

Stijlvol recreëren

Wordt dit
jouw nieuwe
vakantiehuis?



PHARSHOEKE 33 / HEEG



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



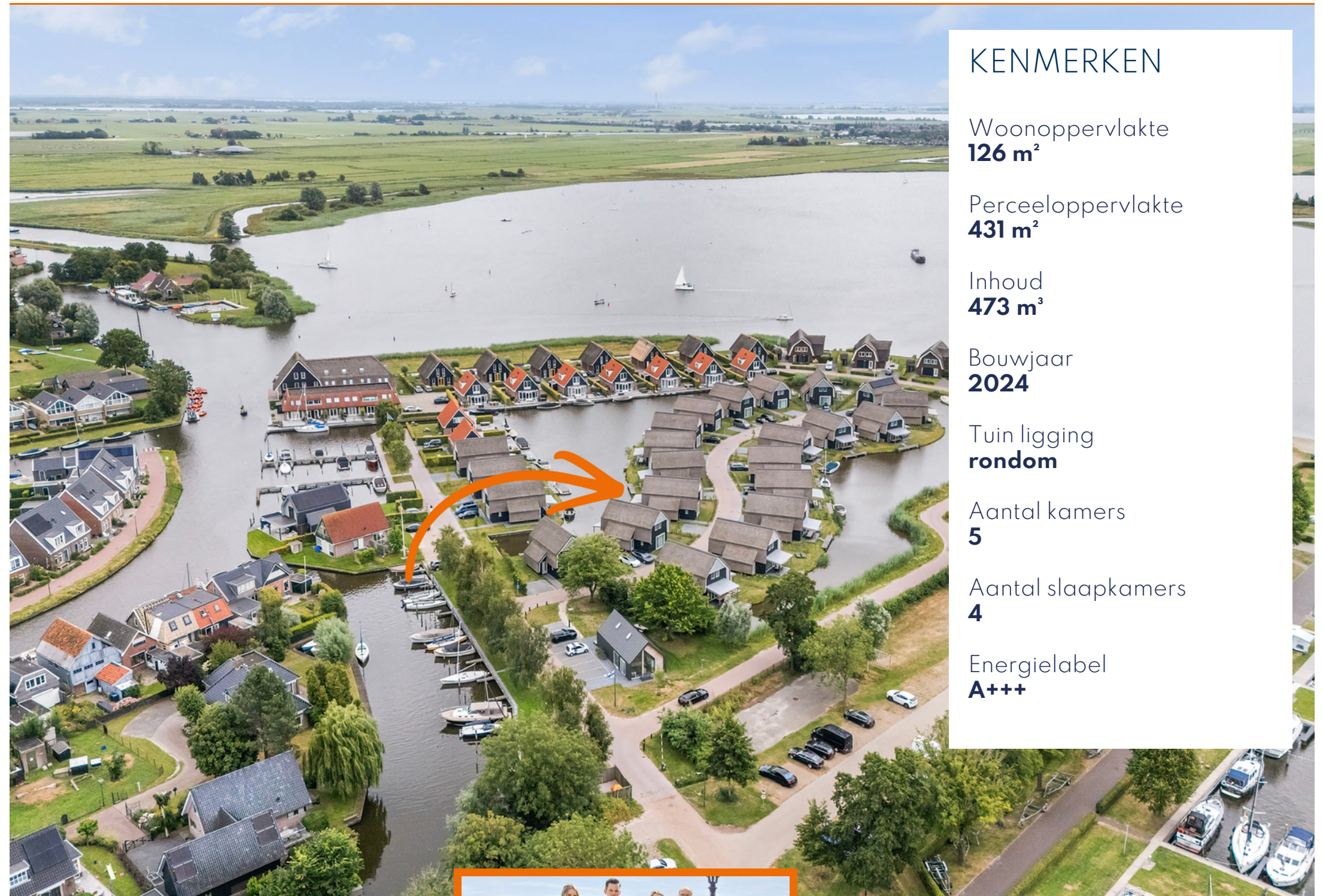
Theo Groen

0515 - 245 999

06 - 502 500 82

sneek@wonenaanwater.nl

PHARSHOEKE 33 / HEEG



KENMERKEN

Woonoppervlakte
126 m²

Perceeloppervlakte
431 m²

Inhoud
473 m³

Bouwjaar
2024

Tuin ligging
rondom

Aantal kamers
5

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

Zeer exclusieve, rietgedekte villa met eigen aanlegsteiger, bijzonder aantrekkelijk gelegen, vrijwel direct aan het Heegermeer. Recreëren op het hoogste niveau!

Dit onlangs ontwikkelde deel van de Pharshoeke bestaat uit 23 rietgedekte recreatievilla's met tuin, allen prachtig gelegen aan open vaarwater. Het plan heeft een meanderende kavelstructuur, waardoor het geheel een speels karakter heeft verkregen. Het ruime zeilwater van het Heegermeer en de Fluessen is zeer snel en gemakkelijk te bereiken, het is slechts enkele minuten varen. Zeilboten, motorboten of sloepen, met alle soorten vaartuigen kun je hier terecht!

Deze 8-persoons villa met een woonoppervlak van ca. 126 m², is bijzonder hoogwaardig afgewerkt met erg veel meerwerkopties. De rieten kap zorgt natuurlijk al voor een chique uitstraling, maar daarnaast is er een heerlijke veranda aan de waterzijde, een serre-uitbouw aan de zuidzijde, een sauna, parkeergelegenheid voor 2 auto's met een laadpaal en 8 zonnepanelen. Er zijn 4 slaapkamers aanwezig, waarvan 1 op de begane grond, met in totaal 3 badkamers. Daarnaast wordt de gehele woning

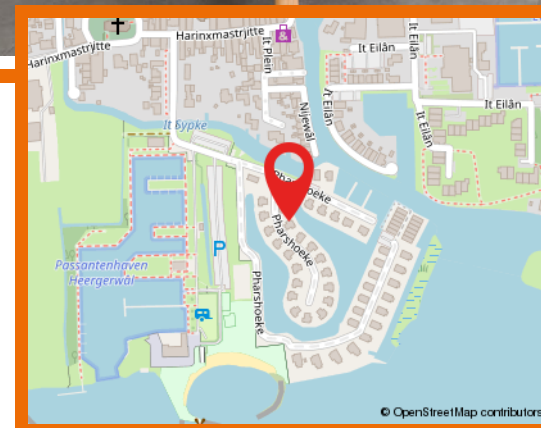
verwarmd middels vloerverwarming met een grondwarmtepomp, welke in de zomer de woning ook uitstekend kan koelen. De woning is geheel v.v. uitstekend geïsoleerd en beschikt dan ook over een energielabel A+++ . Alles in staat van nieuw!

Het stijlvolle interieur werd ontworpen door het gerenommeerde bureau OT Design. Een bijzonder smaakvol geheel, gebruik makend van natuurlijke tinten, consequent doorgevoerd in de gehele woning. Het gehele interieur is op niveau om de woning te kunnen verhuren.

De villa is gelegen op een ruime kavel grond, groot 431 m². De tuin is rondom de woning gelegen en gedurende de gehele dag is er altijd wel een plek te vinden om van de zon te genieten. De veranda is oostgericht, hier geniet u van de ochtendzon en is het ook tot 's avonds laat heerlijk vertoeven om van het buitenleven te genieten. De eigen aanlegoever is ca. 15 meter breed en is v.v. een degelijke aanlegsteiger ter breedte van ca. 6 meter, met zwemtrap.

Het park is gerealiseerd aan de zuidzijde van Heeg en het centrum met de diverse voorzieningen, zoals een flinke supermarkt, horeca en leuke terrassen, is gemakkelijk te voet bereikbaar.

PHARSHOEKE 33 / HEEG



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

Voor de zakelijke koper; Als eigenaar kunt u besluiten om uw villa in verhuur te geven. De huidige eigenaar heeft bij aanschaf besloten van deze fiscale regeling gebruik te maken en heeft de in rekening gebrachte btw teruggevorderd. De gehanteerde vraagprijs is derhalve excl. btw. Indien de volgende eigenaar eveneens besluit om de woning een deel van het jaar te verhuren, dan kan ook die van deze regeling gebruik maken.

Recreatiebedrijf 't Sypke ([www.pharshoeke.nl](<http://www.pharshoeke.nl>)) verzorgt in opdracht van de verhurende eigenaren de verhuur, marketing en de administratie van De Pharshoeke op professionele en zorgeloze wijze. Bij recreatiebedrijf 't Sypke gaat het niet alleen om het verhuren van bijzondere accommodaties, zij staan garant voor het volledig ontzorgen en faciliteren van de eigenaar en de gasten en beschikken op het terrein over een eigen receptie.

Bijzonderheden:

- * Onderhoudsgids beschikbaar m.b.t. installatiewerk, uitgevoerd door installatie bedrijf Otte in Sneek. Alle garantiebewijzen, bouwtekeningen e.d. beschikbaar.
- * Forensenbelasting 2026 € 1.417,00

Indeling:

Hal/entree met meterkast en toilet, slaapkamer (ca. 10 m²) met eigen badkamer v.v. ligbad, dubbele wastafel en inloopdouche, woonkamer (totaal ca. 37 m²) met aangebouwde, comfortabele serre met overkapping, aan de zuidzijde van de woonkamer, trapkast en zowel een schuifpui naar de veranda als een schuifpui in de serre, open keuken met keurige, complete keukenopstelling.

1e verdieping:

Overloop met sauna en 2e badkamer v.v. wastafelmeubel, toilet en inloopdouche, 3 slaapkamers waarvan 1 erg ruim (ca. 16 m²) en met eigen badkamer v.v. toilet, inloopdouche en wastafel.

Vliering.

Aangebouwde, geïsoleerde berging/ opslag.

Bijzonderheden:

- * Bouwjaar 2024.
- * Inhoud ca. 473 m³.
- * Woonoppervlak ca. 126 m².
- * Perceelgrootte 431 m².
- * Energielabel A+++.
- * Kunststof kozijnen.
- * Gasloos wonen.
- * Inventaris is inclusief.
- * Zorgeloos genieten!

Extra Informatie

Huidige bestemming

Woonruimte t.b.v. recreatieve bewoning.

Kabel

Ja, alsmede glasvezel.

Riolering

Ja.

Zonwering

Geen buiten zonwering aanwezig.

Algemene bouwwaard

Houtskelet bouw met prefab onderdelen, gebouwd door bouwbedrijf Vellinga te heeg.

Dak

Riet gedekte kap, uitgevoerd door Hekstra Rietdekkers te Damwald. Garantietermijn 10 jaar (vanaf september 2024). Jaarlijks onderhoudscontract € 495,00 excl. btw/jaar. Aan binnenzijde v.v. ca. 220 mm minerale wol.

Kozijnen

Kunststof kozijnen v.v. HR++ glas.

Schilderwerk

Schilderwerk in- en extern in staat van nieuw.

Gevels

Gevels geïsoleerd middels ca. 180 mm minerale wol, aan binnenzijde afgewerkt met constructieplaat materiaal, aan de buitenzijde met Interfaca geveldelen..

Plafonds

Stucwerk.

Asbest

Geen asbest gesignaleerd.

Erfdienstbaarheden

In de akte van levering zijn uitgebreide voorwaarden en erfdienstbaarheden opgenomen. Betreffend document is in te zien via het move account. De jaarlijkse bijdrage bedraagt €

Kruipruimte

Er is geen kruipruimte aanwezig.

Onroerendzaakbelasting

€ 774,00

Waterschapslasten

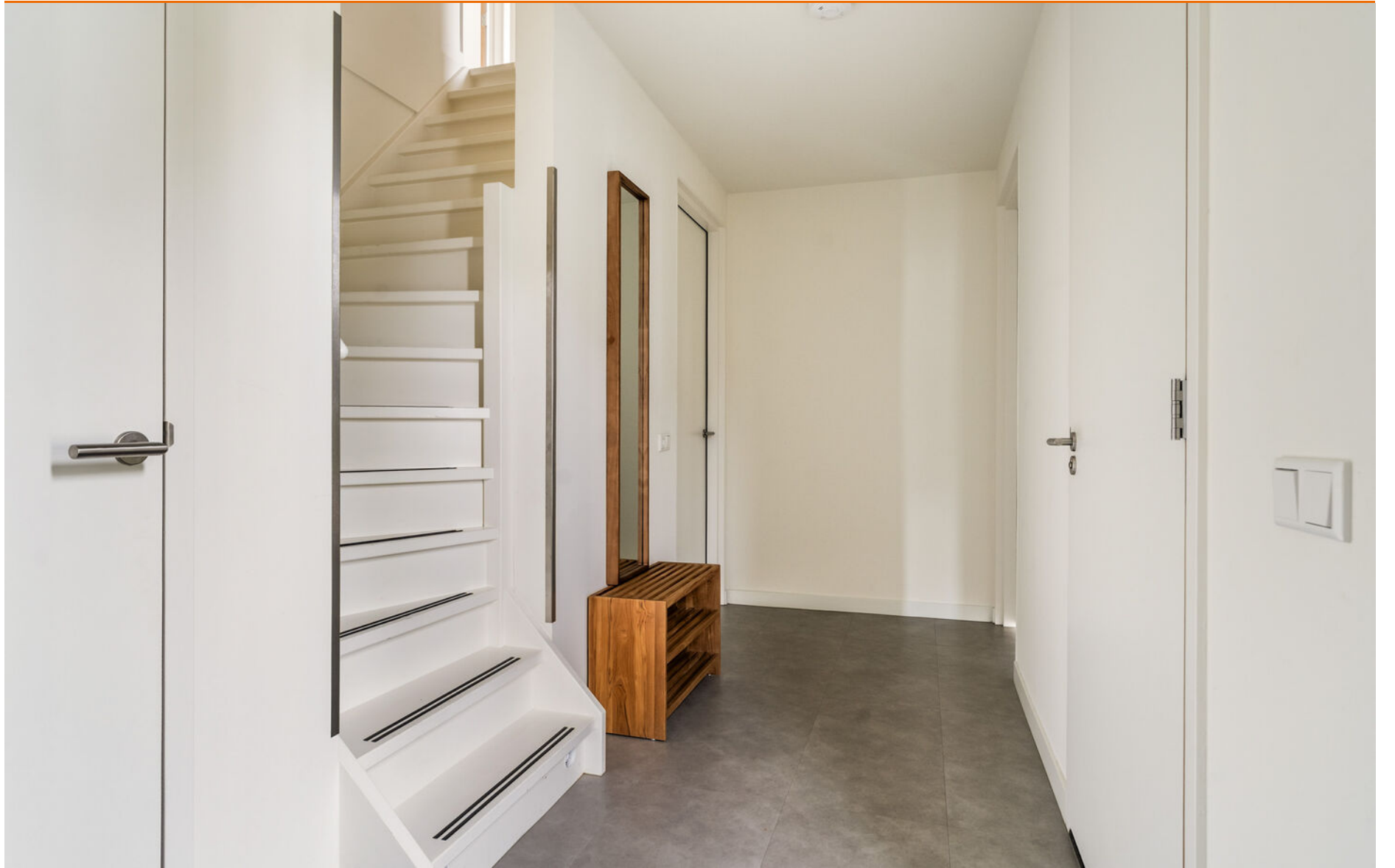
€ 421,02.

Rioolrechten

€ 216,98

Gasverbruik

Woning wordt verwarmd middels een aardwarmte pomp.

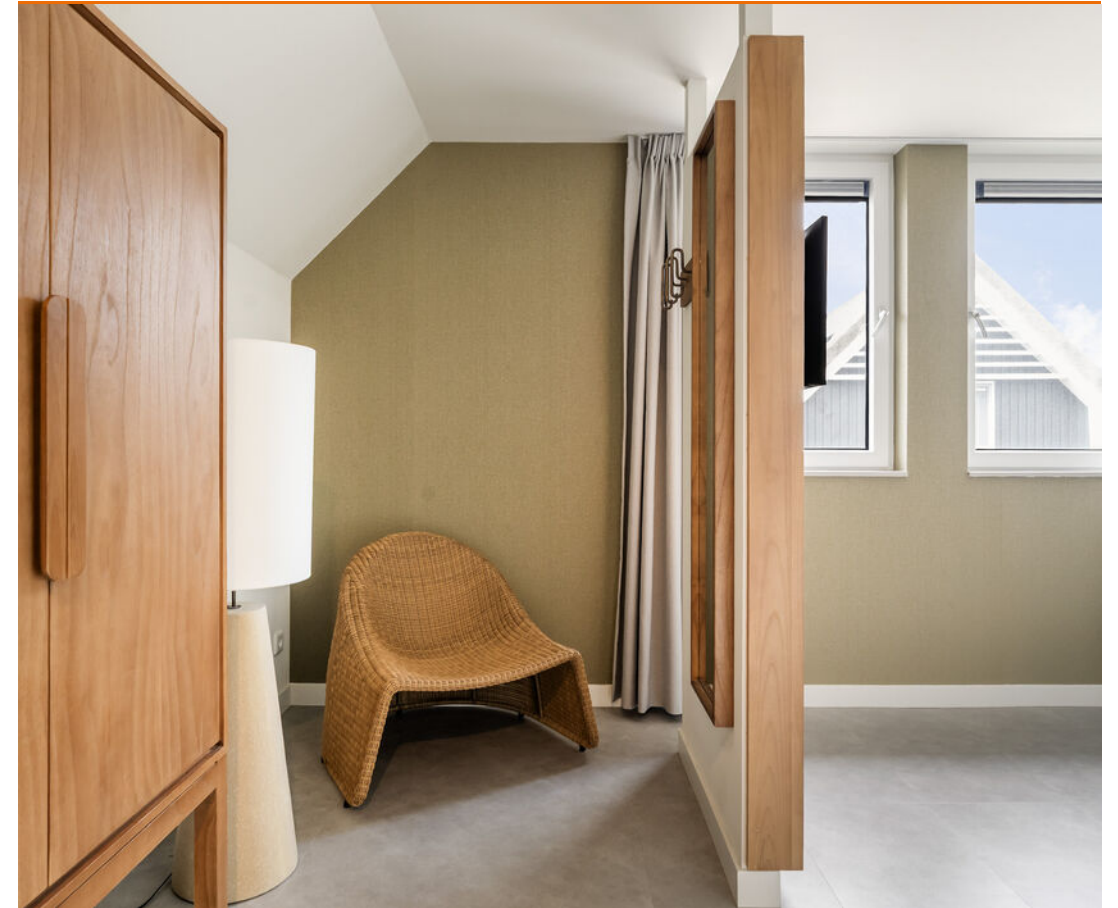






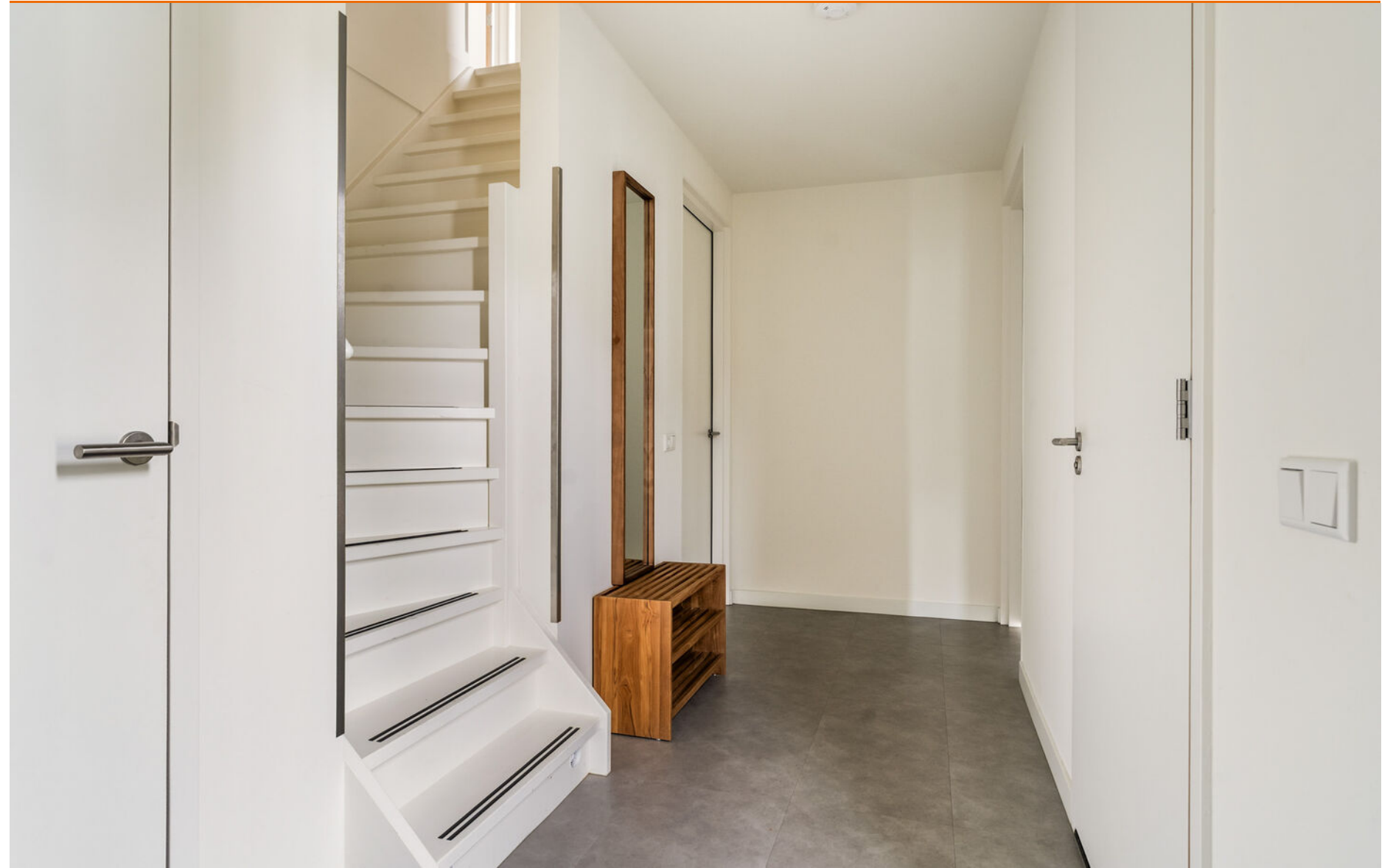




















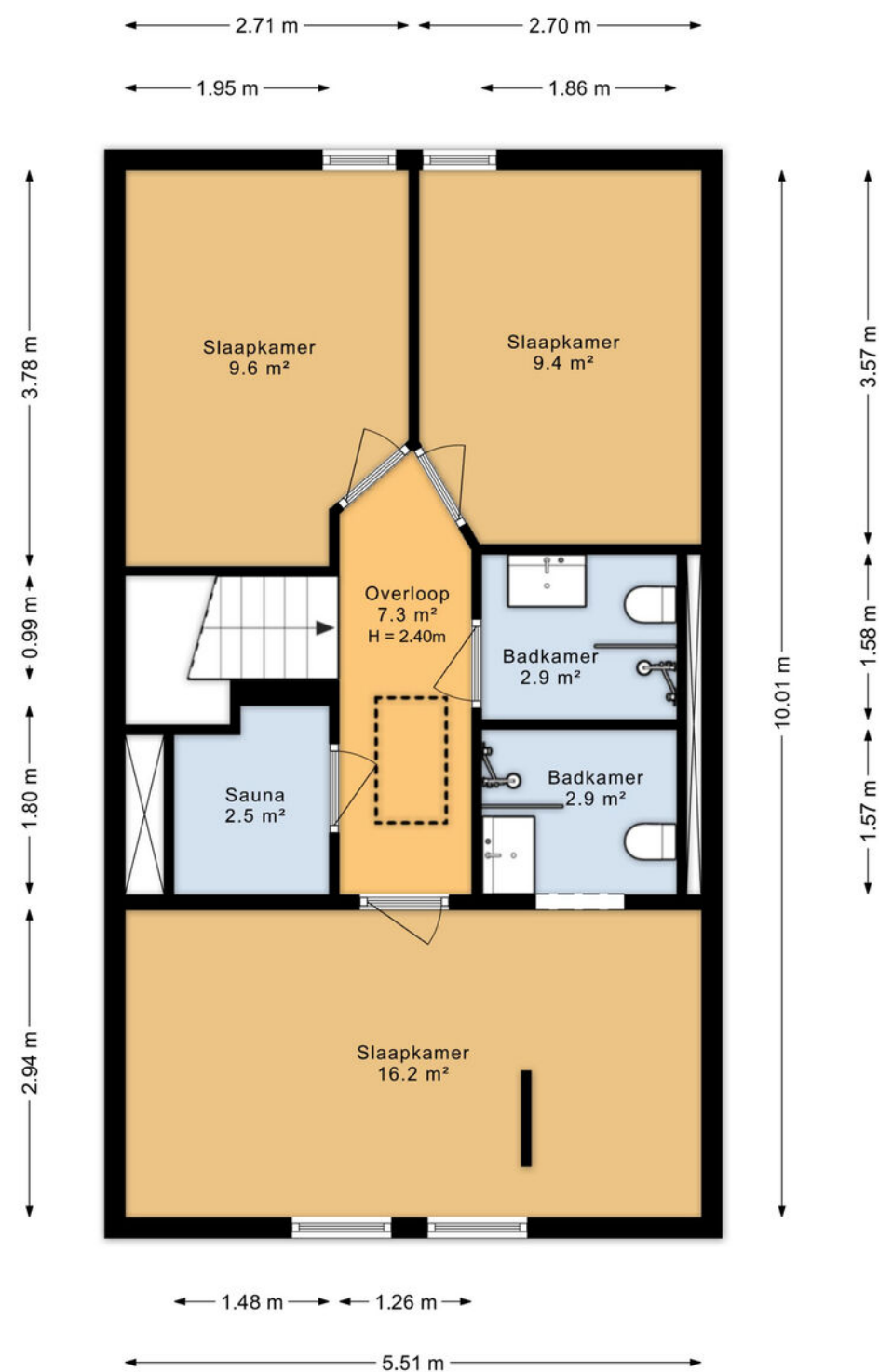


Plattegrond begane grond



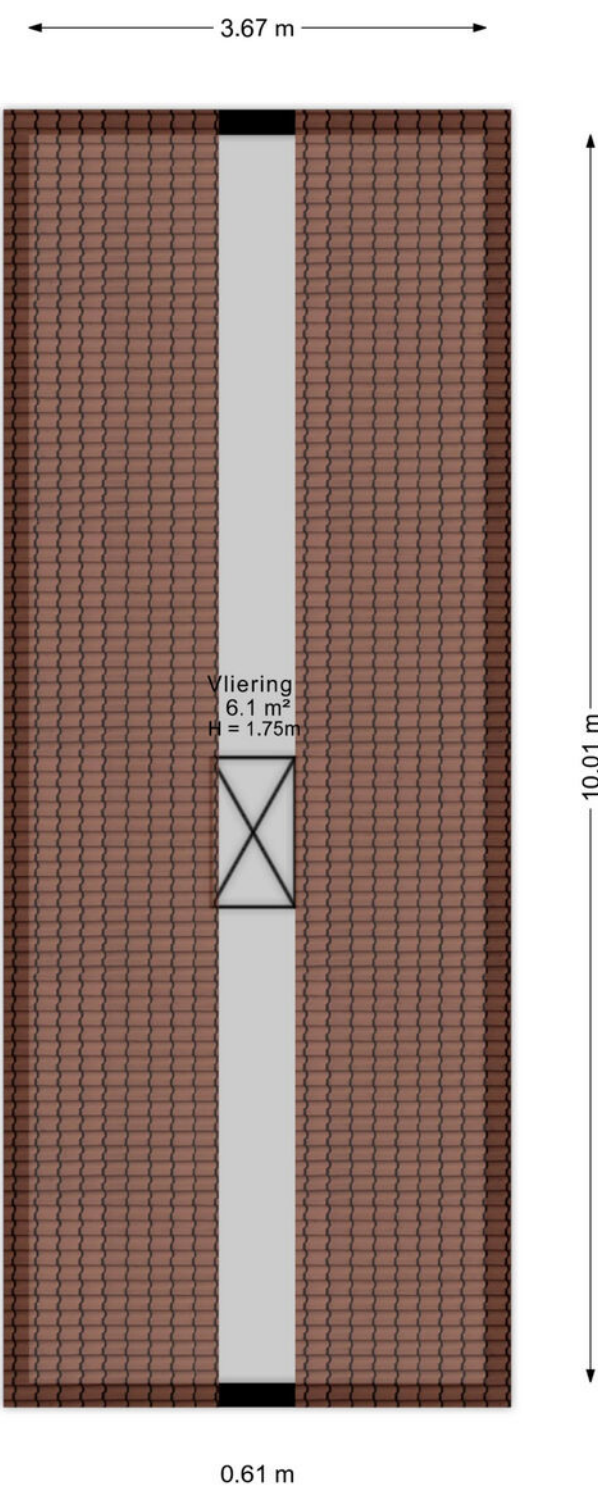
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond 1e verdieping



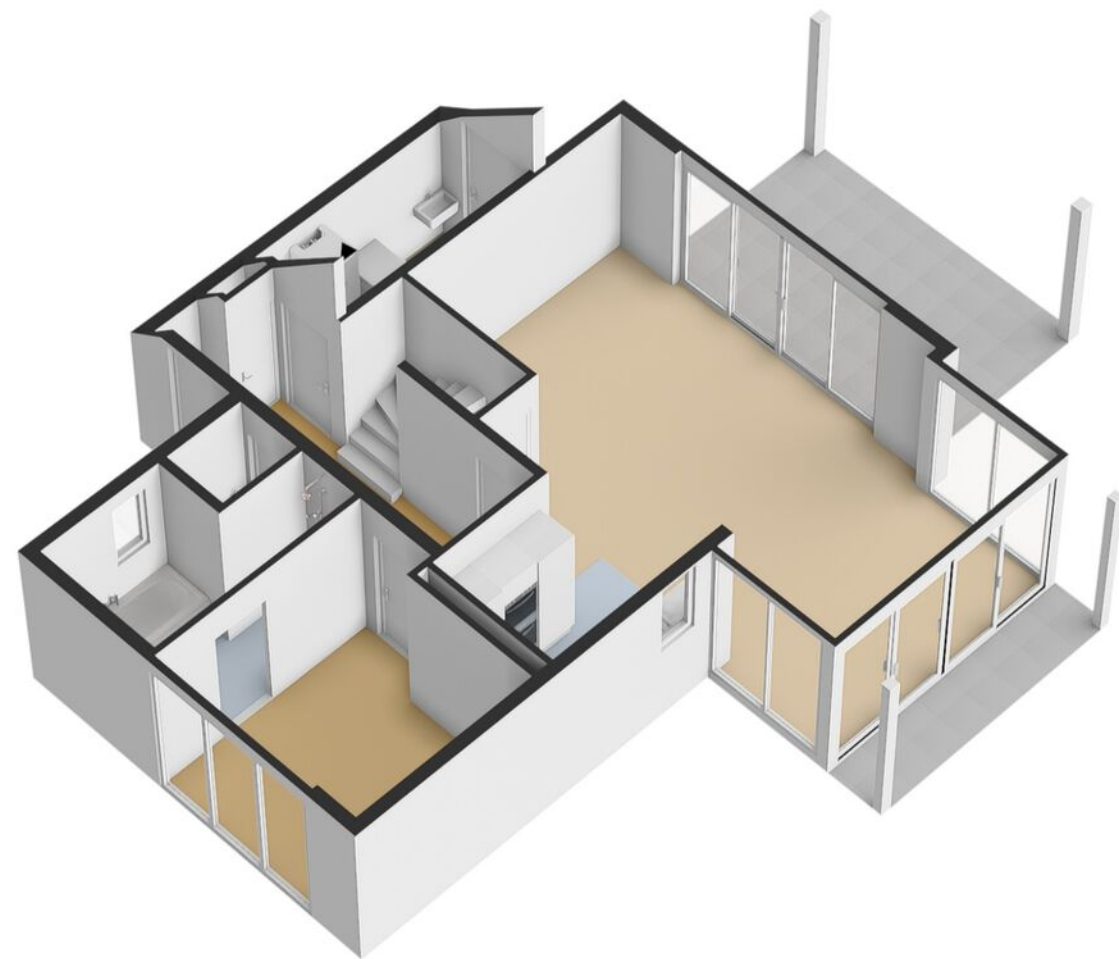
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond vliering

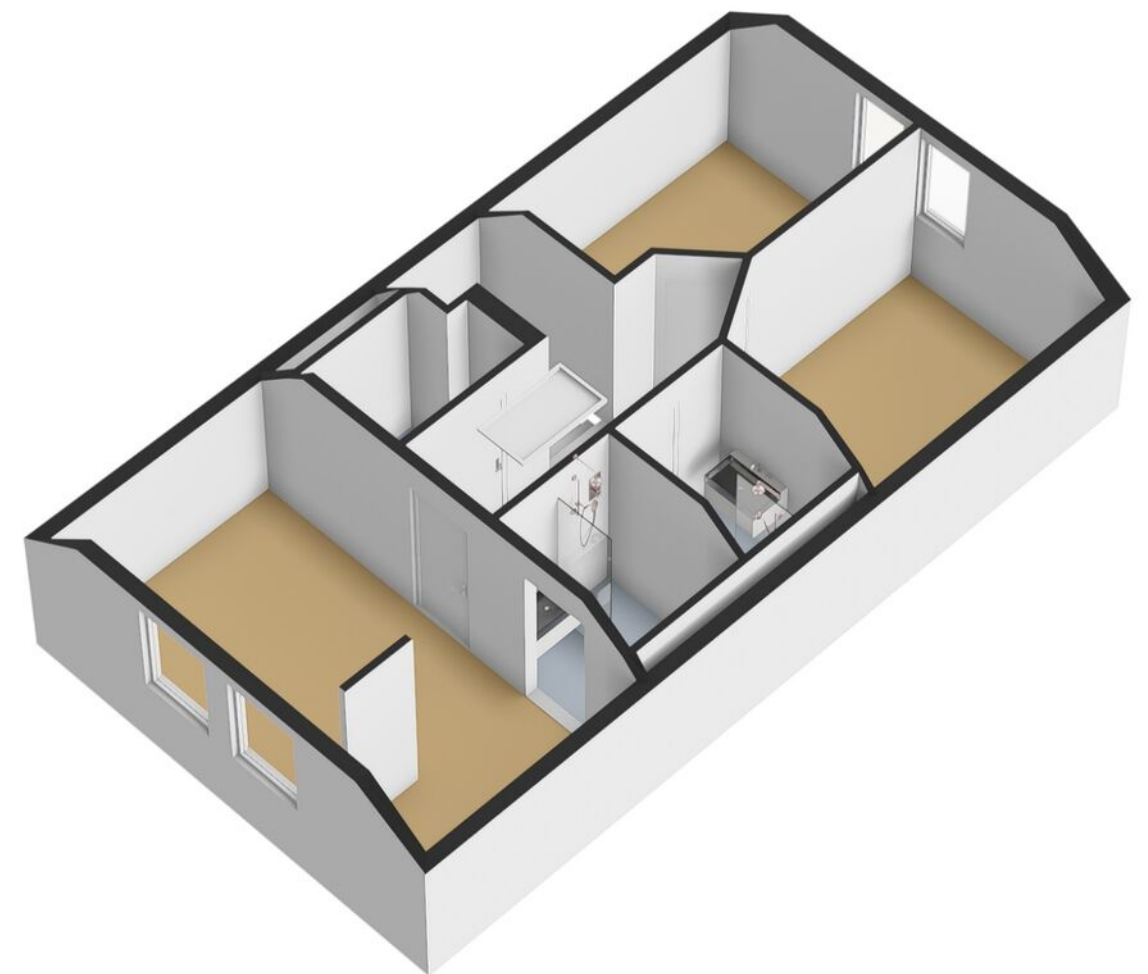


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

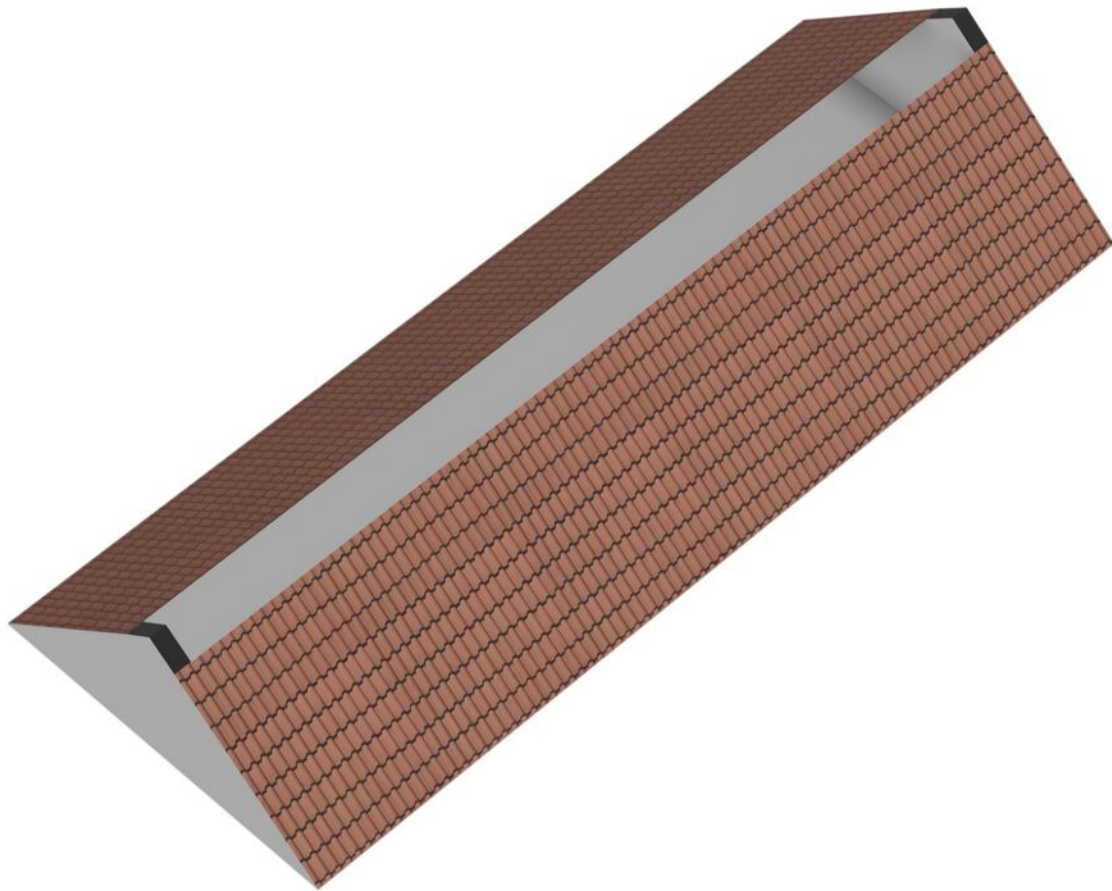
Plattegrond begane grond 3D



Plattegrond 1e verdieping 3D



Plattegrond vliering 3D



Kadaster



Waterkenmerken

Oeverlengte:	Oeverlengte ca. 15 meter.
Aanlegsteiger:	Ja, ca. 6 meter breed.
Vaardiepte:	Ca. 1.50 meter.
Vaarverbinding:	Staande mast route.
Vaarroutes:	Via Heegermeer gehele Friese merengebied snel en gemakkelijk toegankelijk.



De Pharshoeke, Heeg

Meren, poelen, vaarten en kanalen. Nergens anders in Nederland kun je zo weergaloos genieten van water als in Friesland. Geen wonder dat velen de provincie zien als de mooiste van ons land. In het Friese merengebied, met haar uitgestrekte graslanden en pittoreske dorpjes, is het heerlijk recreëren. Voor cultuurliefhebbers en shoppers valt er ook veel te genieten in Friesland, bijvoorbeeld in sfeervolle steden als Sneek en Leeuwarden. De Pharshoeke is ruim opgezet en heeft een eigen jachthaven en binnenhaven.



Heerlijk natuurlijk om in deze prachtprovincie jouw eigen recreatieve rustpunt te bezitten. Die unieke mogelijkheid vind je op de Pharshoeke in Heeg. Uniek gelegen op een schiereiland in het Heegermeer...



Vanuit jouw woning wandel je zo naar het gezellige centrum van Heeg, met de leuke winkels, restaurants en terrasjes. Met het Heegermeer als achtertuin is er altijd wel iets te zien, de doen en te beleven. Zeilen, surfen, vissen, kanoën en zwemmen, het kan hier allemaal.

Extra voorzieningen:

- speelterrein voor kinderen
- strandje met waterglijbaan
- bootverhuur
- uitgebreide fiets- en wandelmogelijkheden

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