

TE KOOP

Vastgoed
boutique
UNYK



Oosthem
Nijesyl 13



118 m²



4 stuks



A+++
+



WELKOM!

bij Vastgoedboutique UNYK

Graag presenteer ik de verkoopbrochure van deze uniek gelegen woning aan de **Nijesyl 13, Oosthem**

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

Nijesyl 13

Op een prachtige vrije hoekkavel aan de rand van het dorp Oosthem (nabij IJlst en Sneek) staat deze goed onderhouden vrijstaande woning (energielabel: A+++) met garage, gelegen op een royaal perceel (707m²) met weids uitzicht over de Friese landerijen. De ligging is werkelijk ideaal: aan de ene zijde het open vaarwater en op korte afstand het treinstation van IJlst. Hierdoor geniet u hier van het beste dat Friesland te bieden heeft: het vrije landelijke wonen met rust, ruimte en uitzicht, gecombineerd met de nabijheid van voorzieningen en uitstekende bereikbaarheid.

Indeling van de woning

Begane grond: entree, hal met garderobe, meterkast, trapopgang en toilet. Vanuit de hal bereikt u de moderne halfopen keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals vaatwasser, oven, gaskookplaat en afzuigkap. De woonkamer is heerlijk ruim, licht en sfeervol, mede dankzij de grote raampartijen en de openslaande deuren naar de tuin. Vanuit vrijwel iedere hoek van de woning ervaart u hier het gevoel van ruimte, vrijheid en een prettige lichtinval. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de praktische bijkeuken, bereikbaar vanuit de keuken. Hier treft u de witgoedopstelling voor wasmachine en droger. Vanuit de bijkeuken is zowel de tuin bereikbaar als de ruime inpandige garage.

Eerste verdieping: ruime overloop, vier volwaardige slaapkamers en een moderne badkamer voorzien van een douche, toilet en wastafelmeubel en designradiator, de badkamer is v.v. twee veluxramen waardoor natuurlijk ventilatie hier geen enkel probleem is. Op de overloop bevindt zich tevens een luik met toegang tot de tweede verdieping.

Tweede verdieping: praktische vliering, ideaal te gebruiken als extra bergruimte.

Kenmerken/bijzonderheden:

- energielabel A+++;
- woonkamer v.v. pvc - vloer;
- woning is volledig geïsoleerd;
- verwarming middels: hybride warmtepomp LG en c.v. ketel Vaillant;
- 20 zonnepanelen;
- perceeloppervlakte: 707m²
- woonoppervlakte: 118m²

Ligging/locatie:

Oosthem is een charmant en kleinschalig Fries dorp, gelegen midden in het weidse landschap net buiten IJlst vlakbij Sneek. Het dorp staat bekend om haar rustige woonomgeving, het vrije uitzicht en de karakteristieke Friese sfeer met veel water, groen en ruimte. Voor liefhebbers van rust, natuur en watersport is dit een heerlijke plek om te wonen. Aan de overzijde van de straat bevindt zich open vaarwater en in de directe omgeving zijn volop vaar-, fiets- en wandelmogelijkheden aanwezig. Tegelijkertijd zijn voorzieningen, scholen, winkels en horeca binnen korte afstand bereikbaar in onder andere Sneek (6km) en IJlst (ca. 1,5km)



"Unyk
landelijk
wonen vlakbij
Sneek"

KENMERKEN

Nijesyl 13

Vraagprijs:	€ 595.000,- k.k.
Aanvaarding :	in overleg
MEETRAPPORT	
Woonoppervlakte:	118 m ²
Overige inpandige woonruimte:	32 m ²
Inhoud:	539 m ³
BOUW	
Type object :	vrijstaande woning
Soort bouw :	Bestaande bouw
Bouwperiode :	1968
Dakbedekking:	pannen
Type dak:	zadeldak
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
LOCATIE	
Ligging :	vrij uitzicht, open ligging, landelijk gelegen
TUIN	
Type:	achtertuint, voortuint, zijtuint
Oriëntering:	
Staat:	verzorgd en fraai aangelegd
Parkeerfaciliteiten:	voldoende op eigen erf
Garage:	aangebouwd steen
Schuur/berging:	inpandig
VERWARMINGSVOORZIENINGEN	
Verwarming:	warmtepomp LG
Warm water:	c.v.-ketel Vaillant
Bouwjaar:	2022 en 2018
Energie-label:	A+++
OVERIGE	
Kabel-tv:	ja
Glasvezel:	tot aan de voordeur























































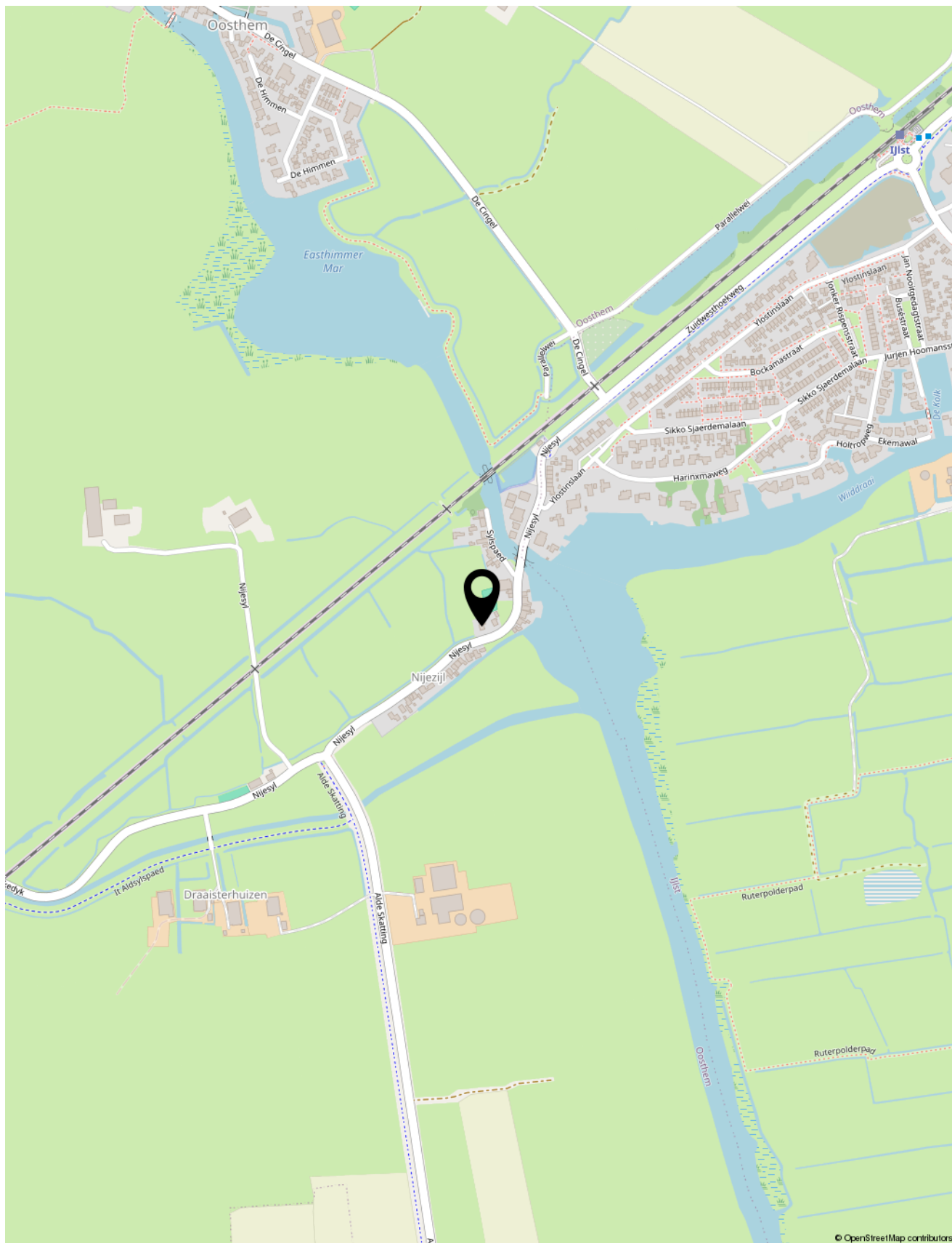






LOCATIE

Nijesyl 13 te Oosthem



PLATTEGROND

begane grond



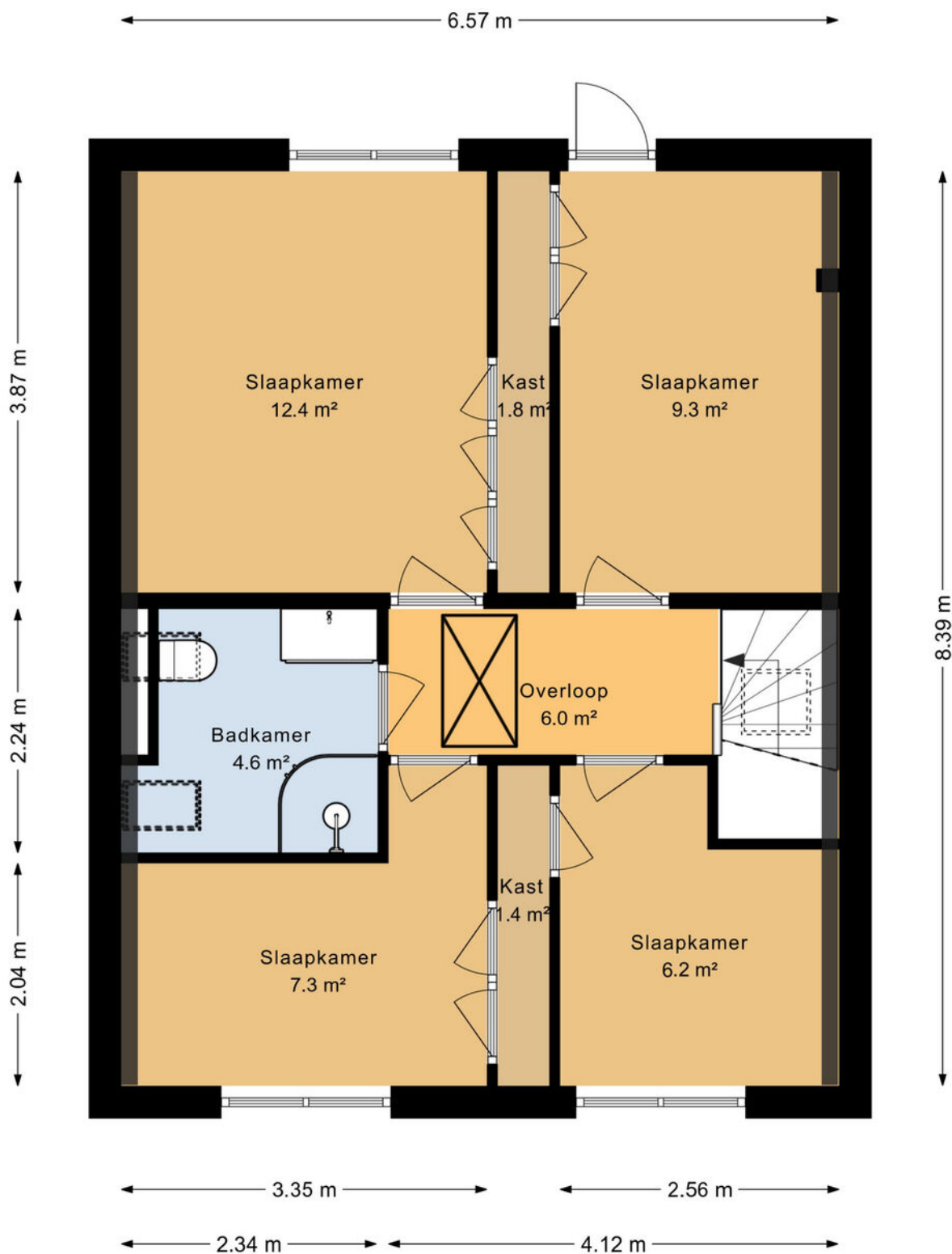
PLATTEGROND

begane grond 2d



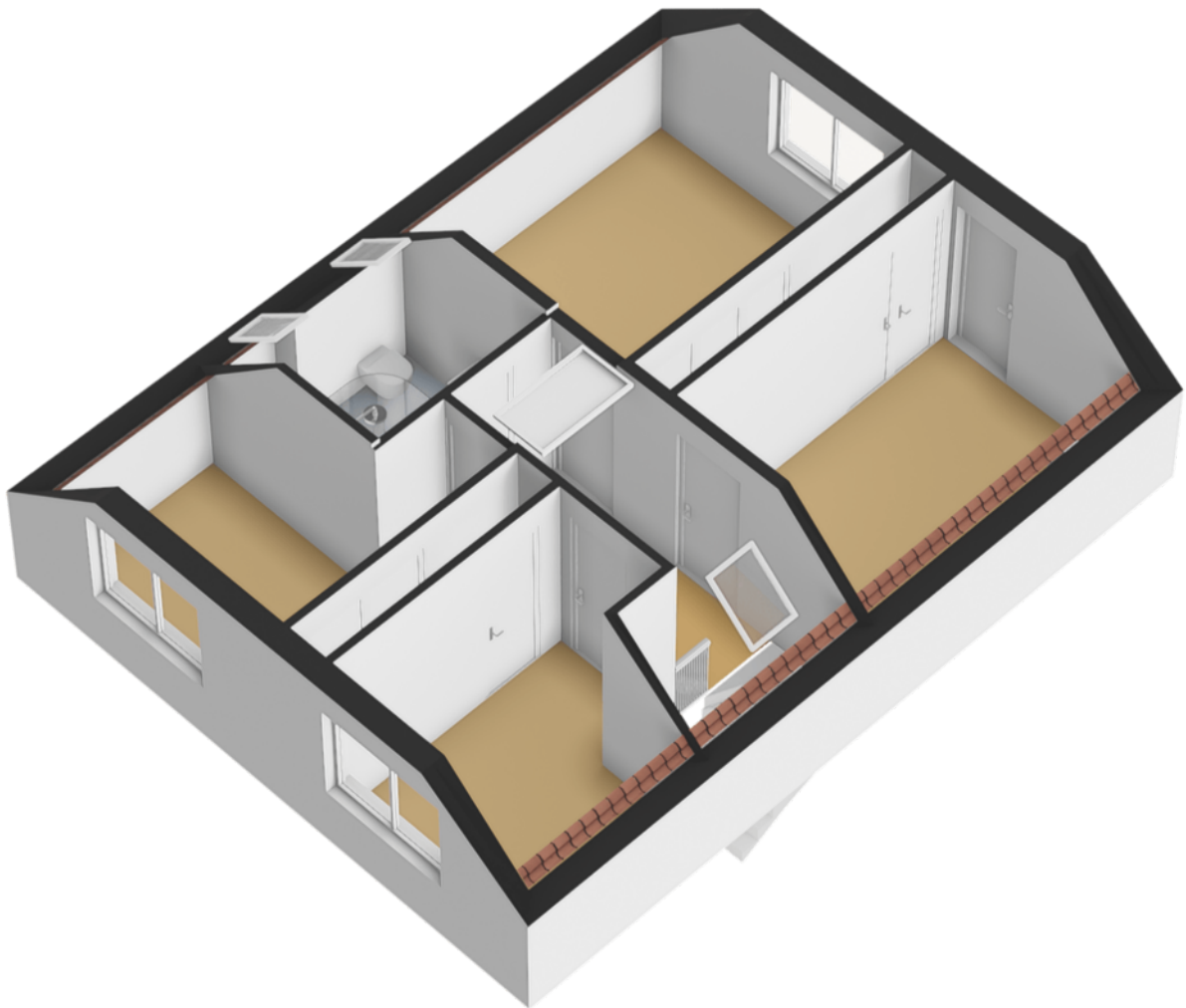
PLATTEGROND

1e verdieping 2d



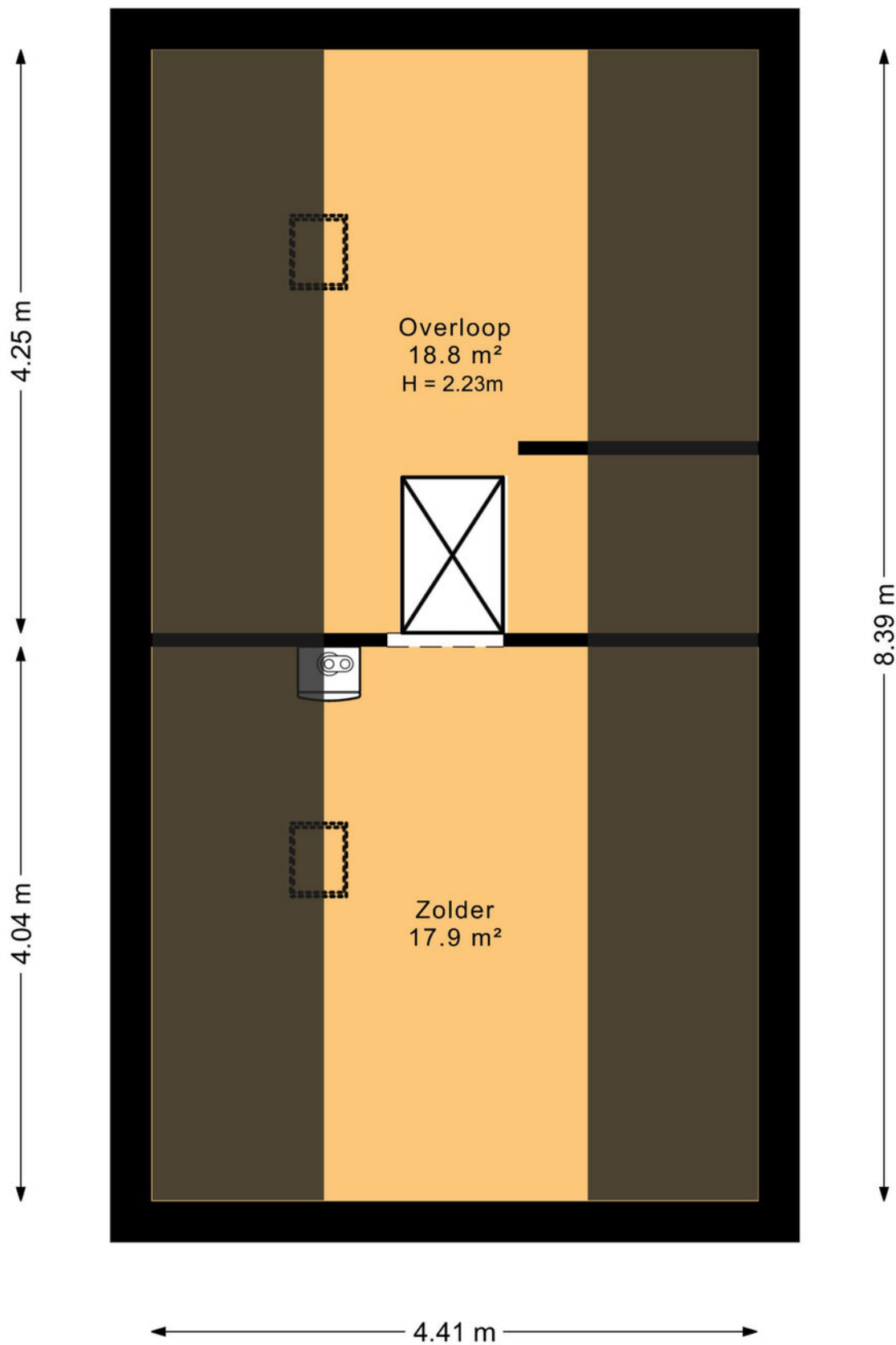
PLATTEGROND

1e verdieping 3d



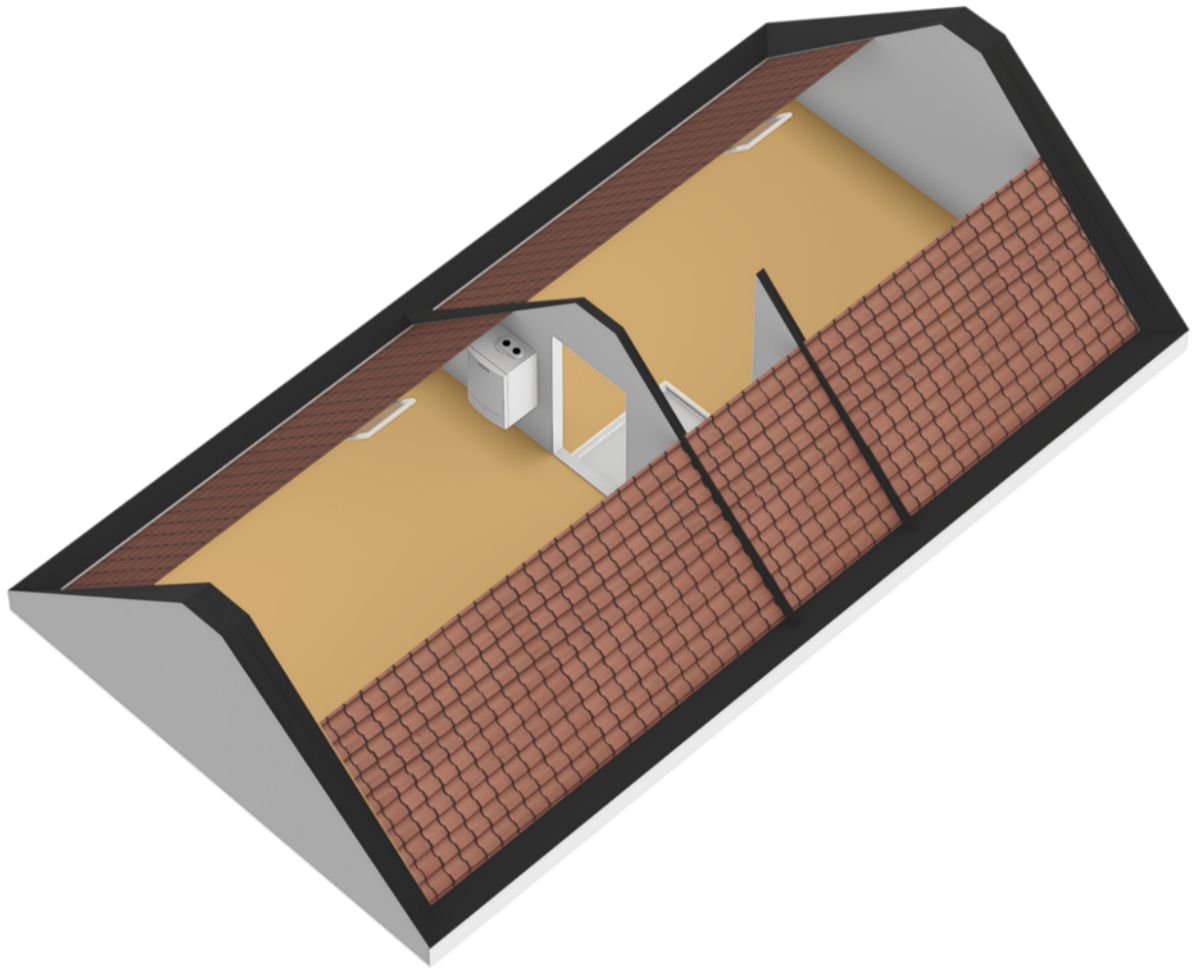
PLATTEGROND

2e verdieping 2d



PLATTEGROND

2e verdieping 3d

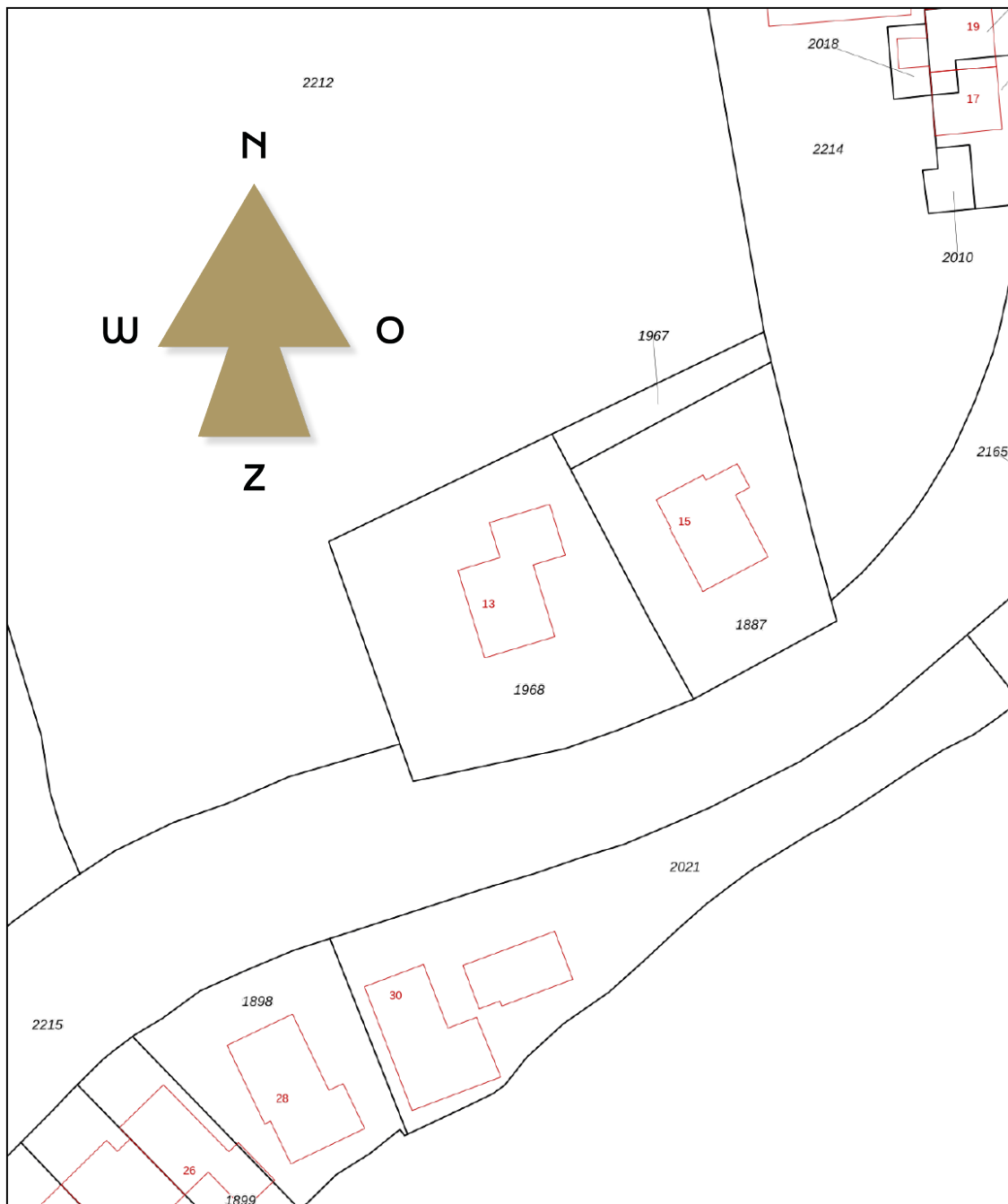



KADASTRALE KAART

Gemeente - Heeg

Kadastrale kaart

Uw referentie: info



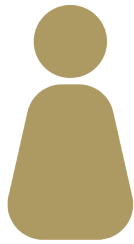
<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Heeg</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 1968</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 mei 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.

BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Súdwest-Fryslân / Oosthem



47%



53%



1,3 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

€ 425.000

Leeftijd



0 - 14: 15%

15 - 24: 10%

25 - 44: 16%

45 - 64: 29%

65+: 31%

Huishoudens



Eenpersoons: 33%

Zonder kinderen: 37%

Met kinderen: 30%

Koop / huur



Koop: 79%

Huur: 21%

WONEN IN OOSTHEM

Wie wil hier nu niet wonen?

Oosthem (Fries: Easthim) is een dorp in de gemeente Súdwest-Fryslân, in de Nederlandse provincie Friesland.

Oosthem ligt ten westen van IJlst aan de noordoever van de Wijmerts. Aan de Wijmerts liggen twee kleine havens. In 2023 telde het dorp 455 inwoners. In het postcodegebied van Oosthem liggen de buurtschappen Nijezijl en Draaisterhuizen. Oosthem ligt net buiten IJlst en ook vlakbij Sneek. Alle gewenste faciliteiten zijn hier aanwezig. In IJlst is een treinstation op traject Stavoren - Leeuwarden waardoor men goede OV verbindingen heeft.

Voor gezinnen is de ligging eveneens aantrekkelijk. In IJlst bevinden zich twee basisscholen en diverse voorzieningen voor dagelijkse boodschappen. Ook voortgezet onderwijs, beroepsonderwijs en aanvullende scholingsmogelijkheden zijn volop aanwezig in Sneek.

Daarnaast staat deze regio bekend om haar open landschap, waterrijke omgeving en centrale ligging binnen Friesland. Oosthem combineert daarmee het rustige wonen van een dorp met de voorzieningen en levendigheid van de stad altijd binnen handbereik.



Bekijk deze woning online!

Bekijk hier de woningvideo



Nijesyl 13, Oosthem



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

T 06 23 73 11 38 **E** info@vastgoedboutique-nyk.nl