

Waterrijk WONEN

Wordt dit
jouw nieuwe
thuis?



IT STALT 12 / AUGUSTINUSGA



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 overzichtelijk 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 makelaarsteam



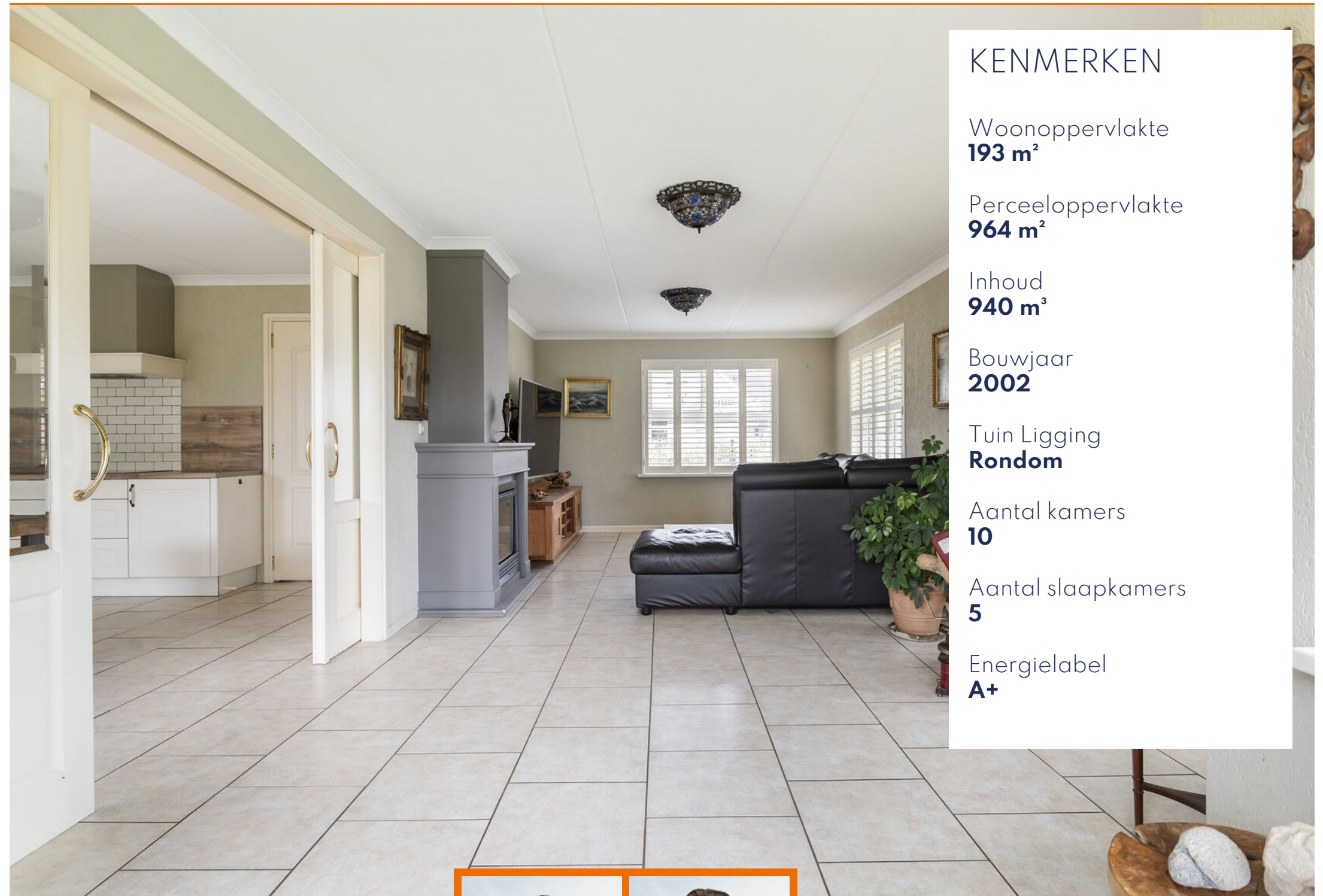
Jan-Bert, Marc & Jesse

06 - 57 80 91 06

058 20 30 600

leeuwarden@wonenaanwater.nl

IT STALT 12 / AUGUSTINUSGA



KENMERKEN

Woonoppervlakte
193 m²

Perceeloppervlakte
964 m²

Inhoud
940 m³

Bouwjaar
2002

Tuin Ligging
Rondom

Aantal kamers
10

Aantal slaapkamers
5

Energielabel
A+

BEKIJK DE WONING
OMSCHRIJVING
OP PAGINA

4



Leny Hofman



Tristen Kuilman

Wil je meer informatie of
een afspraak plannen?
Bel Leny of Tristen!



ONTMOET HET
TEAM VAN



Omschrijving

IT STALT 12 / AUGUSTINUSGA

Zeer verzorgde vrijstaande woning met inpandige garage, eigen aanlegsteiger en prachtig uitzicht. Aan de rand van het gemoedelijke dorp Augustinusga, aan het einde van een rustige en doodlopende straat. Hier geniet je dagelijks van een weids panorama over het water, de jachthaven en het schilderachtige Friese landschap. Op slechts 500 meter stroomt het Prinses Margrietkanaal, dé plek voor watersportliefhebbers.

De woning is volledig geïsoleerd en dankzij de 17 zonnepanelen bijzonder energiezuinig (energielabel A+). De fraai aangelegde tuin, met rond de 1.000 verschillende planten en gewassen, grenst aan twee zijden direct aan het water en nodigt uit tot ontspannen, tuinieren of uitgebreid buiten tafelen.

BEGANE GROND

Bij binnenkomst ervaar je direct de ruimte in de royale hal met trapopgang, meterkast, garderobe en modern toilet met wandcloset en fontein. De lichte woonkamer straalt warmte uit, mede dankzij de sfeervolle gashaard en schuifdeuren naar de royale leefkeuken.

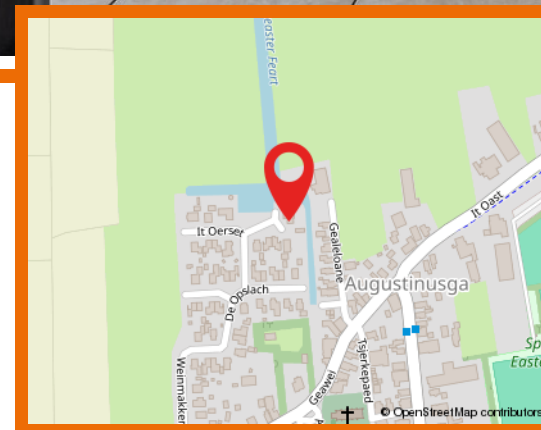
De woonkeuken is voorzien van een moderne, complete keukenopstelling met hoogwaardige inbouwapparatuur en openslaande deuren naar de tuin, een heerlijke plek om samen te koken en te genieten. Aansluitend vind je een praktische slaap-/studeerkamer, ideaal voor thuiswerken of gasten. Via de hal kom je in de bijkeuken met witgoedaansluitingen en CV-installatie met dubbele warmtepompinstallatie. Vanuit hier is de volledig geïsoleerde inpandige garage (ca. 30 m²) bereikbaar, uitgerust met extra aanrechtblok en aansluitingen voor een eventuele natte cel. De gehele begane grond is grotendeels voorzien van vloerverwarming en plavuizen, wat zorgt voor optimaal comfort.

EERSTE VERDIEPING

De overloop biedt toegang tot vier ruime slaapkamers, allen licht en functioneel ingedeeld. De moderne en royale badkamer is ingericht met ligbad, inloopdouche, wandcloset en eigentijdse wastafelmeubel.

ZOLDER

Via een vlizotrap bereik je de zolder: een praktische geïsoleerde berging met verrassend veel ruimte.



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 058 203 0600 of mail naar leeuwarden@wonenaanwater.nl

Omschrijving

BUITENRUIMTE

De tuin rondom de woning is een groen paradijs: zorgvuldig aangelegd met sierbestrating, perkjes, een gazon en twee zonneterrassen, waarvan één direct aan het water. Hier beleef je de ultieme combinatie van rust, ruimte en natuur. De oeverlengte welke is voorzien van nieuwe walbeschoeiing is maar liefst 60 strekkende meters lang. Aan de noordzijde, direct aan het water, vind je een beschutte en ruime ligplaats van ca. 3,60 meter breed en ruim 13 meter lang, ideaal voor een grotere motorcruiser. Daarnaast staat er aan de andere zijde van het perceel een vrijstaande houten schuur van circa 50 m² op een betonnen vloer, perfect geschikt als werkplaats of voor het opbergen van tuingereedschap en watersportspullen. Aan deze kant van het perceel kun je ook je sloep aanmeren.

BIJZONDERHEDEN

- + Volledig geïsoleerd woonhuis;
- + Levensloopbestendig;
- + Waterdiepte circa 120cm;
- + Energielabel A+;
- + Nieuwe walbeschoeiing;
- + 17 zonnepanelen;
- + Eigen aanlegsteiger aan vaarwater;
- + Vier slaapkamers en een slaap-/studeerkamer op de begane grond;
- + Inpandige geïsoleerde garage (ca. 35 m²);
- + Vrijstaande houten schuur van ca. 50 m²;
- + Twee zonneterrassen, waarvan één aan het water.



















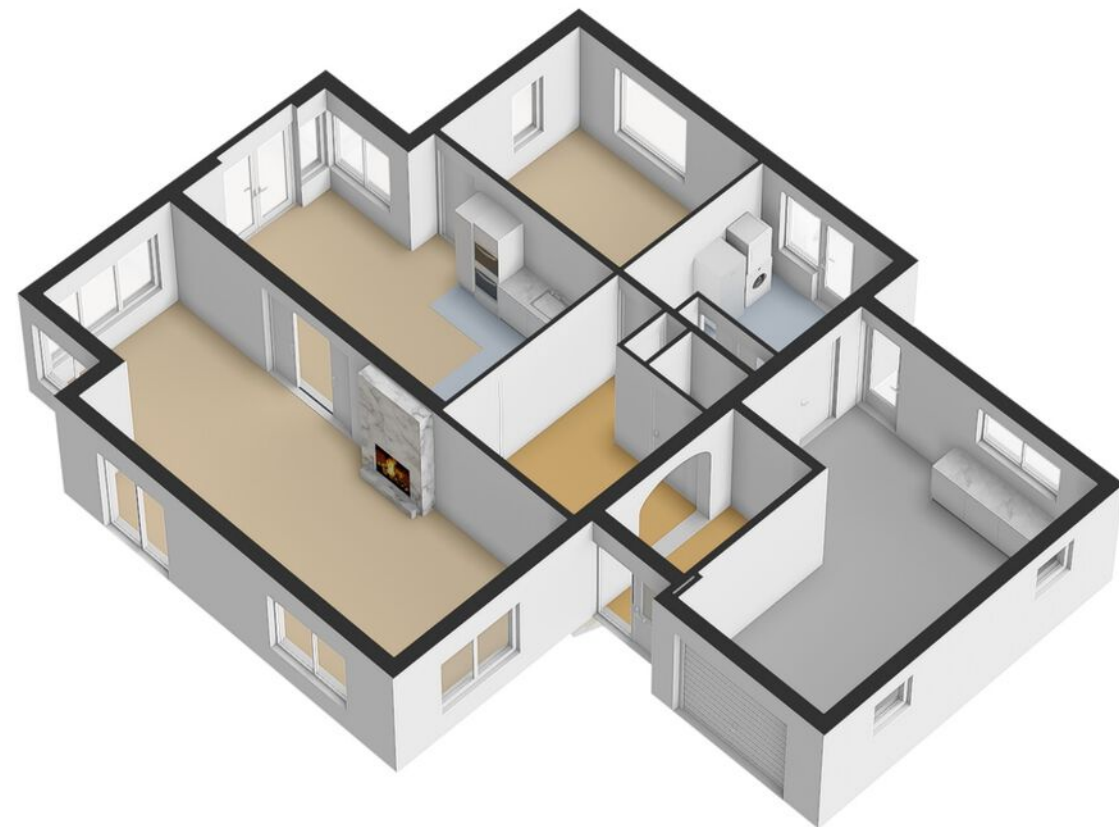




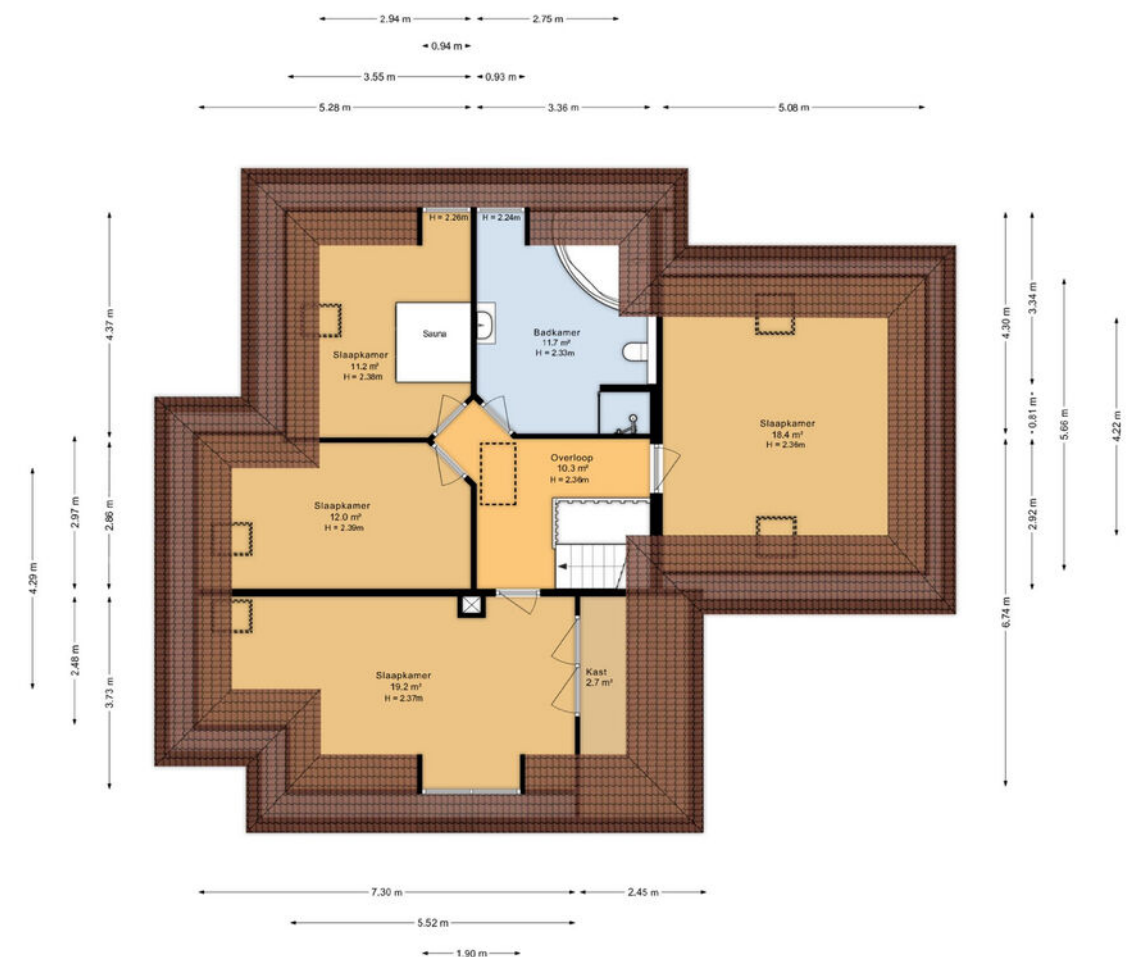
Plattegrond



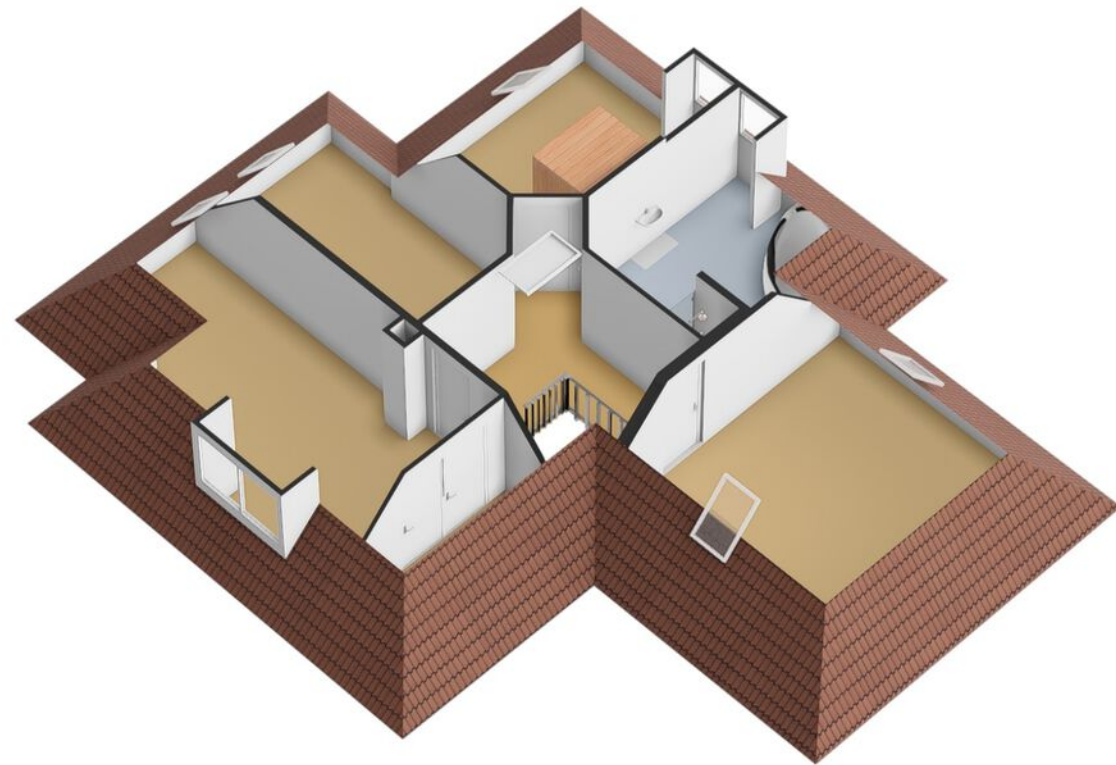
Plattegrond



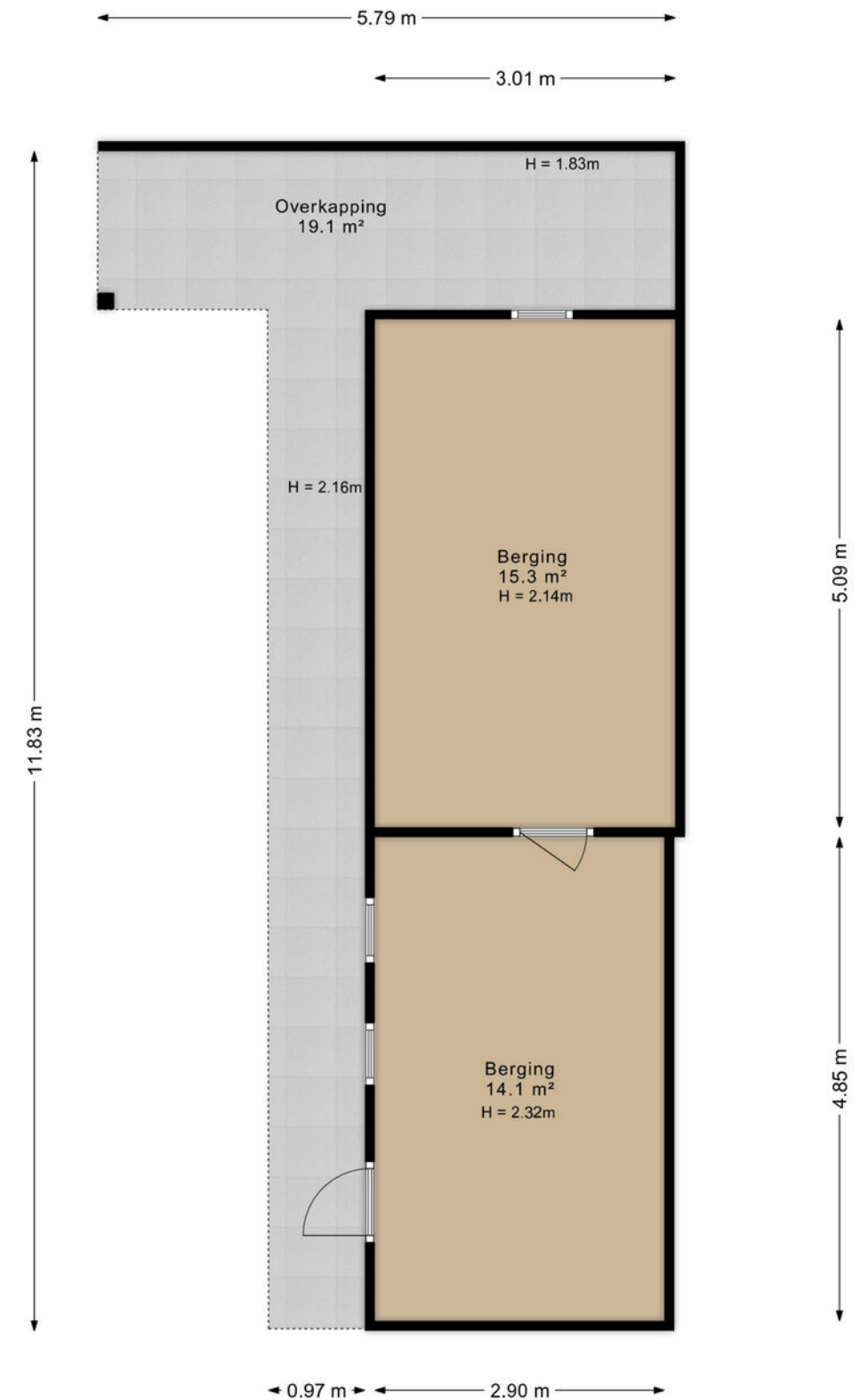
Plattegrond



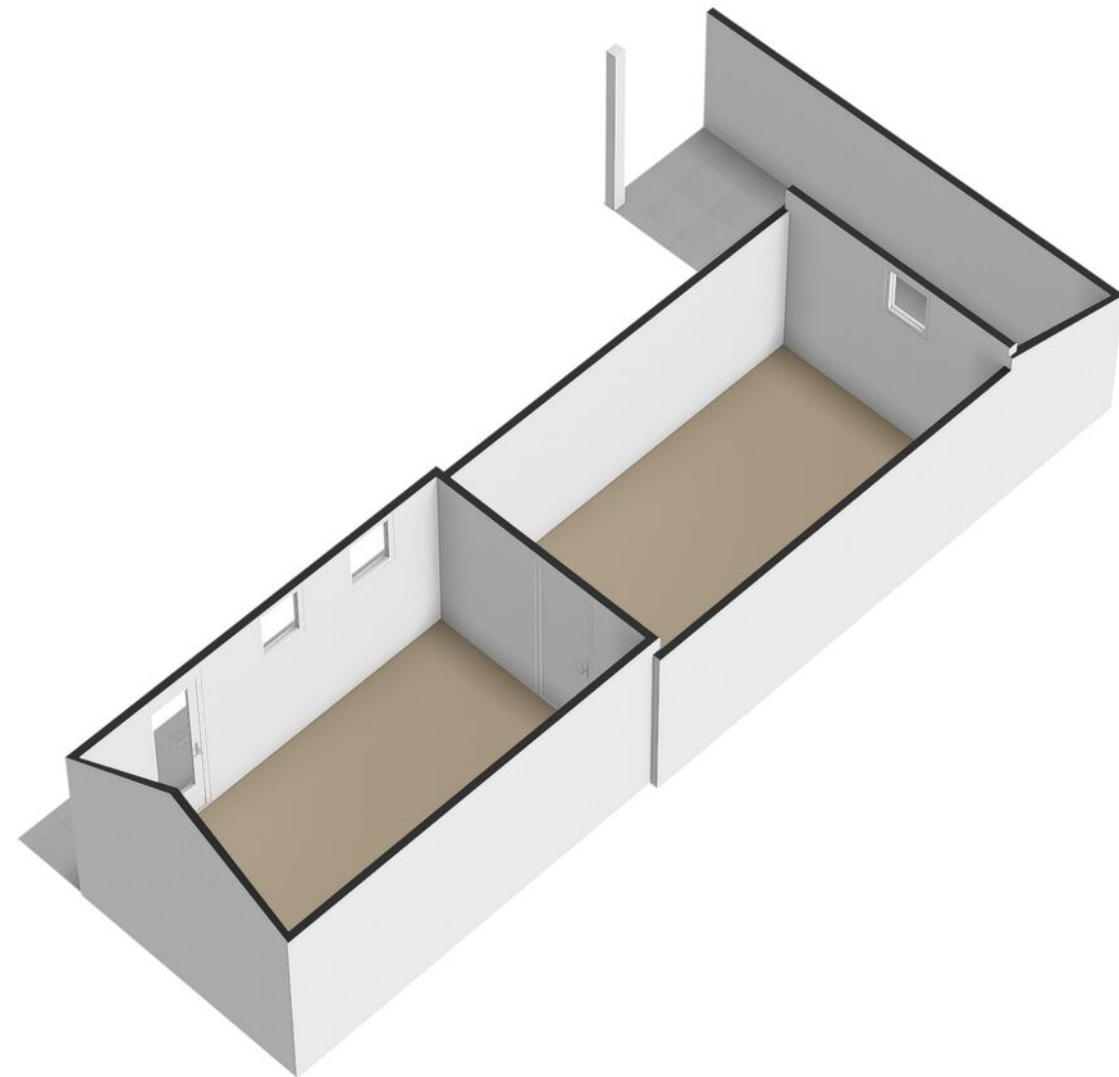
Plattegrond



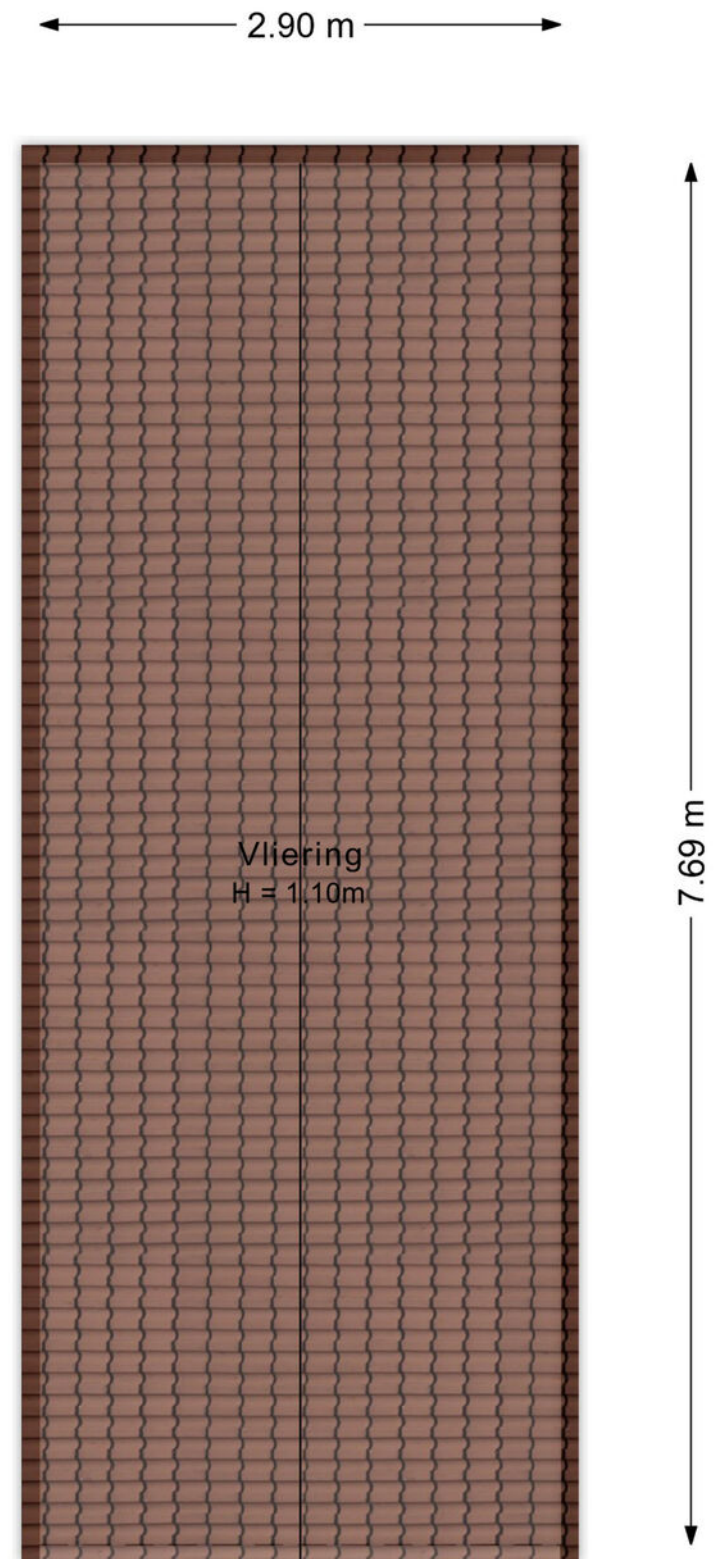
Plattegrond



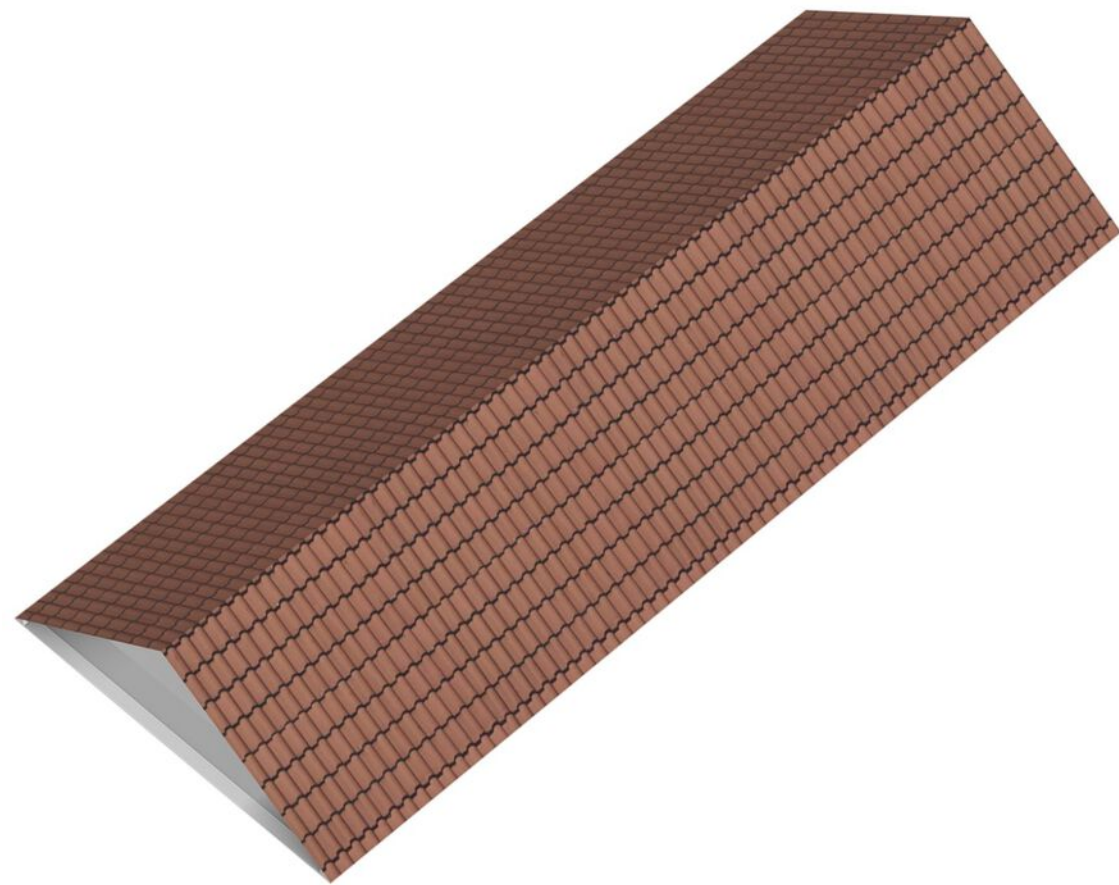
Plattegrond



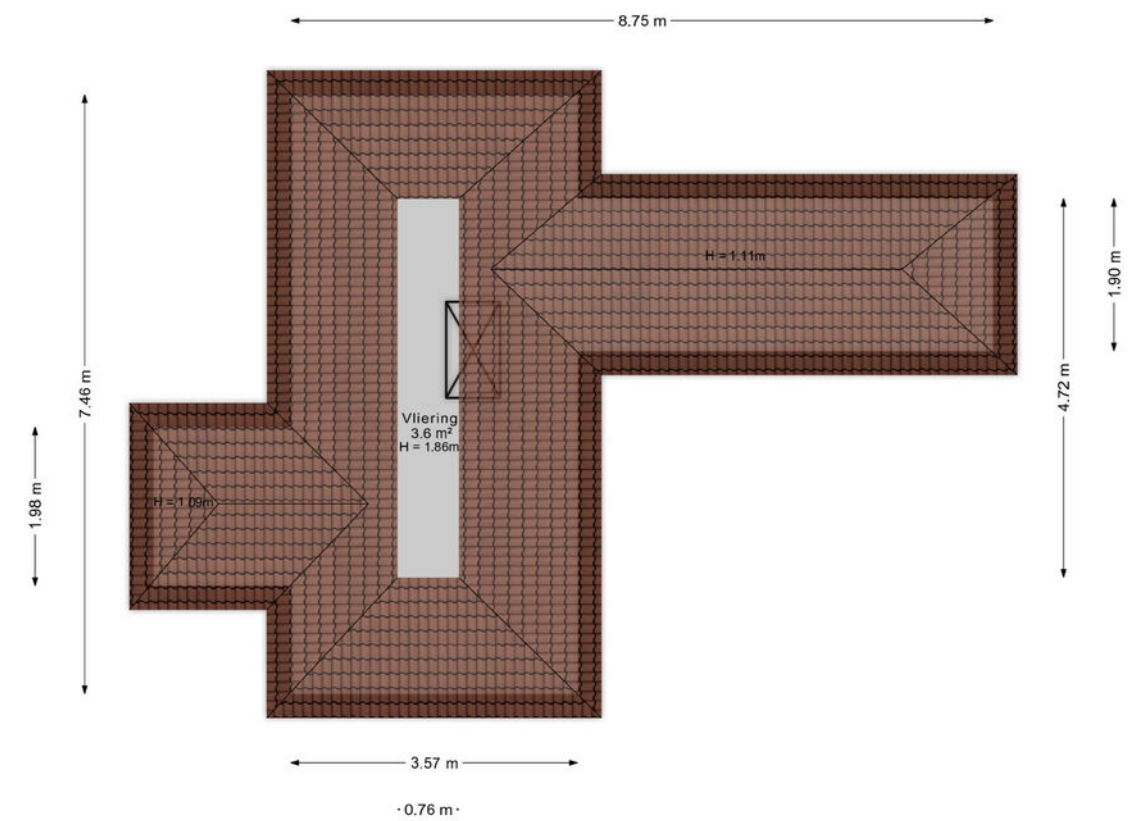
Plattegrond



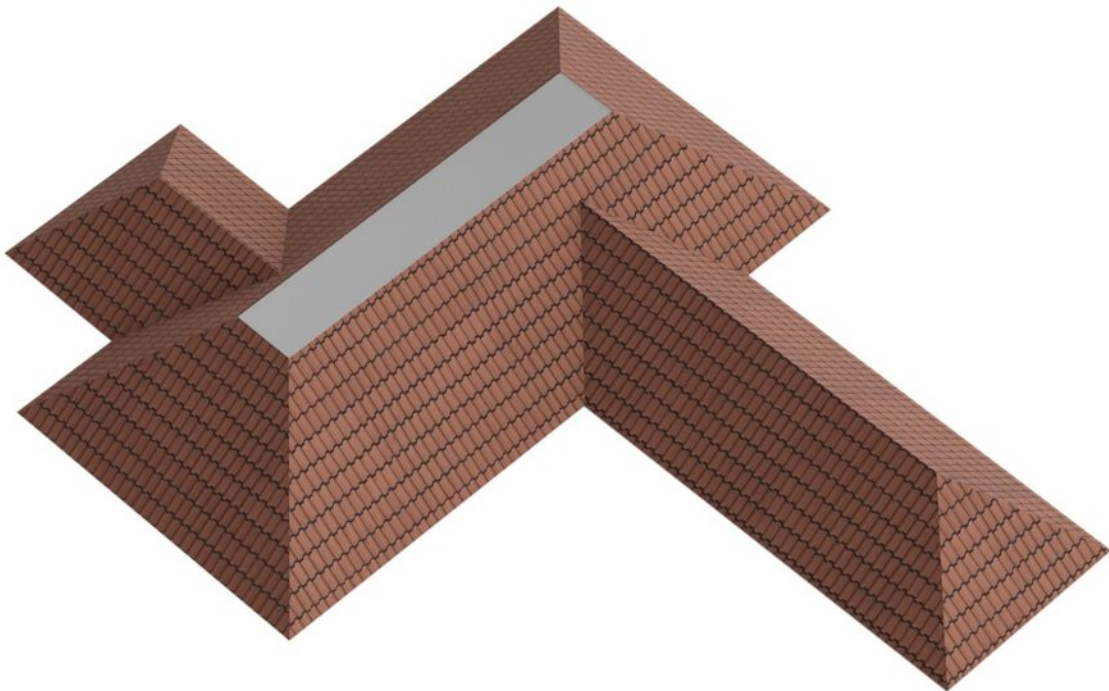
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadaster



Waterkenmerken

Oeverlengte:	60 m
Aanlegsteiger:	12 m
Vaardiepte:	120 cm
Vaarverbinding:	Prinses Margrietkanaal
Vaarroutes:	Staande mast route



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 er op 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 hun 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.

Skutsjesilen

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 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.



Augustinusga



"Augustinusga is een gezellig dorp in Friesland met ruim 1200 inwoners. Omgeven door prachtige natuur en mooie landschappen, is het een ideale plek voor iedereen die houdt van rust en ruimte. Het dorp ontstond al in de Middeleeuwen en ligt handig tussen de wegen van Buitenpost, Surhuizum en Drachten. Een belangrijk deel van het dorp is de buurt Blauwverlaat, die vroeger groeide rond een brug en een sluis in het Kolonelsdiep. De oude kerk, gewijd aan Sint Augustinus, is een bijzondere bezienswaardigheid met een toren die al sinds de 13de eeuw staat.

Augustinusga biedt diverse voorzieningen zoals een basisschool, sportverenigingen en een dorps huis. Na de oorlog is het dorp vooral aan de zuidzijde uitgebreid, terwijl de nabijheid van grotere plaatsen zoals Drachten en Leeuwarden uitstekende verbindingen biedt. De combinatie van rust en stedelijke gemakken maakt het dorp ideaal voor gezinnen en mensen die willen genieten van een vredig en ontspannen leven in het hart van Friesland.

Wist je dat Augustinusga:

- omringd wordt door een gebied dat ideaal is voor wandel- en fietstochten? Je kunt genieten van de schilderachtige Friese natuur en de landelijkw omgeving.



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. Wij zijn al jaren lang de expert in de verkoop van woningen aan de Friese wateren.

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 woningen 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!



Jan-Bert van der Meulen

Makelaar



Jesse Muller

Vastgoedadviseur



Marc den Oudsten

Vastgoedadviseur



Tristen Kuilman

Vastgoedadviseur



Leny Hofman

Binnendienst makelaardij



Rianne van der Meulen

Binnendienst makelaardij

Ook 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

Stationsweg 16, 8911 AH Leeuwarden

058 20 30 600

leeuwarden@wonenaanwater.nl



gecertificeerd



WONENAANWATER.NL