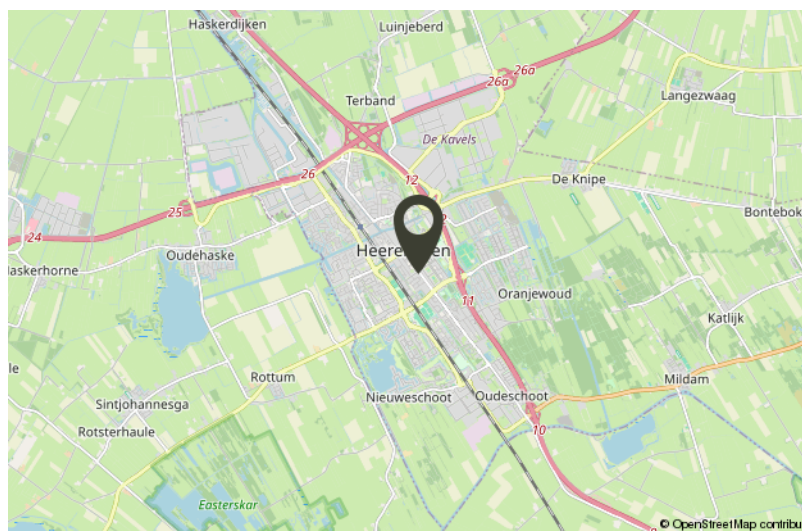
Lijst van zaken

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Kleine solar tuinspots	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/ berging	X		



Locatie

Royaal vrijstaand wonen én werken op een centrale locatie



Centraal en goed bereikbaar
De woning ligt aan een doorgaande weg op een centrale en goed bereikbare locatie in Heerenveen. Het centrum, winkels, scholen, sportvoorzieningen en het NS-station bevinden zich op korte afstand. Ook de aansluitingen op de A7 en A32 zijn snel bereikbaar.

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 waardebeoordeling

Bent u benieuwd naar de actuele waarde van uw woning? Met een gratis waardebeoordeling van Kraak & Tulner krijgt u direct inzicht in de marktw waarde 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!**