

# TE KOOP



## BROUERSWAL 33 GORREDIJK

Twee-onder-1-kapwoning

Gelegen aan de Ccompagnonsvaart

Alles nieuw (m.u.v. zijgevel)

Perceel 175 m<sup>2</sup>

3 slaapkamers en een garage van 30 m<sup>2</sup>

Energie label A



**BENEDICTUS**

MAKELAARDIJ

[WWW.MAKELAARDIJBENEDICTUS.NL](http://WWW.MAKELAARDIJBENEDICTUS.NL)

**0513-785623**





# BENEDICTUS

MAKELAARDIJ



## BROUWERSWAL 33

### GORREDIJK

Soort woning:	Eengezinswoning
Bouwtype:	Bestaande bouw
Status::	Te koop
Ligging:	Aan vaarwater, in centrum
Woonopp.:	96 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	30 m <sup>2</sup>
Perceelopp.:	175 m <sup>2</sup>
Inhoud:	294 m <sup>3</sup>
Totaal aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	3
Tuin:	Achtertuint
Aanvaarding:	In overleg
<b>Vraagprijs:</b>	<b>€ 375.000,- k.k.</b>

Alles klopt! Een waanzinnig mooi, goed en aan hoge eisen gerenoveerde twee-onder-een-kapwoning, in het oude historische centrum van Gorredijk. De woning is gelegen op een wonderschone plek aan de Compagnonsvaart met een energielabel A.

De grondige renovatie waarbij gebruik is gemaakt van hoogwaardige materialen heeft even geduurd. Uiteindelijk is er maar één originele muur blijven staan. Het huis is volledig opnieuw opgebouwd met respect voor de oorspronkelijke bouwperiode. Alles in deze woning is nieuw. Van het leidingwerk tot aan de technische installatie en van de vloerverwarming en cv-ketel die voorbereid is voor een warmtepompwarmtepomp tot aan de kozijnen, de daken en het metselwerk.

Wat dit woonhuis extra bijzonder maakt, is de volledige en hoge isolatienorm die is toegepast, resulterend in een energielabel A. Dit is zeer uniek en komt zelden bij dit soort type huizen voor. Hierdoor ervaren nieuwe bewoners niet alleen het prachtige historische karakter, maar profiteren ook van de hoge duurzaamheidsstandaard.

Het vaarwater voor de deur is onderdeel van de Turfroute. Dit is een cultuurhistorische vaarroute die door Friesland kronkelt langs bossen, natuurgebieden en heidevelden. In Gorredijk typeert de route zich door sluisjes en bruggetjes. Er is vanuit de woonkamer altijd wat moois op het water te zien. Natuurlijk kun je ook zelf het water op met een bootje of kano of in de zomer even zwemmen. Daarnaast kun je in november genieten van de intocht van Sinterklaas die een paar meter voor het huis langskomt.

Wanneer je via de klassieke voordeur naar binnen loopt, kom je in de royale hal van de woning met een nieuw gebouwde sierlijke trap met stijlvolle smeedijzeren trapspijlen naar de eerste verdieping. Onder de trap is een voorraadkast gesitueerd met een aansluiting voor een waterontharder. Alle elektra en de meterkast in het huis zijn opnieuw aangelegd en bestaat uit acht groepen en glasvezel. Ook is er een voorbereiding getroffen voor zonnepanelen.

Vanuit de hal is de ruime en lichte woonkamer van meer dan 10 meter lang te bereiken. De gehele benedenverdieping, inclusief de bijkeuken, is voorzien van vloerverwarming. Er is een hoog plafond waar de balkenconstructie zichtbaar is. Dit zijn prachtige authentieke elementen die erg mooi bij de stijl van de woning passen. In de woonkamer is ruimte voor een U-vormige keuken. Alle voorbereidingen zijn hiervoor gedaan en een luxe inbouwkraan is al geplaatst. Het is alleen nog een kwestie van de perfecte keuken uitzoeken en plaatsen, vloer erin en de verhuisdozen uitpakken. Deze keuken zal in de toekomst dé plek zijn om heerlijke maaltijden te bereiden en gezellige etentjes te organiseren. Vanuit de keuken zijn er twee openslaande deuren naar het terras.

Alle kozijnen en deuren zijn van A kwaliteit en al het hang- en sluitwerk voldoet aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Aan de voorzijde is aan de buitenzijde gebruikgemaakt van Belgische hardstenen vensterbanken.

Aan de achterzijde van de woonkamer is een ruime bijkeuken met aansluitingen voor de wasmachine en wasdroger. Ook is er extra ruimte voor bijvoorbeeld een vriezer. De CV- en vloerverwarmingsinstallatie is netjes weggewerkt in een daarvoor bestemde technische ruimte. De wc is ook te vinden in de bijkeuken en bevat een nieuw Geberit toilet en fonteintje met opbergkastje. Zowel in de wc als boven in de badkamer is het tegelwerk stijlvol op elkaar afgestemd en voorzien van onder andere metrotegels. Vanuit de bijkeuken is er tevens nog een extra deur naar de achtertuin.

Op de eerste verdieping van de woning zijn vanaf een overloop drie mooie lichte slaapkamers en de badkamer te bereiken. De meest ruime slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning.

Vanuit de overloop is de nieuwe moderne badkamer bereikbaar met vloerverwarming, een tweepersoons inloop regendouche, wastafel met wasmeubel en een verwarmde spiegel met verlichting en toilet.

Boven het Geberit toilet is nog een inbouw nis met verlichting geplaatst. De achterwand is helemaal betegeld met een mooie grijze metrotegel.

De andere twee slaapkamers zijn aan de voorzijde van de woning en zijn mooi licht. Ze hebben uitzicht op het water. Beide kamers hebben een brede vensterbank waarop gezeten kan worden. In één van de slaapkamers zit een verstopte inbouwkast. Dit is echt een knap staaltje timmerwerk. De gehele bovenverdieping is voorzien nieuwe kunststof kozijnen en draai- en kiepramen met een zomer- en winterstand. Tevens zijn voor alle ramen horren aanwezig.

De daken van de woning zijn afgewerkt met witte bitumen. Terwijl platte daken vroeger steevast een zwarte dakbedekking kregen, gaat de voorkeur vandaag de dag de voorkeur uit naar materialen met een lichte kleur. Witte daken reflecteren het zonlicht sterker wat positieve impact op het energieverbruik. En tot slot de tuin! De achtertuin is gelegen op het zuiden. Het is dus heerlijk genieten van de hele dag de zon in de tuin. Een heerlijke plek dus om fijne avonden door te brengen. De achterkant van het huis heeft inbouwspots, waardoor het huis op een mooie manier verlicht wordt. Vanuit de achtertuin is toegang tot een zeer ruime schuur van 30 m<sup>2</sup> met dubbele deuren. In de schuur is water, stroom én internet aanwezig.

Alle voorzieningen en het centrum van Gorredijk zijn op loopafstand.

Gorredijk ligt tussen Heerenveen en Drachten. Het dorp telde in 2021, 7415 inwoners. Het dorp heeft een centrumfunctie voor de omliggende dorpen. Zo zijn er 4 supermarkten, diverse (kleding)winkels waaronder Rinsma Modeplein, diverse drogisterijen en er zijn onder andere een boekhandel, Hema, Action en Blokker aanwezig. Er zijn meerdere kroegjes en restaurants in Gorredijk. Ook kunt u een hapje en een drankje doen in Theater de Skans.

Gorredijk wordt door de Compagnonsvaart doorkruist. De Compagnonsvaart maakt deel uit van de Turfroute en wordt vooral gebruikt door boot- en kano/kajak liefhebbers.

De natuurgebieden van Lippenhuizen, Hemrik, Beetsterzwaag, Oldeberkoop, Oudehorne e.d. zijn op fietsafstand. Er is veel variatie aan (sport)voorzieningen en er is een actief verenigingsleven. Er is een groot sportcentrum dus voor ieder wat wils. Ook is er een openluchtzwembad dat gerund wordt door vrijwilligers. Er zijn 3 basisscholen en er is voortgezet onderwijs (VMBO en onderbouw HAVO). Voor bovenbouw HAVO en VWO is men aangewezen op Heerenveen en Drachten.

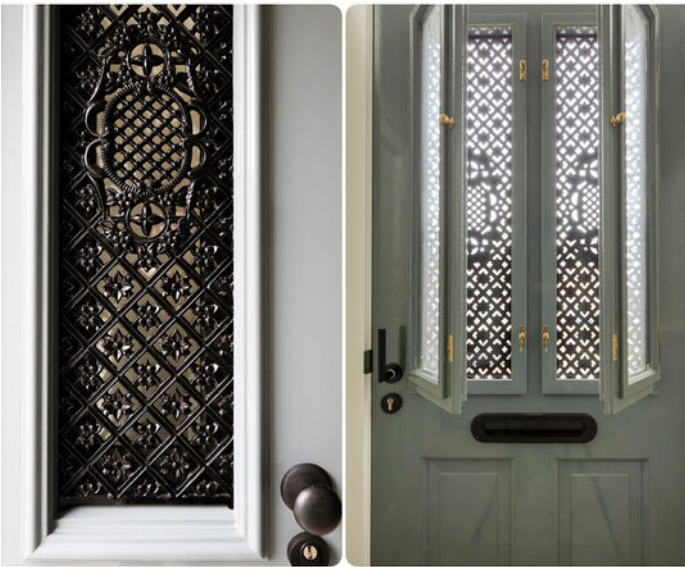
De busverbinding met Drachten en Heerenveen is goed en met de auto bent u binnen circa 5 minuten op de snelweg (A7). Binnen 1,5 uur bent u met de auto in Amsterdam en Utrecht en binnen 35 minuten in Leeuwarden en Groningen

- Geliefde plek in het oude historische centrum van Gorredijk
- Aan de Turfroute – doorgaand vaarwater.
- Compleet nieuw huis volgens de laatste isolatienormen en met een hoge bouwstandaard
- Zeer hoog afwerkingsniveau
- Vloerverwarming gehele begane grond en badkamer
- Energielabel A
- Nieuwe cv-ketel



**BENEDICTUS**

MAKELAARDIJ





**BENEDICTUS**

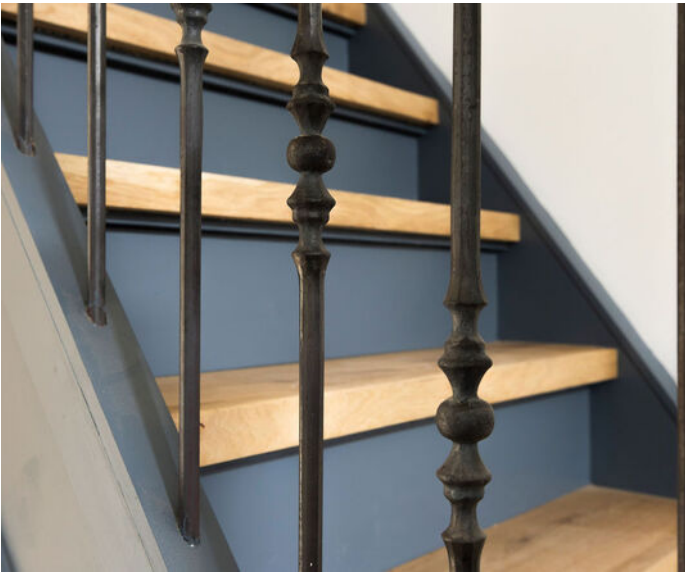
MAKELAARDIJ





BENEDICTUS

MAKELAARDIJ



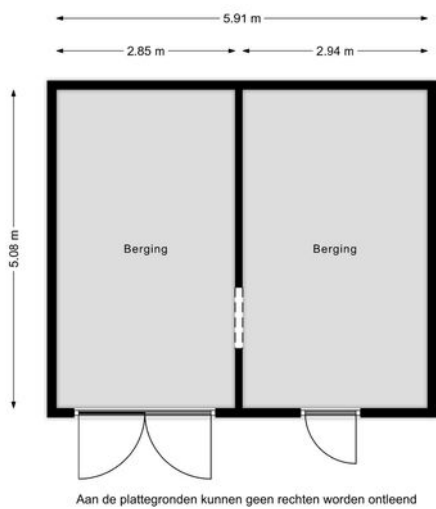
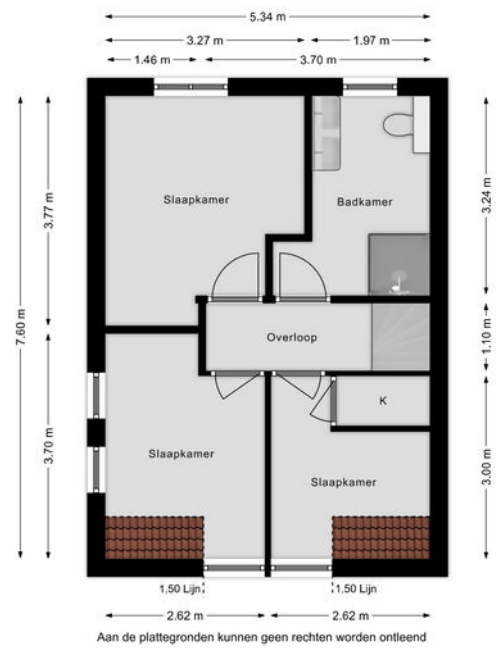


**BENEDICTUS**

MAKELAARDIJ



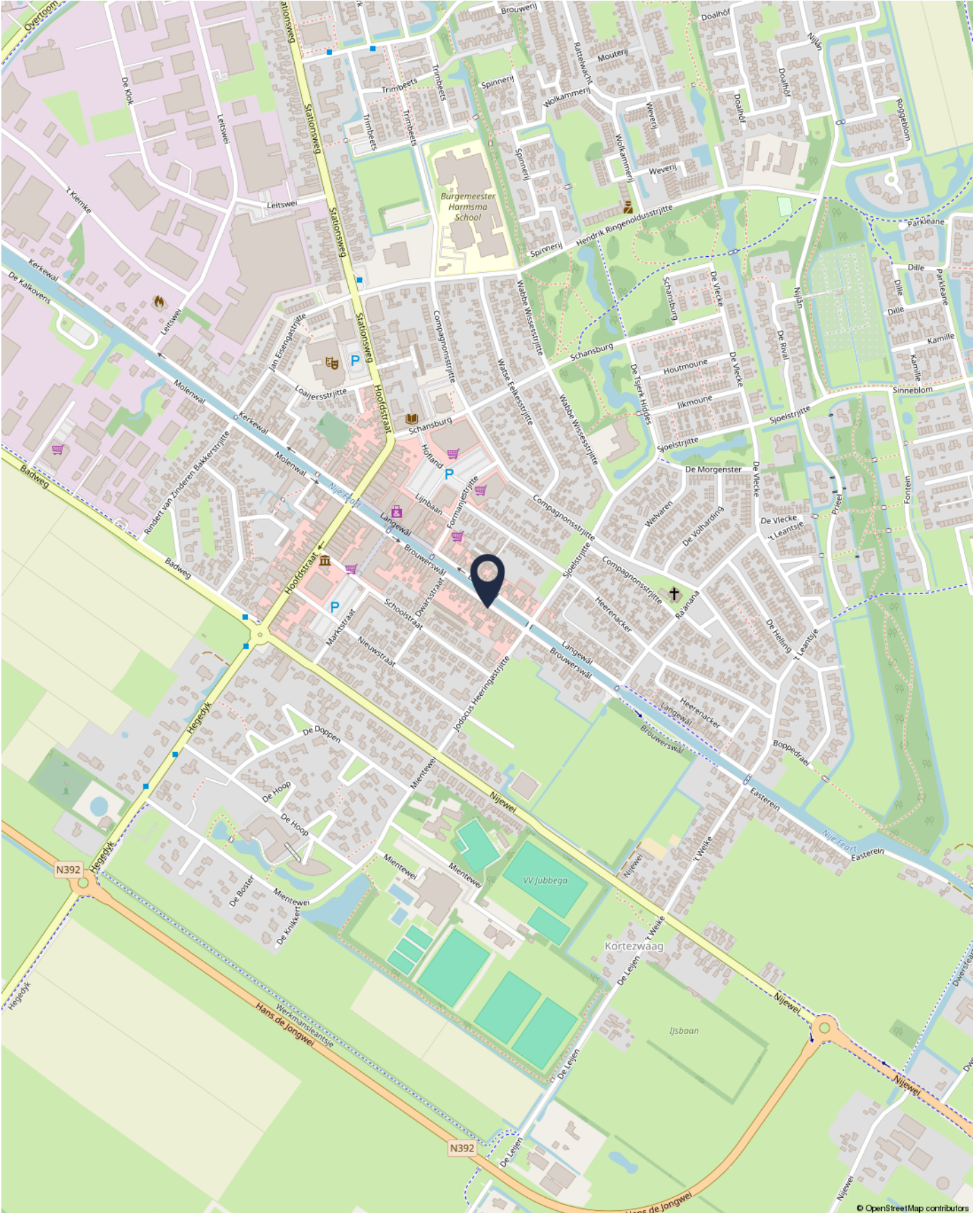






# BENEDICTUS

MAKELAARDIJ





# BENEDICTUS

MAKELAARDIJ

Kadastrale kaart

Uw referentie: Brouwerswal 33



0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Gorredijk	
	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2025	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 januari 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



---

# BENEDICTUS

---

MAKELAARDIJ

Skûtsje 116 | 8401 MP Gorredijk | E-mail: [info@makelaardijbenedictus.nl](mailto:info@makelaardijbenedictus.nl)

**0513-785623**

[WWW.MAKELAARDIJBENEDICTUS.NL](http://WWW.MAKELAARDIJBENEDICTUS.NL)

