

Bijzonder WONEN

Wordt dit
jouw nieuwe
thuis?



KOALDYK 12 / HEEG



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

KOALDYK 12 / HEEG

KENMERKEN

Woonoppervlakte
128 m²

Perceeloppervlakte
204 m²

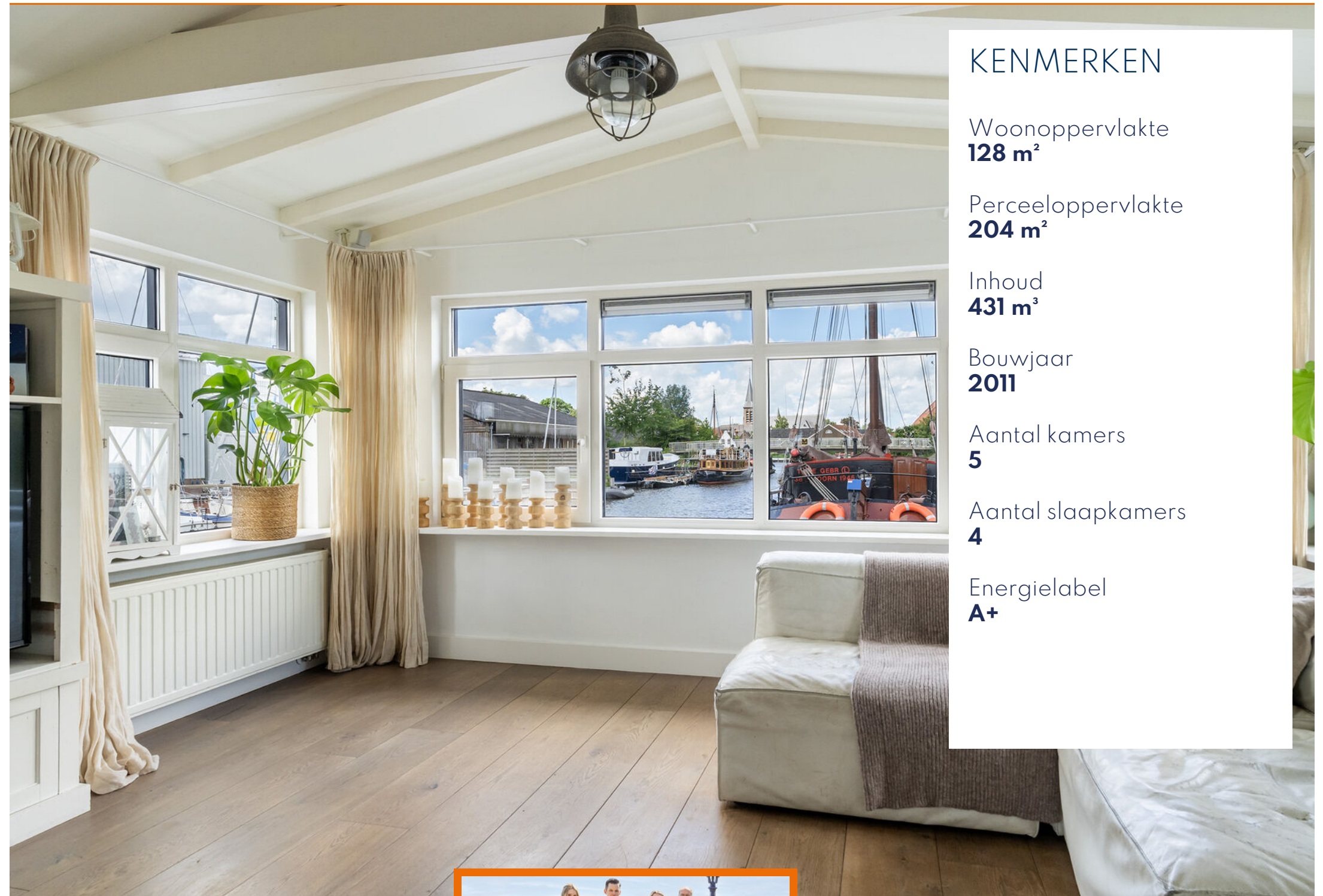
Inhoud
431 m³

Bouwjaar
2011

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
4

Energie label
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

KOALDYK 12 / HEEG

Wonen op het water, midden in het watersporthart van Friesland

Droom je van wonen op een unieke plek aan het water? Dan is deze sfeervolle woonark aan de Koaldyk 12 in Heeg absoluut een bezichtiging waard. Hier geniet je dagelijks van een prachtig uitzicht over de jachthaven, de levendigheid van passerende boten én de rust van een eigen plek aan het water. De woonark biedt verrassend veel leefruimte, verdeeld over twee woonlagen, met een zonnige tuin, een royaal terras en een vrijstaande berging.

Deze woonark combineert karaktervol wonen op het water met een solide bouwkundige basis. De ark is uitgevoerd met een betonnen casco, wat zorgt voor een duurzame, stabiele en onderhoudsarme constructie. De houten gevelbekleding (Red Cedar) geeft de woonark een warme, natuurlijke uitstraling die uitstekend past bij de waterrijke omgeving van Heeg. Binnen zorgen de lichte afwerking, de zichtbare kapconstructie op de woonverdieping en de grote raampartijen voor een ruimtelijk en sfeervol woongevoel. Daarnaast beschikt de woonark over een energielabel A+ en zijn op het dak 16 zonnepanelen geplaatst, wat bijdraagt aan een energiezuinig en

toekomstbestendig wooncomfort.

De woonark ligt op een unieke locatie aan de rand van de jachthaven van Heeg, met een prachtig vrij uitzicht over het water. Heeg staat bekend als één van de meest geliefde watersportdorpen van Friesland en vormt de ideale uitvalsbasis om het Friese merengebied te ontdekken.

Daarnaast woon je hier comfortabel op een fraaie locatie, op loopafstand van jachthavens, winkels, horeca en het Heegermeer. Het dorp beschikt bovendien over diverse voorzieningen, waaronder een strandje, een zorgcentrum, een sportcomplex en scholen. Hierdoor is Heeg niet alleen populair onder watersportliefhebbers, maar ook een aantrekkelijke plek om permanent te wonen.

De gezellige dorpskern, de levendige watersportsfeer en de goede voorzieningen maken Heeg tot een geliefde woon- en recreatieplaats. Bovendien ben je met de auto binnen enkele minuten in Sneek en zijn de uitvalswegen richting Leeuwarden, de Randstad en de rest van Nederland uitstekend bereikbaar.



Wat fijn dat je interesse hebt in deze woning.

Als bezichter 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/verdieping

Via de entree kom je binnen in het hart van de woonark. Aan de ene zijde bevindt zich de ruime woonkamer met grote raampartijen en prachtig uitzicht over de haven. Aan de andere zijde ligt de royale (woon)keuken met voldoende ruimte voor een grote eettafel. De woonkamer en keuken zijn samen maar liefst 54 m² groot. Verder vind je op deze verdieping een toilet, een praktische kastruimte en de trap naar het souterrain.

Souterrain

In het souterrain bevinden zich vier slaapkamers, een keurige badkamer, een hal en diverse bergruimtes. Hierdoor is er volop ruimte voor een gezin, gasten of het combineren van wonen en werken aan huis. Ook bevinden zich hier de technische ruimte en extra opslagmogelijkheden.

Bijzonderheden

- * De grond met ligplaats wordt gehuurd van de gemeente Súdwest-Fryslân voor onbepaalde tijd. De huurovereenkomst/ vergunning en de bijbehorende ligplaats zijn overdraagbaar aan een nieuwe eigenaar, waardoor deze unieke woonlocatie aan het water behouden blijft. De jaarlijkse huurprijs bedraagt € 900,-
- * Woonark voor permanente bewoning.
- * Gelegen op een unieke locatie aan de jachthaven van Heeg.
- * Circa 128 m² woonoppervlakte.
- * Perceelgrootte ca. 204 m² (grond en water).
- * Energielabel A+.
- * 16 zonnepanelen (2023), opbrengst circa 6.300 kWh.
- * Vier slaapkamers.
- * Twee woonlagen.
- * Kunststof kozijnen (m.u.v. voordeur/ kozijn).
- * Vrijstaande berging van circa 10 m².
- * Zonnige tuin en royaal terras aan het water.
- * Vrij uitzicht over de haven en het vaarwater.
- * Sfeervolle woonkamer en ruime woonkeuken.
- * Eigen karaktervolle woonbeleving op het water.

Huidige bestemming

Permanente bewoning

Kabel

Glasvezel aanwezig

Riolering

Ja

Alarm

Niet van toepassing

Zonwering

Buitenzonering/screens aanwezig

Algemene bouwaard

Bouwjaar 2011, betonnen casco met houten opbouw (Red Cedar)

Dak

Zadeldak, gedekt d.m.v. EPDM dakbedekking

Gevels

Red Cedar

Kozijnen

Kunststof kozijnen

Schilderwerk

Geen buitenschilderwerk m.u.v. de voordeur (2025)

Vloeren

Betonnen casco met houten vloeren

Plafonds

Woonkamer/keuken open kap met balken/spanten

Asbest

Geen asbest aanwezig

Erfdienstbaarheden

Overdraagbare ligplaatsvergunning aanwezig

Kruipruimte

Niet van toepassing

Onroerend zaak belasting

Afvalstoffenheffing € 286,92 (meerpersoons) en BRR eigenaar €134,44

Waterschapslasten

€ 345,-

Rioolrechten

€ 76,56

Gasverbruik

Ca. 1.100 m³ gas per jaar

Extra Informatie

De grond met ligplaats wordt gehuurd van de gemeente Súdwest-Fryslân voor onbepaalde tijd. De huurovereenkomst/ vergunning en de bijbehorende ligplaats zijn overdraagbaar aan een nieuwe eigenaar, waardoor deze unieke woonlocatie aan het water behouden blijft. De jaarlijkse huurprijs bedraagt € 900,-

De woonark wordt vrij op naam aangeboden. Omdat voor de overdracht van een woonark geen overdrachtsbelasting verschuldigd is, wordt deze vrij op naam verkocht. De kosten voor de notariële overdracht via Notariskantoor Rientjes te Sneek komen echter voor rekening van koper en bedragen € 950,- exclusief btw.

Waterkenmerken

Oeverlengte:	Ruim 20 meter
Overig:	De beschoeiing is in eigendom en onderhoud van de gemeente SWF. Deze zal naar verwachting nog in 2026 worden vervangen.









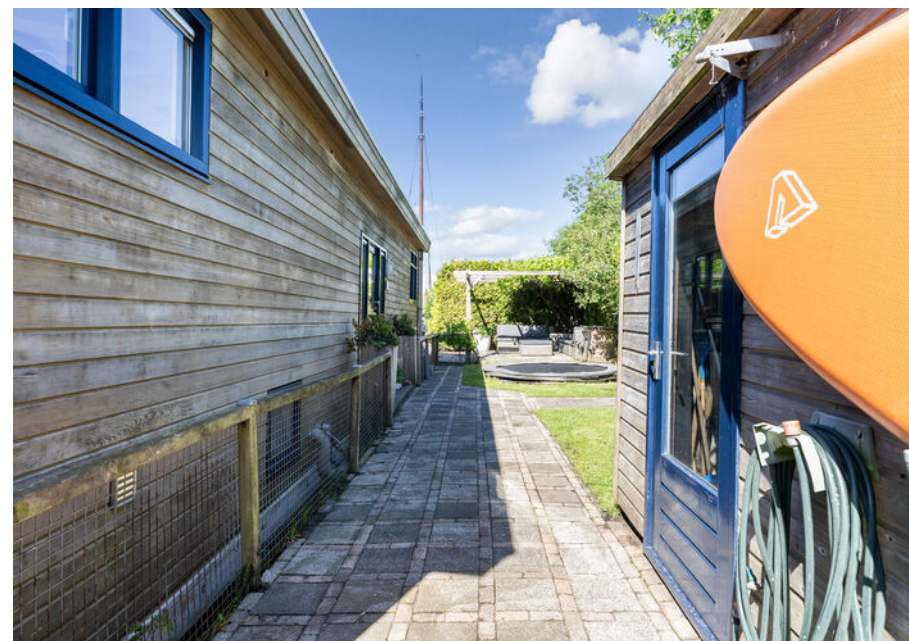








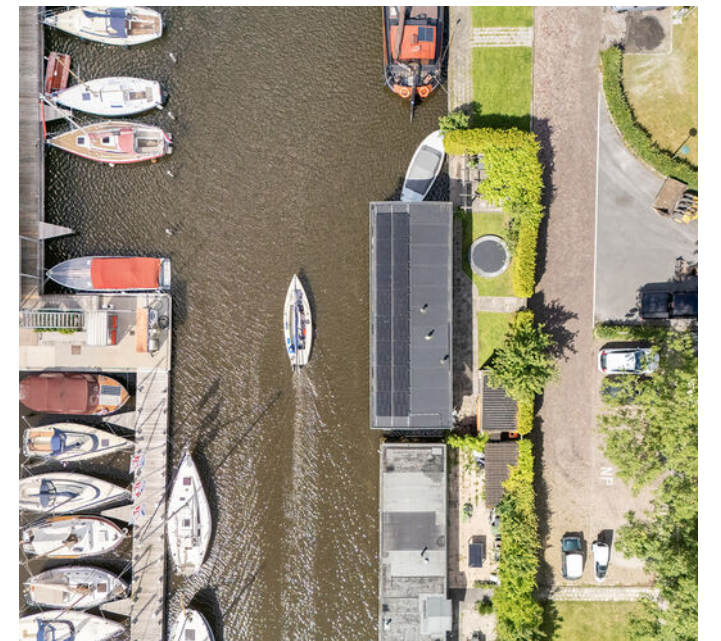








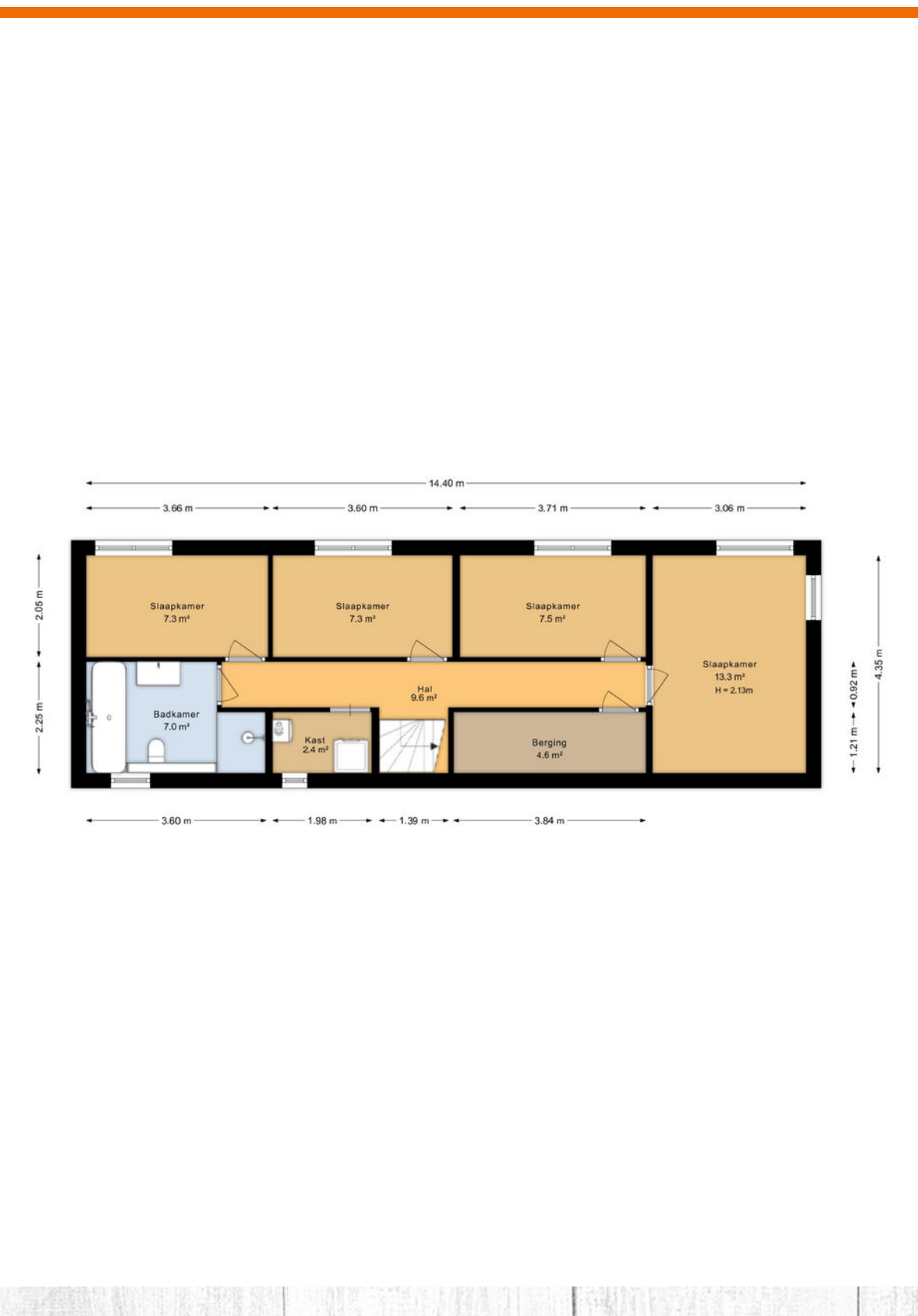




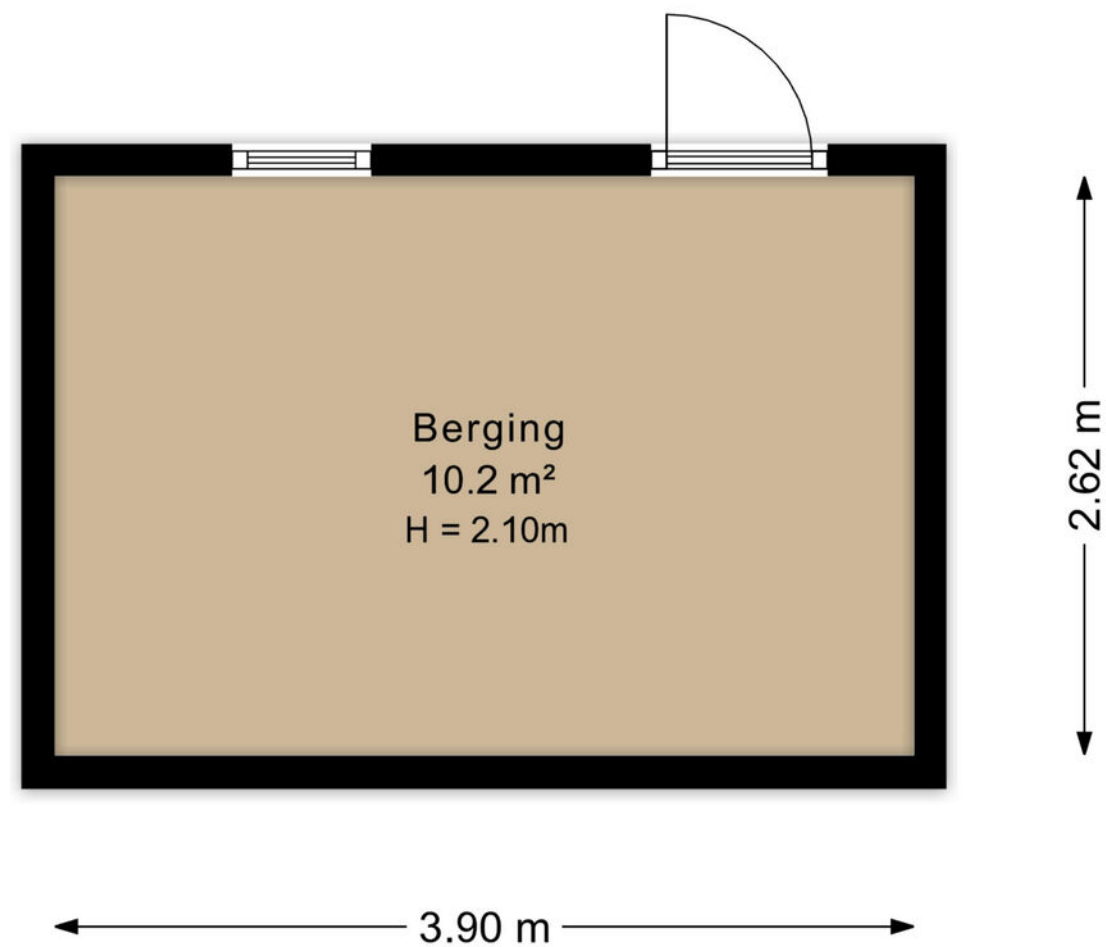
Plattegrond begane grond



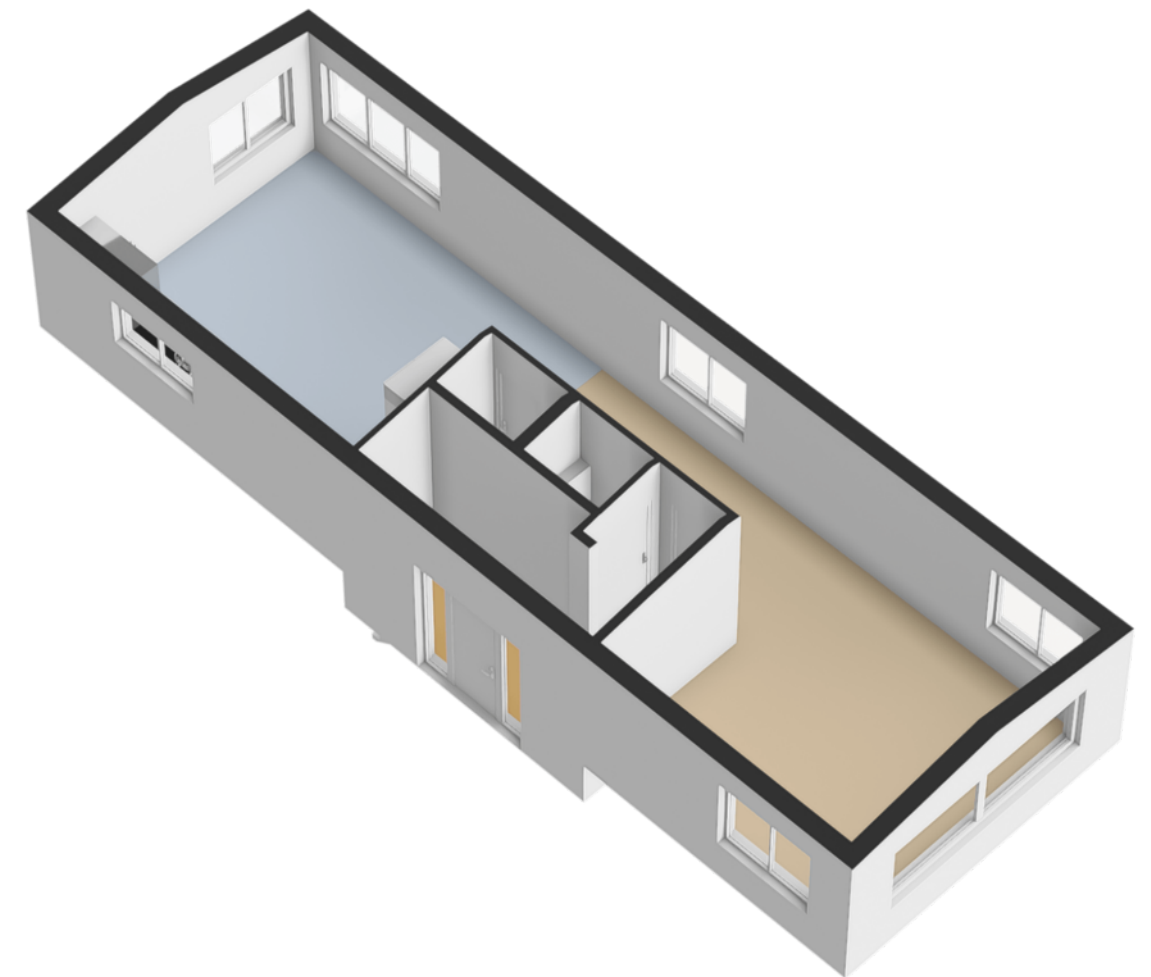
Plattegrond souterrain



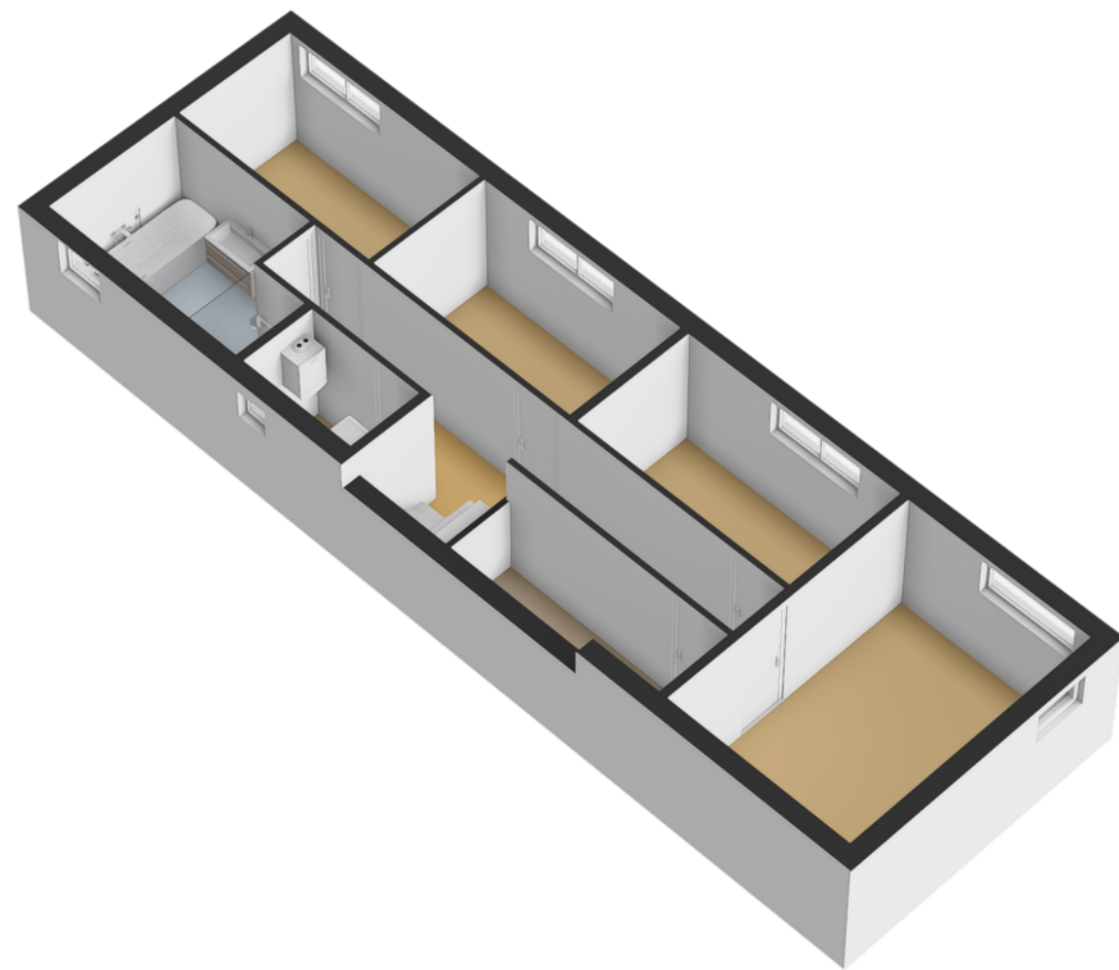
Plattegrond berging



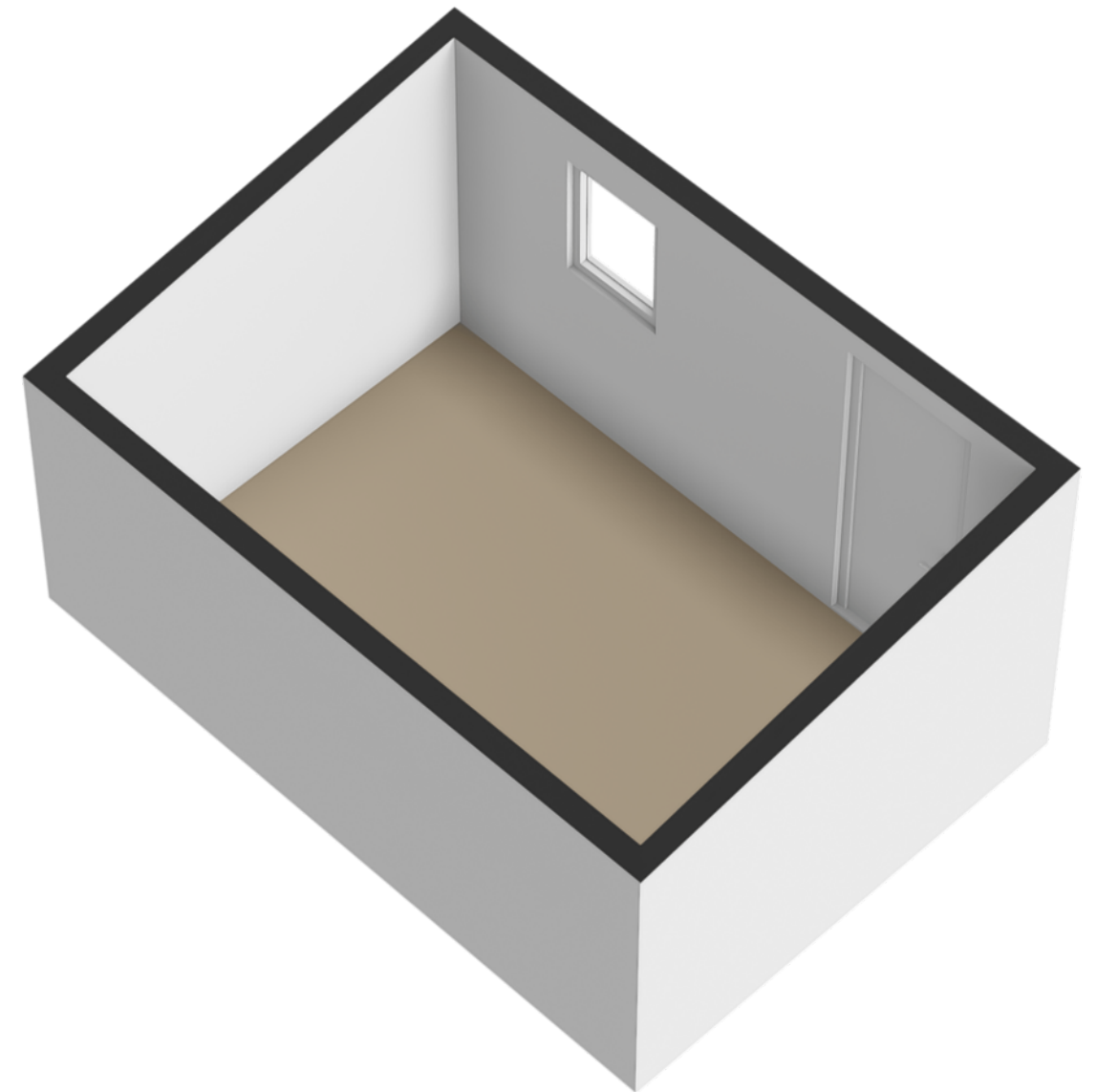
Plattegrond begane grond 3D



Plattegrond souterrain 3D



Plattegrond berging 3D



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.



Heeg



De Poelen Route

Vaar door een uniek stukje ongerepte natuur. Het Poelengebied gelegen tussen de watersportdorpen Heeg, Gaastmeer en Oudega (SFW) is een aaneenschakeling van meertjes, smalle slootjes en kreekjes temidden van dichte rietvelden. Natuur, rust en stilte zijn de grootste waarden in dit gebied. De vaarroute met tunneltjes en doorsteken voert je langs boerderijtjes, een klokkenstoel en een vogelkijkspot, waar het rijke vogelleven in het poelengebied kan worden geobserveerd.

Heeg is op slechts 9 kilometer van Sneek gelegen, waar een groter winkelaanbod en vele andere voorzieningen zijn te vinden.

Het bruisende watersportdorp Heeg is een favoriet voor vele watersportliefhebbers in ons land. Zowel om in te wonen als te recreëren. Direct gelegen aan het Heegermeer, waar met regelmaat evenementen voor jong én oud worden georganiseerd. Het gezellige, knusse centrum van het dorp beschikt over vele terrasjes en leuke winkeltjes. Heeg is ook bekend geworden van de palinghandel, en dat kun je tegenwoordig ook nog terugvinden. Maak een wandeling door het dorp en ontdek prachtige gevels, monumentale panden en bekijk (of vaar mee met) de Palingaak!

Wist je dat Heeg:

- ruim 2200 inwoners telt
- 15 rijksmonumenten heeft
- beschikt over 2 basisscholen, een grote supermarkt, kinderdagverblijf, warme bakker, slager, diverse horeca en meerdere sportverenigingen



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