

Herenwal 58, Heerenveen

Te koop



Kenmerken

Bouw

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning

Bouwjaar	1910
----------	------

Indeling

Slaapkamers	4
Badkamer	1

Energie

Energieklasse	D
---------------	---

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte	140 m ²
-----------------	--------------------

Perceeloppervlakte	253 m ²
--------------------	--------------------

Inhoud	534 m ³
--------	--------------------

Tuin

Tuin	Achtertuin
------	------------

Oppervlakte hoofdtuin	170 m ²
-----------------------	--------------------

Ligging hoofdtuin	Zuidwest
-------------------	----------





Omschrijving

Een gemeentelijk monument dat aanvoelt als een moderne woning. Deze karakteristieke vrijstaande woning aan de Herenwal is in 2023 en 2024 volledig gerenoveerd en aan de achterzijde uitgebouwd. Het resultaat is een verrassend ruime en bijzonder sfeervolle woning met circa 140 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een zonnige achtertuin van maar liefst circa 33 meter diep en parkeergelegenheid op eigen terrein.

De authentieke voorgevel, glas-in-looddetails en karakteristieke trap herinneren aan de historie van het pand, terwijl het interieur juist licht, eigentijds en comfortabel is uitgevoerd. De moderne keuken en badkamer dateren uit 2024, de begane grond beschikt over vloerverwarming en dankzij energielabel D is ook de verduurzaming goed op orde.

Wonen aan de Herenwal

De woning ligt op een aantrekkelijke locatie aan de karakteristieke Herenwal, tegenover de Herensloot en op korte afstand van het centrum van Heerenveen. Winkels, horeca, scholen, sportvoorzieningen en het NS-station zijn gemakkelijk bereikbaar. Een centrale woonomgeving met volop voorzieningen in de buurt, gecombineerd met de rust en ruimte van een diepe, beschutte achtertuin.

Begane grond:

Entree in de hal met garderobe, meterkast, trapopgang en modern toilet met fonteintje. Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle eetkamer. De hoge ramen, het glas-in-lood en het uitzicht richting de Herensloot geven deze ruimte een bijzonder karakter. Vanuit de eetkamer loopt u door naar de centraal geplaatste keuken uit 2024.

Omschrijving

Deze is modern en strak uitgevoerd met een royaal kookeiland en diverse inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat, combi-oven, stoomoven, koel-vriescombinatie, vaatwasser en geïntegreerde koffiemachine. De open keuken vormt een mooie verbinding tussen de eetkamer en de tuingerichte woonkamer. De woonkamer is licht en ruim en beschikt over een schuifpui naar het terras en de achtertuin. Hierdoor lopen binnen en buiten op een prettige manier in elkaar over. De begane grond is afgewerkt met een fraaie PVC-vloer en voorzien van comfortabele vloerverwarming. Achter de woonkamer bevindt zich een praktische bijkeuken met ruimte voor de wasapparatuur en extra bergruimte.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn keurig afgewerkt en beschikken over een prettige lichtinval. Daarnaast is er een praktische inloopkast aanwezig. De moderne badkamer uit 2024 is uitgevoerd met een ruime inloofdouche, een dubbel wastafelmeubel en een toilet. De badkamer beschikt bovendien over elektrische vloerverwarming. Op deze verdieping bevindt zich tevens een balkon/dakterras van circa 17 m².

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereikt u de verrassend ruime vierde slaapkamer. De zichtbare dakconstructie en dakramen geven deze kamer een sfeervolle uitstraling. De ruimte is uitstekend geschikt als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Tuin en berging

Achter de woning ligt een fraai aangelegde en bijzonder diepe achtertuin van circa 33 meter, georiënteerd op het zuiden en westen. De tuin beschikt over meerdere terrassen, een gazon en verzorgde erfafscheidingen. Hierdoor is er gedurende een groot deel van de dag een fijne plek in de zon of schaduw te vinden. Achter in de tuin staat een vrijstaande houten garage/berging van circa 21 m², voorzien van elektra. De tuin heeft een achterom en aan de achterzijde van het perceel kan op eigen terrein worden geparkeerd. Hier bevindt zich tevens een laadpunt voor een elektrische auto, dat in overleg kan worden overgenomen.

Bijzonderheden:

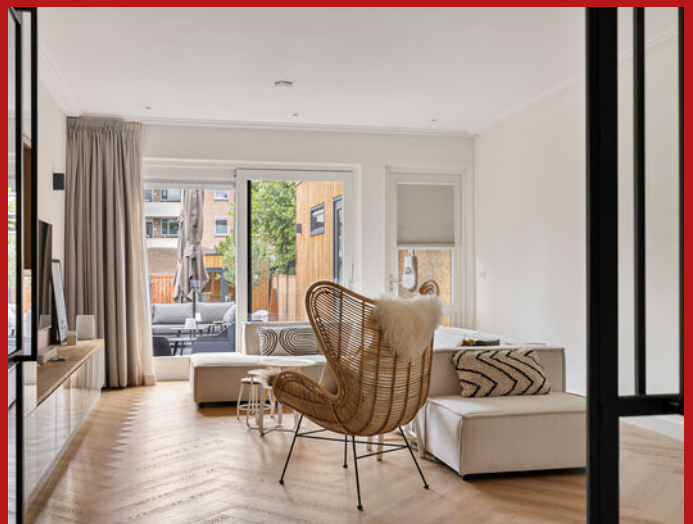
- * Gemeentelijk monument uit circa 1910
- * In 2023 en 2024 volledig gerenoveerd en uitgebouwd
- * Circa 140 m² woonoppervlakte en 534 m³ inhoud
- * Perceeloppervlakte 253 m²
- * Moderne keuken en badkamer uit 2024
- * Volledig voorzien van isolerende beglazing
- * Vloerverwarming op de begane grond
- * Intergas Xtreme 36 cv-ketel uit 2025, eigendom
- * Balkon/dakterras van circa 17 m²
- * Diepe achtertuin op het zuiden en westen
- * Vrijstaande garage/berging van circa 21 m²
- * Parkeergelegenheid en laadpunt op eigen terrein
- * Glasvezelaansluiting aanwezig







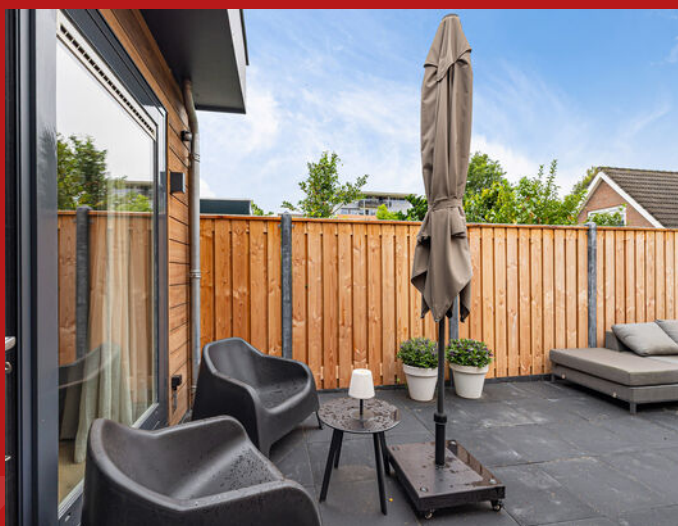




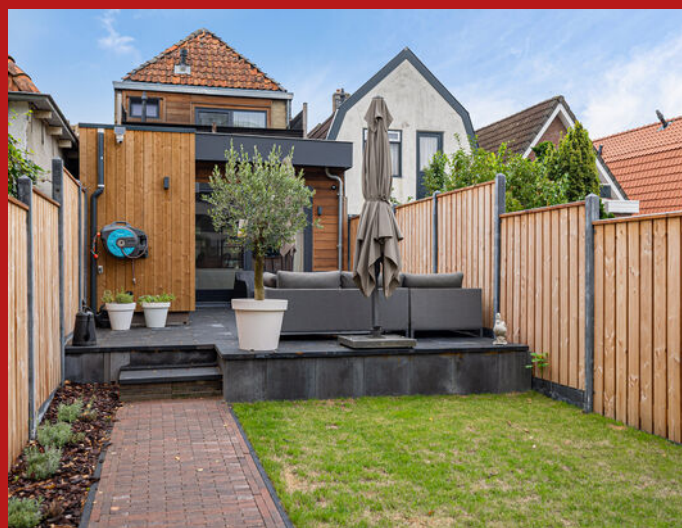






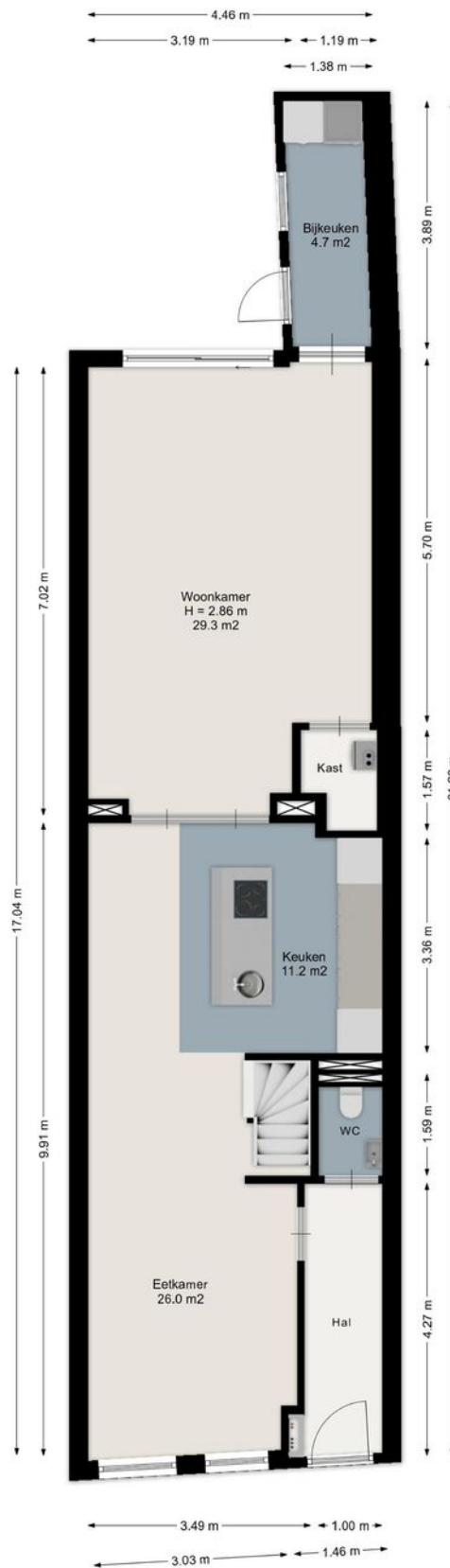






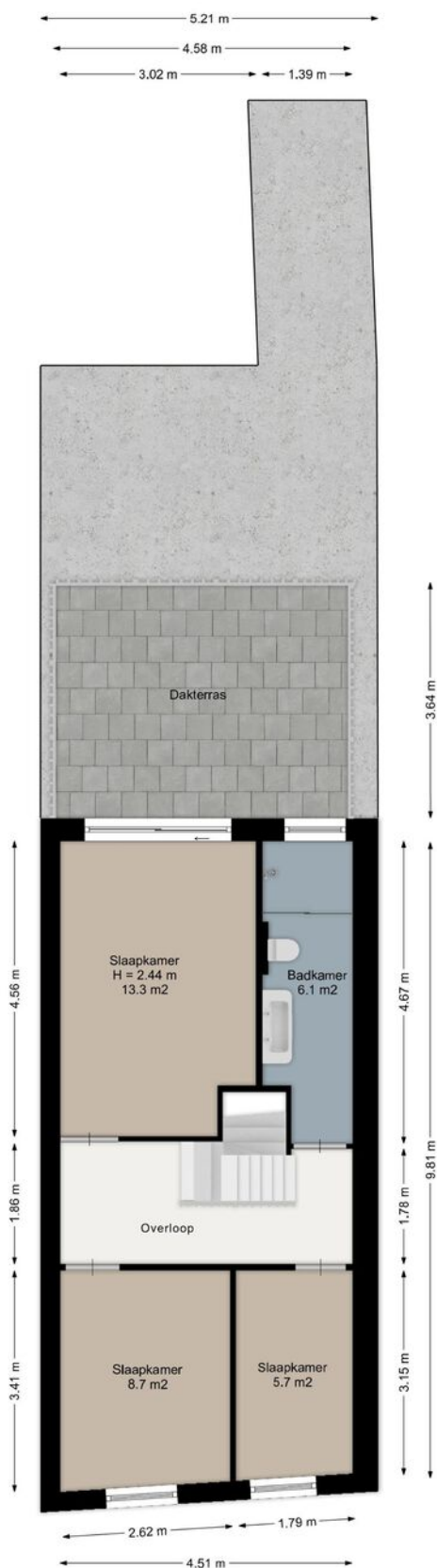


Plattegrond



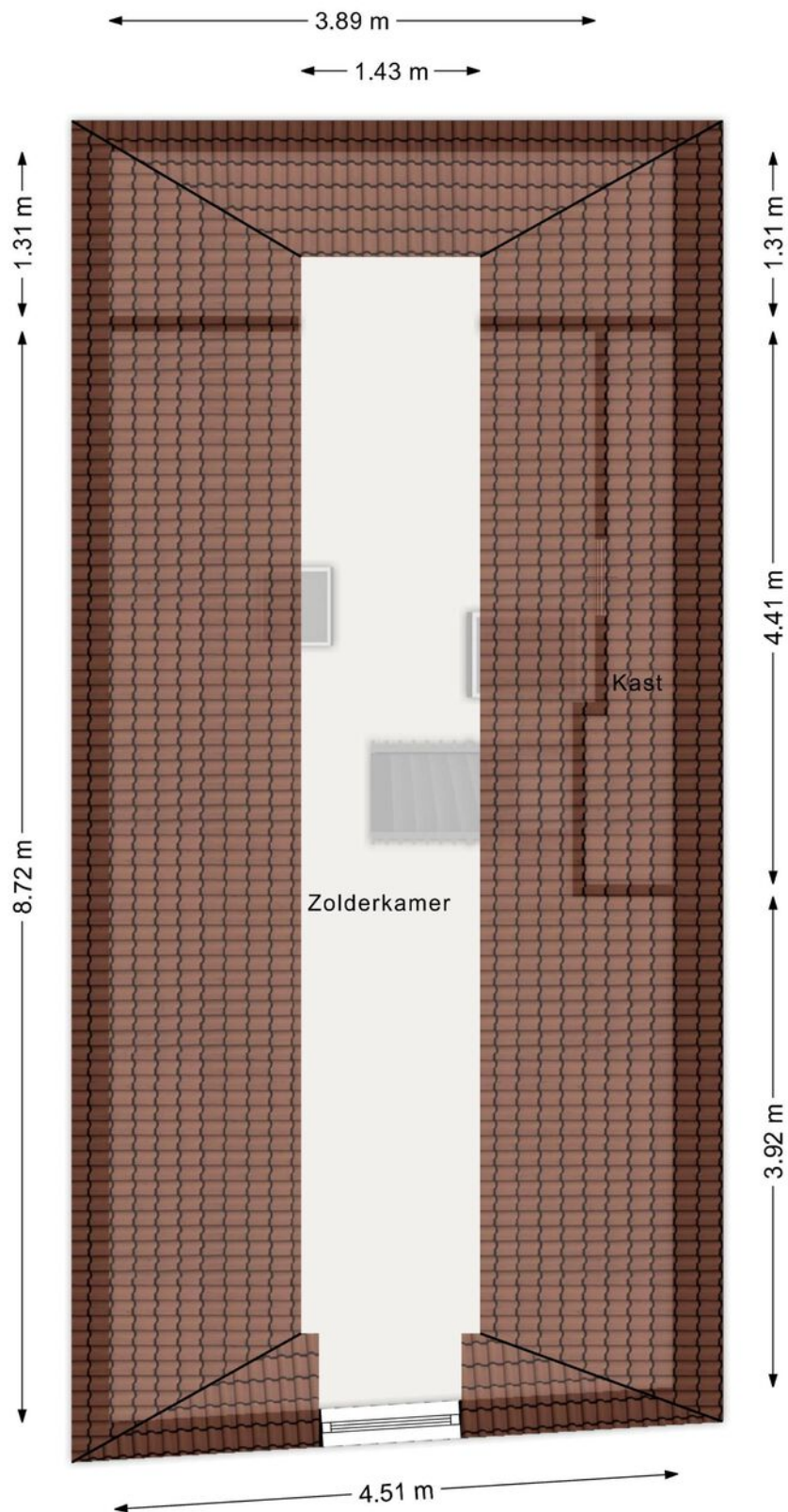
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



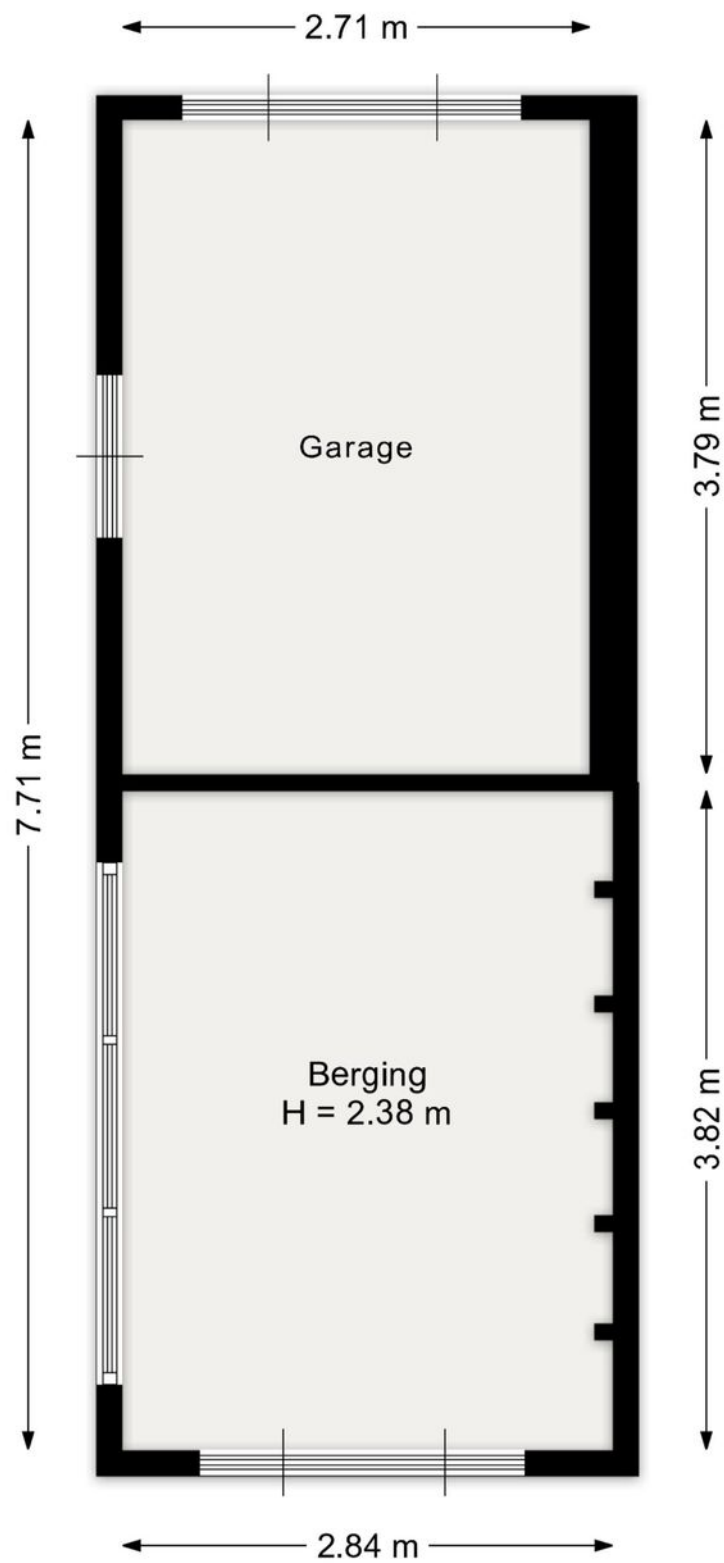
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kadastrale kaart



Lijst van zaken

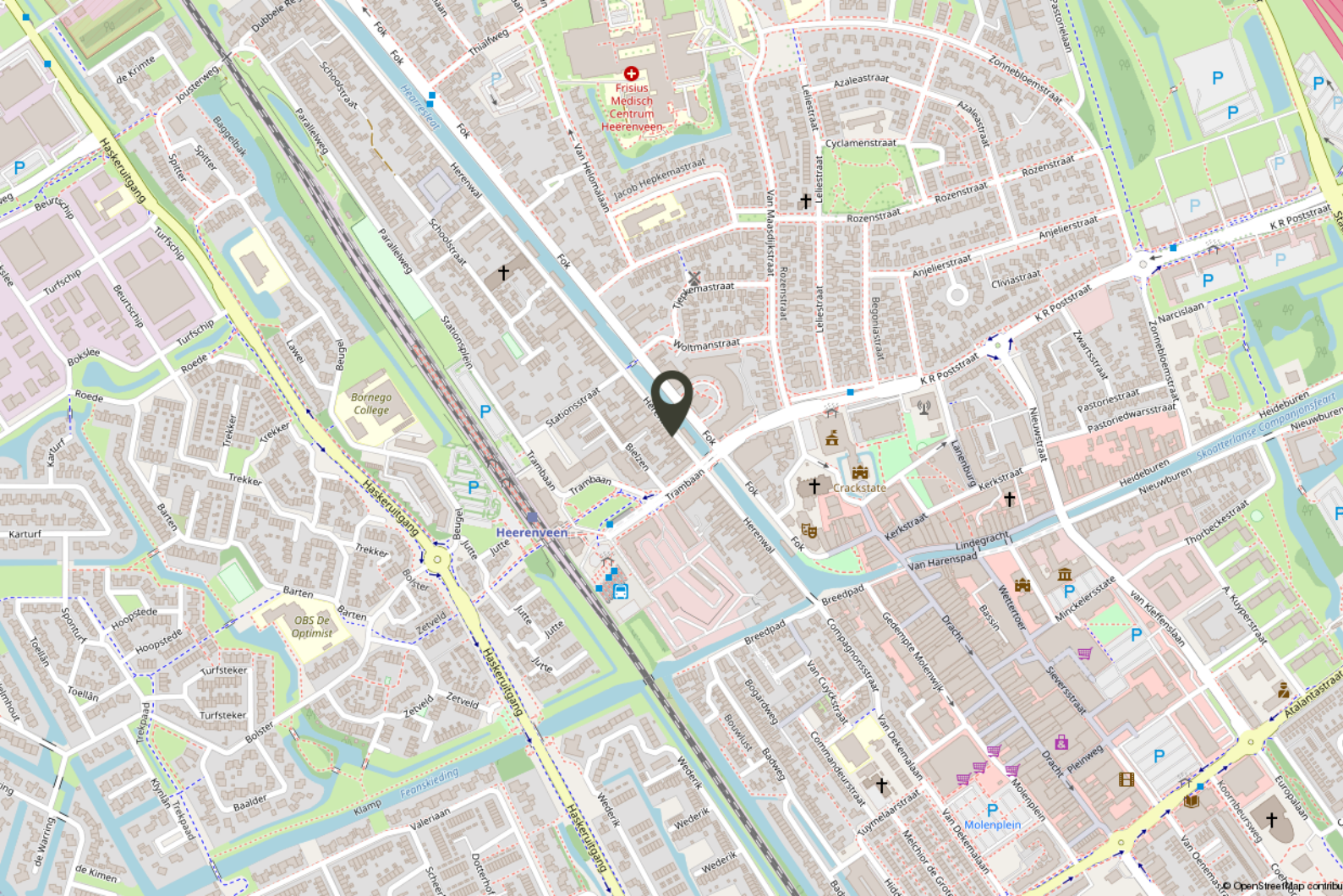
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/ lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Hue systeem (lampen, schakelaars, hub, etc)		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kastenwand kamer/keuken			X
- Kasten inloopkast en slaapkamers			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plissé gordijnen	X		
- Inbetween gordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloeren	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		

Lijst van zaken

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
- (Stoom)oven	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/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			

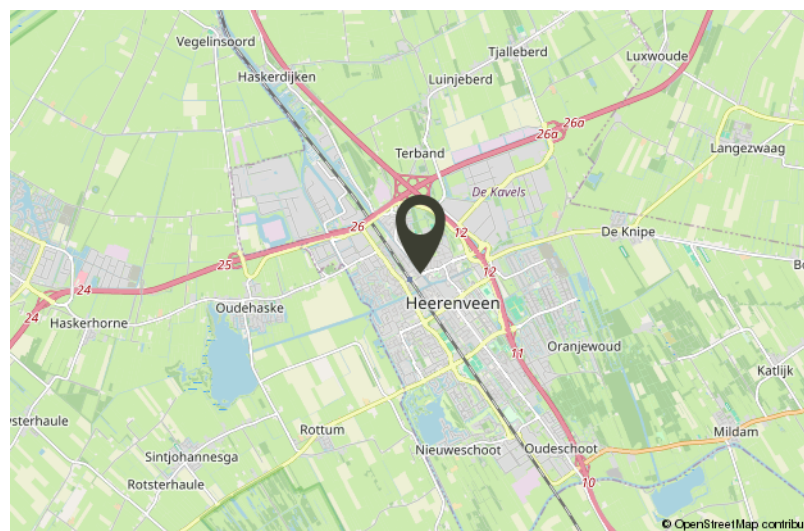
Lijst van zaken

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Planten/bomen in pot		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		



Locatie

Aantrekkelijke locatie in het centrum van Heerenveen



De woning ligt op een aantrekkelijke locatie aan de karakteristieke Herenwal, tegenover de Herensloot en op korte afstand van het centrum van Heerenveen. Winkels, horeca, scholen, sportvoorzieningen en het NS-station zijn gemakkelijk 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!**