

Breedpad 61, Heerenveen

Te koop



Kenmerken

Bouw

Soort woning	Herenhuis
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1875

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte	116 m ²
Perceeloppervlakte	618 m ²
Inhoud	556 m ³

Indeling

Slaapkamer(s)	2
Badkamer(s)	1

Energie

Energieklasse	A
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel

Tuin

Tuin	Zijtuin
Oppervlakte hoofdtuin	90 m ²
Ligging hoofdtuin	West





Omschrijving

Mooie karakteristieke verhuisklare woning in het centrum van Heerenveen. Loopafstand van alle voorzieningen. Een uniek object, de helft van een oude pastoriewoning en in 2001 compleet opnieuw opgebouwd in oude stijl. Dus modern comfort met de authentieke sfeer van de 19e eeuw. Ligging tegenover open vaarwater met de mogelijkheid voor de aanleg van een eigen boot. De fraaie en zonnige tuin (in 2025 grotendeels vernieuwd) is omheind door een grote heg en biedt u veel privacy op de zonzijde. Parkeren kan op eigen terrein. Dit geeft mogelijkheid tot elektrisch laden van uw auto.

Indeling:

Begane grond:

Fraaie voordeur en ruime binnenkomst van de woning. Hier word je direct overvallen door het ruim 4 meter hoge plafond met karakteristieke balken en veel licht en ruimte. Mooie hal, uitgebreide moderne meterkast, de open keuken is van 2012 en van alle gemakken voorzien. De apparatuur is de afgelopen jaren deels vernieuwd (vaatwasser 2020, combi magnetron - oven 2025, het SMEG fornuis met grote oven is samen met de afzuigkap en de koelkast uit 2012). In de bijkeuken bevinden zich de wasmachine en de droger alsmede het toilet op de begane grond. Schitterende woonkamer met hoge raampartijen, visgraad gelegde houten parketvloeren, vaste kast en houtkachel. De bijkeuken is toegankelijk via de achterdeur onder de ideaal op de zon gelegen veranda.

Omschrijving

1e verdieping:

Via een fraai trappenhuis is toegang naar de overloop met twee ruime slaap-/werkkamers. Voorheen waren dit drie slaapkamers, die eenvoudig weer te realiseren zijn. De ouderslaapkamer is voorzien van airco die de gehele bovenverdieping kan koelen. De ruime badkamer heeft een wastafel op een meubel, aparte douche, ligbad en toilet. Door de diverse vaste kasten is er veel bergruimte.

Algemeen:

- bouwjaar 1875 maar in 2001 nagenoeg geheel vernieuwd met uitzondering van de voorgevel,
- houtkachel in de woonkamer,
- oppervlakte eigen grond 309 m²,
- schitterende circa 4 meter hoge plafonds,
- ramen aan de zonzijde zijn voorzien van markiezen,
- optimaal isolatiepakket,
- schilderwerk: 2023 (intern en extern),
- energielabel A (geldig tot 28-11-2030),
- platte dak is in oktober 2026 vervangen,
- rookmelders geplaatst in 2025,
- badkamer is in 2001 geplaatst en in 2026 deels vernieuwd,
- woonoppervlakte: 115,5 m²,
- gebouwgebonden buitenruimte: 6,7 m²,
- externe bergruimte: 6,5 m²,
- inhoud: 556 m³,
- centrale verwarming en warm water via HR combiketel (2020),
- airco op de 1e verdieping in de grootste slaapkamer,
- mogelijkheid voor 3 slaap-/werkkamers op de 1e verdieping,
- fraaie zongerichte veranda met vaste kastruimte.

Bent u op zoek naar een mooie karakteristieke woning in het centrum van Heerenveen met eigen parkeergelegenheid, een ligplaats voor de eigen boot en op loopafstand van winkels, horeca, restaurants en openbaar vervoer dan is dit een prachtige kans.













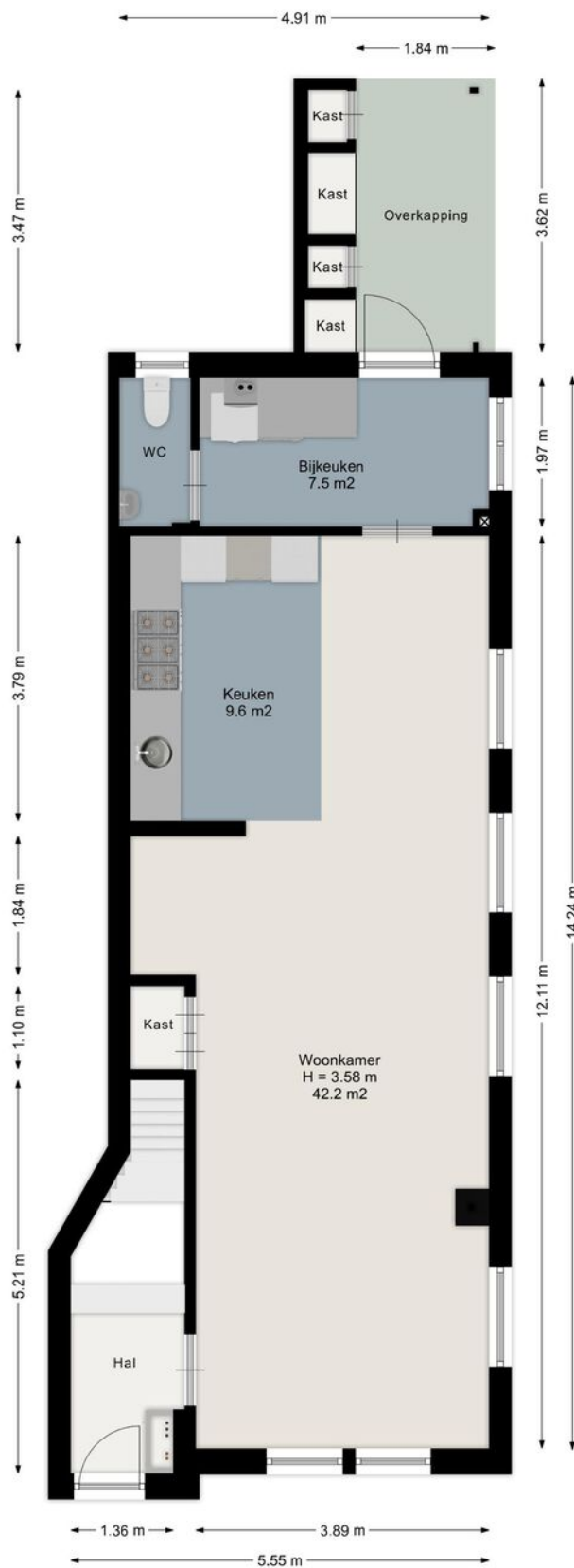






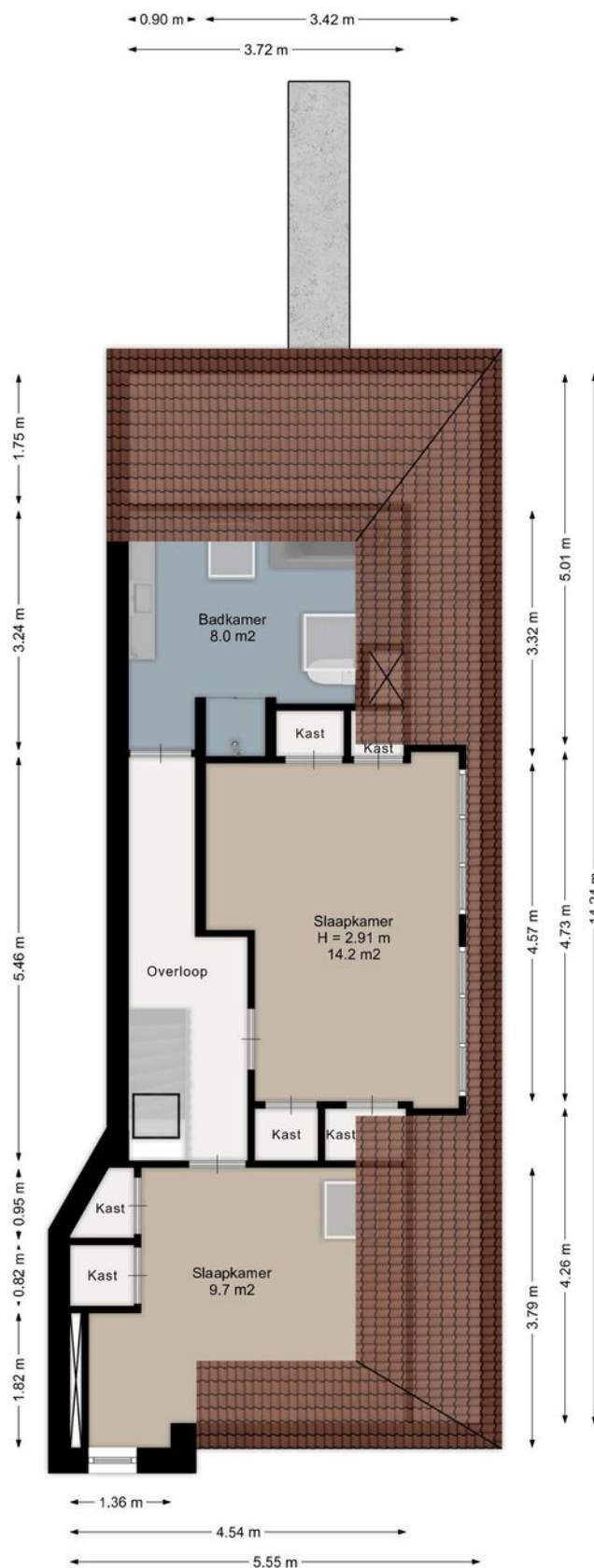


Plattegrond



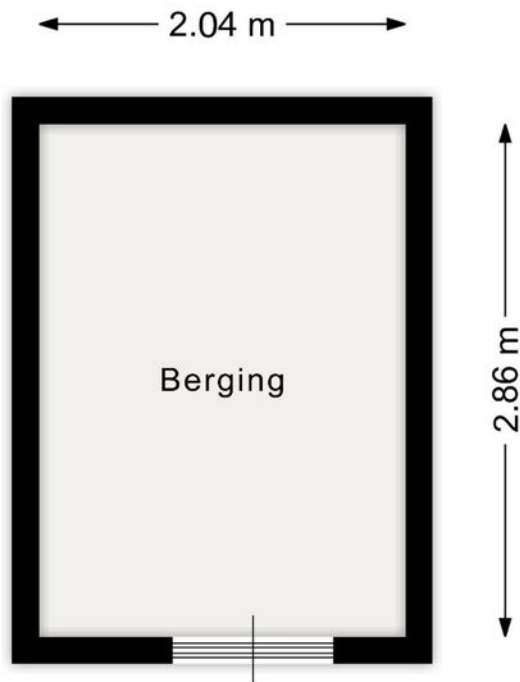
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kadastrale kaart



Lijst van zaken

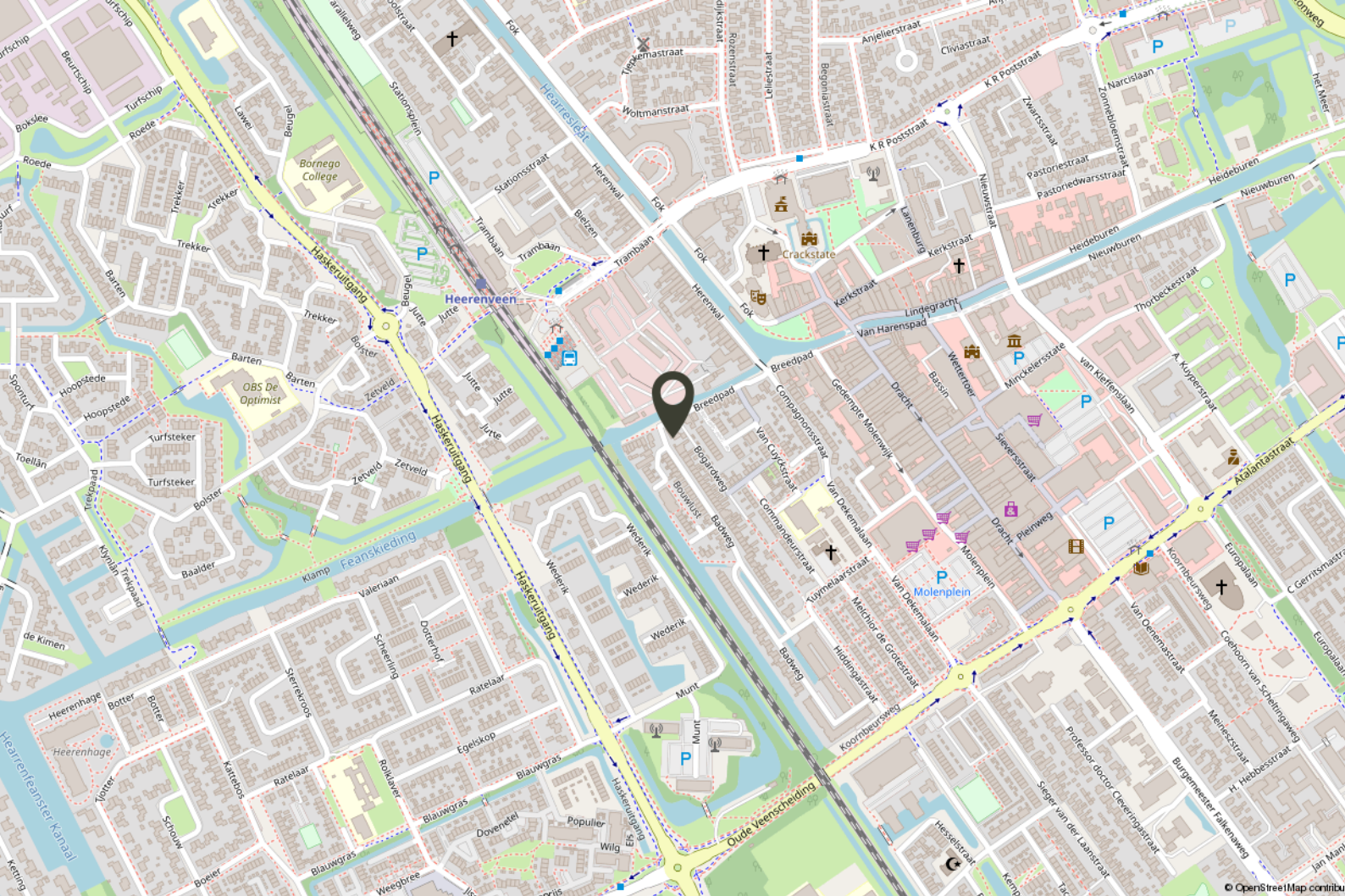
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/ lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Hanglampen keuken		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	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		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Lijst van zaken

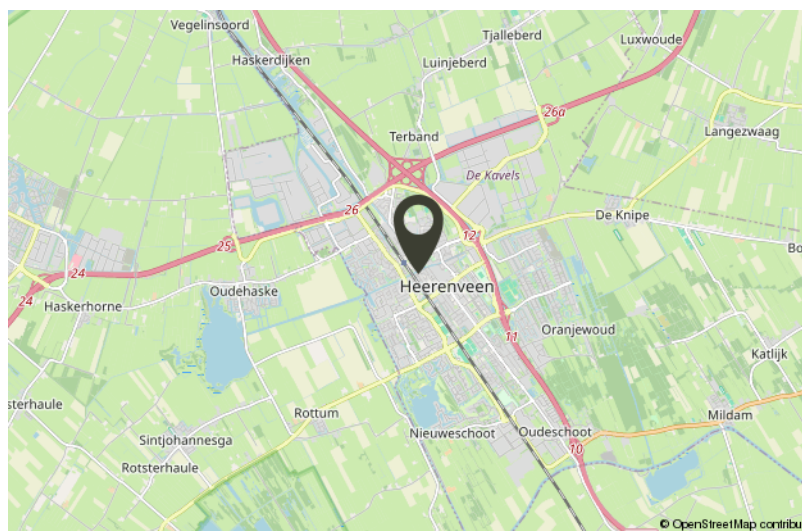
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/ berging		X	



Locatie

"Wonen op een fijne locatie in Heerenveen!"

Breedpad 61 ligt op een aantrekkelijke locatie nabij het centrum van Heerenveen. Diverse winkels, horecagelegenheden en dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand. Ook het Posthuis Theater en het openbaar vervoer zijn goed bereikbaar. Een centrale woonomgeving waar comfort en gemak samenkomen, met alle levendigheid van het centrum binnen handbereik.



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.

Ouderdomsclausule

Vanwege het bouwjaar van de woning kan in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. In dat geval geldt dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit en installaties mogen worden gesteld lager liggen dan bij een nieuwere woning. Gebreken die verband houden met de ouderdom van de woning en de gevolgen daarvan kunnen voor rekening en risico van koper komen. De uiteindelijke tekst van de clausule in de koopovereenkomst is bepalend.

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 in de NVM-software een funderingsrisico-indicatie beschikbaar zijn. Indien aanwezig, wordt deze uitsluitend weergegeven als A-B-C of D-E en is deze gebaseerd op gegevens uit FunderMaps. De indicatie is informatief, kan in betrouwbaarheid variëren en geeft geen garantie of oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Ook het ontbreken van een indicatie betekent niet dat er geen funderingsrisico bestaat. Verkoper, makelaar en NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de gebruikte gegevens. Aan de indicatie kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien gewenst, zelfstandig funderingsonderzoek 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!**