

WILBRINK • V. D. VLUGT

M A K E L A A R S



Joure Groene Dijk 5



www.groenedijk5.nl

WILBRINK • V. D. VLUGT

M A K E L A A R S

Beste geïnteresseerde,

Namens de verkoper(s) bedanken wij u voor de getoonde interesse in deze woning. Met deze brochure willen we u zo compleet mogelijk informeren over de woning.

Wellicht is dit de woning die u zoekt en breekt een spannende periode aan. Niet alleen voor u, maar ook voor de verkopers. Hoe dan ook zijn zij zeer benieuwd naar uw reactie. Wij vragen u dan ook uw mening (positief of negatief) te laten weten zodat wij de verkopers daarover kunnen inlichten.

Indien u na het lezen van deze brochure nog vragen heeft of een bod wilt doen, neem dan contact op met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,
Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars



Frits Wilbrink RM RT
Beëdigd NVM Makelaar/Taxateur o.z



 info@wilbrinkvandervlugt.nl
 (0252) 41 90 49

 www.groenedijk5.nl

PLAATS
ADRES

JOURE
GROENE DIJK 5

| | |
|------------------------------------|---|
| Type | : Moderne vrijstaande villa |
| Bouwjaar | : 2010 |
| Kadastraal | : Gemeente Joure; Sectie A; Nummer 8344 |
| Perceeloppervlakte | : 1.372m ² |
| Woonoppervlakte | : 365m ² |
| Overige inpandige ruimte | : 112m ² |
| Balkon en dakterras | : 30m ² |
| Inhoud woning | : 1.731m ³ |
| Tuin | : rondom en fraai aangelegd |
| Verwarming | : warmtepomp, vloerverwarming, WTW installatie, gashaard, houthaard |
| Warm water | : cv-ketel (2010), 300 ltr. boiler, Quooker |
| Isolatie | : volledig geïsoleerd |
| Energie label | : A+; geldig tot 27-06-2033 |
| Onroerend zaak bel. | : € 800,- per jaar |
| Voorschot Energiekosten | : € 1.122,58 |
| Oplevering | : in overleg |
| Vraagprijs | : € 1.695.000,- |







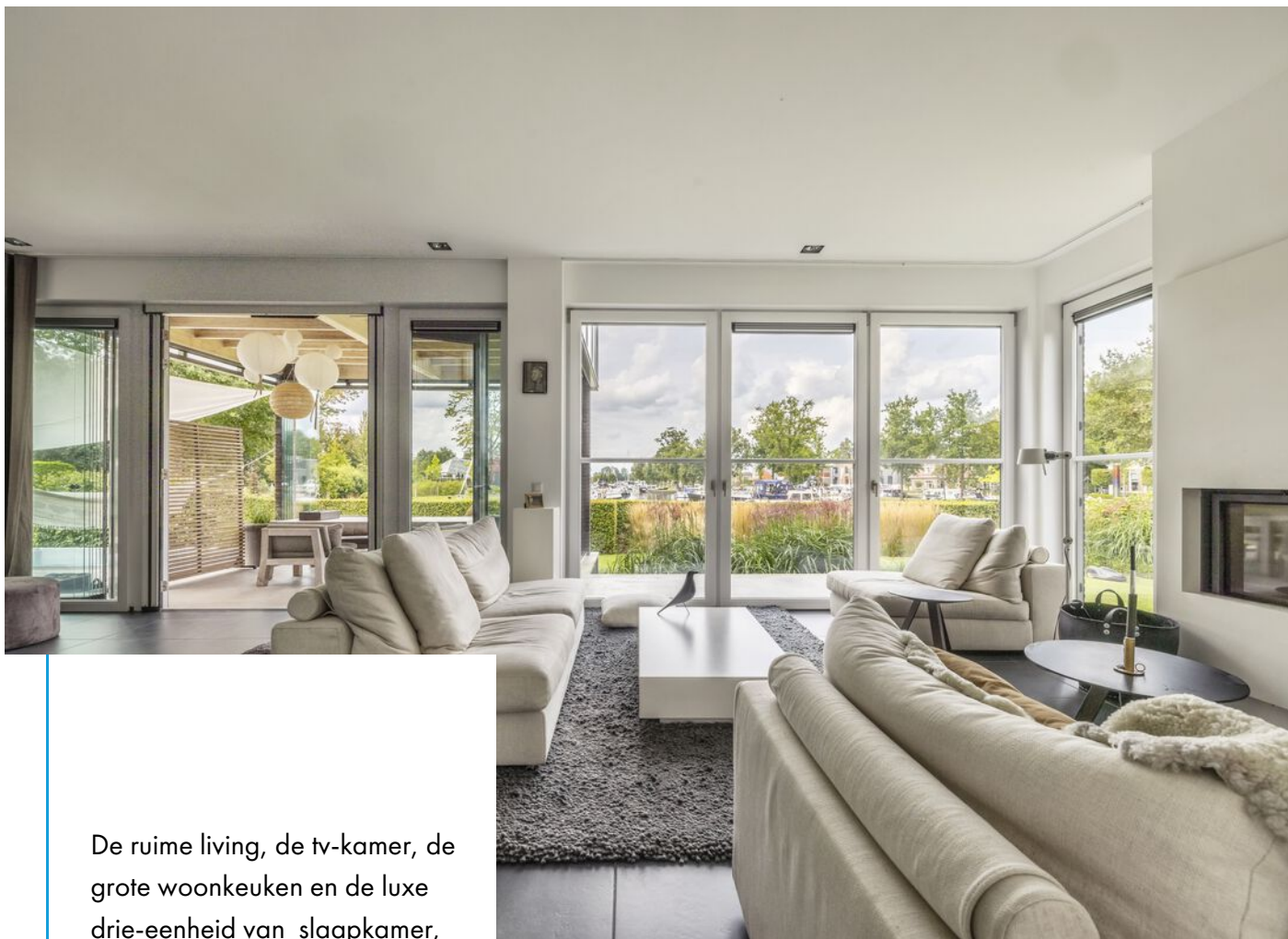
Fantastisch gelegen moderne villa met ruime ligplaats in de naastgelegen jachthaven. Deze bijzondere woning is met hoogwaardige materialen gebouwd en afgewerkt, fraai vormgegeven en van veel comfort voorzien. De villa is groots opgezet, heeft een eigen parkeerkelder voor 4 auto's met verwarmde hellingbaan, een luxe zwembad met jetstreams en een serre met glazen schuifwanden.



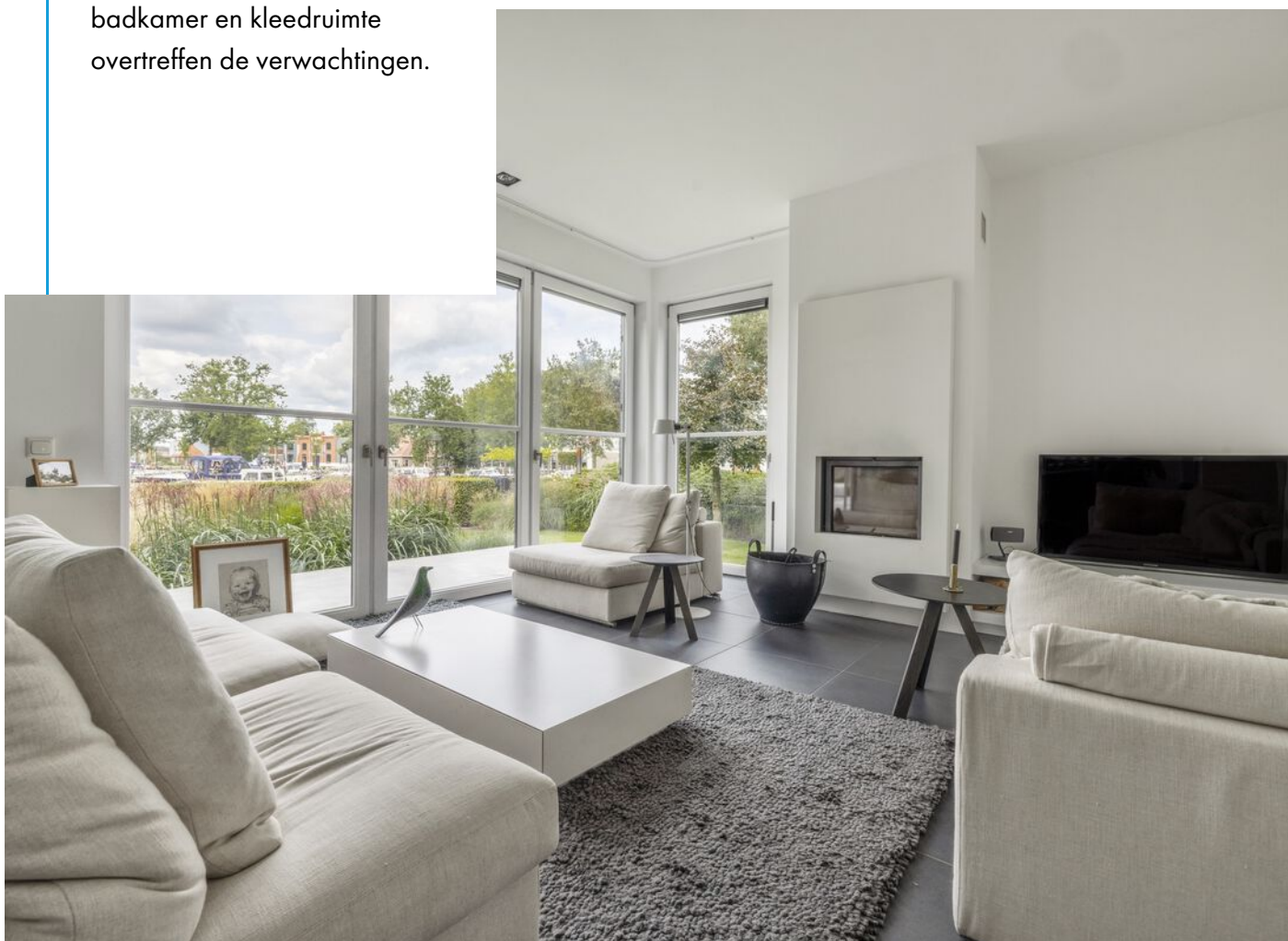


Aan de binnenzijde van de woning is de unieke vormgeving doorgevoerd. De imposante entree geeft direct de sfeer en luxe weer die je in deze villa kunt verwachten.





De ruime living, de tv-kamer, de grote woonkeuken en de luxe drie-eenheid van slaapkamer, badkamer en kleedruimte overtreffen de verwachtingen.







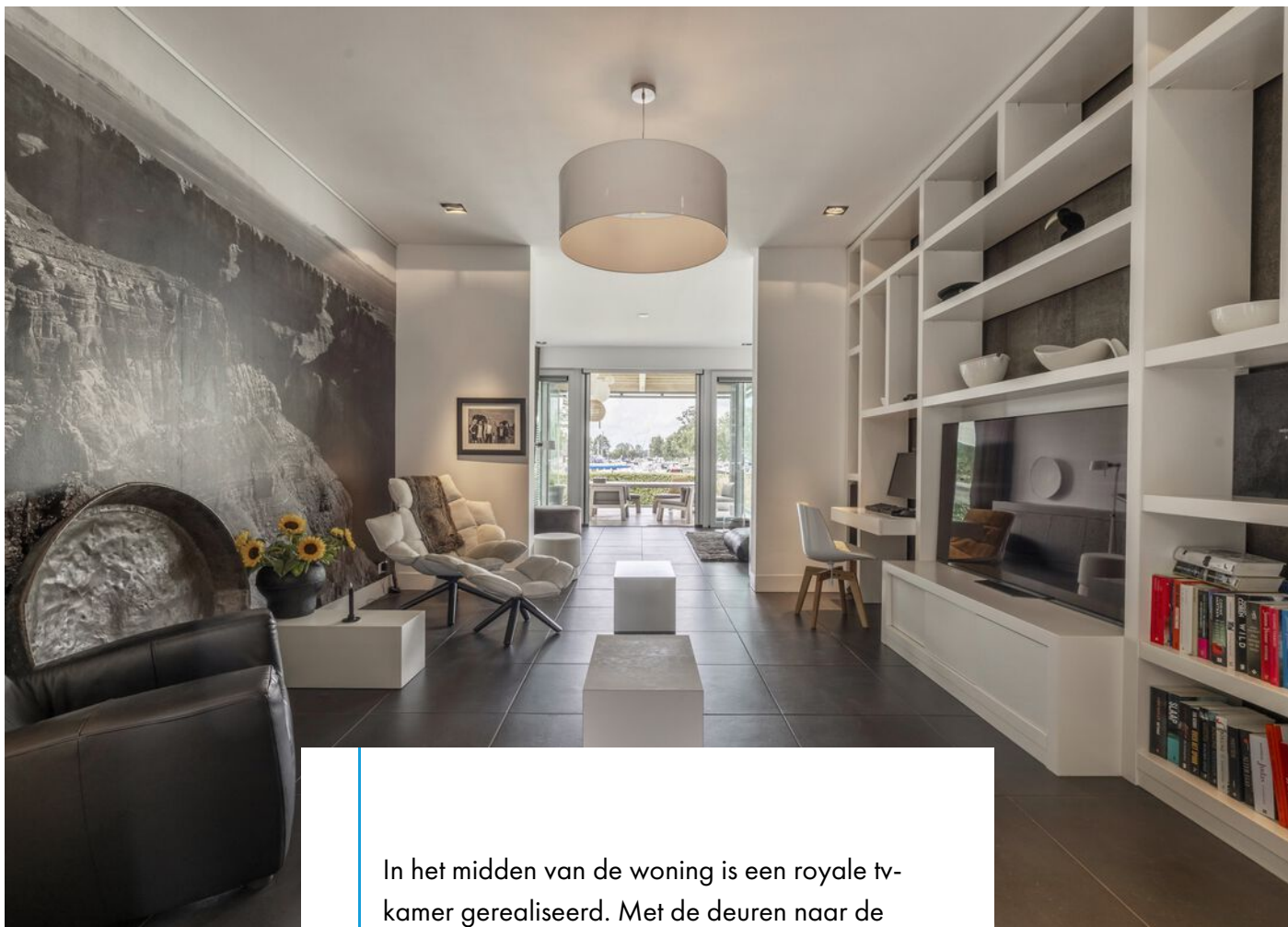
De gehele woning heeft vloerverwarming die ook kan koelen. De haard zorgt voor extra warmte en een behaaglijk gevoel.

De hoge plafonds en de fraaie hoge houten deuren dragen bij aan de luxe beleving en geven de ruimtes extra sfeer.

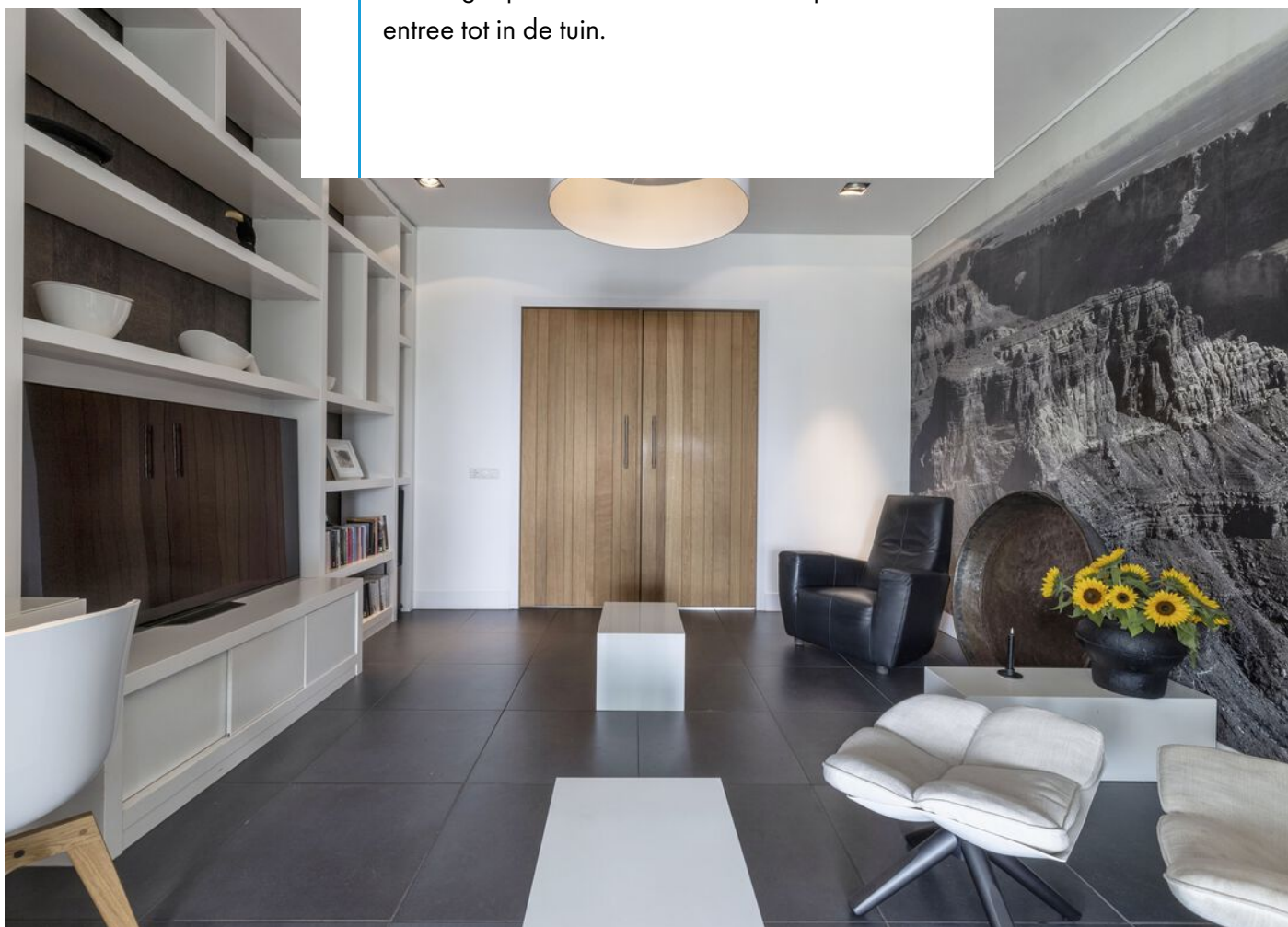


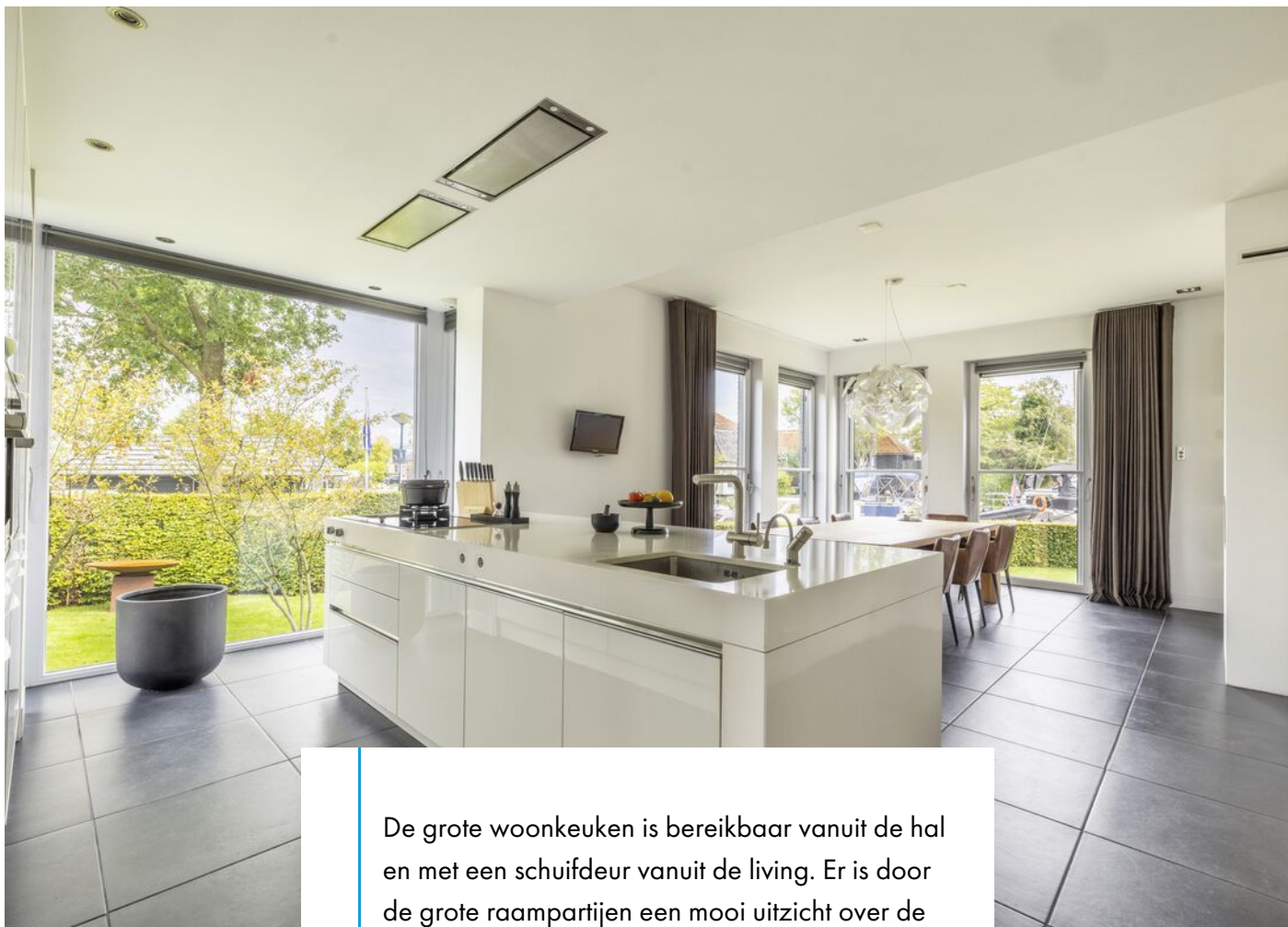






In het midden van de woning is een royale tv-kamer gerealiseerd. Met de deuren naar de entree geopend is er een fraaie zichtlijn van entree tot in de tuin.





De grote woonkeuken is bereikbaar vanuit de hal en met een schuifdeur vanuit de living. Er is door de grote raampartijen een mooi uitzicht over de tuin en het naastgelegen water.

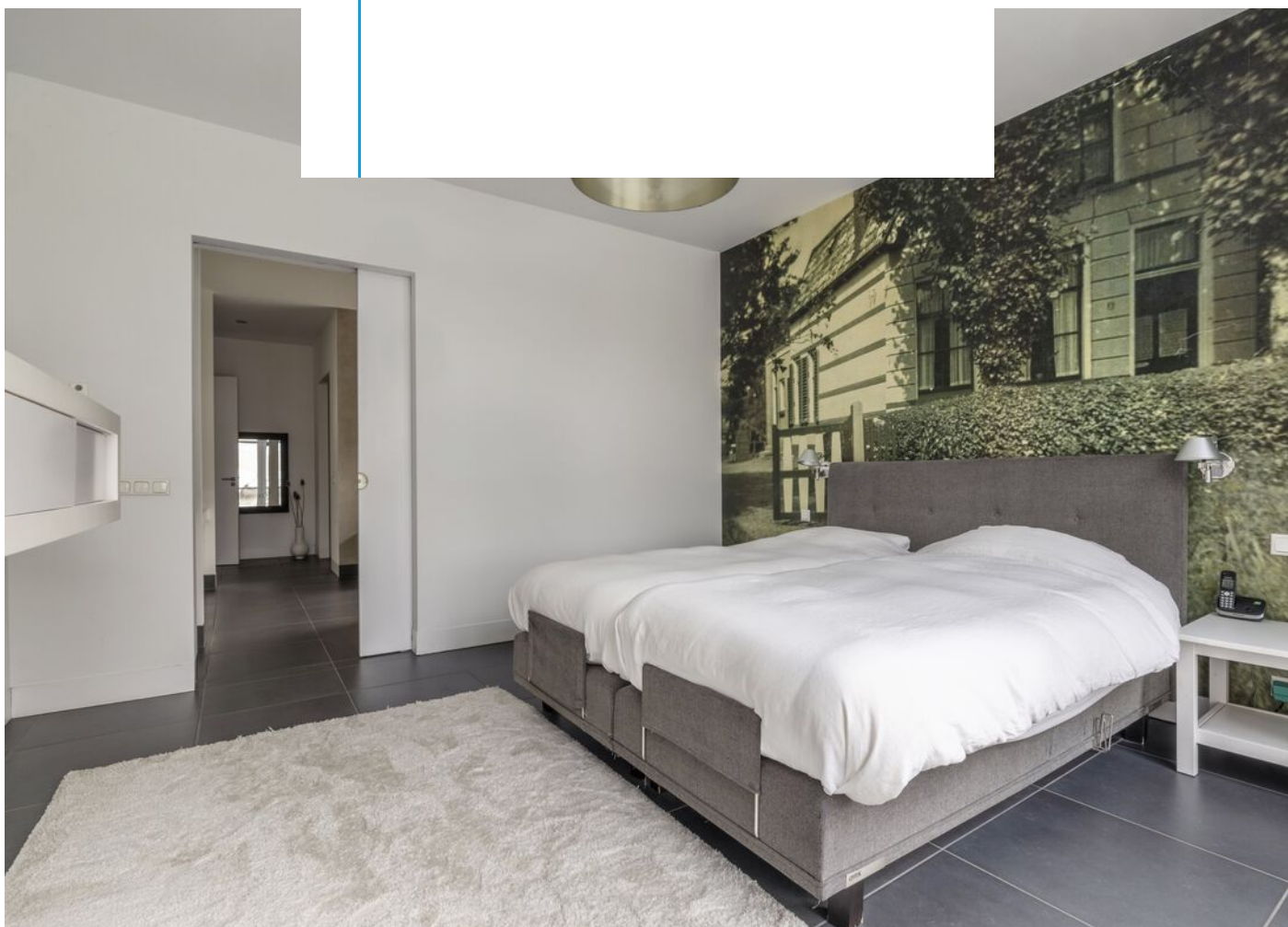
In de bijkeuken zijn de aansluitingen voor de wasapparatuur.







Luxe hoofslaapkamer met bad- en kleedkamer.



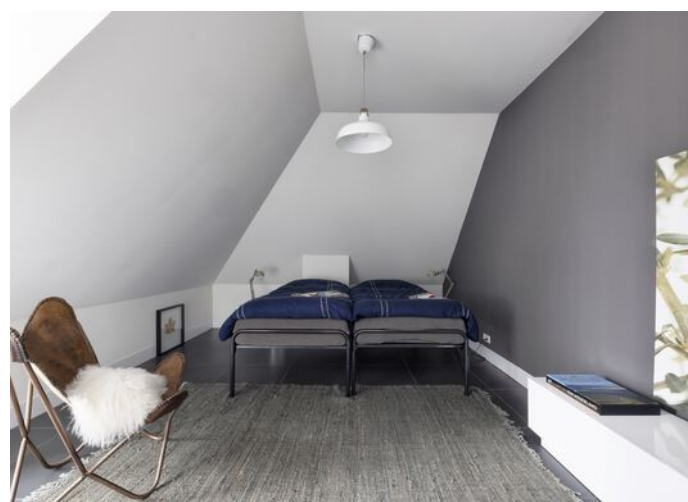
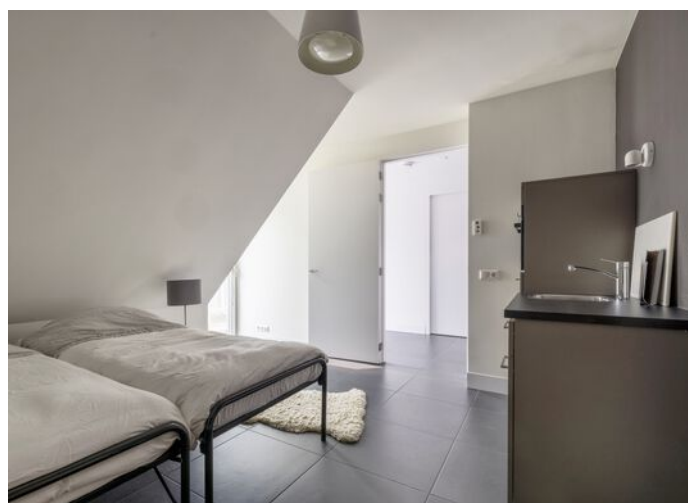






Op de verdieping zijn 4 ruime (slaap)kamers gerealiseerd, waarvan er één een pantry heeft en een deur naar het dakterras. Een tweede kamer heeft ook toegang tot het dakterras. De tweede grote luxe badkamer heeft o.a. een sauna en een dubbele stortdouche. De dakkapellen zorgen voor een rijke en prettige lichtinval.

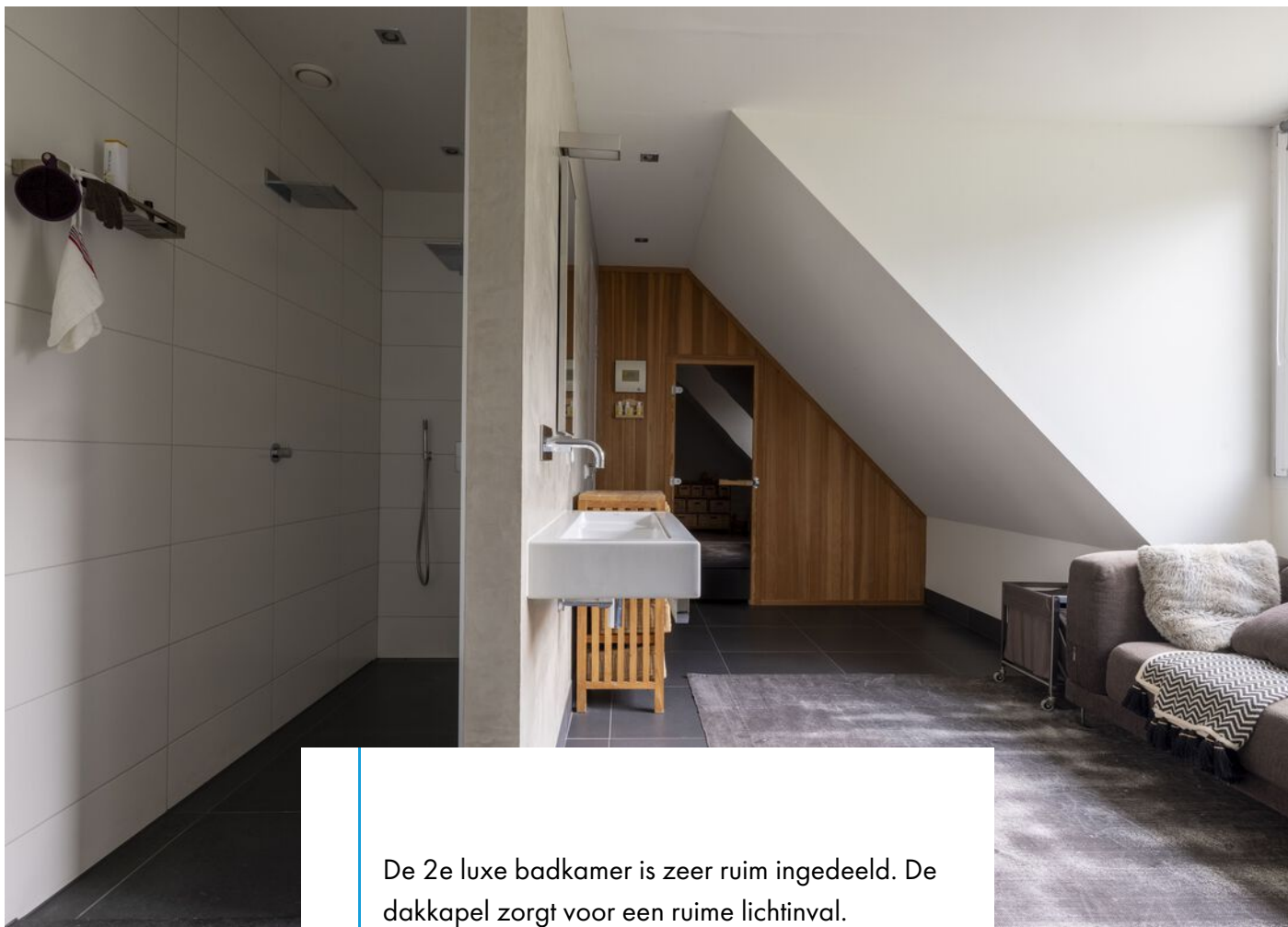
Vanaf het dakterras aan de achterzijde van de woning is er weids uitzicht over de haven, het water en het naastgelegen park.



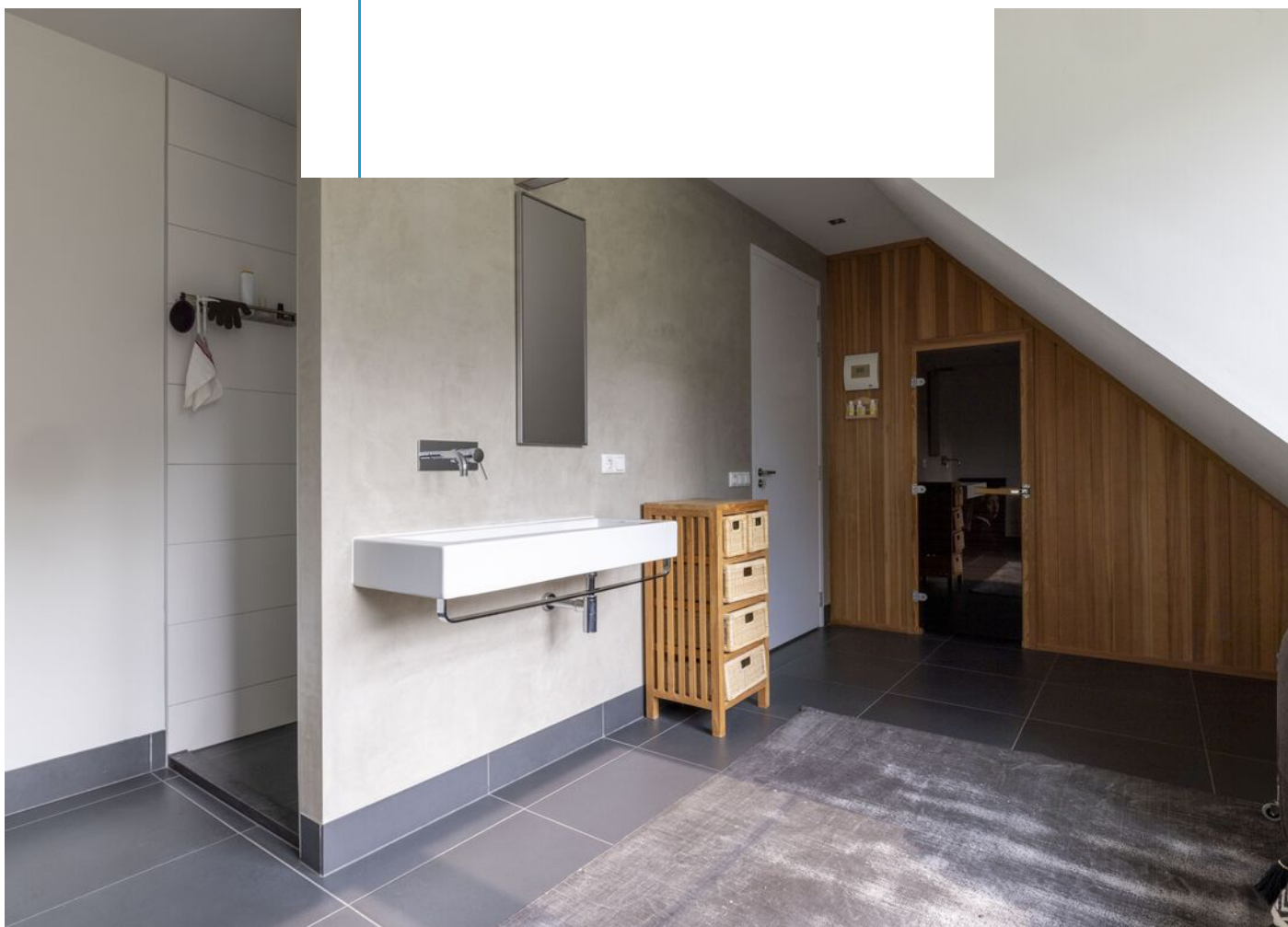






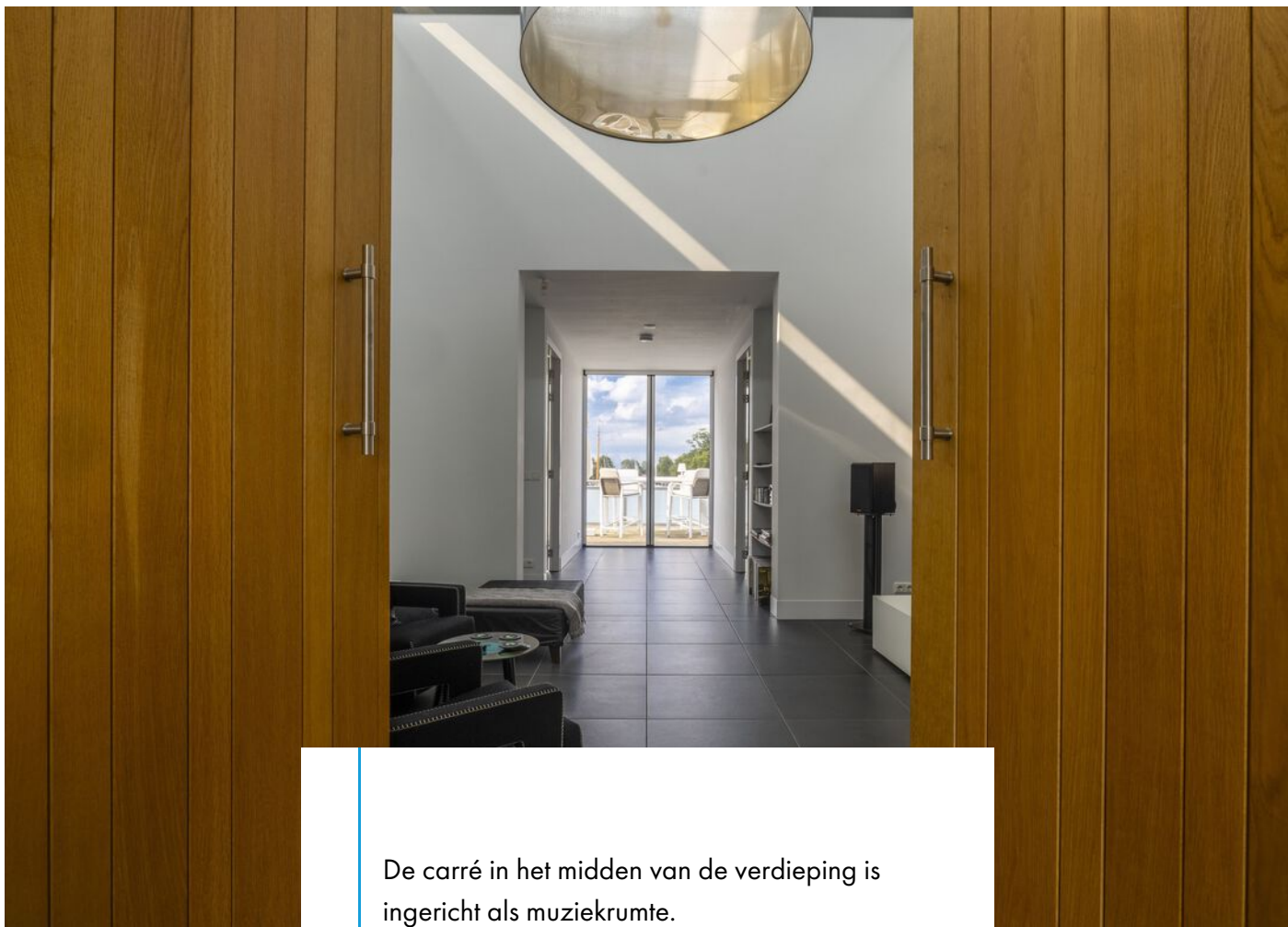


De 2e luxe badkamer is zeer ruim ingedeeld. De dakkapel zorgt voor een ruime lichtinval.

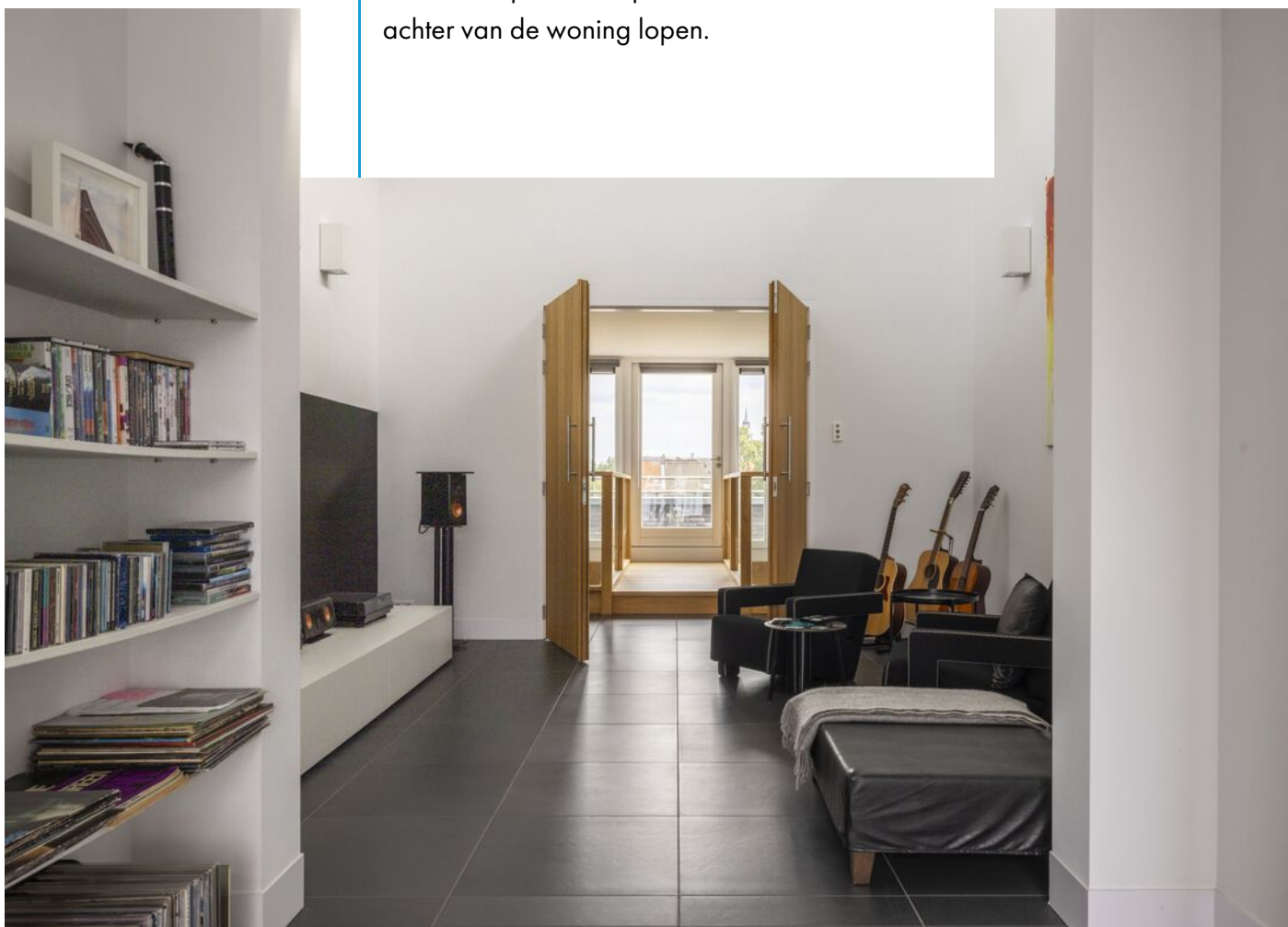


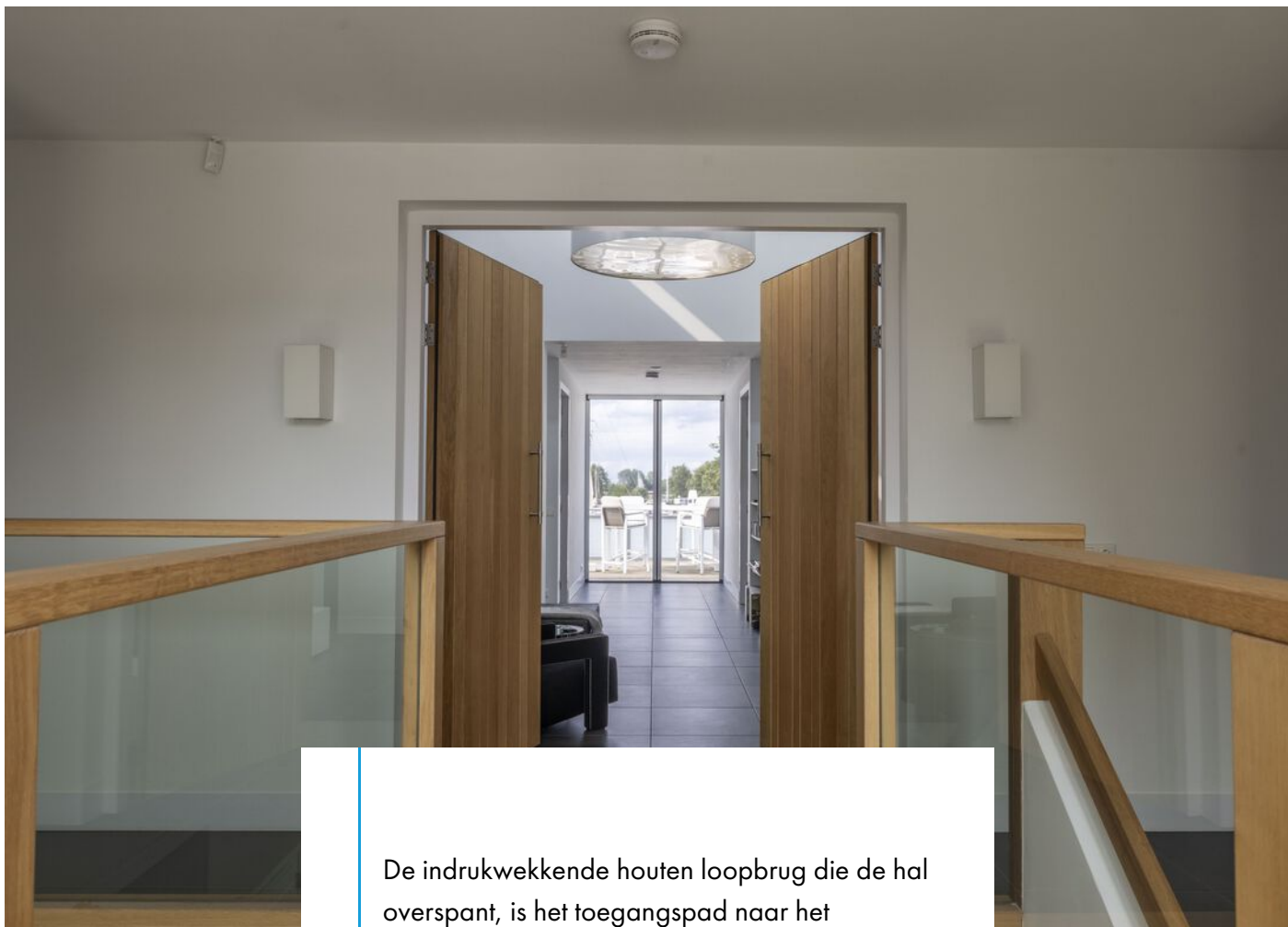




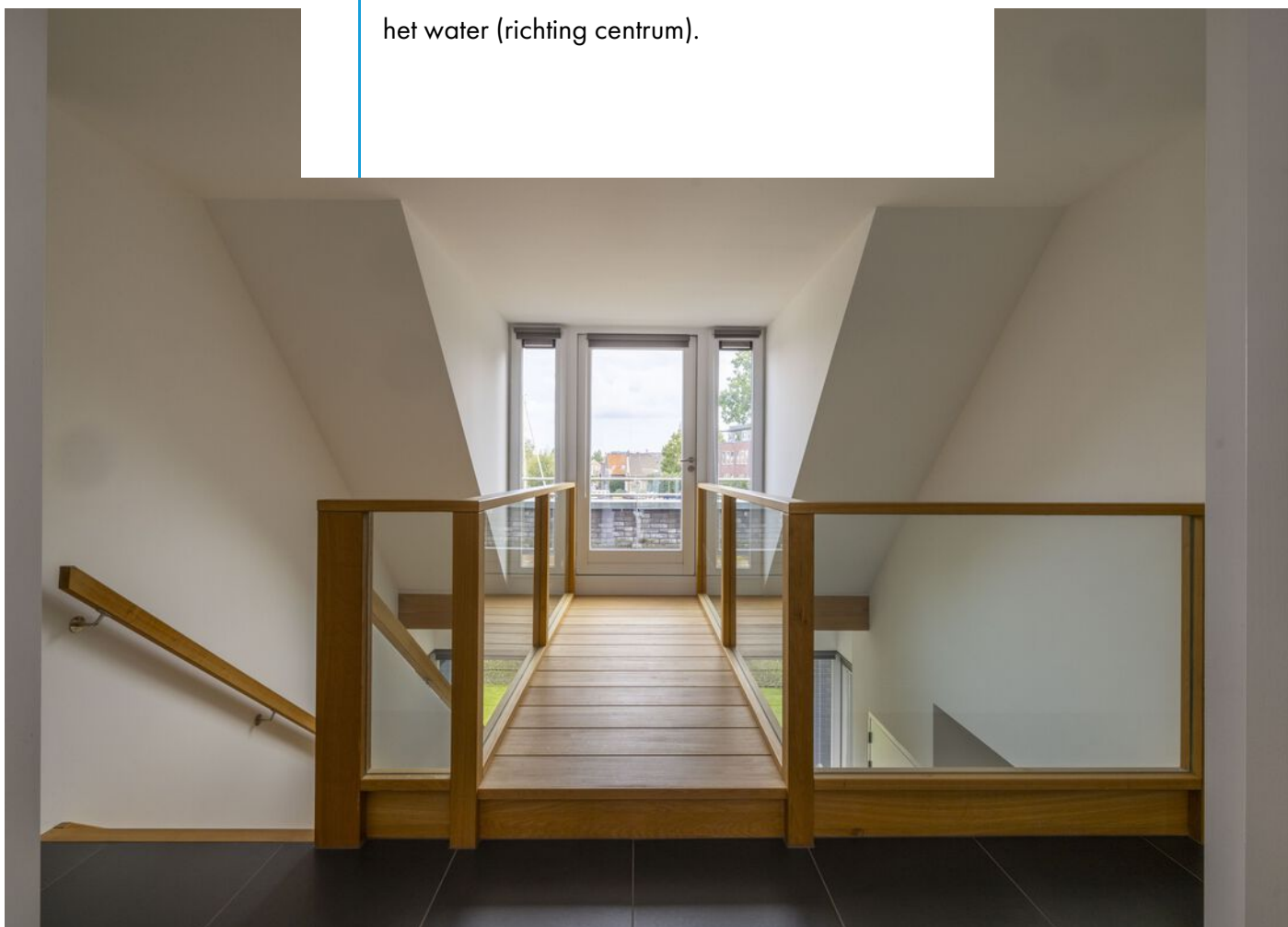


De carré in het midden van de verdieping is ingericht als muziekrumte. Ook hier zijn er zichtlijnen die van vóór naar achter van de woning lopen.





De indrukwekkende houten loopbrug die de hal overspant, is het toegangspad naar het voorbalkon vanwaar er een fraai uitzicht is over het water (richting centrum).









In het souterrain is naast de grote parkeerkelder (4 auto's) met overheaddeuren een werkkamer (met daglicht) gerealiseerd.









Gelegen op steenworp afstand van het water zijn alle watersporten hier mogelijk of je nou wilt zwemmen, zeilen, borrelen in de sloep of op een andere manier van het water wilt genieten. Deze locatie biedt het allemaal! Prachtig en centraal gelegen in het Friese Merengebied.

Het centrum van Joure ligt op loopafstand en in het naastgelegen landschapspark is het heerlijk wandelen.







An aerial photograph of a modern, dark-colored house with a large, well-maintained garden. The garden features a central patio area with outdoor furniture and a tall, thin tree. The house has a prominent gabled roof and large windows. In the background, a canal with a boat is visible, along with other residential buildings and lush green trees under a cloudy sky.

Waarom je dit niet mag missen;

- zeer luxe en comfortabel;
- de hele woning is voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling;
- parkeergarage voor 4 auto's;
- WTW installatie;
- aardwarmtepomp;
- alarminstallatie;
- sproei-installatie;
- gelegen in groot vaargebied.



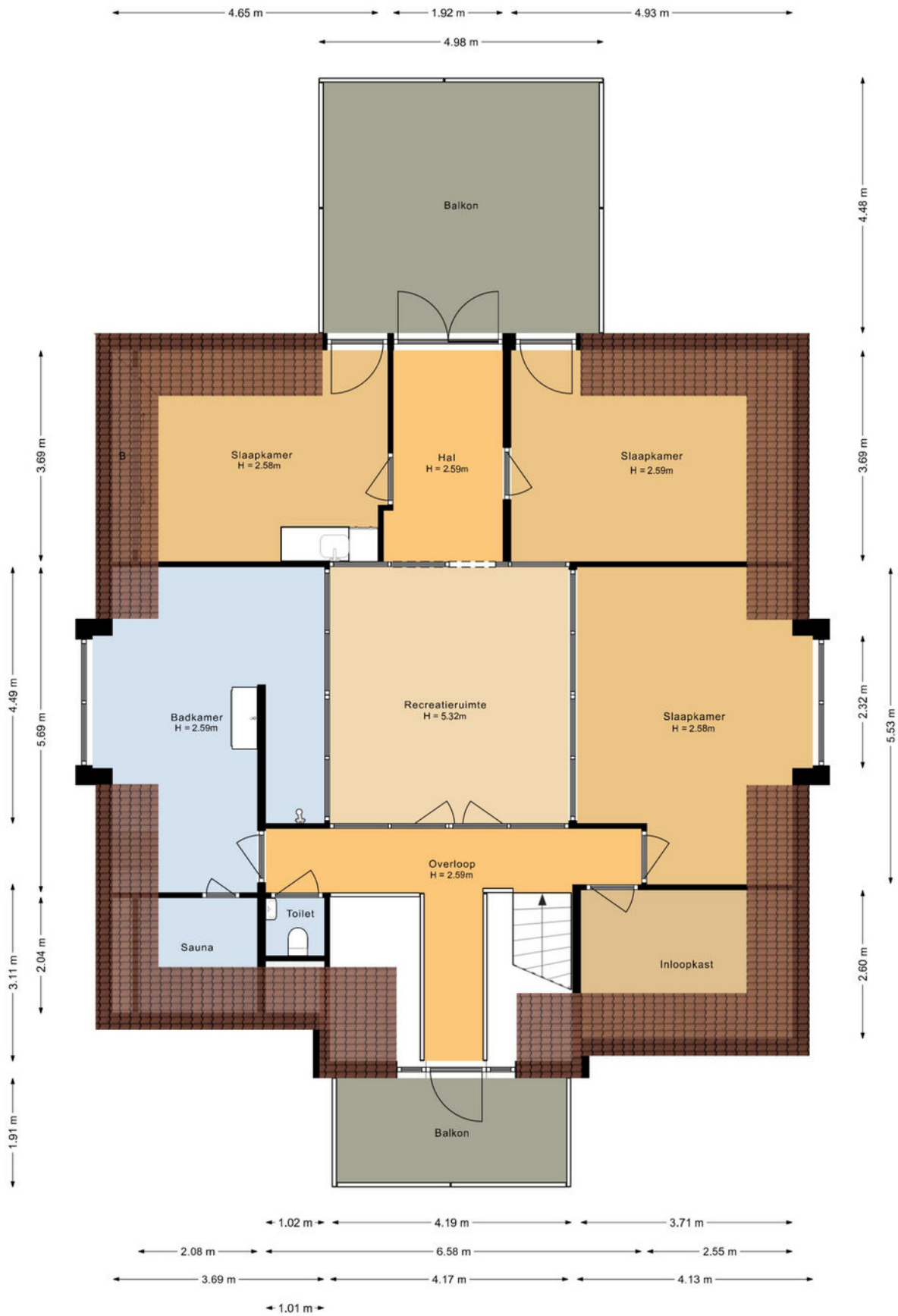
Plattegronden - Begane grond



Begane grond
Groene Dijk 5
Joure

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegronden - Verdieping



Eerste verdieping
Groene Dijk 5
Joure

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegronden - Souterrain



Souterrain
Groene Dijk 5
Joure

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

**Groene Dijk 5
8501 AX, Joure**

| | |
|---------------------------|----------------------------------|
| Opdrachtgever: | Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars |
| Datum opname: | 12 september 2023 |
| Datum meetrapport: | 14 september 2023 |
| Type woning: | Eengezinswoning - vrijstaand |
| Opname door: | TibiMedia |

| Beschrijving | Aantal m2: | |
|--|------------|-------|
| Gebruiksopp. Wonen: | circa | 364,6 |
| Gebruiksopp. Overig inpandige ruimte(n): | circa | 112,0 |
| Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n): | circa | 30,3 |
| Gebruiksopp. Externe bergruimte(n): | circa | 0 |
| Totale Vloer Oppervlakte: | circa | 476,6 |
| Bruto Inhoud in m3: | circa | 1731 |

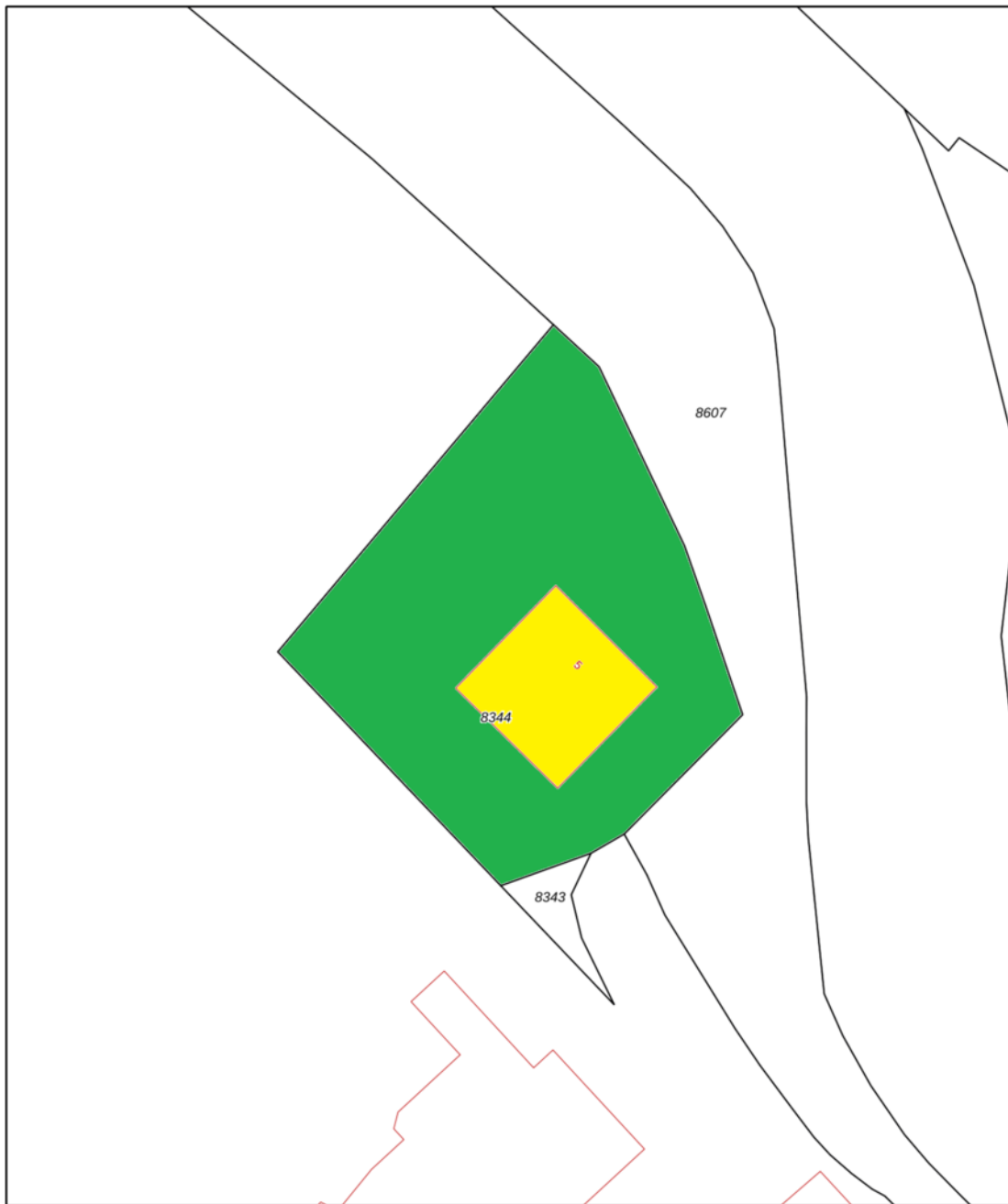
Notities bij meting:

Dit rapport is opgesteld en ondertekend door Guus van 't Pad Bosch, werkzaam voor TibiMedia. Hierbij verklaar ik het rapport naar beste kennis en wetenschap te hebben ingevuld.

Hillegom, 14 september 2023

Guus van 't Pad Bosch

Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

| | | | |
|--|---|---|--|
| | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Joure</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 8344</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele</p> | |
|--|---|---|--|

Voor een eenzijdig uittreksel gelieve op 31 november 2022

Lijst van roerende zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | X | | |
| Houtkachel | X | | |
| (Gas)kachels | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | | | X |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - | | X | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - overgordijnen | | X | |
| - rolgordijnen | X | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - plavuizen | X | | |
| - PVC beneden kelder | X | | |
| Overig, te weten | | | |
| - schilderij ophangstelsel | X | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - (gas)fornuis | X | | |
| - afzuigkap | X | | |

Lijst van roerende zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| - magnetron | X | | |
| - oven | X | | |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | |
| - koelkast | X | | |
| - vriezer | | X | |
| - koel-vriescombinatie | X | | |
| - vaatwasser | X | | |
| - Quooker | X | | |
| - koffiezetapparaat | X | | |
| - stoomoven/oven | X | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Sauna met toebehoren | X | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| - fontein | X | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | X | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - planchet | X | | |
| - toiletkast | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing | | | |
| Brievenbus | X | | |

Lijst van roerende zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| (Voordeur)bel | X | | |
| Alarminstallatie | X | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Waterslot wasautomaat | X | | |
| Mechanische installatie | X | | |
| Luchtbehandeling | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| - boiler | X | | |
| | | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| | | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| Losse tuinverlichting | | X | |
| | | | |
| Tuin - Overig | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - (sier)hek | X | | |
| - vlaggenmast(houder) | X | | |

Interesse in deze woning?

Met vragen kunt u altijd terecht bij de makelaar. Daarnaast vindt u ook veel informatie op de eigen website van deze woning, zoals een uitgebreide video, het meetrapport, de vragenlijst ingevuld door de verkoper over de staat van de woning, het rapport van de bouwkundige keuring (indien beschikbaar) en andere relevante stukken. Ook kunt u de zonnestand bekijken en relevante afstanden tot bijvoorbeeld winkels, scholen, horeca en openbaar vervoer.

Verantwoording

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Wij, noch de eigenaar van dit woonhuis, aanvaarden enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Meetinstructie

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 verschillende meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Een bod uitbrengen

Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan er vanuit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgerlijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Het bod

Als u besluit een bod uit te brengen op de woning kan dat mondeling of schriftelijk. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken, etc. Met ontbindende voorwaarden geeft u aan dat de koop onder bepaalde omstandigheden niet doorgaat. Zo weet u mogelijk nog niet zeker of u de hypotheek rond krijgt. In dat geval kunt u een bod onder voorbehoud financiering doen. Vermeld in dit geval ook het benodigde hypotheekbedrag.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Als waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom te voldoen bij de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken

Aanvullende clausules

Bij woningen die ouder zijn dan 10 jaar kan in de koopakte een ouderdomsclausule worden opgenomen waarin wordt gesteld dat de koper rekening dient te houden met het feit dat de eisen die destijds aan de bouwkwaliteit gesteld werden lager kunnen liggen dan bij nieuwere woningen. Daarnaast kan er bij woningen die dateren van vóór 1993 in de koopakte een asbestclausule worden opgenomen waarin verkoper verklaart dat gedurende de periode dat hij eigenaar was geen asbesthoudende stoffen op of in de onroerende zaak zijn aangebracht, maar niet kan uitsluiten dat er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij woningen die verkocht worden in opdracht van een verkoper die de woning niet zelf heeft bewoond, kan er een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen. Hierin is vastgelegd dat verkoper de woning nooit zelf heeft gebruikt en dat verkoper niet op de hoogte is van eigenschappen en/of gebreken waarvan hij wel op de hoogte zou zijn geweest als hij de woning zelf feitelijk had gebruikt. Deze clausule wordt bijvoorbeeld ingezet wanneer erfgenamen een woning verkopen.

Notariskeuze

De notariskeuze ligt bij de koper. Echter indien de notaris voor de handelingen die ten behoeve van verkoper worden uitgevoerd hogere kosten in rekening brengt dan te doen gebruikelijk, dan zijn deze meerdere kosten voor rekening van de koper.

Energielabel

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.

Uw huidige woning

Bent u op dit moment reeds eigenaar van een woning of appartement, dan bieden wij u onze diensten aan voor een vrijblijvende en gratis waardebeoordeling van uw huidige woning. Dit in verband met een door u te nemen beslissing omtrent de woning die u zojuist heeft bezocht. Graag vertellen wij u in een persoonlijk gesprek wat wij voor u kunnen betekenen.

De makelaar

Deze woning wordt u namens de verkoper aangeboden door Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars. De belangen van de verkoper worden dan ook behartigd door Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars. Kandidaat-kopers geven wij dan ook altijd in overweging om een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

Ook uw woning verkopen?

Met elkaar maken wij het waar(d).



Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars is al jarenlang de betrouwbare partner in wonen: professioneel, persoonlijk en met hart voor uw belang. Daar kunt u op vertrouwen. Of het gaat om een nieuwbouw woning, een appartement, een eengezinswoning of een riante villa, wij kennen de markt als geen ander. We zijn actief in elk segment, in de hele regio van Haarlem tot Wassenaar tot Alphen a/d Rijn, met een nadruk op de Duin- en Bollenstreek.

NVM-Makelaar

Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars is aangesloten bij de Nederlandse vereniging van Makelaars (NVM). Ons kantoor telt drie beëdigde makelaars, een assistent makelaar, vijf gediplomeerde binnendienstmedewerkers en een medewerker buitenreclame en onderhoud. Dat maakt ons uniek in de regio en biedt u de meeste zekerheid. Onze technische kennis en kennis van de markt is altijd up-to-date.

Garantiemakelaar

In de Duin- en Bollenstreek is Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars het enige kantoor dat zich Garantiemakelaar mag noemen. Een Garantiemakelaar onderscheidt zich door kennis, kwaliteit, service, duidelijke procedures en heldere afspraken.

Specialist in exclusief wonen

De exclusieve woningmarkt vereist een aparte benadering. De aan- of verkoop van uw exclusieve woning is bij ons in de allerbeste handen. Discretie, een grondige aanpak, duidelijke kwaliteitsprocedures en een zorgvuldig opgebouwd netwerk zijn daarbij belangrijk. In dit segment komt in meer dan de helft van de gevallen de koper niet op het huis af, maar wordt het huis onder de aandacht van een potentiële koper gebracht. Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars is dé specialist in de regio.

Qualis en Baerz & co

Wilbrink & v.d. Vlucht is aangesloten bij Qualis en Baerz & co. Via deze wegen werken wij samen met de beste makelaars van Nederland. We maken gebruik van gezamenlijke marketing, zoals publicatie in Qualis Magazine en Qualis Gallery. Zo wordt uw exclusieve woning landelijk en bij de juiste doelgroep onder de aandacht gebracht. Uw huis is zo ook vindbaar via tientallen websites van onze aangesloten makelaarspartners, Baerz.com en Qualis.nl. Via deze portals zijn wij rechtstreeks online verbonden met diverse internationale luxury home portals. Waaronder het vermaarde Luxuryrealestate.com, Rightmove.co.uk en Luxuryestate.com. Dit stelt ons in staat om exclusieve woningen aan te bieden onder een wereldwijd vermogend koperspubliek.

Actief in ieder segment

Meer dan eens krijgen we de vraag of Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars alleen exclusieve woningen verkoopt. Niets is minder waar. Ons aanbod is heel divers, we verkopen woningen in iedere prijsklasse. Onze dienstverlening is wél heel uitgebreid en daarmee misschien exclusief te noemen. Wij weten als geen ander hoe belangrijk het is dat we de woning goed voor u verkopen en proberen u zoveel mogelijk te ontzorgen. Samen met ons team geven we u de aandacht die u verdient en streven we naar het beste resultaat.

Ons aanbod is goed in beeld

Voor iedere woning bepalen we samen de beste marketing aanpak. Via onze website www.onsaanbod.nl kunt u rechtstreeks onze panden bekijken. Uiteraard vindt u ons aanbod ook op Funda.nl en op de Garantie Makelaars website www.garantiemakelaars.nl. Ons aanbod in exclusieve woningen vindt u ook op www.Qualis.nl en Baerz.com. Daarnaast adverteren we in diverse landelijke en lokale bladen en in de bioscoop. Wij zijn ook zeer actief op de verschillende sociale media.

Uw droomhuis nog niet gevonden?

Mocht dit niet uw droomwoning zijn, dan gaan wij graag samen met u op zoek naar een woning die wel aan al uw wensen voldoet. Neem contact met ons op.

Wilt u ook als eerste op de hoogte gehouden worden van ons nieuwe woningaanbod? Benieuwd welke woningen verkocht zijn of inspiratie nodig voor uw eigen woning? Volg ons dan op Facebook, Instagram, Twitter en LinkedIn. We verwelkomen u daar graag!



Wij staan voor u klaar

Vragen?

Neem gerust contact met ons op als u meer informatie wilt. We zijn u graag van dienst. We zijn bereikbaar op werkdagen van 8.30 – 23.00 uur op tel. **0252-419049** of per mail: **info@wilbrinkvandervlugt.nl**



Frits R. Wilbrink RM
Beëdigd NVM Makelaar o.z.
Directeur



Miranda M.C.J. van der Wagt-Waasdorp RM RT
Beëdigd NVM Makelaar o.z.
Beëdigd Taxateur o.z.
Adjunct Directeur



Brigitte Rutten-Wilbrink MSc, K RMT
Kandidaat Makelaar o.z.
Kandidaat Taxateur o.z.



Rick T.P.M. Broekhof RM RT
Beëdigd NVM Makelaar o.z.
Beëdigd Taxateur o.z.



Matthew van Soest K RMT
Kandidaat Makelaar o.z.
Kandidaat Taxateur o.z.



Pim van der Deijl
Vastgoed adviseur
Verhuur Specialist



Tess van der Zon A RMT
Assistent Makelaar o.z.



Daniëlle de Hollander
Commercieel medewerker
binnendienst



Angelique de Boer
Commercieel medewerker
binnendienst



Wendy Vink
Commercieel medewerker
binnendienst



Marie-José Zwaan
Commercieel medewerker
binnendienst



Claudia Mens
Marketing & Communicatie
Specialist