

# Bijzonder WONEN

Wordt dit  
jouw nieuwe  
vakantiehuis?



MEER VAN EYSINGA 9 / SINT NICOLAASGA



**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



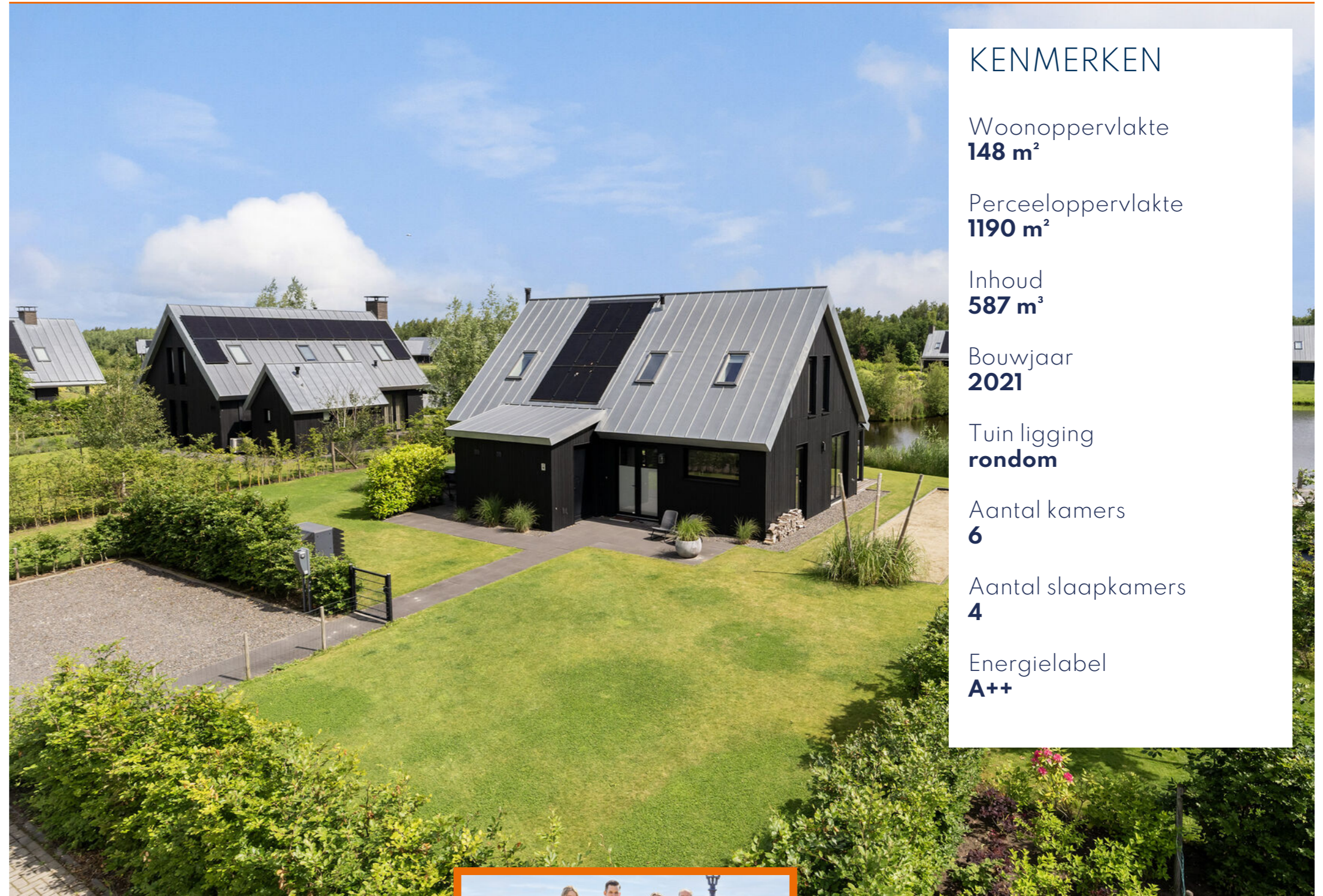
Theo Groen

0515 - 245 999

06 - 502 500 82

sneek@wonenaanwater.nl

## MEER VAN EYSINGA 9 / SINT NICOLAASGA



### KENMERKEN

Woonoppervlakte  
**148 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**1190 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**587 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar  
**2021**

Tuin ligging  
**rondom**

Aantal kamers  
**6**

Aantal slaapkamers  
**4**

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

 **Wonen aan water**  
Makelaars

# Omschrijving

Bijzonder stijlvolle recreatiewoning, gelegen op een zeldzaam mooie locatie! Wonen aan het water in een riant familiehuis, met ca. 148 m<sup>2</sup> woonoppervlak, 4 slaapkamers en 3 badkamers, gelegen op een zeer fors perceel grond. Hier ervaar je het ultieme vakantiegevoel!

In 2020 is het Meer van Eysinga gerealiseerd. Een recreatiegebied met 30 hoogwaardig afgewerkte woningen, allen gesitueerd op zeer royale kavels van gemiddeld 1.000 tot 1.500 m<sup>2</sup> en gelegen aan een privé meer met meerdere eilanden. Het meer is omringd door rietkragen, bloeiende oevers en het geheel heeft een parkachtige setting met veel groen, bomen en perken met wilde bloemen. Je hebt ruim en vrij uitzicht en elk uur van de dag heeft haar eigen schoonheid, met als hoogtepunt de ondergaande zon aan de horizon, waar je vanaf je terras van kunt genieten. Met veel afstand tot de burens, ervaar je hier maximale privacy en rust. De woningen aan het Meer van Eysinga zijn toegankelijk middels een brede laan welke automatisch wordt afgesloten door een fraaie toegangspoort. Binnen de Friese watersportwereld is dit een absolute toplocatie!

Alle woningen zijn gebouwd onder moderne architectuur en vormen gezamenlijk een zeer chique geheel. Deze luxe woning biedt ultiem comfort en is gebouwd met hoogwaardige, duurzame materialen. De daken zijn v.v. zinken dakbedekking en de buitengevels zijn afgewerkt met zeer duurzame en weerbestendige zwarte houten gevelbekleding. Degelijk en solide gebouwd, onderhoudsarm en uitstekend geïsoleerd. De buitenkozijnen zijn uitgevoerd in stijlvol aluminium met HR+ + glas.

De woning zelf is van uitzonderlijk niveau, hoogwaardig afgewerkt en zeer smaakvol ingericht. Op de begane grond bevindt zich de geweldig mooie living met open keuken en aansluitend een werk-/t.v. ruimte, totaal groot ca. 75 m<sup>2</sup>. De living is v.v. extra grote raampartijen, waardoor het uitzicht en het contact met de omliggende natuur en het water, maximaal is. Aansluitend is over de gehele breedte van de woning, aan de waterzijde, een serre aangebracht (ca. 19 m<sup>2</sup>). Hier is het tot 's avonds laat heerlijk vertoeven en geniet je tevens optimaal van het magnifieke uitzicht over het meer!

## MEER VAN EYSINGA 9 / SINT NICOLAASGA



### 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](mailto:sneek@wonenaanwater.nl)

# Extra Informatie

Bewoners van het Meer van Eysinga hebben via een hek toegang tot het naastgelegen Landgoed Eysinga State en al haar voorzieningen. De locatie is erg gunstig gelegen, op een steenworp afstand van het gezellige Langweer met zijn vele horecavoorzieningen en is zeer goed bereikbaar vanaf de snelwegen A6 en A7.

Simpelweg een ideaal familie huis met veel ruimte en comfort, op een geweldige plek. Hier ervaar je echt rust en stilte!

## Bijzonderheden:

- \* Oppervlak serre ca. 19 m<sup>2</sup> (totaal gebruiksoppervlak 167 m<sup>2</sup>).
- \* Perceelgrootte 1.190 m<sup>2</sup>.
- \* Energielabel A++.
- \* Volledig gasloos wonen.
- \* Beveiligingsinstallatie aanwezig.
- \* Jaarlijkse bijdrage ca. € 600,-.
- \* Zeer comfortabele woning op een fantastische plek!
- \* Verhuur zowel via vaste bemiddelaar, middels het afsluiten van een beheersovereenkomst, als in eigen beheer mogelijk.

## Indeling

### Begane grond

Hal/entree met meterkast en toilet, L-vormige living (ca. 65 m<sup>2</sup>) met rookkanaal + houtkachel, dubbele terrasdeuren en schuifpui naar de serre/veranda (ca. 19 m<sup>2</sup>), open keuken met kook-/spoeleiland en veel inbouwapparatuur, zoals Siemens combi-stoomoven, combi-magnetron en vaatwasser etc., tv-/werkkamer (ca. 10 m<sup>2</sup>).

### 1e verdieping:

Overloop, wasruimte/berging, 4 functionele slaapkamers, elk voldoende ruim voor 2-persoonsbedden, 3 hoogwaardig ingerichte badkamers, alle 3 v.v. een wastafelmeubel, een toilet en een inloopdouche en 1 badkamer tevens nog v.v. een ligbad. Aan de voorzijde is in dezelfde stijl als de woning, een praktische aanbouw toegevoegd, ten behoeve van berging techniek.

Gemeente De Fryske Marren brengt bij recreatief gebruik van een woning jaarlijks Forensenbelasting in rekening (thans € 1.800,-, maximum tarief). Bij verhuur van de woning middels een beheersovereenkomst, is dit niet van toepassing. Dan dient er wel toeristenbelasting te worden afgedragen.

# Extra Informatie

Daarnaast is de gehele woning v.v. vloerverwarming afgewerkt met een warme pvc vloer, is er een rookkanaal aangebracht met een houtkachel, zijn alle deuren zijn uitgevoerd als "stompe" deuren, dubbele taatsdeuren van de gang naar de woonkamer, een luxe, zeer uitgebreide keukenopstelling, wanden en plafonds v.v. strak stucwerk en volledig v.v. raambekleding en horren. Werkelijk aan alles is gedacht. Een chique geheel en echt in staat van nieuw.

Op het zuidelijke dakvlak zijn 9 zonnepanelen aangebracht en de woning wordt verwarmd middels een luchtwarmtepompinstallatie, dus geen gas aansluiting meer. Mede wegens het hoogwaardige isolatieniveau, beschikt de woning over een energielabel A++.

De woning is gelegen op een prachtig perceel grond ter grootte van 1.190 m<sup>2</sup>. De omliggende tuin is fraai aangelegd, met o.a. een groot terras aan de waterzijde, een jeu-de-boulesbaan en een Rainbird-beregeninginstallatie. Wegens de grootte van het perceel geniet je van 's morgens vroeg tot 's avonds laat, altijd wel ergens van de zon.

Aan de waterzijde is een grote insteekhaven gerealiseerd, waar met gemak meerdere boten kunnen worden aangelegd. Aan de straatzijde is ruime parkeergelegenheid gecreëerd ten behoeve van meerdere auto's en is tevens een oplaadpunt aanwezig t.b.v. elektrische auto's.

Via de Houtvaart, een mooie vaarroute tussen uitgestrekte graslanden is het Meer van Eysinga verbonden met het open vaarwater van de Scharsterrijn, vanwaar zowel de Langweerder Wielen, het Sneekermeer en het Tjeukemeer, snel en gemakkelijk bereikbaar zijn en daarmee al het overige moois wat Friesland te bieden heeft. De Houtvaart is voorzien van twee vaste bruggen met een doorvaarthoogte van ca. 1.30m.

In het nabij gelegen Langweer zijn alle dagelijkse voorzieningen beschikbaar, zoals supermarkt, bakker, diverse restaurants en gezellige terrassen. Tevens is het een prima fietsomgeving, met als mogelijke bestemming het gevarieerde Gaasterland, Sneek, Lemmer en de charmante II-stedenstad Sloten. Op slechts enkele minuten rijden is Golfpark Sint Nyk gelegen, een uitermate fijne 18 holes golfbaan.

# Extra Informatie

## Huidige bestemming

Woonruimte t.b.v. recreatieve bewoning (8 % overdrachtsbelasting).

## Kabel

Ja.

## Riolering

Ja.

## Alarm

Beveiligings installatie aanwezig.

## Zonwering

Geen buiten zonwering aanwezig.

## Algemene bouwaard

Buitenschil hout skelet bouw methode met een interne kern van het hoofdgebouw van cellenbeton, naar een ontwerp van Penta architecten te Harlingen.

## Dak

Zadeldak, hoogwaardig geïsoleerd, aan de butenzijde afgewerkt met zinken fels banen.

## Gevels

Houten gevelbekleding van Lunawood, in verschillende breedtes, afkomstig uit duurzaam beheerde Finse bossen, zwart afgewerkt.

## Kozijnen

Uitgevoerd in aluminium en v.v. HR++ glas.

## Schilderwerk

Buiten schilderwerk in goede conditie, conform opleverdatum nieuwbouw.

## Vloeren

Beton vloeren, afgewerkt met cement dekvloeren en v.v. vloerverwarming. Daarna zijn de vloeren geëgaliseerd t.b.v. de pvc vloer.

## Plafonds

Stucplafond begane grond, inclusief inbouw verlichting.

## Asbest

Geen asbest aanwezig.

## Erfdienstbaarheden

Zie akte van levering m.b.t. kettingbedingen en erfdienstbaarheden. Van rechtswege lid van VvE Meer van Eysinga (1/30 mandelig eigenaar water en wegen). Jaarlijkse bijdrage € 600,-. Huishoudelijk regelement van toepassing.

## Kruipruimte

Geen kruipruimte aanwezig.

# Extra Informatie

## Onroerendzaakbelasting

€ 793,-

## Waterschapslasten

€ 696,46

## Rioolrechten

€ 131,- (tarief recreatief gebruik).

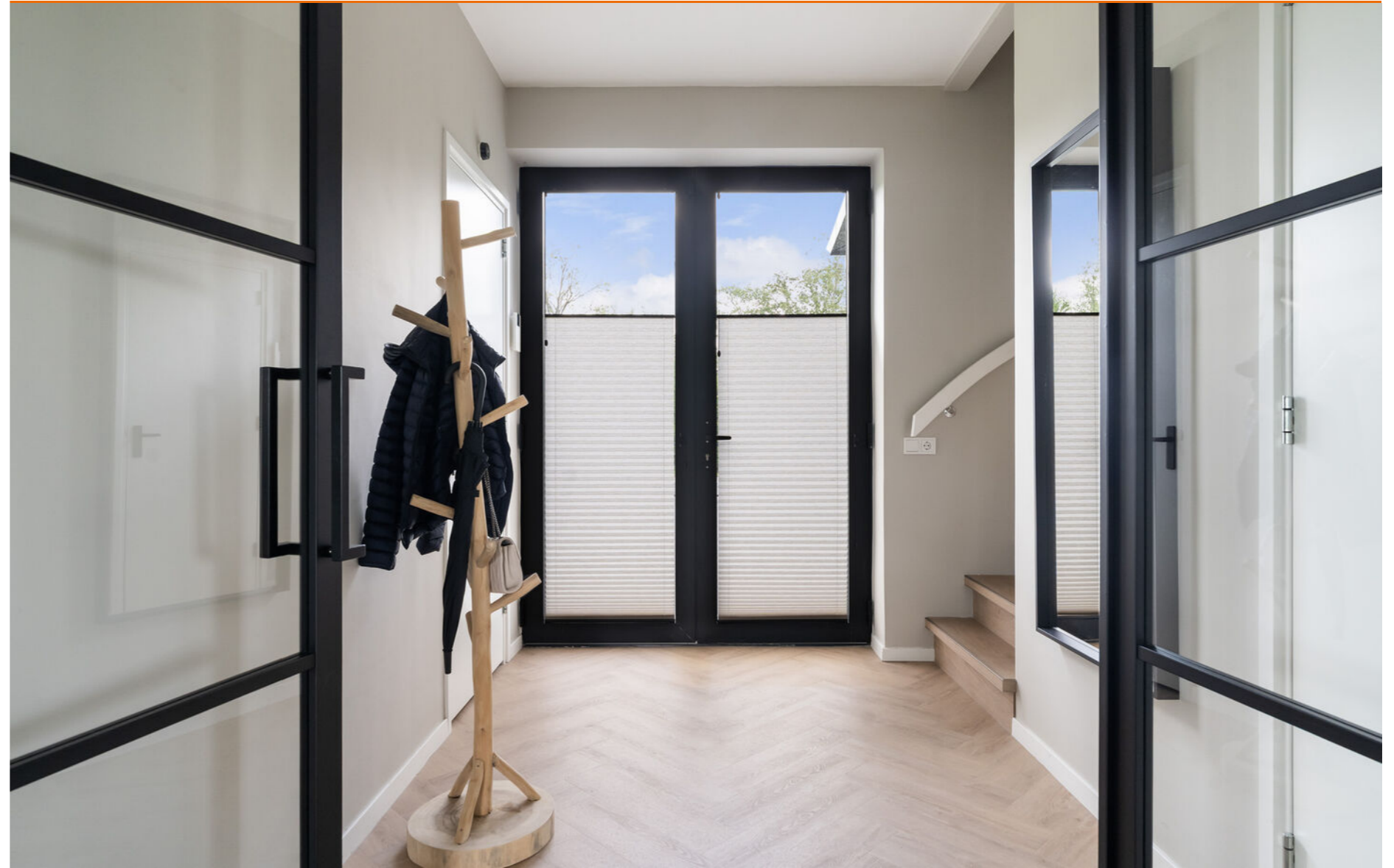
## Gasverbruik

Geen gas aansluiting.

## Bijzonderheden

Gemeente De Fryske Marren brengt bij recreatief gebruik van een woning jaarlijks Forensenbelasting in rekening (thans € 1.800,-/maximum tarief). Bij verhuur van de woning middels een beheersovereenkomst, is dit niet van toepassing. Dan dient er wel toeristenbelasting te worden afgedragen.

Verhuur zowel via vaste bemiddelaar, middels het afsluiten van een beheersovereenkomst, als in eigen beheer mogelijk.







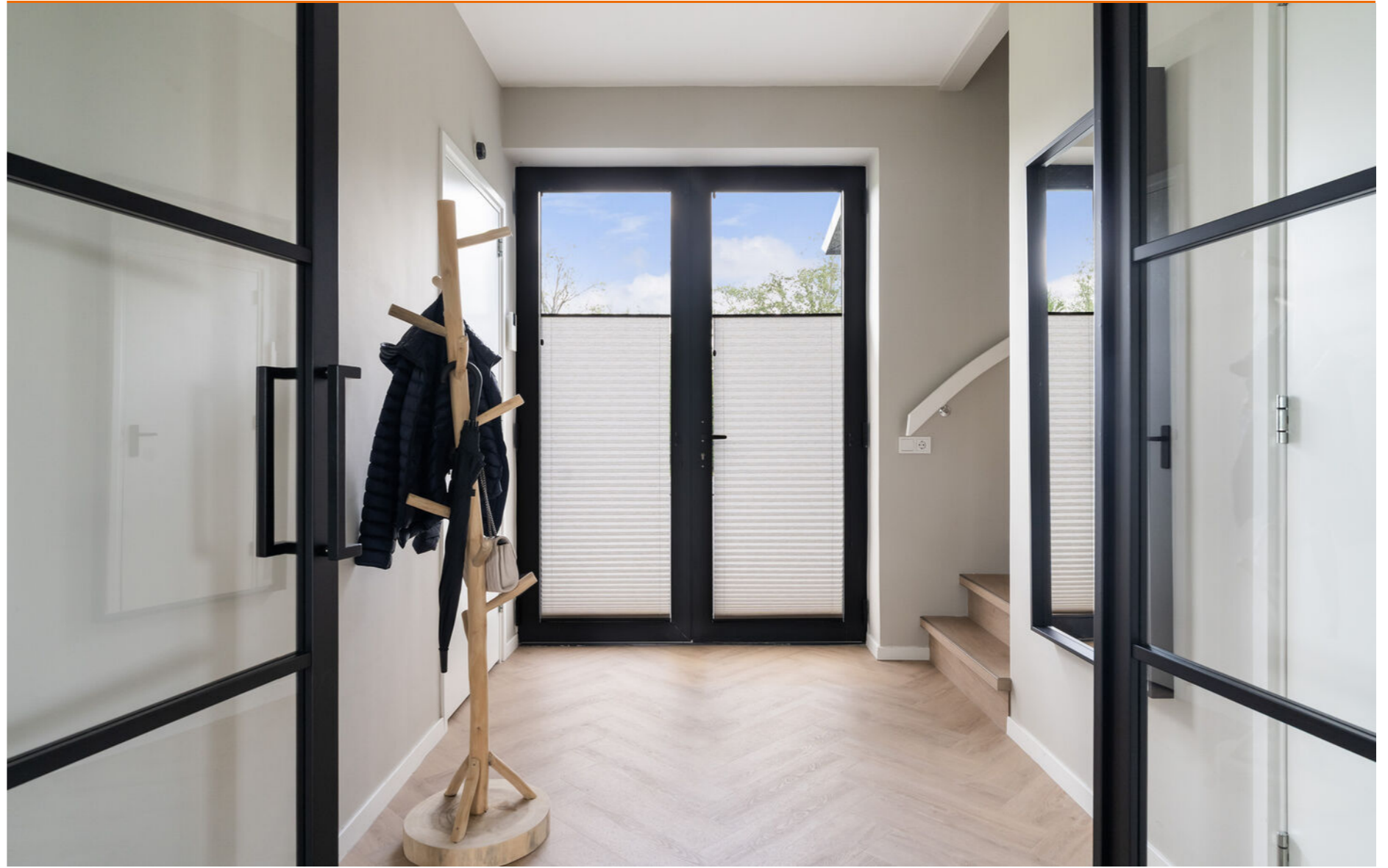


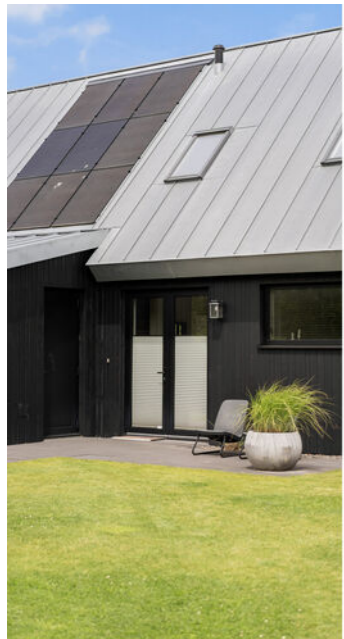








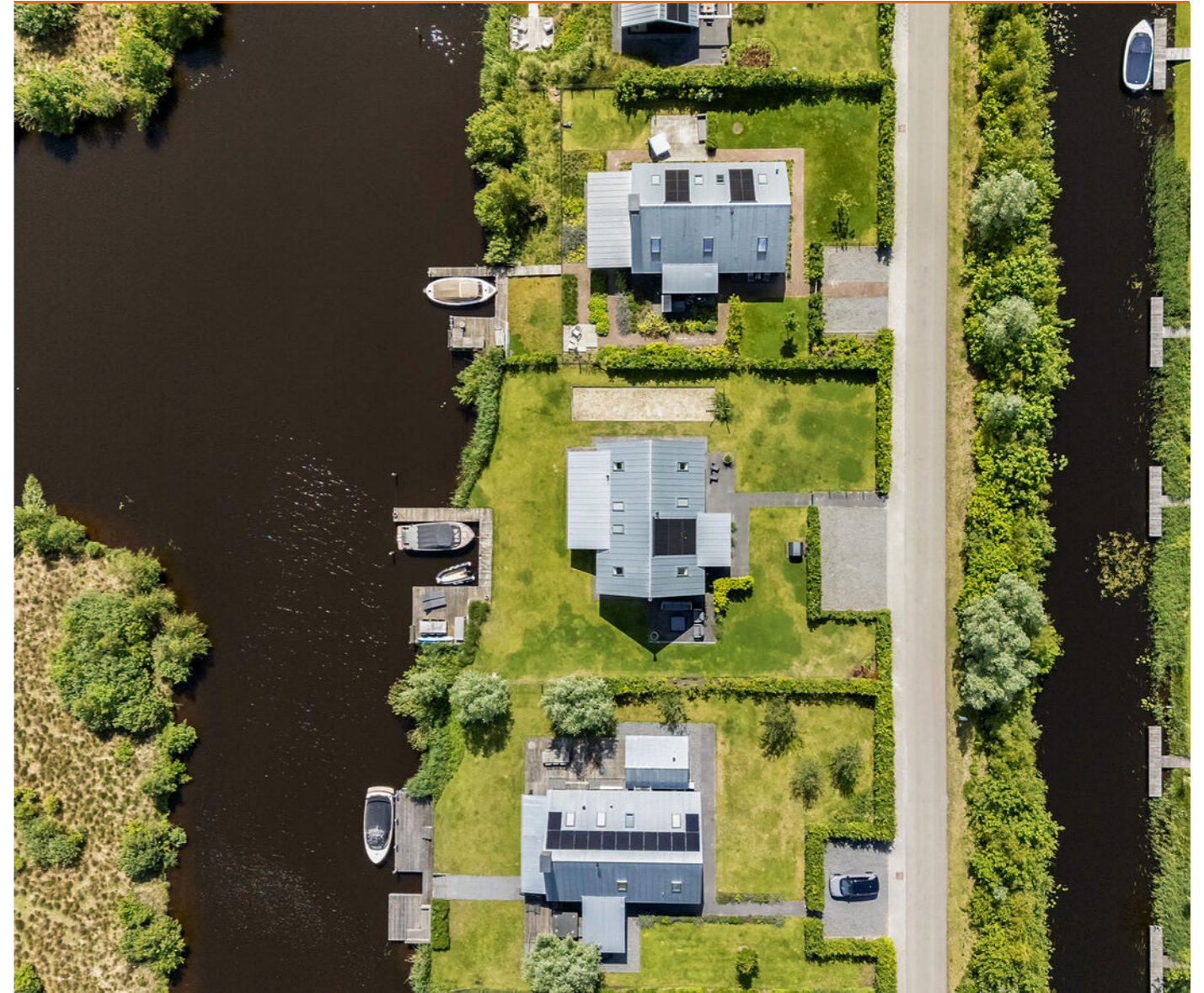










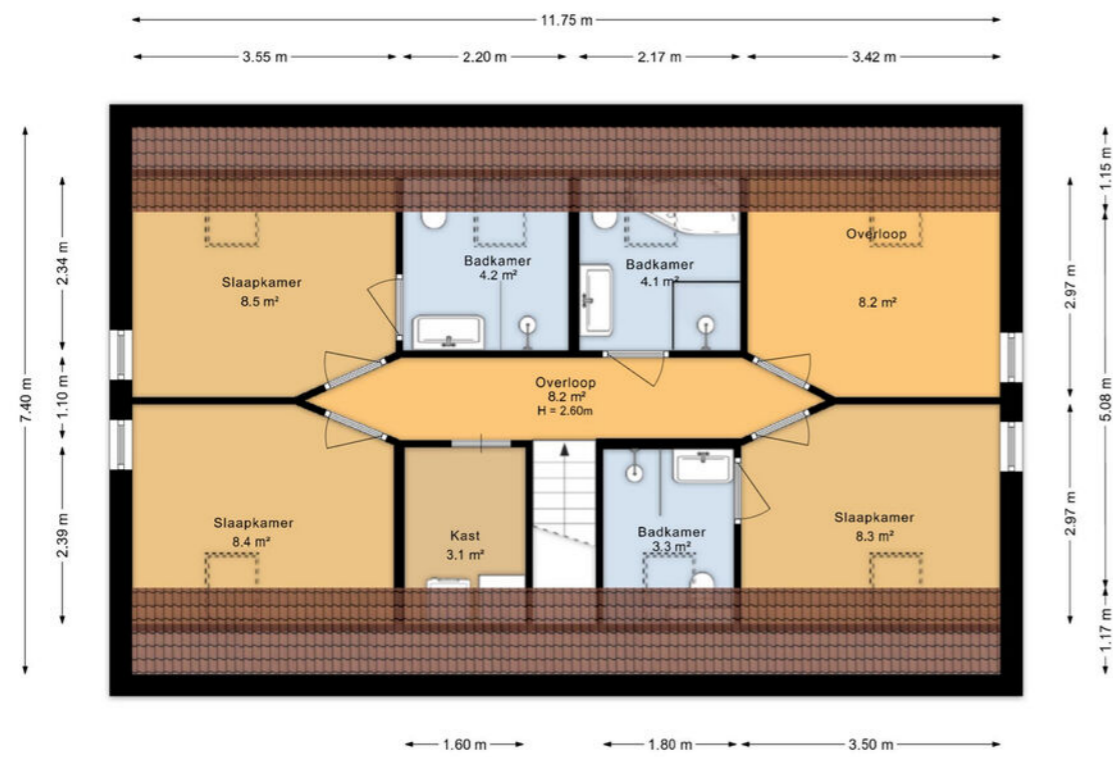




# Plattegrond begane grond



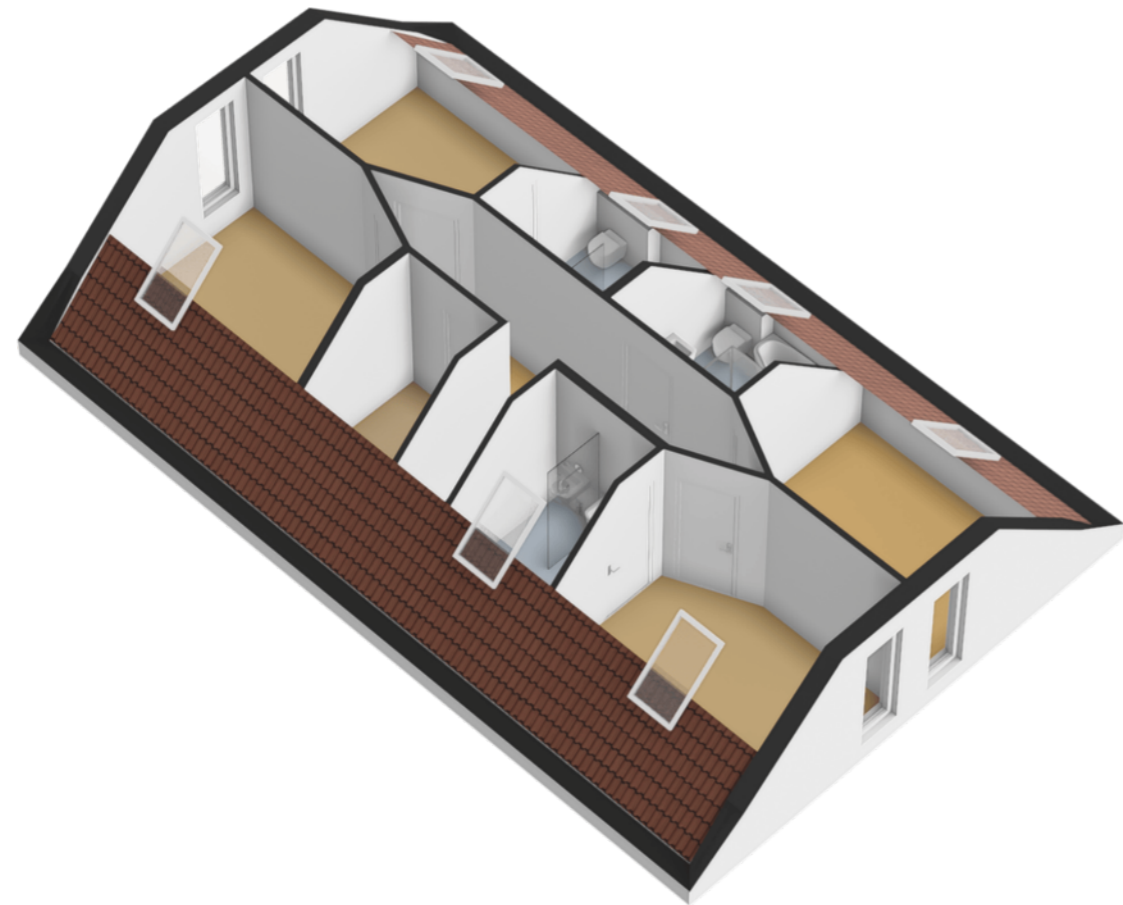
# Plattegrond 1e verdieping



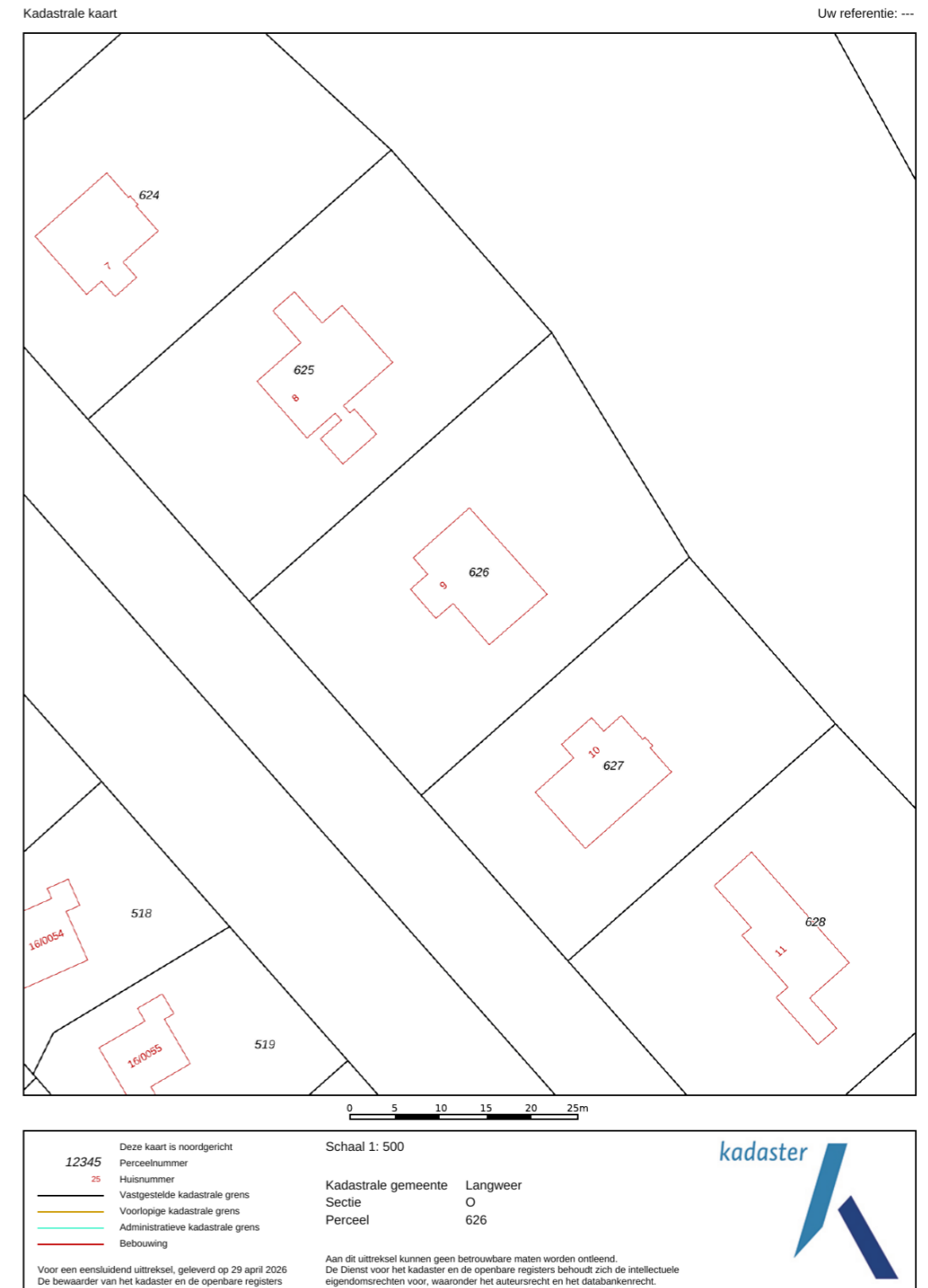
# Plattegrond begane grond 3D



# Plattegrond 1e verdieping 3D



# Kadaster



# Waterkenmerken

- Oeverlengte:** Totale oeverlengte ca. 29 meter.
- Aanlegsteiger:** Eigen aanlegsteiger met voldoende afmeer mogelijkheden voor meerdere boten.
- Vaardiepte:** Minimaal 1 meter.
- Vaarverbinding:** Klein vaarwater, doorvaarthoogte ca. 1.30 meter.
- Vaarroutes:** Via de Houtvaart bereik je de Langweerder Wielen en vanaf daar is het gehele Friese merengebied uitstekend bereikbaar.



## EXTRA INFORMATIE

Eigen insteekhaven met steigers en vlonderterras aangelegd.

# Meer van Eysinga

Gelegen in de driehoek Langweer, Boornzwaag en Sint Nicolaasga, is het park: Meer van Eysinga. Een kleinschalig park met 30 nieuwe recreatiewoningen (2020/2021), allen aan het open vaarwater gelegen. De woningen staan op zeer royale kavels van gemiddeld 1.500 m<sup>2</sup> en zijn exclusief in ruimte, luxe, duurzaamheid, locatie en architectuur. Door de beschutte ligging is het hier het jaar rond heerlijk om te verblijven. Varen, fietsen, golfen bos, weide en heel veel authentieke cultuur. De Friese Elfsteden zijn vanaf hier makkelijk te bereiken via de weg of het water.



- Iedere kavel heeft een eigen strook water.
- Leg een bootje of een sup aan je eigen steiger en je vaart zo weg, het meer is verbonden met open vaarwater.
- Via de Houtvaart zijn de Langweerder Wielen en het Tjeukemeer eenvoudig bereikbaar.



Het park ligt niet alleen aan het open vaarwater, maar ook aan een eeuwen oud bosgebied, vlakbij een schitterende golfbaan en op korte afstand van het gezellige centrum van Langweer.

Verhuur is zeer goed mogelijk, maar niet verplicht. Indien je jouw woning (gedeeltelijk) wilt verhuren kun je dit gemakkelijk uitbesteden aan een van de beschikbare professionele partijen, of helemaal zelf organiseren.

# 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.



# Sint Nicolaasga



Het jaarlijks terugkerende evenement '**Sint Nykster Merke**' trekt al jaren vele bezoekers. Iedere eerste donderdag van september start deze jaarmarkt, die vervolgens drie dagen voortduurt. Het evenement start met een allegorische optocht, inclusief praalwagens, Friese showbands en muziekkorpsen.

In de omgeving van Sint Nicolaasga zijn er veel mooie plaatsen te ontdekken. Zo kun je met de fiets of wandelend de omliggende dorpjes Idskenhuzen, Legemeer en Scharsterbrug bezoeken. Maak een mooie wandeling in het Vegelinbos, geniet op het strandje De Ulesprong (tussen Joure en Lemmer) of bezoek de grote Sint-Nicolaaskerk, middenin het dorp.

Sint Nicolaasga is gelegen tussen het Tjeukemeer en de Langweerder Wielen, middenin de prachtige bossen. Het dorp telt ca. 3.300 inwoners (2021) en kent vele voorzieningen, zoals 2 basisscholen, een supermarkt, een slager, een bakker en diverse winkels. Je hoeft dus voor de dagelijkse benodigdheden het dorp niet uit. Daarnaast is de snelweg en ook de snelweg A6 is op korte afstand gelegen, waardoor de randstad prima bereikbaar is. Er zijn meerdere sportverenigingen in het dorp en is er in de omgeving een ruim aanbod aan restaurants, cafés, campings en recreatieparken.

## Wist je dat...

- Het oudste katholieke kerkhof van Friesland is gelegen in Sint Nicolaasga.
- De ontwikkeling van het dorp is in belangrijke mate bepaald door de adellijke familie Van Eysinga.



# 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](mailto: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](mailto: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](mailto:info@wonenaanwater.nl)  
[wonenaanwater.nl](http://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**

Oud Kerkhof 4 , 8601 EE Sneek

0515 245 999 | [info@wonenaanwater.nl](mailto:info@wonenaanwater.nl)



vastgoedcert  
gecertificeerd



WONENAANWATER.NL