Bijzonder WONEN

Wordt dit jouw nieuwe thuis?



CROLESKWARTIER 9 / IJLST

makelaardij Sneek

www.makelaardijsneek.nl

NVM

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

0515-431543

info@makelaardijsneek.nl



KENMERKEN

Woonoppervlakte
223 m²

Perceeloppervlakte
713 m²

Inhoud
966 m³

Bouwjaar
1995

Tuinligging
zuid

Aantal kamers
7

Aantal slaapkamers
5

Energielabel
B

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

Exclusieve villa, prachtig gelegen aan open vaarwater en met panoramisch uitzicht over water en weilanden. Een heerlijke plek om te wonen!

Deze villa is onder opvallende architectuur gebouwd, waarbij de vormgeving zodanig is ingevuld dat het weidse uitzicht maximaal wordt benut. Vanuit alle belangrijke leefvertrekken is het uitzicht optimaal. Het is hier de hele dag en in alle seizoenen genieten van vrijheid, stilte en natuur. Voortdurend veranderende Hollandse luchten, weide- en watervogels, met recht wonen in de natuur!

De villa beschikt over een fors woonoppervlak van ca. 223 m². Veel leefruimte dus, met o.a. op de begane grond een ruime ouderslaapkamer met eigen badkamer, waardoor levensloopbestendig wonen mogelijk is. Het hart van de woning wordt gevormd door de living (ca. 72 m²) met aan de zuidzijde de uitgebouwde, imponerende, halfronde serre. Door deze uitgekiende positie komt de geweldige locatie echt optimaal tot zijn recht. Tevens beschikt de woning daarnaast nog over een studeer/werkkamer op de begane grond en 4 slaapkamers met eigen badkamer op de eerste verdieping. Kortom, een erg functionele woning!

De totale perceelgrootte bedraagt 713 m², waarbij de achtertuin overwegend zuid/west is georiënteerd. Langs de achtergevel zijn meerdere terrassen aangelegd, waarvan 1 is v.v. een solide windkering. Langs de gehele zonzijde van de woning is buiten zonwering aangebracht. De aangebouwde serre is v.v. een groot dakterras, ook een heerlijke plek om van het weidse uitzicht te genieten.

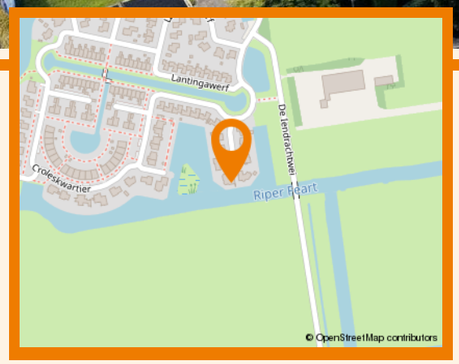
Het betreft hier een hoekperceel, met aan 2 zijden van het perceel een lange, eigen aanlegoever. De totale lengte bedraagt ca. 38 m, dus erg veel mogelijkheden voor het aanleggen van een 1 of meerdere boten. De gehele oever is v.v. een aanlegsteiger en de volledige walbeschoeiing is zeer recent nog vernieuwd.

Bijzonderheden:

* Bouwjaar 1995.
* Inhoud ca. 966 m³.
* Woonoppervlak ca. 223 m².
* Perceelgrootte 713 m².
* Energielabel B.
* 18 zonnepanelen geplaatst.
* Oplaadpunt elektrische auto aanwezig.
* Airco units geplaatst in 2021.
* Een erg bijzondere locatie...

De totale perceelgrootte bedraagt 713 m², waarbij de achtertuin overwegend zuid/west is georiënteerd. Langs de achtergevel zijn meerdere terrassen aangelegd, waarvan 1 is





Hallo, wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!
Met deze brochure laten we je niet alleen graag kennismaken met de woning, maar ook met ons kantoor, onze verkoopfilosofie en onze strategische aanpak. Heb je na het lezen van deze brochure vragen over de woning of over onze aanpak? Of wil je weten wat we voor jou kunnen betekenen bij de verkoop van je huidige woning? Wij staan voor je klaar!

Bel ons op 0515-431543 of mail naar info@makelaardijsneek.nl

Extra informatie

INDELING

Begane grond:

Stijlvolle hal/entree met vide, meterkast en toilet, grote ouderslaapkamer (ca. 21 m²) met vaste kast en eigen badkamer v.v. inloopdouche en dubbele wastafel, living (ca. 57 m²) v.v. massief houten vloer, openhaardpartij, stucplafond, schuifpui en veel ramen v.v. elektrisch bedienbare luxaflex, halfopen keuken (ca. 15 m²) met nette keukenopstelling, toegang tot provisiekelder, studeer-/werkkamer. Aansluitend de grote garage (bijna 40 m²) met brede overheaddeur (op afstand bedienbaar) en wasruimte.

1e verdieping:

Ruime overloop (speelruimte), 4 flinke slaapkamers (waarvan 3 met toegang tot het dakterras), badkamer v.v. ligbad, toilet en dubbele wastafel. Vanuit de badkamer is een flinke bergruimte toegankelijk, ook erg geschikt voor het plaatsen van een sauna.

2e verdieping:

Zolderberging.

Extra informatie

Huidige bestemming

Woonruimte t.b.v. permanente bewoning.

Kabel

Ja + glasvezelkabel aanwezig.

Riolering

Ja.

Alarm

Geen alarm aanwezig.

Zonwering

Buiten zonwering aanwezig. Markiezen aan vervanging toe.

Algemene bouwaard

Traditioneel gebouwde woning.

Dak

Samengesteld dak, gedekt middels beton sneldek pan.

Gevels

Spouwmuurgevels.

Kozijnen

Uitgevoerd in hardhout.

Schilderwerk

In nette staat van onderhoud. 2 ramen "lek".

Vloeren

Betonvloeren.

Plafonds

Spuit-/sauswerk.

Asbest

Geen asbest aanwezig.

Erfdienstbaarheden

Algemene voorwaarden Gemeente Wymbritseradiel van toepassing. Maximale aanlegbreedte 3 meter.

Kruipruimte

Ja, toegangsluik in hal. Staat vaak wel water in kruipruimte.

Onroerendzaakbelasting

€ 996,98

Waterschapslasten

€ 633,60 (2025)

Rioolrechten

€ 216,98

Gasverbruik

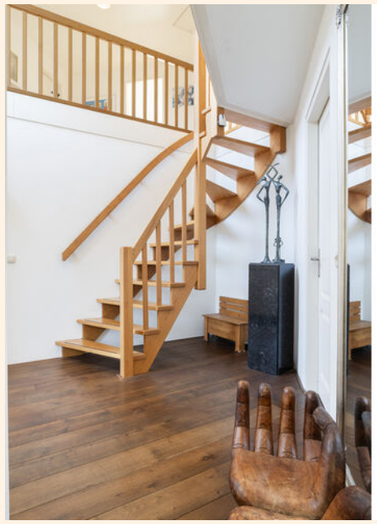
Maandtermijn gas + elektra € 190,00

















































































































































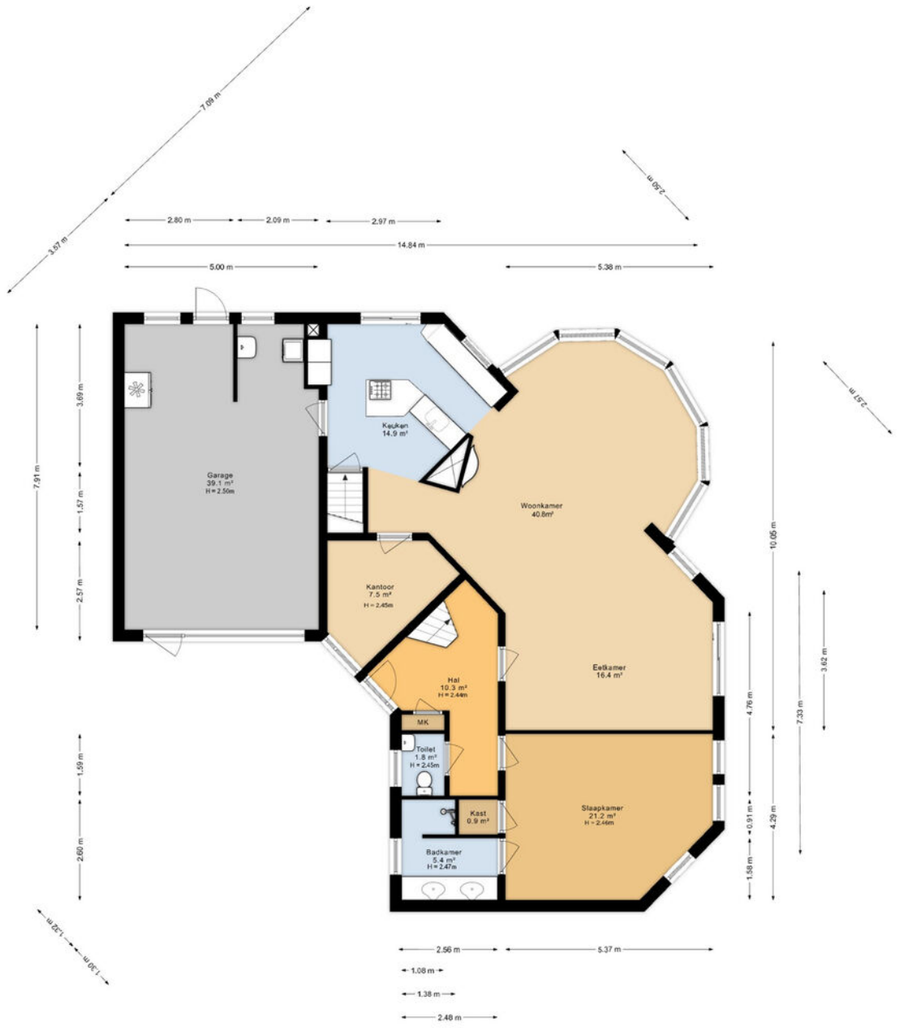








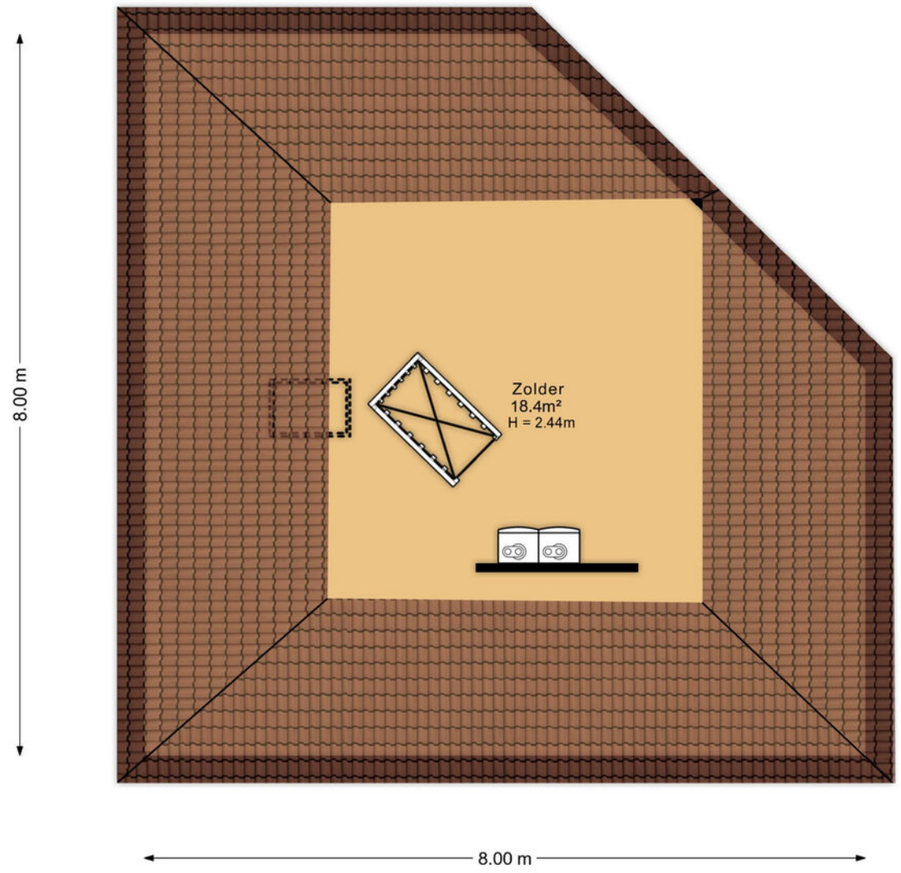
Plattegrond



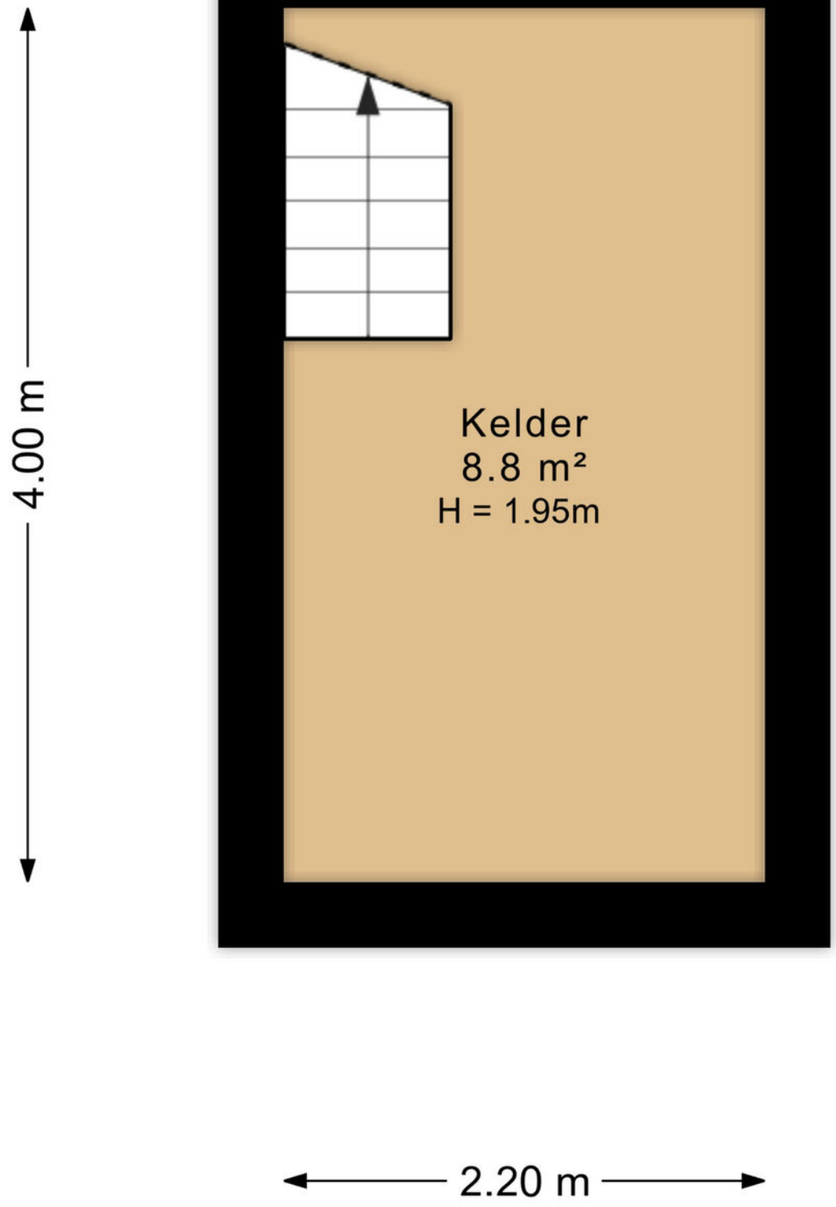
Plattegrond



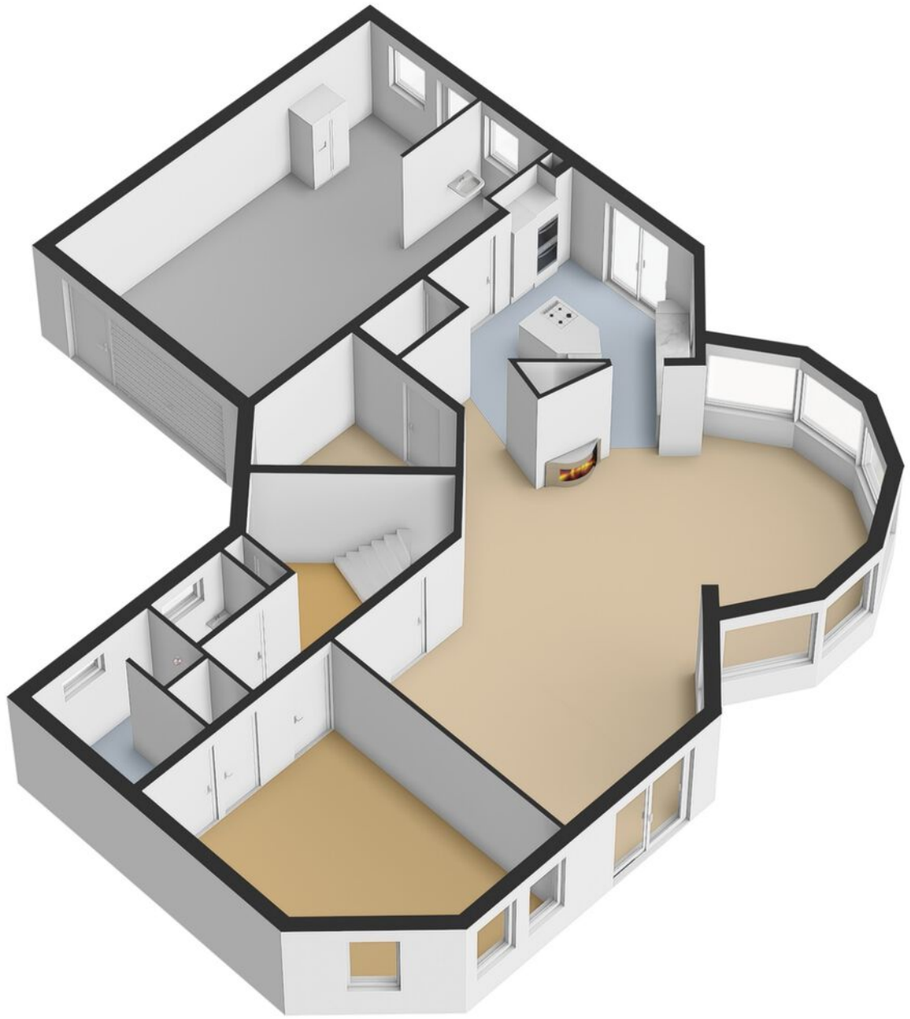
Plattegrond



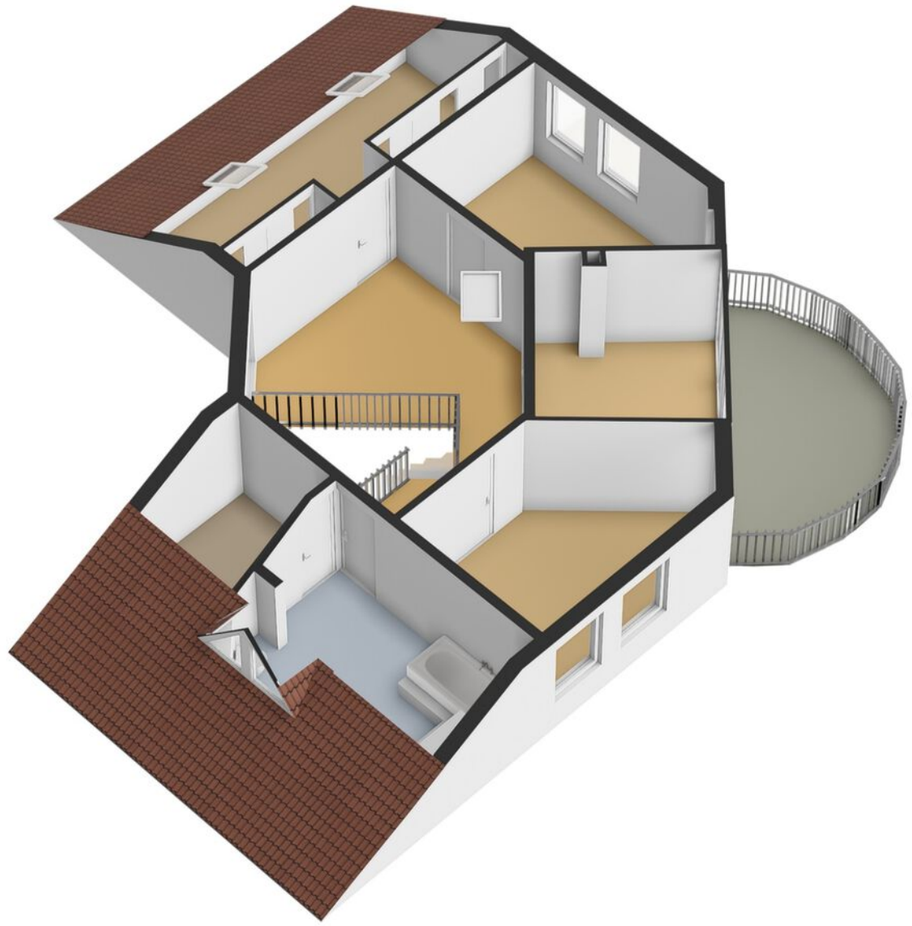
Plattegrond



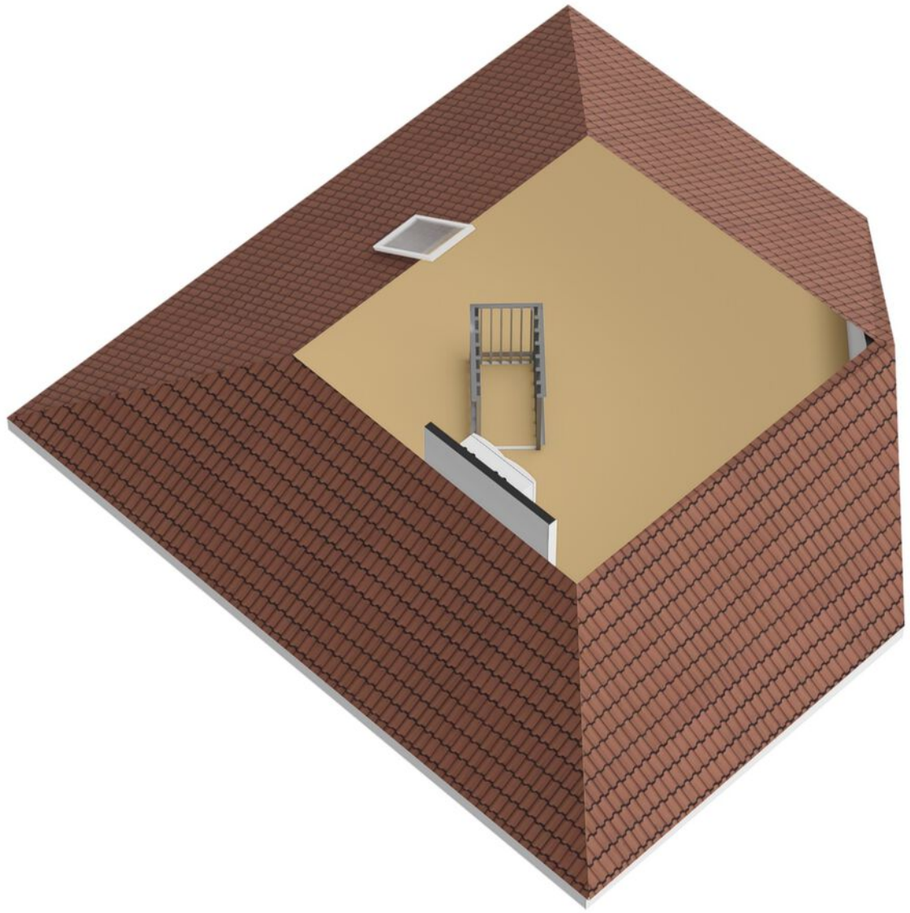
Plattegrond



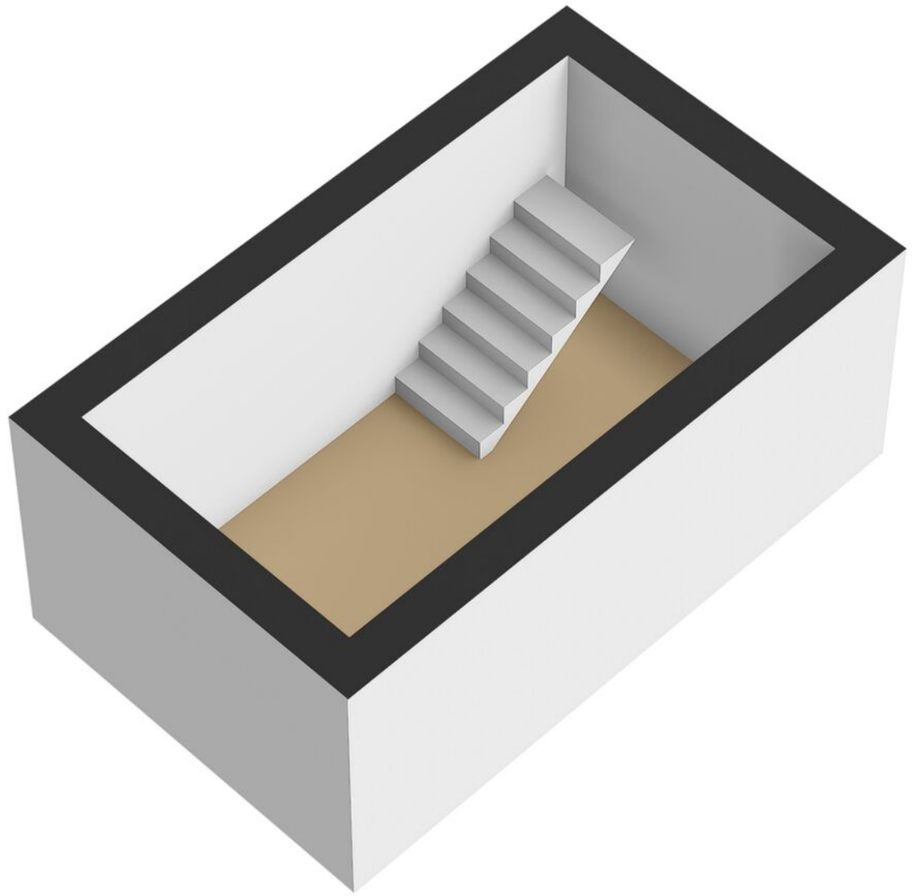
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadaster



Waterkenmerken

Oeverlengte: Ca. 38 meter.

Aanlegsteiger: Ja.

Vaardiepte: Ruim 1.50 meter.

Vaarverbinding: Staande mastroute.

Vaarroutes: Heeg en Sneek bereikbaar middels groot, doorgaand vaarwater, Witte en Zwarte Brekken bereikbaar en route richting Langweer en Sneekermeer middels klein vaarwater (doorvaart hoogte ca. 2.60 m.)

Overig: Walbeschoeing recent volledig vernieuwd.



Extra informatie

De maximale aanlegbreedte is 3 meter.

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 er op 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 hun 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.

Skutsjesilen

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 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.



IJlst



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".

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



Wij zijn Makelaardij Sneek

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, Jelchbrich 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
Vastgoedadviseur



Wendel van der Zee
Medewerker binnendienst



Jelbrich Jukema
Medewerker binnendienst

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 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 Makelaardij Wonen aan Water.



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

Wij maken wonen leuker & makkelijker

Vraag verkoopadvies aan 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

www.makelaardijsneek.nl