





Polderboskdyk 1

Joure



 320 m² |  3380 m² |  4 |  1999

Exclusief en representatief wonen en werken in deze fraaie villa met kantoor en/of bedrijfsruimte!

Over deze woning

Exclusief en representatief wonen en werken in deze fraaie villa met een kantoor en/of bedrijfsruimte.

Aan de invalsweg van Joure, vlakbij het klaverblad staat dit unieke object, bestaande uit een luxe villa met een woonoppervlakte van 320m2 met daarachter gebouwd in dezelfde bouwstijl een bedrijfsruimte met een vloeroppervlakte van 425m2.

De bedrijfsruimte is multifunctioneel en daarom geschikt voor representatieve doeleinden, kantoorruimte, showroom, praktijkruimtes, medische activiteiten, sportactiviteiten, ICT bedrijven, fijnmetaal en noem maar op. Het bestemmingsplan geeft veel mogelijkheden voor bedrijfsvoering in categorie 2.

Alles achter een toegangspoort en met bewaking.

De villa, volop ruimte om te wonen.

Je komt hier echt binnen via de fraaie tuin in de grote centrale hal-entree, dit is een hoogstandje met de prachtige ronde vormen van de trapopgang met vide naar de 1e verdieping. Vanuit de hal bereik je de grote werkkamer met zicht op de inrit. Een ideale ruimte voor (t)huiswerk voor het hele gezin. Vervolgens kom je in de ruim opgezette en lichte woonkamer met zicht op de tuin (zuidwest) dus de zon in huis en zicht op de invalsweg van Joure. De woonkamer heeft veel leefruimte, een lekkere houtkachel en is gescheiden door ensuite-deuren met de eetkamer-keuken. De tuin is zodanig aangelegd dat je veel privacy hebt en er geen inkijk is vanaf de weg.

De woonkamer en de eetkamer-keuken sluiten naadloos op elkaar aan. Ook de schuifpuien zorgen voor een sfeervol geheel om zowel binnen als buiten te leven in de grote achtertuin of onder de grote veranda. In de luxe keuken met een fraaie lichtkoepel kun je heerlijk kokkerellen maar ondertussen ook lekker kletsen met je gezin of gasten. Je beschikt hier over alle hedendaagse inbouwapparatuur en er is natuurlijk plaats voor een grote eettafel.

De villa, volop ruimte om te slapen en te baden

Op de begane grond vind je een comfortabele slaapkamer met een inloopkast die naam mag hebben. Aansluitend de riante badkamer met een bad, luxe douche, toilet en wastafelmeubel. Alles privé.

Boven bereik je via de overloop met vide drie slaapkamers en een badkamer met een douche, toilet en wastafel. Alles geheel in de stijl van de woning. Maar wil je echt relaxen dan ga je naar de fitnessruimte in de kelder. Hier vind je een infraroodsauna, douche, toilet en wastafel en voldoende fitnessruimte of relaxruimte om je even helemaal af te zonderen.

De villa, hobbyruimte en de tuin.

De tuin is de heerlijke plek waar je tot rust kunt komen en waar genoeg ruimte is voor veel buitenplezier en privacy. De tuin is prachtig en parkachtig aangelegd met mooie waterpartijen, beplanting en ornamenten. Je kunt hier

Vraagprijs

€1.750.000,- k.k.

Ben je nieuwsgierig geworden?

 0513 - 41 77 50

Soort object	villa
Type	vrijstaande woning
Kamers	7
Woonoppervlakte	320 m ²
Perceeloppervlakte	3380 m ²
Inhoud	1555 m ³
Bouwjaar	1999
Tuin	tuin rondom, patio/ atrium
Garage	inpandig
Verwarming	vloerverwarming geheel
Isolatie	volledig geïsoleerd

Over deze woning

heerlijk bijkomen van de dagelijkse beslommeringen, met z'n allen buiten eten en tot in de late uurtjes borrelen en natafelen onder de veranda.

Onder de woning is de garage met de relaxruimte maar ook een grote hobbyruimte met plaats voor een flink aantal auto's maar ook plaats voor de wijnvoorraad. Hier is ook de royale wasruimte voor de wasmachine en droger.

Aangebouwd tussen de Villa en de bedrijfsruimte is een doorloop-berging met keuken, koelkast, diepvries en met volop plaats voor fietsen en tuingereedschap.

Werken, kantoor-bedrijfsruimte.

Ook hier kom je riant binnen. Uiterst representatief kom je in de ontvangsthall met receptie, de keuken en een toiletgroep.

Vervolgens is er een werkruimte-showroom met open vide, geflankeerd door drie vergader-kantoor-praktijkruimtes.

Op de 1e verdieping vind je aansluitend met de vide een open kantoorruimte. Alles tot in de puntjes afgewerkt en met een gebruiksoppervlakte van totaal 425m².

Bijzonderheden:

-RVS afwerkingen zoals regenpijpen, pilaren, trapleuningen, balkons, hekwerken, zowel binnen als buiten.

-Marmeren vloeren op alle etages. Alles voorzien van vloerverwarming.

-De wasruimte in de kelder is voorzien van een stortkoker voor de was.

-Terrassen en daken van leisteen.

-Uitstekende en unieke centrale ligging, dichtbij A6-A7 knooppunt Joure.

-Prachtige besloten parkachtige tuin met vijver, veranda, tuinhuis en diverse zitjes!

-Sauna relaxruimte.

-Inpandige garage voor meerdere auto's/hobbyruimte.

-Bedrijfsgedeelte, kantoren, showroom, opslag/magazijn keuken, sanitair.

-Met grote elektrische overhead deur.

-Overall screens.

-Beveiliging met camera's en alarminstallatie.

-Ideale wonen/werken bestemming.

Dit is een representatief object met ongekend veel mogelijkheden, zowel zakelijk als privé.

Is dit wat je zoekt? Kom snel binnenkijken en ervaar zelf de ruimte, de sfeer, de locatie en de oogverblindende tuin.

Vraagprijs

€1.750.000,- k.k

Ben je nieuwsgierig geworden?

 0513 - 41 77 50

Woonoppervlakte	320 m ²
Perceeloppervlakte	3380 m ²
Inhoud	1555 m ³
Bouwjaar	1999
Tuin	tuin rondom, patio/ atrium
Garage	inpandig
Verwarming	vloerverwarming geheel
Isolatie	volledig geïsoleerd

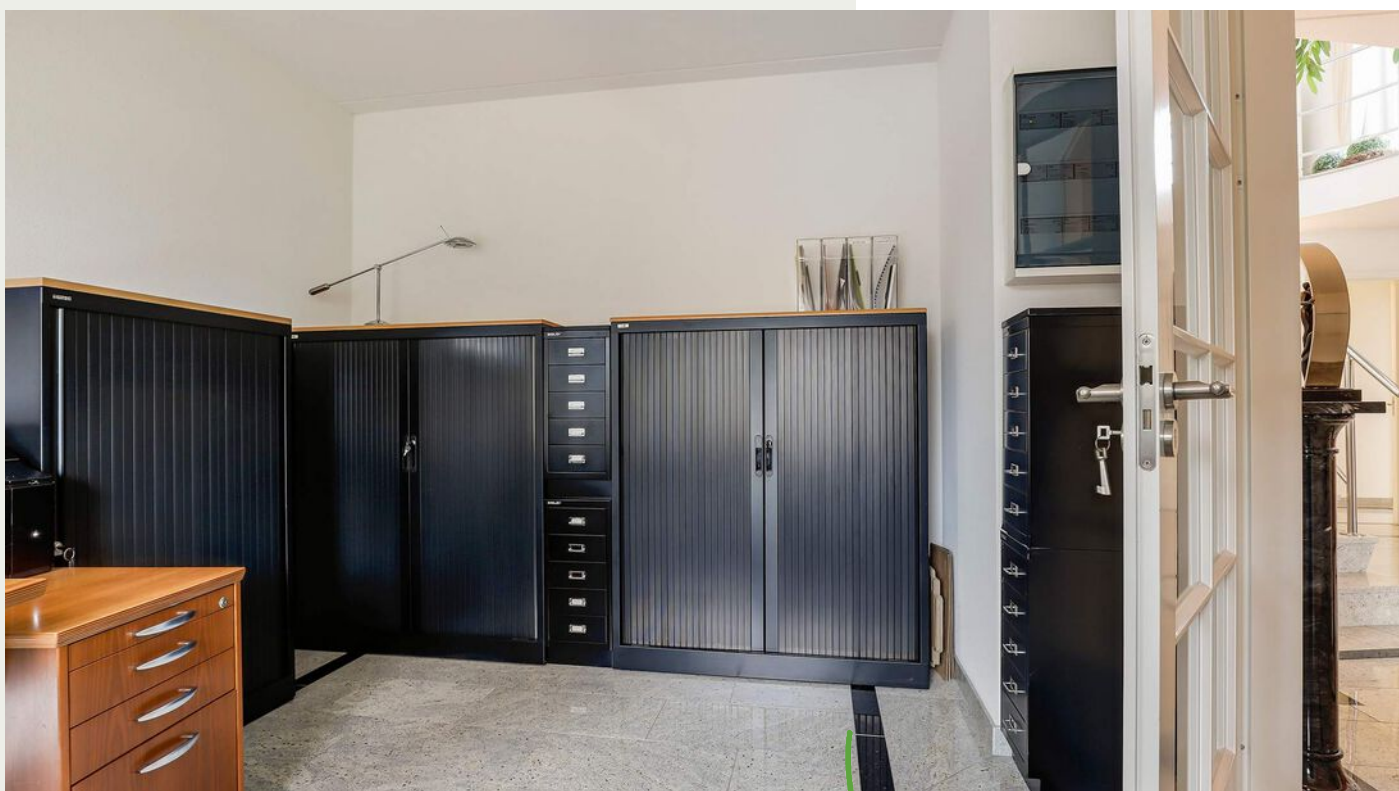
Welkom kom binnen!



*Via de fraaie tuin, kom je
binnen in de grote
centrale hal-entree!*



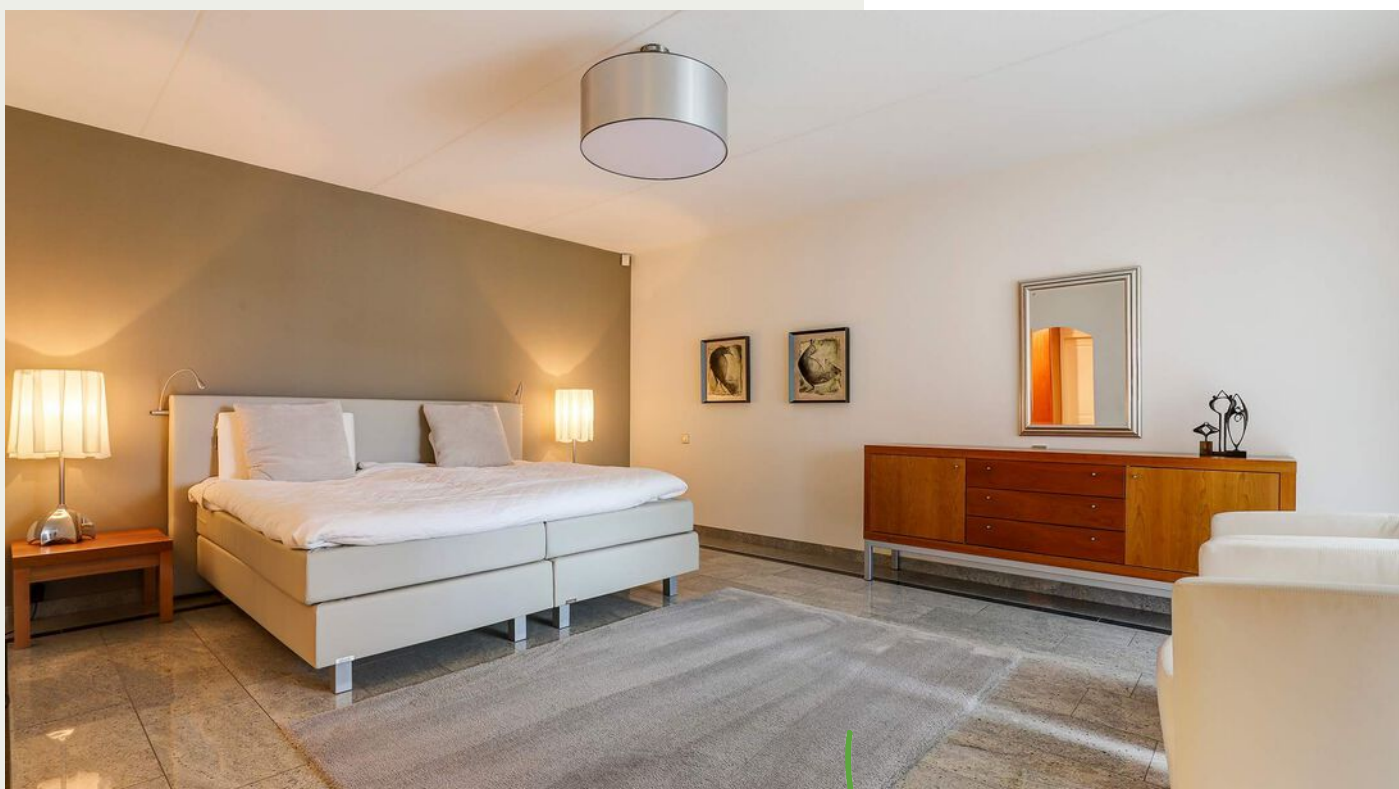
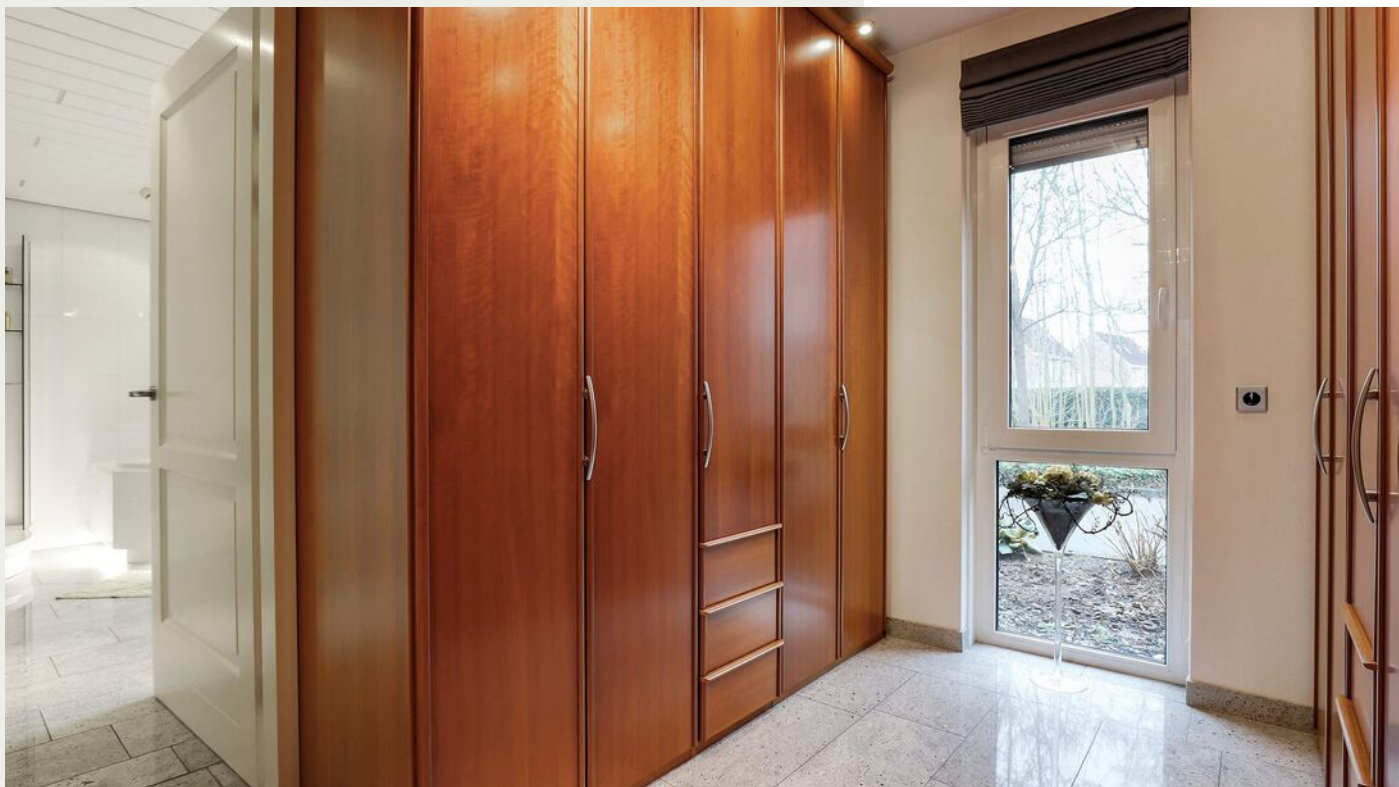
Ruim opgezette en lichte woonkamer met zicht op de tuin en invalsweg Joure.



Vanuit de hal bereik je de grote werkkamer met zicht op de inrit. Ideale ruimte voor (t)huiswerk voor het hele gezin.



*Luxe keuken met een
fraaie lichtkoepel en plek
voor een grote eettafel!*



Een comfortabele slaapkamer met inloopkast op de begane grond, aansluitend de riante badkamer.





Op de 1e verdieping zijn
3 slaapkamers en
een badkamer.

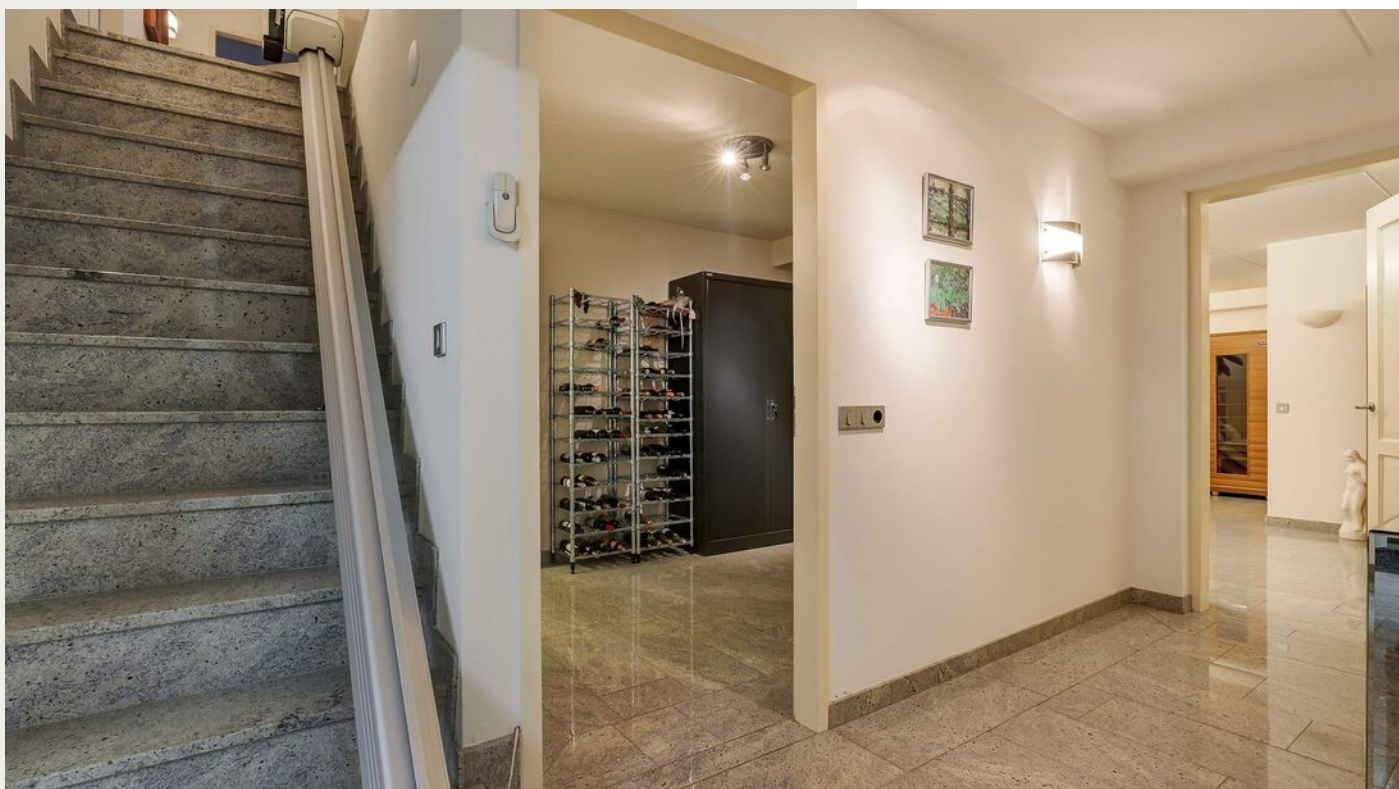






Onder de woning is de garage met relaxruimte: infraroodsauna, douche, toilet en wastafel.

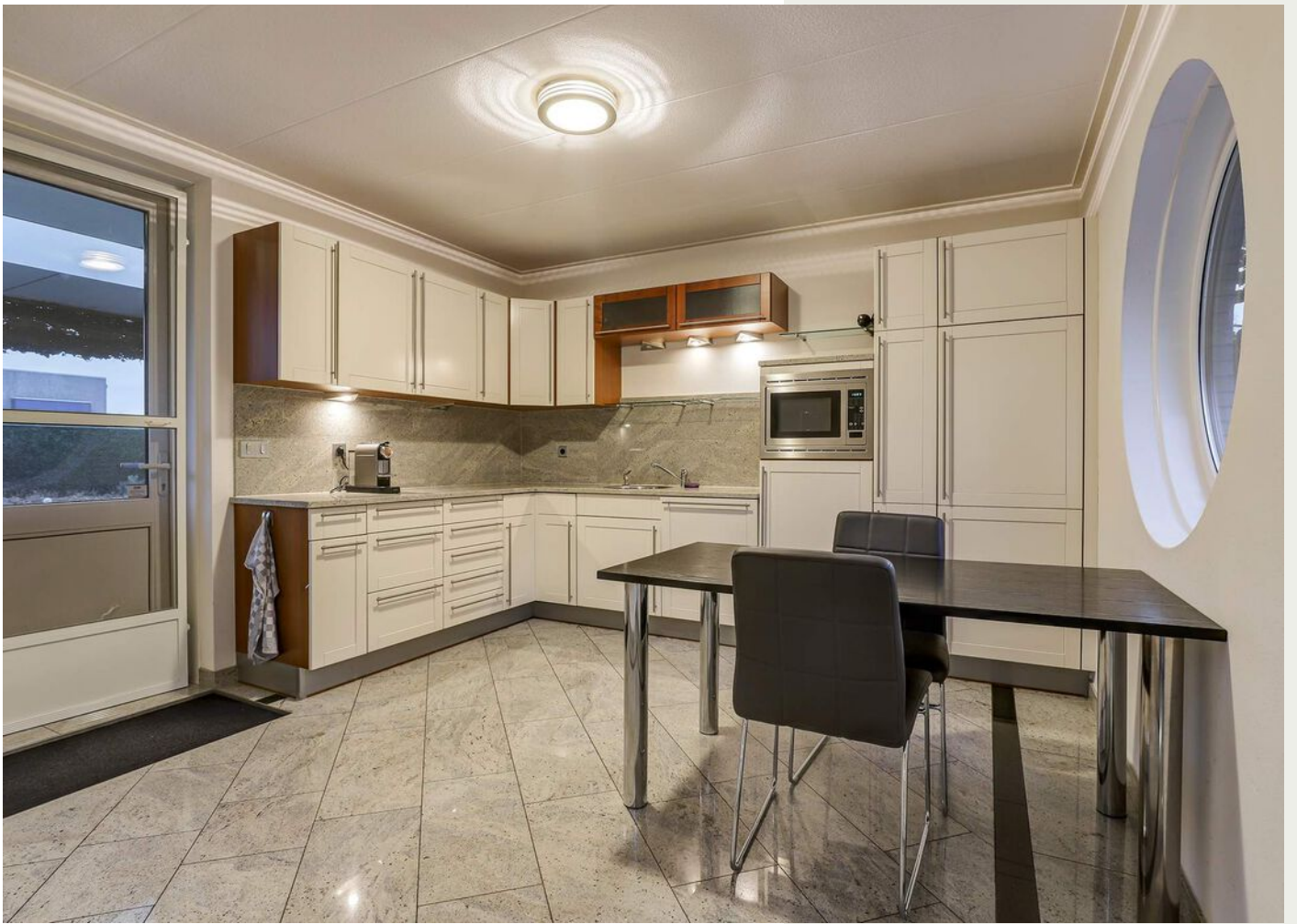


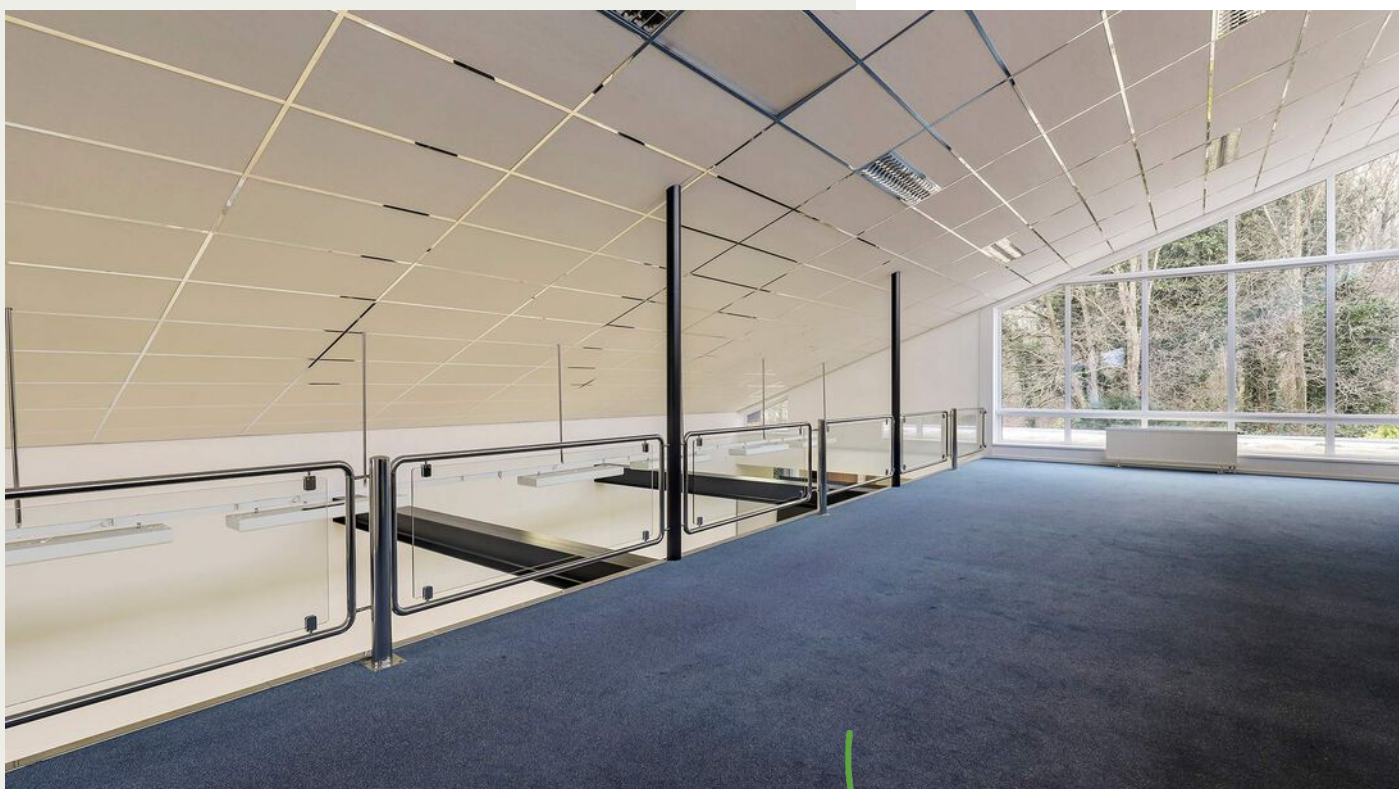
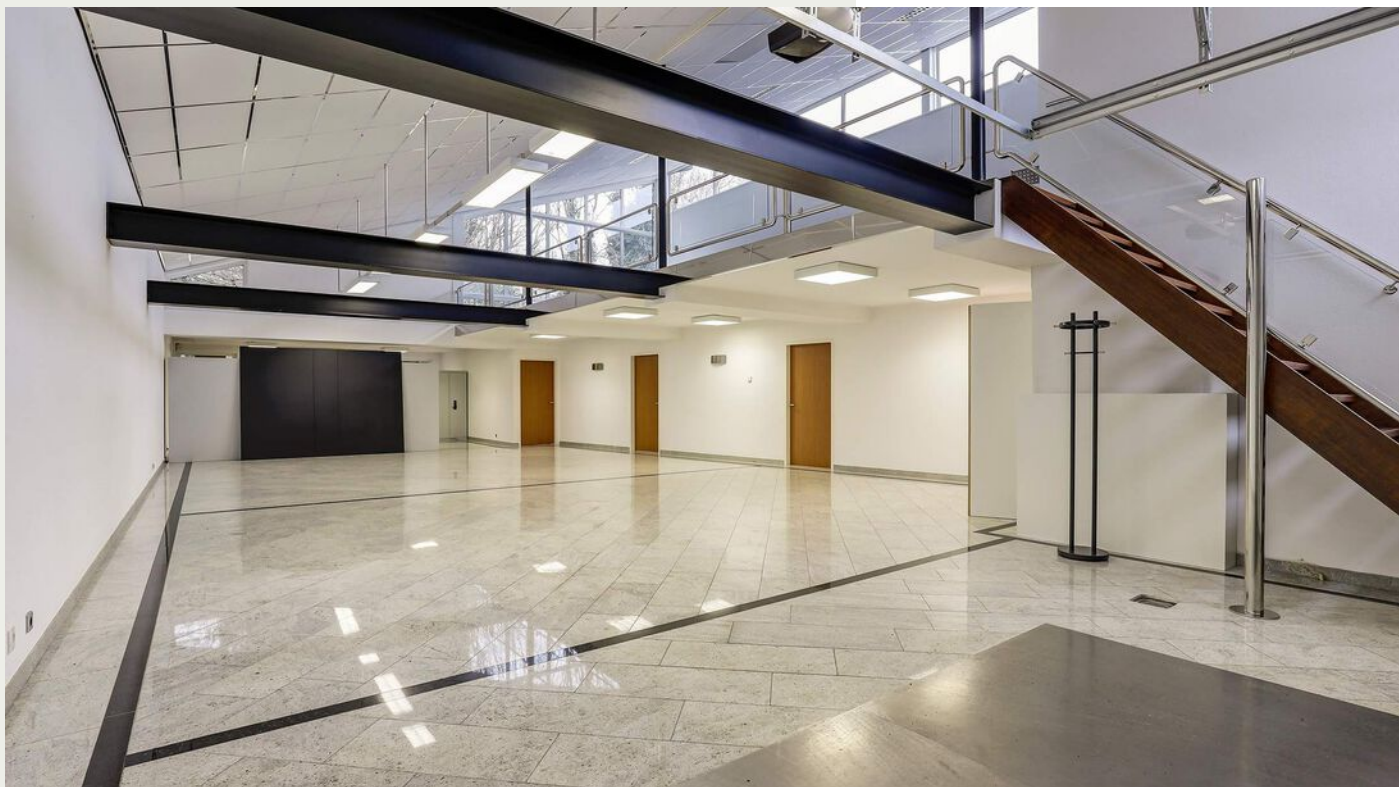


Ook is er in de garage onder de woning plaats voor de wijnvoorraad en een royale wasruimte.



*Ontvangsthal met
receptie, keuken en
toiletgroep.*





*Werkruimte-showroom
met open vide, geflankeerd
door 3 vergader-kantoor-
praktijkruimtes.*



3 vergader-kantoor-
praktijkruimtes.





*Prachtig, parkachtig
aangelegde tuin!*



*Mooie waterpartijen,
bepanting en
ornamenten!*




















Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Polderboskdyk1

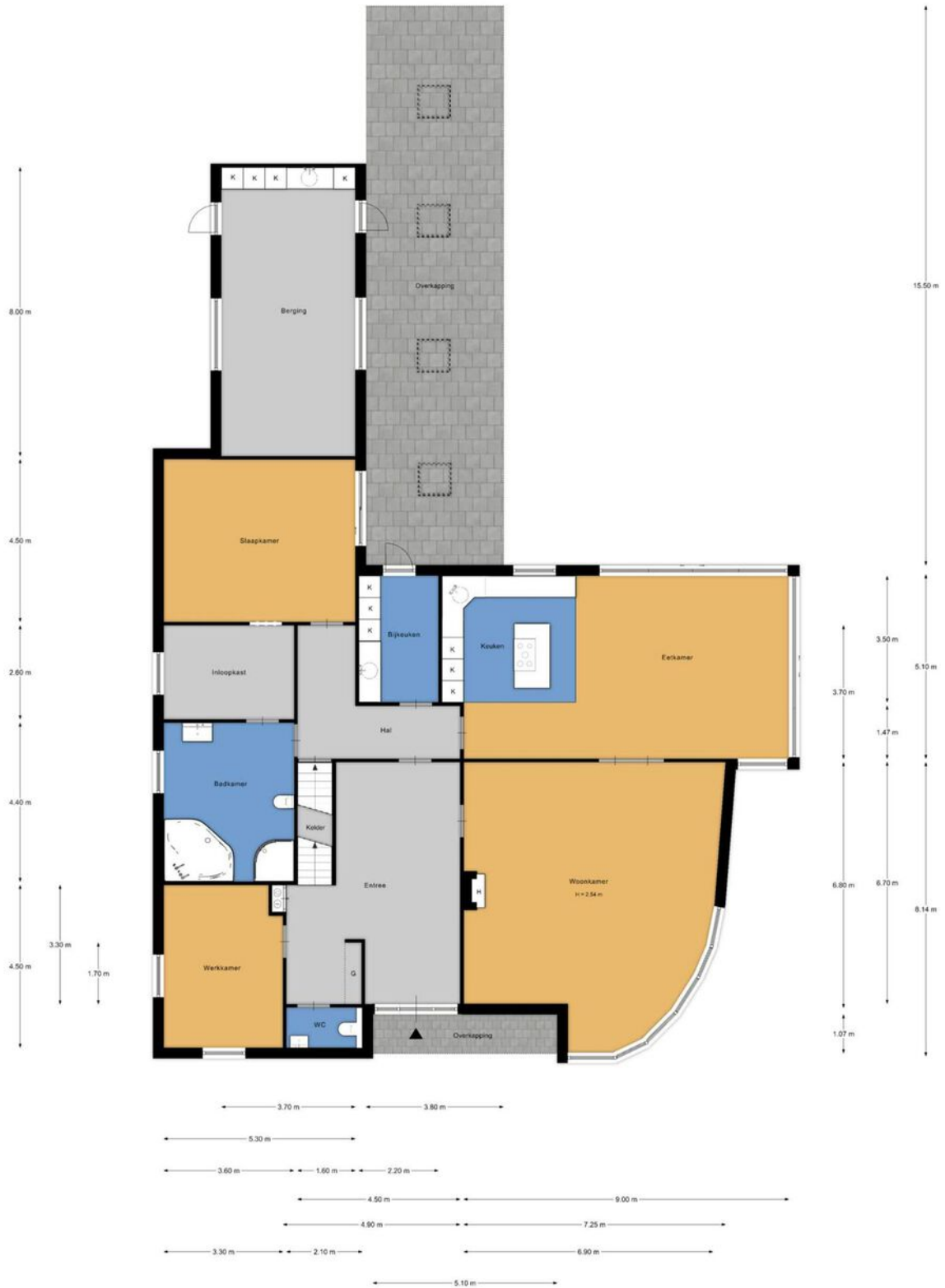


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Joure</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 2901</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 november 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

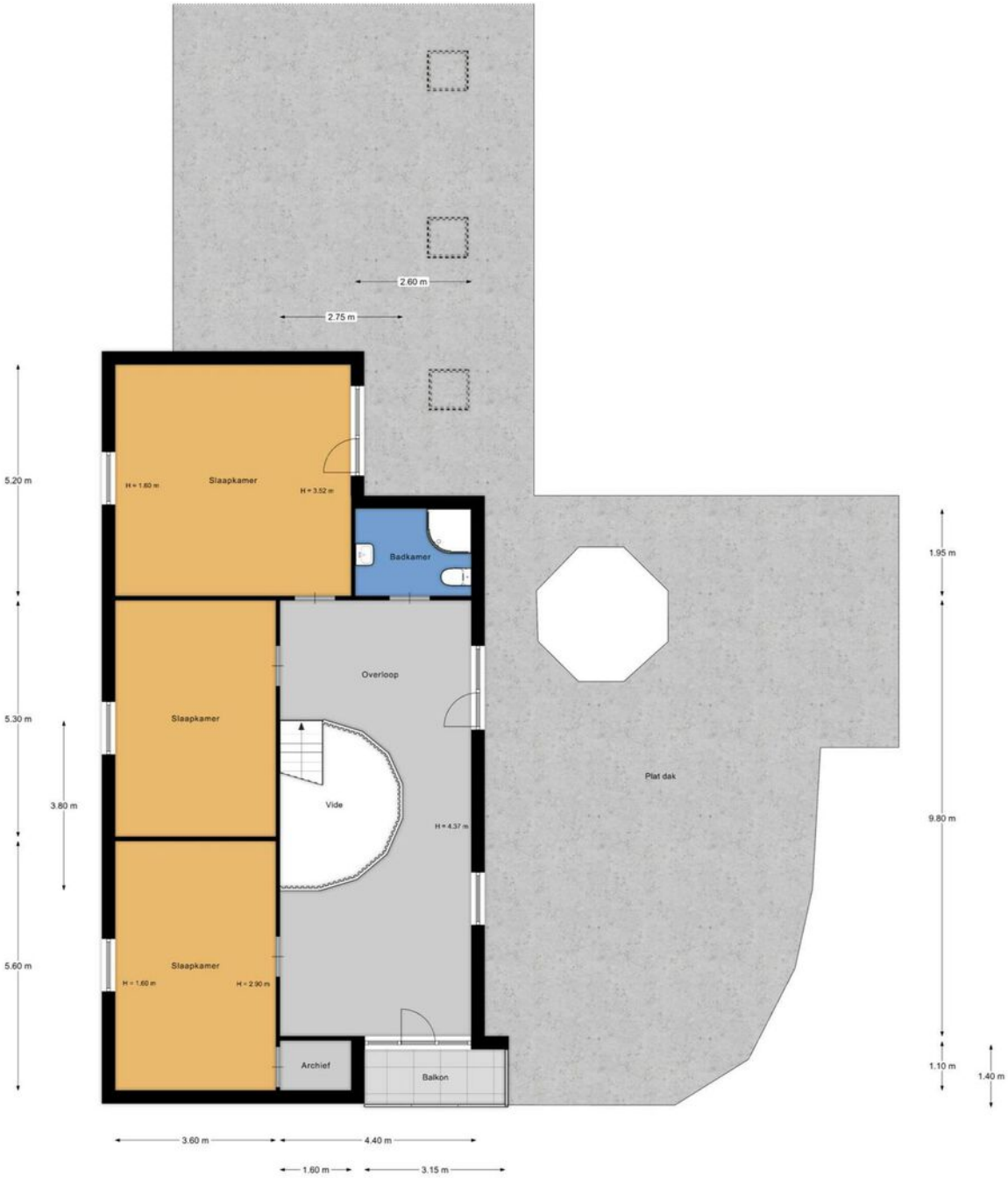
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Plattegronden



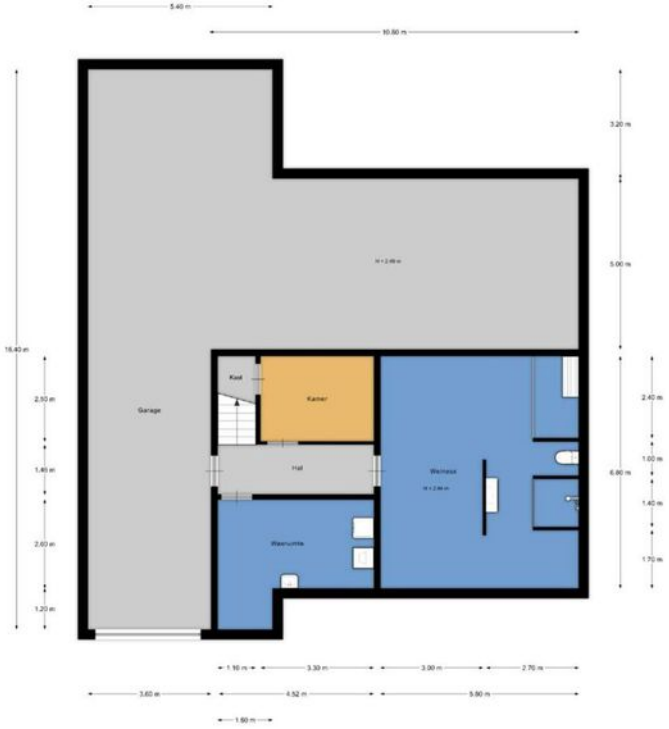
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.prolend.nl

Plattegronden



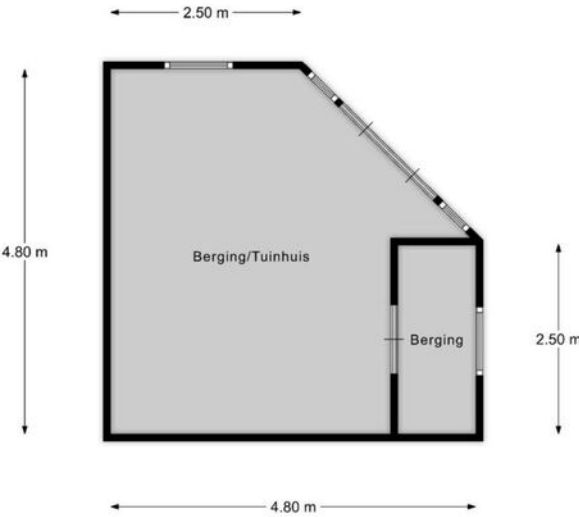
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegronden



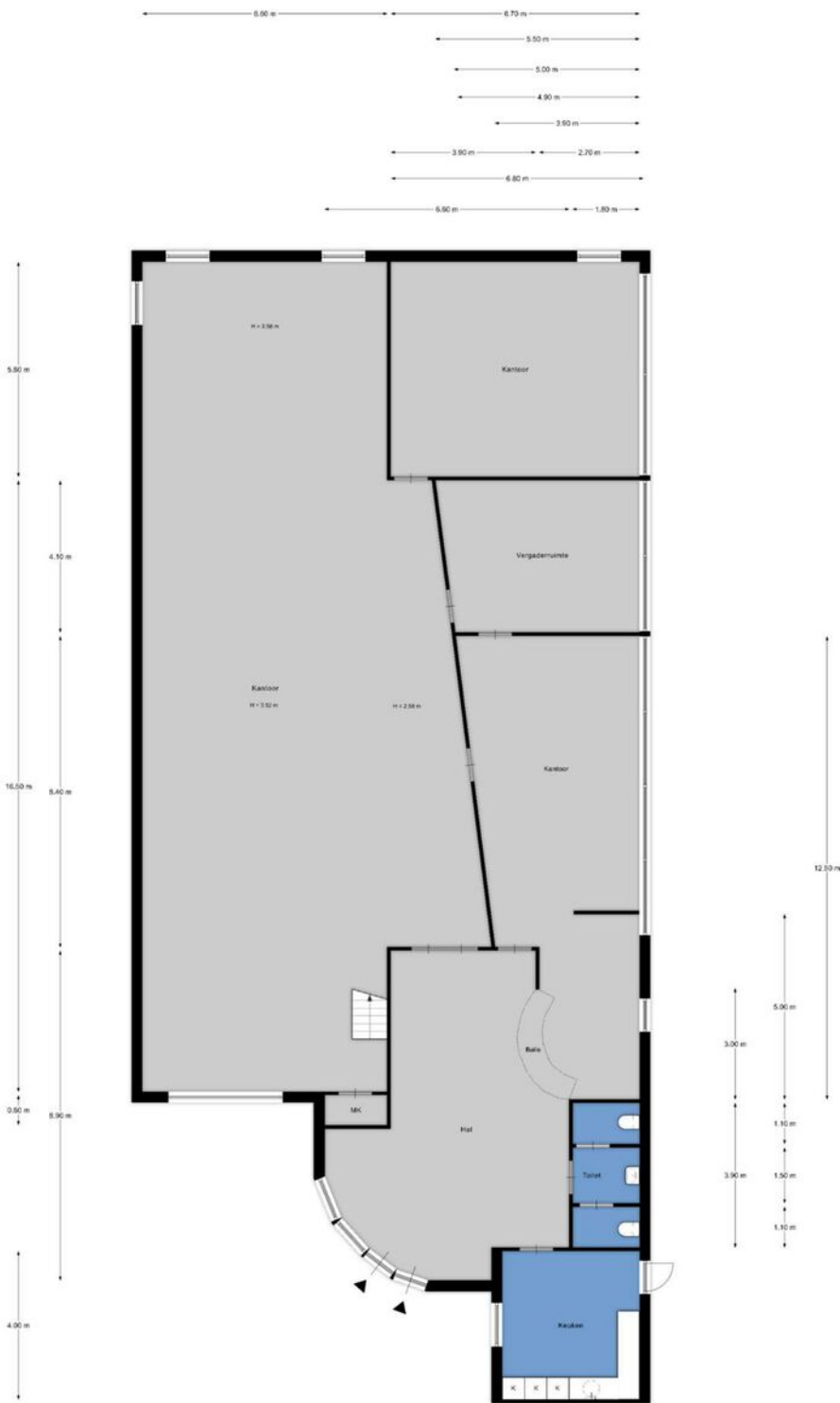
Alle de plattegronden kunnen geen tekenen worden ontvaard
www.ponans.nl

Plattegronden



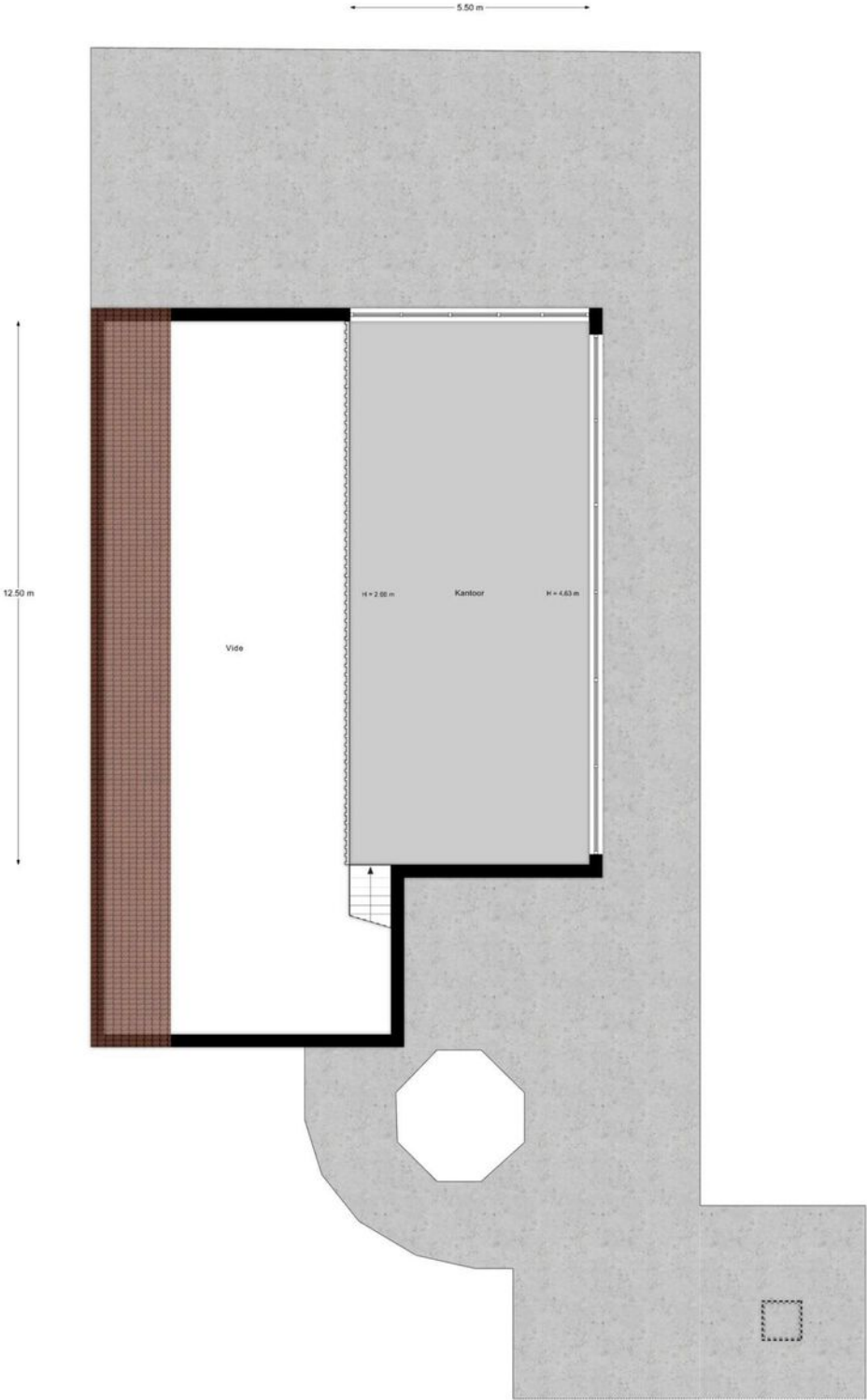
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegronden



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

Plattegronden



Ruimte voor al je aantekeningen

+

+

+

+

+

-

-

-

-

-

“
Je huis wordt
je thuis
wanneer je
het deelt met
anderen.

Over Makelaardij Hoekstra

Al meer dan 30 jaar zijn we een begrip in het Noorden. Vanuit onze kantoren in Leeuwarden, Heerenveen, Sneek en Joure bedienen we de gehele provincie. Daarnaast hebben wij onlangs ons eerste kantoor buiten de provincie geopend namelijk in Almere. Kortom: dagelijks staan er 70 enthousiaste medewerkers klaar om jou bij te staan met raad en daad.

Het verkopen van jouw huis is een heel proces. Als verkoopmakelaar staan wij u bij met het Hoekstra Verkooppakket. Voor het brede pakket dat wij aanbieden voor de verkoop van uw huis rekenen we een courtage die in overleg met de makelaar wordt bepaald.

Tijdens een vrijblijvend kennismakingsgesprek zetten we graag voor u op een rij wat de mogelijkheden en de kosten zijn. Zo weet u precies waar u aan toe bent bij de verkoop van uw huis. Dat is wel zo prettig.

Wilt u uw huis verkopen? Of wenst u een waardebeoordeling of taxatie? Dan bent u bij ons aan het juiste adres. Wij zijn namelijk als geen ander op de hoogte van de vraag en het aanbod op de koopwoningenmarkt in Friesland. Maak gebruik van de regionale deskundigheid van Makelaardij Hoekstra en maak een afspraak met één van onze vakkundige makelaars!



Klanten beoordelen ons op Funda met een **9,0** voor verkoop.

Voor aankoop scoren we een nette **9,3** dank jullie wel!



Algemene toelichting

| Namens onze opdrachtgever danken wij u voor de getoonde belangstelling.

Alle informatie wordt strikt vrijblijvend door Makelaardij Hoekstra en opdrachtgever verstrekt en dient te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

De gegevens die u aantreft in deze brochure zijn met de grootste zorg en zorgvuldigheid samengesteld. Toch is het mogelijk dat de informatie enigszins afwijkt van de werkelijkheid. Eventuele tekeningen geven slechts globaal de situatie ter plaatse weer en aan de afmetingen kunnen geen rechten worden ontleend.

Ondanks deze zorgvuldigheid heeft u als koper ook uw eigen onderzoeksplicht, derhalve vragen wij u, indien u er waarde aan hecht, ook uit eigen beweging bepaalde zaken zelf te onderzoeken of te laten onderzoeken door uw eigen adviseur/ (NVM) makelaar of bouwkundige. Uiteraard kunt u de diverse instanties daarvoor aanspreken, zoals o.a. het Kadaster, de Gemeente, de Nutsbedrijven maar ook bouwkundig adviesbureaus. In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Verkoper is gevrijwaard voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Branchebrede meetinstructie

Om te zorgen voor uniformiteit en transparantie in het meten van woningen voor deze diverse doeleinden hebben de samenwerkende organisaties NRVT, NVM, VBO makelaar en Vastgoedpro, de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en de Waarderingskamer gezamenlijk meetinstructies opgesteld. Deze meetinstructies hebben tot doel op een eenvoudige wijze de gebruiksoppervlakte en de bruto inhoud van woningen te meten op basis van de norm NEN 2580.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoopniet eerdere tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (transactieprijs, ontbindende voorwaarden) maar ook over details (zoals oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt. Indien dit in de onderhandelingen is afgesproken, zal een eventueel door de koper te maken voorbehoud (zoals voor het verkrijgen van de benodigdheden vergunningen, hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) in de koopovereenkomst met een maximale termijn van 8 weken worden opgenomen.

Zolang er nog geen door verkoper ondertekende koopakte is, is verkoper niet verplicht om mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst en is hij vrij om aan een ander te verkopen. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Behoudens de gemaakte afspraken gelden de standaardregels, zoals die voorkomen in de model koopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Natuurlijk is de verkoper zeer benieuwd naar uw oordeel. Wij zouden het daarom zeer op prijs stellen om een reactie van u te mogen ontvangen.

Wil je meer informatie over deze woning of heb je interesse?

Neem contact met me op, ik help u graag!

Joure

Douwe Egberts Plein 1

 0513 - 41 77 50

 joure@makelaardijhoekstra.nl

Sneek

Westersingel 32

 0515 - 43 00 06

 sneek@makelaardijhoekstra.nl

Douwe Dijkstra
Makelaar

