

Bijzonder WONEN

Wordt dit
jouw nieuwe
thuis?



'T NOARD 2 / WARNS

 **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



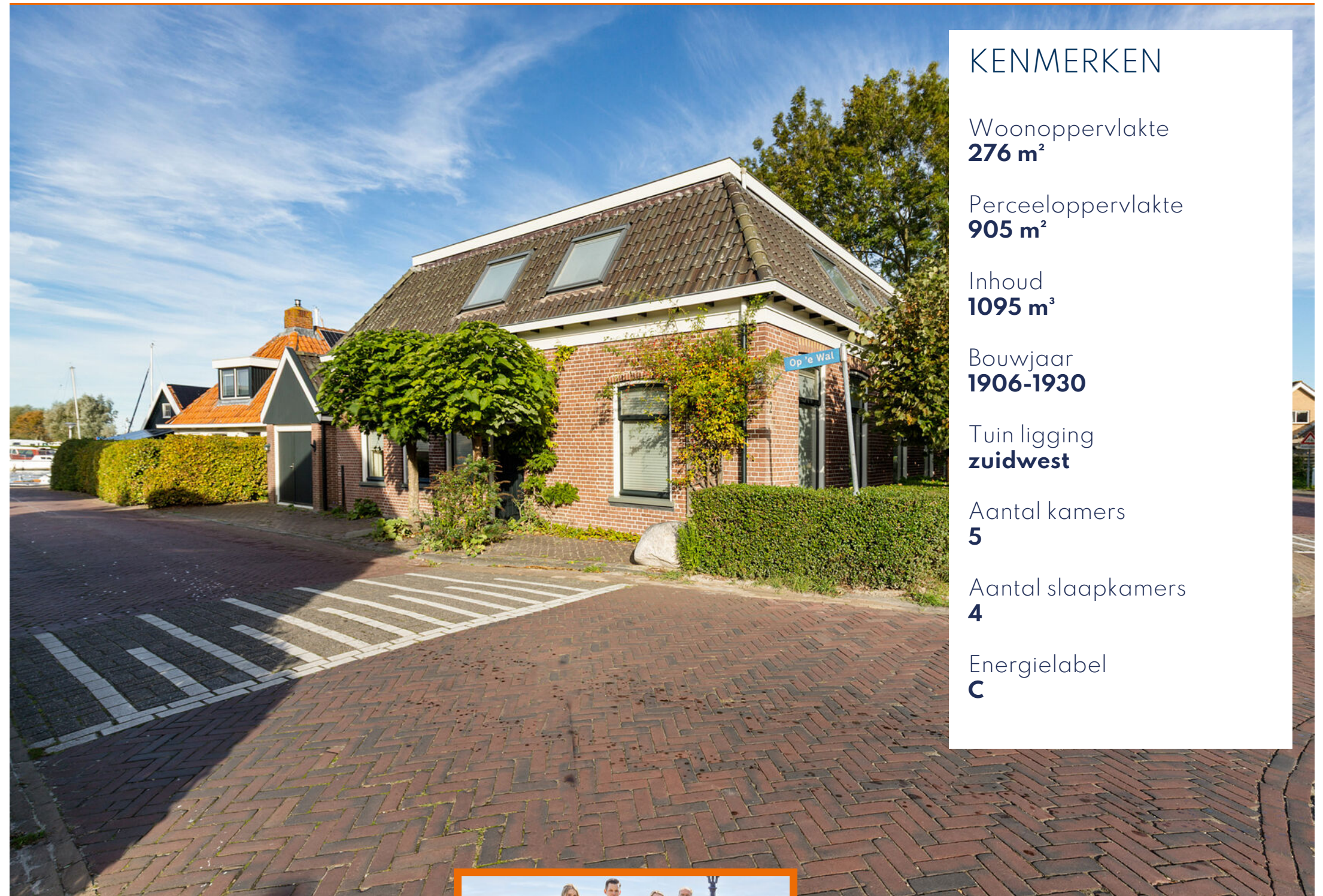
Anne Stenekes

0515 - 245 999

06 - 502 500 81

sneek@wonenaanwater.nl

'T NOARD 2 / WARNS



KENMERKEN

Woonoppervlakte
276 m²

Perceeloppervlakte
905 m²

Inhoud
1095 m³

Bouwjaar
1906-1930

Tuin ligging
zuidwest

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
4

Energielabel
C

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

'T NOARD 2 / WARNS

Schitterend wonen aan het water.
Ruimte, rust en een fantastisch uitzicht!

Aan de rand van het dorp, direct aan open vaarwater, staat deze karakteristieke en uitstekend onderhouden vrijstaande woning met een woonoppervlak van maar liefst 276 m² op een riant perceel van 905 m². Hier woon je met een fenomenaal uitzicht, volop privacy en het ultieme gevoel van vrijheid.

Een unieke plek waar wonen en genieten naadloos in elkaar overgaan.

Achter de charmante gevel schuilt een verrassend ruime woning met een heerlijke lichtinval. De royale woonkamer met grote raampartijen biedt een panoramisch uitzicht over het water en de jachthaven, een uitzicht dat nooit verveelt! De ruime woonkeuken vormt het hart van het huis: een fijne plek om samen te koken, te eten en te leven.

Dankzij de praktische indeling vind je op de begane grond niet alleen de woonkamer en keuken, maar ook een extra kamer, bijkeuken, toilet en berging. Vloerverwarming zorgt hier (in hal, toilet, keuken en bijkeuken) voor extra comfort.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, twee badkamers (waarvan één met elektrische vloerverwarming) en volop bergruimte. De woning is door de jaren heen altijd zorgvuldig onderhouden en voorzien van een energielabel C. Het buitenschilderwerk is nog recent uitgevoerd in 2023/2024.

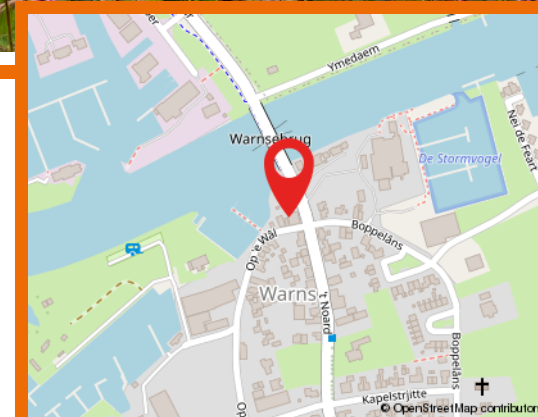
In de afgelopen 20 jaar hebben er de volgende verbouwingen/bij-bouwingen plaatsgevonden in en om de woning:

- * 2004/2005: gehele bovenverdieping inclusief badkamers en trap, dakisolatie en dakbedekking.

- * 2007: damwand/walbeschoeiing en trailerhelling.

- * 2008: nieuwe keuken.

- * 2017: nieuw buitenverblijf gerealiseerd. Dit bijgebouw is gasloos en voorzien van elektrische vloerverwarming, zonnepanelen, airco en een boiler voor de warmwatervoorziening.



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

Het gebouw is in 2017 gerealiseerd en is van hoogwaardige materialen gebouwd. Binnen vind je een lichte woonkamer met moderne keuken, voorzien van inbouwapparatuur, een slaapkamer, badkamer en bergruimte. Dankzij de slimme indeling en het hoge afwerkingsniveau is het bijgebouw uitermate geschikt als: gastenverblijf, mantelzorgwoning, kantoor of atelier. Het bijgebouw is met oog voor detail gebouwd (2017) en sluit perfect aan bij de sfeer van het geheel. De overkapping biedt een heerlijke plek om in alle rust van het uitzicht te genieten, terwijl het geluid van het kabbelende water op de achtergrond klinkt. Vanaf hier kijk je uit over het levendige vaarwater van het Johan Friso-kanaal, waar plezierjachten en zeilboten voorbijtrekken. Een dynamisch en altijd boeiend uitzicht dat elk seizoen een ander decor biedt. Een uniek bijgebouw dat perfect past bij de kwaliteit en uitstraling van de hoofdwoning.

De fraai aangelegde tuin met diverse terrassen biedt volop ruimte om te ontspannen, te tuinieren of gewoon te genieten van het schitterende uitzicht over het water en de haven. Met een eigen (aanleg) oever van ca 38 meter (en trailer/boothelling) stap je zo met de boot het water op.

Indeling woonhuis:

Begane grond: ruime hal/entree, toilet ruime slaap/werkkamer (ca. 22 m²), riante tuin en watergerichte woonkamer & eetkamer (totaal ca. 70 m²) met hoog balkenplafond, tuindeuren en een open haard. De moderne woonkeuken is ca. 36 m² groot en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. De keuken biedt toegang tot de bijkeuken, de bijkeuken/berging en de extra berging met bergzolder/vliering.

1e Verdieping: overloop met kastruimte, 3 slaapkamers van respectievelijk ca. 16 m², 23 m² en 21 m² en 2 keurige badkamers.

Indeling buitenverblijf/bijgebouw:

Begane grond: entree, woonkamer met open keuken (ca. 20 m²), slaapkamer met eigen badkamer
1e Verdieping: via trapopgang vanuit de woonkamer, naar slaap/logeerkamer.

Overig:

- * Groepenkast vernieuwd in 2017.
- * Vloerverwarming aanwezig in de hal, toilet, keuken en bijkeuken.
- * Elektrische vloerverwarming aanwezig in de grote badkamer (1e verdieping).
- * Airco aanwezig in buitenverblijf/bijgebouw.
- * 32 Zonnepanelen aanwezig.
- * Parkeergelegenheid op eigen terrein.

Extra Informatie

Huidige bestemming

Permanente bewoning.

Kabel

Glasvezel aanwezig.

Riolering

Ja.

Alarm

Aanwezig.

Zonwering

Screen aanwezig.

Algemene bouwaard

Overwegend traditionele bouwwijze.

Dak

Platdakconstructie (woning), gedekt d.m.v. dakpannen en een bitumenprodukt (2004). Volledig geïsoleerd.

Gevels

Opgetrokken in metselwerk.

Kozijnen

Houten kozijnen.

Schilderwerk

Buitenschilderwerk uitgevoerd 2023/2024.

Vloeren

Begane grond betonvloer, verdiepingsvloer van hout. Kruipruimte geïsoleerd in 2018 middels EPS korrels.

Plafonds

Combinatie van onder andere gipsplaten, stucwerk en balkenplafond.

Asbest

Voor zover bekend niet aanwezig. Kan op basis van het bouwjaar niet worden uitgesloten.

Erfdienstbaarheden

Voorgaande akte van levering via kantoor op te vragen/ter inzage.

Kruipruimte

Ja.

Onroerend zaak belasting

€ 651,48

Waterschapslasten

€ 642,-

Rioolrechten

€ 211,-

Gasverbruik

3.772 m³ per jaar .

Extra Informatie

* De traplift blijft achter.

* Groepenkast vernieuwd in 2017.

- * In de koopovereenkomst zal een clause worden opgenomen waarbij de aansprakelijkheid richting verkopers wordt uitgesloten ("niet zelfbewoningsclausule").

Notities















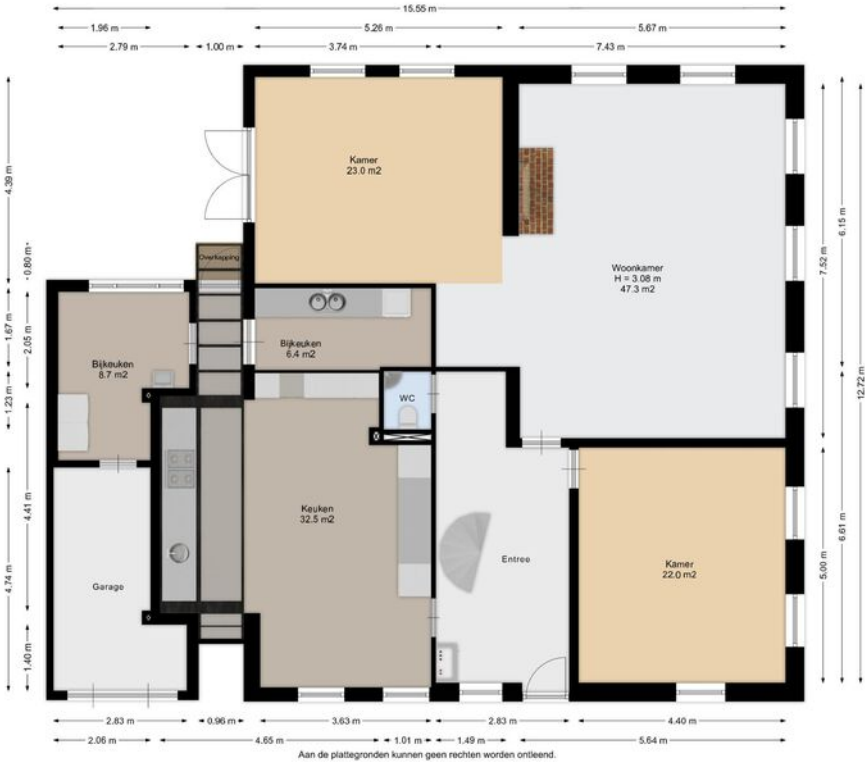








Plattegrond begane grond



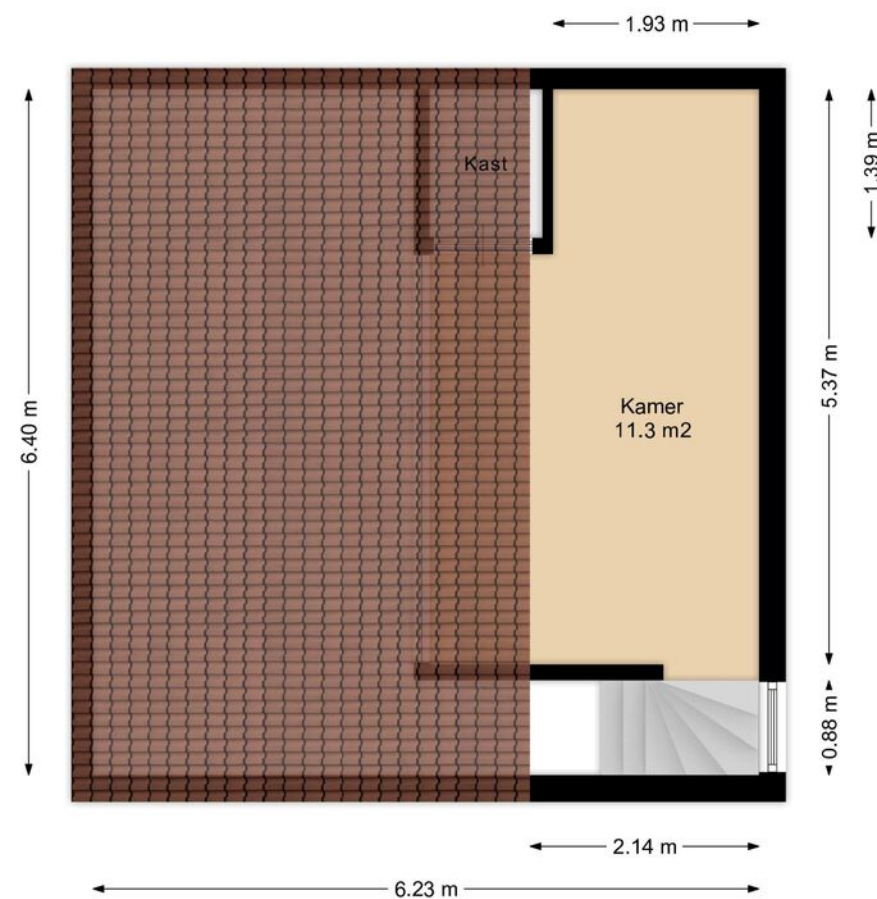
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond bijgebouw

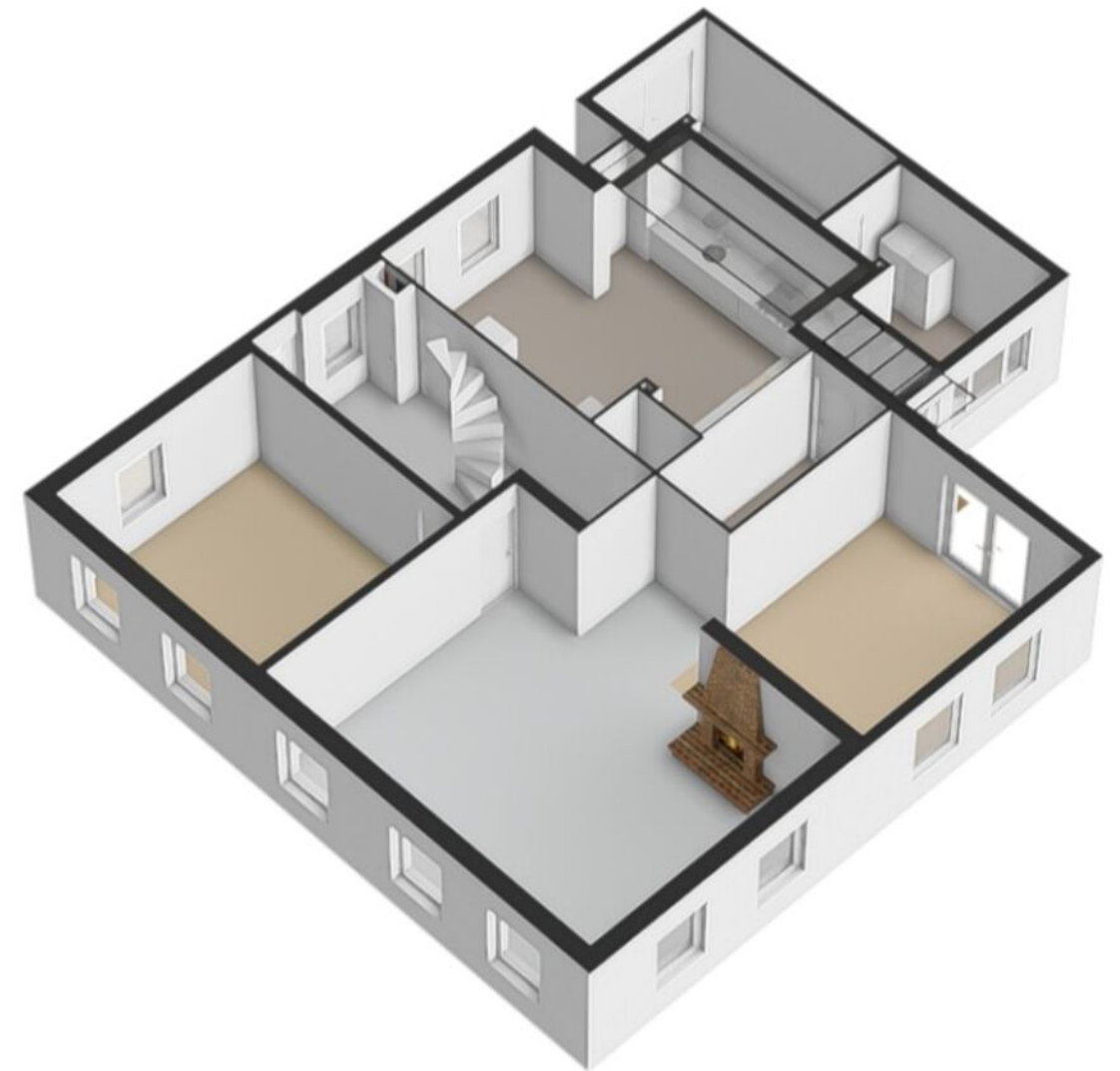


Plattegrond bijgebouw

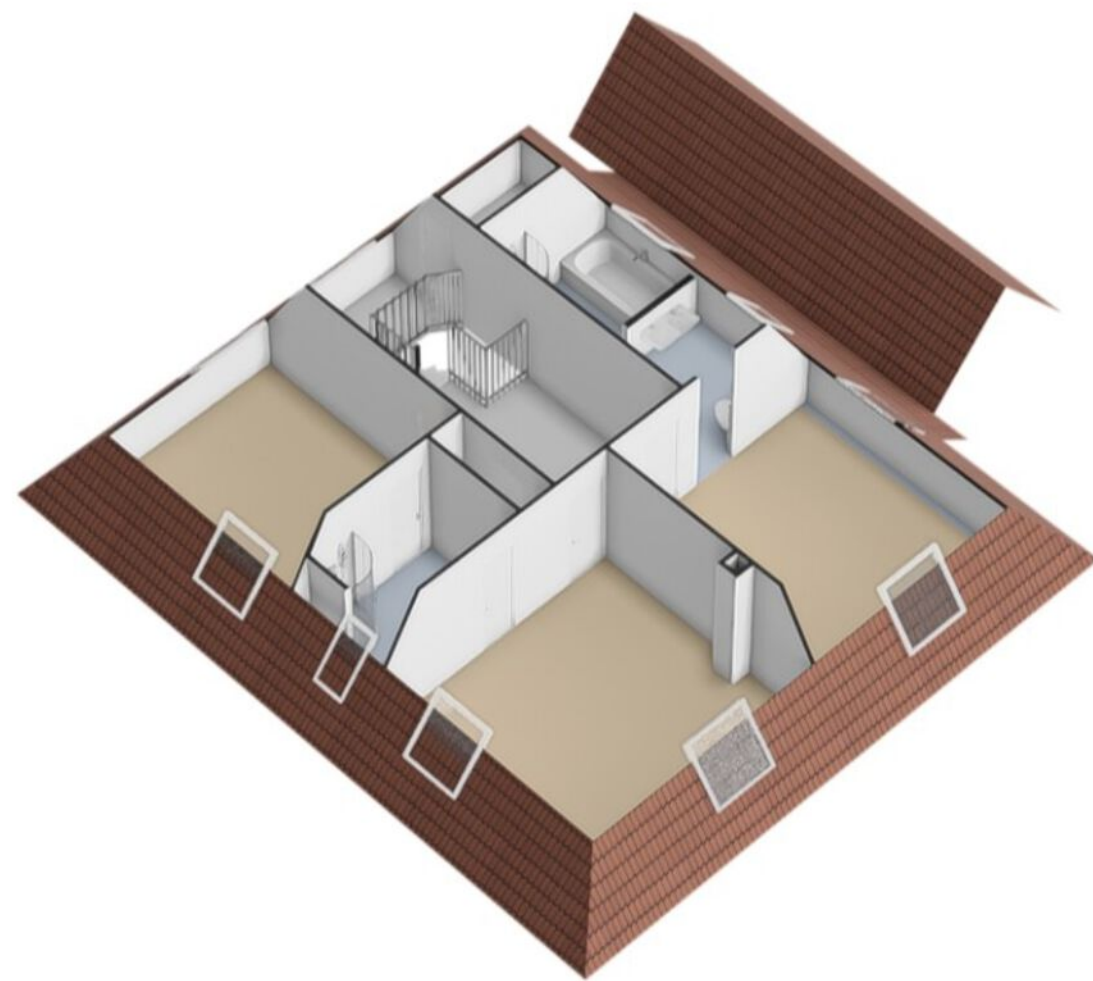


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

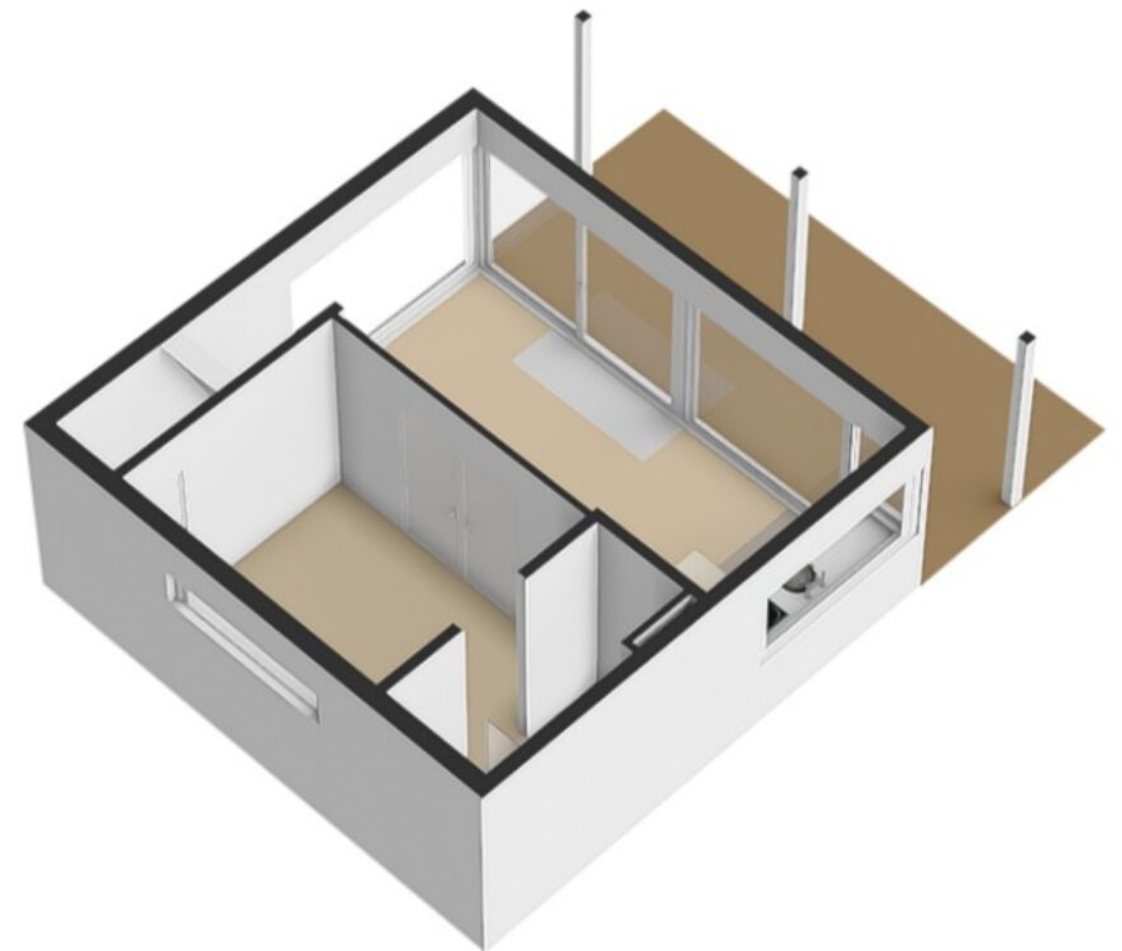
Plattegrond begane grond 3D



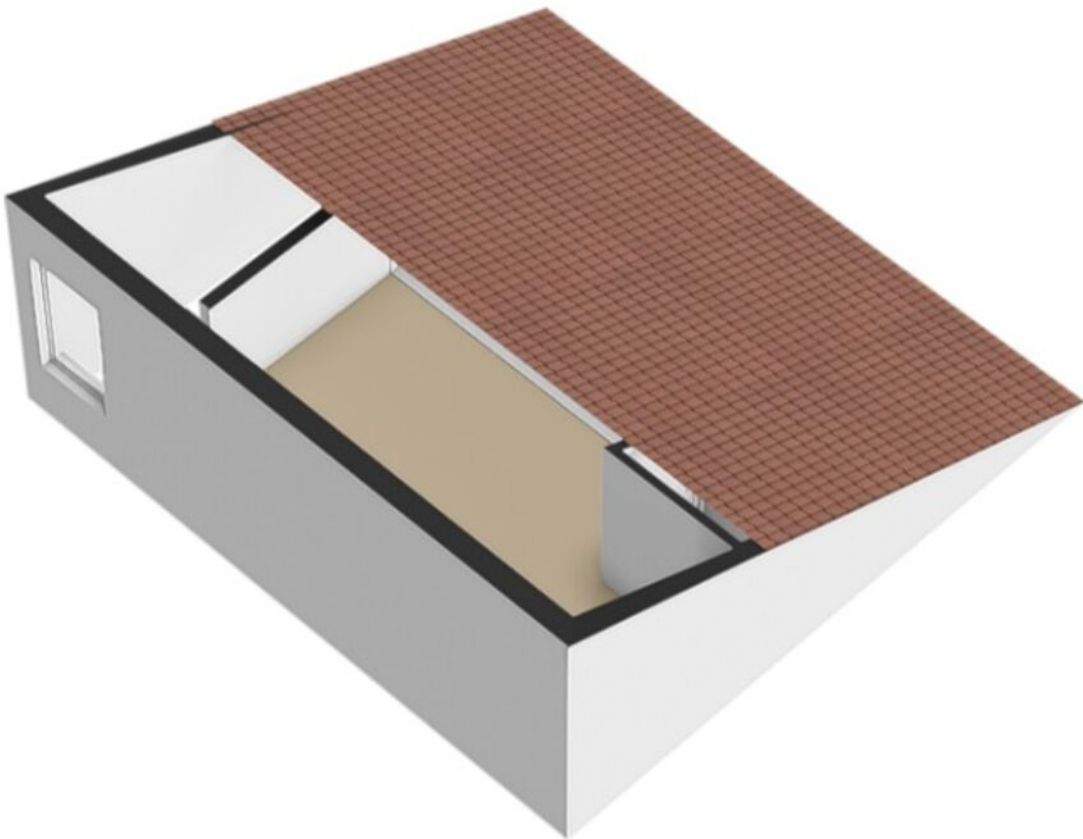
Plattegrond 1e verdieping 3D



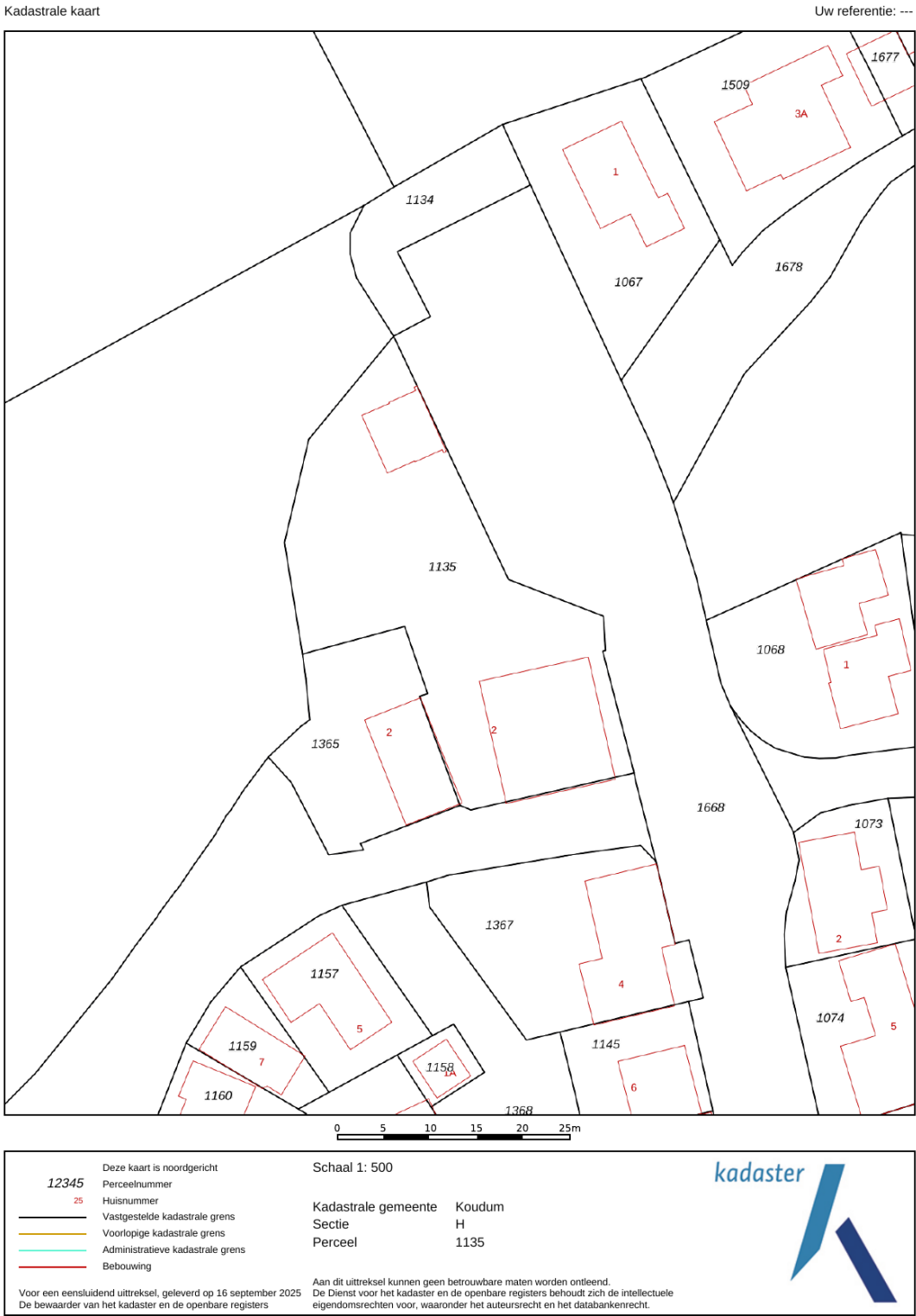
Plattegrond bijgebouw 3D



Plattegrond bijgebouw 3D



Kadaster



Waterkenmerken

- Oeverlengte:** Ongeveer 38 meter.
- Aanlegsteiger:** Eigen aanlegsteiger.
- Vaardiepte:** In het Johan Friskanaal meer dan 2 meter diepgang.
- Vaarverbinding:** Zowel de Friese meren als het IJsselmeer zijn bereikbaar.
- Vaarroutes:** Het Johan Frisokanaal heeft een staande mast verbinding naar Friese meren en IJsselmeer.
- Overig:** Walsbeschoeiing vernieuwd in 2007.



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.

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.



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 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



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