

Molenlaan 21, Rottum

Te koop



Kenmerken

Bouw

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning

Bouwjaar	2000
----------	------

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte	137 m ²
Perceeloppervlakte	784 m ²
Inhoud	545 m ³

Indeling

Slaapkamer(s)	5
Badkamer(s)	1

Energie

Energieklasse	A
Verwarming	C.v.-ketel, houtkachel

Tuin

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





Omschrijving

Vrijstaand wonen met veel ruimte, een royale tuin en een multifunctioneel tuinhuis

Op een rustige locatie in Rottum staat deze verzorgde vrijstaande woning uit 2000. De woning biedt circa 137 m² woonoppervlakte, vijf slaapkamers, een aangebouwde garage en een bijzonder ruim vrijstaand tuinhuis. Het geheel staat op een royaal perceel van 784 m² met een tuin rondom en parkeergelegenheid op eigen terrein.

Dankzij energielabel A, volledige isolatie, HR++-beglazing en twaalf zonnepanelen is de woning bovendien helemaal bij de tijd. De keuken dateert uit 2020 en de badkamer is in 2025 vernieuwd. Hierdoor combineert Molenlaan 21 een praktische gezinsindeling met modern wooncomfort en volop ruimte voor hobby's, thuiswerken en opslag.

Ruime en lichte leefruimten

Via de entree met toilet en trapopgang bereikt u de royale woonkamer van circa 39 m². Door de verschillende raampartijen valt hier prettig veel daglicht naar binnen. De houtkachel vormt een sfeervol middelpunt en maakt de woonkamer tot een aangename plek om samen te komen.

Aan de achterzijde bevinden zich de eetkamer en de keuken. De keuken is in 2020 geplaatst, beschikt over diverse inbouwapparatuur en is voorzien van een kokendwaterkraan. Aansluitend ligt de praktische bijkeuken, die toegang geeft tot de tuin en de aangebouwde stenen garage. De garage is circa 6,50 meter diep, voorzien van elektra en biedt ruimte voor een auto, fietsen en overige spullen.

Omschrijving

Vijf slaapkamers en een moderne badkamer

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De grootste slaapkamer heeft een oppervlakte van circa 15 m² en beschikt over een vaste kast. De overige slaapkamers zijn uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer.

De badkamer is in 2025 vernieuwd en compleet uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en een tweede toilet. De ruime overloop biedt daarnaast voldoende plaats voor een extra kast of werkhoeck.

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevinden zich twee extra kamers, een overloop en meerdere bergruimten. Een praktische verdieping die naar wens gebruikt kan worden als slaap-, werk- of hobbyruimte.

Volop ruimte in en rondom de tuin

De woning staat op een ruim perceel en beschikt over een verzorgde tuin rondom. Hierdoor is er volop ruimte om meerdere zitplekken, een speelgedeelte of een moestuin te creëren. De eigen oprit zorgt voor parkeergelegenheid direct bij de woning.

Achter in de tuin staat een opvallend ruim houten tuinhuis van circa 40 m². Het grootste gedeelte, circa 26 m², is door de vele ramen, de royale hoogte en de prettige afmetingen geschikt voor uiteenlopende doeleinden. Denk aan een atelier, kantoor, hobbyruimte, speelruimte of tuinlounge. Het achterste gedeelte van circa 14 m² is ingericht als separate berging.

Energiezuinig en comfortabel

De woning heeft energielabel A en is voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie en HR++-beglazing. De twaalf zonnepanelen zijn geplaatst in 2016 en wekten in 2025 circa 2.942 kWh op. Verwarming en warm water worden verzorgd door een ATAG HR-combiketel. Daarnaast beschikt de woning over mechanische ventilatie, glasvezel en een sfeervolle houtkachel.

Indeling

Begane grond: entree, meterkast, toilet, trapopgang, royale woonkamer met houtkachel, eetkamer, keuken, bijkeuken en toegang tot de aangebouwde garage.

Eerste verdieping: overloop, drie slaapkamers en een moderne badkamer met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en toilet.

Tweede verdieping: overloop, twee (slaap)kamers en bergruimten.

Omschrijving

Bijzonderheden

- * Vrijstaande woning uit 2000;
- * Circa 137 m² woonoppervlakte;
- * Circa 19 m² overige inpandige ruimte;
- * Perceeloppervlakte 784 m²;
- * Inhoud circa 545 m³;
- * Vijf slaapkamers;
- * Keuken geplaatst in 2020;
- * Badkamer vernieuwd in 2025;
- * Energielabel A;
- * Volledig geïsoleerd en voorzien van HR++-beglazing;
- * Twaalf zonnepanelen;
- * Aangebouwde stenen garage;
- * Vrijstaand tuinhuis met berging van circa 40 m²;
- * Tuin rondom;
- * Parkeergelegenheid op eigen terrein;
- * Gelegen aan een rustige weg met vrij uitzicht.

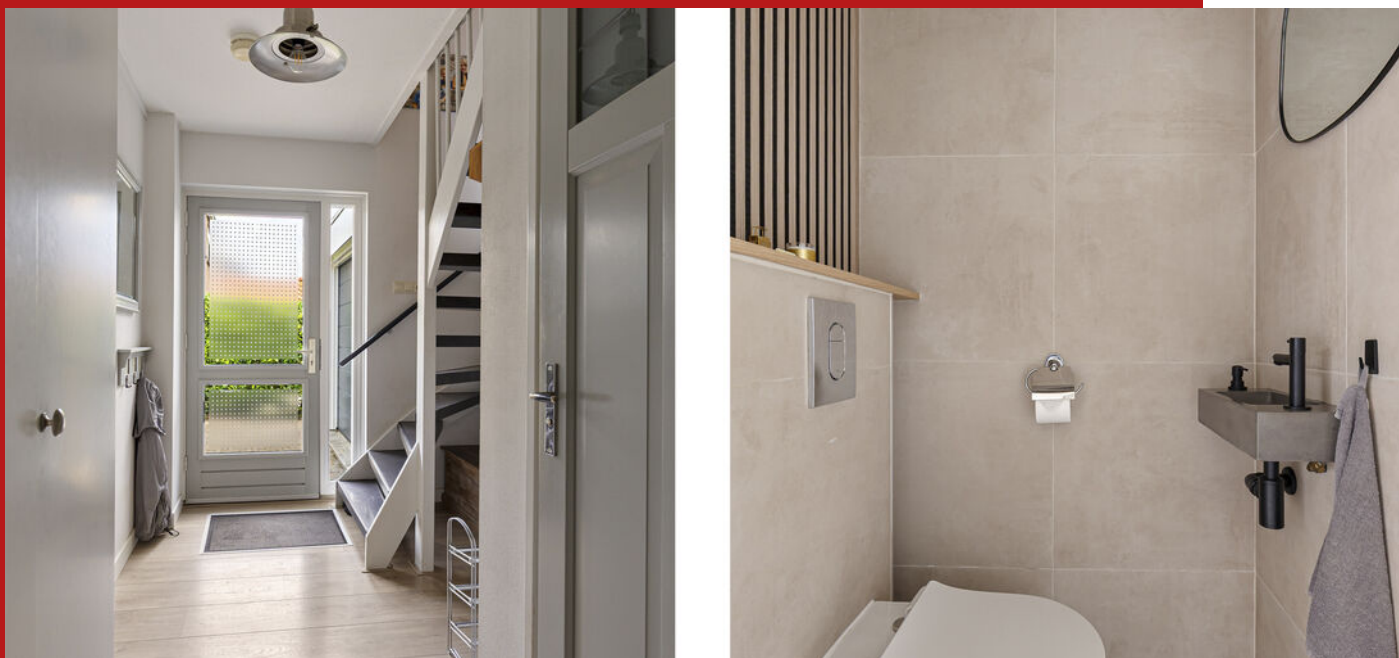
Molenlaan 21 biedt een aantrekkelijke combinatie van vrijstaand wonen, een praktische gezinsindeling en opvallend veel extra ruimte. Een verzorgde woning met een royale tuin en een tuinhuis dat volop mogelijkheden biedt.

Foto's

























Plattegrond



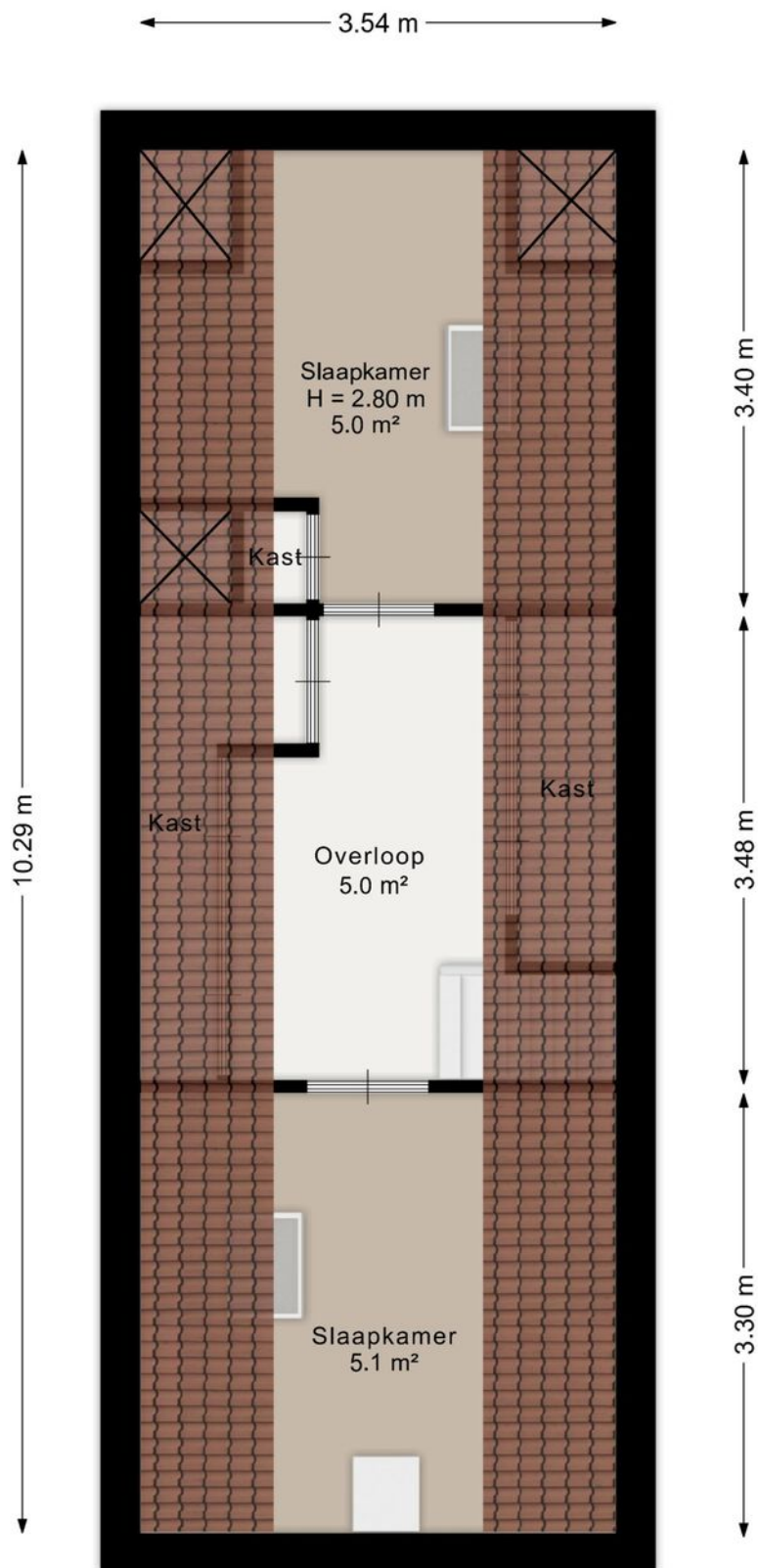
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



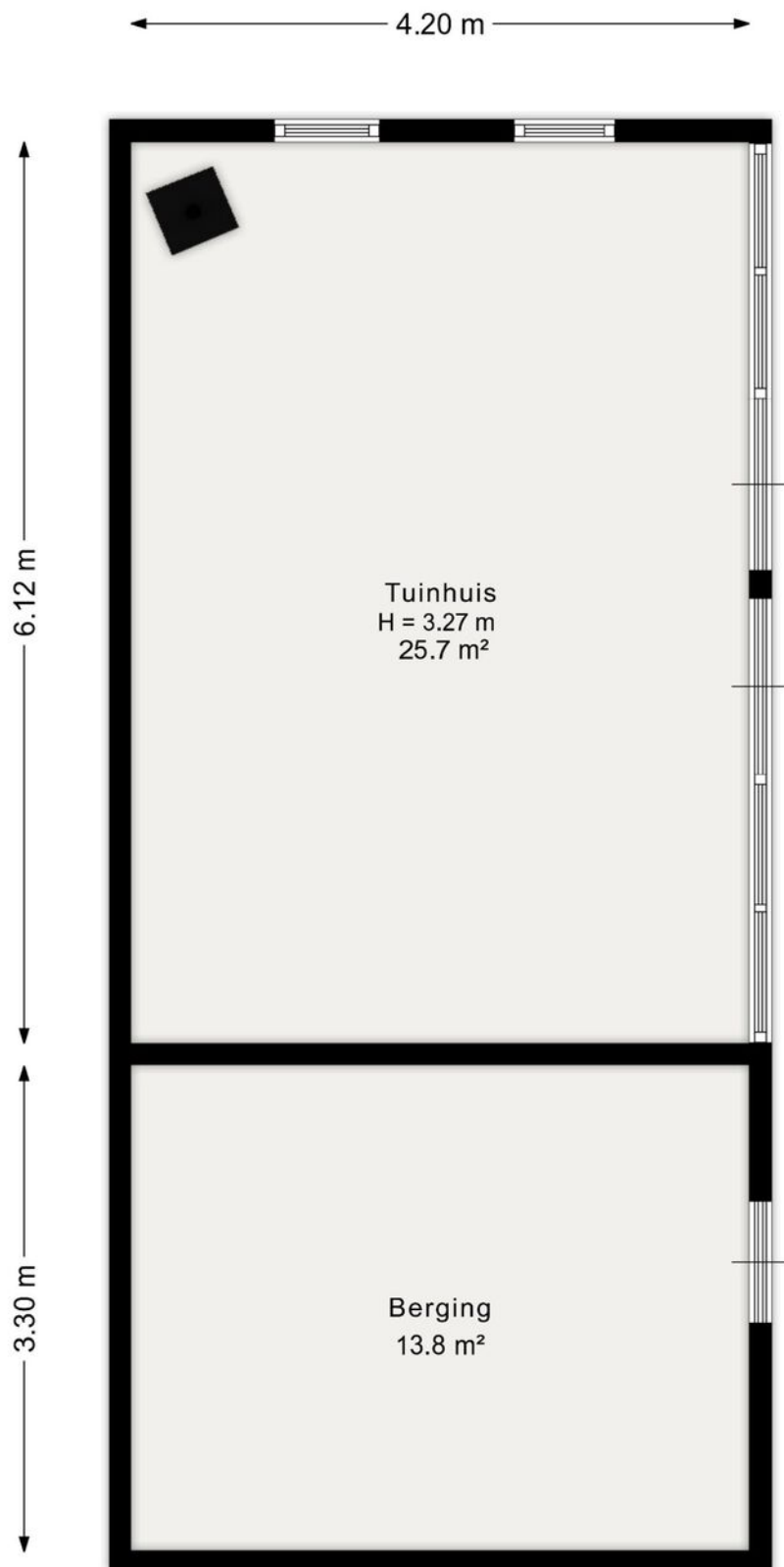
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



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

Plattegrond

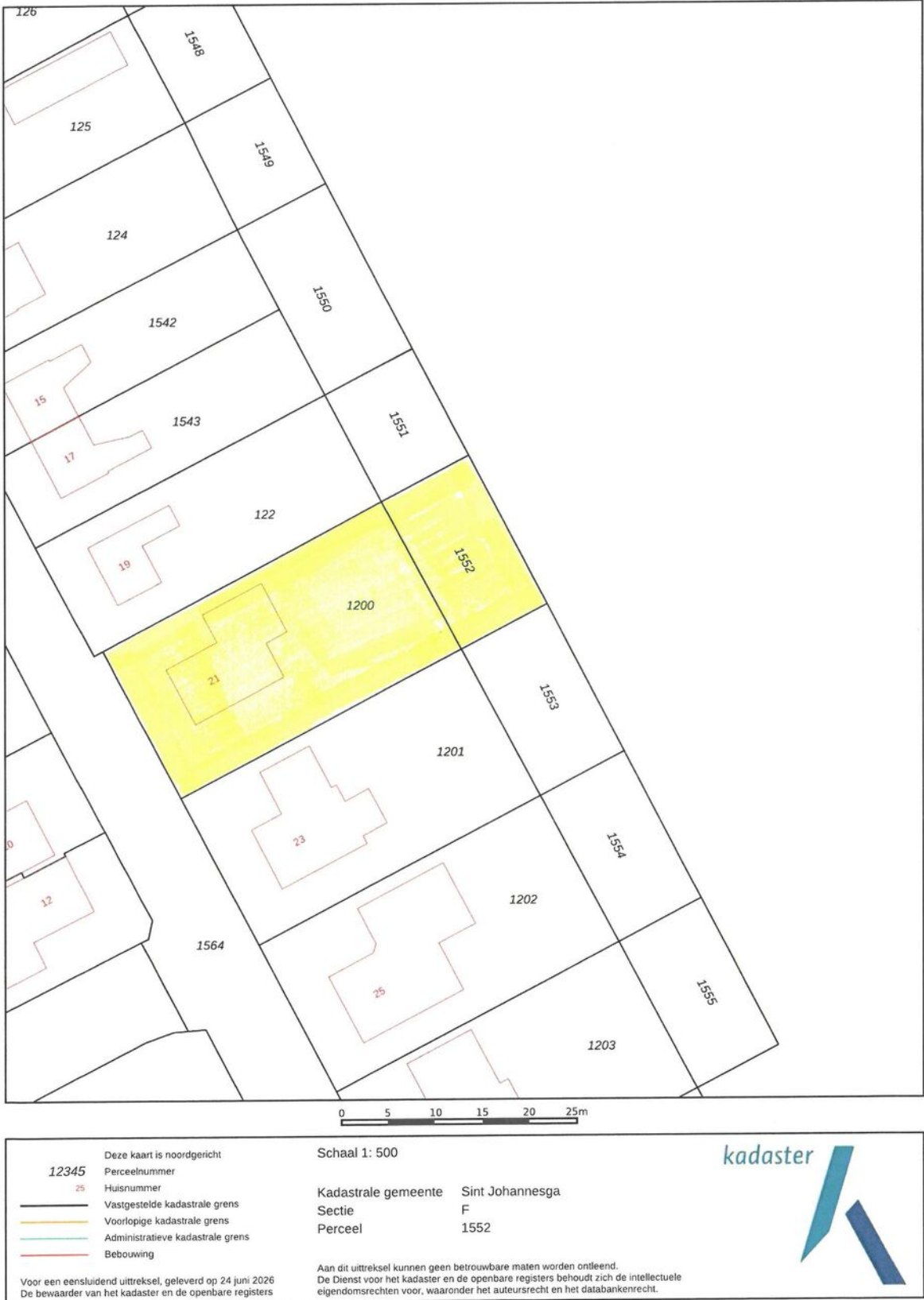


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: SIV



Lijst van zaken

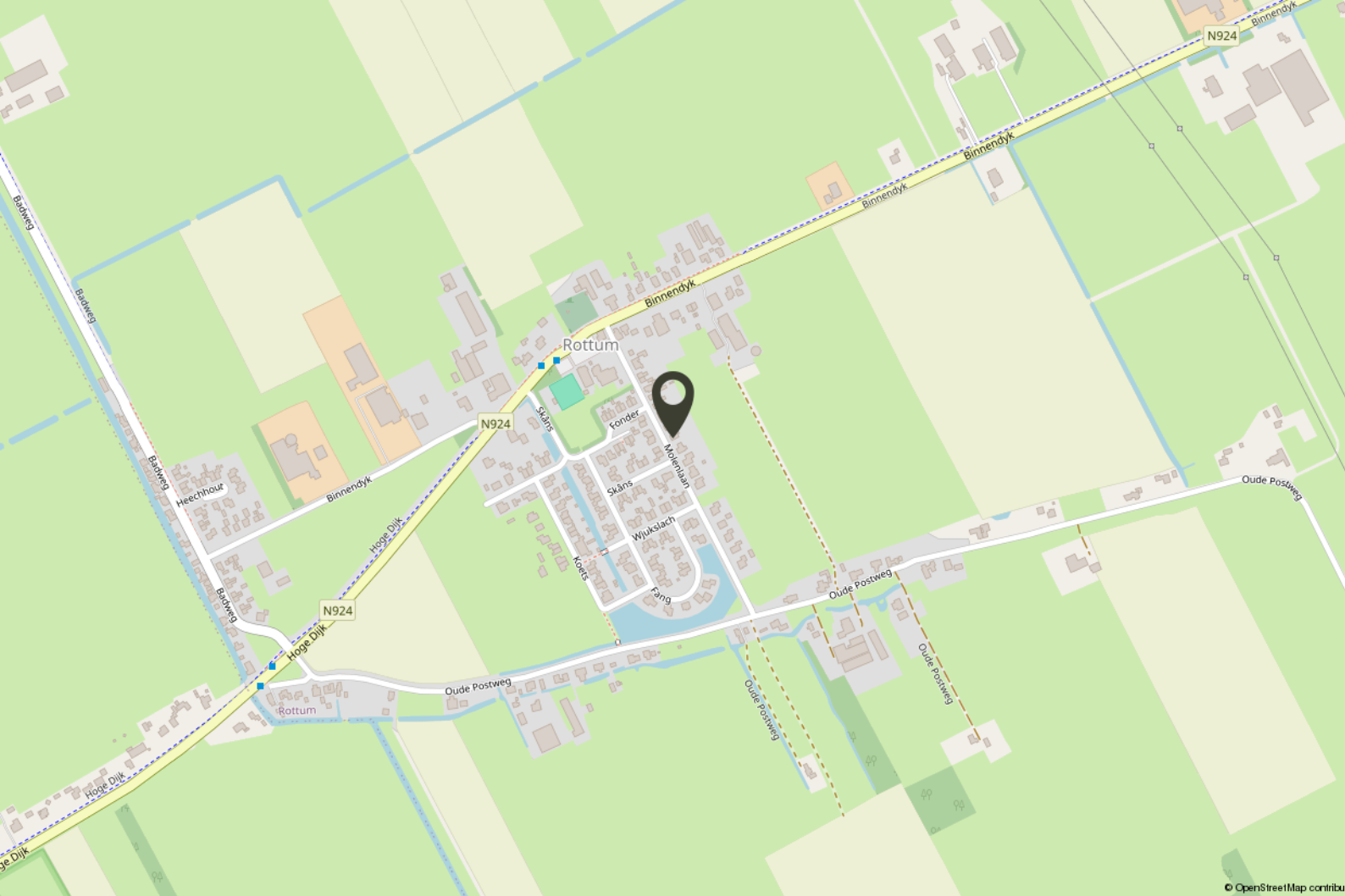
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/ lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

Lijst van zaken

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X		

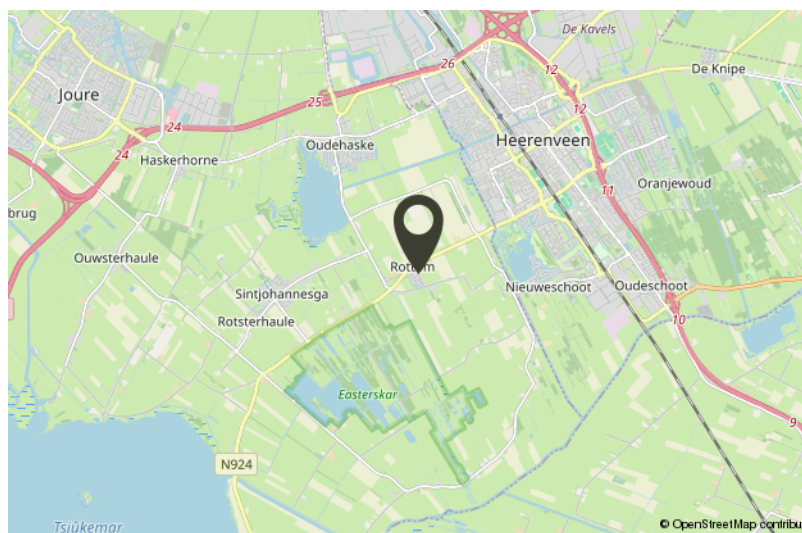
Lijst van zaken

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonnepanelen	X		
Radiator ombouw	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Fontein ornament	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/ berging			X
2 grote hanglampen in kapschuur			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		



Locatie

Vrijstaand wonen met veel ruimte, een royale tuin en een multifunctioneel tuinhuis



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 sleuteloeverdracht. 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!**