

Bijzonder WONEN

Wordt dit
jouw nieuwe
thuis?



IT HEECHHOUT 9 / KOUDUM



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



Anne Stenekes

0515 - 245 999

06 - 502 500 81

sneek@wonenaanwater.nl

IT HEECHHOUT 9 / KOUDUM

KENMERKEN

Woonoppervlakte
115 m²

Perceeloppervlakte
430 m²

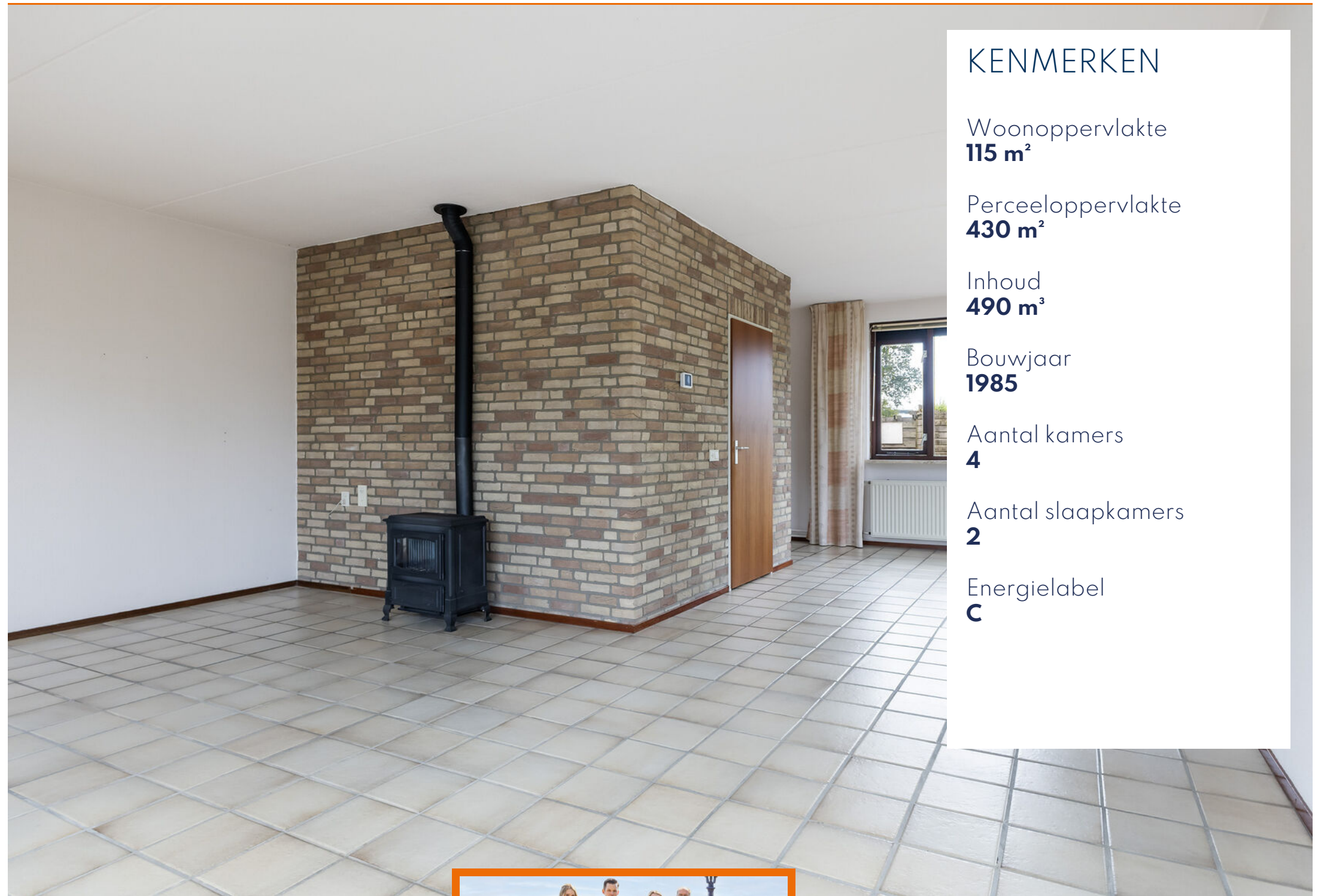
Inhoud
490 m³

Bouwjaar
1985

Aantal kamers
4

Aantal slaapkamers
2

Energie label
C



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

IT HEECHHOUT 9 / KOUDUM

Vrijstaand wonen aan het open vaarwater met een indrukwekkende aanlegoever.

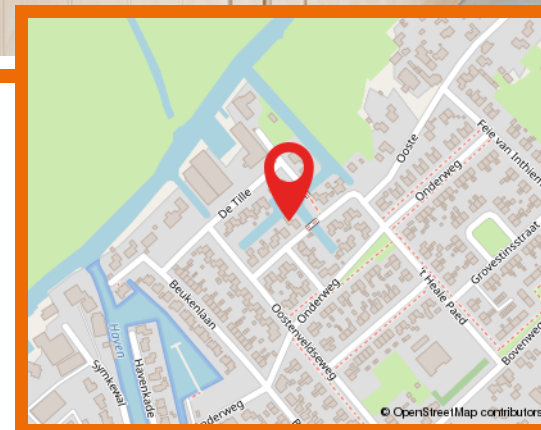
Op één van de mooiste plekjes van de wijk staat deze vrijstaande woning met garage op een ruime hoekkavel van 430 m², direct aan het vaarwater. Hier geniet je dagelijks van rust, ruimte en een mooi uitzicht over het water.

De tuin ligt rondom de woning en biedt altijd wel een plek in de zon of schaduw. Het absolute pluspunt is de ligging aan het water met een royale aanlegoever (ruim 35 meter) langs het perceel. Hierdoor ontstaat niet alleen een prachtig uitzicht, maar ook volop ruimte voor het aanleggen van een boot. De vrijstaande berging met overkapping biedt extra opslag- en gebruiksmogelijkheden.

Deze combinatie van vrijstaand wonen, de royale buitenruimte en de directe verbinding met het Friese vaargebied maakt dit een bijzonder aantrekkelijke woning voor liefhebbers van het buitenleven. De woning ligt in een rustige en waterrijke woonomgeving in Koudum. Vanuit de achtertuin vaar je zo de Friese wateren op. Tegelijkertijd bevinden voorzieningen, scholen, sportfaciliteiten en winkels zich op korte

afstand.

Met zijn karakteristieke kapvorm, verzorgde gevelbeeld en vrije ligging heeft deze woning een onderscheidende uitstraling. De royale raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en versterken het contact met de tuin en het water. Het geheel is degelijk gebouwd en biedt een solide basis voor de volgende eigenaar.



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

Indeling

Begane grond:

Via de hal/entree met trapopgang, trapkast en toiletruimte kom je in de ruime woonkamer van circa 39 m². Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van veel lichtinval en een prettig zicht op de tuin en het water. De open keuken (ca. 7 m²) grenst aan de woonkamer en is voorzien van een nette keukenopstelling met diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken bereik je de praktische bijkeuken met toegang naar de tuin en garage, ideaal voor opslag, hobbyruimte of het stallen van fietsen.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich 2 ruime slaapkamers en de badkamer. De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een douche, wastafelmeubel en toilet.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap is de ruime zolderverdieping bereikbaar. Deze verdieping biedt veel bergruimte en mogelijkheden voor uiteenlopend gebruik.

Bijzonderheden:

- * Vrijstaande woning met garage.
- * Bouwjaar 1985.
- * Woonoppervlakte: 115 m².
- * Perceelgrootte 430 m².
- * Vrijstaande berging met overkapping.
- * Parkeren kan op de eigen oprit en daarnaast in de openbare ruimte.
- * Energielabel C.
- * Rustige en waterrijke woonomgeving.
- * Condensvorming tussen het glas bij een dakraam van een slaapkamer en op zolder
- * Zichtbare scheurvorming aanwezig in het binnenspouwblad. (In de voorgaande akte van levering uit 2003, wordt hier ook al melding van gemaakt)
- * In de koopovereenkomst zal een clause worden opgenomen waarbij de aansprakelijkheid richting verkoper(s) wordt uitgesloten

Extra Informatie

Huidige bestemming

Permanente bewoning

Kabel

Ja

Riolering

Ja

Alarm

Niet van toepassing

Zonwering

Niet van toepassing

Algemene bouwaard

Overwegend traditionele bouwwijze

Dak

Zadeldak, gedekt d.m.v. betonpan

Gevels

Spouwmuurgevels

Kozijnen

Houten kozijnen

Schilderwerk

Exacte datum niet bekend. Inmiddels ca. 5 tot 10 jaar geleden

Vloeren

Steenharde/betonvloeren

Plafonds

Spackwerk en/of sauswerk

Asbest

Aanwezigheid niet bekend. Kan op basis van het bouwjaar niet geheel worden uitgesloten

Erfdienstbaarheden

Voorgaande akte van levering via klanttoer op te vragen/ter inzage.

Kruipruimte

Ja, toegangsluik aanwezig in de hal. Af en toe staat er water in de kruipruimte. Er is een pomp aanwezig die handmatig kan worden ingeschakeld via een stekker in de meterkast

Onroerend zaak belasting

€ 349,89

Waterschapslasten

€ 441,-

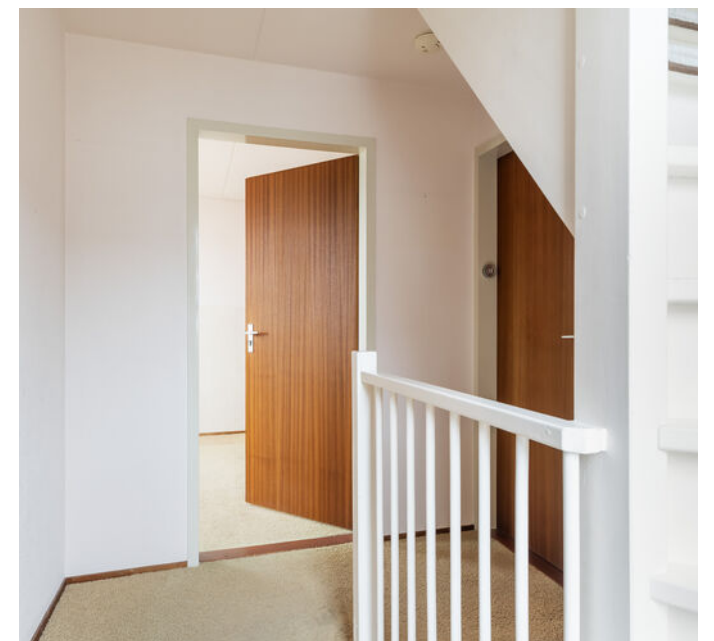
Rioolrechten

217,-

Gasverbruik

Ca. 1.786 m³ per jaar

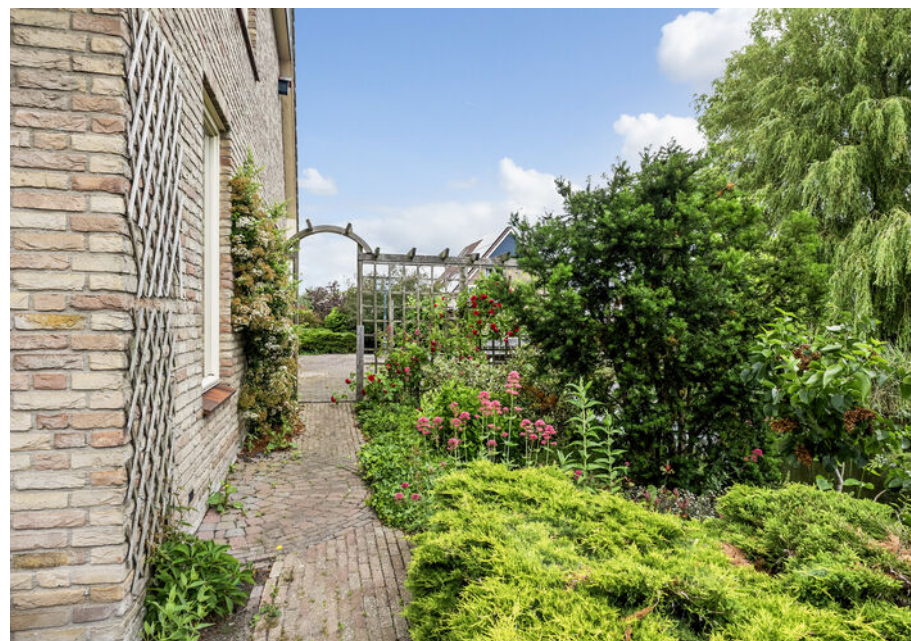






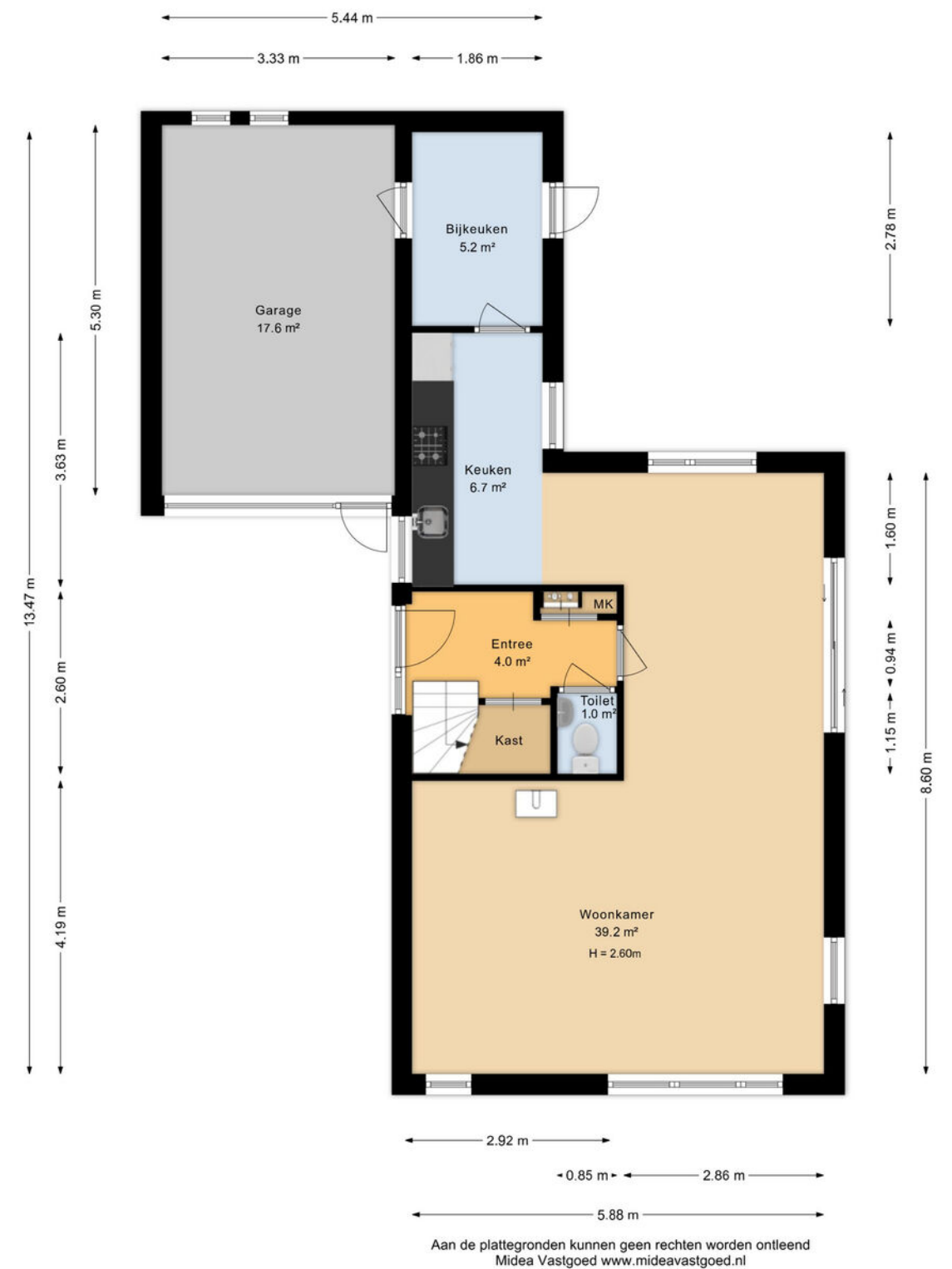








Plattegrond begane grond

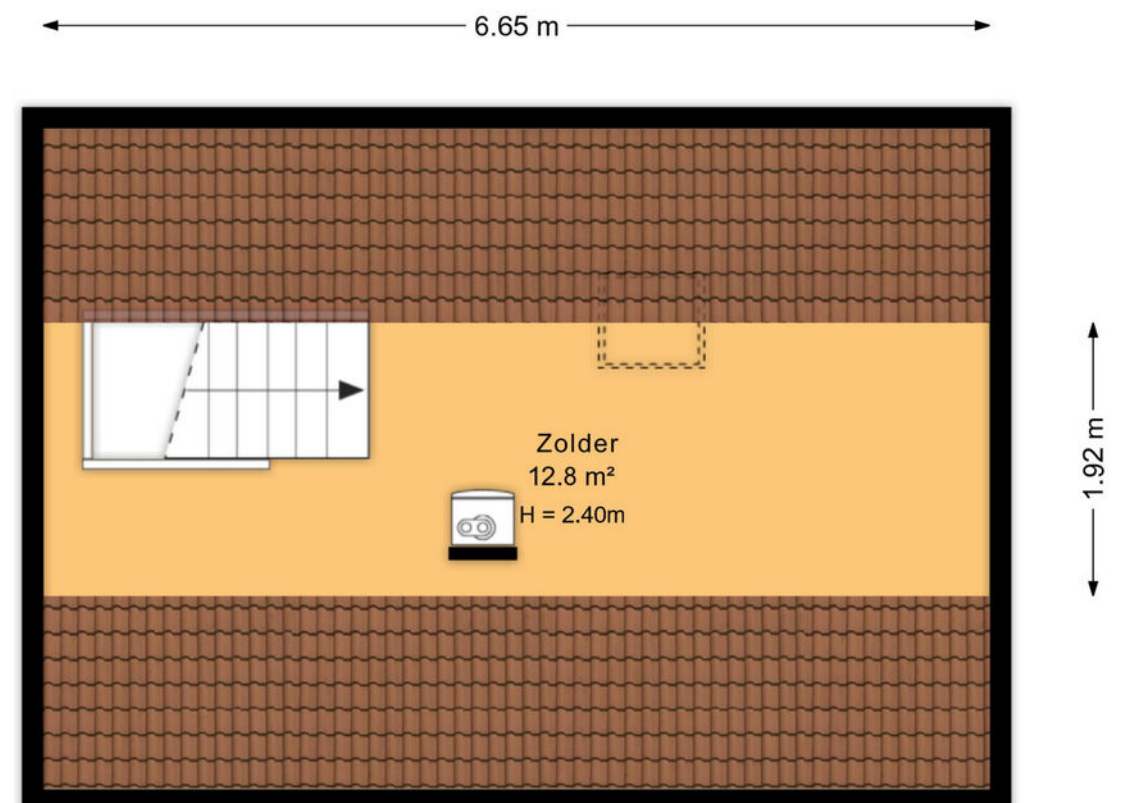


Plattegrond 1e verdieping



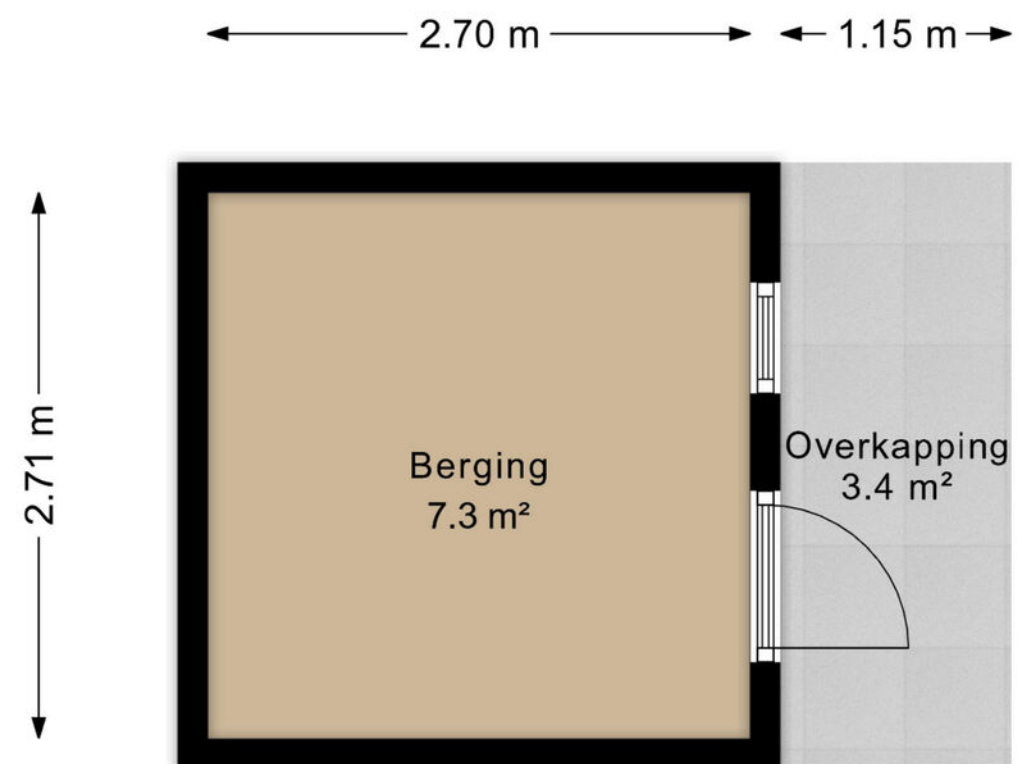
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond zolder



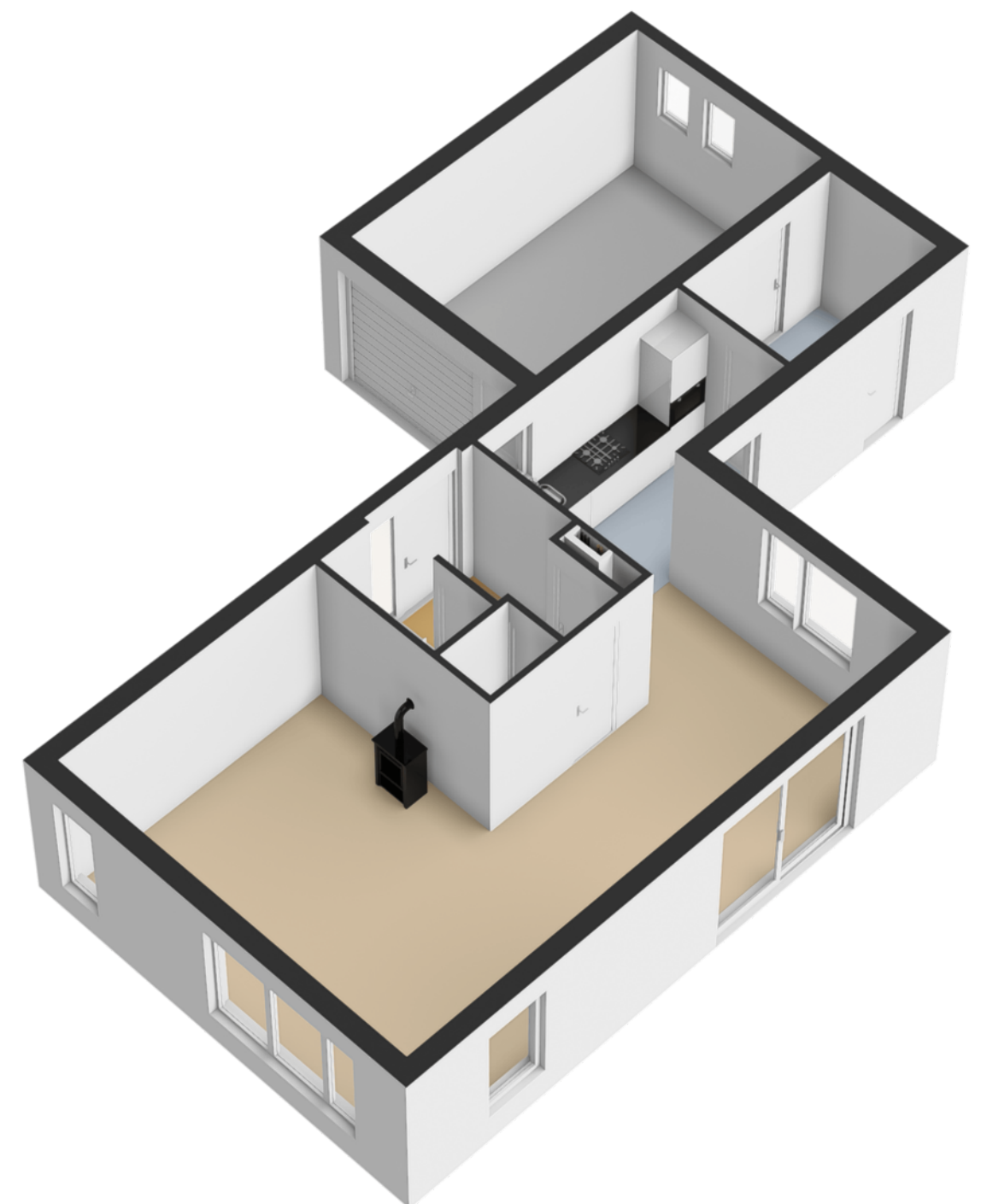
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond berging

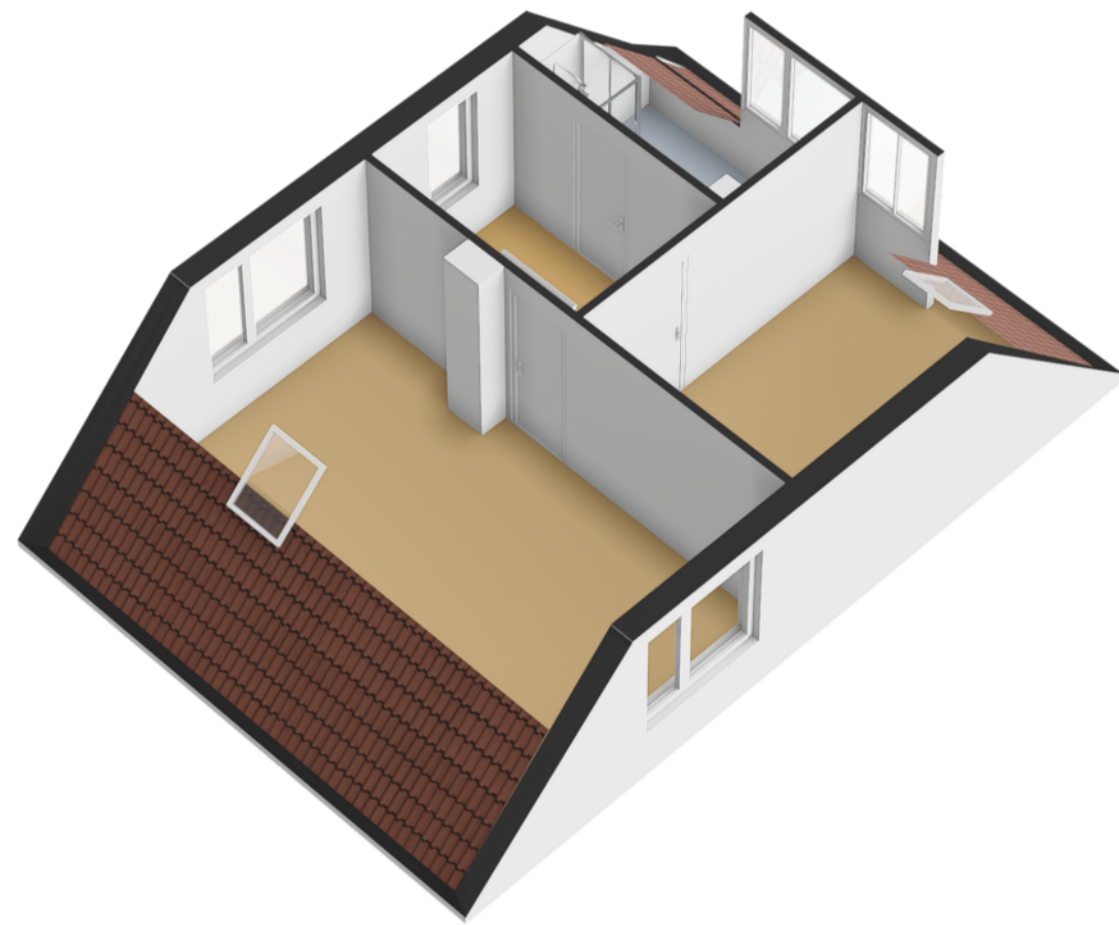


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

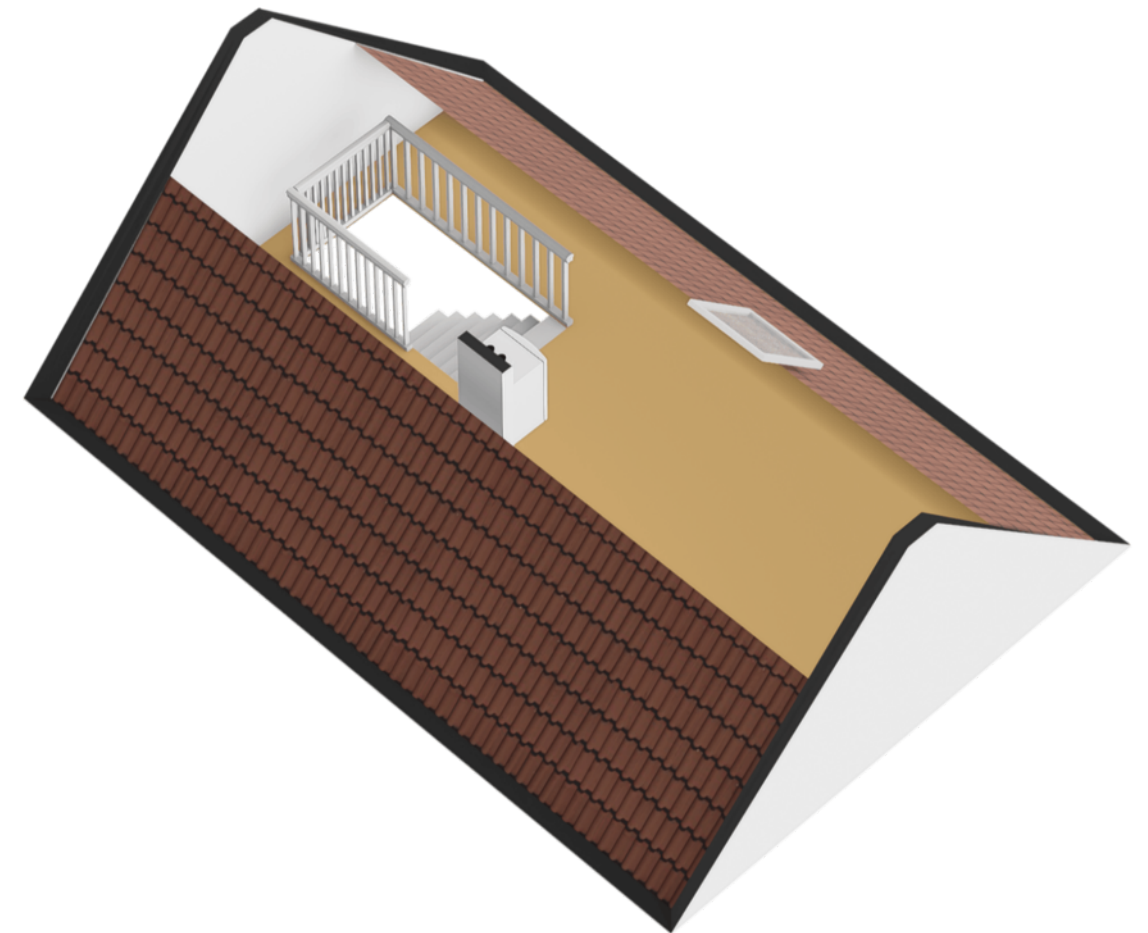
Plattegrond begane grond 3D



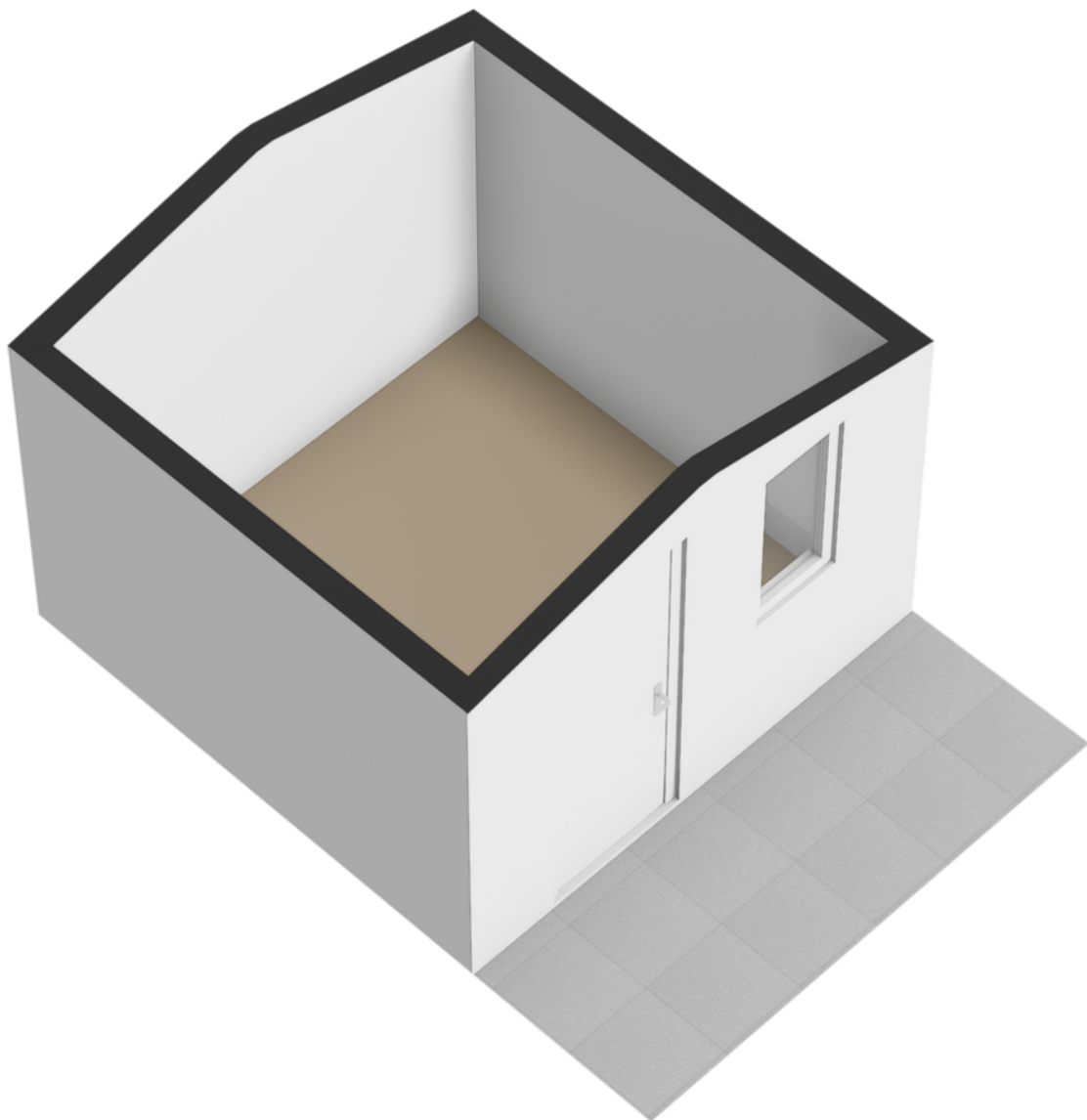
Plattegrond 1e verdieping 3D



Plattegrond zolder 3D



Plattegrond berging 3D



Kadaster



Oeverlengte:	Ruim 35 meter
Aanlegsteiger:	Aan zowel de achterkant als de zijkant
Vaardiepte:	Vanaf ca. 1,20/1,30 meter
Vaarverbinding:	Vanuit de achtertuin vaar je direct het Friese vaargebied in. Via de nabijgelegen Morra en De Fluessen staan de Friese meren, sfeervolle watersport plaatsen als Heeg en Woudsend en het IJsselmeer met elkaar in verbinding. Een ideale locatie voor de watersportliefhebber



Open vaarwater, brughoogte ca. 2,40 meter

Overig

De walbeschoeiing is ongeveer 10 jaar terug vervangen.

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.

Friesland

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.



Koudum



Koudum vervult een centrale functie in de regio door voorzieningen op het gebied van onderwijs (zowel basis- als voorgezet onderwijs), dienstverlening, sportverenigingen en recreatie. Het dorp deelt een treinstation met het naastgelegen dorp Molkwerum en is daarmee zowel over het spoor, de weg, als het water uitstekend bereikbaar.

Ervaar de cultuur door de Martinikerk in het dorpscentrum van Koudum te bezoeken. Of geniet op de Friese meren van eindeloos veel watersportmogelijkheden zoals varen, zeilen, suppen en flyboarden.

Koudum, 'het warme hart' van Zuidwest Friesland". Met zijn centrale ligging in het zuidwesten van Friesland aan de Friese meren: de Morra en de Fluessen, is Koudum een aantrekkelijk dorp om te wonen, maar ook om vakantie te vieren. Het is een ideale uitvalbasis voor je watersportvakantie of wandel- en fietstochten door het schitterende (Gaasterlandse) landschap.

In het knusse centrum vind je gezellige winkeltjes om daarna lekker een hapje te eten of een drankje te doen bij één van de horecagelegenheden.

Wist je dat...

- Het dorp telt ca. 2.750 inwoners
- Een echte specialiteit uit het dorp zijn "Koudumer Beantsjes" (sperzieboontjes)
- Er zijn meerdere jachthavens, campings en vakantieparken in de nabije omgeving
- Zeilles mogelijk voor jong en oud



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



Jelbrich Jukema

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