

Amelandlaan 102, Heerenveen

Te koop



Kenmerken

Bouw

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	2010
Ligging	In woonwijk, beschutte ligging

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte	149 m ²
Perceeloppervlakte	167 m ²
Inhoud	546 m ³

Indeling

Slaapkamer(s)	4
Badkamer(s)	1

Energie

Energieklasse	A
Verwarming	C.v.-ketel, houtkachel

Tuin

Tuin	Achtertuint
Oppervlakte hoofdtuin	60 m ²
Ligging hoofdtuin	Zuidwest





Omschrijving

Verrassend ruime en energiezuinige gezinswoning met vier slaapkamers, een zonnige tuin en volop leefruimte.

Aan de Amelandlaan 102 staat deze complete en energiezuinige tussenwoning met circa 149 m² woonoppervlakte. Met vier slaapkamers, een ruime tweede verdieping, een praktische bijkeuken en een zonnige achtertuin biedt de woning opvallend veel ruimte. De woning is gebouwd in 2010, volledig geïsoleerd, voorzien van HR++ beglazing en beschikt over energielabel A en 10 zonnepanelen. Een fijne gezinswoning met volop leefruimte, zowel beneden als boven.

De achtertuin ligt gunstig op het zuidwesten en beschikt over een vrijstaande berging met overkapping en een achterom.

Begane grond

Via de entree komt u in de hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. De woonkamer en keuken vormen samen een royale en sfeervolle leefruimte.

Aan de voorzijde is plaats voor een comfortabele zithoek, waar de Dovre-houtkachel zorgt voor extra sfeer en warmte.

Aan de achterzijde bevindt zich de keuken, voorzien van onder andere een gasfornuis, afzuigkap, combi-oven, koel-/vriescombinatie, vaatwasser en kokendwaterkraan. Vanuit de keuken is de in 2012 aangebouwde bijkeuken bereikbaar. Een praktische extra ruimte met toegang tot de achtertuin.

Omschrijving

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers van circa 16 m², 13 m² en 8 m².

De badkamer is ingericht met een ligbad, douche en wastafel. Daarnaast is er op deze verdieping een separate toiletruimte aanwezig.

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt volop extra ruimte. Hier bevindt zich de vierde slaapkamer van circa 13 m² en daarnaast een royale open zolderruimte. Daarmee is deze verdieping uitstekend te gebruiken als extra werkplek, hobby- of speelruimte.

Zonnige achtertuin

De circa 10,8 meter diepe achtertuin ligt gunstig op het zuidwesten. Hierdoor kunt u gedurende een groot deel van de dag van de zon genieten. Het in 2025 geplaatste zonnescerm biedt op warme dagen juist aangename beschutting.

Achter in de tuin staat een vrijstaande berging van circa 10 m² met een aangrenzende overkapping van eveneens circa 10 m². Ideaal voor fietsen, opslag of een beschutte zitplek. De tuin is tevens bereikbaar via een achterom.

Duurzaam en comfortabel

De woning is gebouwd in 2010 en volledig geïsoleerd. In 2023 zijn 10 zonnepanelen geplaatst met ieder een vermogen van 395 Wp. In combinatie met energielabel A zorgt dit voor energiezuinig en comfortabel wonen.

De verwarming en warmwatervoorziening worden verzorgd door een Nefit cv-ketel. Daarnaast is in de woonkamer een Dovre houtkachel aanwezig.

Ligging

De woning ligt in de wijk De Akkers, een prettige woonomgeving met diverse voorzieningen. Een supermarkt bevindt zich op korte afstand en ook basisscholen en kinderopvang zijn dichtbij.

Voor winkels, horeca en andere voorzieningen ligt het centrum van Heerenveen op korte afstand. Ook het openbaar vervoer en de uitvalswegen zijn vanuit de wijk goed bereikbaar.

Omschrijving

Kenmerken

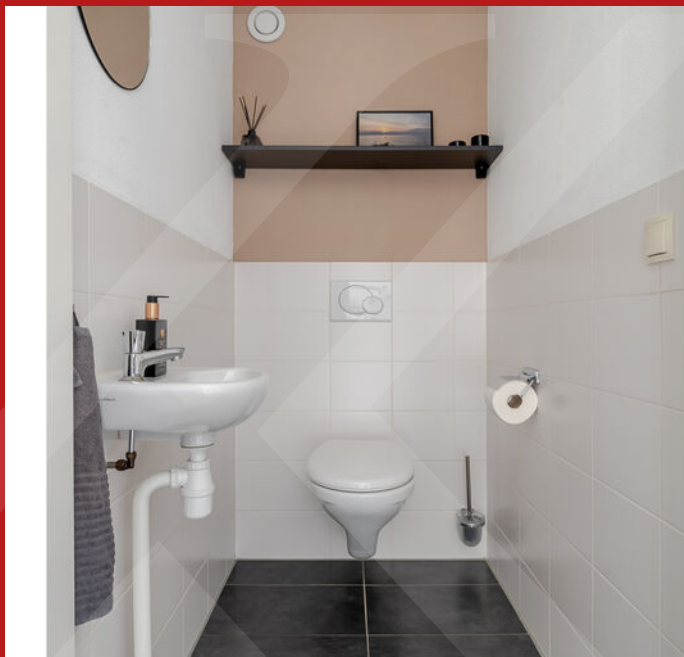
- 149 m² woonoppervlakte;
- perceel van 167 m²;
- bouwjaar 2010;
- vier slaapkamers;
- bijkeuken aangebouwd in 2012;
- energielabel A;
- volledig geïsoleerd en HR++ beglazing;
- 10 zonnepanelen uit 2023;
- tuin op het zuiden en westen;
- vrijstaande berging met overkapping;
- achterom aanwezig;
- glasvezelaansluiting;
- aanvaarding per 30 november 2026 (in overleg)

Kortom: een ruime, complete en energiezuinige gezinswoning met vier slaapkamers, een zonnige tuin en volop leefruimte. Amelandlaan 102 is zeker een bezichtiging waard.





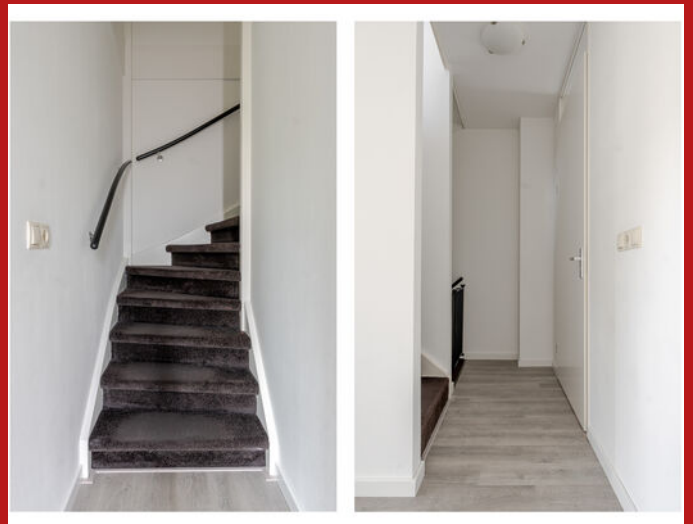


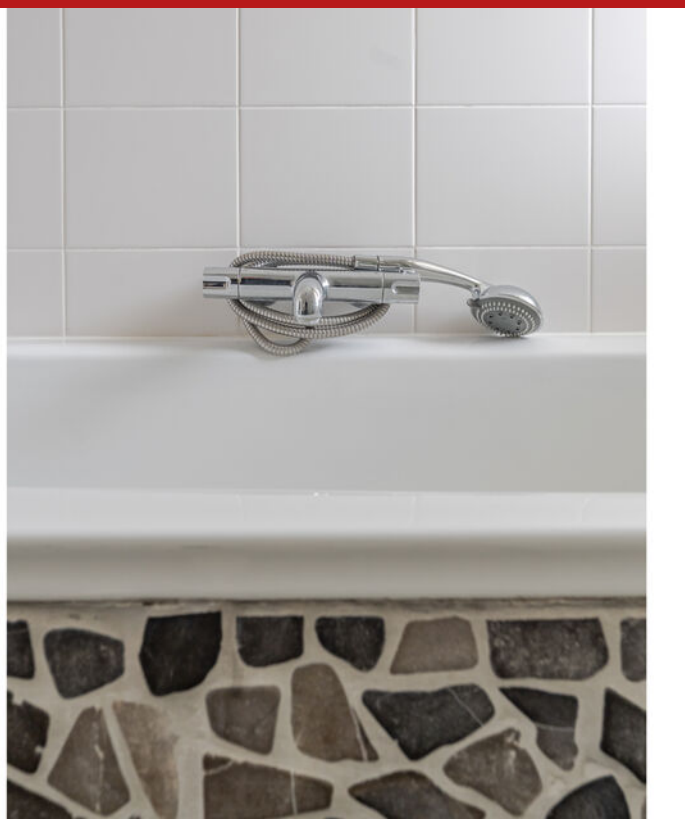




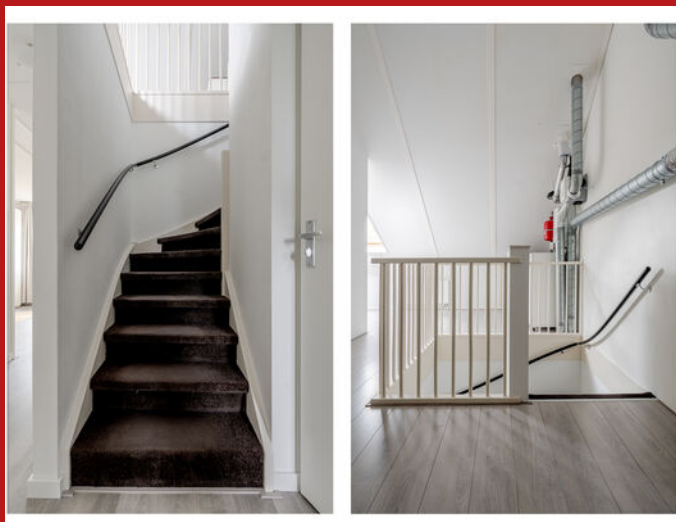


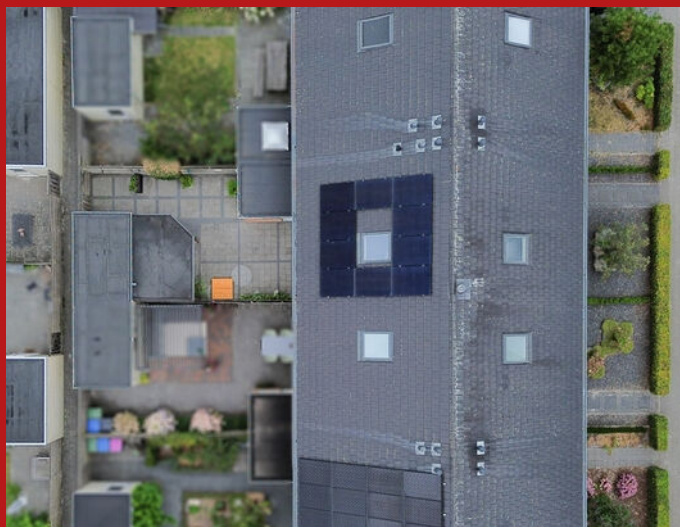










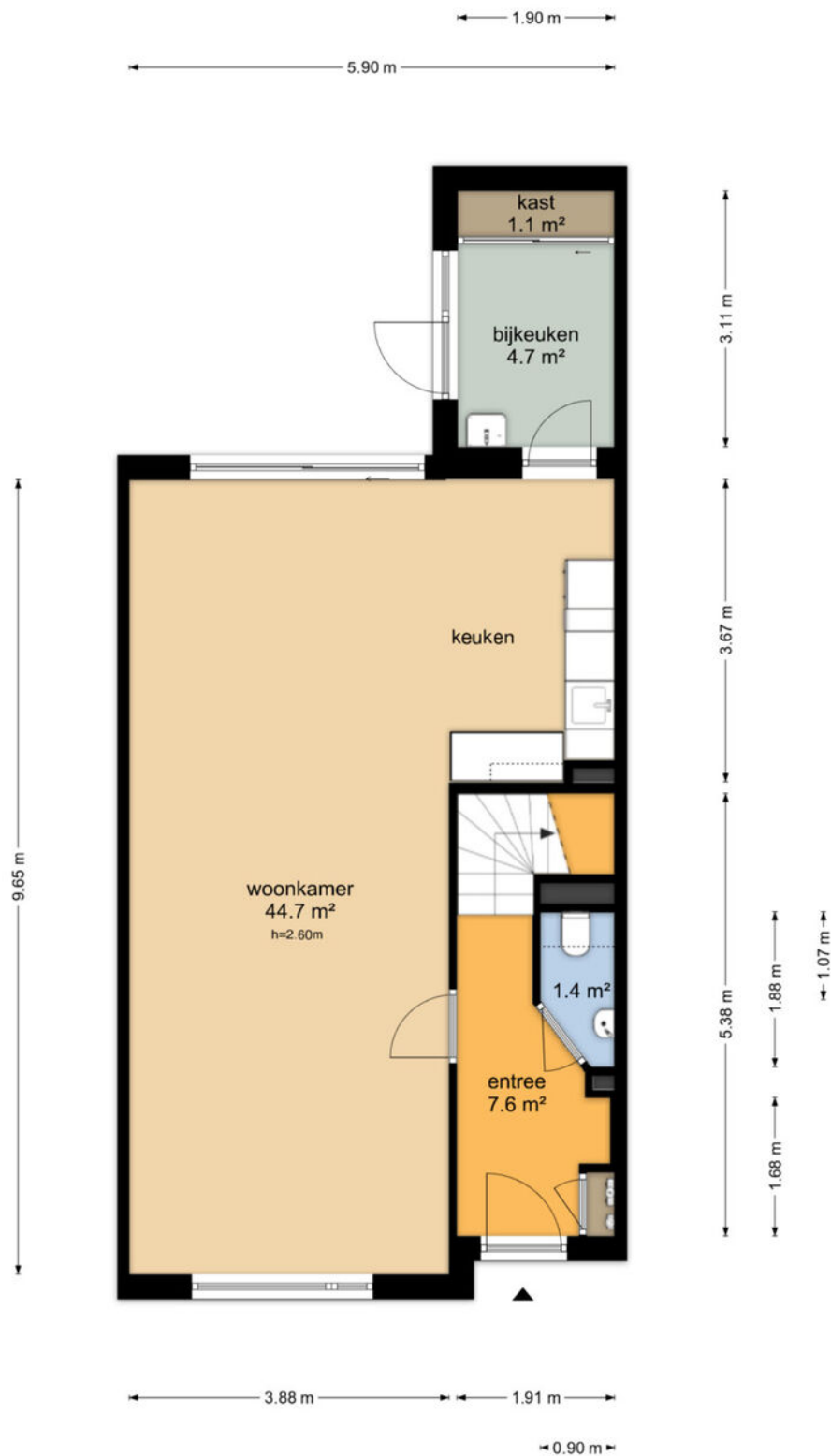




Plattegrond

Begane grond

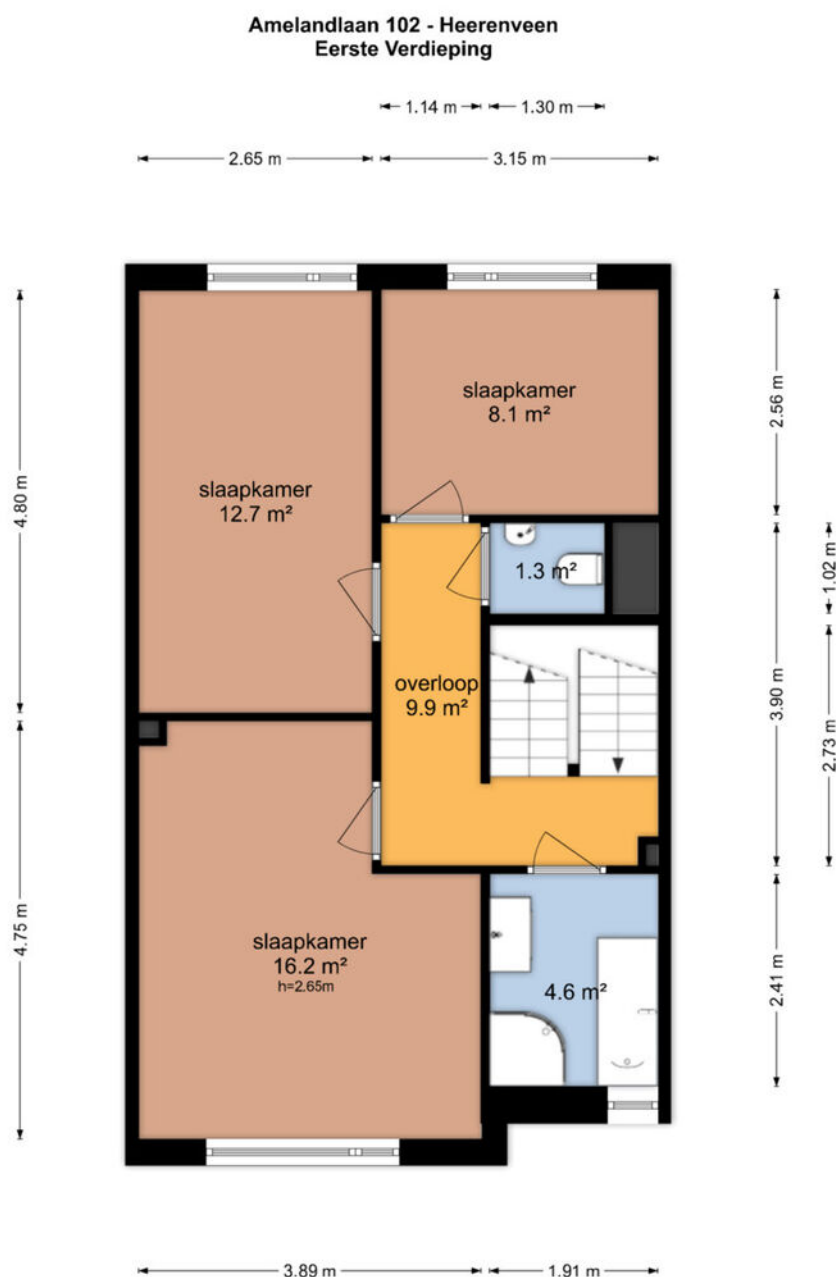
Amelandlaan 102 - Heerenveen
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

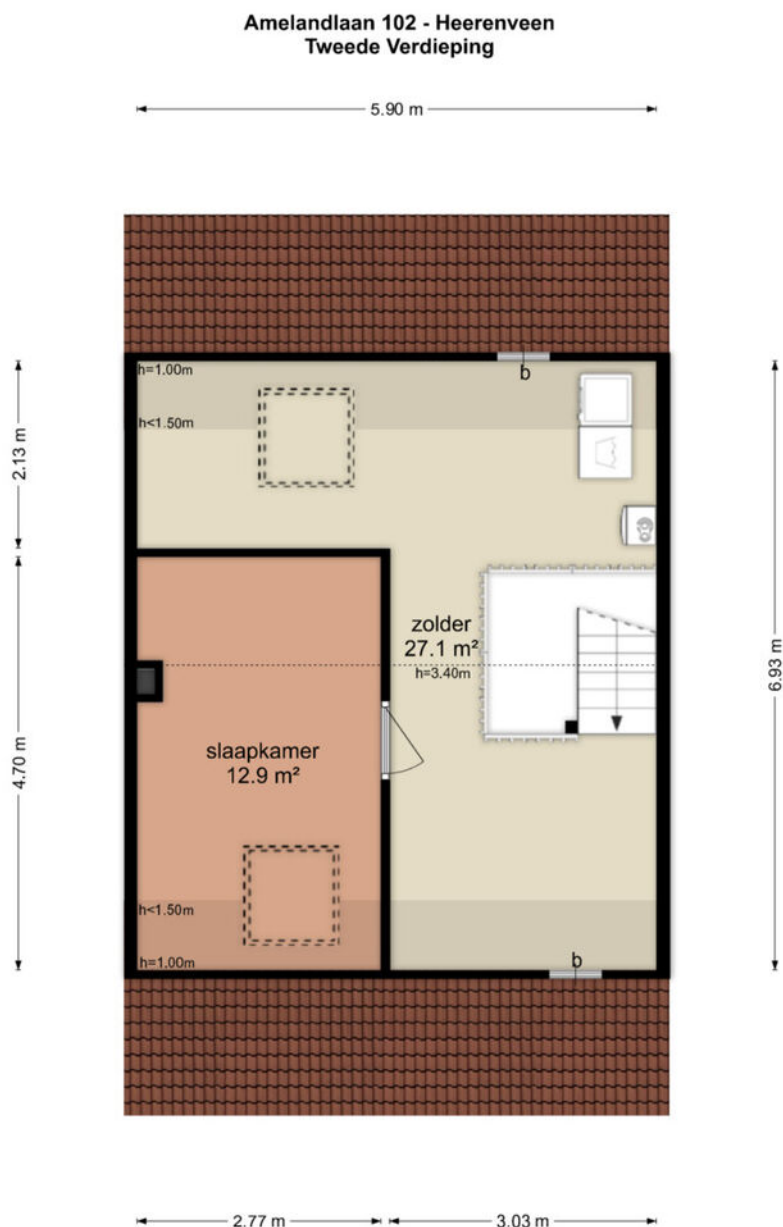
Eerste verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond

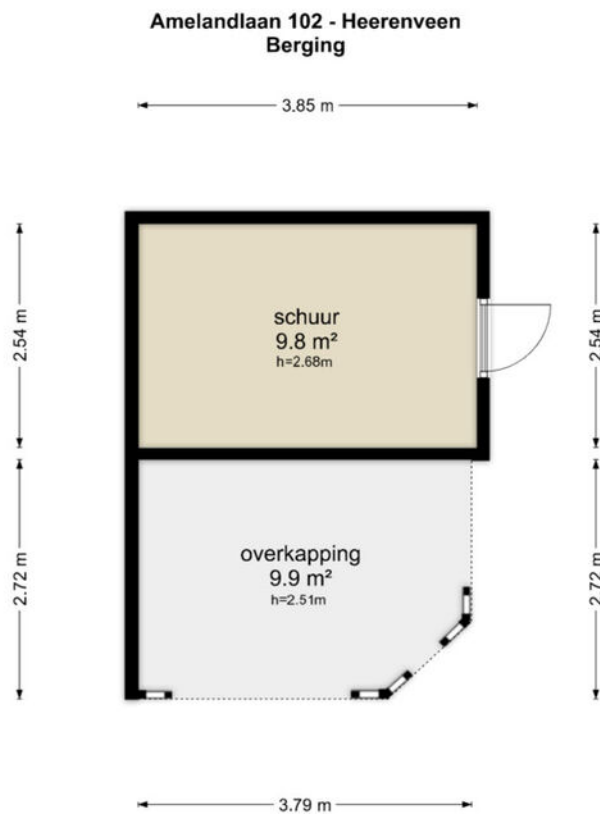
Tweede verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart



Lijst van zaken

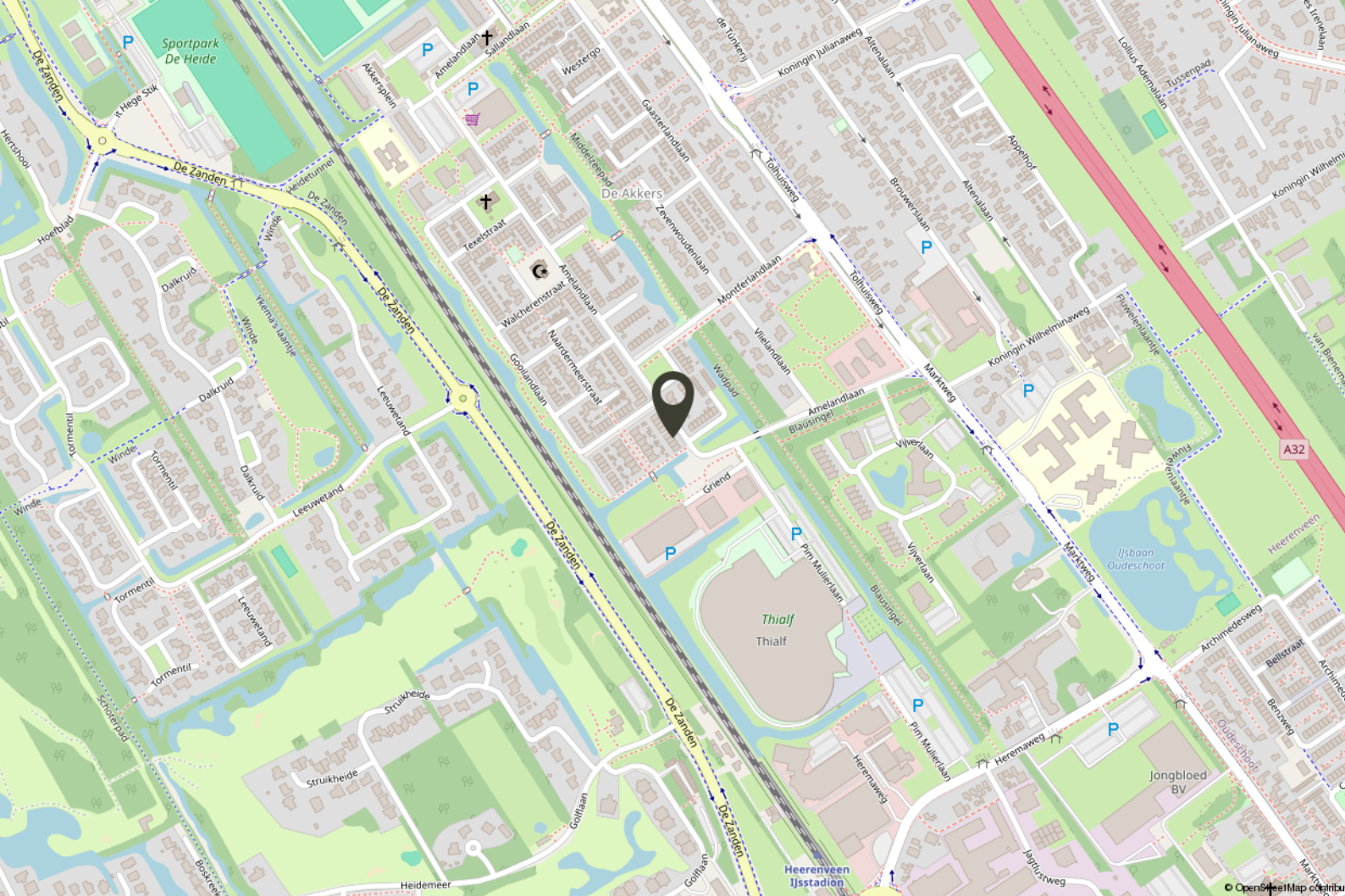
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/ lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Lampen eettafel, 2x wc, 2x overloop, badkamer, kledingkamer	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Grote witte kledingkast	X		
- Planken keuken en wc's	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		

Lijst van zaken

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Losse koelkast bijkeuken		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/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		

Lijst van zaken

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

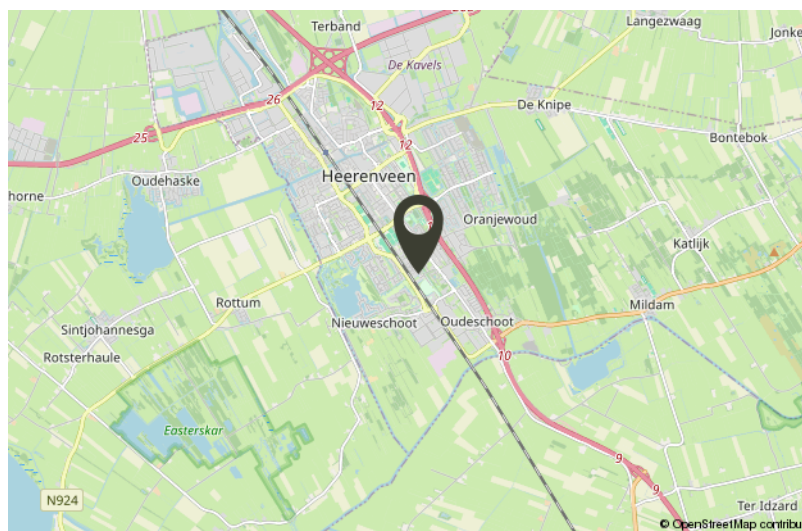


Locatie

Rustig wonen en alle dagelijkse voorzieningen dichtbij.

Amelandlaan 102 ligt in de woonwijk De Akkers, een praktische en centrale woonomgeving in Heerenveen. Voor de dagelijkse boodschappen hoeft u niet ver: aan de Amelandlaan/ Sallandlaan bevindt zich een winkelcentrum met onder andere een supermarkt en diverse speciaalzaken. Ook basisscholen, kinderopvang en andere voorzieningen zijn in de wijk aanwezig.

Daarnaast zijn het centrum van Heerenveen, sportvoorzieningen en uitvalswegen goed bereikbaar. Daarmee is dit een fijne locatie voor wie graag rustig en beschut woont, maar de voorzieningen van Heerenveen binnen handbereik wil hebben.



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 marktwaaarde 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!**