

# Stijlvol WONEN

en  
werken!



DE OPPER 64 / HEEG



**Wonen aan water**  
Makelaars

- \* Wonen en werken
- \* Luxe en comfortabel

Tel. 0566 652 402  
[info@wonenaanwater.nl](mailto:info@wonenaanwater.nl)

[WONENAANWATER.NL](http://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 overzichtelijk 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**



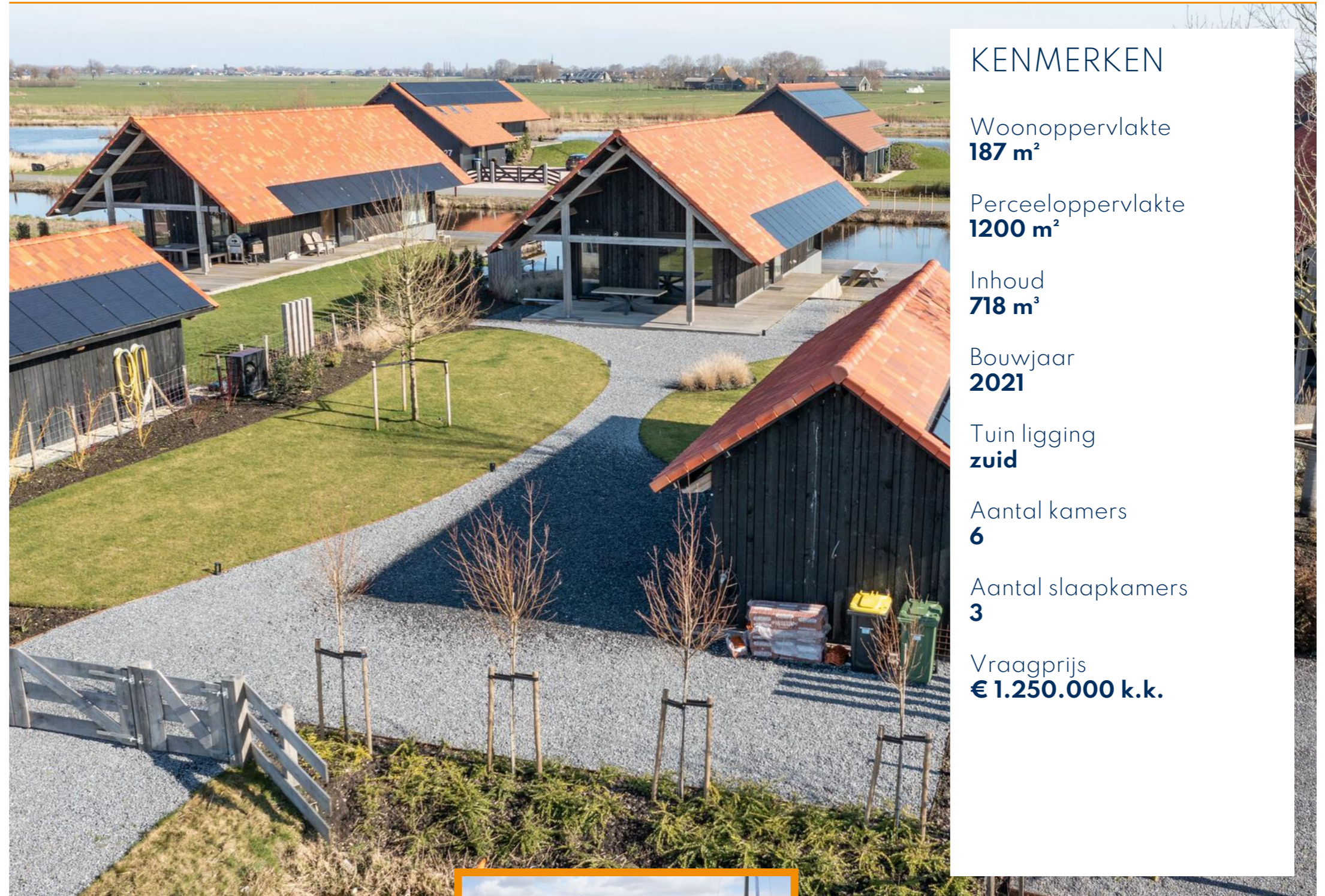
**Theo Groen**

0566 652 402

06 - 502 500 82

info@wonenaanwater.nl

DE OPPER 64 / HEEG



## KENMERKEN

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

Perceeloppervlakte  
**1200 m<sup>2</sup>**

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

Bouwjaar  
**2021**

Tuin ligging  
**zuid**

Aantal kamers  
**6**

Aantal slaapkamers  
**3**

Vraagprijs  
**€ 1.250.000 k.k.**

BEKIJK DE WONING  
OMSCHRIJVING  
OP PAGINA **4**



Wij helpen je graag verder!

Wil je meer informatie of  
een afspraak plannen?  
Bel naar 0566-652402



ONTMOET HET  
TEAM VAN



# Omschrijving

DE OPPER 64 / HEEG

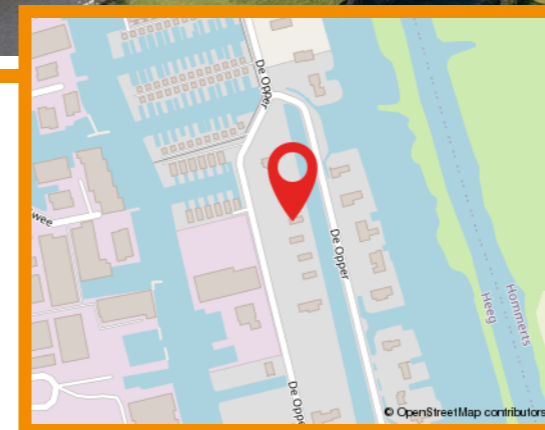
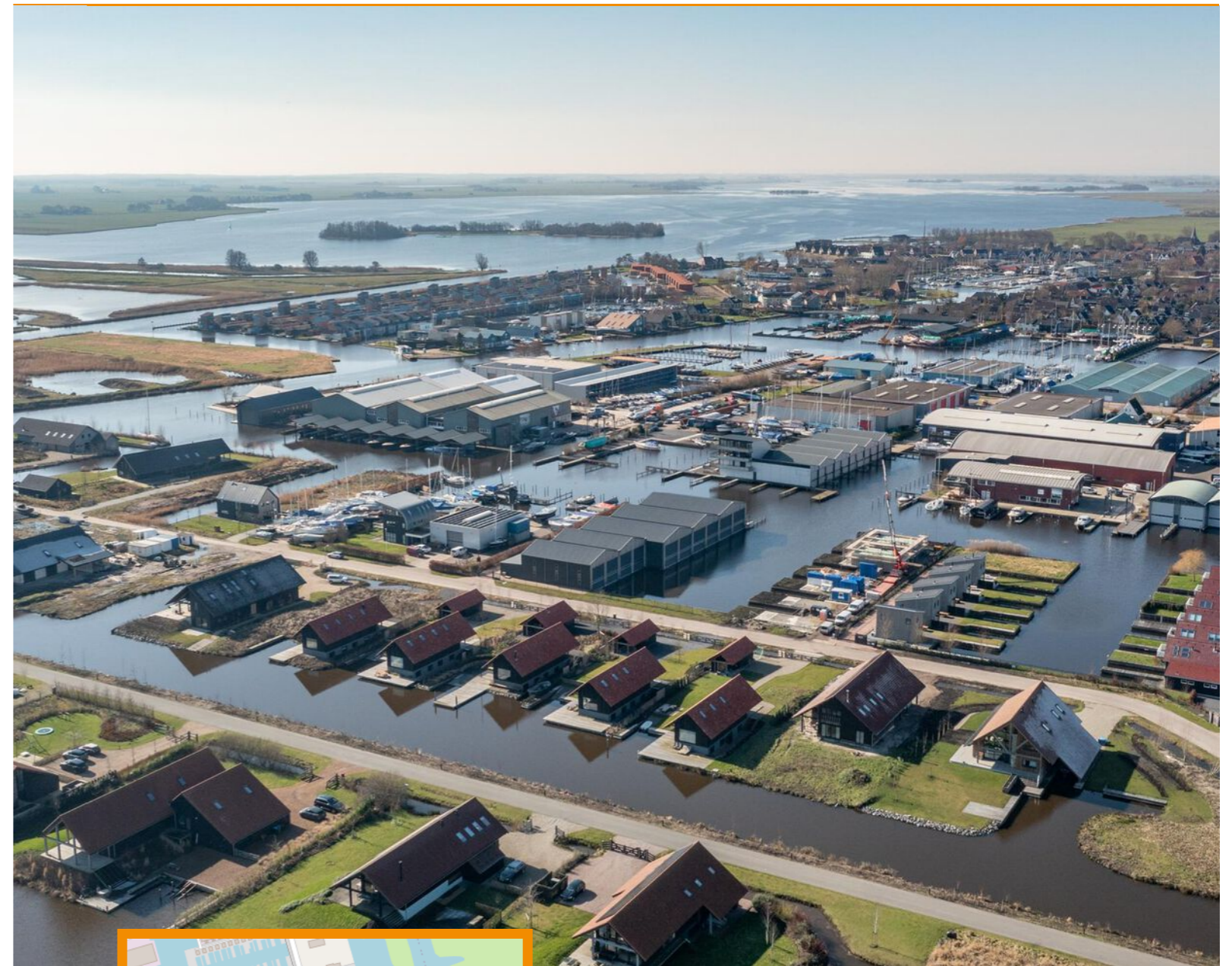
Wonen en werken in een uiterst luxe en comfortabele schuurwoning, centraal gelegen in het Friese merengebied, op een forse kavel grond! Wat een uniek geheel....

Midden in het hart van het watersportcentrum van Friesland, aan de vaart tussen IJlst en Woudsend (de Wyde Wimerts), in open verbinding met het Heegermeer, is een bijzonder project gerealiseerd, Heech Staete. Op totaal 20 hectare zijn ongeveer 30 luxe, duurzame en energie neutrale woon/werkboerderijen ontwikkeld op forse kavels grond. Alle eenheden hebben 'bedrijvigheid' als hoofdfunctie. Het gebied biedt ruimte aan een breed scala van recreatie, watersport en dienstverlenende bedrijvigheid. Bij deze woning is die invulling beperkt gebleven tot een uiterst representatieve kantoorinvulling op de 1e verdieping.

In 2021 is deze kavel ingevuld met een bijzonder fraaie kapschuur woning, waarbij onder de opstal een souterrain is gerealiseerd. Door het kiezen van deze bouwoplossing blijft het hoofdgebouw bescheiden van aard, doch biedt in z'n totaliteit toch ca. 187 m<sup>2</sup> woonoppervlak. Daarnaast blijft er daardoor zoveel mogelijk omliggend erf beschikbaar t.b.v. terrassen en tuin.

De woning is zodanig op de kavel gesitueerd, dat er maximaal van zon en lichtinval wordt geprofiteerd. En vanuit de woonkamer een fantastisch uitzicht over het vaarwater.....wat een plek!

De woning is uiterst smaakvol ingericht met een exclusief afwerkingsniveau! Het ontbreekt u echt aan niets in deze zeer complete en comfortabele woning., waarbij over alles tot in detail is nagedacht. Een zeer harmonieus geheel, waar u zich direct thuis zult voelen! De woning is zeer hoogwaardig geïsoleerd en v.v. vloerverwarming met een lucht/warmtepomp, alsmede 25 zonnepanelen. Een Luxe Tinello keukenopstelling met kookeiland en bijzonder fraai sanitair zijn natuurlijk vanzelfsprekend. De woning beschikt over 3 zeer ruime slaapkamers met daarnaast 2 erg gerieflijke badkamers, waarmee de woning dus ook erg geschikt is voor het ontvangen van gasten.



**Hallo, wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!** Deze aandacht vinden wij natuurlijk hartstikke fijn. Daarnaast maken wij graag van de gelegenheid gebruik om je nader kennis te laten maken met ons kantoor, onze verkoopfilosofie en onze strategische aanpak. Heb je na het lezen van deze brochure vragen over de woning of over onze aanpak? Of wil je vrijblijvend gratis verkoopadvies voor je huidige woning? Wij staan graag voor je klaar! Bel ons op 0566 652 402 of mail naar [info@wonenaanwater.nl](mailto:info@wonenaanwater.nl)

# Extra Informatie

Het omliggend erf is 1.200 m<sup>2</sup> groot. Uiterst gunstig gesitueerd aan een brede vaart, in directe verbinding met het Heegermeer. Groot zeilwater op slechts enkele minuten varen (onder obstakels). Wat een prachtige plek, te midden van het Friese merengebied. De totale oeverlengte bedraagt ca. 21 meter, met een forse, eigen insteekhaven, geschikt voor het aanmeren van 2 vaartuigen.

Rondom de woning zijn grote terrassen gecreëerd, alle in bijpassende, houten steiger delen. De riante overkapping van de woning aan de voorzijde, is perfect gelegen op de avondzon. Hier kunt u tot diep in de avond genieten van het buitenleven! Daarnaast is er nog een grote schuur gerealiseerd, inclusief veranda, in dezelfde bouwstijl als het hoofdgebouw. Ook hier is het heerlijk vertoeven! U ervaart hier alle rust en privacy! De tuin is fraai aangelegd en het erf is toegankelijk middels een chique, houten hekwerk.

## INDELING

### Begane grond:

Hal/entree met garderobe en toilet, sfeervolle woonkeuken met vide, grote raampartijen en een zeer complete keukenopstelling, zitkamer gesitueerd aan de waterzijde met panorama ramen.

### Souterrain:

gang met toilet, c.v- , was- en bergruimte, 2 forse slaapkamers, badkamer v.v. doorlooptdouche en dubbele wastafel met kastruimte.

### 1e verdieping:

Overloop (let op de zeer bijzondere, sfeervolle aftimmering van het dakvlak!) royale werkhoek met vaste inrichting, 2e badkamer v.v. toilet, douche en wastafel en een zeer ruime en comfortabele slaapkamer.

### Bijzonderheden:

- \* Bouwjaar 2021
- \* Inhoud ca. 718 m<sup>3</sup>.
- \* Woonoppervlak ca. 187 m<sup>2</sup>.
- \* Perceel grootte 1.200 m<sup>2</sup>.
- \* Gas loos wonen.
- \* Ook aan de straatzijde ruim uitzicht.
- \* Alles echt in staat van nieuw!
- \* Mooier dan dit wordt het niet.....
- \* Bouwtekeningen beschikbaar
- \* Afmeting schuur: 6 x 4 meter.

# Extra Informatie

## Huidige bestemming

Bedrijfsbestemming (10.4 % overdrachtsbelasting). Combinatie permanent wonen mogelijk, na verkregen toestemming Gemeente (mogelijkheid overdrachtsbelasting 2 % over woongedeelte).

## Kabel

Ja.

## Alarm

Geen alarm aanwezig.

## Zonwering

Geen buitenzonwering aanwezig (breed dakoverstek).

## Algemene bouwaard

Combinatie prefab bouw en traditionele bouwwijze.

## Dak

Zadeldak, gedekt middels keramische dakpannen. 25 zonnepanelen geplaatst (6.624 kwh).

## Gevels

Souterrain geïsoleerde betonwand, opbouw geïsoleerde hout-skeletbouw wand, buitenzijde afgewerkt met Douglas houten delen.

## Kozijnen

Uitgevoerd in hardhout.

## Schilderwerk

Buiten schilderwerk 2021.

## Vloeren

Begane grond en souterrain vloer uitgevoerd in beton, verdieping houten vloer.

## Plafonds

Vide, afgewerkt met houten delen.

## Asbest

Geen asbest aanwezig.

## Erfdienstbaarheden

Recht van doorvaart geregeld middels erfdiensbaarheid.

## Kruipruimte

Geen kruipruimte aanwezig.

## Onroerend zaak belasting

€ 2.067,93

## Waterschapslasten

€ 396,00

## Rioolrechten

€ 190,00

## Gasverbruik

Elektra verbruik € 35,00/maand. Geen aardgas aansluiting.



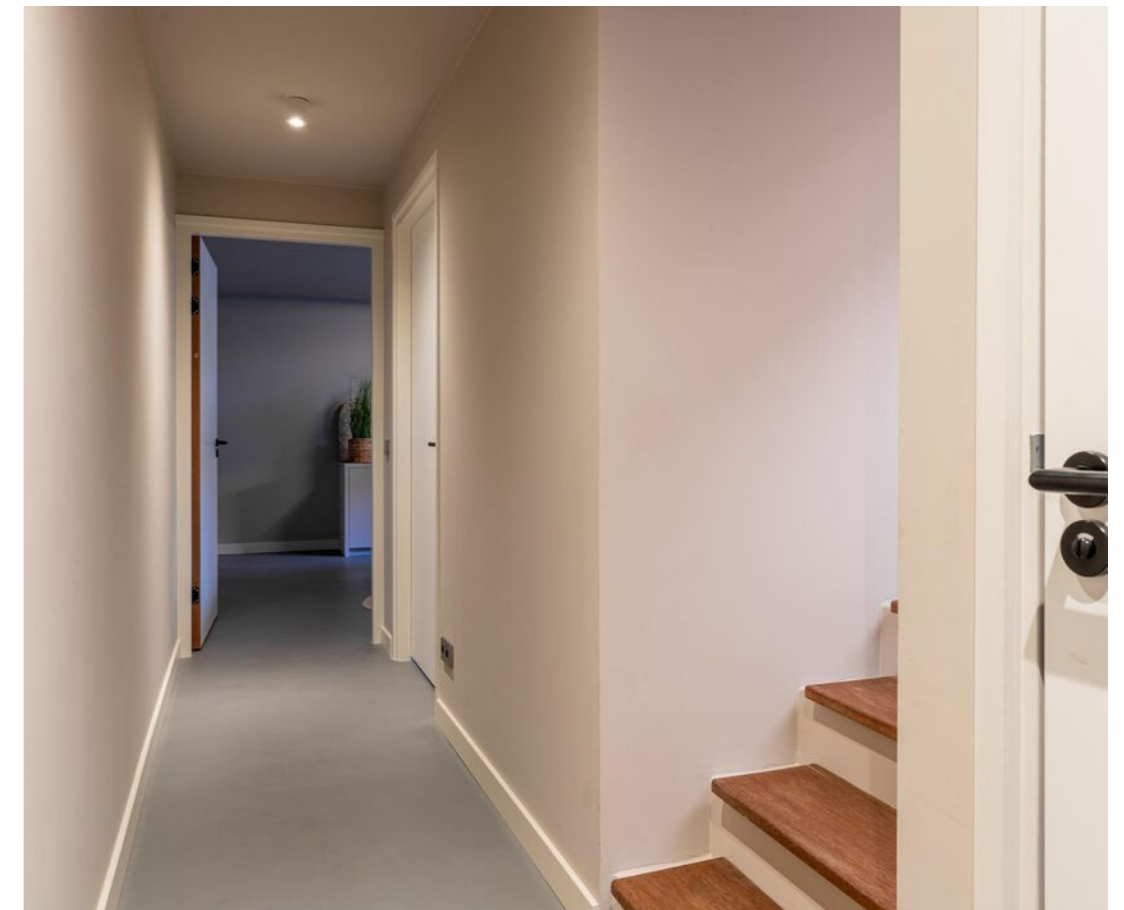
















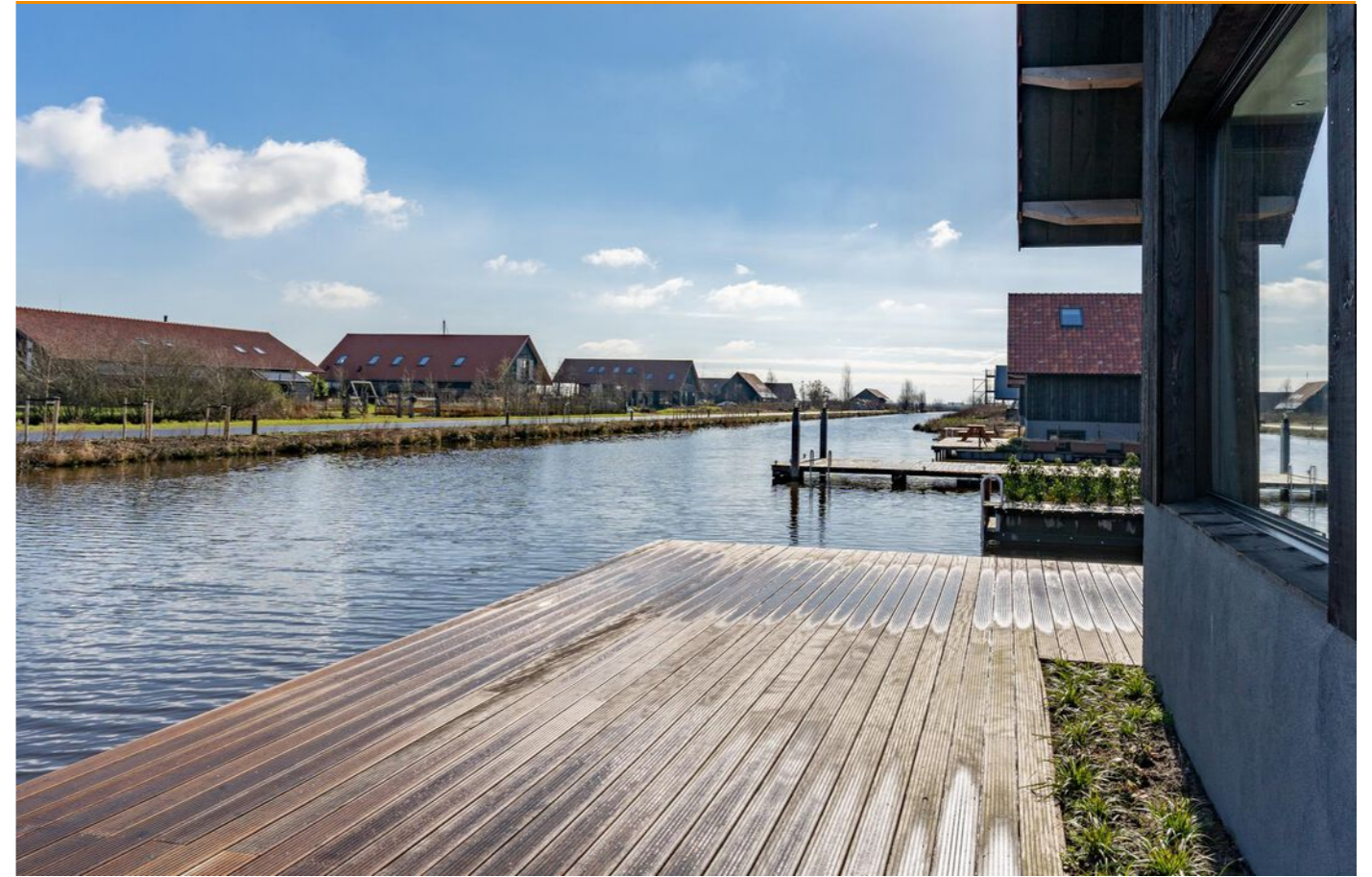








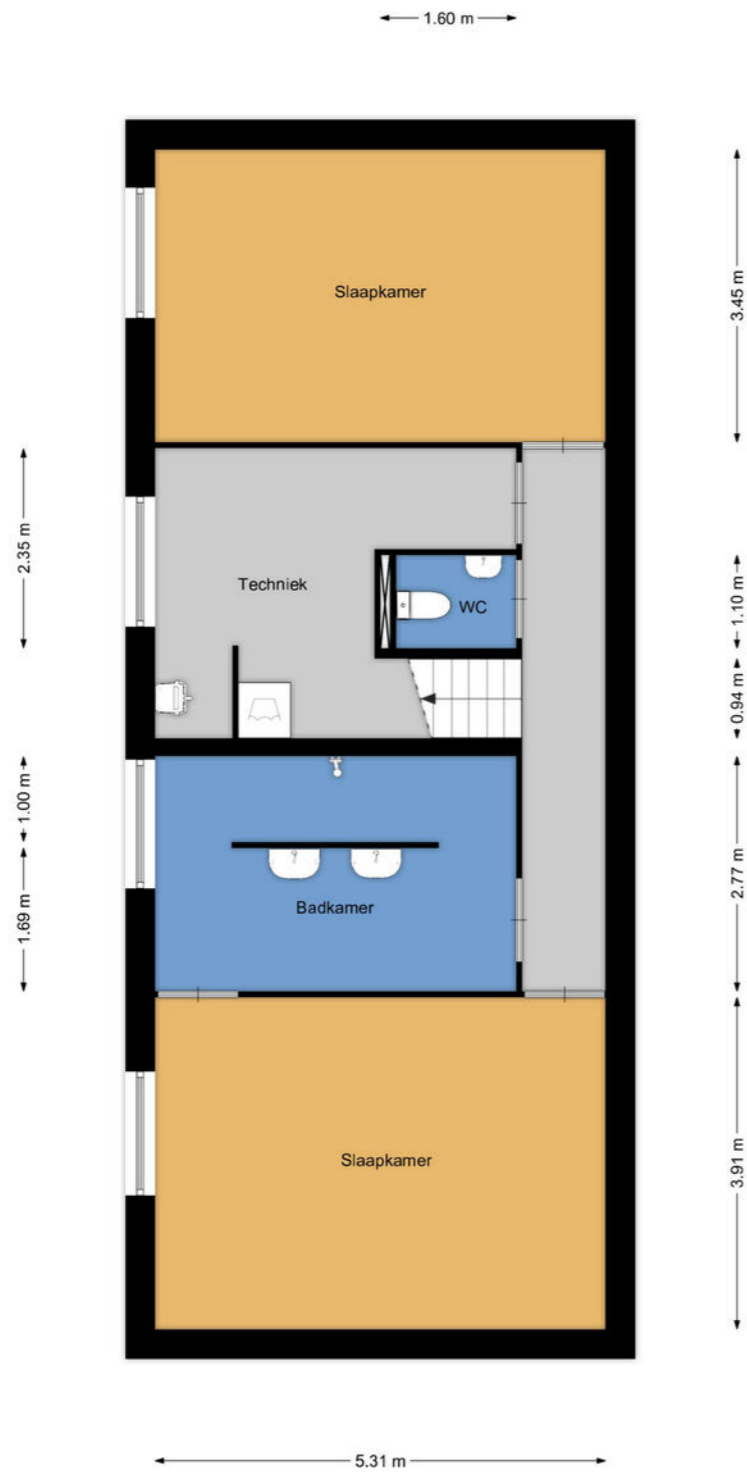






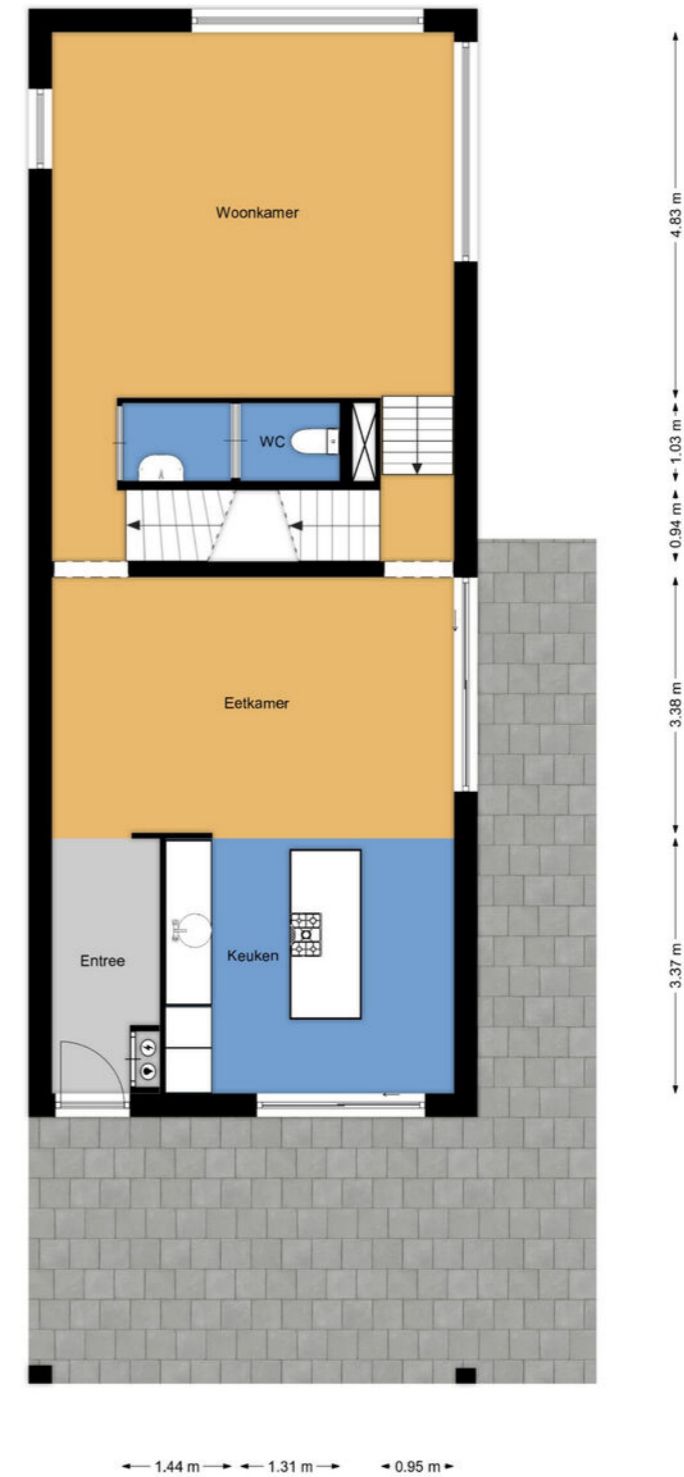


# Plattegrond Souterrain



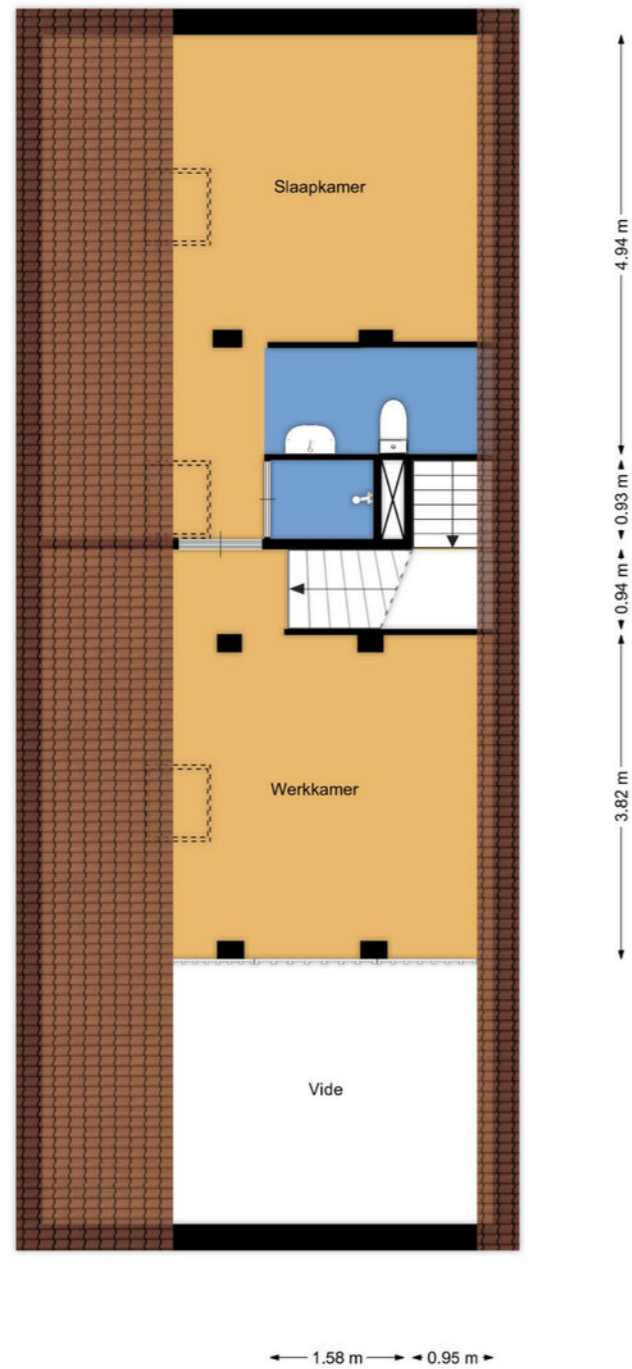
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
www.proland.nl

# Plattegrond Begane grond



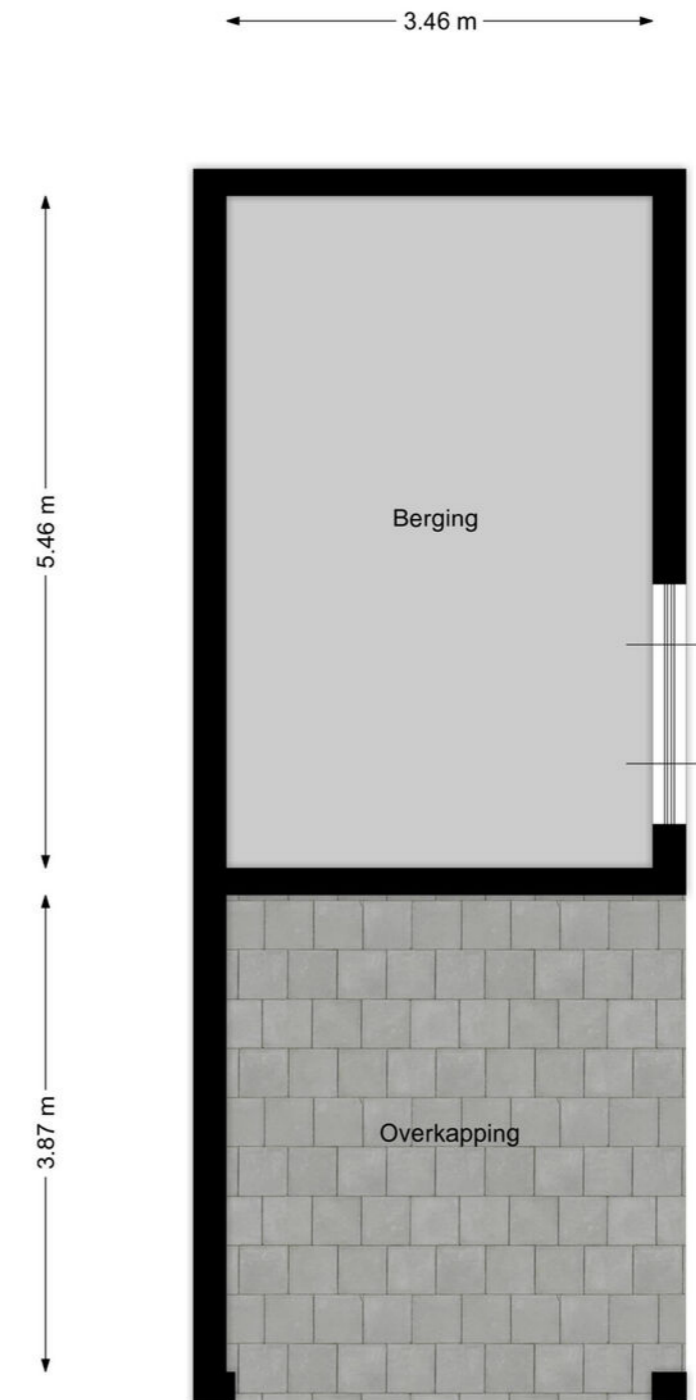
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
www.proland.nl

# Plattegrond 1e verdieping



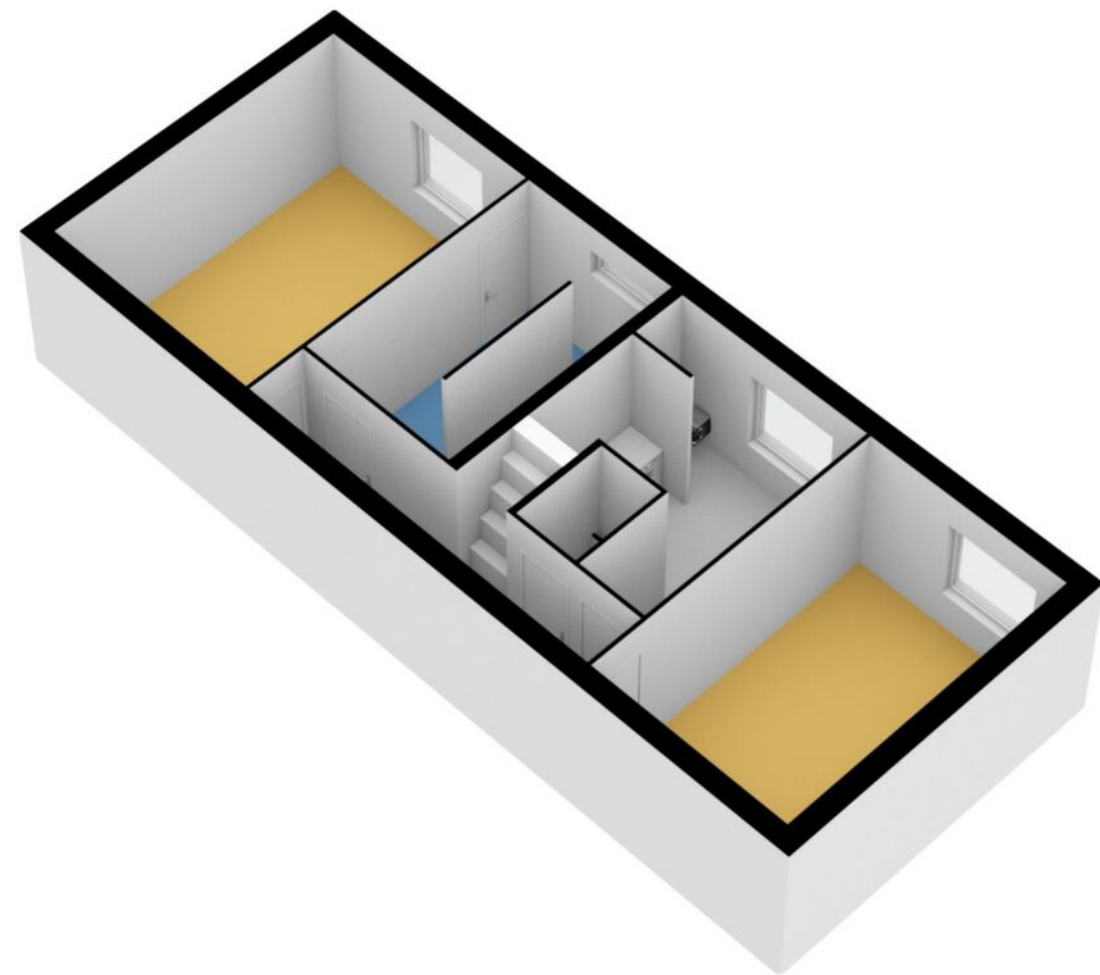
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# Plattegrond Berging

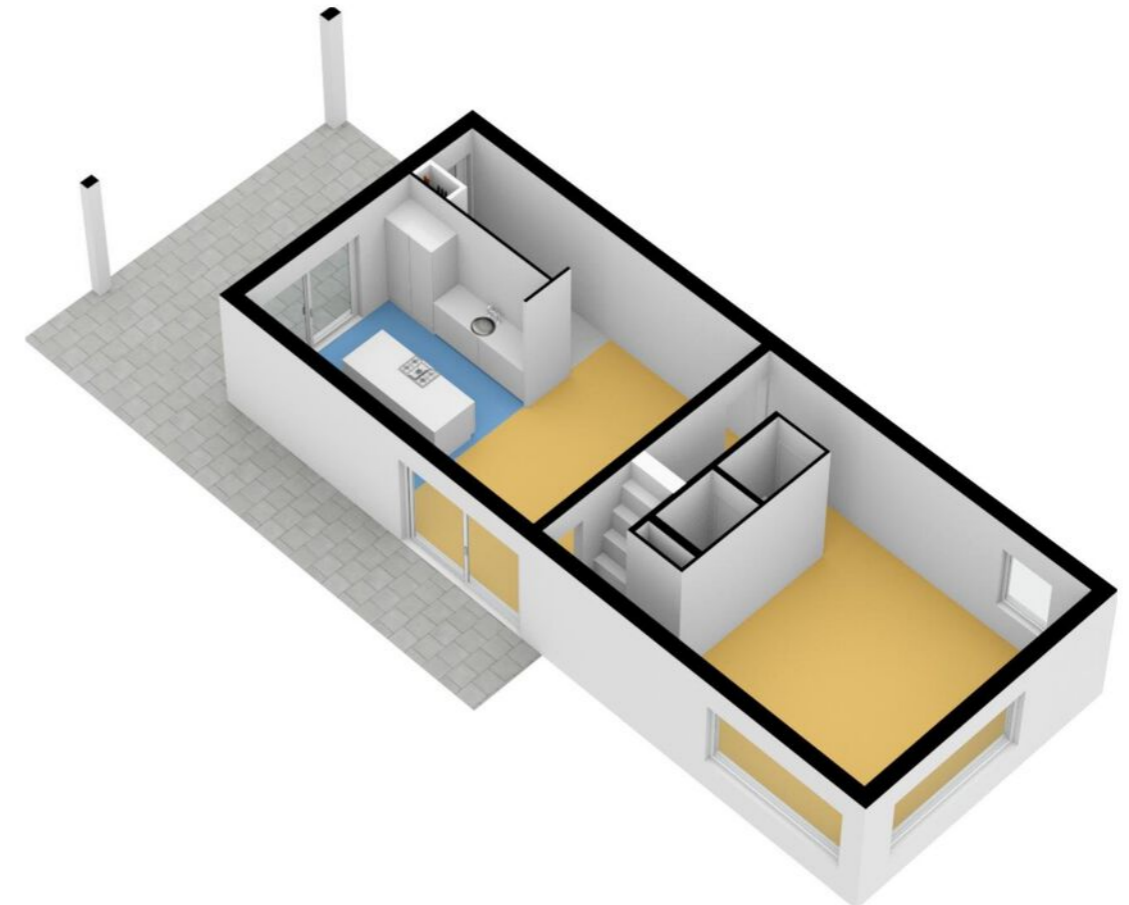


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

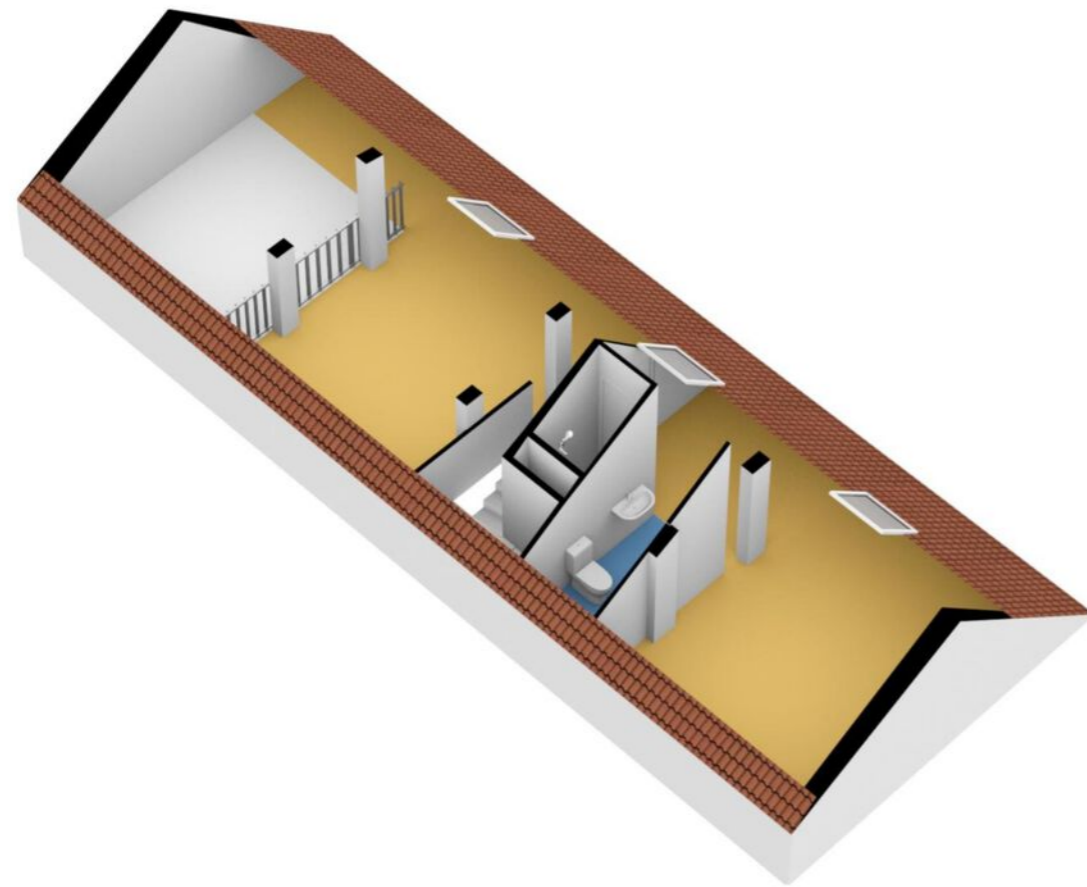
# Plattegrond Souterrain 3D



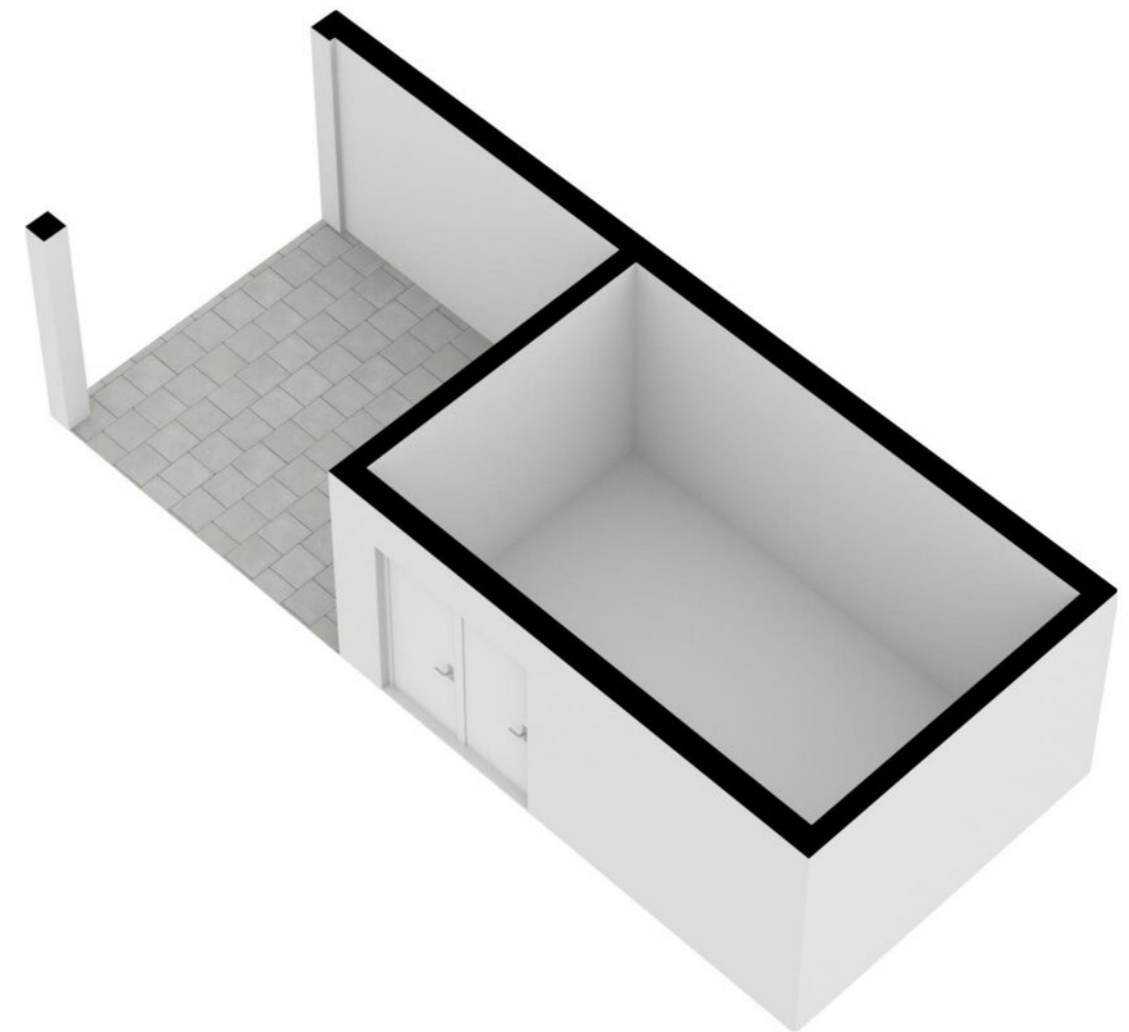
# Plattegrond Begane grond 3D



# Plattegrond 1e verdieping 3D

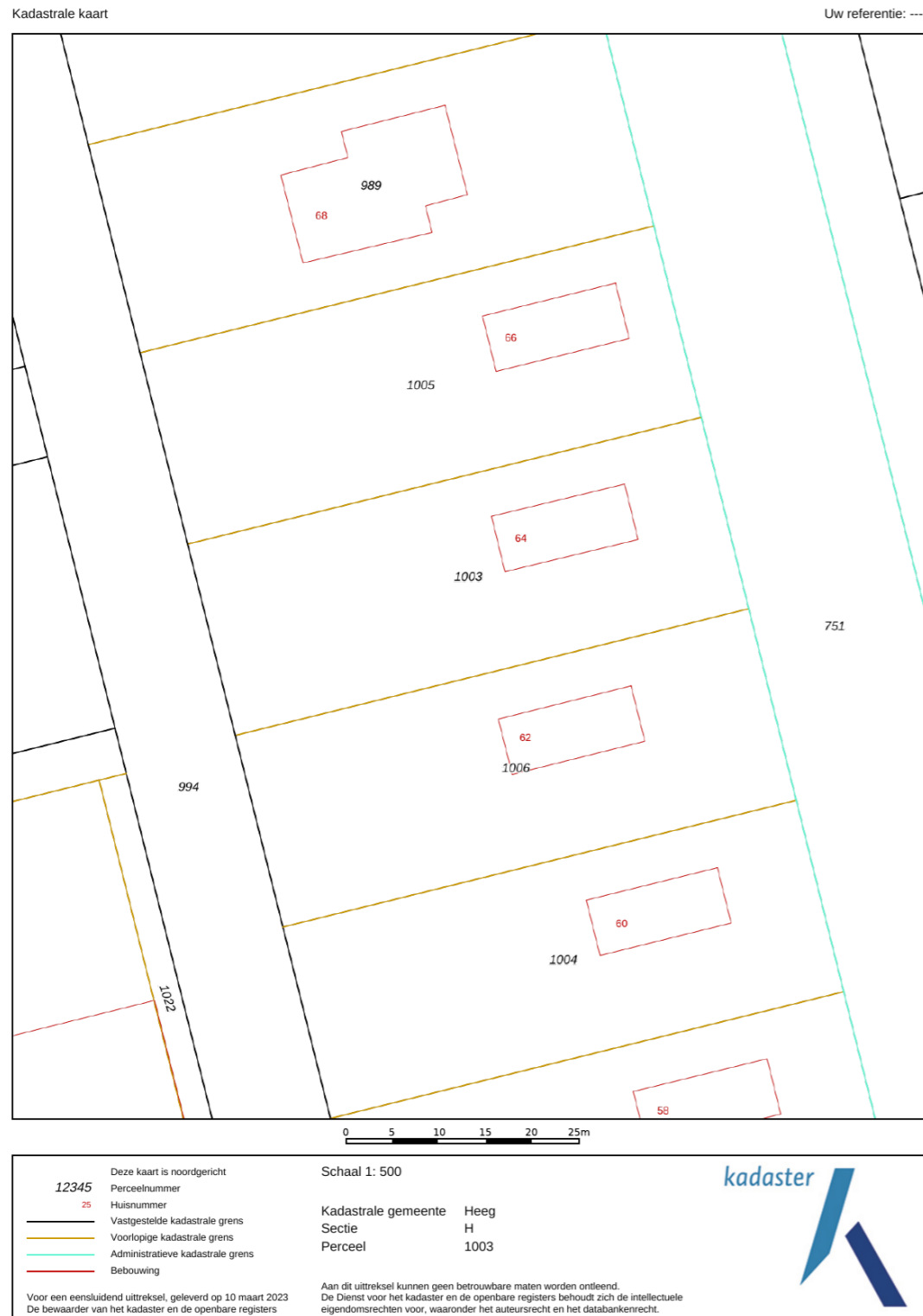


# Plattegrond Berging 3D



# Kadaster

# Lijst van zaken



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			



# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Luchtwarmtepomp	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

# Vragenlijst

## Bijzonderheden 1 A.

Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 B.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? Ja  
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat? Erfafscheidingen zijn gezamenlijk aangelegd. Vergunningaanvraag bijgebouwen zijn gezamenlijk ingediend, afzonderlijk vergund

## Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? Nee  
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

## Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

## Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik? Nee

Zo ja, welke grond?

## Bijzonderheden 1 F.

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdiensbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing) Nee

# Vragenlijst

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? Nee

## Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? Nee

Zo ja, hoe lang nog?

## Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? Nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? Nee

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? Nee

## Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? Nee

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

## Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening? Nee

## Bijzonderheden 1 L.

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? Nee

Zo ja: Is er een huurcontract? Nee

Welk gedeelte is verhuurd?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keukens, lampen.)

Heeft de huurder een waarborgsom gestort? Nee

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Nee

Zo ja, welke?

# Vragenlijst

## Bijzonderheden 1 M.

Is er over het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

## Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

## Bijzonderheden 1 O.

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?

Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 P.

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?

Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 Q.

Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

Zo ja, waarom?

## Bijzonderheden 1 R.

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Nee

Zo ja, waarom?

OB voor aanbouw van het pand is geheel voldaan

## Bijzonderheden 1 S.

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)

Combinatie wonen en werken

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

# Vragenlijst

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? N.v.t

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

## Gevels 2 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?

Nee

Zo ja, waar?

## Gevels 2 B.

Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?

Nee

Zo ja, waar?

## Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Ja

Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd?

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

## Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

## Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken? Platte daken: 2021

Overige daken:

## Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Nee

Zo ja, waar?

## Dak(en) 3 C.

Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?

Nee

Zo ja, waar?

## Dak(en) 3 D.

# Vragenlijst

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Ja
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	Bij storm in 2022 zijn aantal pannen van het dak gewaaid. Aannemer heeft dak opnieuw geïnspecteerd en pannenklemmen aangebracht
<b>Dak(en) 3 E.</b>	
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?	Ja
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	
<b>Dak(en) 3 F.</b>	
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
<b>Dak(en) 3 G.</b>	
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	Dak is niet voorzien van dakgoten
<b>Kozijnen, ramen en deuren 4 A.</b>	
Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	2021
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Aannemer Wolf
<b>Kozijnen, ramen en deuren 4 B.</b>	
Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
Zo nee, toelichting:	
<b>Kozijnen, ramen en deuren 4 C.</b>	
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	
<b>Kozijnen, ramen en deuren 4 D.</b>	

# Vragenlijst

Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	
<b>Kozijnen, ramen en deuren 4 E.</b>	
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? (Denk aan lekkende ruiten.)	Nee
Zo ja, waar?	
<b>Vloeren, plafonds en wanden 5 A.</b>	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>Vloeren, plafonds en wanden 5 B.</b>	
Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>Vloeren, plafonds en wanden 5 C.</b>	
Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	Vloer BG is gevlinderde betonvloer die later et een ating is behandeld. Vloer souterrain is Corestone Nature
<b>Vloeren, plafonds en wanden 5 D.</b>	
Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)	Nee
Zo ja, waar?	
<b>Vloeren, plafonds en wanden 5 E.</b>	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>Vloeren, plafonds en wanden 5 F.</b>	

# Vragenlijst

Is er sprake van vloerisolatie?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie?	Nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Onder de vloer BG is souterrain

## Kelder, kruipruimte en fundering 6 A.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
Zo ja, waar?	

## Kelder, kruipruimte en fundering 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?	Nee
Is de kruipruimte droog?	Nee
Zo nee of meestal, toelichting:	Er is geen kruipruimte maar een (droog) souterrain

## Kelder, kruipruimte en fundering 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
Zo ja of soms, toelichting:	

## Kelder, kruipruimte en fundering 6 D.

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?	Nee
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?	N.v.t
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	Drainagebuizen langs ramen van de kelder richting de vaart zijn aangelegd

## Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie is er aanwezig? (Bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem.)	Lucht warmtepomp
Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze? Merk:	Mitsubishi 2021
Leeftijd:	<2 jaar
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?	Bij aanleg
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Aangelegd door Irotech, Heeg

# Vragenlijst

## Installaties 7 B.

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie? (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden)	Nee
Zo ja, wat is u opgevallen?	

## Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	Nvt (vloerverwarming) en op de eerste verdieping 2 joga hybride radiatoren(ook koelen)

## Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zo ja, waar en welke?	

## Installaties 7 E.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Zo ja, waar?	

## Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning?	Ja
Zo ja, waar?	BG

## Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	

## Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Ja
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd?	Nee
Kan het huurcontract worden overgenomen door koper?	Nee
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	2021 bij de bouw
Installateur:	
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Nee

# Vragenlijst

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	2022
Aantal kWh:	6624
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	Onbekend (moet ik nazoeken)
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	Nee
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	

## Installaties 7 I.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	Nvt
--	-----

## Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	Nvt
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Niet bekend

## Installaties 7 K.

Is de elektrische installatie vernieuwd?	Nee
Zo ja, wanneer?	Aangelegd 2021
Zo ja, welke onderdelen?	

## Installaties 7 L.

Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?	Nee
Zo ja, welke?	

## Sanitair en riolering 8 A.

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Zo ja, welke?	

## Sanitair en riolering 8 B.

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Zo nee, welke niet?	

## Sanitair en riolering 8 C.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
--	----

# Vragenlijst

## Sanitair en riolering 8 D.

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Nee
Zo ja, welke?	

## Sanitair en riolering 8 E.

Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Nee
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?	

## Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?	2021
------------------------------------	------

## Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig?	Nee
Zo ja, welke en waar?	

## Diversen 9 C.

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Nee
--	-----

## Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning?	Nee
Zo ja, waar?	

## Diversen 9 E.

Is de grond verontreinigd?	Nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	N.v.t
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	Nee

## Diversen 9 F.

Is er een olietank aanwezig?	Nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	N.v.t
Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?	
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	N.v.t

## Diversen 9 G.

# Vragenlijst

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)

Nee

Zo ja, waar?

## Diversen 9 H.

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?

Nee

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

N.v.t

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

## Diversen 9 I.

Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)

Nee

Zo ja, waar?

## Diversen 9 J.

Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning?

Ja

Zo ja, welke ver-/aankouwingen?

Bijgebouw (vergund)

Zo ja, in welk jaartal?

2022

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Keurhorst houtbouw

## Diversen 9 K.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

Nee

Zo ja, welke?

## Diversen 9 L.

Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel?

Nee

Zo ja, welke label?

Moet ik nog aanvragen

## Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

2067

Belastingjaar?

2023

# Vragenlijst

## Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?

666000

Peiljaar?

1-1-2022

## Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

396

Belastingjaar?

2022

## Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht?

120

Belastingjaar?

2023

## Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:

Elektra:

35

Blokverwarming:

Anders:

Te weten:

## Vaste lasten 10 F.

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)

Nee

Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?

Nee

Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:

Duur:

## Vaste lasten 10 G.

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?

Heeft u alle canons betaald?

N.v.t

Is de canon afgekocht?

N.v.t

Zo ja, tot wanneer?

# Vragenlijst

## Vaste lasten 10 H.

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Ja
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Nee
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?	

## Vaste lasten 10 I.

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Nee
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	Nvt
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?	

## Garanties 11 A.

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)	Ja
Zo ja, welke?	Garanties u.h.,v. aanneemovereenkomst en installatie

## Nadere informatie 12 A.

Overige zaken (Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

# Waterkenmerken

<b>Oeverlengte:</b>	Totale oeverbreedte ca. 21 meter.
<b>Aanlegsteiger:</b>	Eigen insteekhaven t.b.v. 2 boten.
<b>Vaardiepte:</b>	Ruim 1.50 meter.
<b>Vaarverbinding:</b>	Staande mastroute.
<b>Vaarroutes:</b>	Groot zeilwater op slechts enkele minuten varen (Heegermeer en Fluessen).
<b>Overig:</b>	Alles in staat van nieuw.





# 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 er op 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 hun 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

## Skutsjesilen

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 bekend in Friesland. Het is een belangrijk stuk Friese folklorie 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 slotjes 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



# Onze experts

## Waarom je (droom-)woning bij Wonen aan water Makelaars in goede handen is?

We leggen het graag uit.

### 1. Wij hebben een passie voor water.

Als watersportliefhebbers kennen wij alle Friese wateren als onze broekzak en weten we wat deze betekenen voor de huizen die hieraan liggen. Wij zien de toegevoegde waarde van aanlegsteigers en bijzondere vaarroutes van een woning.

### 2. Wij verkopen (vakantie-)huizen door heel Friesland.

Hoewel ons kantoren in de Friese steden Sneek en Leeuwarden te vinden zijn, verkopen wij huizen door heel Friesland. Je kunt bij ons terecht voor elke woning aan het water. Ook als je een recreatiewoning zoekt!

### 3. Op de kaart in binnen- én buitenland.

Steeds meer mensen zien, ook buiten de randstad, de schoonheid van het Friese vaarwater. Wij beschikken over een uitgebreide internationale database en brengen jouw woning onder de aandacht bij potentiële kopers in binnen- én buitenland.

### 4. Je kunt ons gewoon een WhatsAppje sturen

Betrokkenheid is onze prioriteit. Daarom houden we je altijd persoonlijk op de hoogte over alle ontwikkelingen: van begin tot eind. Dit betekent ook dat je ons altijd een berichtje kunt sturen als je vragen hebt. Geen lange lijntjes, maar één-op-één contact.

### 5. Wij zijn altijd realistisch.

We zijn te allen tijde eerlijk en realistisch. De ene woning is de andere namelijk niet. Wij beloven geen gouden bergen, maar vliegen ieder traject met dezelfde Friese nuchterheid aan.



**Theo Groen**

NVM Makelaar / Taxateur



**Anne Stenekes**

NVM Makelaar / Taxateur



**Aagje v.d. Veldt-Volberda**

Directiesecretaresse



**Klaske Bosma-Buwalda**

Officemanager



**Wendel van der Zee**

Medewerker binnendienst

# Notities

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

# Ook snel de waarde van jouw woning weten?

Vraag dan vrijblijvend een **gratis** waarde-bepaling aan!



ZIEN WE ELKAAR SNEL?



**Wonen aan water**  
Makelaars

**Wonen aan water Makelaars**

Oud Kerkhof 4 , 8601 EE Sneek

0566 652 402 | [info@wonenaanwater.nl](mailto:info@wonenaanwater.nl)



vastgoedcert  
gecertificeerd



WONENAANWATER.NL