

Comfortabel WONEN

Wordt dit
jouw nieuwe
thuis?



DOEREBOUT 22 / 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



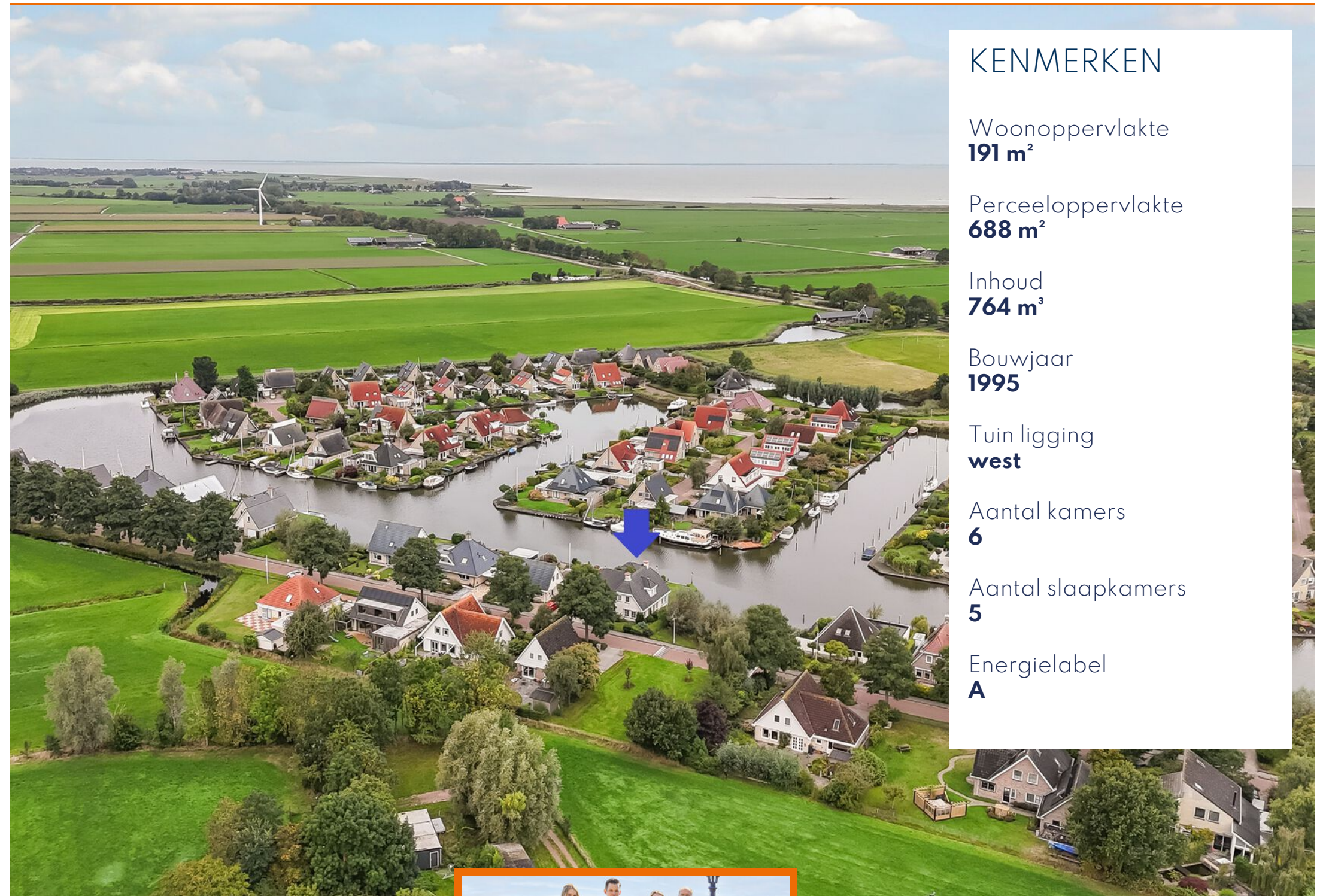
Anne Stenekes

0515 - 245 999

06 - 502 500 81

sneek@wonenaanwater.nl

DOEREBOUT 22 / KOUDUM



KENMERKEN

Woonoppervlakte
191 m²

Perceeloppervlakte
688 m²

Inhoud
764 m³

Bouwjaar
1995

Tuin ligging
west

Aantal kamers
6

Aantal slaapkamers
5

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

Royaal wonen aan het water met volop ruimte...

Op een prachtige locatie, direct aan open vaarwater, staat deze zeer ruime vrijstaande woning met garage. Met een eigen aanlegsteiger/oever van maar liefst circa 30 meter (aan de achterzijde én zijkant) zijn er volop mogelijkheden om één of meerdere boten aan te leggen. De gehele beschoeiing met steiger is recent vernieuwd. Een droomplek voor de echte watersportliefhebber!

Met een woonoppervlak van maar liefst 191 m² en in totaal 5 slaapkamers biedt deze woning bijzonder veel leefruimte. Ook verkeert het geheel in goede staat van onderhoud.

De ligging is mooi, in een rustige, doodlopende straat met uitsluitend bestemmingsverkeer. Hierdoor ervaart u optimale rust en privacy.

Op de begane grond bevindt zich een ruime slaapkamer (ca. 13 m²) en een extra badkamer. Deze comfortabele indeling maakt het mogelijk om volledig gelijkvloers te wonen. Dat maakt de woning uitermate geschikt voor wie levensloopbestendig wil wonen of simpelweg extra gemak en comfort 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...

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.

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.

DOEREBOUT 22 / 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 0515 245 999 of mail naar info@wonenaanwater.nl

Extra Informatie

INDELING

Begane grond: hal/entree, slaapkamer, badkamer met douche, toilet (hangcloset), wastafel, riante woonkamer met schuifpui en een nette open keuken met kookeiland en voorzien van diverse inbouwapparatuur. De woonkamer en keuken samen zijn maar liefst 62 m² groot! Bijkeuken/berging met wasmachineaansluiting en toegang tot de (geïsoleerde) garage met elektrisch bedienbare deur.

1e Verdieping: overloop, 4 ruime slaapkamers (van respectievelijk ca. 21 m², 13 m², 12 m² & 17 m²) en een 2e badkamer met ligbad/whirlpool, 2e toilet, douche en wastafelmeubel.

2e Verdieping: via een vlizotrap bereikbaar, ruime vliering/bergzolder (stahoogte).

Overig:

- * Woonoppervlak 191 m².
- * Perceelgrootte 688 m².
- * Energielabel A.
- * Walbeschoeiing vernieuwd in 2023.
- * Kunststof ramen/kozijnen.
- * Buitenzonwering & screens aanwezig.
- * Vloerverwarming op de begane grond (m.u.v. garage)
- * Airco aanwezig.

Extra Informatie

Huidige bestemming

Permanente bewoning.

Kabel

Ja & glasvezel aanwezig.

Riolering

Ja, rechtstreeks.

Zonwering

Buitenzonwering en screens aanwezig.

Algemene bouwaard

Houtskeletbouw.

Dak

Kapconstructie gedekt d.m.v. keramische dakpannen.

Gevels

Geïsoleerde gevels. Buitengevels opgetrokken in metselwerk.

Kozijnen

Kunststof.

Schilderwerk

Geen buitenschilderwerk.

Vloeren

Steenharde/betonvloeren op de begane grond. 1e en 2e Verdieping is een houten vloer.

Plafonds

Combinatie van diverse materialen, waaronder schroten (hout) en gipsplaten.

Asbest

Niet aanwezig.

Erfdienstbaarheden

Voorgaande akte via kantoor ter inzage/op te vragen.

Kruipruimte

Kruipruimte aanwezig.

Onroerend zaak belasting

€ 753,-

Waterschapslasten

€ 825,-

Rioolrechten

€ 211,-

Gasverbruik

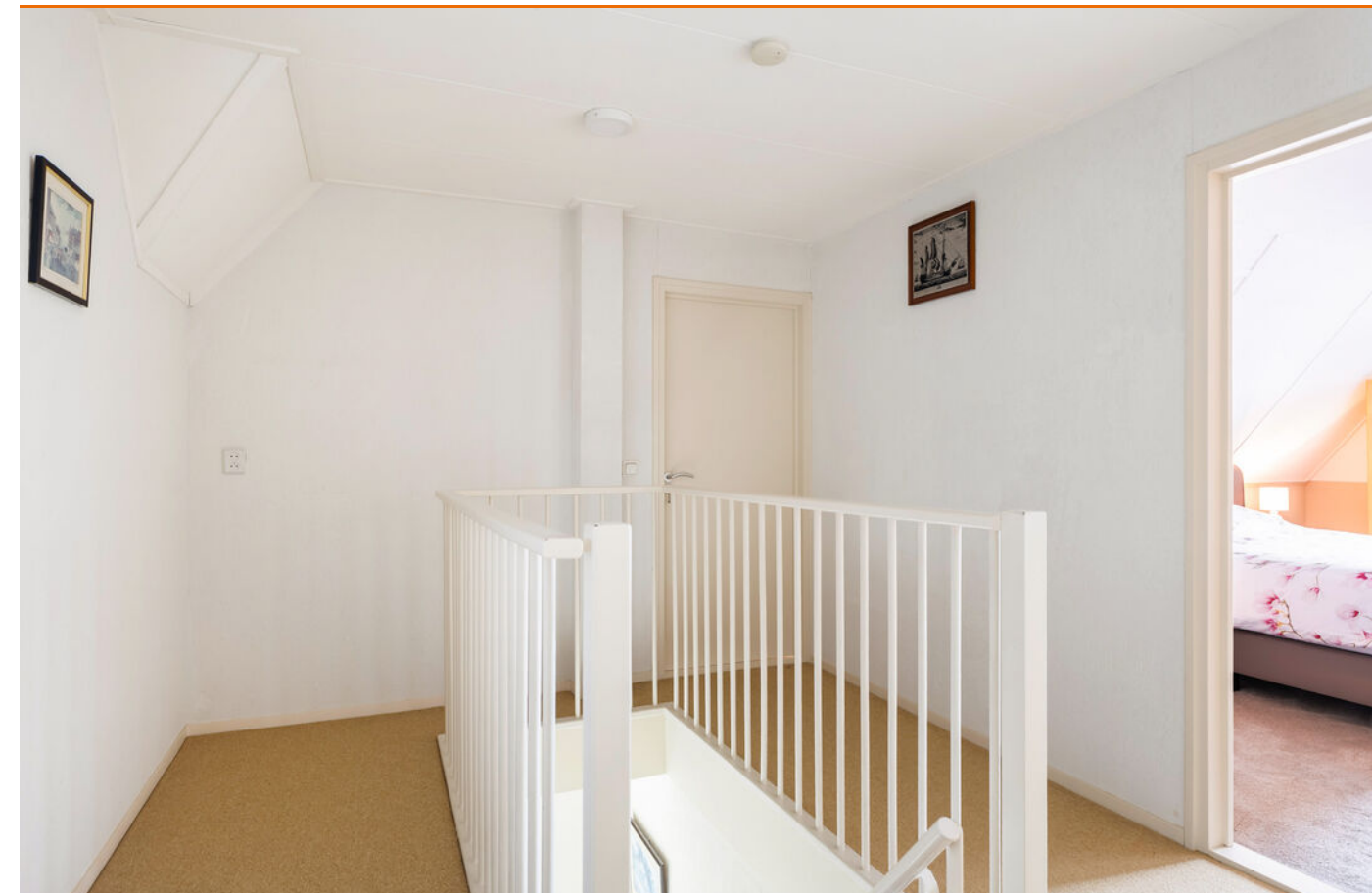
Momenteel laag ivm leegstand. Het voorschot aan gas en elektra bedroeg € 240,-

















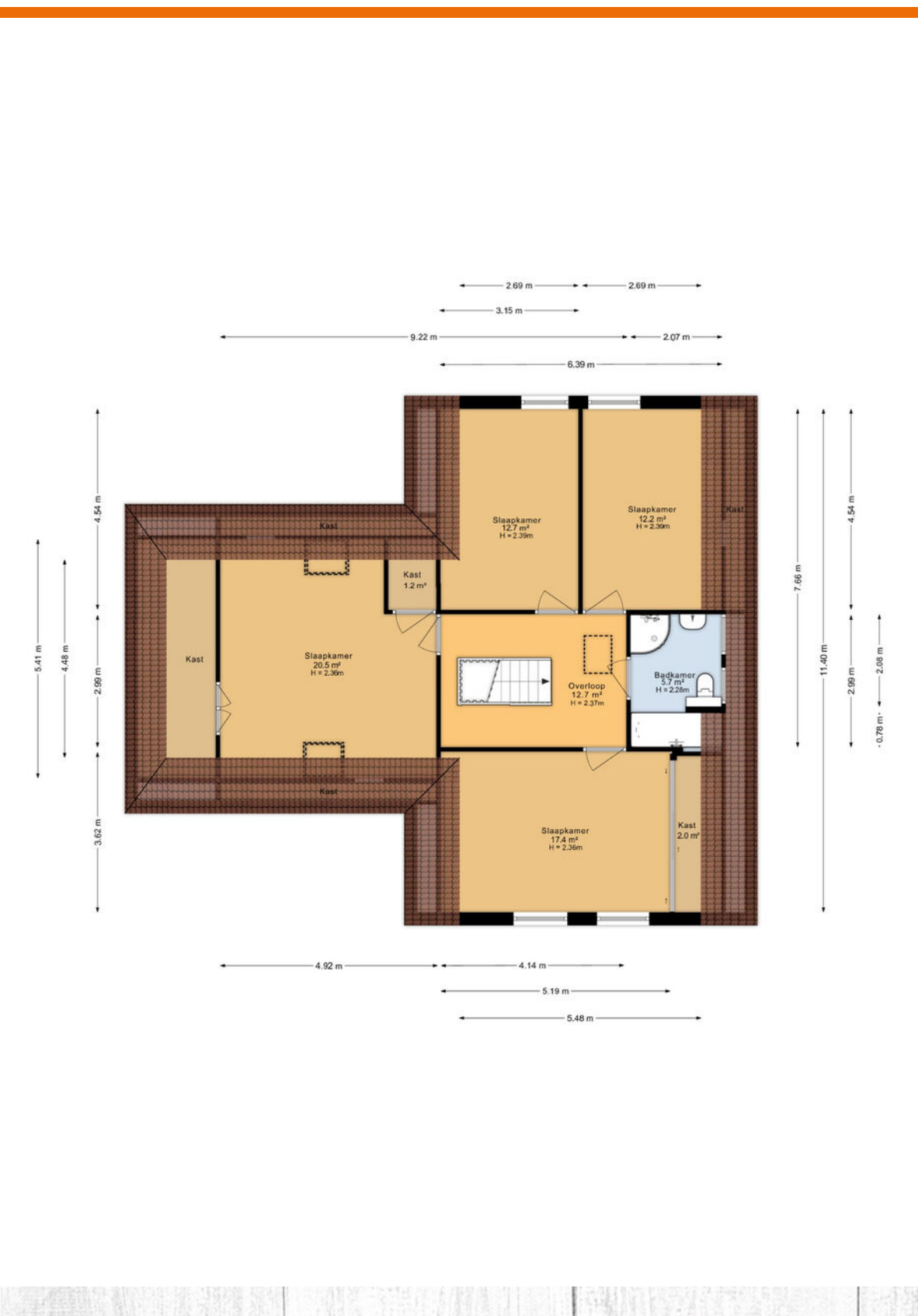




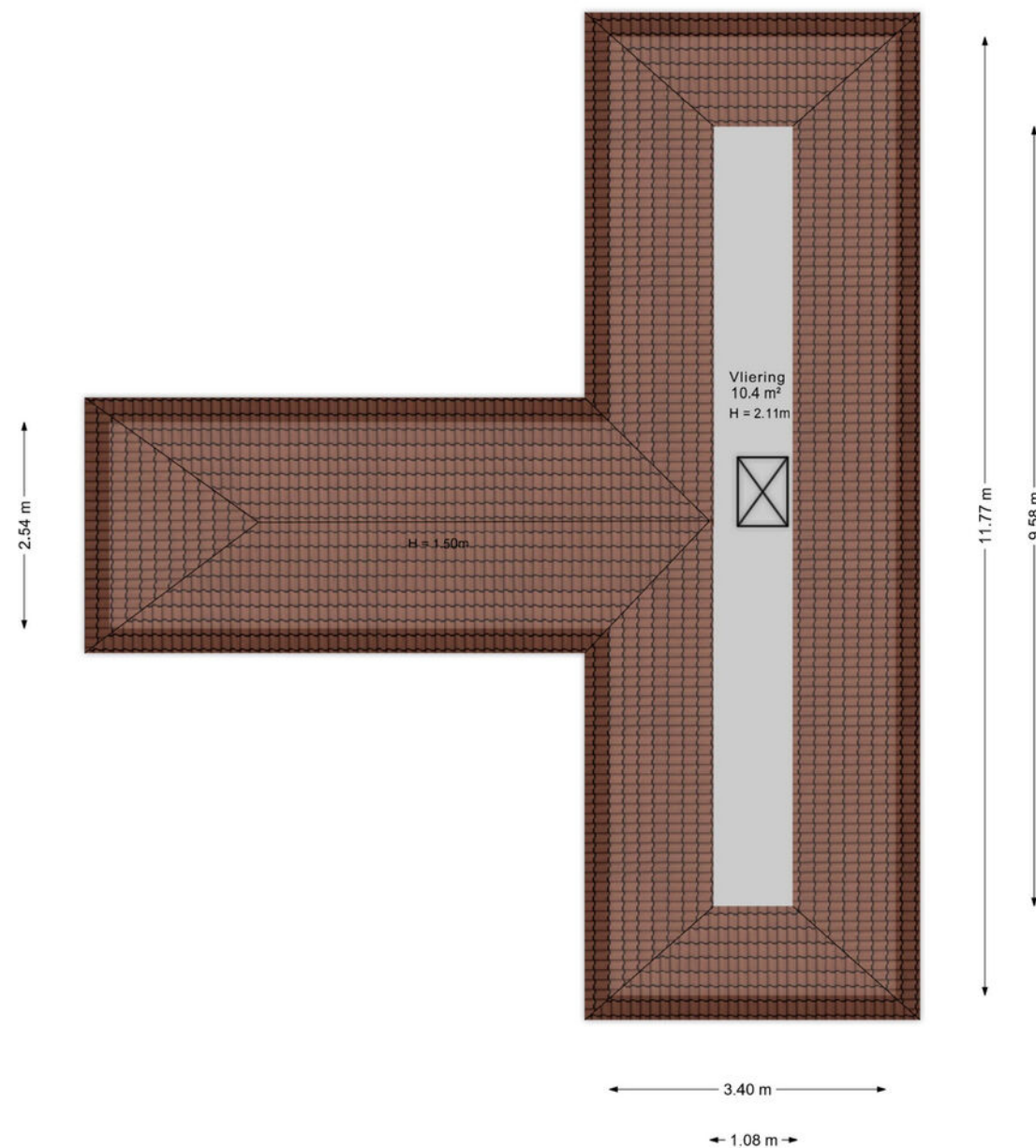
Plattegrond begane grond



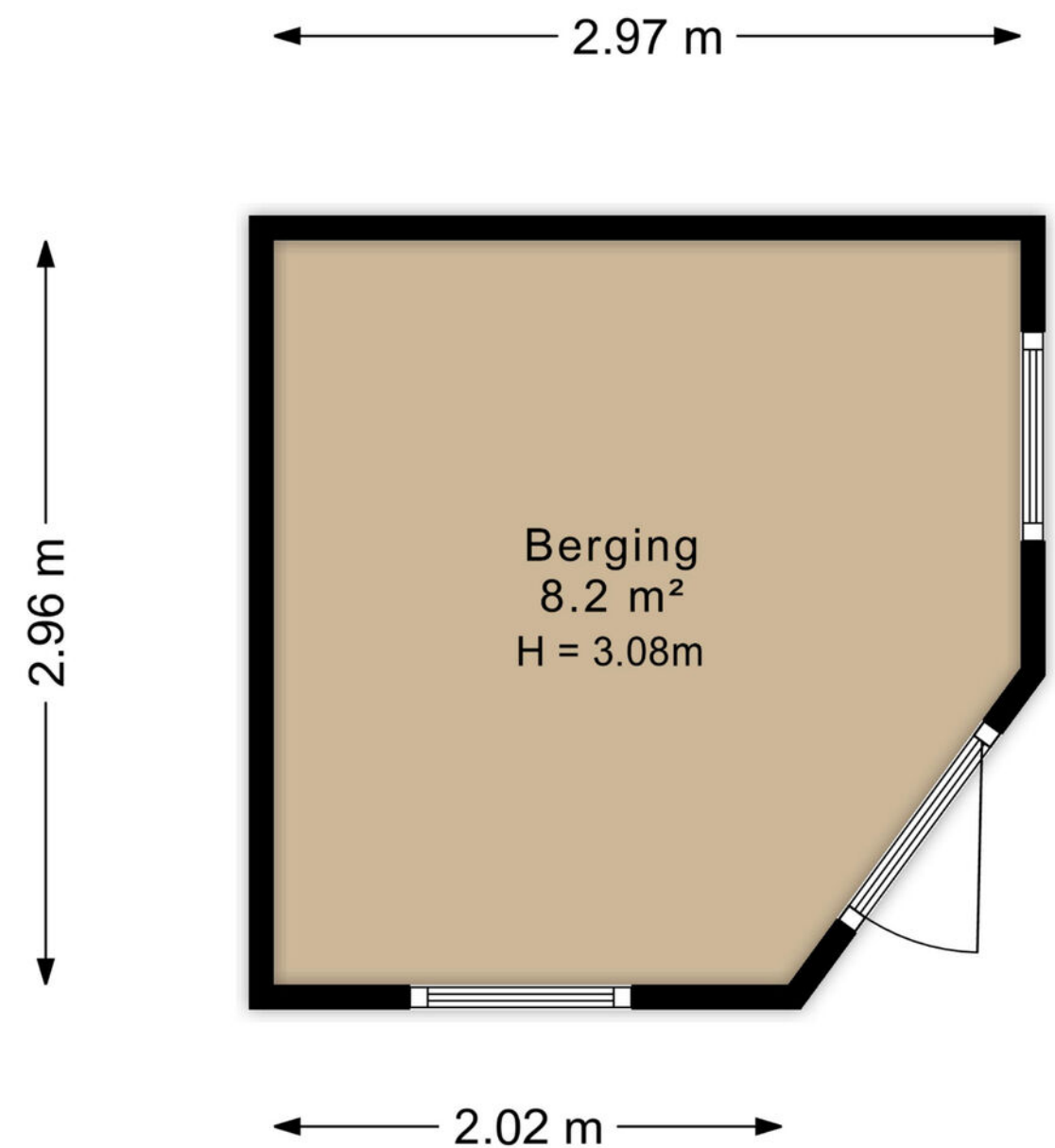
Plattegrond 1e verdieping



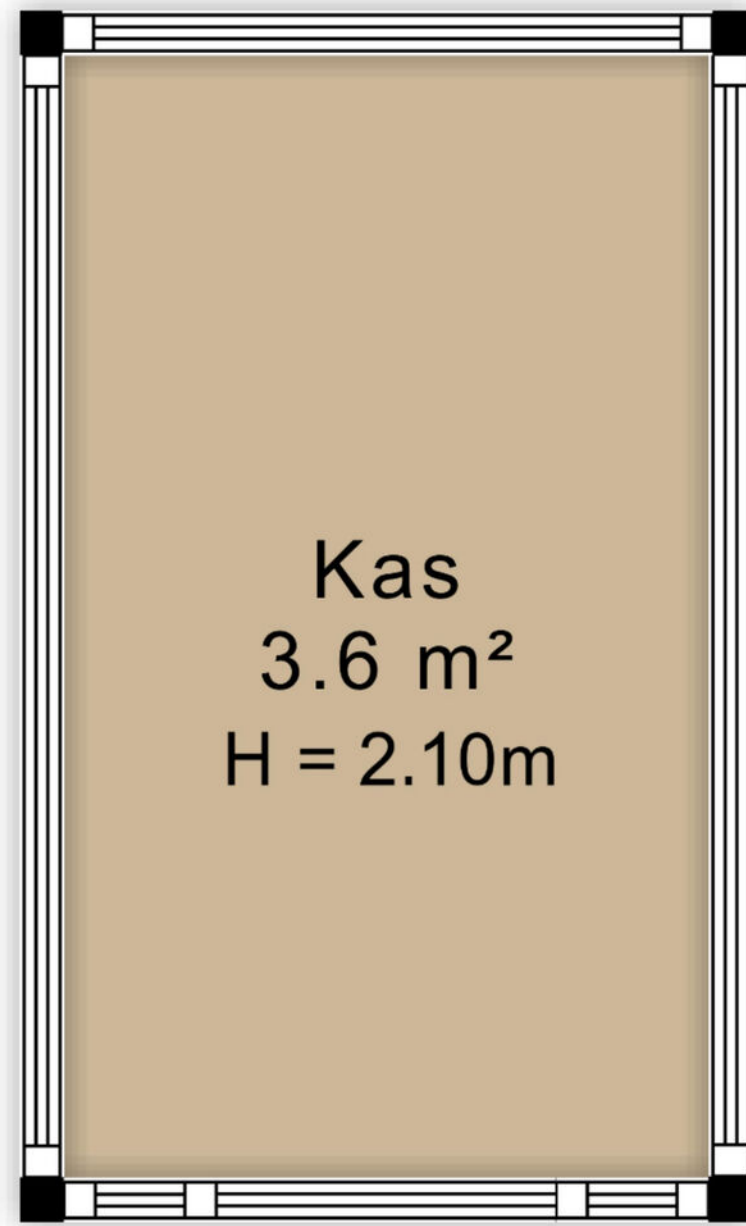
Plattegrond zolder



Plattegrond berging



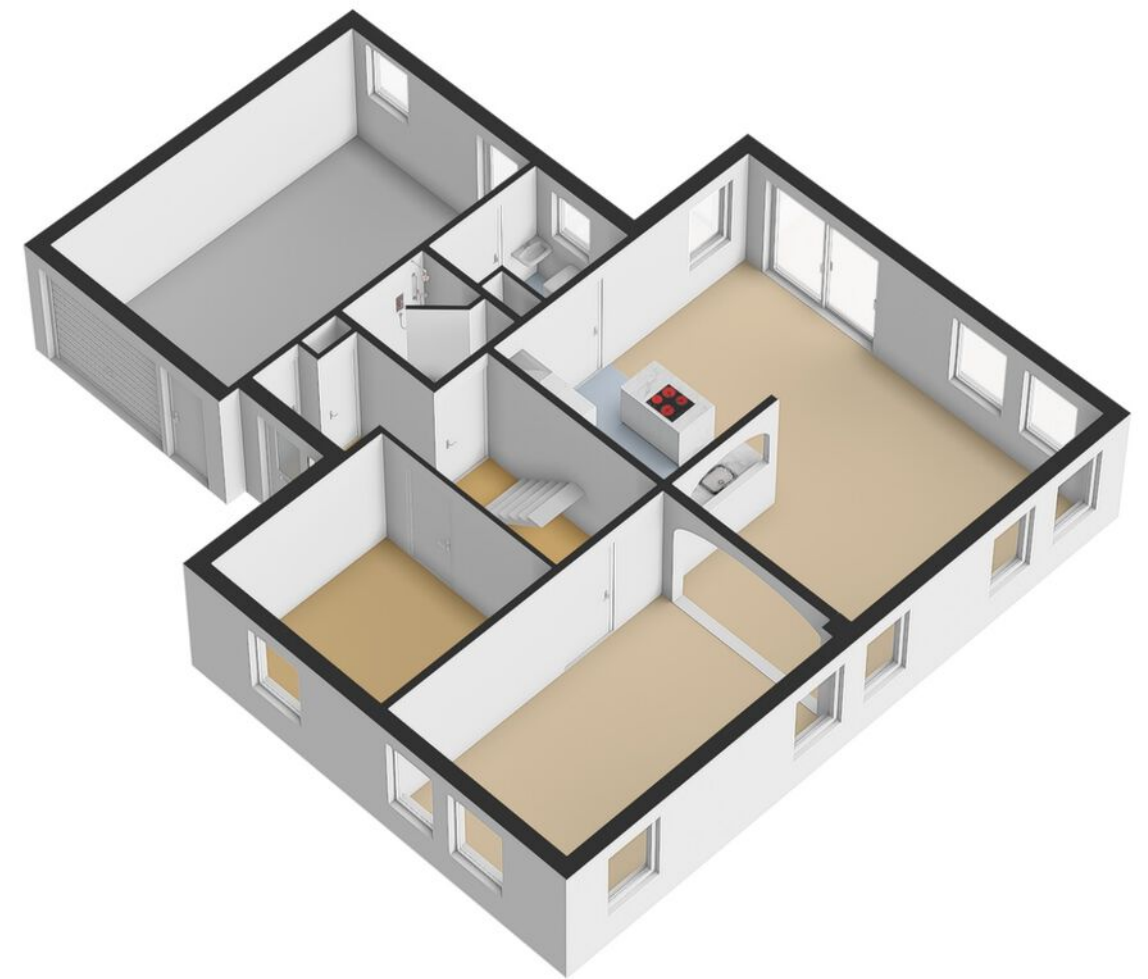
Plattegrond _{kas}



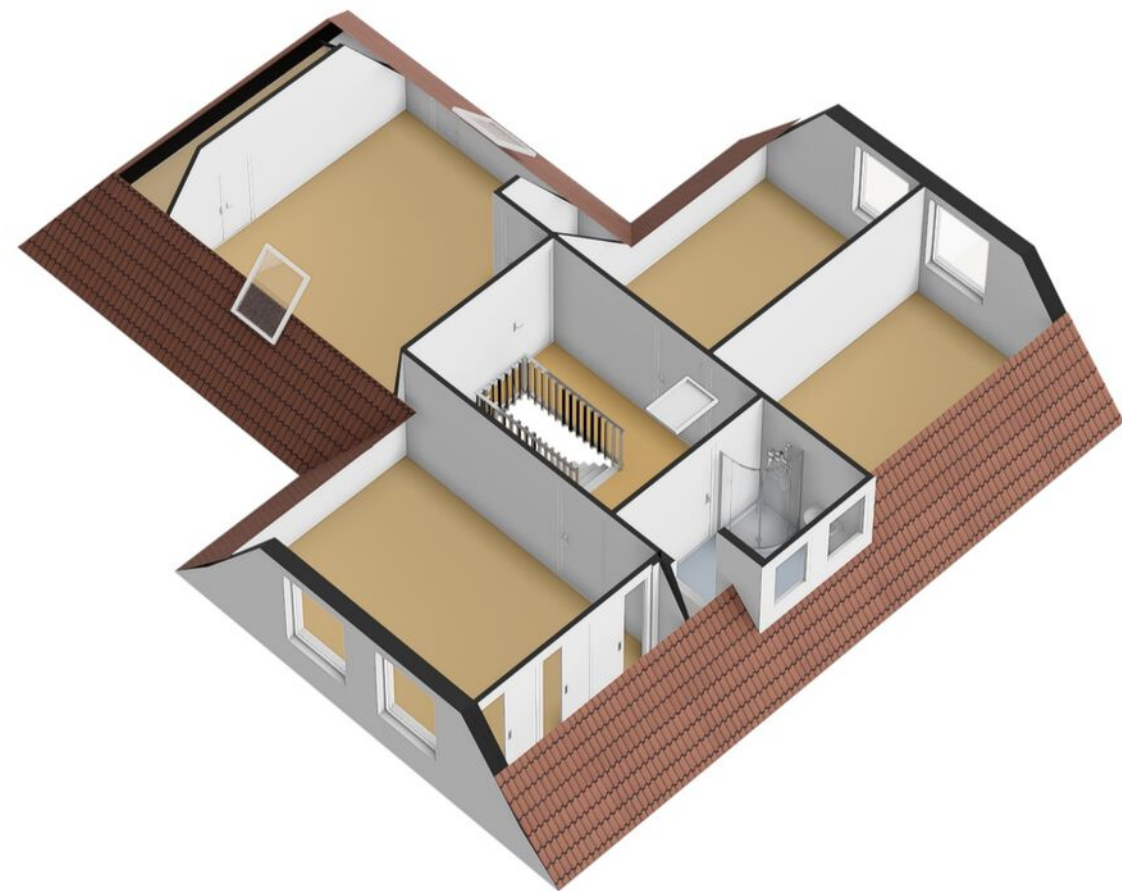
← 1.43 m →

↑ 2.50 m ↓

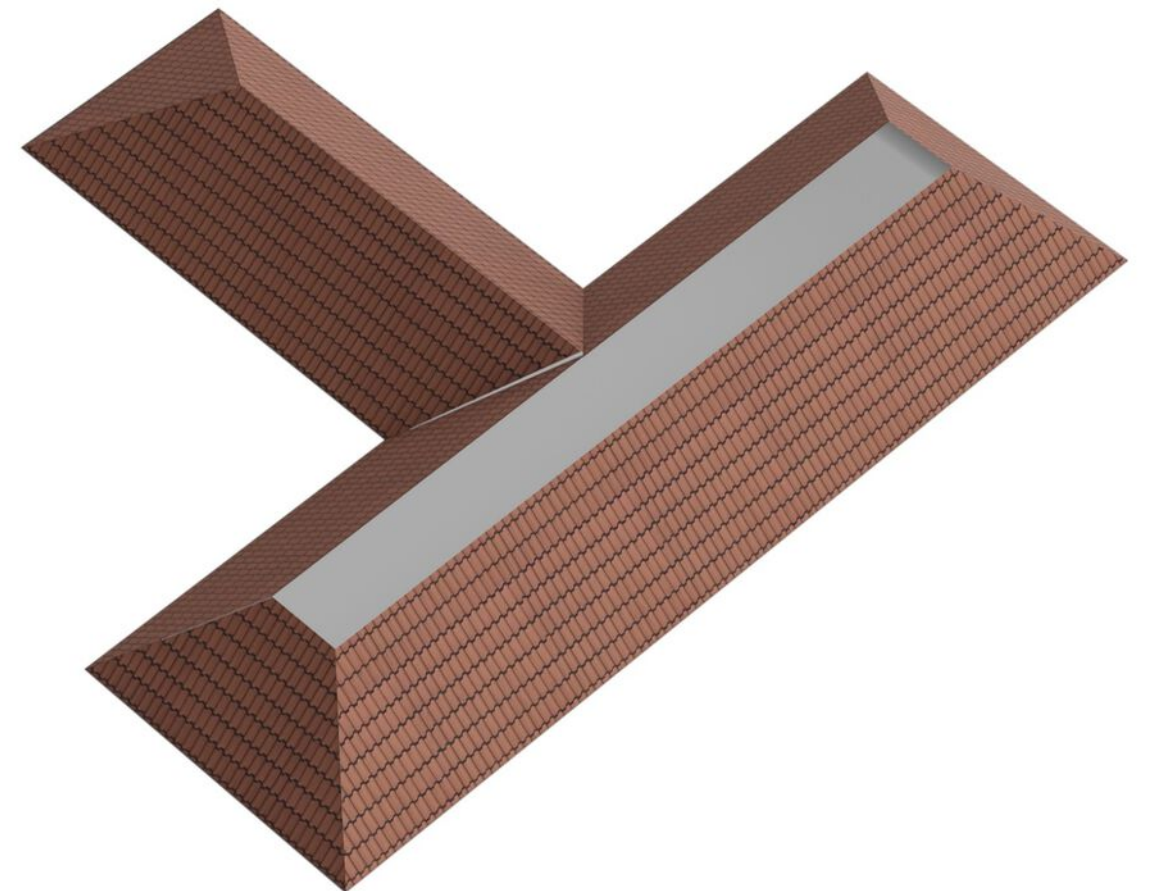
Plattegrond _{begane grond 3D}



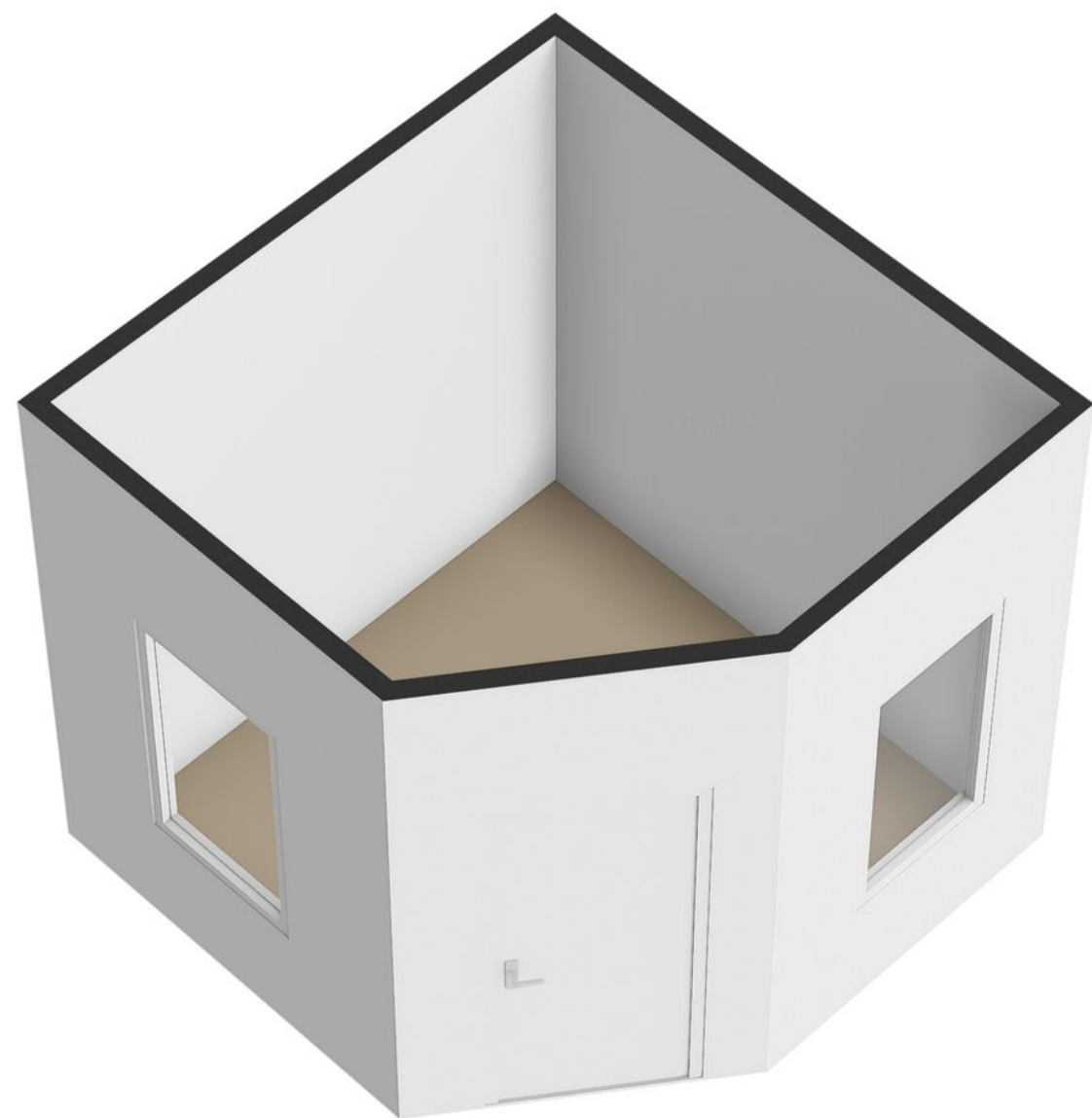
Plattegrond 1e verdieping 3D



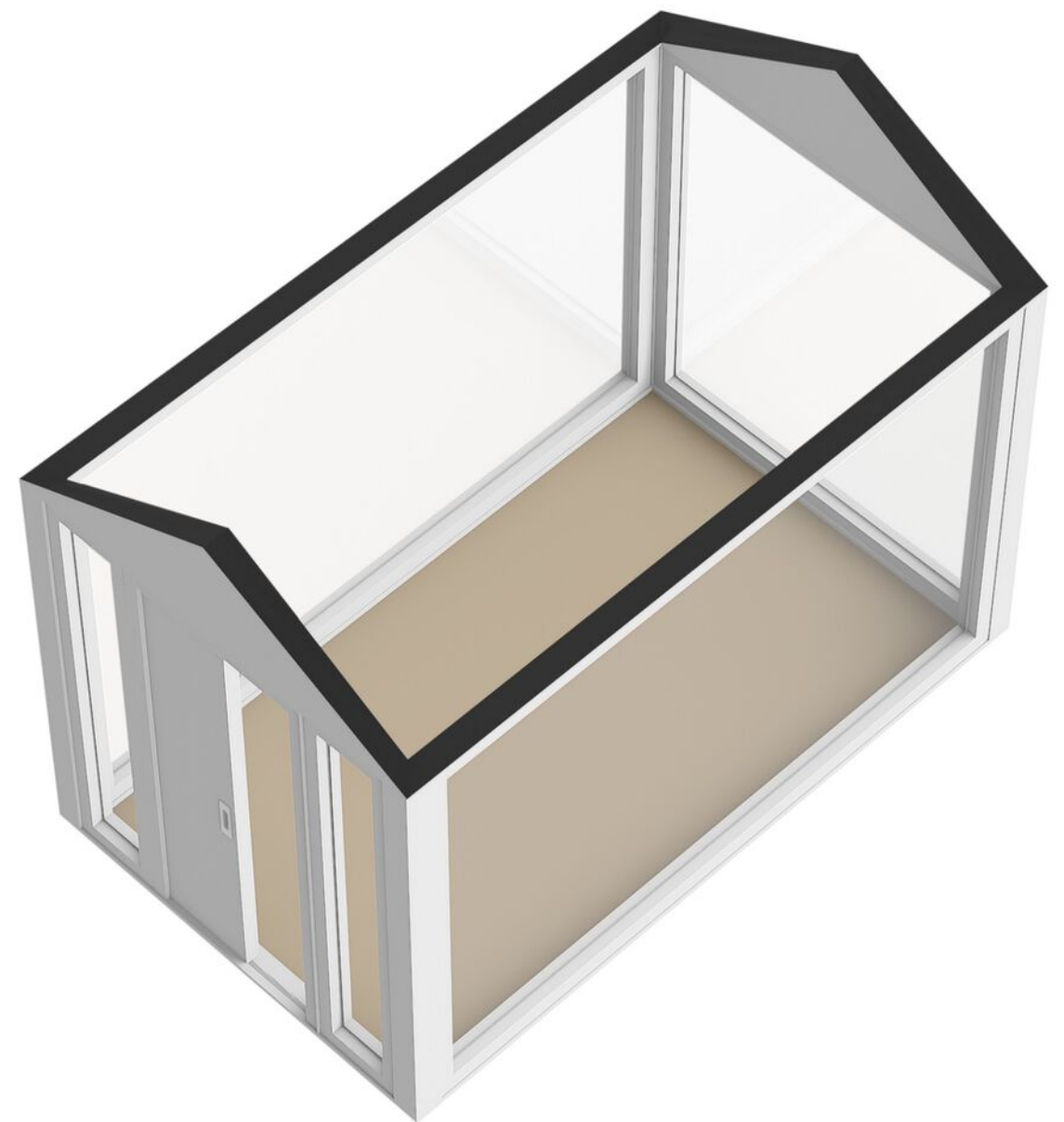
Plattegrond zolder 3D



Plattegrond berging 3D



Plattegrond kas 3D



Kadaster



Waterkenmerken

- Oeverlengte:** Circa 30 meter (aan de achterzijde én zijkant).
- Aanlegsteiger:** Eigen aanlegsteiger.
- Vaardiepte:** Vanaf ca. 1,50 meter.
- Vaarverbinding:** Via de Morra is het gehele Friese merengebied toegankelijk.
- Vaarroutes:** Staande mastroute.
- Overig:** Walbeschoeiing vervangen in 2023.



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