

Uniek recreëren

Wordt dit
jouw nieuwe
vakantiehuis?



MEER VAN EYSINGA 28 / SINT NICOLAASGA



Wonen aan water
Makelaars

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



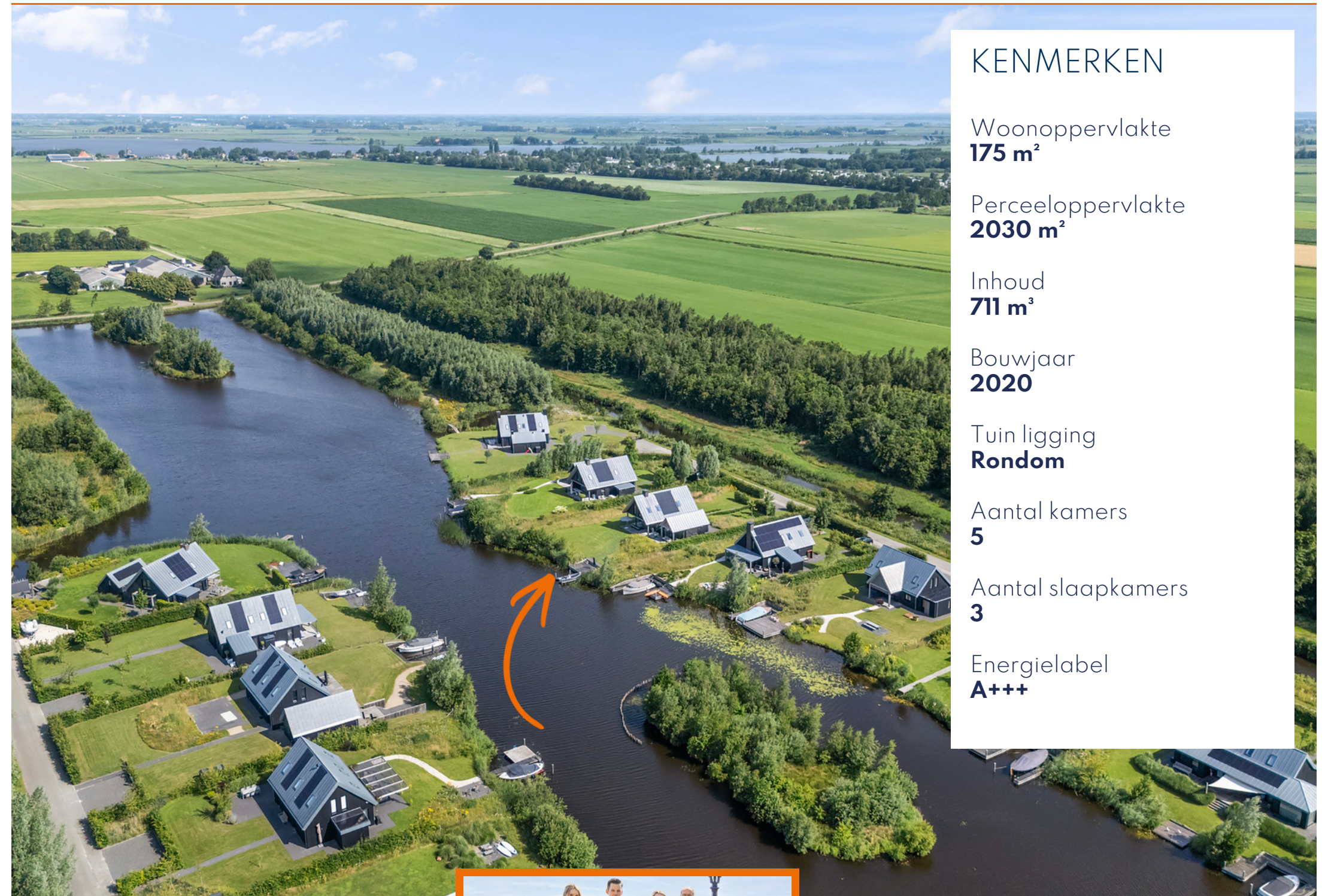
Theo Groen

0515 - 245 999

06 - 502 500 82

sneek@wonenaanwater.nl

MEER VAN EYSINGA 28 / SINT NICOLAASGA



KENMERKEN

Woonoppervlakte
175 m²

Perceeloppervlakte
2030 m²

Inhoud
711 m³

Bouwjaar
2020

Tuin ligging
Rondom

Aantal kamers
5

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 bijzondere recreatie villa, gebouwd onder hoogwaardige architectuur, voortreffelijk gesitueerd aan het water, op een zeer fors perceel grond, met de achtertuin op het zuiden. Een ongekend mooi object, ongeëvenaard qua locatie en ruimte!

Het Meer van Eysinga bestaat uit 30 zeer hoogwaardige woningen, allen prachtig mooi gelegen rondom een eigen meer. Een prachtig palet aan woningen, ieder met zijn eigen charme, maar waarbij nummer 28 er toch echt uit springt, zowel qua perceelgrootte, architectuur en woonoppervlak!

De villa is gebouwd in 2020, destijds bekend onder type Eysinga, in basis het luxere type. In bijpassende stijl is in 2022 een forse aanbouw gerealiseerd, thans in gebruik als woon-/werkkamer. Een geweldig mooie ruimte, met volop zicht op het water en de tuin! Deze ruimte is ook geschikt als extra slaapkamer op de begane grond, de aansluitingen voor een extra badkamer zijn reeds aangebracht in de aangrenzende, inpandige berging. Op de eerste etage zijn 3 slaapkamers aanwezig. De master bedroom beschikt over een badkamer en suite en voor de 2 ruime logeerkamers is eveneens een badkamer beschikbaar. Het totale woonoppervlak

bedraagt thans ca. 175 m², waarbij het woongedeelte op de begane grond ca. 122 m² bedraagt. Het afwerkingsniveau is vanzelfsprekend van absolute klasse, wanden en plafonds v.v. mooi strak stucwerk, pvc vloeren, een luxe keuken en exclusief sanitair. En alles bijzonder smaakvol ingericht. Wat een bijzondere ervaring om zo te mogen wonen!

De woning is uitstekend geïsoleerd en bijna volledig verwarmt middels vloerverwarming, gevoed middels een aardwarmte installatie. Daarnaast zijn er 12 zonnepanelen aanwezig, de woning beschikt dan ook over een energielabel A+++.

Het forse woonoppervlak maakt deze villa binnen dit park erg bijzonder, maar daarnaast is ook het perceel grond opvallend groot, totaal 2.030 m². De heerlijk vrije tuin rondom de woning, is bijzonder smaakvol en glooiend aangelegd en v.v. meerdere terrassen. Vanaf het voorjaar bloeit de tuin schitterend op met kleurrijke, wilde bloemen, die een natuurlijke sfeer creëren. De achtertuin is pal zuid georiënteerd en biedt een geweldig mooi uitzicht over het aangrenzende meer.

MEER VAN EYSINGA 28 / SINT NICOLAASGA



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

Daarom is aan de zuidgevel van de woning ook een prachtige veranda gerealiseerd, waar tot 's avonds laat van de zonsondergang genoten kan worden. De gehele tuin is v.v. een beregeningsinstallatie. Rust, ruimte en privacy!

Aan de waterzijde is een eigen insteekhaven gerealiseerd met groot vlonder terras en een omliggende steiger, 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. 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 horeca voorzieningen en is zeer goed bereikbaar vanaf de snelwegen A6 en A7.

In 2020 is het Meer van Eysinga gerealiseerd. Een recreatiegebied met 30 hoogwaardig afgewerkte woningen, allen gesitueerd op zeer royale kavels van gemiddeld 1.500 m² 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. Spectaculair vrij uitzicht, waarbij elk uur van de dag haar eigen schoonheid heeft, met als ultiem moment de ondergaande zon aan de horizon waar je vanaf je eigen terras van kan genieten. Met veel afstand tot de burens, ervaar je hier maximale privacy en rust.

Binnen de Friese watersportwereld is dit een absolute top locatie! Alle woningen zijn gebouwd onder moderne architectuur en vormen gezamenlijk een zeer chique geheel. Deze luxe recreatiewoning 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.

Extra Informatie

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 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 doorvaarhoogte van ca. 1.30m.

Indeling:

Ruime hal/entree met toilet, kast met w/t/w unit, wasruimte, trapkast en mooie dubbele glasdeuren als toegang tot de living (totaal ca. 53 m²), welke is v.v. dubbele tuindeuren en forse raampartijen, open keuken met kook-/spoeleiland en apparaten-/kastenwand, aansluitend de fraaie overkapping (ca. 19 m²), met vlonderterras doorloop/hal naar fraaie woon-/werkkamer (ca. 24 m²), uitgevoerd met vide, dubbele tuindeuren, robuuste balken en airco. Aangebouwd aan de straatzijde een geïsoleerde berging + 2e berging/opslag ten behoeve van de verwarmingsinstallatie.

1e verdieping:

overloop met separaat toilet, wasruimte, master bedroom (ca. 16 m²) met eigen badkamer v.v. ligbad, inloepdouche, toilet en wastafel, 2e en 3e slaapkamer, 2e badkamer v.v. inloepdouche, wastafel en toilet.

Bijzonderheden:

- * Bouwjaar 2020.
- * Inhoud ca. 711 m³.
- * Woonoppervlak ca. 175 m².
- * Perceelgrootte 2.030 m².
- * Energielabel A+++.
- * Airco.
- * Waterontharder.
- * Buiten schilderwerk 2026.
- * Jaarlijkse bijdrage VVE ca € 545,00.
- * Inventaris in overleg
- * Heerlijk huis op een top locatie!

Extra Informatie

Huidige bestemming

Woonruimte ten behoeve van recreatieve bewoning (8 % overdrachtsbelasting).

Kabel

Ja.

Riolering

Ja.

Alarm

Geen alarm aanwezig.

Zonwering

Buiten zonwering aanwezig.

Algemene bouwvaard

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. Bevestiging dakdelen extra zwaar uitegoerd en tevens voorzien van verholten goot constructie.

Kozijnen

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

Schilderwerk

schilderwerk uitgevoerd zomer 2026.

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 gesignaleerd.

Erfdienstbaarheden

Zie akte van levering m.b.t. kettingbedingen en erfdienstbaarheden. Van rechtswege lid van V.V.E. Meer van Eysinga (1/30 mandelig eigenaar water en wegen). Jaarlijkse bijdrage € 850,00. Huishoudelijk reglement van toepassing.

Kruipruimte

Geen kruipruimte aanwezig.

Extra Informatie

Onroerendzaakbelasting

€ 768,00

Waterschapslasten

€ 674,00

Rioolrechten

€ 139,00

Gasverbruik

Geen gas aansluiting. Woning wordt verwarmd middels aardwarmte installatie met voorrad vat. Geen vloerverwarming aangebracht in de nieuw gerealiseerde woon/werkkamer (wel airco).

Gemeente De Fryske Marren brengt bij recreatief gebruik van een woning jaarlijks Forensenbelasting in rekening, thans € 1.300,--. Bij verhuur van de woning middels een beheersovereenkomst, is dit niet van toepassing. Dan dient er wel toeristenbelasting te worden afgedragen.





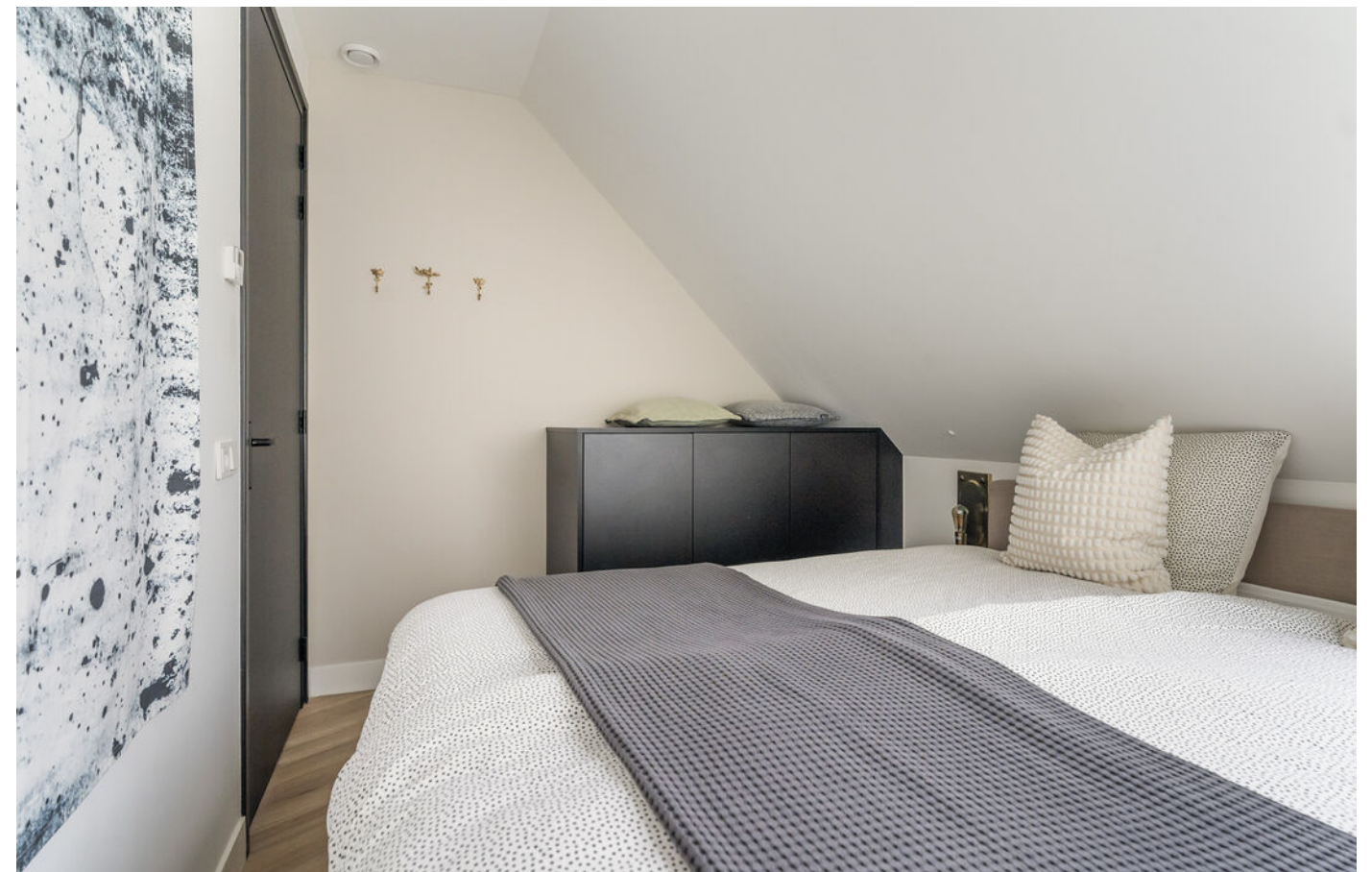
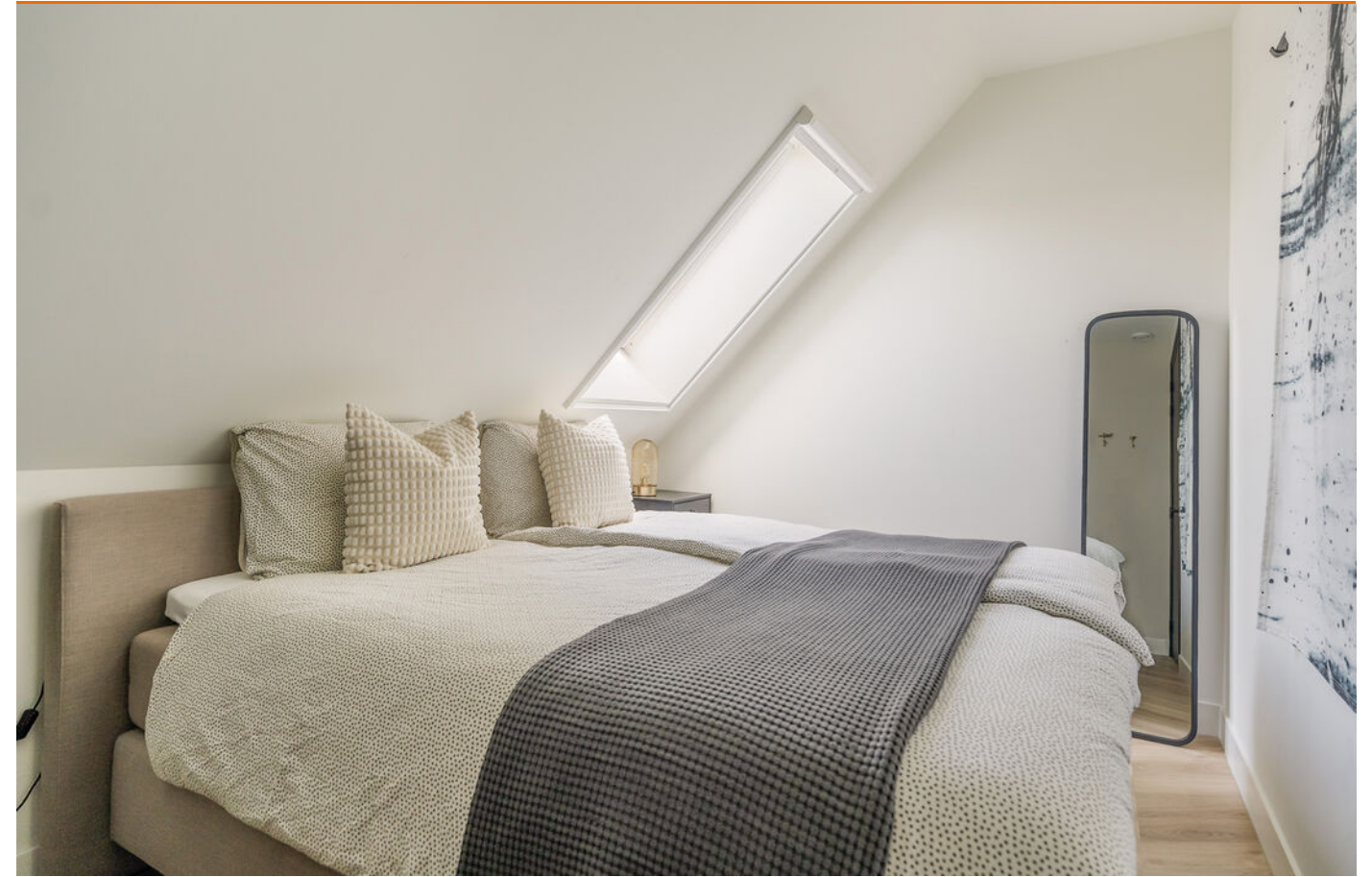














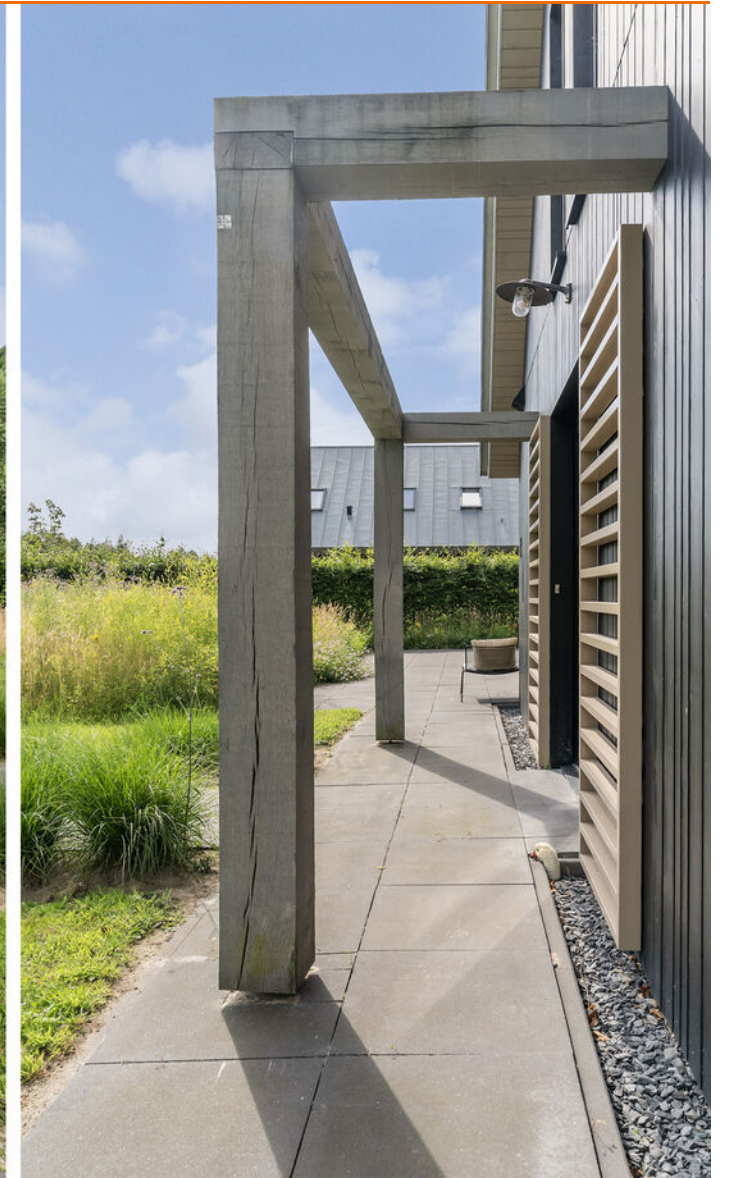














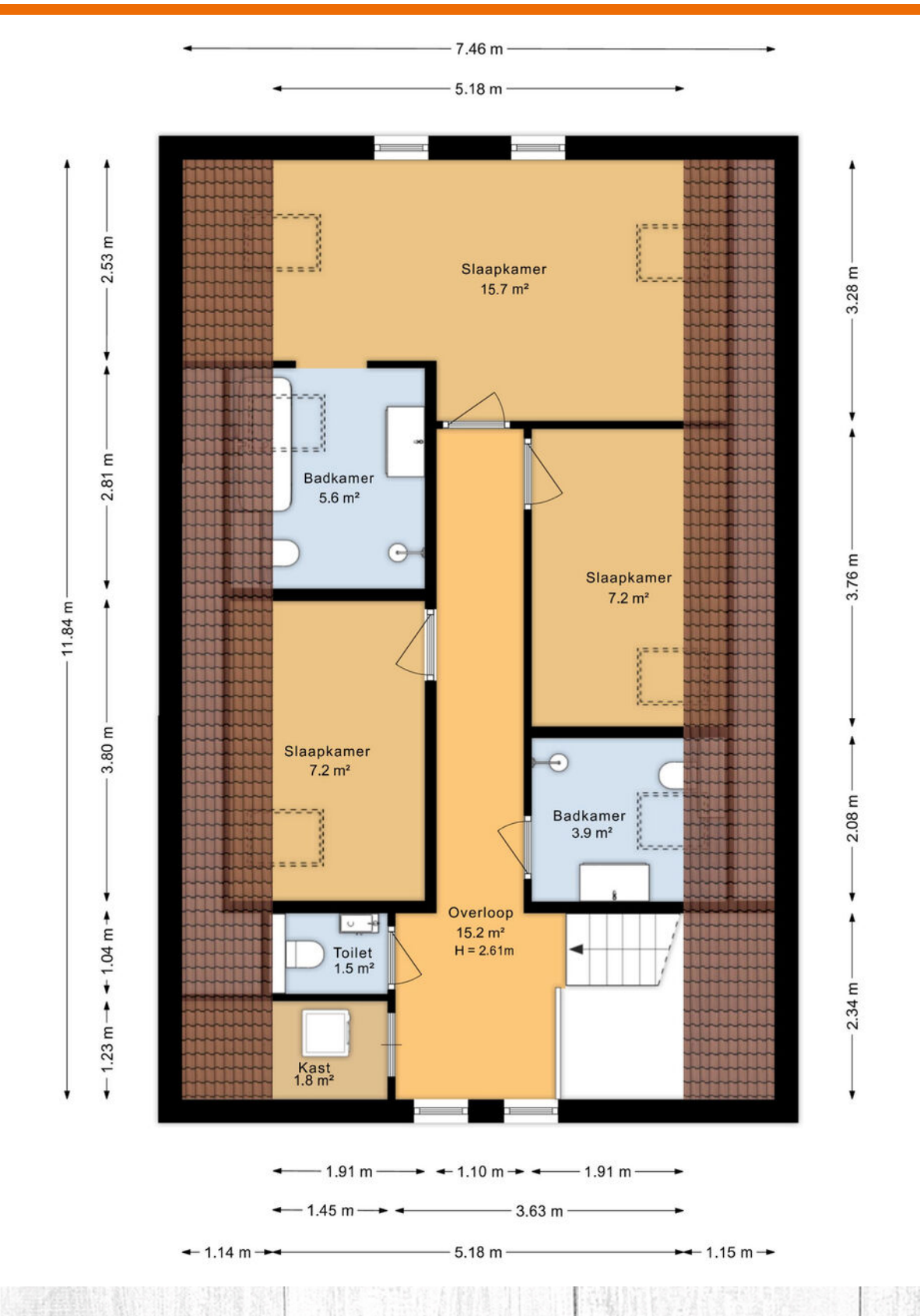




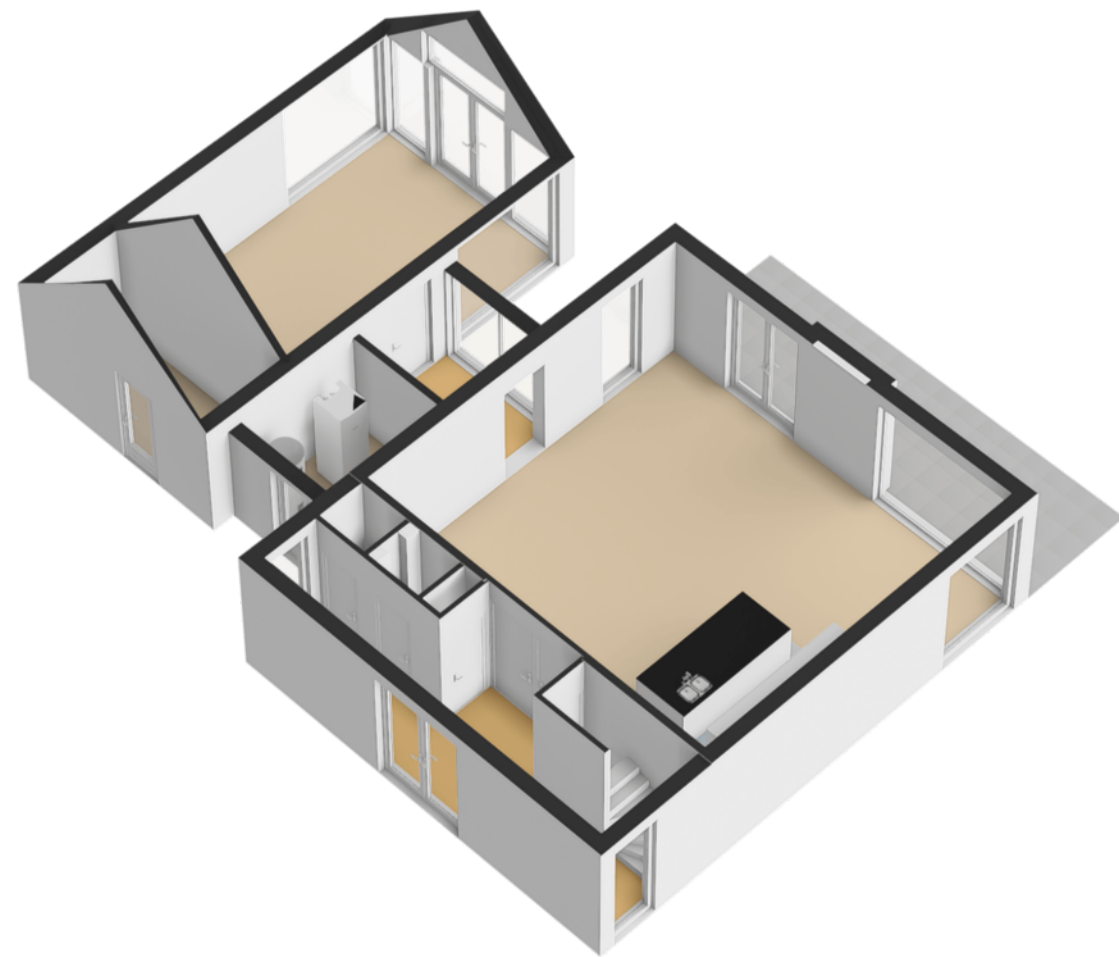
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond begane grond 3D

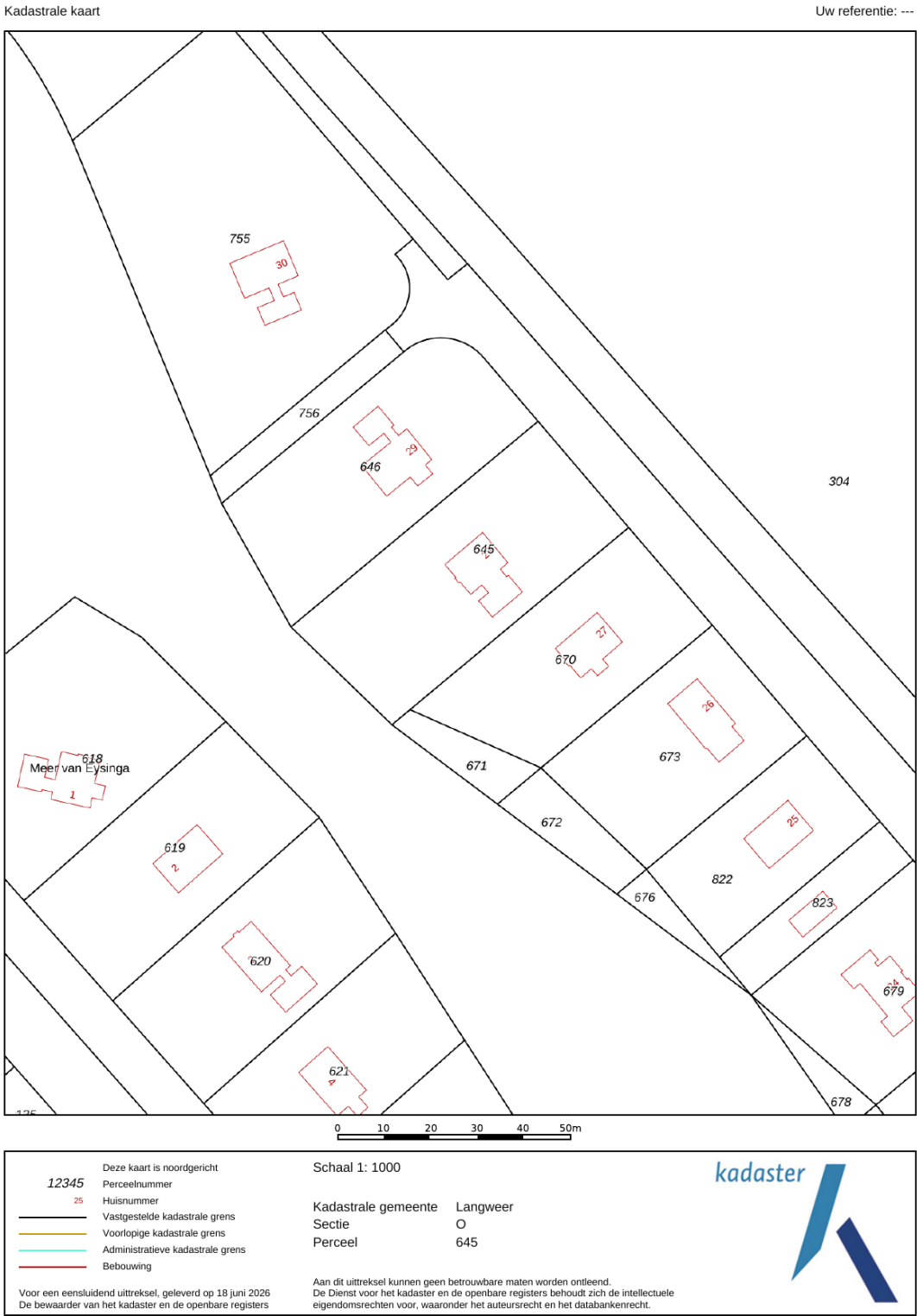


Plattegrond 1e verdieping 3D



Kadaster

Notities



Waterkenmerken

Oeverlengte:	Totale oeverlengte ca. 15 meter.
Aanlegsteiger:	Ja.
Vaardiepte:	Minimaal 1 meter.
Vaarverbinding:	Beperkte doorvaarthoogte, ca. 1,30 meter.
Vaarroutes:	Via Boornzwaag zijn de Langweerderwielen en vervolgens het gehele Friese merengebied prima bereikbaar.



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 m² 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.

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
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