



EASTERMAR, HEECHSÂN 9

VRAAGPRIJS € 1.250.000,= K.K.



Telefoon: 0511—469 048
Website: www.linkmakelaars.nl



De 'Patroanspleats'; een prachtige rietgedekte woonboerderij met historie én allure; royaal, sfeervol en omgeven door groen, met vrij uitzicht en alle luxe van nu.

Op een landelijke locatie aan de rand van het karakteristieke buurtschap It Heechsân bevindt zich deze unieke en karaktervolle woonboerderij genaamd de 'Patroanspleats', waar historie en modern comfort naadloos samenkomen. De boerderij kent een rijke geschiedenis en werd oorspronkelijk rond 1700 gebouwd als stal. Tussen 2010 en 2020 is de boerderij met behoud van karakter en met veel zorg en oog voor detail getransformeerd tot een luxueuze en volledig instapklare (gezins)woning van hoog niveau.

Met een woonoppervlak van bijna 300 m² ademt deze woning ruimte en geborgenheid. De royale woonkamer van ruim 80 m² vormt het hart van het huis: een heerlijke, zonnige leefruimte waar robuuste eiken balken en een rijke lichtinval samenkomen en een sfeer creëren die zowel stijlvol als ontspannen aanvoelt. Grote raampartijen verbinden binnen moeiteloos met buiten en bieden een prachtig vrij uitzicht over de voorgelegen landerijen.

De woonkeuken is met zorg ontworpen en voorzien van een luxe, modern-landelijke opstelling met hoogwaardige inbouwapparatuur en een duurzaam werkblad, passend bij het niveau en de uitstraling van de woning. Een plek waar koken en samenzijn vanzelfsprekend samenkomen.

Deze woonboerderij is bij uitstek geschikt als gezinswoning, met vijf ruime slaapkamers en meerdere badkamers, waardoor ieder gezinslid kan genieten van comfort en privacy. Het aanwezige kantoor op de begane grond maakt het geheel compleet en biedt de mogelijkheid om in alle rust te werken.

Rondom ligt een fraai aangelegde landschapstuin die naadloos aansluit bij het landelijke karakter en op natuurlijke wijze privacy en beschutting biedt. Er zijn meerdere terrassen, waaronder twee heerlijke overdekte terrassen, veel oude fruitbomen en volop ruimte om te spelen op het gazon of dieren te houden. Op het royale perceel van maar liefst 3.445 m² eigen grond ervaart u het buitenleven op zijn best. Hier kunt u volop genieten van zon, groen, ruimte en rust.

In de boerderij bevindt zich aan de achterzijde, grenzend aan de royale overkapping, een ruime inpandige schuur/berging van ca. 45 m²; een ideale ruimte voor stalling of gebruik als hobbyruimte. De lange oprit en het achtererf bieden volop parkeergelegenheid op eigen terrein, inclusief aansluiting voor een laadpaal.

De rietgedekte kap, verfijnde details en het gebruik van hoogwaardige natuurlijke materialen geven de woning een prachtige, warme uitstraling. Moderne energiezuinige voorzieningen, waaronder zonnepanelen en een (hybride) warmtepomp, zorgen voor aangenaam en duurzaam wooncomfort.

Een in het oog springend kenmerk is het groene energielabel A+!



Voor duurzame energieopwekking wordt gebruikgemaakt van een recent geplaatste (hybride) warmtepomp (2024) en 12 zonnepanelen (2021). Daarnaast is de woning uitstekend geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing en vloerverwarming.

De royale maatvoering in combinatie met de fraaie ligging maakt deze woning geschikt voor uiteenlopende doeleinden. Het geheel leent zich uitstekend voor een combinatie van wonen en werken, bijvoorbeeld met een praktijk, kantoor of atelierruimte aan huis.

Een unieke kans voor wie op zoek is naar een stijlvol en royaal familiehuis met karakter, midden in het groen en met alle luxe van nu. Ideaal voor rustzoekers en liefhebbers van het buitenleven met oog voor comfort en ruimte.

Omgeving en dorp

Het sfeervolle en levendige watersportdorp Eastermar heeft verbazend veel winkels & bedrijvigheid voor een dorp op deze schaal en is een parel in de Fryske Wâlden, een eeuwenoud dorp, waar de rust en ruimte van weleer nog volop aanwezig zijn, gelegen in een uniek natuurgebied tussen de Burgumer Mar en de Leijen. Het dorp heeft nog volop voorzieningen (o.a. slager, basisscholen, huisarts, kinder- en naschoolse opvang enz.) zie ook www.eastermar.nl.

De woning is op slechts 10 minuten van de A7 gelegen met goede verbindingen naar o.a. de Randstad, Groningen, Heerenveen, Zwolle etc.. Dit unieke object dien je met eigen ogen te zien! Laat je verrassen door de ruimte, vele mogelijkheden en de fraaie ligging!























Begane grond:

Hal; royale hal met natuurstenen vloer, vide, luxe eikenhouten trap met dichte trapkast en garderobe. In de hal bevindt zich het toilet met fonteintje en separate techniek/was- en opslagruimte. Deze laatste ruimte heeft een PVC vloer en inbouwkasten voor veel opslagmogelijkheid. Op ca. 90 cm. hoogte kunnen de wasmachine en droger naast elkaar worden geplaatst.

Woonkeuken; riante en sfeervolle woonkeuken met natuurstenen vloer en een brede schuifpui die zorgt voor een zee aan licht. De luxe, landelijk moderne eiken keukenopstelling biedt volop kastruimte, een duurzaam blad en is voorzien van diverse hoogwaardige inbouwapparatuur.

Woonkamer; indrukwekkend ruime en zonnige woonkamer van ruim 80 m² (inclusief tv-kamer) met natuurstenen vloer, een robuust eiken balkenplafond en een prachtig vrij landelijk uitzicht.

Tv-kamer; gezellige tv-kamer, in open verbinding met de woonkamer en afgewerkt met dezelfde hoogwaardige vloer.

Slaapkamer met badkamer; comfortabele slaapkamer met PVC vloer en directe toegang tot de badkamer en suite. Deze praktische en suite badkamer is voorzien van douche en wastafelmeubel.

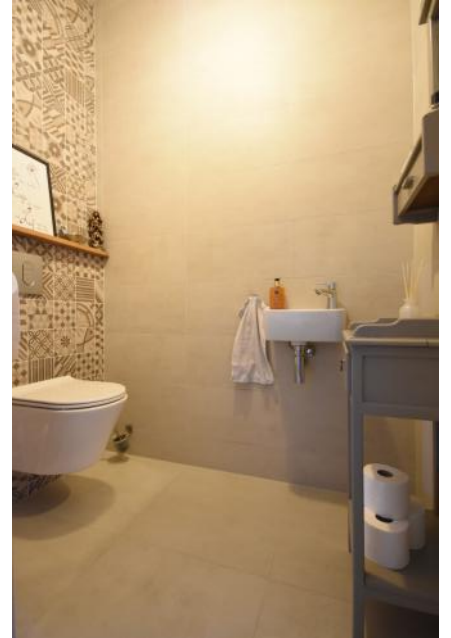
Kantoor; fijne kantoor-/werkkamer met PVC vloer en vaste kasten, ideaal voor thuiswerken.

Berging; multifunctionele berging/bijkeuken met PVC vloer, spoelbakje en achter-entree.

Overkapping; vanuit de berging toegang tot een ruime, sfeervolle overkapping, perfect om beschermt buiten te genieten.

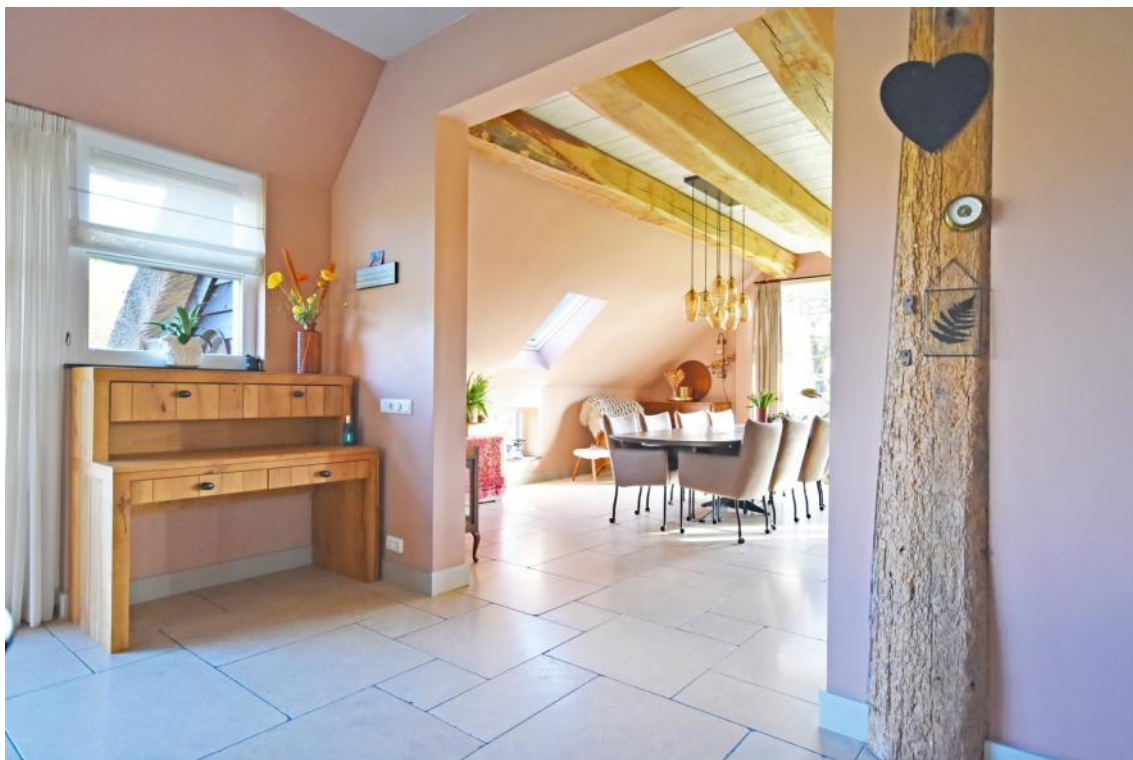
Schuur; vrijstaande, praktische schuur/berging van circa 45 m² met volop gebruiksmogelijkheden.



























Eerste verdieping;

Overloop; ruime overloop met vide, wat zorgt voor een mooie lichtinval en een open karakter.

Slaapkamers; vier royale slaapkamers, waarvan twee voorzien van vaste kasten.

Badkamer; luxe en moderne badkamer met ligbad, inloofdouche en een stijlvol badkamermeubel met dubbele wastafel.

Toilet; separaat, modern toilet met fonteintje.

Tweede verdieping;

Zolder; via vlizotrap bereikbare, ruime bergzolder met veel praktische opslagruimte.



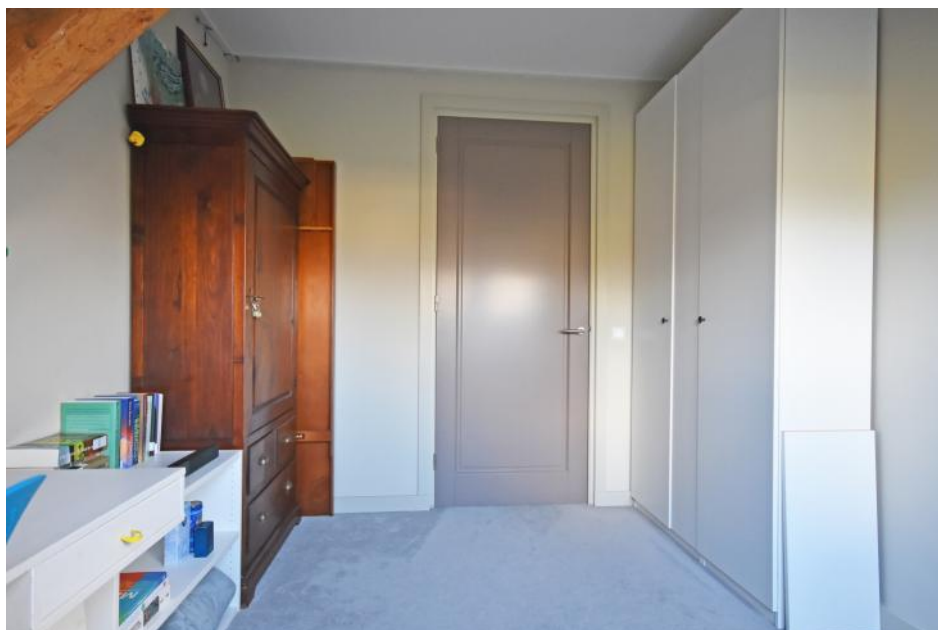




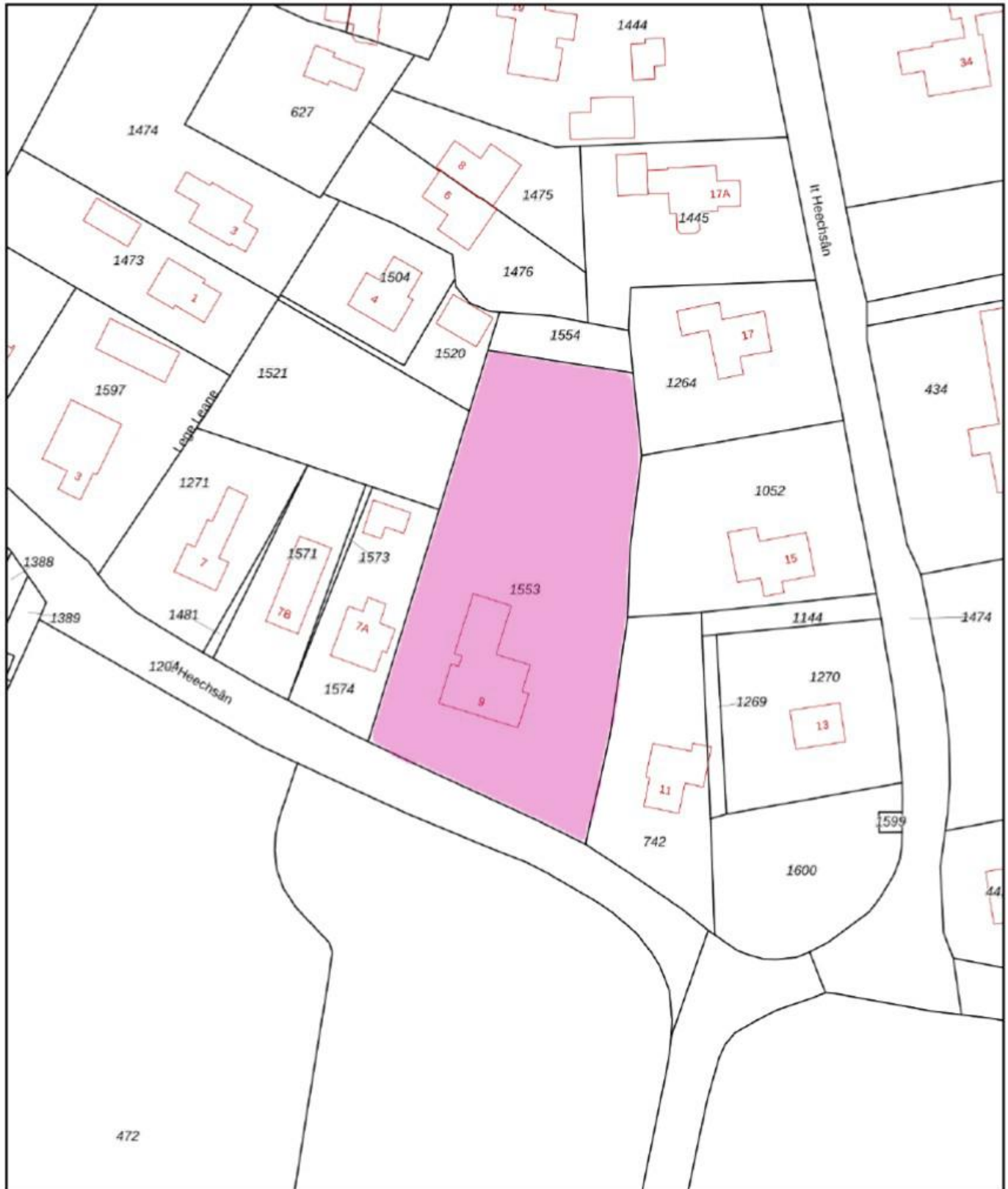






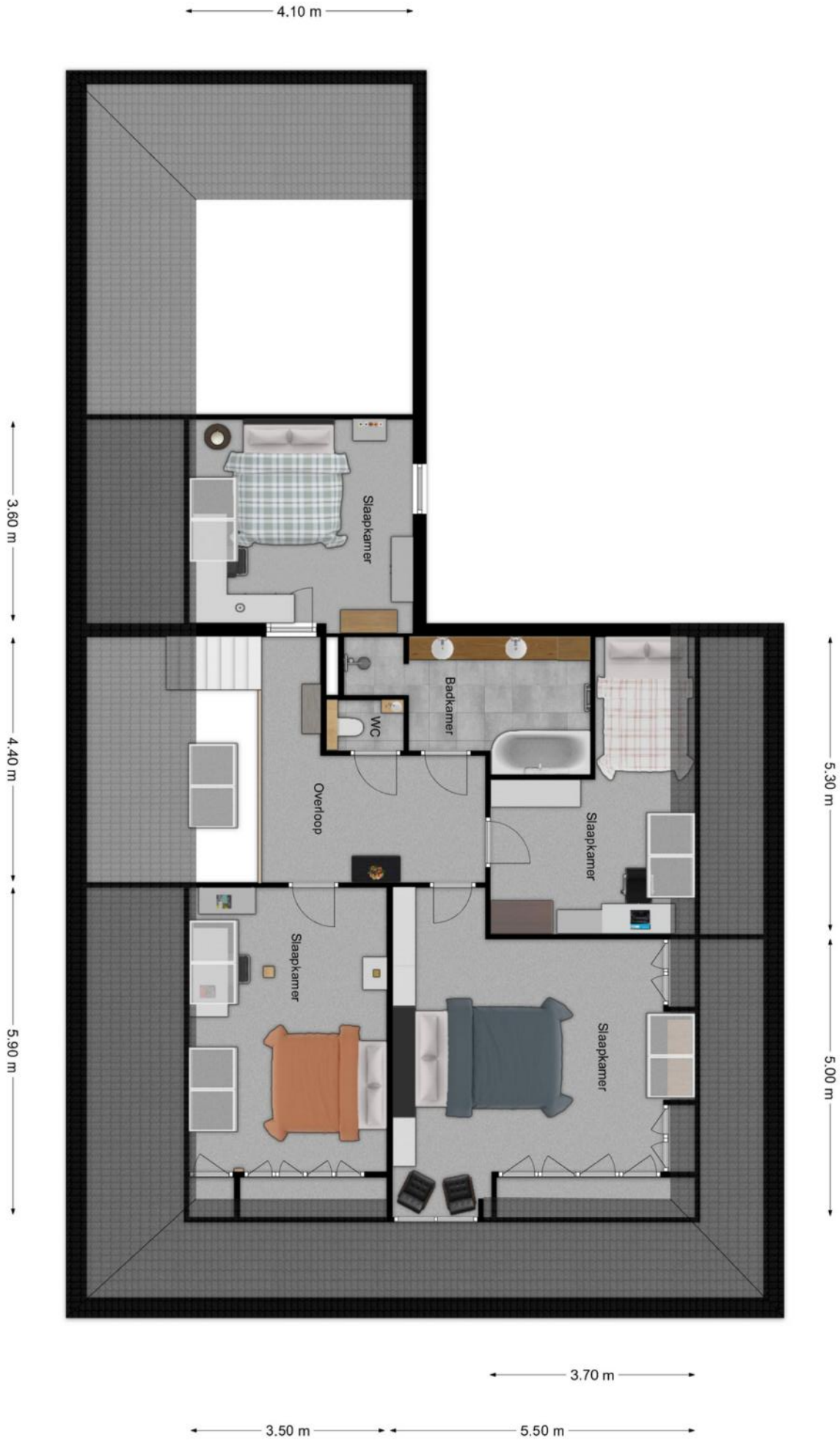






<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Oostermeer Sectie H Perceel 1553</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 databankenrecht.</p>	
---	---	--





Aanvullende informatie :

- Deze brochure is met zorg samengesteld op basis van de ons, door o.a. de verkoper aangeleverde informatie en tekeningen. Wij zijn niet aansprakelijk voor onjuiste of onvolledige informatie in de brochure. De eventuele tekeningen en maten zijn indicatief bedoeld.
- **Meldingsplicht verkoper en onderzoeksplicht koper:** De vragenlijst is gemaakt omdat de verkoper verplicht is om uitvoerig informatie te verstrekken over de woning, ook als die informatie minder gunstig lijkt voor de verkoop. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat de koper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem/ haar bekend is omtrent de woning. Als gebreken e.d. tijdig gemeld worden, kan de koper hiervan kennis nemen en zijn aankoopstrategie op afstemmen. De koper heeft een onderzoeksplicht en kan ten allen tijde voor eigen rekening een bouwkundige keuring laten verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.
- **Ouderdomsclausule:** Bij woningen van 25 jaar of ouder zal standaard een ouderdomsclausule toegevoegd worden. Kopers dienen er bedacht op te zijn dat bij oudere woningen in het algemeen een minder goede bouwkundige staat mag worden verwacht dan bij nieuwere woningen. Dit omdat de normen minder streng waren en dat het gebouwde gedurende langere tijd onderhevig is geweest aan de tand des tijds. Als koper heeft u uiteraard de gelegenheid voorafgaand aan de koop het nodige (bouwkundige) onderzoek te doen.
- **Asbestclausule:** Indien de woning gebouwd is voor 1993, zal standaard in de koopakte de volgende clausule worden opgenomen.
Gezien het bouwjaar van de woning is de aanwezigheid van asbesthoudende materialen in de onroerende zaak en eventueel de vloerbedekking, niet uit te sluiten. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.
- **Koopovereenkomst:** als de koper en verkoper het eens worden dan is er in beginsel een overeenkomst, voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd, hierbij wordt gebruik gemaakt van de modelkoopakte van de NVM.
- **Bedenktijd:** na overhandiging van een kopie van de door beide partijen ondertekende koopakte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen.
- **Notaris:** naar keuze van de kopende partij (tenzij anders vermeld).
- **Voorbehouden:** indien tijdens de onderhandeling duidelijk kenbaar gemaakt wordt dat de koper een financieringsvoorbehoud, eventueel onder Nationale Hypotheek Garantie, wenst te hanteren, zal daarvoor in de koopakte een termijn van vijf weken, na datum mondelinge overeenkomst, worden opgenomen
- **Bankgarantie:** tot enige zekerheid voor nakoming van de verplichtingen van de koper zal een bankgarantie in de koopovereenkomst worden opgenomen. De koper zal binnen 5 weken na ondertekening van de koopakte een onvoorwaardelijke bankgarantie, groot 10 % van de koopsom, gesteld moeten hebben conform art. 4.1 van de koopakte. In plaats van de bankgarantie kan de koper ook een waarborgsom van 10 % bij de notaris storten.
- **Oplevering:** de woning wordt opgeleverd in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- Ten tijde van de eigendomsoverdracht bij de notaris zal er van het verkochte een energielabel aanwezig zijn.
- De Algemene Consumenten-voorwaarden NVM zijn van toepassing op onze werkwijze.