Kraak & Tulner
MAKELAARDIJ

Fazant 3, URETERP

Te koop



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

NVM

Kenmerken

Bouw

Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1997

Indeling

Slaapkamer(s)	4
Badkamer(s)	2

Energie

Energieklasse	A

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte	207 m²
Perceeloppervlakte	929 m²
Inhoud	929 m³

Tuin

Tuin	Tuin rondom
Oppervlakte hoofdtuin	747m²
Ligging hoofdtuin	Zuidwest





Omschrijving

Onder architectuur gebouwde villa met een slaapkamer en badkamer op de begane grond, een garage van 56 m² en een beschutte tuin rondom.

Aan een rustige straat in de groene woonwijk Fûgelliet staat deze vrijstaande villa op 929 m² eigen grond. De markante kap geeft de woning een herkenbaar gezicht. Binnen vallen de hoge hal met vide, de open trap en de grote raampartijen op. Met 207 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers en twee badkamers is er volop ruimte voor een gezin. Dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond is gelijkvloers wonen ook mogelijk.

Begane grond
Via de entree komt u in de lichte hal met vide en open trap. De woonkamer en eetkamer zijn samen circa 43 m². In de zithoek zorgt de haard voor sfeer en via de openslaande deuren loopt u zo het terras op. De eetkamer sluit aan op de keuken met inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar, met ruimte voor de wasapparatuur en een deur naar buiten.

De slaapkamer op de begane grond heeft vaste kastruimte en een eigen deur naar de tuin. Aansluitend ligt de badkamer met inloopdouche, dubbele wastafel en toilet. Vanuit de hal zijn ook een separaat toilet en de aangebouwde garage bereikbaar.

Omschrijving

Eerste verdieping

De ruime overloop met vide en grote raampartij biedt plek voor een bureau of leeshoek. Op deze verdieping liggen twee ruime slaapkamers, een tweede badkamer met ligbad, douche en dubbele wastafel, en een separaat toilet.

Tweede verdieping
Een vaste wenteltrap leidt naar de tweede verdieping. Hier vindt u de vierde slaapkamer van circa 25 m² en twee aparte bergruimten.

Tuin en garage
De tuin ligt rondom de woning en is door hagen en volwassen groen prettig beschut. Direct achter de woning ligt een royaal terras. Verderop in de tuin is een gazon met ruimte om te spelen of een extra zitplek te maken. Op de eigen oprit is plek voor meerdere auto's.

De aangebouwde garage van circa 56 m² heeft een elektrische garagedeur, loopdeur, water en elektra. Met een diepte van ruim 14 meter is er naast parkeerruimte ook plek voor fietsen, gereedschap of een werkbank. Wie beneden een extra kamer wil, kan een deel van de garage daarvoor verbouwen, bijvoorbeeld tot wellness, werk- of hobbykamer.

Ligging
Fûgelliet is een ruim opgezette woonwijk met veel groen. Voor de dagelijkse boodschappen, basisscholen en sportvoorzieningen kunt u in Ureterp terecht. Drachten ligt op korte afstand en ook de A7 is vlot bereikbaar.

Kenmerken
- Onder architectuur gebouwd in 1997
- 207 m² woonoppervlakte en circa 56 m² overige inpandige ruimte
- 929 m² eigen grond
- Vier slaapkamers en twee badkamers, waarvan één slaapkamer en één badkamer op de begane grond
- Aangebouwde garage met elektrische deur en ruimte om een extra kamer te realiseren
- Parkeergelegenheid op eigen terrein
- Screens aan de westzijde van de woning
- Energielabel A, hybride warmtepomp, 21 zonnepanelen (365Wp) en thuisbatterij

Foto's





































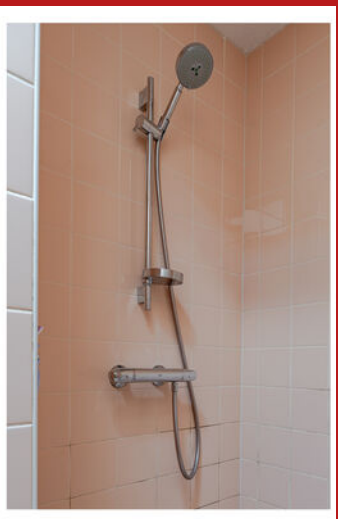












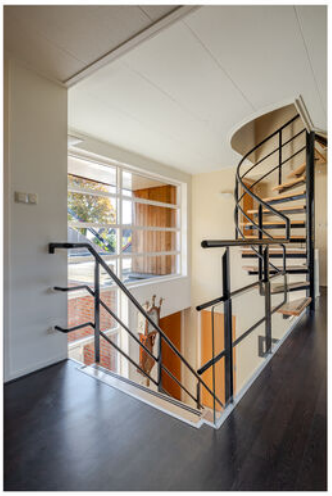






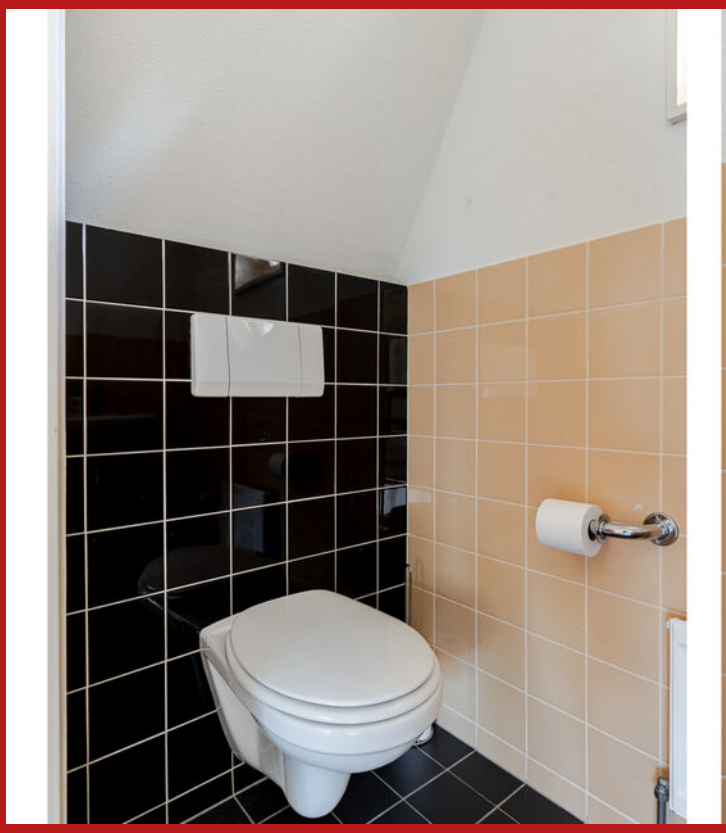


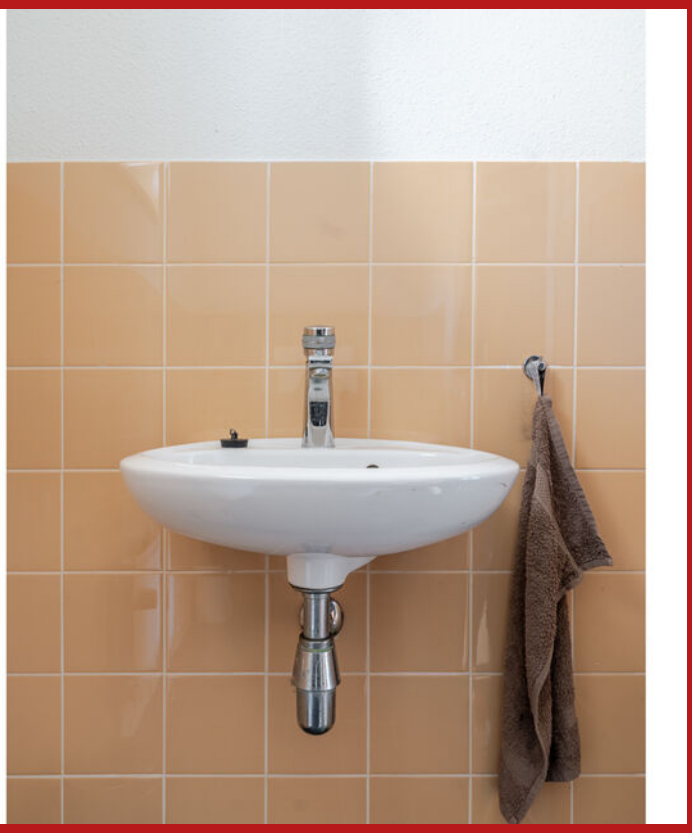
















































































Plattegrond



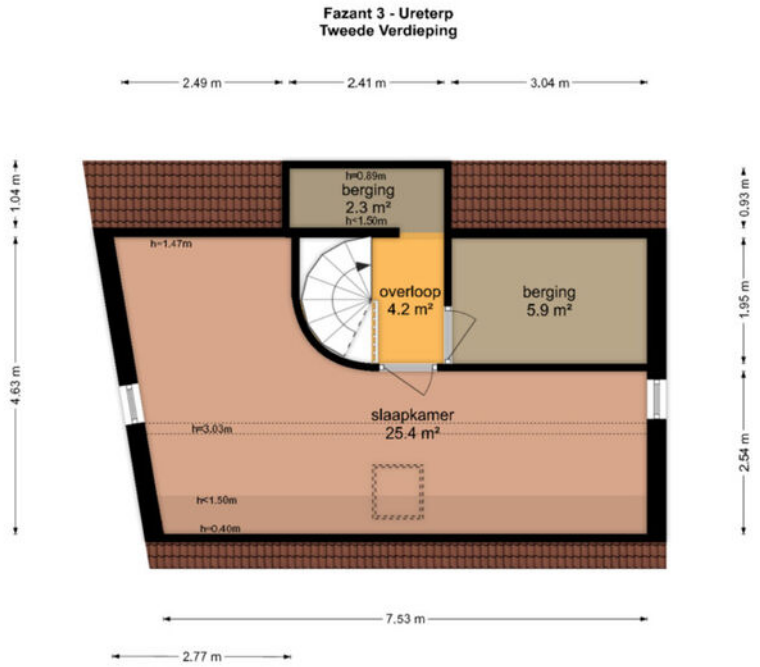
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



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	Tjalleberd
Sectie	A
Perceel	8067

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 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

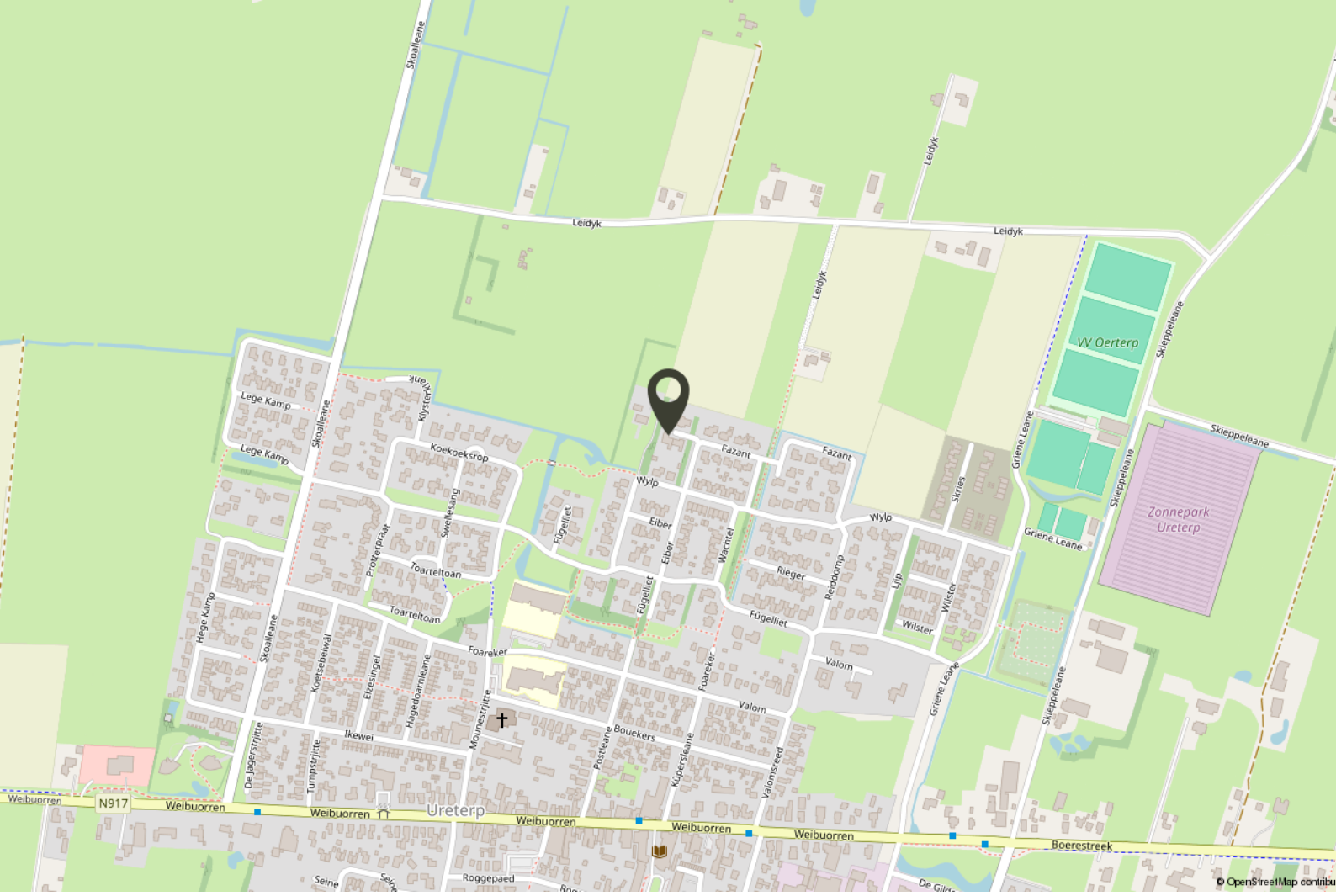
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/ lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Bijkeuken	X		
- Kasten slaapkamer beneden	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen			X
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		

Lijst van zaken

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Lepelrek		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

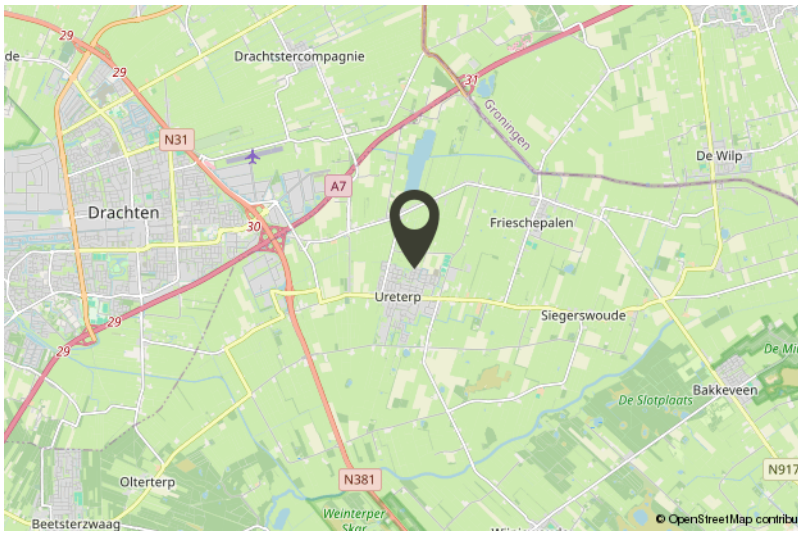
Lijst van zaken

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	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 - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		



Locatie

"Royaal wonen in alle rust, omringd door groen"



De villa ligt aan een rustige straat in de groene en ruim opgezette woonwijk Fûgelliet in Ureterp. De wijk kenmerkt zich door veel groen en gevarieerde bebouwing. Hier woont u op een beschutte plek met volop privacy en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Ureterp beschikt over winkels, basisscholen, sportverenigingen en diverse andere voorzieningen. Ook de ligging ten opzichte van Drachten is gunstig. Dankzij de nabijgelegen A7 zijn Heerenveen en Groningen goed bereikbaar. Zo combineert deze locatie de rust en ruimte van een dorp met het gemak van een centrale ligging.

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