

# Bijzonder WONEN

Wordt dit  
jouw nieuwe  
vakantie huis?



KOEWEG 44 27 / STAVOREN



**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



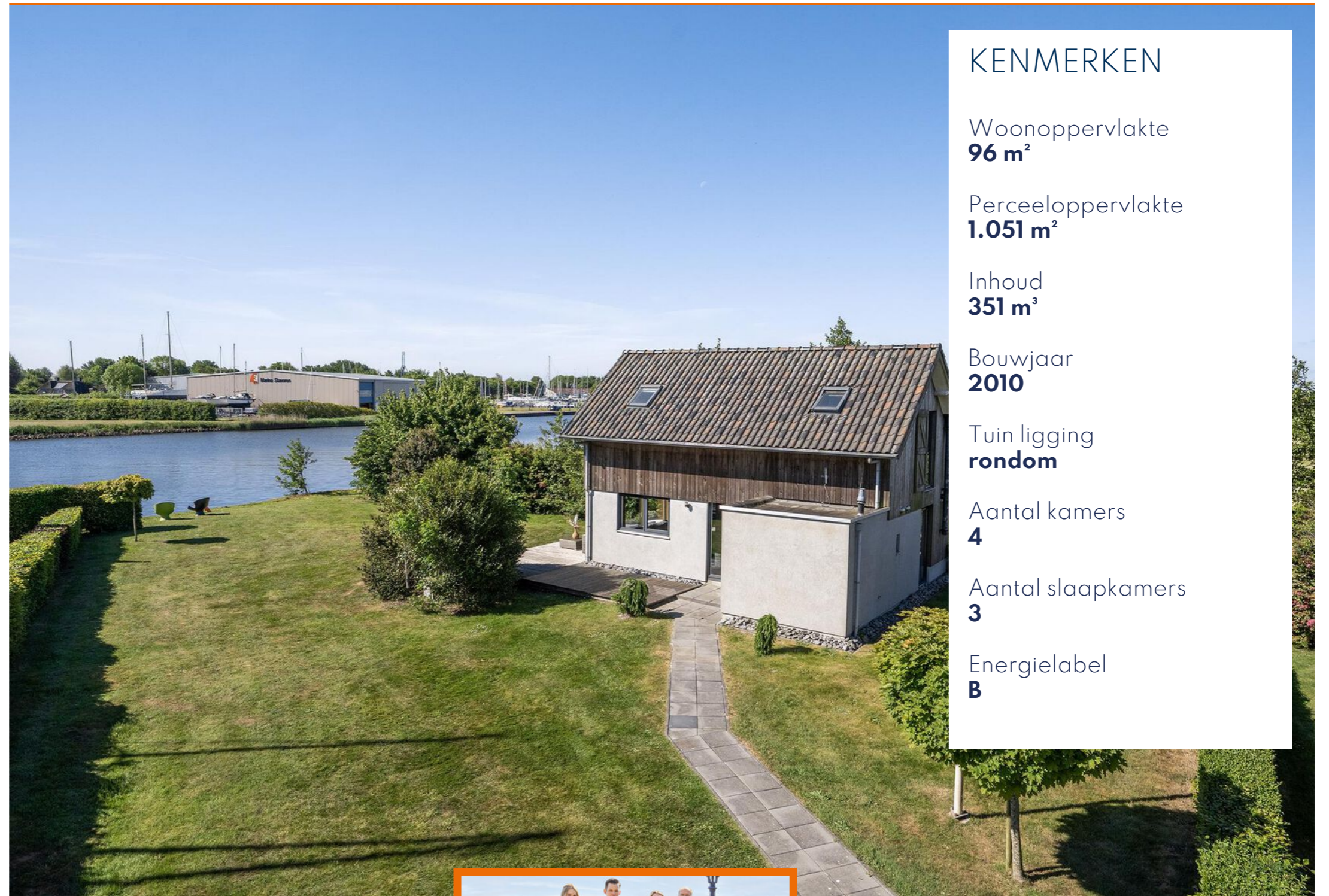
Anne Stenekes

0515 - 245 999

06 - 502 500 81

sneek@wonenaanwater.nl

KOEWEG 44 27 / STAVOREN



## KENMERKEN

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

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

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

Bouwjaar  
**2010**

Tuin ligging  
**rondom**

Aantal kamers  
**4**

Aantal slaapkamers  
**3**

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 0566-652402



ONTMOET HET  
TEAM VAN

 **Wonen aan water**  
Makelaars

# Omschrijving

KOEWEG 44 27 / STAVOREN

Op een unieke locatie in het pittoreske Stavoren, midden in het Friese merengebied, ligt deze sfeervolle en moderne recreatiewoning in Jachthaven De Roggebroek. De woning is gebouwd in 2010 en staat op een royaal perceel van ca. 1.051 m<sup>2</sup> en bevindt zich helemaal achterin de jachthaven, waardoor je hier geniet van optimale privacy en stilte. Een verborgen parel met directe ligging aan het Prins Frisokanaal en aan de achterzijde vrij uitzicht over de uitgestrekte weilanden. Een zeldzame combinatie van water, ruimte en rust!

Deze eigentijdse woning biedt circa 96m<sup>2</sup> comfortabel woonoppervlak en is verdeeld over 2 woonlagen. Op de begane grond geniet je van een lichte woonkamer dankzij de vele raampartijen en de schuifpui die direct toegang biedt tot de tuin met een fantastisch uitzicht over het water. De gezellige leefkeuken is van alle gemakken voorzien en heeft een sfeervolle gashaard. Een fijne plek voor gezellige momenten met elkaar, ook op minder mooie dagen. Op de 1e verdieping vind je drie comfortabele slaapkamers en een moderne badkamer.

Daarnaast is er een praktische berging met wasmachine- en drogeropstelling,

die bovendien via een aparte ingang van buiten af toegankelijk is. Ideaal om hier je fietsen te stallen of te gebruiken voor extra opslag.

Parkeren kan op het ruime parkeerterrein direct bij de entree van de jachthaven. Ook het huren van een ligplaats voor een boot behoort tot de mogelijkheden.

## INDELING

**Begane grond:** entree, hal met meterkast en trapkast, toilet met fontein, berging (6m<sup>2</sup>) met wasmachine- en drogeraansluiting en cv opstelling, woonkamer (19.5m<sup>2</sup>) met 2 vaste kasten, een schuifpui naar de tuin en openslaande deuren naar de veranda/overkapping (17.5m<sup>2</sup>), leefkeuken (13m<sup>2</sup>) voorzien van diverse inbouwapparatuur met tevens openslaande deuren naar de veranda/overkapping.

**1e verdieping:** overloop, kleine slaapkamer (6m<sup>2</sup>) met dakraam aan de voorzijde, een slaapkamer aan de voor- en achterzijde (beide 10m<sup>2</sup>) en beide met een Frans balkon, badkamer (6m<sup>2</sup>) v.v. inloopdouche, toilet, wastafelmeubel en dakraam.



**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](mailto:info@wonenaanwater.nl)

# Extra Informatie

## De Jachthaven:

Jachthaven de Roggebroek biedt een ideale uitvalsbasis voor watersporters, gezinnen en natuurliefhebbers. Met directe toegang tot het IJsselmeer, de Friese meren en de Waddenzee, is deze jachthaven perfect voor zowel korte uitstapjes als langere tochten.

De jachthaven beschikt over 200 vaste ligplaatsen, geschikt voor boten tot 15 meter lengte en een diepgang van maximaal 2,5 meter. Elke ligplaats is voorzien van een zijsteiger, 16 ampère stroomaansluiting en drinkwater. Voor onderhoud en opslag zijn er voorzieningen zoals een botenlift tot 20 ton, een mastenkraan en mogelijkheden voor zowel binnen- als buitenstalling.

Kinderen kunnen hier hun lol op. Er is een centraal gelegen speeltuin, een kabelbaan, trampoline, zandbak, glijbaan en diverse klim- en klautertoestellen te vinden. Ook is het mogelijk om kosteloos gebruik te maken van de aanwezige kano's en skelters.

## Bijzonderheden:

- \* Vrijstaande recreatiewoning aan het Prins Frisokanaal;
- \* Perceeloppervlakte 1051 m<sup>2</sup>.
- \* Meetrapport aanwezig en voor indeling en maatvoering zie plattegronden;
- \* Volledig geïsoleerd;
- \* De woning is voorzien van begane grondvloerisolatie, dakisolatie, muurisolatie en geïsoleerd glas;
- \* Mogelijkheid om ligplaats te huren in de haven;
- \* Het centrum van Stavoren ligt op 5 minuten fietsafstand;
- \* Woning wordt opgeleverd met alle inventaris;
- \* Oplevering in overleg nader te bepalen;
- \* In de loop van de komende weken zullen er meerdere recreatiewoningen op deze jachthaven te koop worden aangeboden.
- \* Aanvulling koopovereenkomst van toepassing. Op te vragen via ons kantoor.
- \* Recht op gebruik van 1 parkeerplaats.
- \* Mogelijkheid tot het huren van eenligplaats in de Jachthaven.
- \* Jachthavenbeheerbijdrage bedraagt € 1.600,- per jaar.

# Extra Informatie

## Huidige bestemming

Recreatie.

## Kabel

Ja en glasvezel.

## Riolering

Aangesloten op het riool.

## Alarm

Niet aanwezig.

## Zonwering

Niet aanwezig.

## Algemene bouwaard

Traditioneel.

## Dak

Pannen en van binnenuit geïsoleerd met minerale wol.

## Gevels

Waxedwood.

## Kozijnen

Houten kozijnen.

## Schilderwerk

Goede conditie.

## Vloeren

Betonnen vloeren.

## Plafonds

Gipsplaten.

## Asbest

Niet aanwezig.

## Erfdienstbaarheden

Zie concept aanvulling koopovereenkomst. Op te vragen via ons kantoor.

## Kruipruimte

Niet toegankelijk.

## Onroerend zaak belasting

€ 272,-

## Waterschapslasten

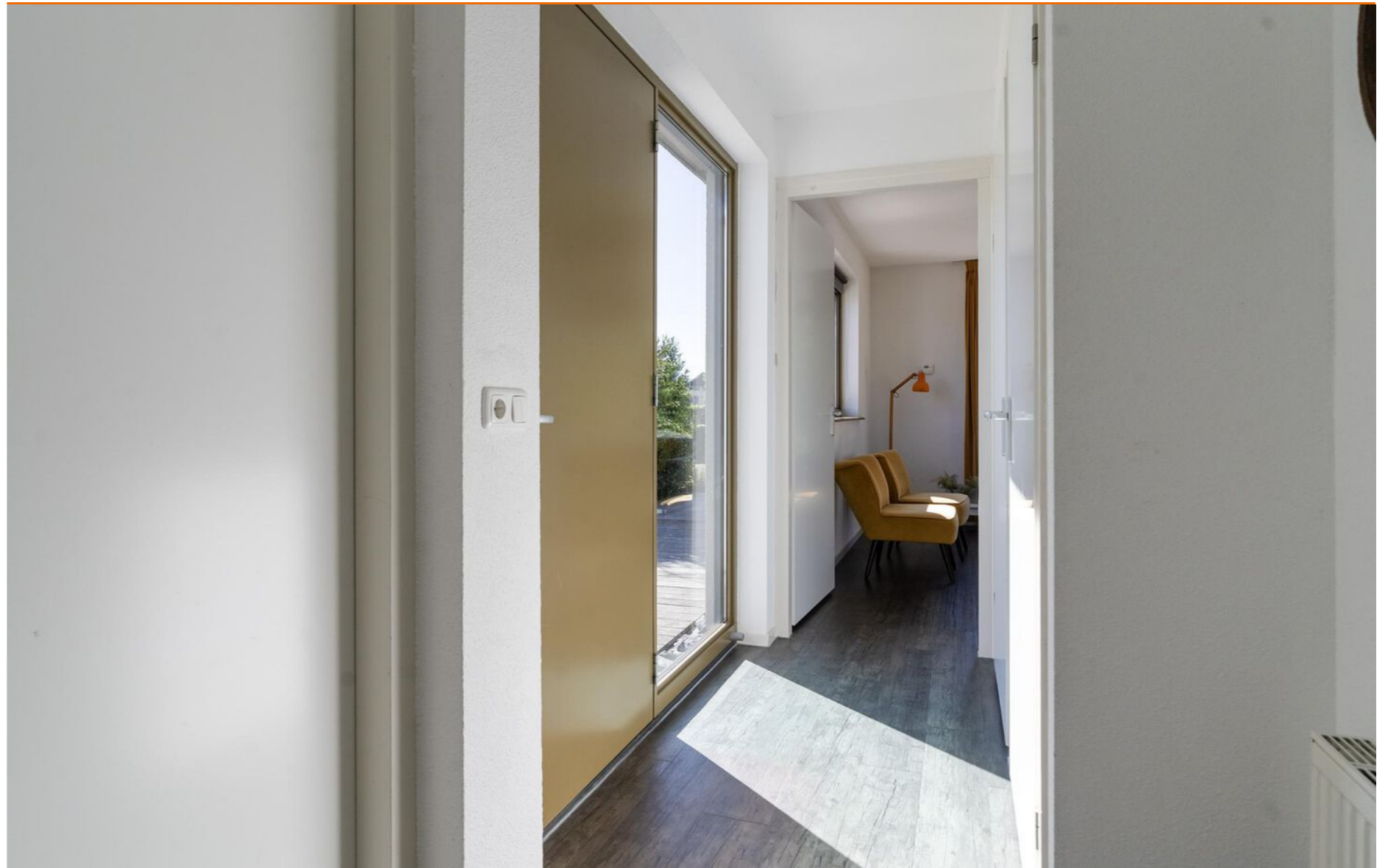
€ 230,-

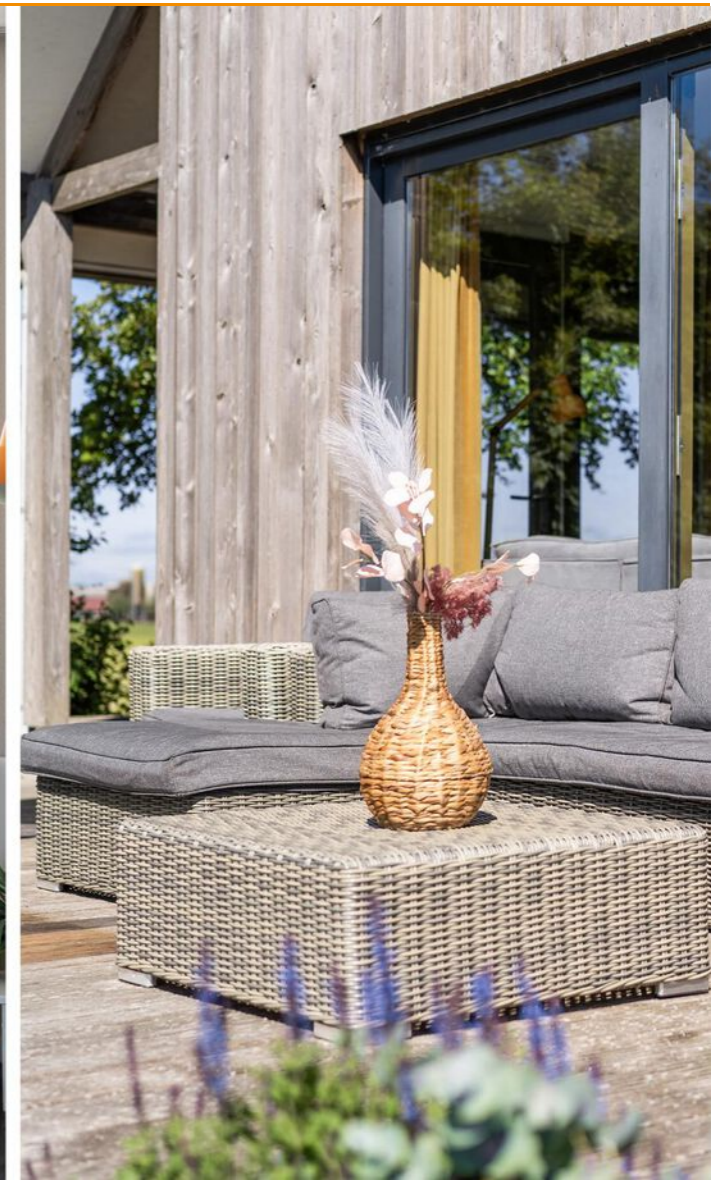
## Rioolrechten

€ 205,-

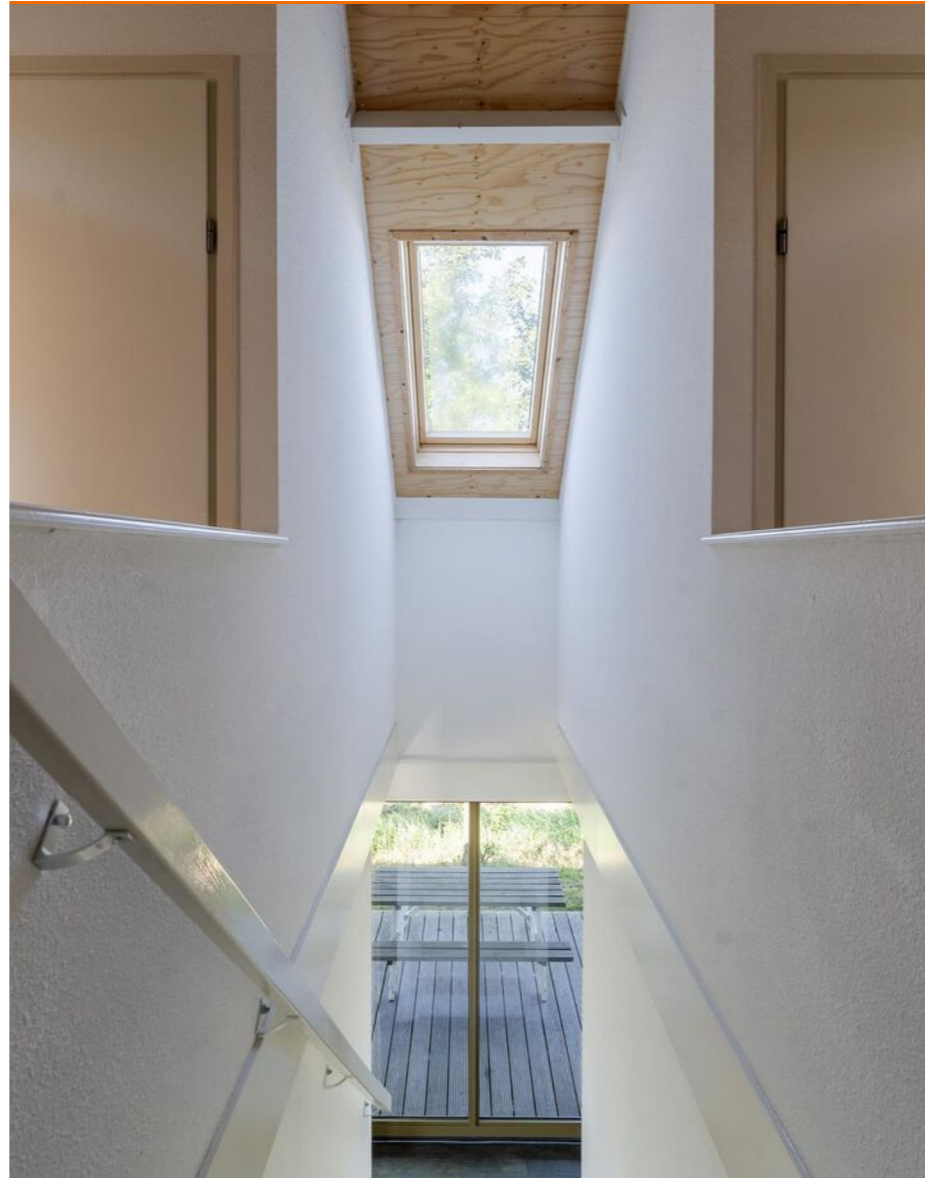
## Gasverbruik

Op te vragen bij verkoper.













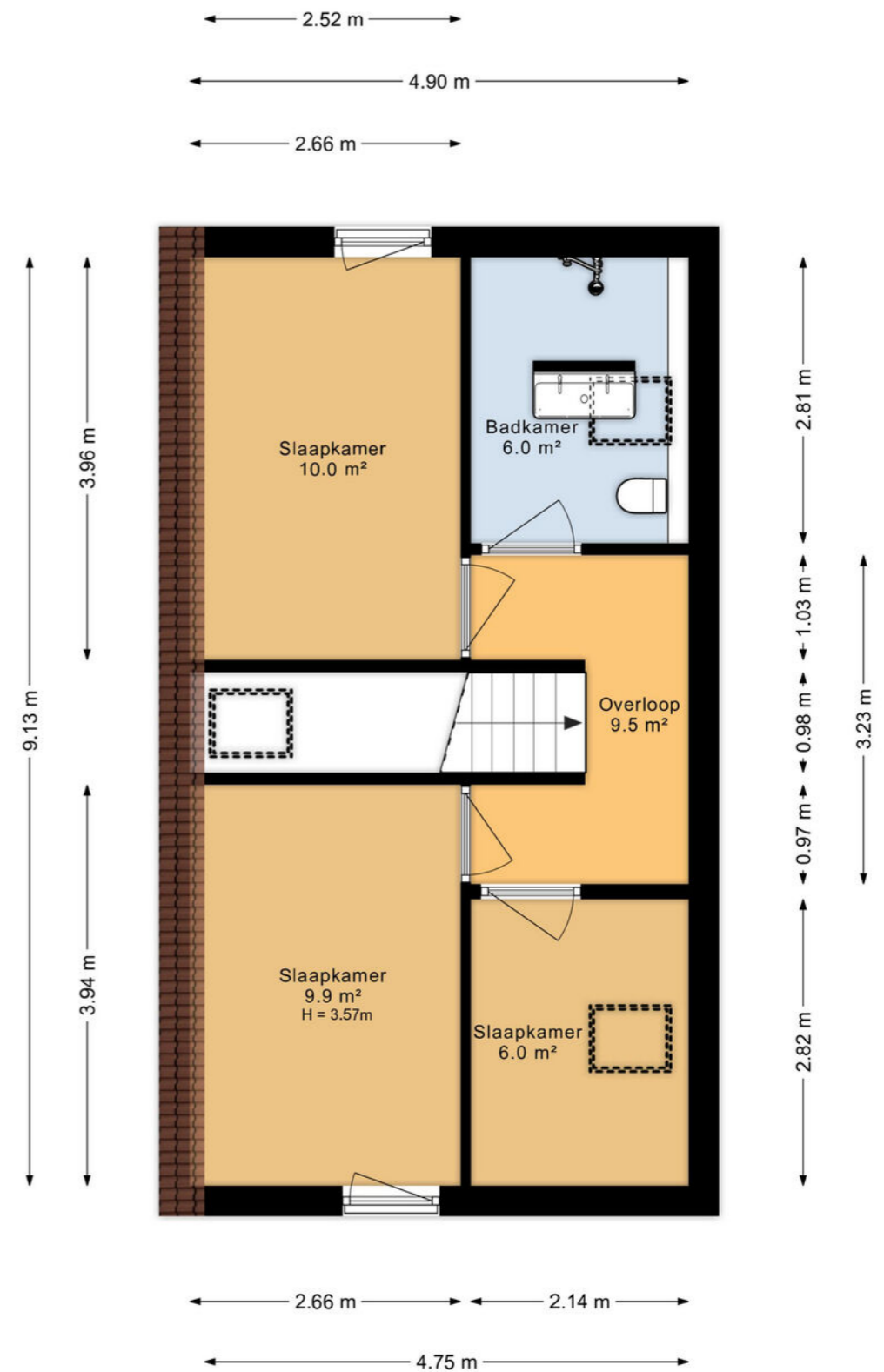




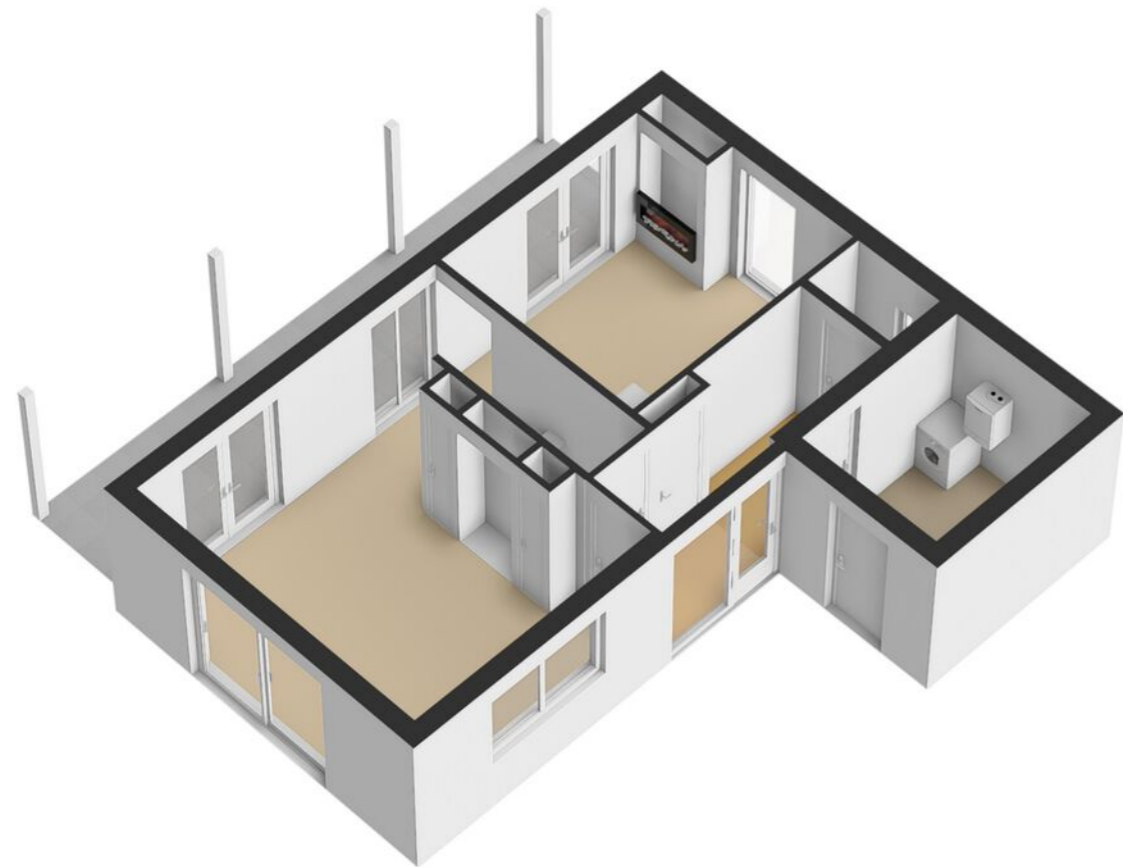
# Plattegrond begane grond



# Plattegrond 1e verdieping



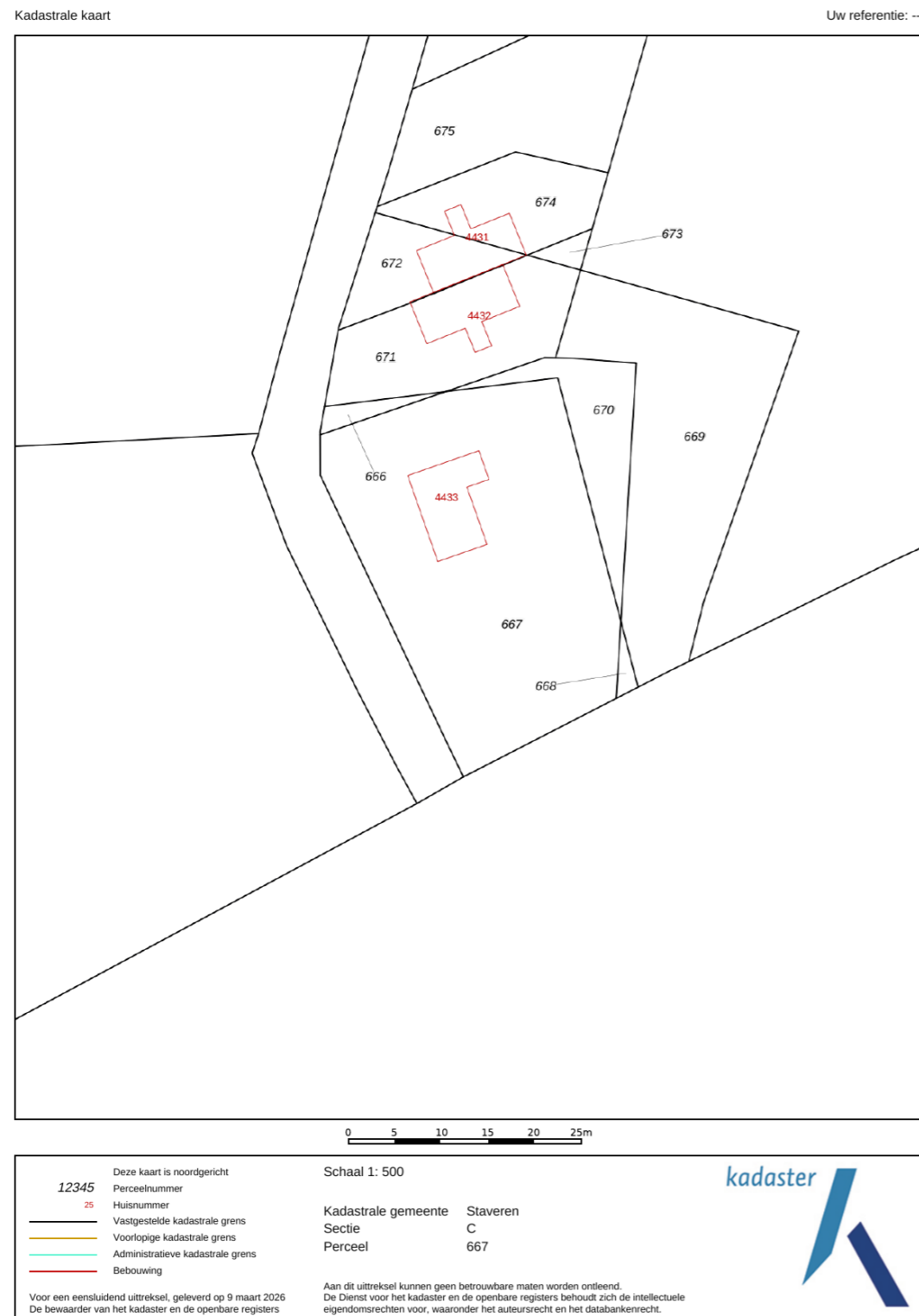
# Plattegrond begane grond 3D



# Plattegrond 1e verdieping 3D



# Kadaster



# Stavoren



Als je in Stavoren bent, kun je er niet omheen om " **Het vrouwtje van Stavoren**" een bezoek te brengen. Je vindt haar, turend over het water, naast de oude sluisbrug in de oude haven. Maar waarom staat ze hier? Dat lees je via onderstaande website.

<https://www.waterlandvanfriesland.nl/nl/stavoren/vrouwtje-van-stavoren>

Naast het standbeeld van het Vrouwtje van Stavoren heeft de IJsselmeerstad meer bezienswaardigheden te bieden. Bijvoorbeeld het J.L. Hooglandgemaal, het voormalige stadhuis, museum Toonkamer 't Ponthús en zeker ook Marina Stavoren.

De kleurrijke zeestad van Friesland, omsingeld door het water van het IJsselmeer. Het is de oudste stad van Friesland en wordt ook wel het Kopenhagen van Friesland genoemd. Wanneer je de vissershaven van Stavoren binnenvaart, vallen de kleurrijke huizen direct op én word je meteen verwelkomd door het Vrouwtje van Stavoren. Maar deze watersport-stad heeft nog meer te bieden. Wandel langs de vissershaven, geniet van het prachtige uitzicht op de dijk, eet een visje bij de fontein, neem een duik in het IJsselmeer en laat de zon je verwarmen op het strand of op een van de gezellige terrassen.

## Wist je dat...

- er een veerdienst is tussen Stavoren en Enkhuzen.
- je met de trein vanuit Stavoren directe verbinding hebt met Leeuwarden (50 min)
- de stad beschikt over een grote supermarkt, sportvereniging en mooi strand.



# 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

## Wonen aan water Makelaars

Oud Kerkhof 4, 8601 EE Sneek

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



vastgoedcert  
gecertificeerd



WONENAANWATER.NL