

Bijzonder WONEN

Wordt dit
jouw nieuwe
thuis?



KOOIWEG 19 / LEMMER



Wonen aan water
Makelaars

Genieten van rust,
ruimte en natuur!

Tel. 0566 652 402
info@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 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

0566 652 402

06 - 502 500 81

sneek@wonenaanwater.nl

KOOIWEG 19 / LEMMER

KENMERKEN

Woonoppervlakte
262 m²

Perceeloppervlakte
2130 m²

Inhoud
1250 m³

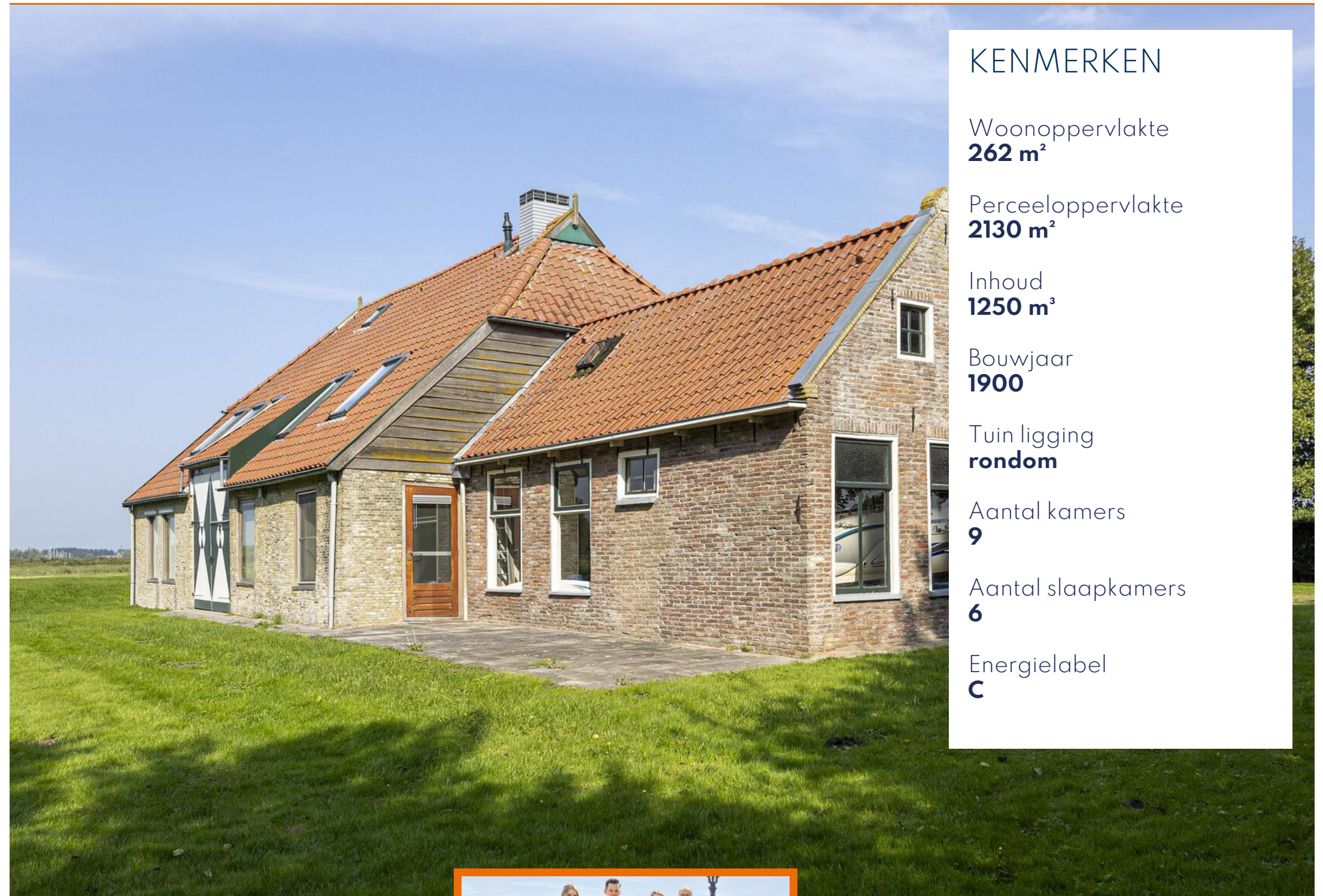
Bouwjaar
1900

Tuin ligging
rondom

Aantal kamers
9

Aantal slaapkamers
6

Energielabel
C



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

KOOIWEG 19 / LEMMER

Aan het open vaarwater, op een werkelijk unieke en idyllische plek, midden in het hart van het Friese Merengebied, ligt deze charmante, vrijstaande woonboerderij. Een plek waar het leven als vanzelf een tandje langzamer gaat, waar u dagelijks het ultieme vakantiegevoel ervaart.

Met een eigen aanlegoever van maar liefst 50 meter, gelegen aan de opvaart, die uitmondt op het Brandemeer (Brandemar) en direct verbonden is met alle Friese meren, is dit een droom locatie voor elke watersportliefhebber. Vanaf hier vaart u in zo'n 30 minuten naar het levendige centrum van Lemmer, of geniet van een tochtje van slechts 10 minuten naar het pittoreske Elfstedenstadje Sloten.

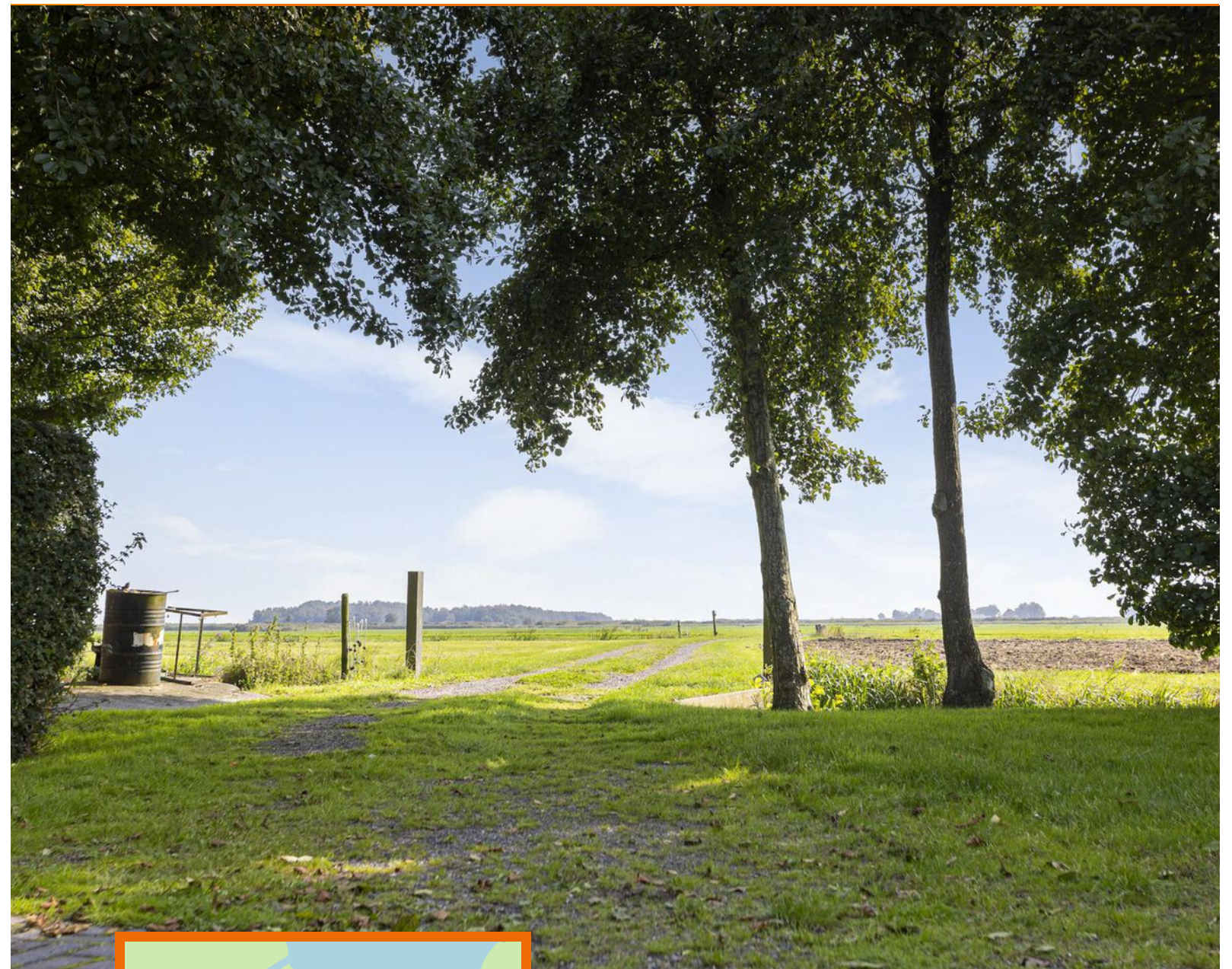
Deze prachtige woonplek biedt u rust, ruimte en een adembenemend uitzicht over zowel water als de weilanden, waar ook de reeën zich regelmatig laten zien. Een magisch tafereel om van te genieten vanuit uw eigen woonkamer of tuin! Een uitzicht dat werkelijk nooit verveelt...

De woonboerderij, gelegen op een flink perceel grond (kadastraal 2130 m²), iets ten noorden van Lemmer en uitstekend bereikbaar vanaf de provinciale weg

Balk-Lemmer, is rond 1991 grondig verbouwd en gerenoveerd. De voormalige schuur is daarbij omgetoverd tot een royale leefruimte, wat onder andere resulteerde in een indrukwekkend ruime woonkamer met open keuken (tezamen 77 m²), gericht op het water en de uitgestrekte weilanden. Het oude voorhuis dient tegenwoordig als garage/berging, maar biedt nog steeds volop mogelijkheden voor eigen invulling.

Wonen in de Brekkenpolder betekent genieten van het beste dat Friesland te bieden heeft: uitgestrekte weilanden, idyllische waterwegen en het eindeloze gevoel van vrijheid. Een poldergebied dat rust en ruimte ademt, en toch bent u binnen een uur rijden in Amsterdam. Ideaal voor liefhebbers van natuur, watersport en recreatie, met het IJsselmeer en andere meren zoals de Brekken binnen handbereik.

Kortom, een bijzondere woonplek met ongekende mogelijkheden, waar u omringd door natuur en water helemaal tot rust komt.



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

Extra Informatie

INDELING

Begane grond: zij-entree/hal, berging, toilet, badkamer met douche en wastafel, nette open keuken (ca. 10 m²), royale, watergerichte woonkamer (ca. 67 m²) met aangrenzend een multifunctionele kamer met openslaande tuindeuren, wasmachine-aansluiting, een ruime slaapkamer met tuindeur en een eigen badkamer met douche, 2e toilet en dubbele wastafel (badmeubel). Het oude voorhuis biedt ruimte aan een garage/schuur met flinke zolderberging.

1e Verdieping: overloop, badkamer met douche, wastafel, separaat toilet, 5 slaapkamers, waarvan één met een eigen badkamer voorzien van douche, toilet en dubbele wastafel (badmeubel). De grootste slaapkamer is uitgerust met een eigen keukenblok en biedt een werkelijk fantastisch uitzicht over land en water.

2e Verdieping: bereikbaar via vaste trap, ruime zolder met berging en cv-opstelling.

Overig:

- * De woning zelf is wel gedateerd. Modernisering is wellicht wenselijk...
- * Bouwjaar omstreeks 1900.
- * Grote verbouw/renovatie rond 1991.
- * Woonoppervlak 262 m².
- * Overige inpandige ruimte 75 m².
- * Perceelgrootte 2130 m².
- * Energielabel C.
- * Walbeschoeiing vernieuwd in 2011.
- * Gas via gastank (propaan), gezamenlijk met burens (Kooiweg 17 en 21).

Bijzonderheden:

- * In de koopovereenkomst zal een zogeheten ouderdomclausule en uitsluiting aansprakelijkheid worden opgenomen.
- * Verzakking aanwezig ter plaatse van de slaapkamer en het 'werkhok' op de begane grond (vloer en gevel).
- * Eigenaar van perceel H 195 zal het gearceerde gedeelte (zie bijlage kadastrale kaart) niet gebruiken voor het afmeren van vaartuigen/schepen. Dit kan slechts incidenteel en voor een paar (2) dagen (tenzij anders overeengekomen met de eigenaren van Kooiweg 19). Dit met als doel het vrije uitzicht te waarborgen.

Extra Informatie

Huidige bestemming

Permanente bewoning.

Kabel

Glasvezel aanwezig.

Riolering

Geen riolering, maar beerput met overloop.

Alarm

Niet van toepassing.

Zonwering

Niet van toepassing.

Algemene bouwwaard

Overwegend traditionele bouwwijze (wel gecombineerd met houtskelet binnenwanden).

Dak

Kapconstructie gedekt middels keramische dakpannen.

Gevels

Opgetrokken in metselwerk.

Kozijnen

Houten kozijnen.

Schilderwerk

Buitenschilderwerk omstreeks 2016 uitgevoerd.

Vloeren

Begane grond betonvloer. Verdiepingsvloeren van hout.

Plafonds

Combinatie van balken, gipsplaten, geïsoleerde dakplaat.

Asbest

Aanwezigheid niet bekend, maar kan op basis van het bouwjaar niet worden uitgeloten.

Erfdienstbaarheden

Voorgaande akte via kantoor ter inzage / op te vragen.

Kruipruimte

Niet van toepassing.

Onroerend zaak belasting

€ 477,-

Waterschapslasten

€ 655,-

Rioolrechten

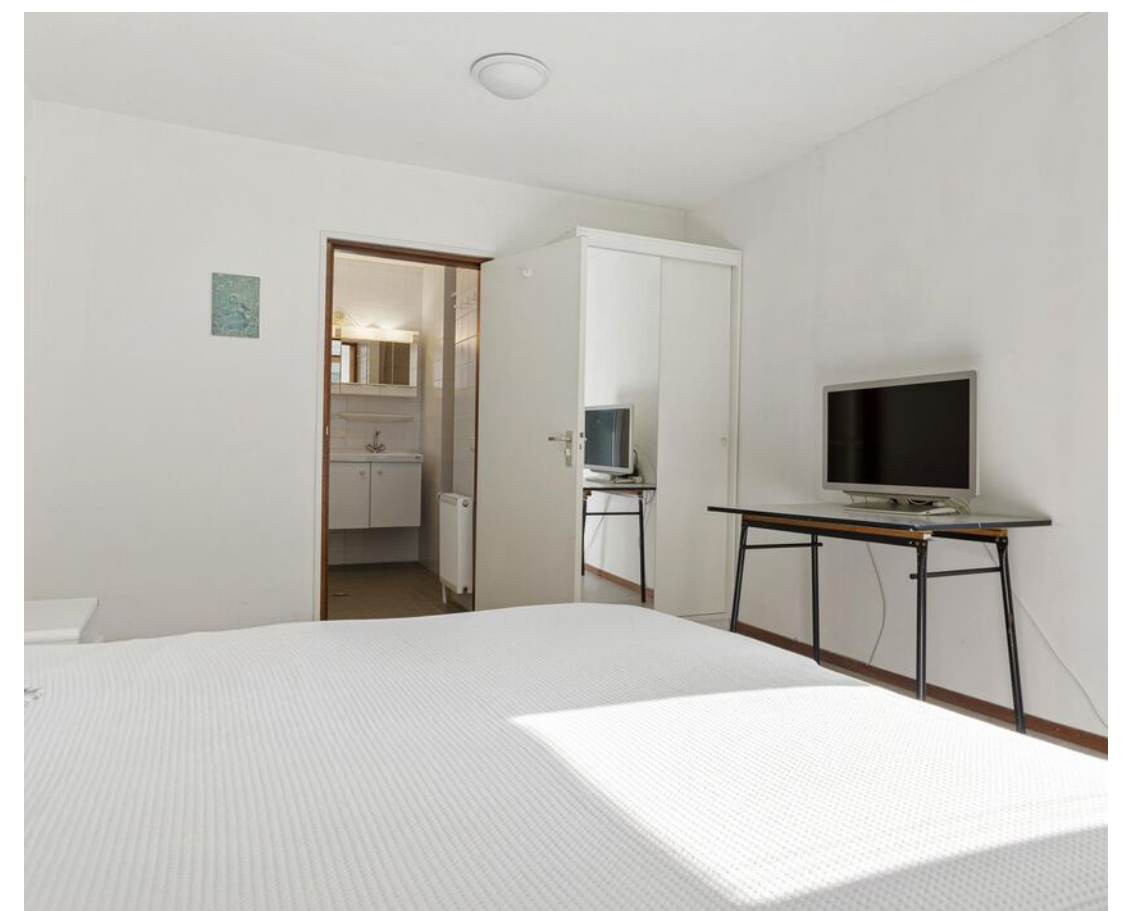
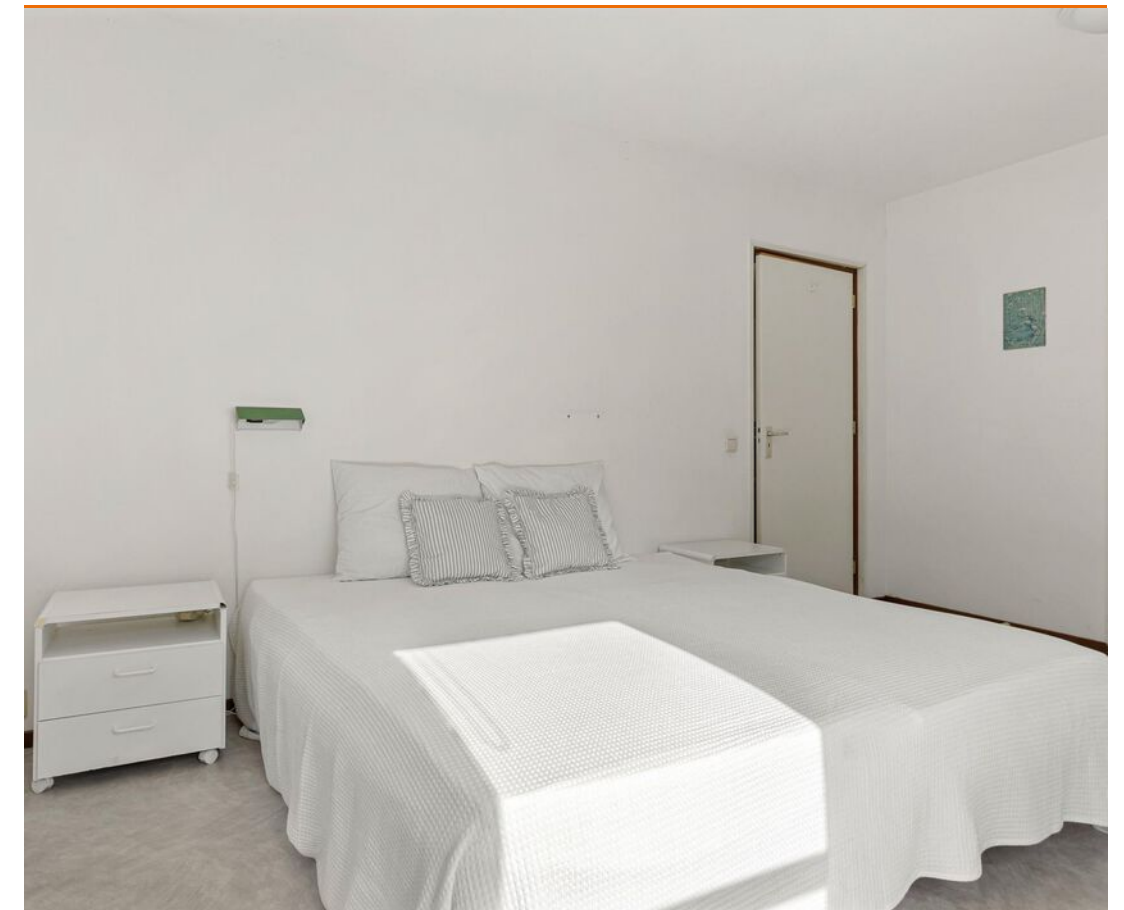
Geen rioolrechten.

Gasverbruik

Globaal € 3000,- per jaar. Gas via gastank (propaan), gezamenlijk met burens (Kooiweg 17 en 21).

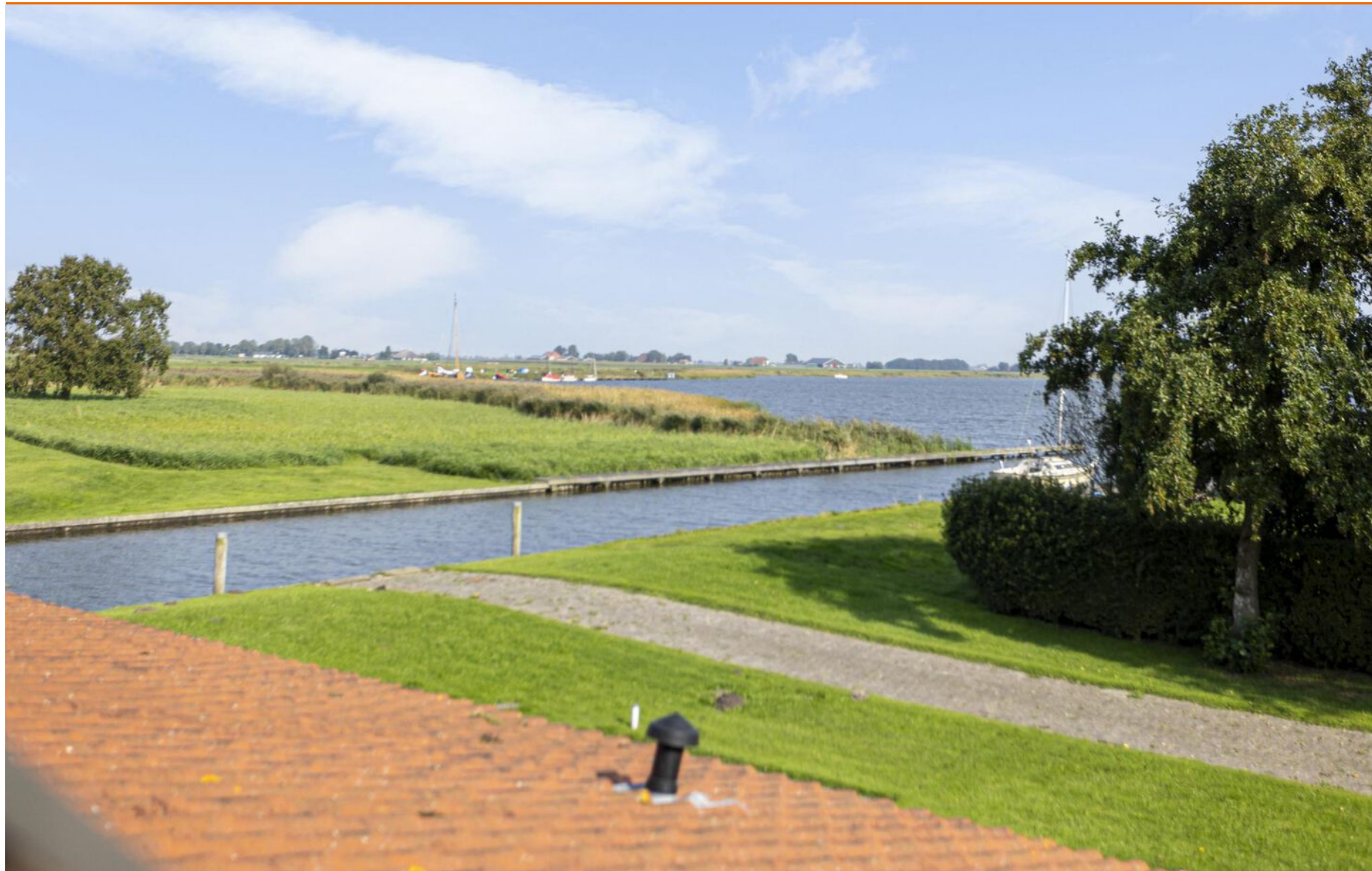
















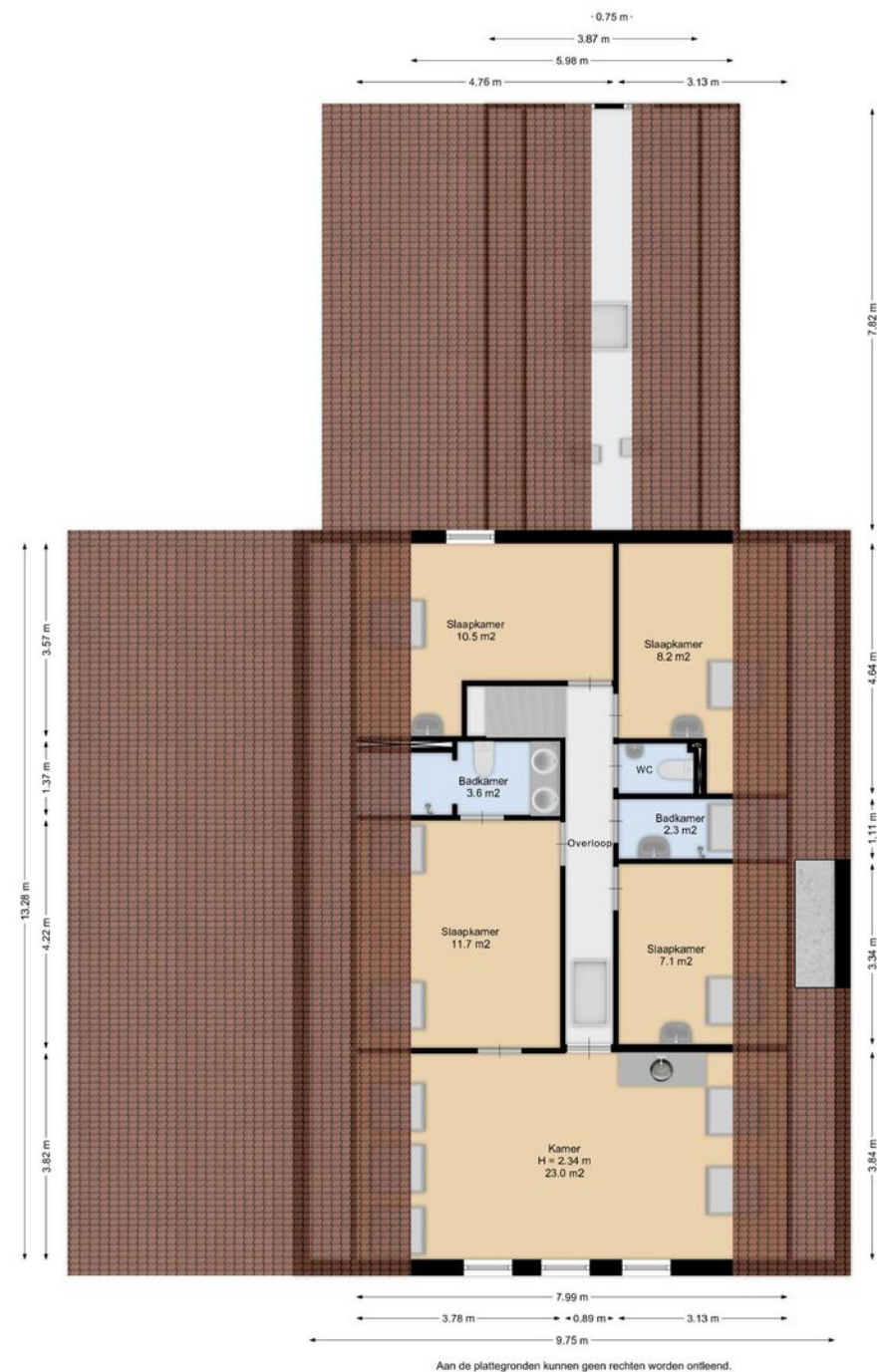




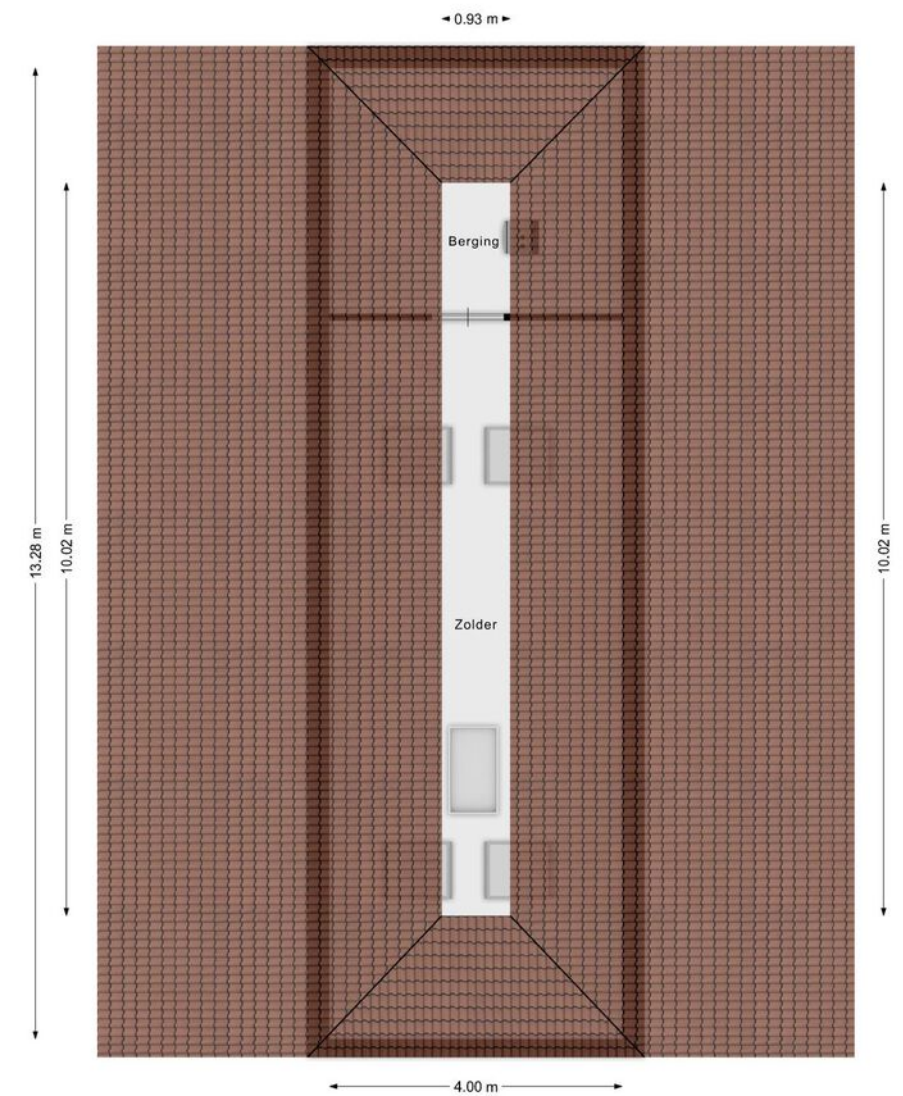
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping

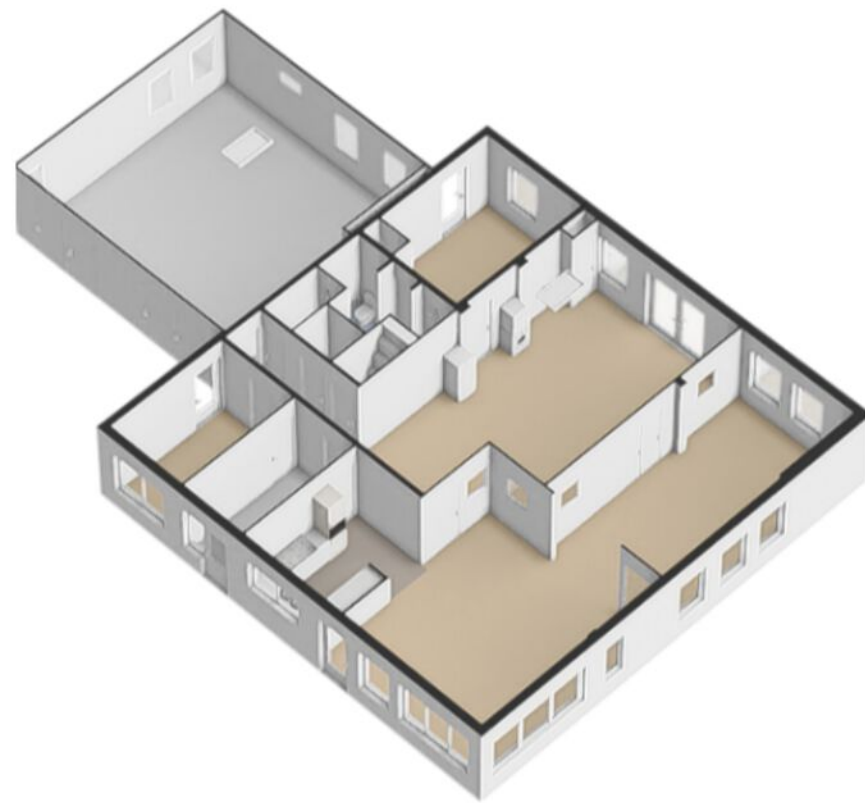


Plattegrond 2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

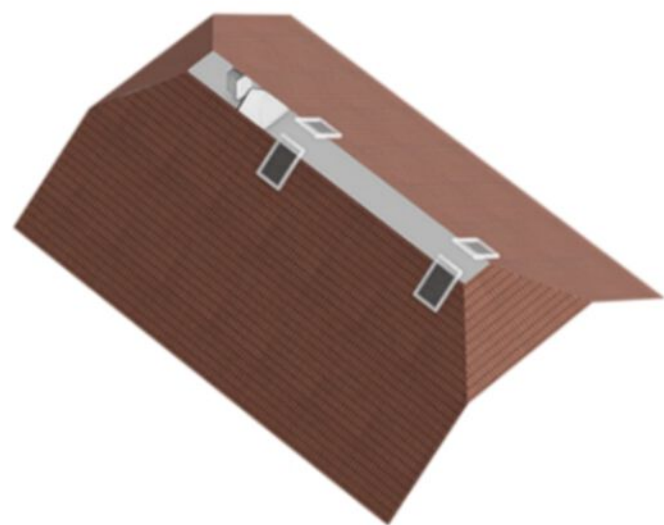
Plattegrond begane grond 3D



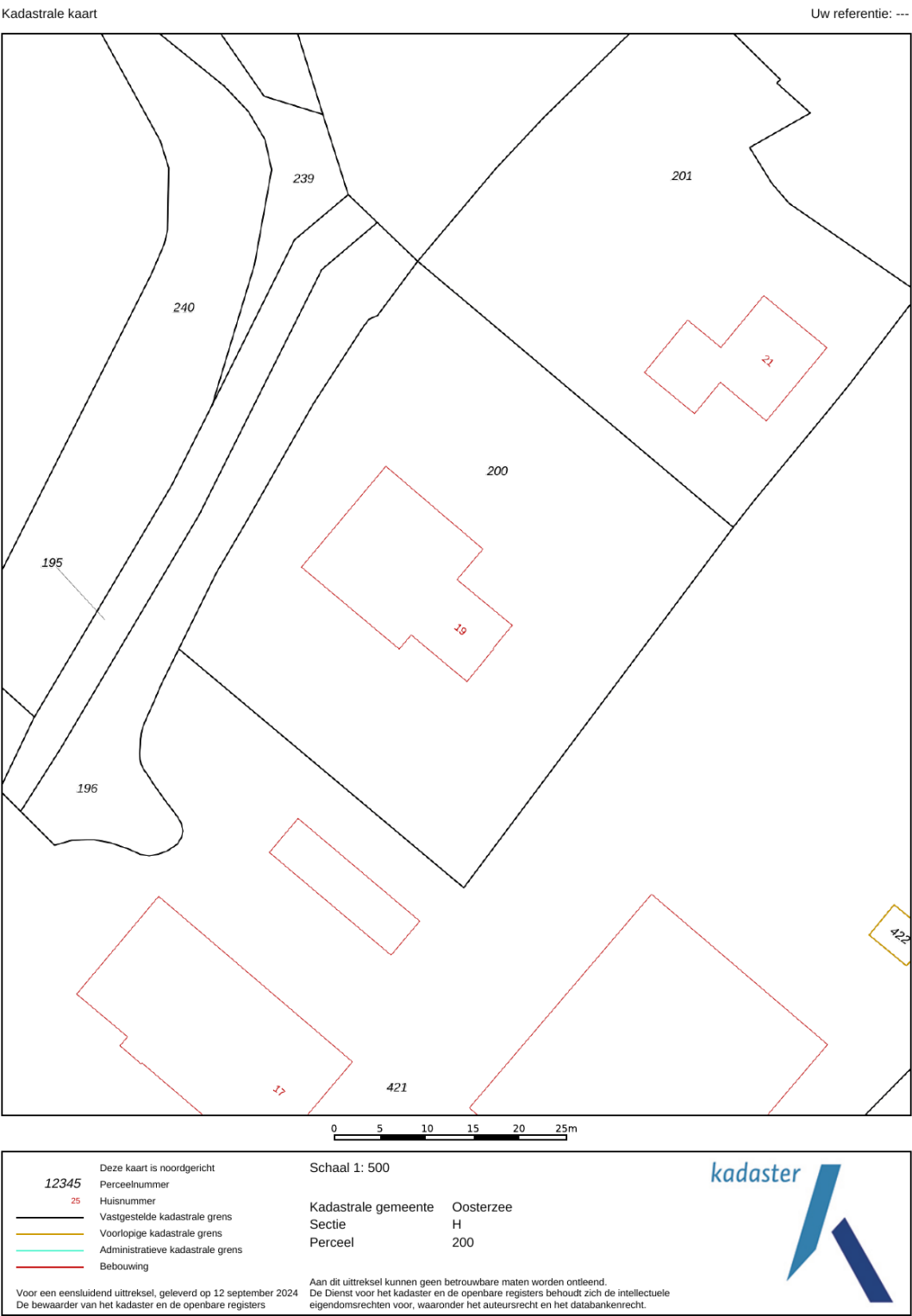
Plattegrond 1e verdieping 3D



Plattegrond 2e verdieping 3D



Kadaster



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Waterkenmerken

- Oeverlengte:** Eigen aanlegoever van ca. 50 meter, gelegen aan de opvaart, die uitmondt op het Brandemeer (Brandemar) en direct verbonden is met alle Friese meren.
- Vaardiepte:** Ca. 1,20 meter.
- Vaarverbinding:** Direct verbinding met het Brandemeer (Brandemar) en direct verbonden is met alle Friese meren.
- Vaarroutes:** Staande mastroute.
- Overig:** Walbeschoeiing in eigendom en onderhoud.



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.

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.



De Hypotheekshop Sneek



Wij, **de Hypotheekshop Sneek**, 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 gemakkelijk mogelijk te maken, zonder onnodige risico's te hoeven 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.

sneek92@hypotheekshop.nl
0566 - 65 24 02

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.



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. Lykele 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.



Anne Stenekes

NVM Makelaar / Taxateur



Theo Groen

NVM Makelaar



Thom Klaver

Mediamanager



Jinke Koopmans

Medewerker binnendienst



Wendel van der Zee

Medewerker binnendienst

0566 652 402

info@wonenaanwater.nl
wonenaanwater.nl



Ook snel de waarde van jouw woning weten?

Vraag dan een vrijblijvende waardebepaling 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



vastgoedcert
gecertificeerd



WONENAANWATER.NL