

# Bijzonder WONEN

Wordt dit  
jouw nieuwe  
vakantie huis?



EYSINGA-STATE 234 / 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



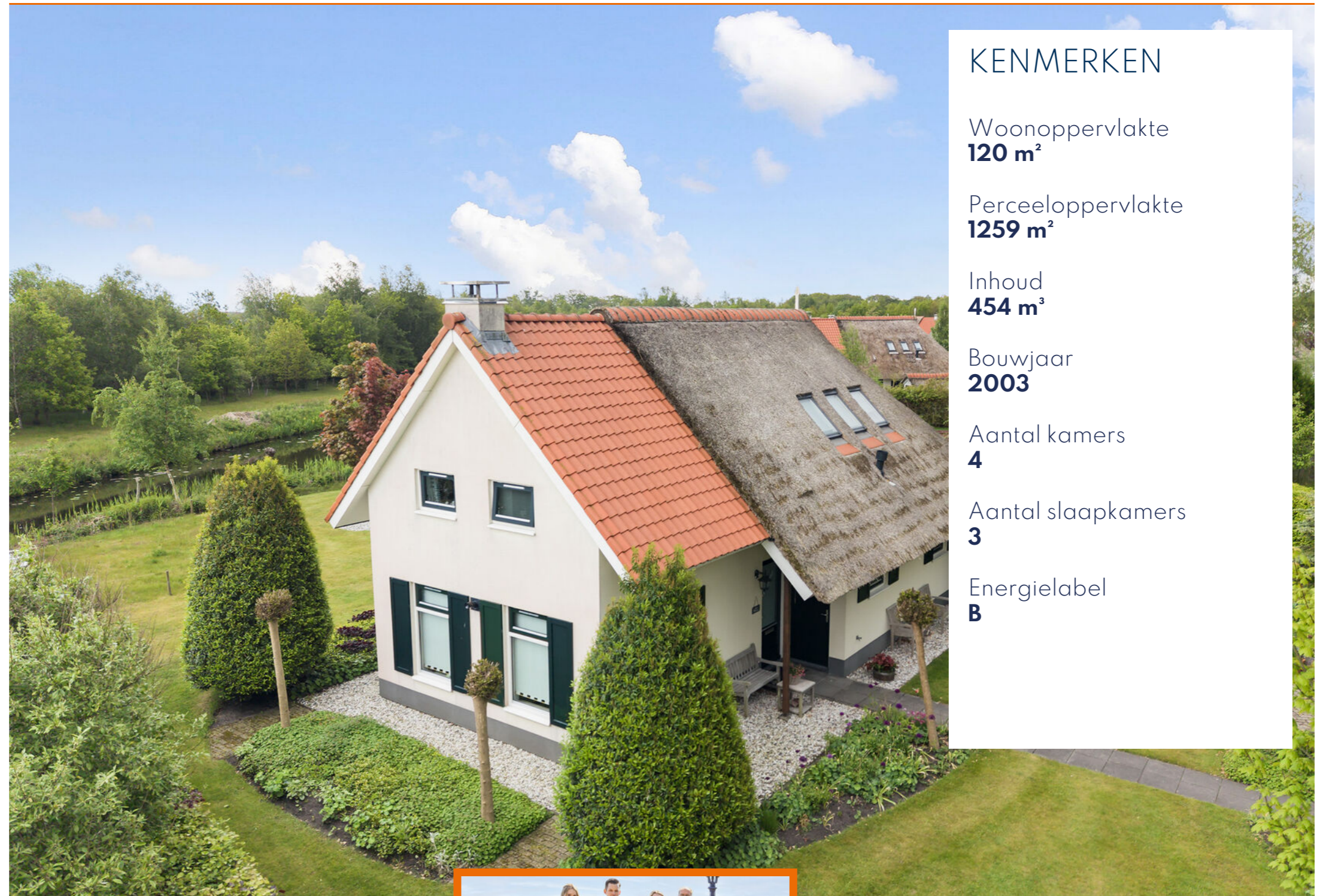
Anne Stenekes

0515 - 245 999

06 - 502 500 81

sneek@wonenaanwater.nl

## EYSINGA-STATE 234 / SINT NICOLAASGA



### KENMERKEN

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

Perceeloppervlakte  
**1259 m<sup>2</sup>**

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

Bouwjaar  
**2003**

Aantal kamers  
**4**

Aantal slaapkamers  
**3**

Energie label  
**B**

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

EYSINGA-STATE 234 / SINT NICOLAASGA

Soms komt er een plek voorbij waar alles samenvalt: rust, ruimte, natuur en het gevoel dat u direct wilt blijven. Op één van de mooiste locaties en grootste kavels van Eysinga-State staat deze sfeervolle vrijstaande recreatieboerderij, idyllisch gelegen aan het water en omringd door groen. Een zeldzame kans voor wie droomt van vrijheid, comfort en het ultieme buitenleven.

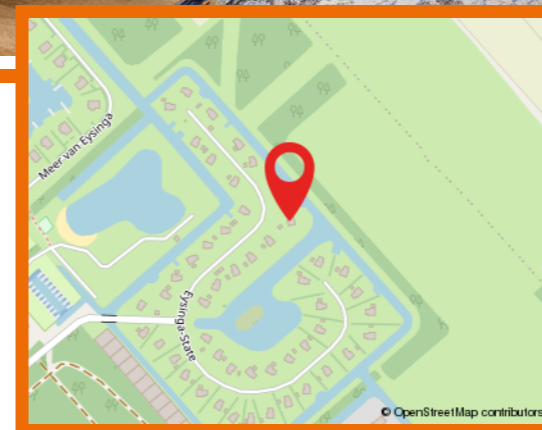
Vanaf het eerste moment voelt deze woning bijzonder. De charmante uitstraling met rieten kap, fraaie daklijnen en landelijke architectuur geeft het geheel direct warmte en karakter. Gelegen op een royaal perceel van maar liefst 1.259 m<sup>2</sup> geniet u hier van een weids uitzicht over het vaarwater en het omliggende landschap, een uitzicht dat nooit verveelt en ieder seizoen een andere sfeer met zich meebrengt.

De rondom aangelegde tuin is met zorg aangelegd en vormt een natuurlijk verlengstuk van het wonen. Meerdere terrassen nodigen uit om op elk moment van de dag van zon of schaduw, rust en natuur te genieten. Begin de ochtend met een kop koffie aan het water, stap vanuit uw eigen aanlegplek zo de boot in of sluit de dag af met lange zomeravonden terwijl de zon langzaam over het Friese

landschap zakt. Hier ervaart u iedere dag het gevoel van vakantie.

De ligging is werkelijk ideaal voor liefhebbers van natuur, watersport en ontspanning. Via open vaarwater bereikt u eenvoudig de Langweerder Wielen, terwijl de bossen van Sint Nicolaasga zich uitstekend lenen voor lange wandelingen en fietstochten. Op korte afstand bevindt zich bovendien een prachtig 18-holes golfterrein. Alles wat deze omgeving zo geliefd maakt ligt binnen handbereik.

Ook binnenshuis is de woning verrassend ruim en comfortabel. Bij de bouw is het woonoppervlak vergroot om maximaal woon- en verblijfsgenot te creëren, en dat is voelbaar in iedere ruimte. De sfeervolle living, het vrije uitzicht en de praktische indeling zorgen direct voor een gevoel van thuiskomen. Dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond is comfortabel gelijkvloers wonen mogelijk, terwijl de verdieping met twee extra slaapkamers, een ruime tweepersoons bedstede en een tweede badkamer volop ruimte biedt voor familie en vrienden.



## 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

## Bijzonderheden

- \* Vrijstaande recreatieboerderij op zeer royale kavel van 1.259 m<sup>2</sup>.
- \* Gelegen aan klein open vaarwater met vrij uitzicht aan de achterzijde.
- \* Woonoppervlakte circa 120 m<sup>2</sup>.
- \* Bij de bouw extra verlengd
- \* Slaapkamer en badkamer op de begane grond.
- \* Drie slaapkamers, een bedstede en twee badkamers.
- \* Extra grote dakramen op de bovenverdieping
- \* Energielabel B.
- \* Volledig geïsoleerd.
- \* CV-ketel vernieuwd in 2022.
- \* Schilderwerk buitenzijde uitgevoerd in 2024.
- \* Rieten dak hoofdgebouw doorgedekt/bijgestoken in 2024.
- \* Vrijstaande berging/schuur aanwezig. Schuur vergroot in 2016.
- \* Rustige en groene ligging nabij bossen en Friese meren.

- \* Huishoudelijk reglement en VvE stukken via kantoor beschikbaar
- \* Eigen verhuur niet toegestaan.
- \* Factuur Landgoed Eysinga via kantoor beschikbaar met betrekking tot Elektra, water, service kosten beschikbaar (grasmaaien is optioneel). De beukenhagen worden 2x gesnoeid (haag slootkant, knotwilgenen andere beplanting voor eigen onderhoud/rekening).

## Gevels

Buitenwand v.v. cellenbeton + stucwerk. Nadat de bouwelementen zijn gestapeld, worden de buitenwanden aan de buiten en binnenzijde voorzien van een gewapend pleisterwerk, bestaande uit een speciaal glasvlies verwerkt in de stuclaag. Het Tasta systeem is een 'droog' systeem; er wordt afgezien van de eerste stellaag, geen mortel gebruikt, waardoor het nauwelijks weer- en seizoens afhankelijk is.

# Extra Informatie

## Huidige bestemming

Woonruimte voor recreatieve bewoning.

## Kabel

Ja.

## Riolering

Ja.

## Alarm

Niet aanwezig.

## Zonwering

Niet aanwezig.

## Algemene bouwaard

Tasta bouwsysteem.

## Dak

Zadeldak, deels gedekt met riet en deels gedekt met pannen (keramisch). Rieten dak hoofdgebouw doorgedekt/bijgestoken in 2024. De pannen zijn in 2024 gereinigd.

## Schilderwerk

Schilderwerk is in goede staat. Uitgevoerd in 2024.

## Vloeren

Betonvloeren.

## Plafonds

Spackwerk.

## Asbest

Geen asbest aanwezig.

## Erfdienstbaarheden

Akte van levering via kantoor ter inzage/op te vragen.

## Kruipruimte

Kruipruimte is niet aanwezig/toegankelijk

## Onroerendzaakbelasting

€ 462,-

## Service kosten en VvE

De jaarlijkse service kosten bedragen € 130,- per maand. De VvE contributie bedraagt € 269,60 per jaar. (bestaande uit contributie € 60,- bijdrage onderhoudsfond € 160,- en ziggo € 49,60)

## Rioolrechten

€ 131,- (2025).

## Gasverbruik

Ca. 650 m<sup>3</sup> per jaar.













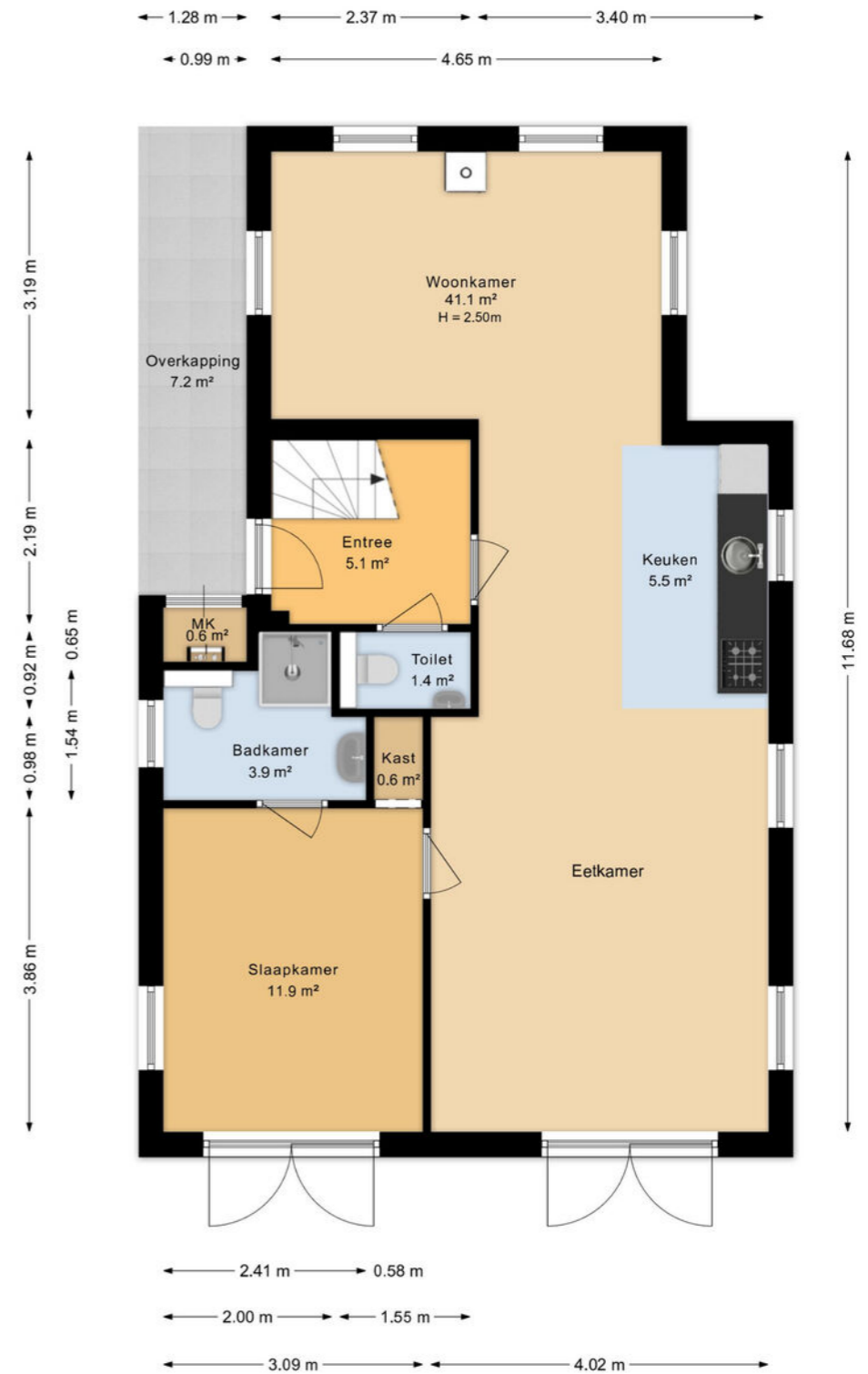








# Plattegrond begane grond



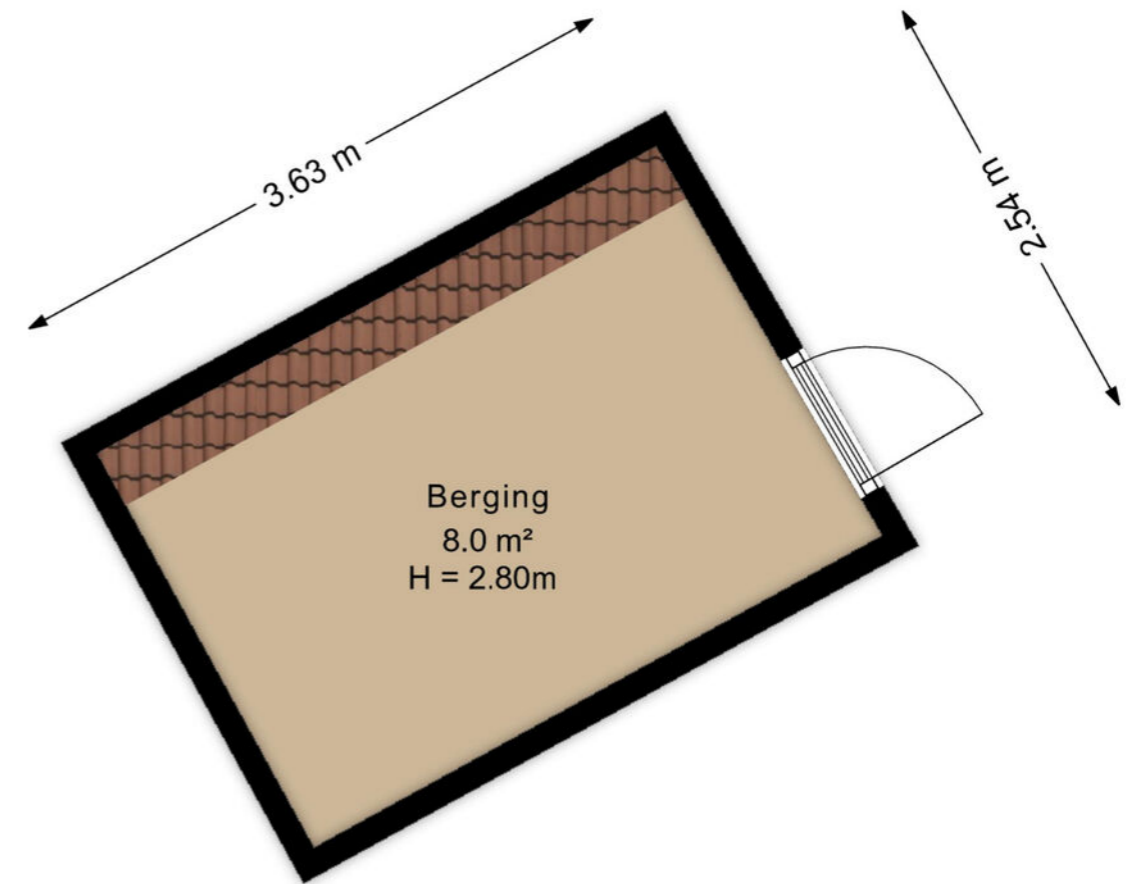
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
Midea Vastgoed [www.mideavastgoed.nl](http://www.mideavastgoed.nl)

# Plattegrond 1e verdieping



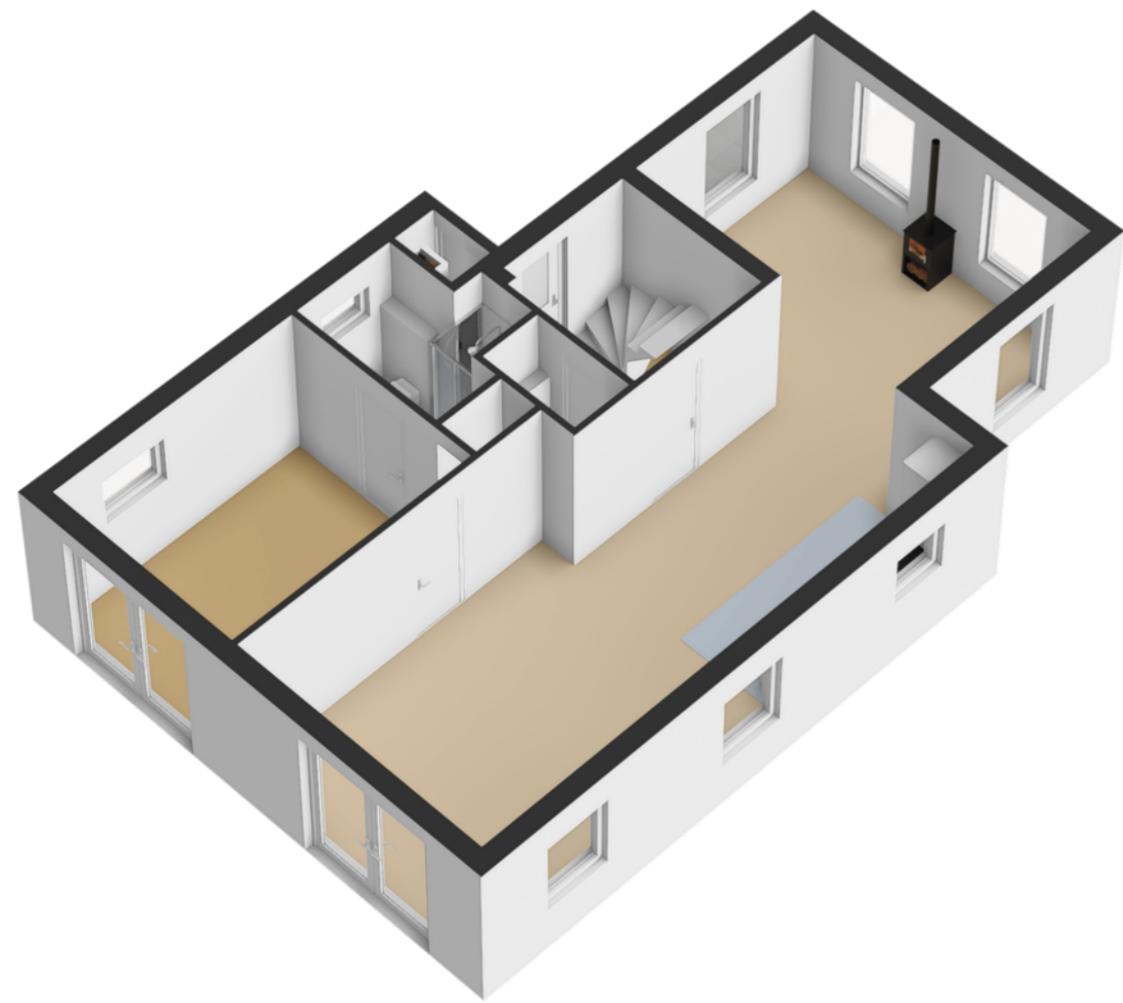
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
Midea Vastgoed [www.mideavastgoed.nl](http://www.mideavastgoed.nl)

# Plattegrond berging

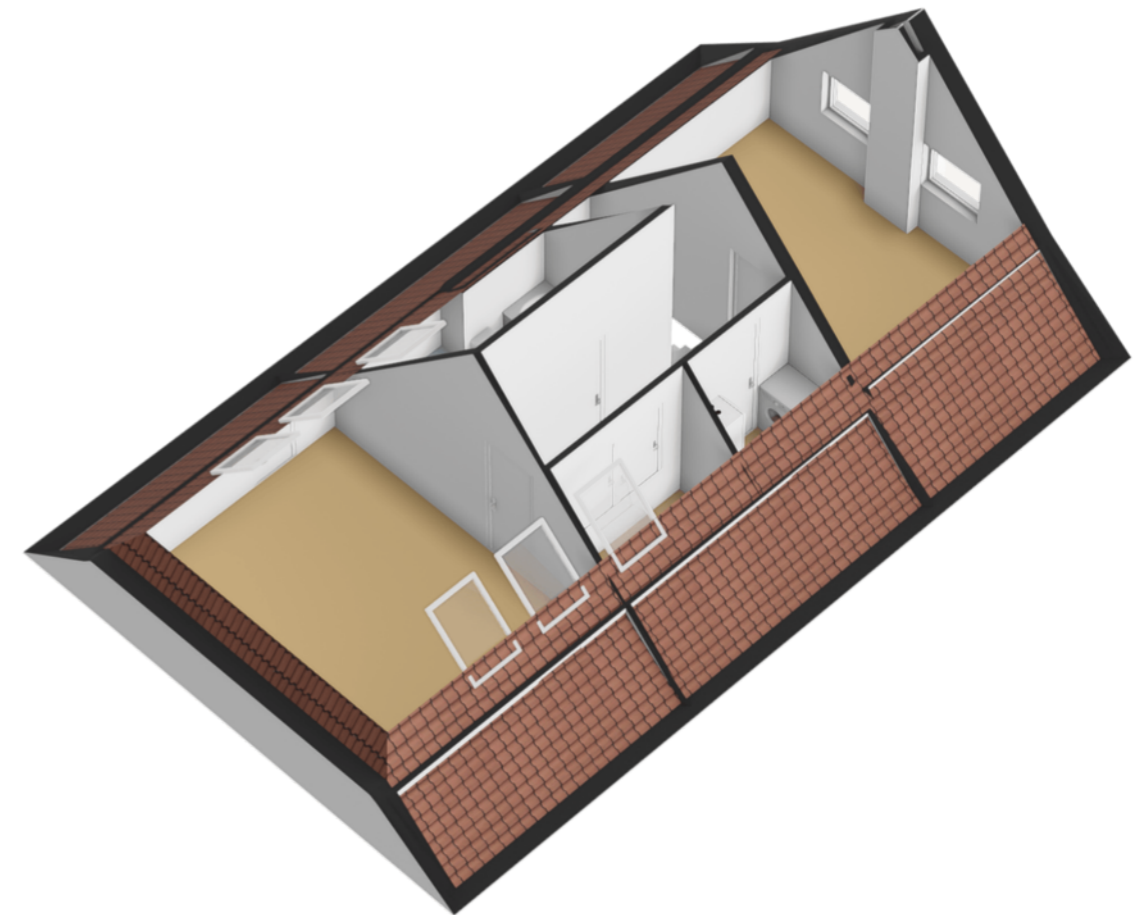


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
Midea Vastgoed [www.mideavastgoed.nl](http://www.mideavastgoed.nl)

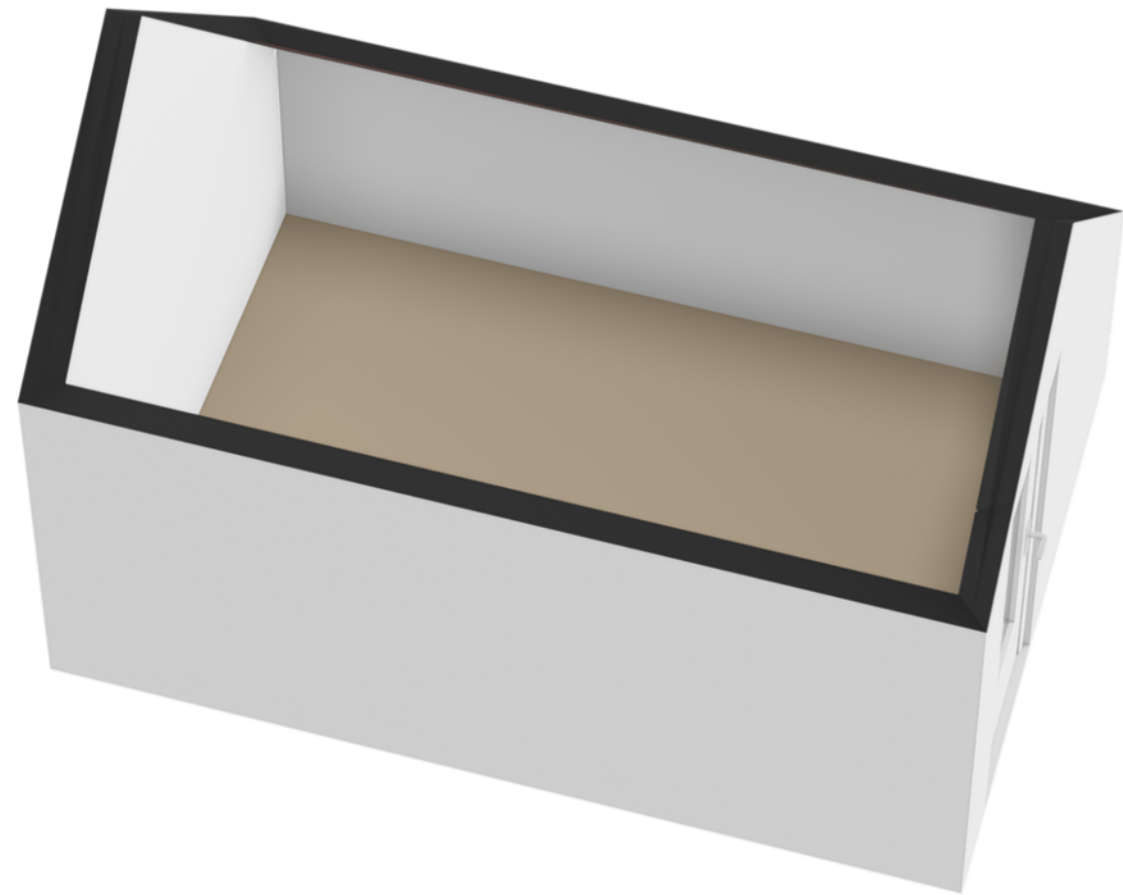
# Plattegrond begane 3D



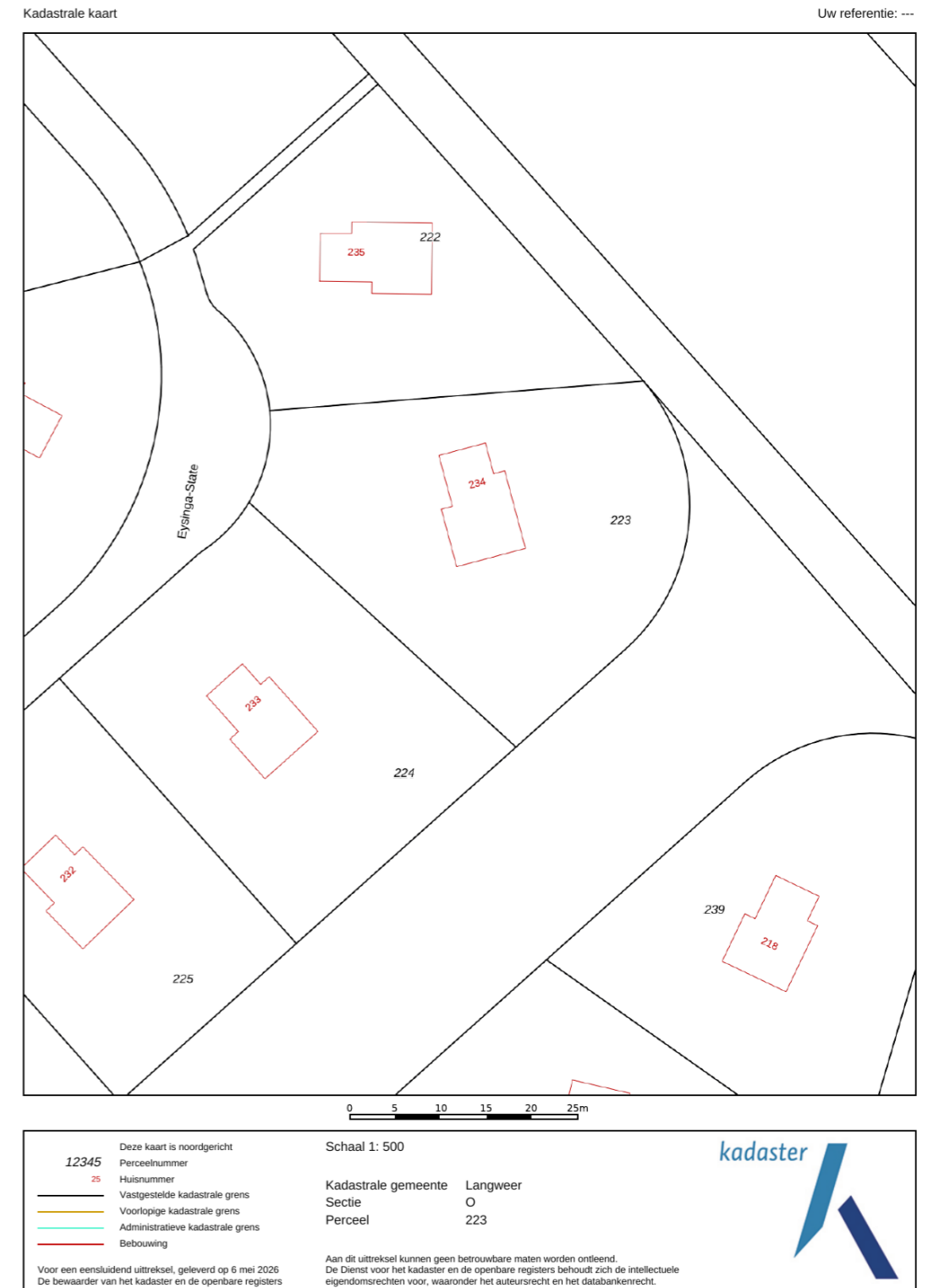
# Plattegrond 1e verdieping 3D



# Plattegrond berging



# Kadaster





# 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 woningen 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](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

**Wonen aan water Makelaars**

Oud Kerkhof 4, 8601 EE Sneek

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



vastgoedcert  
gecertificeerd



WONENAANWATER.NL