

Stijlvol WONEN

Wordt dit
jouw nieuwe
vakantie huis?



A. DE GRAAFWEG 39 / LANGELILLE



Wonen aan water
Makelaars

WONENAANWATER.NL



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 - 245 999

06 - 502 500 82

sneek@wonenaanwater.nl

A. DE GRAAFWEG 39 / LANGELILLE



KENMERKEN

Woonoppervlakte
100 m²

Perceeloppervlakte
448 m²

Inhoud
389 m³

Bouwjaar
2021

Tuin ligging
noordwest

Aantal kamers
4

Aantal slaapkamers
3

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 - 245 999



ONTMOET HET
TEAM VAN



Omschrijving

Zeer gerieflijke, vrijstaande recreatiewoning, uniek gelegen aan het doorgaande vaarwater van het riviertje de Tsjonger en met prachtig, landelijk vrij uitzicht. Echt een plek om volledig tot rust te komen en te genieten van het water en de natuur.

Want rust, ruimte en uitzicht zijn de kenmerkende aspecten van deze plek. De koper van deze woning komt voor de rust en de stilte, er zijn slechts beperkte voorzieningen aanwezig, zoals een openbaar (zwem)strandje, een restaurant, een jachthaven en een receptie. In het gezellige en levendige Echtenerbrug, op fietsafstand gelegen, zijn diverse voorzieningen beschikbaar, zoals horeca, terrassen en winkelvoorzieningen. Tevens zijn grote kernen als Lemmer, Joure, Heerenveen en Wolvega op korte afstand gelegen.

De woning maakt deel uit van Waterpark Langelille. Een kleinschalig recreatiepark op de grens van Zuid-Friesland en de Kop van Overijssel. Het park is gelegen aan de directe vaarroute naar de Friese meren, het is slechts 10 minuten varen naar het grootste meer van Friesland, het Tjeukemeer. Vervolgens is het gehele merengebied prima toegankelijk. Aan de zuidzijde grenst het park aan de uitlopers van

Nationaal Park "De Weerribben". Deze unieke locatie verenigt zo alle mogelijkheden voor de ultieme watersportbeleving aan de Friese meren en anderzijds de rustieke recreatiemogelijkheden van wandelen, fietsen en kanoën in Nationaal Park "De Weerribben" met zijn uitgestrekte petgaten, rietlanden en wetlands. En dat op slechts 1 uur rijafstand van de Randstad.

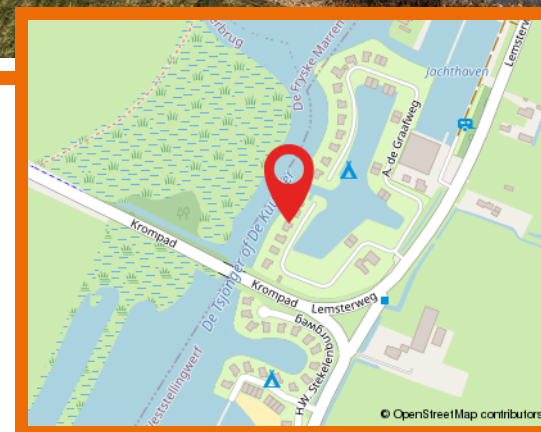
Indeling:

Hal/entree + toilet, slaapkamer met eigen badkamer v.v. toilet, inloopdouche en dubbele wastafel, ruime woonkamer (ca. 30 m²) met diepe trapkast en dubbele tuindeuren naar het aangrenzende, royale terras, open keuken v.v. luxe keukenopstelling met diverse inbouwapparatuur, aangebouwde geïsoleerde bijkeuken/berging met wasmachineaansluiting.

1e verdieping:

Overloop met bergkast, 2 erg ruime slaapkamers (ca. 16 en 15 m²), 2e badkamer met dakkapel, dubbele wastafel, douche en toilet.

A. DE GRAAFWEG 39 / LANGELILLE



Wat fijn dat je interesse hebt in deze woning.

Als bezichtigter wil je niet alleen een huis bekijken, maar vooral ervaren of het past bij jouw woonwensen.

Bij Wonen aan water Makelaars 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 456 999 of sneek@wonenaanwater.nl

Extra Informatie

De woning is gebouwd in 2021, ontworpen onder moderne architectuur, uitstekend passend in dit fraaie landschap. Hoogwaardig geïsoleerd, zonder gasaansluiting, resulterend in een prima energielabel A. De woning onderscheidt zich door een hoogwaardig afwerkingsniveau en stijlvolle inrichting, met o.a. 2 badkamers en een fraaie keukenopstelling. De woonkamer en de hal zijn v.v. vloerverwarming en afgewerkt met een warme marmoleumvloer. Afgelopen zomer is de buitenzijde nog volledig geschilderd, de woning verkeert echt in staat van nieuw!

De totale kavelgrootte bedraagt 448 m². De tuin is fraai aangelegd en biedt erg veel privacy. Aan de straatzijde is op eigen terrein parkeergelegenheid voor 2 auto's. De achtertuin is gelegen op het noordwesten, waar de gehele dag door volop van de zon genoten kan worden! Vooral de avondzon valt prachtig op het ruime terras, aangrenzend aan de achtergevel van de woning. Hier is dan ook een comfortabel, elektrisch bedienbaar terrasdoek aangebracht, waardoor het tot in de late uurtjes heerlijk genieten is van het uitzicht en de stilte. Rondom de woning is tuinverlichting aangebracht, alsmede elektra- en wateraansluiting.

De eigen oeverlengte bedraagt ca. 17 meter. In het water is een stevige steiger geplaatst, met een lengte van ca. 8 meter, uitermate geschikt voor het aanmeren van uw boot. Via een staande mastroute is het ruime zeilwater van het Tjeukemeer snel en gemakkelijk bereikbaar.

Verhuur is zeer goed mogelijk, maar niet verplicht. Indien u uw woning (gedeeltelijk) wilt verhuren wordt dit verzorgd via een door het park aangestelde professionele partij. De destijds verschuldigde btw is door verkoper afgerekend, dus de koopsom wordt niet meer belast met btw. De bouw van Waterpark Langelille is bijna volledig afgerond, er moeten nog slechts enkele woningen gerealiseerd worden, waarna de terreininrichting ook definitief wordt afgerond.

Bijzonderheden:

- * Bouwjaar 2021.
- * Inhoud ca. 389 m³.
- * Woonoppervlak ca. 100 m².
- * Kavelgrootte 448 m².
- * Energielabel A.
- * Luchtwarmtepomp.
- * Genieten van de natuur.
- * Wonen aan het water!

Extra Informatie

Huidige bestemming

Woonruimte t.b.v. recreatieve bewoning en derhalve 8 % overdrachtsbelasting van toepassing.

Kabel

Ja.

Riolering

Ja.

Alarm

Geen alarm aanwezig.

Zonwering

Ja.

Algemene bouwvaard

Gebouwd volgens hout skelet bouw methode, door Hetebrij Bouw te Wolvega.

Dak

Zadeldak gedekt middels kramische, vlakke dakpan.

Gevels

Houten geborstelde gevelbekleding Thermo Spruce Ral 7016 (antraciet) of Ral 1019 (taupe).

Kozijnen

Uitgevoerd in hardhout.

Schilderwerk

Buiten schilderwerk uitgevoerd in 2025.

Vloeren

Begane grond beton vloer, verdieping houten vloer met cement dek vloer. Hal en woonkamer v.v. vloerverwarming.

Plafonds

Stucplafonds.

Asbest

Geen asbest aanwezig.

Erfdienstbaarheden

Algemene erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen van toepassing m.b.t. Waterpark Langelille en individuele kavels, zie akte van levering. Bij verhuur dient men gebruik te maken van Hogenboom vakantieparken, middels een bemiddelingsovereenkomst. Tevens is een beheersovereenkomst van toepassing, alsmede een parkreglement. De jaarlijkse bijdrage bedraagt thans € 1.499,00

Kruipruimte

Ja, toegangsluik nabij voordeur.

Extra Informatie

Onroerendzaakbelasting

€ 706,11 (2026)

Waterschapslasten

€ 500,00 (2025)

Rioolrechten

Jaar tarief € 206,11 (2026)

Gasverbruik

Maand termijn elektra € 96,00

Bijzonderheden

* Forensen belasting € 604,80

* Milieustraat aanwezig t.b.v.

afvalscheiding. In het voorjaar 2026

worden er verlichtingspalen geplaatst en

zullen er bomen worden aangeplant.

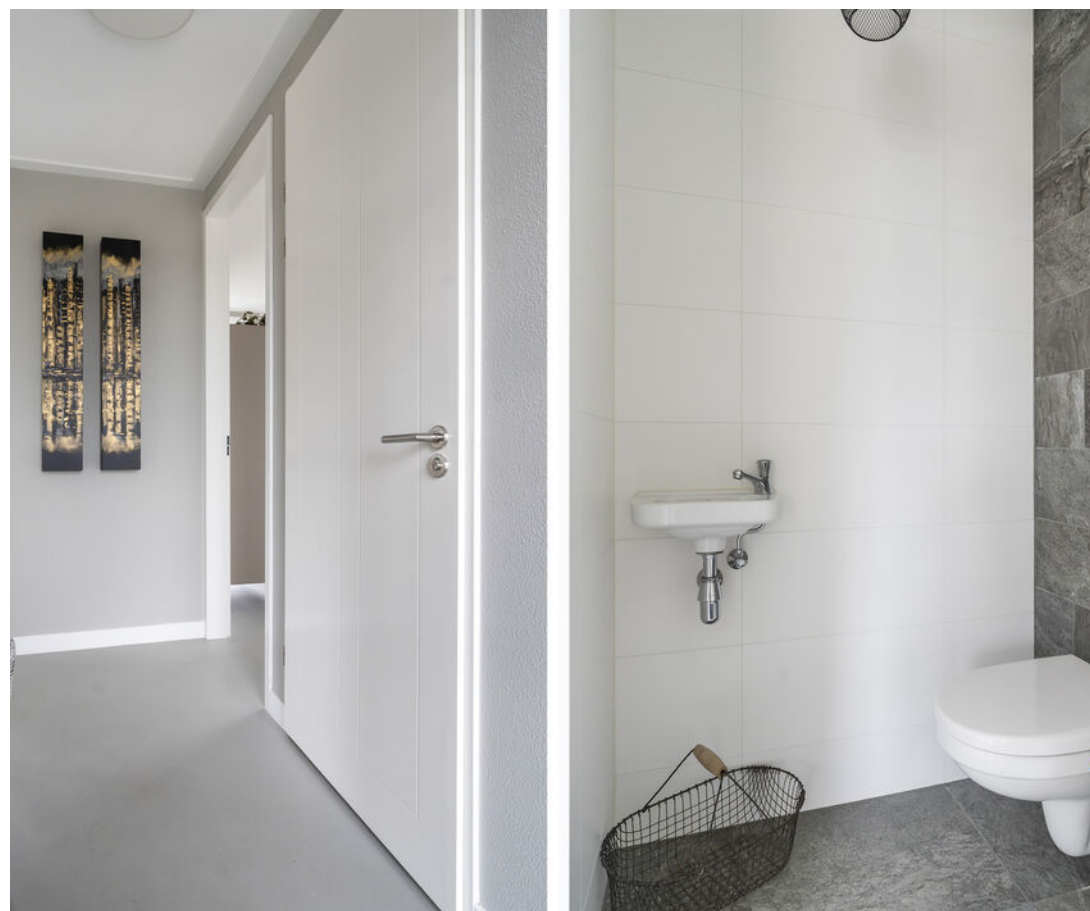
* Koper dient voor overdracht een

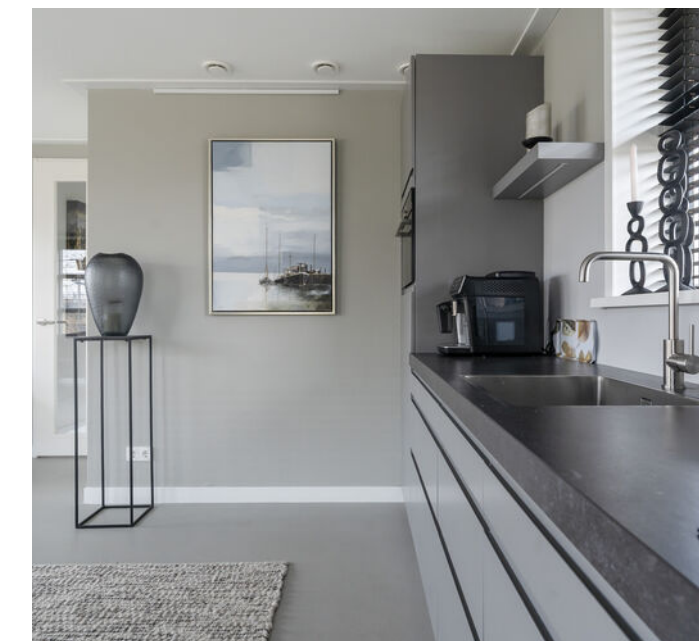
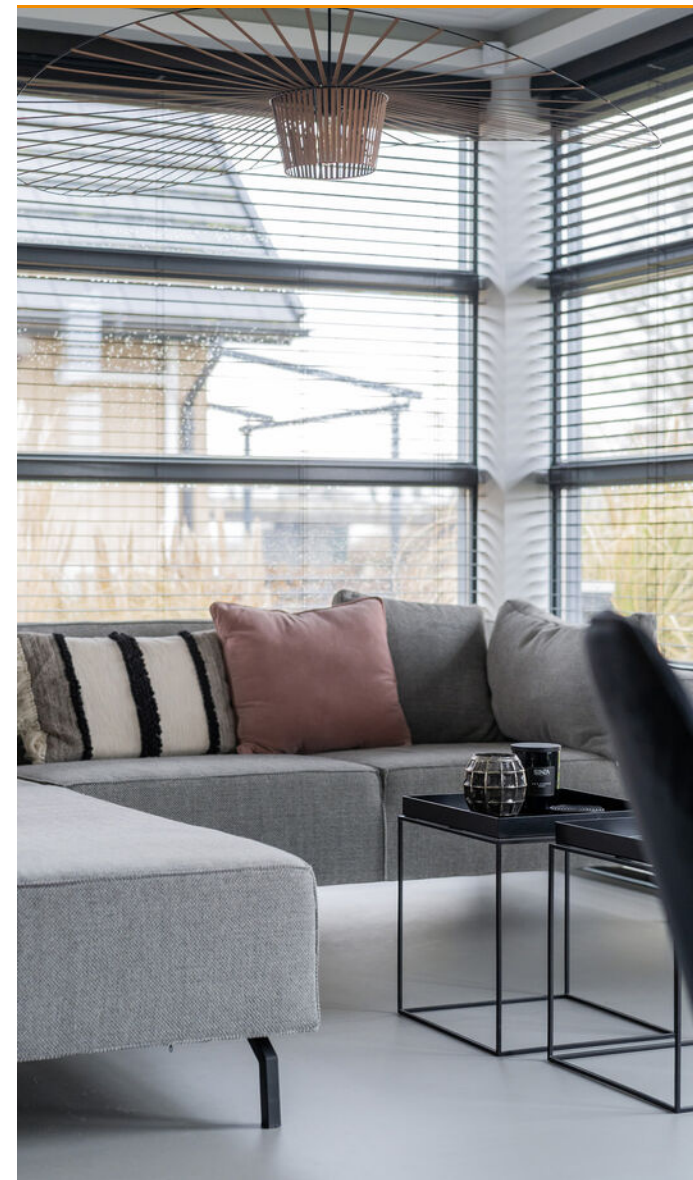
nieuwe beheersovereenkomst te

ondertekenen en te retourneren aan

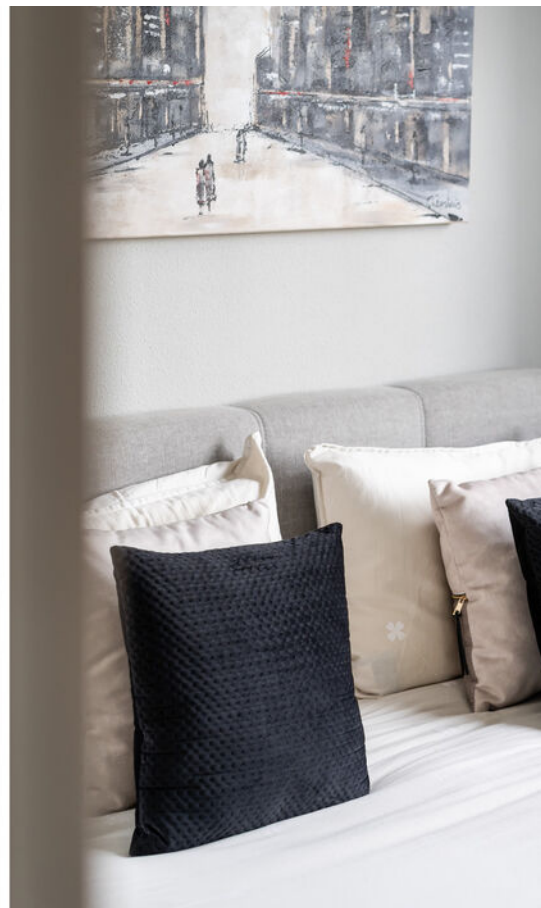
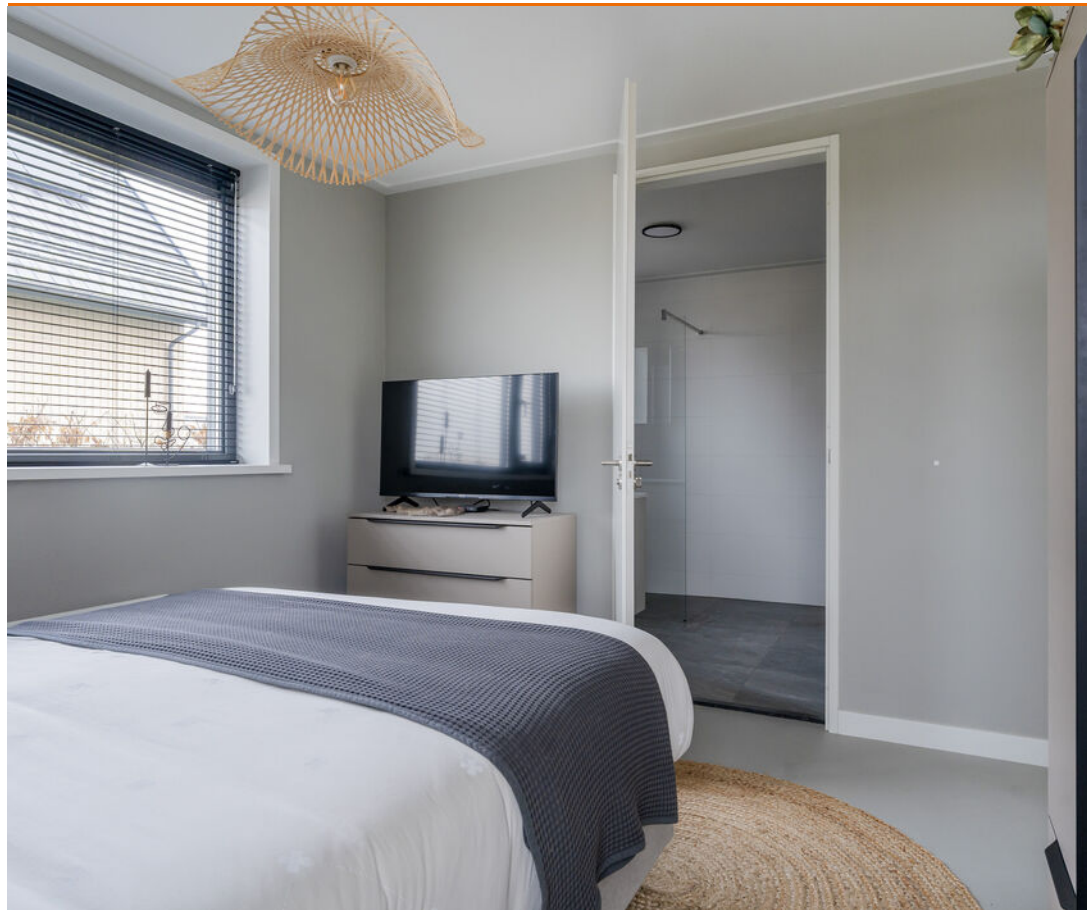
beheerder.

Notities









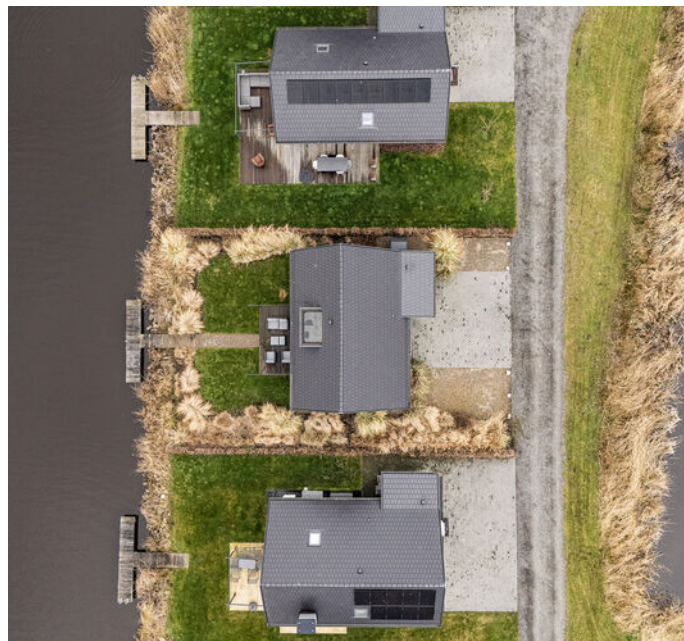










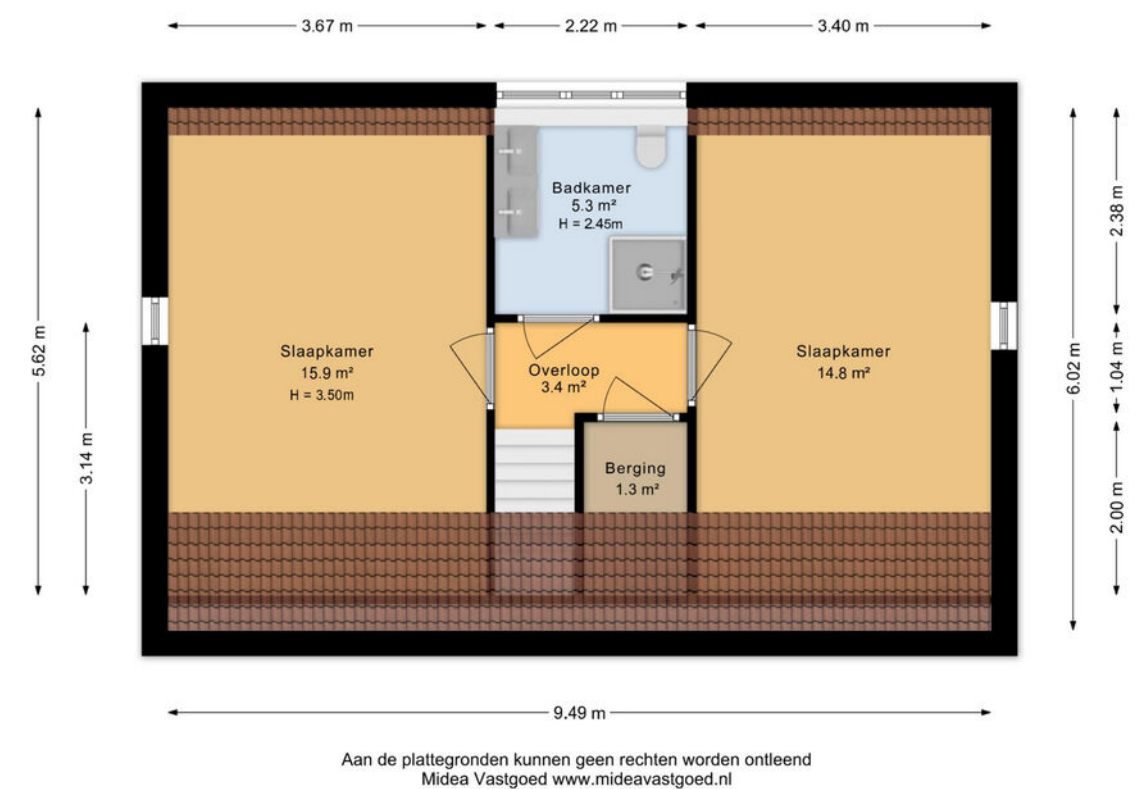




Plattegrond begane grond



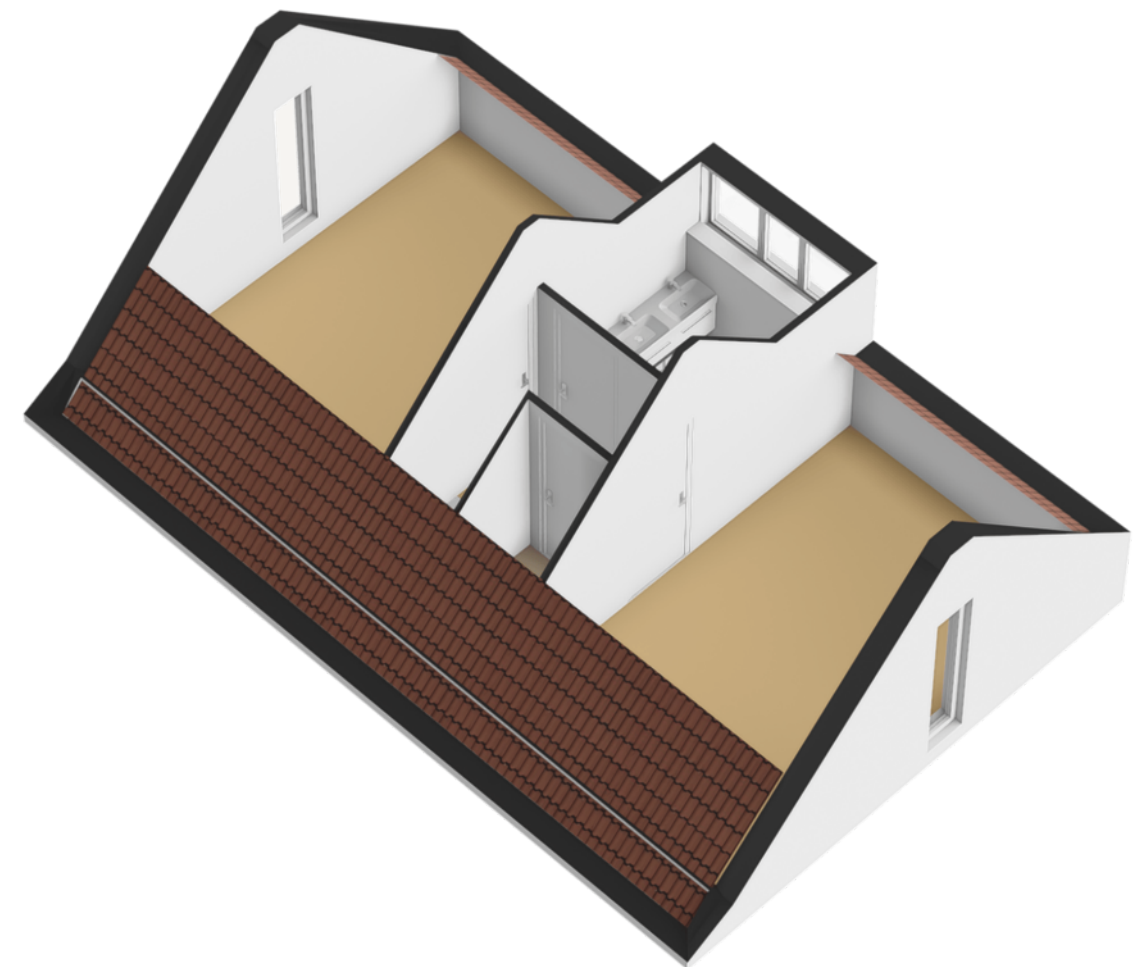
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond begane grond 3D



Plattegrond 1e verdieping 3D



Kadaster



Waterkenmerken

- Oeverlengte:** Totale lengte ca. 17 meter.
- Aanlegsteiger:** Ca. 8 meter.
- Vaardiepte:** Ruim 1.50 meter.
- Vaarverbinding:** Staande mastroute richting Tjeukermeer, via Pier Christiaansloot.
- Vaarroutes:** Via de Tsjonger (of Kuunder) een prachtig vaargebied toegankelijk.



Notities

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 eigen of gehuurde 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 eind van de jaren '20 van de twintigste eeuw 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.



Hypotheeken & Verzekeringen



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

hypotheeken@wonenaanwater.nl
0515 - 245 999

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



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@wonenaanwater.nl
0515 - 245 999

Onze experts

Wil jij een deskundige makelaar die jouw passie voor de Friese wateren deelt? Dan ben je bij Wonen aan water Makelaars aan het juiste adres.

Dé makelaar met verstand van de Friese wateren

Het kopen of verkopen van een woning aan de Friese wateren vergt unieke expertise. Wij hebben daarom niet alleen oog voor de woning, maar ook voor de vaarroute die er langs loopt.

Passie voor de Friese wateren

Als watersportliefhebbers kennen wij alle Friese wateren als onze broekzak. Wij weten al meer dan 25 jaar waar potentiële kopers naar op zoek zijn.

Jouw koper in onze database?

Steeds meer mensen ontdekken de magie van de Friese wateren. De woningen aan het water zijn daarom erg gewild. Wij beschikken over een uitgebreide internationale database. Wellicht hebben wij jouw koper al gevonden!

Wonen aan water strategie

De verkoop van een woning aan het water vergt een specifieke aanpak. Ons mediateam zorgt ervoor dat jouw woning op het hoogste niveau gepresenteerd wordt. Daarnaast zetten wij de unieke Wonen aan water marketingstrategie in om de juiste doelgroep in zowel Nederland als het buitenland te bereiken.

Ben jij benieuwd hoe wij jouw (recreatie) 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 helpen je graag verder!



Anne Stenekes

NVM Makelaar / Taxateur



Theo Groen

NVM Makelaar



Jinke Koopmans

Medewerker binnendienst



Wendel van der Zee

Medewerker binnendienst

0515 - 245 999

info@wonenaanwater.nl
wonenaanwater.nl



Ook snel de waarde van jouw woning weten?

Vraag dan een verkoopadvies aan met één van onze makelaars.



ZIEN WE ELKAAR SNEL?



Wonen aan water
Makelaars

Wonen aan water Makelaars

Oud Kerkhof 4 , 8601 EE Sneek

0515 245 999 | info@wonenaanwater.nl



vastgoedcert
gecertificeerd



WONENAANWATER.NL