

TE KOOP

Vastgoed
boutique
UNYK



UNIEK WONEN
Eegracht 33 te IJLST



341 m²



8 stuks



A



WELKOM!

bij Vastgoedboutique UNYK

Graag presenteer ik deze de verkoopbrochure van deze unieke woning aan de

Eegracht 33 te IJlst

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 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

Eegracht 33 te IJlst

Uniek en energiezuinig wonen aan de Eegracht in IJlst

Bent u op zoek naar een woning met eindeloze mogelijkheden, op een werkelijk bijzondere locatie? Dan is deze onder architectuur gebouwde, vrijstaande woning aan de Eegracht 33 in IJlst precies wat u zoekt.

Met een energielabel A, een royaal perceel van maar liefst 1.297 m² dat aan de achterzijde grenst aan open vaarwater met een eigen botenhuis/ ligplaats, een indrukwekkende woonoppervlakte van 341 m² en een inhoud van circa 1.200m³, betreft dit een woning die in alle opzichten imponeert.

Ruimte, licht en veelzijdigheid vormen de kern van dit uitzonderlijke woonhuis. Met maar liefst 10 kamers biedt deze woning een overvloed aan leefruimte en mogelijkheden. Denk aan levensloopbestendig wonen, werken aan huis, hobbyruimte, een praktijkruimte of zelfs een royale B&B.

INDELING VAN DE WONING

Begane grond:

Ruime entree/hal met garderobe, vaste kasten, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. De lichte woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en beschikt over een sfeervolle zithoek met moderne erker, die zorgt voor een prachtige lichtinval en een fraai uitzicht over de karakteristieke Eegracht. De open keuken is compleet en functioneel met diverse inbouwapparatuur (inductiekookplaat, vaatwasser, oven, afzuigkap, en koelkast) en staat in directe verbinding met de woonkamer. Vanuit de keuken bereikt u de praktische ruime bijkeuken met

witgoedopstelling, achterom en een deel van de technische installaties. Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de royale masterbedroom op de begane grond, waarmee de woning uitstekend geschikt is voor levensloopbestendig wonen. Deze kamer beschikt over openslaande deuren naar de veranda, een ruime inloopkast en een luxe en complete badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel, toilet, urinoir en designradiator. Via een tussenhal, met trapopgang naar de verdieping aan de achterzijde, bereikt u tevens de ruime werkkamer. Deze kamer beschikt over openslaande deuren naar de tuin en biedt een schitterend uitzicht over de Ruterpolder. Deze kamer heeft nog een riante 2e verdieping die gebruikt kan worden voor diverse doeleinden.

Eerste verdieping:

Ruime overloop met vaste kasten. Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers. Riante master bedroom met aangrenzend een complete badkamer, voorzien van ligbad, douche, wastafelmeubel en toilet. Vanuit de master bedroom is er toegang tot een tweede technische ruimte. Via deze ruimte bereikt u het achterste gedeelte van de verdieping, waar zich nog een royale slaapkamer bevindt. Vanuit deze kamer is er toegang tot een tweede overloop, nog een extra (slaap)kamer en een trap naar de begane grond.

Tweede verdieping:

Bereikbaar via de overloop in het voorhuis. Hier bevinden zich nog twee kamers, waaronder een voormalige doka en een extra slaapkamer.

OMSCHRIJVING vervolg

Eegracht 33 te IJlst

KENMERKEN / BIJZONDERHEDEN:

- Energielabel A;
- Verwarming middels warmtepomp (Mitsubishi Electric Ecodan) in combinatie met elektrische cv-ketel (Bosch) en buffervat (Nibe);
- WTW-installatie (Daalderop);
- 39 zonnepanelen met twee omvormers (SolarEdge);
- Woonkamer en keuken voorzien van vloerverwarming en airconditioning (Innova);
- Grotendeels kunststof kozijnen;
- Dubbel en deels triple glas;
- Drie houten schuren;
- Vrijstaande houten carport;
- Bouwjaar 1986, met duurzame voorzieningen die hun tijd vooruit waren;
- Aan de achterzijde is een recht van overpad richting de achterliggende tuin;
- Botenhuis met ligplaats achterzijde woning;
- er is een steeg aan de rechterzijde van de woning die in eigendom is.
- Overtuin in eigendom bij gemeente, maar gebruik bij Eegracht 33 (kosteloos).

LIGGING / LOCATIE:

De ligging aan de karakteristieke Eegracht maakt deze woning werkelijk bijzonder. Een rustige en fraaie woonomgeving met een prachtig uitzicht over het pittoreske IJlst, waar water, groen en sfeer samenkomen. Aan de achterzijde beschikt u over een eigen oever met botenhuis en aanlegplaats aan doorgaand vaarwater — een unieke kans om direct vanuit uw eigen tuin de Friese wateren te verkennen.

Deze woning is geen standaard huis, maar een object met karakter, ruimte en uitzonderlijke mogelijkheden op een unieke locatie. Een plek die zelden op de markt komt.

A scenic view of a Dutch village with a canal, a wooden deck, and a semi-transparent text box. The image shows a wooden deck in the foreground, a canal with a white railing, and a row of traditional Dutch houses in the background under a blue sky with clouds.

**Zeldzaam en
duurzaam
wonen op
unieke plek!**



KENMERKEN

Eegracht 33 te IJlst

Vraagprijs:	€ 959.000,- k.k.
Aanvaarding :	in overleg
MEETRAPPORT	
Perceeloppervlakte:	1.297 m ²
Woonoppervlakte:	341 m ²
Gebouwegebonden buitenruimte:	42 m ²
Externe berguimte:	47 m ²
Inhoud:	1.199 m ³
BOUW	
Type object :	vrijstaande woning
Soort bouw :	Bestaande bouw
Bouwperiode :	1984
Dakbedekking:	zadeldak en plat dak
Type dak:	deels pannen/ deels mastiek
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
LOCATIE	
Ligging :	aan de voorzijde Eegracht, aan de achterzijde aan open vaarwater met uitzicht op de Ruterpolder.
TUIN	
Type:	achtertuint, voortuint, zijtuin
Oriëntering:	zuidwest
Staat:	verzorgd aangelegd
Parkeerfaciliteiten:	op eigen erf voor meerdere auto's
Garage:	vrijstaand hout, carport
Schuur/berging:	vrijstaand hout
VERWARMINGSVOORZIENINGEN	
Verwarming:	elektrische c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, elektrische verwarming, warmtepomp
Warm water:	electrische c.v.-ketel
Bouwjaar:	2022
Energie-label:	A
OVERIGE	
Kabel-tv:	ja





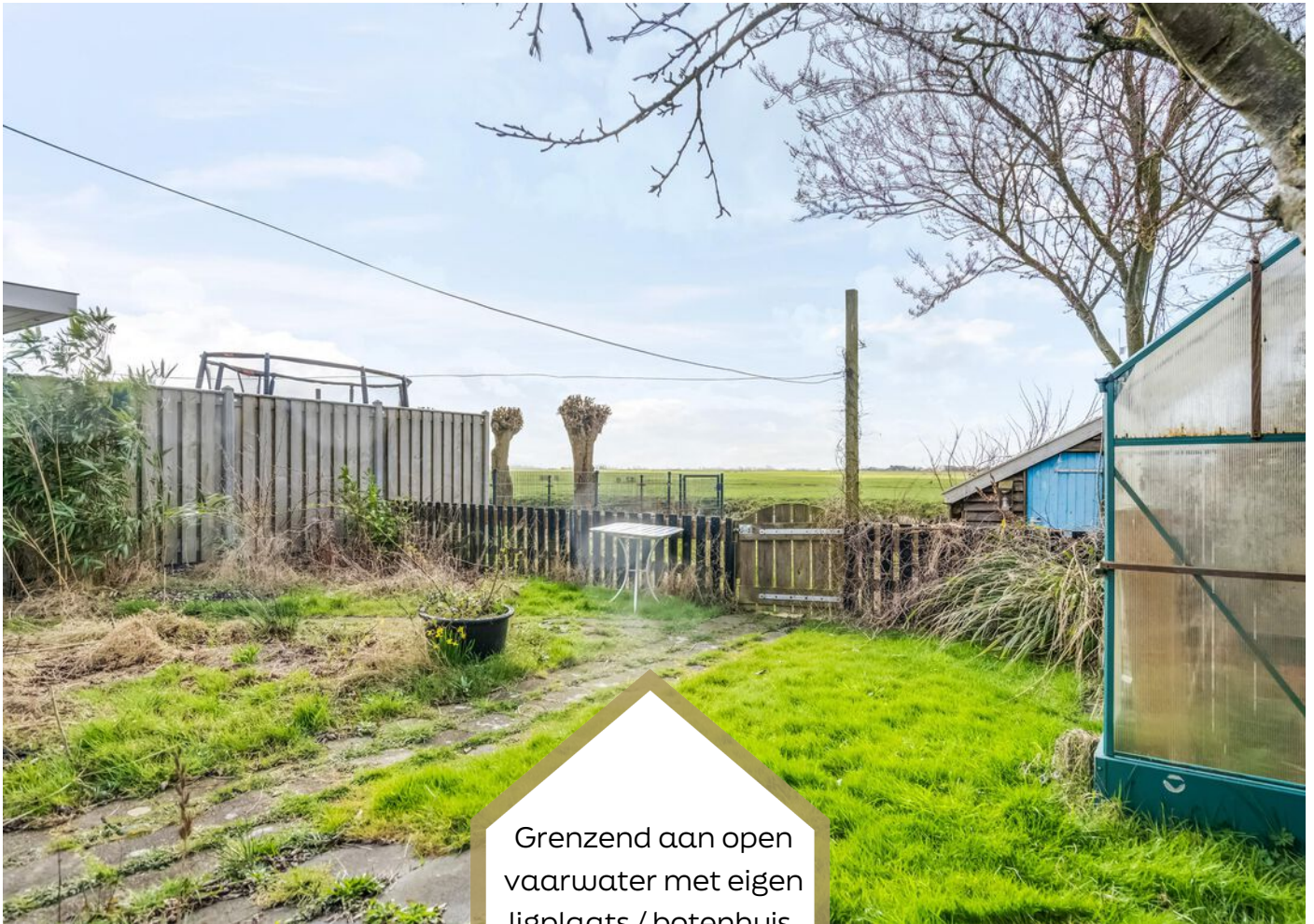












Grenzend aan open
vaarwater met eigen
ligplaats / botenhuis.







entree voorzijde,
hal en trapopgang





















groot kantoor
a/d achterzijde
van de woning.





1e verdieping boven
kantoor achterzijde
woning





1e verdieping
voorhuis













magnifiek
uitzicht over de
Ruterpolder











PLATTEGROND

BEGANE GROND MET KAVEL INGETEKEND



PLATTEGROND

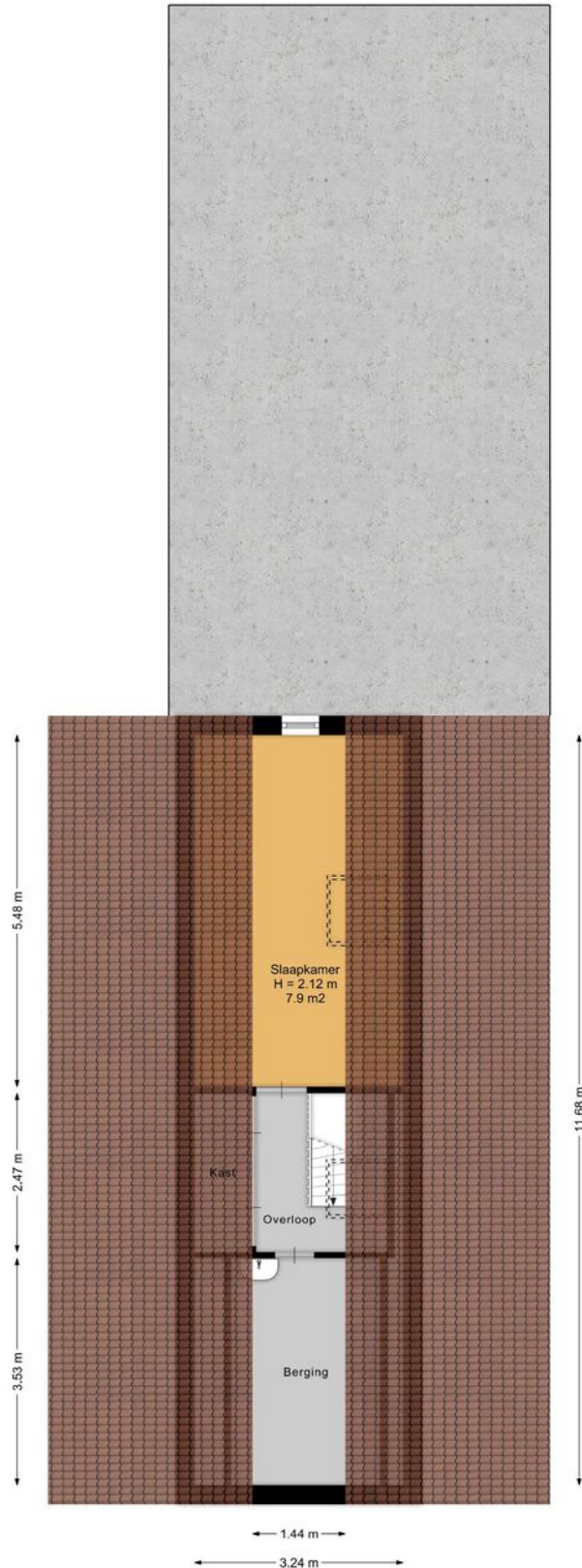
1e VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

PLATTEGROND

2E VERDIEPING



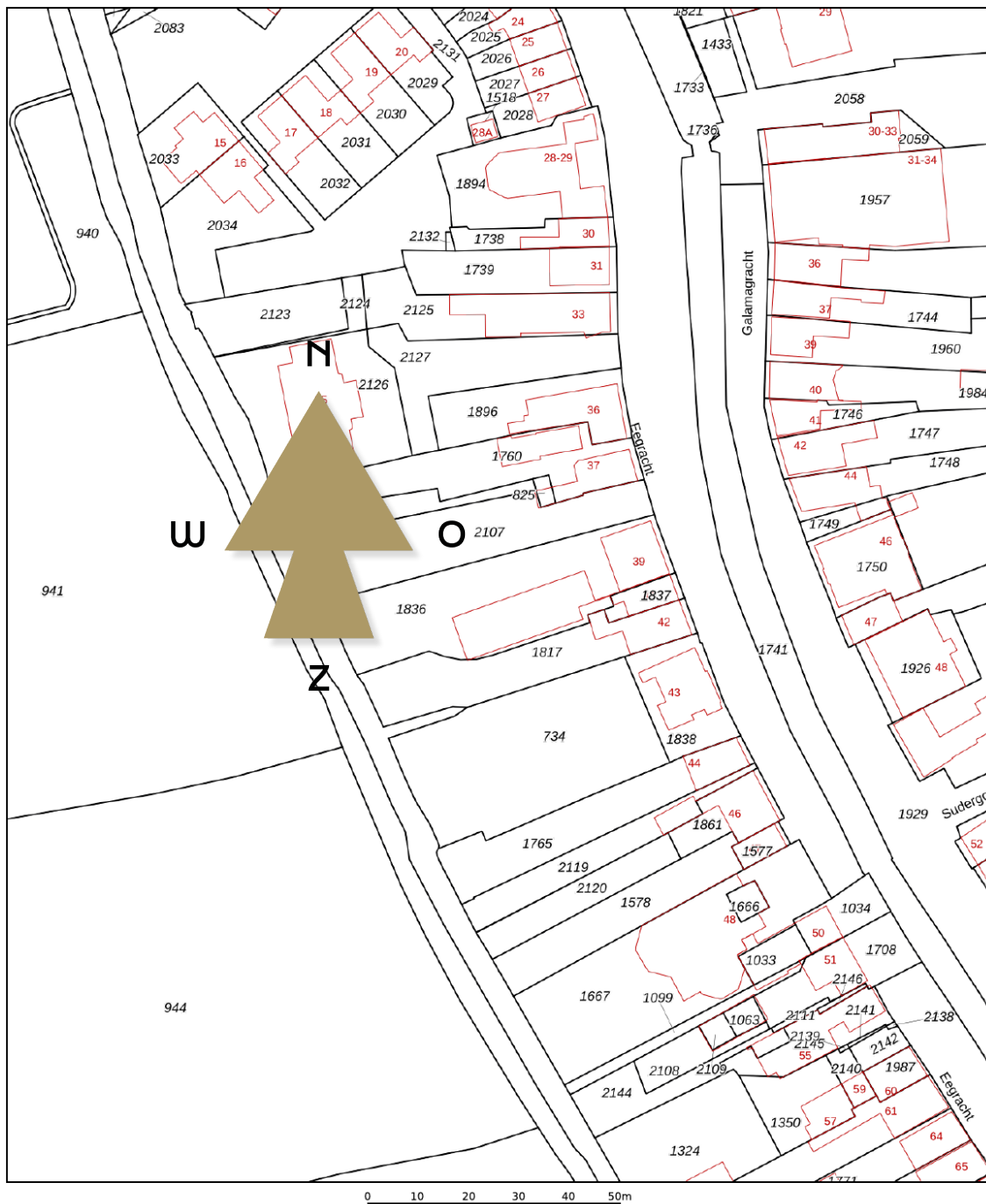
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl


KADASTRALE KAART

Gemeente IJlst, sectie: A, nummers: 2125, 2127 en 2123

Kadastrale kaart

Uw referentie: info



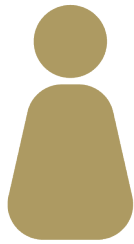
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente IJlst</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 1836</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 november 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.

BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Súdwest-Fryslân / Oud IJlst



51%



49%



1,3 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

€ 500.000

Leeftijd



0 - 14: 12%

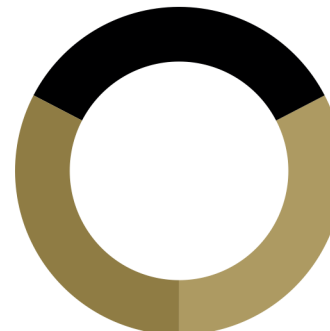
15 - 24: 11%

25 - 44: 12%

45 - 64: 34%

65+: 30%

Huishoudens



Eenpersoons: 33%

Zonder kinderen: 35%

Met kinderen: 33%

Koop / huur



Koop: 91%

Huur: 9%

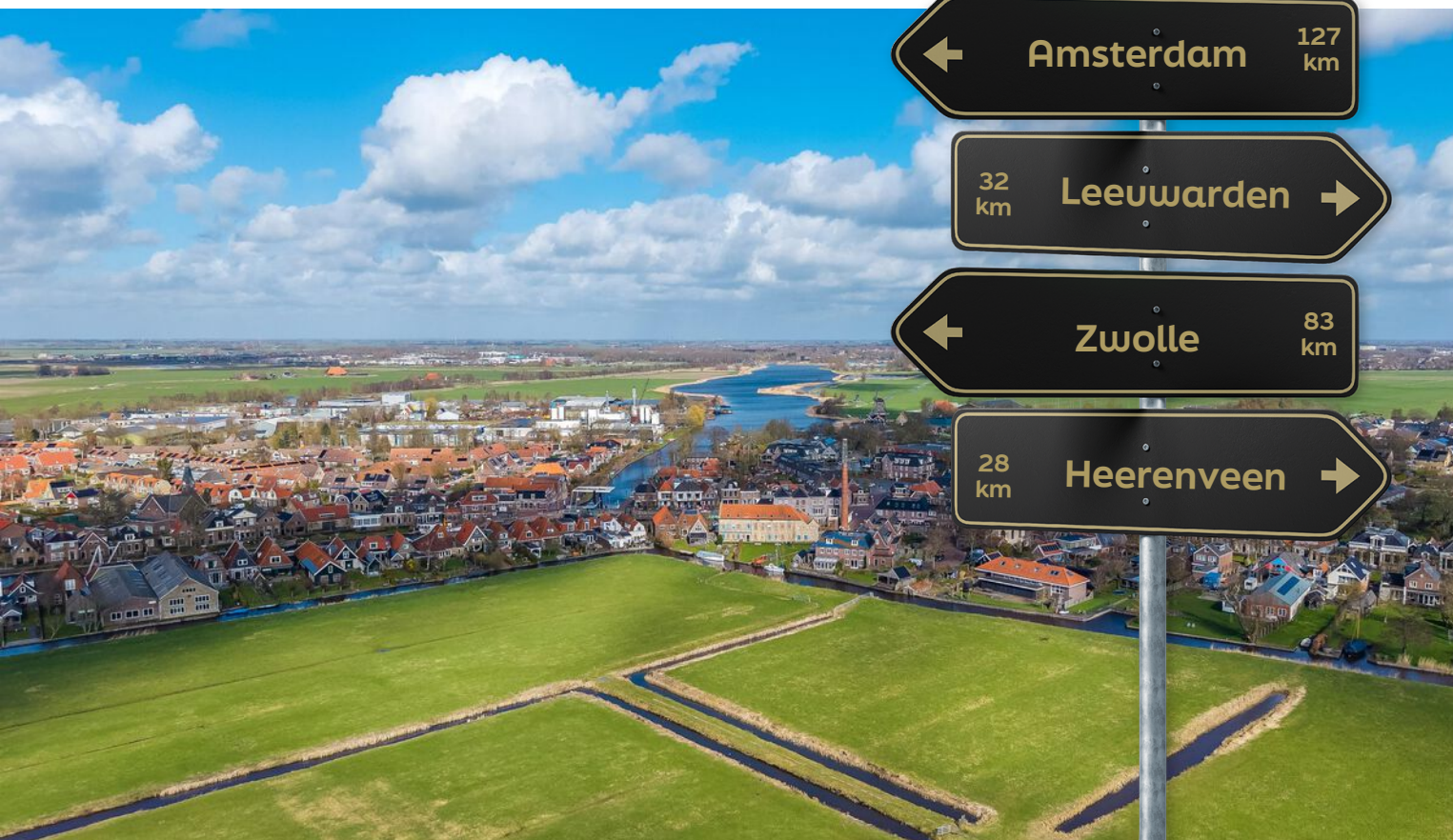
WONEN IN IJLST

Groen hart van de Elfsteden

IJlst, of Drylts zoals we in Friesland zeggen, is niet alleen een van de Elfsteden, maar ook een 'Houtstad'. Jarenlang werden in IJlst boomstammen door de legendarische houthandelaren Oppedijk en S.O. de Vries verzaagd. De iconische houtzaagmolen de Rat herinnert aan die tijd. IJlst is ook bekend van de karakteristieke overtuinen, waar elk jaar op de eerste zaterdag in juni de Overtuinenfair wordt georganiseerd: een fair met een historisch decor langs de gracht. IJlst is de derde Elfstedenstad die tijdens de Elfstedentocht wordt aangedaan.

IJlst heeft twee basischolen, vele sportverenigingen, diverse horecavoorzieningen en winkels.

Met een centrale ligging nabij diverse uitvalswegen, een eigen treinstation op de lijn Stavoren – Leeuwarden en goede busverbindingen, biedt deze locatie alle ingrediënten voor comfortabel wonen, leven en genieten.



Bekijk deze woning online



Eegracht 33 te IJlst



Scan de code
en bekijk de video van
deze woning op uw
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.**

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