

# Stijlvol recreëren

Wordt dit  
jouw nieuwe  
vakantiehuis?



HOUTVAARTWEG 77 230 / BOORNZWAAG



**Wonen aan water**  
Makelaars

# 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



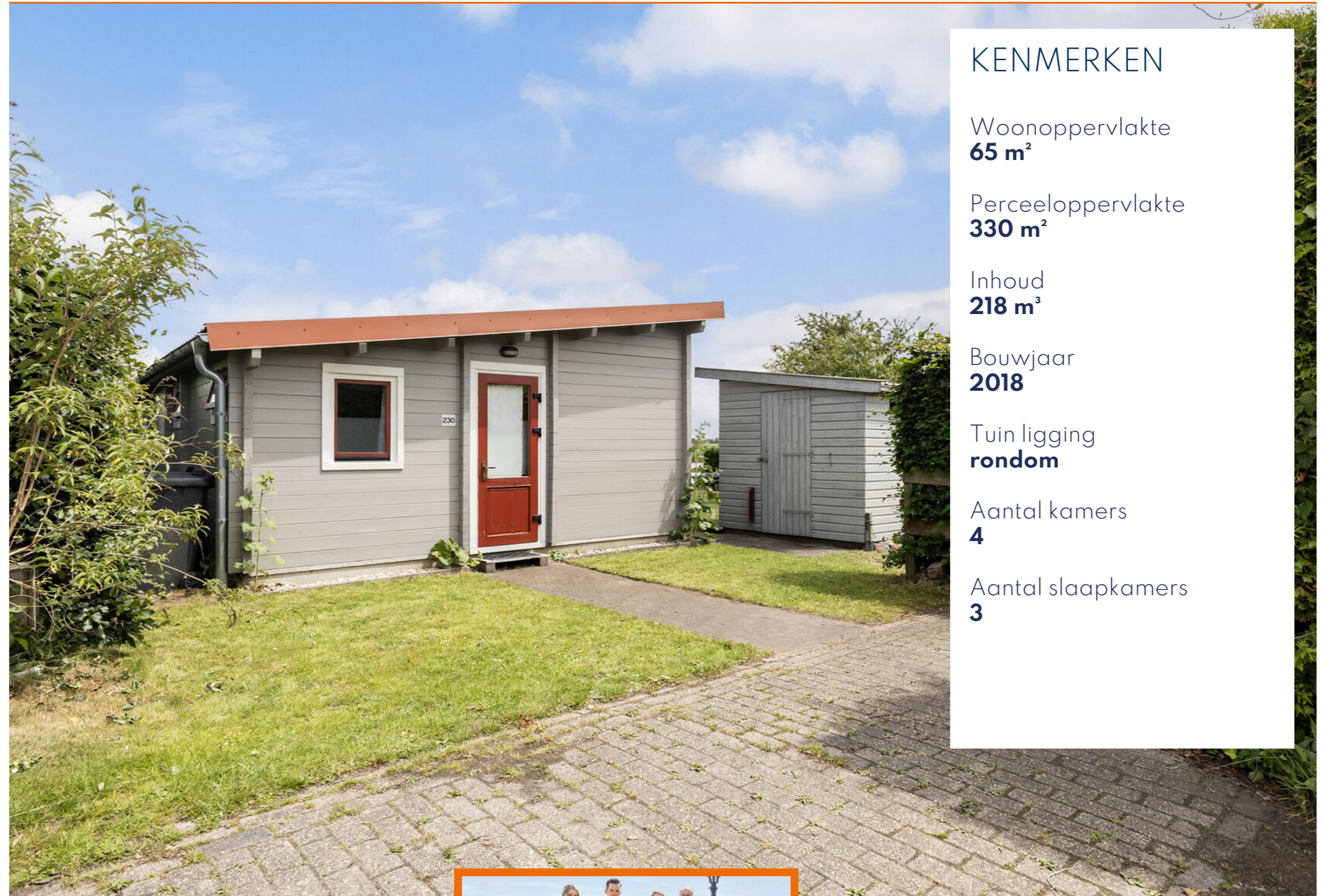
Anne Stenekes

0515 - 245 999

06 - 502 500 81

sneek@wonenaanwater.nl

HOUTVAARTWEG 77 230 / BOORNZWAAG



## KENMERKEN

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

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

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

Bouwjaar  
**2018**

Tuin ligging  
**rondom**

Aantal kamers  
**4**

Aantal slaapkamers  
**3**

BEKIJK DE WONING  
OMSCHRIJVING  
OP PAGINA **4**



Wij helpen je graag verder!

Wil je meer informatie of  
een afspraak plannen?  
Bel naar 0515 - 245 999



ONTMOET HET  
TEAM VAN

 **Wonen aan water**  
Makelaars

# Omschrijving

Recreëren op een unieke plek aan open vaarwater, met vrij uitzicht over het Friese landschap.

Droom je van een eigen plek aan het water, waar je vanuit de tuin direct kunt opstappen en binnen enkele minuten het Friese merengebied bereikt? Dan is dit verzorgde chalet met vrijstaand bijgebouw op landje 230 van Watersportpark Scharsterrijn absoluut een bezichtiging waard. Dankzij de unieke ligging op een hoekperceel aan de rand van het park geniet je hier van optimale privacy, een schitterend vrij uitzicht over water en natuur én een directe verbinding met de Langweerder Wielen.

Hier ervaar je het beste van Friesland: varen, zeilen, zwemmen, fietsen en wandelen vanuit je eigen recreatiewoning, terwijl je tegelijkertijd geniet van rust, ruimte en een prachtige natuurlijke omgeving.

Dit chalet bevindt zich op een bijzonder fraaie locatie binnen Watersportpark Scharsterrijn, een goed onderhouden en actieve coöperatieve vereniging in Boornzwaag, nabij Langweer. De ligging op een hoekperceel aan de buitenrand van het park zorgt voor een heerlijk gevoel van vrijheid. Aan de

achterzijde kijk je uit over het water en het open Friese landschap, zonder directe bebouwing aan de overzijde.

Watersportpark Scharsterrijn ligt direct aan de Langweerder Wielen. Vanaf het chalet vaar je binnen enkele minuten naar ruim zeilwater op de staande mastroute, met directe verbindingen naar onder meer het IJsselmeer. Vanuit hier ligt het uitgebreide Friese watersportgebied aan je voeten. Dankzij de mogelijkheid om meerdere boten aan te leggen, zowel aan de voorzijde als in het ruime haventje, is dit een ideale locatie voor watersportliefhebbers. Bovendien zijn de vaarten op het park enkele jaren geleden gebaggerd, wat zorgt voor een goede bevaarbaarheid.

Op korte afstand ligt het populaire watersportdorp Langweer. Dit sfeervolle dorp staat bekend om zijn gezellige terrassen aan het water, restaurants, jachthaven en evenementen zoals de traditionele Langweerder Merke. Ook buiten het watersportseizoen is de omgeving aantrekkelijk dankzij de vele wandel- en fietsroutes, de nabijgelegen tennisbanen, de 18-holes golfbaan en de bossen van Sint Nicolaasga en Gaasterland.

HOUTVAARTWEG 77 230 / BOORNZWAAG



## Wat fijn dat je interesse hebt in deze woning.

Als bezichter wil je niet alleen een huis bekijken, maar vooral ervaren of het past bij jouw woonwensen.

Bij Wonen aan water Makelaars begrijpen wij dat wonen draait om woonplezier, zekerheid en onbezorgd vooruitkijken. Vanuit onze vestigingen in Friesland begeleiden wij dagelijks mensen bij het kopen, verkopen, financieren en verzekeren van hun woning.

Heb je vragen over de woning of onze werkwijze? Wij denken graag met je mee.

Neem contact op via 0515 456 999 of [sneek@wonenaanwater.nl](mailto:sneek@wonenaanwater.nl)

# Extra Informatie

Het chalet heeft een verzorgde, tijdloze uitstraling die uitstekend past bij de recreatieve omgeving. De houten gevelafwerking en het karakteristieke interieur met zichtbare houten constructiedelen zorgen voor een warme en sfeervolle ambiance. Dankzij de grote raampartijen wordt het buitenleven als het ware naar binnen gehaald en geniet je vanuit de woonruimte optimaal van het uitzicht op de tuin en het water. Het vrijstaande bijgebouw vormt samen met het chalet een harmonieus geheel en biedt extra ruimte voor verblijf van familie of gasten.

## Buitenleven

De ligging vormt zonder twijfel één van de hoogtepunten van dit object. Hier geniet je van een unieke combinatie van water, groen en rust. Vanaf het terras en gazon kijk je uit over het brede vaarwater en de achterliggende weilanden. Dankzij de ligging aan de rand van het park ervaar je hier veel privacy en een prachtig vrij uitzicht.

De eigen aanlegmogelijkheid maakt het eenvoudig om een boot direct bij de recreatiewoning af te meren. Vaar vanuit je tuin naar de Langweerder Wielen en ontdek vervolgens het uitgebreide Friese merengebied.

## Indeling

Via de entree kom je binnen in de lichte woonruimte met open keuken. Door de grote ramen valt er veel daglicht naar binnen en is er een prettig contact met de tuin en het water. De open keuken beschikt over een nette inrichting met diverse apparatuur en voldoende werk- en bergruimte. Verder beschikt het chalet over 3 slaapkamers en een nette badkamer, voorzien van een douchecabine, toilet en wastafel.

## Bijgebouw

Op het perceel staat een vrijstaand bijgebouw dat is ingericht met slaapgelegenheid. Hierdoor ontstaat extra ruimte voor logees, kinderen of kleinkinderen, wat het recreatieve gebruik nog comfortabeler maakt.

## Over Watersportpark Scharsterrijn

Watersportpark Scharsterrijn is een coöperatieve vereniging met circa 250 leden verdeeld over ongeveer 294 landjes. Binnen de vereniging zijn de leden gezamenlijk verantwoordelijk voor het beheer en gebruik van de gronden, het water en de voorzieningen. Dankzij een actief bestuur en zorgvuldig beheer verkeert het park in een uitstekende staat van onderhoud. Dankzij de betrokken beheerder en actieve vereniging kent het park een prettige en sociale sfeer, met jaarlijkse activiteiten voor jong en oud.

Daarnaast beschikt het park over diverse voorzieningen, waaronder een sportveld en een speeltuin, waardoor het ook een fijne plek is voor gezinnen met (klein)kinderen.

## Bijzonderheden:

- \* Unieke ligging aan de rand van het park.
- \* Vrij uitzicht over water, natuur en weilanden.
- \* Direct gelegen aan ruim vaarwater.
- \* Aansluiting op het gehele Friese merengebied.
- \* Eigen aanlegmogelijkheid aan het perceel.
- \* Vrijstaand bijgebouw met slaapgelegenheid.
- \* Commerciële verhuur is niet toegestaan.
- \* Jaarlijkse parkbijdrage/contributie: € 1.426,00.
- \* Aanvaarding is op korte termijn mogelijk.
- \* De verkoop omvat een groot deel van de aanwezige inventaris, waaronder (tuin)meubilair, fietsen, (tuin)gereedschap en een Polyvalk met buitenboordmotor.
- \* Strook achter de heg aan het water behoort niet tot het kavel; deze beschoeiing wordt door de vereniging onderhouden. De andere beschoeiing met insteekhaven is in onderhoud bij de eigenaar/koper.
- Parkvoorzieningen aanwezig, waaronder een sportveld en speeltuin.
- \* Nabij Langweer, golfbaan, bossen en diverse recreatieve voorzieningen.

# Extra Informatie

## Huidige bestemming

Recreatief gebruik. Koper dient rekening te houden met de mogelijkheid dat de belastingdienst de overdracht met 8 % overdrachtbelasting belast. Zie notulen jaarvergadering.

## Kabel

Niet van toepassing

## Riolering

Ja

## Alarm

Niet van toepassing

## Zonwering

Niet van toepassing

## Algemene bouwaard

Houten chalet/blokhut met bijgebouw

## Dak

Chalet voorzien van lessenaardak  
voorzien van dakplaten

## Gevels

Houten gevels

## Kozijnen

Houten kozijnen

## Schilderwerk

Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2024

## Vloeren

Houten vloer

## Plafonds

Hout/balken

## Asbest

Niet aanwezig

## Erfdienstbaarheden

Voor inzage in Statuten, reglement en parkregels, zie website [www.scharsterrijn.nl](http://www.scharsterrijn.nl)

## Parkbijdrage

Jaarlijkse parkbijdrage van € 1.426.

## Onroerend zaak belasting

€ 34,50

## Waterschapslasten

Via parkbijdrage

## Rioolrechten

Via parkbijdrage

## Gasverbruik

Water en electra, inclusief vastrecht €447,86. Eindafrekening via individuele meters. Geen gas aansluiting aanwezig.

## Kosten overschrijving

lidmaatschapsrecht 2 x € 250,00  
betreffende  
lidmaatschapsovereenkomst +  
Verklaring van verkrijging (geen  
notariskosten derhalve).

## Voordeur verkeert in slechte staat

In de eerste jaren na de bouw zijn  
vochtkringen ontstaan door het "zetten"  
van de blokhut en langdurige regen/  
wind.

Forensenbelasting € 184,50



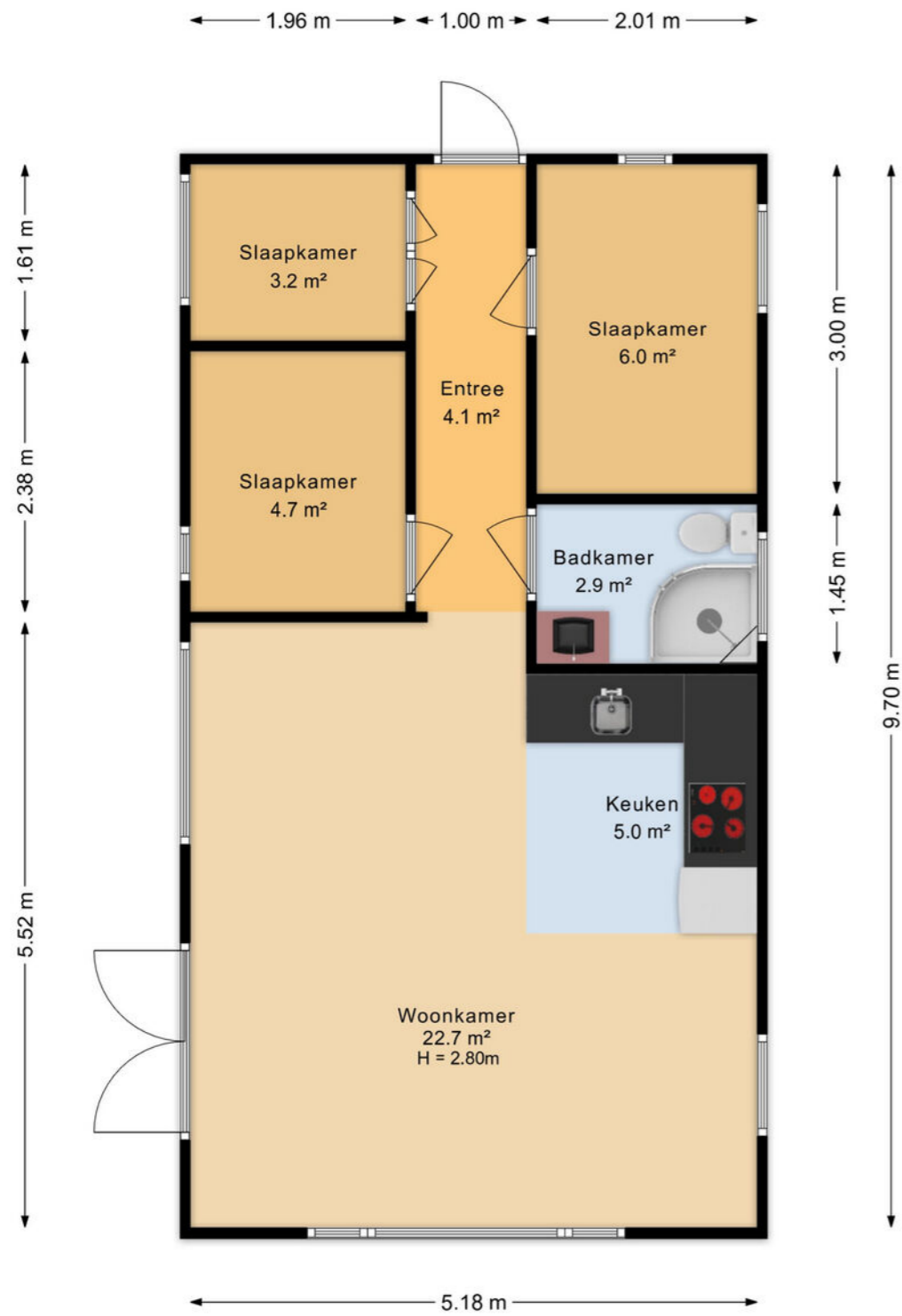






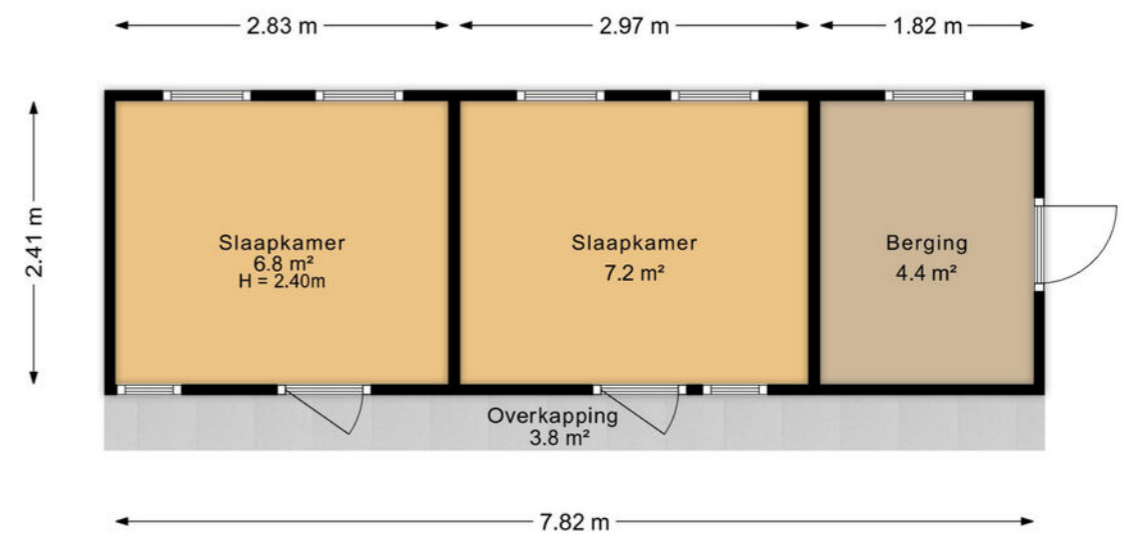


# Plattegrond chalet



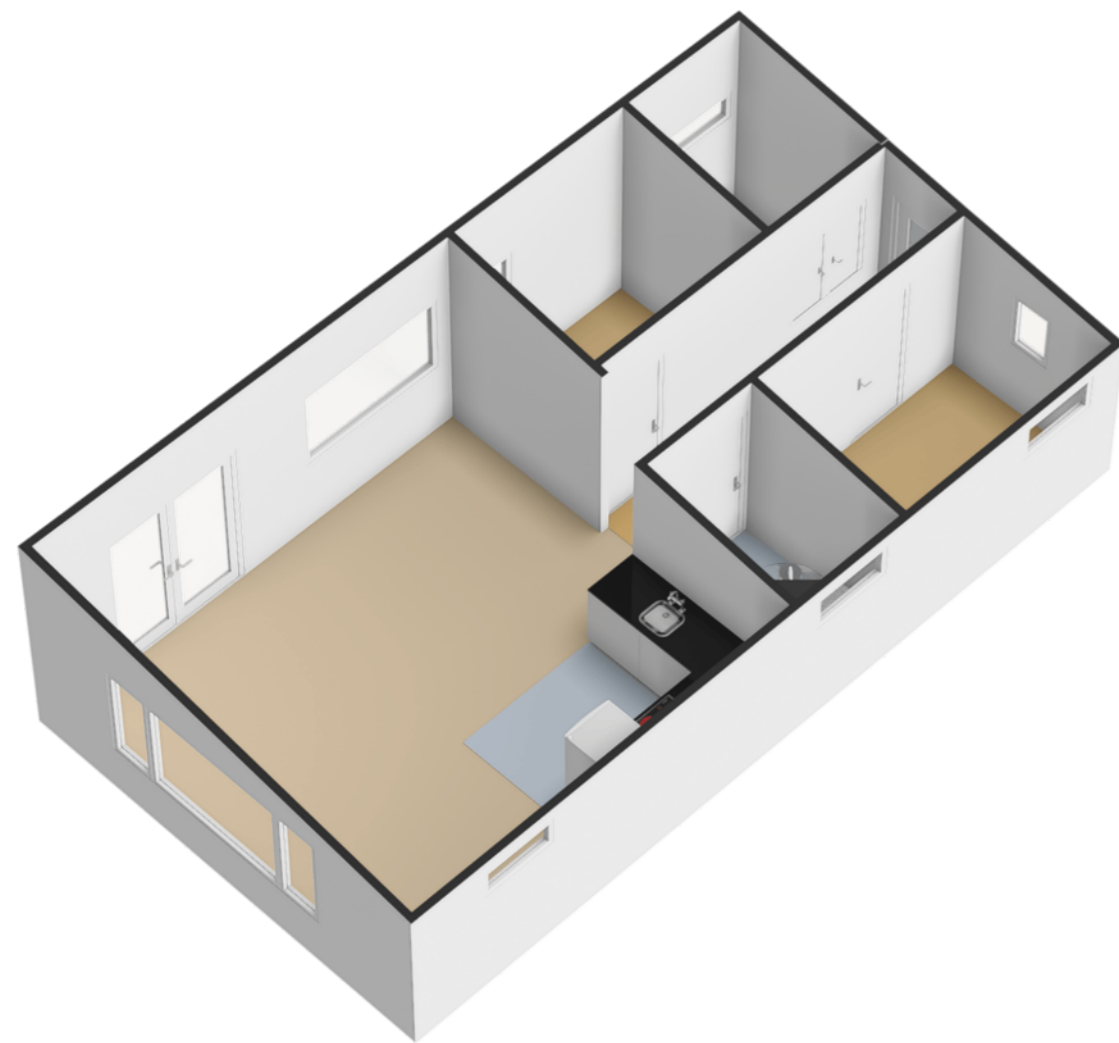
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
Midea Vastgoed [www.mideavastgoed.nl](http://www.mideavastgoed.nl)

# Plattegrond bijgebouw

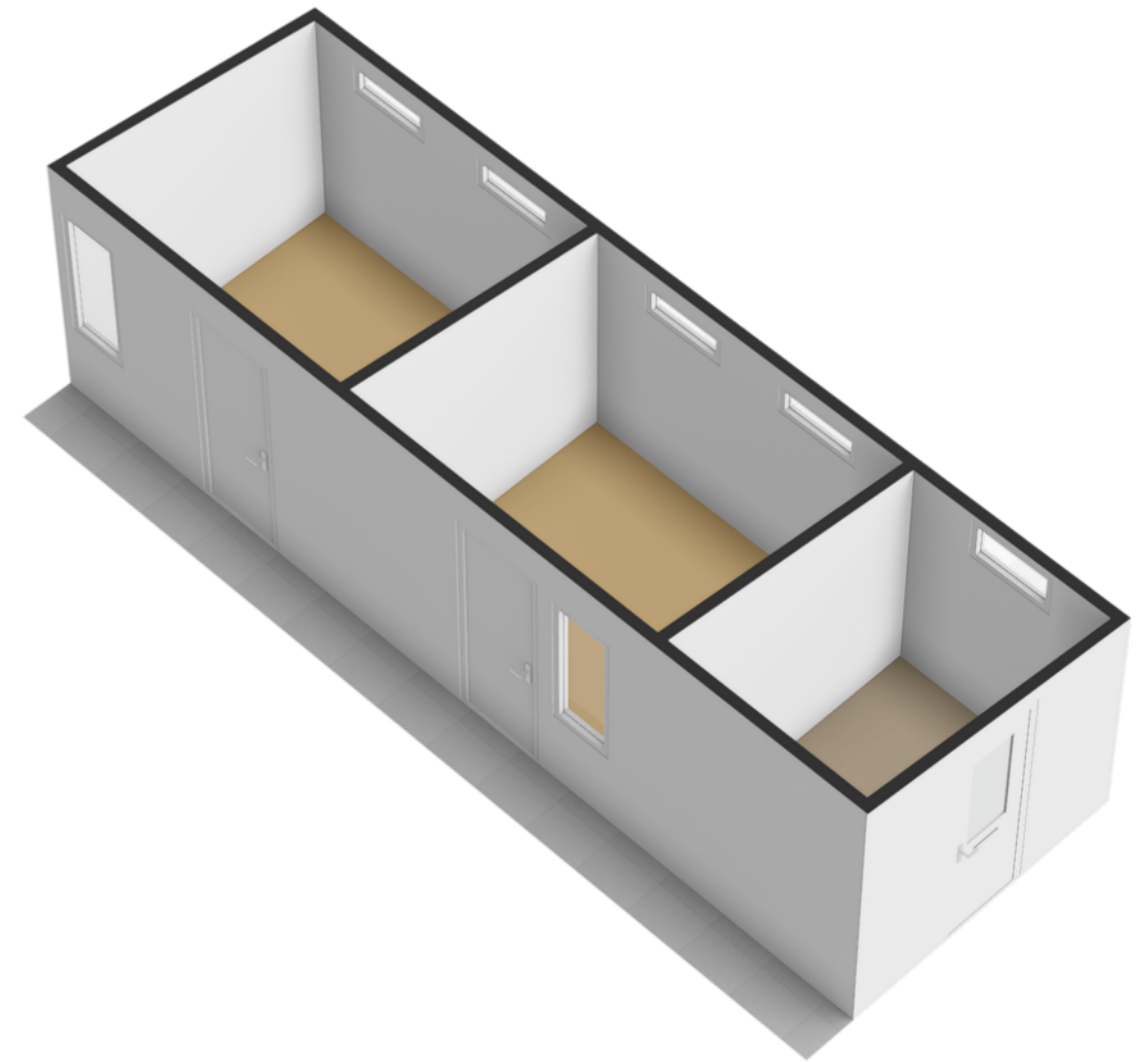


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
Midea Vastgoed [www.mideavastgoed.nl](http://www.mideavastgoed.nl)

# Plattegrond chalet 3D



# Plattegrond bijgebouw 3D



# Waterkenmerken

- Aanlegsteiger:** Eigen insteekhaven  
**Vaardiepte:** Vanaf ca. 1,50 meter  
**Vaarverbinding:** Staande mast  
**Vaarroutes:** Zeer centraal gelegen in het Friese merengebied.  
**Overig:** In 2024 is het gehele park gebaggerd en hiermee weer op diepte gebracht. De walbeschoeiing "achter de heg" is in eigendom en onderhoud van het park. De overige beschoeiing en insteekhaven horen bij landje 230.



# 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 11-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.



# Boornzwaag



Boornzwaag is een pittoresk dorpje ten oosten van het watersportdorp Langweer en ten westen van Joure. Het heeft een rechtstreekse vaarverbinding met een van de mooiste meren van Friesland, De Langweerder Wielen.

Boornzwaag is vooral geliefd bij watersportliefhebbers vanwege deze gunstige ligging aan het water. Het biedt talloze mogelijkheden voor zeilen, varen, windsurfen, kanoën, zwemmen en vissen.

Het dorpje heeft een charmante landelijke sfeer en is omgeven door weidse weilanden, groene velden en kabbelende waterwegen.

Boornzwaag ligt op slechts vijf minuten afstand van het gezellige dorp Langweer, met een ruime keus aan restaurants en andere horecagelegenheden. Ben je een liefhebber van golf? Op slechts vijf minuten afstand ligt de prachtige 18-holes golfbaan van Sint Nicolaasga.

In de omgeving van Boornzwaag zijn er verschillende mogelijkheden voor recreatie en ontspanning. Je kunt prachtige fietstochten maken langs de waterwegen en door het uitgestrekte Friese landschap. Daarnaast zijn er diverse wandelroutes die je meenemen langs de mooiste plekjes in de omgeving. **TIP:** neem de veerpont (lopend of met de fiets) over de Scharsterrijn.



## Wist je dat Boornzwaag...

- beschikt over een jachthaven; Jachthaven Langweerderwielen. Ook is hier sloepverhuur aanwezig.
- ligt middenin het Friese merengebied.
- zijn eigen skûtsje heeft, dat meedoet aan de beroemde Friese zeilwedstrijden.

# 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



# 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