

# Rustig WONEN

Wordt dit  
jouw nieuwe  
vakantie huis?



HOUTVAARTWEG 21 / BOORNZWAAG



**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**



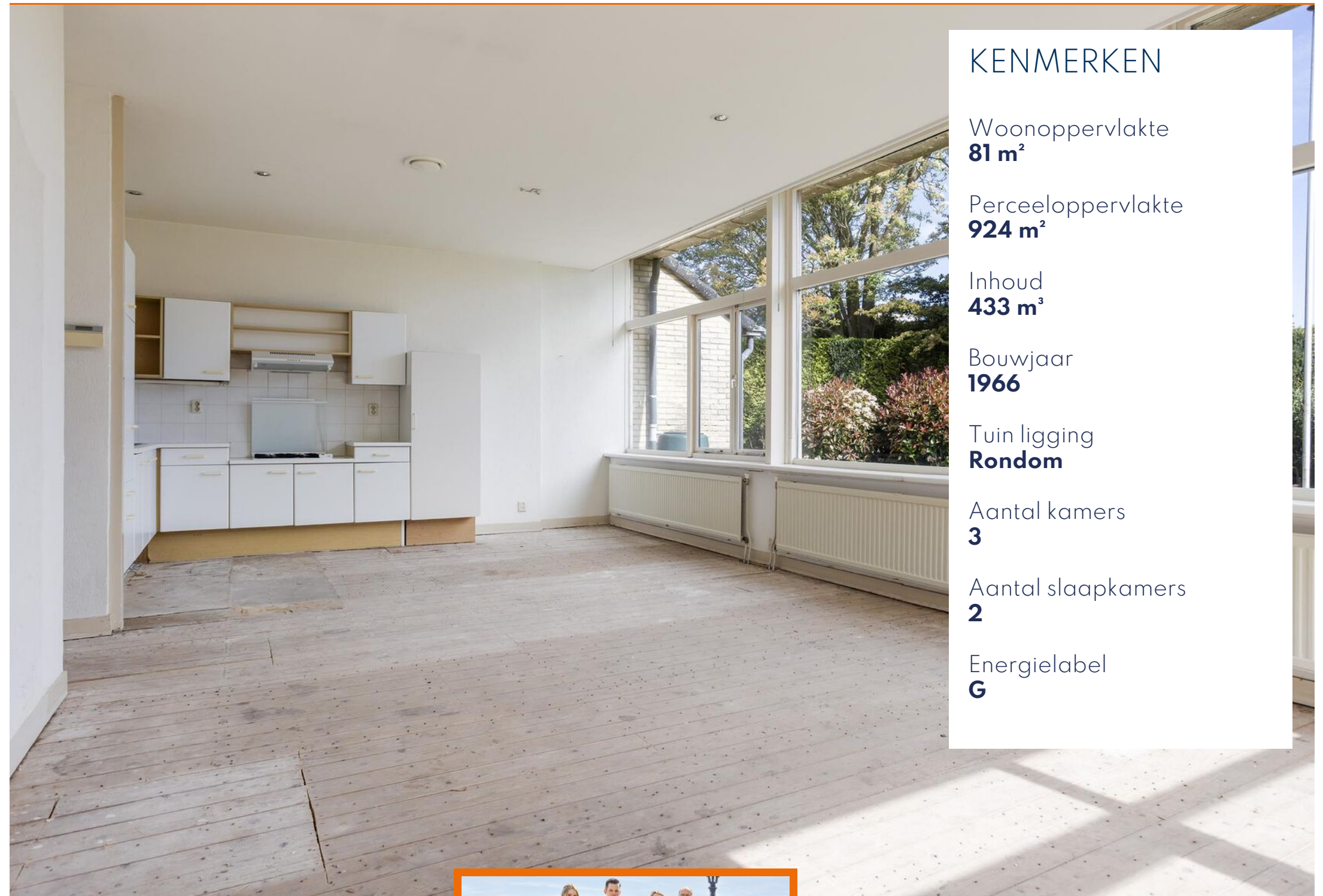
**Anne Stenekes**

0566 652 402

06 - 502 500 81

sneek@wonenaanwater.nl

HOUTVAARTWEG 21 / BOORNZWAAG



## KENMERKEN

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

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

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

Bouwjaar  
**1966**

Tuin ligging  
**Rondom**

Aantal kamers  
**3**

Aantal slaapkamers  
**2**

Energielabel  
**G**

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

Vrijstaande recreatiewoning met garage, aan open vaarwater. Prachtig gelegen in het Friese merengebied.

Geniet van ultieme rust, ruimte en waterbeleving in deze vrijstaande woning/bungalow. Werkelijk een schitterende locatie aan het open vaarwater met directe verbinding naar de Friese meren. Deze bungalow is gelegen op een royaal perceel (kadastraal 924 m<sup>2</sup>) met aan de voorzijde uitzicht over de landerijen en aan de achterzijde over het water.

Een perfect toevluchtsoord voor de watersportliefhebber of rustzoeker.

De woning is direct aan open vaarwater gelegen en beschikt over een eigen aanlegoever van ca. 15 meter. Via een staande mastroute (met bedienbare brug) bent u binnen enkele minuten varen op de Langweerder Wielen. Een uitstekende locatie voor zeilliefhebbers, maar ook voor de sloepvaarder, vanaf hier is het gehele Friese merengebied uitstekend bereikbaar!

Deze woning is gebouwd in de jaren 60 en inmiddels deels voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing en centrale verwarming middels een HR combiketel (ca. 10 jaar oud) met

radiatoren. Het comfort van de woning laat ruimte voor verbetering, maar geeft u de gelegenheid het huis naar uw eigen smaak aan te passen.

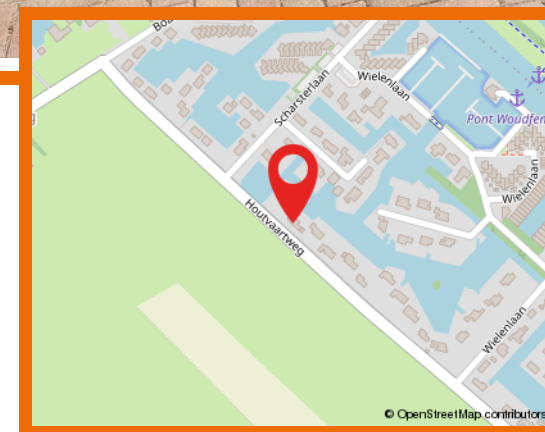
## INDELING

**Begane grond:** hal/entree, via de overkapte entree bereikt u de centrale hal met toegang tot woonkamer & keuken.

De lichte en royale woonkamer (ca. 35 m<sup>2</sup>) met open keuken vormen het hart van de woning en zijn tuin- en watergericht. Dankzij de grote raampartijen geniet u hier van prachtig uitzicht op het water en veel natuurlijk lichtinval. De open keuken is praktisch ingedeeld en voorzien van een nette opstelling. De woning beschikt over twee slaapkamers. De hoofdslaapkamer is ca. 10 m<sup>2</sup> en de 2e slaapkamer ca. 7,5 m<sup>2</sup>. De badkamer is functioneel ingericht en voorzien van een douche, wastafel en ligbad.

De stenen garage (ca. 30 m<sup>2</sup>) met wasmachineaansluiting is zowel via binnen als buiten bereikbaar, beschikt over een elektrisch bedienbare kanteldeur en biedt volop ruimte voor het stallen van fietsen, (water)sportmateriaal of een kleine boot.

HOUTVAARTWEG 21 / BOORNZWAAG



**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

|                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Overig:                                                                                                                          | Boornzwaag is gelegen in een prachtige omgeving.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| * Vrijstaande recreatiewoning op perceel eigen grond.                                                                            | De dorpskern van het nabij gelegen pittoreske dorp Langweer is op korte afstand en heeft een ruime keuze aan restaurants, gezellige cafés, bakker, slager en supermarkt. In het voor- en najaar komen de rustzoekers uitgebreid aan hun trekken. Tevens biedt het nabij gelegen strandje in Langweer aan de Langweerder Wielen de mogelijkheid voor kinderen naar hartenlust te zwemmen en te spelen op de speeltoestellen. |
| * Gelegen aan open vaarwater met directe vaarverbinding.                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| * Perceelgrootte 924 m².                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| * Eigen aanlegoever van ca. 15 meter.                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| * Deels kunststof ramen/kozijnen.                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| * Rustige, groene omgeving.                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| * Het originele houtwerk is aan onderhoud/vervanging toe.                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| * In de koopovereenkomst zal een zogeheten "ouderdomsclausule" en een clausule "uitsluiting aansprakelijkheid" worden opgenomen. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                  | Midden in het Friese merengebied is deze vakantiewoning de ideale uitvalsbasis voor watersporters, golfers, fietsers en wandelaars.                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

# Extra Informatie

|                                                                                                                                         |                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Huidige bestemming</b><br>Recreatieve bewoning                                                                                       | <b>Vloeren</b><br>Overwegend houten vloeren                                                               |
| <b>Kabel</b><br>Ja                                                                                                                      | <b>Plafonds</b><br>Overwegend gipsplaten                                                                  |
| <b>Riolering</b><br>Ja. Vermoedelijk rechtstreeks                                                                                       | <b>Asbest</b><br>Aanwezigheid niet bekend, maar dit kan op basis van het bouwjaar niet worden uitgesloten |
| <b>Zonwering</b><br>Buitenzonwering                                                                                                     | <b>Erfdienstbaarheden</b><br>Voorgaande akte van levering via kantoor ter inzage/op te vragen             |
| <b>Algemene bouwwaard</b><br>Bouwstijl: Jaren '60 herkenbaar aan de lage goothoogte, het horizontale karakter en functionele vormgeving | <b>Kruipruimte</b><br>Ja                                                                                  |
| <b>Dak</b><br>Zadeldak, gedekt d.m.v. keramische dakpannen                                                                              | <b>Onroerendzaakbelasting</b><br>€ 487,-                                                                  |
| <b>Gevels</b><br>De gemetselde gevels zijn uitgevoerd in spouwmuur                                                                      | <b>Waterschapslasten</b><br>€ 466,-                                                                       |
| <b>Kozijnen</b><br>Deels hout en deels kunststof. De originele houten kozijnen/puizen zijn aan vervanging/onderhoud toe                 | <b>Rioolrechten</b><br>Rioolrechten recreatief gebruik € 131,-                                            |
| <b>Schilderwerk</b><br>Buitenschilderwerk vermoedelijk meer dan 15 jaar geleden uitgevoerd                                              | <b>Gasverbruik</b><br>Voorheen 3552 m³ per jaar bij permanente bewoning.                                  |











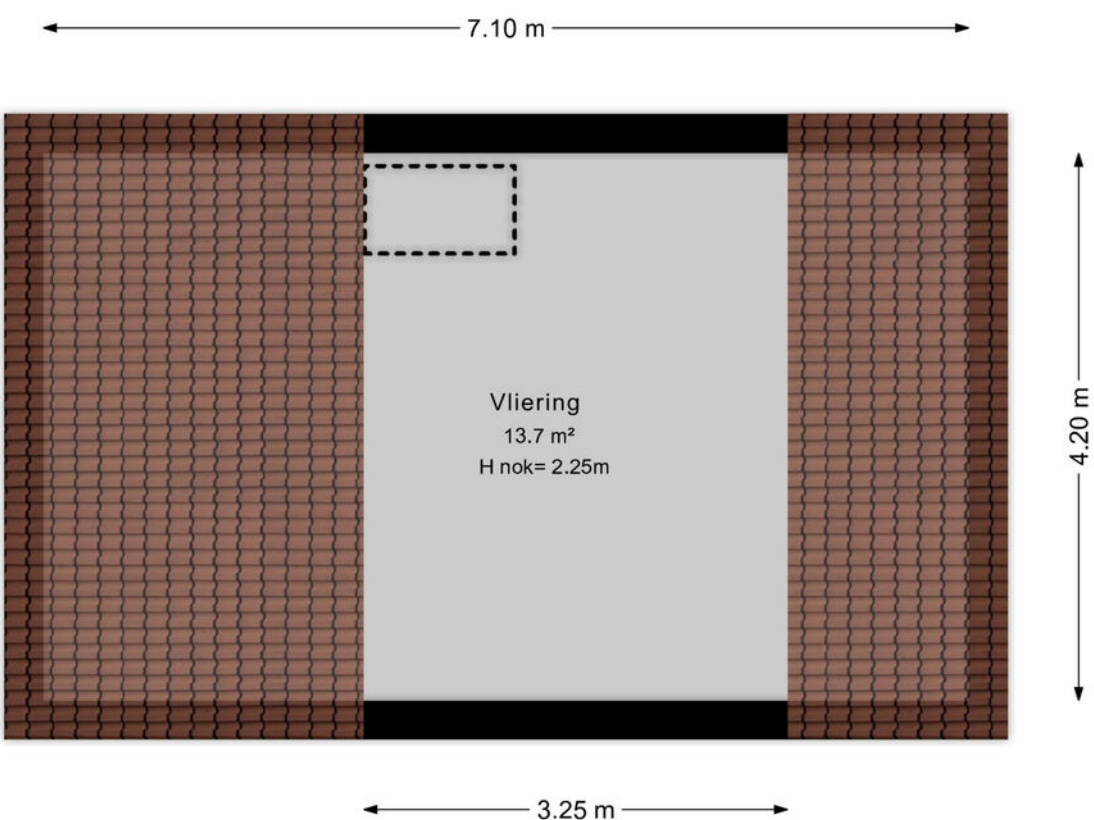




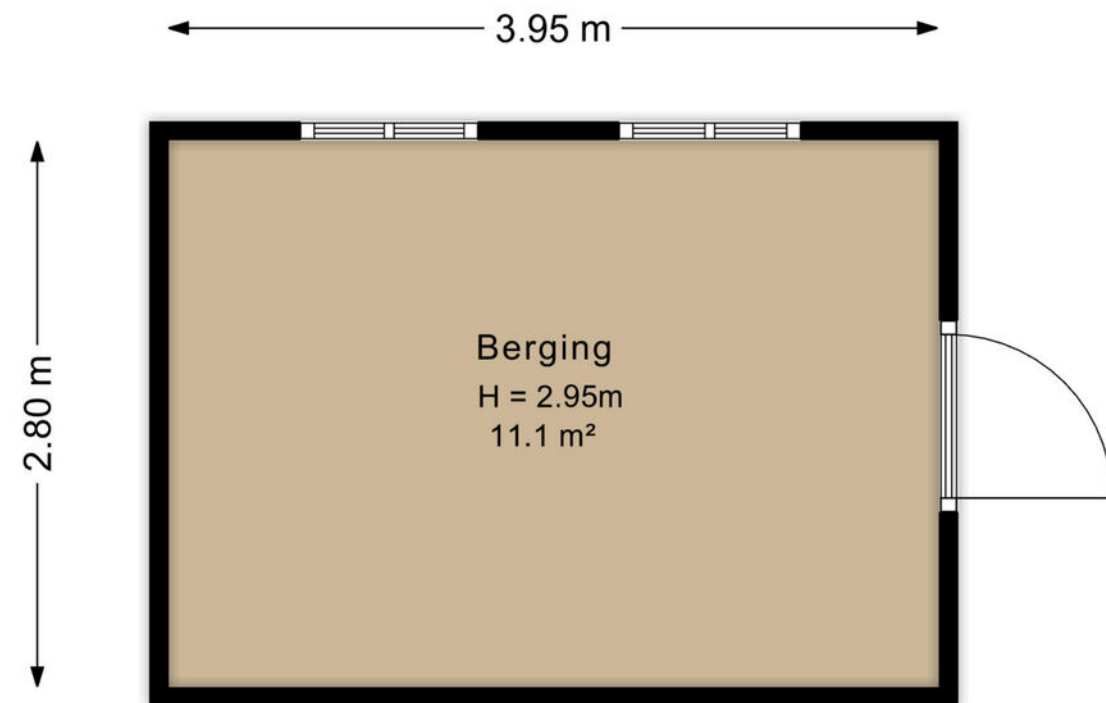
# Plattegrond begane grond



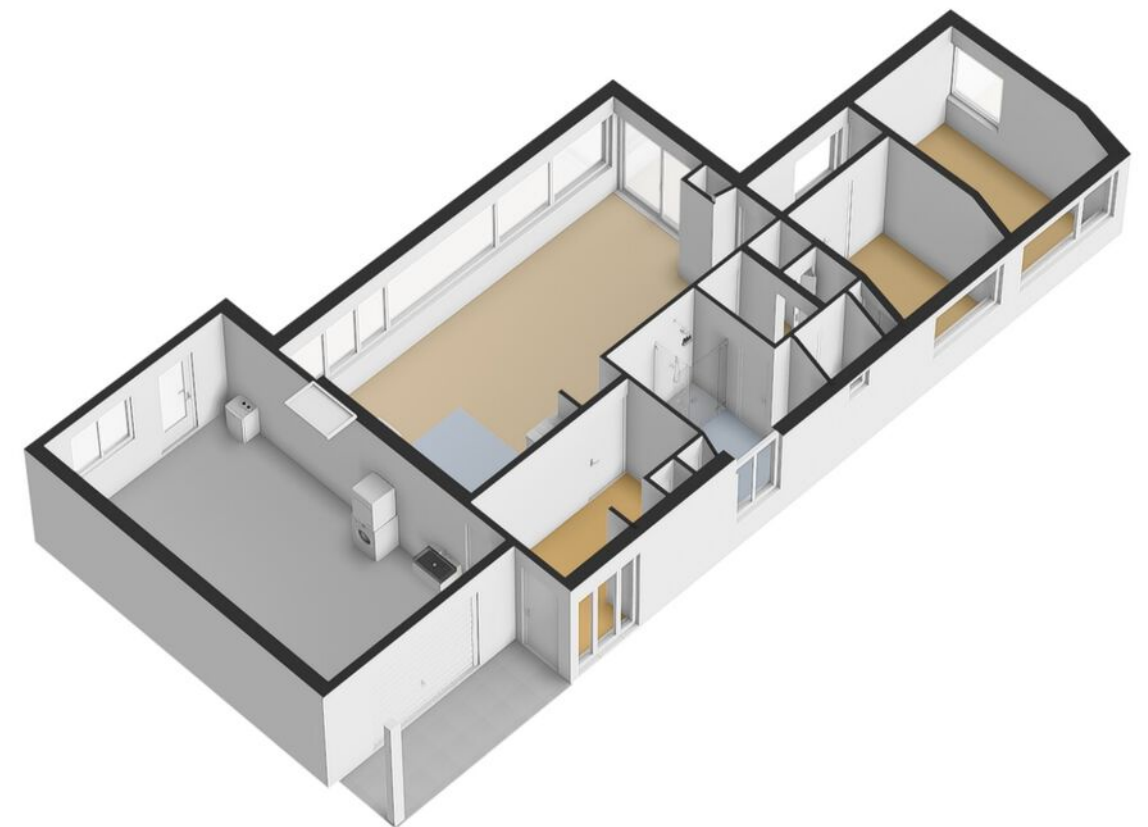
# Plattegrond zolder



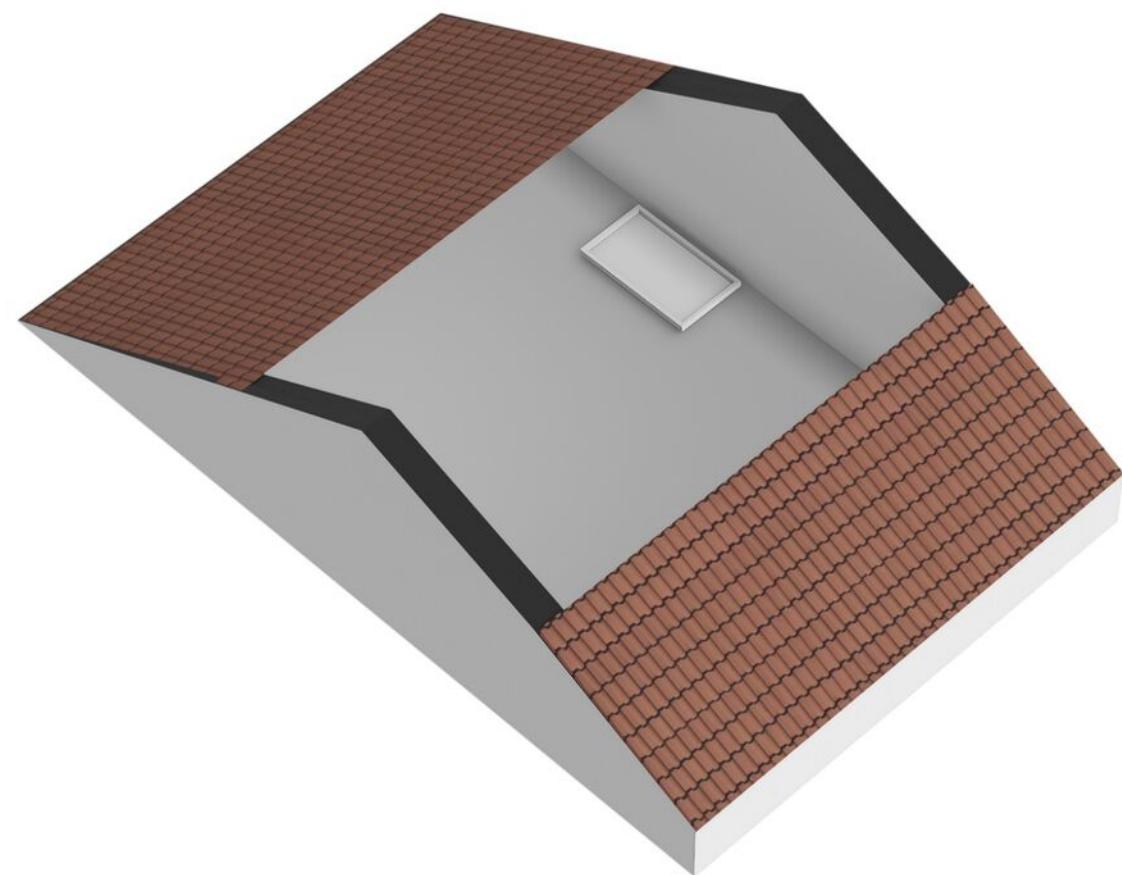
# Plattegrond berging



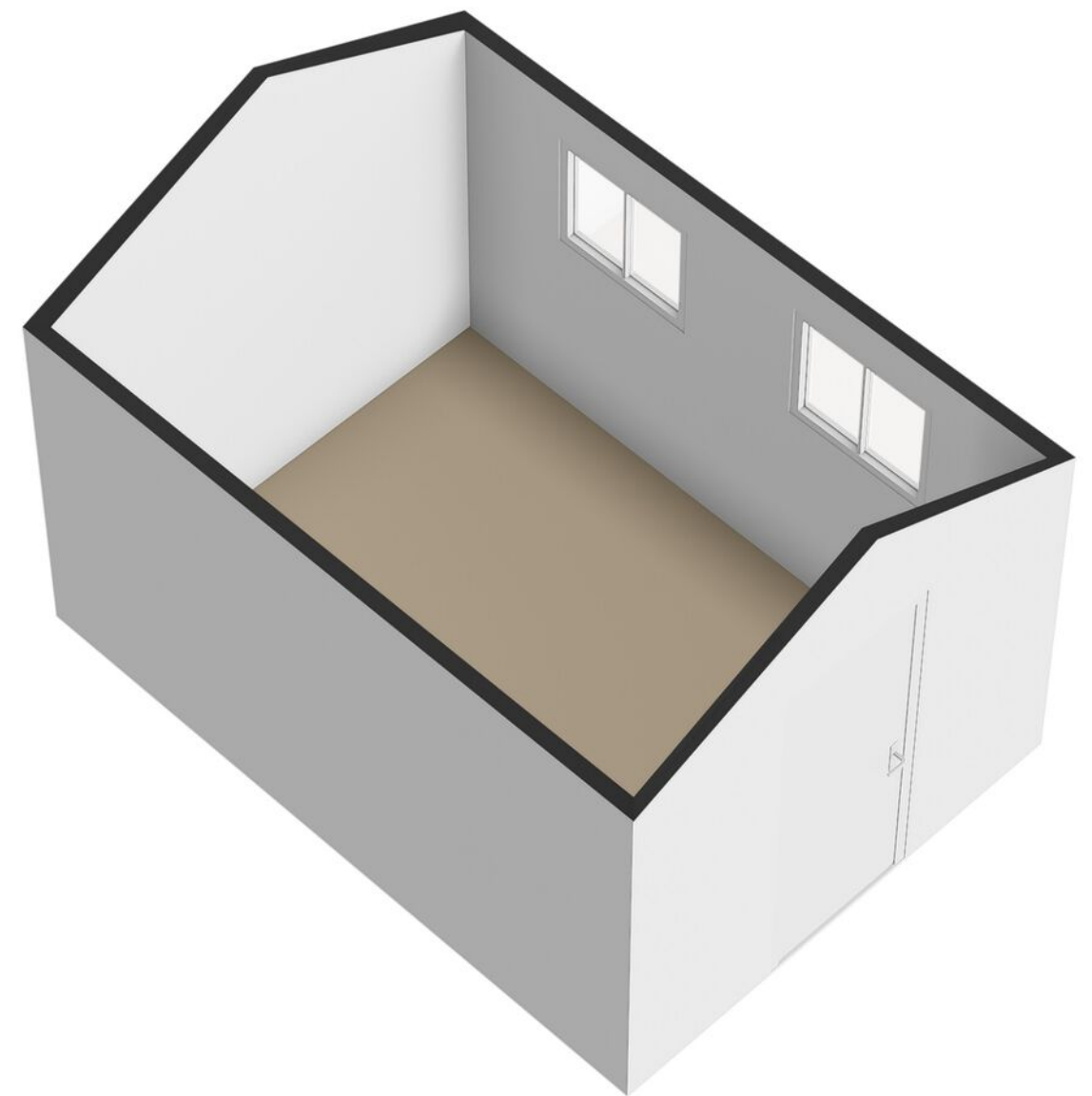
# Plattegrond begane grond 3D



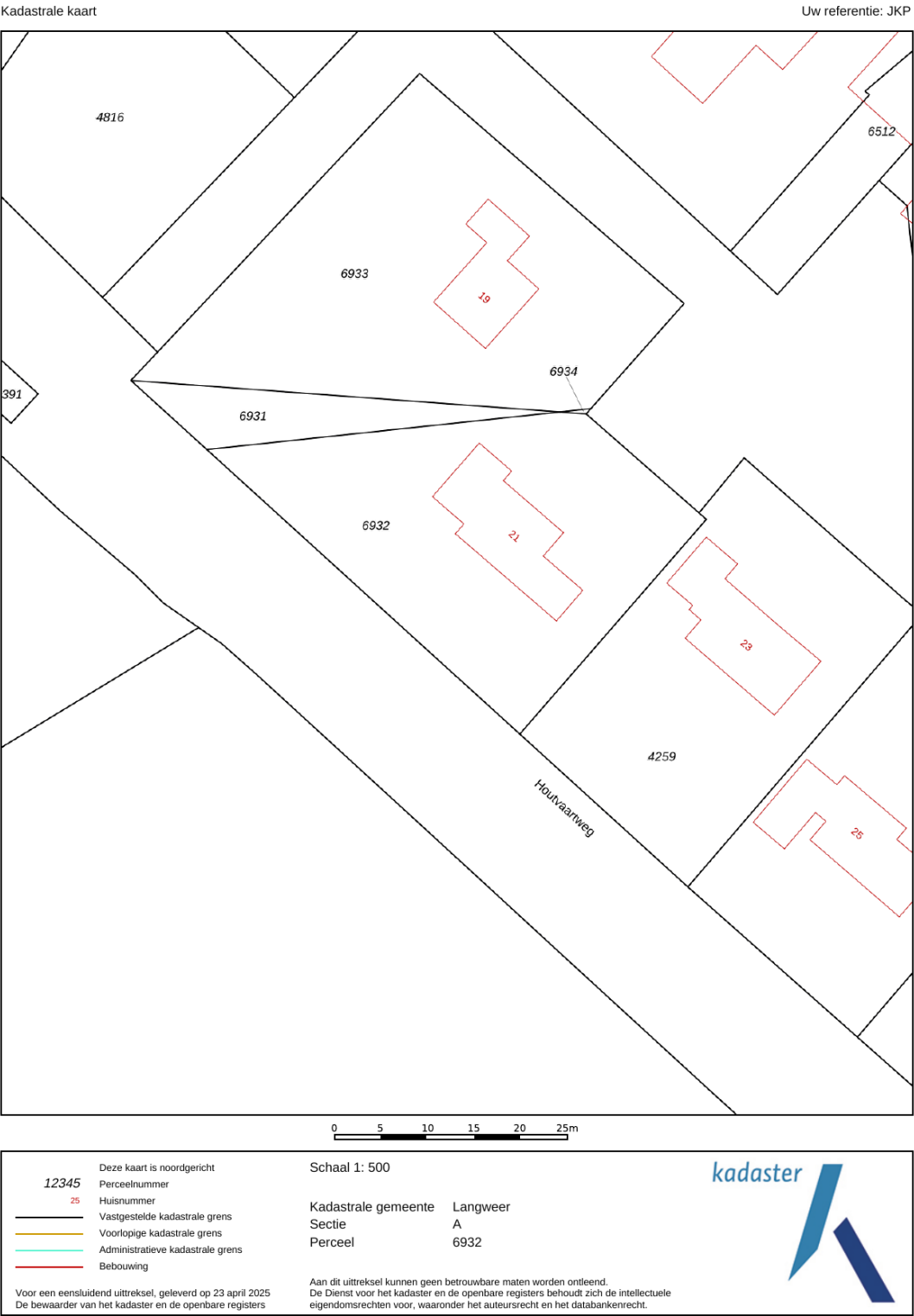
# Plattegrond zolder 3D



# Plattegrond berging 3D



# Kadaster



# Waterkenmerken

- Oeverlengte:** Ca. 15 meter.
- Aanlegsteiger:** Eigen aanlegsteiger. In de akte van levering wordt aangegeven dat men een vaartuig van max. 10 meter aan de eigen over aan mag leggen.
- Vaardiepte:** Vanaf minimaal 1,10/1,20 rond de brug.
- Vaarverbinding:** Directe verbinding (via bedienbare brug), naar de Scharsterrijn en Langweerder Wielen
- Vaarroutes:** Langweerder Wielen op slechts enkele minuten varen gelegen.



Walbeschoeiing niet recentelijk vernieuwd. Verplicht lidmaatschap van de VvE (eigenaar van o.a. water, brug en gedeelte toegangsweg). De jaarlijkse bijdrage aan de VvE bedraagt momenteel € 275,- & eenmalig € 90,- aan toetredingskosten).

Verslag vergadering (2024) en financieel verslag via kantoor op ter vragen.

# 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.



# Boornzwaag



Boornzwaag ligt op slechts vijf minuten afstand van het gezellige dorp Langweer, met een ruime keus aan restaurants en andere horecagelegenheden. Ben je een liefhebber van golf? Op slechts vijf minuten afstand ligt de prachtige 18-holes golfbaan van Sint Nicolaasga.

In de omgeving van Boornzwaag zijn er verschillende mogelijkheden voor recreatie en ontspanning. Je kunt prachtige fietstochten maken langs de waterwegen en door het uitgestrekte Friese landschap. Daarnaast zijn er diverse wandelroutes die je meenemen langs de mooiste plekjes in de omgeving. **TIP:** neem de veerpont (lopend of met de fiets) over de Scharsterrijn.

Boornzwaag is een pittoresk dorpje ten oosten van het watersportdorp Langweer en ten westen van Joure. Het heeft een rechtstreekse vaarverbinding met een van de mooiste meren van Friesland, De Langweerder Wielen. Boornzwaag is vooral geliefd bij watersportliefhebbers vanwege deze gunstige ligging aan het water. Het biedt talloze mogelijkheden voor zeilen, varen, windsurfen, kanoën, zwemmen en vissen.

Het dorpje heeft een charmante landelijke sfeer en is omgeven door weidse weilanden, groene velden en kabbelende waterwegen.

## Wist je dat Boornzwaag...

- beschikt over een jachthaven; Jachthaven Langweerderwielen. Ook is hier sloepverhuur aanwezig.
- ligt middenin het Friese merengebied.
- zijn eigen skûtsje heeft, dat meedoet aan de beroemde Friese zeilwedstrijden.



# 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](mailto: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](mailto: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](mailto:info@wonenaanwater.nl)  
[wonenaanwater.nl](http://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](mailto:info@wonenaanwater.nl)



vastgoedcert  
gecertificeerd



WONENAANWATER.NL