

**TE KOOP**

# Oer de Feart 172

Joure



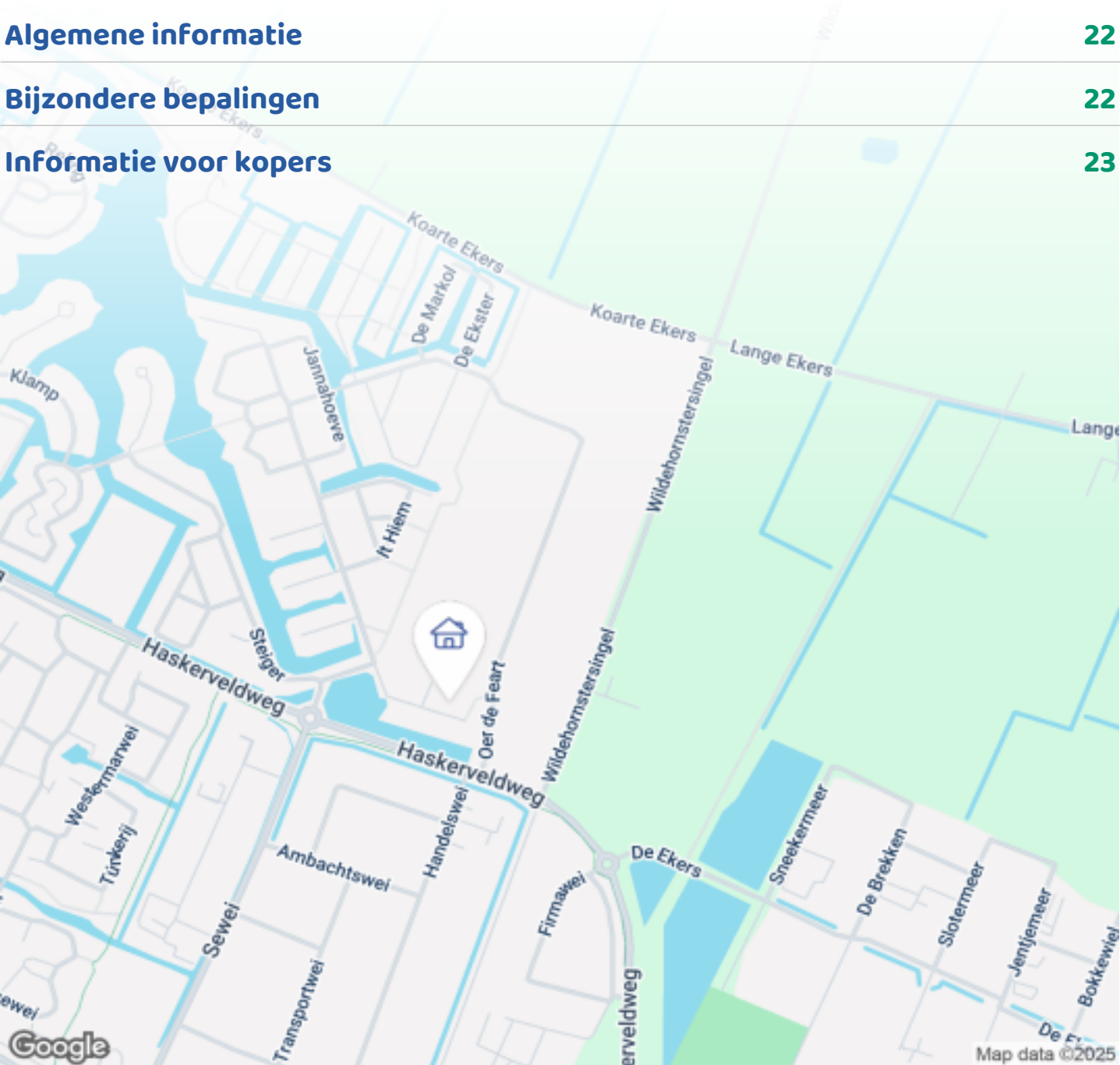
Vraagprijs

**€ 535.000**

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	12
Kenmerken	16
Zakenlijst	19
Huis op de kaart	21
Algemene informatie	22
Bijzondere bepalingen	22
Informatie voor kopers	23



Woningbrochure: Oer de Feart 172, Joure



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Licht, luxe en landelijk uitzicht, instapklare twee-onder-een-kapwoning in Joure

Op zoek naar rust, ruimte en comfort? Deze sfeervolle en uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning in het geliefde Joure biedt het allemaal: een vrij uitzicht aan zowel voor- als achterzijde, een onderhoudsvriendelijke tuin met luxe tuinhuis én een perfecte ligging nabij uitvalswegen richting de A6 en A7.

Ruimte, licht en comfort

Via de hal kom je binnen in de royale en lichte woonkamer met erker, waar het zonlicht de hele dag prettig naar binnen valt. De woonkamer ligt op het zuiden en is voorzien van een natuurstenen vloer met comfortabele vloerverwarming. Voor extra comfort zijn er elektrische screens als zonwering geplaatst, ideaal tijdens warme zomerdagen. Aansluitend vind je de open keuken met tuindeuren naar het terras, ideaal voor wie binnen en buiten naadloos in elkaar wil laten



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

overlopen. De bijkeuken biedt plek voor de wasmachine en droger en geeft toegang tot de betegelde garage.

Op de verdiepingen bevinden zich maar liefst vier slaapkamers en een zolderkamer, die perfect dienst kan doen als werkplek, hobbyruimte of logeerkamer. De badkamer is uitgerust met een ligbad, aparte douche, toilet en wastafel.

Vrij uitzicht aan de voorzijde

Aan de voorzijde van de woning kijk je uit over een mooie vijverpartij. De woning ligt aan een rustige straat met weinig verkeer. Er zijn vijf openbare parkeerplekken direct voor de deur en op de eigen oprit kunnen twee auto's achter elkaar staan.

Recent aangelegde tuin met uitzicht op het land

De achtertuin is recent volledig vernieuwd en voorzien van grote keramische tegels. Dankzij de noordelijke ligging is het er op warme dagen heerlijk toeven.

Het absolute pareltje is het luxe tuinhuis met glazen schuifdeuren, betegelde wanden met luxe marmerlook tegels (120x280 cm), een gezellige houtkachel én een bekabelde internetaansluiting, ideaal als thuiswerkplek, hobbyruimte of ontspanningsplek. Bovendien is het tuinhuis voorbereid op de aansluiting van zonnepanelen, waarmee je eenvoudig kunt investeren in duurzame energie. In het tuinhuis is bovendien een geïntegreerde berging van circa 12m<sup>2</sup> aanwezig. Perfect voor fietsen, tuingereedschap en opslag.

Vanuit de tuin geniet je van een weids uitzicht over de landerijen, regelmatig spot je hier hazen en reeën.

Perfect bereikbaar

De woning ligt op korte afstand van de rondweg van Joure.

Binnen enkele minuten rijd je op de A6 richting Lelystad of de A7 richting Sneek of Heerenveen. Ook winkels, scholen en sportvoorzieningen zijn binnen handbereik.

Kortom: een huis waar je zó in kunt, met een uitzonderlijke combinatie van comfort, uitzicht, ruimte

en bereikbaarheid. Kom kijken en laat je verrassen!

Kenmerken:

- Royale woonkamer met erker en veel lichtinval
- Natuurstenen vloer met comfortabele vloerverwarming
- Open keuken met tuindeuren naar het terras
- Vier slaapkamers + extra zolderkamer
- Badkamer met ligbad, douche en toilet
- Recent aangelegde tuin met groot terras en vrij uitzicht
- Luxe tuinhuis met houtkachel, internet én voorbereiding voor zonnepanelen
- Garage met vloertegels en bijkeuken
- Voor- en achter vrij uitzicht (vijver en weilanden)
- Vijf openbare parkeerplekken en oprit
- Rustige straat, goede bereikbaarheid via A6 en A7









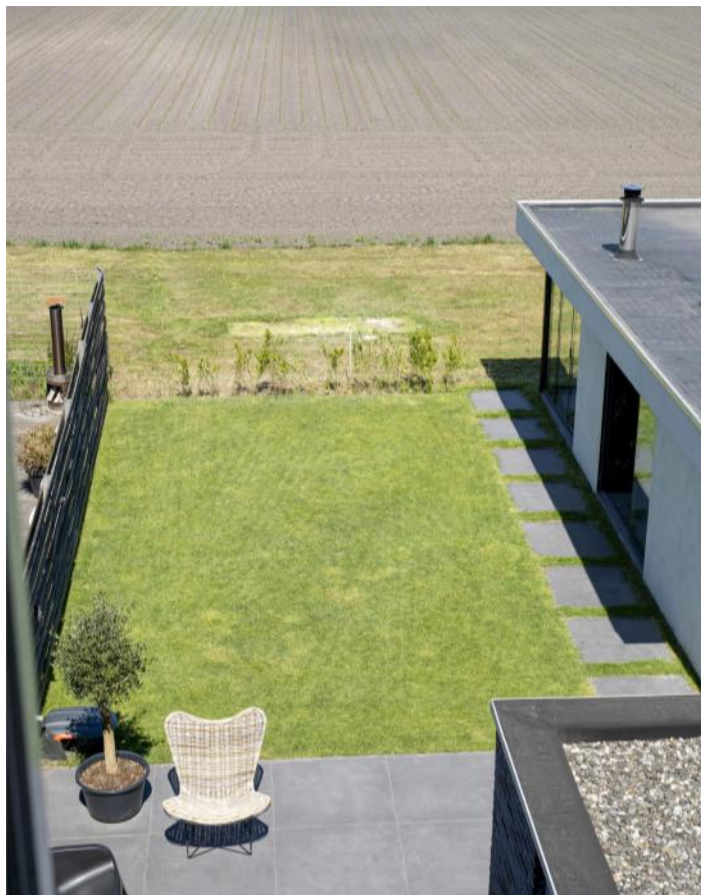
















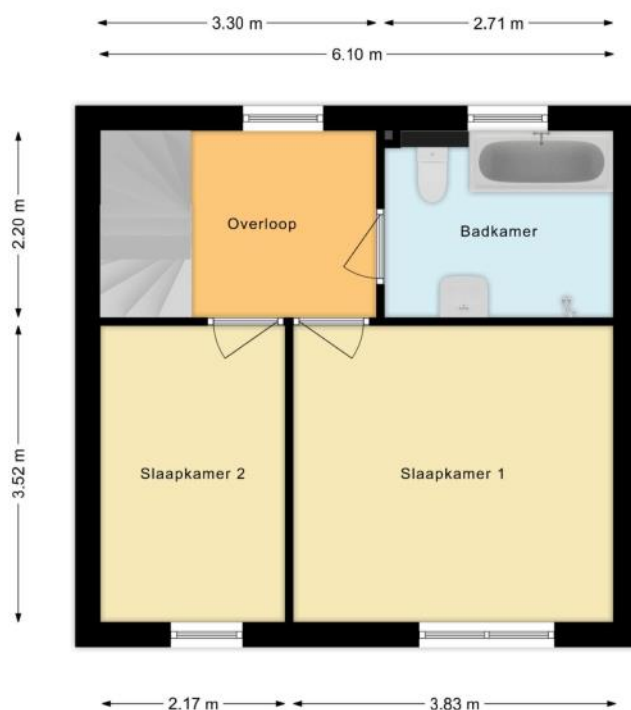


# PLATTEGROND

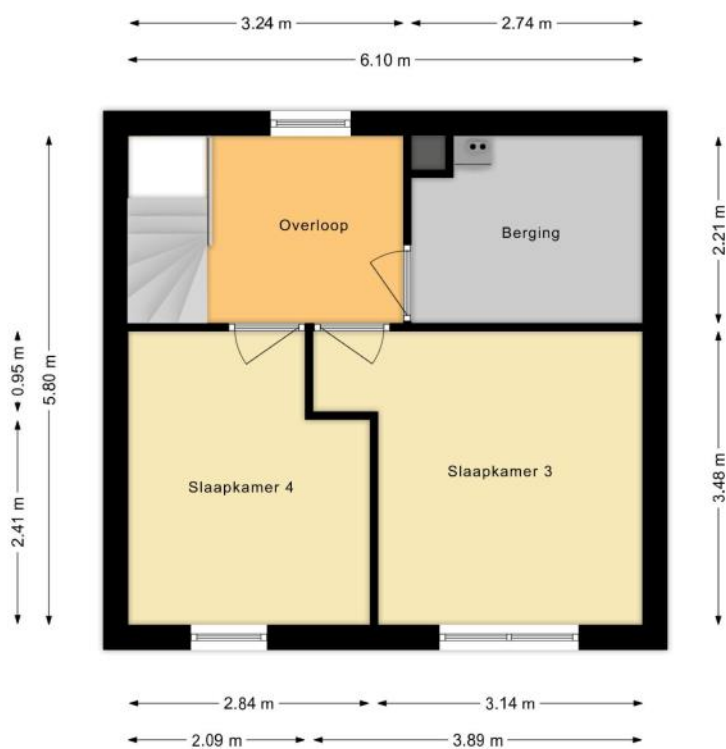




# PLATTEGROND

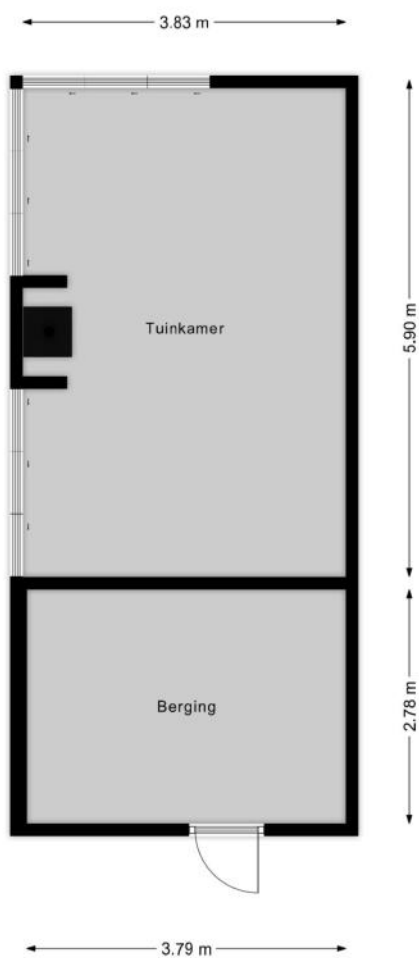


# PLATTEGROND





# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Halfvrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2003
Soort dak	Lessenaarsdak
Materiaal dak	Pannen

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	313 m <sup>2</sup>
Inhoud	562 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	139 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	20 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	5 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	33 m <sup>2</sup>

#### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, wastafel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Rookkanaal

## Energie

Energie label	B
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha
Bouwjaar cv-ketel	2021
Eigendom cv-ketel	Eigendom

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	187 m <sup>2</sup> (17m diep en 11m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordoosten



# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra

## Garage

Soort	Aangebouwd steen
Voorzieningen	Elektra

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

## Kadastrale gegevens

### Joure D 3439

Oppervlakte	313 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige rechten, plichten, bedingen en/of erfdienstbaarheden.  
> Gebruikelijke bij meerdere woningen onder 1 kap

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

## Overige zaken

in overleg



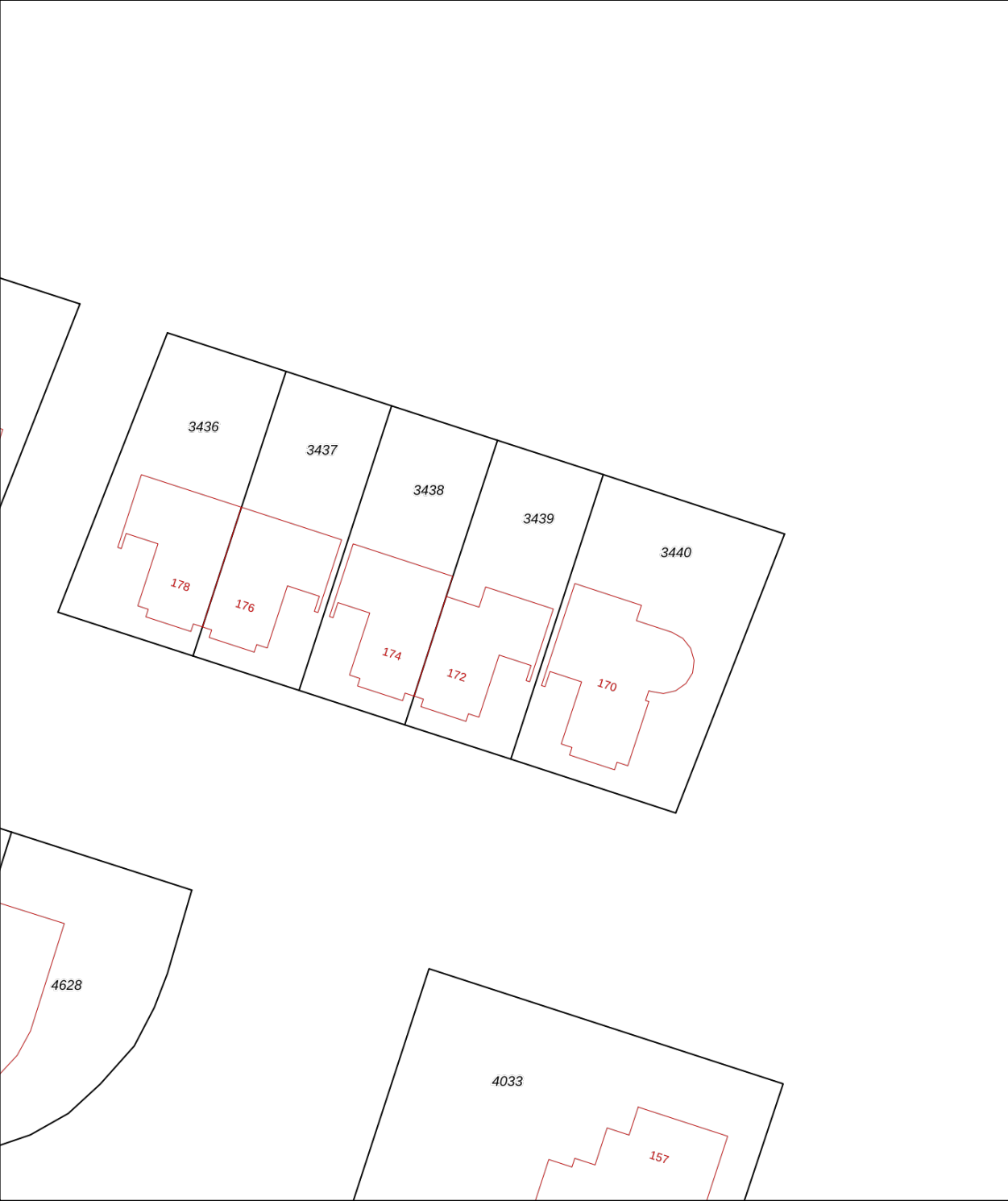
*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*



# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



**12345**  
**25**

Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 juni 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente    Joure  
Sectie    D  
Perceel    3439

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**



# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

### Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

### De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.**

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).



# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.