

Comfortabel WONEN

Wordt dit
jouw nieuwe
thuis?



WETTERBIES 30 / 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

0515 - 245 999

06 - 502 500 81

sneek@wonenaanwater.nl

WETTERBIES 30 / KOUDUM



KENMERKEN

Woonoppervlakte
133 m²

Perceeloppervlakte
545 m²

Inhoud
600 m³

Bouwjaar
1995

Tuin ligging
zuidwest

Aantal kamers
4

Aantal slaapkamers
3

Energielabel
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

WETTERBIES 30 / KOUDUM

Direct aan open water gelegen woning met ruime garage en als extra een aangebouwde serre en met prachtig vrij, landelijk uitzicht!

Deze woning is gesitueerd op werkelijk een zeer uitzonderlijke locatie! Direct aan open vaarwater, op een zeer rustige woonstand! Landelijk vrij uitzicht over het water en de weilanden richting Molkwerum. Hier is het echt genieten van Hollandse luchten, water- en weidevogels en de stilte... Wat een mooie plek om te verblijven!

Functionele woning, traditioneel en solide gebouwd met een mooie lichtinval. Opvallende architectuur met o.a. een doorlopend dakvlak tot het maaiveld en 3 grote ramen, ter hoogte van de keuken. Met een woonoppervlak van 133 m² ook veel interne leefruimte. De woonkamer met serre en open keuken zijn tezamen maar liefst 63 m² groot. De extra ruime garage is ca. 8 x 3,20 meter.

Het perceel grond is totaal groot 545 m², waarbij de achtertuin uitstekend op de zon is georiënteerd (zuidwesten)! Hier zie je echt de avondzon langzaam aan de horizon verdwijnen.... Ook in de voortuin is het goed vertoeven met uitzicht over gemeentelijk groen.

De eigen aanlegoever is ca. 15 meter lang, voldoende ruimte derhalve voor het aanleggen van meerdere boten (meerpalen aanwezig)! Vanaf hier is groot zeilwater, zoals de Morra en de Fluessen, snel en goed bereikbaar (staande mastroute). De walbeschoeiing met steiger is in 2014 vervangen.

Zowel recreatieve als permanente bewoning is hier toegestaan!

INDELING

Begane grond: hal/entree met toilet, berging met wasmachineaansluiting, CV-opstelling, met toegang tot de garage. Water- en tuingerichte woonkamer met veel lichtinval, serre (ca. 48 m²) en openslaande deuren naar de tuin, open keuken voorzien van 3 grote ramen met uitzicht en een bijkeuken, welke is voorzien van een compact keukenmeubel met spoelbak en bergruimte.

1e Verdieping: overloop, erg ruime ouderslaapkamer (ca. 17 m²), 2e en 3e slaapkamer, badkamer met douche, wastafelmeubel en 2e toilet.

2e Verdieping: via vlizotrap bereikbaar, ruime zolder (stahoogte).



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

Overig:

- * Bouwjaar 1995.
- * Serre gerealiseerd in 1998.
- * Dakkapel gerealiseerd in 1999.
- * Woonoppervlak 133 m².
- * Perceelgrootte 545 m².
- * Glasvezelkabel (tot aan de voordeur).
- * Centrale verwarming middels Remeha combiketel (2021).
- * Energielabel B.
- * Vloerverwarming op de begane grond (m.u.v. garage) en in de badkamer.
- * Garage voorzien van elektrisch bedienbare deur.
- * Volop parkeergelegenheid op de eigen oprit.
- * Koudum beschikt op korte afstand over een treinstation.
- * Overdrachtsbelasting 2 % (permanente bewoning) of 10,4 % in 2025 (recreatieve bewoning).
- * Heerlijk rustige locatie, met schitterend vrij uitzicht!

Bijzonderheden

- * Condensvorming aanwezig in het glas van de serre
- * In de koopovereenkomst zal een clause worden opgenomen waarbij de aansprakelijkheid richting verkoper(s) wordt uitgesloten.

Extra Informatie

Huidige bestemming

Zowel permanente als recreatieve bewoning is toegestaan.

Kabel

Glasvezel (tot aan de voordeur).

Riolering

Ja, rechtstreeks.

Zonwering

Buitenzonwering aanwezig (screens, rolluik en buitenzonwering).

Algemene bouwaard

Overwegend traditioneel gebouwde woning.

Dak

Zadeldak gedekt middels beton pannen. Lekkage bij serre en keuken zijn verholpen/hersteld.

Gevels

Spouwmuurgevels, opgetrokken in baksteen, gevels deels red-cedar hout betimmering.

Kozijnen

Hardhouten kozijnen.

Schilderwerk

Laatste schilderbeurt is niet bekend.

Vloeren

Beton vloeren. 2e verdieping houten vloeren.

Plafonds

Combinatie van spackwerk en gipsplaten.

Erfdienstbaarheden

Voorgaande akte via kantoor ter inzage/op te vragen. Strook van ca. 3 meter water over de volle breedte van het perceel in eigendom, belast met recht van doorvaart ten behoeve van wederzijdse burens. Derhalve ook dit perceel bevoorrecht met dezelfde erfdienstbaarheid.

Kruipruimte

Ja, luik aanwezig in hal.

Onroerend zaak belasting

€ 647,-

Waterschapslasten

€ 628,-

Rioolrechten

€ 210,-

Gasverbruik

Momenteel laag ivm leegstand. Daarnaast ook sterk afhankelijk van permanent of recreatief gebruik.













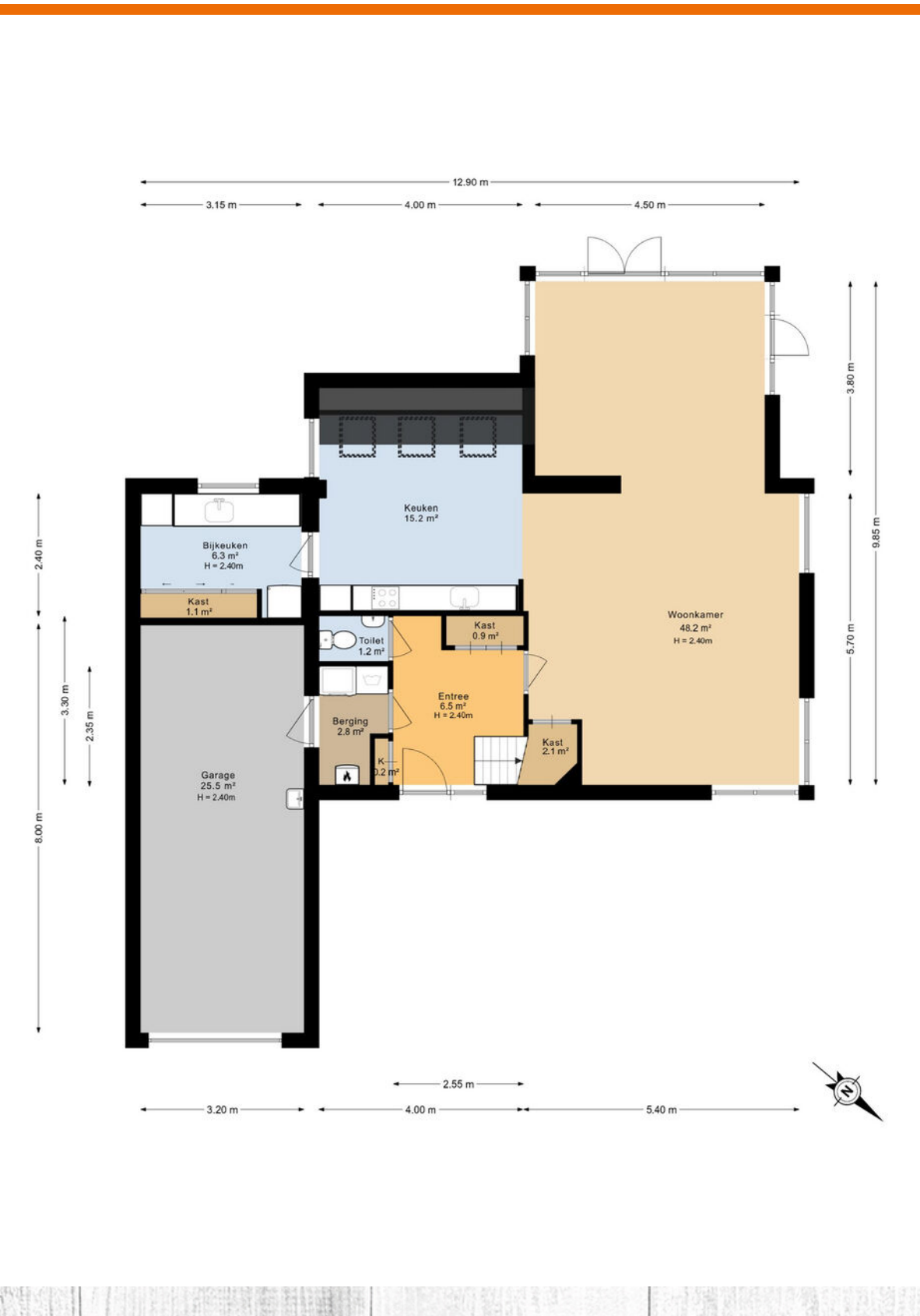








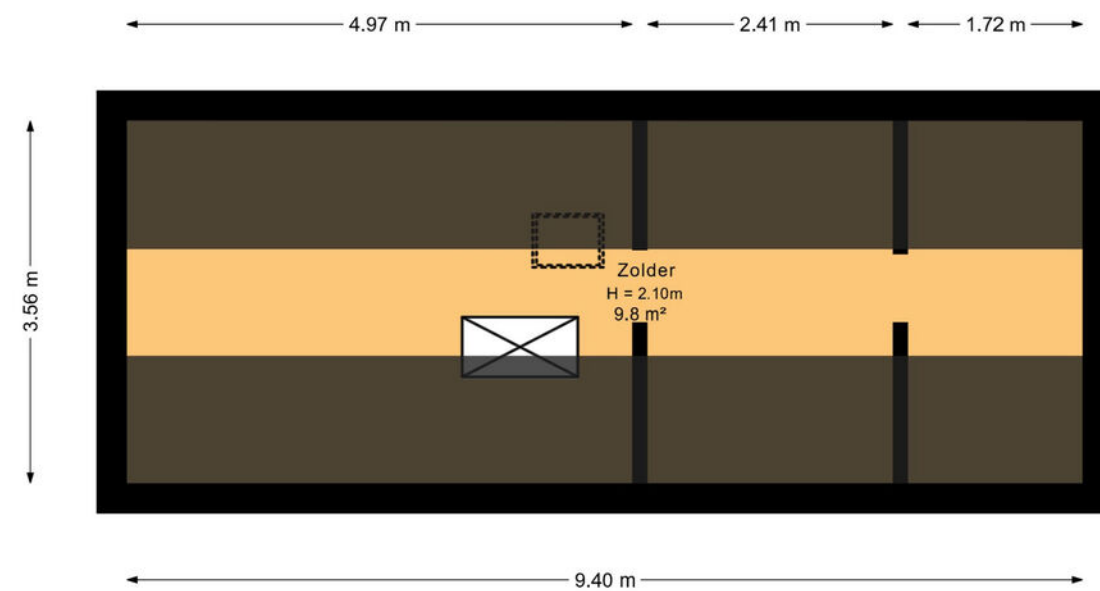
Plattegrond begane grond



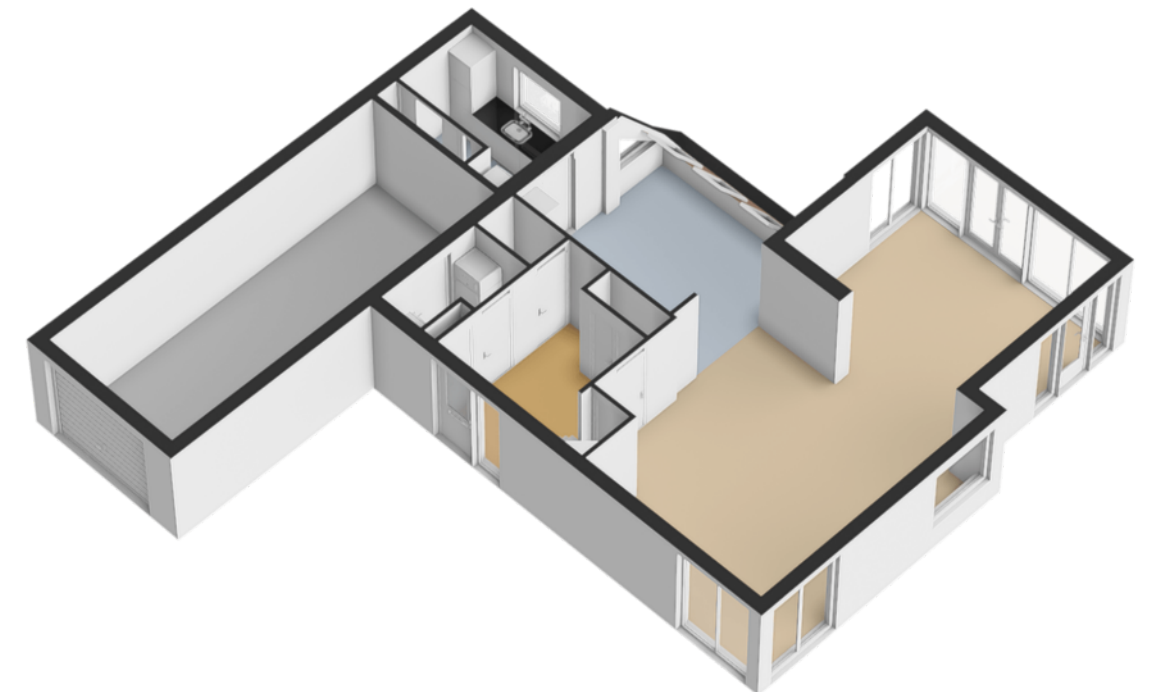
Plattegrond 1e verdieping



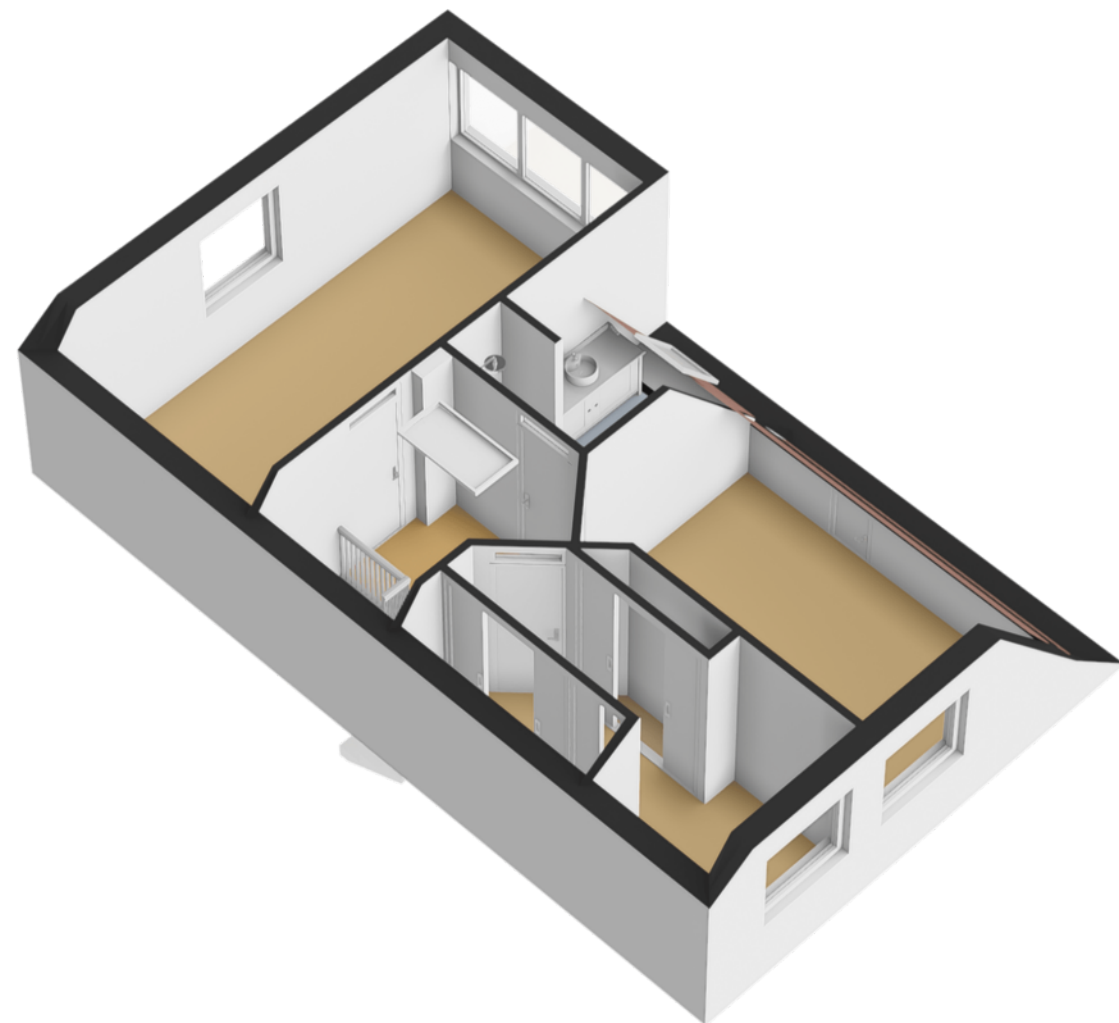
Plattegrond zolder



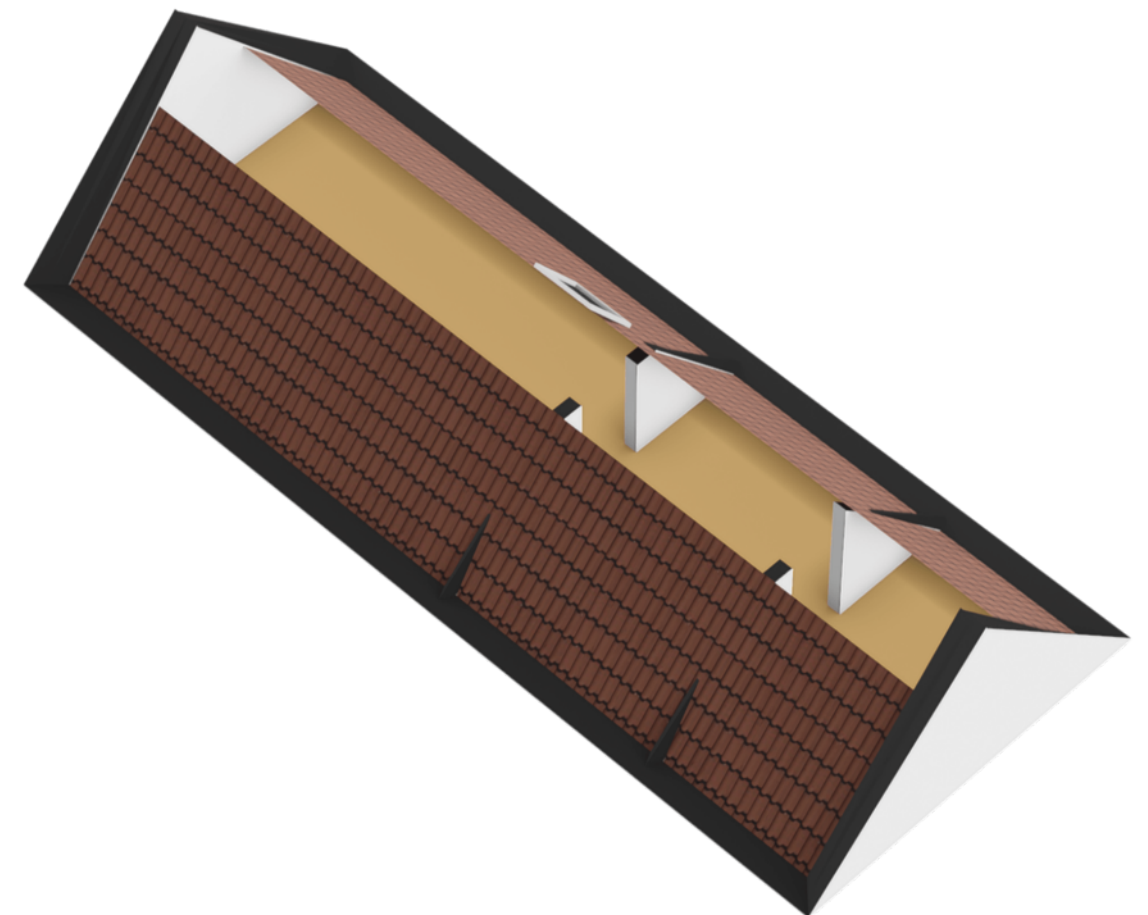
Plattegrond begane grond 3D



Plattegrond 1e verdieping 3D



Plattegrond zolder 3D



Kadaster



Waterkenmerken

- Oeverlengte: Ca. 15 meter.
- Aanlegsteiger: Eigen aanlegsteiger met meerpalen geplaatst.
- Vaardiepte: Vanaf ca. 1,50 meter.
- Vaarverbinding: Via de Morra is het gehele Friese merengebied toegankelijk.
- Vaarroutes: Staande mastroute.
- Overig: De walbeschoeiing met steiger is in 2014 vervangen.



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.



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
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