

Bijzonder WONEN

Wordt dit
jouw nieuwe
vakantie huis?



MEER VAN EYSINGA 16 / SINT NICOLAASGA



Wonen aan water
Makelaars

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



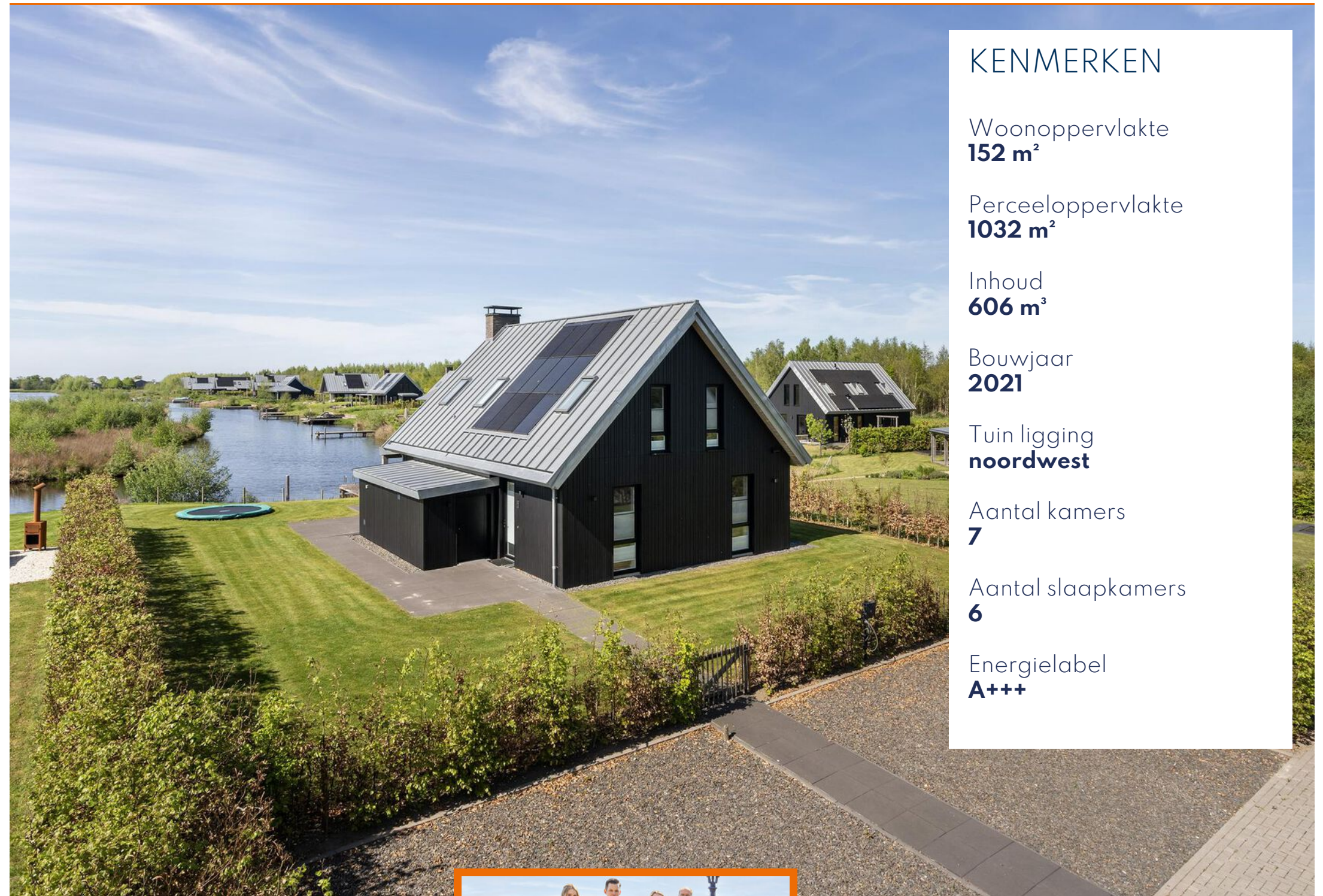
Theo Groen

0566 652 402

06 - 502 500 82

sneek@wonenaanwater.nl

MEER VAN EYSINGA 16 / SINT NICOLAASGA



KENMERKEN

Woonoppervlakte
152 m²

Perceeloppervlakte
1032 m²

Inhoud
606 m³

Bouwjaar
2021

Tuin ligging
noordwest

Aantal kamers
7

Aantal slaapkamers
6

Energielabel
A+++

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

Prachtige recreatiewoning, gelegen op een zeldzaam mooie locatie! Wonen aan het water in een riant familiehuis, met ca. 152 m² woonoppervlak, 6 slaapkamers en 3 badkamers, op een zeer fors perceel grond. Hier ervaar je het ultieme vakantiegevoel!

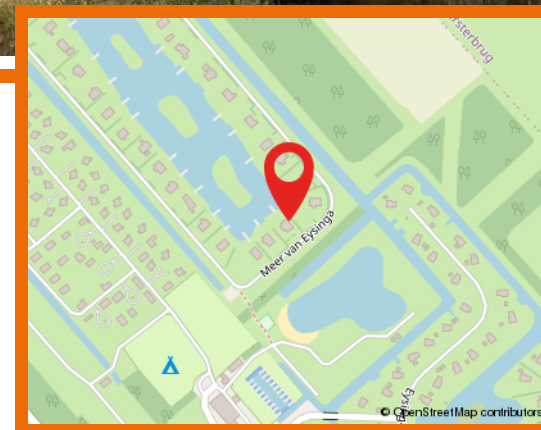
In 2020 is het Meer van Eysinga gerealiseerd. Een recreatiegebied met 30 hoogwaardig afgewerkte woningen, allen gesitueerd op zeer royale kavels van gemiddeld 1.000 tot 1.500 m² en gelegen aan een privé meer met meerdere eilanden. Het meer is omringd door rietkragen, bloeiende oevers en het geheel heeft een parkachtige setting met veel groen, bomen en perken met wilde bloemen. Je hebt ruim en vrij uitzicht en elk uur van de dag heeft haar eigen schoonheid, met als hoogtepunt de ondergaande zon aan de horizon, waar je vanaf je terras van kan genieten. Met veel afstand tot de burens, ervaar je hier maximale privacy en rust. De woningen aan het Meer van Eysinga zijn toegankelijk middels een brede laan welke automatisch wordt afgesloten door een fraaie toegangspoort. Binnen de Friese watersportwereld is dit een absolute top locatie!

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 doorvaarthoogte van ca. 1.30m.

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.

MEER VAN EYSINGA 16 / SINT NICOLAASGA



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

De woning is van uitzonderlijk niveau! Bijna alle denkbare meerwerkopties zijn tijdens de bouw benut. Zo is bijvoorbeeld het zinken dak extra degelijk uitgevoerd en v.v. een verholengoot constructie. Op het zuidelijke dakvlak zijn 12 zonnepanelen aangebracht en de woning wordt verwarmd middels aardwarmte, dus geen gas aansluiting meer. Mede wegens het hoogwaardige isolatieniveau, beschikt de woning over een energielabel A+++ . De gehele begane grond is v.v. vloerverwarming. Aan de waterzijde is de woning v.v. een uiterst fraaie veranda. Daar is het tot 's avonds laat heerlijk vertoeven en geniet je tevens optimaal van het magnifieke uitzicht over het meer!

Het geheel is daarnaast v.v. een zeer hoogwaardig afwerkingsniveau wat luxe en elegantie uitstraalt: fraai sanitair, stompe deuren, dubbele taatsdeuren van de gang naar de woonkamer, een warme pvc vloer in visgraatmotief en een luxe keukenopstelling met veel inbouwapparatuur en een Quooker-kokendwaterkraan. En alles volledig v.v. raambekleding en horren. Werkelijk aan alles is gedacht. Een bijzonder smaakvol geheel en in staat van nieuw.

De woning is gelegen op een perceel grond ter grootte van 1.032 m². De omliggende tuin is keurig aangelegd, met o.a. een fraai terras aan de waterzijde en een trampoline. Wegens de grootte van het perceel geniet je van 's morgens vroeg tot 's avonds laat wel ergens van de zon. Aan de waterzijde is een eigen aanlegsteiger gerealiseerd, waar met gemak meerdere boten kunnen worden aangelegd. Op de steiger is een zwemtrap aangebracht. Aan de straatzijde is ruime parkeergelegenheid gecreëerd ten behoeve van meerdere auto's en is tevens een oplaadpunt aanwezig t.b.v. elektrische auto's.

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.

Simpelweg een ideaal familiehuus met veel ruimte en comfort, op een geweldige plek!

Extra Informatie

Indeling:

Hal/entree met trapkast, meterkast, toilet (wandcloset), c.v. kast, 2 slaapkamers, badkamer I v.v. ligbad en wastafelmeubel, living (groot ca. 54 m²) met 2 x dubbele tuindeuren, stucplafond en luxe keukenopstelling met diverse inbouwapparatuur.

1e verdieping:

Overloop met wasruimte, 4 volwaardige slaapkamers, badkamer II v.v. inloopdouche, wastafelmeubel en toilet (wandcloset), badkamer III v.v. inloopdouche, wastafelmeubel en toilet (wandcloset).

Bijzonderheden:

- * Bouwjaar 2021.
- * Inhoud ca. 606 m³.
- * Woonoppervlak ca. 152 m².
- * Perceelgrootte 1.032 m².
- * Energielabel A+++.
- * Geen BTW van toepassing.
- * Jaarlijkse bijdrage VVE i.o. ca € 545,00
- * Inventaris ter overname.
- * Heerlijk huis, op een fantastische plek!

Extra Informatie

Huidige bestemming

Woonruimte t.b.v. recreatieve bewoning (thans 10.4 % overdrachtsbelasting).

Kabel

Ja.

Riolering

Ja.

Alarm

Geen alarm aanwezig.

Zonwering

Geen buiten zonwering aanwezig.

Algemene bouwaard

Hout skelet bouw methode met een interne kern van het hoofdgebouw van cellenbeton, naar een ontwerp van Penta architecten te Harlingen.

Dak

Dak afwerking zinken felsbanen, met dubbele aansluitingen.

Gevels

Houten gevelbekleding van Lunawood, in verschillende breedtes, afkomstig uit duurzaam beheerde Finse bossen, zwart gespoten. Onderhoudsadvies beschikbaar.

Kozijnen

Kozijnen uitgevoerd in aluminium.

Schilderwerk

In keurige staat van onderhoud.

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.

Asbest

Geen asbest aanwezig.

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). Jaarlijkse bijdrage € 545,00. Huishoudelijk reglement van toepassing.

Kruipruimte

Kruipruimte is niet toegankelijk.

Extra Informatie

Onroerendzaakbelasting

€ 1.085,00

Waterschapslasten

€ 593,21 watersysteemheffing + € 206,88 Zuiveringsheffing.

Rioolrechten

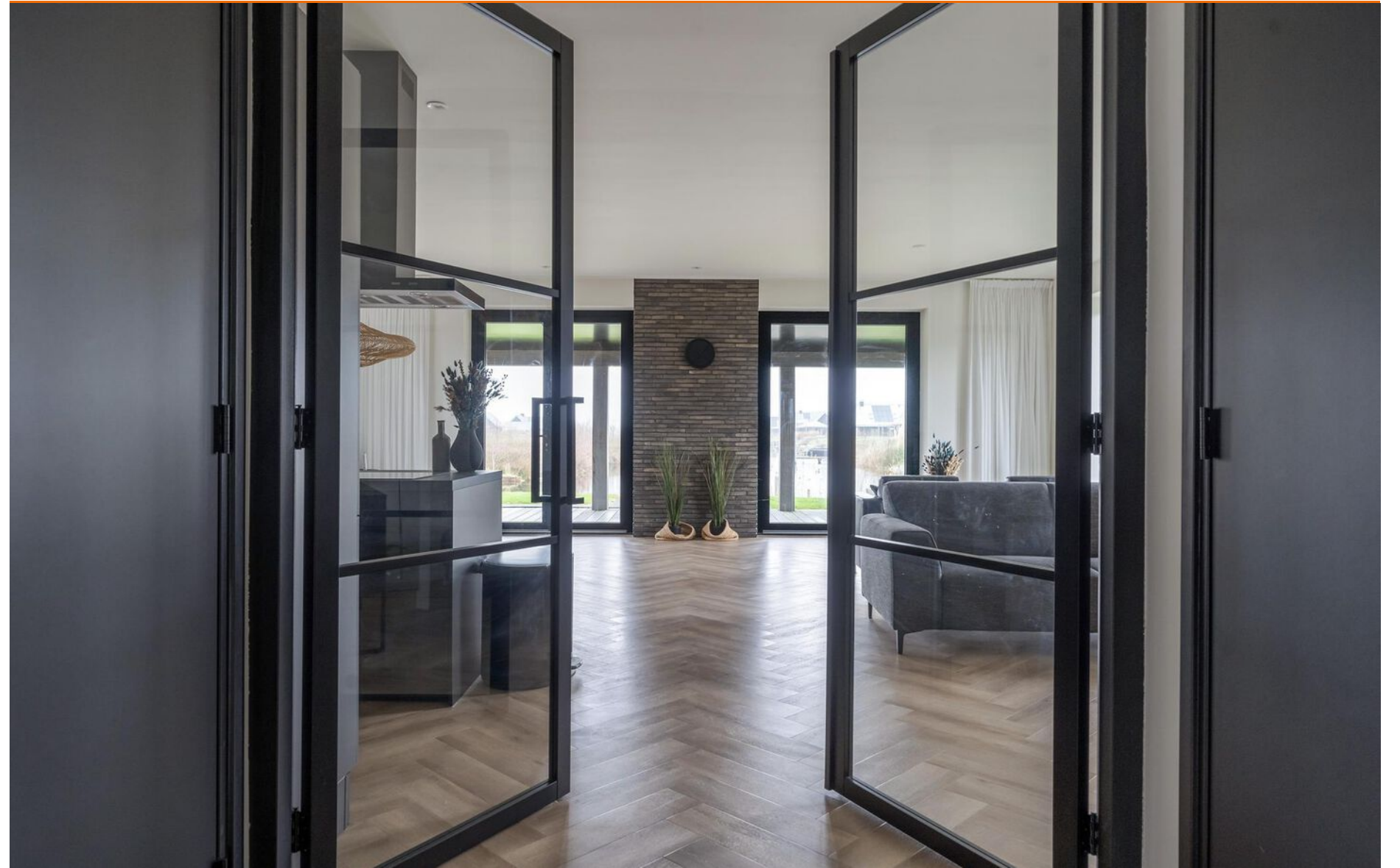
€ 125,00

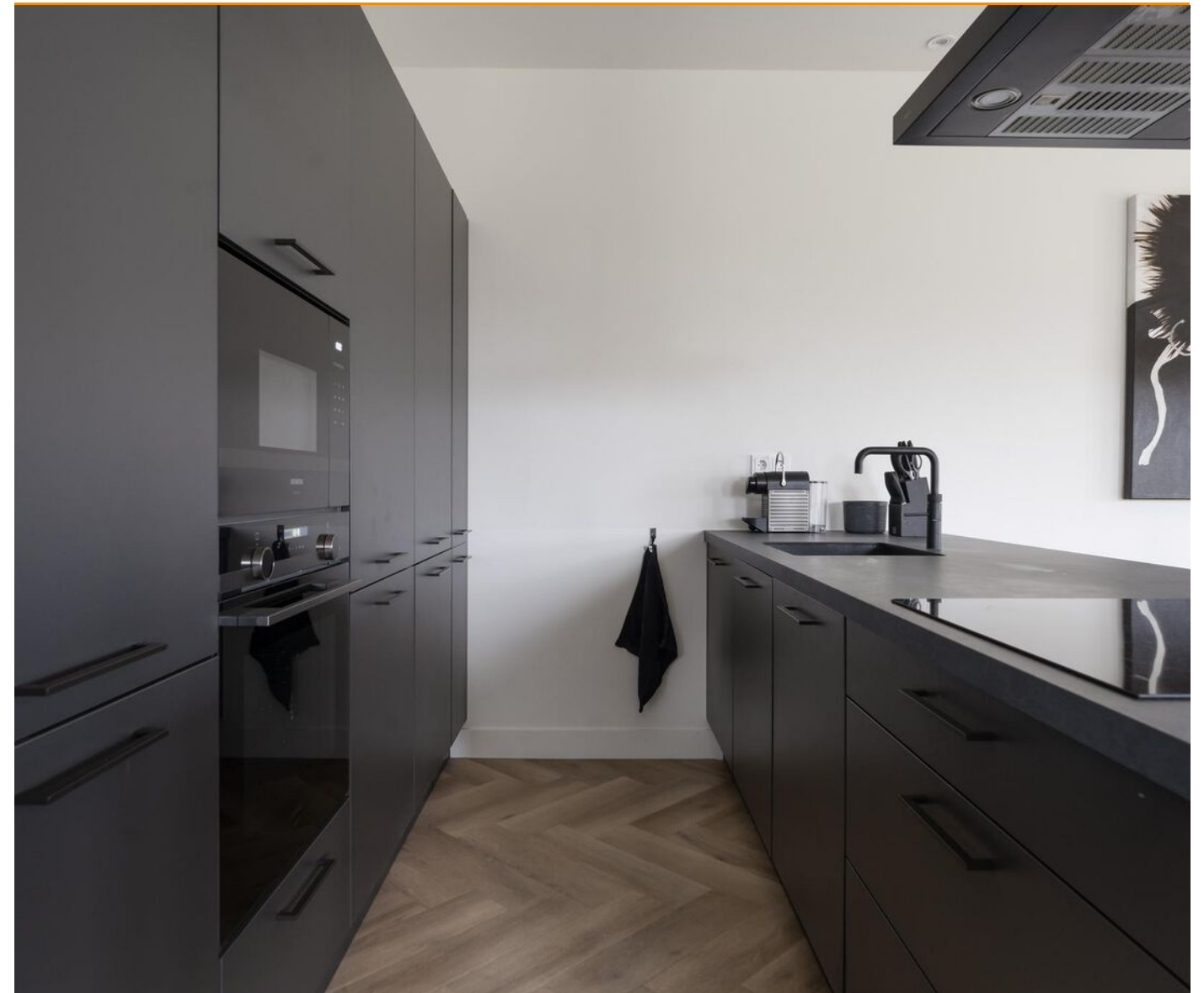
Gasverbruik

Geen gasaansluiting. Maandbedrag elektra nagenoeg nihil.

Gemeente De Fryske Marren brengt bij recreatief gebruik van een woning jaarlijks Forensenbelasting in rekening (thans € 1.050,00). Bij verhuur van de woning middels een beheersovereenkomst, is dit niet van toepassing. Dan dient er wel toeristenbelasting te worden afgedragen.

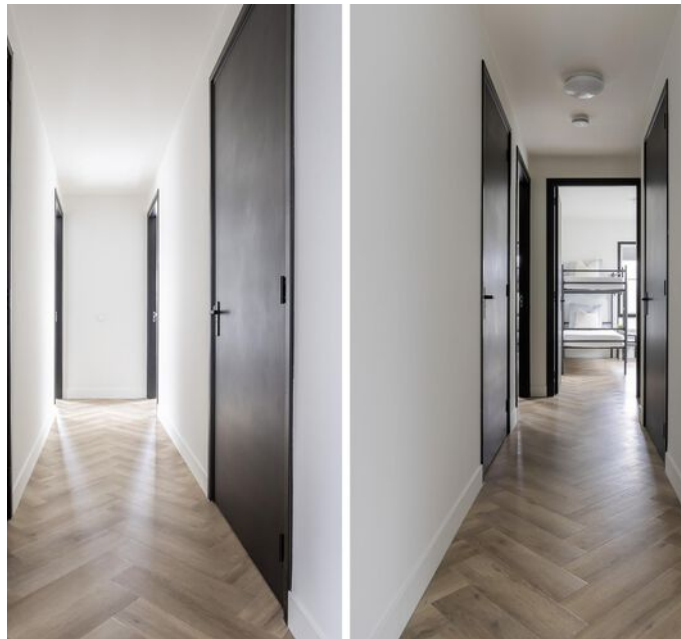
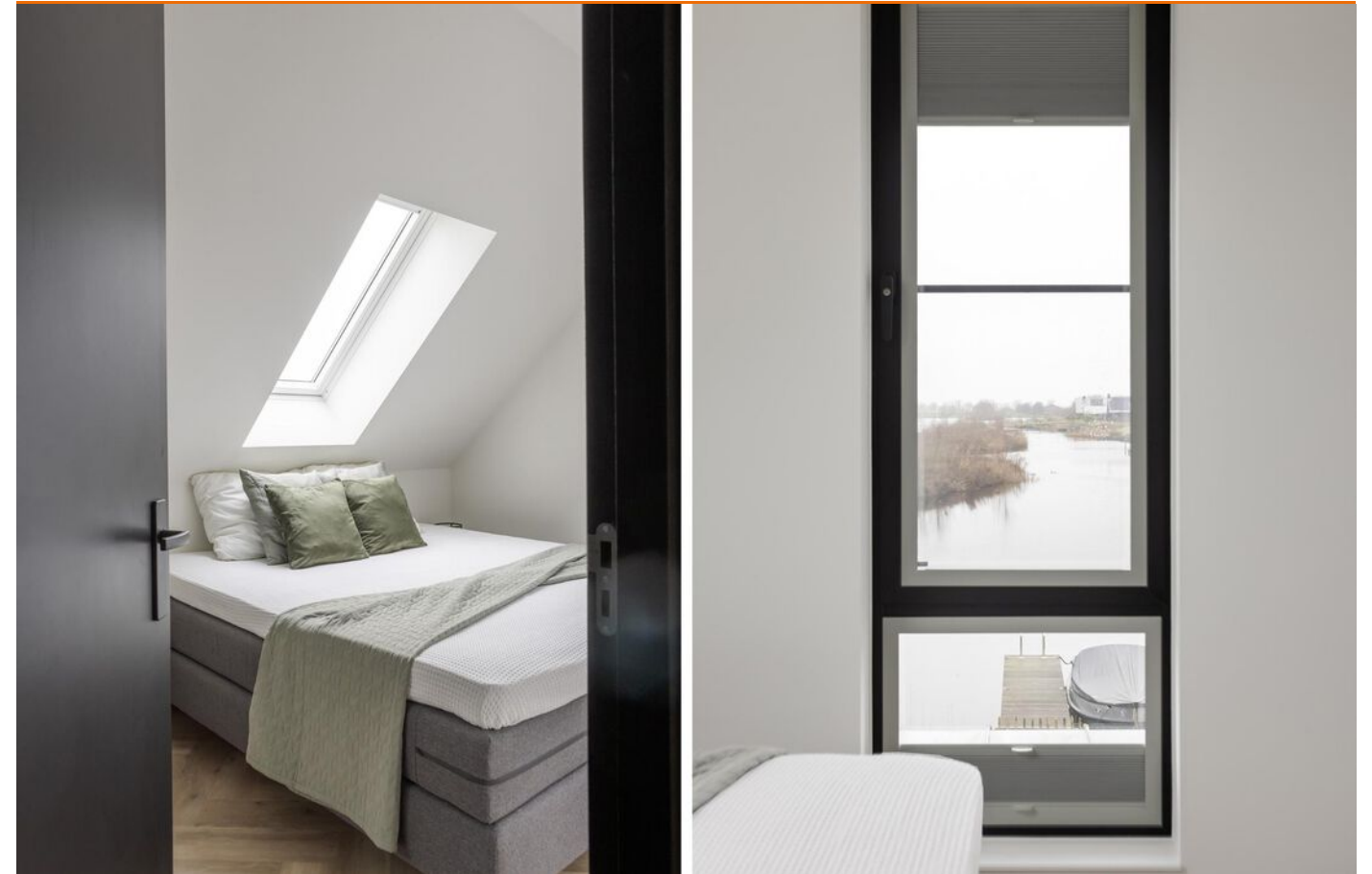
Verhuur zowel via vaste bemiddelaar, middels het afsluiten van een beheersovereenkomst, als in eigen beheer mogelijk.

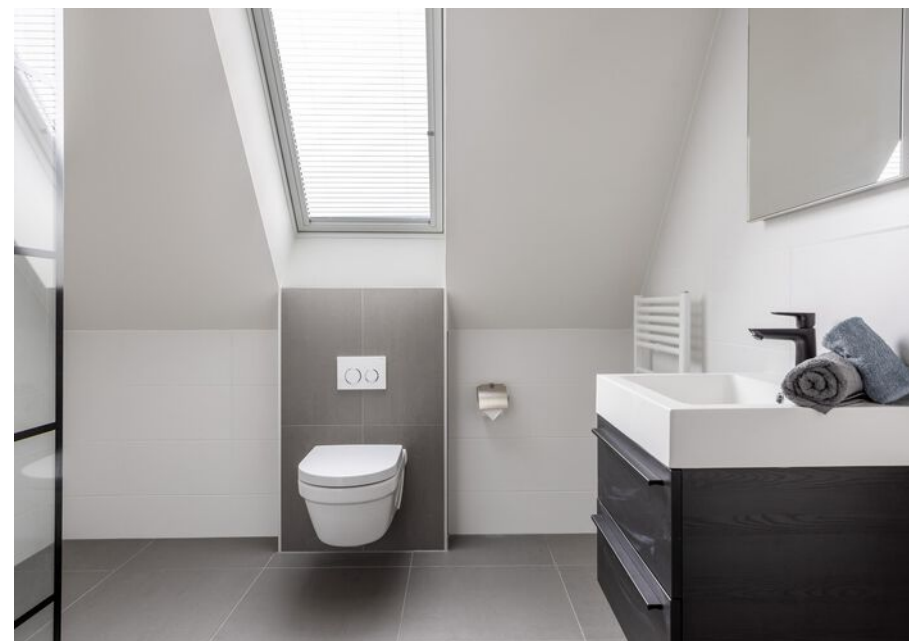


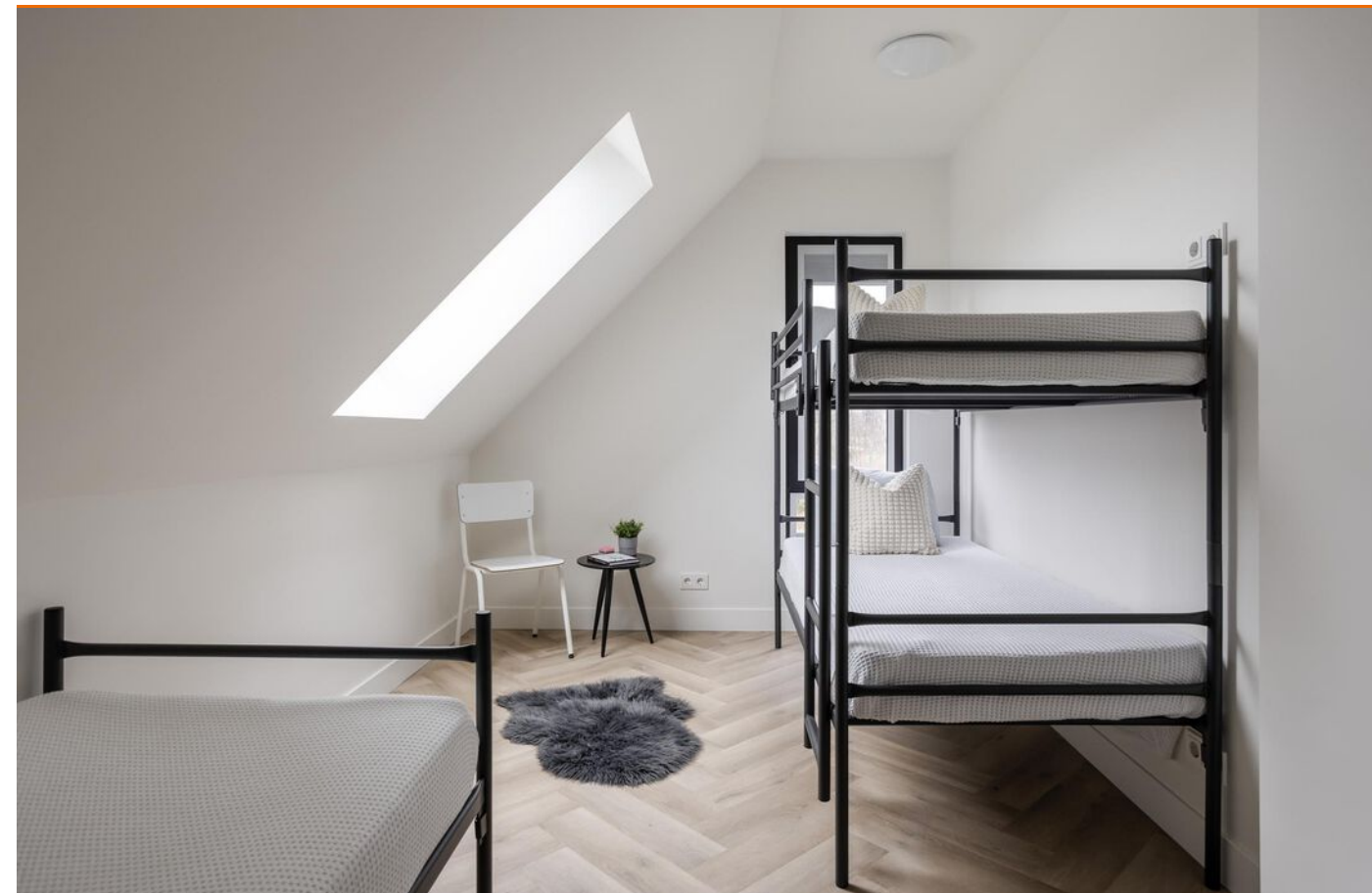










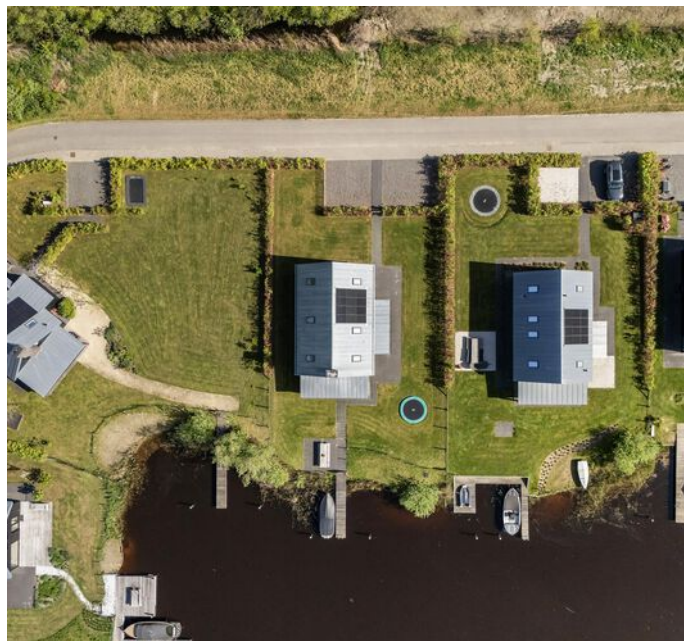








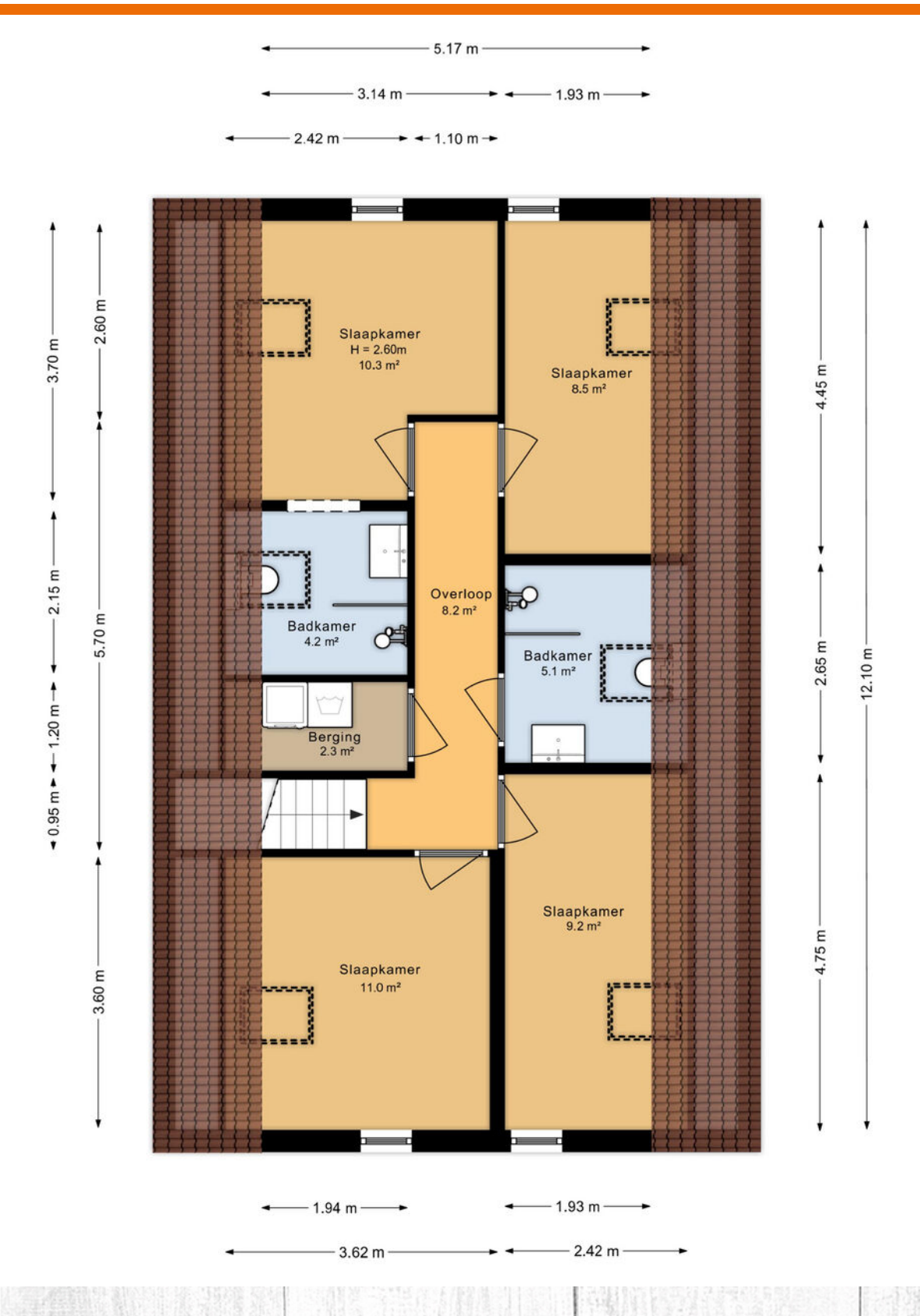




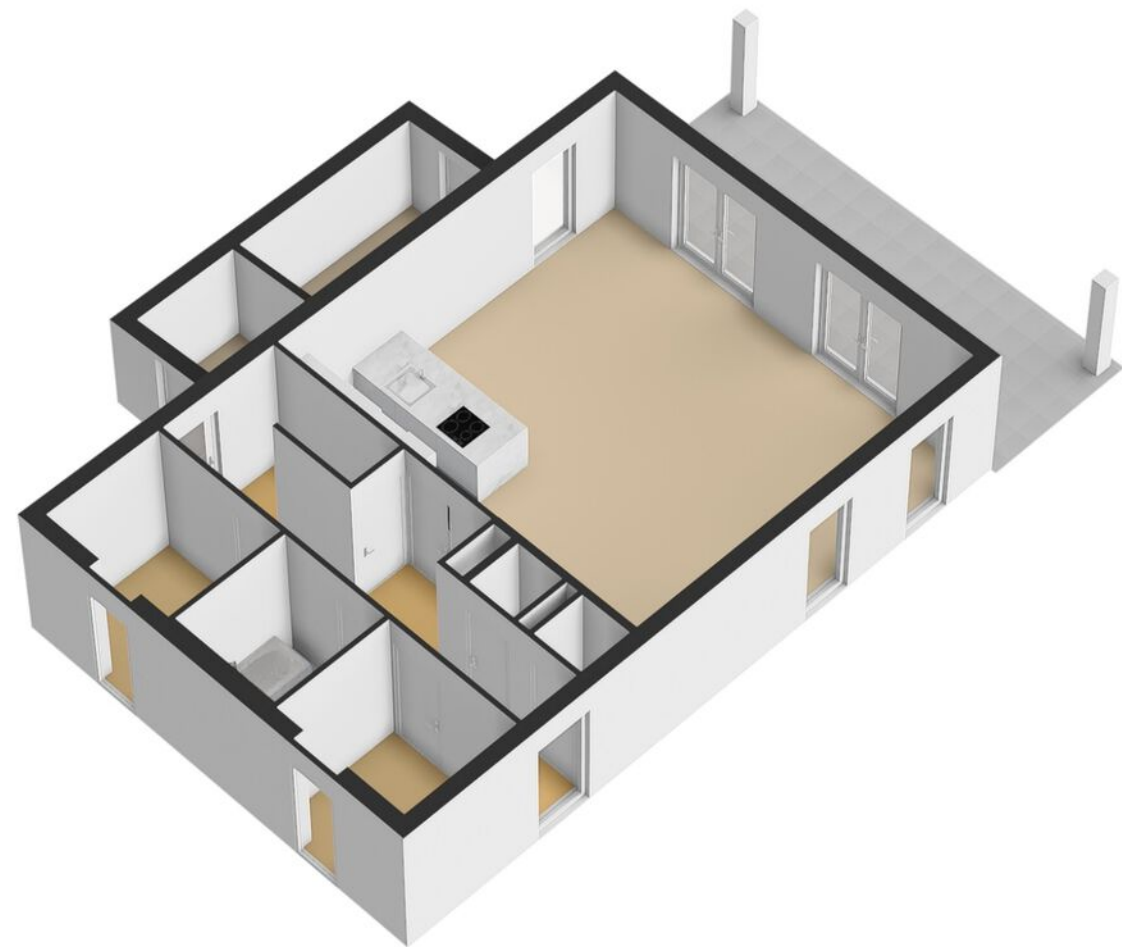
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond begane grond 3D



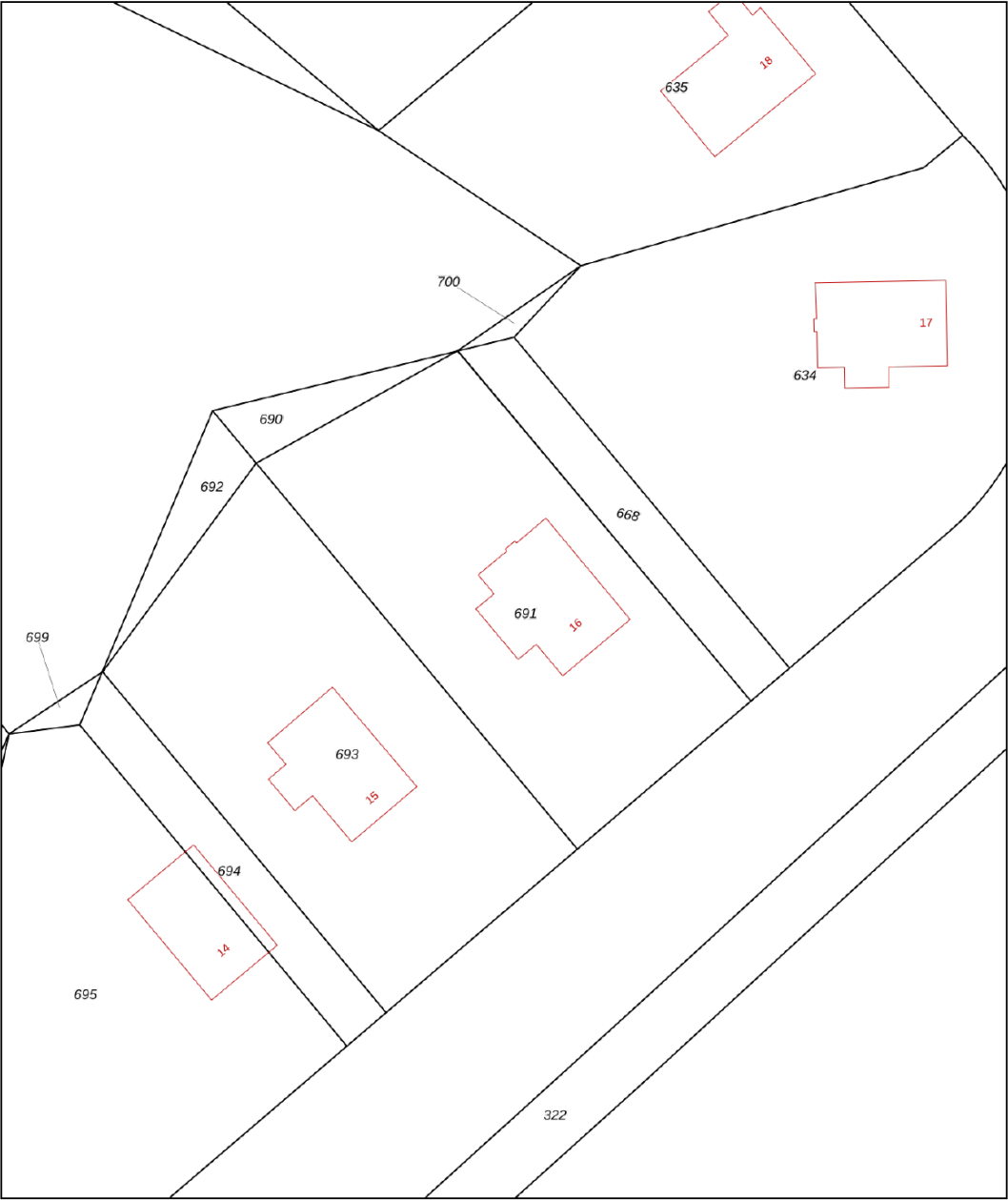
Plattegrond 1e verdieping 3D



Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Langweer

Sectie O

Perceel 691

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.

kadaster

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kast slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plissé	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloer	X		
Overig, te weten			
- Meubilair			X
- Wasmachine en droger			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
- Wtw installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Picknick tafel en loungeset hout			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? (Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)	Ja
Zo ja, welke zijn dat?	Zie bijlage in documenten voor VSO erfpacht voor vaart doorgang
Bijzonderheden 1 C.	
Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? (Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)	Nee
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?	
Bijzonderheden 1 D.	
Is een gedeelte van de woning, 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) erfdienstbaarheden (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
Zo ja, welke?	

Vragenlijst

Bijzonderheden 1 G.	
Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
Bijzonderheden 1 H.	
Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht 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?	
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/ gebruiksovereenkomst?	
Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:	
Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?	
Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?	
Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)	
Heeft de huurder een waarborgsom gestort?	
Zo ja, hoeveel?	
Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?	
Zo ja, welke?	

Vragenlijst

Bijzonderheden 1 M.	
Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, 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 de woning 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?	
Bijzonderheden 1 S.	
Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)	recreatie
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?	Ja
Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?	

Vragenlijst

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 (deels) geïsoleerd?	
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	
Gevels 2 D.	
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Ja
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	
dit jaar met water	
Dak(en) 3 A.	
Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	nvt
Overige daken:	2021
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?	

Vragenlijst

Dak(en) 3 D.	
Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Nee
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	
Dak(en) 3 E.	
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Ja
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	
Overige daken:	
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	2021
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	nvt
Dak(en) 3 F.	
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Dak(en) 3 G.	
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Kozijnen, ramen en deuren 4 A.	
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)	aluminium
Kozijnen, ramen en deuren 4 B.	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	nvt (bouw)
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	tijdens bouw
Kozijnen, ramen en deuren 4 C.	
Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
Zo nee, toelichting:	

Vragenlijst

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.	
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 E.	
Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
Zo ja, welk type glas? (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)	HR++
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Ja
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 F.	
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? (Denk aan lekkende ruiten.)	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 A.	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 B.	
Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 C.	
Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 D.	
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?	

Vragenlijst

Vloeren, plafonds en wanden 5 E.	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 F.	
Is er sprake van vloerisolatie?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	bouw
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
Zo ja, waar?	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.	
Is de kruipruimte toegankelijk?	Nee
Is de kruipruimte droog?	Ja
Zo nee of meestal, toelichting:	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.	
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
Zo ja of soms, toelichting:	
Fundering, kruipruimte en kelder 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?	
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	
Installaties 7 A.	
Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)	grondgebonden warmtepomp
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja

Vragenlijst

Zo nee, toelichting: (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)	
Merk van de installatie(s):	Alpha innotec
Type(nummer) van de installatie(s):	SWCV 62 K3
Installatiedatum van de installatie(s):	2021
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	2024
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Bouma en alpha innotec
Installaties 7 B.	
Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)	Nee
Zo ja, wat is u opgevallen?	
Installaties 7 C.	
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
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, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:	Nee
warm water:	Ja
overig, namelijk	nvt
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	technische installatie
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	hele huis

Vragenlijst

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
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.	
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	12
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.	Uw elektriciteitsopwekker: AC- of uitgangsvermogen omvormer in kiloWatt (kW): 3,6 Totaal vermogen in Wattpiek (Wp): 3.900 Merk omvormer: Growatt Type omvormer: MIN 3600TL-XE Aanwezigheid elektriciteitsopslag: Niet aanwezig Datum inbedrijfname: 13 juli 2021
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Uw elektriciteitsopwekker: AC- of uitgangsvermogen omvormer in kiloWatt (kW): 3,6 Totaal vermogen in Wattpiek (Wp): 3.900 Merk omvormer: Growatt Type omvormer: MIN 3600TL-XE Aanwezigheid elektriciteitsopslag: Niet aanwezig Datum inbedrijfname: 13 juli 2021
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Nee

Vragenlijst

Zo ja, welke?	nvt
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	2021
Installateur:	Bouma
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Nee
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	2024
Aantal kWh:	5497kwh
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	nvt
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	
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.	
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)	Nee
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
Zo ja, welke?	
Installaties 7 L.	
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Ja
Zo ja, waar bevindt deze zich?	parkeerplaats
Blijft deze achter?	Ja
Installaties 7 M.	
Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Ja
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	2024

Vragenlijst

Hoe oud is dit systeem ongeveer?	3 jaar
Installaties 7 N.	
Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
Installaties 7 O.	
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	2021
Sanitair, riolering en keuken 8 A.	
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Zo ja, welke?	
Sanitair, riolering en keuken 8 B.	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	2021
Sanitair, riolering en keuken 8 C.	
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Zo nee, welke niet?	
Sanitair, riolering en keuken 8 D.	
Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
Sanitair, riolering en keuken 8 E.	
Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Nee
Zo ja, welke?	
Sanitair, riolering en keuken 8 F.	
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?	

Vragenlijst

Sanitair, riolering en keuken 8 G.	
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	2021
Sanitair, riolering en keuken 8 H.	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	2021
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	
Sanitair, riolering en keuken 8 I.	
Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)	Ja
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	quooker
Diversen 9 A.	
Wat is het bouwjaar van de woning?	2021
Diversen 9 B.	
Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/ gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)	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 er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)	Nee

Vragenlijst

Diversen 9 F.	
Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Nee
Diversen 9 G.	
Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)	Nee
Diversen 9 H.	
Is de grond verontreinigd?	Nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	
Diversen 9 I.	
Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?	
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	N.v.t
Diversen 9 J.	
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 K.	
Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee
Zo ja, waar?	
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?	
Zo ja, wanneer?	
Zo ja, door welk bedrijf?	
Diversen 9 L.	
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?	

Vragenlijst

Diversen 9 M.	
Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Nee
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	
Zo ja, in welk jaartal?	
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	
Diversen 9 N.	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
Zo ja, welke?	
Diversen 9 O.	
Is er sprake van glasvezel internet?	Ja
Diversen 9 P.	
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/ energielabel?	Nee
Zo ja, welke label?	
Vaste lasten 10 A.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	1050
Belastingjaar?	2024
Vaste lasten 10 B.	
Wat is de WOZ-waarde?	751000
Peiljaar?	2024
Vaste lasten 10 C.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	593
Belastingjaar?	2024
Vaste lasten 10 D.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	0

Vragenlijst

Belastingjaar?	2024, is 1 totaalbedrag van 1050 (gemeentelijk en onroerende zaak)
Vaste lasten 10 E.	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	5
Elektra:	5
Water:	7
Stadsverwarming:	0
Anders:	nvt
Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):	
Elektriciteit hoog (kWh):	1981
Elektriciteit laag (kWh):	2869
Elektriciteit totaal (kWh):	-647
Water (m3):	15
Stadsverwarming (GJ):	0
Anders:	nvt
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	5
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? 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?	0
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?	
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?	wtw installatie, ventilatie, tuinonderhoud
Nadere informatie 12 A.	
Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)	nvt

Waterkenmerken

Oeverlengte:	22 meter
Aanlegsteiger:	Eigen aanlegsteiger, met aan weerszijden aanlegmogelijkheid.
Vaardiepte:	Minimaal 1 meter.
Vaarverbinding:	Klein vaarwater, met een door vaarhoogte van ca. 1.30 meter.
Vaarroutes:	Gehele Friese merengebied uitstekend 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
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.



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
0566 - 65 24 02

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



Eveline Rhee

NVM Makelaar



Jinke Koopmans

Medewerker binnendienst



Wendel van der Zee

Medewerker binnendienst

0566 652 402

info@wonenaanwater.nl
wonenaanwater.nl



Ook de snel de waarde van jouw woning weten?

Vraag dan
vrijblijvend een
verkoopadviesgesprek
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