

WOONT U  
BINNENKORT  
OP NUMMER

20 A

GARDE JAGERSWEI GROU

<b>Soort</b>	villa
<b>Type</b>	vrijstaande woning
<b>Ligging</b>	aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, aan vaarwater, landelijk gelegen
<b>Bouwjaar</b>	2016
<b>Garage</b>	aangebouwd steen, inpandig, parkeerplaats
<b>Permanente bewoning</b>	ja
<b>Huidige bestemming</b>	wonen en bedrijvigheid
<b>Woonoppervlakte</b>	247 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	2475 m <sup>2</sup>
<b>Volume</b>	6061 m <sup>3</sup>
<b>Aantal kamers</b>	7
<b>Aantal slaapkamers</b>	5
<b>Onderhoud binnen</b>	uitstekend
<b>Onderhoud buiten</b>	uitstekend
<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel, vloerverwarming
<b>Warm water</b>	c.v.-ketel, zonnecollectoren
<b>Type ketel</b>	Intergas
<b>Eigendomsoort</b>	eigendom
<b>Isolatie</b>	volledig geïsoleerd

# INDRUK

Wonen en werken aan het water in het hart van Friesland!

Grou is een van de meest geliefde watersportdorpen van Friesland. Niet alleen vanwege de fantastische omgeving, waar water, wei en groen een prominente rol spelen, maar ook zeker omdat Grou heel mooi centraal in Friesland is gelegen. In een mum van tijd ben je in Leeuwarden, Sneek of Heerenveen, van waaruit je binnen een uur in Amsterdam bent.

Reis je liever met de trein? In Grou kan je gewoon opstappen!

Mooie combi

Aan open vaarwater (Staande Mastroute) staat, aan de rand van het dorp, deze zeer royale, recentelijk gebouwde watervilla met een meer dan grote bedrijfsruimte/loods. Met een hoog afwerkingsniveau en een luxe uitstraling.

Wat heerlijk om zo te kunnen wonen met je bedrijf aan huis! Om, als het werk gedaan is, heerlijk koers te zetten naar het Pikmeer of aan te leggen bij een van de vele leuke terrasjes in de buurt. Een continu vakantiegevoel. De ideale combinatie voor wonen en werken!

Licht en ruim

De stoere en modern vormgegeven villa biedt echt een zee aan woonruimte. Op de begane grond vind je de bijzondere living, die door de grote, rondom gelegen raampartijen fantastisch uitzicht heeft over het water en de omgeving. Vanuit hier is er rechtstreeks toegang naar de tuin, waar je op ieder moment van de dag op verschillende plekjes heerlijk van de zon, het buitenleven en het weidse uitzicht kunt genieten.



De riante woonkeuken is uitgerust met nagenoeg alle denkbare inbouwapparatuur.

Hier kan je tot in de late uurtjes heerlijk tafelen met vrienden, terwijl er in de naastgelegen kamer TV kan worden gekeken.

Bovenaardse luxe en comfort

Een strakke trappartij leidt naar de eerste verdieping. Hier bevinden zich de ouderslaapkamer met balkon met prachtig zicht over de omgeving en een tweede ruime slaapkamer. Het ware wellnessgevoel krijg je in de lichte en luxe badkamer die is uitgevoerd met een strak vrijstaand bad, een dubbele douche- en stoomcabine, een dubbel wastafelmeubel en een tweede toilet. Op de tweede verdieping, eveneens per fraaie houten trappartij te bereiken, vind je drie royale slaapkamers. Deze zijn heerlijk licht en ruimtelijk door de aanwezigheid van een loggia. Beide kamers hebben toegang tot een balkon met ook hier weer die fraaie vergezichten! De tweede badkamer is uitgevoerd met een dubbele douche en een wastafel.

Puur en praktisch

Naast woonruimte is er ook aan het praktische aspect gedacht. De royale bijkeuken is uitgevoerd met een extra keukenblok en een inloopkast. Hier bevinden zich ook de witgoedansluitingen, de waterontharder en een wasbak.

Multifunctioneel

De grote bedrijfsruimte met kantoor is door zijn afmeting voor meerdere doeleinden geschikt. Zo kan deze uitstekend dienen als garage, berg- of stallingsruimte. De grote glaspartij aan de voorzijde biedt volop kansen om je bedrijf optimaal te etaleren!



De indeling nog even in het kort:

Begane grond

- hal met garderobehoek, toiletruimte met hangend toilet, urinoir en fontein
- living met grote raampartijen en schuifpui
- woonkeuken v.v. inbouwverlichting, inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigsysteem, koelkast, vaatwasser, stoomoven en koffieapparaat, schuifpui naar de tuin
- bijkeuken alwaar extra keukenblok, waterontharder, witgoedansluitingen en uitstortgootsteen
- wasruimte
- bedrijfsloods met kantoorruimte, toiletruimte v.v. toilet met fonteintje, keukenblok.

Eerste verdieping

- overloop alwaar technische ruimte
- ouderslaapkamer met balkon
- tweede ruime slaapkamer
- badkamer v.v. vrijstaand ligbad, dubbele douche- en stoomcabine, dubbel wastafelmeubel en tweede toilet.

Tweede verdieping

- derde slaapkamer met loggia
- vierde slaapkamer met loggia
- vijfde slaapkamer
- tweede badkamer v.v. dubbele douche en wastafel
- technische ruimte alwaar Intergas CV-ketel, MV en boiler.



#### Bijzonderheden

- bouwjaar 2016
- woongedeelte begane grond voorzien van tegelvloer met vloerverwarming
- parkeergelegenheid voor meerdere auto's
- terrein voorzien van drainage
- elektrisch hekwerk
- voorzien van 25 zonnepanelen.



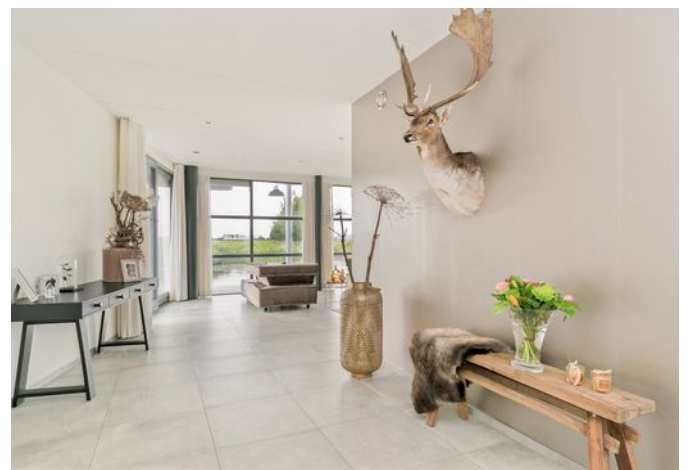
#### Bijzonderheden bedrijfsruimte

- loods: 26 x 20 meter
- kantoor: 10 x 5 meter
- kantoor-/extra leefruimte: 10 x 5 meter
- bijkeuken: 20 x 5 meter
- garage: 20 x 5 meter

De bedrijvigheid valt onder de lichtste categorie.

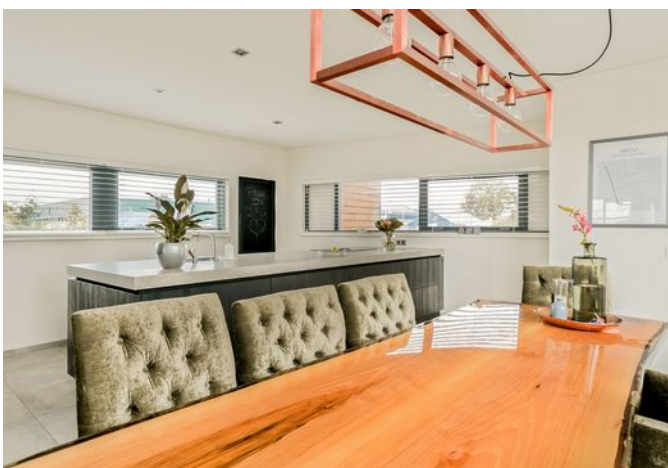
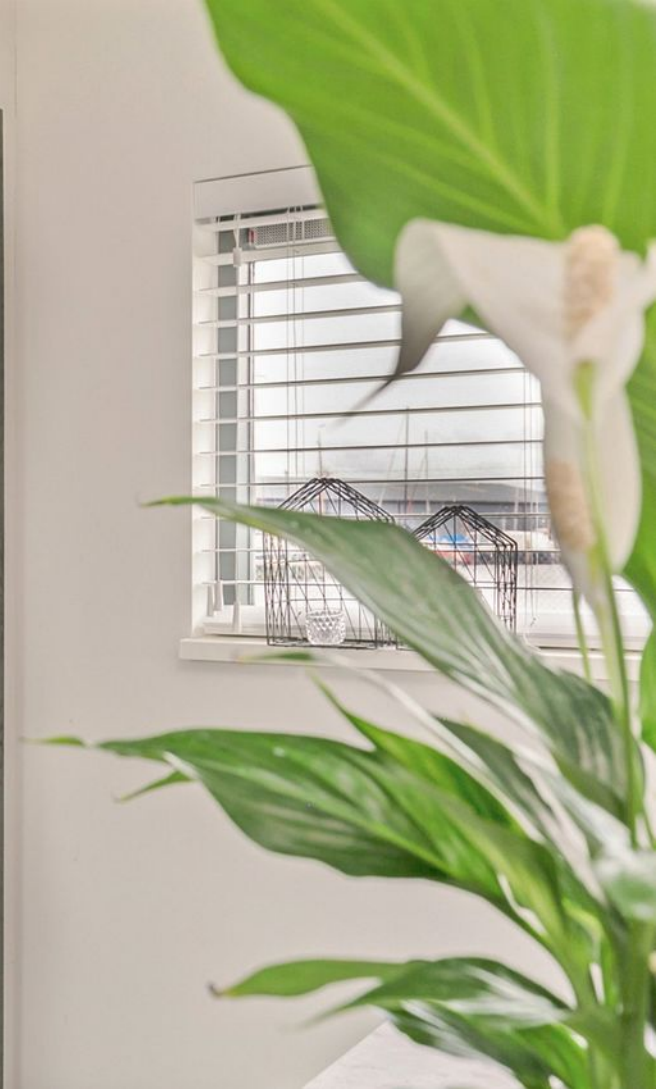


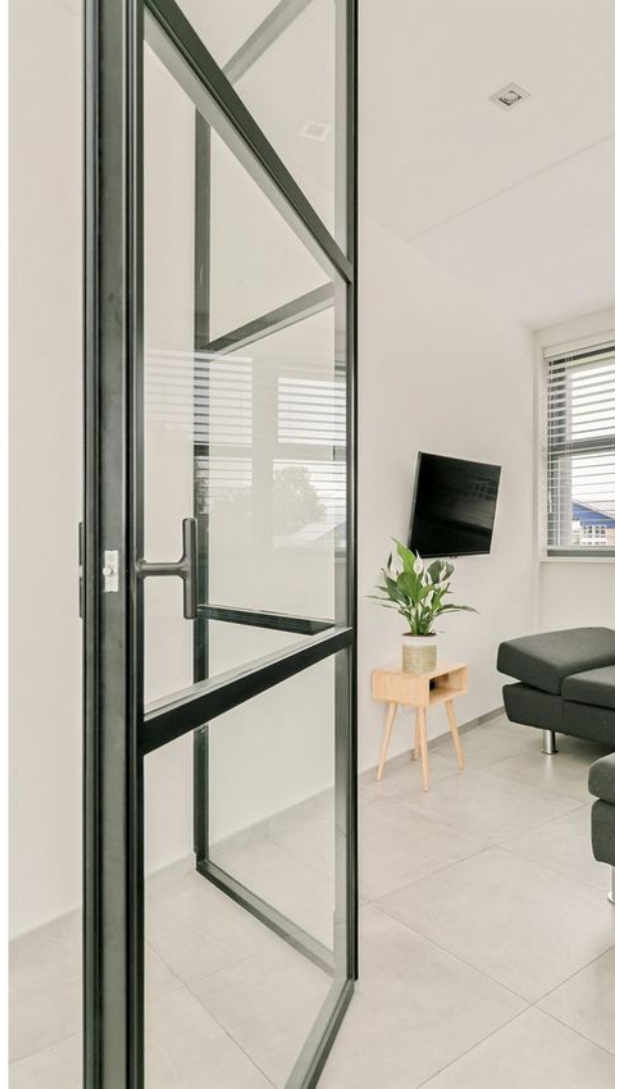


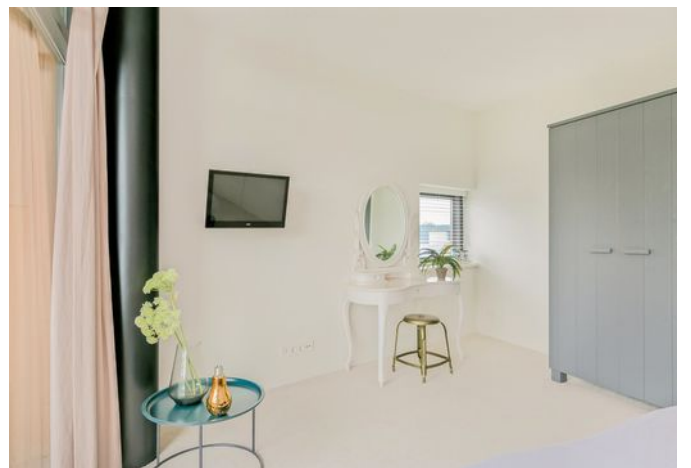






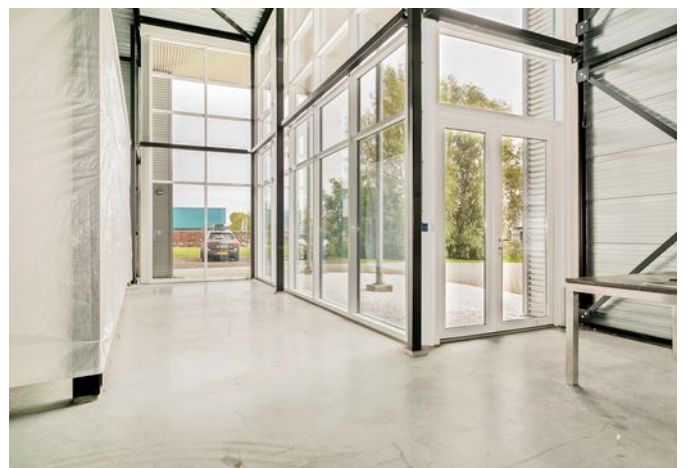












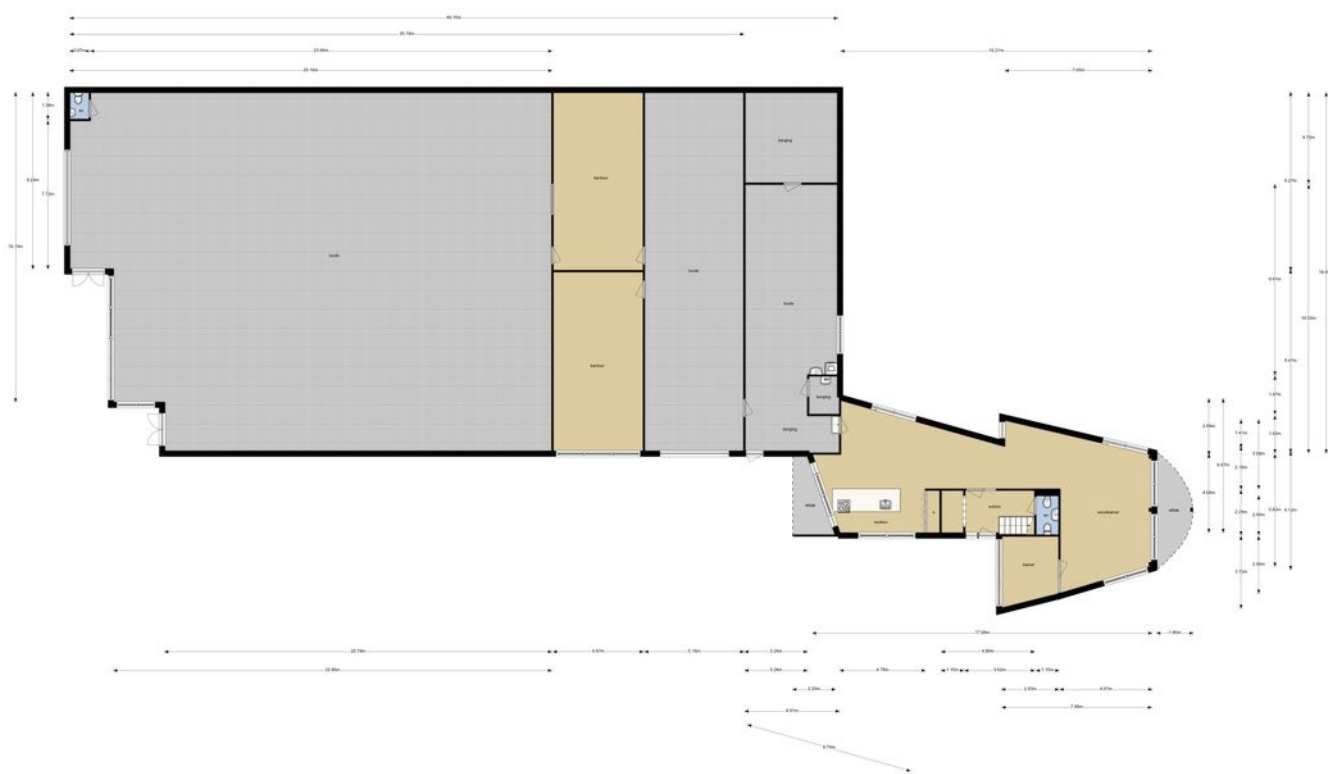




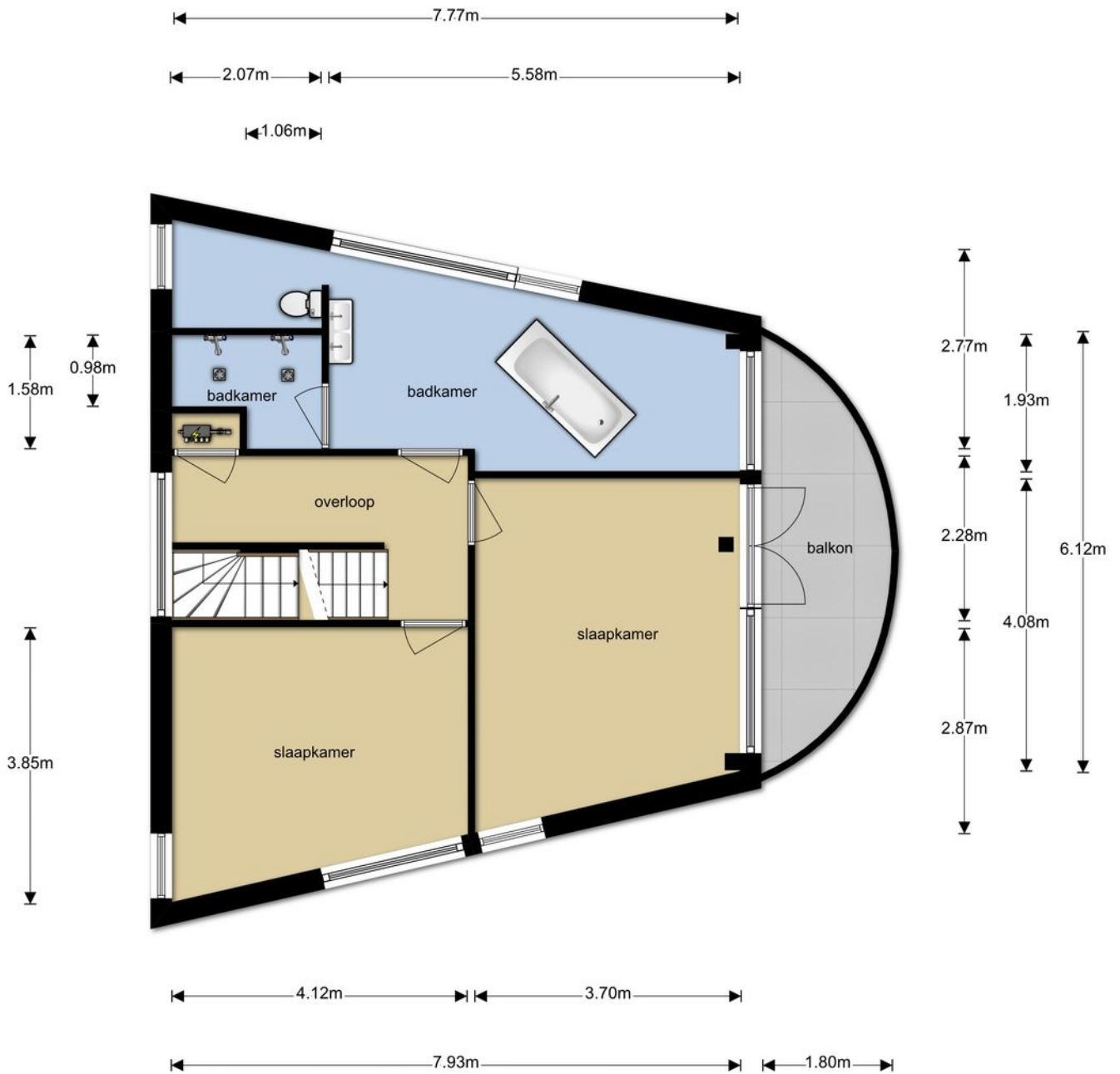




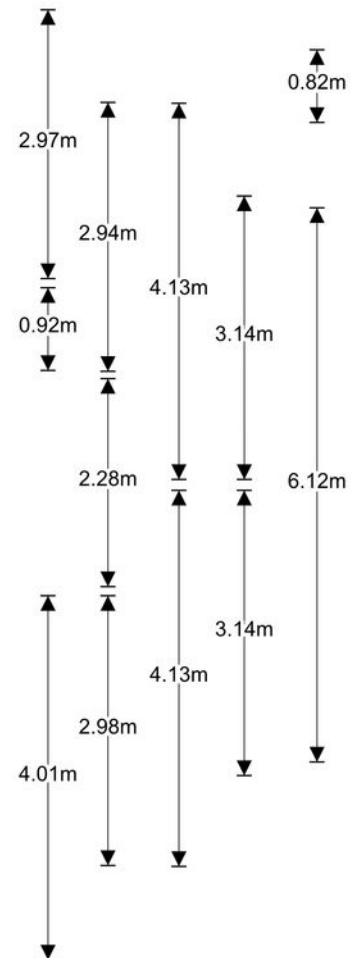
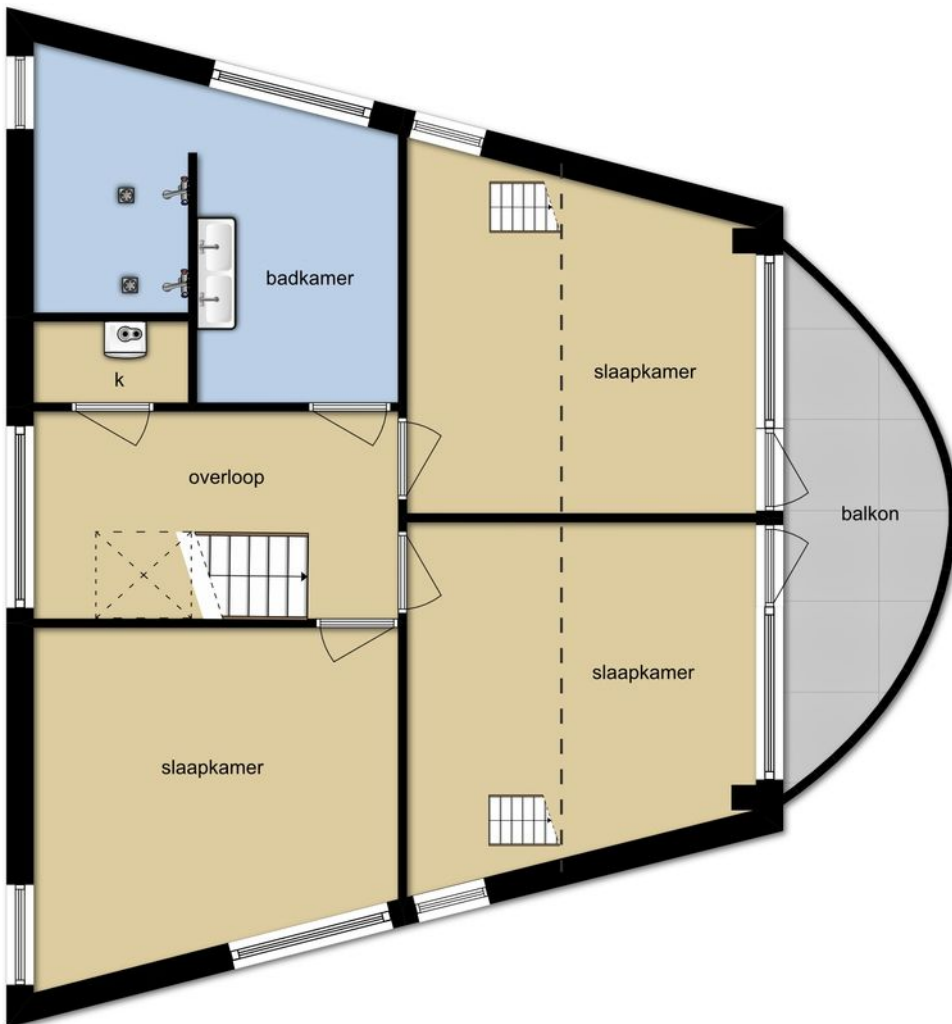
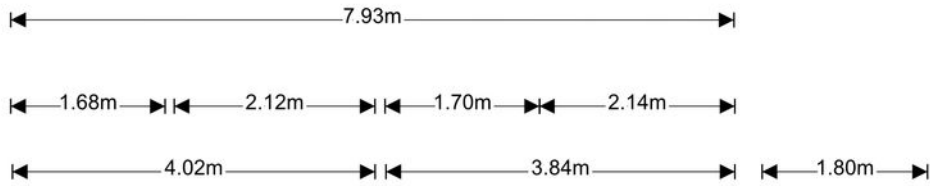
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



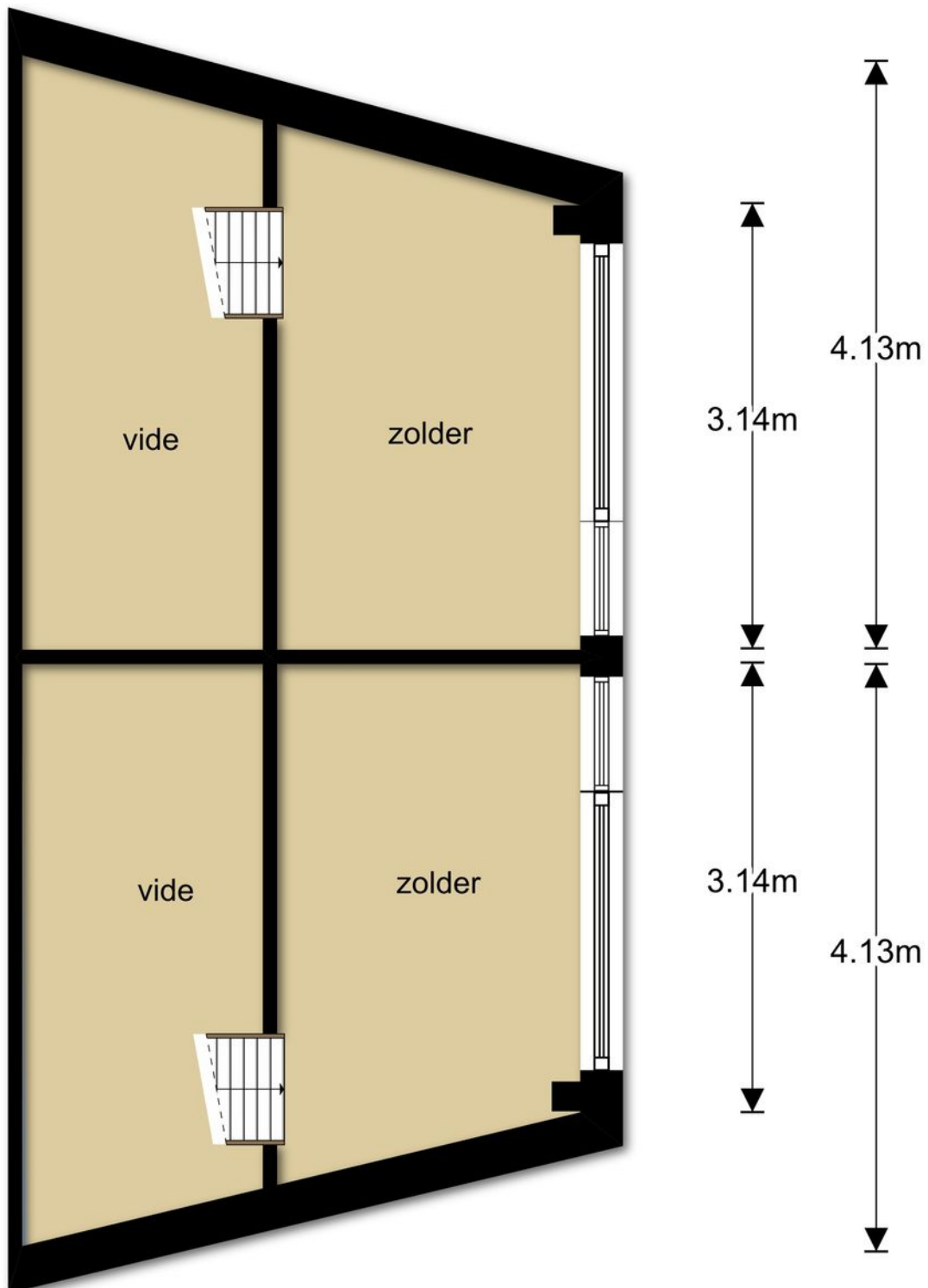
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

3.84m

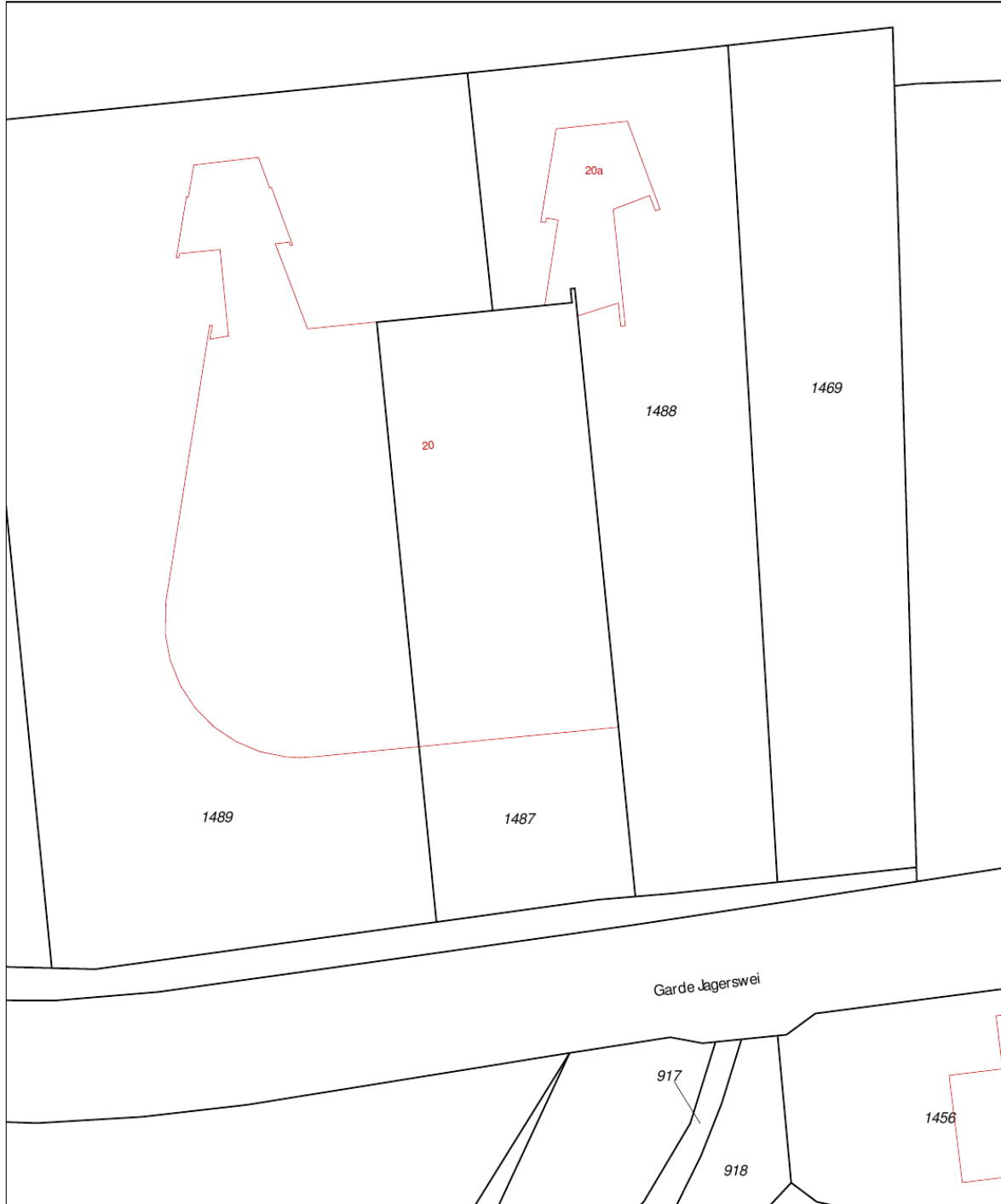
1.70m 2.14m



# KADASTRALE KAART

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Garde Jagerswei20



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500
<b>25</b> Huisnummer		
— Vastgestelde kadastrale grens		Kadastrale gemeente GROUW
— Voorlopige kadastrale grens		Sectie B
— Administratieve kadastrale grens		Perceel 1487
— Bebouwing		
— Overige topografie		
Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 6 augustus 2018		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

  
**Makelaardij**  
**Friesland**  
makelaardijfriesland.nl

Heliconweg 6  
8914 AS Leeuwarden

058 - 244 91 00  
info@makelaardijfriesland.nl  
www.makelaardijfriesland.nl



**vastgoedcert**  
gecertificeerd

