

WOONT U  
BINNENKORT  
OP NUMMER

1



DE POLE TJAALBERG

<b>Soort</b>	vrijstaande woning
<b>Type</b>	aan rustige weg, in woonwijk
<b>Ligging</b>	1997
<b>Bouwjaar</b>	vrijstaand hout
<b>Garage</b>	vrijstaand hout
<b>Berging</b>	ja
<b>Permanente bewoning</b>	
<b>Huidig gebruik</b>	
<b>Huidige bestemming</b>	Woonruimte
<b>Woonoppervlakte</b>	125 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	546 m <sup>2</sup>
<b>Volume</b>	462 m <sup>3</sup>
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Aantal slaapkamers</b>	3
<b>Onderhoud binnen</b>	goed
<b>Onderhoud buiten</b>	goed
<b>Verwarming</b>	warmtepomp, aardwarmte
<b>Warm water</b>	-
<b>Eigendomsoort</b>	eigendom
<b>Isolatie</b>	volledig geïsoleerd, HR glas

# INDRUK

Nette energiezuinige woning, gelegen in een woonwijk aan een rustige straat. Deze woning is zeer vooruitstrevend, is gasloos gebouwd en wordt verwarmd/gekoeld door middel van aardwarmte en aardkoelte. Hierdoor is het in huis het hele jaar door zeer behaaglijk. Verder beschikt de woning over drie slaapkamers, zeer ruime garage met vliering en een eigen bar.

Het object is gelegen in het dorp Tjalleberd. Dit is een streekdorp dat deel uitmaakt van de dorpenreeks Terband, Luinjeberd, Tjalleberd en Gersloot. Deze dorpen samen vormen Aengwirden en de dorpen vallen onder de gemeente Heerenveen. Het dorp Tjalleberd heeft een groenteboer, een pinautomaat en een nieuwe MFA waar o.a. het actieve verenigingsleven en de sport zich afspeelt en waar zich de peuterspeelzaal en kinderopvang bevindt. Met slechts 15 minuten in de auto bent u in het centrum van Heerenveen en in ca. 5 minuten zit u op de uitvalswegen naar de A7/A32. Ook biedt het openbaar vervoer eenvoudig de mogelijkheid om de bus naar Heerenveen te nemen.

Indeling:

Begane grond:

De overkapte zij-entree geeft toegang tot de hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang. De aangrenzende living is ruim met grote raampartijen, de gehele beneden verdieping is voorzien van een beukenhouten vloer. De keuken met openslaande deuren naar de tuin is voorzien van diverse inbouw apparatuur met onder andere een inductie kookplaat, vaatwasser, afzuigkap en koel-vries combinatie.



# INDRUK

De bijkeuken is voorzien van aansluitingen voor het witgoed, warmtepomp Danfoss en een boiler.

Eerste verdieping:

Ruime en lichte overloop met aangrenzend een badkamer en drie slaapkamers, waarvan de master bedroom over airconditioning beschikt en de andere slaapkamer heeft een balkon.

De badkamer beschikt over een douche, wastafel, toilet, bidet en ligbad.

Tweede verdieping:

Via een vlizo trap bereikbare bergzolder.

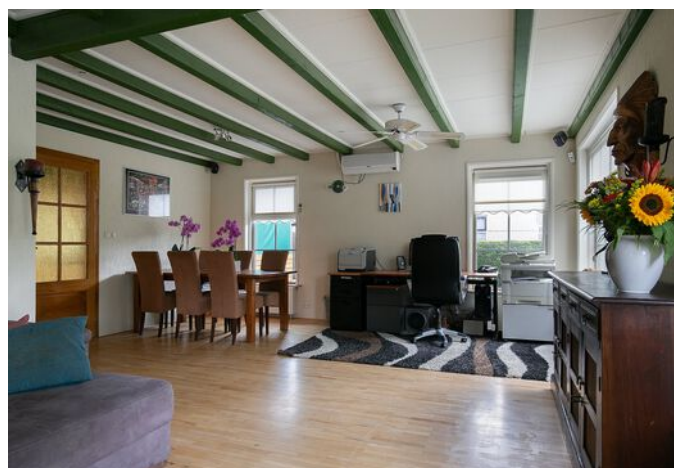
Tuin:

Ruime en onderhoudsarme tuin rondom de woning. Aan de linkerkant is een riante oprit geschikt voor 3 auto's. De garage is voorzien van een elektrische deur, omvormer voor de zonnepanelen en nog een grote vliering. De heuse 'mancave' staat achter de woning, deze is voorzien van een eigen bar en berghok. Het tuinhuis aan de rechterkant beschikt over een jacuzzi. Verder zijn er genoeg plekken in de tuin waar je heerlijk kunt genieten.

Bijzonderheden:

- gasloos gebouwd;
- 83 zonnepanelen;
- Verwarming via aardwarmte
- Danfoss warmtepomp
- Centraal stofzuigsysteem
- Energielabel A
- Perceel oppervlakte 546 m<sup>2</sup>





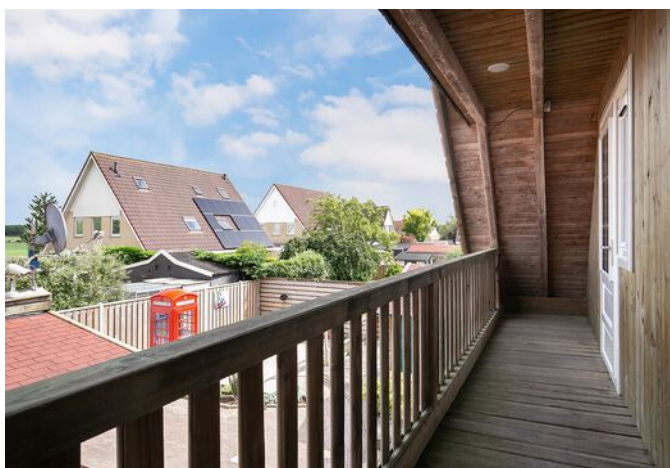












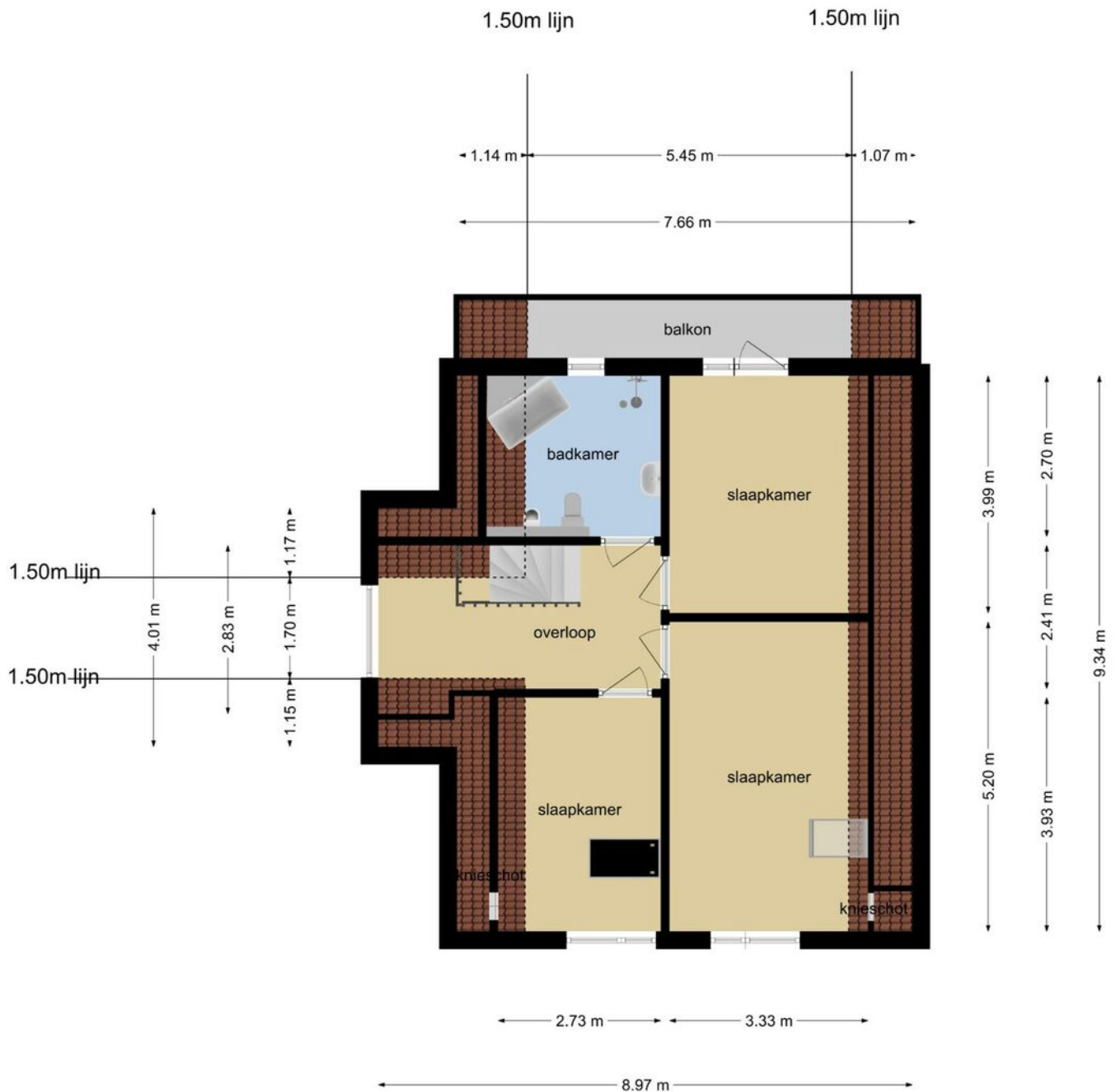


# PLATTEGROND



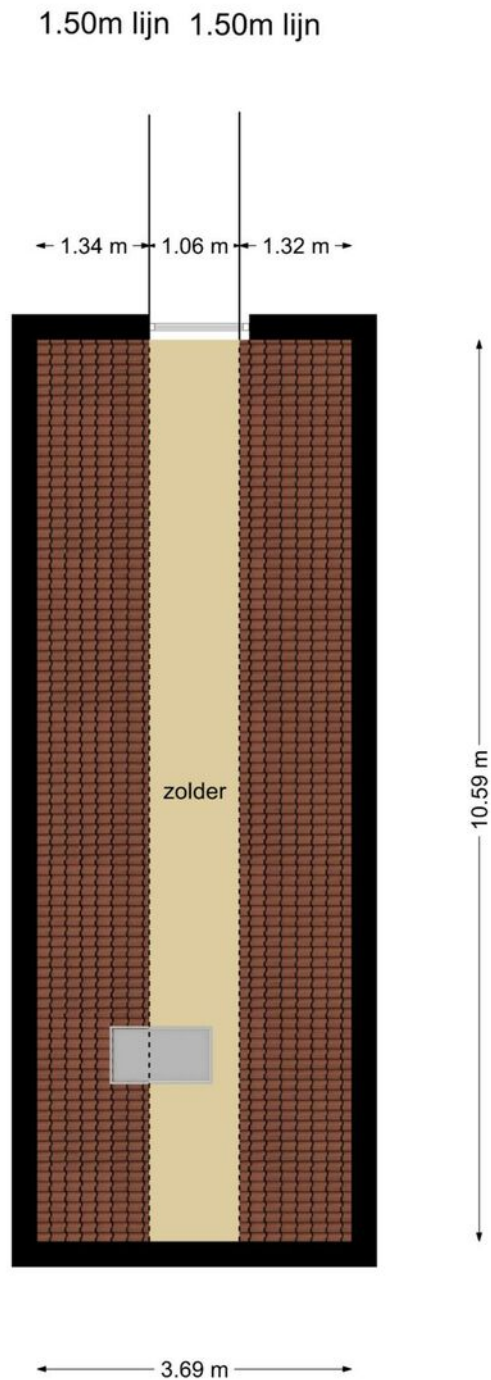
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# PLATTEGROND



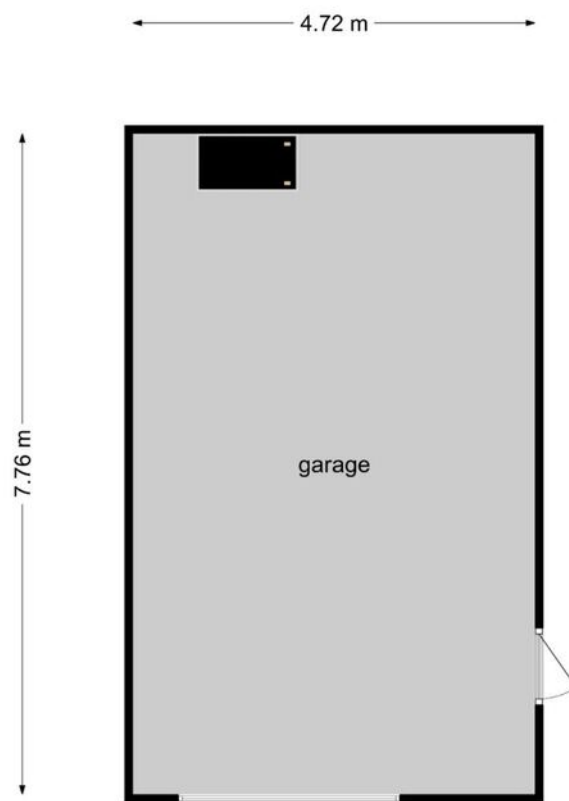
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



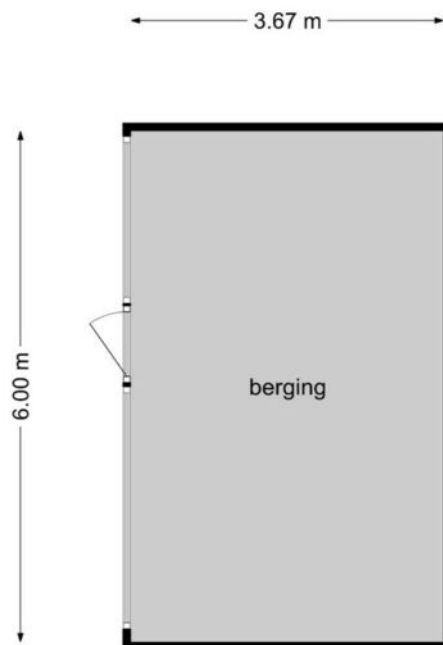
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

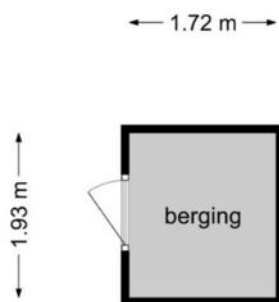
# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# PLATTEGROND

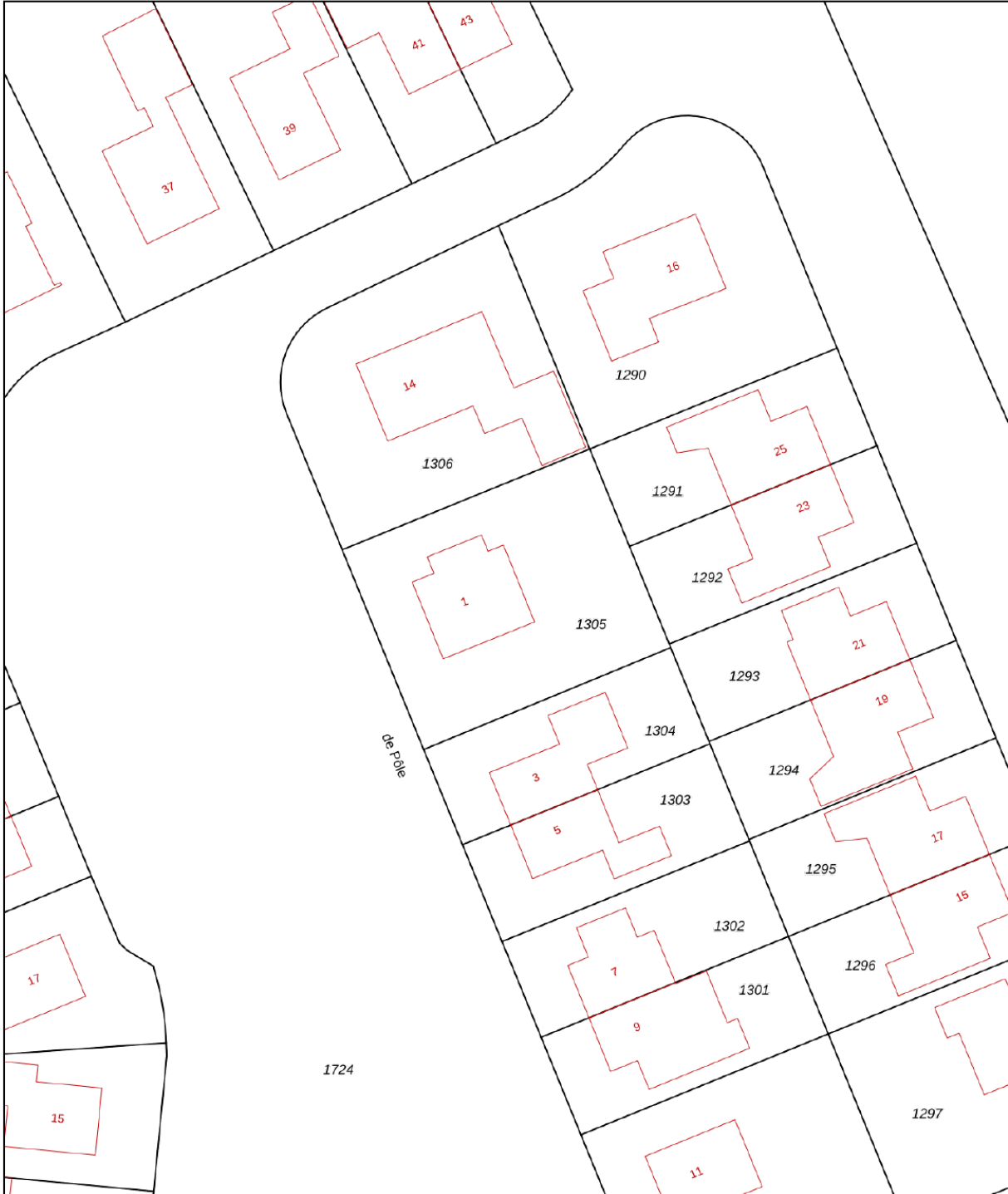



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: de Pole1



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tjalleberd	
—	Huisnummer	Sectie K	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1305	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 juli 2020  
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.

# VIND JE NIEUWE THUIS

## Vind je nieuwe thuis

Een huis kopen is over het algemeen een vrolijke beslissing vol vooruitgang, hoop en blijde verwachting. Maar ook spannend: het is tenslotte de grootste financiële keuze die we maken in ons leven.

Wij leggen je in het kort uit welke stappen er in het koop proces zijn. Zodat je weet wat je kunt verwachten en dit meeneemt bij het nemen van de uiteindelijke beslissing. Zodat je een huis koopt dat een thuis wordt. Waar je kunt dromen, leven en lachen. Waar je je veilig voelt en vertrouwd. Veel succes met het vinden van die plek.

## Wil je dat dit je nieuwe (t)huis wordt?

Samen met één van onze makelaars heb je deze woning bekeken. Wij hopen dat je tijdens de bezichtiging voldoende gelegenheid hebt gehad om een goede indruk te krijgen en wij je voldoende informatie hebben kunnen geven. Omdat je tijdens zo'n rondleiding veel indrukken opdoet, kan het natuurlijk zijn dat, eenmaal thuis, er een aantal zaken zijn waarop je niet goed hebt gelet. Wij hopen dat deze brochure, samen met de informatie die de verkoper heeft samengesteld, je alle duidelijkheid geeft die nodig is.

## Een goed gevoel

Heb je na het bezichtiging een goed gevoel en zou je graag nog een keer willen kijken? Dat is natuurlijk mogelijk. Ondanks onze zorgvuldigheid willen we je graag wijzen op je onderzoek plicht, waarbij je uit eigen beweging bepaalde zaken dient te achterhalen. En wil je iemand meenemen die je advies kan geven? Jullie zijn natuurlijk van harte welkom.

## De volgende stap

Zie jij jezelf hier al wonen? Heb je intussen met een financieel adviseur besproken of de woning binnen je bereik ligt? Dan kan je een bieding (laten) doen bij de betreffende makelaar. Deze bieding bestaat uit een prijs, een aanvaardingsdatum en eventuele ontbindende voorwaarden (zoals bv een voorbehoud financiering). De makelaar overlegt dit met de verkoper en koppelt zijn/haar reactie zo snel mogelijk terug. Dit wordt spannend!

## Verkocht?!

Als er overeenstemming is, stellen wij de koopovereenkomst op. Hiervoor hebben wij niet alleen je personalia nodig, maar ook een notaris die voor het transport van je nieuwe huis zorgt. Misschien kan je hier vast over nadenken. In de koopovereenkomst worden een aantal zaken standaard opgenomen zoals:

- een bankgarantie of waarborgsom (10% van de koopsom);
- een ouderdomsclausule bij woningen van meer dan 10 jaar oud;
- een asbestclausule bij woningen van voor 1993;
- het wel of niet uitvoeren van een bouwkundige inspectie;
- het wel of niet laten registreren van de koopovereenkomst voor transport.

Zodra de concept koopovereenkomst gereed is, ontvang je deze ter beoordeling per mail. Als je hierover vragen hebt, stel ze dan gerust. Zodra de overeenkomst akkoord is, plannen we de tekenafpraak in en zorgen we voor de administratieve afhandeling naar de notaris. Deze houdt de stukken in bewaring tot het moment van overdracht.

## Het grote moment!

Yes! Eindelijk is het dan zover: je kunt naar de notaris om eigenaar te worden van je nieuwe huis. Voorafgaand krijg je de gelegenheid om deze nog te inspecteren. Natuurlijk zijn wij hierbij aanwezig. Als alles akkoord is, mag je de handtekening onder de akte zetten en ben je eigenaar van je nieuwe huis. Makelaardij Friesland wenst je vast heel veel geluk op je nieuwe stek!

  
**Makelaardij**  
**Friesland**  
makelaardijfriesland.nl

Van Kleffenslaan 6  
8442 CW Heerenveen

0513 - 23 21 80  
heerenveen@makelaardijfriesland.nl  
www.makelaardijfriesland.nl



vastgoedcert  
gecertificeerd

