Kraak & Tulner
MAKELAARDIJ

Sjollemastraat 1, HEERENVEEN

Te koop



K.R. Poststraat 17
8441 EL Heerenveen
Tel: 0513-627474
info@kraaktulner.nl

NVM

Kenmerken

Bouw

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1961
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte	123 m²
Perceeloppervlakte	328 m²
Inhoud	432 m³

Indeling

Slaapkamers	4
Badkamer	1

Energie

Energieklasse	C
Verwarming	C.v.-ketel

Tuin

Ligging hoofdtuin	zuidwesten





Omschrijving

Ruime hoekwoning met vier slaapkamers en een zonnige tuin tegenover de tuinen van Le Roy

Een tuin op het zuidwesten met veel privacy, vier slaapkamers en parkeren op eigen terrein. Deze goed onderhouden hoekwoning ligt in een rustige woonwijk tegenover de tuinen van Le Roy, op korte afstand van het centrum van Heerenveen. De uitgebouwde keuken en de ruime L-vormige woonkamer bieden samen circa 47 m² aan leefruimte. Buiten kun je onder de grote terrasoverkapping ook op minder zonnige dagen prettig zitten.

Begane grond

De hal biedt ruimte aan de meterkast, een garderobekast, de trapopgang en de in 2016 vernieuwde toiletruimte met fontein. Op de begane grond is ook een provisiekast aanwezig. De L-vormige woonkamer van circa 36 m² sluit aan op de halfopen keuken. Deze is in 2012 uitgebouwd tot circa 11 m² en voorzien van diverse inbouwapparatuur. De buitenzijde van de uitbouw is afgewerkt met onderhoudsarme Keralit-gevelbekleding.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping liggen drie slaapkamers, waaronder een ruime ouderslaapkamer met een vaste kledingkast. Op de overloop bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger in een vaste kast. De badkamer is voorzien van een douche, een dubbel wastafelmeubel, een designradiator en een tweede toilet.

Omschrijving

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de ruime voorzolder met bergruimte. Op deze verdieping bevindt zich de vierde slaapkamer, met een dakkapel en extra bergruimte. De slaapkamer is in 2012 verbouwd. Toen is ook de dakkapel geplaatst en is het dak geïsoleerd.

Tuin, berging en parkeren

De hoofdtuin ligt op het zuidwesten en biedt veel privacy. De ruime terrasoverkapping geeft je de keuze tussen een plek in de zon en beschut buiten zitten. In het tuinhuis van circa 7 m² is ruimte voor bijvoorbeeld tuingereedschap en tuinmeubelen. De eigen oprit heeft een carport en is voorbereid op de installatie van een laadpaal voor een elektrische auto. De bekabeling is hiervoor al aangelegd, maar moet nog worden afgemonteerd. De geïsoleerde berging is verdeeld in twee delen en biedt de mogelijkheid om hier een garage te realiseren.

Kenmerken

- Bouwjaar 1961
- Woonoppervlakte 122,7 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte 21,8 m²
- Externe bergruimte 23,2 m²
- Overwegend kunststof kozijnen en dubbel glas (HR en HR++)
- Laminaatvloeren door de gehele woning
- Spouwmuur van de zijgevel geïsoleerd in 2024, evenals de bodem met isolatieparels. Dakisolatie uit 2012
- Centrale verwarming en warm water via een HR-combiketel uit 2016
- Drie in 2025 geplaatste airco-units die kunnen koelen en verwarmen, waarvan één in de woonkamer en twee in de slaapkamers op de eerste verdieping
- Negen zonnepanelen, een in 2022 vernieuwde meterkast die in 2026 is verzwaard
- Energielabel C, geldig tot 14 februari 2035

Foto's








































GAMVIS
Ranqer















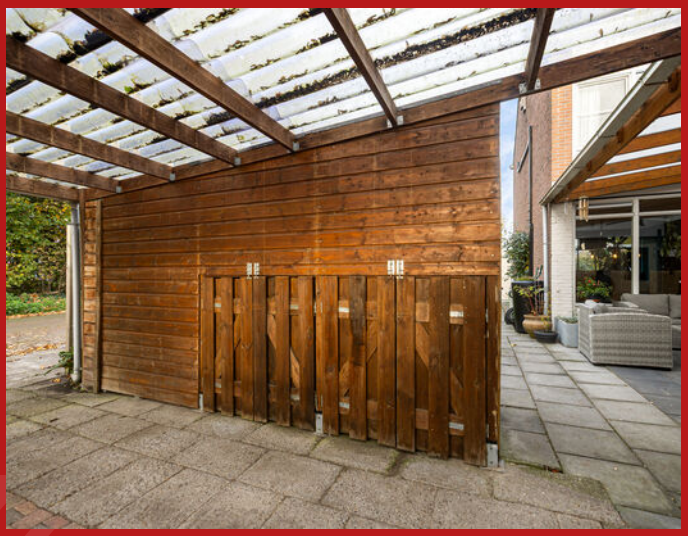
















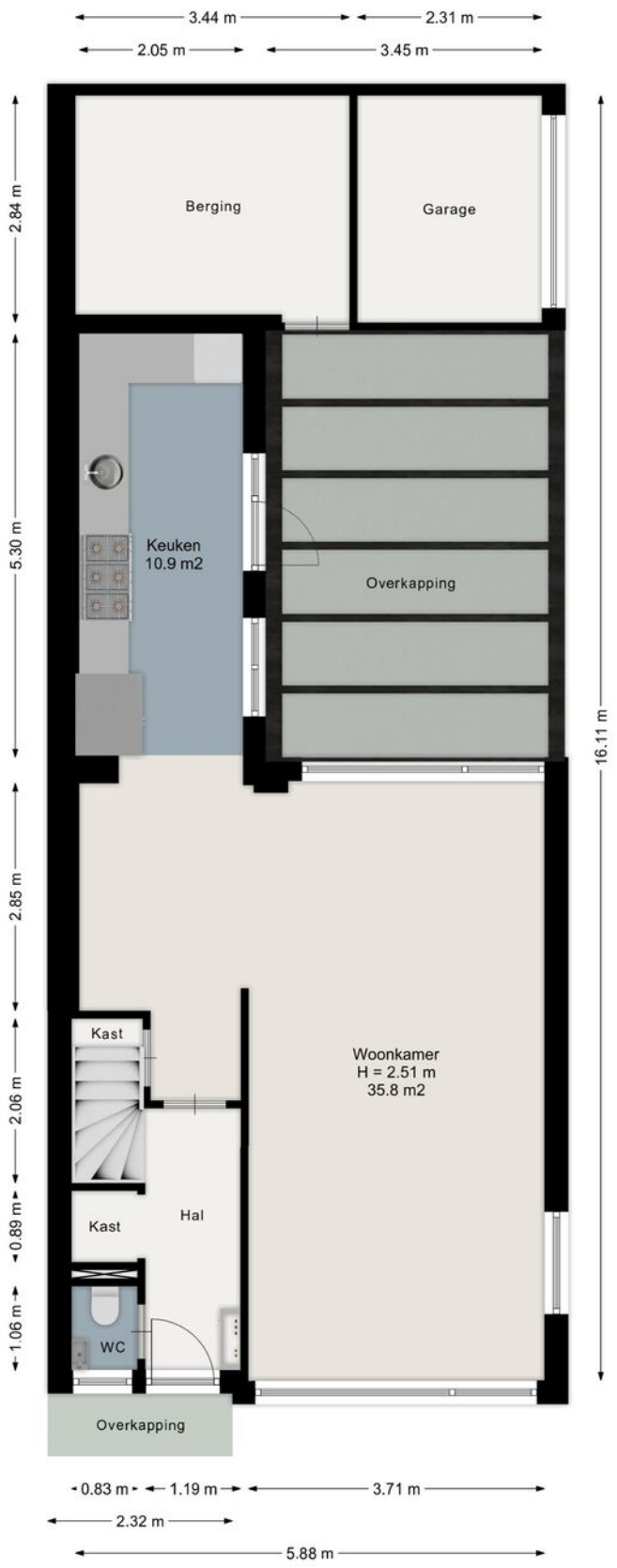






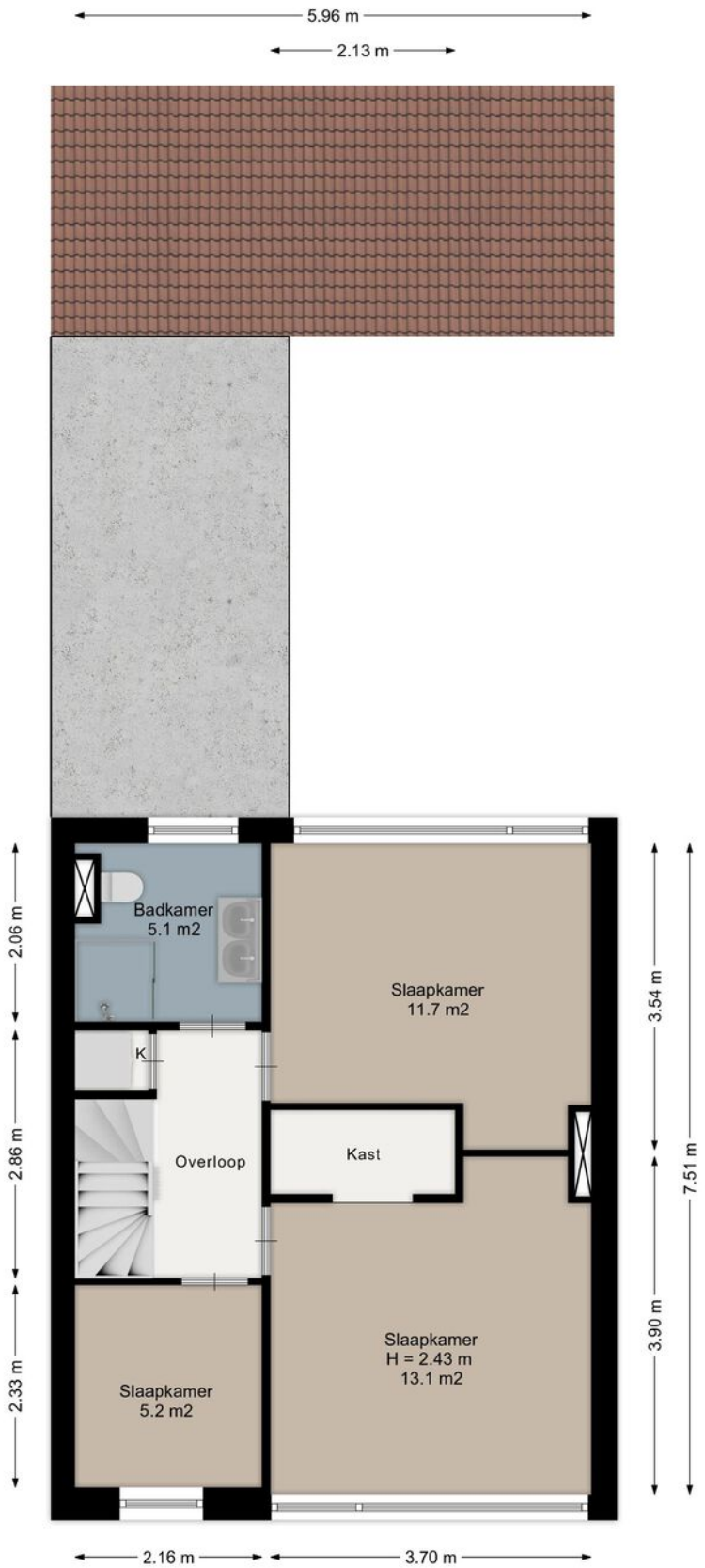


Plattegrond



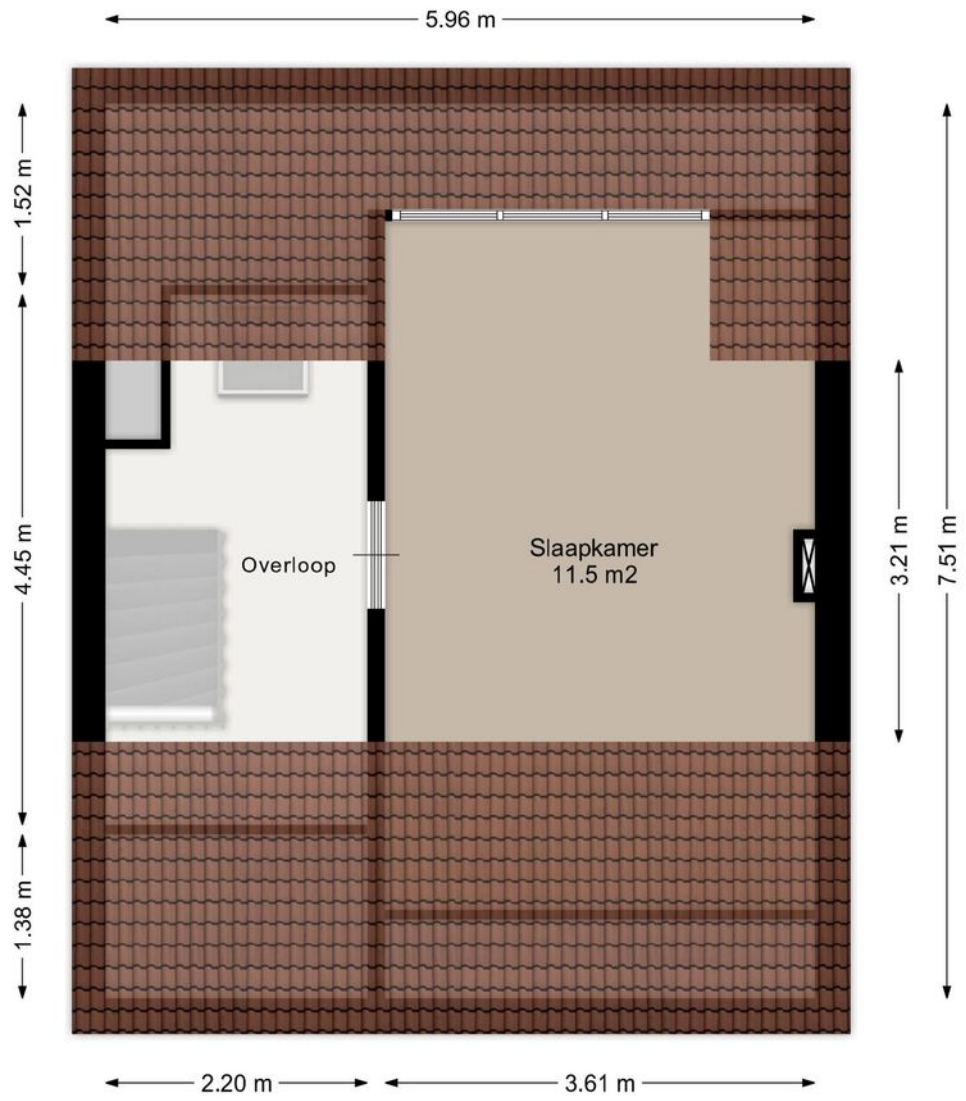
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



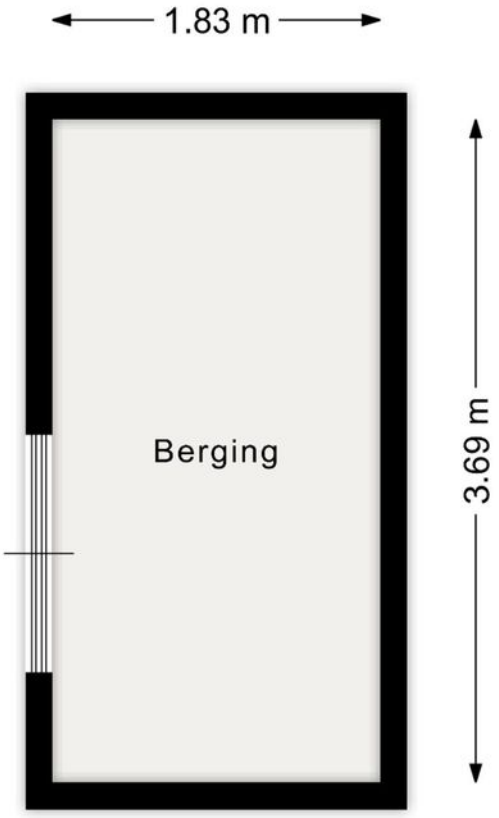
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Heerenveen
Sectie	B
Perceel	2232

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

Lijst van zaken

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers		X	
- opbouwspots/armaturen/ lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- lamp carport	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- inloopkast slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- garderobe kapstok			X
-			X
- UTP bekabeling cat.5e / cat6			X
- Bureau PC-kamer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		

Lijst van zaken

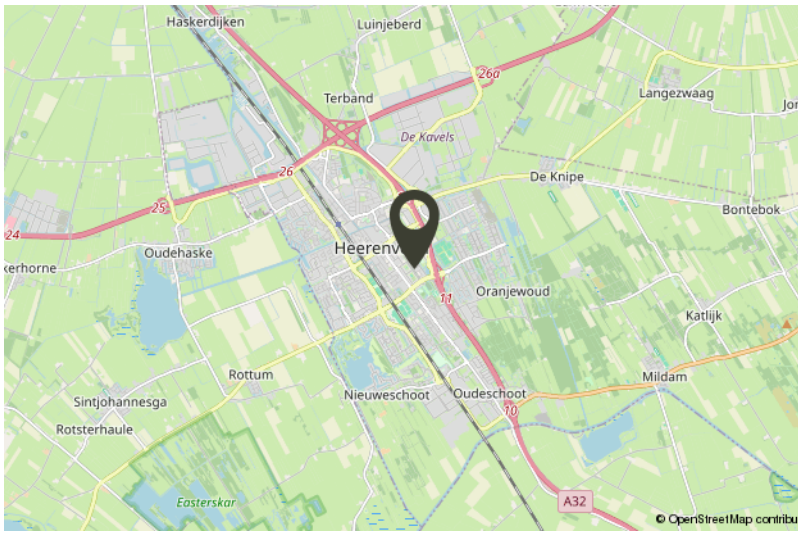
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- keukenrek met haken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	

Lijst van zaken

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Regentonnen		X	
- Moestuintafel	X		

Locatie

"Ruime hoekwoning met vier slaapkamers en een zonnige tuin"



Een tuin op het zuidwesten met veel privacy, vier slaapkamers en parkeren op eigen terrein. Deze goed onderhouden hoekwoning ligt in een rustige woonwijk tegenover de tuinen van Le Roy, op korte afstand van het centrum van Heerenveen. De uitgebouwde keuken en de ruime L-vormige woonkamer bieden samen circa 47 m² aan leefruimte.

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 marktwaarde 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.





funda Onze klanten beoordelen ons met een 9,4

Kraak & Tulner
MAKELAARDIJ

Heeft u interesse?

Neem contact met ons op!

NVM

K.R. Poststraat 17
8441 EL Heerenveen
Tel: 0513-627474
info@kraaktulner.nl