



**Duinstra
Melis**



Elahuizen
Tsjerkewei 28



Duinstra Melis

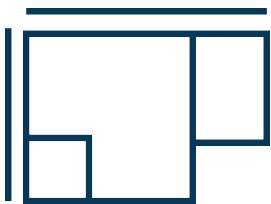


Team Duinstra Melis Makelaars

"We willen de allerbeste zijn door het goed te doen, hiermee halen we de hoogste klanttevredenheid en behouden we ons bestaansrecht."



KENMERKEN



Woningoppervlakte

114 m²



Perceeloppervlakte

229 m²

Inhoud	423 m ³
Aantal kamers	5
Bouwjaar	1915
Ligging tuin	zuidoost

VRAAGPRIJS:
€ 419.500 k.k.





WONINGOMSCHRIJVING

Vrijstaand wonen in het hart van Elahuizen, volledig verbouwd, verrassend ingedeeld én op steenworp afstand van het vaarwater!

Welkom aan de Tsjerkewei 28 in Elahuizen! Een vrijstaande woning die direct verrast: met een bijzondere indeling, een moderne afwerking en een heerlijke ligging midden in het dorp. In 2019 is de woning volledig gestript en met veel aandacht verbouwd en geïsoleerd. Daardoor geniet je hier van eigentijds wooncomfort, vloerverwarming op beide woonlagen, vier slaapkamers en een fijne tuin waar je volop van de zon kunt genieten. Tel daar de eigen laadpaal, het Hydraloop waterzuiveringssysteem en de vrijstaande houten garage bij op, en je hebt een woning die nét even anders is dan anders. Comfortabel, praktisch én verrassend compleet!

En dan de ligging: Elahuizen is een geliefd dorp in de Friese merenomgeving. Vanaf de woning loop je zo richting het doorgaande vaarwater. Ideaal voor wie graag de SUP of

kano pakt en binnen enkele minuten op het water wil staan. Hier woon je rustig, dorps en vrij, met het buitenleven altijd dichtbij.

We nemen je mee door de woning...

Via de entree kom je binnen op de begane grond. Direct valt de nette afwerking op. De begane grond is voorzien van een stijlvolle pvc-vloer in visgraatmotief met comfortabele vloerverwarming. Op deze woonlaag bevinden zich vier slaapkamers, waarvan maar liefst drie slaapkamers een eigen deur naar buiten hebben. Dit geeft de woning een speels en praktisch karakter en biedt volop mogelijkheden, bijvoorbeeld voor logees, thuiswerken, hobbyruimte of een zelfstandige indeling binnen het huis.

Ook vind je op de begane grond een apart toilet en de badkamer. De badkamer is voorzien van een whirlpool, waardoor je hier echt een fijne plek hebt om te ontspannen. Bijzonder detail: onder de verhoogde badkamer bevindt zich nog een kelderruimte.

Deze is op dit moment lastig toegankelijk, maar volgens verkoper circa 1,80 meter hoog en daarmee nog altijd een echte extra ruimte met potentie.

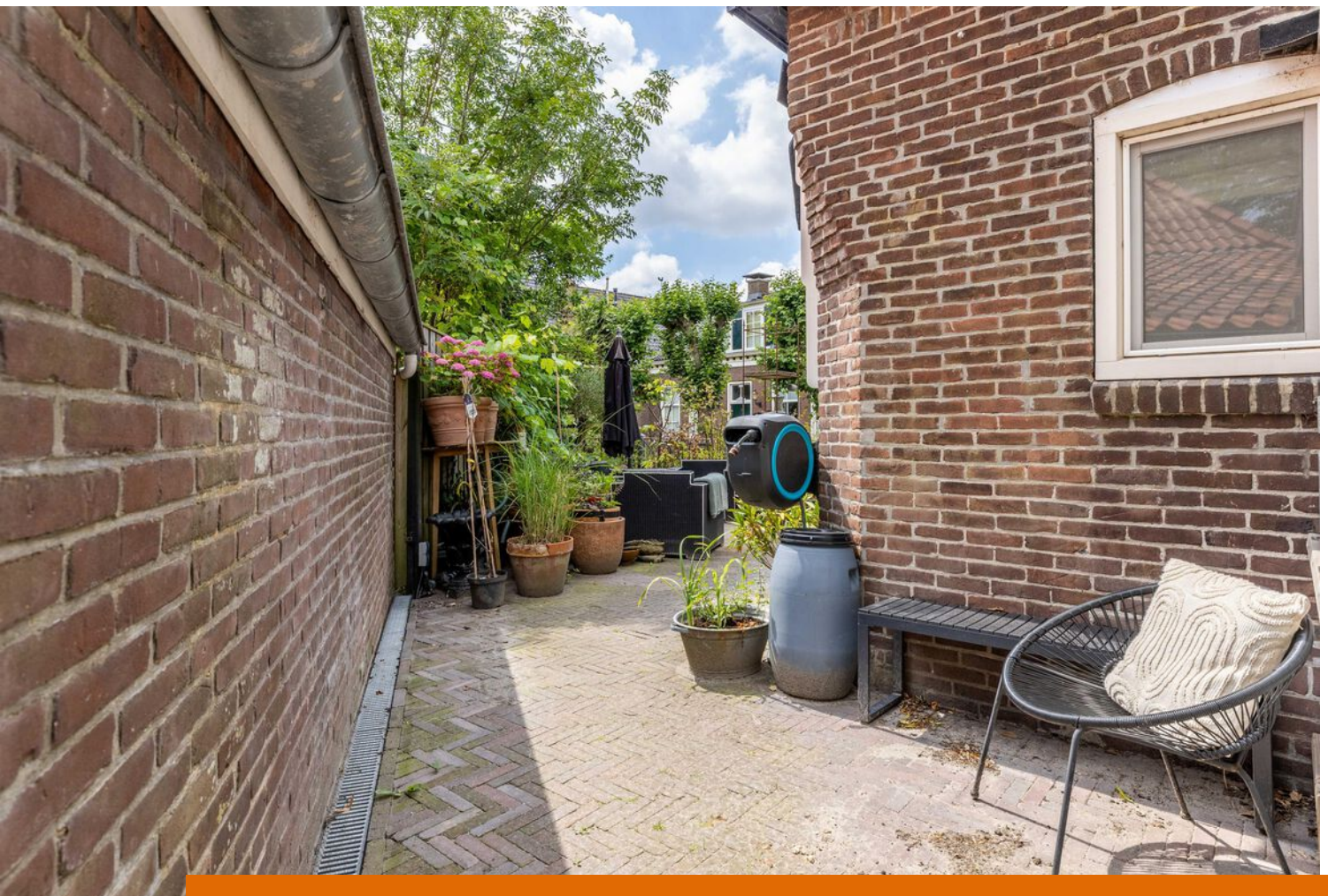
Vanuit de begane grond kun je met de 1-persoons lift naar de eerste verdieping. Deze lift is geschikt tot 120 kg en vormt een praktische toevoeging aan de woning. Daarnaast is de verdieping ook buitenom bereikbaar via een trap, wat de indeling extra bijzonder en flexibel maakt.

Op de eerste verdieping bevindt zich de woonkamer met keuken. Een heerlijke lichte leefruimte waar wonen, koken en samen zijn centraal staan. Ook deze verdieping is volledig voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor een aangenaam wooncomfort. De keuken is geplaatst in 2021 en compleet uitgerust met onder andere een vrijstaand gasfornuis met oven, een Miele inbouwstoomoven, vaatwasser, koelkast en diepvries. Een fijne keuken voor wie graag kookt en gezelligheid zoekt.

Rondom is de woning voorzien van kunststof kozijnen. De boeidelen zijn deels nog van hout. Verder beschikt de woning over een elektrische boiler, cv-ketel en een Hydraloo waterzuiveringssysteem. Ook aan elektrisch rijden is gedacht: op eigen terrein is een laadpaal aanwezig.

Buiten geniet je van een fijne tuin met een gunstige ligging, waardoor je hier de hele dag door van de zon kunt profiteren. De ligging midden in het dorp geeft een prettig en levendig gevoel, terwijl het water op loopafstand zorgt voor dat echte Friese buitenleven.

Bij de woning hoort daarnaast een vrijstaande houten garage in de straat. De garage beschikt over een vliering en achter de garage ligt nog een klein stukje grond. Ideaal voor opslag, fietsen, watersportspullen of hobbygebruik.

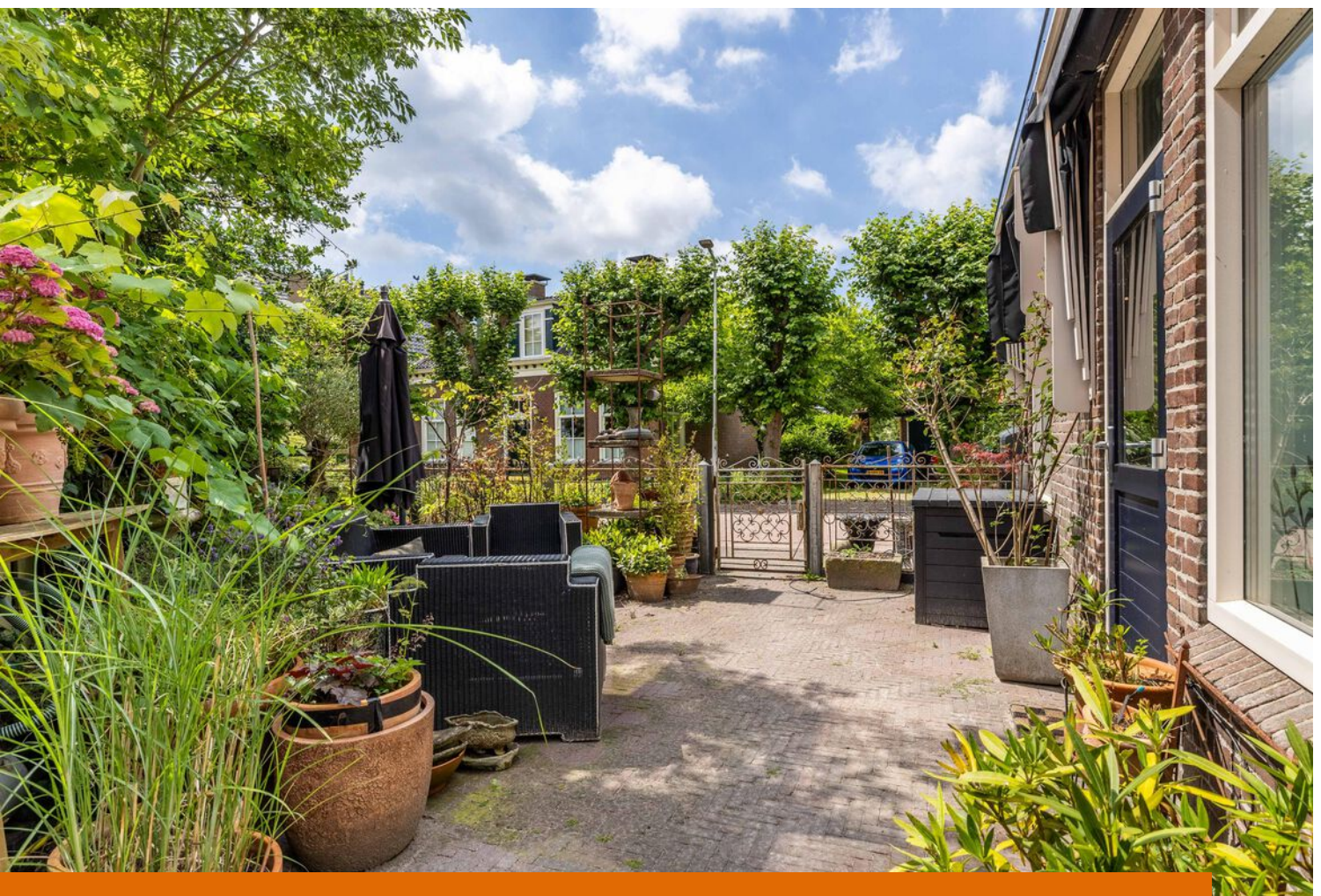


Bijzonderheden:

Vrijstaande woning midden in Elahuizen;
In 2019 volledig gestript en verbouwd;
Volledig geïsoleerd;
Vier slaapkamers, waarvan drie met eigen deur naar buiten;
Begane grond voorzien van pvc-visgraatvloer met vloerverwarming;
Eerste verdieping eveneens volledig voorzien van vloerverwarming;
Keuken geplaatst in 2021;
Keuken met vrijstaand gasfornuis met oven, Miele stoomoven, vaatwasser, koelkast en diepvries;
Badkamer met whirlpool;
Kelderruimte onder de verhoogde badkamer, volgens verkoper circa 1,80 meter hoog;
1-persoons lift naar de eerste verdieping, geschikt tot 120 kg;
Ook buitenom toegang tot de eerste verdieping via een trap;
Kunststof kozijnen rondom;
Elektrische boiler en cv-ketel aanwezig;
Hydraloop waterzuiveringssysteem;
Laadpaal op eigen terrein;

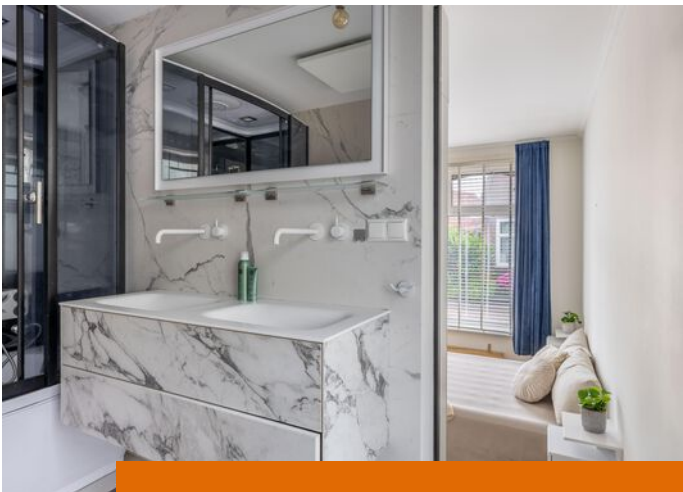
Vrijstaande houten garage met vliering en klein stukje grond achter de garage;
Fijne tuin met gunstige zonligging;
Op steenworp afstand van het doorgaande vaarwater, ideaal voor SUP, kano of watersportliefhebbers.
Funderingslabel: DE

Tsjerkewei 28 is zo'n woning die je echt van binnen moet ervaren. De combinatie van de grondige verbouwing, de bijzondere indeling, de vier slaapkamers, het comfort van vloerverwarming en de ligging vlak bij het water maakt dit een verrassend compleet geheel. Een heerlijk huis voor wie vrijstaand wil wonen in een fijn Fries dorp, met ruimte, comfort en het water binnen handbereik.

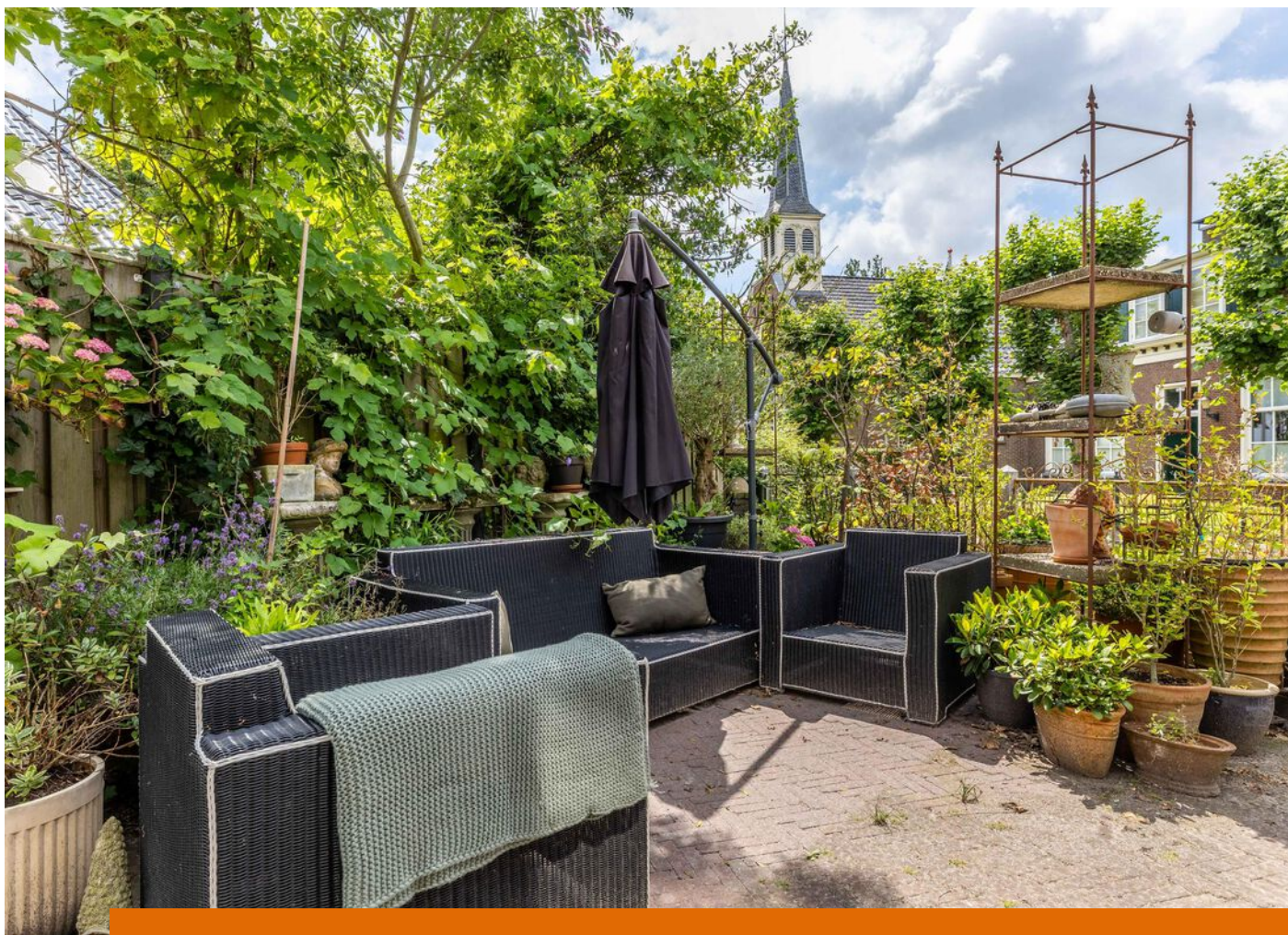






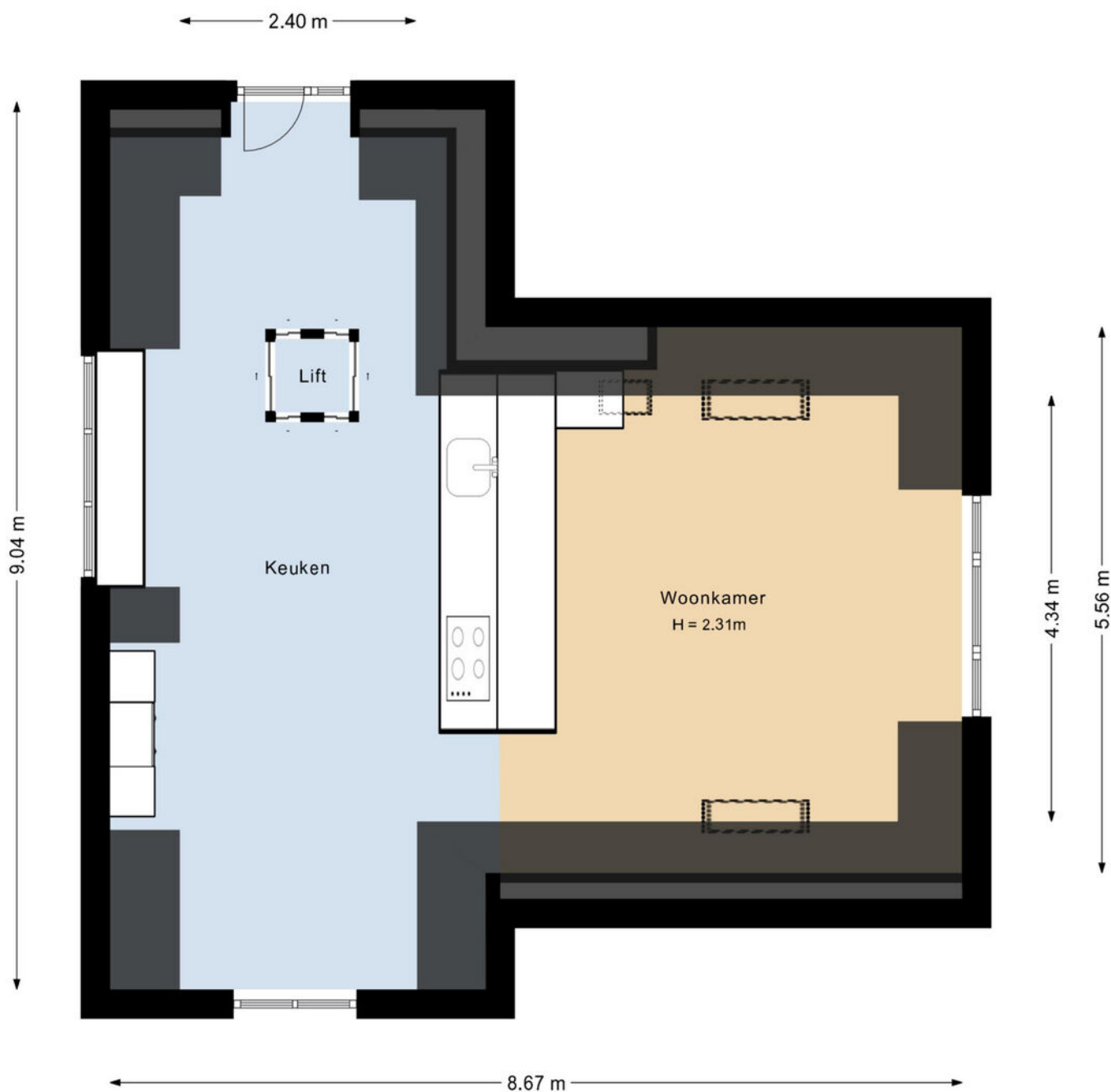




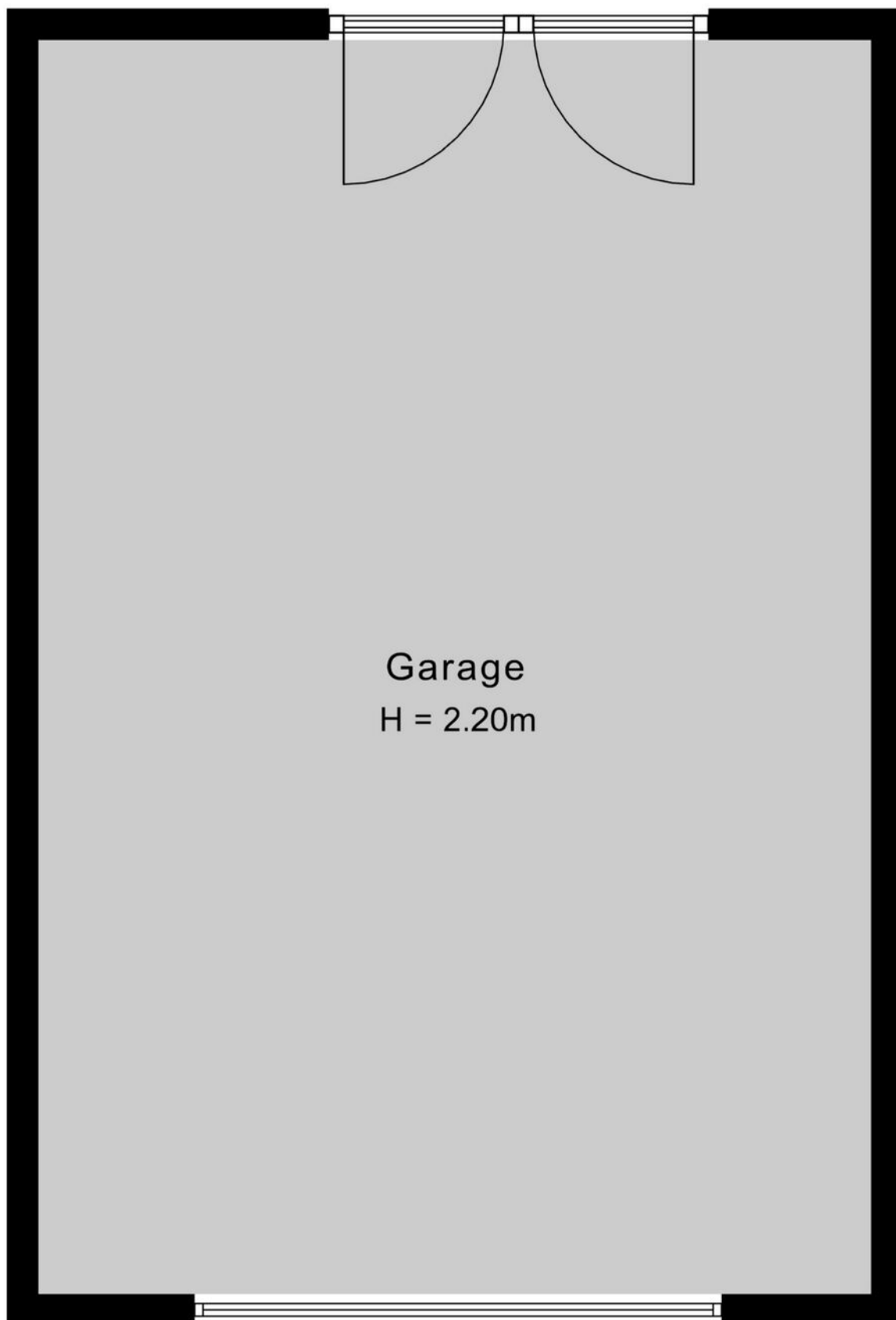








← 3.95 m →



↑ 5.95 m ↓

Garage
H = 2.20m



25

Bebouwing

1738



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen			X
- lamellen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat			X
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis			X
- afzuigkap			X
- magnetron			X
- oven			X
- koelkast			X
- vriezer			X
- vaatwasser			X
- Quooker			X
- koffiezetapparaat			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			X
- toilethouder			X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)			X
- fontein			X
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			X
- jacuzzi/whirlpool			X
- wastafel			X
- wastafelmeubel			X
- toiletkast			X
- toilet			X
- toiletrolhouder			X
- toiletborstel(houder)			X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			X
(Voordeur)bel			X
Rookmelders			X
(Klok)thermostaat			X
Rolluiken			X
Zonwering buiten			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X
Zonnepanelen			X
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			X
Beplanting		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			X

Alles onder één dak: realiseer jouw woondroom met Duinstra Melis Makelaars en Hypotheekvisie

Iedere dag begeleiden wij onze klanten bij de aan- en verkoop van hun woning. Dat doen we vanzelfsprekend met veel passie, plezier en maximale inzet. Mede daarom mogen wij onszelf al een aantal jaar de best beoordeelde makelaar van Friesland op Funda noemen. Hoewel wij dagelijks bezig zijn met de aan- en verkoop van woningen, hebben wij geen zicht op jouw financiële situatie. Daarom hebben wij in 2017 de handen ineen geslagen met Hypotheekvisie.

Onze hypotheekadviseurs Mient Kobes, Bas de Jong en Iris Stevens voorzien je graag van kwalitatief en volledig onafhankelijk hypotheekadvies. Je hebt hierbij de keuze uit meer dan 30 hypotheekverstrekkers. Zo ben je altijd verzekerd van hypotheekadvies op maat tegen de allerscherpste rentetarieven. Kom gerust een keer langs op ons kantoor in Leeuwarden of Sneek voor een volledig kosteloos en vrijblijvend hypotheekadvies, passend bij jouw situatie.

Maak een afspraak voor een vrijblijvend adviesgesprek.



Hypotheek Visie Leeuwarden

Mient Kobes en Bas de Jong
Eewal 89, 8911 GS Leeuwarden
058 - 21 613 01
leeuwarden@hypotheekvisie.nl

Hypotheek Visie Sneek

Iris Stevens
2e Oosterkade 5A, 8603 CK Sneek
058 - 21 613 01
sneek@hypotheekvisie.nl



Behoefte aan meer begeleiding en advies?

De aankoopcoach

Totaal *
€990,-

- ✓ Een groepsapp met het team en een eigen aankoop-expert
- ✓ Hulp bij het maken van een afspraak voor een bezichtiging
- ✓ Wij controleren de beschikbare informatie van verkopend makelaar en wijzen je op eventuele waarde bepalende factoren
- ✓ Wij doen onderzoek naar de waarde van de woning
- ✓ Tips en trucs op basis van onze ervaring en kennis
- ✓ Een eerlijke, objectieve en deskundige mening over de woning en haar waarde
- ✓ Advies wat te bieden en de bieding via ons laten verlopen
- ✓ Mocht het niet om een inschrijfprocedure gaan doen wij de onderhandelingen voor de beste aankoopprijs

* Inclusief verplichte afhandeling van het dossier (€495,-). Bij de aankoopcoach betaal je in twee termijnen, vooraf €495,- en achteraf €495,- bij de notaris. De ervaring leert dat men binnen 5 kansen een woning heeft aangekocht met ons als aankoopcoach. Lukt dit onverhoopt niet? Dat kun je opnieuw een pakket aanschaffen.

De aankoopmakelaar

Totaal **
€1995,-

Bij Duinstra Melis Makelaars kun je naast een aankoopcoach ook een aankoopmakelaar inschakelen. Binnen dit pakket krijg je alles wat je bij de aankoopcoach ook krijgt, aanvullend met de volgende diensten:

- ✓ We gaan met je mee naar bezichtigingen zodat we beter advies over de woning en de bouwkundige staat kunnen geven
- ✓ We begeleiden je bij de leveringsinspectie

** Inclusief verplichte afhandeling van het dossier (€495,-). Bij de aankoopmakelaar betaal je in twee termijnen, vooraf €795,- en achteraf (indien er een woning wordt aangekocht) €1200,-.

Waarom kiezen voor Duinstra Melis Makelaars?

- ✓ De allermooiste woningpresentaties
- ✓ Verkoopstylingadvies op maat
- ✓ Gratis gebruik van onze woonaccessoires
- ✓ Eigen, professionele woningfotograaf in dienst
- ✓ Standaard méér foto's en detailfoto's
- ✓ De mooiste woningvideo's
- ✓ Officieel meetrapport volgens NEN-normen
- ✓ De allerbeste marketing door onze eigen online marketeers
- ✓ Slimme social media strategie
- ✓ Het meest uitgebreide marketingpakket op Funda
- ✓ Optimale begeleiding van A-Z door enthousiast en deskundig team
- ✓ Klantenservice van het hoogste niveau
- ✓ Wij laten niets aan het toeval over
- ✓ Maximale verkoopopbrengst gegarandeerd
- ✓ Best beoordeelde makelaar van Friesland

9.7

"In maart kwam ik tot de gedachte om mijn woning te gaan verkopen. Hoewel het eerste gesprek oriënterend was heb ik de knoop dankzij goed advies snel kunnen doorhakken. Daarnaast heeft de uitstekende begeleiding geholpen om de woning op bepaalde punten verder op te knappen en zo verkoop-klaar te maken. De verkoop van mijn woning is in korte tijd omgezet van een gedachte naar een feit!"

10

"Vanaf het moment dat je aangeeft om met elkaar verder te gaan kom je in een goed geoliede machine terecht. Het is een groot kantoor en iedereen heeft zijn eigen taak, maar een gezamenlijk doel: jouw huis zo goed mogelijk verkopen. De WhatsApp-groep maakt het contact ontzettend prettig. Je hoeft niet na te denken wie je welke vraag moet stellen en wanneer. Wij hebben de samenwerking als zeer prettig ervaren. Een speciale vermelding voor de fotografe, ze maakt super foto's!"



9.5

‘Wij vinden dit een super toffe makelaar! Er was altijd duidelijke communicatie en begeleiding via de WhatsApp-groep, waarin iedereen zijn kennis deelt. We kregen het gevoel dat Duinstra Melis echt met je mee leeft van de verkoop van je woning. Daarnaast was de marketing erg goed. De Facebookpagina ziet er netjes en overzichtelijk uit! Wij zouden direct opnieuw kiezen voor Duinstra Melis. Je krijgt zeker waar voor je geld.’

10.0

“Duinstra Melis is een top makelaar. De totale aanpak is van begin tot einde erg plezierig en zeer gedreven. Ze denken out of the box daar waar het de presentatie van de woning aangaat. Tijdens het proces is de communicatie uitstekend. De medewerkers op kantoor zijn zeer volhardend in het regelen van alle zaken, zeker als derde partijen niet doen wat ze moeten doen. Voor het hele team van Duinstra Melis Makelaars: Chapeaux!”



Duinstra Melis

GRATIS WAARDEBEPALING?

Overweeg jij om jouw huis te gaan verkopen en ben je benieuwd naar wat jouw woning waard is in de huidige markt? Vraag gerust - en geheel vrijblijvend - een waardebeoordeling aan.

Duinstra Melis Makelaars

-  085 130 83 43 | info@duinstramelis.nl
-  vestigingen in Leeuwarden en Sneek
-  werkgebied: Friesland
-  www.duinstramelismakelaars.nl