

Modern WONEN

Wordt dit
jouw nieuwe
vakantie huis?



KOEWEG 44 32 / STAVOREN



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 op je gemak bestuderen en wie weet wordt dit jouw thuis!

Nog geen bezichtiging gehad?
Bel of mail ons voor een afspraak!

Jouw makelaar

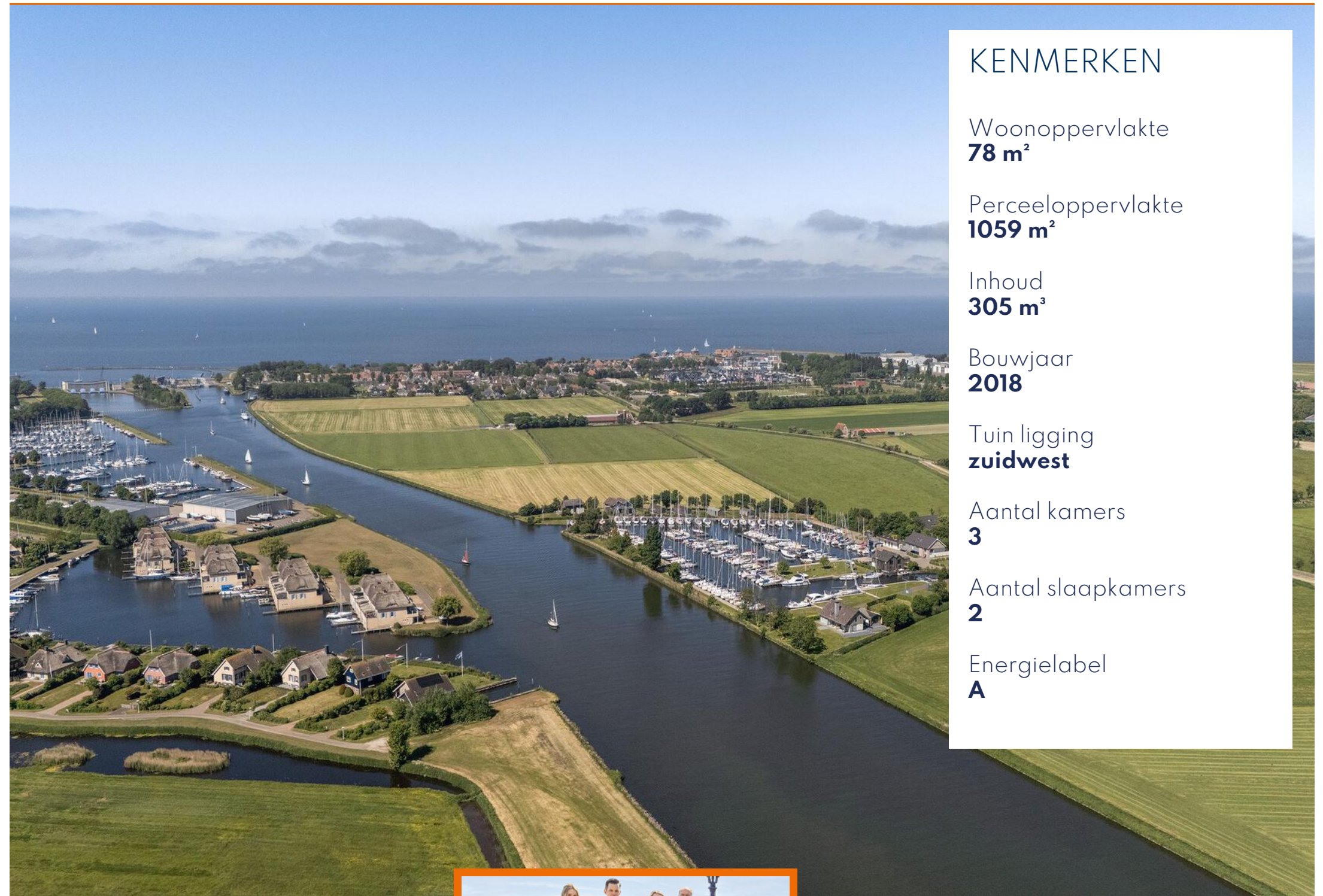


Eveline Rhee

0566 652 402

sneek@wonenaanwater.nl

KOEWEG 44 32 / STAVOREN



KENMERKEN

Woonoppervlakte
78 m²

Perceeloppervlakte
1059 m²

Inhoud
305 m³

Bouwjaar
2018

Tuin ligging
zuidwest

Aantal kamers
3

Aantal slaapkamers
2

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

KOEWEG 44 32 / STAVOREN

Moderne recreatiewoning (4 persoons) met fantastisch uitzicht aan Jachthaven de Roggebroek

Deze moderne 2-onder-1-kapwoning combineert een stoere, landelijke uitstraling met modern comfort en een verrassende indeling. De gevel is uitgevoerd in Moody Wood (gewaxt blanc), wat de woning een robuuste en natuurlijke look geeft die perfect past bij de omgeving. Dankzij energielabel A geniet je bovendien van duurzaamheid en energiezuinig wonen.

Wat deze woning extra leuk maakt, is de niet-standaard indeling over twee woonlagen. De eerste verdieping vormt het hart van het huis. Deze is zowel binnendoor als via een stalen buitentrap bereikbaar. Hier bevindt zich het lichte en sfeervolle woongedeelte met een gezellige zithoek, een open keuken en een eethoek. Grote ramen zorgen voor veel daglicht en bieden prachtig uitzicht op de haven aan de voorzijde én op de uitgestrekte weilanden aan de achterzijde.

De woning heeft aan de voorzijde een mooi balkon dat op het oosten ligt. Zo kun je 's ochtends heerlijk genieten van de eerste zonnestralen en rustig wakker worden met een kop koffie, terwijl je

uitkijkt over de jachthaven.

Op de begane grond vind je twee ruime slaapkamers, een apart toilet en een nette, moderne badkamer. De slaapkamers zijn praktisch ingedeeld en bieden voldoende ruimte.

De woning beschikt daarnaast over een externe berging, bereikbaar via buitenom. Hier vind je de cv-installatie, extra opbergruimte én als kers op de taart: een eigen infraroodsauna – ideaal voor wie houdt van ontspanning!

Bijzonderheden:

- * Woonoppervlakte van ca. 78m² en inhoud 305m³;
- * Perceelgrootte wordt nog ingemeten door het Kadaster;
- * Meetrapport aanwezig en voor indeling en maatvoering zie plattegronden;
- * Volledig geïsoleerd en voorzien van begane grondvloerisolatie, dakisolatie, muurisolatie en geïsoleerd glas;
- * Mogelijkheid om ligplaats te huren in de haven;
- * Het centrum van Stavoren ligt op 5 minuten fietsafstand;
- * Woning wordt opgeleverd met alle inventaris;
- * Oplevering in overleg nader te bepalen;



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

INDELING

Begane grond: entree, ruime hal (8m²) met meterkast, separaat toilet (2m²), slaapkamer aan de voorzijde (12m²), slaapkamer aan de achterzijde (10m² met inloopkast (2m²), badkamer (4m²) voorzien van douche en wastafelmeubel.

1e verdieping: open keuken (10m²) voorzien van diverse inbouwapparatuur, woonkamer (16m²) aan de achterzijde met gaskachel en schuifpui naar het balkon (6m²) met zicht op de weilanden. De eetkamer (9m²) bevindt zich aan de voorzijde en biedt tevens middels een schuifpui toegang tot het balkon/terras (11m²) met uitzicht op de jachthaven.

De berging (3m²) met cv en infraroodsauna is via buitenom bereikbaar.

Bijzonderheden

- * Aanvulling koopovereenkomst van toepassing. Op te vragen via ons kantoor.
- * Recht op gebruik van 1 parkeerplaats.
- * Mogelijkheid tot het huren van een ligplaats in de Jachthaven.
- * Jachthavenbeheerbijdrage bedraagt € 1.600,- per jaar.

De Jachthaven:
Jachthaven de Roggebroek biedt een ideale uitvalsbasis voor watersporters, gezinnen en natuurliefhebbers. Met directe toegang tot het IJsselmeer, de Friese meren en de Waddenzee, is deze jachthaven perfect voor zowel korte uitstapjes als langere tochten.

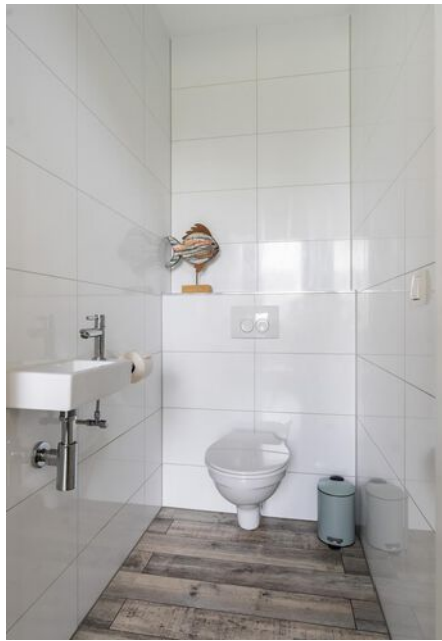
De jachthaven beschikt over 200 vaste ligplaatsen, geschikt voor boten tot 15 meter lengte en een diepgang van maximaal 2,5 meter. Elke ligplaats is voorzien van een zijsteiger, 16 ampère stroomaansluiting en drinkwater. Voor onderhoud en opslag zijn er voorzieningen zoals een botenlift tot 20 ton, een mastenkraan en mogelijkheden voor zowel binnen- als buitenstalling.

Kinderen kunnen hier hun lol op. Er is een centraal gelegen speeltuin, een kabelbaan, trampoline, zandbak, glijbaan en diverse klim- en klautertoestellen te vinden. Ook is het mogelijk om kosteloos gebruik te maken van de aanwezige kano's en skelters.

Extra Informatie

- Huidige bestemming**
Recreatie.
- Kabel**
Ja en glasvezel.
- Riolering**
Aangesloten op gemeentelijk riool.
- Alarm**
Niet aanwezig.
- Zonwering**
Niet aanwezig.
- Algemene bouwaard**
Traditioneel.
- Dak**
Pannen.
- Gevels**
Moody-wood.
- Kozijnen**
Houten en kunststof kozijnen.
- Schilderwerk**
Goede conditie.
- Vloeren**
Betonnen vloeren.

- Plafonds**
Gipsplaten.
- Asbest**
Niet aanwezig.
- Erfdienstbaarheden**
Zie concept aanvulling koopovereenkomst. Op te vragen via ons kantoor.
- Kruipruimte**
Niet toegankelijk.
- Onroerend zaak belasting**
Niet bekend.
- Waterschapslasten**
Niet bekend.
- Rioolrechten**
Niet bekend.
- Gasverbruik**
Niet bekend.















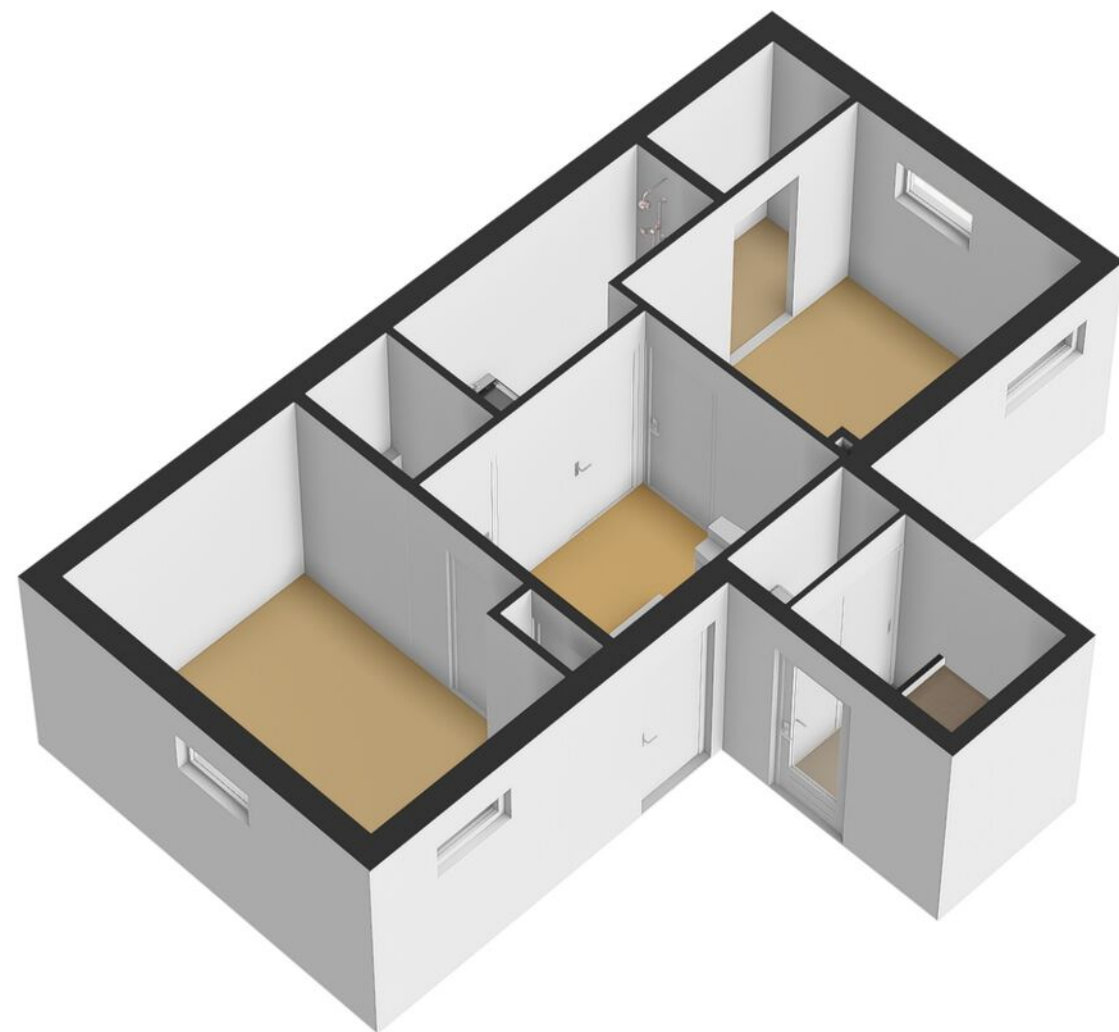
Plattegrond begane grond



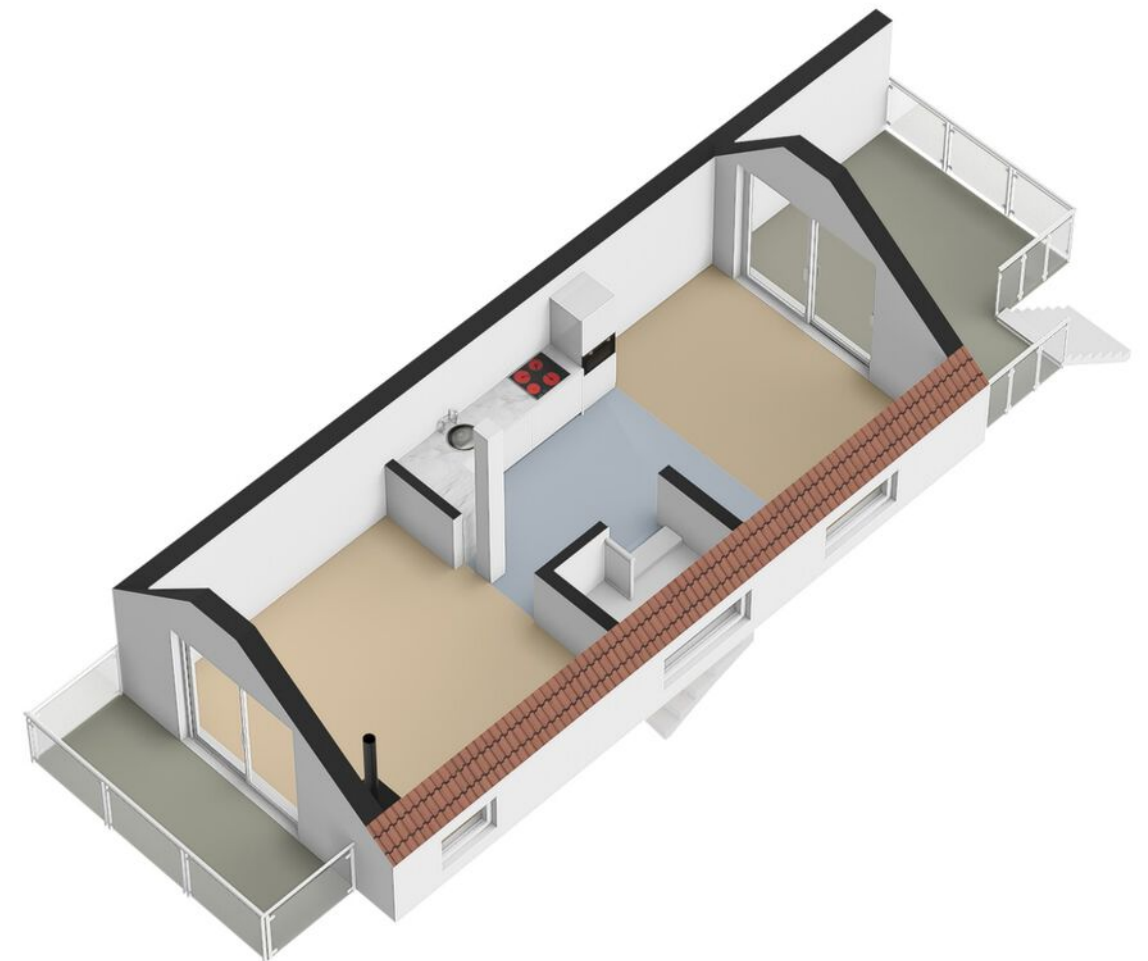
Plattegrond 1e verdieping



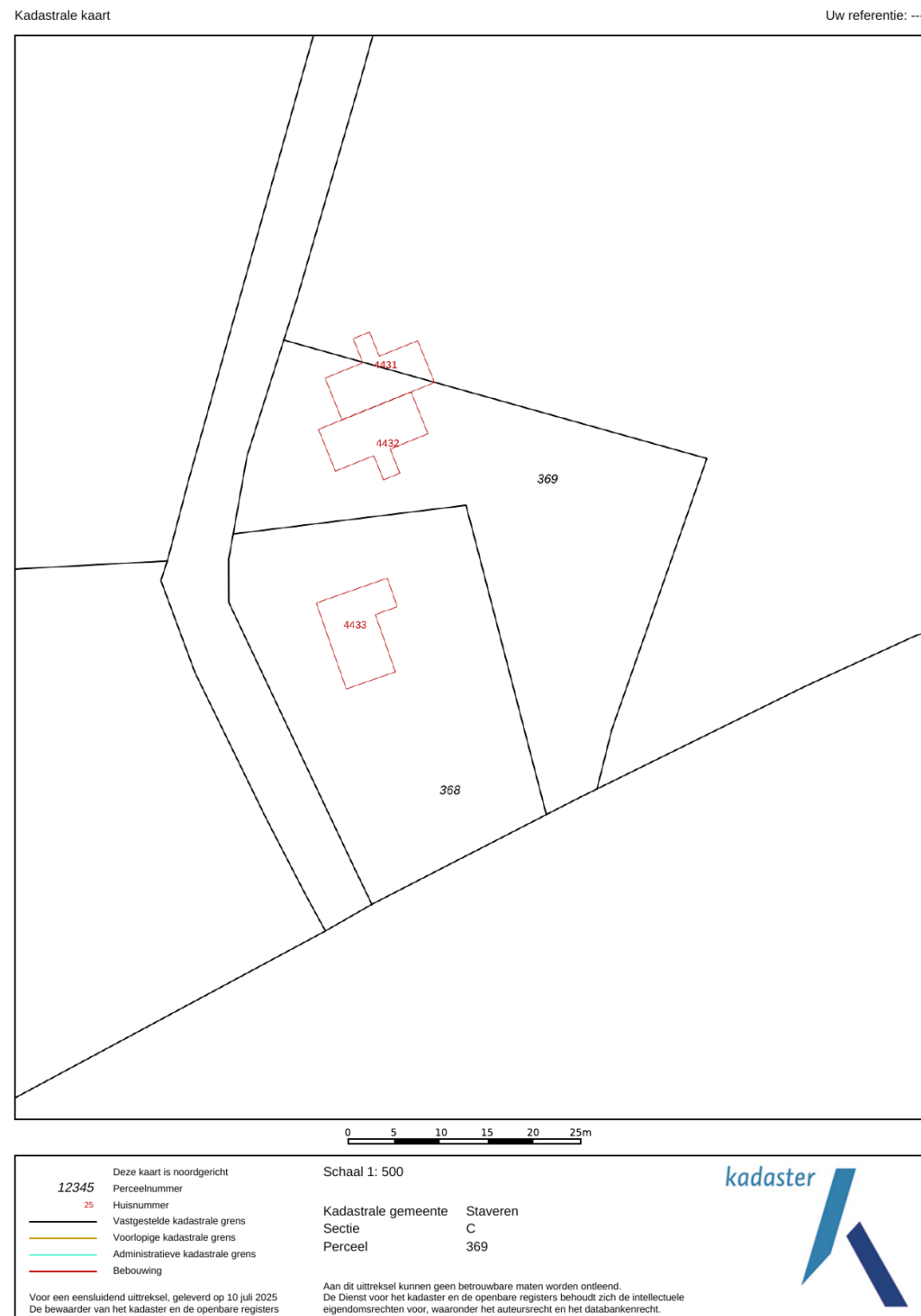
Plattegrond begane grond 3D



Plattegrond 1e verdieping 3D



Kadaster



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.



Stavoren



Als je in Stavoren bent, kun je er niet omheen om “**Het vrouwtje van Stavoren**” een bezoek te brengen. Je vindt haar, turend over het water, naast de oude sluisbrug in de oude haven. Maar waarom staat ze hier? Dat lees je via onderstaande website.

<https://www.waterlandvanfriesland.nl/nl/stavoren/vrouwtje-van-stavoren>

Naast het standbeeld van het Vrouwtje van Stavoren heeft de IJsselmeerstad meer bezienswaardigheden te bieden. Bijvoorbeeld het J.L. Hooglandgemaal, het voormalige stadhuis, museum Toonkamer 't Ponthús en zeker ook Marina Stavoren.

De kleurrijke zeestad van Friesland, omsingeld door het water van het IJsselmeer. Het is de oudste stad van Friesland en wordt ook wel het Kopenhagen van Friesland genoemd. Wanneer je de vissershaven van Stavoren binnenvaart, vallen de kleurrijke huizen direct op én word je meteen verwelkomd door het Vrouwtje van Stavoren. Maar deze watersport-stad heeft nog meer te bieden. Wandel langs de vissershaven, geniet van het prachtige uitzicht op de dijk, eet een visje bij de fontein, neem een duik in het IJsselmeer en laat de zon je verwarmen op het strand of op een van de gezellige terrassen.

Wist je dat...

- er een veerdienst is tussen Stavoren en Enkhuzen.
- je met de trein vanuit Stavoren directe verbinding hebt met Leeuwarden (50 min)
- de stad beschikt over een grote supermarkt, sportvereniging en mooi strand.



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