



**makelaars**



VRAAGPRIJS € 1.100.000 K.K.

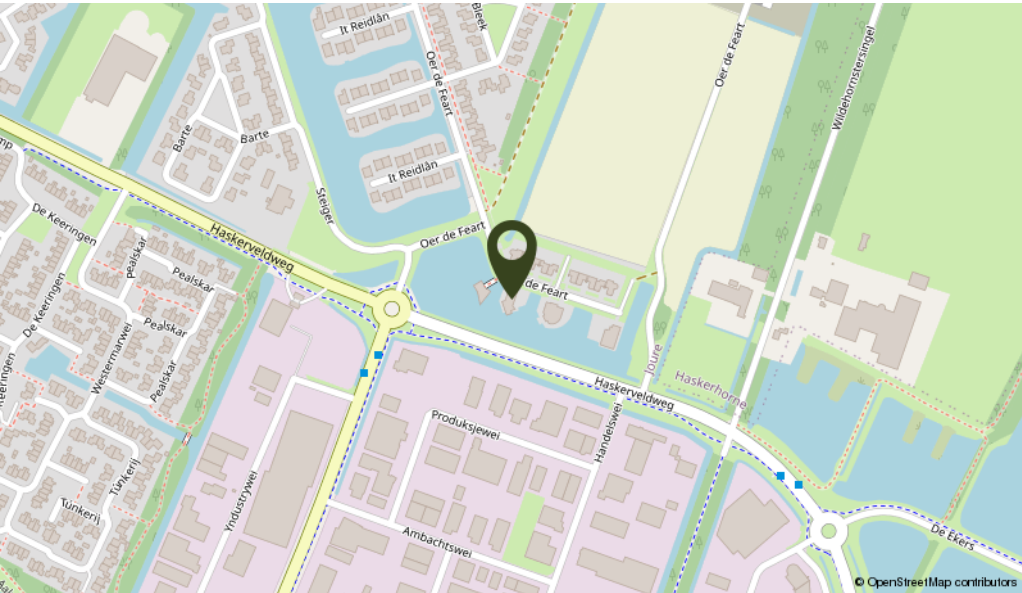
**OER DE FEART 161**  
**JOURE**



## KENMERKEN

|                         |                                                   |
|-------------------------|---------------------------------------------------|
| Woonoppervlakte         | 221 m²                                            |
| Praktijk-/kantoorruimte | 144 m²                                            |
| Inhoud                  | 1289 m³                                           |
| Perceeloppervlakte      | 822 m²                                            |
| Bouwjaar                | 2008                                              |
| Aantal kamers           | 10                                                |
| Aantal slaapkamers      | 5                                                 |
| Verwarming              | 2 volwaardige CV-ketels en vloerverwarming geheel |
| Zonnepanelen            | 40 stuks                                          |
| Bouwjaar CV             | 2025                                              |
| Energielabel            |                                                   |
| Isolatie                | volledig geïsoleerd                               |
| Aanvaarding             | in overleg                                        |

## LOCATIE OP DE KAART



# OMSCHRIJVING

Op een prachtige zichtlocatie aan het water (geen vaarwater) staat deze moderne woon-werk watervilla. Een woning die niet alleen ruimte en comfort biedt, maar ook de perfecte balans tussen stijlvol wonen en professioneel werken.

Wonen met uitzicht  
Binnenkomst via de eigen entree met hal, garderobe en toilet. De riante, watergerichte woonkamer is een heerlijke plek om te ontspannen. Dankzij de twee grote schuifpuien geniet u volop van het licht en het uitzicht op het water.  
De open keuken is een echte blikvanger: modern, ruim en praktisch ingedeeld met een groot werkeiland met spoelbak en vaatwasser. De drie vaste wanddelen zijn voorzien van hoogwaardige apparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat met afzuigkap, vriezer, koelkast en combi-oven.  
Aangrenzend ligt de bijkeuken met achter-entree en directe doorgang naar het bedrijfsgedeelte – ideaal in gebruik.  
De vide in de woonkamer zorgt voor een prachtig ruimtelijk effect en een moderne uitstraling. Op de verdieping bevinden zich vijf slaapkamers, bereikbaar via een stijlvolle loopbrug. De hoofdslaapkamer beschikt over een eigen balkon met fraai uitzicht over het water. De luxe badkamer is compleet uitgerust met een dubbele inlopdouche, ligbad, dubbele wastafel en toilet.

Het bedrijfsgedeelte is ruim opgezet en heeft een eigen entree. Hier vindt u een representatieve ontvangstruimte met balie, vier kantoren, een grote voorraadberging, een zijentree en een eigen toilet. Een perfecte werkplek voor ondernemers die comfort, uitstraling en bereikbaarheid belangrijk vinden.

- In het kort:
- Luxe woon-werk watervilla op zichtlocatie aan het water
  - Riante woonkamer met vide en twee schuifpuien
  - Moderne keuken met werkeiland en complete inbouwapparatuur
  - Vijf slaapkamers, waarvan één met balkon
  - Luxe badkamer met ligbad en dubbele douche
  - Groot bedrijfsgedeelte met ontvangstruimte, 4 kantoren en berging
  - Vloerverwarming op de begane grond
  - 40 zonnepanelen
  - Twee afzonderlijke CV-installaties
  - Bedrijfsgedeelte is gesplitst van het woonhuis en heeft een eigen kadastraal nummer.
  - De bestemming is woondoeleinden "kantoren en praktijkwoningen".

Aan de in deze aanbieding vermelde maten, oppervlakten en overige gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. Alle genoemde afmetingen en m² zijn indicatief en dienen uitsluitend ter illustratie. Koper wordt geacht de opgegeven informatie zelf te (laten) verifiëren.

Wonen, werken en genieten aan het water – elke dag opnieuw!





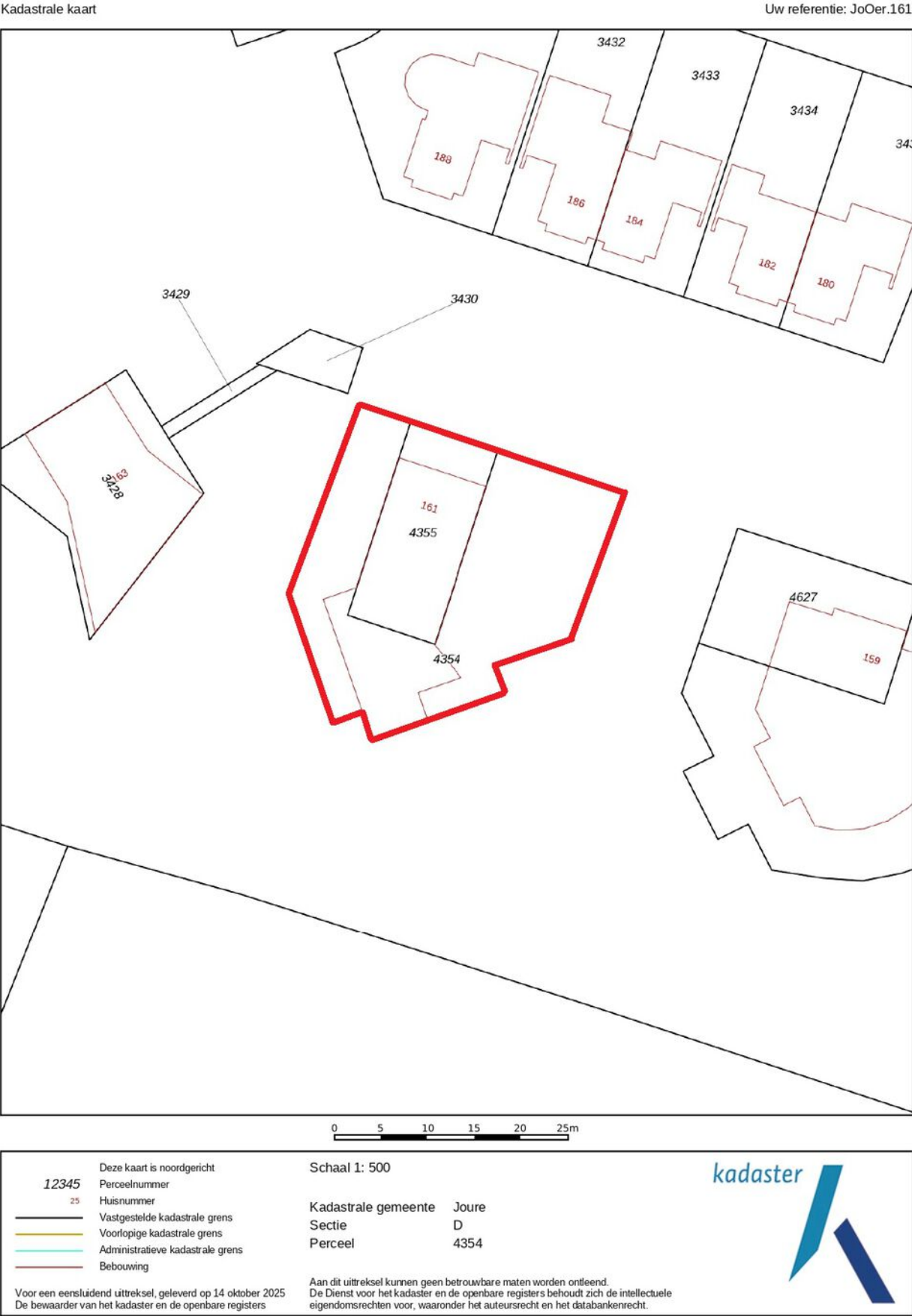




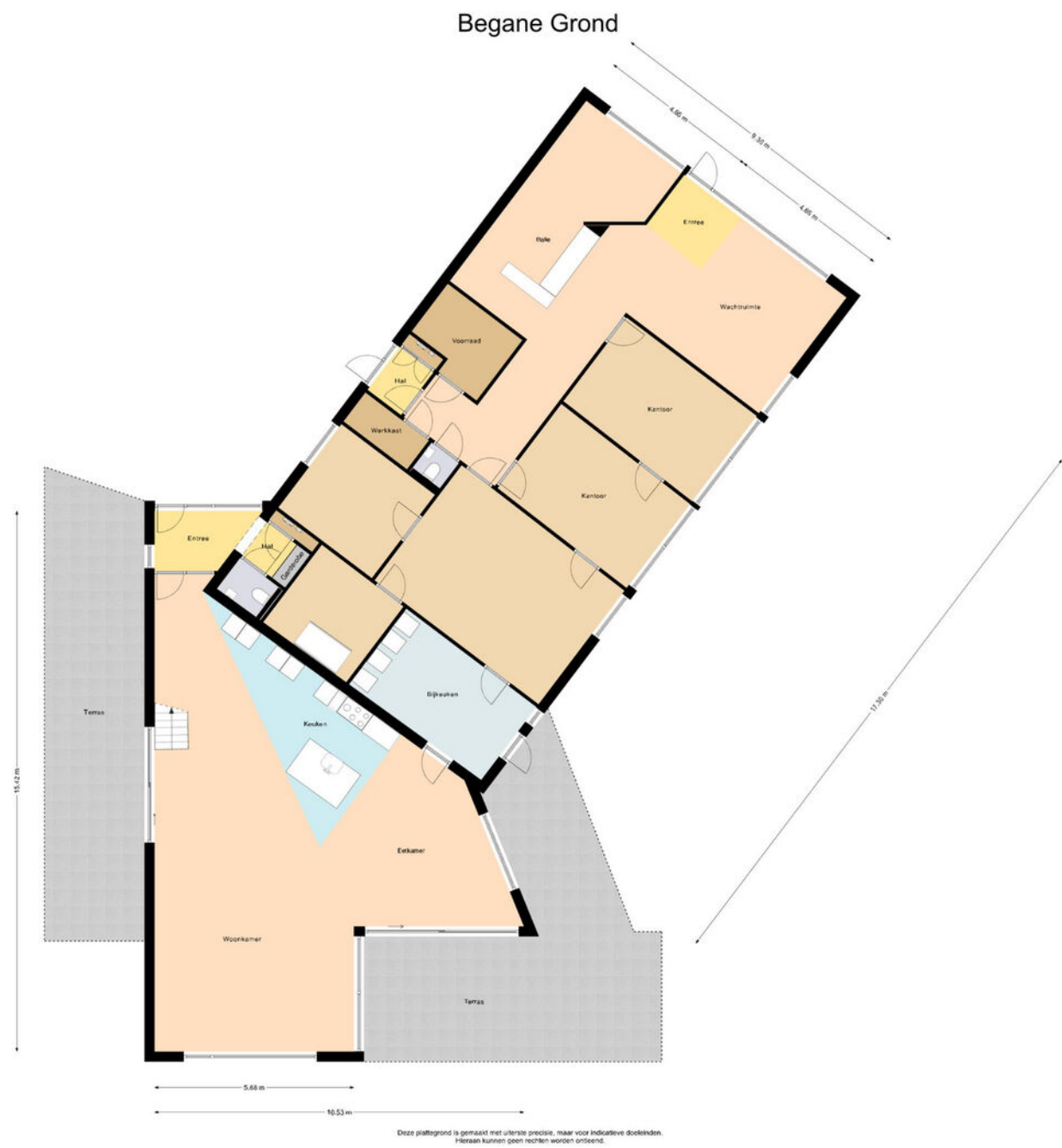




# KADASTRALE KAART

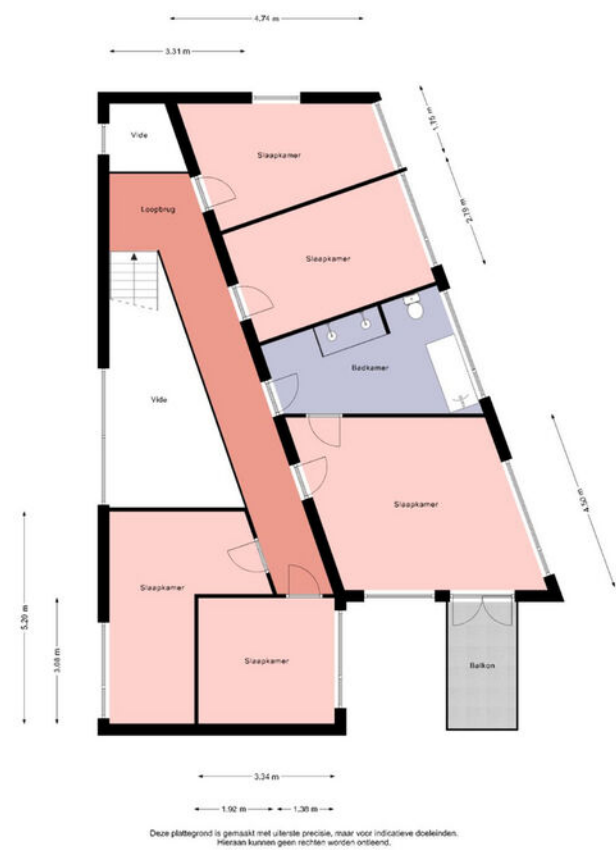


PLATTEGROND



PLATTEGROND

1e Verdieping



LIJST VAN ZAKEN

|                                                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur                                          |               |          |              |
| 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             |          |              |
| - rolgordijnen                                              | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren                                  | X             |          |              |
|                                                             |               |          |              |
| Overig, te weten                                            |               |          |              |
| - spiegelwanden                                             | X             |          |              |
|                                                             |               |          |              |
| Woning - Keuken                                             |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                         |               |          |              |
| - kookplaat                                                 | X             |          |              |
| - (gas)fornuis                                              | X             |          |              |
| - afzuigkap                                                 | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                                 | X             |          |              |
| - koelkast                                                  | X             |          |              |
| - vriezer                                                   | X             |          |              |
| - vaatwasser                                                | X             |          |              |
|                                                             |               |          |              |
| Woning - Sanitair/sauna                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                           |               |          |              |
| - toilet                                                    | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                           | X             |          |              |
| - fontein                                                   | X             |          |              |
|                                                             |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                         |               |          |              |
| - ligbad                                                    | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherm)                                    | X             |          |              |
| - wastafel                                                  | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                            | X             |          |              |
| - toilet                                                    | X             |          |              |
|                                                             |               |          |              |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing |               |          |              |
| Brievenbus                                                  | X             |          |              |

LIJST VAN ZAKEN

|                                 | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---------------------------------|---------------|----------|--------------|
| (Voordeur)bel                   | X             |          |              |
| Rookmelders                     | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat               | X             |          |              |
| Airconditioning                 | X             |          |              |
| Zonnepanelen                    | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten  |               |          |              |
| - CV-installatie                | X             |          |              |
| - boiler                        | X             |          |              |
|                                 |               |          |              |
| Tuin - Inrichting               |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating           | X             |          |              |
| Beplanting                      | X             |          |              |
|                                 |               |          |              |
| Tuin - Verlichting/installaties |               |          |              |
| Buitenverlichting               | X             |          |              |
|                                 |               |          |              |
| Tuin - Bebouwing                |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging          | X             |          |              |
|                                 |               |          |              |
| Tuin - Overig                   |               |          |              |
| Overige tuin, te weten          |               |          |              |
| - (sier)hek                     | X             |          |              |
| - vlaggenmast(houder)           | X             |          |              |



## INTERESSE IN DEZE WONING? NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT OP MET ONS KANTOOR

### **Thuis in de regio**

A7 Makelaars is sterk geworteld in de eigen regio. Als geen ander kennen we de marktontwikkelingen en mogelijkheden van woonlocaties en bedrijfspanden in de omgeving Joure/A7-zone. Een bloeiende regio waarin we ook zelf blijven meegroeien. Kenmerkend voor gemeente De Fryske Marren en omgeving is de centrale ligging in een groene waterrijke omgeving en de snelle aansluiting op de Randstad. Een gewilde gemeente waarin het prettig wonen en succesvol ondernemen is.

### **Aankoop**

Goed, u heeft de stoute schoenen aangetrokken en u bent op zoek naar een woning. Wellicht bent u, nadat u zelf wat rondgekeken heeft, tot de ontdekking gekomen dat er eigenlijk wel heel wat bij komt kijken voordat u die stap naar de koop van dat huis of dat appartement van uw keuze kunt zetten. En weet eigenlijk niet precies hoe u dat moet aanpakken of hoe u over een prijs moet onderhandelen. Hoe voorkomt u kort gezegd een teleurstelling? Daar zijn wij dan ook deskundig voor. Wij kunnen u helpen op de weg naar dat ene huis op maat.

### **Verkoop**

U bent toe aan een nieuw huis. Dat betekent misschien dat u uw huidige woning samen met uw NVM-makelaar gaat verkopen. Het verkopen van een huis is meer dan een bord in de tuin. Het vereist deskundige hulp op maat, met een sterk accent op communicatie, waardoor u feilloos door het verkooptraject gaat. Juist daarom doet u een beroep op ons, uw NVM-makelaar. Wij geven u graag een uitgebreide indruk van dat traject, zodat u goed voorbereid het verkoopproces in kunt gaan. Uiteraard zijn wij altijd bereid uw vragen te beantwoorden. Schroom niet om ons het hemd van het lijf te vragen.

### **Taxeren**

Wat is taxeren? Een onroerend goed heeft vele waarden, of het nu om een huis, kantoor, bedrijf, woonboerderij of bouwkaavel gaat. Voor de verzekering praat men over de herbouwwaarde, de bank vindt de marktwaarde met een gevalideerd rapport (o.a. NWWI) belangrijk en de fiscus rekent met de waarde in het economische verkeer. Voor alle partijen is het belangrijk op een gegeven moment te beschikken over een realistisch waardeoordeel van een terzake kundige. We hebben het dan over een taxatierapport waarin op weloverwogen wijze rekening wordt gehouden met relevante argumenten. Loop even bij ons binnen als u meer informatie wilt, bijvoorbeeld over de voorwaarden, tarieven en de diverse taxatiesoorten. U bent van harte welkom voor een verhelderend, vrijblijvend gesprek.

### **Bedrijfsonroerend goed**

Ons specialisme beperkt zich niet alleen tot woonhuizen. Ook de huisvesting van uw bedrijf is bij ons in goede handen als u wilt huren, verhuren, kopen of verkopen.

### **NVM**

Ons kantoor is aangesloten bij de grootste onroerend goed brancheorganisatie van ons land, de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoed- deskundigen, kortweg NVM en biedt u de zekerheid van gewaarborgde en regelmatig getoetste kwaliteit van elke aangesloten makelaar. Ook zijn wij NRV-gecertificeerd.

### **Funda**

Op Nederlands grootste onroerend goed site kunt u elke aangeboden woning vinden op [www.funda.nl](http://www.funda.nl) en elk kantoor, bedrijfshal, winkel, etc. op [www.fundainbusiness.nl](http://www.fundainbusiness.nl)