

TE KOOP

Korte Venen 27

Heerenveen



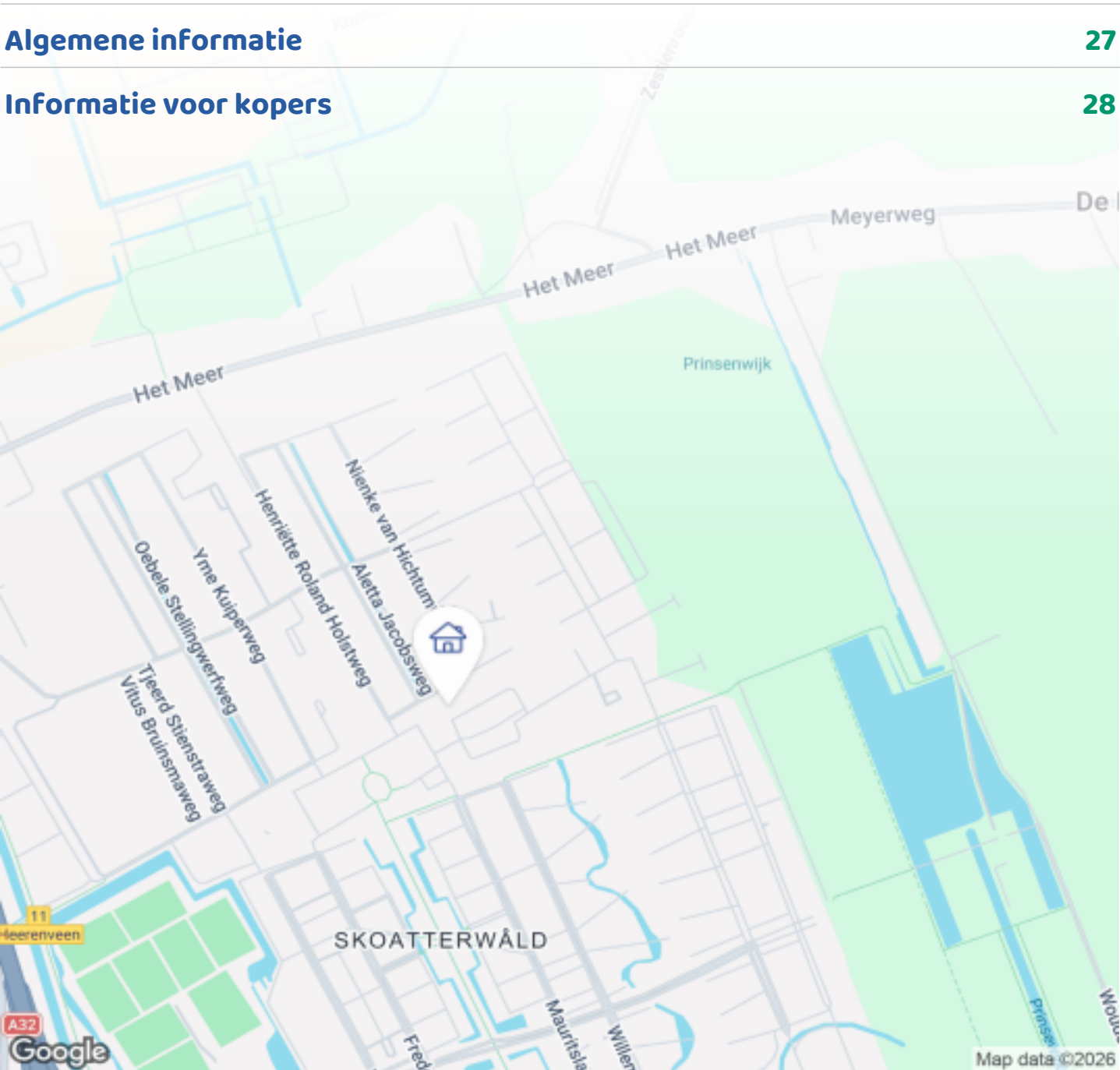
Vraagprijs

€ 595.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	16
Kenmerken	21
Zakenlijst	24
Huis op de kaart	26
Algemene informatie	27
Informatie voor kopers	28



Woningbrochure: Korte Venen 27, Heerenveen

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Op een groene en vrije plek in Skoatterwâld staat deze ruime vrijstaand geschakelde woning. Direct aan het water, zonder doorgaand verkeer en met verrassend veel vrijheid rondom, terwijl je gewoon midden in de wijk woont. Grote raampartijen, de tuin aan het water en terrassen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen bovendien voor zon van de ochtend tot in de avond. Binnen valt direct de verbinding met buiten op. Door de grote ramen kijk je vanuit verschillende plekken aan beide zijden van de woning uit over water en groen. Het vele daglicht, de open indeling en de rustige afwerking geven het huis een ruim en prettig karakter.

Op de begane grond vormt de royale woon- en leefruimte samen met de open keuken het hart van het huis. De keuken heeft een eilandopstelling met bar, Quooker en hoogwaardige inbouwapparatuur. Aansluitend bevindt zich de praktisch én fraai afgewerkte bijkeuken, met veel kastruimte, een extra werkblad met spoelbak en aansluitingen voor wasmachine en droger.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De afwerking is consequent door de hele woning doorgevoerd. Alle verdiepingen en ruimten zijn gestuukt en de professioneel gelegde PVC-visgraatvloer loopt door over alle woonlagen, zelfs tot in de inloopkasten. De rustige materialen, donkergrijze deuren en kozijnen en het vele maatwerk vormen daarbij één geheel.

BUITEN WONEN AAN HET WATER

De tuin is ingericht met verschillende terrassen en vlonders, groen en een spiegelvijver. Door de terrassen aan beide zijden van de woning kun je gedurende de dag steeds een plek in de zon of juist de schaduw kiezen.

Een echte extra leefruimte is het maatwerk buitenverblijf. Met geïsoleerde wanden en plafond, een padouk hardhouten vloer en grote glazen schuifpuien is dit veel meer dan een overkapping: een volwaardige buitenkamer die vrijwel volledig naar de tuin kan worden geopend.

De tuin grenst direct aan het water, met een brede vlonder langs de waterkant. Hierdoor vormen woning, tuin en water één doorlopende leefomgeving. Ook zijn er wellnessvoorzieningen aanwezig. De HotSpring Grandee-jacuzzi en de barrelsauna met krachtige combi-stoomkachel van TylöHelo kunnen desgewenst worden overgenomen.

VRIJSTAAND GESCHAKELD

De woning is vrijstaand geschakeld: de bijkeuken is aan één zijde met de naastgelegen bergruimte van de buurwoning verbonden. Het woonhuis zelf staat verder volledig vrij en de achtertuin en vlonder aan het water zijn langs de woning over eigen grond bereikbaar. Dat onderscheidt deze woning van veel andere geschakelde woningtypen in de omgeving en draagt sterk bij aan het vrije woongevoel.

DRIE VOLWAARDIGE WOONLAGEN

Ook boven is veel ruimte. Naast de slaapkamers, badkamer en inloopkasten biedt de bovenste verdieping een opvallend zelfstandige woonruimte. Deze verdieping beschikt over een eigen bad, toilet en wastafel/wateraansluiting en voelt daardoor bijna als

een eigen appartement binnen het huis. Ideaal voor bijvoorbeeld oudere kinderen, gasten, werken aan huis of simpelweg als royale privésuite. De dakramen en schuine daklijnen geven deze verdieping veel karakter en zorgen tegelijkertijd voor volop daglicht.

COMFORT EN ENERGIE

Ook technisch is veel aandacht aan de woning besteed. De woning wordt verwarmd met een warmtepomp en op het dak liggen 32 zonnepanelen, samen goed voor 12.000 Wp (12 kWp). Ieder zonnepaneel heeft daarbij zijn eigen Enphase-micro-omvormer, met 25 jaar originele fabrieksgarantie. Een hoogwaardige installatie waarbij de panelen afzonderlijk functioneren en gemonitord kunnen worden. De royale zonne-installatie sluit goed aan bij het elektrische comfort van de woning, waaronder de warmtepomp en de aanwezige wellnessvoorzieningen, en biedt daarnaast een mooie basis voor bijvoorbeeld het laden van een elektrische auto.

BIJZONDERHEDEN

- Groene en vrije ligging aan het water, zonder doorgaand verkeer
- Terrassen aan voor- en achterzijde: ochtend-, middag- én avondzon
- Grote raampartijen en aan meerdere zijden zicht op water en groen
- Vrijstaand geschakeld; het woonhuis zelf staat verder volledig vrij
- Achtertuin en waterzijde langs de woning bereikbaar over eigen grond
- Tuin met spiegelvijver, vlonders en verschillende terrassen
- Brede vlonder direct aan het water
- Volwaardige maatwerk buitenkamer met geïsoleerde wanden en plafond, padouk hardhouten vloer en grote glazen schuifpuien
- Praktische en fraai afgewerkte bijkeuken met kastruimte, spoelbak en wasopstelling
- Wand en plafonds volledig gestuukt.
- PVC-visgraatvloeren op alle verdiepingen, doorgelegd tot in de inloopkasten
- Open keuken met eiland, bar en Quooker
- Bovenste verdieping met eigen bad, toilet en

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

wastafel/wateraansluiting

Warmtepomp

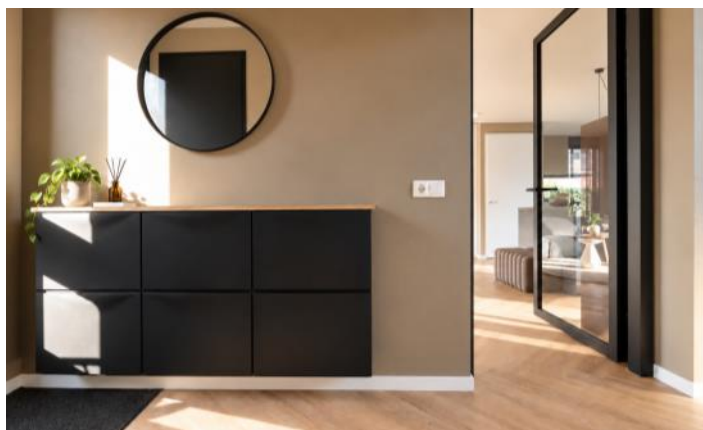
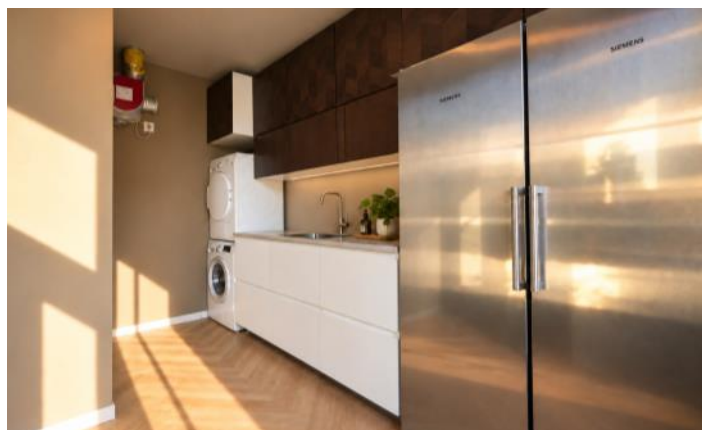
- 32 zonnepanelen van 375 Wp, totaal 12 kWp

- Ieder paneel voorzien van een eigen Enphase-micro-omvormer

- HotSpring Grandee-jacuzzi en barrelsauna met TylöHelo-kachel desgewenst ter overname





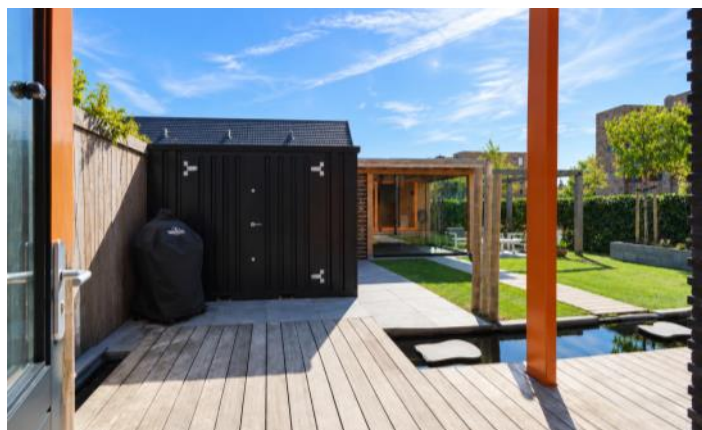




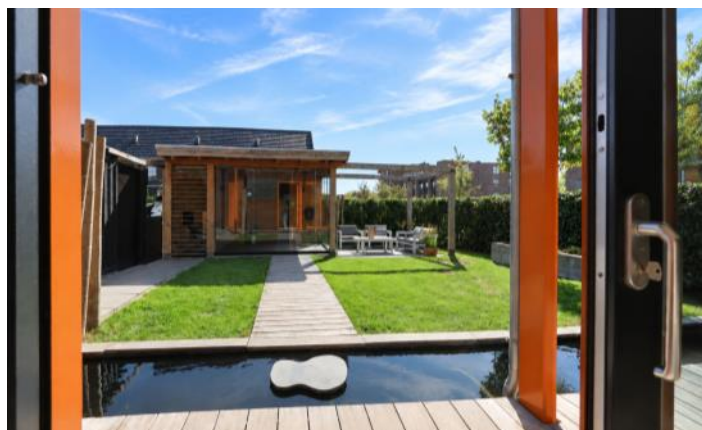










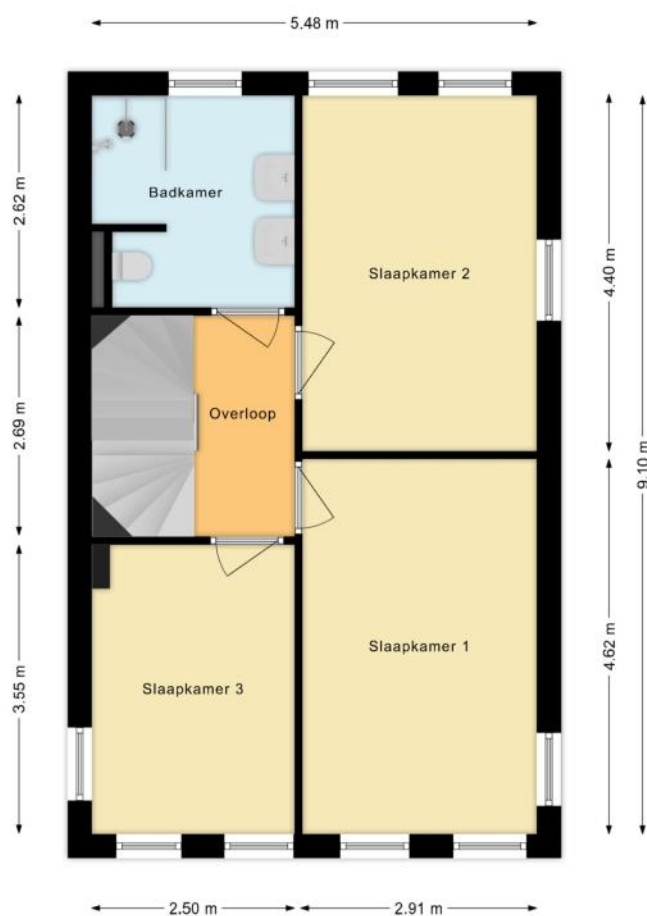




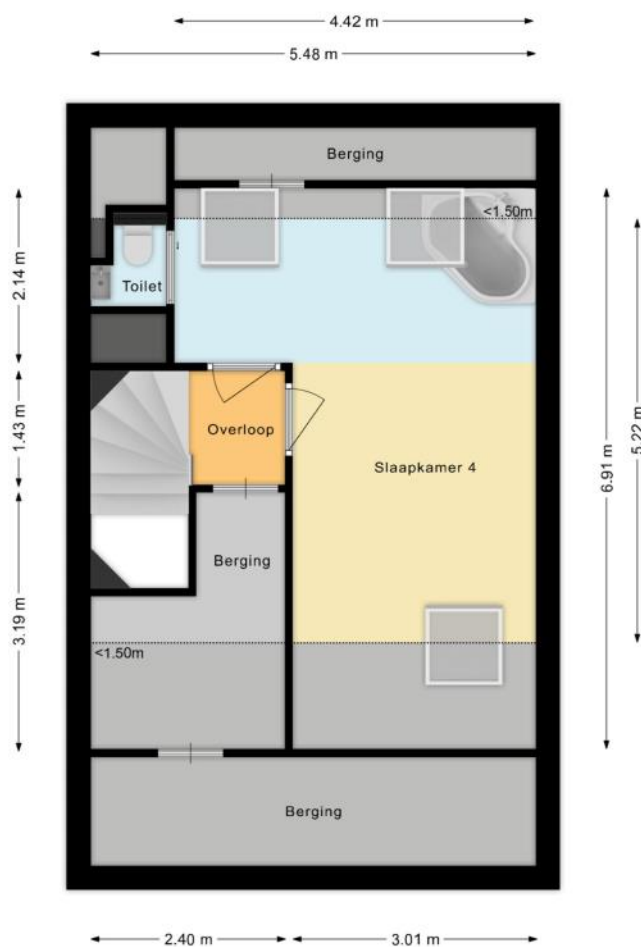
PLATTEGRONDEN



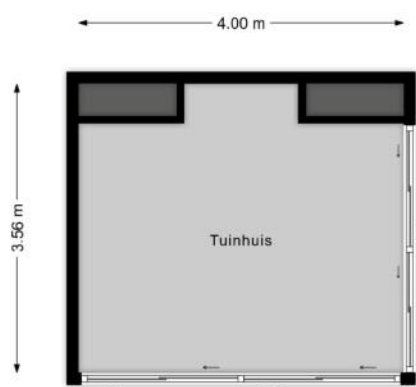
PLATTEGRONDEN



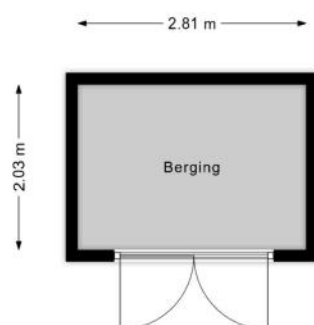
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Geschakelde woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2021
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	286 m ²
Inhoud	545 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	143 m ²
Externe bergruimte	19 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Toilet, dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Vloerverwarming gedeeltelijk, Elektrische verwarming, Warmtepomp
Warm water	Elektrische boiler eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan water, Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Tuin rondom
Totale oppervlakte	200 m ²

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
----------------	-----------------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

Kadastrale gegevens

Knijpe E 2994

Oppervlakte	286 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten		●	
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Sauna met toebehoren			●
Brievenbus	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

warmtepomp blijft achter

Hotspring Grandee jacuzzi ter overname



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Knijpe

Sectie E

Perceel 2994

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 september 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.