

# Stijlvol WONEN

Wordt dit  
jouw nieuwe  
thuis?



EYSINGA-STATE 204 / SINT NICOLAASGA



**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



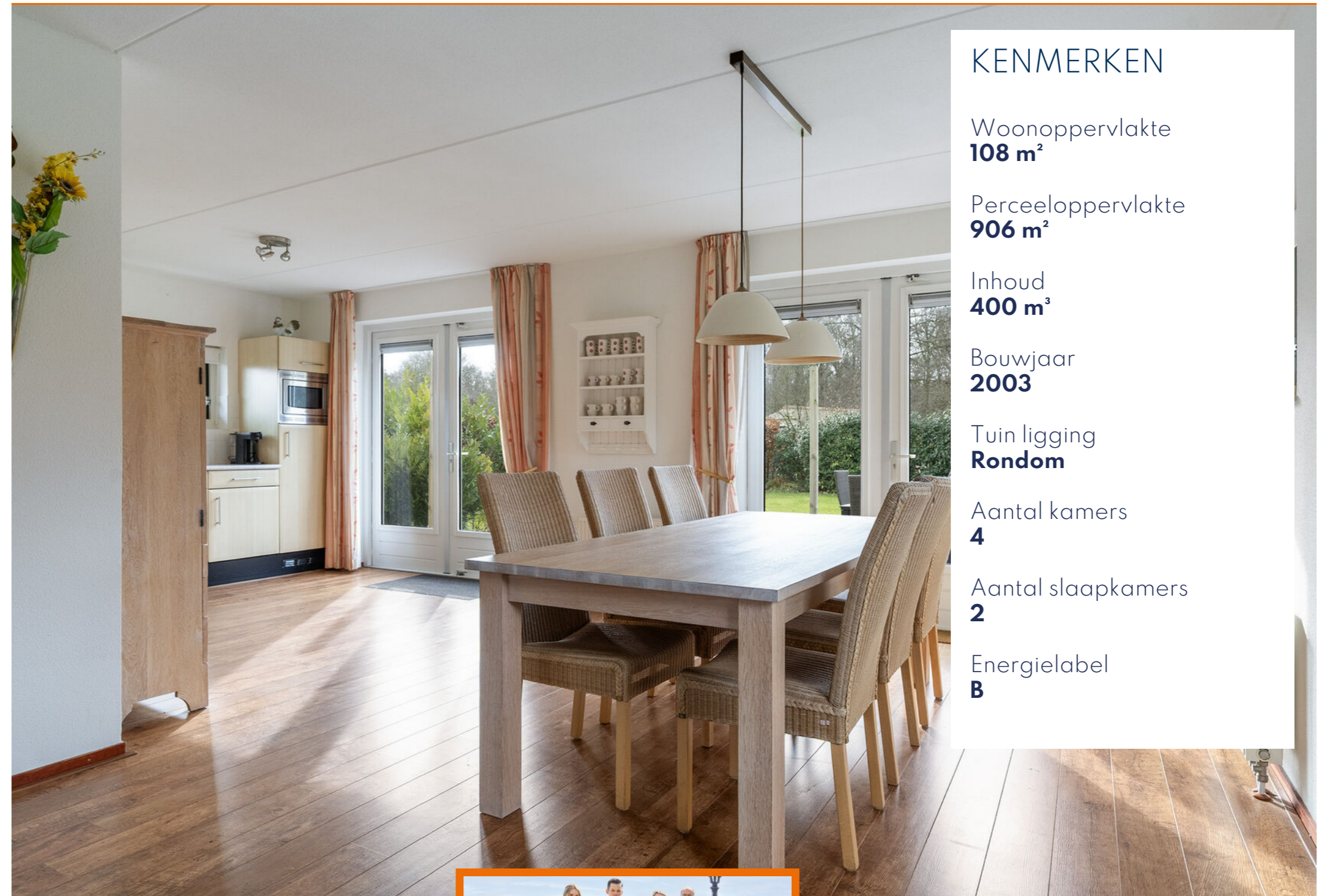
Anne Stenekes

0515 - 245 999

06 - 502 500 81

sneek@wonenaanwater.nl

## EYSINGA-STATE 204 / SINT NICOLAASGA



### KENMERKEN

Woonoppervlakte  
**108 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**906 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**400 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar  
**2003**

Tuin ligging  
**Rondom**

Aantal kamers  
**4**

Aantal slaapkamers  
**2**

Energie label  
**B**

BEKIJK DE WONING  
OMSCHRIJVING  
OP PAGINA **4**



Wij helpen je graag verder!

Wil je meer informatie of  
een afspraak plannen?  
Bel naar 0515 - 245 999



ONTMOET HET  
TEAM VAN

 **Wonen aan water**  
Makelaars

# Omschrijving

Prachtige riet gedekte vakantiewoning (boerderij), gelegen aan het klein open vaarwater op het mooie park Eysinga-State!

Erg mooie ligging op een royaal perceel eigen grond van 906 m<sup>2</sup>, omringd door een ruime tuin die rondom is gelegen en volop privacy biedt. Of je nu heerlijk in de zon wilt genieten of juist een plekje in de schaduw zoekt, hier vind je altijd een fijne plek om te ontspannen! In de tuin is tevens een praktische houten berging aanwezig. Aan de achterzijde van het perceel bevindt zich bovendien een houten steiger waar je eenvoudig je eigen boot kunt aanleggen. Vanuit hier vaar je zo het prachtige Friese merengebied op en geniet je van alles wat deze waterrijke omgeving te bieden heeft.

De woning is verrassend ruim, goed onderhouden en beschikt over een lichte open keuken met aangrenzend een ruime eet-/woonkamer! Zowel in de keuken als in de eetkamer zijn dubbele openslaande deuren aanwezig, wat zorgt voor een prachtige verbinding tussen binnen en buiten en een fijne lichtinval.

De inventaris blijft achter, waardoor de woning direct te betrekken is.

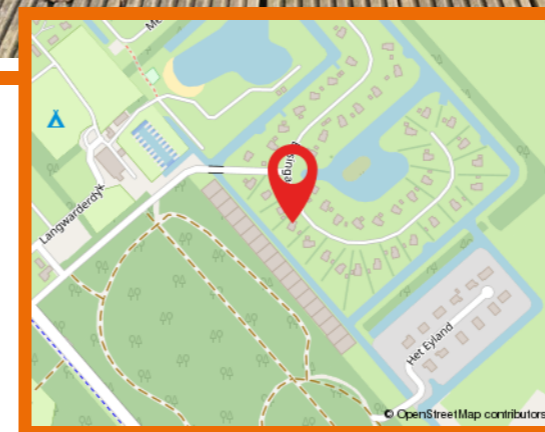
Kortom: een sfeervolle en instapklare recreatiewoning op een prachtige, rustige locatie waar comfort, privacy en genieten van het Friese buitenleven samenkomen!

## INDELING

**Begane grond:** hal/entree met trap naar de 1e verdieping, ruime woon-/eetkamer (42,6 m<sup>2</sup>) met open keuken (11,6 m<sup>2</sup>) voorzien van 4-pits gastoestel, vaatwasmachine, koelkast, vriesvak en combimagnetron. In zowel de eetkamer als de keuken dubbele openslaande deuren naar de zonnige achtertuin (zuidwesten). Bijkeuken met wasmachineaansluiting en apart toilet (hangcloset) met wasbakje.

**1e verdieping:** overloop met toegang tot 2 ruime slaapkamers, de badkamer en cv-/bergingsruimte. Tevens is er een leuke bedstee aanwezig met slaapplek voor 2 personen. De badkamer is netjes ingericht met een douche, toilet en wastafel.

## EYSINGA-STATE 204 / SINT NICOLAASGA



### Wat fijn dat je interesse hebt in deze woning.

Als bezichtigter wil je niet alleen een huis bekijken, maar vooral ervaren of het past bij jouw woonwensen.

Bij Wonen aan water Makelaars begrijpen wij dat wonen draait om woonplezier, zekerheid en onbezorgd vooruitkijken. Vanuit onze vestigingen in Friesland begeleiden wij dagelijks mensen bij het kopen, verkopen, financieren en verzekeren van hun woning.

Heb je vragen over de woning of onze werkwijze? Wij denken graag met je mee.

Neem contact op via 0515 456 999 of [sneek@wonenaanwater.nl](mailto:sneek@wonenaanwater.nl)

# Extra Informatie

## Bijzonderheden:

- \* Bouwjaar 2003.
- \* Woonoppervlakte 108 m<sup>2</sup>.
- \* Perceelgrootte 906 m<sup>2</sup>.
- \* Energielabel B.
- \* 2 slaapkamers + bedstee (2-persoons).
- \* Volledig geïsoleerde woning.
- \* Snelweg A6 en A7 eenvoudig te bereiken.
- \* Deels riet gedekt en deels pannen gedekt.
- \* Rieten kap goed onderhouden/bijgestopt.
- \* HR ++ beglazing.
- \* Verkoop is inclusief inventaris.
- \* Zeer ruime tuin met volop privacy!

## Bijzonderheden

- \* Huishoudelijk reglement en VvE stukken via kantoor beschikbaar
- \* Eigen verhuur niet toegestaan
- \* Factuur Landgoed Eysinga via kantoor beschikbaar met betrekking tot Elektra, water, service kosten beschikbaar (grasmaaien is optioneel). De beukenhagen worden 2x gesnoeid (haag slootkant, knotwilgenen andere beplanting voor eigen onderhoud/rekening).

## Ligging/park:

De woning is gelegen op het prachtige park Eysinga-State, het park ligt midden in het Friese merengebied en biedt volop mogelijkheden voor ontspanning en vermaak. Op het park is een restaurant en zwembad aanwezig. In de directe omgeving kan je genieten van diverse watersportactiviteiten, een 18-holes golfbaan, tropisch zwembad Joure, verschillende jachthavens, een sauna, leuke winkels en horecagelegenheden. Grotere plaatsen zoals Joure, Lemmer en Sneek zijn op korte afstand gelegen en zijn via de A6 en de A7 makkelijk bereikbaar.

## Gevels

Buitenwand v.v. cellenbeton + stucwerk. Nadat de bouwelementen zijn gestapeld, worden de buitenwanden aan de buiten en binnenzijde voorzien van een gewapend pleisterwerk, bestaande uit een speciaal glasvlies verwerkt in de stuclaag. Het Tasta systeem is een 'droog' systeem; er wordt afgezien van de eerste stelling, geen mortel gebruikt, waardoor het nauwelijks weer- en seizoens afhankelijk is.

# Extra Informatie

## Huidige bestemming

Woonruimte voor recreatieve bewoning.

## Kabel

Ja.

## Riolering

Ja.

## Alarm

Niet aanwezig.

## Zonwering

Niet aanwezig.

## Algemene bouwaard

Tasta bouwsysteem.

## Dak

Zadeldak, deels gedekt met riet en deels gedekt met pannen (keramisch). Rieten dak is van 2003, wordt regelmatig opgestopt.

## Kozijnen

Hardhouten kozijnen met HR+-beglazing.

## Schilderwerk

Schilderwerk is in goede staat.

## Vloeren

Betonvloeren.

## Plafonds

Spackwerk.

## Asbest

Geen asbest aanwezig.

## Erfdienstbaarheden

Akte van levering via kantoor ter inzage/op te vragen.

## Kruipruimte

Kruipruimte is niet aanwezig/toegankelijk

## Onroerendzaakbelasting

€ 443,- (2025).

## Service kosten en VvE

De jaarlijkse service kosten bedragen € 1.378,- De VvE contributie bedraagt € 269,60 (bestaande uit contributie € 60,- bijdrage onderhoudsfond € 160,- en ziggo € 49,60)

## Rioolrechten

€ 131,- (2025).

## Gasverbruik

Geschat gemiddeld 1030 m<sup>3</sup> per jaar.



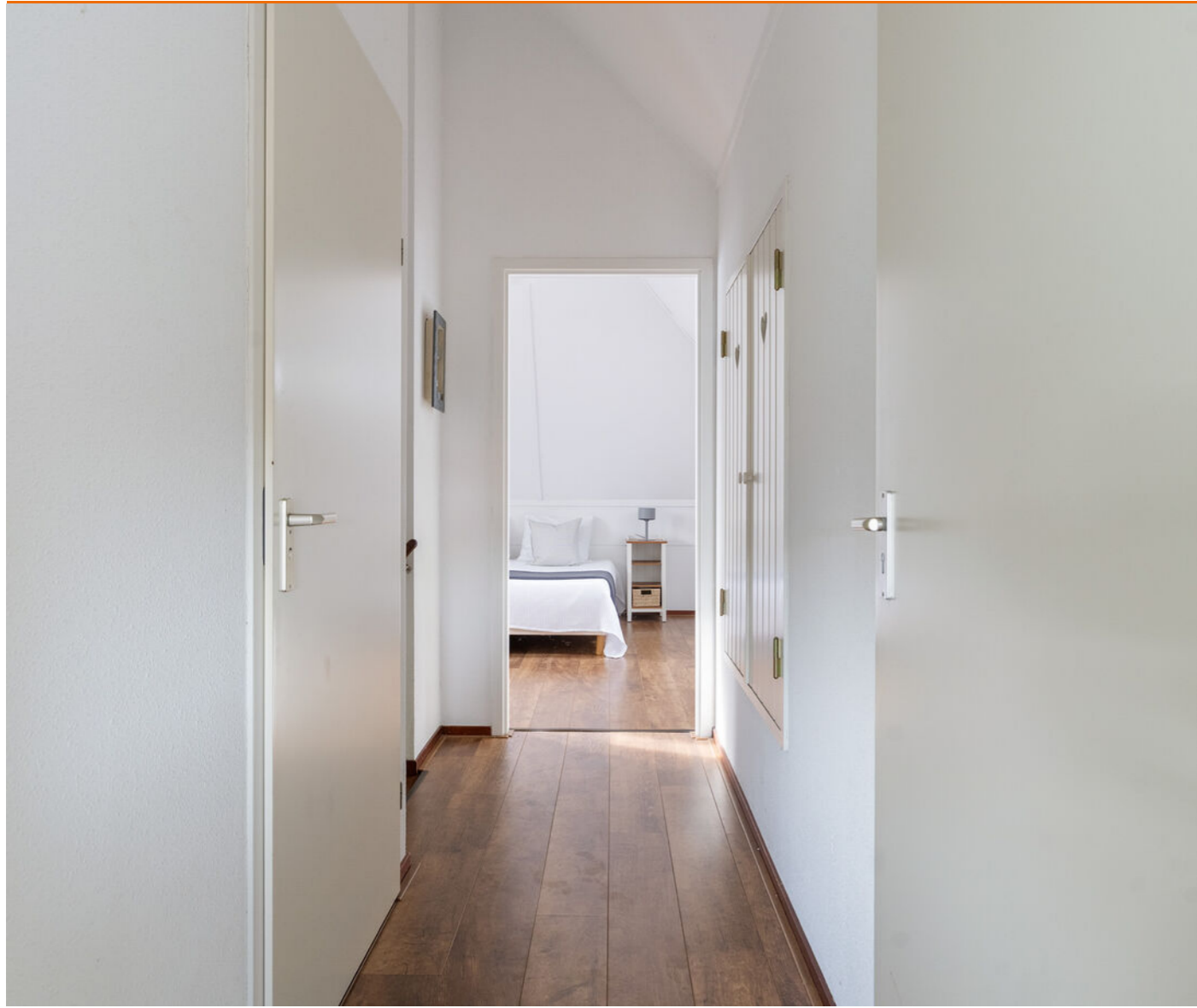












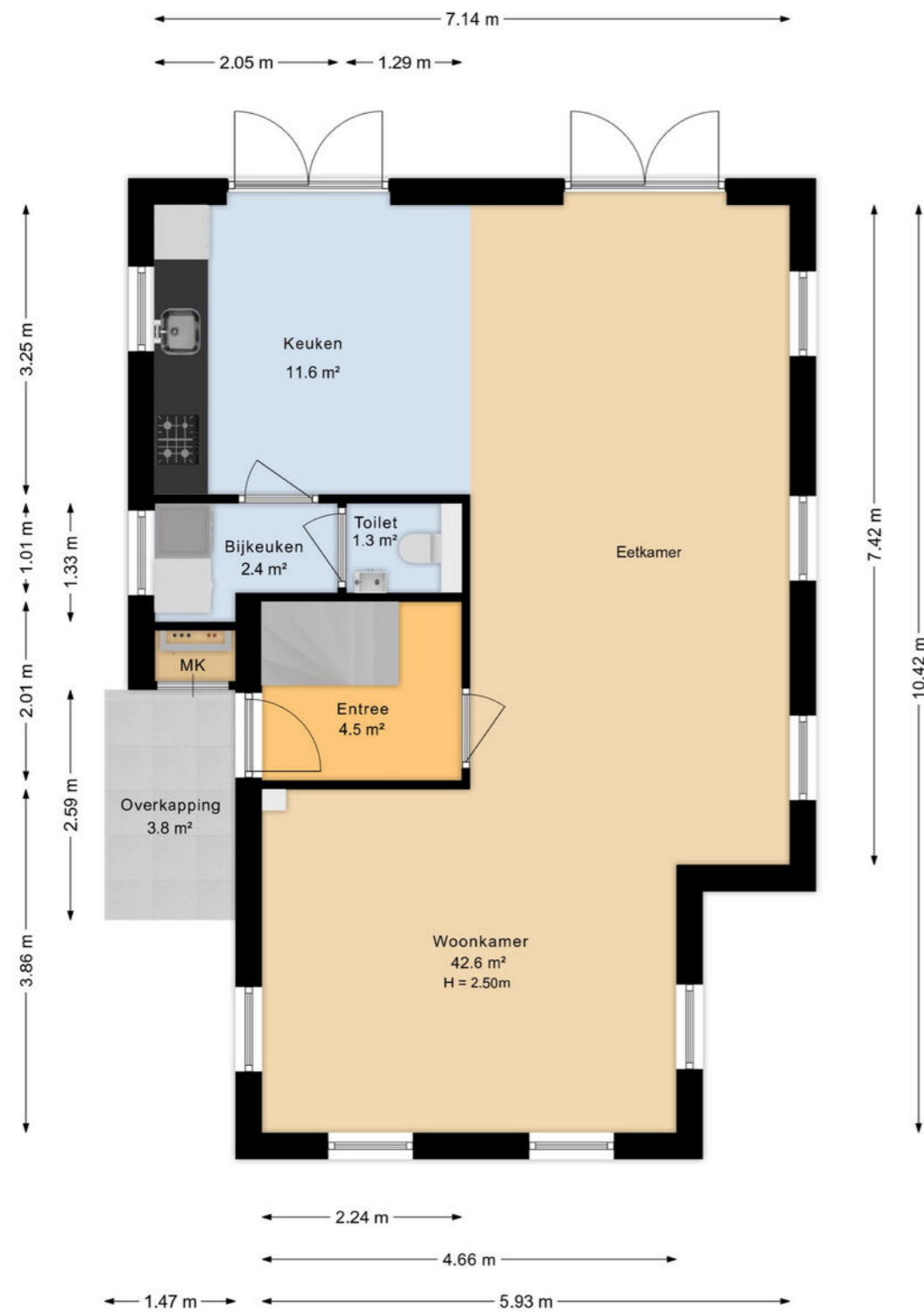






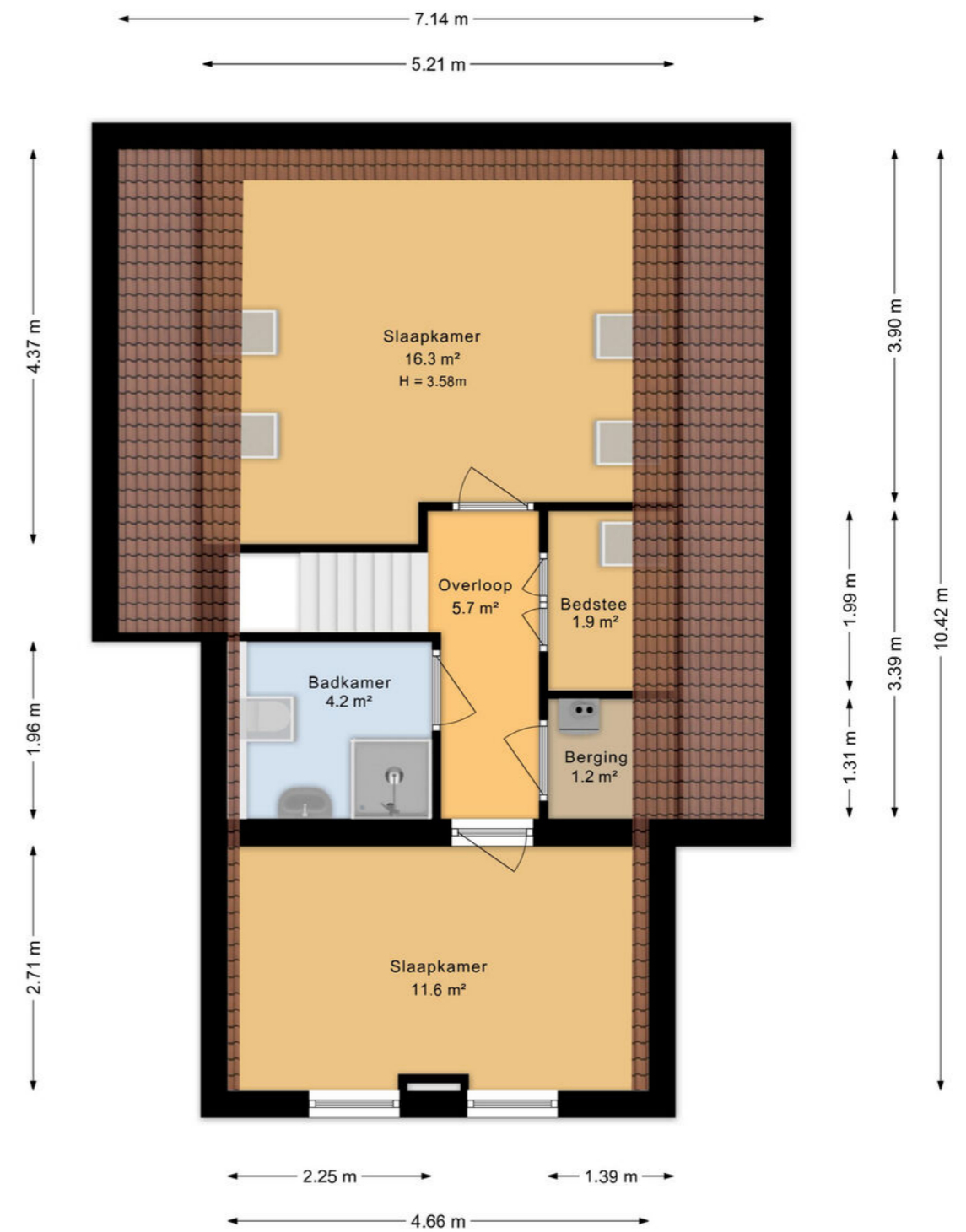


# Plattegrond begane grond



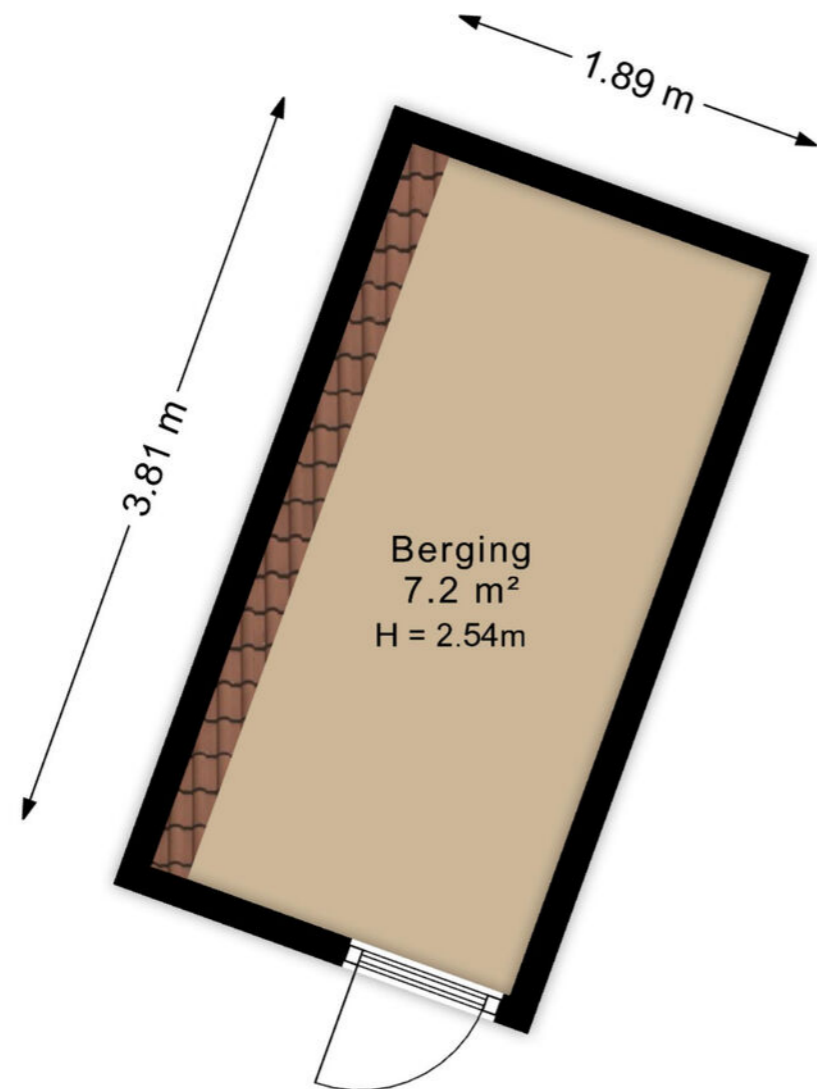
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
Midea Vastgoed [www.mideavastgoed.nl](http://www.mideavastgoed.nl)

# Plattegrond 1e verdieping



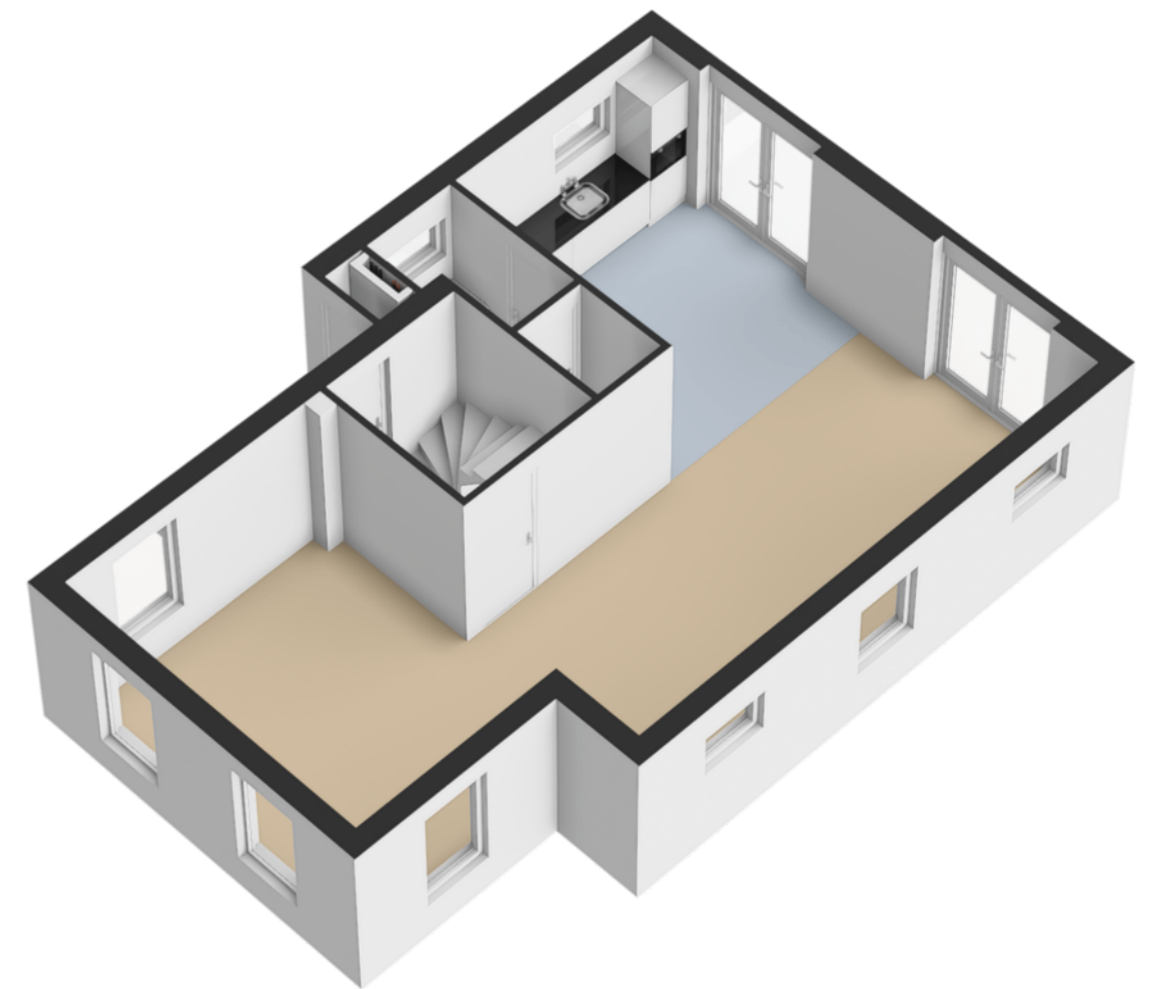
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
Midea Vastgoed [www.mideavastgoed.nl](http://www.mideavastgoed.nl)

# Plattegrond berging

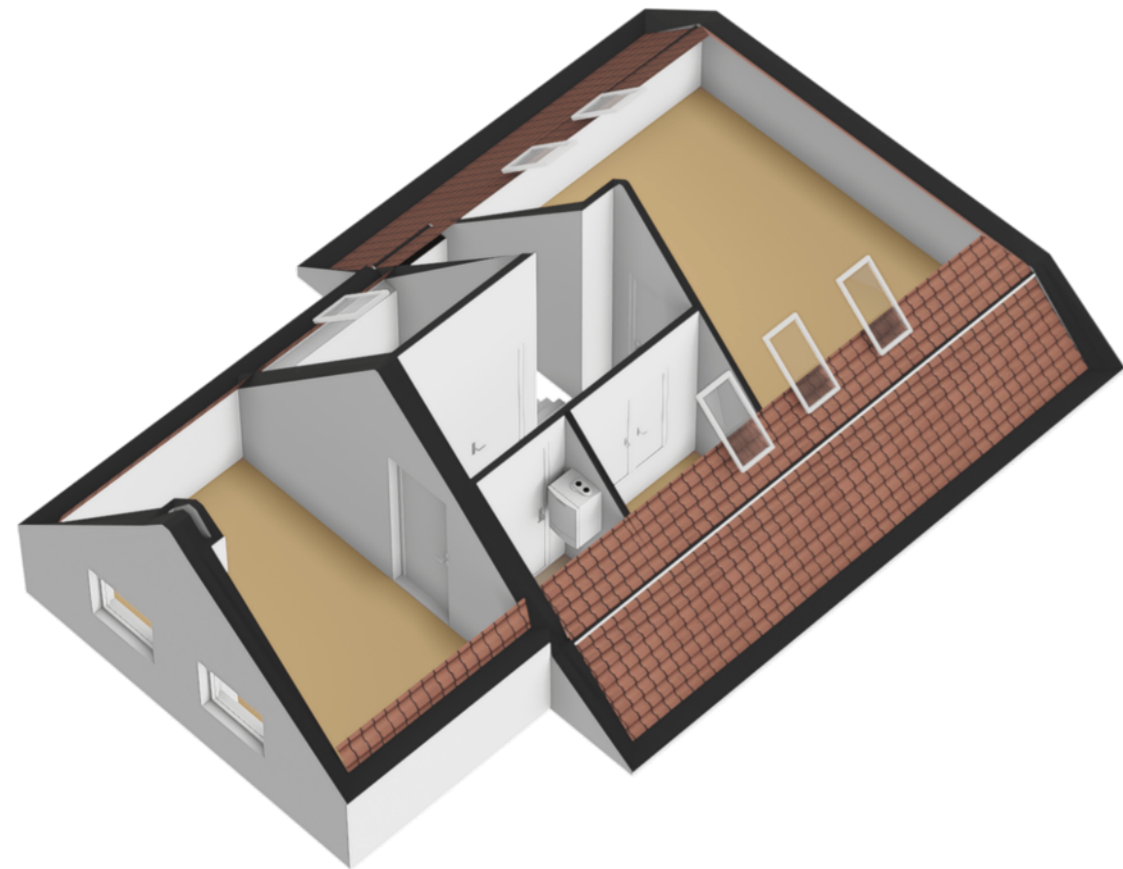


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
Midea Vastgoed [www.mideavastgoed.nl](http://www.mideavastgoed.nl)

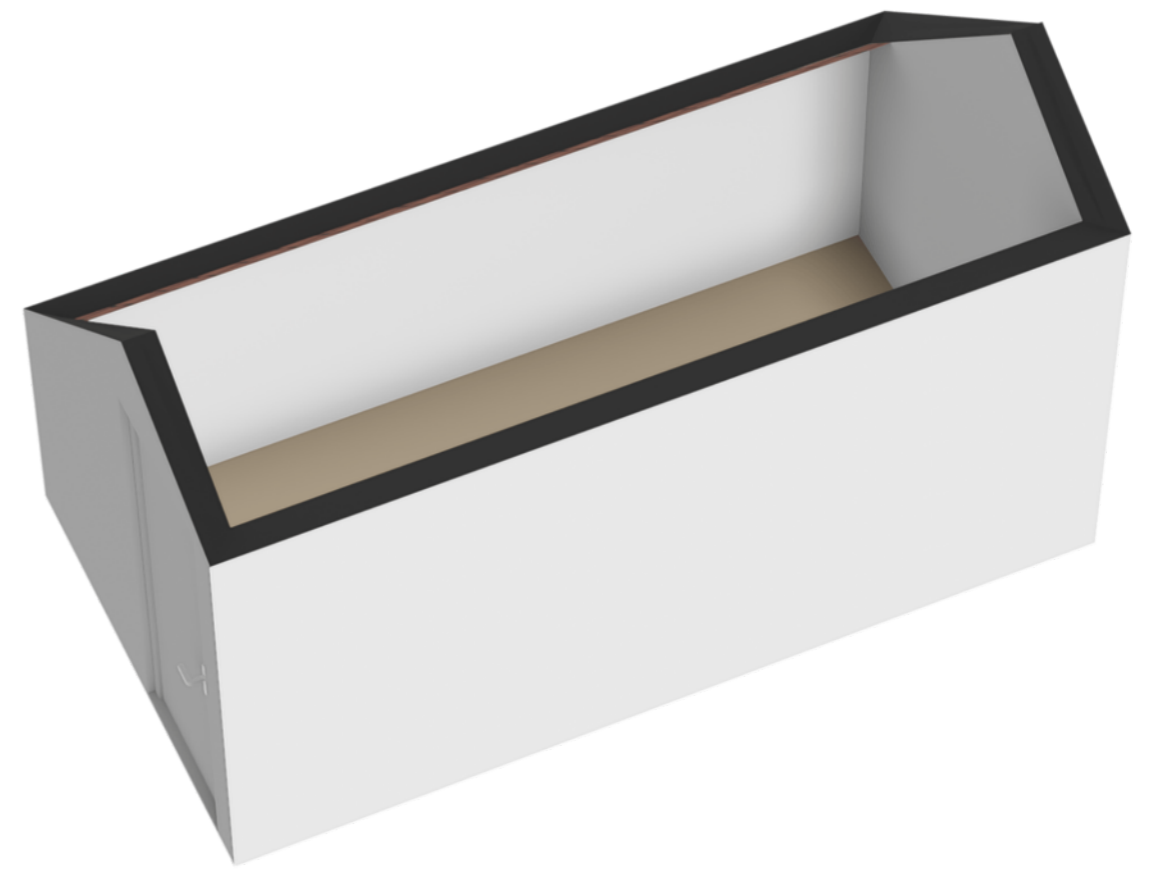
# Plattegrond begane grond 3D



# Plattegrond 1e verdieping 3D



# Plattegrond berging 3D



# Kadaster



# Waterkenmerken

- Oeverlengte:** Ca. 25 meter.
- Aanlegsteiger:** Kleine houten aanlegsteiger.
- Vaardiepte:** Ongeveer 0,80 meter.
- Vaarverbinding:** Klein vaarwater, met een doorvaarhoogte van ca. 1,30 meter.
- Vaarroutes:** Gehele Friese merengebied uitstekend bereikbaar.



# 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 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 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.



# Sint Nicolaasga



Het jaarlijks terugkerende evenement '**Sint Nykster Merke**' trekt al jaren vele bezoekers. Iedere eerste donderdag van september start deze jaarmarkt, die vervolgens drie dagen voortduurt. Het evenement start met een allegorische optocht, inclusief praalwagens, Friese showbands en muziekkorpsen.

In de omgeving van Sint Nicolaasga zijn er veel mooie plaatsen te ontdekken. Zo kun je met de fiets of wandelend de omliggende dorpjes Idskenhuzen, Legemeer en Scharsterbrug bezoeken. Maak een mooie wandeling in het Vegelinbos, geniet op het strandje De Ulesprong (tussen Joure en Lemmer) of bezoek de grote Sint-Nicolaaskerk, middenin het dorp.

Sint Nicolaasga is gelegen tussen het Tjeukemeer en de Langweerder Wielen, middenin de prachtige bossen. Het dorp telt ca. 3.300 inwoners (2021) en kent vele voorzieningen, zoals 2 basisscholen, een supermarkt, een slager, een bakker en diverse winkels. Je hoeft dus voor de dagelijkse benodigdheden het dorp niet uit. Daarnaast is de snelweg en ook de snelweg A6 is op korte afstand gelegen, waardoor de randstad prima bereikbaar is. Er zijn meerdere sportverenigingen in het dorp en is er in de omgeving een ruim aanbod aan restaurants, cafés, campings en recreatieparken.

## Wist je dat...

- Het oudste katholieke kerkhof van Friesland is gelegen in Sint Nicolaasga.
- De ontwikkeling van het dorp is in belangrijke mate bepaald door de adellijke familie Van Eysinga.



# 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](mailto: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](mailto: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 woningen 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



**Jinke Koopmans**

Medewerker binnendienst



**Wendel van der Zee**

Medewerker binnendienst

**0515 - 245 999**

[info@wonenaanwater.nl](mailto:info@wonenaanwater.nl)  
[wonenaanwater.nl](http://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**

Oud Kerkhof 4 , 8601 EE Sneek

0515 245 999 | [info@wonenaanwater.nl](mailto:info@wonenaanwater.nl)



vastgoedcert  
gecertificeerd



WONENAANWATER.NL