





# Kofskip 5 Joure



 185 m<sup>2</sup> |  696 m<sup>2</sup> |  3 |  1980

*Ontdek de rust en schoonheid  
van Kofskip 5!*

## Over deze woning

Ontdek de rust en schoonheid van Kofskip 5, een vrijstaande, degelijk gebouwde woning met een inpandige garage en berging, prachtig gelegen met een waterpartij en een mooi ingericht parkje aan de achterzijde. Deze woning biedt niet alleen een prachtig uitzicht, maar ook het gemak van een ideale gezinswoning, compleet met een slaapkamer en badkamer op de begane grond.

De begane grond van deze woning is mooi opgezet met een ruime hal/entree, voorzien van een toilet. De woonkamer is een ware eyecatcher met een gezellige open haard en een schuifpui die toegang biedt tot het terras. De aangrenzende open keuken met U-opstelling is ideaal voor kookliefhebbers, terwijl de bijkeuken extra opbergruimte biedt. Een ruime slaapkamer van circa 15 m<sup>2</sup> en een badkamer met wastafel en douche bevinden zich ook op de begane grond, samen met een inpandige garage en extra berging, ideaal als knutselruimte.

Op de eerste verdieping kom je via de overloop bij een tweede toilet en een tweede badkamer, ook voorzien van wastafel en douche. Twee slaapkamers, waarvan één met berging, bieden voldoende ruimte voor het hele gezin. Een grote berging met dakramen completeert deze verdieping, waardoor er nog meer mogelijkheden zijn voor opslag of extra leefruimte.

De woning is uitgerust met een CV (Nefit HR combiketel, bouwjaar 2005), dubbele beglazing, vloer-, muur- en dakisolatie, wat zorgt voor een comfortabel leefklimaat.

Alle voorzieningen van het centrum zijn goed bereikbaar, zowel lopend als op de fiets. Verder is Joure gunstig gelegen aan de snelwegen A6/A7 en het Friese Merengebied.

Mis deze kans niet om te genieten van het beste van beide werelden - een prachtige ligging en een perfecte gezinswoning - allemaal samengebracht in Kofskip 5. Neem vandaag nog contact met ons op om meer te weten te komen en een bezichtiging te plannen.

## Vraagprijs

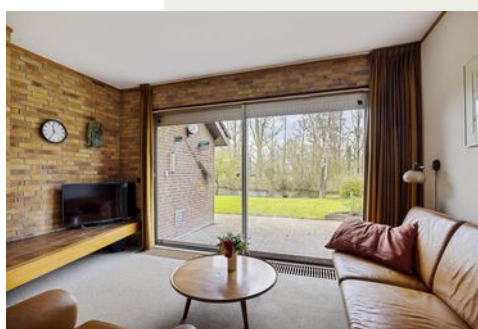
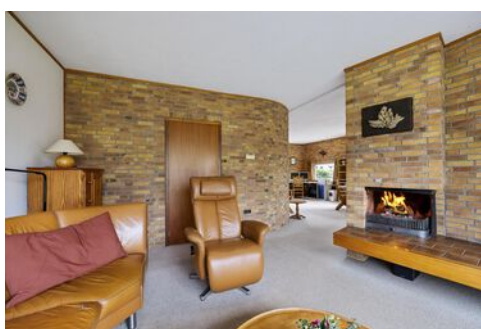
**€ 595.000,- k.k.**

Ben je nieuwsgierig geworden?

 0513 - 41 77 50

Type	vrijstaande woning
Kamers	4
Woonoppervlakte	185 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	696 m <sup>2</sup>
Inhoud	745 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1980
Tuin	tuin rondom
Garage	inpandig
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	vloer-, muur- en dakisolatie, dubbele beglazing

# Welkom kom binnen!



*De woonkamer is een  
ware eyecatcher met een  
gezellige open haard.*

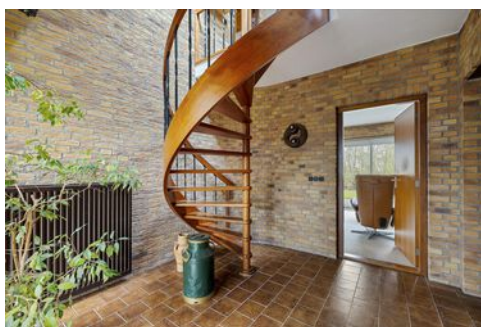


Via de schuifpui heb je  
direct toegang tot  
het terras.





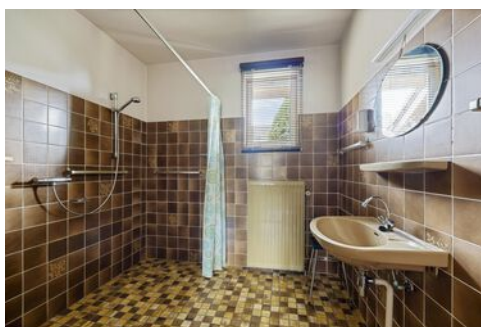
*Ruime bijkouken voor  
extra opbergruimte.*



*Ruime hal/entree voorzien van een toilet.*



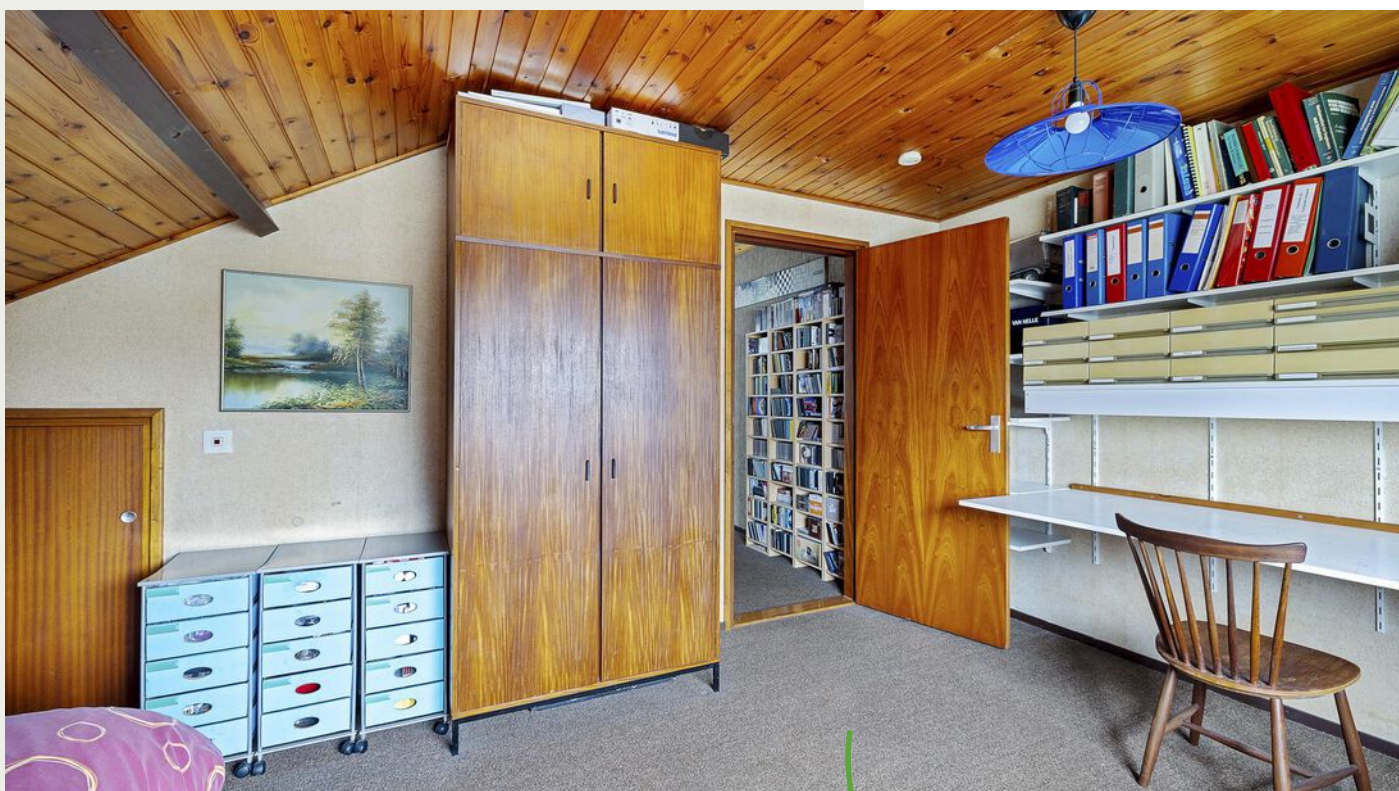




Een ruime slaapkamer en  
badkamer op de  
begane grond.







*Twee slaapkamers op de 1e verdieping, waarvan één met berging.*





*Een grote berging met dakramen, waardoor er nog meer mogelijkheden zijn voor opslag of extra leefruimte.*



*2e toilet en 2e badkamer  
op de 1e verdieping.*



*Prachtig uitzicht en  
gelegen aan waterparij.*











*Alle voorzieningen van  
het centrum zijn  
goed bereikbaar.*



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Elektrische zonwering buiten.	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Losse koelkast(en)		X	
- Losse vriezer		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Losse wasmachine		X	
- Losse wasdroger		X	

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Douche-Toile	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vlaggenmast(houder)	X		
- Vogelvoeder voorzieningen		X	
<b>Overig - Contracten</b>			
CV: Moet worden overgenomen			
Boiler: Moet worden overgenomen			
Onderhoudscontract CV	Moet worden overgenomen		



# Vragenlijst

## Bijzonderheden 1 A.

Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 B.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? Ja  
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat? Er is een gezamenlijke erfafscheiding met de burens op Kofskip nr 7 Joure.

## Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? Nee  
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

## Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

## Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik? Nee

Zo ja, welke grond?

## Bijzonderheden 1 F.

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? Nee  
(Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? Nee

## Bijzonderheden 1 H.

# Vragenlijst

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? Nee

Zo ja, hoe lang nog?

## Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? Nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? Nee

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? Nee

## Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? Nee

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

## Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening? Nee

## Bijzonderheden 1 L.

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?  
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 M.

Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.) Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

# Vragenlijst

## Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? Nee

Zo ja, toelichting:

## Bijzonderheden 1 O.

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? Ja

Zo ja, welke? Glasvezel aansluiting KPN Netwerk/ABP nog niet compleet.

## Bijzonderheden 1 P.

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 Q.

Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? Nee

Zo ja, waarom?

## Bijzonderheden 1 R.

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.) Nee

Zo ja, waarom?

## Bijzonderheden 1 S.

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag) woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? Ja

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

## Gevels 2 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? Nee

Zo ja, waar? n.v.t.

## Gevels 2 B.

Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? Nee

Zo ja, waar? n.v.t.

# Vragenlijst

## Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Ja
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Bij bouw in 1980 glaswol.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	n.v.t.

## Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?	Niet bekend
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	n.v.t.

## Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	Er zijn geen platte daken !
Overige daken:	1980

## Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Nee
Zo ja, waar?	n.v.t.

## Dak(en) 3 C.

Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Zo ja, waar?	

## Dak(en) 3 D.

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Ja
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	De dakplaat boven de garagedeur, die tevens de meest noord oostelijke kopse eindplaat is. Lekkage regenwater door kapotte dakpan. Spaanplaat dakplaat gedeeltelijk "opgelost" en hierin gat ontstaan.

## Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Ja
--	----

# Vragenlijst

Overige daken:

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:

Overige daken:

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? glaswol aangebracht tijdens bouw in 1980

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Overige daken: Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

## Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting:

## Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting:

## Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal) aluminium (en hout naast voordeur).

## Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? Houten (buiten) kozijnen en (buiten)deuren 2022 gebeitst.

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Door Remko zelf en gedeeltelijk door erkend schildersbedrijf Kooij Schilderwerken Joure.

## Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten? Ja

Zo nee, toelichting: n.v.t.

## Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? Ja

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? n.v.t.

## Vragenlijst

### Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
Zo ja, welk type glas? (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)	Dubbel glas.
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Nee
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	Beglazing gehele woning m.u.v. enkelvoudig profielglazen raampjes naast voordeur.

### Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? (Denk aan lekkende ruiten.)	Nee
Zo ja, waar?	

### Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	n.v.t.

### Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Ja
Zo ja, waar?	Multiplex achterwand bij kapstok. Opgelost door geforceerde ventilatie aan te brengen.

### Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	n.v.t.

### Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)	Ja
Zo ja, waar?	Vloertegelwerk gedeeltelijk opnieuw aangebracht in toilet begane grond na installatie douchetoilet (na verwijderen conventioneel toilet).

## Vragenlijst

### Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? Nee

Zo ja, waar? n.v.t.

### Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie? Ja

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? Op 26-03-2003 PUR-schuim op onderzijde betonvloer gespoten,

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? Ja

Is er sprake van volledige isolatie? Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? Vloer in garage en werkplaats ligt direct op zand.

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? Nee

Zo ja, waar?

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk? Ja

Is de kruipruimte droog? Ja

Zo nee of meestal, toelichting: n.v.t.

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Nee

Zo ja of soms, toelichting: n.v.t.

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? Nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? N.v.t.

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? n.v.t.

### Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie) CV installatie (gas) en Warmwater boiler (gas).

# Vragenlijst

Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja
Zo nee, toelichting: (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)	n.v.t.
Merk van de installatie(s):	CV ketel: Nefit en Boiler: A.O. Smith - Water Products Company.
Type(nummer) van de installatie(s):	CV ketel: EcomLine Classic HR30 en Boiler: NGT155N- C11/C31.
Installatiedatum van de installatie(s):	CV ketel: 07/2005 en Boiler: 02/2004.
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	CV ketel: 03/2024 en Boiler: onbekend.
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Energie Service Friesland
<b>Installaties 7 B.</b>	
Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden of de installatie functioneert niet goed)	Nee
Zo ja, wat is u opgevallen?	n.v.t.
<b>Installaties 7 C.</b>	
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	n.v.t.
<b>Installaties 7 D.</b>	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zo ja, waar en welke?	n.v.t.
<b>Installaties 7 E.</b>	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Zo ja, waar?	n.v.t.
<b>Installaties 7 F.</b>	
Heeft u vloerverwarming in de woning?	Nee
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:	
warm water:	



## Vragenlijst

overig, namelijk	Er is wel 1 convectorbak met ingebouwde warmtewisselaar aanwezig in de woonkamer (verzonken radiator als onderdeel CV installatie).
------------------	---

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	n.v.t.
---	--------

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	n.v.t.
--	--------

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	n.v.t.
---	--------

--	--

### Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
---	-----

Zo ja, welke?	n.v.t.
---------------	--------

--	--

### Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Nee
--	-----

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
--	-----

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.	
--	--

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	n.v.t.
--	--------

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	
--	--

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.	n.v.t.
---	--------

Functioneren alle zonnepanelen?	
---------------------------------	--

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	n.v.t.
--	--------

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	
--	--

Zo ja, welke?	n.v.t.
---------------	--------

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	n.v.t.
--	--------

Installateur:	n.v.t.
---------------	--------

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	
--	--

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	n.v.t.
---	--------

Aantal kWh:	n.v.t.
-------------	--------

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	n.v.t.
--	--------

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	
--	--

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	
--	--

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
--	--

--	--

### Installaties 7 I.

--	--

## Vragenlijst

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? 2018

### Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? 2023

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? Ja

### Installaties 7 K.

Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.) Ja

Zo ja, wanneer en welke onderdelen? Originele bakelieten hoofd zekeringen/groepenkast (in meterkast) vervangen door Holec zekeringen/aard lek/groepen kast. Electra- en gasverbruik worden via data signaal automatisch verzonden naar leveranciers.

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? Nee

Zo ja, welke? n.v.t.

### Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich? n.v.t.

Blijft deze achter?

### Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting: n.v.t.

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? n.v.t.

Hoe oud is dit systeem ongeveer? n.v.t.

### Installaties 7 N.

Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticsysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch) Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting: n.v.t.

Hoe oud is dit systeem ongeveer? n.v.t.

# Vragenlijst

## Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	ca. 20 jaar (batterijen worden ieder jaar gecontroleerd). Bijna alle kamers hebben een eigen rookmelder !

## Sanitair, riolering en keuken 8 A.

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Zo ja, welke?	n.v.t.

## Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?	Origineel 1980 (bouw huis).
----------------------------------	-----------------------------

## Sanitair, riolering en keuken 8 C.

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Zo nee, welke niet?	n.v.t.

## Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
--	----

## Sanitair, riolering en keuken 8 E.

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Nee
Zo ja, welke?	n.v.t.

## Sanitair, riolering en keuken 8 F.

Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Nee
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?	NB. De afvoerleidingen van keuken en bijkeuken komen naast het huis samen in een tussenput, welke periodiek gereinigd wordt. Dit in verband met voorkomen verstoppingen door afvoerleidingen door zeepresten e.d.

## Sanitair, riolering en keuken 8 G.

## Vragenlijst

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	Origineel 1980 (Bouw huis).
<b>Sanitair, riolering en keuken 8 H.</b>	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	Afzuigkap origineel 1980. Siemens Oven-Magnetron ca. 15 jaar. Bosch koelkast en vriezer ca. 15 jaar.
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	n.v.t.
<b>Sanitair, riolering en keuken 8 I.</b>	
Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)	Nee
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	n.v.t.
<b>Diversen 9 A.</b>	
Wat is het bouwjaar van de woning?	1980
<b>Diversen 9 B.</b>	
Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)	Nee
Zo ja, welke en waar?	n.v.t.
<b>Diversen 9 C.</b>	
Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Nee
<b>Diversen 9 D.</b>	
Is er sprake van loden leidingen in de woning?	Nee
Zo ja, waar?	n.v.t.
<b>Diversen 9 E.</b>	
Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)	Nee
<b>Diversen 9 F.</b>	
Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Nee

# Vragenlijst

## Diversen 9 G.

Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering) Nee

## Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd? Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport? N.v.t.

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? N.v.t.

## Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? N.v.t.

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? n.v.t.

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

## Diversen 9 J.

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?  
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) Nee

Zo ja, waar? n.v.t.

## Diversen 9 K.

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? Nee

Zo ja, waar? n.v.t.

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer? n.v.t.

Zo ja, door welk bedrijf? n.v.t.

## Diversen 9 L.

Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn) Nee

Zo ja, waar? n.v.t.

## Diversen 9 M.

Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? Ja

# Vragenlijst

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	- alle 4 de originele houten dakramen zijn vervangen door Vellux dakramen met elektrisch te bedienen binnen zonwering. - plafonds in beide slaapkamers boven voorzien van verlaagd houten schrootjes plafond met daarop glaswol isolatie. Dit als thermische verbetering.
Zo ja, in welk jaartal?	Ongeveer tussen 1980 en 1985.
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Aannemer de Vries Joure.
<b>Diversen 9 N.</b>	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
Zo ja, welke?	n.v.t.
<b>Diversen 9 O.</b>	
Is er sprake van glasvezel internet?	Ja
<b>Diversen 9 P.</b>	
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?	Nee
Zo ja, welke label?	Moet nog een expert voor langskomen (via Hoekstra Makelaardij).
<b>Vaste lasten 10 A.</b>	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	372
Belastingjaar?	2024
<b>Vaste lasten 10 B.</b>	
Wat is de WOZ-waarde?	425000
Peiljaar?	2023
<b>Vaste lasten 10 C.</b>	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	160
Belastingjaar?	2024
<b>Vaste lasten 10 D.</b>	

## Vragenlijst

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) 361

Belastingjaar? 2024

### Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: 129

Elektra: 62

Water: 7

Stadsverwarming:

Anders: Data van sites leveranciers !

Te weten:

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m<sup>3</sup>): 753

Elektriciteit hoog (kWh): 1575

Elektriciteit laag (kWh): 0

Elektriciteit totaal (kWh): 1575

Water (m<sup>3</sup>): 19

Stadsverwarming (GJ): 0

Anders: n.v.t.

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 1

### Vaste lasten 10 F.

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.) Nee

Zo ja, welke? n.v.t.

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?

Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:

Duur: Zijn alle variabele contracten die binnen een maand opgezegd kunnen worden. (Gas: Essent / Electra: Vattenfall / Water: Vitens.

### Vaste lasten 10 G.

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?

Heeft u alle canons betaald? N.v.t

Is de canon afgekocht? N.v.t

Zo ja, tot wanneer?

# Vragenlijst

## Vaste lasten 10 H.

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Ja
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Nee
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?	n.v.t.

## Vaste lasten 10 I.

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Nee
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	n.v.t.
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?	

## Garanties 11 A.

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?  
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Zo ja, welke?

## Nadere informatie 12 A.

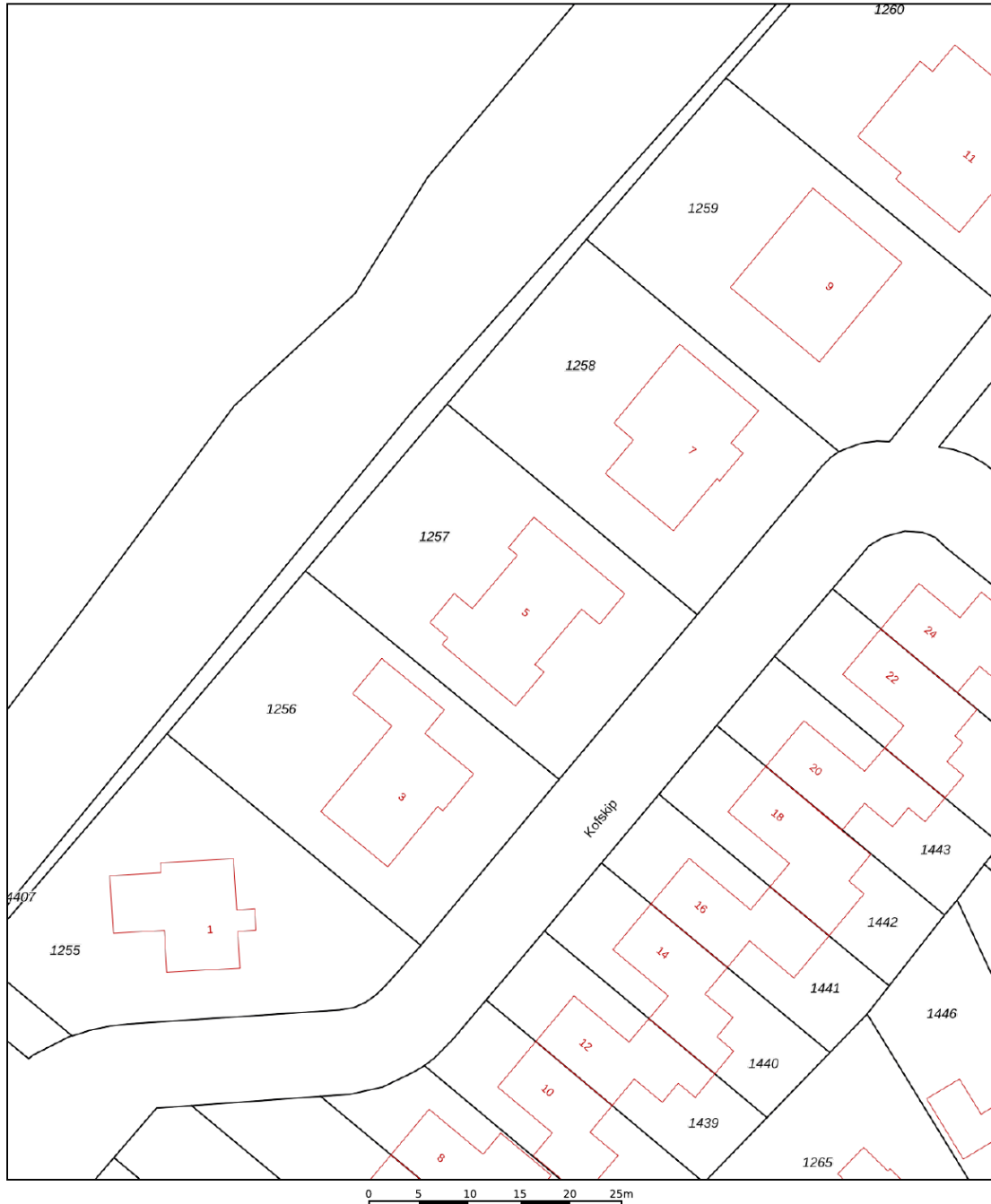
Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)	Glasvezel ligt tot aan de voorgevel. Nog geen aansluiting. Nog niet doorgevoerd naar meterkast.
---	---




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente		Joure
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie		D
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1257	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing	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.		

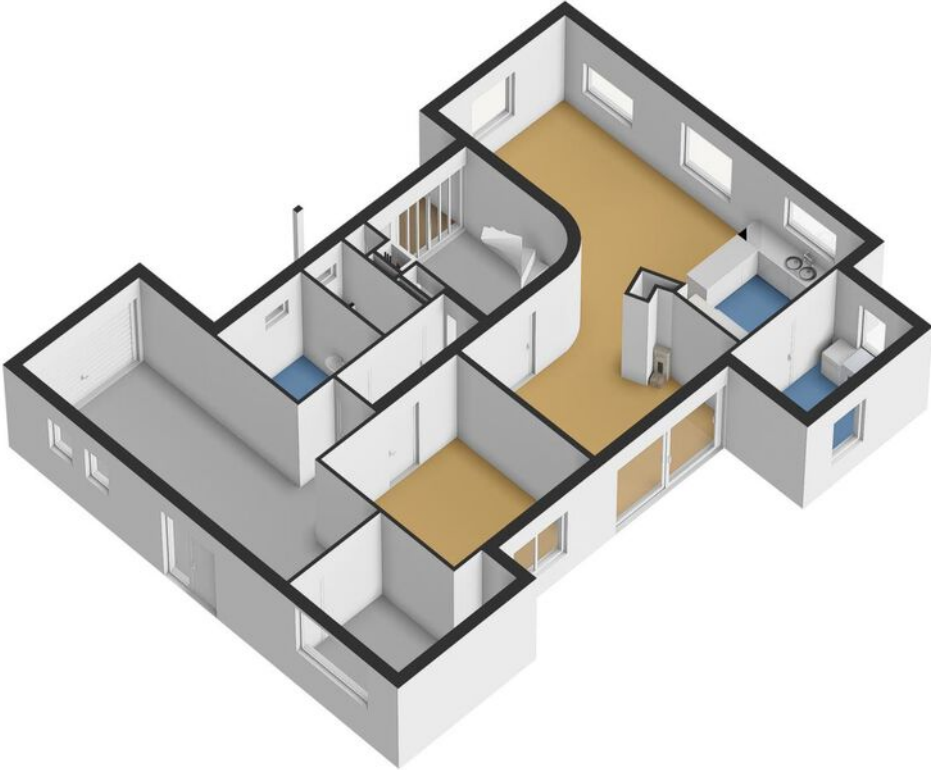
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 februari 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Plattegronden

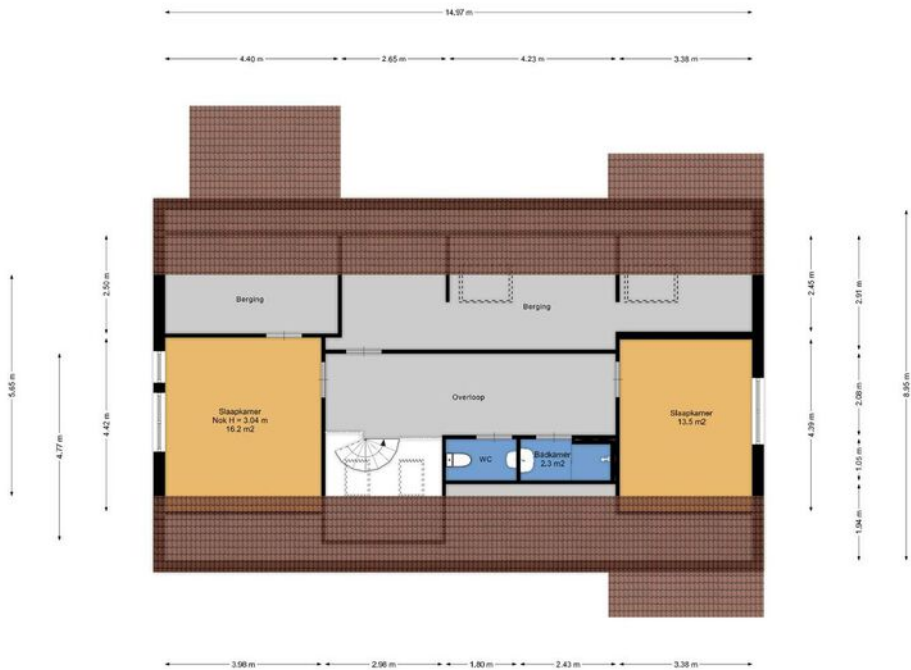


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# Plattegronden

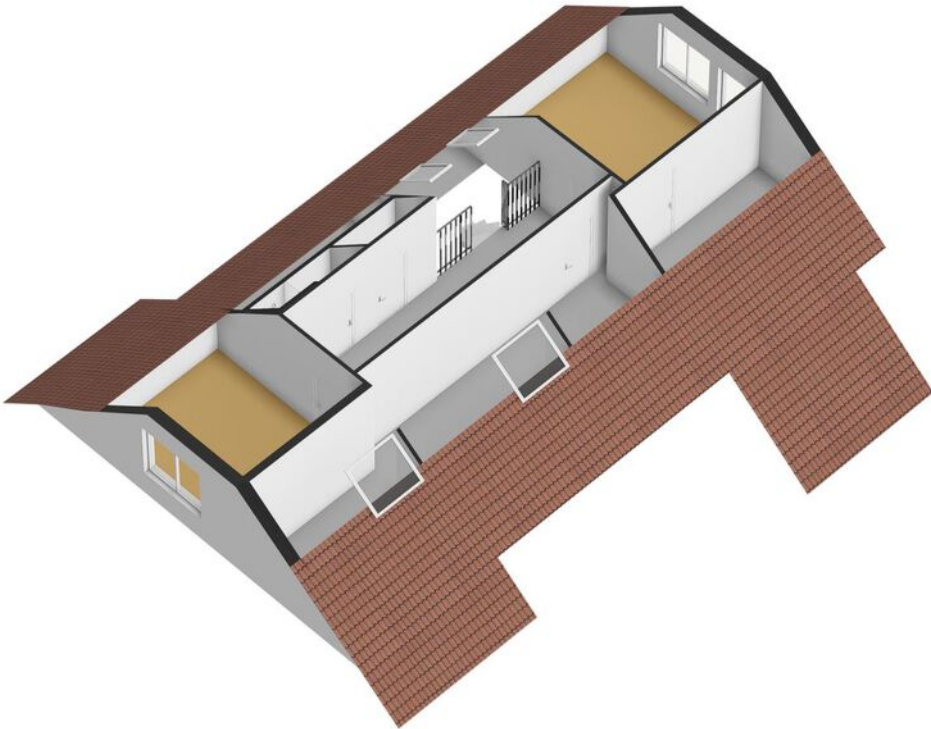


# Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# Plattegronden



# Ruimte voor al je aantekeningen

+

+

+

+

+

-

-

-

-

-

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

# Huis op het oog?

## Wees goed voorbereid



Zeker zijn van een goede onderhandelingspositie? Dan is een waardebeoordeling van uw huidige woning een goede eerste stap. De huidige markt biedt waarschijnlijk nog meer mogelijkheden dan u verwacht. Ik kom graag bij u langs om de waarde van uw huidige woning met u te bespreken. Dit is geheel vrijblijvend.

### Hoekstra Weetje:

Elke maand sturen we een nieuwsbrief met ons actuele aanbod Te Koop en Te Huur naar onze ruim 20.000 connecties. Onze makelaars kennen de stad en provincie als geen ander. Volgt u ons al op social media? Uw woning vertrouwd en goed op de huizenmarkt? Hoekstra Natuurlijk!



@makelaardijhoekstra



@makelaardij.hoekstra

### Wie zijn wij?

Makelaardij Hoekstra is al meer dan 35 jaar een begrip in het Noorden. Vanuit onze kantoren in Leeuwarden, Heerenveen, Sneek en Joure bedienen we de gehele provincie. Daarnaast hebben wij ook buiten de provincie, in Almere en Groningen een makelaarskantoor. Kortom: dagelijks staan er 80 enthousiaste medewerkers met veel kennis voor u klaar.

Wilt u uw huis verkopen? Huren? Of wenst u een waardebeoordeling of taxatie? 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. Dat is wel zo prettig.



Scan de code en neem contact op met onze makelaar



Klanten beoordelen ons gemiddeld met een **9.1**



# 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.

# Heeft u vragen naar aanleiding van uw bezichtiging?

Neem dan gerust contact met mij op.  
Ik help u graag!

## Joure

Douwe Egberts Plein 1

 0513 - 41 77 50

 [joure@makelaardijhoekstra.nl](mailto:joure@makelaardijhoekstra.nl)

Uw makelaar

*Chris Speerstra*



## Leeuwarden

Willemskade 9  
058 - 23 37 333  
[leeuwarden@makelaardijhoekstra.nl](mailto:leeuwarden@makelaardijhoekstra.nl)

## Sneek

Westersingel 32  
0515 - 43 00 06  
[sneek@makelaardijhoekstra.nl](mailto:sneek@makelaardijhoekstra.nl)

## Joure

Douwe Egberts Plein 1  
0513 - 41 77 50  
[joure@makelaardijhoekstra.nl](mailto:joure@makelaardijhoekstra.nl)

## Almere

Schoutstraat 8  
085 - 00 36 129  
[almere@makelaardijhoekstra.nl](mailto:almere@makelaardijhoekstra.nl)

## Heerenveen

Nieuwstraat 29  
0513 - 62 83 00  
[heerenveen@makelaardijhoekstra.nl](mailto:heerenveen@makelaardijhoekstra.nl)