Kraak & Tulner
MAKELAARDIJ

Mauritslaan 26, HEERENVEEN

Te koop



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

NVM

Kenmerken

Bouw

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	2004
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte	163 m²
Perceeloppervlakte	222 m²
Inhoud	646 m³

Indeling

Slaapkamers	4
Badkamer	1

Energie

Energieklasse	A

Tuin

Tuin	Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	72 m²
Ligging hoofdtuin	Zuidwest





Omschrijving

Ruim en comfortabel wonen met een zonnige tuin in Skoatterwâld

Een lichte woonkamer, vier ruime slaapkamers en een beschutte tuin op het zuidwesten: Mauritslaan 26 biedt volop ruimte voor het hele gezin. Deze aantrekkelijke twee-onder-een-kapwoning beschikt over circa 163 m² woonoppervlakte, een aangebouwde garage en parkeergelegenheid op eigen terrein. Met energielabel A, twaalf zonnepanelen, vloerverwarming en airconditioning is ook aan het wooncomfort gedacht.

De woning ligt aan een rustige, groene laan in de woonwijk Skoatterwâld in Heerenveen. Aan de overzijde van de straat bevindt zich een speeltuin: een fijne voorziening voor gezinnen met kinderen. De karakteristieke gevel, grote raampartijen en overdekte zijentree geven het huis een uitnodigende uitstraling. Het perceel is 222 m² groot.

Indeling

Begane grond

Via de overdekte zijentree kom je in de hal met meterkast, toiletruimte en de in 2025 gerenoveerde trap. Vanuit de hal stap je de ruime woonkamer van circa 40 m² binnen. De grote ramen aan de voor- en zijkant zorgen voor veel daglicht en een prettig uitzicht over de straat. De woonkamer biedt volop mogelijkheden voor een royale zithoek. Een praktische trapkast zorgt voor extra bergruimte.

Omschrijving

Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken van circa 10 m², met aansluitend ruimte voor een grote eettafel bij het raam. De keuken heeft een hoekopstelling met veel kastruimte en is voorzien van een gasfornuis met oven, een afzuigkap en een vaatwasser. Via de tuindeur loop je rechtstreeks het terras op. De woonkamer en hal zijn voorzien van vloerverwarming. De aangebouwde stenen garage van circa 22 m² beschikt over elektra en biedt ruimte voor fietsen, gereedschap en opslag. Het garagedak is in 2026 vernieuwd.

Eerste verdieping
De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers van circa 18, 13 en 13 m². De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en is voorzien van airconditioning. De overige kamers zijn goed te gebruiken als kinder-, werk- of logeerkamer. Op deze verdieping zijn horren aanwezig, zodat je prettig kunt ventileren zonder ongewenste insecten binnen te laten.
De complete badkamer beschikt over een ligbad, een afzonderlijke douche, een dubbel wastafelmeubel en een tweede toilet.

Tweede verdieping
Een vaste trap leidt naar de verrassend ruime tweede verdieping. Hier bevinden zich een royale overloop, een afzonderlijke was-/cv-ruimte en de vierde slaapkamer van circa 22 m². De ramen in de gevel en het dakraam zorgen voor een prettige lichtinval. Achter de knieschotten is aanvullende bergruimte aanwezig.

Tuin en parkeren
De beschutte achtertuin ligt op het zuidwesten en is ingericht met een terras, gazon en beplanting. Hier is ruimte om buiten te eten, te spelen en van de zon te genieten. Onder de houten overkapping van circa 8,5 m² zit je heerlijk beschut.

De oprit is in 2026 opnieuw aangelegd en voorzien van een stevige puinfundering, zeer geschikt voor elektrische auto's. Je parkeert hier op eigen terrein. De meterkast beschikt over een 3-fasenaansluiting en de voorbereiding voor een laadpunt inclusief bekabeling naar buiten is al aangelegd.

Bijzonderheden
- Woonoppervlakte circa 163 m² en perceeloppervlakte 222 m²;
- Vier ruime slaapkamers;
- Aangebouwde stenen garage van circa 22 m², dak vernieuwd in 2026;
- Oprit opnieuw aangelegd met puinfundering in 2026;
- De meterkast heeft een 3-fasenaansluiting; de bekabeling voor een laadpunt is aangelegd;
-fasenaansluiting en mogelijkheid voor een laadpunt;
- Energielabel A en twaalf zonnepanelen uit 2022;
- Vloerverwarming in de woonkamer en hal;
- Airconditioning, screens en rolluiken aanwezig;
- Trap gerenoveerd in 2025;
- Achtertuin op het zuidwesten met houten overkapping;
- Aanvaarding in overleg.

Foto's


















































ROAR!

























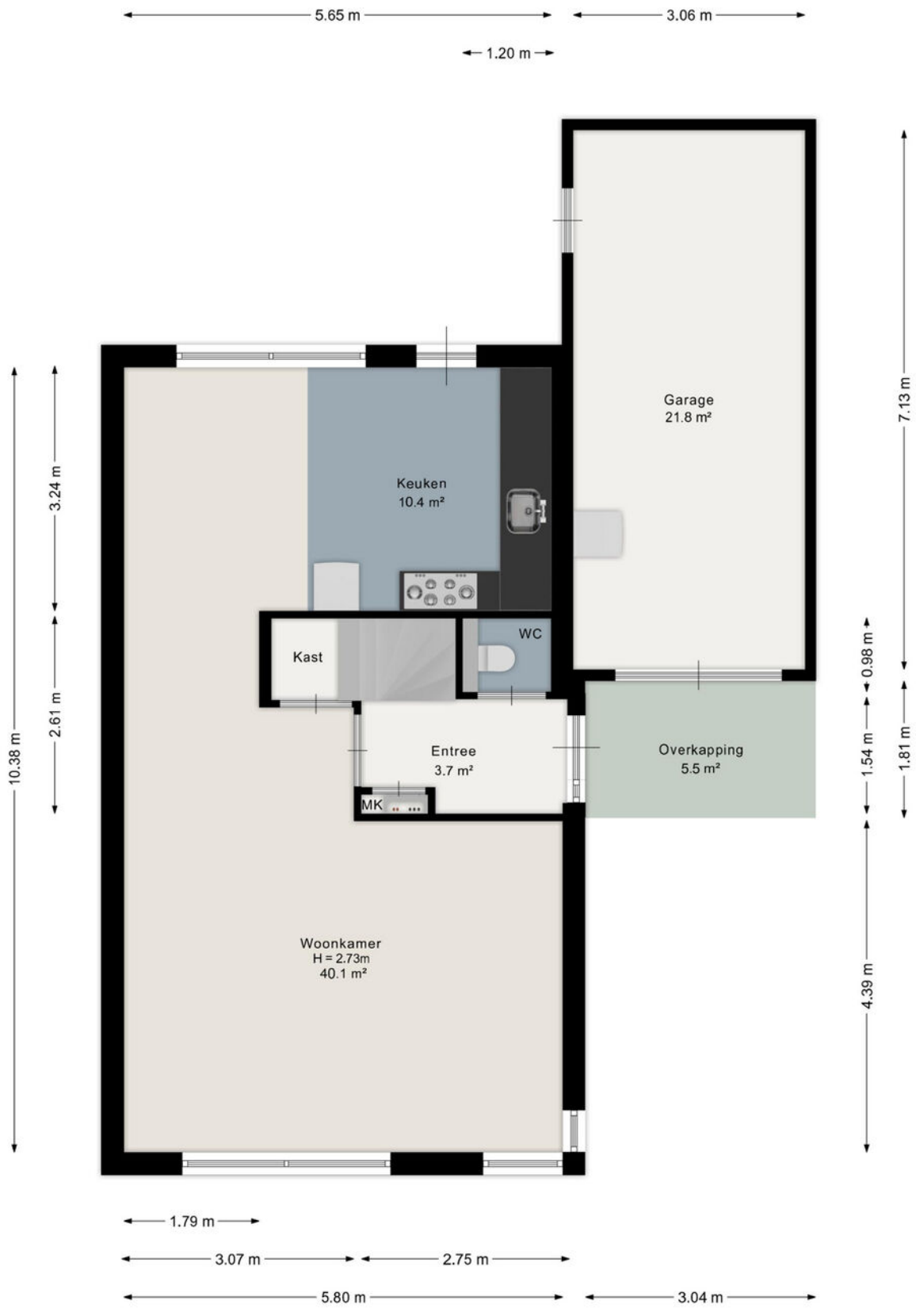






Plattegrond

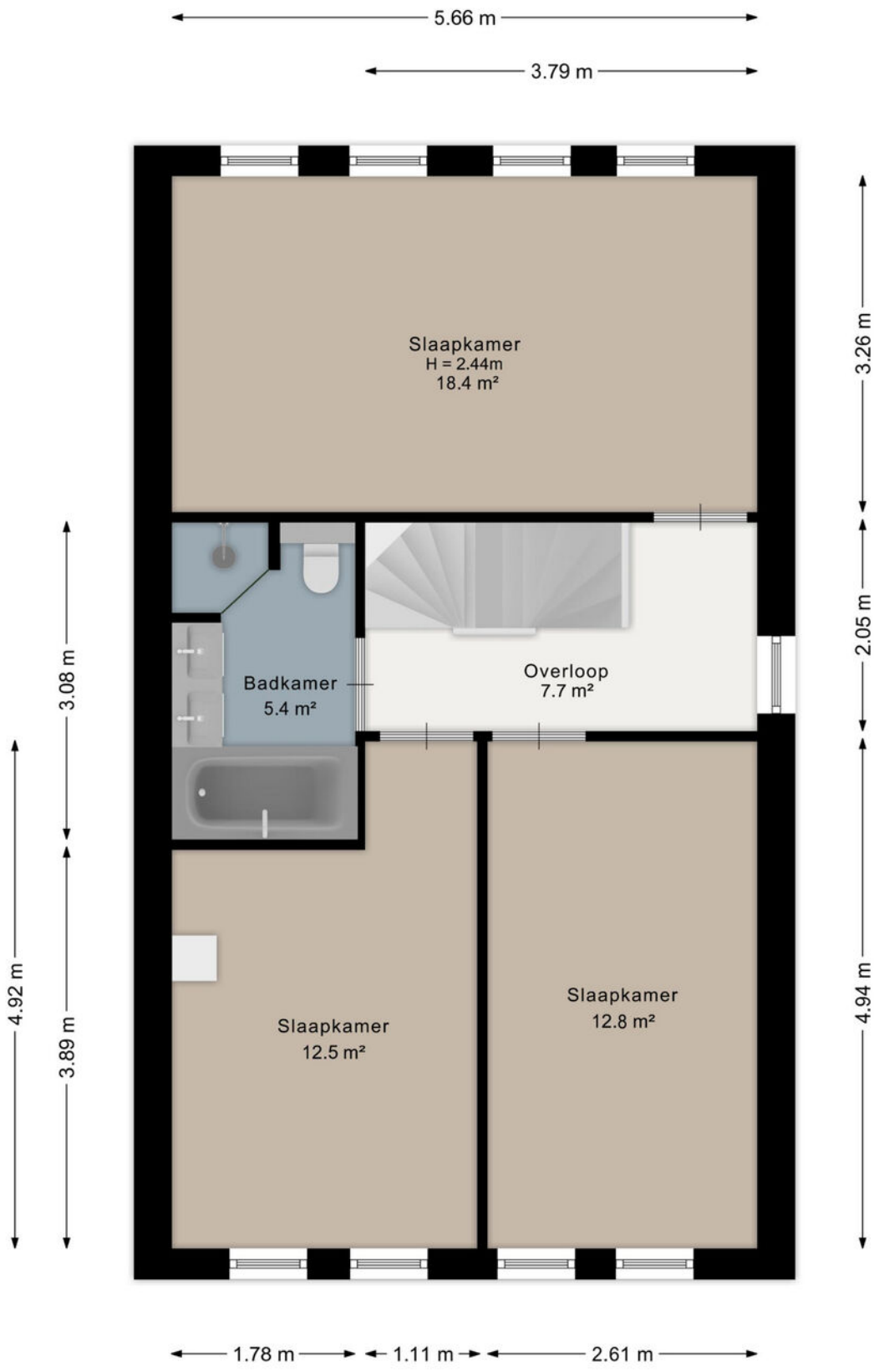
Begane grond



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

Plattegrond

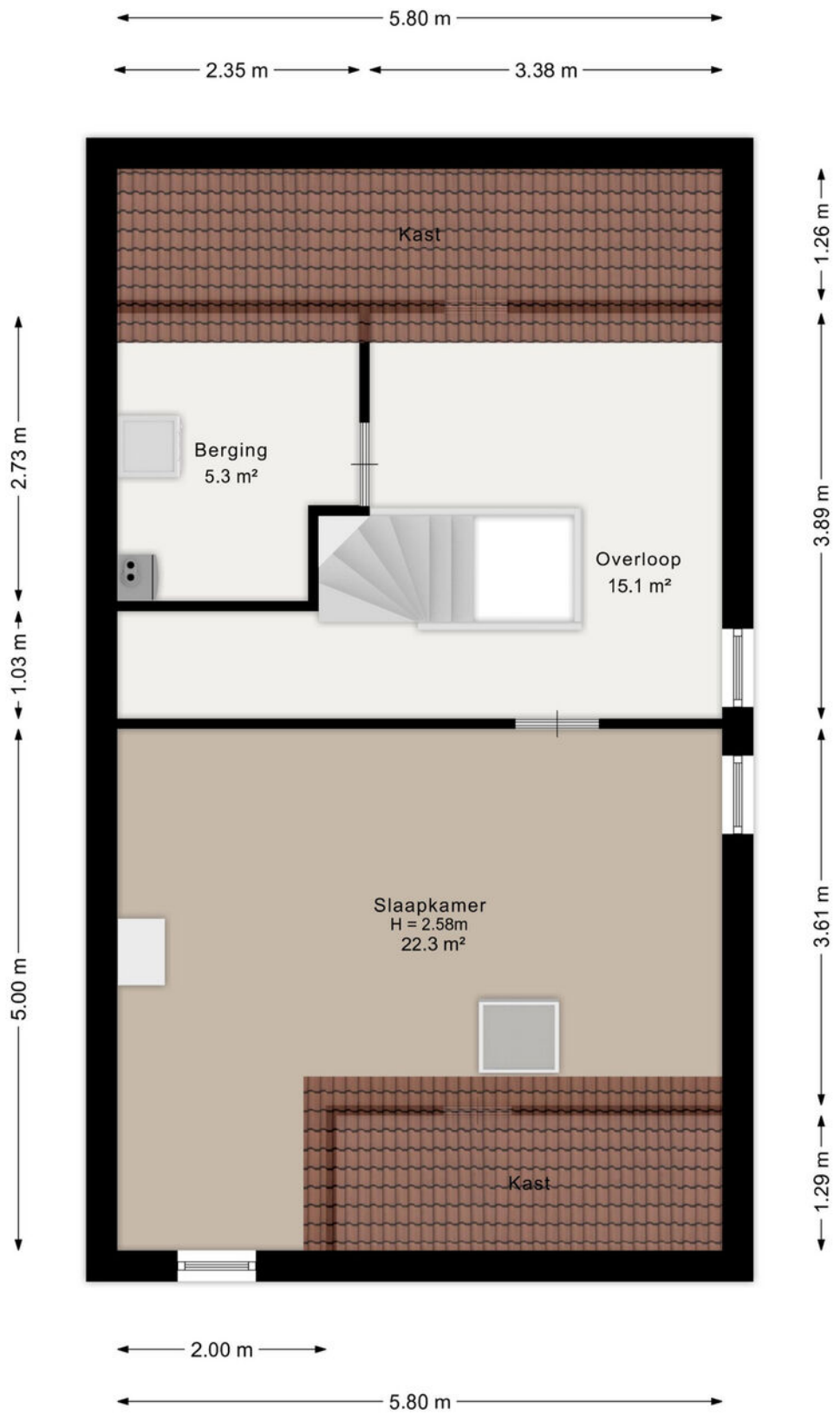
Eerste verdieping



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

Plattegrond

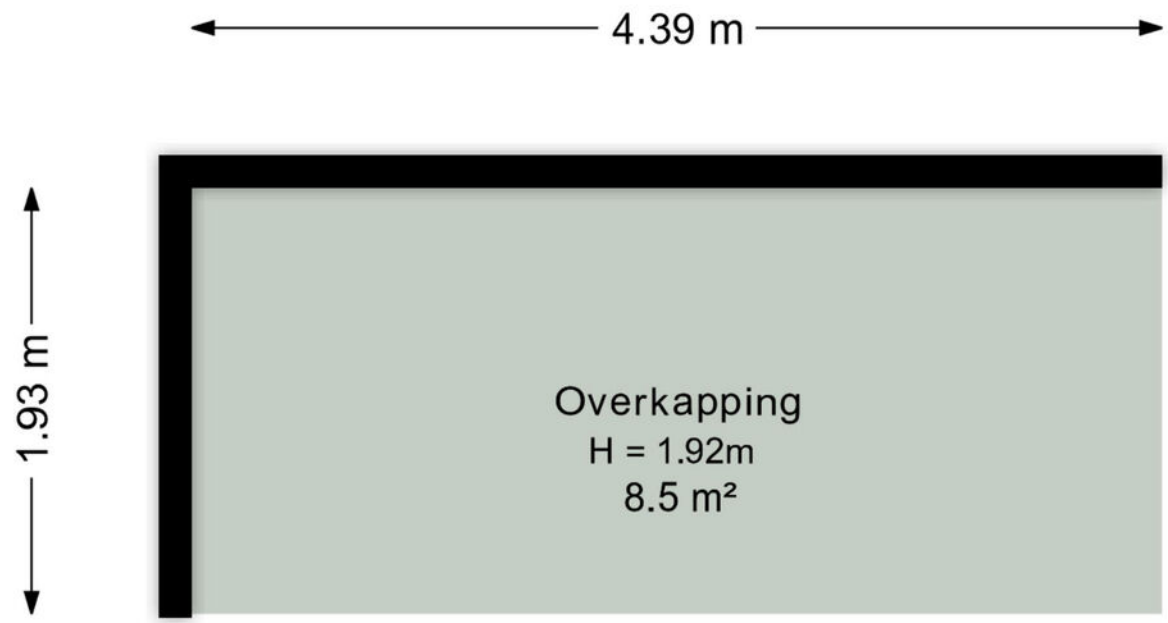
Tweede verdieping



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

Plattegrond

Overkapping



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	

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Knijpe
Sectie	E
Perceel	1247

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/ lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- pvc	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

Lijst van zaken

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X		

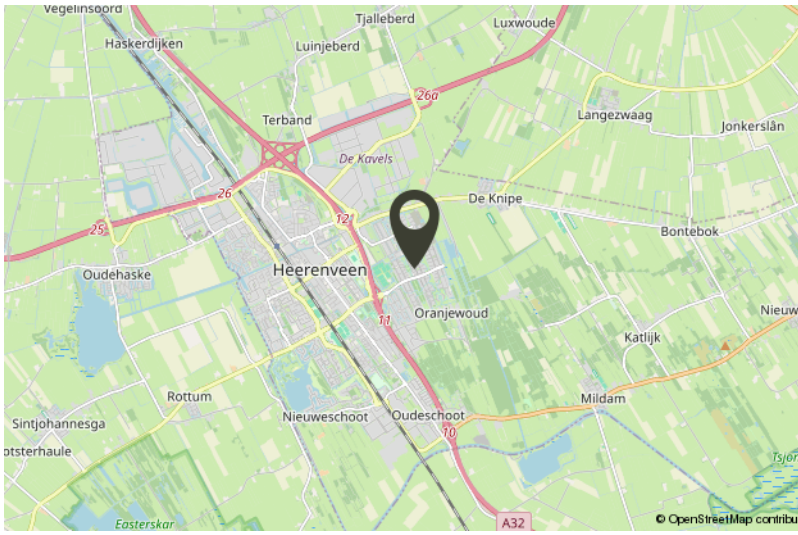
Lijst van zaken

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/ berging	X		

Locatie

"Ruim en comfortabel wonen met een zonnige tuin in Skoatterwâld"

Mauritslaan 26 ligt aan een rustige, groene laan in de ruim opgezette en waterrijke woonwijk Skoatterwâld in Heerenveen. Met een speeltuin aan de overzijde van de straat en basisscholen en kinderopvang in de wijk is dit een fijne woonomgeving voor gezinnen. De nabijgelegen bossen van Oranjewoud en de omgeving van Museum Belvédère bieden volop mogelijkheden om te wandelen en fietsen. Ook het centrum van Heerenveen, met winkels, gezellige horeca en theater, en de sportvoorzieningen van Sportstad zijn goed per fiets bereikbaar. Dankzij de nabijgelegen aansluitingen op de A32 en A7 zijn er bovendien goede verbindingen richting Leeuwarden, Zwolle en Groningen.



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