

# TE KOOP

Vastgoed  
boutique  
UNYK



Lemmer  
Kastanjeleane 90



117 m<sup>2</sup>



4 stuks



A



# WELKOM!

bij Vastgoedboutique UNYK

Graag presenteer ik de verkoopbrochure van deze unieke woning aan de

## **Kastanjeleane 90 te Lemmer**

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

## Kastanjeleane 90 te Lemmer

Wonen in een onderhoudsvrije, gasloze én duurzame woning, op slechts een uur van de Randstad

In een geliefde en nieuwe woonwijk staat deze moderne, volledig gasloze hoekwoning (bouwjaar 2018). Een woning waar duurzaamheid en wooncomfort hand in hand gaan, dankzij de luchtwarmtepomp in combinatie met comfortabele vloerverwarming en 18 zonnepanelen. Met energielabel A, een slimme indeling en een zonnige achtertuin op het zuiden, biedt deze instapklare woning alles wat je zoekt in eigentijds wonen.

### INDELING VAN DE WONING

#### Begane grond:

ruime entree/hal, modern zwevend toilet met fonteintje, garderobe ruimte, meterkast en trapopgang.

Vanuit de hal betreed je de lichte, tuingerichte woonkamer. Dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren voelt deze ruimte heerlijk ruim en verbonden met buiten. De woonkamer loopt naadloos over in de moderne keuken, welke is uitgevoerd met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, Quooker, combi-magnetron, afzuigkap en inductiekookplaat.

De openslaande deuren geven toegang tot de fraai aangelegde, zonnige achtertuin. Achter op het perceel bevindt zich een royale vrijstaande schuur met een riante tuinkamer die multifunctioneel in te zetten is. De sfeervolle overkapping maakt het geheel compleet en biedt een heerlijke plek om van het vroege voorjaar tot ver in de nazomer te genieten.

**Eerste verdieping:** overloop met toegang tot drie royaal bemeten slaapkamers. De badkamer is stijlvol en eigentijds afgewerkt

en beschikt over een ligbad, separate inloopdouche en een fraai wastafelmeubel. Tweede verdieping: via een vaste trap bereik je de tweede verdieping: een volwaardige en verrassend ruime etage. Momenteel ingericht als slaapkamer, maar dankzij de royale opzet eenvoudig te transformeren naar twee grote kamers. Daarnaast bevinden zich hier aansluitingen voor wasmachine en droger.

#### Kenmerken & bijzonderheden:

- bouwjaar 2018;
- woning v.v. 18 zonnepanelen;
- volledig gasloos en energiezuinig;
- 1e en 2e verdieping vloerverwarming;
- verwarming en warm water voorziening middels luchtwarmtepomp;
- energielabel: A;
- voldoende parkeergelegenheid op eigen erf;
- grote vrijstaande houten schuur en tuinkamer met overkapping;
- op 1e verdieping voor alle ramen insectwerende schermen;
- waterontharder aanwezig;
- zonnige achtertuin op het zuiden.

#### Ligging & omgeving:

De woning staat op een ruim perceel van ca. 281 m<sup>2</sup> en ligt in een rustige, kindvriendelijke straat. De groene omgeving en de nabijheid van winkels, scholen en het gezellige centrum van Lemmer maken deze locatie bijzonder aantrekkelijk. Dankzij de gunstige ligging bent u bovendien binnen een uur in de Randstad.

# KENMERKEN

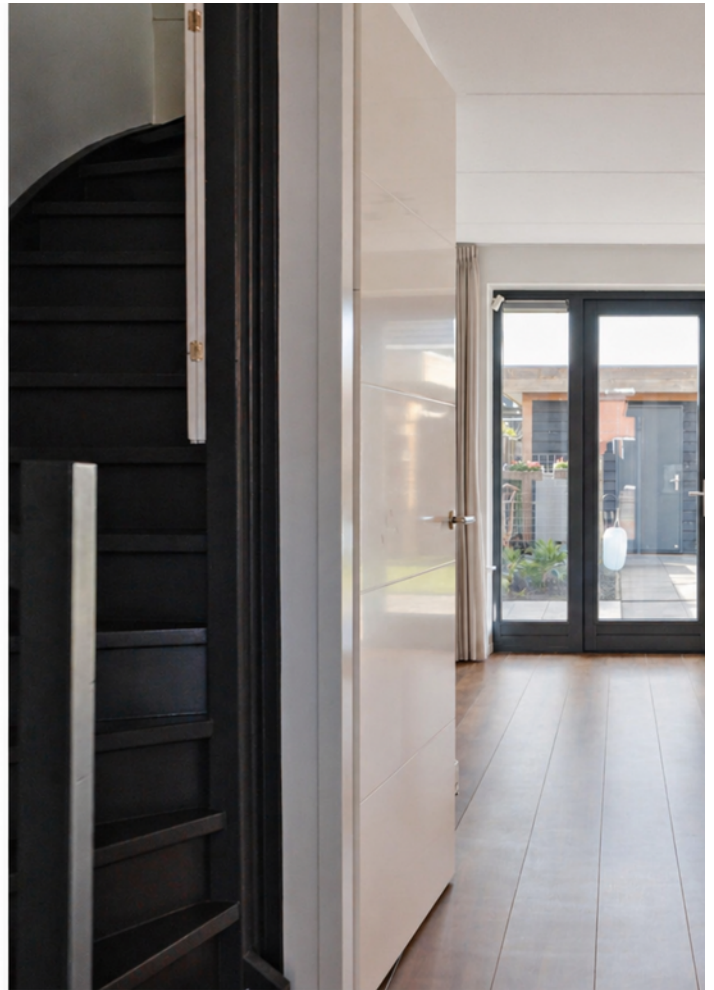
## Kastanjeleane 90

Vraagprijs:	€ 499.000 k.k.
Aanvaarding :	in overleg
<b>MEETRAPPOR</b>	
Woonoppervlakte:	117 m <sup>2</sup>
Externe berguimte:	33 m <sup>2</sup>
Inhoud:	434 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte:	281 m <sup>2</sup>
<b>BOUW</b>	
Type object :	hoekwoning
Soort bouw :	Bestaande bouw
Bouwperiode :	2018
Dakbedekking:	pannen
Type dak:	zadeldak
Isolatie:	volledig geïsoleerd
<b>LOCATIE</b>	
Ligging :	aan rustige weg, in woonwijk
<b>TUIN</b>	
Type:	achtertuin, voortuin, zijtuin
Oriëntering:	zuid
Staat:	onderhoudsvrij en instapklaar
Parkeerfaciliteiten:	openbaar parkeren
Garage:	geen garage
Schuur/berging:	vrijstaand hout met overkapping en grote tuinkamer
<b>VERWARMINGSVOORZIENINGEN</b>	
Verwarming:	luchtwarmtepomp, vloerverwarming geheel
Warm water:	middels luchtwarmtepomp
Bouwjaar:	2018
Energie label:	A
<b>OVERIGE</b>	
Kabel-tv:	ja
Glasvezel:	ja

































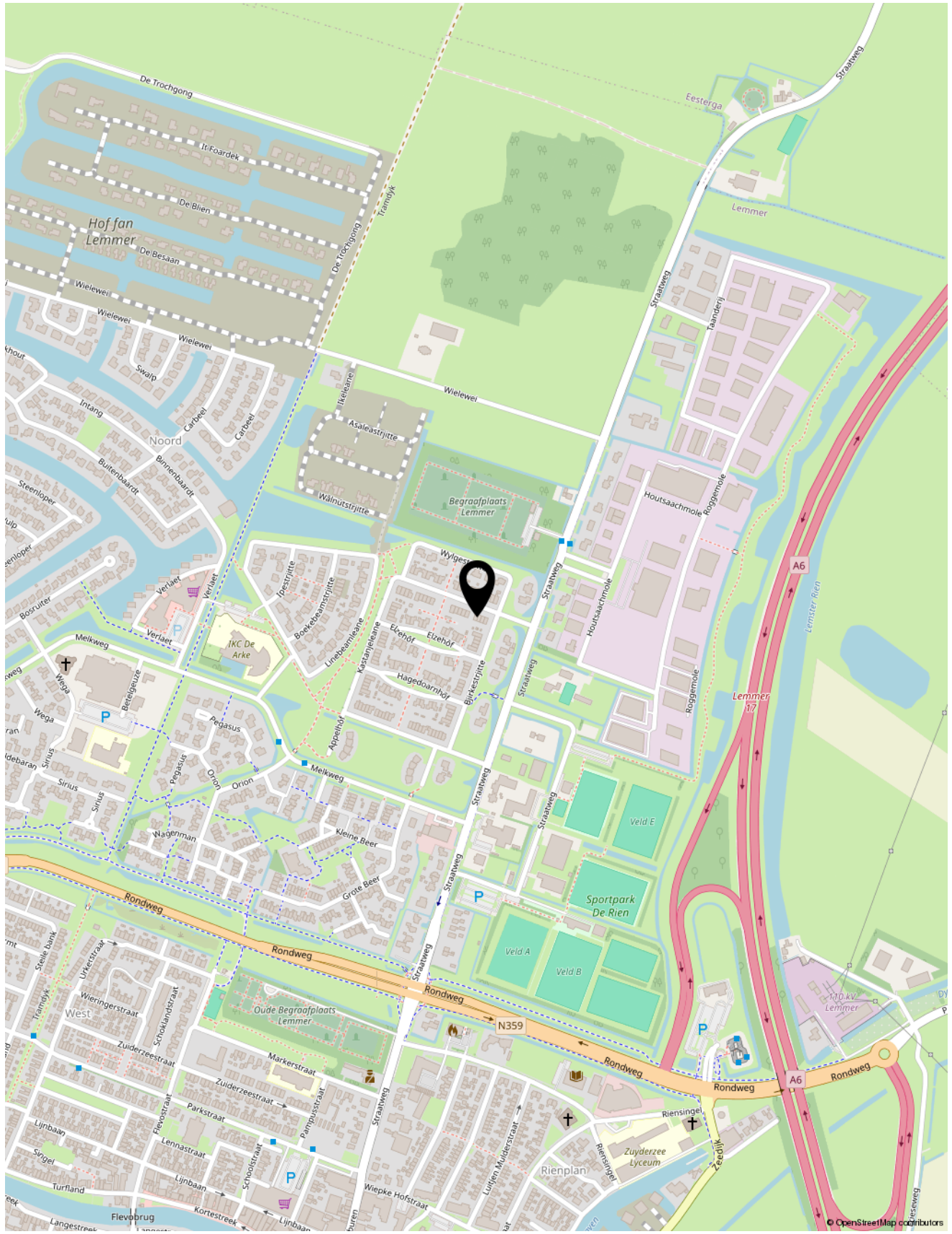






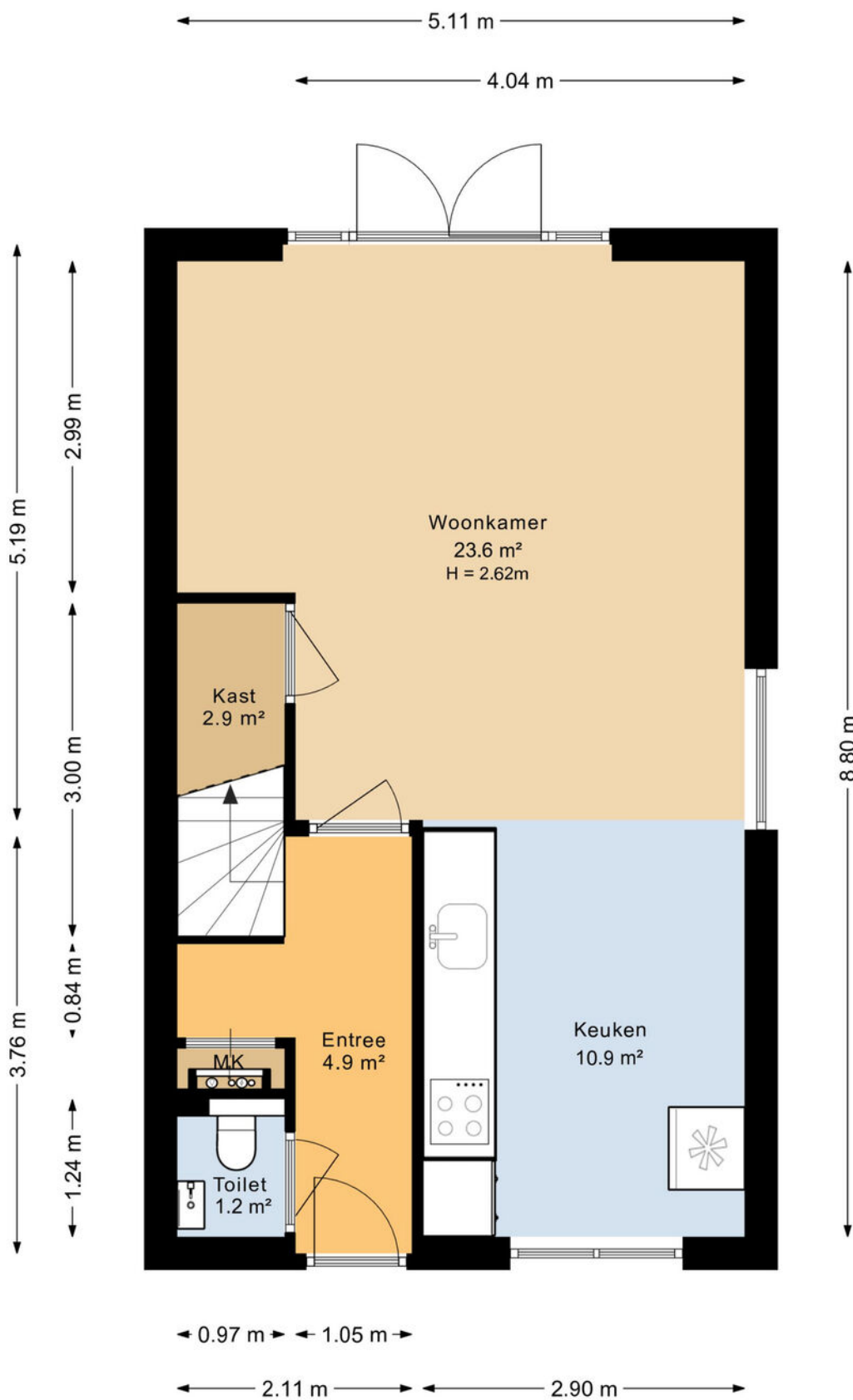
# LOCATIE

Kastanjeleane 90 te Lemmer



# PLATTEGROND

begane grond



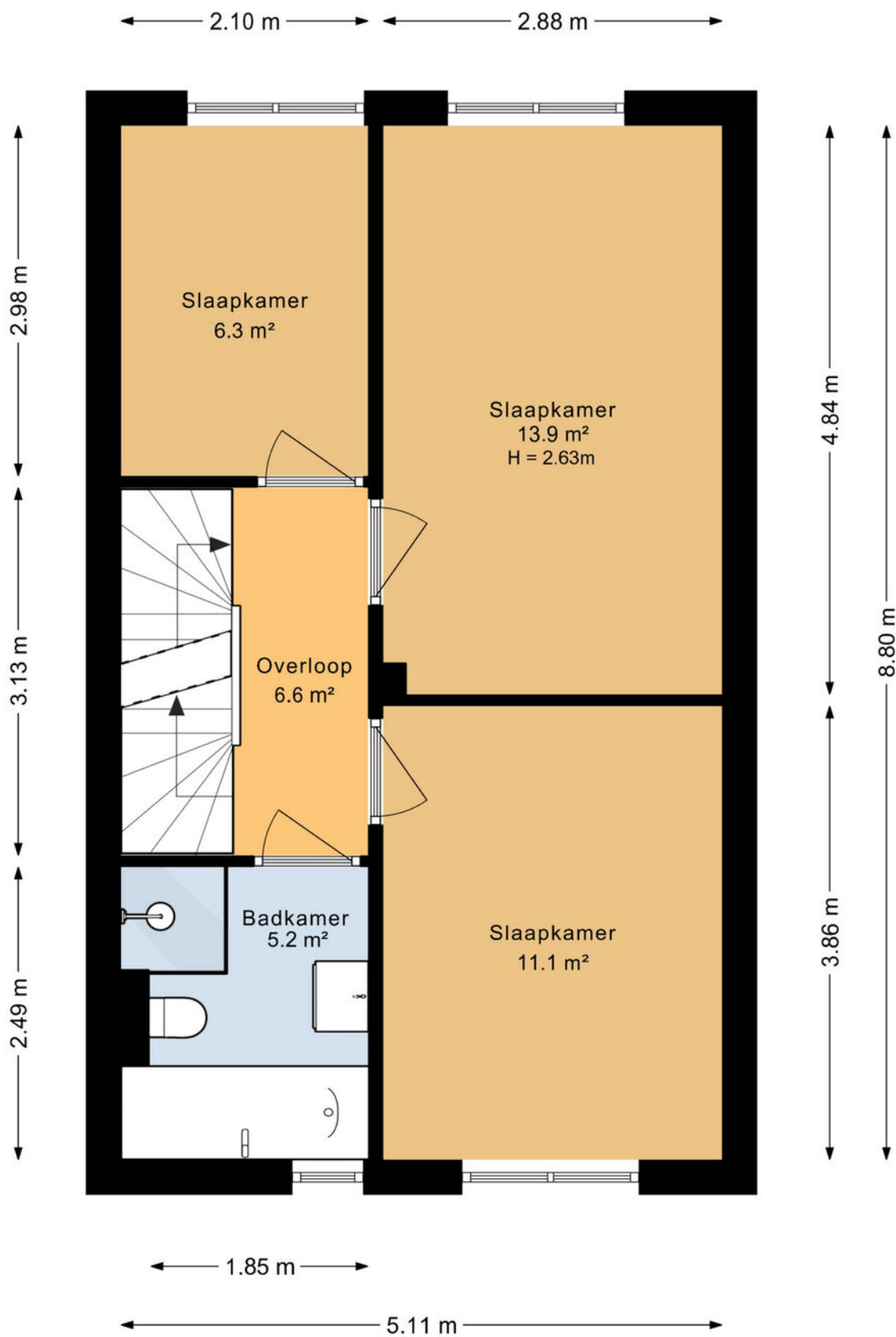
# PLATTEGROND

begane grond 3d



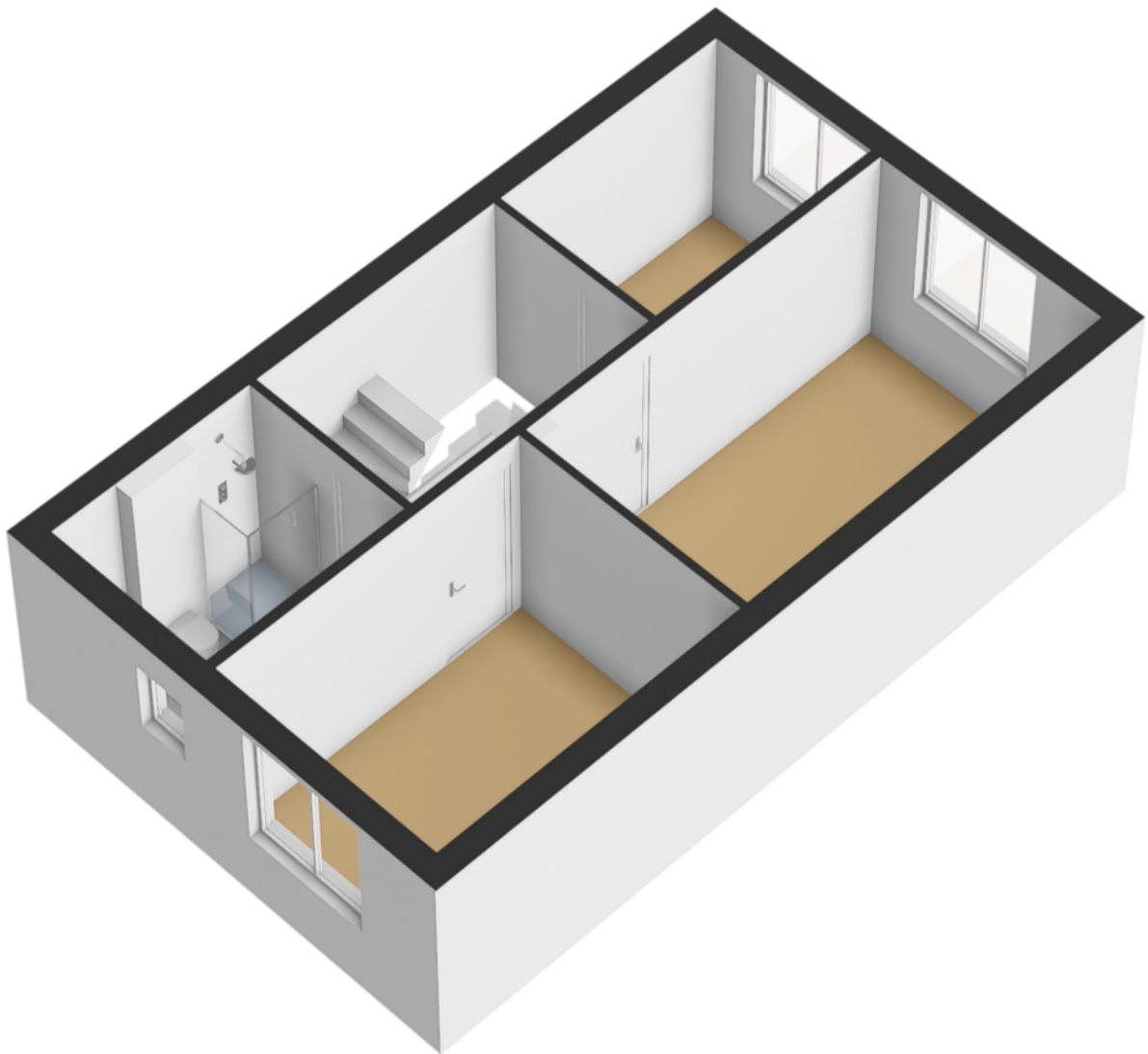
# PLATTEGROND

1e verdieping



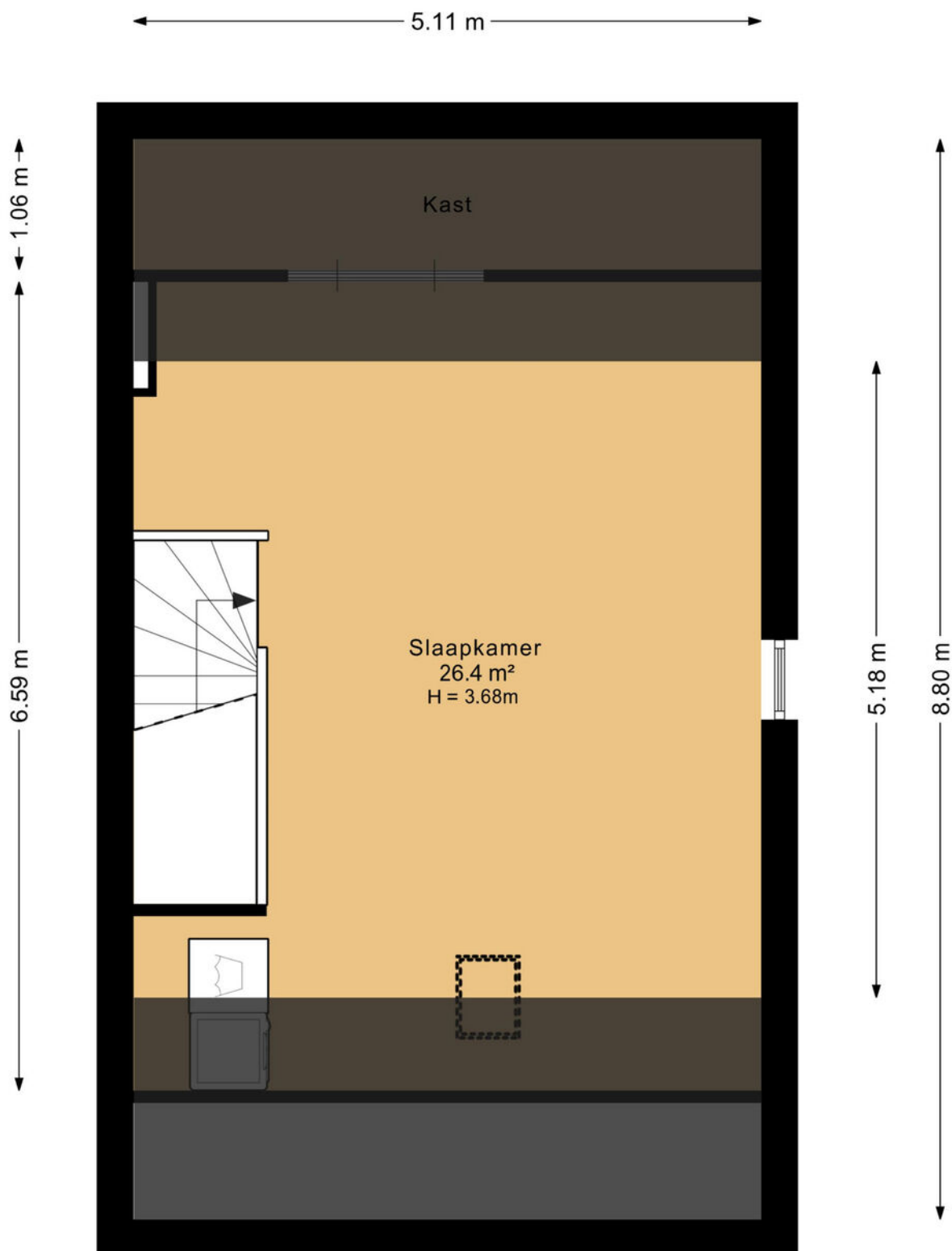
# PLATTEGROND

1e verdieping 3d



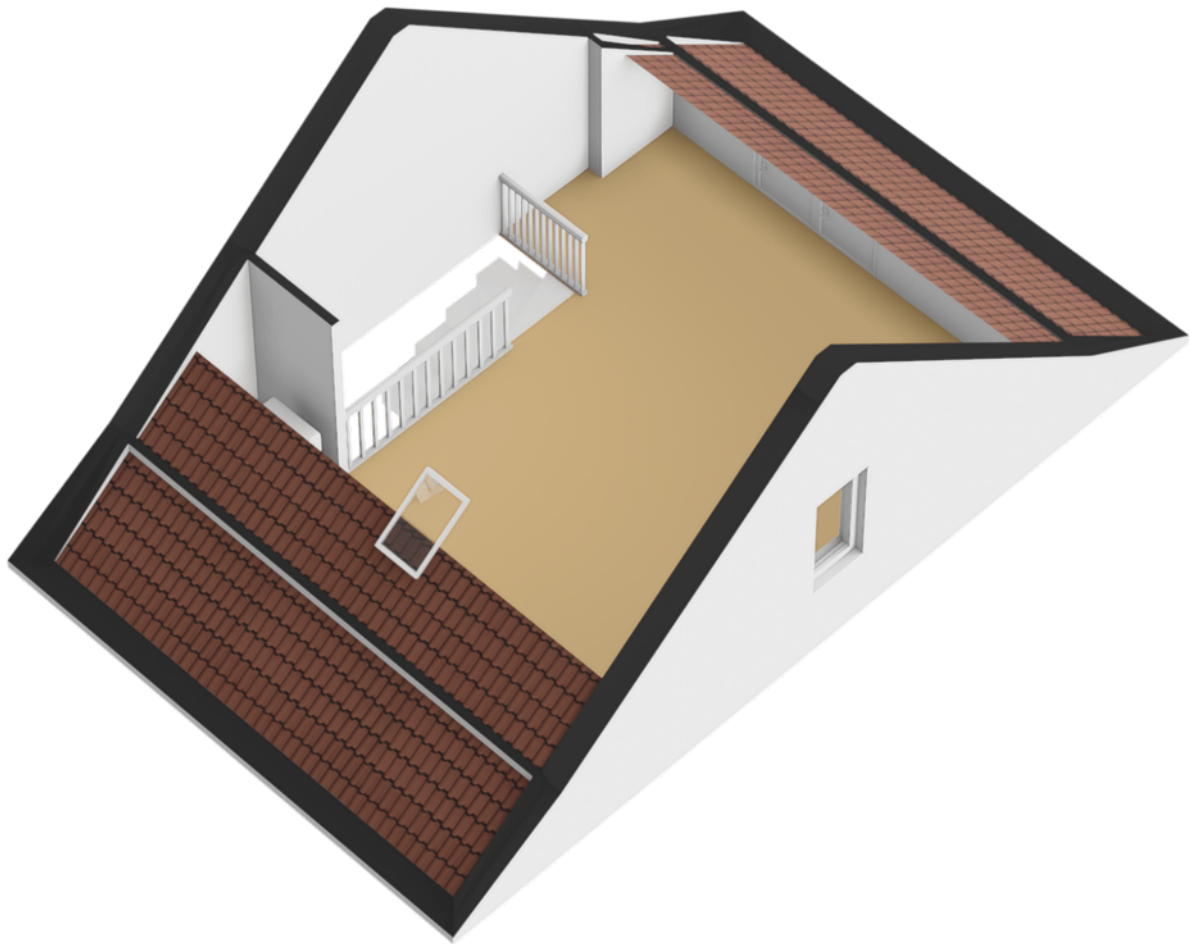
# PLATTEGROND

2e verdieping



# PLATTEGROND

2e verdieping 3d



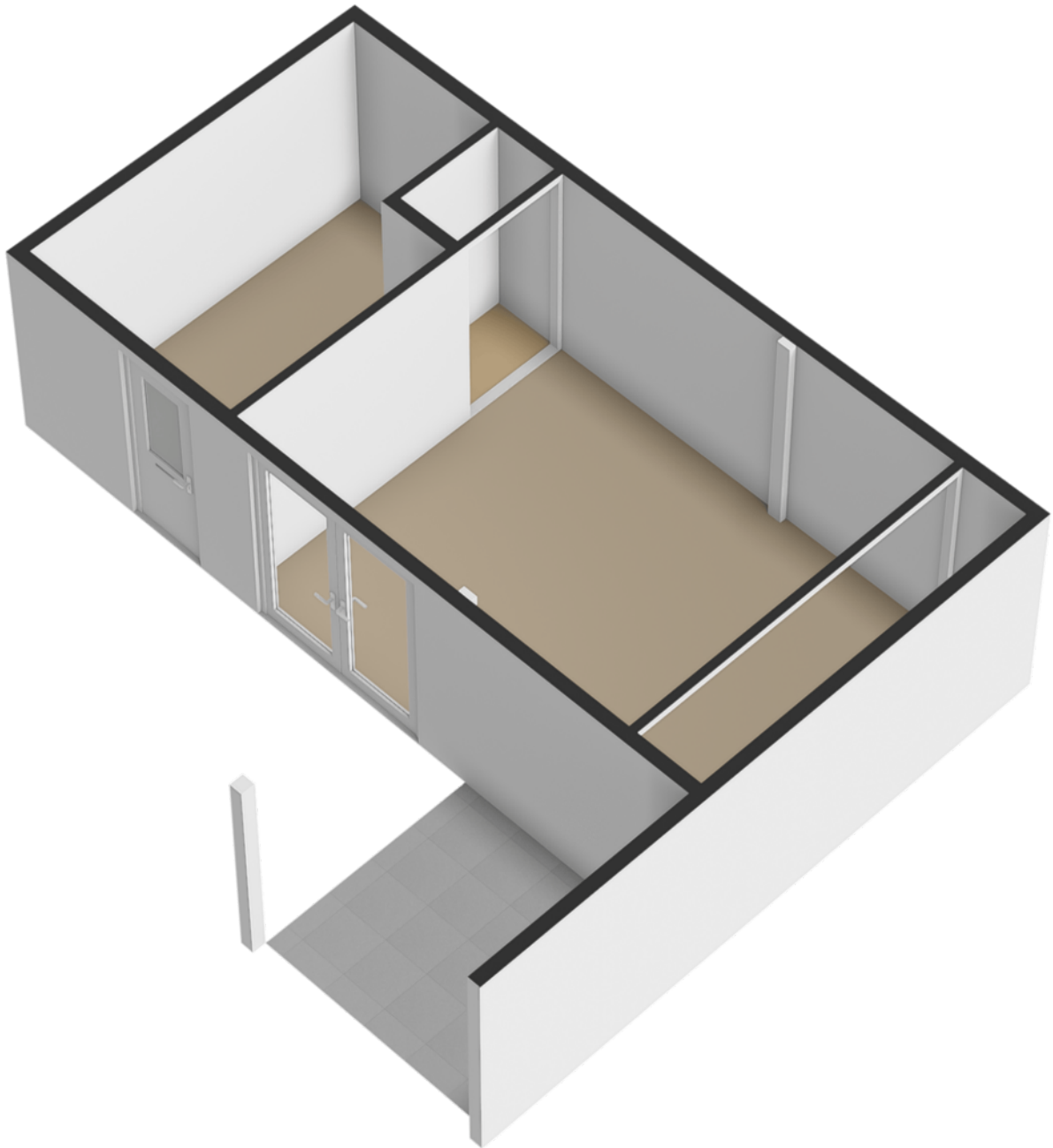
# PLATTEGROND

schuur met tuinkamer



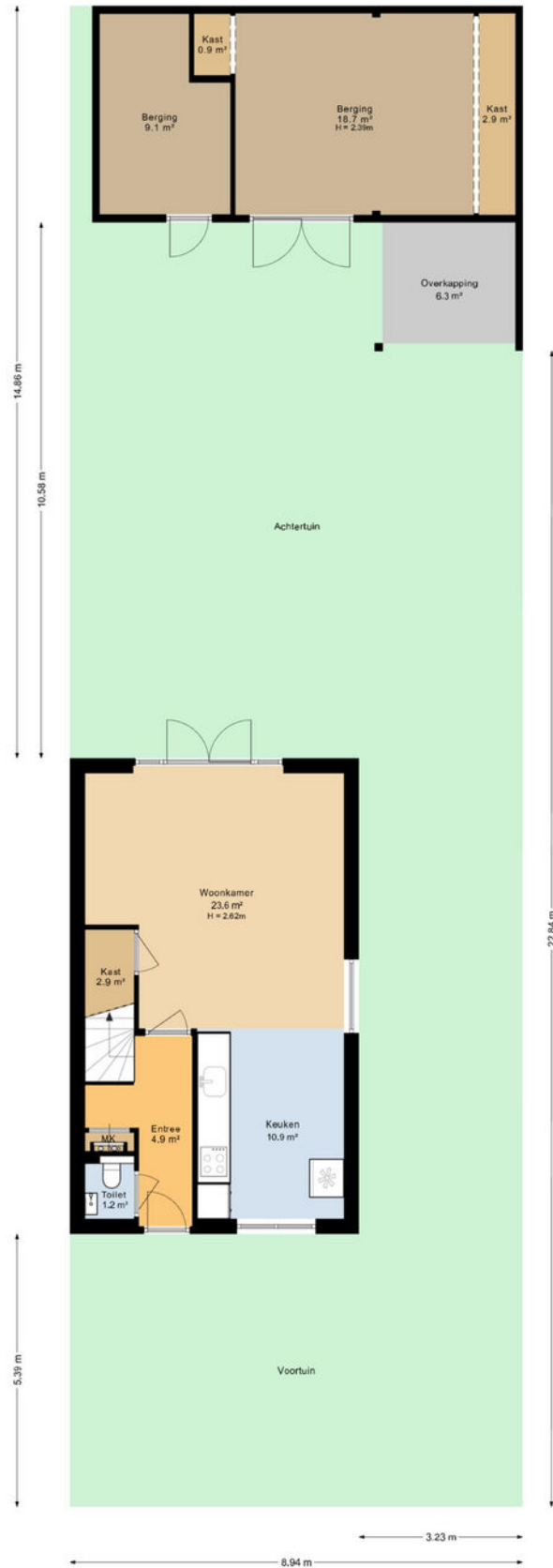
# PLATTEGROND

berging met tuinkamer 3d



# PLATTEGROND

indeling kavel



# KADASTRALE KAART


Gemeente Oosterzee, sectie D, nummer 3074, groot 281m<sup>2</sup>

Kadastrale kaart

Uw referentie: ProvPV019c4b9e55f773



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oosterzee	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie D	
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 3074	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 februari 2026  
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.

# LIJST VAN ZAKEN

## Kastanjeleane 90

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	●		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		●	
- losse (hang)lampen		●	
- Armaturen inbouwsport blijft achter/lampen gaan mee	●		
- Hanglamp boven eettafel blijft achter	●		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	●		
- gordijnen	●		
- overgordijnen	●		
- rolgordijnen	●		
- jaloezieën	●		
- (losse) horren/rolhorren	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	●		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	●		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	●		
- (gas)fornuis	●		
- afzuigkap	●		
- combi-oven/combimagnetron	●		
- koel-vriescombinatie		●	

# LIJST VAN ZAKEN

## Kastanjeleane 90

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	●		
- Quooker	●		
- koffiezetapparaat		●	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- fontein	●		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	●		
- douche (cabine/scherm)	●		
- wastafel	●		
- wastafelmeubel	●		
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel		●	
Alarminstallatie		●	
Rookmelders	●		
(Klok)thermostaat	●		
Zonwering buiten	●		
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto		●	
Aansluiting oplaadpunt buitenmuur auto aanwezig	●		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Warmtepomp all-electric	●		

## Tuin - Inrichting

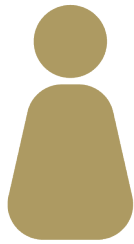
# LIJST VAN ZAKEN

## Kastanjeleane 90

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	●		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	●		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		●	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- Waterornament	●		

# BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - De Fryske Marren / Lemmer-Buitengebied



45%



55%



2,0 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

**€ 524.000**

## Leeftijd



0 - 14: 18%

15 - 24: 13%

25 - 44: 18%

45 - 64: 31%

65+: 20%

## Huishoudens



Eenpersoons: 19%

Zonder kinderen: 31%

Met kinderen: 50%

## Koop / huur



Koop: 86%

Huur: 14%

# WONEN IN Lemmer

## Lemmer "de poort van Friesland"

Lemmer is een prachtig dorp in het zuidwestelijke deel van Friesland het dorp ligt in de gemeente Fryske Marren. En daarnaast is Lemmer één van de populairste watersportplaatsen door zijn ligging aan de Friese meren en aan het IJsselmeer. Wie de haven van Lemmer binnen wil varen zal door de Lemstersluizen moeten varen .

Aan de rand van Lemmer is een groot strand vanwaar je zo het IJsselmeer in duikt en in het centrum vind je diverse winkels en terrasjes!

Een van de hoogtepunten van Lemmer is toch wel het Ir. D.F. Woudagemaal, UNESCO

Er zijn meerdere basisscholen in Lemmer en ook voor het voortgezet onderwijs kun je in Lemmer terecht.

Kortom: Lemmer is een veelzijdig dorp met vele faciliteiten voor zowel jong als oud.



# Bekijk deze woning online!

Bekijk hier de woningvideo



Kastanjeleane 90, Lemmer



Scan de code  
en bekijk de video van  
deze woning op jouw  
mobiel.

# 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





# 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.**



uw  
**persoonlijke**  
makelaar

**W** [www.vastgoedboutique-nyk.nl](http://www.vastgoedboutique-nyk.nl)

**T** 06 23 73 11 38 **E** [info@vastgoedboutique-nyk.nl](mailto:info@vastgoedboutique-nyk.nl)