

TE KOOP



Meerkoet 22 - Lemmer

Vraagprijs: € 1.125.000,- k.k.

uw
persoonlijke
makelaar



233 m²



5 stuks



A

Wordt dit
uw nieuwe
(t)huis?



funda

W www.vastgoedboutique-nyk.nl

T 06 23 73 11 38 E info@vastgoedboutique-nyk.nl

WELKOM!

bij Vastgoedboutique UNYK

Graag presenteer ik u de verkoopbrochure van deze unieke villa aan de

Meerkoet 22, Lemmer

Misschien wel uw toekomstige nieuwe (t)huis. In deze brochure vindt u een uitgebreid overzicht aan informatie.

Bent u na het lezen van deze verkoopbrochure enthousiast geworden en wilt u de woning graag bezichtigen? Ik nodig u van harte uit om persoonlijk de sfeer van deze fantastische woning te komen ervaren.

Heeft u verder nog vragen, neem gerust contact op.

Graag tot ziens!

Met vriendelijke groet,

Vastgoedboutique UNYK

uw
persoonlijke
makelaar



Neeltje Oostra – Bergsma

T 06 23 73 11 38

E neeltje@vastgoedboutique-nyk.nl

OMSCHRIJVING

Meerkoet 22 te Lemmer

Deze royale, hoogwaardig afgewerkte vrijstaande **villa** ligt op een prachtige **hoekkavel** aan **doorgaand vaarwater** met **staande-mastroute**. Het perceel van maar liefst 1210m² en maar liefst 60 meter eigen oever,, biedt de ideale setting voor luxe wonen aan het water. De villa beschikt over een eigen botenhelling voor het te water laten van uw boot, een volledig **vernieuwde walbeschoeiing met steiger (2022)** een vrijstaande houten schuur, een inpandige garage en parkeergelegenheid voor meerdere auto's op het eigen terrein. De begane grond is voorzien van vloer-verwarming, en de serre is uitgerust met een airco-unit. De woning heeft verder 20 zonnepanelen (2023) en beschikt over **energielabel A**. Luxe, comfort en rust komen hier op sublieme wijze samen.

Indeling van de woning

Begane grond: entree, ruime hal met uitgebreide meterkast, toilet (hangcloset en fontein), trapopgang en garderoberuimte. De woning biedt een riante benedenverdieping, ingedeeld in verschillende functionele zones. Het zitgedeelte is ideaal voor een ontspannen avond Netflixen, terwijl de eethoek in de serre uitnodigt om in stijl te tafelen. De zithoeken rondom de sfeervolle Dik Geurts houtkachel zorgen voor een gezellige en ontspannen plek om samen te komen. Kortom, voor elk wat wils. In de serre is een prachtig panoramisch uitzicht over het water, wat een gevoel van ruimte en rust biedt. Middels de openslaande deuren stapt u het terras op, dat is overdekt met een stijlvolle veranda van het merk Aluxe. Aan de andere kant van de serre bevindt zich een schuifpui die toegang geeft tot de tuin, waar een tweede zithoek u uitnodigt om in alle rust van de buitenlucht te genieten. De open keuken is van het merk Siematic en voorzien van hoogwaardige (deels ongebruikte)

inbouwapparatuur, waaronder een Miele stoomoven en combimagnetron met twee warmhoudlades, Quooker, koelkast, vriezer, inductiekookplaat en afzuigkap. Vanuit de keuken is er een doorloop naar de praktische bijkeuken met provisiekast en een interne doorgang naar de garage met achterdeur naar de tuin.

1e verdieping: de royale overloop geeft toegang tot de ouderslaapkamer van ca. 24m² met toegang tot een loggia (inpandig dakterras). De moderne badkamer is uitgerust met een ligbad, wastafel, toilet, bidet, designradiator en een betegelde nis met diverse opbergvakken. Er is een tweede ruime slaapkamer aan de zijkant van de woning van ca. 14m², met een moderne badkamer die een inlopdouche, wastafel en designradiator bevat. De derde slaapkamer is ca. 15m² groot. Een tweede overloop leidt naar een grote vaste opbergkast. Verder bevindt zich hier een vierde slaapkamer van 12m², waar nu een sauna staat opgesteld (ter overname), en een vijfde riante slaapkamer van ca. 16m² met een schitterend uitzicht over het water. **2e verdieping:** overloop met luik naar vlizotrap met ruime zolder met stahoogte.

Ligging/locatie:

De prachtig aangelegde tuin rondom biedt volop zon, privacy én directe verbinding met het water. Vanuit uw eigen tuin stapt u zó in uw boot voor een tocht over het water. De eigen botenhelling en recent vernieuwde steiger maken dit een zeldzaam compleet aanbod voor de waterliefhebber. Lemmer is makkelijk te bereiken via de A6 (Amsterdam/Joure) en ligt op ongeveer een uur rijden van Schiphol. Door de mooie ligging aan de IJsselmeerkust en de Friese Meren is het een gewilde plek om te wonen en te recreëren. De stad biedt een gevarieerd winkelaanbod, sportclubs, verenigingen, jachthavens, eetgelegenheden en een uitgestrekt strand.



KENMERKEN

Meerkoet 22 te Lemmer

Vraagprijs:	€ 1.125.000,- k.k.
Aanvaarding :	in overleg
MEETRAPPORT	
Woonoppervlakte:	233 m ²
Overige inpandige woonruimte:	24 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	23 m ²
Externe bergruimte:	12 m ²
Inhoud:	953 m ³
BOUW	
Type object :	vrijstaande villa
Soort bouw :	Bestaande bouw
Bouwperiode :	1994 uitbouw 2000
Dakbedekking:	zadeldak gecombineerd
Type dak:	pannen
Isolatie:	volledig geïsoleerd
LOCATIE	
Ligging :	aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, aan vaarwater
TUIN	
Type:	tuin rondom
Oriëntering:	diverse terrassen met diverse zonnestanden
Staat:	fraai aangelegd
Parkeerfaciliteiten:	op eigen erf voor ca. 6 auto's
Garage:	inpandig
Schuur/berging:	vrijstaand hout
VERWARMINGSVOORZIENINGEN	
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water:	c.v.-ketel
Bouwjaar:	2009
Energie label:	A
OVERIGE	
Kabel-tv:	ja
Glasvezel:	ja









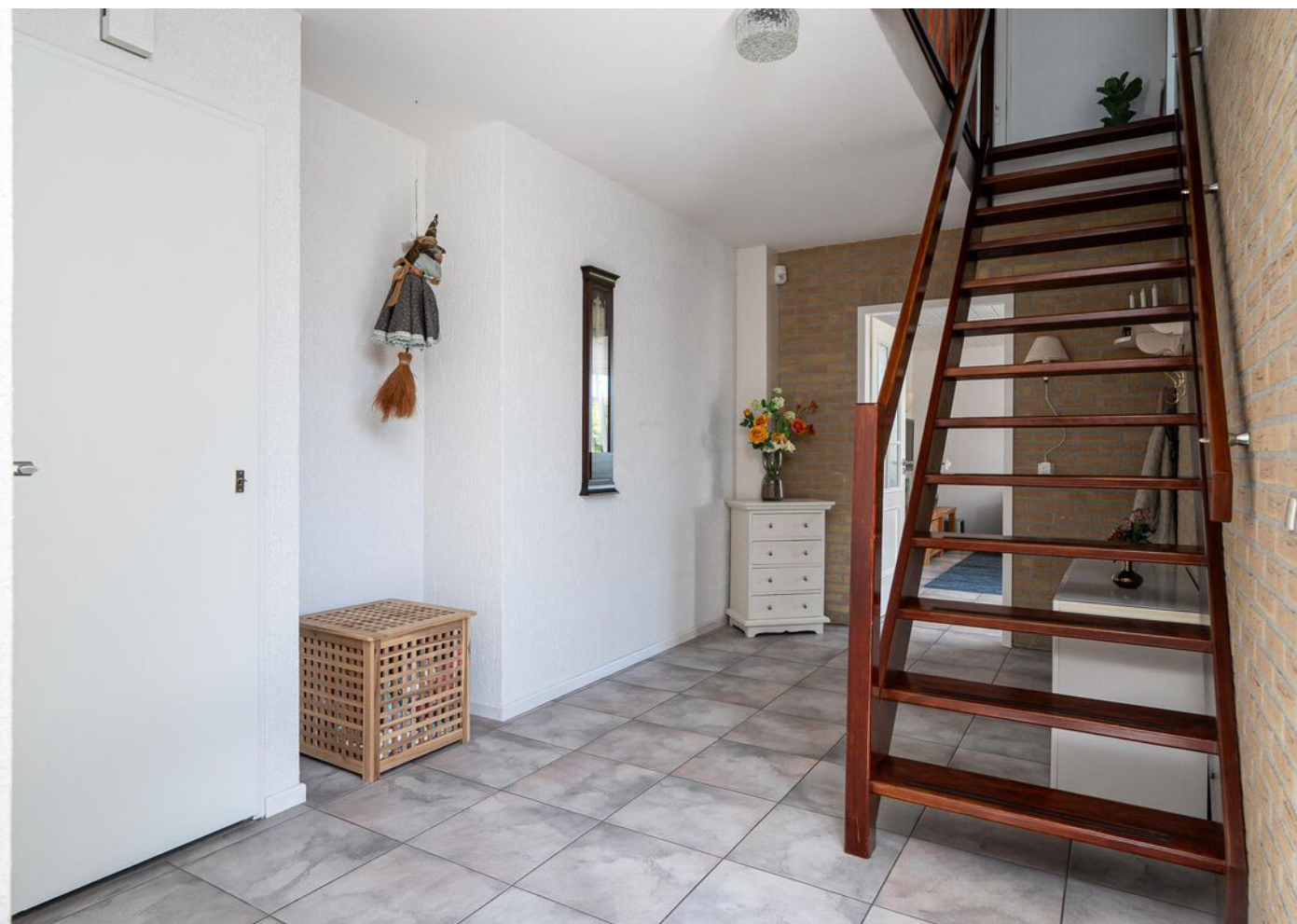






























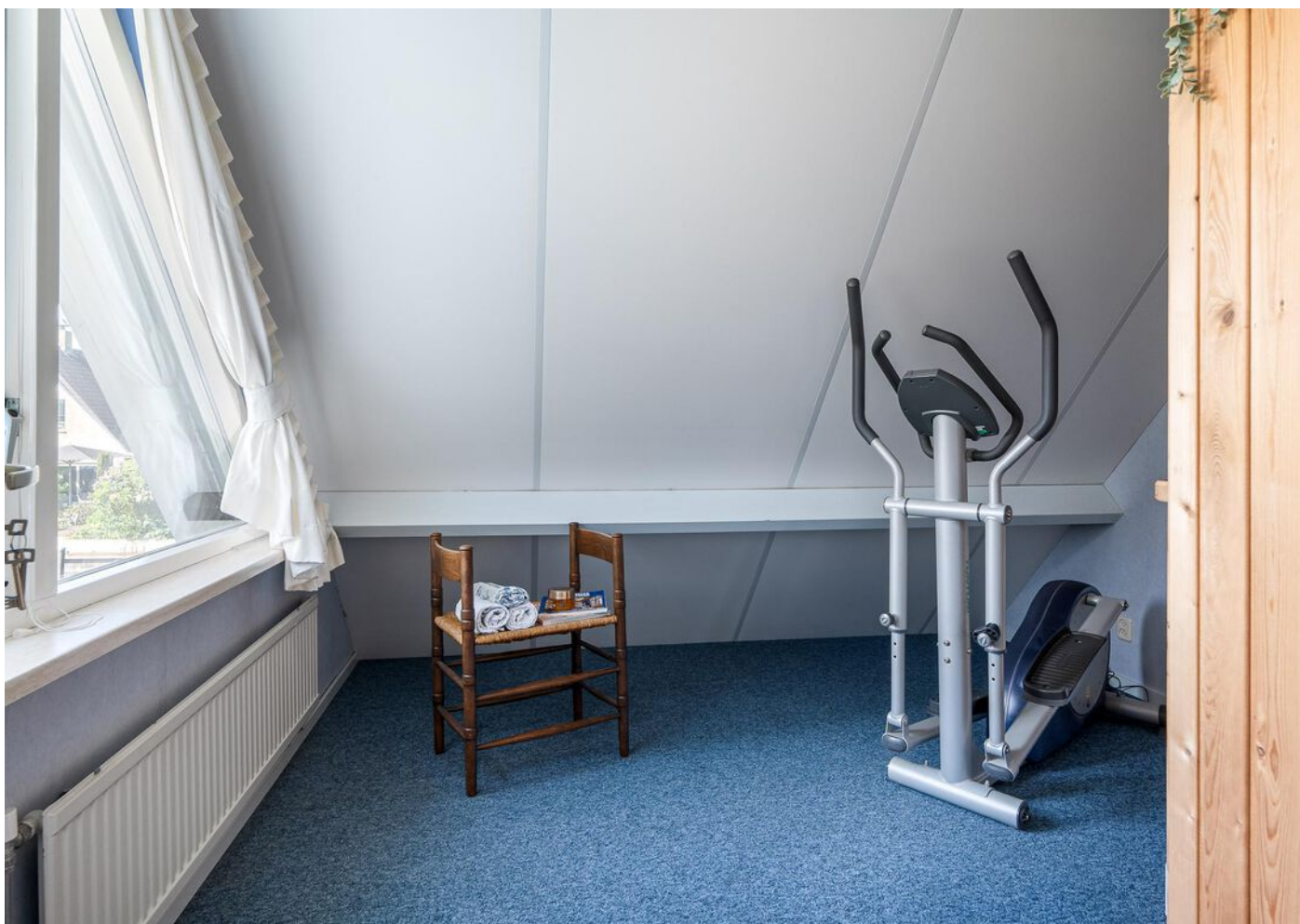
























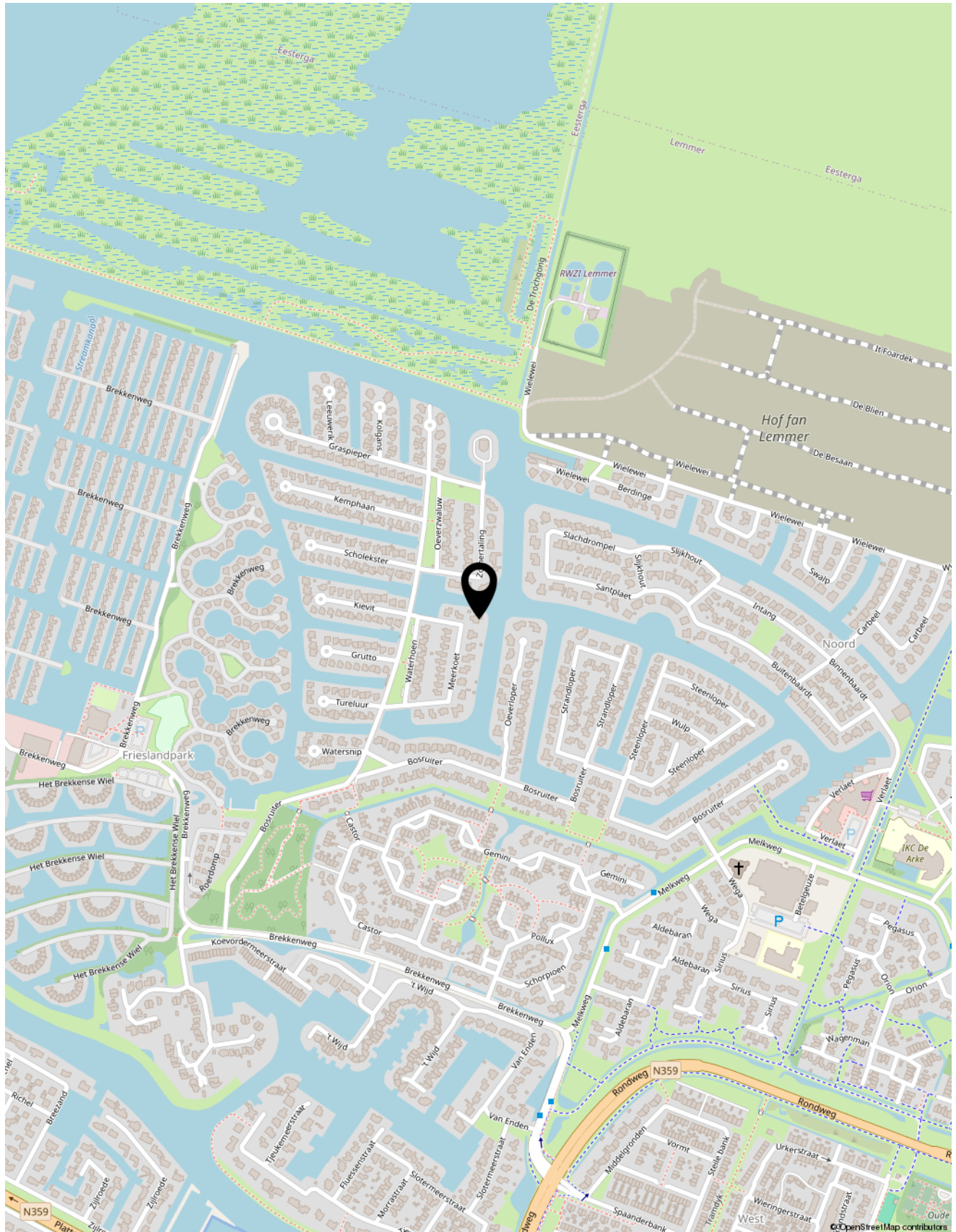






LOCATIE

Meerkoet 22 te Sneek



PLATTEGROND

begane grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

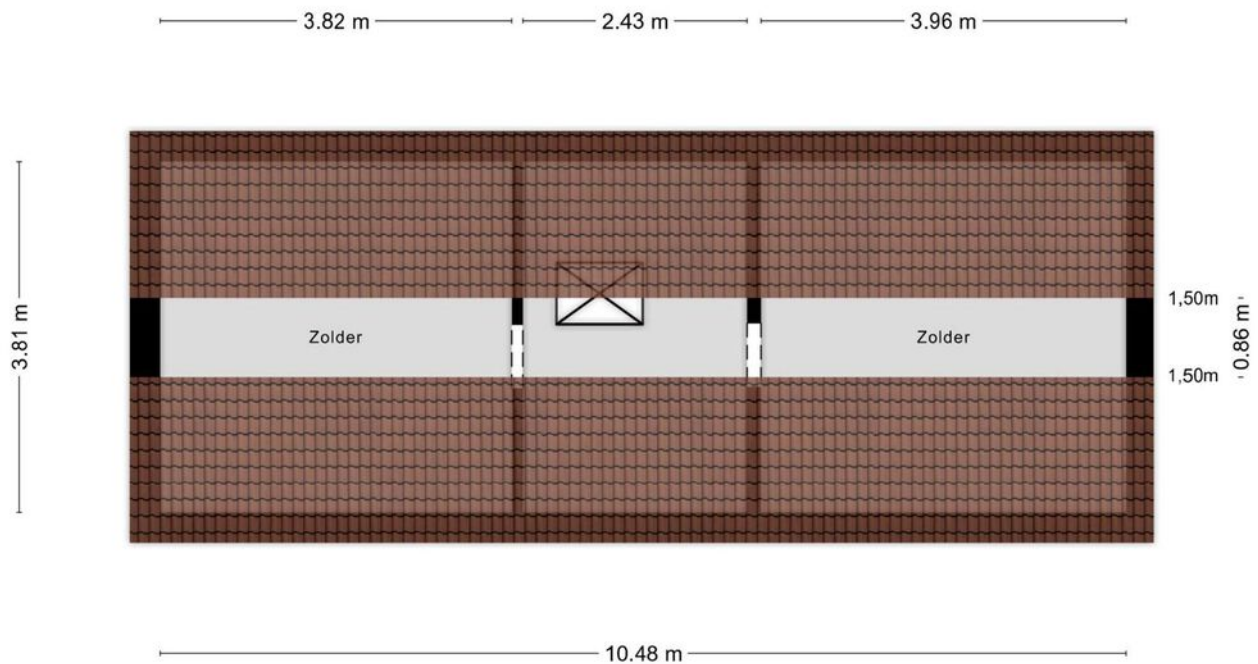
1e verdieping



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

PLATTEGROND

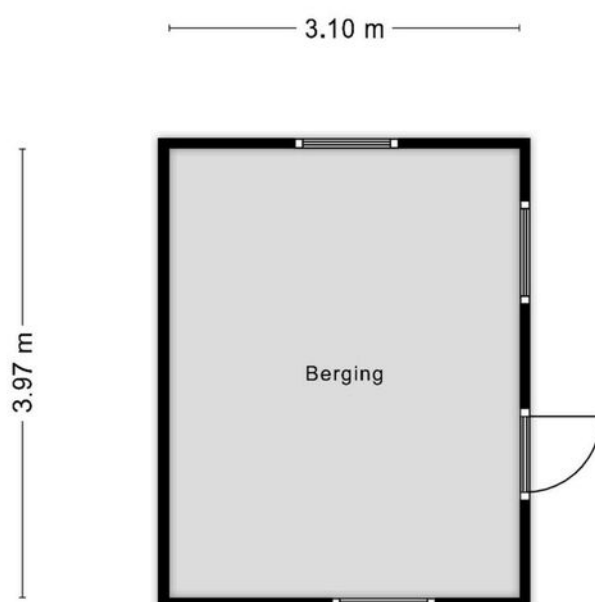
2e verdieping



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

PLATTEGROND

schuur in tuin



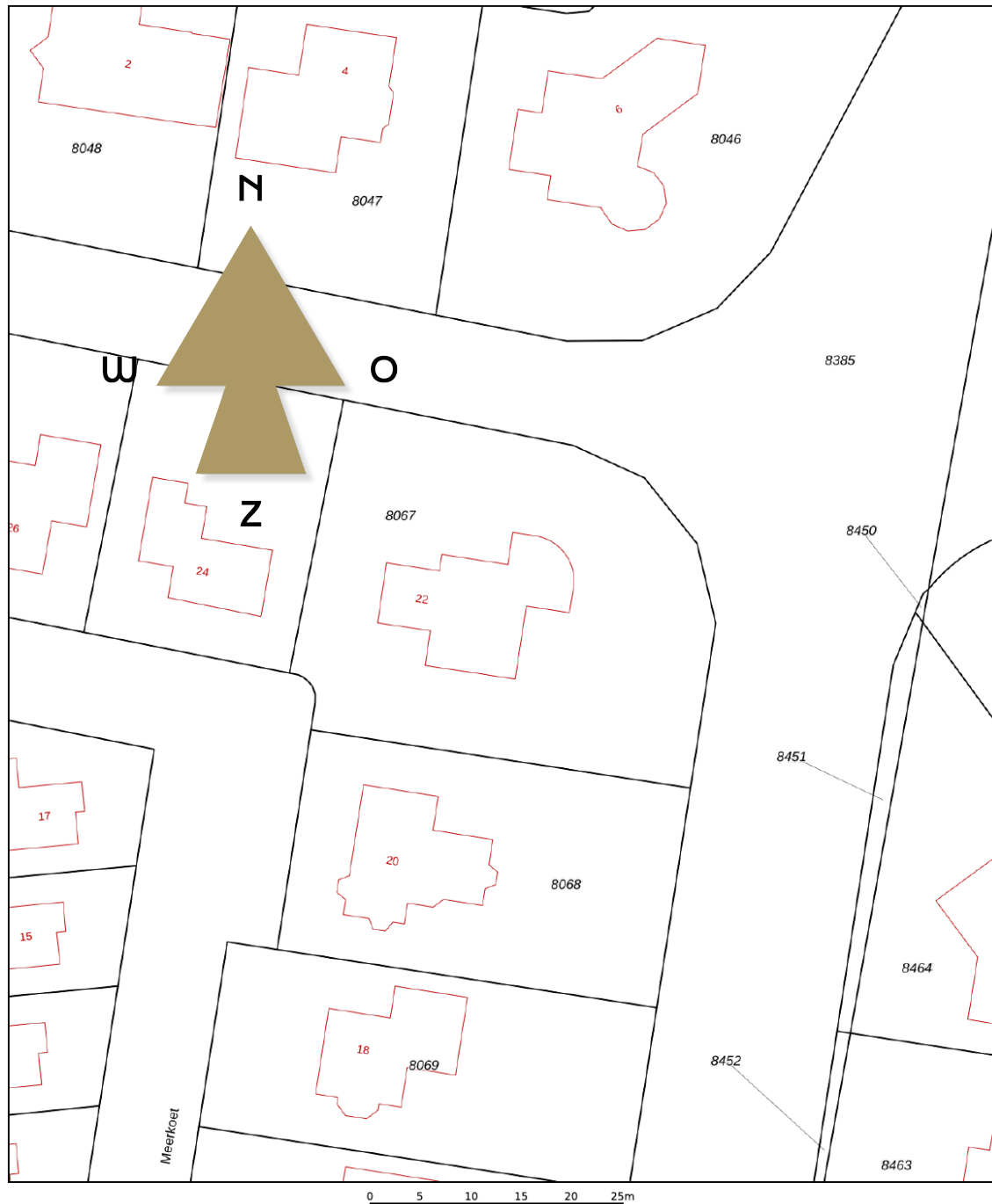
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

KADASTRALE KAART

Gemeente Lemmer, sectie A, nummer 8067, groot 1210m²

Kadastrale kaart

Uw referentie: info



12345 25	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Lemmer
	Huisnummer	Sectie		A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		8067
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 mei 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.				

LIJST VAN ZAKEN

Meerkoet 22

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	●		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			●
- losse (hang)lampen		●	
- Losse stellingkasten		●	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		●	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	●		
- gordijnen			●
- overgordijnen	●		
- vitrages			●
- rolgordijnen	●		
- lamellen			●
- jaloezieën			●
- (losse) horren/rolhorren			●
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			●
- plavuizen	●		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	●		
- afzuigkap	●		
- magnetron		●	

LIJST VAN ZAKEN

Meerkoet 22

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron	●		
- koelkast	●		
- vriezer	●		
- koel-vriescombinatie	●		
- vaatwasser		●	
- Quooker			●
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren			●
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- toiletrolhouder			●
- toiletborstel(houder)			●
- Handdoekhaak			●
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	●		
- douche (cabine/scherf)	●		
- wastafel	●		
- planchet	●		
- toilet	●		
- toiletrolhouder			●
- toiletborstel(houder)			●
- Handdoekrek			●
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Alarminstallatie			●
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Rookmelders			●
(Klok)thermostaat	●		
Airconditioning			●

LIJST VAN ZAKEN

Meerkoet 22

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonwering buiten			●
Waterslot wasautomaat		●	
Zonnepanelen			●
Warmwatervoorziening, te weten			
- Quooker			●
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		●	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	●		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)		●	
- Supervision Camera Bewaking			●

BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - De Fryske Marren / Lemmer-Noord



50%



50%



1,4 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

€ 950.000

Leeftijd



0 - 14: 19%

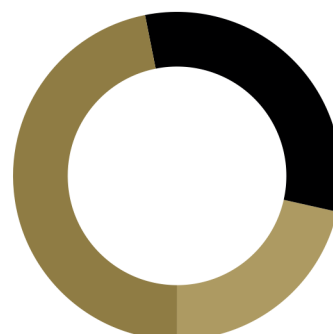
15 - 24: 13%

25 - 44: 21%

45 - 64: 30%

65+: 17%

Huishoudens



Eenpersoons: 21%

Zonder kinderen: 32%

Met kinderen: 47%

Koop / huur



Koop: 85%

Huur: 15%

WONEN IN Lemmer

Lemmer "de poort van Friesland"

Lemmer is een prachtig dorp in het zuidwestelijke deel van Friesland het dorp ligt in de gemeente Fryske Marren. En daarnaast is Lemmer één van de populairste watersportplaatsen door zijn ligging aan de Friese meren en aan het IJsselmeer. Wie de haven van Lemmer binnen wil varen zal door de Lemstersluizen moeten varen .

Aan de rand van Lemmer is een groot strand vanwaar je zo het IJsselmeer in duikt en in het centrum vind je diverse winkels en terrasjes!

Een van de hoogtepunten van Lemmer is toch wel het Ir. D.F. Woudagemaal, UNESCO

Er zijn meerdere basisscholen in Lemmer en ook voor het voortgezet onderwijs kun je in Lemmer terecht.

Kortom: Lemmer is een veelzijdig dorp met vele faciliteiten voor zowel jong als oud.



Bekijk de woningvideo!

Meerkoet 22 te Lemmer



Welkom



Scan de code
en bekijk de video van
deze woning op jouw
mobiel.

VEELGESTELDE VRAGEN

Wat is een akte van levering?

In de akte van levering, ook wel leveringsakte of transportakte genoemd, wordt door de notaris formeel en juridisch vastgelegd dat een huis van de verkoper naar de koper overgaat. Het is een belangrijke laatste stap in de overdracht van een huis en is volgens de wet verplicht bij de verkoop en aankoop van een huis. De akte van levering kan alleen worden opgemaakt en bekrachtigd door een notaris.

Wat betekent kosten koper (k.k.)?

Bij "kosten koper" betaalt de koper de kosten naast de koopsom zelf, bijvoorbeeld overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastrale kosten.

Kan ik de kosten koper meefinancieren?

Sinds 2019 kun je maximaal 100% van de woningwaarde lenen. Je kunt dus geen bijkomende kosten meefinancieren in de hypotheek, waardoor je eigen geld nodig hebt voor het betalen van de kosten koper. Houd rekening met een percentage van ca. 6% bij een normale situatie.

Kan ik de kosten koper van de belasting aftrekken?

Een groot deel van de kosten koper is fiscaal aftrekbaar; advieskosten, bemiddelingskosten en notariskosten voor de hypotheek mag je aftrekken. Hetzelfde geldt voor de aanvraagkosten van de NHG en de taxatiekosten.

Wat is een energielabel?

Het energielabel voor woningen geeft met de klassen A++++ (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een huis is in vergelijking met soortgelijke huizen. Een energiezuinig huis heeft goede isolatie, energiezuinige ventilatie, zonnepanelen en wordt op een duurzame manier verwarmd.

Is een energielabel verplicht bij het verkopen van mijn huis?

Sinds 1 januari 2015 is het verplicht om bij de overdracht van jouw huis een energielabel te hebben. Als je tijdens de overdracht geen energielabel kan overhandigen dan riskeer je een boete.

Wanneer is mijn huis definitief verkocht?

Je huis is definitief verkocht als alle termijnen voor de eventuele ontbindende voorwaarden zijn verstreken. Zijn er geen ontbindende voorwaarden? Dan is de woning na de 3 dagen bedenktijd definitief verkocht.

Hoe lang duurt de bedenktijd?

De wettelijke bedenktijd duurt 3 dagen. Slechts één van de drie dagen mag een weekend- of feestdag zijn. Gaat de bedenktijd in op vrijdag, dan eindigt de termijn niet op maandag om 24:00 uur, maar op dinsdag. Valt het einde van de bedenktijd op een weekend- of feestdag, dan wordt de termijn verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

Hoe berekent een makelaar de gebruiksoppervlakte (woonoppervlakte) van een huis?

De gebruiksoppervlakte wonen (in de volksmond ook wel woonoppervlakte genoemd) stelt de makelaar samen aan de hand van de meetinstructie, op basis van de NEN 2580 norm. Deze instructie zorgt ervoor dat je kunt uitgaan van betrouwbare vermeldingen van gebruiksoppervlakte wonen op funda. Zo kan je er dan ook van uitgaan dat het huis dat je verkoopt op dezelfde manier is ingemeten als je nieuwe woning op Funda.

***Deze brochure is met de meest grote zorgvuldigheid samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Prijswijzigingen en/of drukfouten voorbehouden.**

AANTEKENINGEN

[illegible]

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

VRIJBLIJVENDE WAARDEBEPALING



uw
persoonlijke
makelaar

Overweegt u om uw woning te verkopen, maar wilt u eerst weten wat uw eigen woning waard is?

Ontdek de realistische waarde van uw woning met Vastgoedboutique UNYK.

Vastgoedboutique UNYK biedt een gratis waardebepaling van uw woning aan, zodat u precies weet waar u staat in de woningmarkt.

Neem vandaag nog contact met Vastgoedboutique UNYK op en profiteer van de GRATIS waardebepaling.

Scan de QR-code om contact met ons op te nemen





uw
persoonlijke
makelaar

W www.vastgoedboutique-nyk.nl

T 06 23 73 11 38 **E** info@vastgoedboutique-nyk.nl