

Bijzonder WONEN

Wordt dit
jouw nieuwe
thuis?



WARTENTERP 3 / ABBEGA



Wonen aan water
Makelaars

WONENAANWATER.NL



Welkom

Wij zijn er voor al je vragen
rondom wonen en meer!

Jij bent dus op zoek naar een nieuwe woning. Om jou zo goed mogelijk te helpen hebben wij in deze woningbrochure alle belangrijke punten op een overzichtelijke manier op een rijtje gezet, zodat jij goed geïnformeerd op pad kan. Alle belangrijke woning-kenmerken, de plattegronden en informatie over de omgeving kun je zo rustig in jouw tijd bestuderen en wie weet wordt dit jouw thuis!

Nog geen bezichtiging gehad?
Bel of mail ons voor een afspraak!

Jouw makelaar



Theo Groen

0515 - 245 999

06 - 502 500 82

sneek@wonenaanwater.nl

WARTENTERP 3 / ABBEGA

KENMERKEN

Woonoppervlakte
192 m²

Perceeloppervlakte
1420 m²

Inhoud
1529 m³

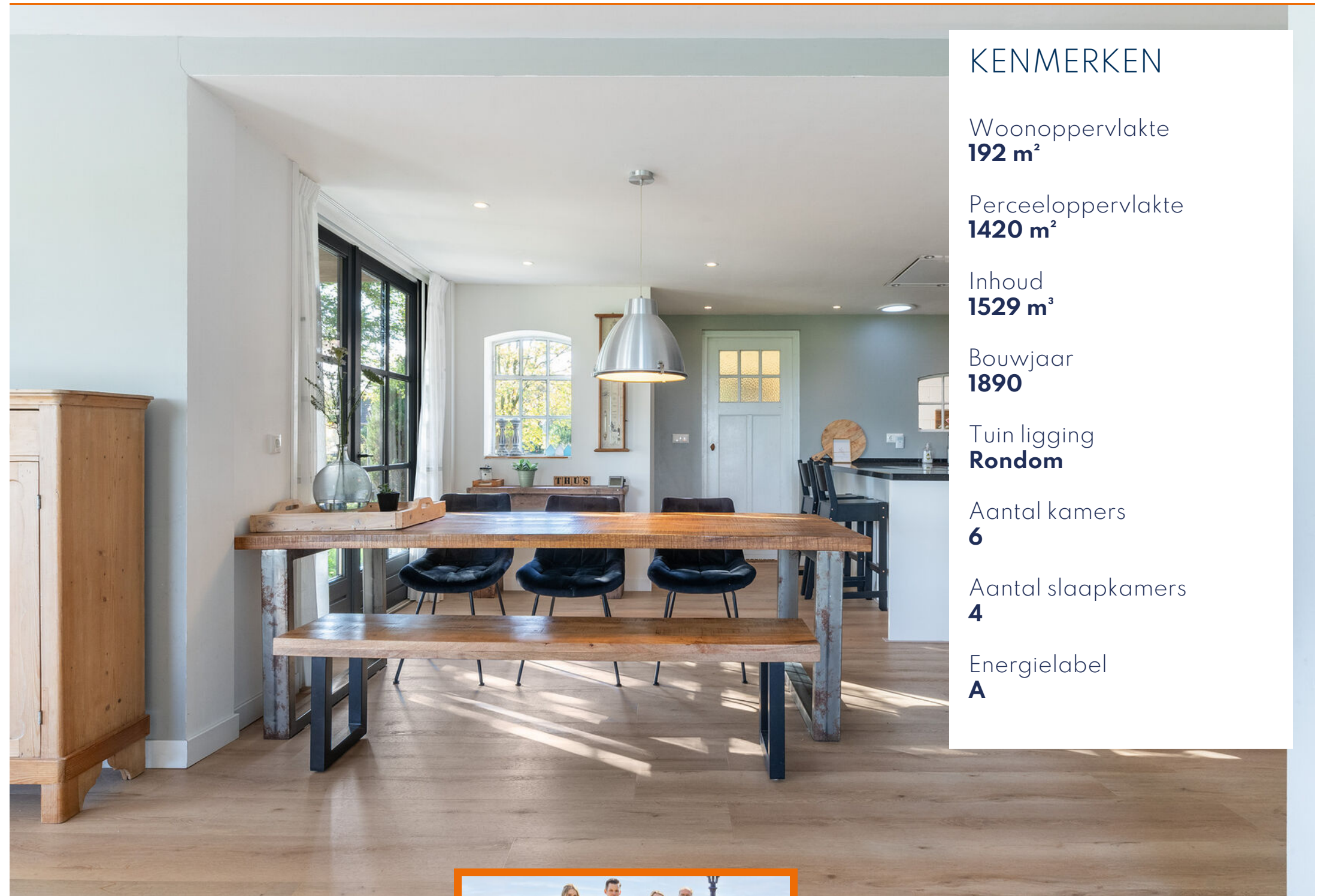
Bouwjaar
1890

Tuin ligging
Rondom

Aantal kamers
6

Aantal slaapkamers
4

Energielabel
A



BEKIJK DE WONING
OMSCHRIJVING
OP PAGINA

4



Wij helpen je graag verder!

Wil je meer informatie of
een afspraak plannen?
Bel naar 0566-652402

ONTMOET HET
TEAM VAN



Omschrijving

WARTENTERP 3 / ABBEGA

Vrijstaande woonboerderij, prachtig gelegen aan de buitenrand van het landelijk gelegen Abbega en direct grenzend aan open vaarwater. Vrij en ruim wonen, aan het water, een zeldzame combinatie en hier te vinden!

Het betreft hier een ruime en comfortabel woonhuis, met een woonoppervlak van ca. 192 m². Via de bijkeuken is de grote schuur bereikbaar, groot ca. 102 m², met tevens nog een stevige zoldervloer, groot ca. 85 m². De schuur is v.v. een betonvloer en toegankelijk middels hoge, originele men deuren. Een zeer functionele ruimte voor klussers, kleine zelfstandige of stalling van camper of boot. Op de begane grond zijn 2 slaapkamers aanwezig met eigen sanitair en tevens een eigen entree, zodat de woning zich ook prima leent voor gelijkvloers wonen of een Bed and Breakfast.

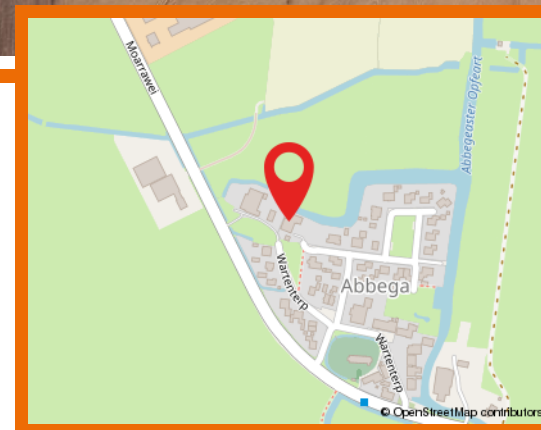
De woning dateert oorspronkelijk van ca. 1890, maar is in meerdere sessies uitgebouwd en gemoderniseerd. Zo is rond 2012 het complete dak van het woonhuis vernieuwd, inclusief spantwerk en 2 brede dakkapellen, en uiteraard uitstekend geïsoleerd. De complete keukenopstelling is vernieuwd in 2020. Op de begane grond is een vrijdragende betonvloer aangebracht

met vloerverwarming, met recent vernieuwde pvc vloer. Het sanitair is modern en onlangs zijn er nog nieuwe dubbele tuindeuren geplaatst in de eetkamer. De volledige groepenkast is in 2025 vernieuwd. Ook is er veel stucwerk aangebracht met inbouwverlichting. Een keurig, modern geheel.

De woning is inmiddels volledig gas loos! Naast de zware dakisolatie is tevens de spouwmuur geïsoleerd en er is veel dubbel glas aangebracht. Bij het aanbrengen van de nieuwe beton vloer op de begane grond is tevens vloerisolatie aangebracht. De warmtebron bestaat uit een 9 kw warmtepomp, geplaatst in 2025 en het warm water is geregeld via een elektrische boiler. Ook zijn er 24 zonnepanelen geplaatst. Dit alles resulterend in een hoogwaardig energielabel A. Kortom, uiterst comfortabel wonen!

Bijzonderheden:

- * Bouwjaar 1890.
- * Woonoppervlak ca. 192 m².
- * Overige inpandige ruimte ca. 187 m².
- * Perceel grootte 1.420 m².
- * Energielabel A.
- * Waterontharder.
- * Ruimte en vrijheid, direct aan het water!



Hallo, wat leuk dat je interesse hebt in deze woning! Deze aandacht vinden wij natuurlijk hartstikke fijn. Daarnaast maken wij graag van de gelegenheid gebruik om je nader kennis te laten maken met ons kantoor, onze verkoopfilosofie en onze strategische aanpak. Heb je na het lezen van deze brochure vragen over de woning of over onze aanpak? Of wil je vrijblijvend gratis verkoopadvies voor je huidige woning? Wij staan graag voor je klaar! Bel ons op 0515 245 999 of mail naar info@wonenaanwater.nl

Extra Informatie

De woonboerderij is gelegen op een ruim perceel grond, kadastraal 1.420 m²n eigen grond. Heerlijk vrij en rustig gelegen aan de buitenrand van het dorp en dus landelijk vrij uitzicht. Hier ervaar je nog echt stilte! Aan de zuidzijde van de woonkamer is een forse overkapping gerealiseerd, een fijne plek om tot 's avonds laat van het buitenleven te genieten. Het erf is royaal dus ook veel mogelijkheden tot het houden van kleinvee en/of het realiseren van een flinke moestuin.

Aan de noordzijde grenst het perceel aan open vaarwater, met een oeverlengte van ca. 30 meter. Een brede opvaart, welke in directe verbinding staat met de Bolswarder vaart. Een prima uitvalsbasis om per sloep het Friese merengebied te verkennen! Aan de waterkant is een groot vlonder terras gerealiseerd, ook een mooie plek om de rust van dit weidegebied te ervaren!

Het huisadres is Wartenterp 3, doch voor de dagelijkse toegang tot het erf gebruikt men de ingang vanaf de Skoalstrjitte.

Indeling:

Hal/entree, modern toilet + urinoir, bijkeuken, kantoor-/werkkamer, eetkamer met dubbele tuindeuren en nieuwe, moderne keukenopstelling + veel inbouwapparatuur, woonkamer met dubbele tuindeuren en veel ramen en dus rondom vrij uitzicht en veel lichtinval, gang met toegang tot 2 slaapkamers, badkamer en afzonderlijk toilet.

1e verdieping: overloop, 2 grote slaapkamers beide v.v. vide en een brede dakkapel, moderne badkamer v.v. ligbad, toilet, douche en wastafel.

Extra Informatie

Huidige bestemming

Woonruimte ten behoeve van permanente bewoning.

Kabel

Kabel aansluiting, alsmede glasvezel kabel aanwezig.

Riolering

Ja.

Alarm

Geen alarm aanwezig.

Zonwering

Geen buiten zonwering aanwezig.

Algemene bouwjaar

Traditioneel gebouwde woning.

Dak

Woonhuis v.v. geïsoleerd schilddak, gedekt middels keramische dakpannen. Schuur riet onderschoten, gerenoveerd in 2000 en gedekt middels Oud Hollandse, keramische dakpannen. Zinkwerk krimp tussen woonhuis en schuur vernieuwd in 2019.

Gevels

Overwegend steensmuren met gasbeton voorzetwand. Spouw geïsoleerd middels polystyreen parels.

Kozijnen

Uitgevoerd in hardhout.

Schilderwerk

Buiten schilderwerk uitgevoerd in 2020, door Haitse Osinga. Alle beglazing overwegend HR++ glas.

Vloeren

Begane grond geïsoleerde balkje-broodje vloer (2019) met vloerverwarming, verdieping houten vloer. Vloer schuur beton vloer in het zand gestort.

Plafonds

Stucplafonds met inbouwverlichting.

Asbest

Geen asbest gesignaleerd.

Erfdienstbaarheden

Erf afscheiding (planken hekwerk) met naastgelegen boerderij aan de westzijde, staat met goedkeuring ca. 50 cm over de erfgrens.

Kruipruimte

Wel ruimte, niet toegankelijk.

Extra Informatie

Onroerendzaakbelasting

€ 657,89

Waterschapslasten

Geschätz ca. € 500,00

Rioolrechten

€ 211,24

Gasverbruik

Netto elektra verbruik ca. 4.000 kwh,
maandtermijn € 120,00

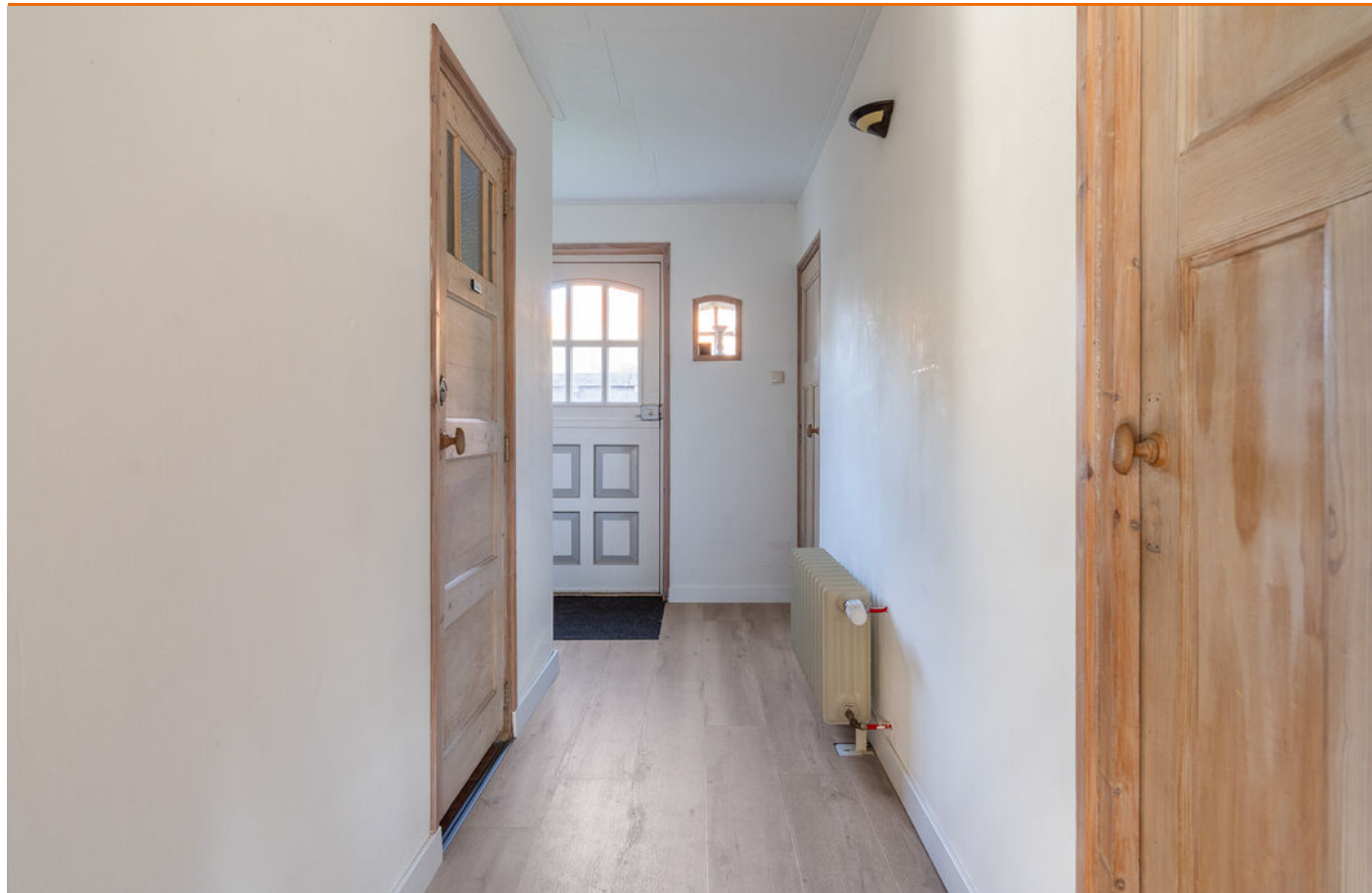
Bijzonderheden

24 zonnepanelen aanwezig, 250 Wp, geplaatst in 2015. Opbrengst ca. 5000 kwh per jaar. Luchtwarmtepomp geplaatst in 2025.

Pony schuur is gebouwd zonder vergunning en opstal wordt tot op heden gedoogd.

Notities























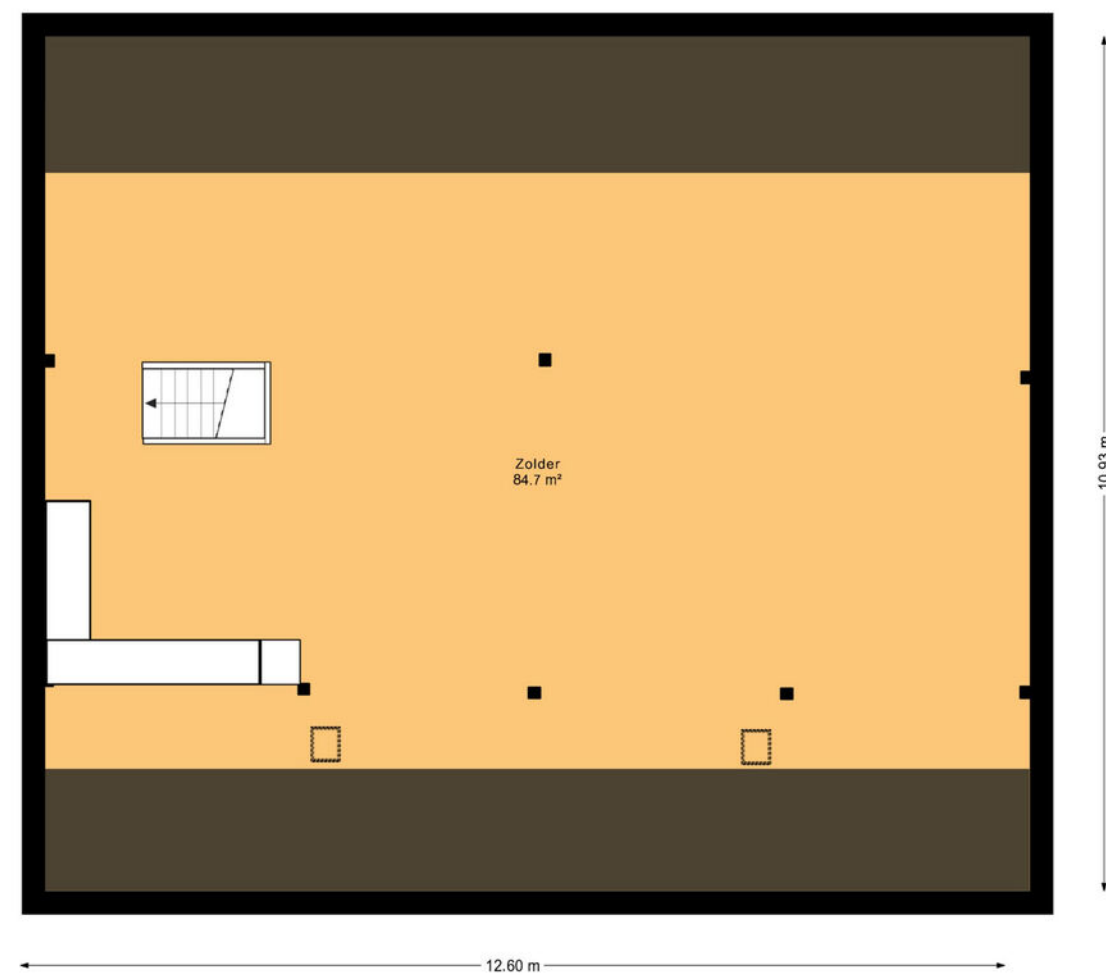
Plattegrond begane grond



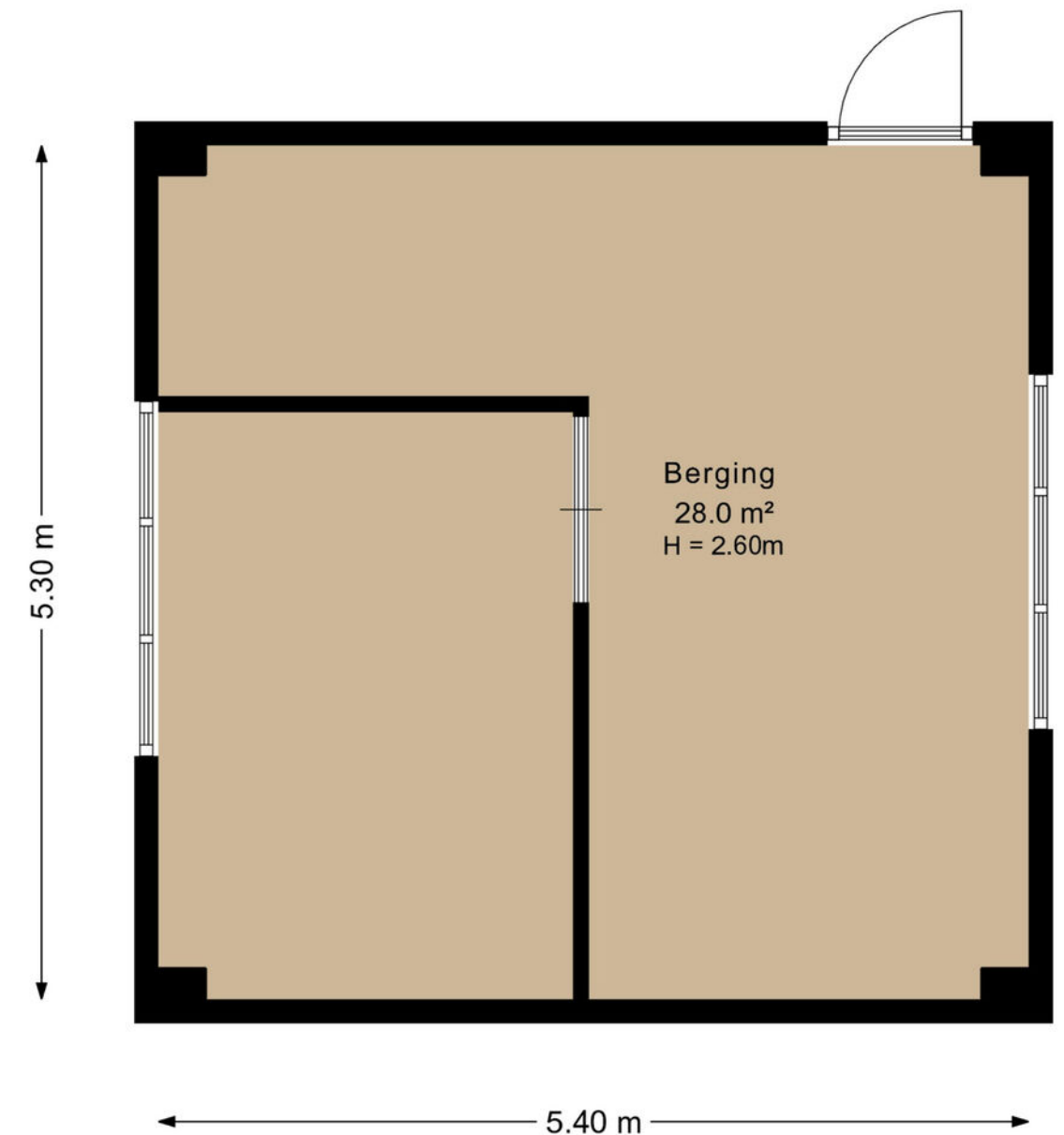
Plattegrond 1e verdieping



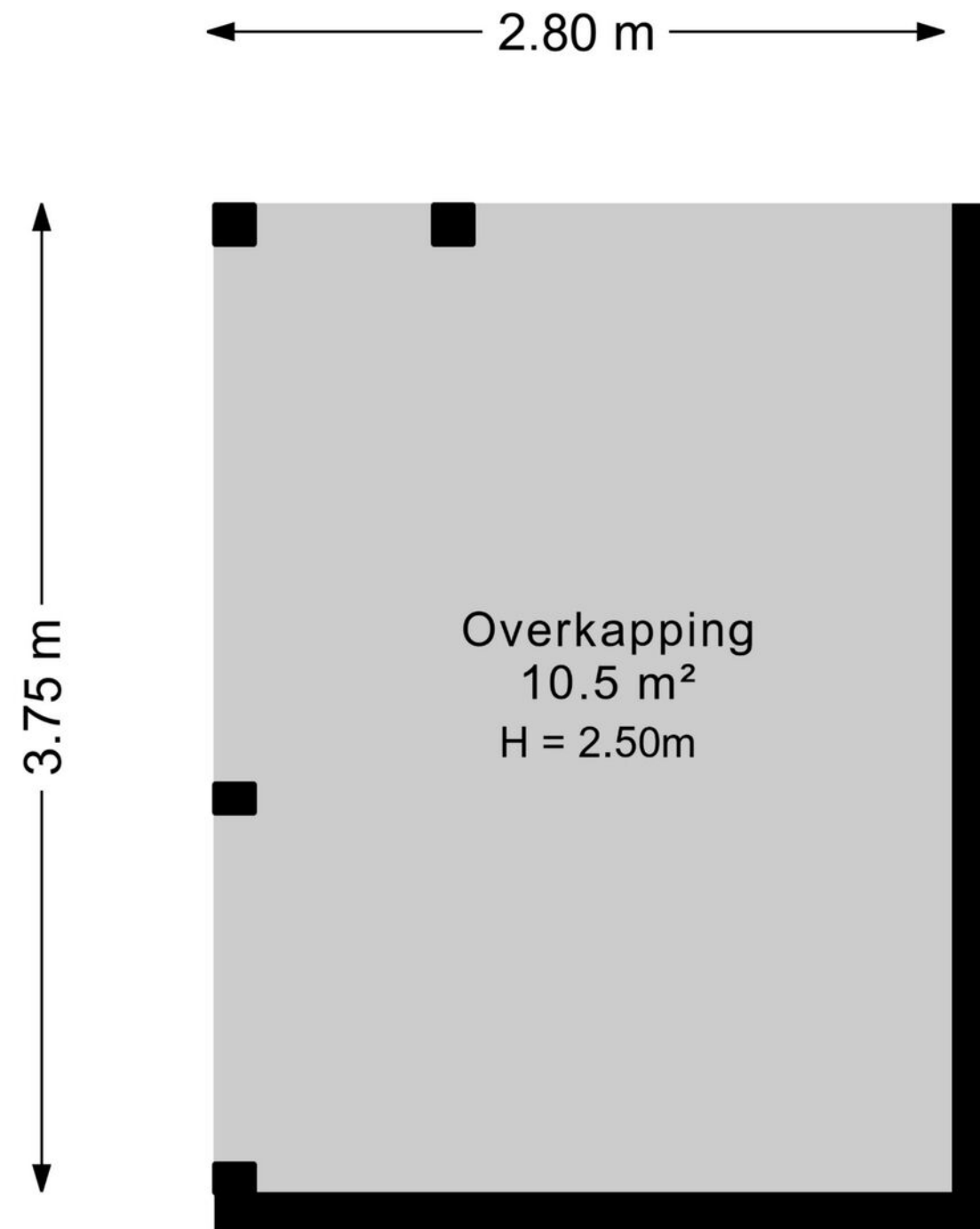
Plattegrond zolder garage



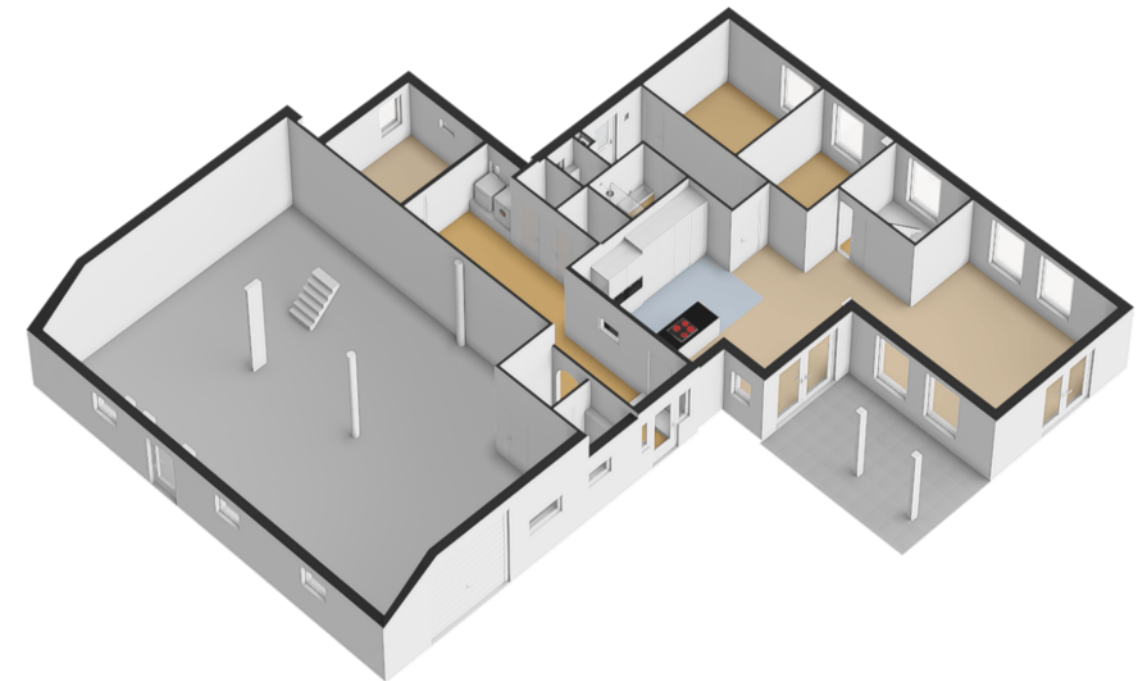
Plattegrond berging



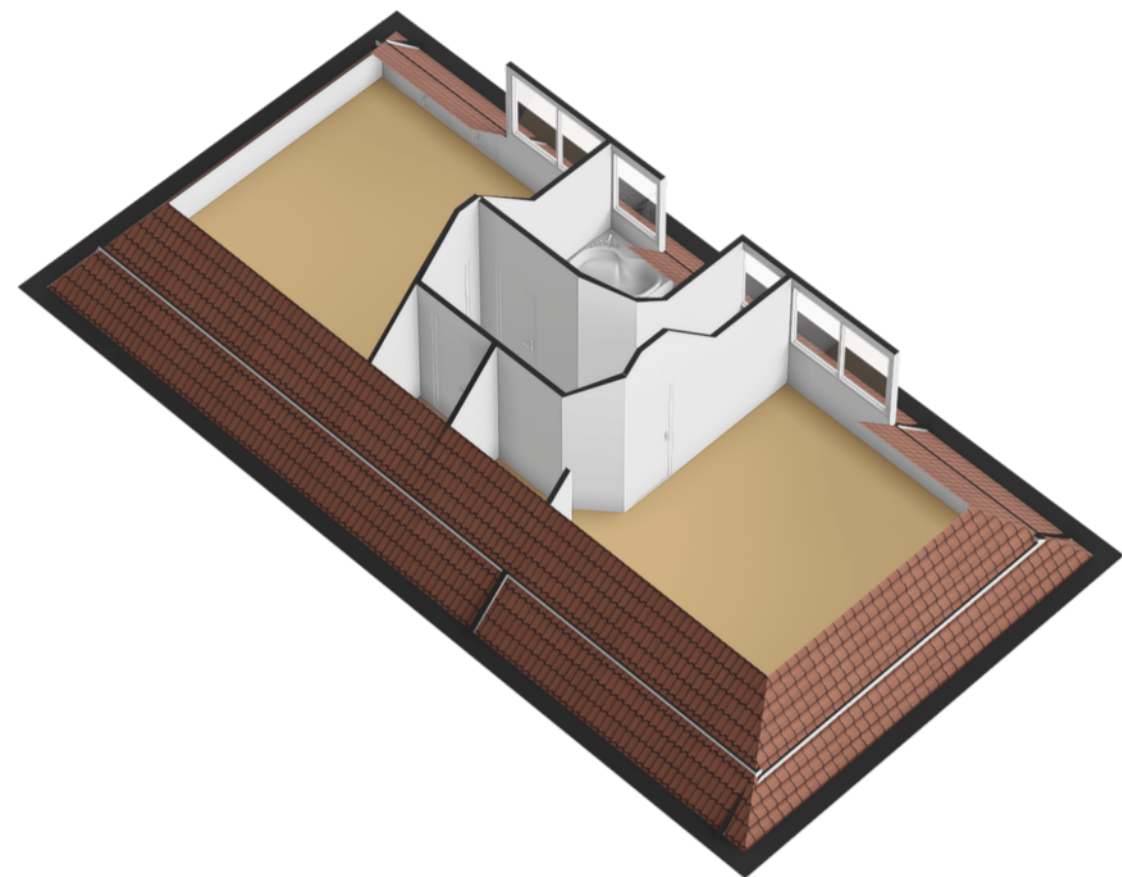
Plattegrond overkapping



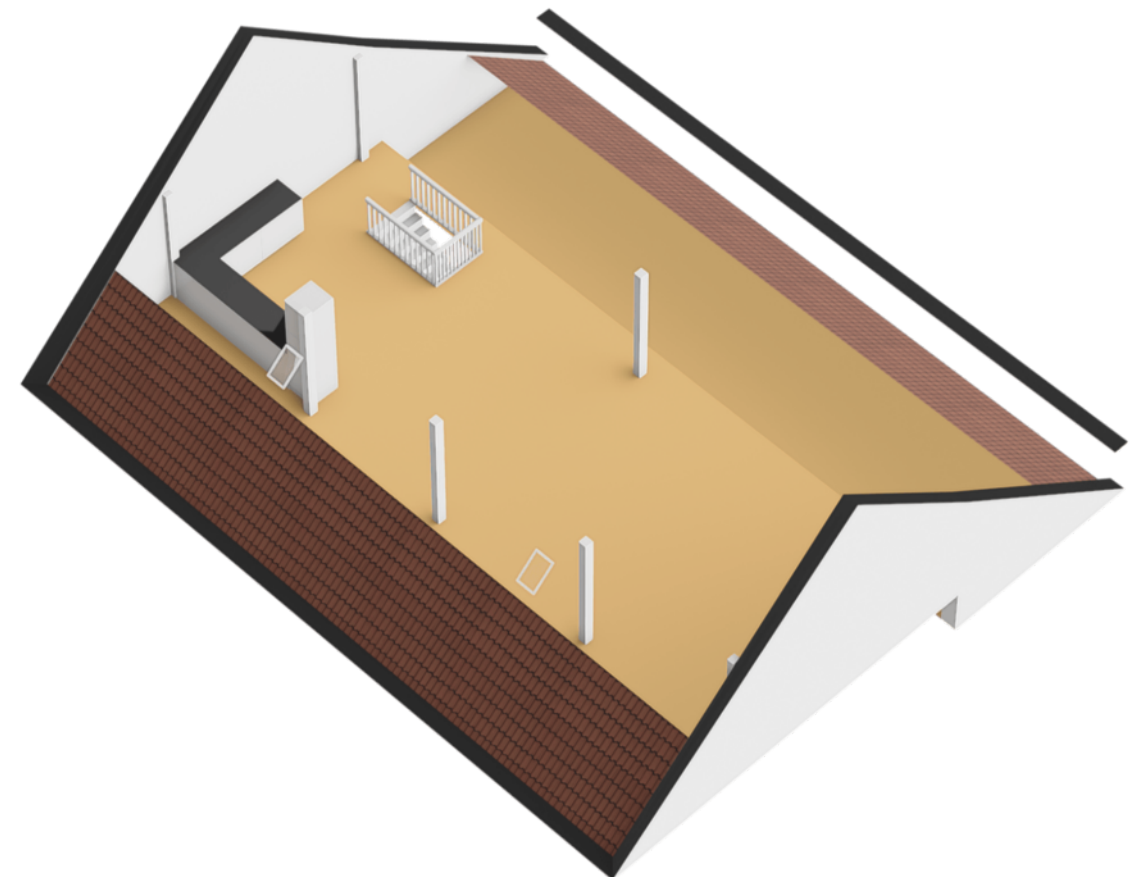
Plattegrond begane grond 3D



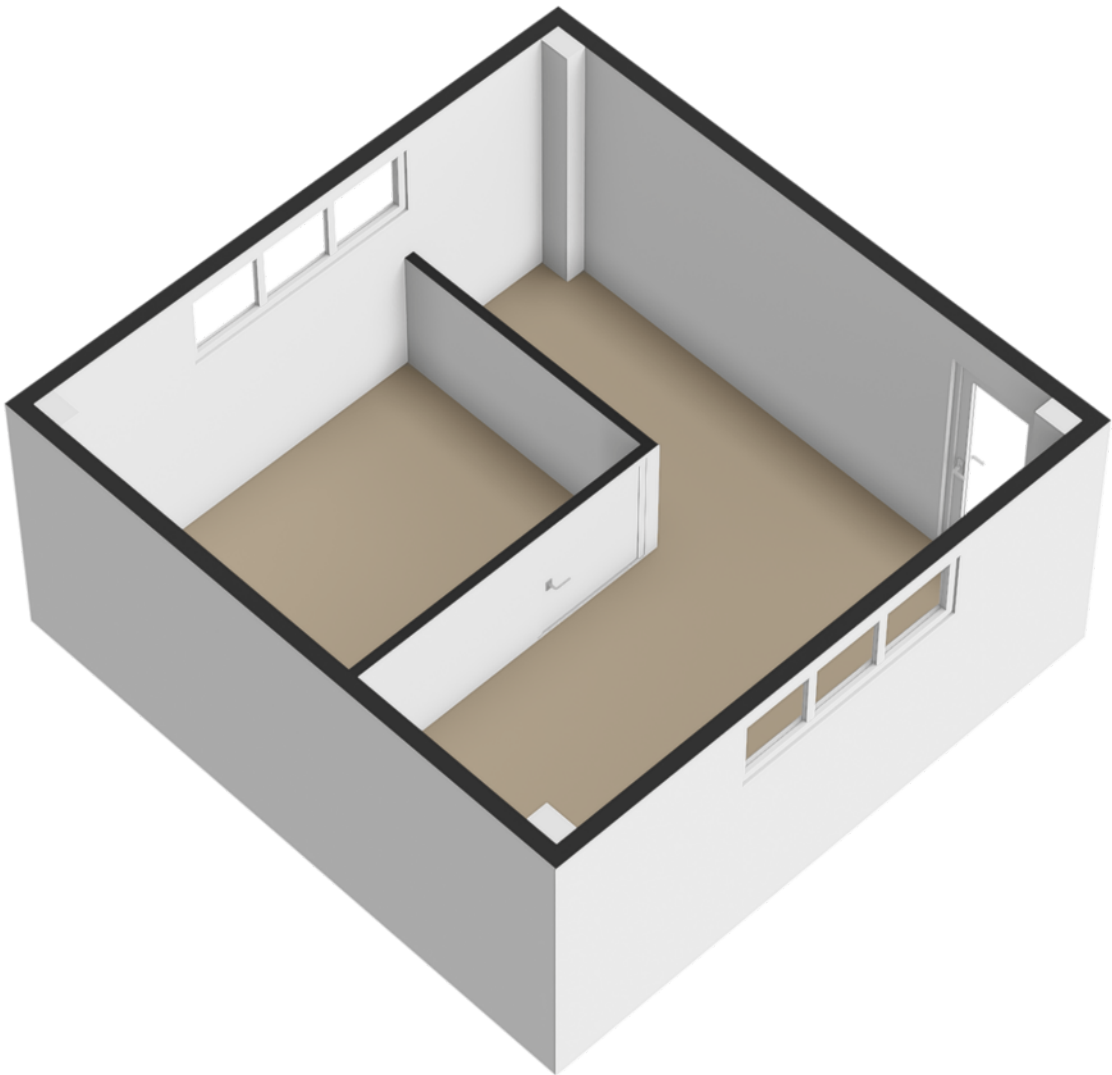
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond zolder garage 3D



Plattegrond berging 3D



Kadaster



Waterkenmerken

Oeverlengte:	Ca. 30 meter.
Aanlegsteiger:	Ja.
Vaardiepte:	Ca. 1 meter.
Vaarverbinding:	Staande mastroute.
Vaarroutes:	In open verbinding met Bolswardervaart.
Overig:	Wal beschoeiing/steiger aan onderhoud toe.



Notities

Wonen in Friesland

Friesland is een prachtige provincie met een eigenzinnig karakter. Van Waddenzee tot Drents-Friese Wold en van Lauwersmeer tot IJsselmeer, tot de rand toe gevuld met onontdekte plekjes en eindeloze luchten. Wonen in Friesland verveelt nooit! Ga erop uit met je eigen of gehuurde boot om een tocht te maken over een van de prachtige meren. Of bezoek de II-steden met ieder zijn eigen karakter en eigen fontein. Tijdens een vrij weekend pak je de veerdienst naar één van de Waddeneilanden en ga op avontuur op deze schitterende plekken midden in de in 2009 tot UNESCO werelderfgoed uitgeroepen Waddenzee.

Abbega

Skûtsjesilen

Een skûtsje is een houten of stalen Friese tjalk gebouwd voor het vervoer van vracht in Friesland. Afhankelijk van het seizoen vervoerden ze mest, aardappelen en andere bulkgoederen. Het skûtsjesilen is pas sinds eind van de jaren '20 van de twintigste eeuw bekend in Friesland. Het is een belangrijk stuk Friese folklore en traditie. Aan de wedstrijd mogen 14 schepen meedoen met daarop 14 personen aan bemanning. De skûtsjes vertegenwoordigen alle een dorp of stad. Dit evenement vindt in de zomer plaats en is geweldig om mee te maken.



Ontdek de schitterende natuur en de landelijke omgeving door de vele fiets- en wandelroutes rondom Abbega. Daarnaast vind je in de omgeving van het dorp een ruime keus aan watersportmogelijkheden.

De A7 is op slechts enkele minuten rijden gelegen, waardoor ook de Randstad, via de Afsluitdijk, goed en snel bereikbaar is.

Abbega heeft zelf geen basisschool. Basisonderwijs is o.a. te volgen in Blauwhuis, IJlst en in Folsigare. De basisscholen in deze plaatsen liggen allemaal binnen 10 minuten rijafstand.

Abbega is een dorp in de gemeente Súdwest-Fryslân. Het dorp ligt ten zuidwesten van Sneek, tussen Blauwhuis en Oosthem, aan de Abbegasteropvaart, een zijvaart van Wijmerts.

Het is een klein, vriendelijk dorp met een dorpshuis en een actief verenigingsleven. Daarnaast zijn de voorzieningen van IJlst en Sneek op korte afstand gelegen.

Jaarlijks organiseren inwoners van het dorp diverse evenementen en activiteiten.

Wist je dat...

- Abbega telt 4 rijksmonumenten.
- Er wonen ca. 265 inwoners in het dorp.
- Het dorp is op een terp ontstaan en was vroeger alleen via het water bereikbaar.
- De kerk van Abbega, Gertruidiskerk, dateert uit 1806.



Hypotheeken & Verzekeringen



De Hypotheekshop Sneek

Een hypotheek afsluiten doe je niet zomaar. Het is immers vaak de grootste lening van jouw of jullie leven. Een langlopende lening die vaak vaststaat voor 10, 20 of 30 jaar. Logisch dat je een juiste hypotheek wilt afsluiten. En die beslissing hoef jij niet alleen te nemen!

Heimerich, Arjan, Sietse en Jildou staan voor je klaar om jou te voorzien van een goed en onafhankelijk advies. Met onze jarenlange ervaring kun jij de juiste keuze maken.

Ben je benieuwd hoe wij hypotheeken leuker en makkelijker kunnen maken? Dan mag je altijd bellen, mailen, Whatsappen of kom op kantoor langs. Wij helpen je graag verder!

hypotheeken@wonenaanwater.nl
0515 - 245 999

Persoonlijk contact

Wij hechten veel waarde aan heldere communicatie met korte lijnen. Loop gerust eens binnen bij ons kantoor, de koffie staat voor je klaar!

Je vindt ons kantoor in het centrum van Sneek aan het Oud Kerkhof 4, bij Wonen aan water Makelaars en Makelaardij Sneek.



Andere woning? Bel even met Verzekeringen.

Je wilt je niet druk hoeven maken om je verzekeringen. Met vragen zitten over de juiste premie, dekking of polis. Toch wil je de zekerheid dat alles goed geregeld is. Het team van Verzekeringen helpt je de goede afwegingen te maken. We komen met oplossingen die je zelf niet had kunnen bedenken. En we nemen al jouw verzekeringsvragen weg, zodat je er geen omkijken meer naar hebt.

verzekeringen@wonenaanwater.nl
0515 - 245 999

Onze experts

Wil jij een deskundige makelaar die jouw passie voor de Friese wateren deelt? Dan ben je bij Wonen aan water Makelaars aan het juiste adres.

Dé makelaar met verstand van de Friese wateren

Het kopen of verkopen van een woning aan de Friese wateren vergt unieke expertise. Wij hebben daarom niet alleen oog voor de woning, maar ook voor de vaarroute die er langs loopt.

Passie voor de Friese wateren

Als watersportliefhebbers kennen wij alle Friese wateren als onze broekzak. Wij weten al meer dan 25 jaar waar potentiële kopers naar op zoek zijn.

Jouw koper in onze database?

Steeds meer mensen ontdekken de magie van de Friese wateren. De woningen aan het water zijn daarom erg gewild. Wij beschikken over een uitgebreide internationale database. Wellicht hebben wij jouw koper al gevonden!

Wonen aan water strategie

De verkoop van een woning aan het water vergt een specifieke aanpak. Ons mediateam zorgt ervoor dat jouw woning op het hoogste niveau gepresenteerd wordt. Daarnaast zetten wij de unieke Wonen aan water marketingstrategie in om de juiste doelgroep in zowel Nederland als het buitenland te bereiken.

Ben jij benieuwd hoe wij jouw (recreatie) woning kunnen verkopen? Of wil je samen de zoektocht starten naar jouw nieuwe woning? Dan mag je altijd bellen, mailen, whatsappen of langskomen op kantoor. Wij helpen je graag verder!



Anne Stenekes

NVM Makelaar / Taxateur



Theo Groen

NVM Makelaar



Eveline Rhee

NVM Makelaar



Jinke Koopmans

Medewerker binnendienst



Wendel van der Zee

Medewerker binnendienst

0515 - 245 999

info@wonenaanwater.nl
wonenaanwater.nl



Ook snel de waarde van jouw woning weten?

Vraag dan een verkoopadvies aan met één van onze makelaars.



ZIEN WE ELKAAR SNEL?



Wonen aan water
Makelaars

Wonen aan water Makelaars

Oud Kerkhof 4, 8601 EE Sneek

0515 245 999 | info@wonenaanwater.nl



vastgoedcert
gecertificeerd



WONENAANWATER.NL