



KROMME WARREN 56, ECHTENERBRUG

€ 572.000 k.k.

www.krommewarren56.nl

Kromme Warren 56, Echtenerbrug

Royaal woonhuis op unieke locatie met schitterend uitzicht over (de kom van) het Tjeukemeer én de jachthaven!

Bent u op zoek naar het ultieme woongenot in een waterrijke omgeving, zonder in te leveren op comfort en bereikbaarheid? Zoek dan niet verder. Op een absolute toplocatie in het gezellige watersportdorp Echtenerbrug ligt dit goed onderhouden, solide gebouwd woonhuis. Riante lichte living, 5 slaapkamers, waarvan een slaapkamer/kantoor op de begane grond, een slaapkamer met een riant dakterras. Met een idyllisch uitzicht over de havenkom en het Tjeukemeer worden hier al uw woonwensen werkelijkheid. En het mooiste? Binnen een uur staat u in de Randstad via de nabijgelegen A6.

Deze fraai vormgegeven woning uit 2000 is op een speelse manier rond de havenkom gesitueerd. Dankzij de traditionele bouw profiteert u van degelijke materialen, rechte muren en een zeer efficiënte en doelmatige indeling. Met 16 zonnepanelen, 2 krachtstroompunten (waarvan 1 naast de voordeur in gebruik is voor de autolader) en uitstekende isolatie is deze woning bovendien helemaal klaar voor de toekomst.

De indeling

Begane grond: veel leefcomfort.

Bij binnenkomst via de entree bereikt u de hal met toilet en trapopgang. De ruime, lichte woonkamer trekt direct uw aandacht dankzij het levendige uitzicht over de havenkom aan de voorzijde. Aan de achterzijde haalt u buiten naar binnen via de grote schuifpui, die toegang biedt tot de overdekte veranda en de royale, beschutte achtertuin. De halfopen keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en voldoende kastruimte. Praktisch is ook de aangrenzende bijkeuken met veel opbergruimte achter twee grote schuifdeuren én met witgoedaansluitingen. Deze bijkeuken is voorzien van een buitendeur aan de tuinzijde.

Uniek pluspunt: De ruime slaap-/werkkamer op de begane grond heeft een eigen buitendeur naast de hoofdentree. Dit maakt de ruimte perfect voor een kantoor of praktijk aan huis, óf voor levensloopbestendig wonen.

Eerste verdieping: ruimte voor het hele gezin of werkkamers.

De overloop geeft toegang tot drie comfortabele en lichte slaapkamers met rechte wanden, waardoor elke vierkante meter optimaal benut kan worden. De zeer royale badkamer is modern afgewerkt met een ligbad, inloopdouche, toilet en badmeubel met dubbele wastafel.

Tweede verdieping: uw eigen penthouse-ervaring.

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich een royale vijfde slaapkamer met een modern wastafelmeubel en extra bergruimte achter de schotten. Deze kamer grenst aan een handige inloopkast met cv-opstelling.

Maar de absolute eyecatcher is het aangrenzende dakterras van maar liefst 17 m². Vanaf deze hoogte geniet u van een adembenemend weids uitzicht over het Tjeukemeer, het gemaal van Echten en de omliggende weilanden met waterpartijen. Dit is dé plek om te genieten van prachtige zonsondergangen.

Buitenleven en omgeving

De achtertuin is heerlijk beschut, voorzien van een overdekte veranda en een praktische kunststof berging. Vanuit deze achtertuin wandelt u direct naar het schelpenpad langs het Tjeukemeer. Kinderen kunnen veilig spelen in het aangrenzende speeltuintje. Wonen aan de kom van het Tjeukemeer is voor watersportliefhebbers een droomlocatie: het biedt ultiem waterplezier voor jong & oud (zwemmen, suppen, vissen, varen) en vanuit uw raam heeft u een vrij uitzicht naar de jachthaven, waar vrijwel altijd een ligplaats beschikbaar is voor uw eigen boot.

Echtenerbrug vormt samen met Delfstrahuizen een levendige en gezellige woonkern direct aan het Tjeukemeer, het grootste meer van Friesland. Het watersportdorp beschikt over diverse voorzieningen, zoals twee basisscholen, een supermarkt, sportvoorzieningen, twee jachthavens, een camping, diverse gezellige horecagelegenheden én een huisartsenpraktijk. Bovendien zijn er diverse wandel- en fietsroutes langs het Tjeukemeer en prachtige uitgebreide vaarroutes naar alle Friese meren én naar diverse natuurgebieden. Grotere plaatsen als Lemmer, Joure en Heerenveen zijn op korte afstand met fiets of auto te bereiken.

Alle bijzonderheden op een rij:

- Bouwjaar: 2000
- Energielabel: A
- Uitzicht voorzijde: Direct zicht op de kom en de jachthaven van het Tjeukemeer.
- Uitzicht achterzijde: Direct zicht op weilanden, het gemaal van Echten, het schelpenpad langs het Tjeukemeer en het Tjeukemeer zelf, mede vanaf het dakterras (17 m²).
- Duurzaamheid: 16 zonnepanelen, 2 krachtstroompunten (waarvan 1 in gebruik voor de autolader) en uitstekend geïsoleerd.
- Levensloopbestendig / Werken aan huis: Slaap-/werkkamer op de begane grond met eigen entree.
- Sanitair: Modern ingerichte ruime complete badkamer.
- Extra's: Glasvezelaansluiting, oplader elektrische auto, schelpenisolatie voor extra bodemisolatie en droge kruipruimte, schuifpui naar overdekte veranda, kunststof berging
- Locatie: Aan doorgaand vaarwater. Speeltuintje, winkels, horeca en huisartsenpraktijk op loopafstand. Randstad bereikbaar binnen 60 minuten via de A6.
- Vervoer: Busverbindingen aanwezig

Kortom: een heerlijk woonhuis met een unieke ligging aan het water, waar u geniet van rust en ontspanning.

Kom de sfeer en het uitzicht zelf ervaren tijdens een bezichtiging!

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 572.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, geschakelde woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2000
Soort dak	Lessenaardak bedekt met pannen

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	169 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	27 m ²
Externe Bergruimte	8 m ²
Perceeloppervlakte	326 m ²
Inhoud	596 m ³

Indeling

Aantal kamers	6 (5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	1 inloopdouche, 1 ligbad, 1 toilet en 1 wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Glasvezel kabel, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, schuifpui en zonnepanelen

Energie

Definitief energielabel	
Isolatie	Dakisolatie, dubbel glas, HR-glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Combiketel HR Intergas / close-inn boiler gas gestookt uit 2009, eigendom

Kadastrale gegevens

Oosterzee B 4980

Oppervlakte

326 m²

Omvang

Geheel perceel

Eigendomssituatie

Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging

Aan vaarwater, aan water en vrij uitzicht

Tuin

Achtertuintuin en voortuin

Achtertuintuin

143 m² (11m diep en 13m breed)

Ligging tuin

Gelegen op het westen

Balkon/dakterras

Dakterras aanwezig

Bergruimte

Schuur/berging

Vrijstaand kunststof berging (1)

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

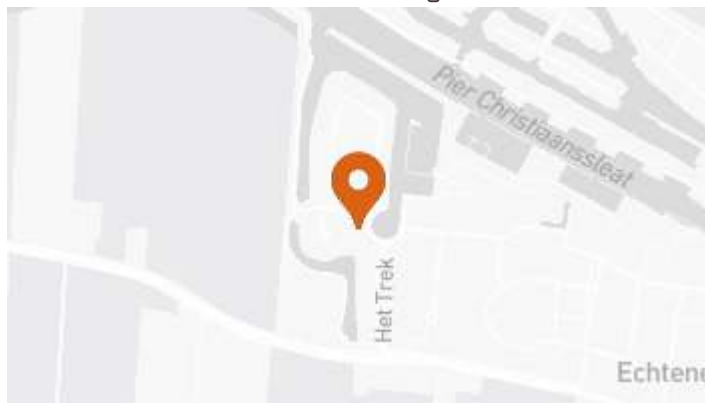
Op eigen terrein

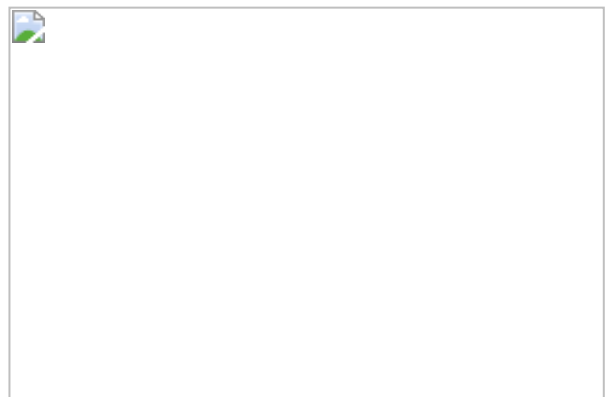
Garage

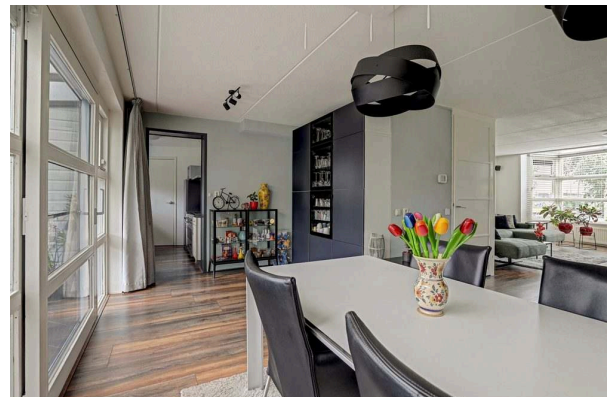
Soort garage

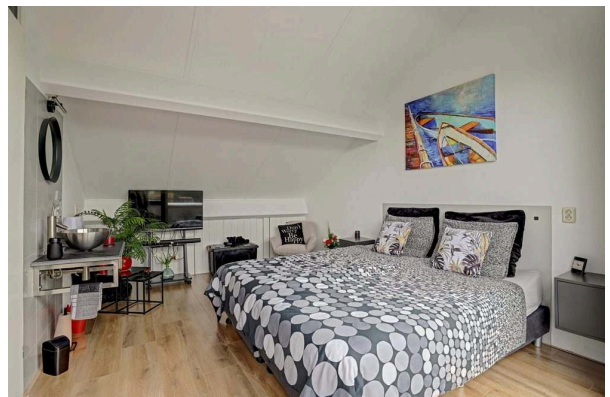
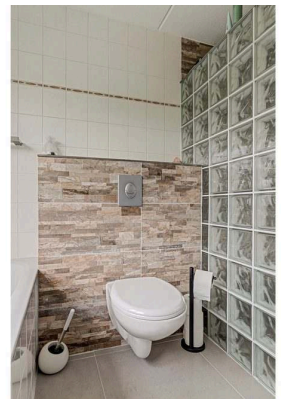
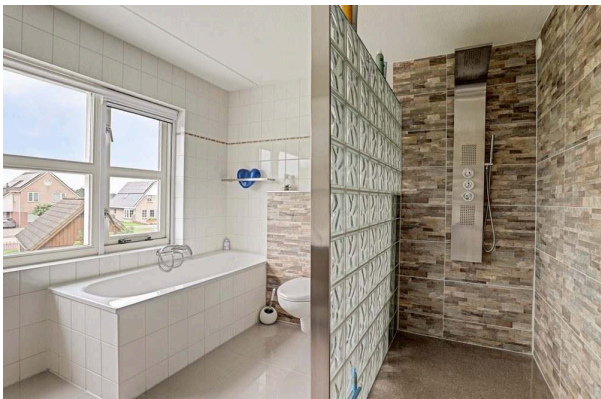
Parkeerplaats

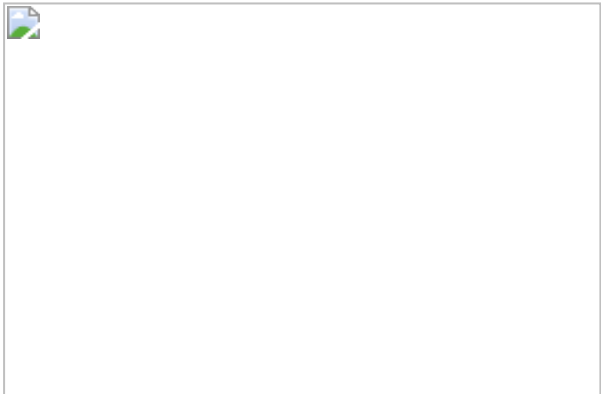
Kromme Warren 56, Echtenerbrug















MAKELAARDIJ VAN ENGELBURG

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!