

Bijzonder WONEN

Wordt dit
jouw nieuwe
thuis?



NIJESYL 46 / IJLST



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

NIJESYL 46 / IJLST

KENMERKEN

Woonoppervlakte
143 m²

Perceeloppervlakte
545 m²

Inhoud
555 m³

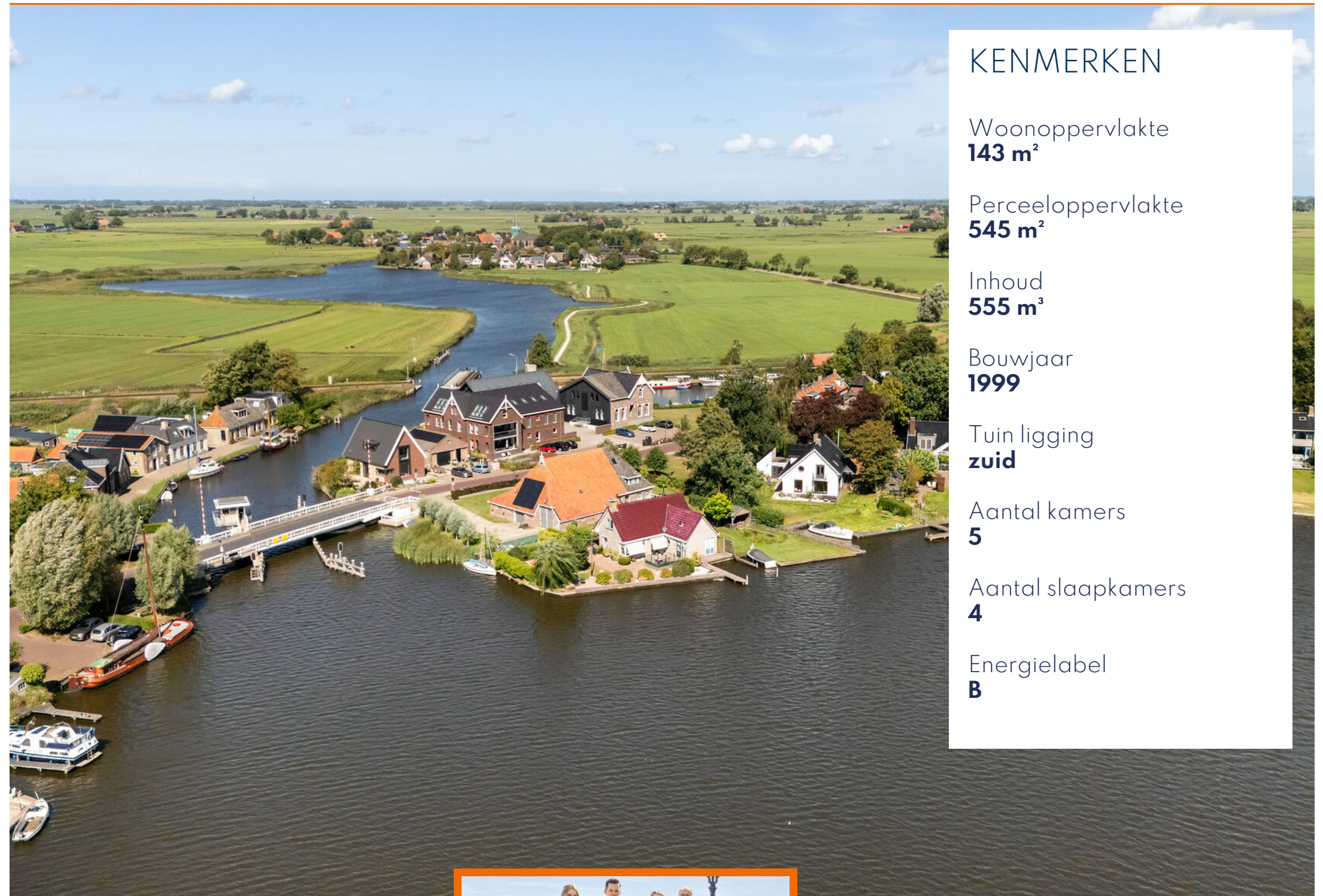
Bouwjaar
1999

Tuin ligging
zuid

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
4

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

NIJESYL 46 / IJLST

Wonen aan het water met fenomenaal uitzicht!

Vrijstaande woning, op een mooie kavel grond, met slaap- en badkamer op de begane grond, op een uitzonderlijk mooie locatie! Direct gelegen aan open water, de Elfsteden route, met prachtig vrij uitzicht over zowel het doorgaande vaarwater richting Osingahuizen, als over het tegenover gelegen natuurgebied de Rúterpolder. Uitzicht, vaarwater, natuur en een zeer zonnige tuin, dat maakt deze plek echt tot een zeer aangename locatie om te wonen!

De woning is traditioneel gebouwd, rond 1999. Gebouwd volgens het Plannon bouwsysteem. Een bouwwijze die voor die tijd een optimaal geïsoleerde woning betekende, wegens de toepassing van extra brede spouwmuren, waarbij de binnenwanden zijn opgetrokken in isolerend gasbeton. Daarnaast zoveel mogelijk onderhoudsarm, wegens de toepassing van kunststof kozijnen, polyester goten en boeidelen. Comfortabel wonen met lage energielasten en weinig onderhoud! Als extra is bijna de gehele begane grond v.v. vloerverwarming en is er een chique geglazuurde keramische dakpan aangebracht. Alles in keurige staat van onderhoud!

De totale perceel grootte bedraagt 490 m². De achtertuin grenst direct aan een erg brede waterpartij, de bocht waarin de Wide Wimerts overgaat in It Wiiddraai. Ruim en vrij zicht tot aan de brug van Osingahuizen. Aan de overzijde van het water ligt het natuurgebied de Rúterpolder. Een prachtig ingepolderd natuurgebied dat 150 hectare meet. Het uitgestrekte, open landschap biedt al honderden jaren een voedselrijke leefomgeving voor talloze diersoorten, zoals weidevogels, reeën én Friese roodbonte koeien. Een bijzonder mooi gebied om op uit te kijken! Wat een weids uitzicht!

Het betreft hier een staande mastroute, zowel via De Wide Wimerts naar o.a. het Heegermeer, als via It Wiiddraai naar IJlst en Sneek. De totale oeverlengte bedraagt ca. 40 meter, met daarnaast nog een eigen insteekhaven, met een lengte van ca. 10 meter. De wal beschoeiing is deels vernieuwd.



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

Parkeren op eigen erf is helaas niet mogelijk. De woning is uitsluitend te voet/fiets bereikbaar vanaf de openbare weg, via het achtererf van perceel nummer 48. Dit recht is vastgelegd middels een erfdienstbaarheid. In overleg met de eigenaar/bewoner van nummer 48 is af en toe laden/losseren mogelijk, doch een definitieve toegang per auto is niet mogelijk.

Tot de woning behoort echter nog wel een flinke garage, welke op ca. 100 meter afstand van de woning is gelegen (naast perceel Nijesyl 30). Gelegen op een perceel van 55 m² eigen grond, met eigen oprit. Solide gebouw, v.v. betonvloer, zadeldak en op afstand bedienbare sectionaaldeur. Tevens is er een eigen elektra aansluiting.

Indeling:
Hal/entree + toilet en meterkast, L-vormige woonkamer (ca. 36 m²) met schouwpartij met openhaard, open keuken (ca. 8 m²) met nette hoekopstelling, ouderslaapkamer (ca. 13 m²) met eigen badkamer v.v. ligbad, wastafel, douche en 2e toilet, bijkeuken met wasmachineaansluiting, hal/berging met achterdeur, aangebouwde schuur/berging.

1e verdieping:
Overloop met 3e toilet en vaste kastruimte, 3 flinke slaapkamers, zolderberging.

2e verdieping:
Vliering.

Bijzonderheden:
* HR-cv-ketel 2020.
* Exclusieve woonlocatie met fenomenaal uitzicht.
* De woning wordt verkocht in opdracht van 3 erfgenamen, in de koopovereenkomst wordt daarom een uitsluiting aansprakelijkheid voor hen opgenomen m.b.t. eventuele bouwkundige gebreken, nu of in de toekomst.
* Aanvaarding bij voorkeur na 01/01/2026.

Extra Informatie

Huidige bestemming
Permanente bewoning.

Kabel
Ja.

Riolering
Ja.

Alarm
Geen alarm aanwezig.

Zonwering
Ja, uitvalschermen aanwezig oost- en zuidgevel.

Algemene bouwwaard
Plannon bouwsysteem. Solide bouwmethode.

Dak
Zadeldak gedekt middels geglazuurde, keramische dakpannen.

Gevels
Spouwmuurgevels.

Kozijnen
Uitgevoerd in kunststof.

Schilderwerk
N.v.t.

Vloeren
Betonvloeren.

Plafonds
Spuits-/sausk werk op bovenliggende beton vloer.

Asbest
Geen asbest aanwezig.

Erfdienstbaarheden
Bevorrecht met het recht van voetpad naar de openbare weg, over het achtererf van nummer 48.

Kruipruimte
Ja, toegangsluik in hal en extra berging.

Onroerendzaakbelasting
€ 573,- (2025)

Waterschapslasten
€ 529,- (2024).

Rioolrechten
€ 211,-

Gasverbruik
Jaarverbruik ca. 1.375 m³.





















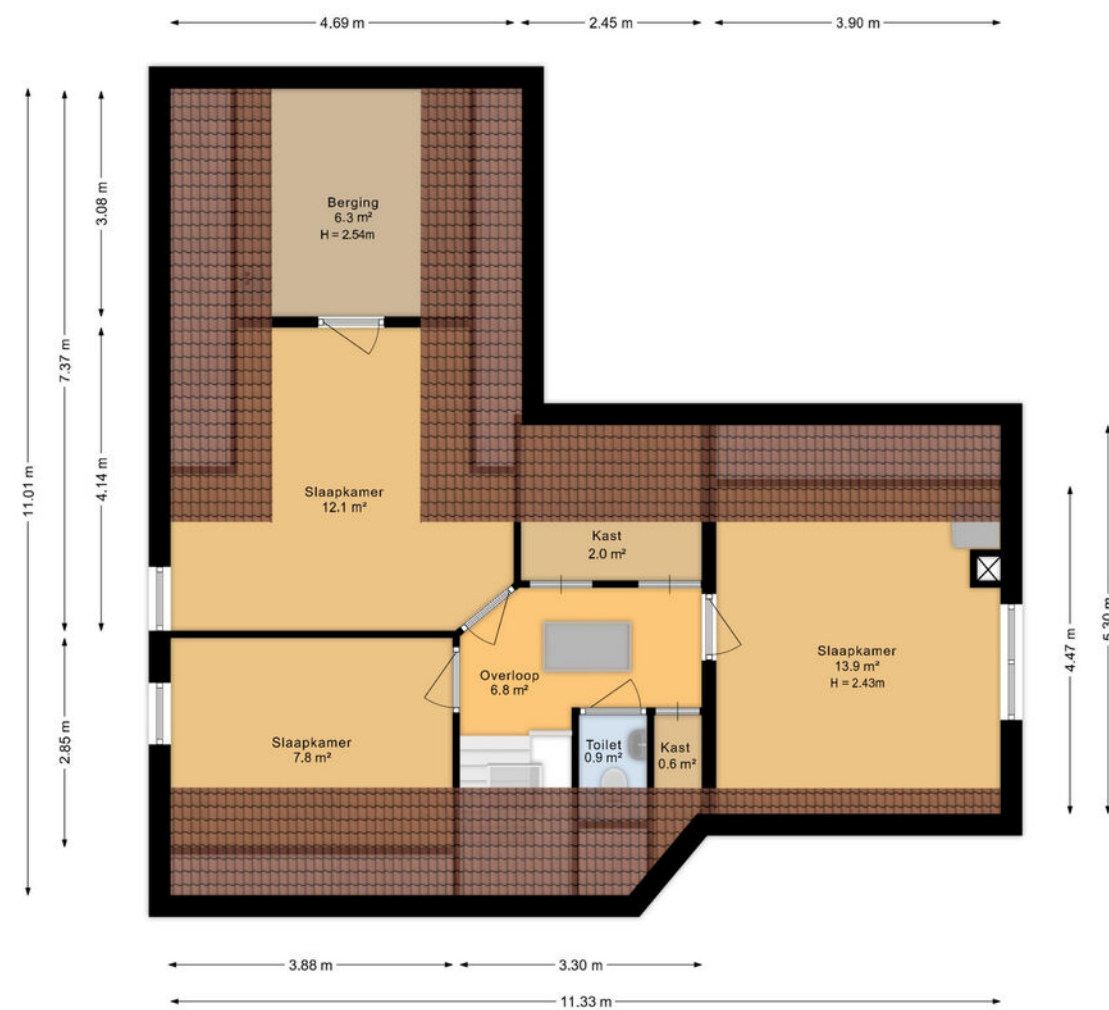




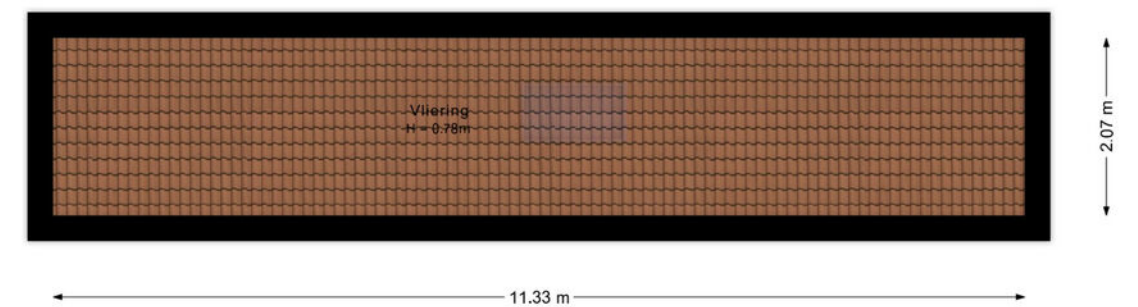
Plattegrond begane grond



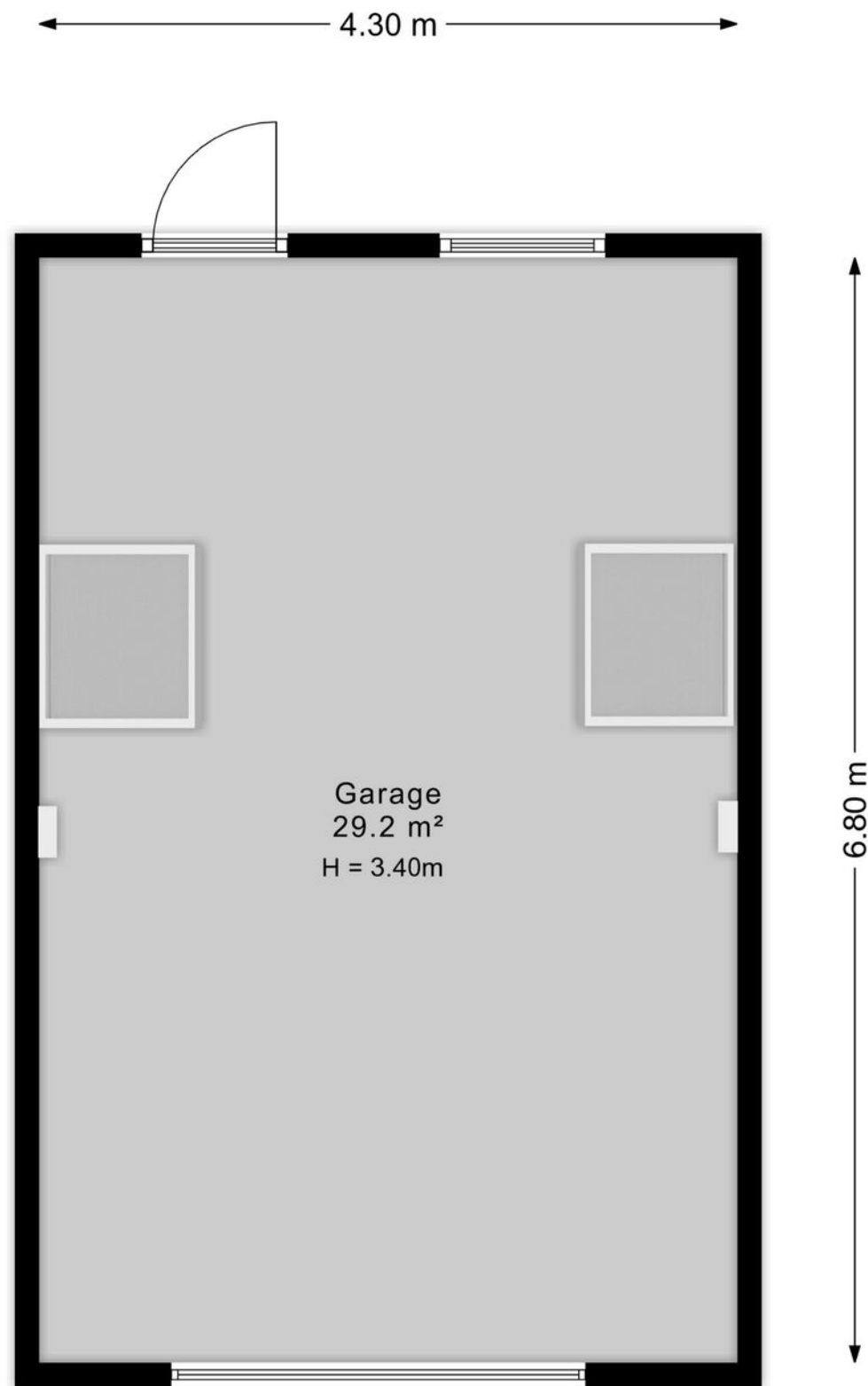
Plattegrond 1e verdieping



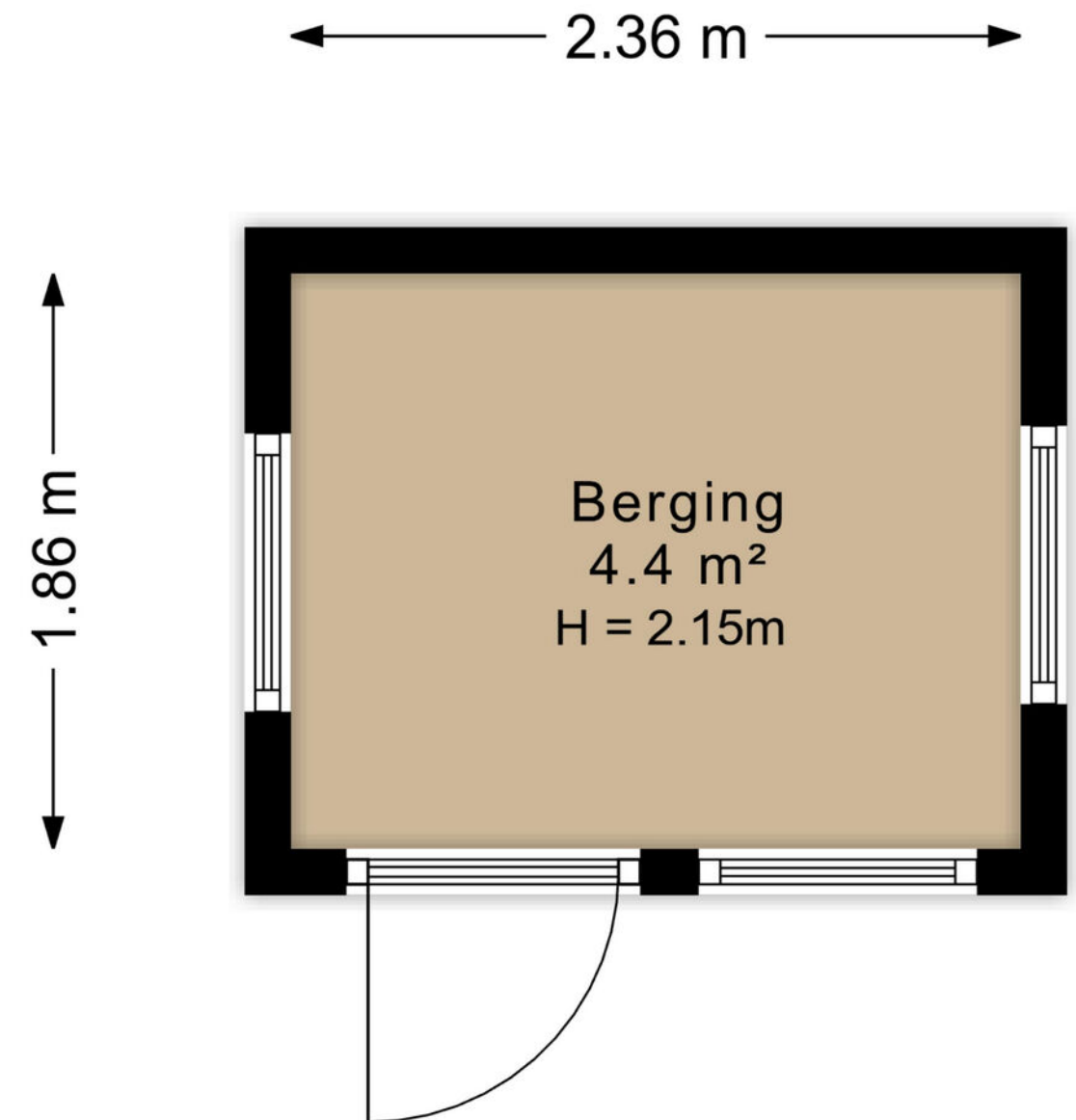
Plattegrond zolder



Plattegrond _{garage}



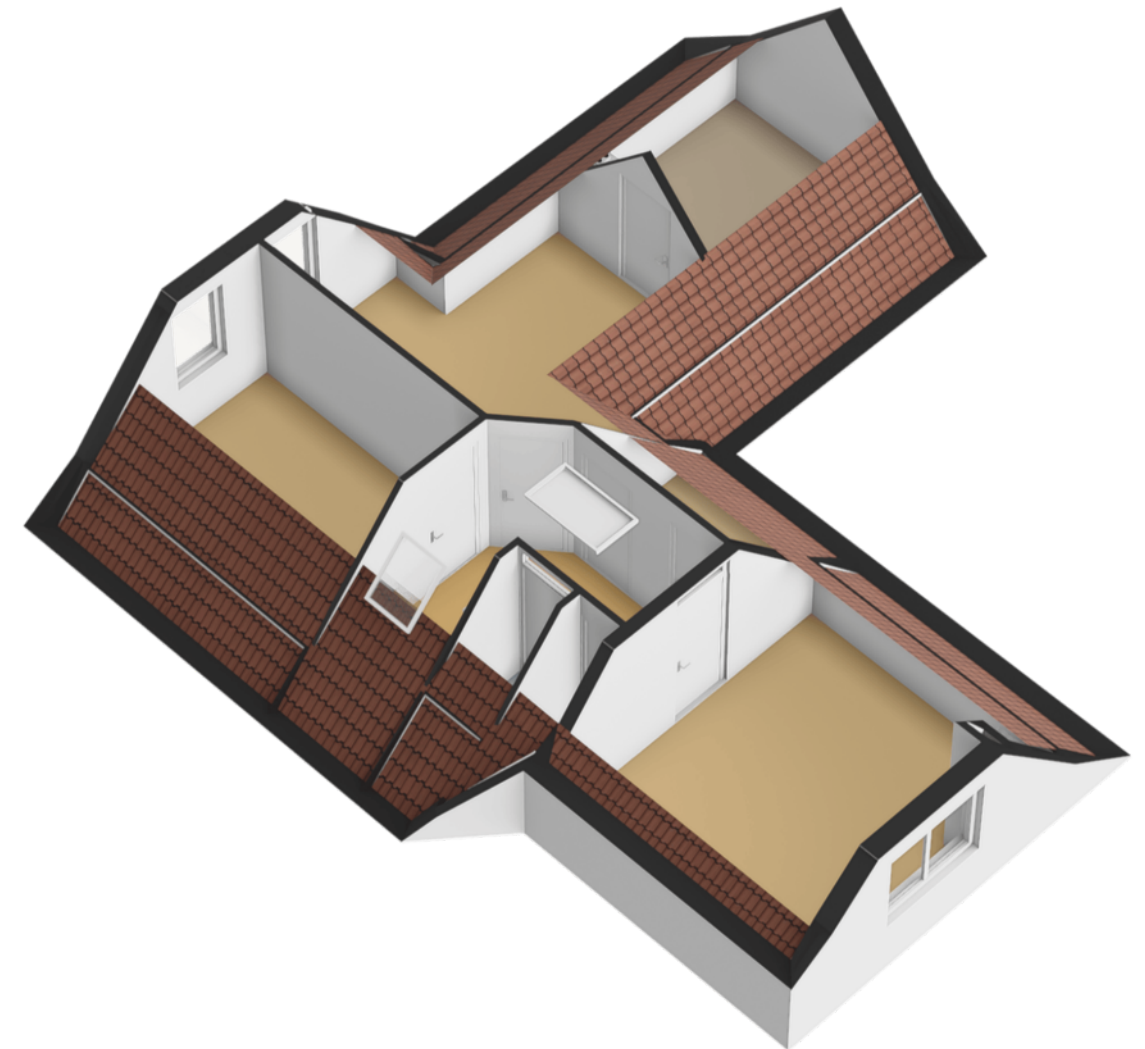
Plattegrond _{berging}



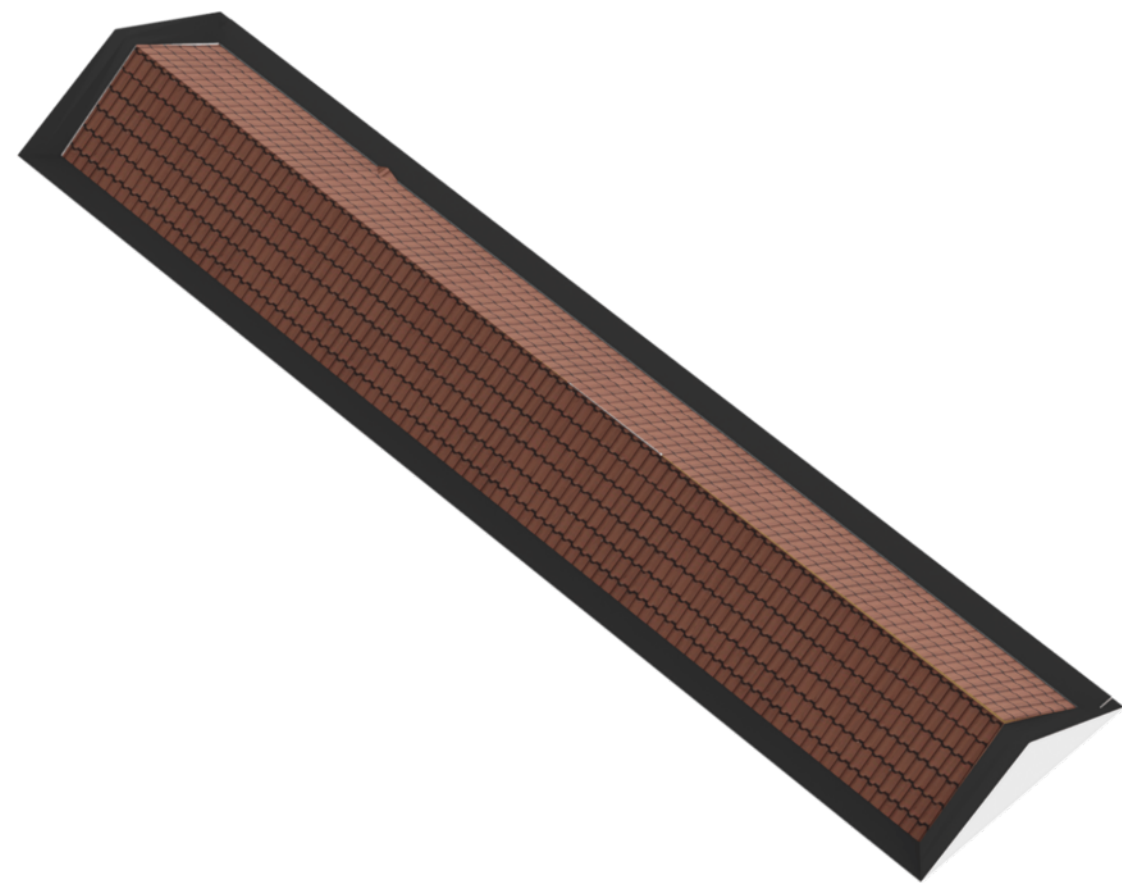
Plattegrond begane grond 3D



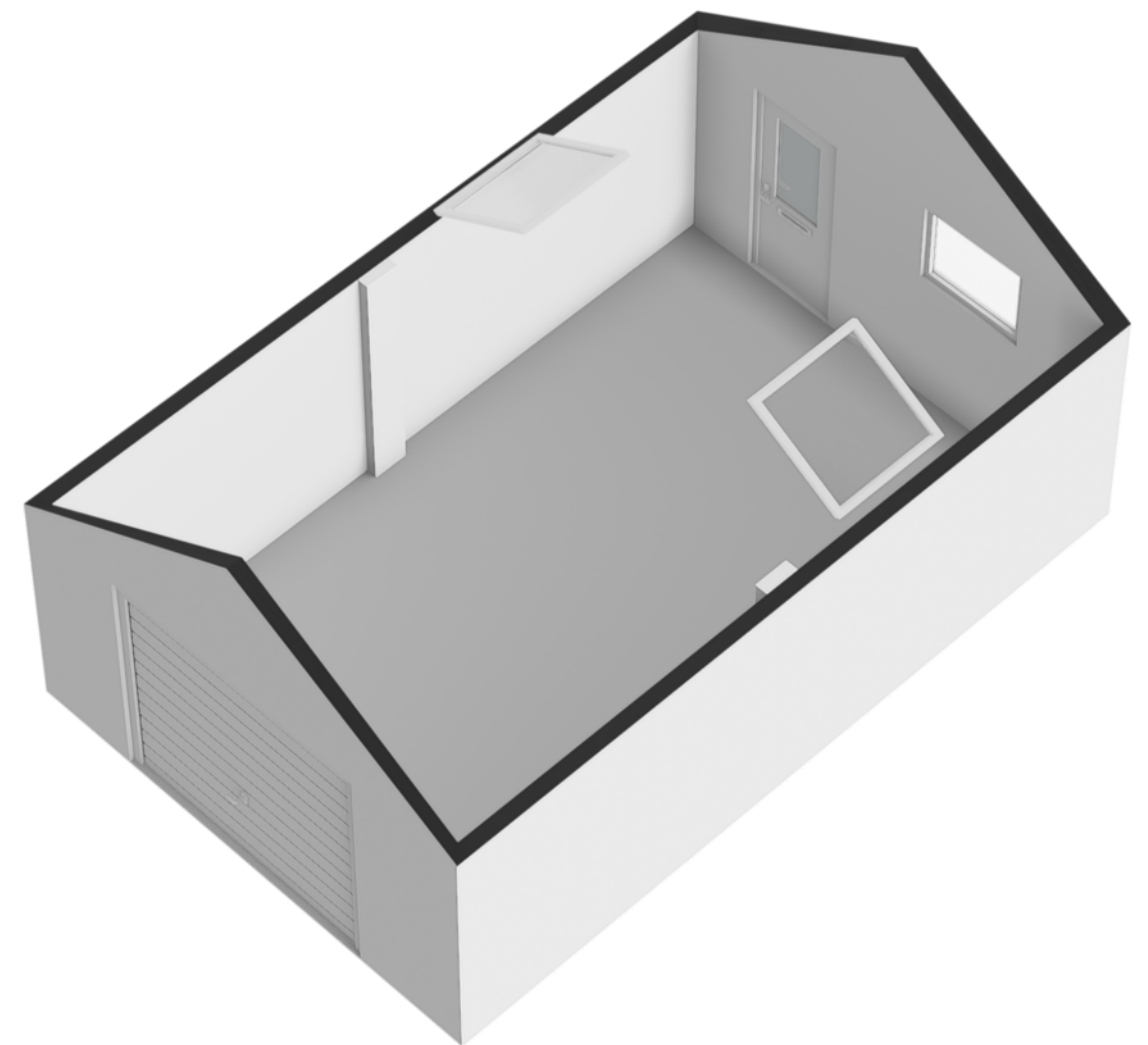
Plattegrond 1e verdieping 3D



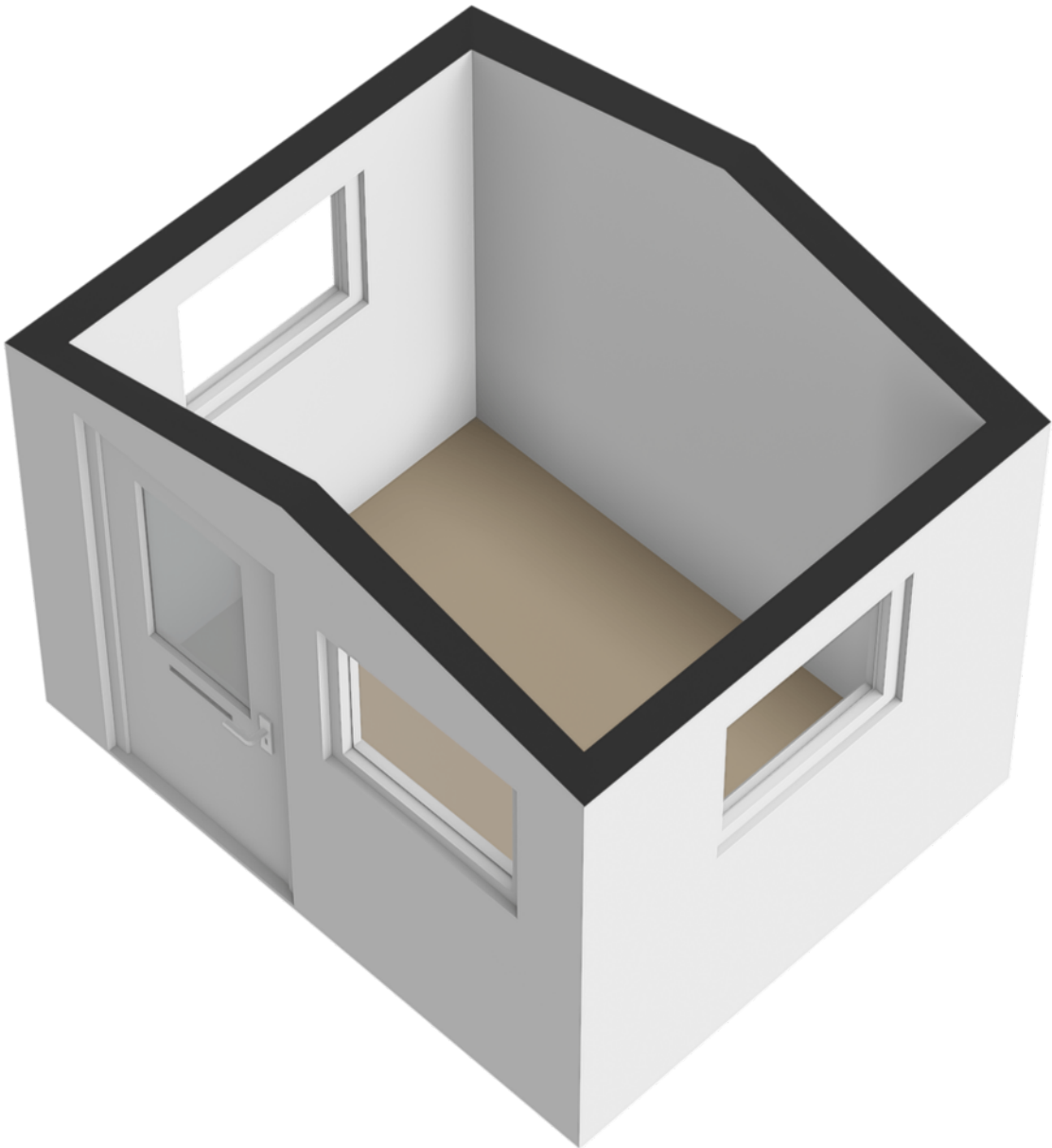
Plattegrond zolder 3D



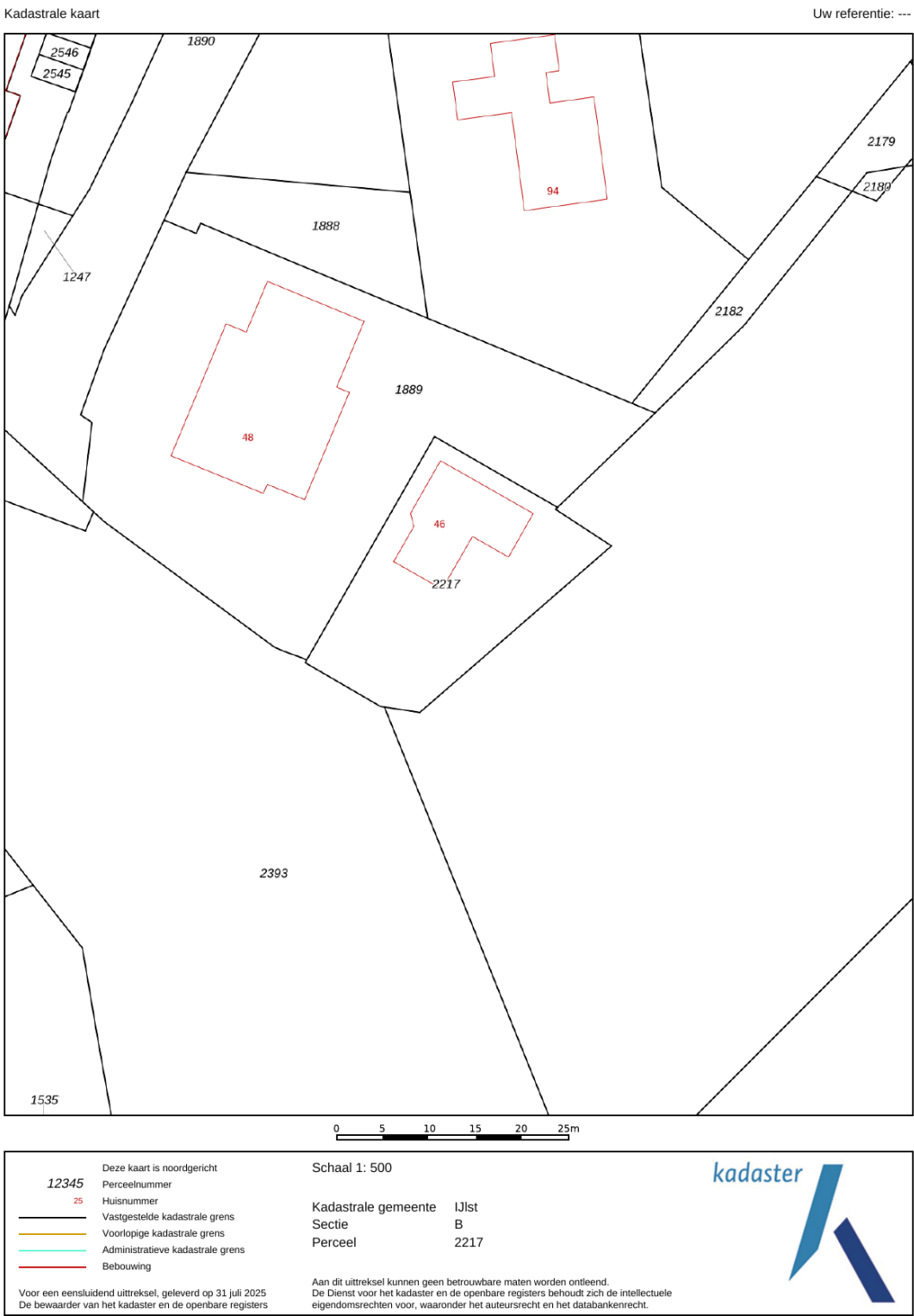
Plattegrond garage 3D



Plattegrond berging 3D



Kadaster



Waterkenmerken

Oeverlengte:	Ca. 40 meter + eigen insteekhaven ca. 10 meter lengte.
Aanlegsteiger:	Ja.
Vaardiepte:	Ca. 1.75 m.
Vaarverbinding:	Staande mast route.
Vaarroutes:	Zuidwest Friesland bereikbaar via Heeg, centrale merengebied bereikbaar via IJlst en Sneek.
Overig:	Wal beschoeiing voor ca. 75 % vernieuwd.



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 II-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.

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.



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