

Vrij WONEN

Wordt dit
jouw nieuwe
thuis?



SPUKEFEARTSTRJITTE 10 B / WERGEA

 **Wonen aan water**
Makelaars

Direct aan de staande
mast route gelegen

Tel. 058 203 0600
leeuwarden@wonenaanwater.nl

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



Jan-Bert van der Meulen

06 - 57 80 91 06

058 203 0600

leeuwarden@wonenaanwater.nl



**BEKIJK DE WONING
OMSCHRIJVING
OP PAGINA**

4

SPUKEFEARTSTRJITTE 10 B / WERGEA

KENMERKEN

Woonoppervlakte
136 m²

Perceeloppervlakte
330 m²

Inhoud
503 m³

Bouwjaar
2019

Tuin Ligging
zuidwest

Aantal kamers
6

Aantal slaapkamers
4

Energie label
A



Connie Wiersma

Afke Dijkstra

Wil je meer informatie of
een afspraak plannen?
Bel Connie of Afke!



ONTMOET HET
TEAM VAN

 **Wonen aan water**
Makelaars

Omschrijving

In 2019 is deze energie-neutrale twee-onder-een-kapwoning opgetrokken aan de rand van Wergea. Gelegen te midden van water, groen en nabij voorzieningen, biedt deze woning een harmonieus samenspel tussen comfortabel wonen en stedelijke gemakken. Het pand wordt gekenmerkt door zijn moderne afwerking en energiezuinigheid (energielabel A), wat hedendaags comfort en duurzaamheid belichaamt.

Het interieur en het uitzicht stralen een serene elegantie uit en bieden alle nodige ruimte voor het moderne gezinsleven. Met vier slaapkamers, waaronder een ruime zolderkamer, is er voldoende plaats voor het hele gezin. Buiten bevindt zich een achtertuin op het zuidwesten, ideaal om van de avondzon te genieten, evenals een vrijstaande berging met overkapping voor heerlijke zomeravonden.

BIJZONDERHEDEN

- + Bouwjaar 2019;
- + V.v. 10 zonnepanelen;
- + Energie neutraal wonen;
- + Volledig geïsoleerd;
- + Energielabel A;
- + Aan vaarwater gelegen.



SPUKEFEARTSTRJITTE 10 B / WERGEA



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 058 203 0600 of mail naar leeuwarden@wonenaanwater.nl

Omschrijving

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping van deze woning bevinden zich drie comfortabele slaapkamers, waarvan twee royaal van formaat zijn, wat zorgt voor voldoende leefruimte en flexibiliteit voor het hele gezin. De badkamer op deze verdieping is voorzien van een inloopdouche, toilet en dubbele wastafel, evenals vloerverwarming, wat een gevoel van luxe en comfort toevoegt. Dankzij het grote aantal dakramen profiteren de ruimtes van een overvloed aan natuurlijk licht, waardoor een lichte en uitnodigende sfeer ontstaat.

Een vaste trap leidt naar de tweede verdieping, waardoor deze ruimte gemakkelijk toegankelijk is en extra mogelijkheden biedt voor uitbreiding of opslag.

TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping van deze woning omvat een open ruimte van bijna 25 vierkante meter, met een nokhoogte van 3.13 meter. Deze ruimte is niet alleen royaal, maar biedt ook de vrijheid om naar eigen wens in te delen, waardoor het een ideale kans biedt om jouw eigen dromen waar te maken. Bovendien zijn op deze verdieping de cv-installatie, omvormer van de zonnepanelen en de mechanische ventilatie unit geplaatst.

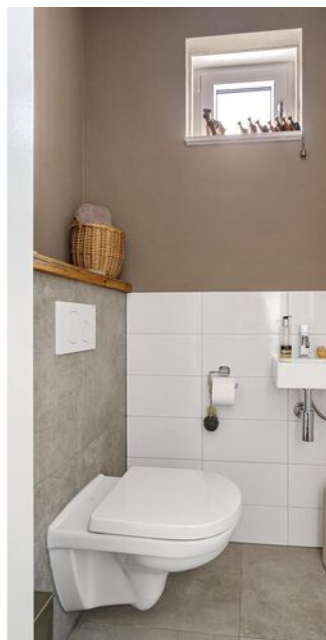
WERGEA

Wergea, gelegen in de provincie Friesland, is gunstig gepositioneerd aan verschillende vaarroutes, waaronder het Prinses Margrietkanaal en de Wergeasterfeart. Deze waterwegen bieden mogelijkheden voor zowel pleziervaart als beroepsvaart en staan bekend om hun schilderachtige landschappen en rustige omgeving. Vaarders kunnen genieten van ontspannen tochten langs groene oevers en door historische dorpen, wat Wergea tot een aantrekkelijke bestemming maakt voor liefhebbers van waterrecreatie.











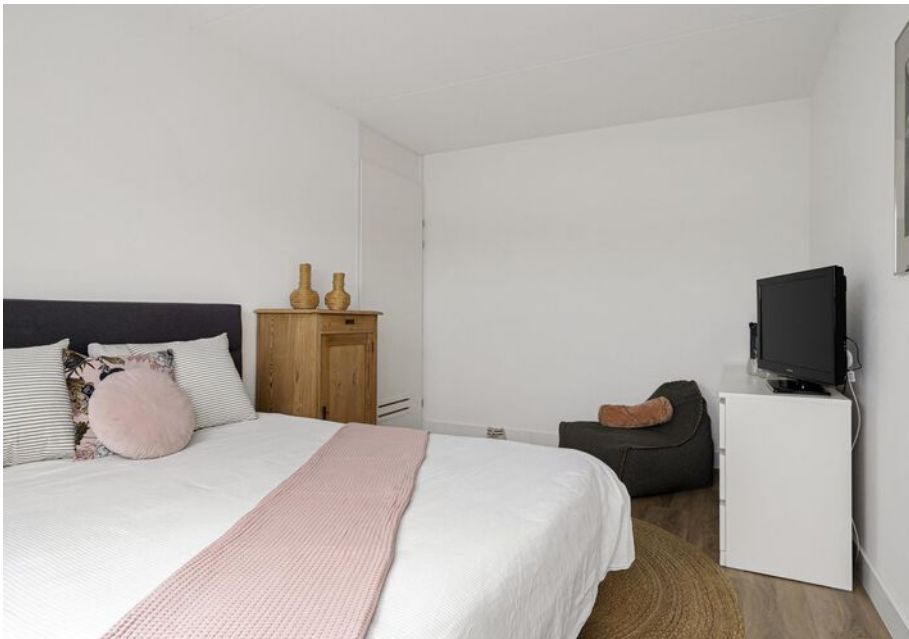


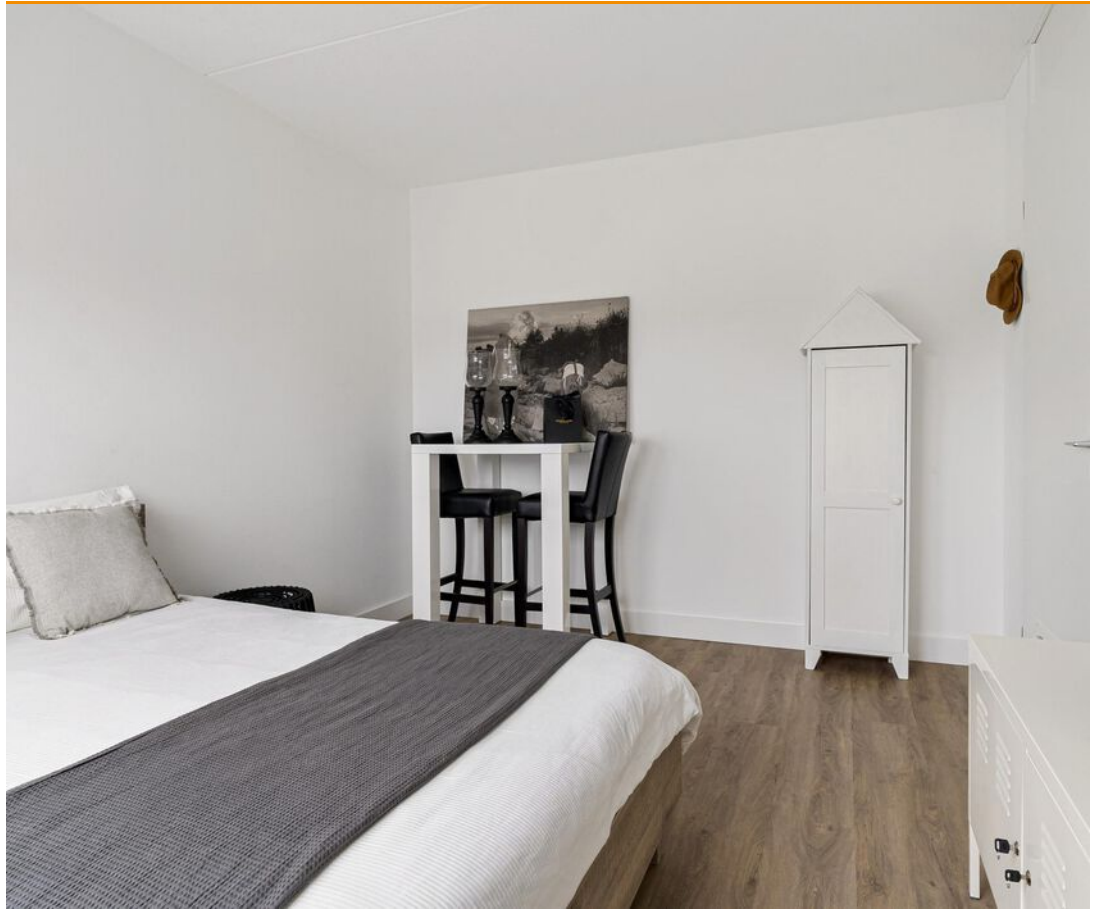


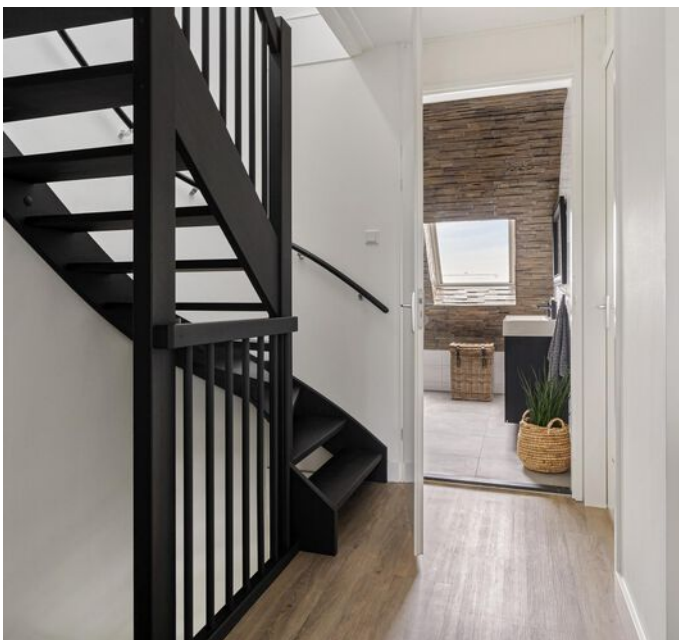


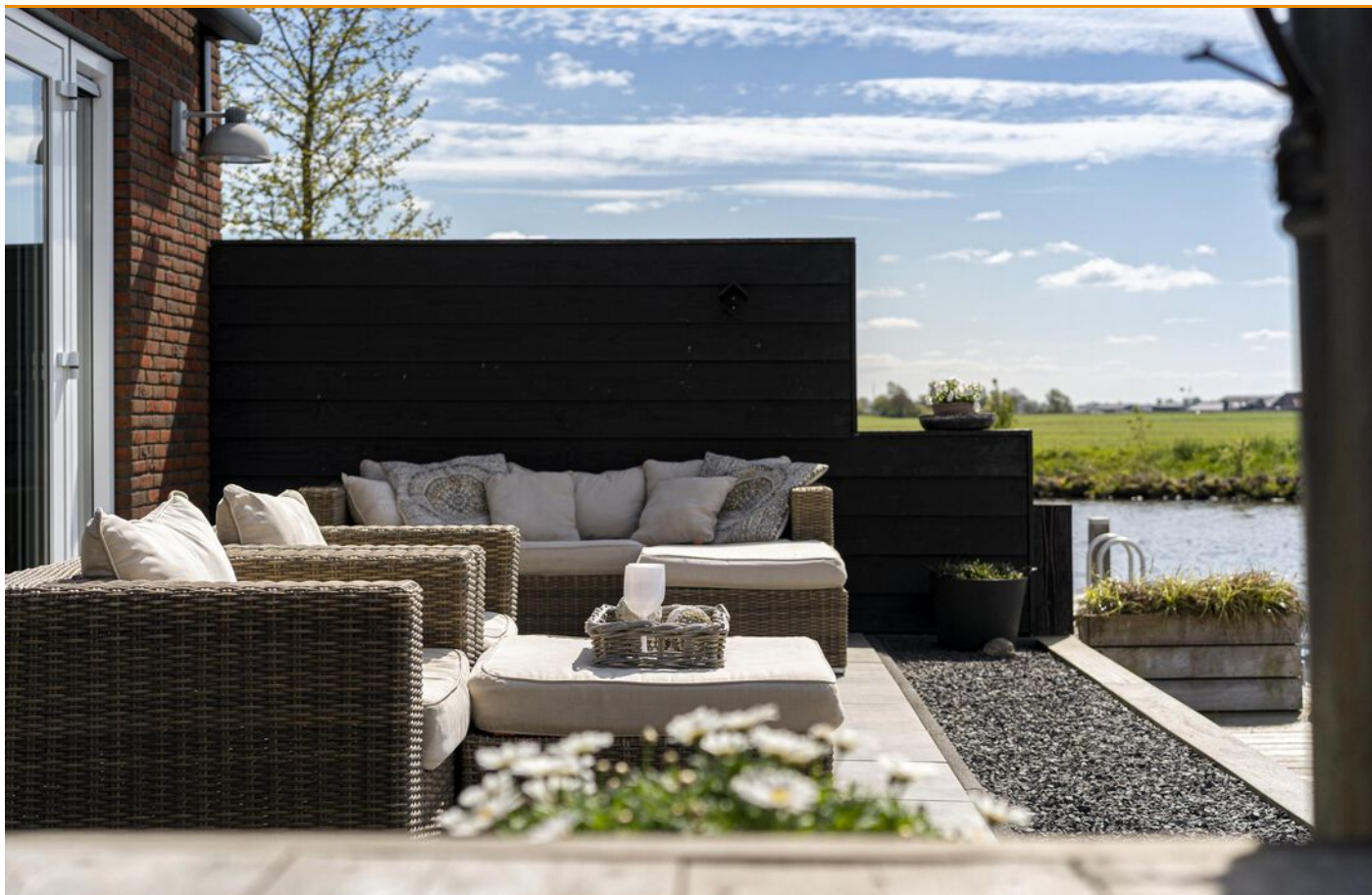




















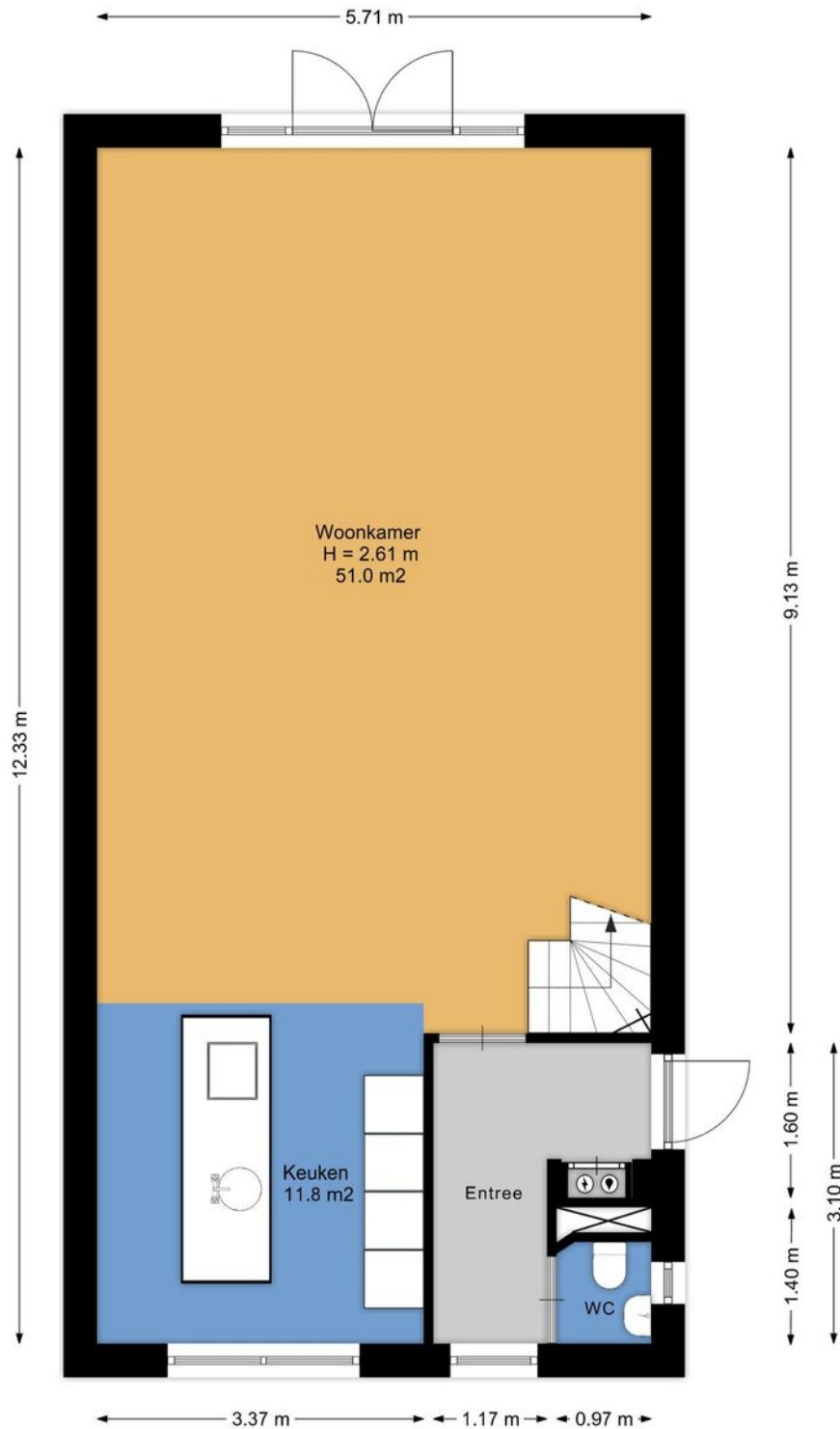








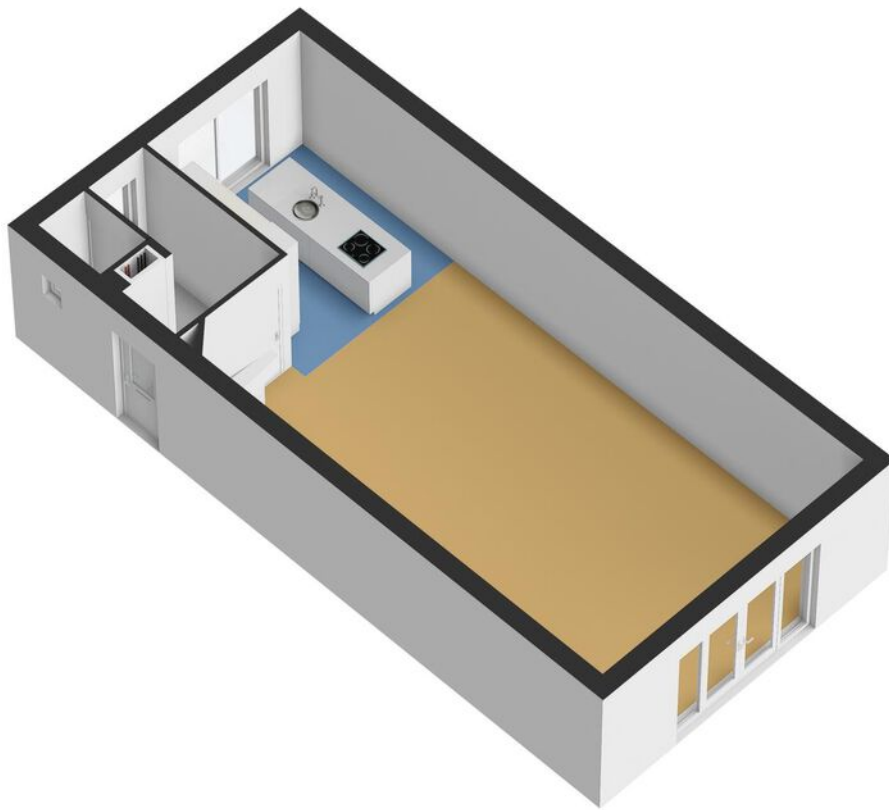
Plattegrond Begane grond



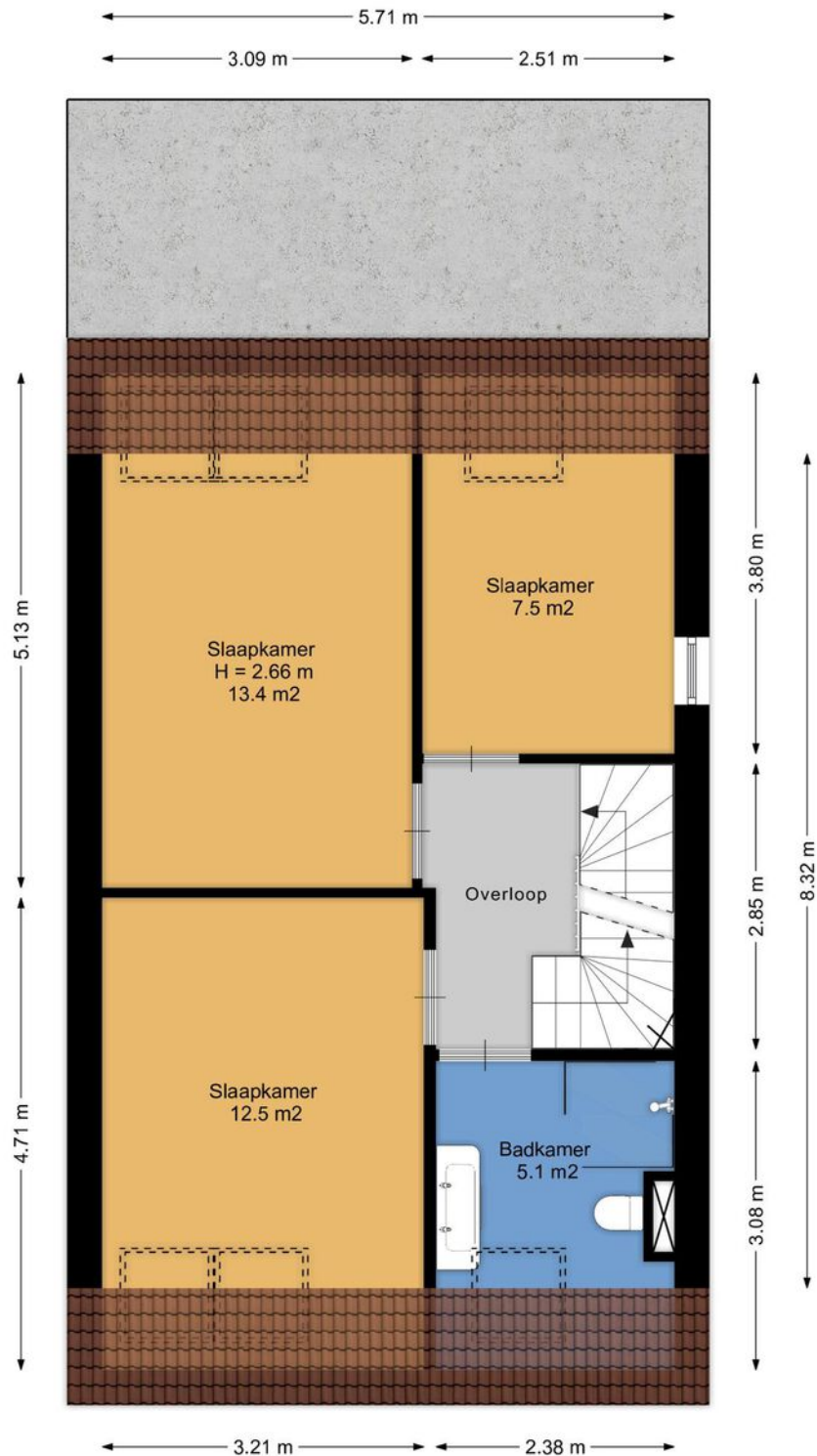
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond

Begane grond 3D



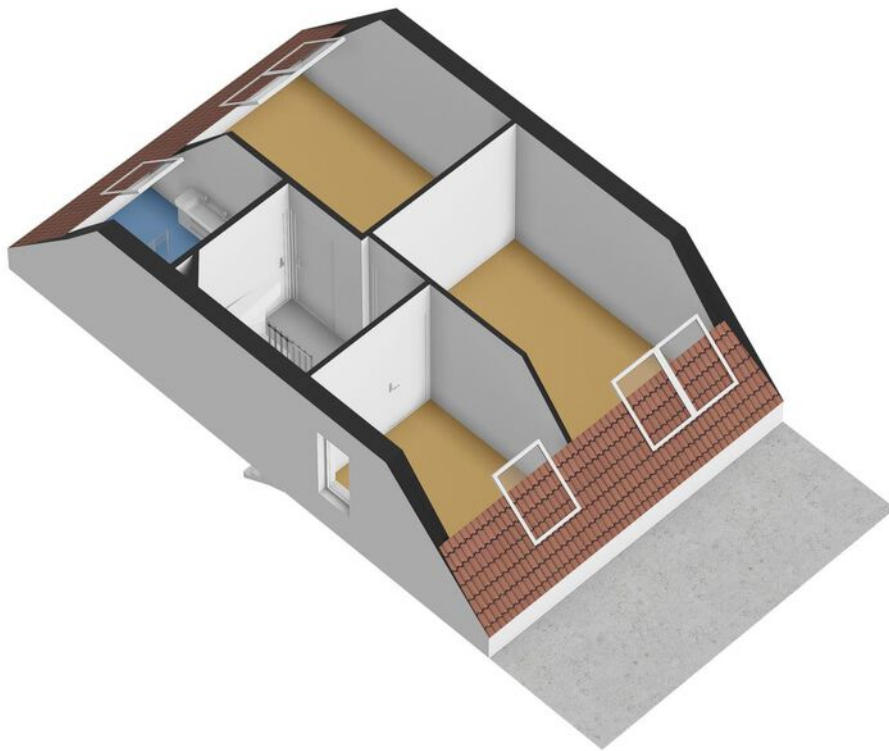
Plattegrond Eerste verdieping



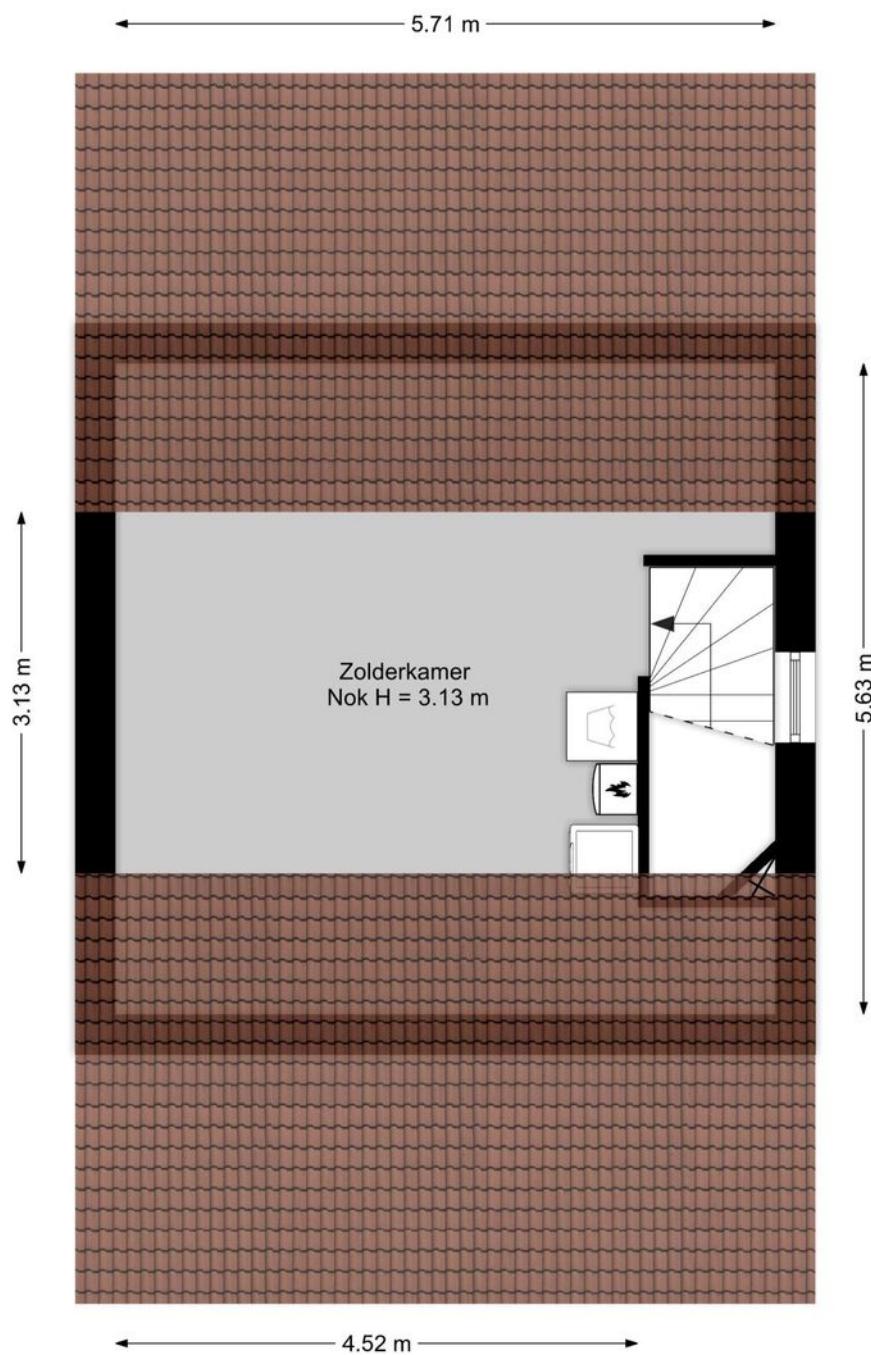
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond

Eerste verdieping 3D

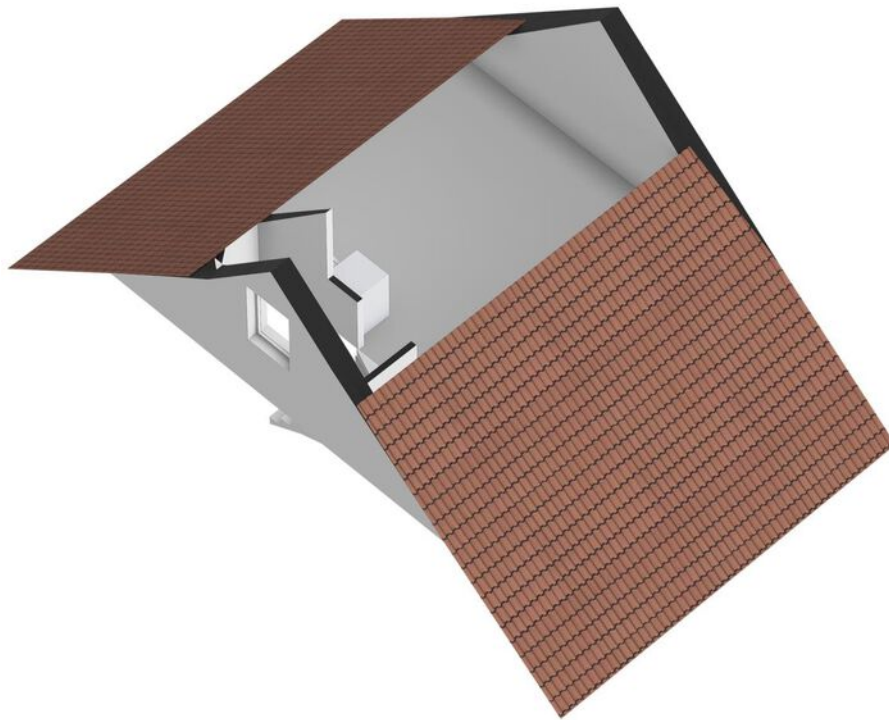


Plattegrond Tweede verdieping

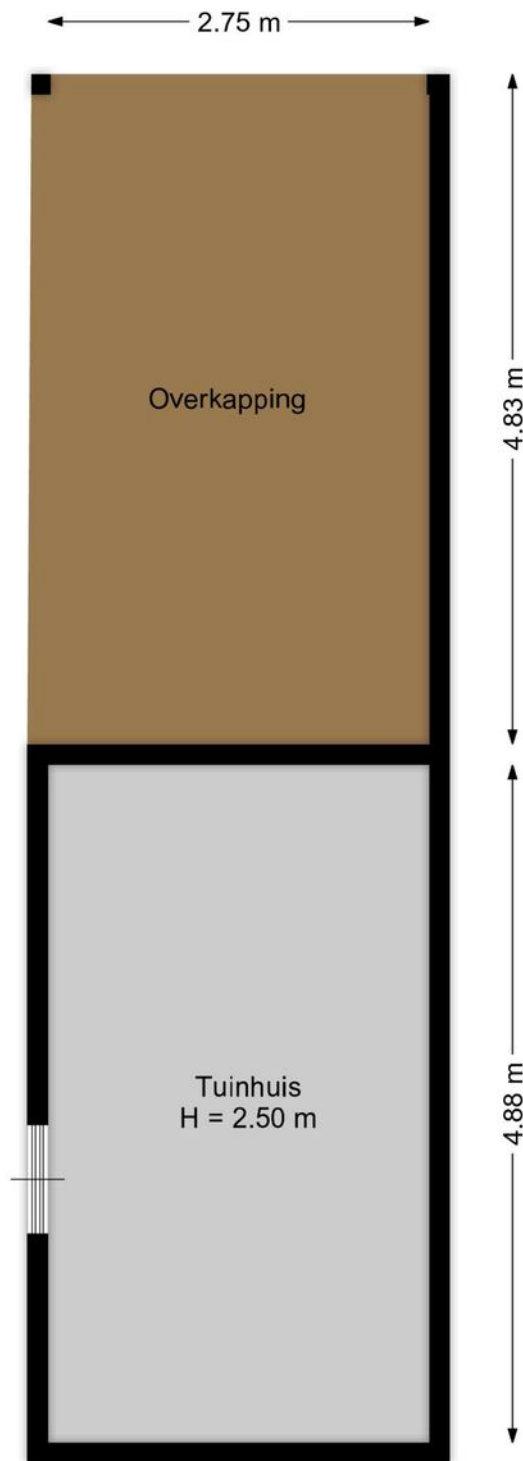


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond Tweede verdieping 3D

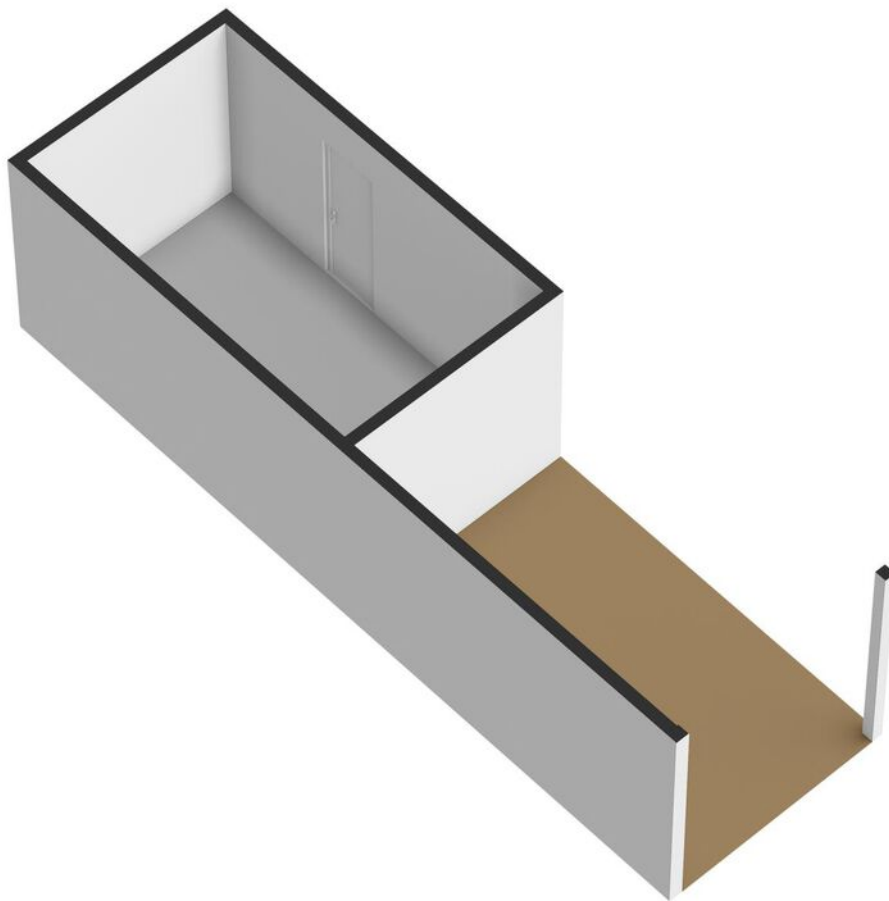


Plattegrond Overkapping



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

Plattegrond Overkapping 3D




Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 april 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Warrega</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 612</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	--	---

Waterkenmerken

Oeverlengte:	Ca 12 meter oeverlengte
Aanlegsteiger:	Gehele oever v.v. loopsteiger
Vaardiepte:	1.80-2.00 meter. 2.50 meter bij de aangrenzende route
Vaarverbinding:	Staande mastroute
Vaarroutes:	Centraal gelegen in Wergea, Prinses Margrietkanaal en de Wergeasterfeart
Oeverlengte:	Ca 12 meter oeverlengte



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 II-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.

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 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.



De Hypotheekshop Stationskwartier



Wij, **de Hypotheekshop Stationskwartier**, adviseren, bemiddelen en bieden nazorg op het gebied van hypotheek en andere financiële producten. Wij hebben ons vak gemaakt van het adviseren en begeleiden van klanten bij financiële vraagstukken.

Jij bent uniek. Daarom willen we eerst 'alles' van je weten voordat we aan de slag gaan. Jouw persoonlijke situatie is altijd ons vertrekpunt. We geloven dus niet in standaardproducten, maar in een advies dat alleen bij jou past. Alleen dan word je ook een tevreden klant en weten we dat je graag bij ons terugkomt. Het afsluiten van een hypotheek is de belangrijkste financiële beslissing in je leven. Wij helpen je om die beslissing zo goed mogelijk te nemen. Door daarna jouw hypotheek goed in de gaten te houden, zorgen we ervoor dat jouw hypotheek optimaal op je persoonlijke situatie blijft afgestemd. Zodat je dus ook in de toekomst kunt genieten van financiële nachtrust.

leeuwarden93@hypotheekshop.nl | 058 - 216 20 20
hypotheekshop.nl/vestigingen/leeuwardenstationskwartier

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 midden in het centrum van Leeuwarden aan de Stationsweg nummer 16.



Vrijblijvend & persoonlijk advies voor jou specifieke situatie.

Een eerste gesprek is altijd kosteloos en vrijblijvend. Tijdens dit gesprek nemen we alle tijd voor jou en bespreken we wat we voor jou kunnen betekenen tegen welke kosten. Heimrich en Arjan onze Hypotheekadviseurs, voorzien je van goed en onafhankelijk advies. Maar ook Jildou, commercieel medewerker hypotheek, staat voor je klaar! Met onze jarenlange ervaring kun jij de juiste keuze maken.

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.



Jan-Bert van der Meulen

Makelaar



Jesse Muller

Vastgoedadviseur



Marc den Oudsten

Vastgoedadviseur



Leny Hofman

Binnendienst makelaardij



Thom Klaver

Mediamanager

Ook snel de waarde van jouw woning weten?

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



ZIEN WE ELKAAR SNEL?



Wonen aan water Makelaars

Stationsweg 16, 8911 AH Leeuwarden

058 203 0600

leeuwarden@wonenaanwater.nl



WONENAANWATER.NL