

Modern WONEN

Wordt dit
jouw nieuwe
thuis?



W. M. OPPEDIJKSTRAAT 5 / IJLST



**Makelaardij
Sneek**

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



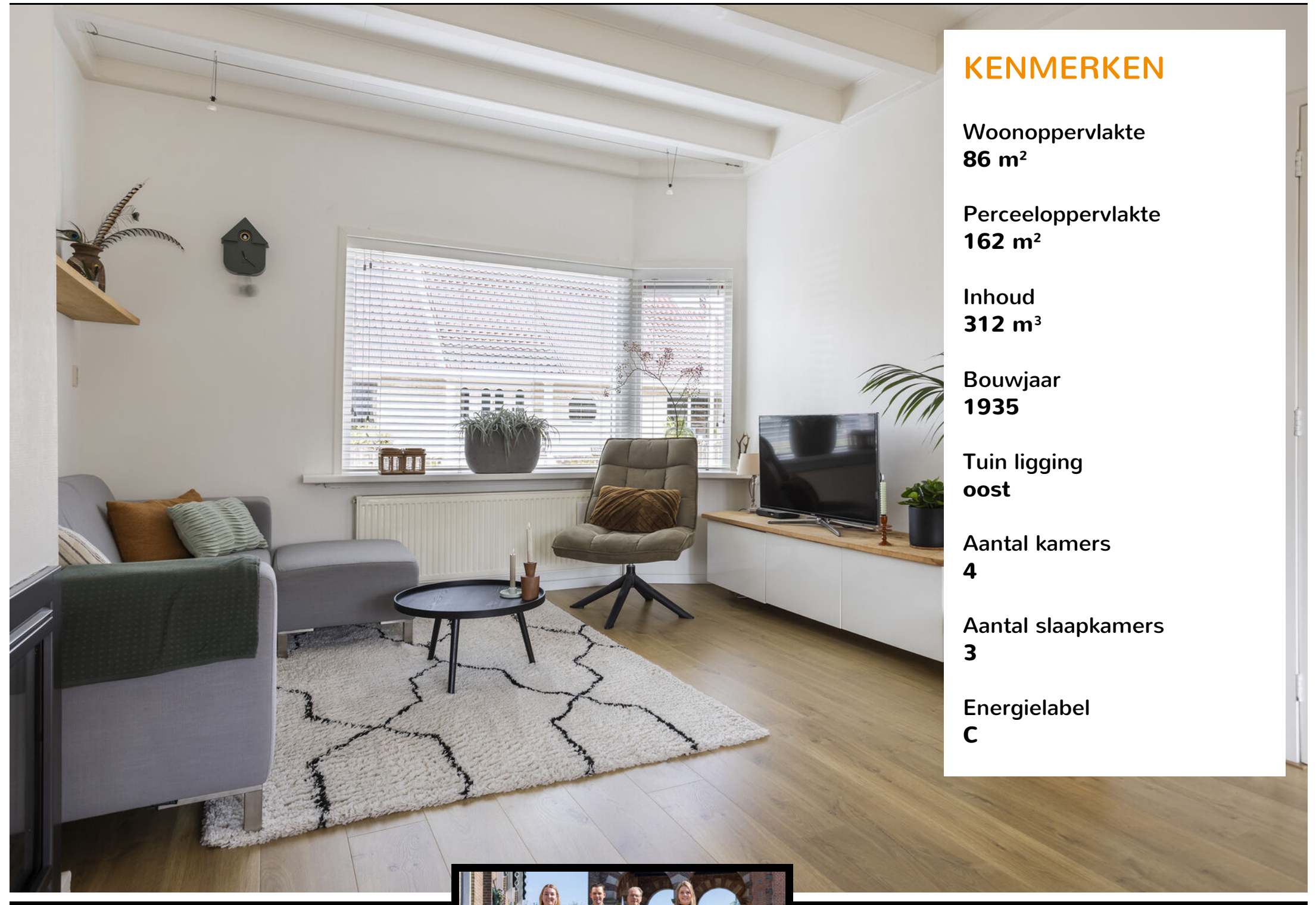
Anne Stenekes

06-50250081

0515-431543

info@makelaardijsneek.nl

W. M. OPPERDIJKSTRAAT 5 / IJLST



KENMERKEN

Woonoppervlakte
86 m²

Perceeloppervlakte
162 m²

Inhoud
312 m³

Bouwjaar
1935

Tuin ligging
oost

Aantal kamers
4

Aantal slaapkamers
3

Energie label
C

BEKIJK DE WONING
OMSCHRIJVING
OP PAGINA **4**



Wil je meer informatie of
een afspraak plannen?
Bel naar **0515-431543**

ONTMOET HET
TEAM VAN



Omschrijving

W. M. OPPEDIJKSTRAAT 5 / IJLST

Aan de geliefde en rustige W.M. Oppedijkstraat in het sfeervolle Elfstedenstadje IJlst staat deze karakteristieke, uitstekend onderhouden tussenwoning uit 1935. Een huis met een warme uitstraling, mooie details uit de bouwperiode en een moderne afwerking.

De woning maakt deel uit van een rij jaren '30-woningen met kenmerkende details uit die tijd: een met zorg gemetselde gevel met metselwerk in halfsteensverband, overstekende dakranden en een rood pannendak.

De lichte woonkamer met balkenplafond en de moderne open keuken uit 2016 vormen een fijne leefruimte. Aan de achterzijde bevindt zich een praktische en ruime bijkeuken/berging (ca. 9 m²) met witgoedaansluitingen, een toilet en de badkamer. Een erg mooie combinatie van authentieke jaren '30-charme en hedendaags wooncomfort.

De fraai aangelegde tuin is ca. 18 meter diep en is voorzien van een achterom. Achter in de tuin staat een ruime houten schuur met overkapping (2019), de perfecte plek om te ontspannen of te klussen. De tuin is sfeervol aangelegd met bestrating, groene borders en een beschut terras onder de overkapping.

Aantrekkelijke ligging, rustig en op loopafstand van het historische centrum van IJlst, winkels, scholen en het station.

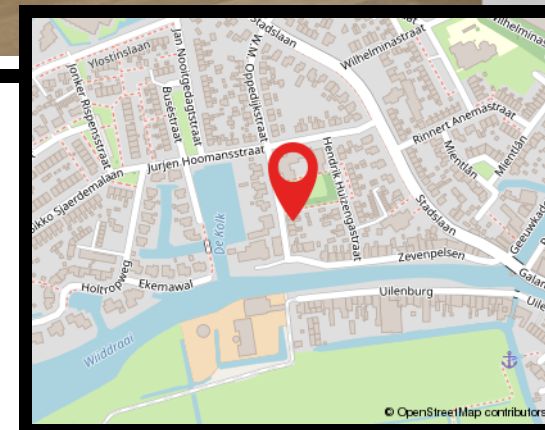
Eigenlijk hoef je alleen nog maar te verhuizen...

Indeling:

Begane grond: hal/entree, trapopgang, ruime woonkamer met laminaatvloer, balkenplafond, gashaard, tuindeuren en moderne open keuken voorzien van inbouwapparatuur (de woonkamer en keuken zijn samen ca. 32 m² groot). Royale bijkeuken/berging, modern toilet (hangcloset) en nette badkamer met douche en wastafelmeubel.

1e Verdieping: overloop, 3 slaapkamers (resp. ca. 6, 8 & 10 m²), alle drie met dakkapel (HR++ beglazing) In de ouderslaapkamer zijn inbouwkasten aanwezig.

2e Verdieping: via vlizotrap bereikbaar, bergzolder/vliering.



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 0515-431543 of mail naar info@makelaardijsneek.nl

Extra Informatie

- Overig:**
- * Woonoppervlak 86 m².
 - * Karakteristieke jaren '30 bouwstijl met authentieke geveldetails.
 - * Perceelgrootte 162 m².
 - * Energielabel C.
 - * Achterom aanwezig.
 - * HR++ beglazing (2023).
 - * Bouwjaar 1935.
 - * Keuken (2016), vaatwasser (2023).
 - * Ruime schuur met overkapping (2019).
 - * Kruipruimte geïsoleerd (EPS-parels, 2023).
 - * Moderne groepenkast (2023).
 - * Centrale verwarming middels Intergas-combiketel (2023).
 - * Buitenschilderwerk 2024/2025.
 - * Dakbedekking bijkeuken vernieuwd in 2025 en voorzien van 8 cm PIR-isolatie.
 - * In verband met het bouwjaar van de woning zal in de koopovereenkomst een zogeheten ouderdomsclausule worden opgenomen.

IJlst, een mooie Elfstedenstad met goede voorzieningen, waaronder een treinstation, supermarkt en diverse restaurants. Daarnaast kent IJlst een actief verenigingsleven, met sportclubs en culturele activiteiten die het hele jaar door voor levendigheid zorgen. De stad ligt gunstig nabij Sneek en de uitvalswegen richting de Randstad. Bovendien bent u binnen enkele minuten fietsen in een oase van rust, omringd door Friese weilanden en pittoreske dorpjes.

Extra Informatie

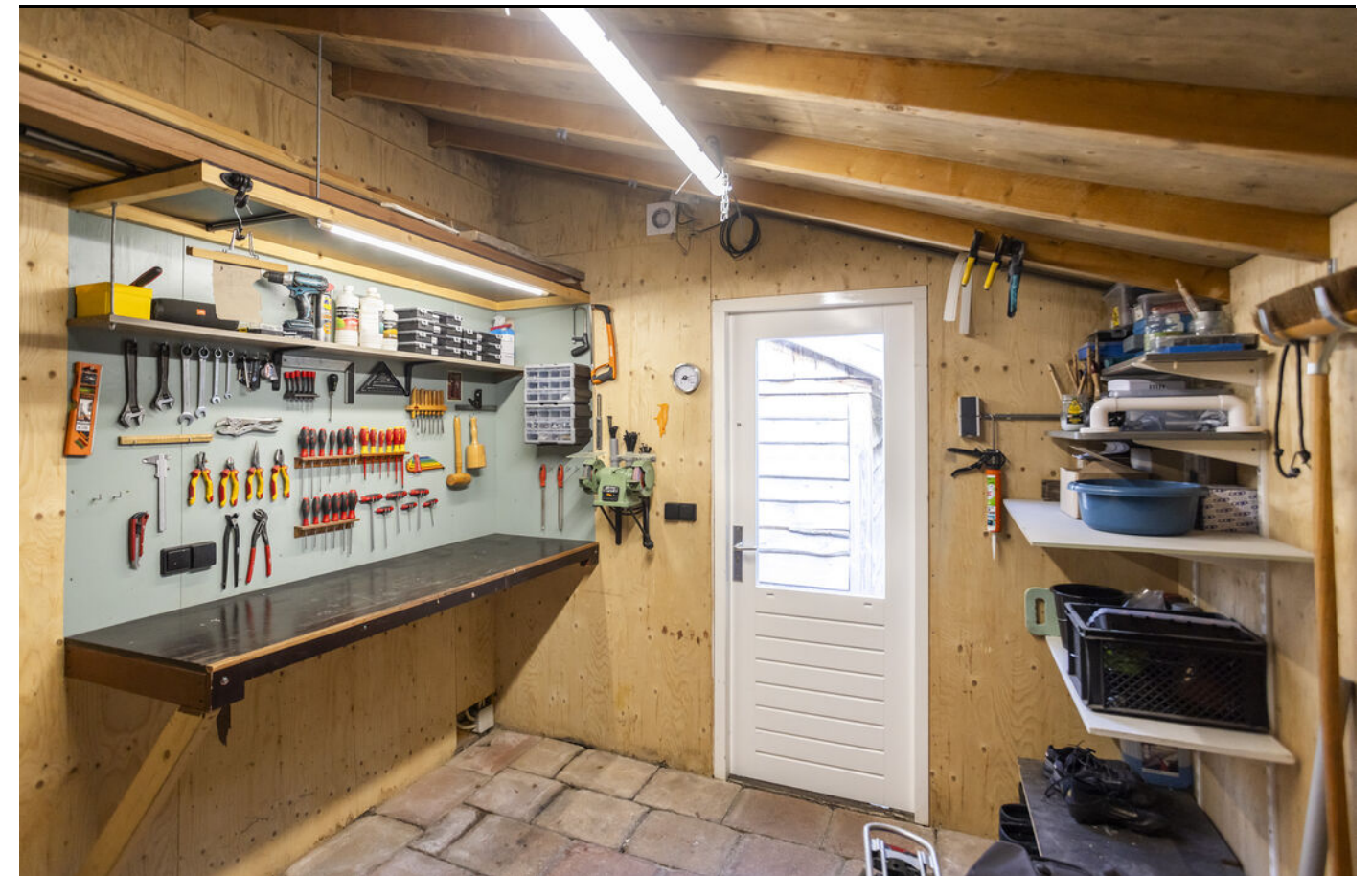
Huidige bestemming Permanente bewoning.	Vloeren Overwegend houten vloeren. Bijkeuken, toilet en badkamer voorzien van betonvloer.
Kabel Kabel & glasvezel aanwezig.	Plafonds Gipsplaten en balkenplafond.
Riolering Ja, rechtstreeks.	Asbest Voor zover bekend niet aanwezig. Kan op basis van het bouwjaar van de woning niet geheel worden uitgesloten.
Alarm Niet van toepassing.	Erfdienstbaarheden Voorgaande akte van levering via kantoor op te vragen/ter inzage. Bevoorrecht met de erfdienstbaarheid van voet- en kruipad (via nr 7).
Zonwering Niet van toepassing.	Kruipruimte Ja, toegangsluik aanwezig in de hal.
Algemene bouwaard Overwegend traditionele bouwwijze.	Onroerendzaakbelasting € 245,-
Dak Zadeldak, gedekt d.m.v. keramische dakpannen, plattedak voorzien van nieuwe dakbedekking en 8 cm pir isolatie.	Waterschapslasten € 490,-
Gevels Voor- en achtergevel uitgevoerd in spoumuur.	Rioolrechten € 211,-
Kozijnen Houten buitenkozijnen.	Gasverbruik Ca. 700 m³ en 2000 kwh aan elektra per jaar.
Schilderwerk Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2024/2025.	

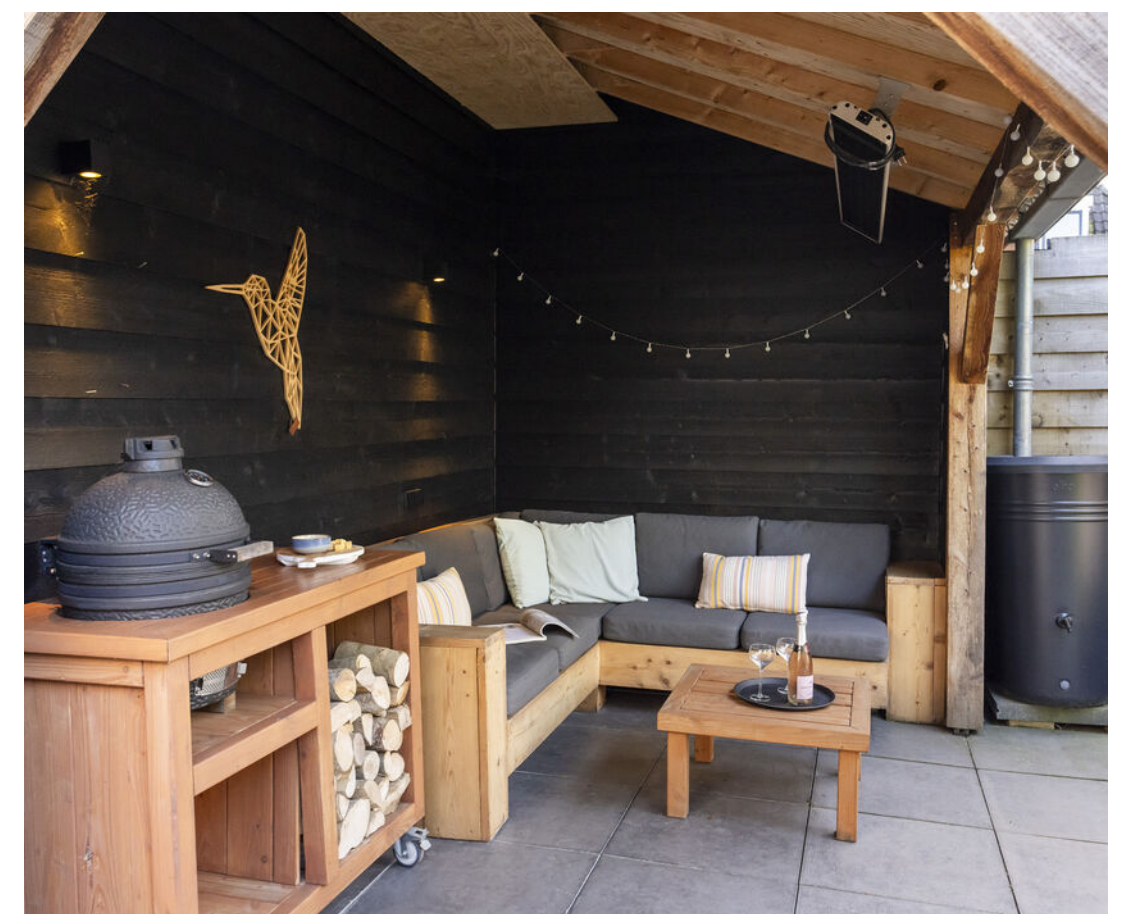
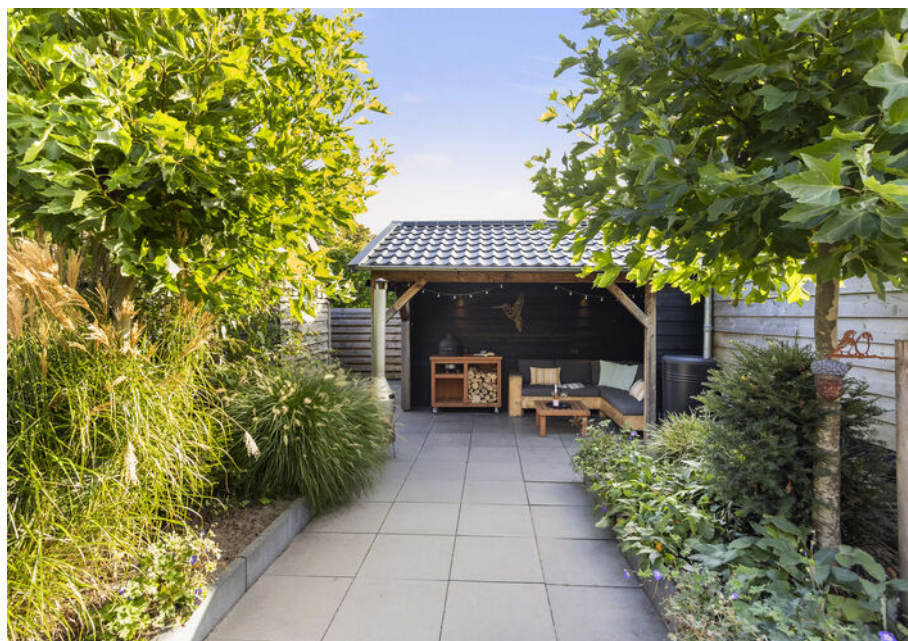










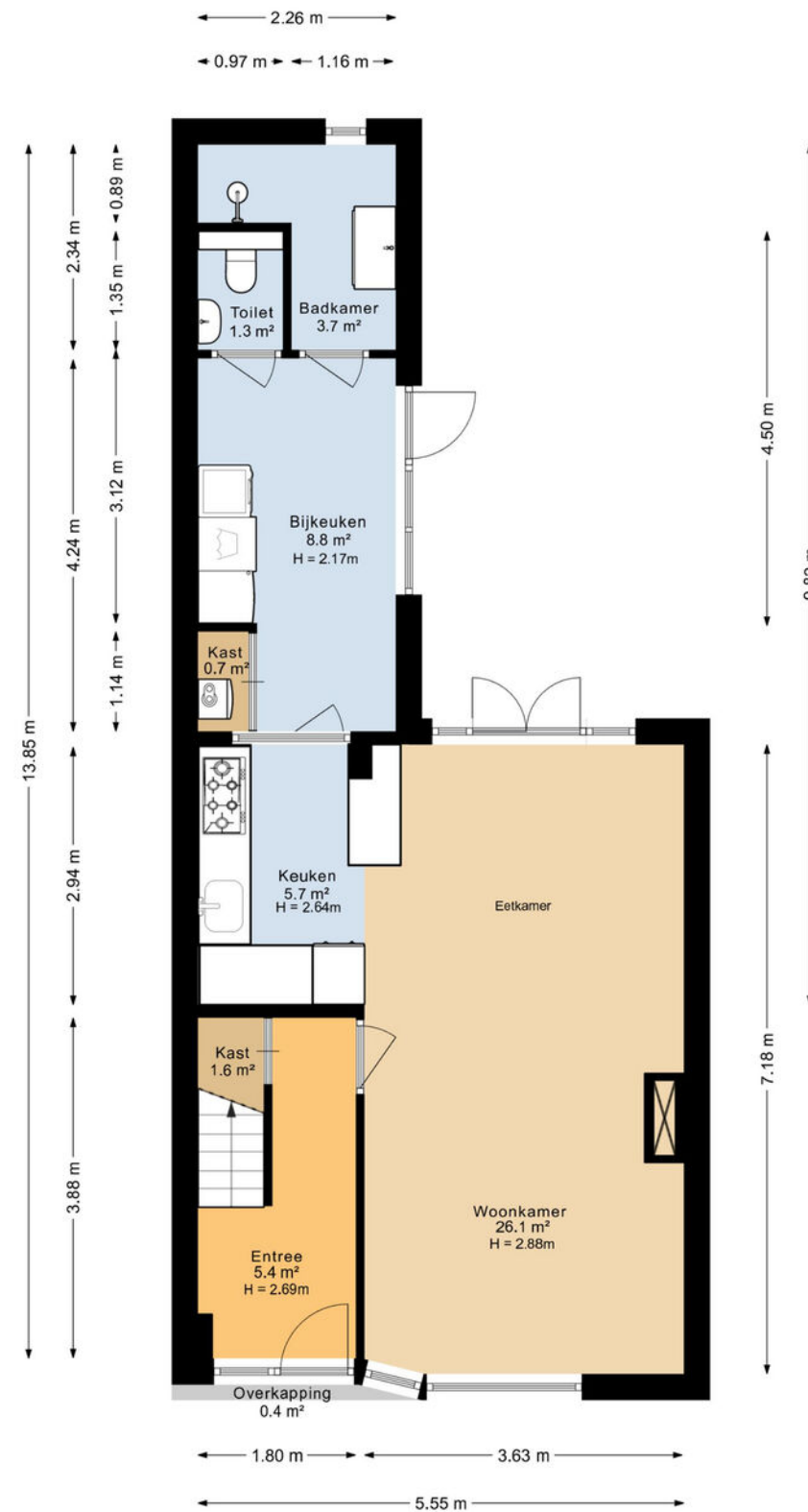








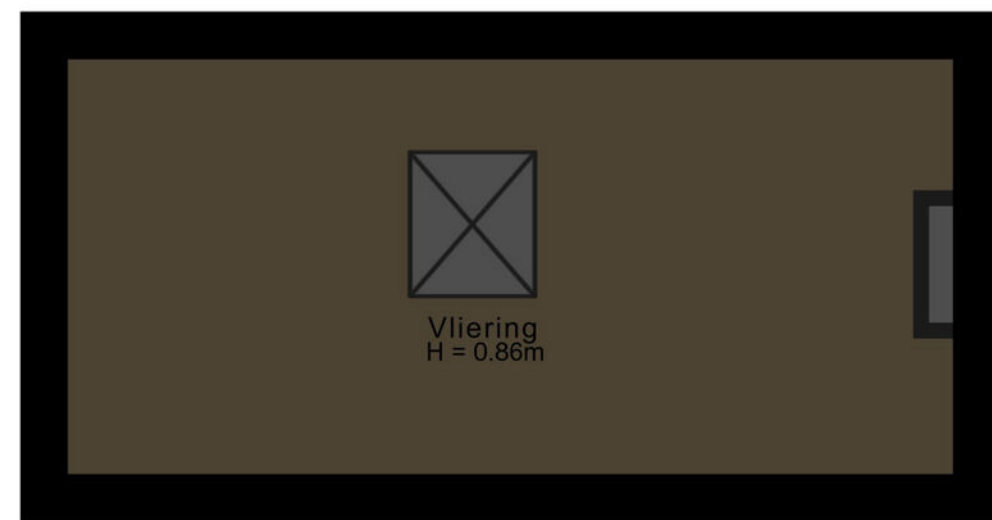
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



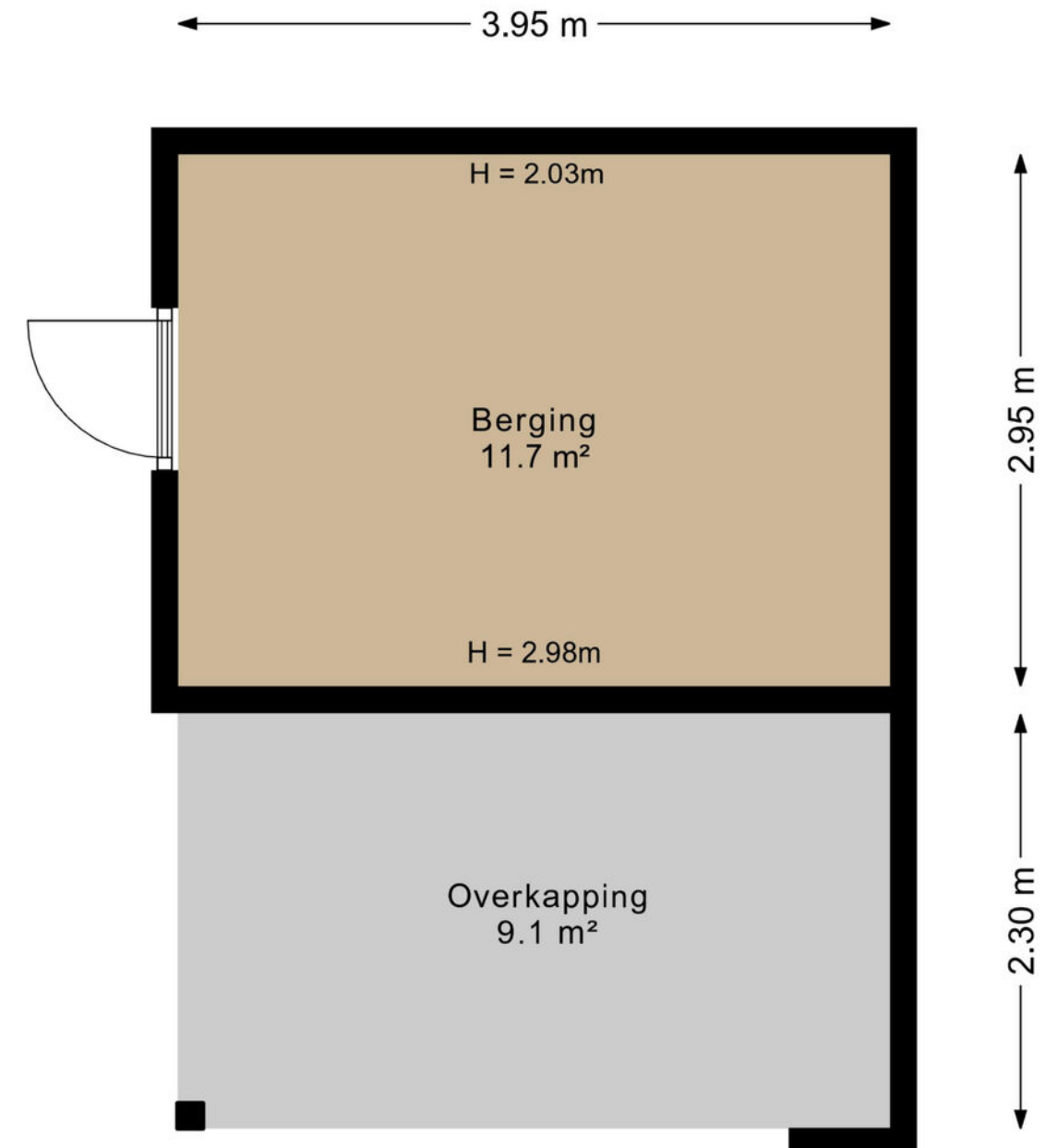
Plattegrond zolder



5.32 m

2.60 m

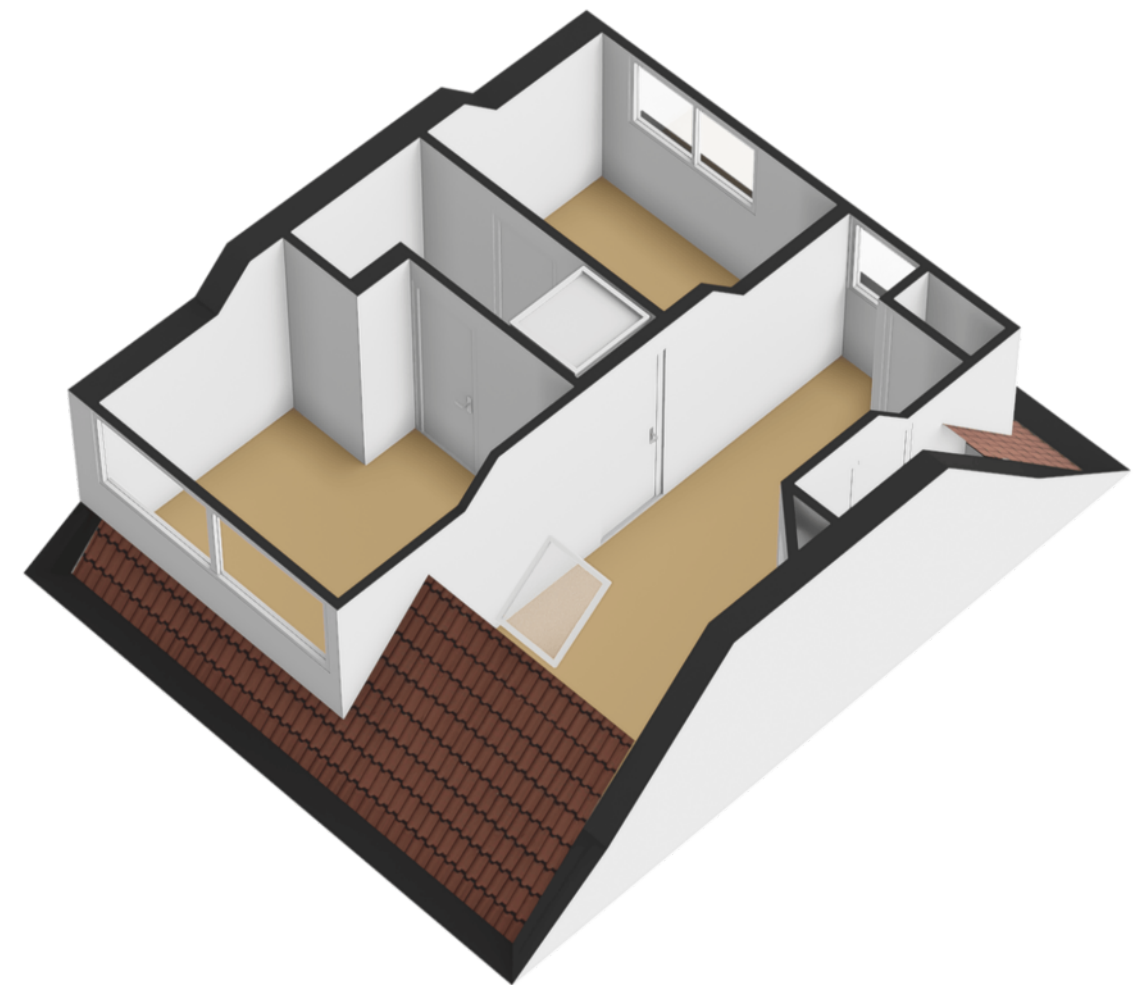
Plattegrond



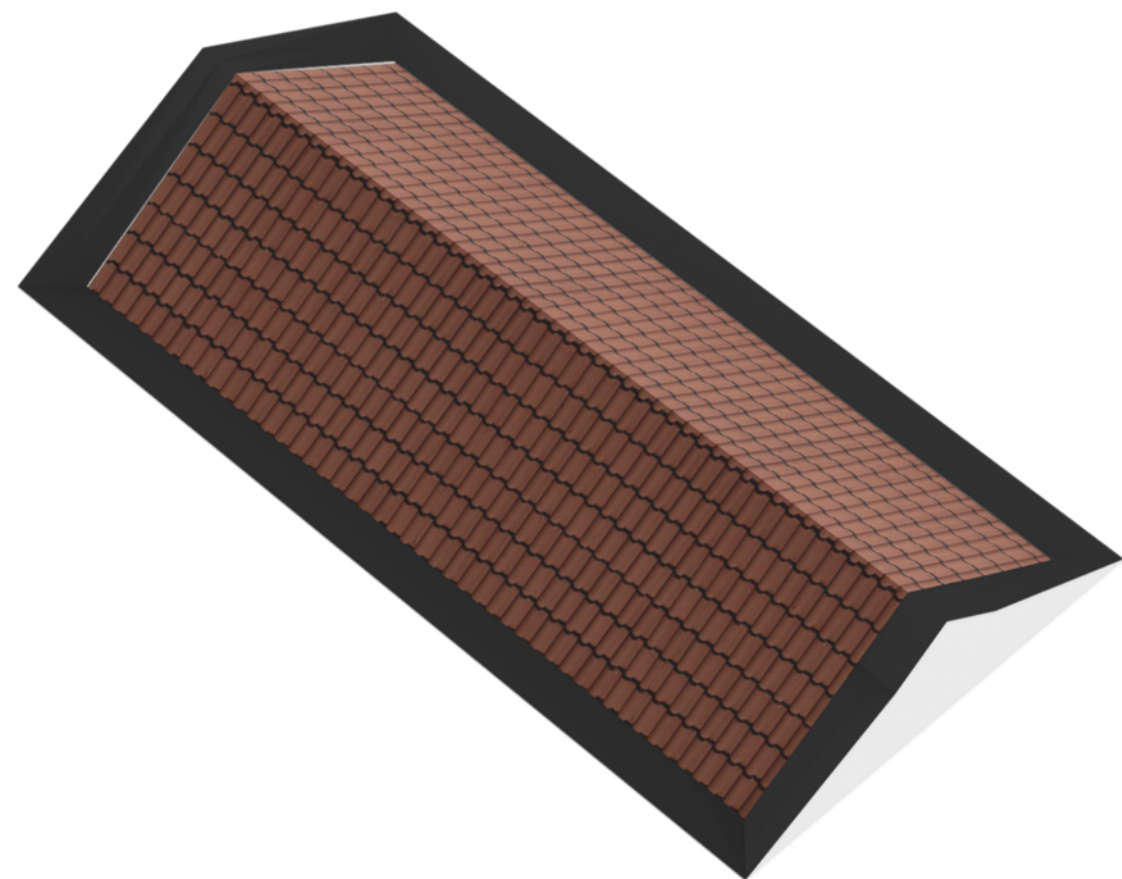
Plattegrond begane grond 3D



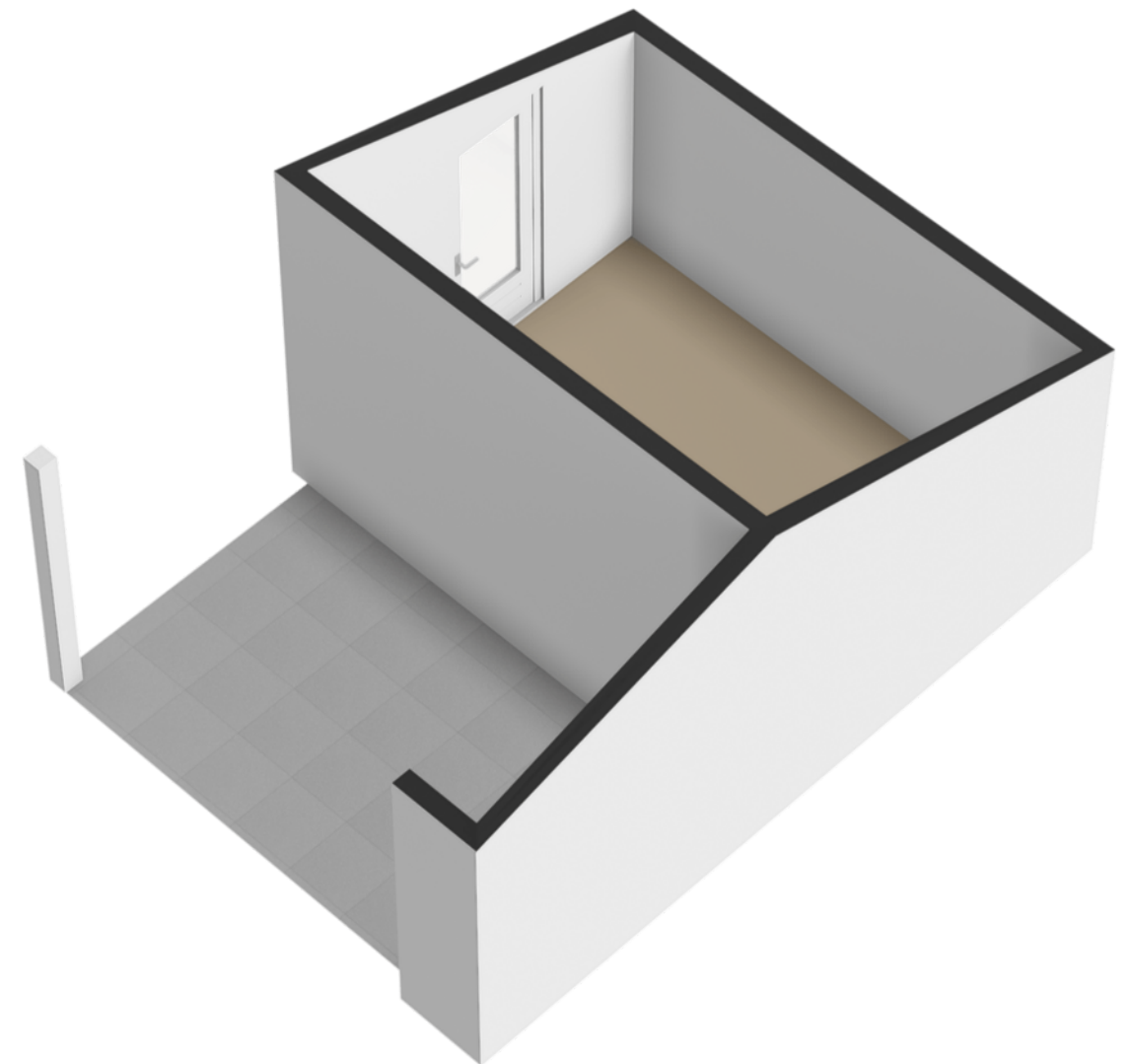
Plattegrond 1e verdieping 3D



Plattegrond zolder 3D



Plattegrond berging 3D



Kadaster

Extra Informatie



IJlst



Wat hebben schaatsen met timmermansgereedschap te maken? Met moderne klapschaatsen helemaal niets, maar een paar decennia, en zeker een paar generaties geleden was dat wel anders. Schaatsen waren van hout gemaakt en er zat een gehard en geslepen stuk ijzer onder. Meestal zat er een geel stickertje opgeplakt met de naam "Nooitgedagt IJlst".

Nooitgedagt maakte schaatsen voor schaatseren en beitels, zagen en schaven voor timmerlieden. De Nooitgedagt fabriek staat er nog steeds, in het centrum van IJlst. Een monumentaal gebouw opgetrokken uit Friese "geeltjes".

Drie kerken, twee molens, een museum, beschermd stadgezicht en een treinstation. Je hoeft dus niet op een houtje te bijten als je een dag in IJlst wilt vullen. En laat dat houtje nu de spil zijn van deze stad. Hier werden boomstammen tot planken verzaagd en hout bewerkt tot handige hebbelingen.

IJlst, of Drylts zoals we in Friesland zeggen, is één van de Friese Elfsteden. Het heeft niet veel meer dan 3.000 inwoners, maar beschikt wel over diverse voorzieningen, waaronder een supermarkt, bakkerij, musea, basisscholen, treinstation, passantenhaven en meerdere gezellige restaurants.

Wist je dat IJlst:

- de houtstad van Friesland wordt genoemd
- beschikt over een prachtige houtzaagmolen, genaamd De Rat
- ook wel bekend staat om de overtuinen aan weerszijden van de Ee



Wonen in

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 (huur)boot om een tocht te maken over een van de prachtige meren. Of bezoek de 11-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.



Friesland

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 het einde van de jaren '20 bekend in Friesland. Het is een belangrijk stuk Friese folklore en traditie. Aan de wedstrijd mogen 14 schepen meedoen met daarop 14 personen als bemanning. De skûtsjes vertegenwoordigen elk een dorp of stad. Dit evenement vindt in de zomer plaats en is geweldig om mee te maken.

Hypotheeken & Verzekeringen



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 hoeft jij niet alleen te nemen!

Heimerich, Arjan, Sietse en Jildou van De Hypotheekshop Sneek 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!

sneek92@hypotheekshop.nl
0515 - 43 15 43

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 midden in het centrum van Sneek aan het Oud Kerkhof 4, bij Makelaardij Sneek en Wonen aan water Makelaars.



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@makelaardijsneek.nl
0515 - 43 15 43

Over ons

Een woning kopen of verkopen doe je vast niet iedere dag. Wij begrijpen dat dit een ingrijpende beslissing is waarbij je graag op de allerbeste manier geholpen wilt worden.

Bij Makelaardij Sneek nemen wij daarom alle zorgen uit handen, en regelen niet alleen de koop of verkoop van je huis maar adviseren ook over de hypotheek. Anne, Theo, Wendel en Jinke staan voor jou klaar en zorgen ervoor dat jij onbezorgd een woning kan kopen of verkopen.

Ben jij benieuwd hoe wij jouw 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 begrijpen heel goed dat jouw woonervaring veel meer omvat dan alleen het (ver)kopen, financieren of verzekeren van jouw huis. Daarom hebben we een toegewijd team van vakmensen dat voor jou klaarstaat. Ons doel is om ervoor te zorgen dat jij de komende jaren prettig en onbezorgd kunt wonen.

Wat ons uniek maakt, is dat wij alles voor jou regelen op het vlak van wonen in Friesland. Of je nu begeleiding zoekt bij het vinden van je ideale huis, onafhankelijk hypotheek- of verzekeringsadvies nodig hebt of een goede makelaar zoekt bij het verkopen van je huidige woning, onze experts staan voor jou klaar.



Anne Stenekes

NVM Makelaar / Taxateur



Theo Groen

NVM Makelaar



Eveline Rhee

NVM Makelaar



Wendel van der Zee

Medewerker binnendienst



Jinke Koopmans

Medewerker binnendienst

0515-431543

info@makelaardijsneek.nl
makelaardijsneek.nl



Ook snel de waarde van jouw woning weten?

Vraag dan
een verkoopadvies
aan met één van
onze makelaars.



ZIEN WE ELKAAR SNEL?



**Makelaardij
Sneek**

Makelaardij Sneek

Oud Kerkhof 4, 8601 EE Sneek

0515-431543 | info@makelaardijsneek.nl



MAKELAARDIJSNEEK.NL