Bijzonder *WONEN*

Wordt dit jouw nieuwe thuis?



HOLTROPWEG 15 / IJLST

Makelaardij Sneek

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

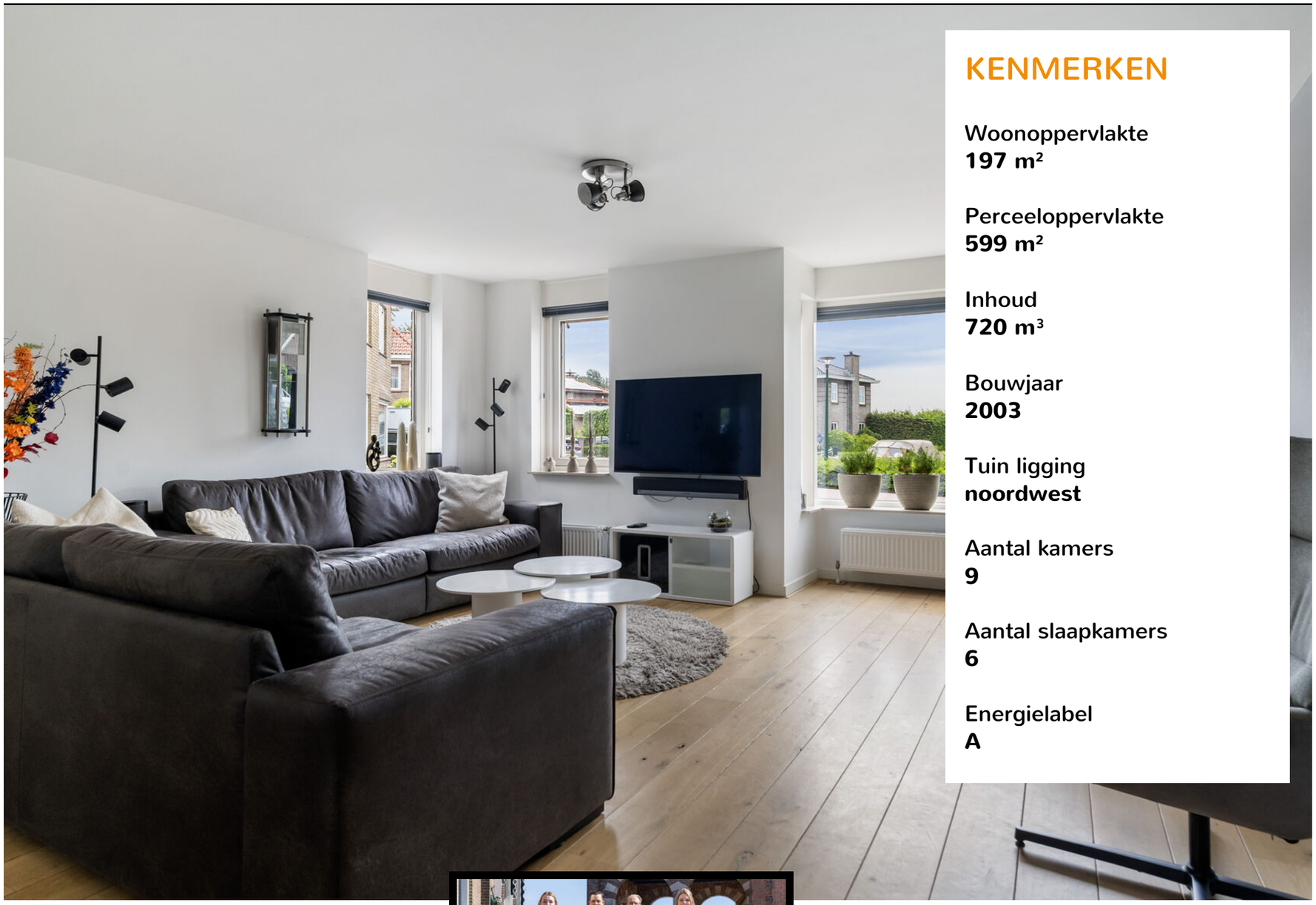


Theo Groen

06-50250082

0515-431543

info@makelaardijsneek.nl



KENMERKEN

Woonoppervlakte
197 m²

Perceeloppervlakte
599 m²

Inhoud
720 m³

Bouwjaar
2003

Tuin ligging
noordwest

Aantal kamers
9

Aantal slaapkamers
6

Energielabel
A

BEKIJK DE WONING OMSCHRIJVING OP PAGINA **4**



Wij helpen je graag verder!

Wil je meer informatie of een afspraak plannen?
Bel naar 0515-431543

ONTMOET HET TEAM VAN

Makelaardij Sneek

Omschrijving

Zeer royale 2-onder-1-kapwoning met maar liefst ca. 197 m² woonoppervlak, een uitzonderlijk grote achtertuin, vrij uitzicht én een eigen ligplaats direct tegenover de woning.

Dit karaktervolle herenhuis uit 2003 valt direct op door zijn bijzondere architectuur met mediterrane uitstraling. De woning is niet alleen fraai om te zien, maar ook verrassend praktisch en bijzonder ruim opgezet. Dankzij de recht opgetrokken gevels, de hoge kap + extra dakkapel en de uitpandige halpartij biedt de woning in basis al erg veel praktische leefruimte.

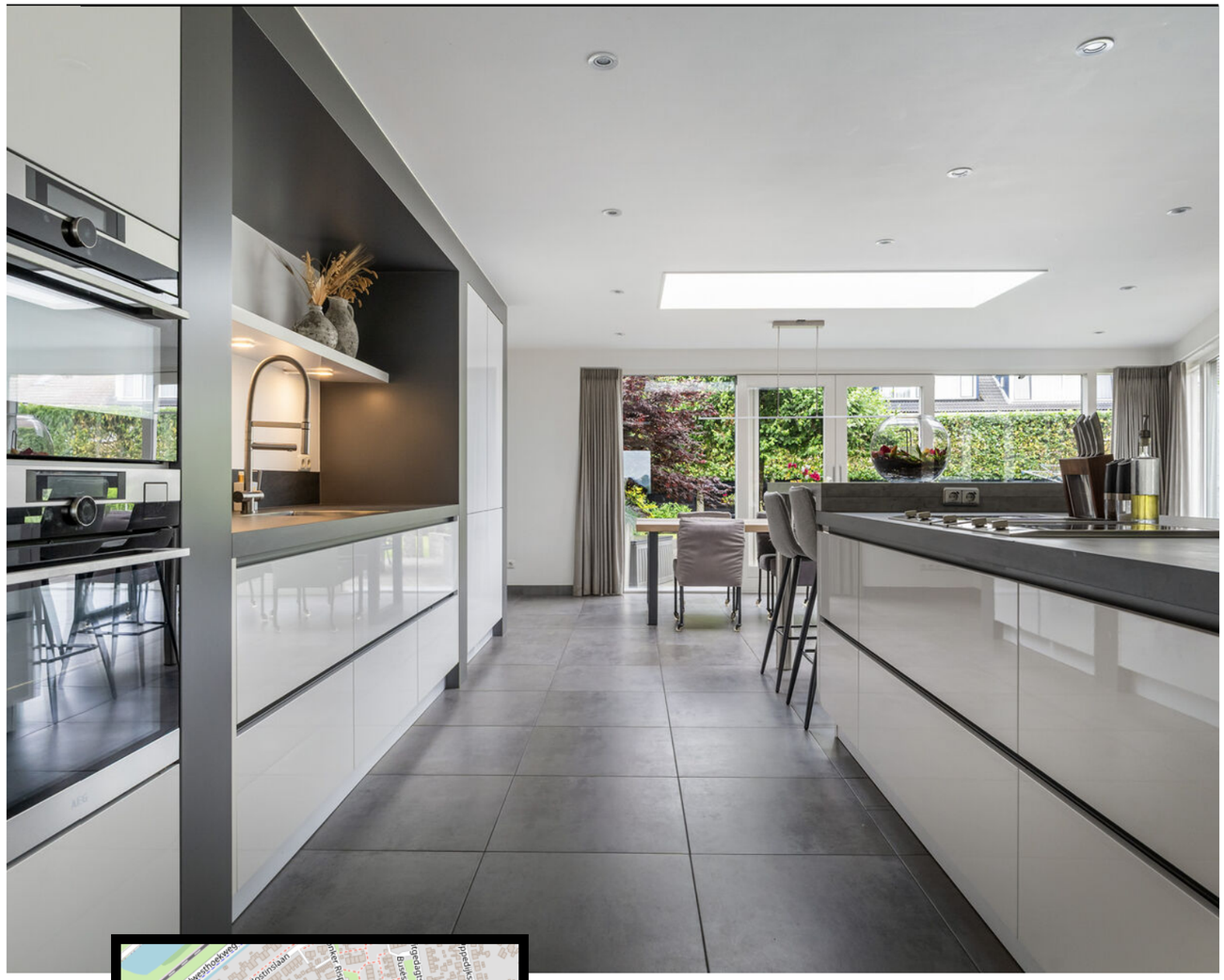
Aan de achterzijde is de woning vervolgens rond 2017 fors uitgebouwd met een prachtige woonkeuken van circa 41 m². Een heerlijke leefruimte waar licht, ruimte en sfeer samenkomen. De grote raampartijen en brede lichtstraat zorgen voor een overvloed aan daglicht en geven bovendien een mooie verbinding met de achtertuin. De uitgebreide keukenopstelling maakt dit tot een plek waar je niet alleen kookt, maar vooral graag samenkomt en verblijft.

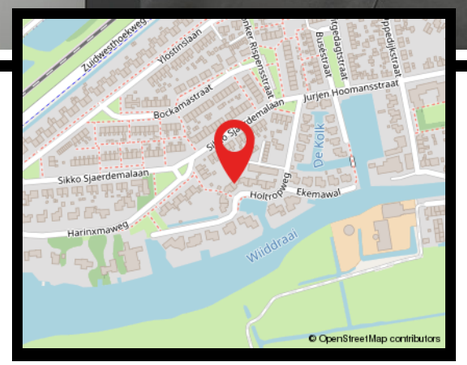
En dan het uitzicht! De woning is rustig gelegen aan een doodlopende straat. Vanuit de woonkamer kijk je prachtig over de binnenhaven richting de Ruterpolder. Voor de woning loopt het doorgaande vaarwater, waardoor je vanuit huis de boten voorbij ziet varen. Een levendig en tegelijkertijd heerlijk vrij uitzicht dat deze woonplek extra bijzonder maakt.

De aangebouwde garage is inmiddels volledig gewijzigd in een comfortabele praktijk-/ werkruimte van circa 17 m². Deze ruimte is rechtstreeks vanuit de hal bereikbaar, volledig geïsoleerd en voorzien van airconditioning. Ideaal voor werk of praktijk aan huis, maar uiteraard ook geschikt als speelkamer, hobbyruimte of extra verblijfsruimte.

Ook op het gebied van comfort en duurzaamheid heeft de woning veel te bieden, met onder andere energielabel A, 15 zonnepanelen en airconditioning. De woonkeuken is v.v. vloerverwarming en tevens is in de woonkamer een rookkanaal aanwezig, geschikt voor elk type houtkachel.

De woning staat op een royaal perceel van maar liefst 599 m². Aan de voorzijde is parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein. Via de eigen achterom bereik je de bijzonder ruime en fraai aangelegde achtertuin. Hier geniet je volop van privacy, groen en ruimte. Grote terrassen en veel privacy! De sfeervolle veranda met aangebouwde bergruimte maakt het plaatje compleet en biedt een heerlijke plek om lang buiten te zitten.





Wat fijn dat je interesse hebt in deze woning.
Als bezichtiger wil je niet alleen een huis bekijken, maar vooral ervaren of het past bij jouw woonwensen.

Bij Makelaardij Sneek 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 43 15 43 of info@makelaardijsneek.nl

Extra Informatie

Wat deze woning helemaal bijzonder maakt, is de eigen ligplaats direct aan de overzijde van de straat. Bij de woning hoort het exclusieve gebruiksrecht van een ligplaats in de gemeenschappelijke haven. Vanaf hier vaar je via de Wijddraai rechtstreeks richting de Friese meren, een staande mastroute. Een fantastische uitvalsbasis voor liefhebbers van varen en watersport. Bovendien is de volledige walbeschoeiing van de haven onlangs vernieuwd.

Kortom: een verrassend royaal en compleet familiehuis op een prachtige woonstand. Volop leefruimte, een enorme tuin, vrij uitzicht én het Friese vaarwater letterlijk voor de deur.

INDELING

Hal/entree met toilet (wandcloset) en meterkast en direct toegang tot de fraaie praktijkruimte, grote bijkeuken, woonkamer v.v. massief houten vloer en rookkanaal, woon-/eetkeuken met plavuizen vloer + vloerverwarming en een uitgebreide keukenopstelling met kookeiland en veel inbouwapparatuur, airco, schuifpui en dubbele tuindeuren.

1e verdieping:

Overloop met airco-unit, ouderslaapkamer met vaste kastenwand en airco, 2e en 3e slaapkamer, moderne badkamer v.v. dubbele wastafel, inloopdouche en 2e toilet.

2e verdieping:

Via vaste trap bereikbaar, overloop met cv-ruimte, 4e en 5e slaapkamer.

Bijzonderheden:

* Bouwjaar woning 2003.
* Inhoud totaal ca. 720 m³.
* Woonoppervlak ca. 197 m².
* Perceelgrootte 599 m².
* Energielabel A.
* HR-cv-ketel 2018.
* Buitenschilderwerk in uitstekende conditie (2024).
* Laadpunt elektrische auto aanwezig.
* Een zeer complete woning op prachtige woonstand!

Extra Informatie

Huidige bestemming

Woonruimte t.b.v. permanente bewoning.

Kabel

Ja.

Riolering

Ja.

Alarm

Geen alarm aanwezig.

Zonwering

Buiten zonwering aanwezig.

Algemene bouwaard

Traditioneel gebouwde woning.

Dak

Schilddak gedekt d.m.v. keramische dakpannen.

Gevels

Spouwmuurgevels.

Kozijnen

Uitgevoerd in hardhout.

Schilderwerk

Professioneel geschilderd in 2024.

Vloeren

Beton vloeren. Woonkeuken v.v. vloerverwarming.

Plafonds

Stucplafonds.

Asbest

Geen asbest gesignaleerd.

Erfdienstbaarheden

Zie akte van levering, met name m.b.t. lidmaatschapsrecht binnenhaven.

Kruipruimte

Ja, toegangsluik aanwezig in trapkast.

Onroerendzaakbelasting

€ 602,36

Waterschapslasten

€ 775,71

Rioolrechten

€ 216,98

Gasverbruik

Maandtermijn gas en elektra gezamenlijk € 99,00

Bijzonderheden

15 zonnepanelen geplaatst in 2021, ca. 385 Wp, jaaropbrengst ruim 5 Mw.

Waterkenmerken

Oeverlengte: Eigen ligplaats, groot ca. 4 x 8 meter.

Aanlegsteiger: Ja.

Vaardiepte: Ruim 1.50 meter.

Vaarverbinding: Staande mast route.

Vaarroutes: Via IJlst richting Sneek en het Sneekermeer en via Osingahuizen richting Heeg en geheel zuid/west Friesland.

Overig: Complete wal beschoeiing haven in 2024 volledig venieuwd. Onderhoud haven is de collectieve verantwoordelijkheid van de 8 gebruikers.



Extra Informatie















































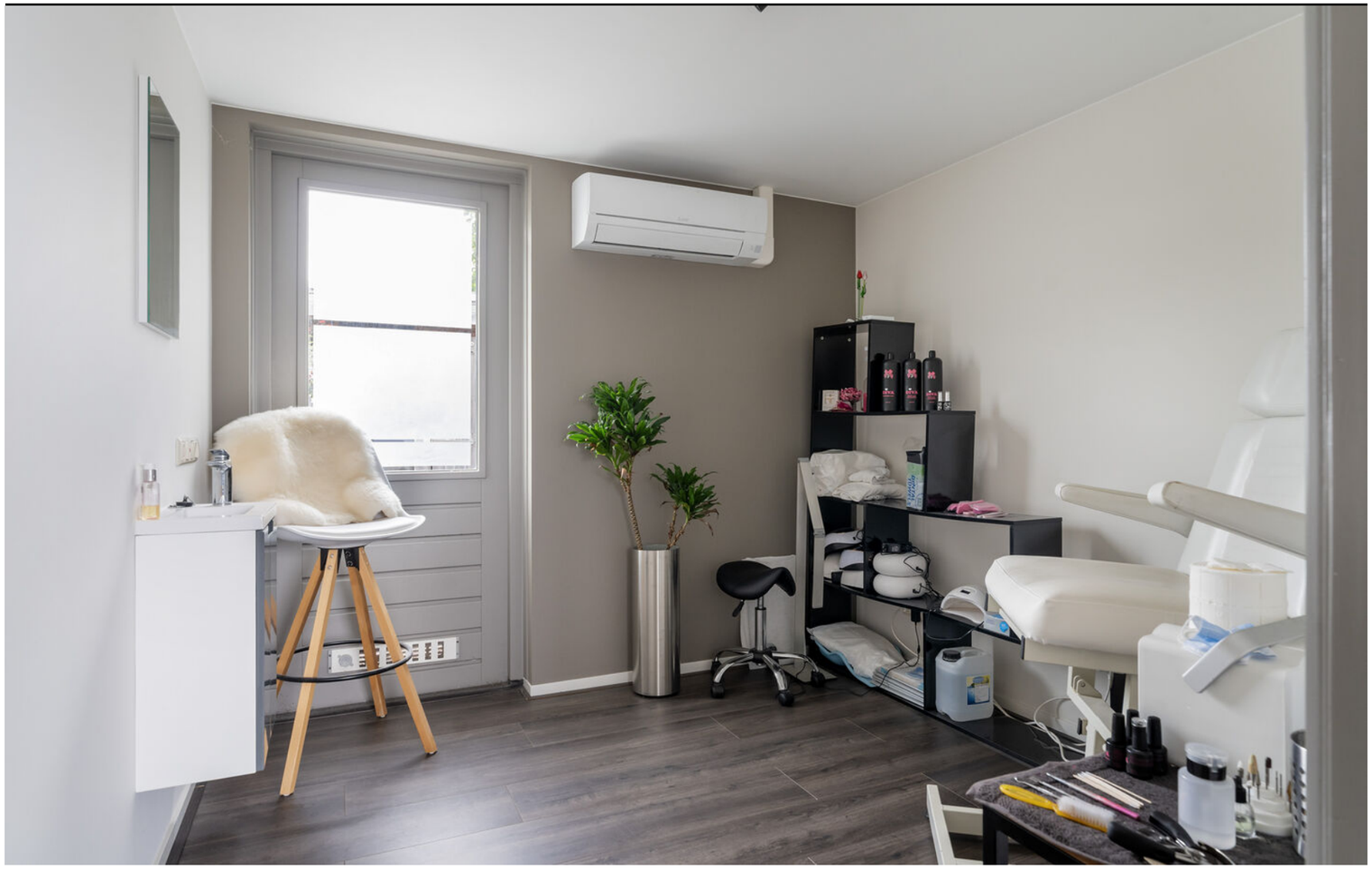




























































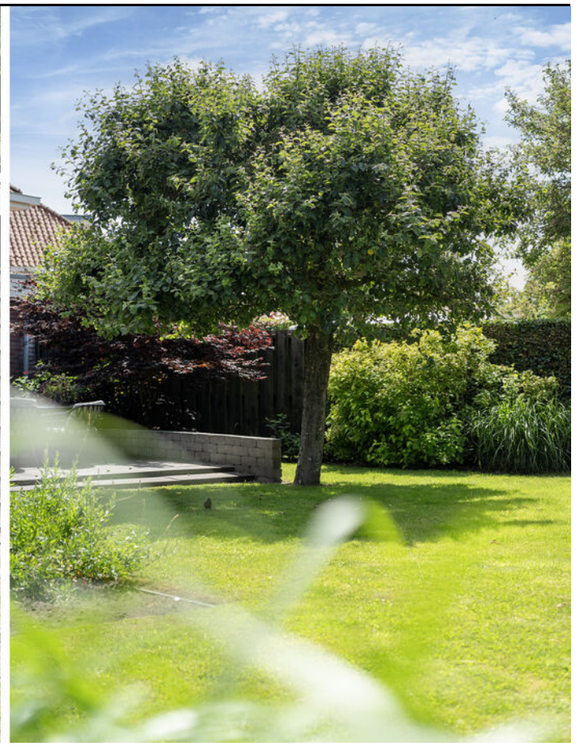


































































Plattegrond begane grond

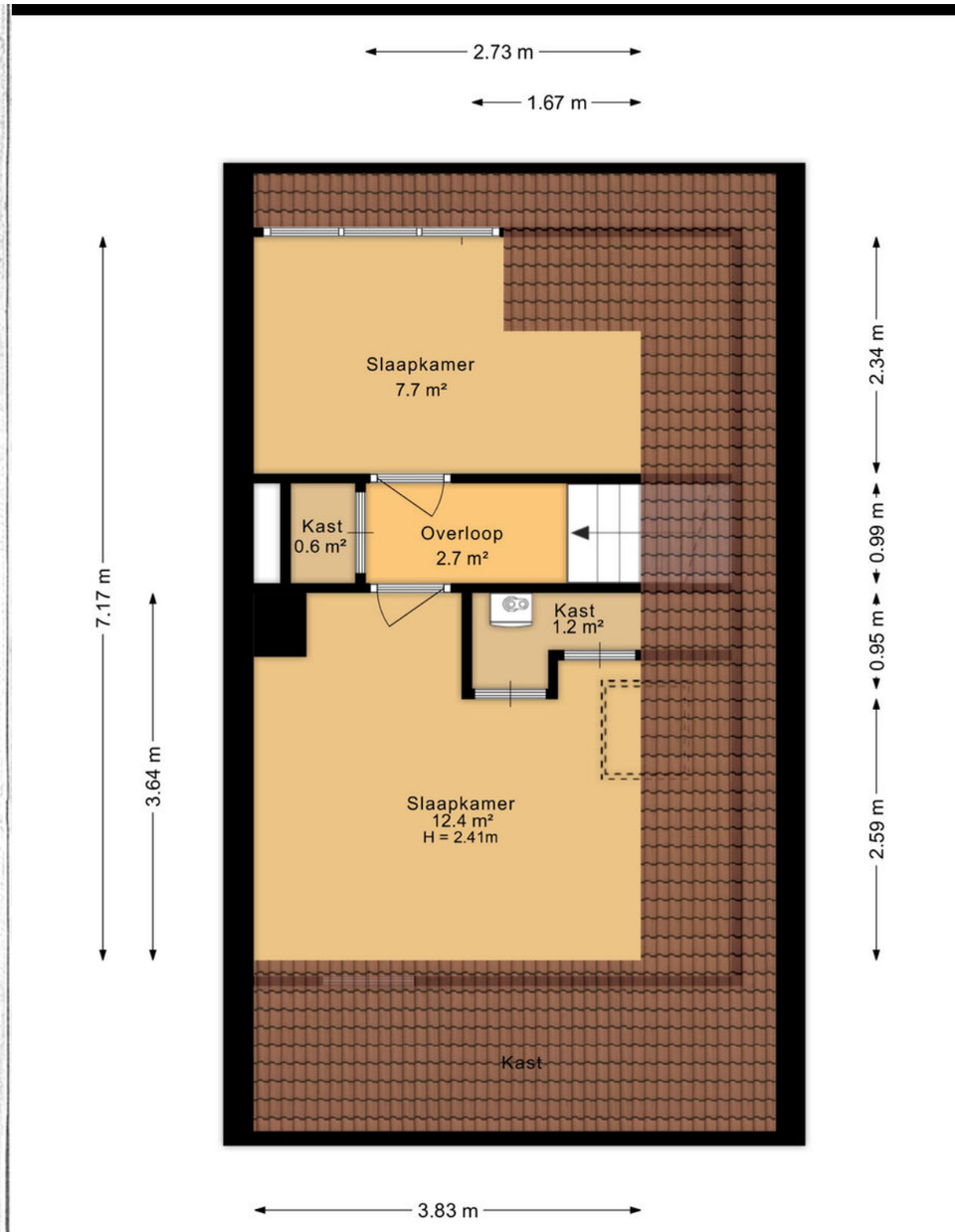


Plattegrond 1e verdieping



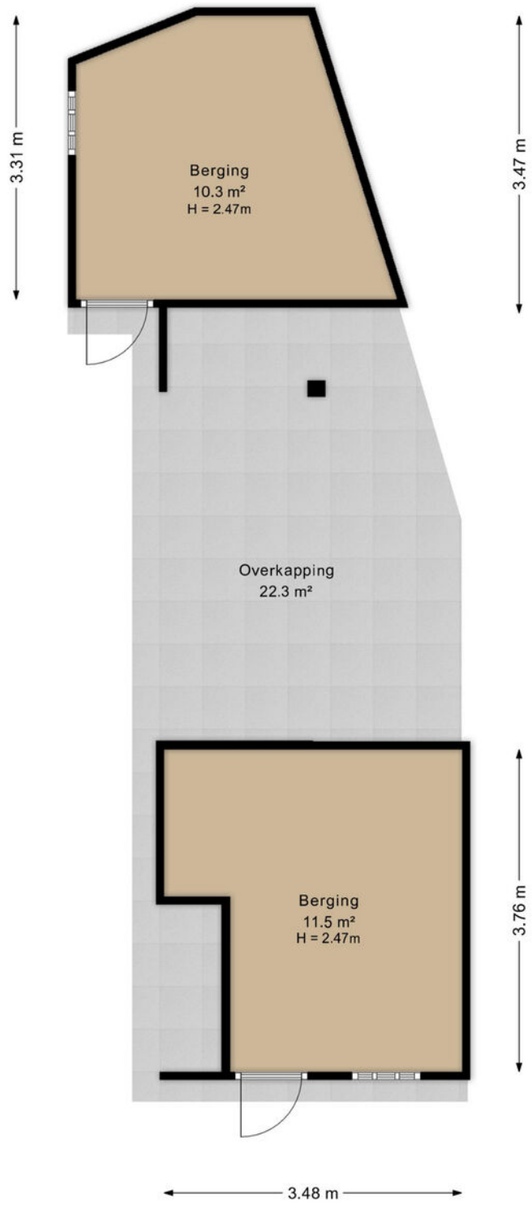
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond 2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond bergingen

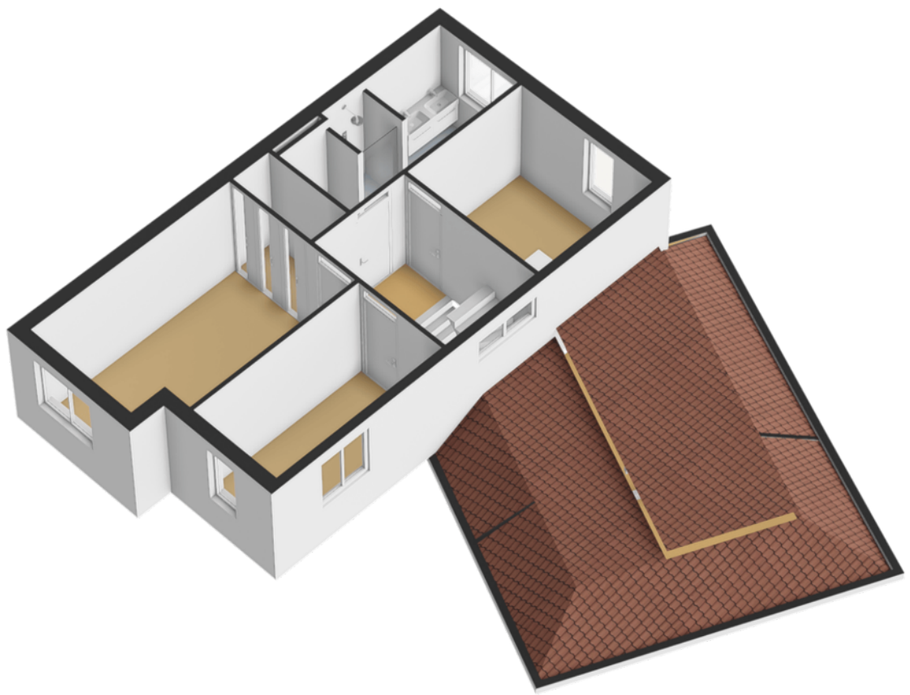


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

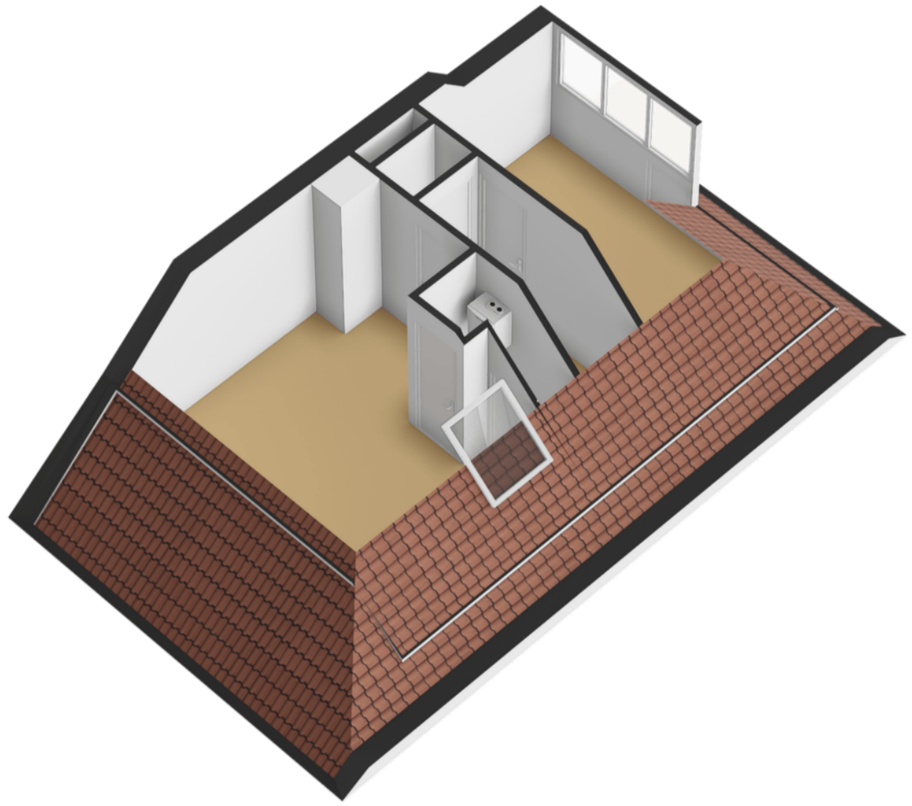
Plattegrond begane grond 3D



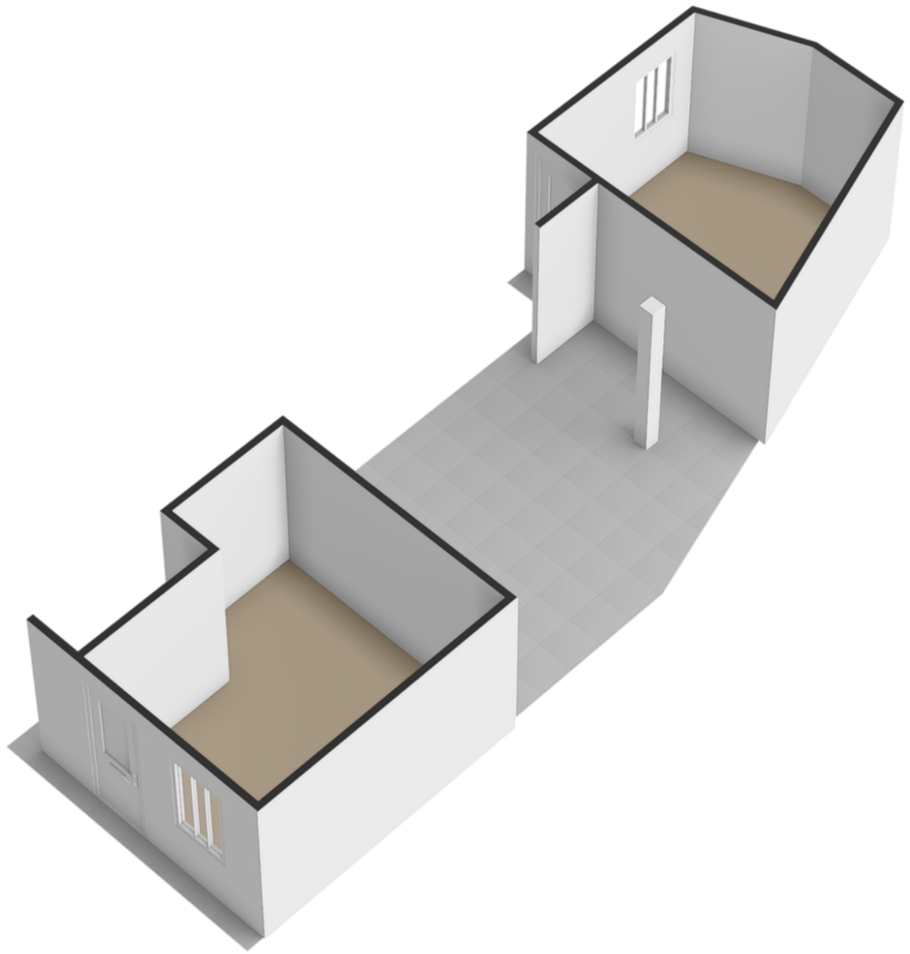
Plattegrond 1e verdieping 3D



Plattegrond 2e verdieping 3D



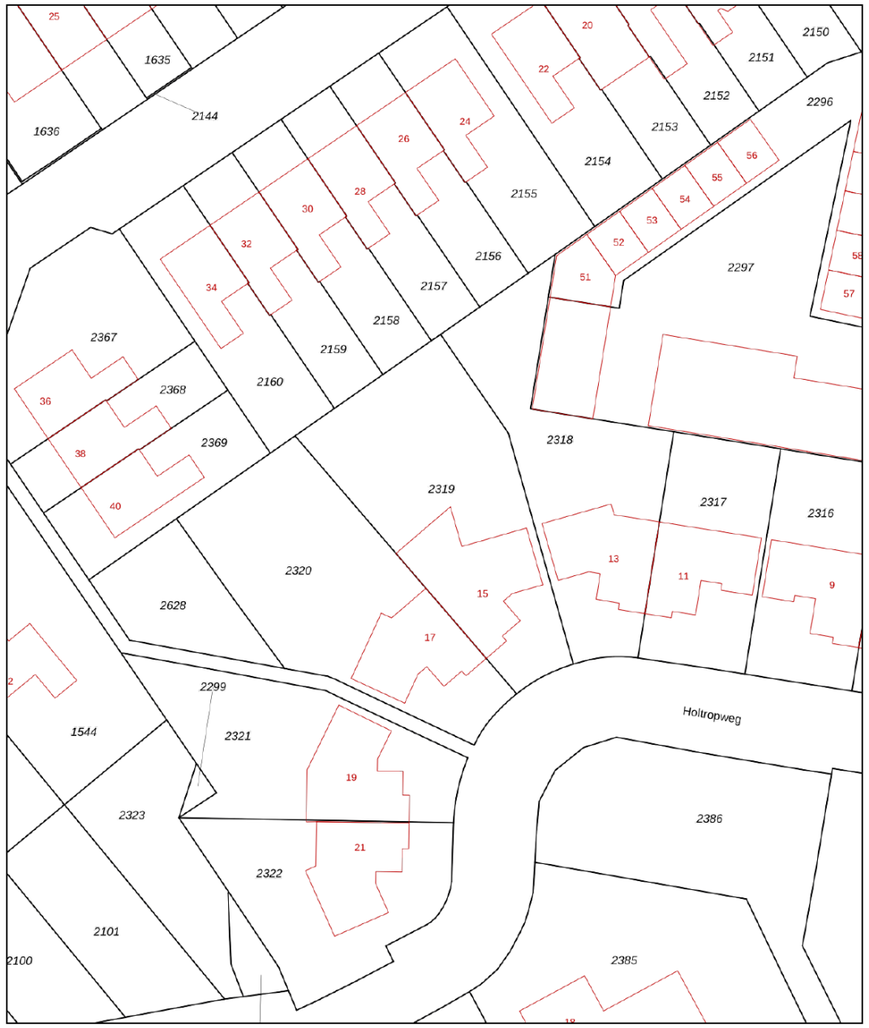
Plattegrond bergingen 3D



Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	IJlst
Sectie	B
Perceel	2319

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 februari 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.

IJlst



Drie kerken, twee molens, een museum, beschermd stadgezicht en een treinstation. Je hoeft dus niet op een houtje te bijten als je een dag in IJlst wilt vullen. En laat dat houtje nu de spil zijn van deze stad. Hier werden boomstammen tot planken verzaagd en hout bewerkt tot handige hebbedingen.

IJlst, of Drylts zoals we in Friesland zeggen, is één van de Friese Elfsteden. Het heeft niet veel meer dan 3.000 inwoners, maar beschikt wel over diverse voorzieningen, waaronder een supermarkt, bakkerij, musea, basisscholen, treinstation, passantenhaven en meerdere gezellige restaurants.

Wist je dat IJlst:

- de houtstad van Friesland wordt genoemd
- beschikt over een prachtige houtzaagmolen, genaamd De Rat
- ook wel bekend staat om de overtuinen aan weerszijden van de Ee

Wat hebben schaatsen met timmermansgereedschap te maken? Met moderne klapschaatsen helemaal niets, maar een paar decennia, en zeker een paar generaties geleden was dat wel anders. Schaatsen waren van hout gemaakt en er zat een gehard en geslepen stuk ijzer onder. Meestal zat er een geel stickertje opgeplakt met de naam "Nooitgedagt IJlst".

Nooitgedagt maakte schaatsen voor schaatsers en beitels, zagen en schaven voor timmerlieden. De Nooitgedagt fabriek staat er nog steeds, in het centrum van IJlst. Een monumentaal gebouw opgetrokken uit Friese "geeltjes".



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 (huur)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 het einde van de jaren ’20 bekend in Friesland. Het is een belangrijk stuk Friese folklore en traditie. Aan de wedstrijd mogen 14 schepen meedoen met daarop 14 personen als bemanning. De skûtsjes vertegenwoordigen elk een dorp of stad. Dit evenement vindt in de zomer plaats en is geweldig om mee te maken.



Hypotheken & Verzekeringen



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 van De Hypotheekshop Sneek 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 hypotheken leuker en makkelijker kunnen maken? Dan mag je altijd bellen, mailen, Whatsappen of kom op kantoor langs. Wij helpen je graag verder!

sneek92@hypotheekshop.nl
0515 - 43 15 43

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 midden in het centrum van Sneek aan het Oud Kerkhof 4, bij Makelaardij Sneek en Wonen aan water Makelaars.



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@makelaardijsneek.nl
0515 - 43 15 43

Over ons

Een woning kopen of verkopen doe je vast niet iedere dag. Wij begrijpen dat dit een ingrijpende beslissing is waarbij je graag op de allerbeste manier geholpen wilt worden.

Bij Makelaardij Sneek nemen wij daarom alle zorgen uit handen, en regelen niet alleen de koop of verkoop van je huis maar adviseren ook over de hypotheek. Anne, Theo, Wendel en Jinke staan voor jou klaar en zorgen ervoor dat jij onbezorgd een woning kan kopen of verkopen.

Ben jij benieuwd hoe wij jouw woning kunnen verkopen? Of wil je samen de zoektocht starten naar jouw nieuwe woning? Dan mag je altijd bellen, mailen, Whatsappen of langskomen op kantoor.

Wij begrijpen heel goed dat jouw woonervaring veel meer omvat dan alleen het (ver)kopen, financieren of verzekeren van jouw huis. Daarom hebben we een toegewijd team van vakmensen dat voor jou klaarstaat. Ons doel is om ervoor te zorgen dat jij de komende jaren prettig en onbezorgd kunt wonen.

Wat ons uniek maakt, is dat wij alles voor jou regelen op het vlak van wonen in Friesland. Of je nu begeleiding zoekt bij het vinden van je ideale huis, onafhankelijk hypotheek- of verzekeringsadvies nodig hebt of een goede makelaar zoekt bij het verkopen van je huidige woning, onze experts staan voor jou klaar.



Anne Stenekes
NVM Makelaar / Taxateur



Theo Groen
NVM Makelaar



Jinke Koopmans
Medewerker binnendienst



Wendel van der Zee
Medewerker binnendienst



Jelbrich Jukema
Medewerker binnendienst

0515-431543
info@makelaardijsneek.nl
makelaardijsneek.nl

Makelaardij Sneek

Ook snel de waarde van jouw woning weten?

Vraag dan een verkoopadvies aan met één van onze makelaars.



ZIEN WE ELKAAR SNEL?

Makelaardij Sneek

Makelaardij Sneek
Oud Kerkhof 4, 8601 EE Sneek
0515-431543 | info@makelaardijsneek.nl

NVM funda REGISTER TAXATEUR vastgoedcert gecertificeerd NWWI