

Vrijstaand WONEN

Wordt dit
jouw nieuwe
thuis?



DOEREBOUT 26 / KOUDUM



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

DOEREBOUT 26 / KOUDUM

KENMERKEN

Woonoppervlakte
154 m²

Perceeloppervlakte
611 m²

Inhoud
670 m³

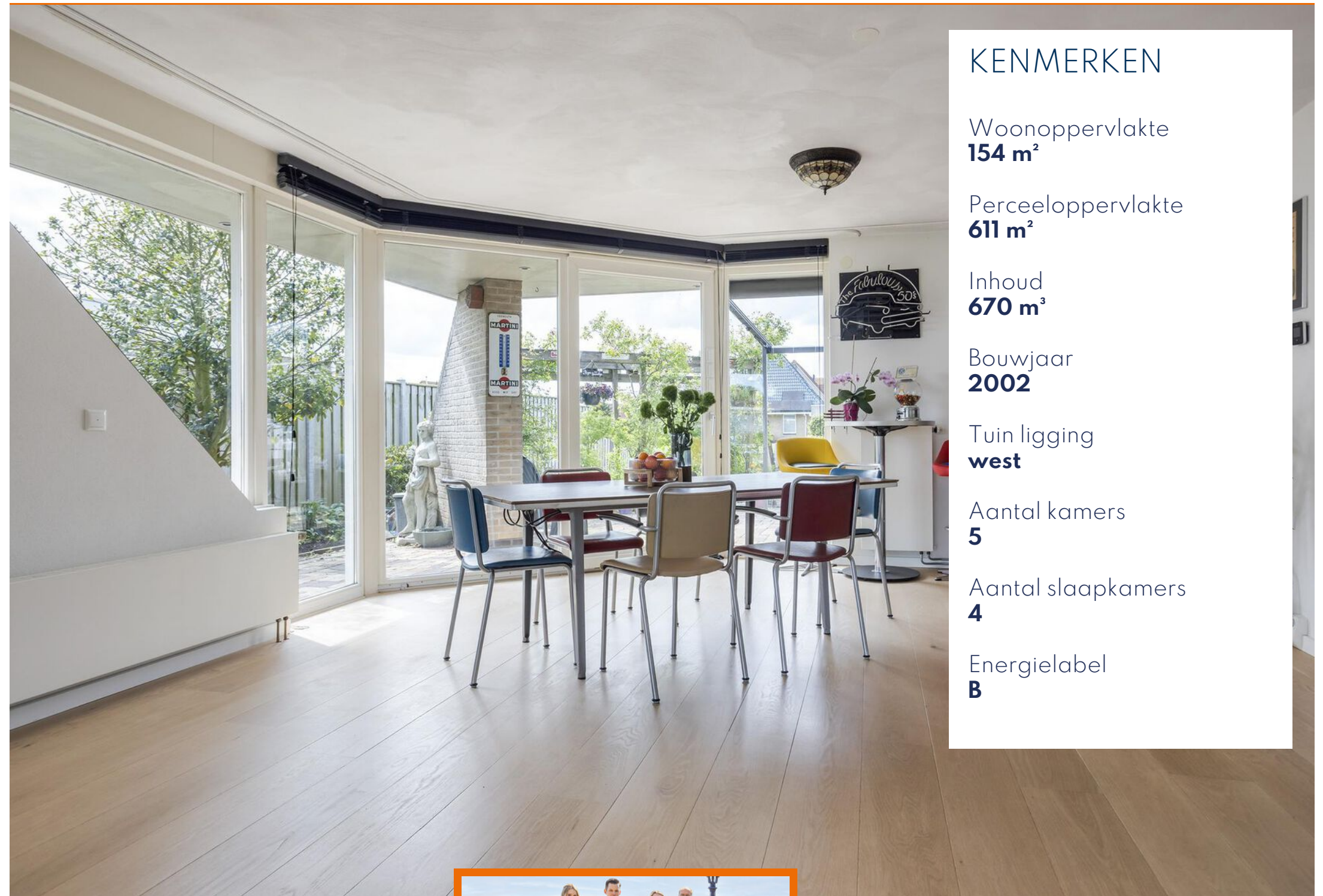
Bouwjaar
2002

Tuin ligging
west

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
4

Energie label
B



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

Aan het open vaarwater gelegen
vrijstaande woning met garage, carport
en een aanlegsteiger van ca. 17 meter.

Het geheel verkeert in zeer nette staat van onderhoud en is erg fraai gelegen op een rustige woonstand, in een straat met uitsluitend bestemmingsverkeer (doodlopend).

Op de begane grond bevindt zich een ruime slaapkamer (13 m²) en een extra badkamer (6 m²). Deze comfortabele indeling maakt het mogelijk om volledig gelijkvloers te wonen, wat de woning ook zeer geschikt maakt voor wie levensloopbestendig wil wonen of extra gemak zoekt in het dagelijks gebruik.

Wonen aan het water

De royale tuin grenst direct aan het water, met eigen steiger waar u zo uw boot aanlegt. Vanaf hier is groot zeilwater, zoals de Morra en de Fluessen, snel en goed bereikbaar (Staande Mastroute). Vanuit hier vaart u dan ook direct het Friese merengebied in. Geniet met de achtertuin op het westen van lange zomeravonden aan het water, het rustgevende uitzicht en het vrije gevoel van wonen op deze unieke plek.

Een plek waar buitenleven en rust
samenkomen...

INDELING

Begane grond: hal/entree, toilet (hangcloset), royale woonkamer (ca. 41 m²) met mooie lichtinval, gashaard, schuifpui en stucplafond (fijn schuurwerk). Moderne open keuken (12 m²) is voorzien van (recent vernieuwde) inbouwapparatuur, schuifpui en een praktische (geïsoleerde) bijkeuken met toegang tot de ruime garage (ca. 3,90 m x 7,10 m) welke is voorzien van een elektrisch bedienbare deur. Daarnaast vindt u op de begane grond een slaapkamer (13 m²) en een badkamer met vloerverwarming, douche en een dubbele wastafel.

1e Verdieping: overloop met bergruimte, 2e badkamer met vloerverwarming, ligbad (whirlpool), toilet, douche, wastafel en sauna. 3 ruime slaapkamers waaronder slaapkamer met kastenwand en een slaapkamer met grote dakkapel en vanuit hier een schitterend uitzicht over de landerijen.

2e Verdieping: via vlizotrap bereikbaar, zolder/vliering.

DOEREBOUT 26 / KOUDUM



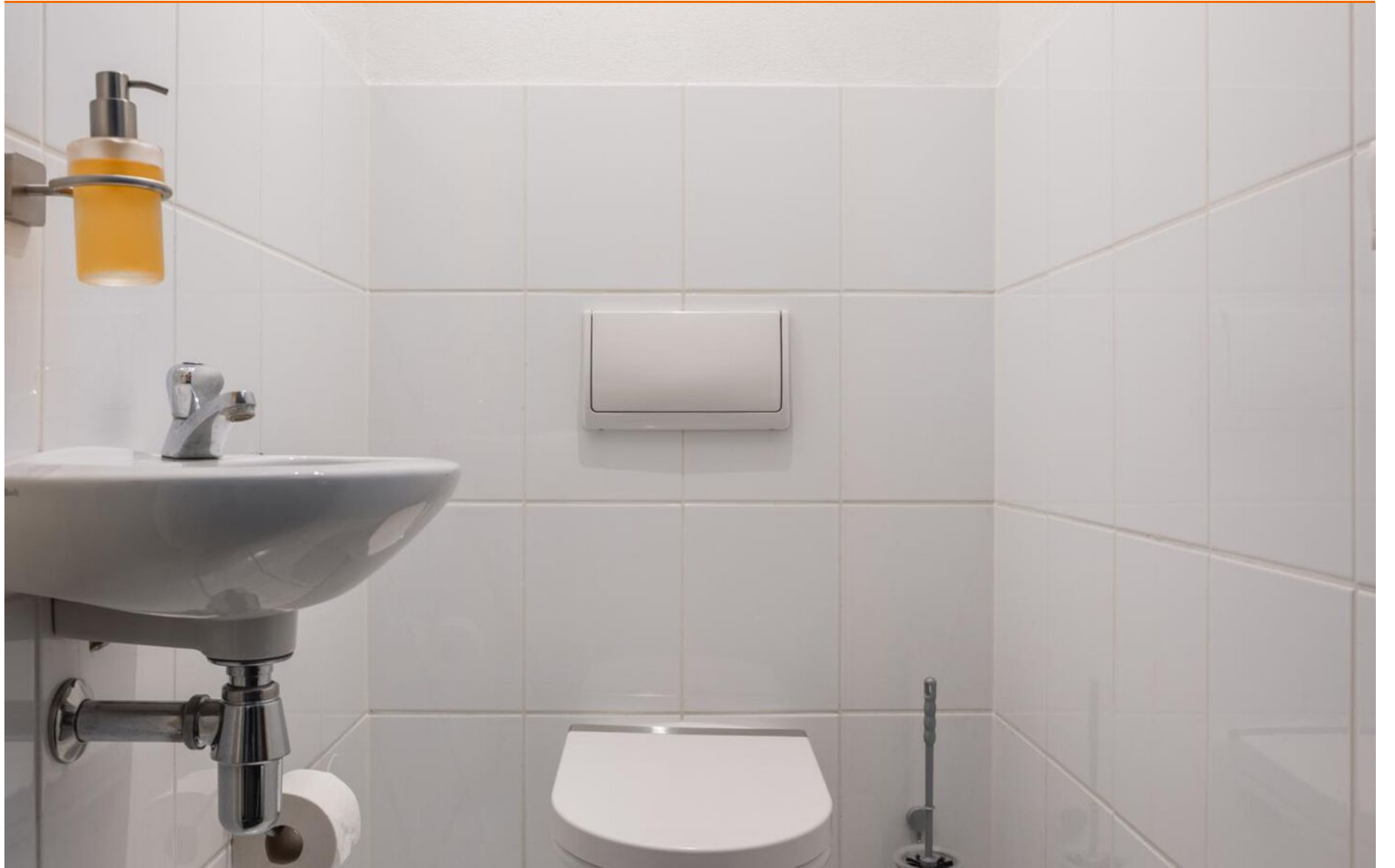
Hallo, wat leuk dat je interesse hebt in deze woning! Deze aandacht vinden wij natuurlijk hartstikke fijn. Daarnaast maken wij graag van de gelegenheid gebruik om je nader kennis te laten maken met ons kantoor, onze verkoopfilosofie en onze strategische aanpak. Heb je na het lezen van deze brochure vragen 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@wonengaanwater.nl

Extra Informatie

Overig:	Koudum is een levendig dorp met voorzieningen zoals supermarkten, horeca en basisscholen. Het ligt centraal in het zuidwesten van Friesland, dichtbij de Fluessen, het IJsselmeer en natuurgebied de Gaasterlandse bossen. Watersport, wandelen, fietsen of gewoon ontspannen: hier kan het allemaal.
* Perceelgrootte 611 m².	
* Bouwjaar 2001/2002.	
* Energielabel B.	
* Ramen/kozijnen uitgevoerd in kunststof.	
* Vloerverwarming aanwezig in de badkamers.	
* Garage en carport.	
* Rustige, doodlopende straat.	
* 18 Zonnepanelen (420 Wp) geplaatst in 2023.	Daarnaast is er ook voortgezet onderwijs in het dorp: op CSG Bogerman Koudum kunnen leerlingen dichtbij huis naar school. Ook is er een apotheekhoudende huisartsenpraktijk (Koudum/Wijckel), wat een belangrijke voorziening is voor de zorg in de regio.
* Boothelling aanwezig.	
* Groot (elektrisch bedienbaar) zonnescherm aan de achterzijde.	
* Verzorgde, fraai aangelegde tuin met meerdere zonneterrassen, buitendouche en tuinhuis.	

Extra Informatie

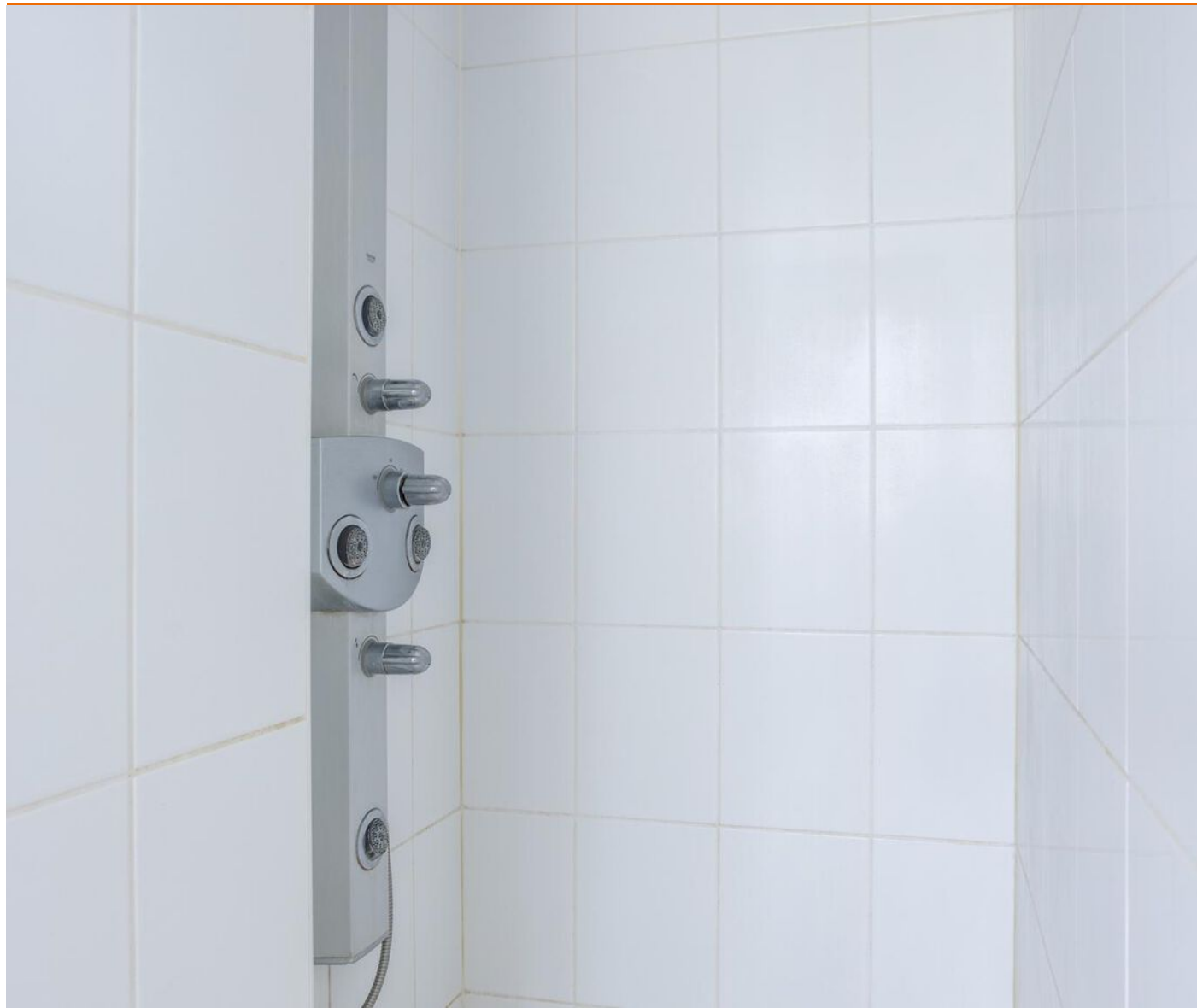
Huidige bestemming Permanente bewoning.	Vloeren Steenharde/betonvloeren op de begane grond en 1e verdieping. 2e verdieping is een houten vloer.
Kabel Ja & glasvezel aanwezig.	Plafonds Fijn schuurwerk op de begane grond.
Riolering Ja, rechtstreeks.	Asbest Niet aanwezig.
Alarm Niet van toepassing.	Erfdienstbaarheden Voorgaande akte via kantoor ter inzage/op te vragen.
Zonwering Groot (elektrisch bedienbaar) zonnescherm aan de achterzijde.	Kruipruimte Niet toegankelijk.
Algemene bouwwaard Overerwegend traditionele bouwwijze.	Onroerend zaak belasting € 632,-
Dak Piramide/tentdak.	Waterschapslasten € 744,-
Gevels Spouwmuurgevels.	Rioolrechten € 210,-
Kozijnen Kunststof.	Gasverbruik 874 m³ per jaar.
Schilderwerk Geen buitenschilderwerk.	







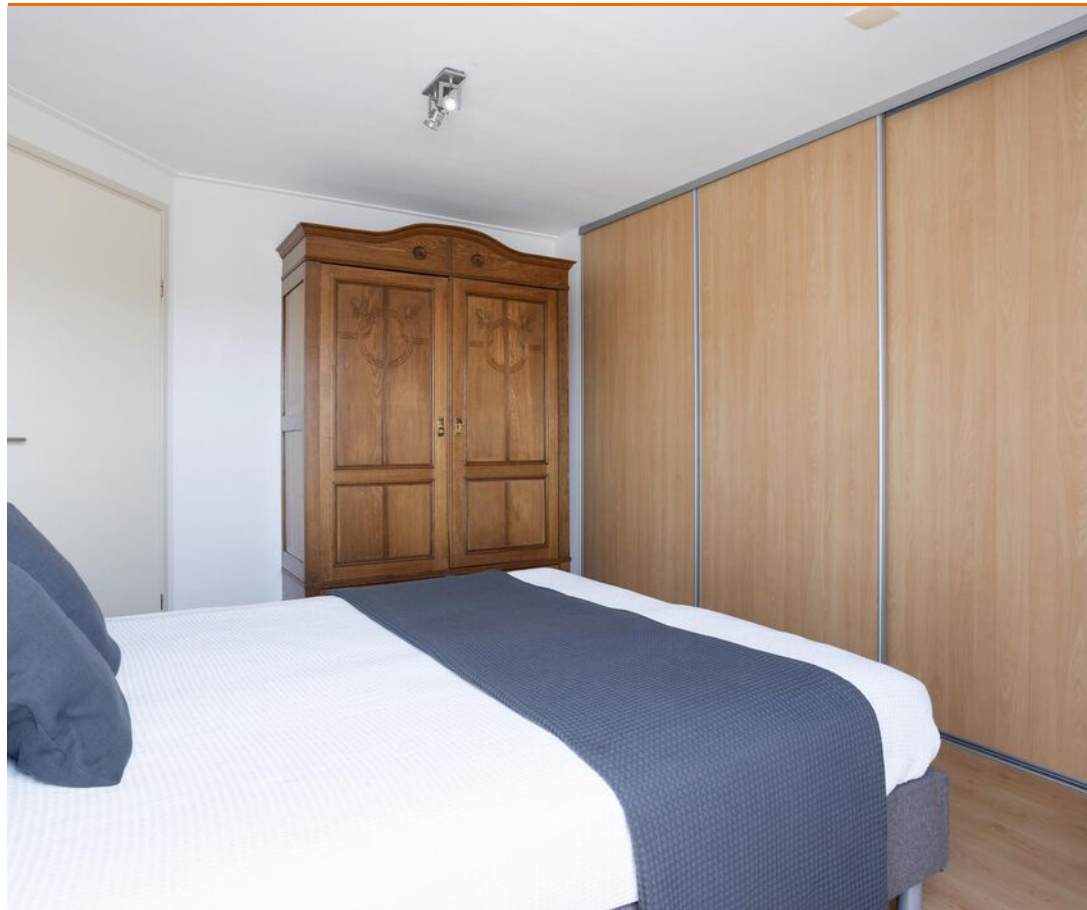














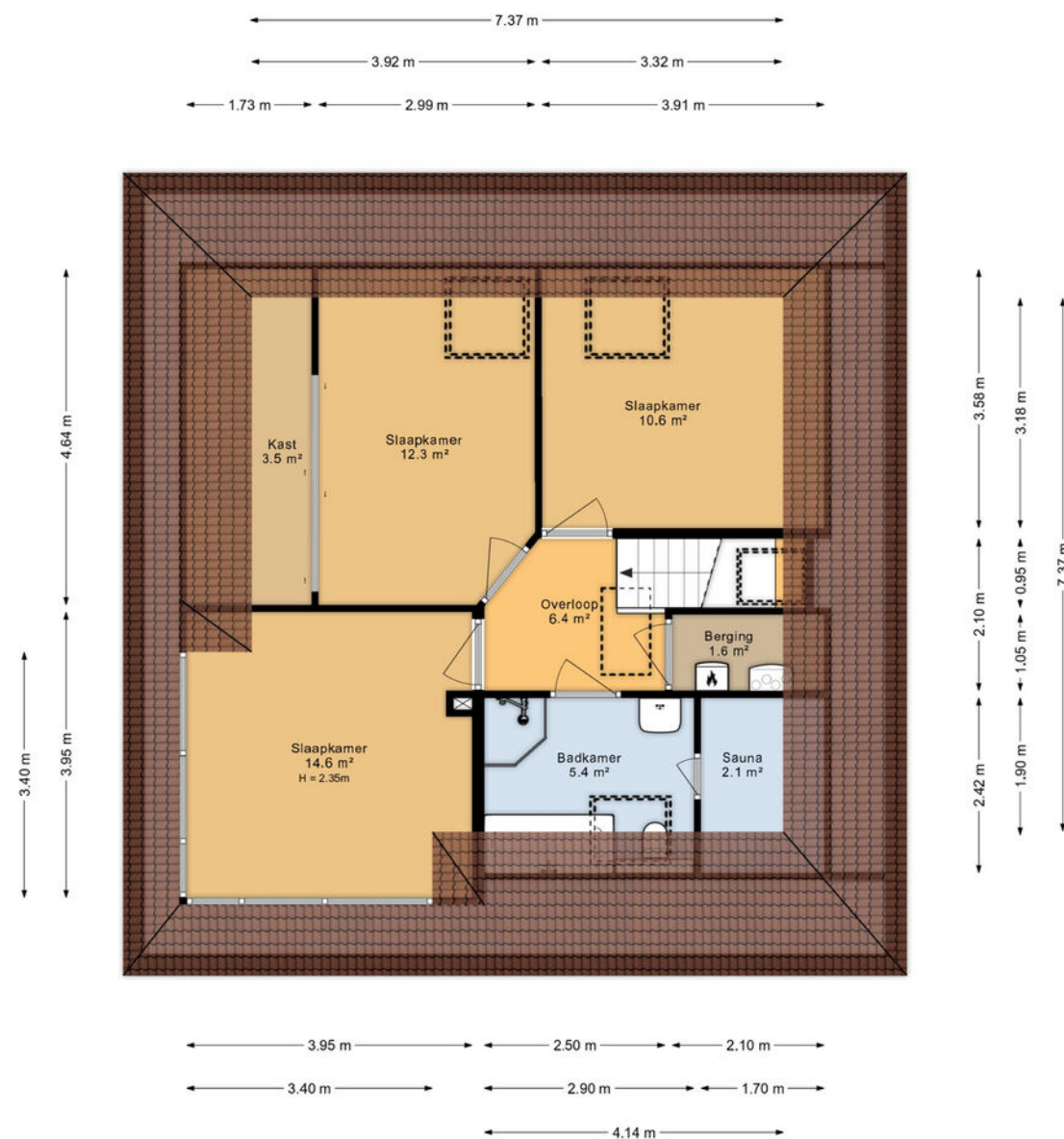




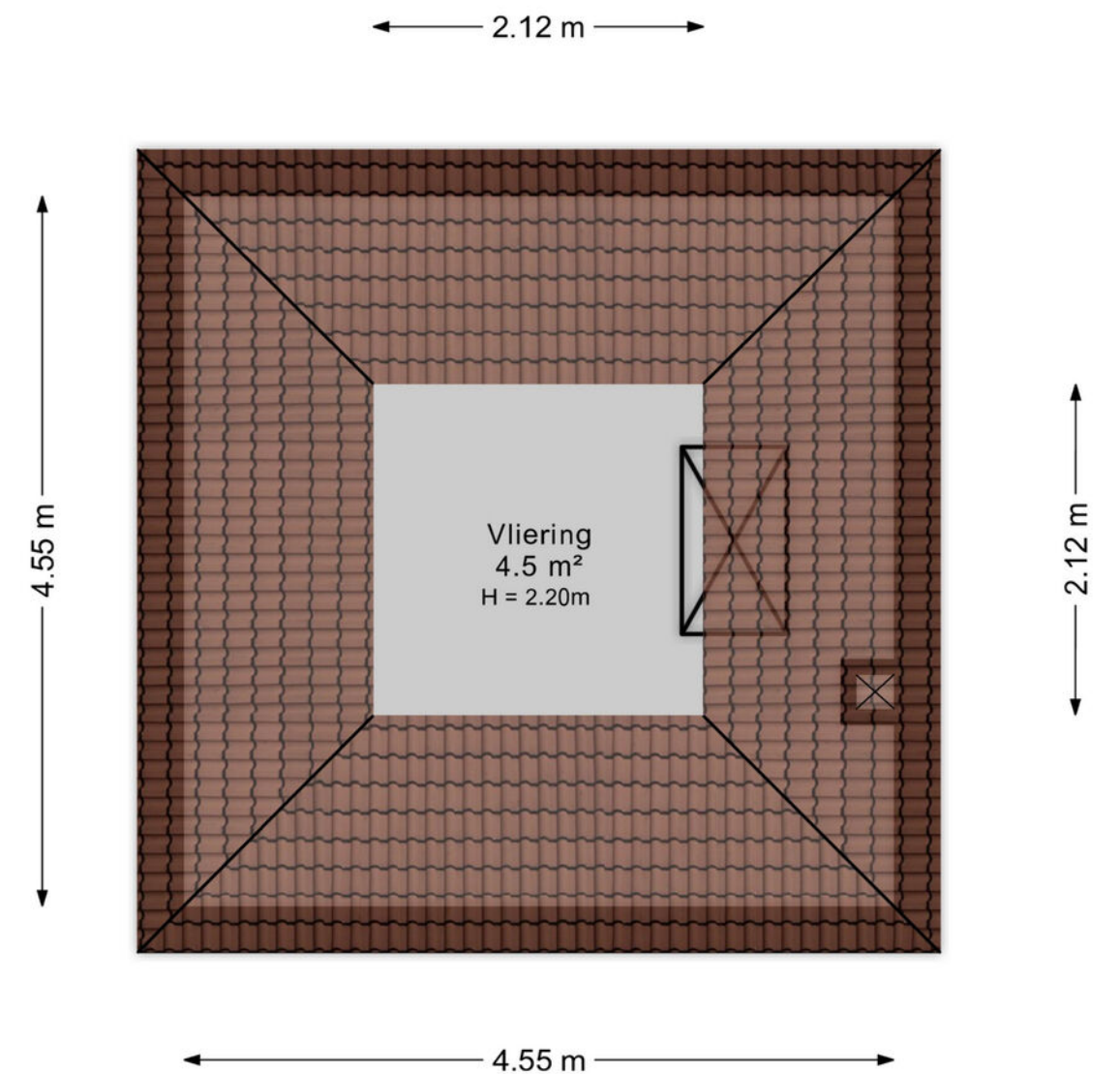
Plattegrond begane grond



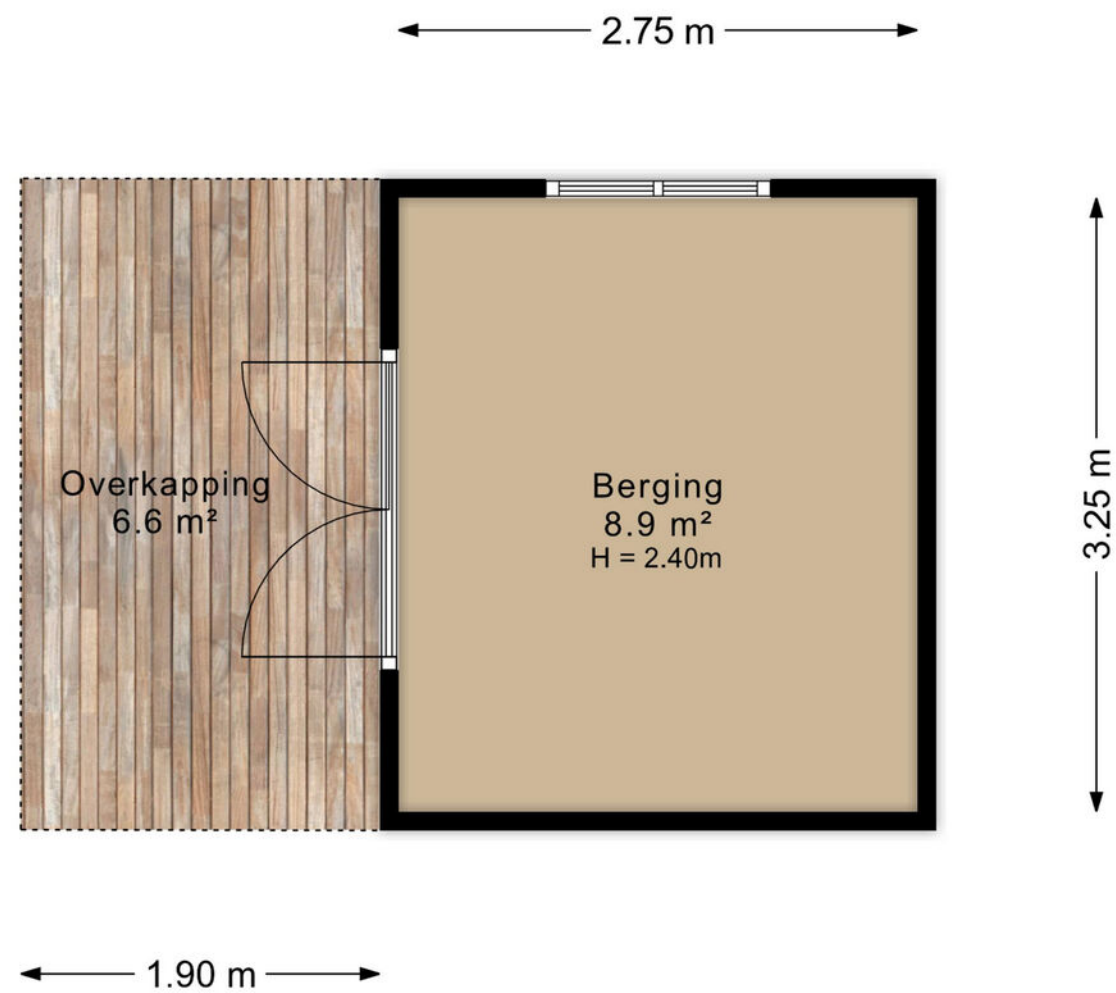
Plattegrond 1e verdieping



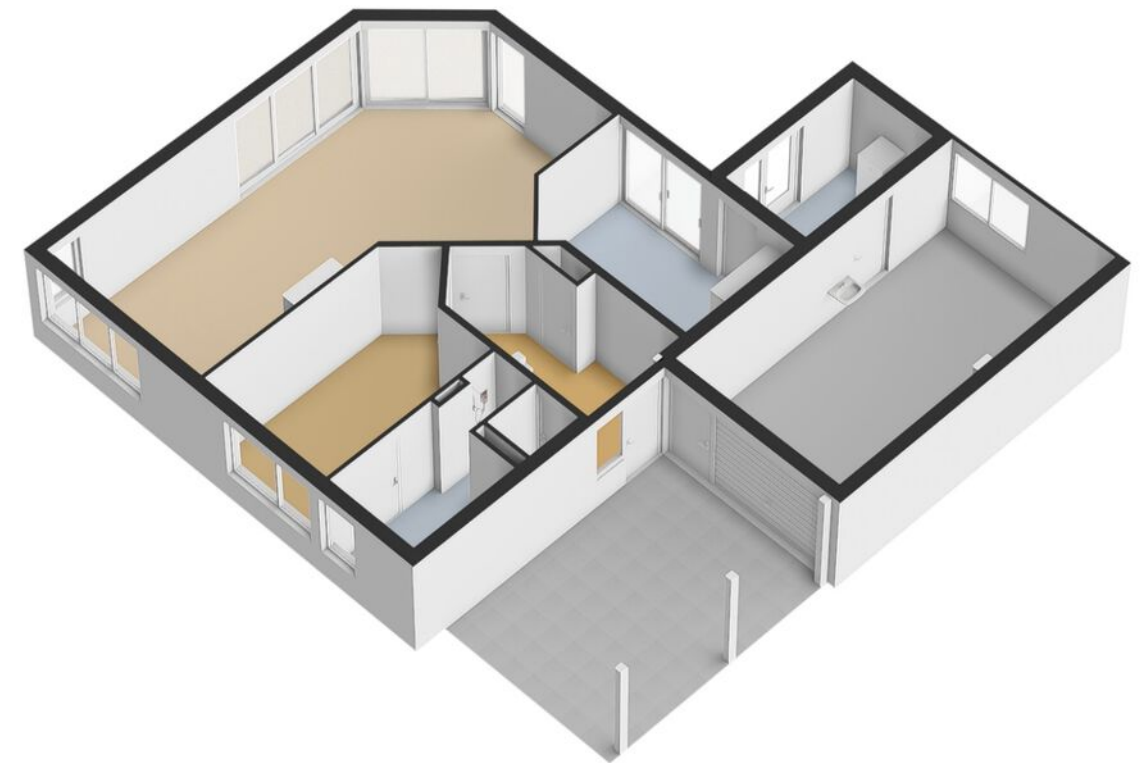
Plattegrond zolder



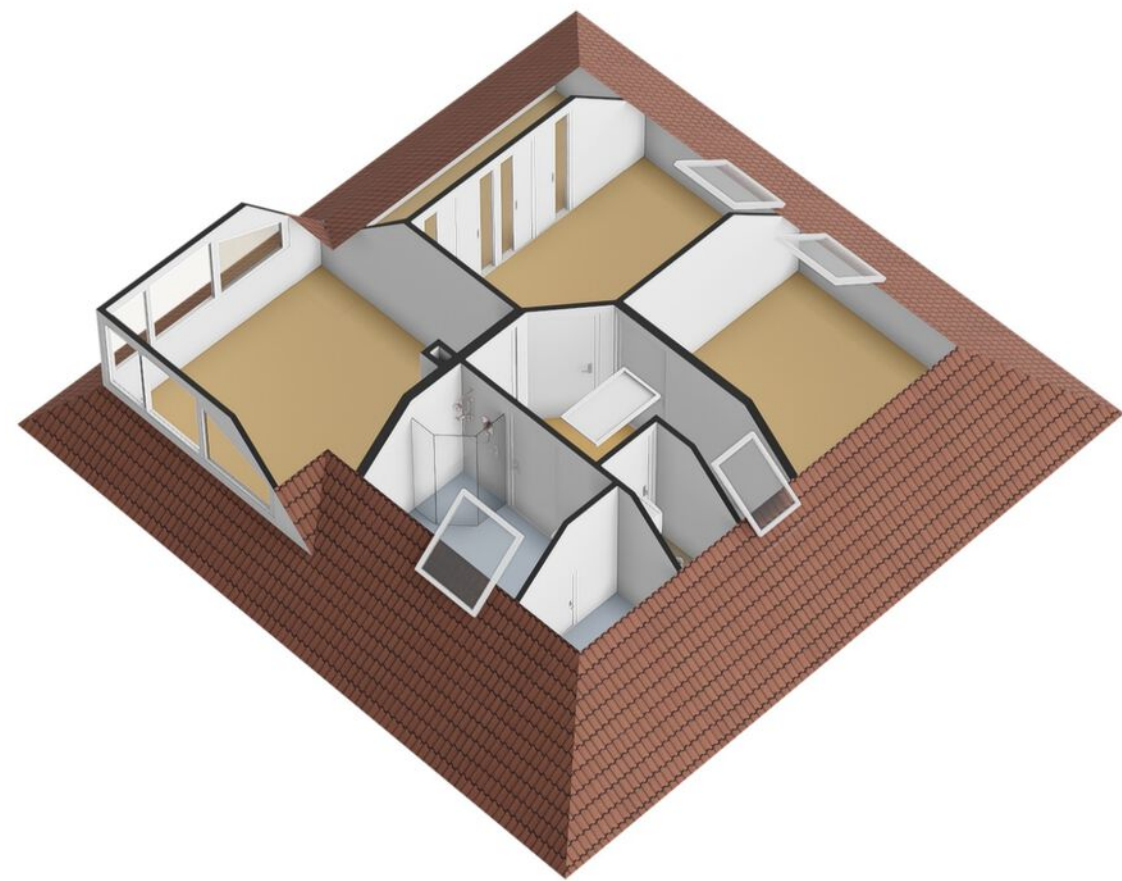
Plattegrond berging



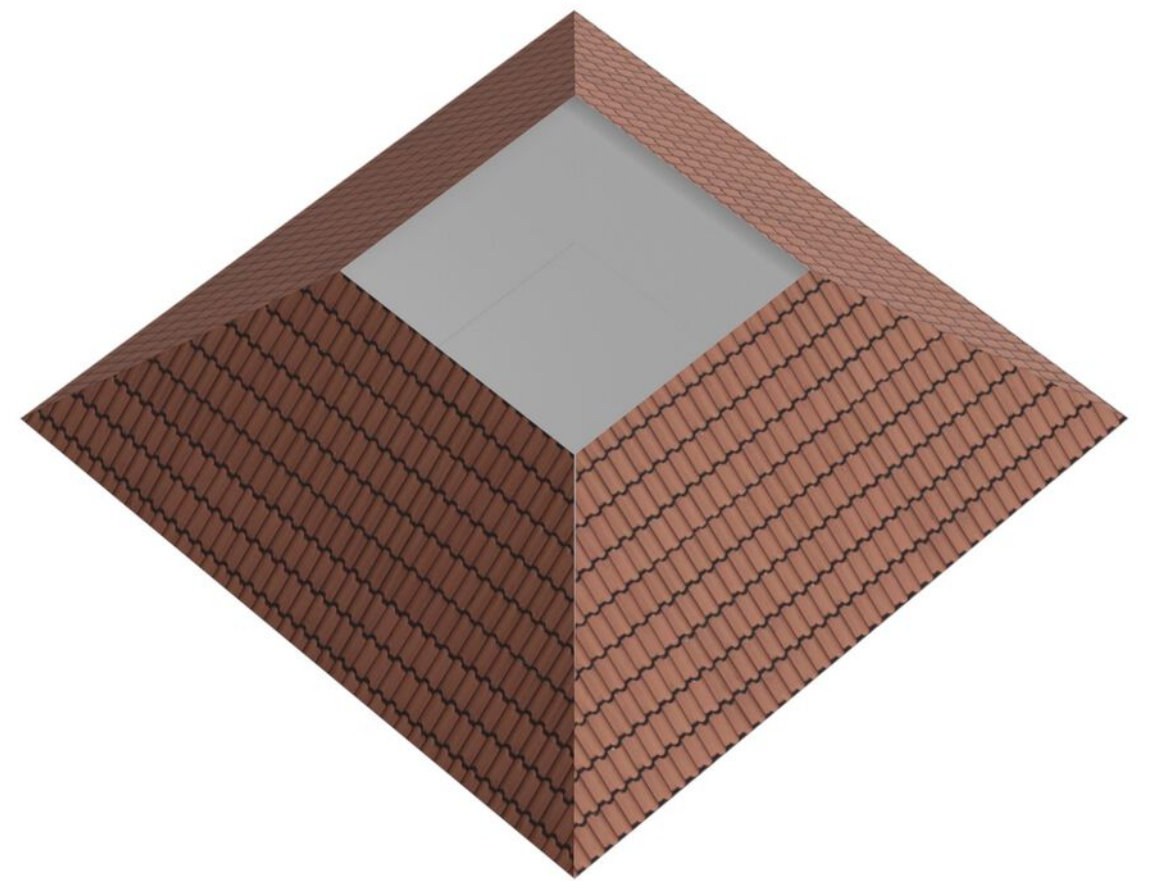
Plattegrond begane grond 3D



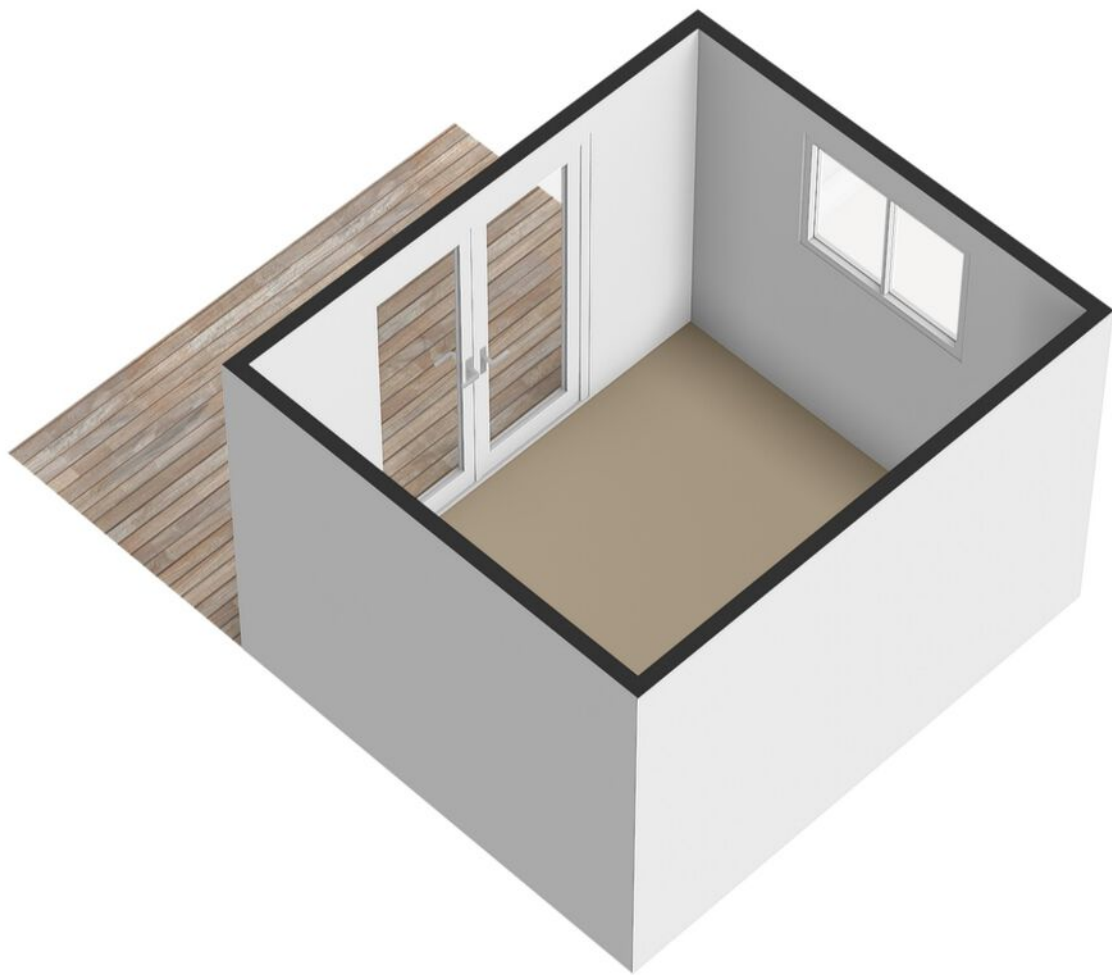
Plattegrond 1e verdieping 3D



Plattegrond zolder 3D



Plattegrond berging 3D



Kadaster



Waterkenmerken

Oeverlengte:	Ca. 17 meter.
Aanlegsteiger:	Eigen aanelegsteiger.
Vaardiepte:	Vanaf ca. 1,50 meter.
Vaarverbinding:	Via de Morra is het gehele Friese merengebied toegankelijk.
Vaarroutes:	Staande mastroute.



Koudum



Koudum vervult een centrale functie in de regio door voorzieningen op het gebied van onderwijs (zowel basis- als voorgezet onderwijs), dienstverlening, sportverenigingen en recreatie. Het dorp deelt een treinstation met het naastgelegen dorp Molkwerum en is daarmee zowel over het spoor, de weg, als het water uitstekend bereikbaar.

Ervaar de cultuur door de Martinikerk in het dorpscentrum van Koudum te bezoeken. Of geniet op de Friese meren van eindeloos veel watersportmogelijkheden zoals varen, zeilen, suppen en flyboarden.

Koudum, 'het warme hart' van Zuidwest Friesland". Met zijn centrale ligging in het zuidwesten van Friesland aan de Friese meren: de Morra en de Fluessen, is Koudum een aantrekkelijk dorp om te wonen, maar ook om vakantie te vieren. Het is een ideale uitvalbasis voor je watersportvakantie of wandel- en fietstochten door het schitterende (Gaasterlandse) landschap.

In het knusse centrum vind je gezellige winkeltjes om daarna lekker een hapje te eten of een drankje te doen bij één van de horecagelegenheden.

Wist je dat...

- Het dorp telt ca. 2.750 inwoners
- Een echte specialiteit uit het dorp zijn "Koudumer Beantsjes" (sperzieboontjes)
- Er zijn meerdere jachthavens, campings en vakantieparken in de nabije omgeving
- Zeilles mogelijk voor jong en oud



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 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

0566 652 402 | info@wonenaanwater.nl



vastgoedcert
gecertificeerd



WONENAANWATER.NL