van Engelenburg MAKELAARDIJ



NR 44, INDIJK

€ 575.000 k.k.

www.nr44.nl

Schulpen 5, 8531 HR Lemmer | Tel. 0514-534510 | info@makelaardijvanengelenburg.nl | www.makelaardijvanengelenburg.nl

Nr 44, Indijk

Open huis Zaterdag 12 september van 11.00-15.00 uur

In het mooiste park van Friesland De Rakken bieden we je de gelegenheid om deze prachtige vakantie woning te bekijken en ervaar zelf de sfeer van het park en de woning.

Unieke watervilla met 13,5 meter eigen steiger op toplocatie in Indijk/Woudsend!
Vrijstaand recreëren op het allermooiste park van Friesland. Vanuit de woning en de tuin geniet u van een schitterend vrij uitzicht over vaarwater De Rakken en de weidse vergezichten over het Heegermeer en natuurgebied De Gouden Bodem. Deze uitstekend onderhouden, instapklare watervilla staat op bungalowpark "De Rakken" in Indijk/Woudsend op een totaal perceel van 321 m² eigen grond. Een absolute oase van groen en rust in het hart van het Friese merengebied.

Waarom dit uw droomlocatie is:
Wat deze locatie écht uniek maakt, zijn de brede vaarwegen en de directe ligging exact tussen het Heegermeer en het Slotermeer. Grenzend aan het beschermde natuurgebied "De Gouden Bodem" van Staatsbosbeheer, geniet u hier van een blijvend vrij uitzicht dat nooit volgebouwd zal worden. Met een royale eigen aanlegplaats van maar liefst 13,5 meter ligt uw boot direct aan de verzorgde tuin klaar voor vertrek naar de mooiste Friese wateren.

INDELING
Begane grond:
Zijentree met garderobe en modern toilet. Een glazen deur geeft toegang tot de ruime, lichte living met fraai gestuukte wanden en plafonds en een nette laminaatvloer. De grote glazen pui met aluminium schuifpui zorgt voor veel licht en een naadloze verbinding met het terras aan de waterzijde. De gezellige zithoek is voorzien van een sfeervolle inbouw openhaard. De moderne open keuken is van alle gemakken voorzien, waaronder een vaatwasser, combimagnetron, kookplaat met afzuigkap en een koel-/vriescombinatie. Vanuit de eethoek bereikt u via een loopdeur het vlonderterras aan de voorzijde. Aangrenzend bevindt zich de praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen en een doorgang naar de inpandige berging met buitendeur.

Verdieping:
Overloop met dakraam. Drie sfeervolle slaapkamers met een prachtige, opengewerkte kap die voor een extra ruimtelijk effect zorgt. De royale hoofdslaapkamer beschikt over handige kastruimte en geeft toegang tot het balkon. Vanaf hier heeft u een magnifiek uitzicht richting het Heegermeer. De luxe badkamer is in 2022 volledig gemoderniseerd en vergroot met een kunststof dakkapel. Deze is stijlvol ingericht met een inloopdouche, wastafelmeubel, vrijhangend toilet, designradiator en ingebouwde spots

Tuin en buitenruimte:
De rondom gelegen, verzorgde tuin biedt een royaal zitterras aan zowel de voor- als achterzijde, waardoor u altijd een plekje in de zon of schaduw vindt. De tuin is fraai aangelegd met groene hagen, een gazon en bloeiende borders, en is voorzien van buitenverlichting, elektra en een buitenkraan. Aan de eigen steiger van 13,5 meter ligt uw boot stabiel en veilig. De ruime oprit aan de voorzijde biedt plaats aan twee auto's.

Duurzaamheid en comfort (Energielabel A)
De woning is de afgelopen jaren flink verduurzaamd. In 2022 zijn er 12 Jinko full black zonnepanelen met een Solar Edge omvormer geplaatst. Daarnaast beschikt de villa over Tonzon vloerisolatie, dakisolatie, HR-beglazing en een energiezuinige Intergas combiketel (2022). De woning is aangesloten op het glasvezelnetwerk.

Over de VvE en de omgeving: Bungalowpark "De Rakken" is een uniek park waar woningen veelal langdurig in familiebezit blijven en zelden te koop worden aangeboden. De actieve en gezonde VvE organiseert diverse activiteiten en hanteert lage servicekosten (€ 840,- per jaar). Het sfeervolle watersportdorp Woudsend ligt op loopafstand en biedt gezellige restaurants, winkels en een supermarkt die 7 dagen per week geopend is. Sneek ligt op slechts 10 autominuten en de Randstad is binnen 70 autominuten perfect bereikbaar via de A6.

BIJZONDERHEDEN:

Instapklaar: De gehele inventaris kan (behoudens enkele persoonlijke bezittingen) achterblijven;

Toplocatie: Eigen aanlegsteiger van 13,5 meter direct aan de tuin;

Uitzicht: Blijvend vrij uitzicht over vaarwater en natuurgebied

Duurzaam: Energielabel A, 12 zonnepanelen en uitstekende isolatie;

Perceel: 321 m² eigen grond met een oprit voor 2 auto's;

Onderhoud: Uitstekend onderhouden met een moderne keuken en luxe badkamer (2022).

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 575.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Villa, halfvrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1976
Soort dak	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	86 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte	3 m²
Overige inpandige ruimte	6 m²
Perceeloppervlakte	321 m^2
Inhoud	331 m^3

Indeling

Aantal kamers	4 (3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	1 inloopdouche, 1 toilet en 1 wastafelmeubel
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	Dakraam, glasvezel kabel, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, rookkanaal, schuifpui en zonnepanelen

Energie

Definitief energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, dubbel glas, HR-glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Combiketel Intergas HR-Eco gas gestookt uit 2022, eigendom

Kadastrale gegevens

Woudsend C 443	
Oppervlakte	321 m^2
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging	Aan vaarwater en vrij uitzicht
Tuin	Achtertuin, voortuin en zijtuin
Balkon/dakterras	Balkon aanwezig

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandige berging (1)
Voorzieningen	Voorzien van elektra en voorzien van water

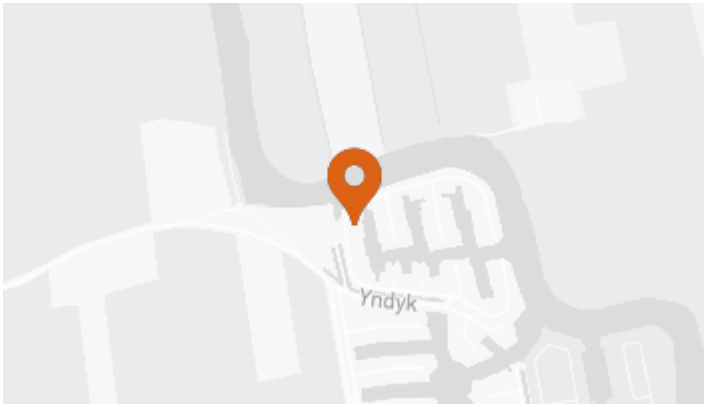
Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein

Garage

Soort garage	Parkeerplaats

Nr 44, Indijk











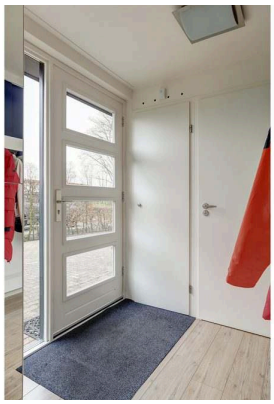


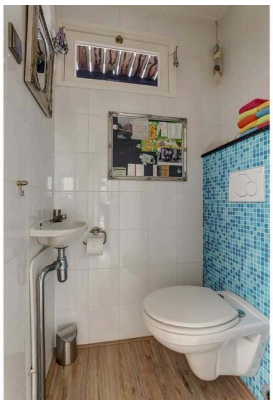















SPORTS





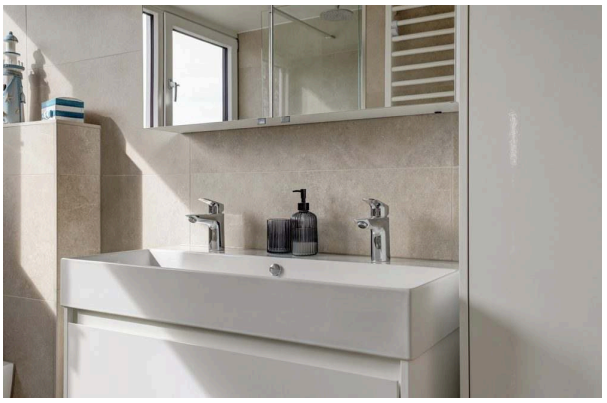












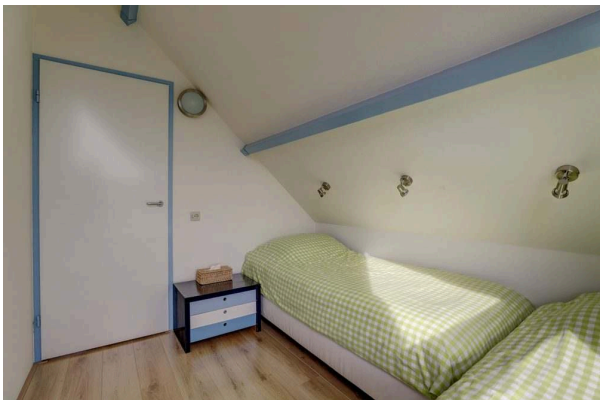
















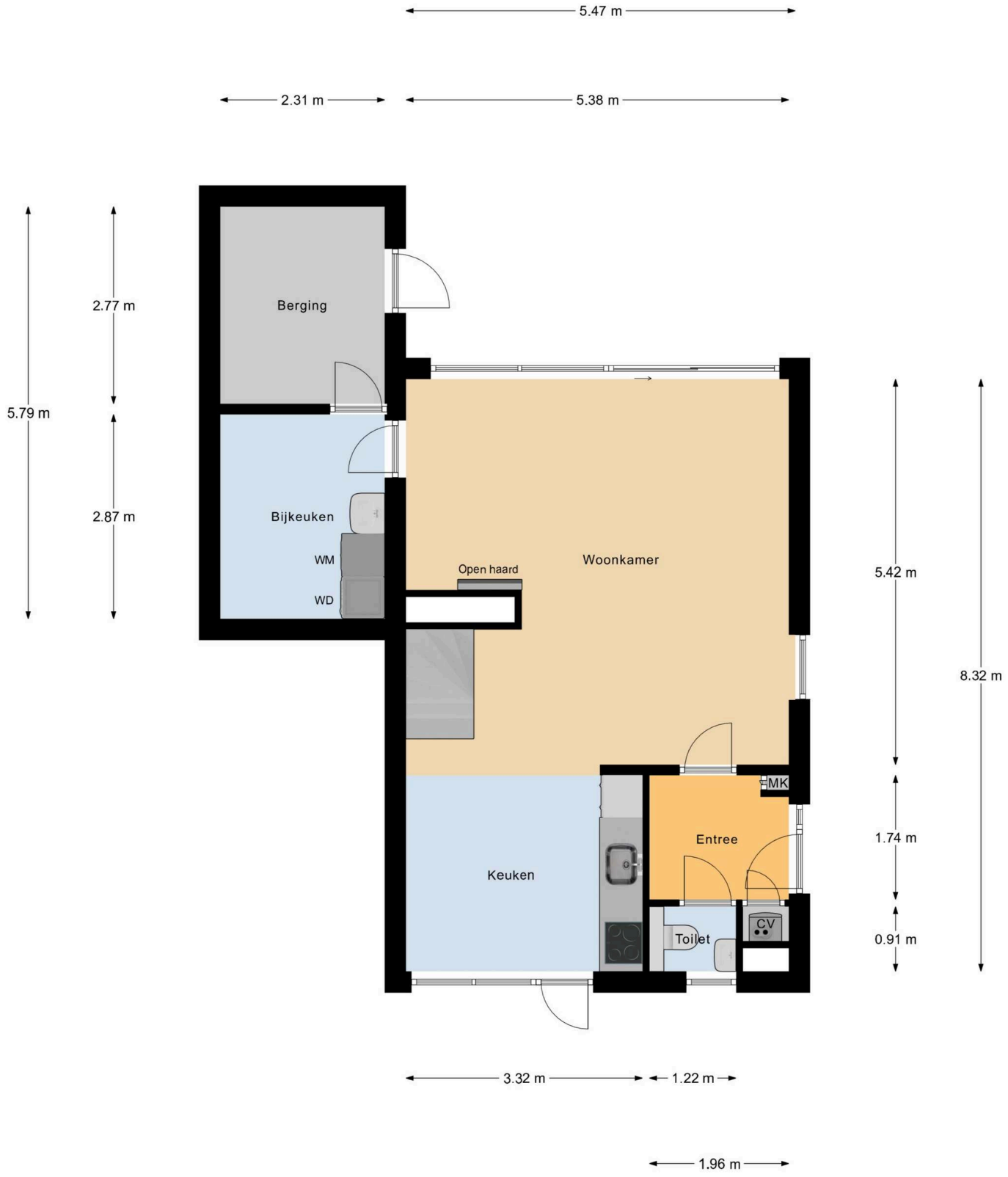




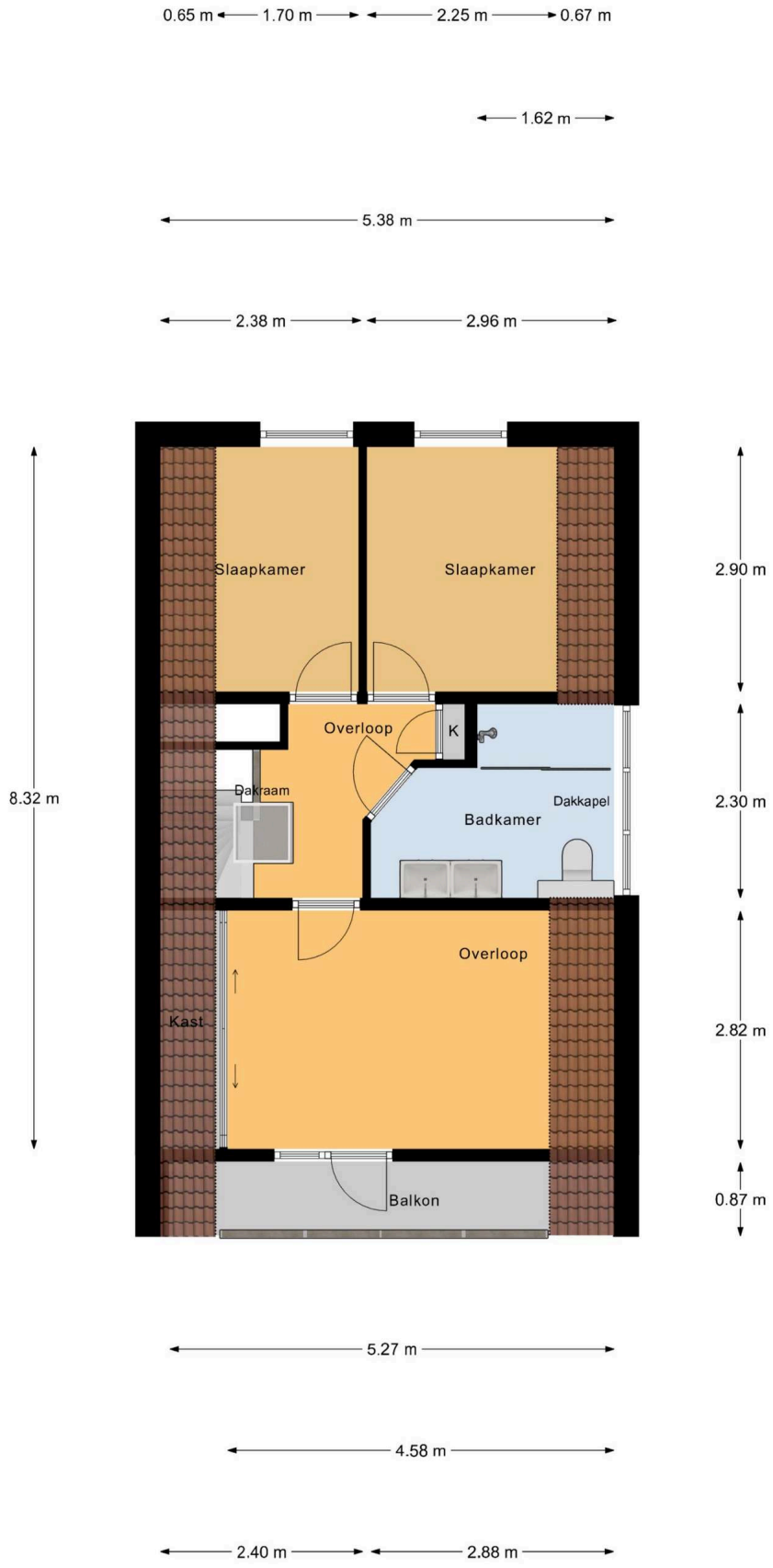




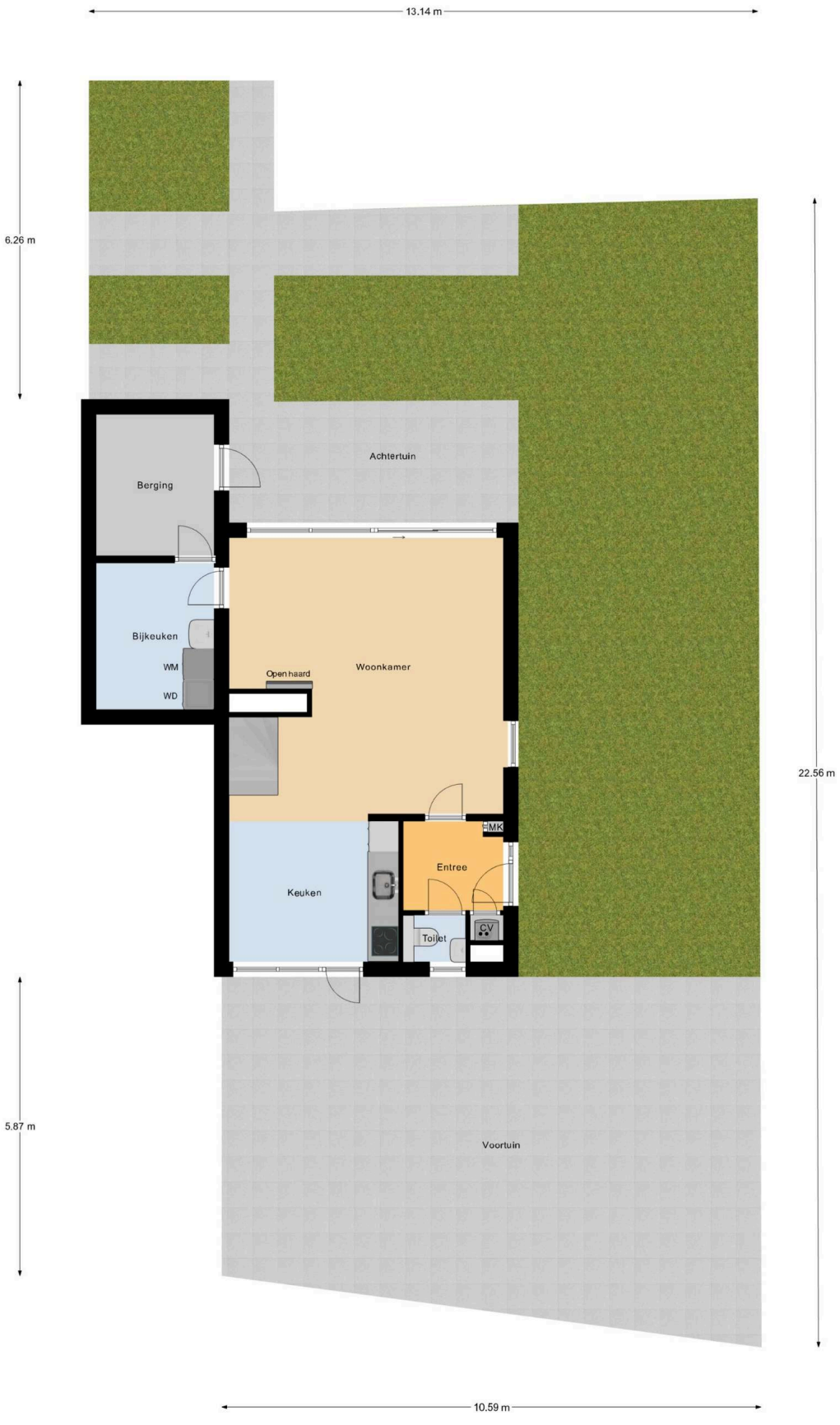
Plattegronden



Begane Grond



1e Verdieping



Begane Grond Tuin

van Engelenburg MAKELAARDIJ



MAKELAARDIJ VAN ENGELENBURG

Met veel inzet en betrokkenheid verzorgen wij voor u de verkoop, aankoop of taxatie van uw woning. U kunt vertrouwen op onze jarenlange ervaring, deskundigheid, professionele begeleiding gedurende het gehele verkooptraject. Wij onderscheiden ons door onze transparante en eerlijke manier van werken en stellen u als opdrachtgever centraal om een maximale opbrengst voor uw woning te behalen. Het bepalen van de waarde is in deze huidige markt een extra discipline en cruciaal voor het behalen van een optimaal verkoopresultaat. In een vrijblijvend gesprek onderbouwen wij voor u de huidige waarde van uw woning, de verkoop en social marketing tools die wij inzetten om de doelgroep(en) te benaderen. Tijdens het verkoop en of biedingen proces houden wij rekening met uw wensen en kunt u rekenen op onze integriteit. Voor de verkoop of aankoop van uw woning weet u vooraf precies waar u aan toe bent en u betaalt achteraf geen extra kosten. Daarnaast kunnen wij u kosteloos adviseren over zaken rondom de woning, zoals het regelen van een energielabel, notaris, verhuisbedrijf, bouwbedrijf, bouwtechnisch keurmeester en nog veel meer waardoor voor u alles op rolletjes verloopt!

Vanuit Lemmer, het sfeervolle dorp aan het IJsselmeer, ontvangen wij onze bezoekers en klanten gastvrij, want er is altijd iemand aanwezig om u goed te woord te staan. Bovendien zijn wij buiten werktijden telefonisch zeer goed bereikbaar. Ons kantoor is goed bereikbaar en gelegen in het centrum van Lemmer, het vertrekpunt van veel woningzoekenden in de gehele regio. Wij zijn actief in de gehele Zuidwesthoek, waaronder de Fryske Marren, Súdwest-Fryslân. Ons kantoor is aangesloten bij de NVM en onze makelaar is ingeschreven het register van Vastgoed Cert. Het kwaliteitskeurmerk voor erkende makelaars/taxateurs.

Bel of email ons voor een vrijblijvende waardebepaling van uw woning. Onze klanten geven ons een prachtig resultaat met een 9.3!

Schulpen 5, 8531 HR Lemmer | Tel. 0514-534610 | info@makelaardijvanengelenburg.nl | www.makelaardijvanengelenburg.nl