

Bijzonder WONEN

Wordt dit
jouw nieuwe
thuis?



DE KOLK 4 / WOUDSEND



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

0515 - 245 999

06 - 502 500 82

sneek@wonenaanwater.nl

DE KOLK 4 / WOUDSEND

KENMERKEN

Woonoppervlakte
465 m²

Perceeloppervlakte
2700 m²

Inhoud
2009 m³

Bouwjaar
2004

Tuin ligging
zuid

Aantal kamers
7

Aantal slaapkamers
5

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

 **Wonen aan water**
Makelaars

Omschrijving

Imponerende villa met zelfstandig gastenverblijf, gelegen op een zeer unieke locatie, direct aan open vaarwater, op een forse kavel grond en met ruim en vrij uitzicht richting het Slotermeer. Je eigen, exclusieve enclave, wat een heerlijke plek om te wonen!

Deze bijzonder stijlvolle villa is onder architectuur gebouwd in 2004, naar een ontwerp van architectenburo Haarsma. Strakke lijnen, lessenaarsdaken en hoog opgetrokken gevels, geven de villa een robuust en dominant uiterlijk. Een markant herkenningsbaken bij de invaart van Woudsend, vanaf het Slotermeer. De gevels zijn v.v. forse raampartijen, waardoor er een geweldig mooi uitzicht is gerealiseerd op het levendige vaarwater van de IJ, zowel vanuit de woonkeuken, als vanuit de living. Dit uitzicht verveelt nooit!

Het woonoppervlak is werkelijk bijzonder royaal, totaal maar liefst 465 m². Het hoofdgebouw is evenwijdig aan de IJ gesitueerd en beschikt o.a. over een grote provisie-/wijnkelder, een imponerende hal, een zeer zonnige woonkeuken (ca. 56 m²) en een heerlijke woonkamer (ca. 56 m²) met aansluitend een ruime werkkamer (ca. 21 m²). Leefruimte genoeg! Haaks op het

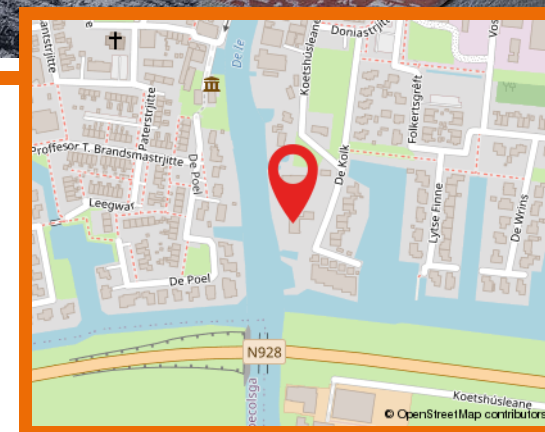
hoofdgebouw is aansluitend een dubbele garage gerealiseerd + berging (ca. 70 m²), met op de eerste verdieping een volledig gastenverblijf/appartement met eigen entree en een fors balkon. Een prima ruimte om gasten te ontvangen of eventueel ook om te gebruiken als B&B.

Het geheel is voortdurend met zorg onderhouden en verkeert dan ook in prima staat van onderhoud. De gehele begane grond is v.v. vloerverwarming. Totaal zijn er 3 badkamers aanwezig. Aan de zuidzijde zijn heerlijke balkons gerealiseerd, alle met magnifiek, weids uitzicht. Er is een waterontharder aanwezig en rondom is er elektrisch bedienbare zonwering aangebracht. De garagedeuren zijn op afstand bedienbaar. De inrichting van badkamers en keuken is van hoogwaardig niveau. Het buiten schilderwerk is in prima conditie. Kortom, een zeer verzorgd geheel!

Bijzonderheden:

- * Inhoud opstallen ca. 2.000 m³.
- * Woonoppervlak totaal ca. 465 m².
- * Overige inpandige ruimte ca. 99 m².
- * Perceel grootte 2.700 m².
- * Energielabel A.
- * Tuin op het zuiden!
- * Veel aanlegmogelijkheden.

DE KOLK 4 / WOUDSEND



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 0515 245 999 of mail naar info@wonenaanwater.nl

Extra Informatie

De ligging is met recht opvallend, vanwege meerdere redenen, zoals o.a. vanwege de zeer forse kavel grond, totaal 2.700 m². Je eigen, beschut gelegen terrein, aan het eind van een doodlopende straat. Rondom de woning is een fraaie tuin aangelegd met diverse, grote terrassen. Een aantal beukenhagen zorgen voor voldoende privacy. Opvallend zijn de authentieke wilgen langs de oever van de Ie. De entree van het terrein wordt gevormd door een eigen rotonde, met voldoende parkeergelegenheid en een op afstand bedienbaar hekwerk. Maar ook vanwege de heerlijk rustig locatie aan de zuidrand van het dorp, hier ervaar je nog echte stilte. En natuurlijk vanwege de zeer zonnige ligging. De hoofdtuin is pal zuid georiënteerd, aansluitend aan de woonkeuken, en zodanig diep, dat hier echt van 's morgens vroeg, tot 's avonds laat van de zon kan worden genoten.

En dan ligt het perceel ook nog direct aan het doorgaande vaarwater de Ie, een staande mastroute, de zeer levendige vaarverbinding tussen Slotermeer en Heegermeer. Het gehele Friese meren gebied, met al zijn gezellige stadjes en dorpen, is vanaf hier uitstekend bereikbaar. De oeverlengte langs de Ie bedraagt totaal ruim 50 meter, waarbij diverse meerpalen zijn aangebracht om daar te kunnen aanmeren. Daarnaast heeft men nog de beschikking over een eigen insteekhaven, met een lengte van ca. 15 meter. Aan de waterzijde zijn tevens nog 2 grote vlonderterrassen gerealiseerd, waar het heerlijk genieten is van de vele vaarbewegingen die hier hier plaatsvinden. Over de gehele lengte is de wal beschoeiing enige jaren geleden compleet vernieuwd en dus in weer topconditie.

Extra Informatie

Het dorp Woudsend is in de hoge middeleeuwen ontstaan aan de westelijke oever van de Ie. In de vroege elfde eeuw werd Woudsend zelfstandig. Door de groei en de aantrekkingskracht voor de scheepvaart, scheepsbouw en houtbewerking kreeg het dorp een kleinstedelijk karakter. In de 19e eeuw groeide het dorp verder aan de andere kant van het water. In de 20ste eeuw ontwikkelde het dorp zich tot een aantrekkelijke watersportplaats. Een deel van Woudsend is een beschermd dorpsgezicht, een van de beschermde stads- en dorpsgezichten in Friesland. Kenmerkend voor het dorp zijn de negentien stegen die het centrum van oost naar west doorkruisen en waarvan de langste zo'n honderd meter lang is. Verder zijn er in het dorp verschillende rijksmonumenten, horecavoorzieningen, een bakker en een supermarkt.

Extra Informatie

INDELING

Hal/entree met vide en chique bordestrap, garderobe en toilet, keukenruimte met uitgebreide keukenopstelling v.v. veel inbouwapparatuur, toegang provisiekelder (ruim op stahoogte, ca. 29 m²), bijkeuken, eetkamer met gashaard en dubbele tuindeuren naar het aangrenzende terras, woonkamer met rookkanaal t.b.v. open haard, dubbele deuren naar de grote werkkamer. Vanuit de hal is via een afsluitbare gang het bijgebouw bereikbaar, waar op de eerste verdieping het gastenverblijf/appartement is gerealiseerd, met een woonoppervlak van bijna 60 m². Dit verblijf is ingedeeld met een overloop, slaap-/zitkamer (ca. 40 m²) met kitchenette en een schuifpui naar een breed balkon op het zuiden, een complete badkamer en tot slot is er nog een kleine slaapkamer gerealiseerd, als extra verblijf voor de kleinkinderen.

1e verdieping:

Overloop, zeer ruime ouder slaapkamer (ca. 47 m²) inclusief inloopkast en met dubbele deuren naar het aangrenzende balkon. Vanaf het balkon een heerlijk uitzicht over de tuin en het doorgaande vaarwater. De ouder slaapkamer beschikt over een eigen, zeer riante badkamer, v.v. een solitair ligbad, wastafel, halfronde inloopdouche, toilet en sauna. Daarnaast zijn op deze verdieping nog 2 afzonderlijke slaapkamers aanwezig, respectievelijk groot 21 en 19 m², met een gezamenlijke badkamer, v.v. wastafel, douche en toilet.

2e verdieping:

Vaste trap naar de overloop, zeer grote slaap-/hobbykamer ca. 36 m² groot met zolderberging en met toegang tot grote balkon/dakterras (ca. 26 m²). Panoramisch uitzicht over het weidse Friese landschap en het Sloterveer. Hier kom je volledig tot rust en raak je pas echt onder de indruk van deze prachtige plek!

Extra Informatie

Huidige bestemming

Permanente bewoning.

Kabel

Ja, alsmede glasvezelkabel.

Riolering

Ja.

Alarm

Alarm installatie aanwezig, echter niet in gebruik geweest.

Zonwering

Elektrisch bedienbare screens aanwezig.

Algemene bouwjaar

Traditioneel gebouwde woning.
Bouwtekeningen beschikbaar.

Dak

Lessenaardak, gedekt middels vlakke, keramische dakpannen.

Gevels

Spouwmuurgevels.

Kozijnen

Hardhouten kozijnen, in uitstekende conditie.

Schilderwerk

Buiten schilderwerk uitgevoerd in 2023 door schildersbedrijf Klijnsma te Balk.

Vloeren

Beton vloeren.

Plafonds

Stucwerk.

Asbest

Geen asbest aanwezig.

Erfdienstbaarheden

Algemene voorwaarden Gemeente Wymbritseradiel van toepassing.
Rioolpersleidend aanwezig aan straatzijde van het terrein.

Kruipruimte

Ja, toegangsluik aanwezig in de hal, nabij de voordeur.

Onroerendzaakbelasting

€ 1.242,08

Waterschapslasten

€ 1.289,40

Rioolrechten

€ 211,24

Gasverbruik

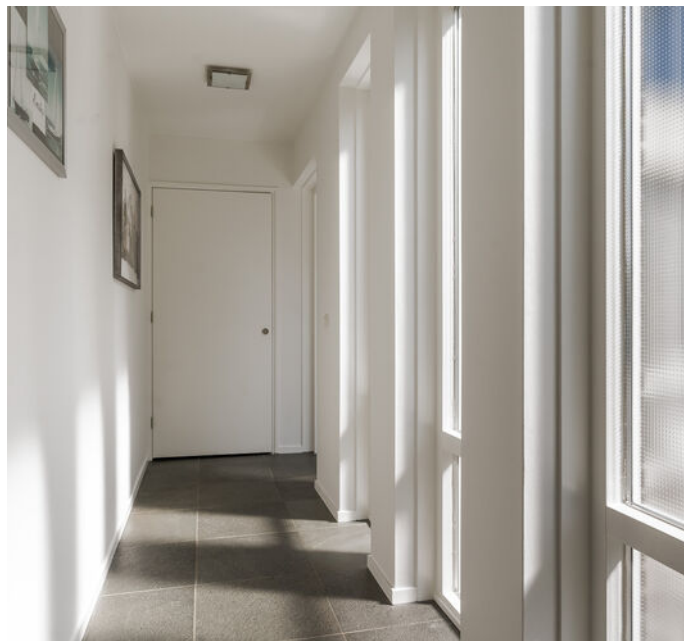
Ca. 3.000 m³/jaar.



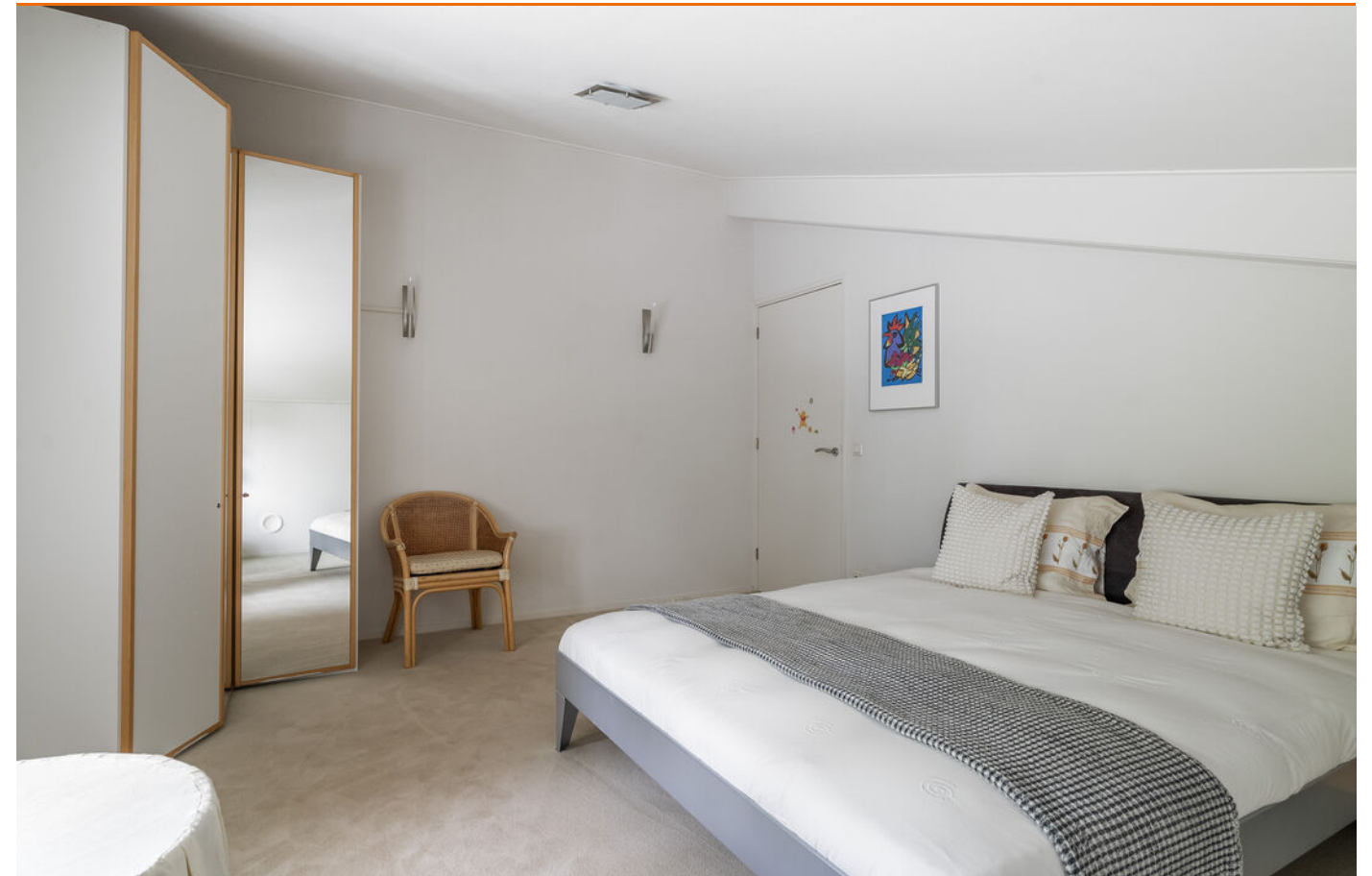


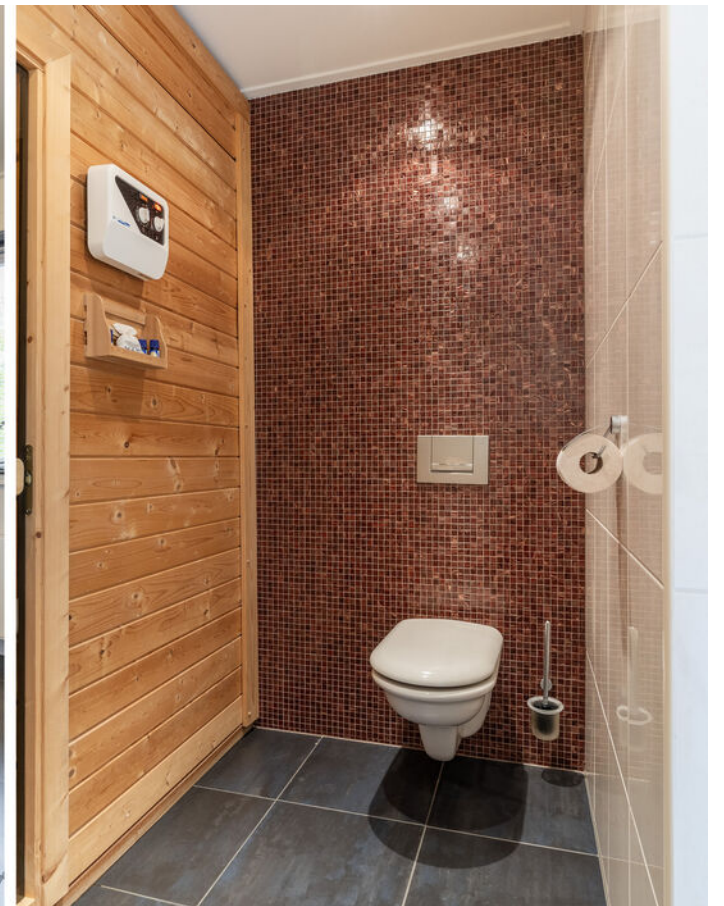
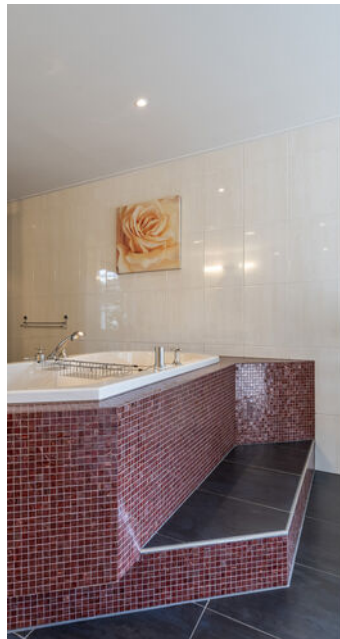




















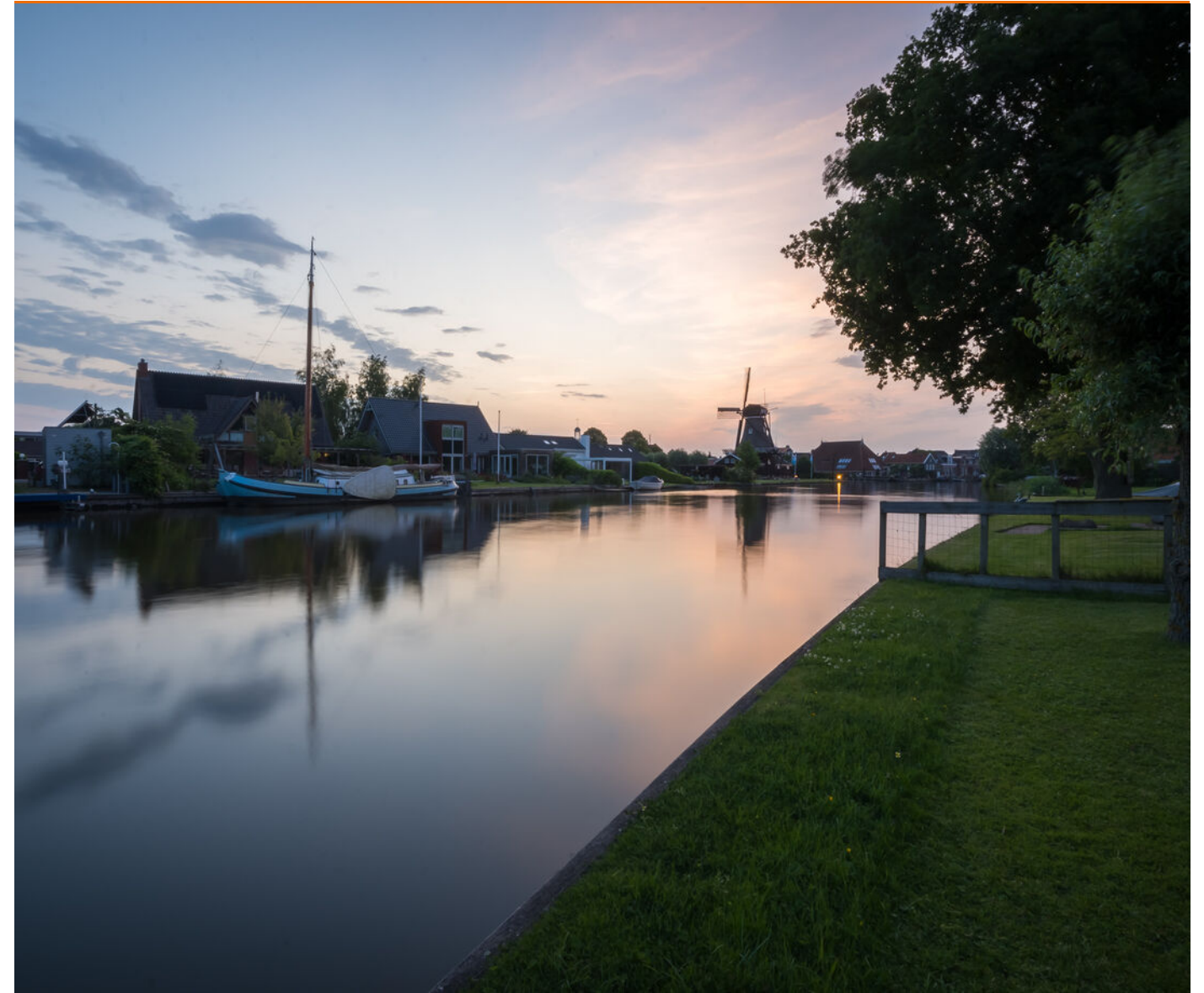














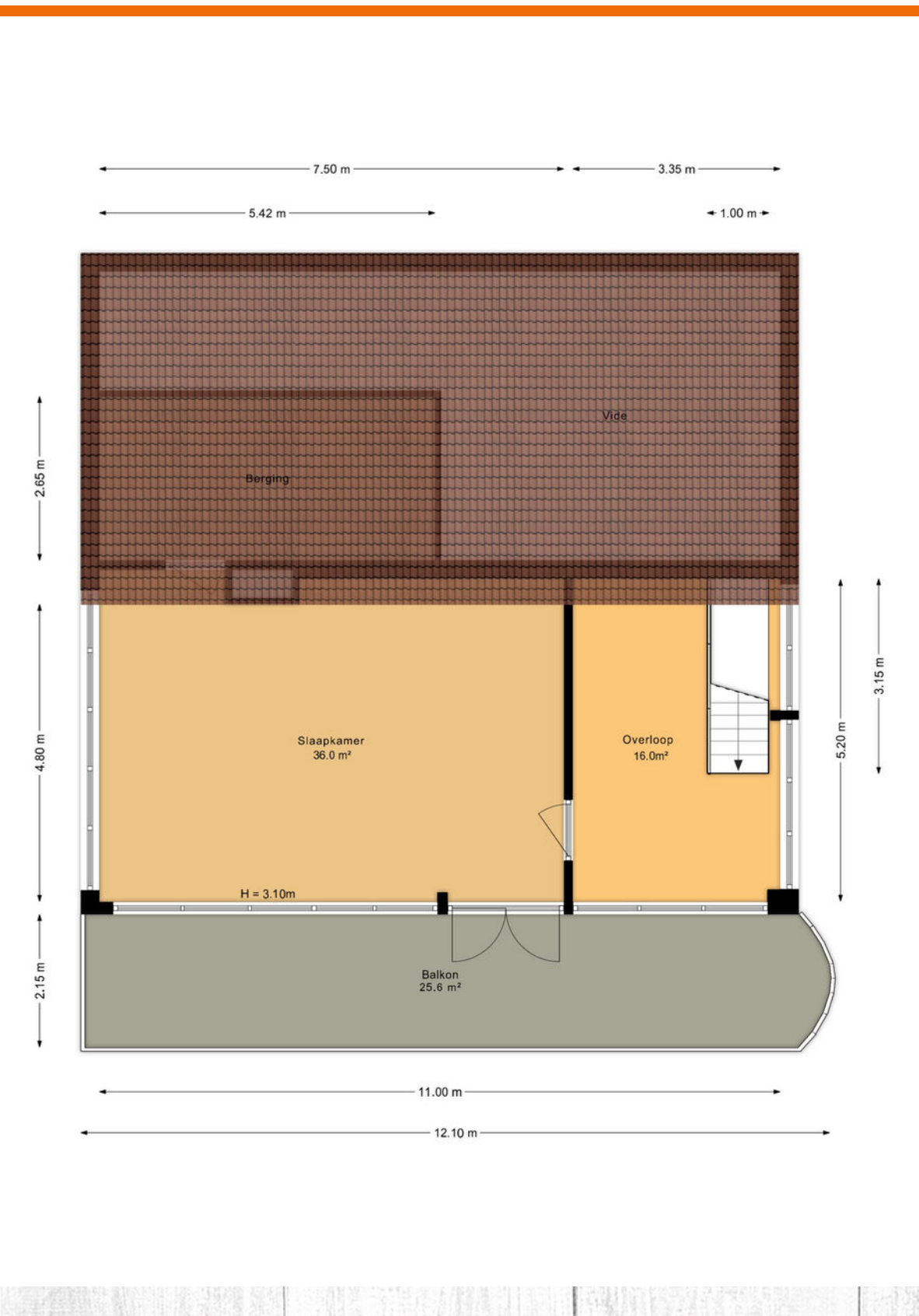
Plattegrond begane grond



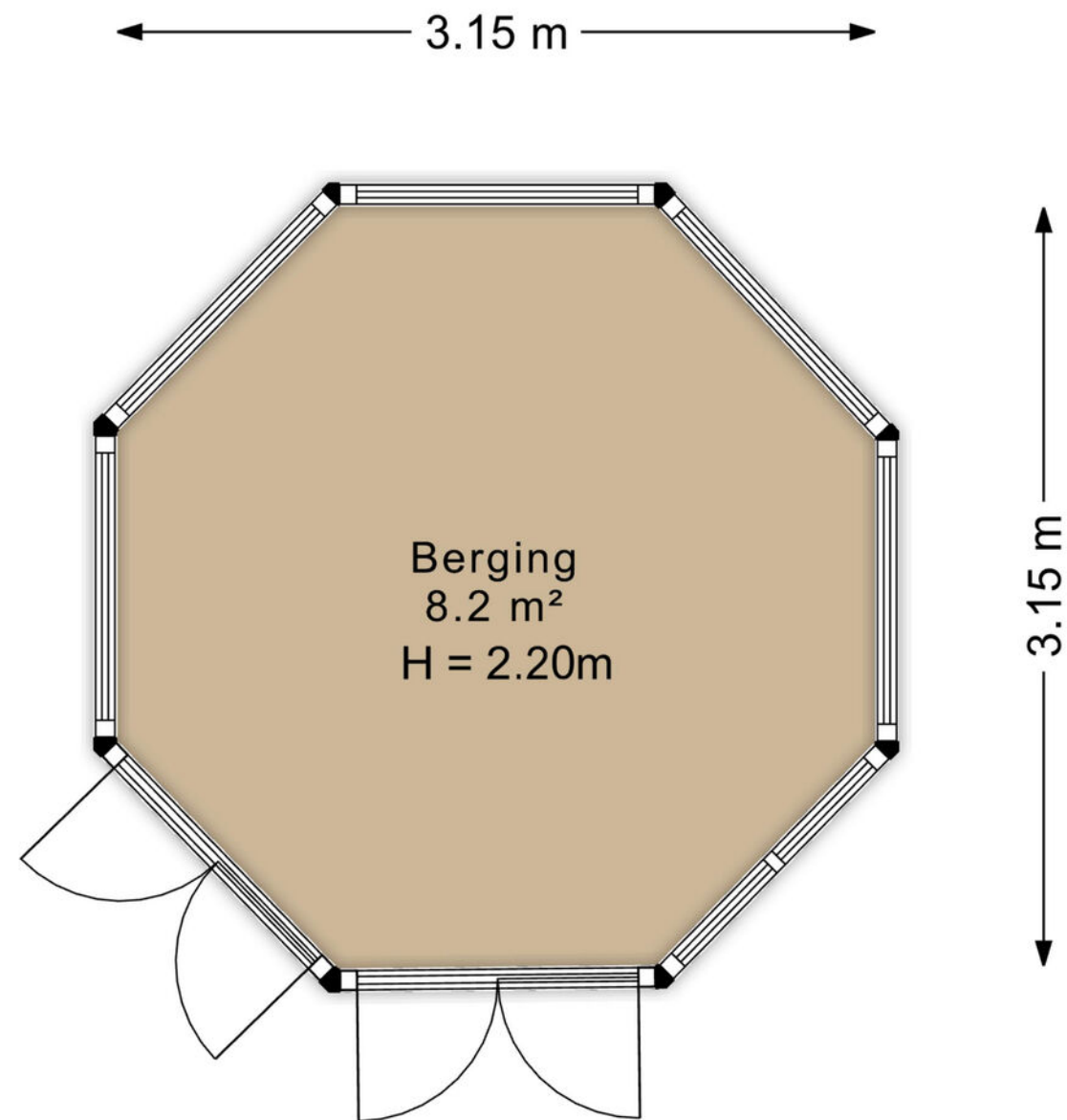
Plattegrond 1e verdieping



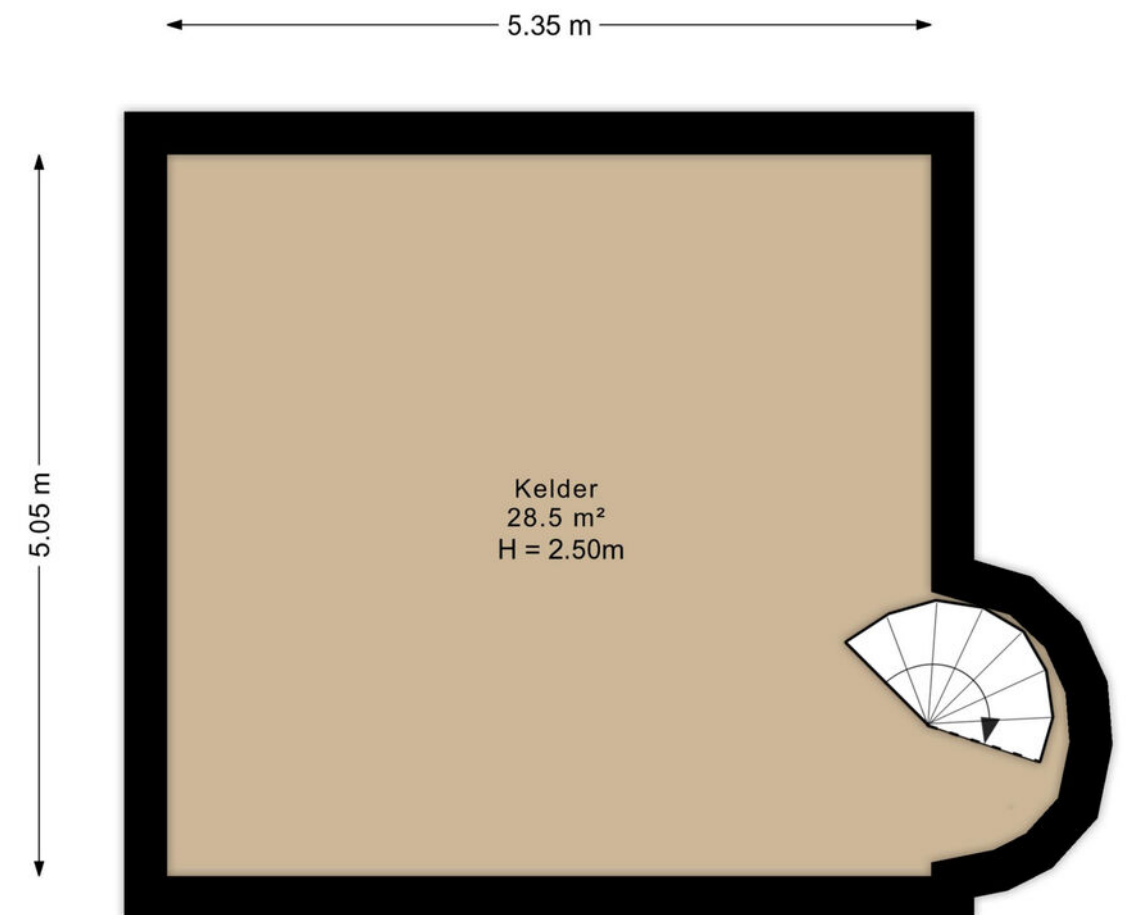
Plattegrond 2e verdieping



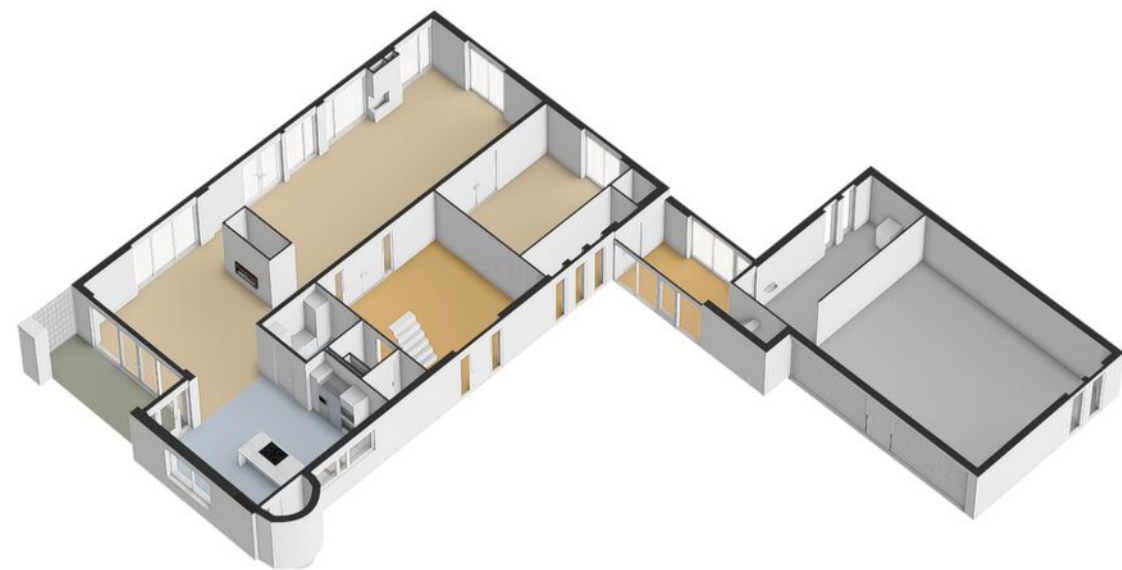
Plattegrond berging



Plattegrond kelder



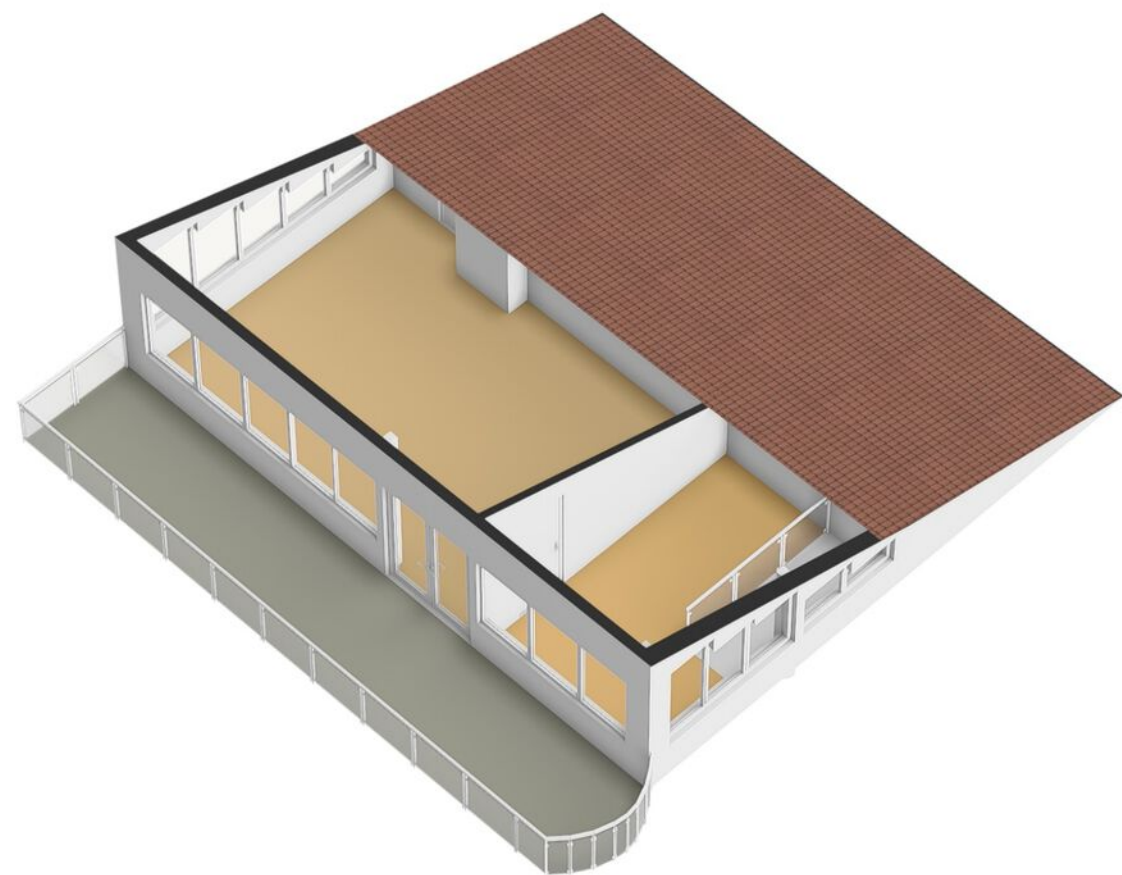
Plattegrond begane grond 3D



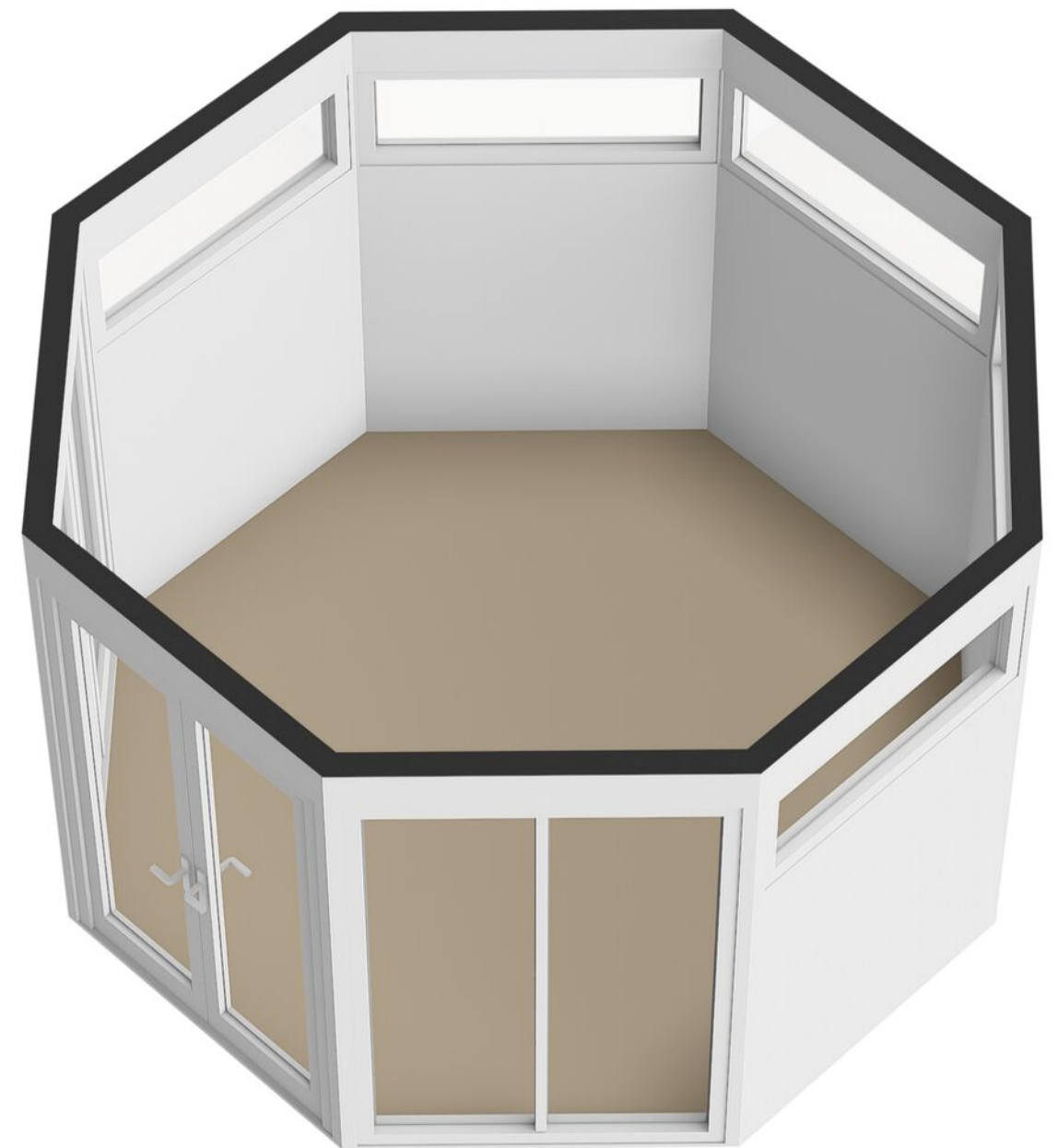
Plattegrond 1e verdieping 3D



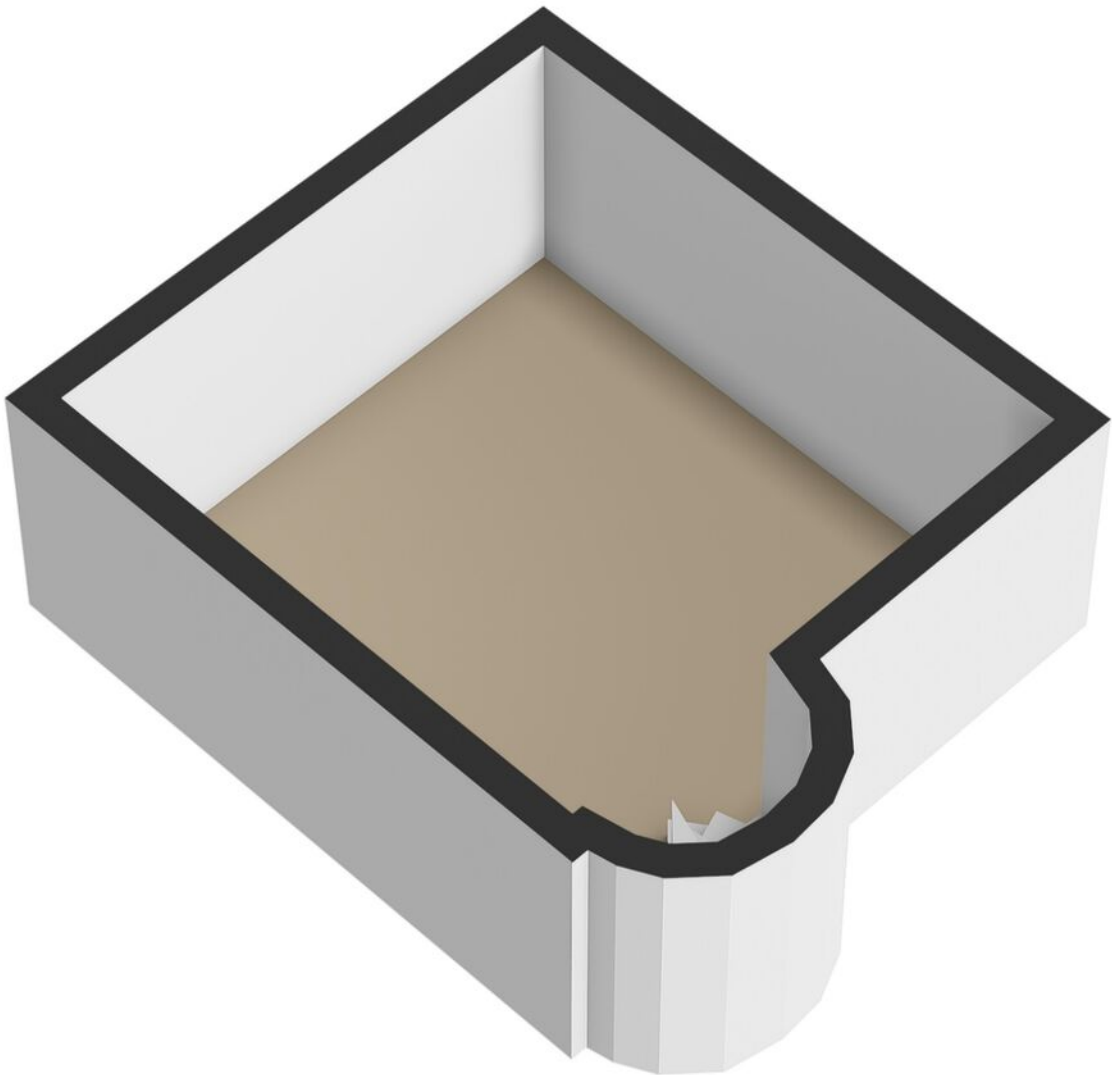
Plattegrond 2e verdieping 3D



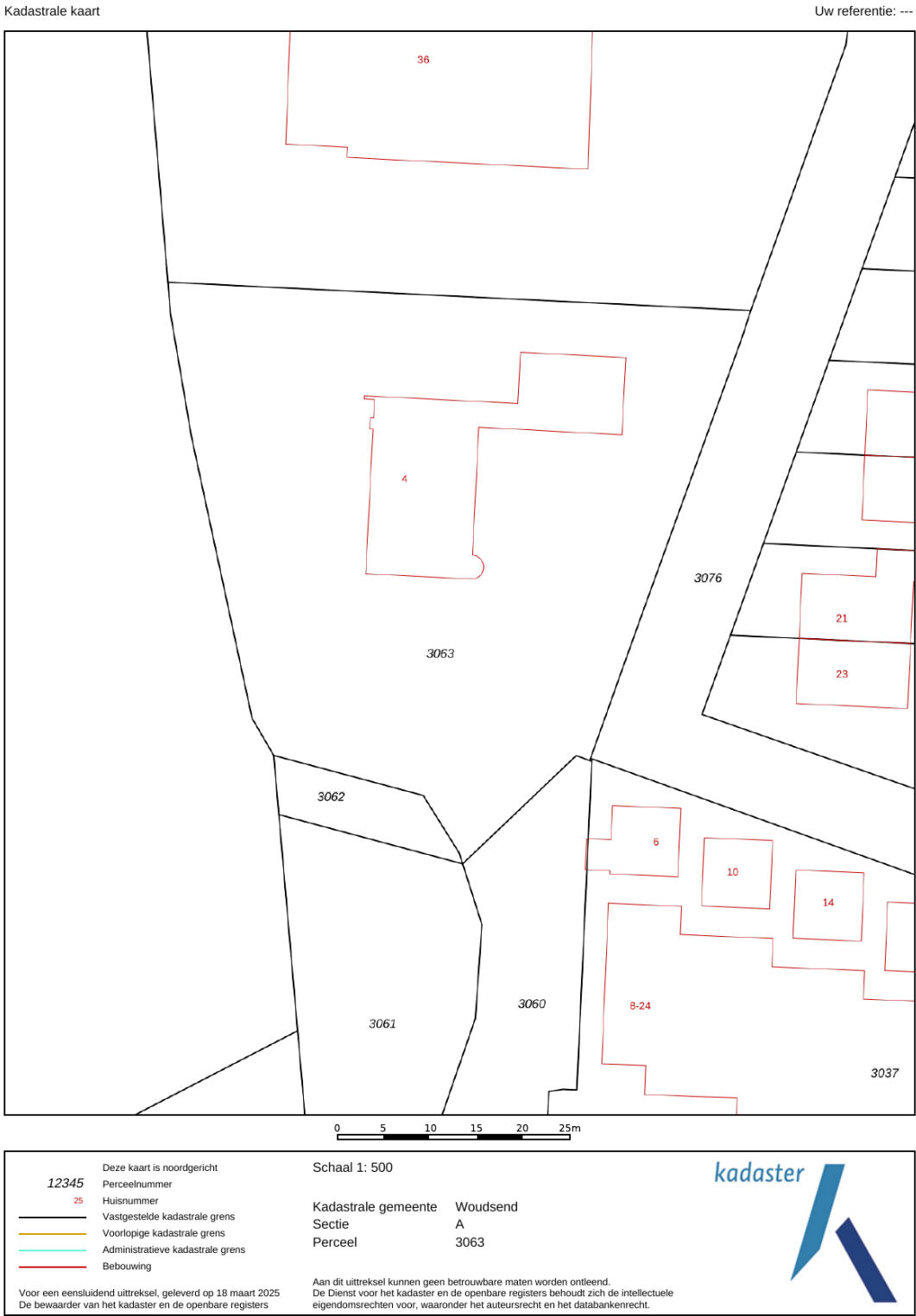
Plattegrond berging 3D



Plattegrond kelder 3D



Kadaster



Waterkenmerken

Oeverlengte:	Ca. 50 meter + eigen insteekhaven met lengte van ca. 15 meter.
Aanlegsteiger:	Ja, langs insteekhaven.
Vaardiepte:	Doorgaand vaarwater vanaf ca. 2 meter.
Vaarverbinding:	Staande mastroute.
Vaarroutes:	Centraal gelegen in het Friese merengebied, tussen Slotermeer en Heegermeer/Fluessen.
Overig:	Wal bechoeiing volledig vernieuwd door Fa. Nagelhout te Woudsend.



Notities

Wonen in Friesland

Friesland is een prachtige provincie met een eigenzinnig karakter. Van Waddenzee tot Drents-Friese Wold en van Lauwersmeer tot IJsselmeer, tot de rand toe gevuld met onontdekte plekjes en eindeloze luchten. Wonen in Friesland verveelt nooit! Ga erop uit met je eigen of gehuurde boot om een tocht te maken over een van de prachtige meren. Of bezoek de 11-steden met ieder zijn eigen karakter en eigen fontein. Tijdens een vrij weekend pak je de veerdienst naar één van de Waddeneilanden en ga op avontuur op deze schitterende plekken midden in de in 2009 tot UNESCO werelderfgoed uitgeroepen Waddenzee.

Friesland

Skûtsjesilen

Een skûtsje is een houten of stalen Friese tjalk gebouwd voor het vervoer van vracht in Friesland. Afhankelijk van het seizoen vervoerden ze mest, aardappelen en andere bulkgoederen. Het skûtsjesilen is pas sinds eind van de jaren '20 van de twintigste eeuw bekend in Friesland. Het is een belangrijk stuk Friese folklore en traditie. Aan de wedstrijd mogen 14 schepen meedoen met daarop 14 personen aan bemanning. De skûtsjes vertegenwoordigen alle een dorp of stad. Dit evenement vindt in de zomer plaats en is geweldig om mee te maken.



Woudsend



Het dorp is rijk aan eetgelegenheden en biedt gratis aanlegmogelijkheden in de vernieuwde passantenhaven. Het centrum is hierdoor voor watersporters op loopafstand, zeer goed te bereiken.

Dwaal door Woudsend door middel van de **Elfstegentocht**. Een folder van deze nieuwe tocht (ca. 2,5 km) is in het dorp verkrijgbaar. Ontdek tijdens deze tocht alle leuke, historische straatjes en steegjes. Meer informatie: <https://elfstegentochtwoudsend.nl/app/>

Lees meer over het watersport dorp Woudsend: <https://welkominwoudsend.nl/>

Woudsend is door de ligging tussen de twee Friese meren, het Heegermeer en Slotermeer en aan de Elfstedentochtroute, een écht watersportdorp te noemen. Door de jaren heen heeft dit handelsdorp echt de charme van vroeger weten te bewaren. Dwaal hier door smalle steegjes, langs gerestaureerde panden en ontdek verrassende doorkijkjes. Vergeet ook zeker niet een bezoek te brengen aan de kerken, Korenmolen 't Lam en Houtzaagmolen de Jager. In de zomervakantie bezoek je natuurlijk de wekelijkse Boerenmarkt op donderdag, een markt met verse streekproducten, aangevuld met activiteiten voor jong en oud.

Wist je dat...

- Woudsend is in het Fries "Wâldsein".
- Gedurende het hele jaar worden er diverse evenementen georganiseerd.
- Het dorp beschikt over een supermarkt, bakker, slijterij, bloemist, kapsalon, boot- en fietsverhuur en VVV informatiepunt.



Hypotheeken & Verzekeringen



De Hypotheekshop Sneek

Een hypotheek afsluiten doe je niet zomaar. Het is immers vaak de grootste lening van jouw of jullie leven. Een langlopende lening die vaak vaststaat voor 10, 20 of 30 jaar. Logisch dat je een juiste hypotheek wilt afsluiten. En die beslissing hoef jij niet alleen te nemen!

Heimerich, Arjan, Sietse en Jildou staan voor je klaar om jou te voorzien van een goed en onafhankelijk advies. Met onze jarenlange ervaring kun jij de juiste keuze maken.

Ben je benieuwd hoe wij hypotheeken leuker en makkelijker kunnen maken? Dan mag je altijd bellen, mailen, Whatsappen of kom op kantoor langs. Wij helpen je graag verder!

hypotheeken@wonenaanwater.nl
0515 - 245 999

Persoonlijk contact

Wij hechten veel waarde aan heldere communicatie met korte lijnen. Loop gerust eens binnen bij ons kantoor, de koffie staat voor je klaar!

Je vindt ons kantoor in het centrum van Sneek aan het Oud Kerkhof 4, bij Wonen aan water Makelaars en Makelaardij Sneek.



Andere woning? Bel even met Verzekeringen.

Je wilt je niet druk hoeven maken om je verzekeringen. Met vragen zitten over de juiste premie, dekking of polis. Toch wil je de zekerheid dat alles goed geregeld is. Het team van Verzekeringen helpt je de goede afwegingen te maken. We komen met oplossingen die je zelf niet had kunnen bedenken. En we nemen al jouw verzekeringsvragen weg, zodat je er geen omkijken meer naar hebt.

verzekeringen@wonenaanwater.nl
0515 - 245 999

Onze experts

Wil jij een deskundige makelaar die jouw passie voor de Friese wateren deelt? Dan ben je bij Wonen aan water Makelaars aan het juiste adres.

Dé makelaar met verstand van de Friese wateren

Het kopen of verkopen van een woning aan de Friese wateren vergt unieke expertise. Wij hebben daarom niet alleen oog voor de woning, maar ook voor de vaarroute die er langs loopt.

Passie voor de Friese wateren

Als watersportliefhebbers kennen wij alle Friese wateren als onze broekzak. Wij weten al meer dan 25 jaar waar potentiële kopers naar op zoek zijn.

Jouw koper in onze database?

Steeds meer mensen ontdekken de magie van de Friese wateren. De woningen aan het water zijn daarom erg gewild. Wij beschikken over een uitgebreide internationale database. Wellicht hebben wij jouw koper al gevonden!

Wonen aan water strategie

De verkoop van een woning aan het water vergt een specifieke aanpak. Ons mediateam zorgt ervoor dat jouw woning op het hoogste niveau gepresenteerd wordt. Daarnaast zetten wij de unieke Wonen aan water marketingstrategie in om de juiste doelgroep in zowel Nederland als het buitenland te bereiken.

Ben jij benieuwd hoe wij jouw (recreatie) woning kunnen verkopen? Of wil je samen de zoektocht starten naar jouw nieuwe woning? Dan mag je altijd bellen, mailen, whatsappen of langskomen op kantoor. Wij helpen je graag verder!



Anne Stenekes

NVM Makelaar / Taxateur



Theo Groen

NVM Makelaar



Eveline Rhee

NVM Makelaar



Jinke Koopmans

Medewerker binnendienst



Wendel van der Zee

Medewerker binnendienst

0515 - 245 999

info@wonenaanwater.nl
wonenaanwater.nl



Ook de snel de waarde van jouw woning weten?

Vraag dan een verkoopadvies aan met één van onze makelaars.



ZIEN WE ELKAAR SNEL?



Wonen aan water
Makelaars

Wonen aan water Makelaars

Oud Kerkhof 4, 8601 EE Sneek

0515 245 999 | info@wonenaanwater.nl



vastgoedcert
gecertificeerd



WONENAANWATER.NL