





Oebele Stellingwerfweg 40

Heerenveen



 120 m² |  150 m² |  4 |  2007

Over deze woning

Op een mooie woonstand in Skoatterwâld staat deze nette tussenwoning met 4 slaapkamers. De woning beschikt o.a. over 10 zonnecellen, een bijkeuken en een berging.

Indeling:

Begane grond

* entree / hal

* meterkast

* opgang

* toilet

* woonkamer

* open keuken met inbouwapparatuur

* bijkeuken

* tuin

* berging

Eerste verdieping

* overloop

* badkamer met douche en wastafel

* 3 slaapkamers.

Tweede verdieping

* zolderkamer

Woning wordt geleverd via de huisnotaris Accolade, Kosten voor de leveringsakte zijn voor Accolade. De woning dient voor eigen gebruik te worden gekocht.



Soort object	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Kamers	6
Woonoppervlakte	120 m ²
Perceeloppervlakte	150 m ²
Inhoud	370 m ³
Bouwjaar	2007
Tuin	achtertuin
Garage	geen garage
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

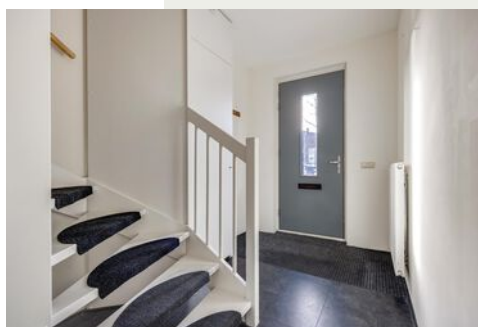
Vraagprijs

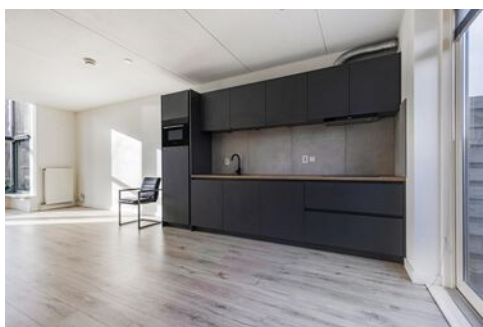
€335.000k.k.

Ben je nieuwsgierig geworden?

 0513 - 62 83 00

Welkom kom binnen!





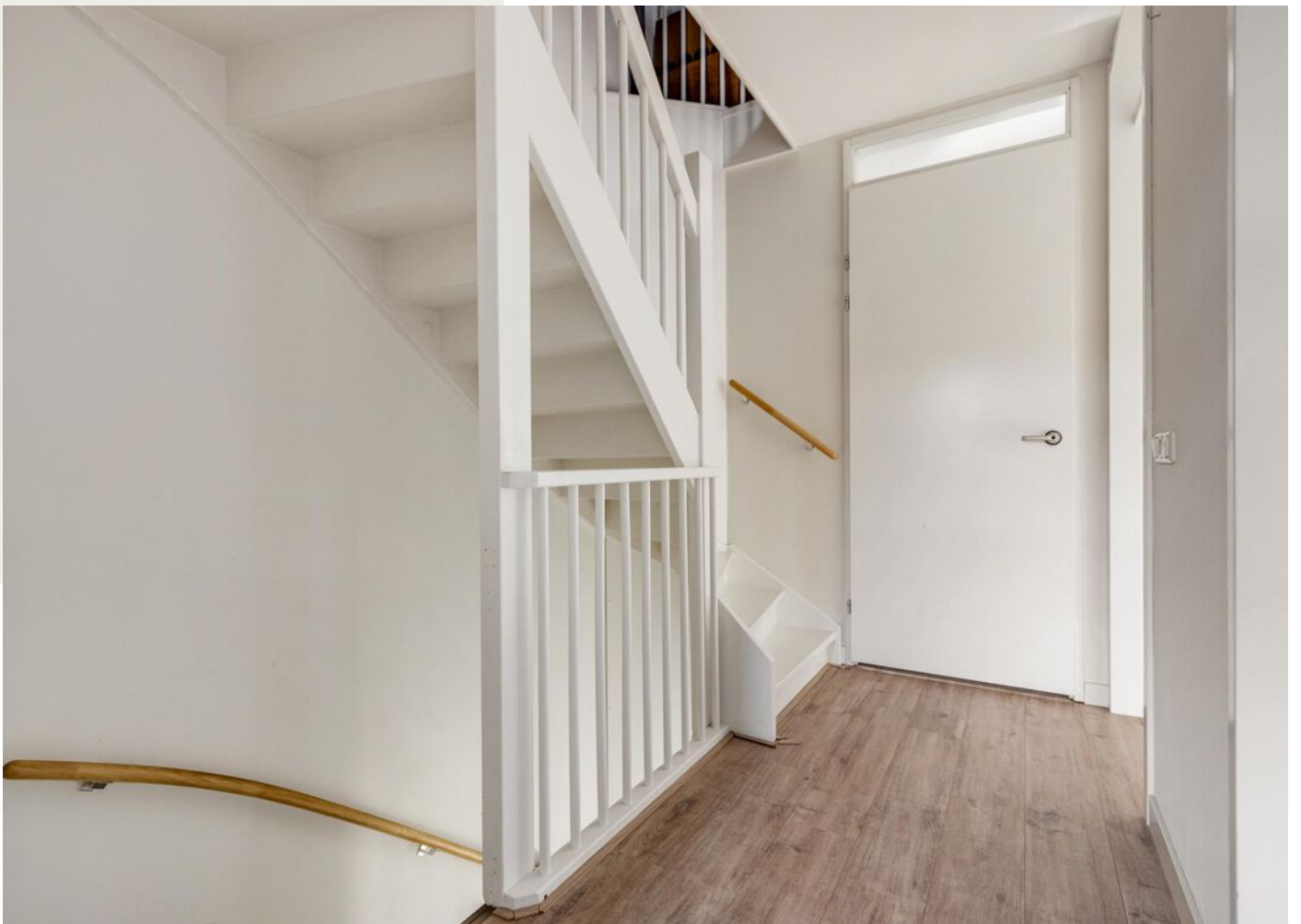
*Lichte woonkamer met
open keuken voorzien van
inbouwapparatuur.*

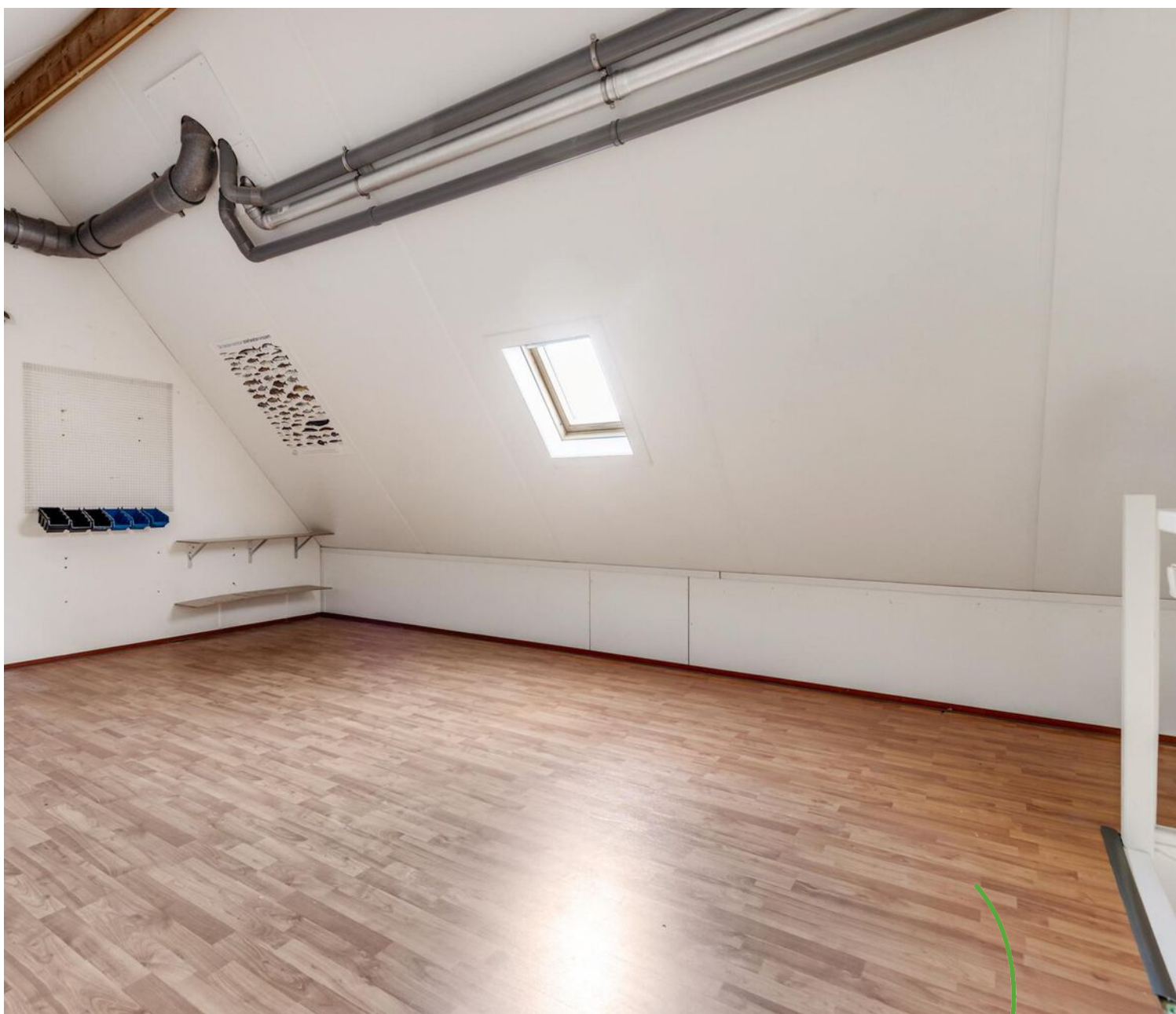




*De woning is voorzien van
3 slaapkamers.*







Ruime zolderkamer.






Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: O. stellingwerfweg 40



<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>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 februari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Knijpe</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 1565</p> <p>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.</p>	
---	--	---

Meldingsformulier

Administratieve gegevens:

Aanvrager:

Naam: Makelaardij Hoekstra, vestiging Heerenveen

Adres: Oebele Stellingwerfweg 40

Postcode/Woonplaats 8448 RN HEERENVEEN



Meterstanden: d.d. 20-10-2023

Elektra: 1.81.: 004828 kwh

1.8.2: 004282 kwh

Gas: 4404 m3

Water: 1644 m3

Rapporteur: Y. Kramer

Datum keuring: 3-8-2023

Soort woning:

- . appartement/flat 0
- . tussenwoning **x**
- . hoek- of eindwoning 0
- . twee onder één kap 0
- . anders, te weten: 0
-

Inhoud van de woning:

- . woonkamer(s) **X**
- . slaapkamer(s) **X**
- . open keuken **X**
- . bijkeuken **X**
- . zolder **X**
- . los houten berging **X deels**
- . Douche en Toilet **X**
- . voor-/achtertuin **X**

Gekeurd pand was tijdens keuring:

0 leeg **X** Bewoond

Bouwwijze:

- . traditioneel (metselwerk) 0
- . gietbouw (beton) **X**
- . geprefabriceerde bouw 0
- . houtskeletbouw 0
- . anders, te weten: 0

Bouwjaar van het huis:

- . 1938 t/m 1960 0
 - . 1961 t/m 1970 0
 - . 1971 t/m 1980 0
 - . 1981 t/m 1990 0
 - . 1991 t/m 2000 0
 - . 2001 t/m 2010 x 2007
-

Is de aankoopkeuring uitgevoerd om te voldoen aan de gemeentelijke voorwaarden inzake **nationale hypotheekgarantie** en is de hypotheek op basis daarvan doorgegaan, dan zijn de kosten van deze keuring aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.

V:\Algemeen\Permanent\Keuringsrapporten\PDF Meldingsrapport\Heerenveen - Oebele Stellingwerfweg 40 - Meldingsformulier.Doc

Het doel van een bouwkundige inspectie is het inzichtelijk maken van de bouwkundige staat van de woning, dit door middel van een visuele inspectie.

Tijdens de inspectie worden de onderdelen, welke zichtbaar zijn, zo nauwkeurig mogelijk geïnspecteerd. Er worden geen sloop en demontage werkzaamheden uitgevoerd om de onderdelen te inspecteren welke visueel niet zichtbaar zijn. Bij twijfel van de staat van onderhoud van deze onderdelen wordt een opmerking in dit rapport gemaakt.

De inspectie is een momentopname, weersomstandigheden kunnen de inspectie beïnvloeden, denk hierbij aan eventuele lekkages.

De woning is door ons beoordeeld rekening houdende met bouwjaar en bouwwijze. Kleurstelling, netheid van afwerking worden niet in de beoordeling meegenomen. Onderhoud aan een gebouw is en blijft noodzakelijk om het in een goede staat te houden.

Toelichting op de toegepaste criteria

*	Goed	Dit onderdeel voldoet ruim aan de gestelde norm van goed onderhoud.
+	Voldoende	Dit onderdeel voldoet aan de minimum gestelde norm van goed onderhoud.
•	Matig	Dit onderdeel voldoet niet aan de minimum norm van goed onderhoud. Herstel / vervangen van dit onderdeel is op termijn noodzakelijk.
-	Slecht	Het is noodzakelijk om dit onderdeel op korte termijn te herstellen / vervangen, zodat vervolg schade wordt beperkt.
J		Ja.
N		Nee.
N.V.T.		Niet van toepassing.

Bouwkundige onderdelen binnen: zolder/vliering;**3.**

Omschrijving	Waardering/Opmmerkingen	Globale kosten inkl. BTW	
		Direct	Op termijn
1.1 Dakbeschot	* wit afgewerkte dakplaten		
1.2 Kapconstructie	*		
1.3 Dakkapel/-raam	* Velux dakraam		
1.4 Dakdoorvoeringen(binnenzijde)	*		
1.5 Dragende wanden			
1.6 Scheidingswanden			
1.7 Wandafwerking	+ onbewerkt		
1.8 Binnenkozijnen/-deuren			
1.9 Buitenkozijnen/-ramen/-deuren	+ velux dakvenster		
1.10 Hang- en sluitwerk	*		
1.11 Beglazing: enkel 0 / dubbel X	+ velux dakvenster		
1.12 Binnenschilderwerk			
1.13 Vloer: hout 0 / beton X			
1.14 Trap vastetrap	*		
1.15 WTW Renovent HR aanwezig op zolder	+ zie foto		
1.17			
1.18			
1.19			
1.20 Houtrot/insekten			
1.21 Isolatie	*		
1.22 Ventilatie	*		
1.23 Vochtgehalte			
1.24 Brandveiligheid			

Waardering: * goed + voldoende • matig - slecht **Totale kosten:** € €

Bouwkundige onderdelen binnen: tweede verdieping; Niet van toepassing!

4.

Omschrijving	Waardering/Opmerkingen	Globale kosten inkl. BTW	
		Direct	Op termijn
2.1 Dakbeschot			
2.2 Kapconstructie			
2.3 Dakkapel/-raam			
2.4 Dakdoorvoeringen(binnenzijde)			
2.5 Dragende wanden			
2.6 Scheidingswanden			
2.7 Wandafwerking			
2.8 Binnenkozijnen/-deuren			
2.9 Buitenkozijnen/-ramen/-deuren			
2.10 Hang- en sluitwerk			
2.11 Beglazing: enkel 0 / dubbel 0			
2.12 Binnenschilderwerk			
2.13 Vloer: hout 0 / beton 0			
2.14 Trap			
2.15			
2.16			
2.17			
2.18			
2.19			
2.20			
2.21			
2.22 Ventilatie			

2.23 Vochtgehalte

2.24 Brandveiligheid

Waardering: * goed + voldoende • matig - slecht **Totale kosten:** € €

Bouwkundige onderdelen binnen: eerste verdieping.

5.

Omschrijving	Waardering/Opmmerkingen Direct	Op termijn
3.1 Plafonds	*	
3.2 Dragende wanden	*	
3.3 Scheidingswanden	*	
3.4 Wandafwerking	*	
3.5 Binnenkozijnen/-deuren	+	
3.6 Buitenkozijnen/-ramen/-deuren	+ Kunststof kozijnen	
3.7 Hang- en sluitwerk	*	
3.8 Beglazing: enkel 0 / dubbel X	+	
3.9 Binnenschilderwerk	*	
3.10 Kasten/kastruimte		
3.11 Doucher.(incl.tegelw./sanitair)	* douchescherm hoek, 2 ^e toilet en wastafel (foto)	
3.12 Vloeren: hout 0 / beton X		
3.13		
3.14		
3.15		
3.16		
3.17		
3.18		
3.19		
3.20 Isolatie	*	
3.21 Ventilatie	*	
3.22 Vochtgehalte		

3.23 Brandveiligheid

Waardering: * goed + voldoende • matig - slecht **Totale kosten:** € €

6.

Bouwkundige onderdelen binnen: begane grond/kelder/kruipruimte adres:

Omschrijving	Waardering/Opmmerkingen	Globale kosten inkl. BTW	
		Direct	Op termijn
4.1 Plafond	*		
4.2 Dragende wanden	*		
4.3 Scheidingswanden	*		
4.4 Wandafwerking	*		
4.5 Binnenkozijnen/-deuren	*		
4.6 Buitenkozijnen/-ramen/-deuren	+ kunststof		
4.7 Hang- en sluitwerk	*		
4.8 Beglazing: enkel 0 / dubbel X	+		
4.9 Binnenschilderwerk	*		
4.10 Kasten/kastruimte			
4.11 Toiletr.(incl.tegelw./sanitair	* zie foto		
4.12 Vloeren: hout 0 / beton X			
4.13 Kruipruimte	niet gecontroleerd		
4.14 Kelder/berging			
4.15 Meterkast	* 8 groepen met aardlek schakelaar incl. groep voor zonnepanelen		
4.16 Keukenblok compleet	+ met inbouw-apparatuur met los gedeelte (zie foto)		
4.20 Isolatie	*		
4.21 Ventilatie	* mechanische ventilatie		
4.22 Bijkeuken	+ cv-ketel in bijkeuken		
Waardering:	* goed + voldoende • matig - slecht	Totale kosten: €	€

Bouwkundige onderdelen buiten: dak/gevels/enz.

adres:

7.

Omschrijving	Waardering/Opmmerkingen	Globale kosten inkl. BTW	
		Direct	Op termijn
5.1 Schoorsteen/dakdoorvoeren(buitenz.) + metalen prefab			
5.2 Pannen	+ gedeelte		
5.3 Singles/leien/riet	Niet van toepassing		
5.4 Mastiek/Bitumen	+ boven erker		
5.5 Zink/lood			
5.6 Goten/regenpijpen	+		
5.7 Dakbetimmering			
5.8 Buitenschilderwerk van kozijnen/ ramen/deuren	+ uitgezonderd kunststof kozijnen		
5.9 Overig buitenschilderwerk	+		
5.10 Spouw X / massief 0	*		
5.11 Voegwerk	+		
5.12 Carport			
5.13 Overige bijgebouwen	• houten berging, deels		
5.14 Terreinafscheidingen	+ schuttingen		
5.15 Verharding	+ gras / verharding, verzakt / beplanting		
5.16 Luifel	+ glas en metaal		
5.17 Balkon			
5.18 Balustrade			
5.21 Fundering			

5.22 Riolering

Waardering: * goed + voldoende • matig - slecht **Totale kosten:** € €

Elektrische installatie.

Adres:

8.

Omschrijving	Waardering/Opmmerkingen
6.1 Bedrading/buizen/dozen	*
6.2 Schakelmateriaal	*
6.3 Groepenkast	* 8 groepen met aardlek schakelaar
6.4 Aarding van toestellen	*
6.5 Keuring/doorverwijzing Nutsbedrijf geadviseerd: ja 0 / nee X	

C.V.-installatie/warmwaterbereiding.

Omschrijving	Waardering	Opmmerkingen
7.1 C.V.-ketel, type, bouwjaar	Vaillant HR combi ketel	plaatsingsjaar 2007 in bijkeuken
7.2 Rookgasafvoer	*	
7.3 Be- en ontluchting C.V.-ruimte		
7.4 C.V.-leidingen, radiatoren, convectoren	*	
7.5 Warmwater bereiding (keuken/badkamer)	cv/combi	
7.6 Waterleidingen (OPBOUW)		
7.7 Watermeter	*	
7.8 Keuring/doorverwijzing Nutsbedrijf geadviseerd: ja 0 / nee X		

Overzicht kostenramingen, samenvatting.

Omschrijving		Globale kosten inkl. BTW	
		Direct	Op termijn
Blad 3: Zolder/vliering	Totaal:	€	€
Blad 4: Tweede verdieping	Totaal:	€	€
Blad 5: Eerste verdieping	Totaal:	€	€
Blad 6: Begane grond/kelder/kruipruimte	Totaal:	€	€
Blad 7: Dak/gevels/enz.	Totaal:	€	€
Blad 9: Diversen	Totaal:	€	€
Waardering: * goed + voldoende • matig - slecht	Totaal generaal	€	€

Diversen (bijzondere situaties).

adres

Omschrijving

Opmerkingen

Zonnepanelen op platte dak aanwezig met omvormer op zolder.

Vorbereiding elektrische auto oplader aanwezig.

Asbesthoudende materialen:

Niet van Toepassing

Energie label:

Energie label label A

Diversen (algemene opmerkingen).

Woning ziet er goed onderhouden uit.

In de woning blijft liggen

Rolluik slaapkamer voorzijde

Laminaat diverse vertrekken

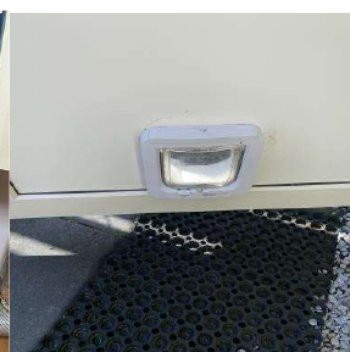
Diverse foto,s



Achtertuint

WTW op zolder

WC



Douche

Douche

Omvormer

Kattenluik achterdeur

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**

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 **8,9** 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.

Heeft u vragen naar aanleiding van uw bezichtiging?

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

Heerenveen

Nieuwstraat 29



06 - 11 84 01 21



r.joustra@makelaardijhoekstra.nl

Uw makelaar

Rinse Joustra



Leeuwarden

Willemskade 9

058 - 23 37 333

leeuwarden@makelaardijhoekstra.nl

Joure

Douwe Egberts Plein 1

0513 - 41 77 50

joure@makelaardijhoekstra.nl

Heerenveen

Nieuwstraat 29

0513 - 62 83 00

heerenveen@makelaardijhoekstra.nl

Sneek

Westersingel 32

0515 - 43 00 06

sneek@makelaardijhoekstra.nl

Almere

Schoutstraat 8

085 - 00 36 129

almere@makelaardijhoekstra.nl