



DE WAARD

makelaars & taxateurs

Een waardevol advies!



Te koop
€ 1.580.000,-

Joure
Polderboskdyk 1



De Waard Makelaars | Hertog van Saxenlaan 80, 8802 PP Franeker
0517-393931 | info@waard.nl | www.waard.nl

Polderboskdyk 1 Joure

EXCLUSIEVE VILLA MET UNIEKE MOGELIJKHEDEN VOOR DUBBELE BEWONING

Achter een elektrische toegangspoort, midden in een parkachtige tuin met volledige privacy, ligt deze uitzonderlijke villa met een tweede volwaardig gebouw. De combinatie van een luxe woonhuis en een royaal bijgebouw in dezelfde bouwstijl maakt dit object bijzonder geschikt voor dubbele bewoning, mantelzorg, een of wonen met meerdere generaties onder één dak.

De opzet van het perceel en de indeling van beide gebouwen bieden volop ruimte om twee zelfstandige woonunits te creëren, terwijl iedereen toch zijn eigen privacy behoudt. Tegelijkertijd is het object ook uitstekend geschikt voor wonen en werken aan huis.

De indrukwekkende hal met vide en ronde trapopgang vormt het hart van de villa. Vanuit hier bereik je zowel de werkkamer als de riante living met uitzicht op de groene tuin rondom. En suite deuren leiden naar de eetkamer met luxe keuken en lichtkoepel. Grote schuifpuien verbinden binnen moeiteloos met buiten, waar een royale veranda en meerdere terrassen uitnodigen tot lange avonden met familie en vrienden.

BELANGRIJKSTE KENMERKEN

- Woonoppervlakte luxe villa ca. 320 m²;
- Tweede gebouw (momenteel bedrijfsruimte) ca. 425 m² vloeroppervlak;
- Uitstekend geschikt voor dubbele bewoning of mantelzorg;
- Vrijstaande villa met unieke architectuur en hoogwaardige afwerking;
- Groot perceel van ca. 3.380 m² met parkachtige tuin;
- Volledige privacy dankzij elektrische toegangspoort en besloten ligging;
- Levensloopbestendig met slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- Tweede gebouw eenvoudig te transformeren naar volwaardige tweede woning;
- Inpandige garage geschikt voor ca. 7 auto's;
- Hobbyruimte, wijnkelder en wellnessruimte;
- Volledig voorzien van vloerverwarming en marmeren vloeren;
- Luxe keuken met lichtkoepel en schuifpui naar veranda;
- Beveiligingssysteem met camera's en alarminstallatie;
- Centrale ligging nabij A6 en A7;
- Bouwjaar: 1999;
- Energielabel B (volledig geïsoleerd).





De Waard Makelaars | Hertog van Saxonlaan 80, 8802 PP Franeker
0517-393931 | info@waard.nl | www.waard.nl



DE WAARD
makelaars & taxateurs

Polderboskdyk 1

COMFORTABEL WONEN – IDEALE FAMILIEWONING

De begane grond beschikt over een ruime hoofdslaapkamer met inloopkast en een luxe badkamer met ligbad, douche, toilet en wastafelmeubel. Dit maakt de woning levensloopbestendig en ideaal voor bijvoorbeeld ouders die gelijkvloers willen wonen.

De royale living heeft grote raampartijen en prachtig zicht op de tuin. De houtkachel zorgt voor een warme en sfeervolle woonruimte. Aansluitend bevindt zich de eetkamer met luxe keuken en directe toegang tot de terrassen.

Op de eerste verdieping zijn nog drie ruime slaapkamers en een tweede badkamer aanwezig.

De kelder biedt verrassend veel extra ruimte met een relaxruimte, douche en toilet, een royale wasruimte, hobbyruimte en een grote inpandige garage.

Vraagprijs woonhuis € 990.000,= k.k.

TWEEDE GEBOUW – IDEAAAL VOOR DUBBELE BEWONING

Het achtergelegen gebouw is momenteel ingericht als representatieve bedrijfsruimte, maar dankzij de royale opzet en voorzieningen kan dit relatief eenvoudig worden omgevormd tot een zelfstandige tweede woning welke eventueel nog kadastraal gesplitst kan worden.

Hier bevinden zich onder andere:

- Een ruime ontvangsthal;
- Royale woonkeuken en woonkamer;
- Inpandige garage en berging of wellness;
- Mogelijkheid tot levensloopbestendig wonen;
- Ruime verdieping geschikt voor drie slaapkamers en een badkamer.

Hierdoor is het object uitermate geschikt voor:

- Ouders en kinderen die samen willen wonen;
- Mantelzorg;
- Twee gezinnen op één perceel.

Iedere bewoner kan hier zijn eigen leefruimte hebben, terwijl het gezamenlijke terrein en de tuin een prachtig geheel vormen.

Vraagprijs bedrijfsgedeelte/ tweede gebouw € 590.000,= k.k.





Polderboskdyk 1

SCHITTERENDE PARKTUIN MET VIJVER EN VERANDA

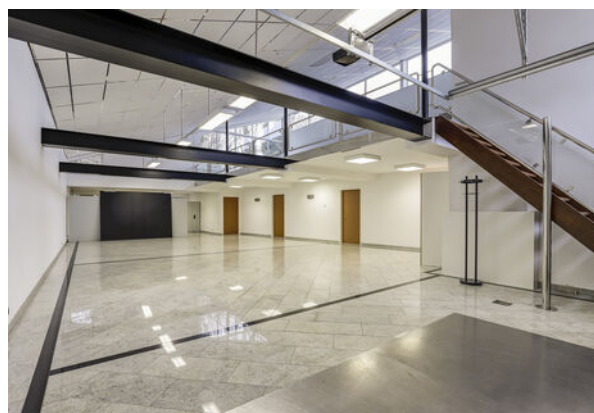
Rondom de woning ligt een prachtig aangelegde parkachtige tuin met meerdere terrassen, een grote vijver en diverse kunstobjecten. De royale veranda vormt een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven.

LIGGING – RUST, RUIMTE EN GOEDE BEREIKBAARHEID

De woning ligt aan de rand van Joure, op korte afstand van het knooppunt van de A6 en A7. Hierdoor zijn plaatsen zoals Heerenveen, Sneek, Leeuwarden en zelfs de Randstad snel bereikbaar. Joure zelf biedt een levendig centrum met winkels, horeca, scholen en sportverenigingen. De combinatie van rust, ruimte en uitstekende bereikbaarheid maakt deze locatie bijzonder aantrekkelijk.

UNIEKE KANS

Objecten die zoveel ruimte, privacy én mogelijkheden voor dubbele bewoning bieden, komen zelden op de markt. Een ideale plek voor wie samen wil wonen met familie, maar toch zijn eigen ruimte wil behouden. Kom kijken en ervaar zelf de ruimte, de rust en de bijzondere mogelijkheden van deze unieke plek.





De Waard Makelaars | Hertog van Saxonlaan 80, 8802 PP Franeker
0517-393931 | info@waard.nl | www.waard.nl



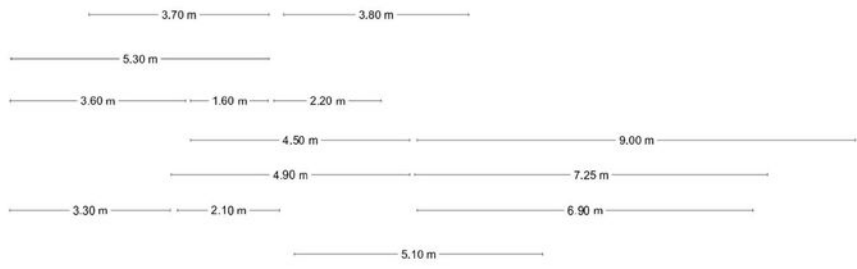


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



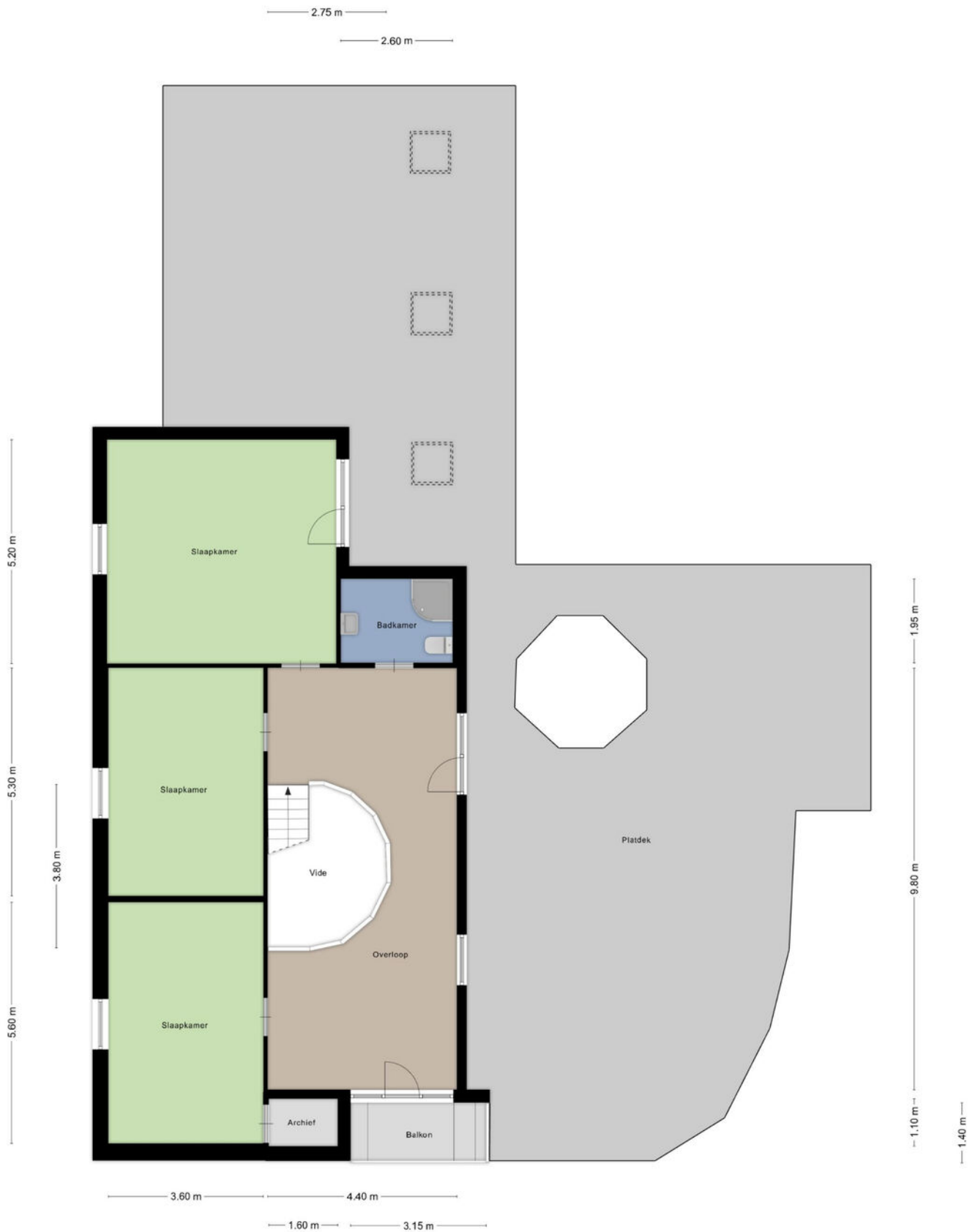
De Waard Makelaars | Hertog van Saxonlaan 80, 8802 PP Franeker
 0517-393931 | info@waard.nl | www.waard.nl





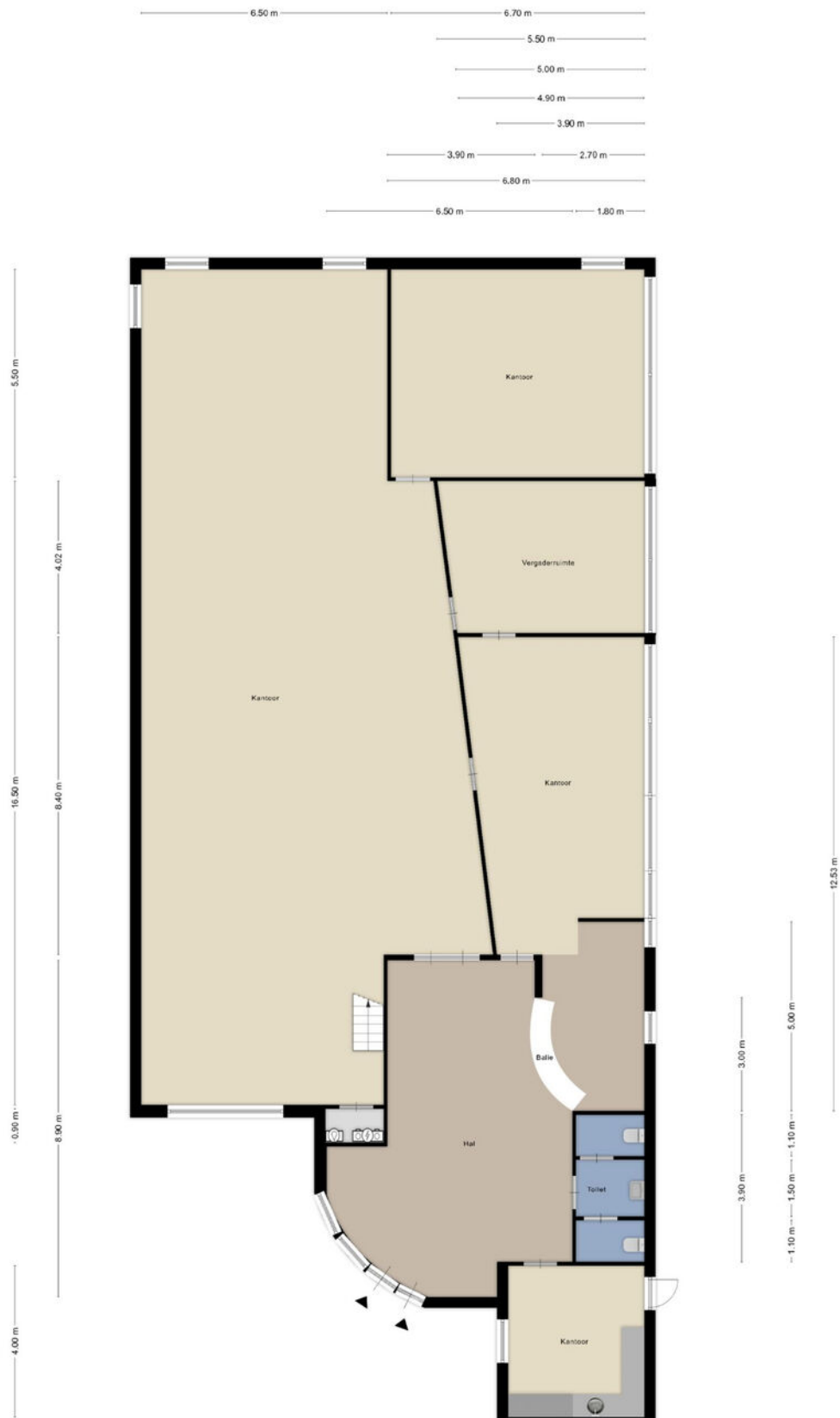
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl





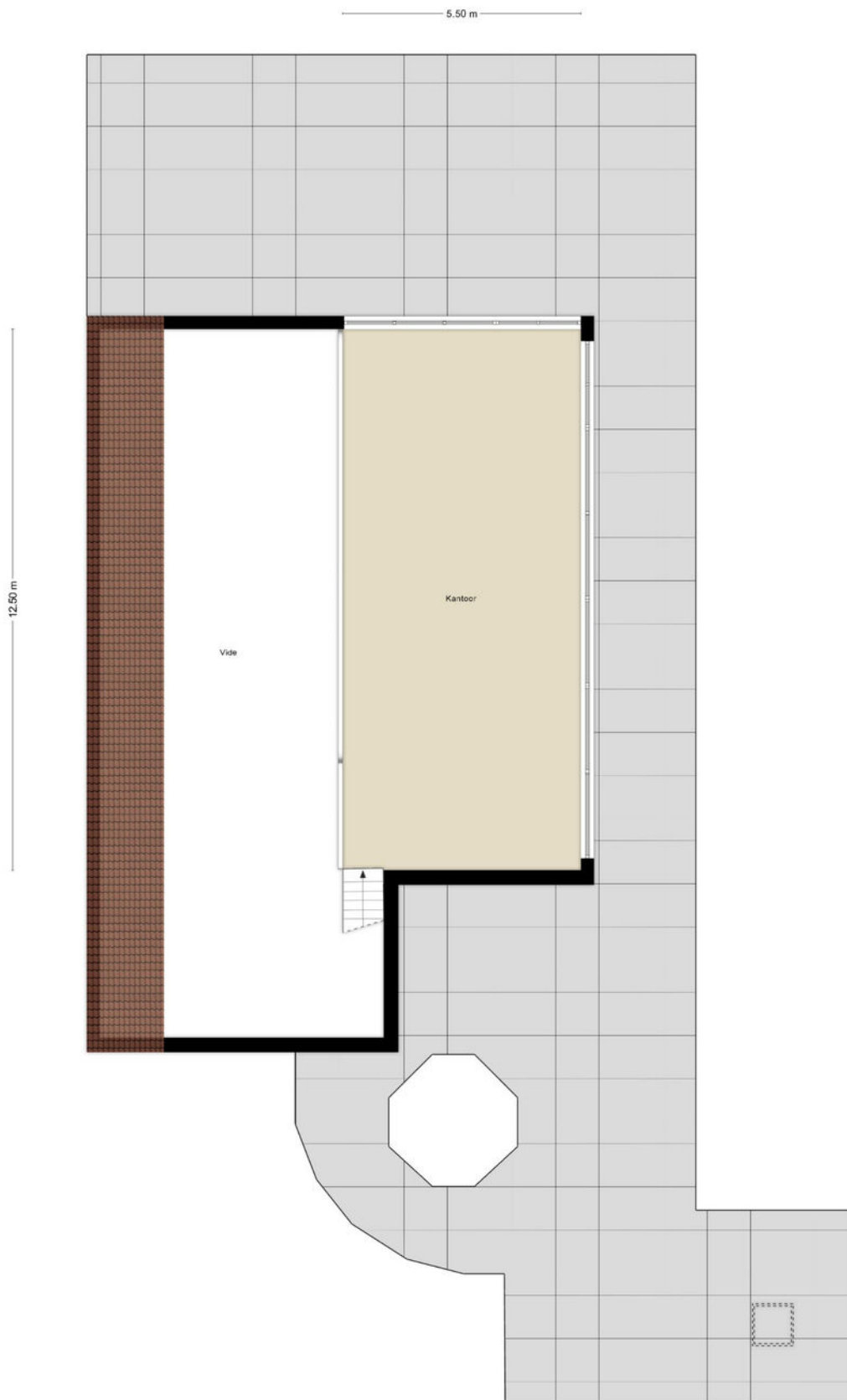
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

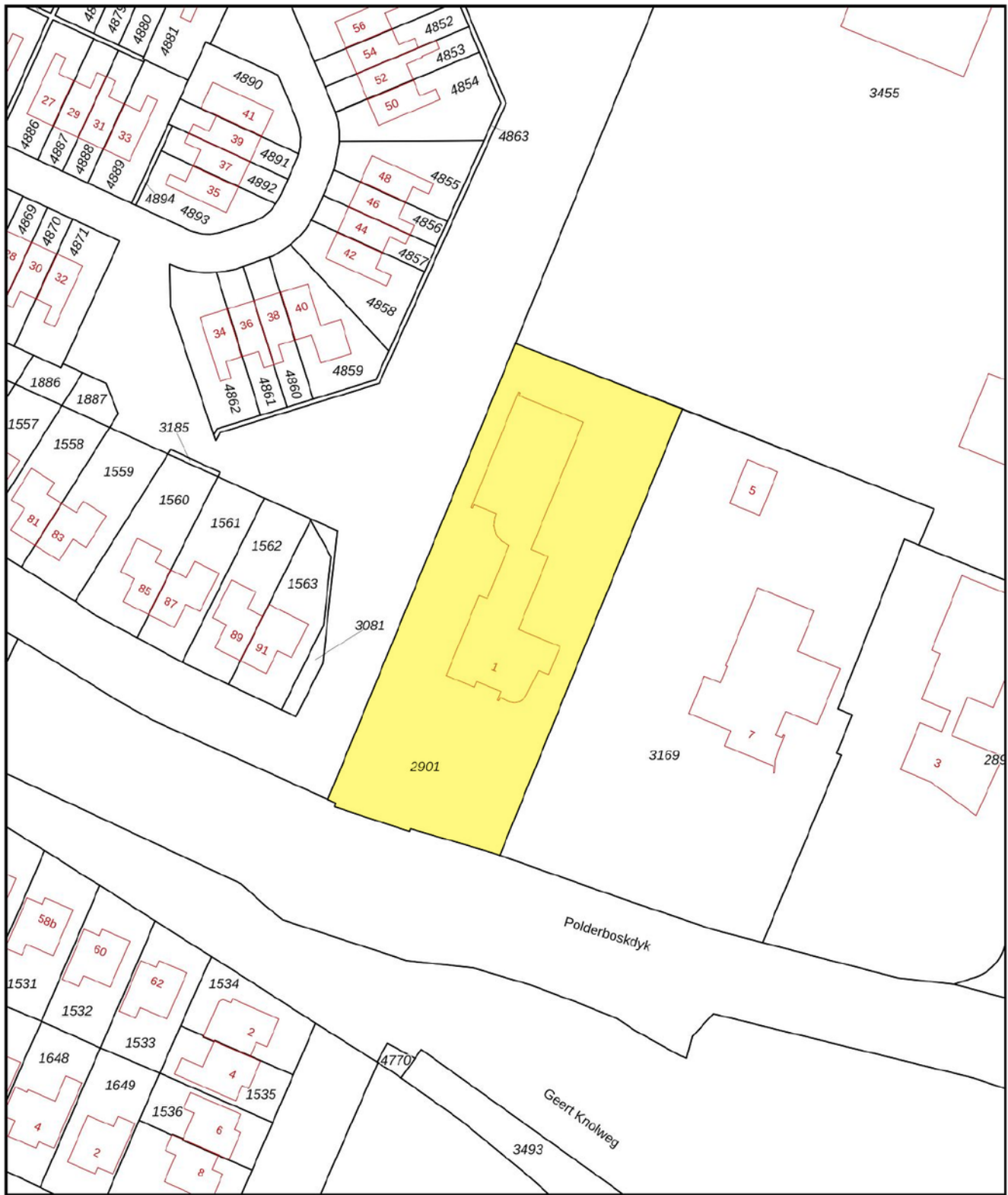




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Zibor www.zibor.nl







| | | | |
|-------|----------------------------------|---------------------|-------|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 1000 | |
| 25 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente | Joure |
| — | Huisnummer | Sectie | D |
| — | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel | 2901 |
| — | Voorlopige kadastrale grens | | |
| — | Administratieve kadastrale grens | | |
| — | Bebouwing | | |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 oktober 2025
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.




Belangrijke informatie bij deze brochure

Namens opdrachtgever danken wij u voor de getoonde belangstelling voor dit object. Alle informatie wordt strikt vrijblijvend door De Waard Makelaars en opdrachtgever verstrekt en dient te worden beschouwd als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De gegevens die u aantreft in deze brochure zijn met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Toch is het mogelijk dat de informatie enigszins afwijkt van de werkelijkheid en kunnen er derhalve geen rechten aan deze brochure worden ontleend. Eventuele tekeningen geven slechts globaal de situatie ter plaatse weer en aan de afmetingen kunnen geen rechten worden ontleend. Wij hechten er veel waarde aan u van tevoren te wijzen op uw rechten. Het is verstandig als u onderstaande punten rustig doorneemt.

Ondanks onze zorgvuldigheid heeft u als koper ook uw eigen onderzoek plicht. Derhalve vragen wij u, indien u er waarde aan hecht, ook uit eigen beweging bepaalde zaken zelf te onderzoeken of te laten onderzoeken door uw eigen adviseur, NVM-makelaar of bouwkundige. Uiteraard kunt u diverse instanties daarvoor aanspreken, waaronder Het Kadaster, Gemeente, Nutsbedrijven of bouwkundige adviesbureaus.

Bij recherche is niet gebleken dat de locatie voorkomt op de overzichten ten laste van de Wet Bodembescherming. Derhalve is er geen aanleiding tot het doen uitvoeren van een bodemonderzoek. De kandidaat-koper wordt indien gewenst in de gelegenheid gesteld, op zijn/haar kosten, tot het doen laten uitvoeren van een NEN 5740 bodem- of grondonderzoek.

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt nadat niet alleen over de hoofdzaken (transactieprijs, ontbindende voorwaarden) maar ook over details (zoals oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt. Indien dit in de onderhandelingen is afgesproken, zal een eventueel door de koper te maken voorbehoud (zoals voor het verkrijgen van benodigde vergunningen of hypotheek) in de koopovereenkomst met een maximale termijn worden opgenomen. Behoudens de gemaakte afspraken gelden er standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, opgesteld door de NVM. Na het vervallen van de ontbindende voorwaarden is koper een waarborgsom (of bankgarantie) verschuldigd ter hoogte van 10% van de koopsom, welke dient te worden voldaan aan de behandelend notaris.

Indien een koop tot stand komt, worden in de koopovereenkomst de volgende clausules opgenomen:

Ouderdomsclausule - Het is koper bekend dat de woning meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit, apparatuur en installaties gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat er ook niet voor in dat de bouw van de woning of een verbouwing destijds is geschied met inachtneming van de destijds geldende wet- en regelgeving. In afwijking van artikel 6.3.1. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak, apparatuur en installaties voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule - Aan verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt. Indien achteraf blijkt dat er toch asbesthoudende materialen in de onroerende zaak zijn verwerkt, vrijwaart koper verkoper voor de eventuele gevolgen hiervan.

Indien het object via De Waard Makelaars wordt gekocht komt er slechts een koop tot stand nadat zowel koper als verkoper een schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend. Indien niet binnen 10 werkdagen na de in deze koopovereenkomst genoemde datum een door beide partijen getekende koopovereenkomst door De Waard Makelaars is ontvangen, wordt de overeenkomst geacht niet tot stand te zijn gekomen.

Vanzelfsprekend is de verkoper zeer benieuwd naar uw oordeel. Wij zouden het daarom zeer op prijs stellen om zo spoedig mogelijk een reactie, zowel positief als negatief, van u te mogen ontvangen.





Even voorstellen wie zijn wij...

Al meer dan 25 jaar is De Waard Makelaars en Taxateurs actief in de regio Noord-west Friesland en is ons kantoor gevestigd in Franeker. Met een team van drie medewerkers zijn de lijnen onderling kort en kunnen we snel schakelen. Wij streven naar persoonlijke aandacht voor onze klanten, met oog voor detail. Door onze jarenlange ervaring in de vastgoed wereld weten we waar de uitdagingen liggen. Jan de Waard is de makelaar en taxateur en de ondersteuning wordt verzorgd door Gerda Dijkstra en Jan de Waard jr.

Makelaardij

Wij verkopen en verhuren woningen, bedrijfsonroerend goed, landelijk vastgoed, landerijen en recreatiewoningen. Heeft u een woning bij een collegamakelaar zien staan? Dan kunt u ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Daarnaast kunt u bij ons terecht voor uiteenlopende zaken zoals planschadeverzoeken, conflictbemiddeling, bestemmingsplan advies of onteigeningszaken.

Taxeren

Als één van de weinige Friese taxateurs is Jan de Waard beëdigd taxateur in de sectoren wonen, bedrijfsonroerend goed én landelijk vastgoed. Daarnaast hebben we de REV-titel. Wij taxeren alle soorten onroerend goed voor aankoop, herfinanciering, boedelscheiding, etcetera. Wij werken samen met alle banken en financiële instellingen en streven naar een vlotte afhandeling, zodat u snel verder kunt met uw financieringsaanvraag.





DE WAARD

makelaars & taxateurs

Een waardevol advies!



Tenslotte

Overweegt u uw bedrijfspand te verkopen?
Of zoekt u een nieuwe huurder voor uw pand?

Wij komen graag bij u langs om u hierin te adviseren.

Wij kunnen uw pand snel en tegen concurrerende prijzen verkopen of verhuren.

Uitgebreide plaatsing op Fundainbusiness.nl, hoogtefoto's, interieurfoto's en plattegronden van uw pand als vanzelfsprekend.

No cure, no pay.

Neem vandaag nog contact op voor een vrijblijvende kennismaking

0517 39 39 31



Bedrijfsmatig Vastgoed • Wonen/MKB • Agrarisch Vastgoed

WWW.WAARD.NL

Een waardevol advies!

