



3

Bovenweg

Donkerbroek

Bekijk deze woning online!

www.bovenweg3.nl



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Soort woning

Villa

Type woning

Vrijstaande woning

Woonoppervlakte

199 m²

Perceeloppervlakte

11386 m²

Inhoud

794 m³

Bouwjaar

1982

Energie label

C

Aantal kamers

6 waarvan 4 slaapkamers

Omschrijving

Vrijstaand wonen op ruim 1,1 hectare in het prachtige Friese buitengebied

Ruimte, vrijheid, rust en buitenleven komen hier op een bijzondere manier samen. Een unieke plek waar regelmatig reeën rustig door de tuin lopen. Een prachtig tafereel dat het wonen op deze plek extra bijzonder maakt.

Deze vrijstaande villa staat op een royaal perceel van maar liefst 11.386 m² en beschikt over 199 m² woonoppervlakte. Daarnaast biedt het geheel een multifunctioneel gastenverblijf, meerdere royale zolderruimtes, een prachtige tuin rondom, meerdere zitplekken, een boomgaard, een authentieke hooimijt, een vrijstaande schuur met overkappingen en een groot aangrenzend weiland. Een bijzonder geheel voor wie landelijk en vrij wil wonen, met volop mogelijkheden en zonder concessies te doen op wooncomfort.

U woont midden in het Friese buitengebied, met vrij uitzicht over het landschap, een royale en fraai aangelegde tuin rondom, een boomgaard, weiland en meerdere plekken om van het buitenleven te genieten. Tegelijkertijd bent u binnen enkele minuten op de A7. Een unieke combinatie van landelijk wonen en goede bereikbaarheid.

Een erf met ruimte en karakter

Via de royale oprit, uitgevoerd met Belgische kasseien, bereikt u de woning. De oude waaltjes rondom de woning versterken de authentieke sfeer en sluiten prachtig aan bij de landelijke uitstraling van het geheel. De woning en tuin liggen hoger dan het omliggende terrein. Dit draagt niet alleen bij aan de uitstraling van het huis, maar zorgt ook voor een fraaie positionering op het perceel en een ruimtelijk gevoel vanuit en rondom de woning.

De tuin is met aandacht aangelegd en sluit prachtig aan bij de landelijke sfeer van het erf. Verschillende zitplekken nodigen uit om op ieder moment van de dag te genieten van de zon, de rust, het groen en het vrije uitzicht. De natuur komt hier letterlijk tot aan de voordeur. De volwassen beplanting geeft het erf een groene en beschutte sfeer, terwijl het vrije uitzicht juist zorgt voor een gevoel van ruimte. Op het perceel staan verschillende fruit- en notenbomen, waaronder walnoot-, pruimen-, peren-, appel- en kersenbomen.

Ruim en sfeervol wonen
Royale leefruimtes op de begane grond
Binnen valt direct de royale maatvoering op. De woonkamer van circa 32 m² vormt een sfeervolle leefruimte en beschikt over een open haard en rookkanaal. Aansluitend bevindt zich de ruime eetkamer, waar openslaande deuren zorgen voor een directe verbinding met de tuin en het buitenleven.

De keuken is uitgevoerd met een SMEG Cooking Factory-keukenopstelling, aangevuld met prachtige vaste kasten en een SMEG-koelkast. Ook elders in de woning zijn veel vaste kasten en kastenwanden aanwezig.

Boven de keuken bevindt zich nog een ruime zolder, ideaal voor extra bergruimte. Verder beschikt de begane grond over een bijkeuken met aansluitingen en veel kastruimte, een separaat toilet en een complete badkamer met ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel. De badkamer is voorzien van mechanische ventilatie.

Multifunctionele ruimte uit 2025

Een bijzonder pluspunt is de oorspronkelijke garage. Deze is in 2025 bij de woning betrokken en volledig verbouwd tot een volwaardige extra multifunctionele ruimte. Deze ruimte is zowel vanuit de woning als via een eigen entree bereikbaar en is onder andere voorzien van een nieuwe vloer, openslaande tuindeuren, dakisolatie en nieuwe HR++-beglazing.

Momenteel wordt deze ruimte gebruikt als appartement/gastenverblijf, maar de mogelijkheden zijn veelzijdig. Door de ligging en maatvoering is deze ruimte ook uitstekend geschikt als praktijkruimte, kantoor aan huis, hobbyruimte, atelier of slaapkamer. Ook hier is een ruime (slaap)zolder aanwezig, waardoor er veel extra bergruimte beschikbaar is.

Verdieping met slaapkamers en loggia

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een kamer die momenteel als walkin closet wordt gebruikt, een overloop en een loggia. De master bedroom heeft directe toegang tot de loggia aan de voorzijde van de woning. Vanaf hier kunt u in alle rust genieten van het uitzicht over het omliggende landschap. Daarnaast is er op de verdieping volop bergruimte voor spullen die niet dagelijks worden gebruikt.

Omschrijving

Comfort en karakter

De woning combineert landelijke charme met praktisch wooncomfort. Er is dakisolatie aanwezig en de woning beschikt over zowel dubbel glas als HR++-beglazing. De woning beschikt over een energielabel C.

De verwarming wordt verzorgd door een Intergas cv-ketel, aangevuld met een open haard en airconditioning in de leefruimte. De airconditioning kan zowel koelen als verwarmen. Op het dak liggen 18 zonnepanelen, waarmee een mooie bijdrage wordt geleverd aan de eigen energievoorziening.

Een bijzonder praktisch onderdeel van het erf is het aanwezige grondwatersysteem. Hiermee kan met behulp van een elektrische pomp grondwater worden opgepompt, wat extra mogelijkheden biedt voor het gebruik en onderhoud van het ruime perceel.

Aan de buitenzijde zijn het juist de karakteristieke details die de woning haar eigen uitstraling geven. Mooie voorbeelden hiervan zijn de koperen regenpijpen en dakgoten, de luiken voor de ramen en het gebruik van authentieke materialen zoals Belgische kasseien en oude waaltjes. Deze dragen bij aan de prachtige landelijke sfeer van het geheel.

Buitenleven met volop ruimte en privacy

Ook buiten onderscheidt Bovenweg 3 zich nadrukkelijk. Het perceel van 11.386 m² bestaat uit een combinatie van tuin, erf, boomgaard en een ruim aangrenzend perceel weiland. Daarmee is er volop ruimte voor het buitenleven en voor uiteenlopende vormen van gebruik van het eigen terrein.

Een echte blikvanger op het erf is de karakteristieke hooimijt uit 2010. Onder de royale hooimijt is een beschutte buitenruimte ontstaan die zich uitstekend leent als sfeervolle lounge- of eetplek. Door de forse houten constructie, het rieten dak en de verhoogde hooizolder heeft de hooimijt een geheel eigen uitstraling en vormt deze een bijzonder onderdeel van het erf.

De ruimte kan vanzelfsprekend ook op andere manieren worden benut, bijvoorbeeld voor bijeenkomsten, hobby's of als royale overdekte buitenruimte. Juist de combinatie van functionaliteit en karakter maakt dit een element dat maar zelden bij een woonhuis wordt aangetroffen.

Daarnaast staat op het perceel een karakteristieke vrijstaande houten schuur met twee overdekte

gedeelten en een afgesloten gedeelte. De donkere houten gevels en roodgedekte kappen sluiten mooi aan bij het landelijke karakter van het erf. De verschillende gedeeltes bieden praktische ruimte voor tuingereedschap, fietsen, machines, houtopslag of andere zaken die bij een groot perceel horen. Ook voor hobbygebruik of het creëren van een praktische werk- of opslagruimte biedt de schuur volop mogelijkheden.

De combinatie van de woning, het royale erf, het weiland, de karakteristieke hooimijt en de vrijstaande houten schuur geeft het geheel een eigen identiteit die u bij een reguliere vrijstaande woning niet snel aantreft. Of u nu droomt van een grote moestuin, het houden van dieren of paarden, een ruime hobbyplek, werken aan huis of gewoon zoveel mogelijk buiten wilt zijn, de ruimte is er.

Landelijk wonen, verrassend goed bereikbaar
De ligging is bijzonder. De woning ligt net buiten het dorp aan een rustige weg, midden in het Friese buitengebied en met vrij uitzicht over het landschap. Tegelijkertijd bent u binnen enkele minuten op de A7, waardoor u vanuit deze landelijke plek toch snel onderweg bent richting onder andere Drachten, Heerenveen en Groningen.

Hier woont u dus vrij en rustig, zonder dat u het gevoel heeft afgelegen te wonen.

Een plek om iedere dag van te genieten
Bovenweg 3 is meer dan een vrijstaande woning met een groot perceel. Het is een plek met ruimte om te leven, te genieten en uw eigen ideeën werkelijkheid te laten worden. Een volwassen erf met fruitbomen, weiland en karakteristieke bijgebouwen. Een woning met volop leefruimte en een multifunctioneel gastenverblijf. Vrij uitzicht, privacy en natuur rondom. Met enige regelmaat laat zelfs een ree zich in de tuin zien. Hier koopt u niet alleen een huis, maar de vrijheid om landelijk te wonen op uw eigen ruime erf.

Een bijzondere plek voor wie ruimte, rust en natuur belangrijk vindt, maar comfort en bereikbaarheid niet wil missen.

Wij nodigen u graag uit om deze bijzondere plek zelf te komen ervaren.









































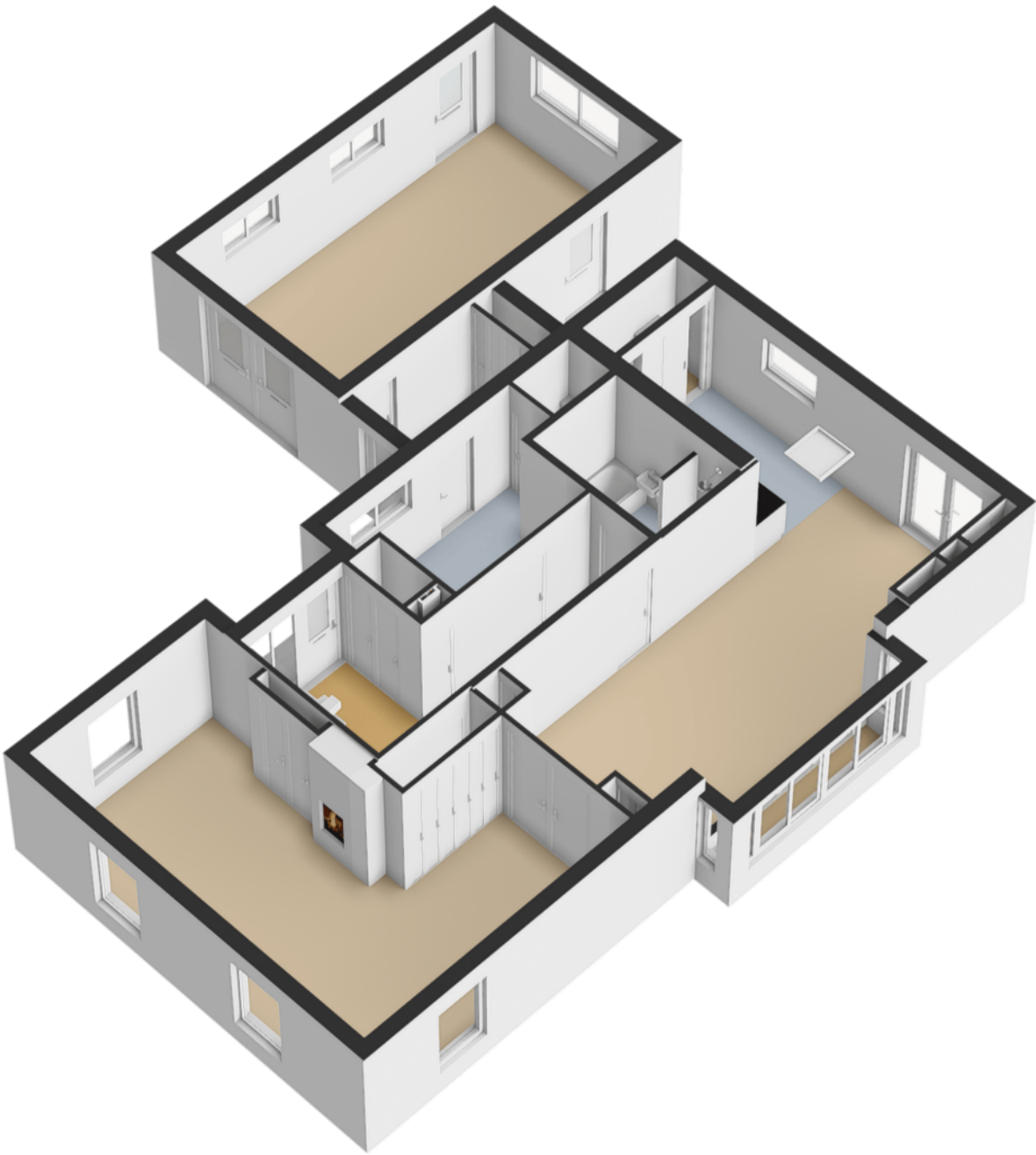


Plattegrond

Plattegrond

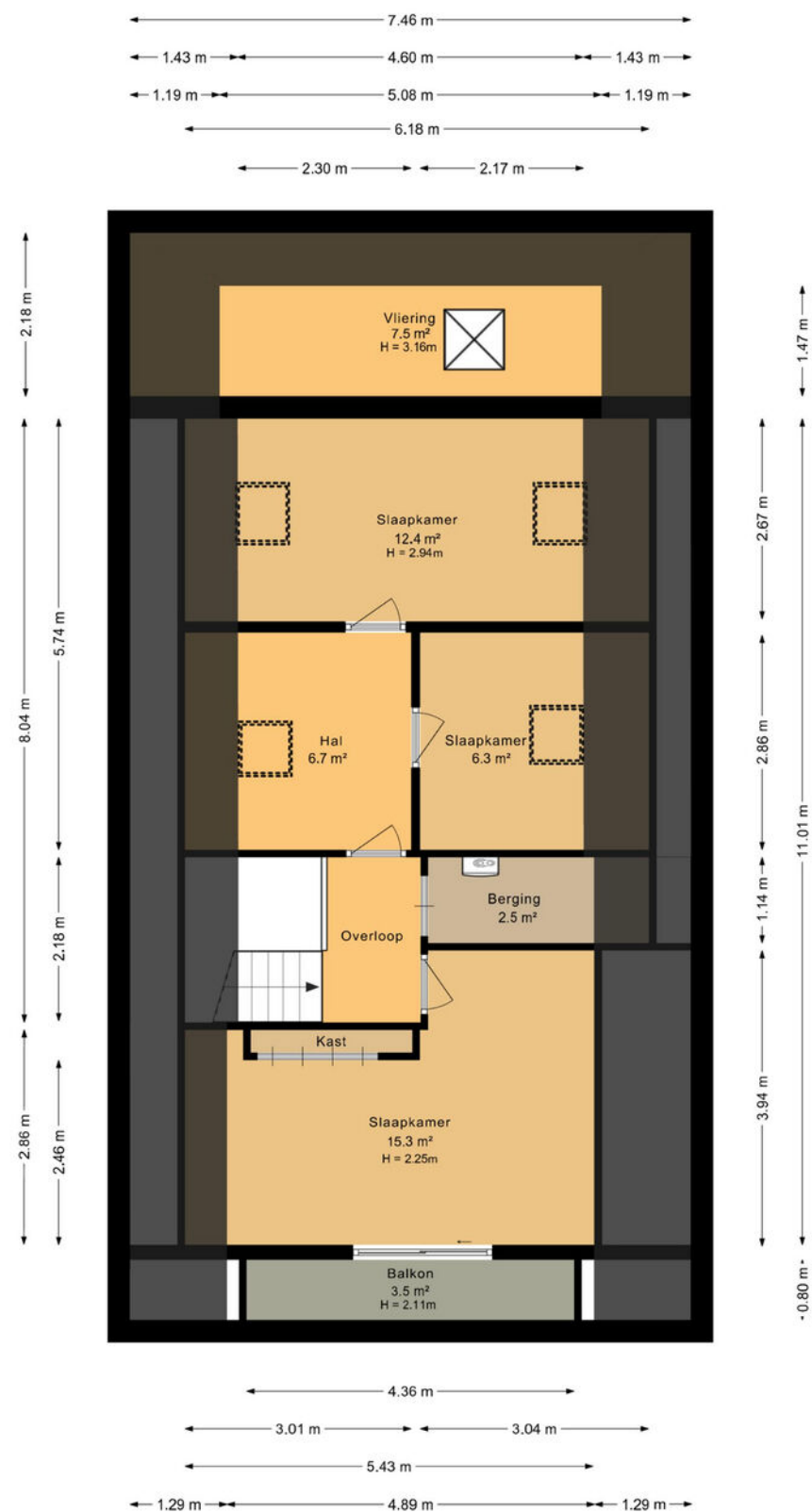


Deze plattegrond is opgesteld door DeelLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

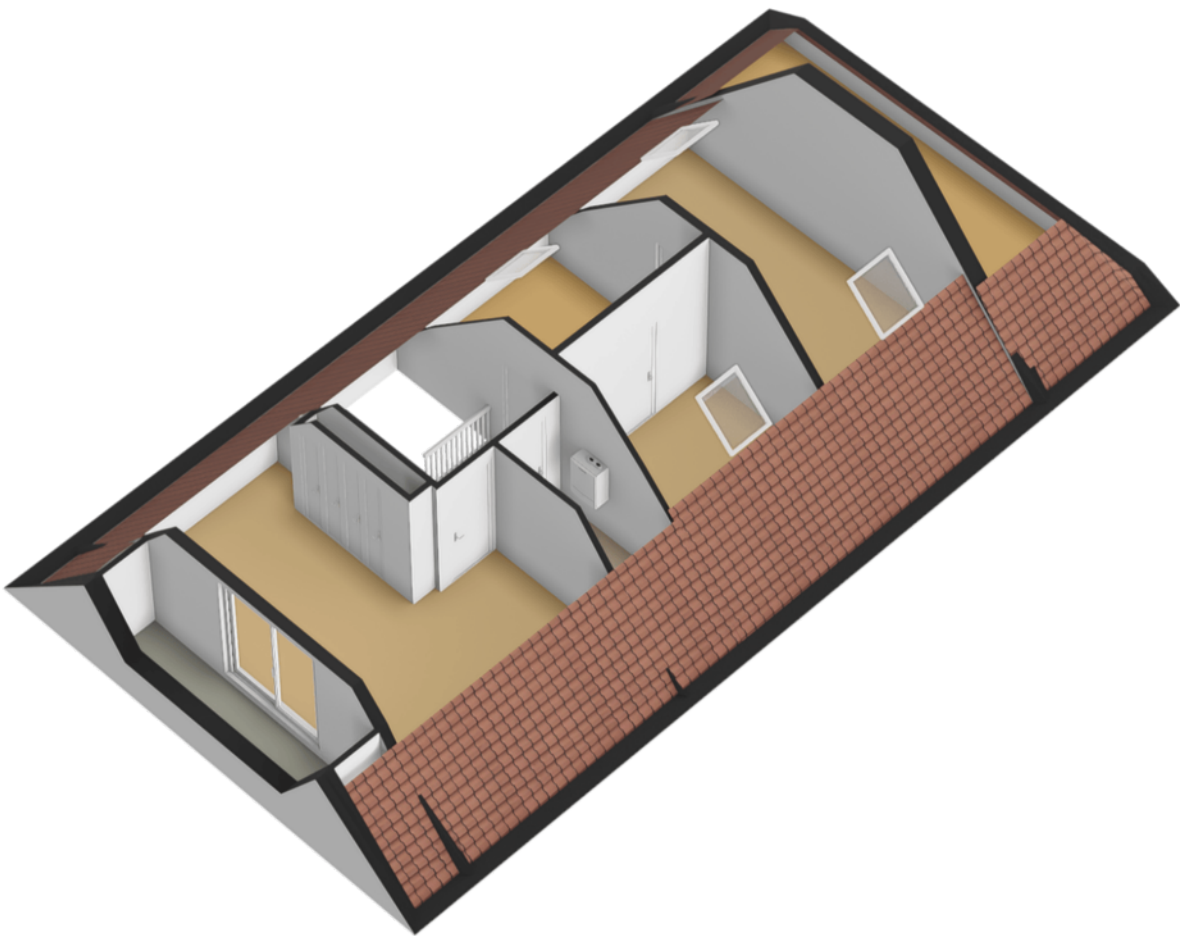


Plattegrond

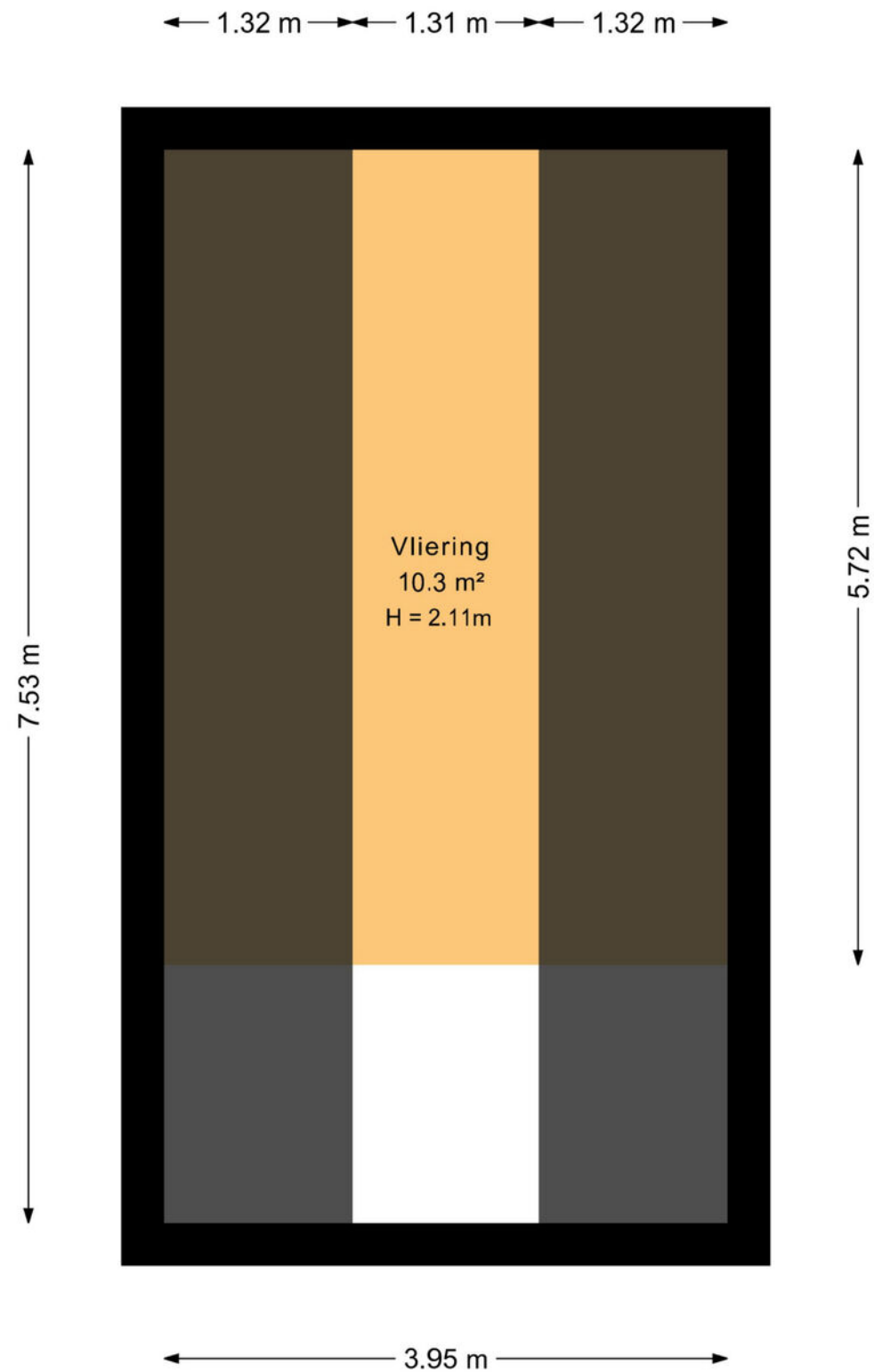
Plattegrond



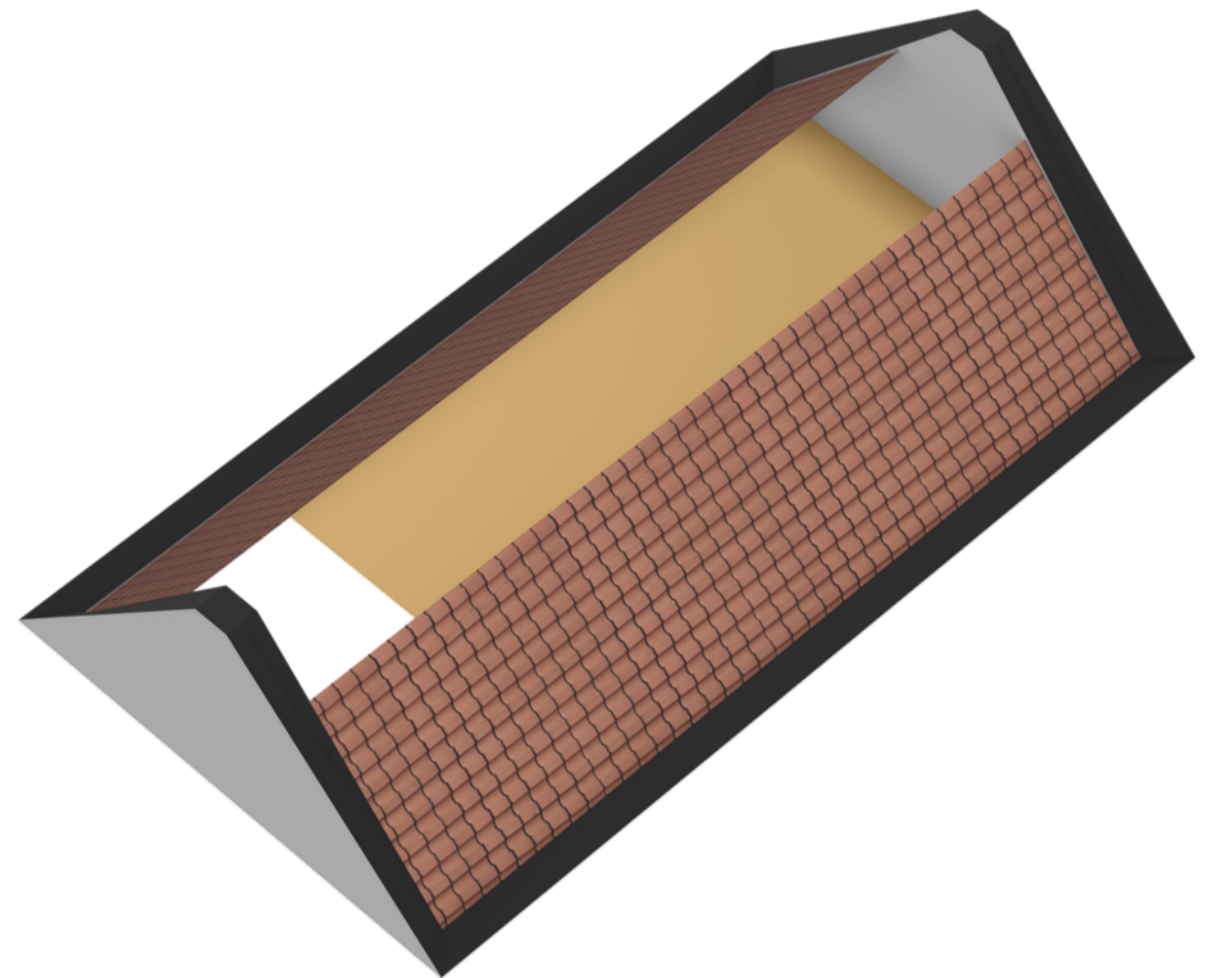
Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Plattegrond

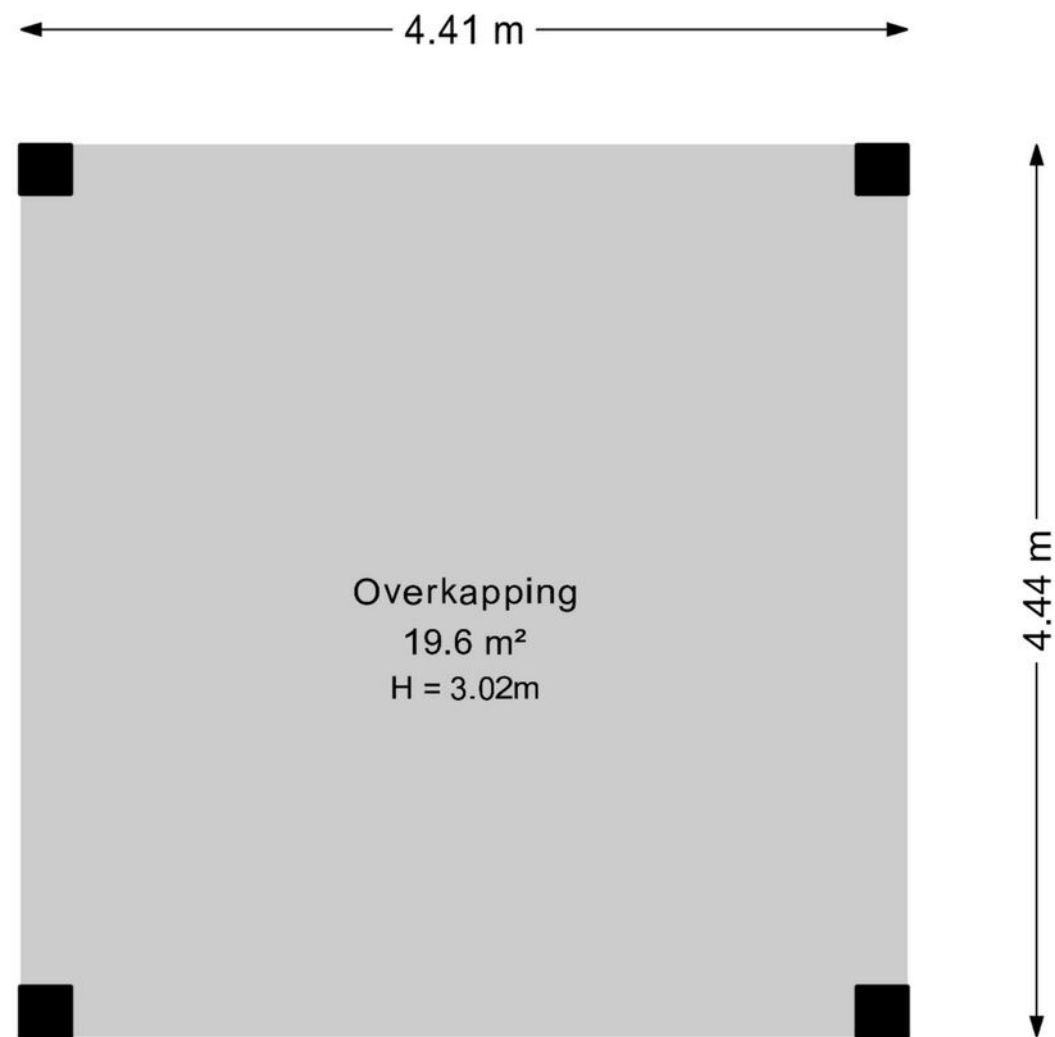


Plattegrond



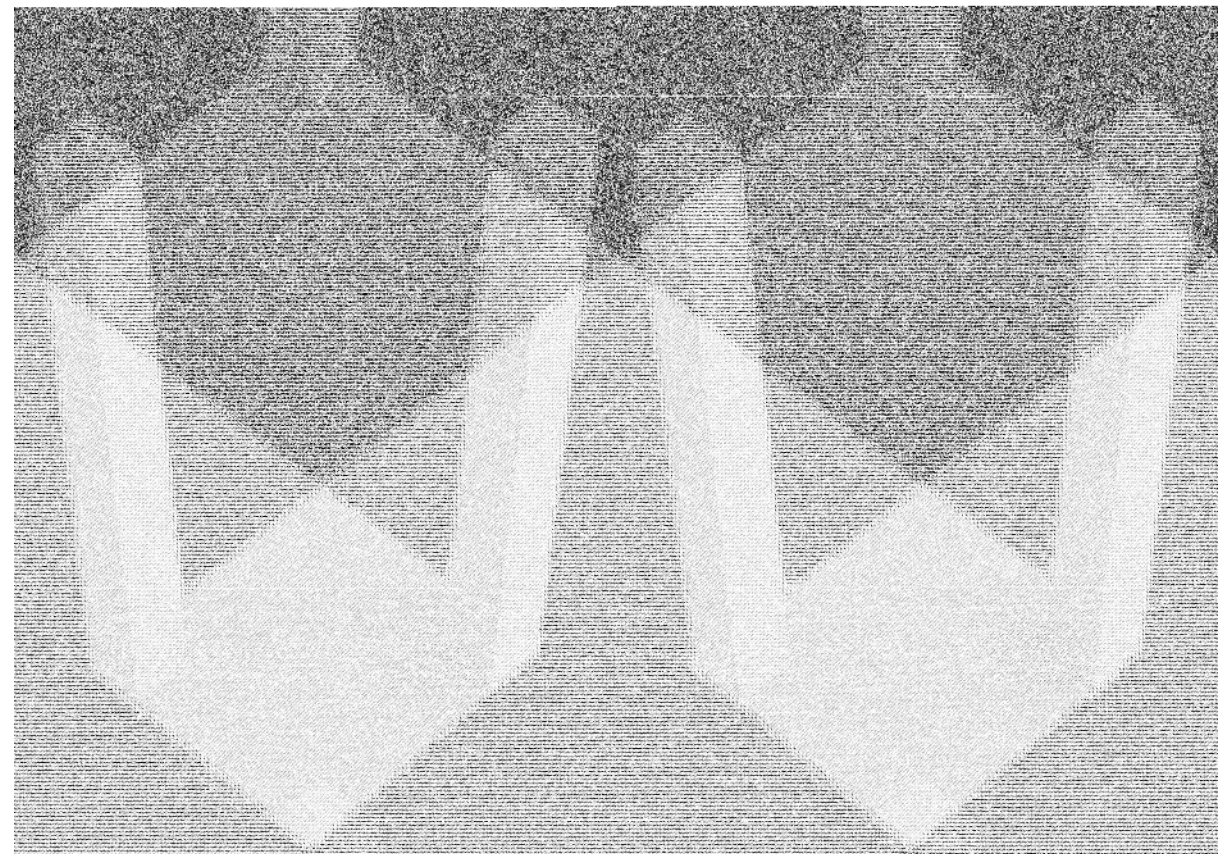
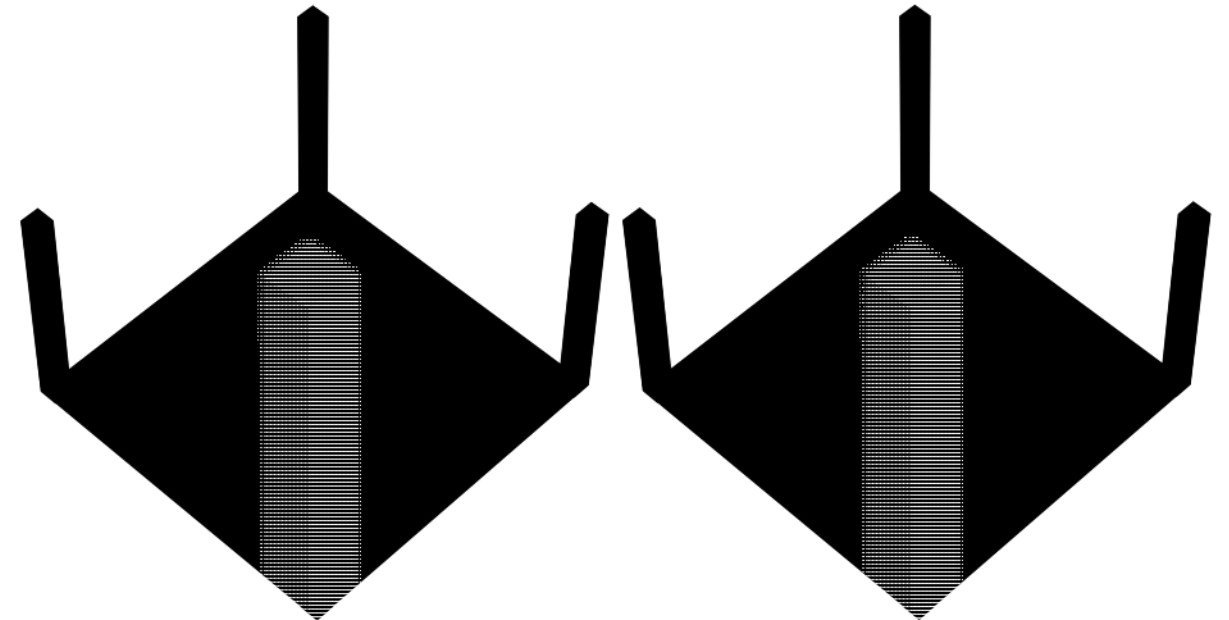
Deze plattegrond is opgesteld door DeelLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

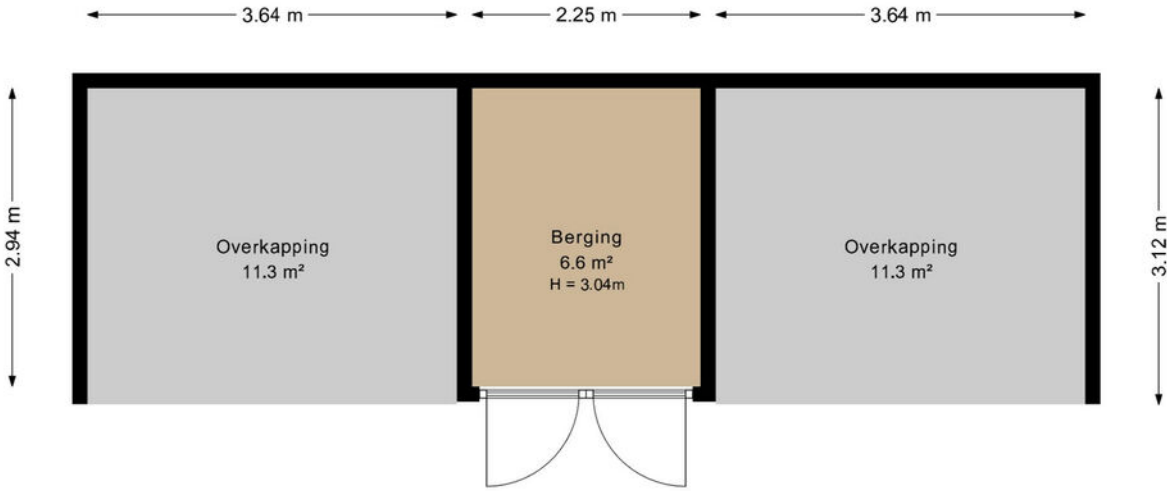


Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

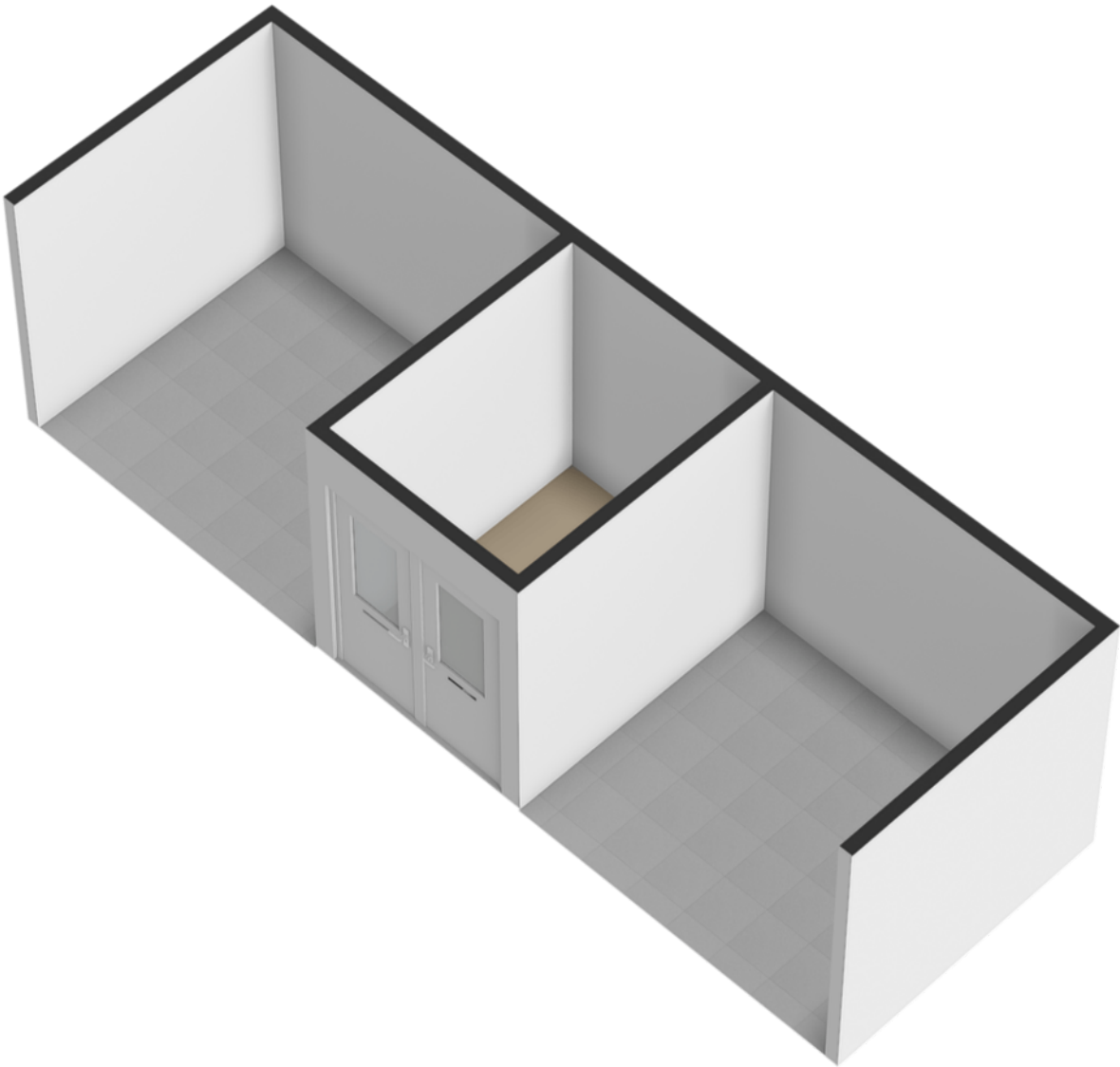


Plattegrond

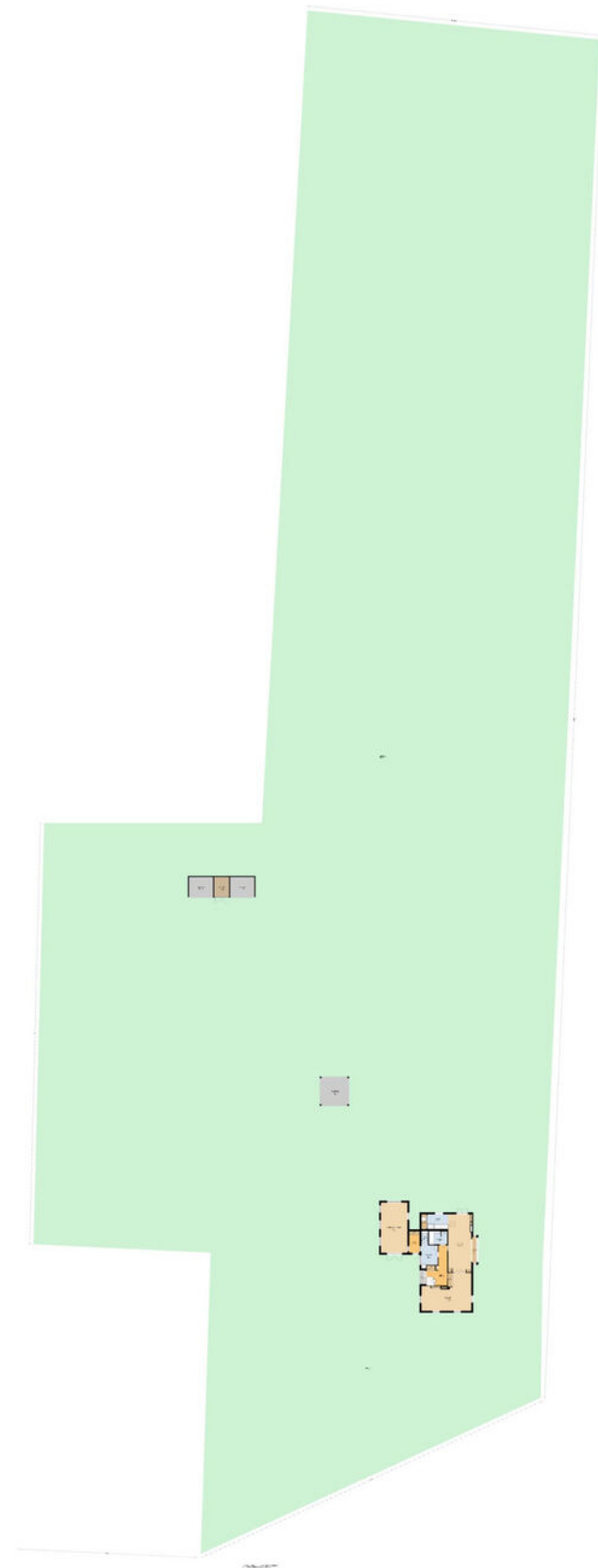


Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

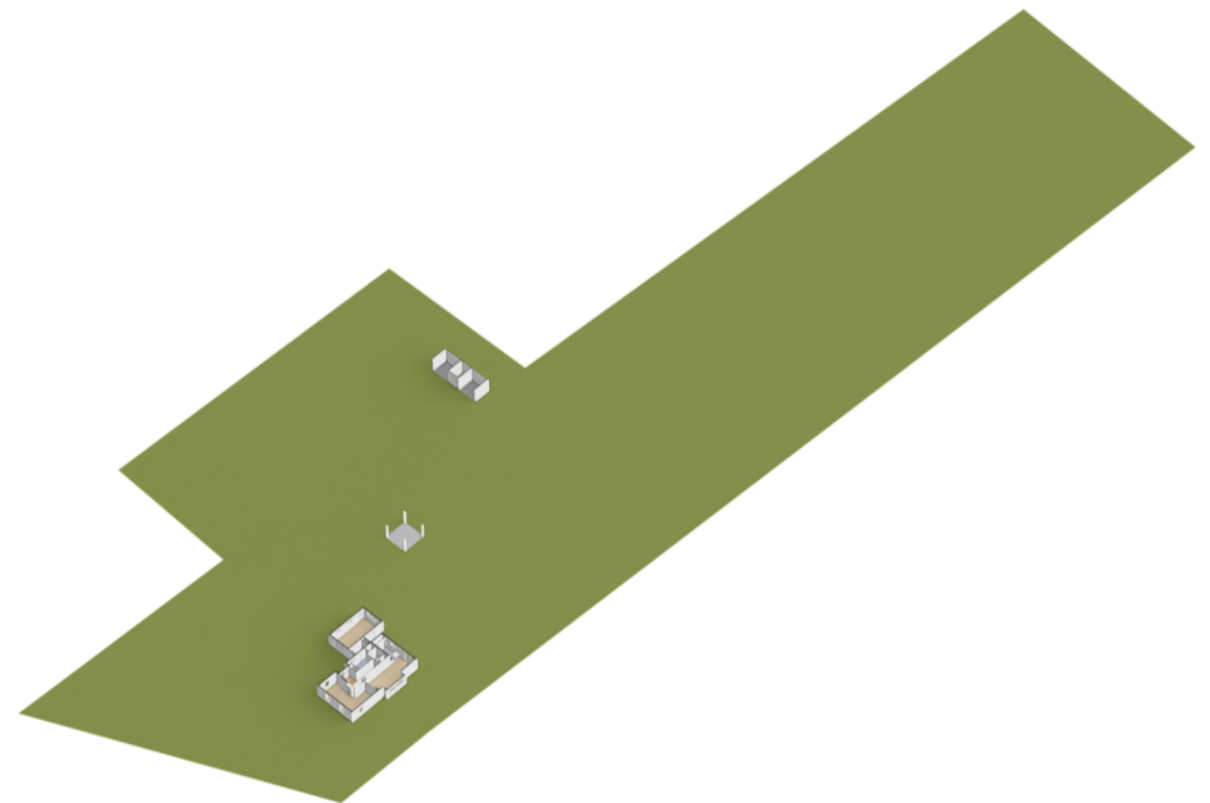
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Algemene voorwaarden



Voor de verkoop van een woning of appartement.

Bent u geïnteresseerd in aankoop van een woning uit onze portefeuille? Voor de bezichtiging mailen wij u de verkoop brochure. In de brochure zijn de Vragenlijst en Lijst van Zaken opgenomen. De woning wordt opgeleverd op basis van deze informatie, tenzij anders is overeengekomen. Indien u een bieding wilt uitbrengen ontvangen wij dit graag telefonisch of per e-mail. Naast uw prijsvoorstel, kunt u hierbij ook de gewenste datum van oplevering en eventuele andere voorwaarden (bijv. financiering) aangeven. Na overleg met de verkoper zullen wij vervolgens op uw bieding reageren. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, datum van oplevering en eventuele andere voorwaarden zal de koop- overeenkomst worden opgesteld. Wanneer deze door beide partijen getekend is, is de koop gesloten (wettelijke schriftelijkheidsvereiste) en gaan de 3 dagen bedenktijd in. Mondeling alleen is niet meer rechtsgeldig. De overeenkomst wordt opgemaakt conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis en bevat onder andere de volgende clausules:

Verkoop bij inschrijving:

Bij grote belangstelling voor een bepaalde woning, kan er voor worden gekozen om verkoop bij inschrijving te organiseren. Bij deze verkoopprocedure stellen we alle kandidaten in de gelegenheid om eenmalig een bod (lees: eindvoorstel) uit te brengen. In overleg met de verkoper(s) zal vervolgens uit de uitgebrachte biedingen het beste voorstel geselecteerd worden. Hierbij wordt niet alleen naar de hoogte van het bod gekeken, maar ook naar de bijbehorende voorbehouden, opleverdatum en eventuele overname van roerende zaken. Indien u uw interesse heeft getoond voor een woning waar een verkoop bij inschrijving wordt georganiseerd, dan zullen wij u hier apart over informeren.

Voorbehoud verkrijging financiering (en Nationale Hypotheek Garantie):

Indien er geen financiering verkregen kan worden voor de koopsom plus bijbehorende kosten koper, is er mogelijkheid om de koop (kosteloos) te kunnen ontbinden. De termijn hiervoor bedraagt 6 weken na (mondeling) overeenstemming. Wel dient u hiervoor de stukken van de hypotheekaanvraag en de afwijzing van de hypotheek-verstrekker te overleggen.

Notariskeuze:

Voor de overdracht van een woning zal altijd een notaris bezocht moeten worden. De notariskosten (onderdeel van de kosten koper) zijn voor rekening van de koper. De koper mag de notaris daarom ook uitkiezen en wel graag uiterlijk voor het verstrijken van de bedenktijd. Indien er geen voorkeur is, kan het raadzaam zijn een aantal notarissen te verzoeken een offerte uit te brengen. Het meest praktische is om een notaris te kiezen in de omgeving van de woning / appartement die u gekocht heeft.

Waarborgsom / Bankgarantie:

Er dient een waarborgsom gestort te worden bij de notaris ter grootte van 10% van de koopsom, dan wel een bank-garantie gesteld te worden voor hetzelfde bedrag. Dit dient uiterlijk 8 weken na (mondeling) overeenstemming te gebeuren.

Onderzoeksplicht koper:

De informatie die is vermeld in de presentatie en/of bijbehorende stukken is verkregen van de eigenaar/ verkoper uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft tot doel om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper een onderzoeksplicht.

Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die voldoen aan de bestemming die de koper ervoor heeft. Het verdient dan ook aanbeveling om een bouwkundige of een aankopend makelaar in te schakelen.

Bouwkundige keuring:

Een bouwkundige keuring kan goed inzicht geven in de bouwkundige staat van de woning en eventuele gebreken. Wilt u een keuring laten uitvoeren, dan kunt u dit bij uw bieding aangeven. Er zal dan een bouwkundig voorbehoud in de koopakte worden opgenomen, waarbij u het recht heeft de overeenkomst te ontbinden als de direct noodzakelijke herstelkosten (blijkens uit een rapport opgesteld door een erkende keuringsinstantie) het overeengekomen bedrag te boven gaan. Uiteraard kunt u er ook voor kiezen om de bouwkundige keuring voor het uitbreng-en van een bod of vóór de ondertekening van de koopovereenkomst te laten uitvoeren. Dit laatste geniet over het algemeen de voorkeur.

Algemene voorwaarden

Gebruiksoppervlakte:

NVM makelaars maken bij het opmeten van de gebruiks- oppervlakte (GBO) gebruik van de NVMmeetinstructie. Deze is gebaseerd op de NEN2580 en is bedoeld om een uniforme manier van meten toe te passen. Ondanks dat bij het opmeten de zorgvuldigheid in acht is genomen is de opgegeven GBO indicatief en kunnen daaraan geen rechten worden ontleend. De meetinstructie sluit verschillen in interpretatie, afrondingen of meetfouten niet uit. Uiteraard staat het u vrij om de woning zelf na te meten.

Kwalitatieve lasten en/of beperkingen:

Er kunnen erfdienstbaarheden, kettingenbedingen e.d. van toepassing zijn. Bijvoorbeeld een recht van weg, overpad of overbouw. Deze staan doorgaans in het eigendomsbewijs en wordt daarom ook bij de koopakte als bijlage gevoegd.

Overige bijzondere bepalingen:

Voor bepaalde woningen/appartementen of in bepaalde situaties, kan in de koopovereenkomst bijzondere bepalingen worden opgenomen.

- Een ouderdomsclausule voor woningen van rond de 20 jaar of ouder. Vanwege het feit dat de kwaliteit lager kan zijn dan bij nieuwbouwwoningen.

- Een niet-bewoningsclausule, indien de verkoper het object niet zelf heeft bewoond zoals in geval van een erfenis of bij gedwongen verkoop door de bank.

- Tot 1993 zijn er asbest of asbesthoudende bouwmaterialen gebruikt. Pas in 1993 is dit verboden. Zodoende wordt de aanwezigheid hiervan niet uitgesloten bij woningen / appartementen waarvan het bouwjaar ouder is en vrijwaart de koper de verkoper voor eventuele aansprakelijkheid.

- In het geval dat er nog een (gesaneerde) olietank in de grond zit, wordt de eventuele aanwezigheid van verontreiniging niet uitgesloten en vrijwaart de koper de verkoper voor eventuele aansprakelijkheid. Uiteraard kunt u dit door een gespecificeerd bureau laten onderzoeken.

Allereerst hartelijk dank voor uw getoonde interesse in deze woning. Deze informatiebrochure is door Makelaardij Friesland met zorgvuldigheid samengesteld op basis van door de verkoper(s) (en/of derden) verstrekte informatie. Aan deze informatie kunnen noch jegens Makelaardij Friesland, noch jegens de verkopers rechten worden ontleend. De maten in de geleverde tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Ook kunnen in de tekeningen indelingen afwijken van de werkelijkheid. Makelaardij Friesland alsmede haar opdrachtgevers en leveranciers zijn niet aansprakelijk voor schade als gevolg van eventuele onjuistheden, onvolledigheden of onvolkomenheden of anderszins. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op de onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die herkenbaar waren uit de openbare registers. Voor onze voorwaarden verwijzen wij u naar de Algemene Consumenten Voorwaarden van de NVM. Wij adviseren u om bij de aankoop uw eigen NVM-makelaar te raadplegen die u kan begeleiden en adviseren bij het aankoopproces.

Thuis in Friesland



Kom binnen in ons kantoor in Heerenveen aan de Van Kleffenslaan 6. In ons pand in Heerenveen staat ons team voor enthousiaste medewerkers voor je klaar. Ben je op zoek naar je droomhuis? Of wil je je huis verkopen? Bij Makelaardij Friesland in Heerenveen zit je goed: hier vind je een team van jong tot oud, van jarenlange ervaring tot frisse blikken; we ontvangen je graag op ons kantoor om je van dienst te zijn!

Wat u van ons mag verwachten

- Klantgerichte, eerlijke en betrouwbare dienstverlening.
- Deskundige aanpak, met een gedreven instelling.
- Heldere open communicatie staat altijd voorop.

Deze kopers gingen je voor:

"Snelle communicatie en actie op de momenten dat het er het meest toe doet tijdens de aankoop van een woning. U wordt gedurende het hele proces volledig op de hoogte gehouden en krijgt alle gelegenheid om vragen te stellen."

"We hebben een mooie en zorgvuldige bezichtiging gehad. Zijn netjes en op tijd ontvangen. Duidelijke en heldere uitleg. De makelaar komt deskundig en vriendelijk over. Geeft zijn eerlijke mening en visie mbt de bezichtiging. Hier kunnen wij wat mee om in ons zoektocht naar een woning."



OP ALLE MOMENTEN THUIS
IN ALLE MOMENTEN THUIS
THUIS IN FRIESLAND


Makelaardij
Friesland

Van Kleffenslaan 6
8442 CW Heerenveen
0513 - 23 21 80
heerenveen@makelaardijfriesland.nl
www.makelaardijfriesland.nl

