

Stijlvol WONEN

Wordt dit
jouw nieuwe
thuis?



LYTSE SÚDEIN 57 / UITWELLINGERGA



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



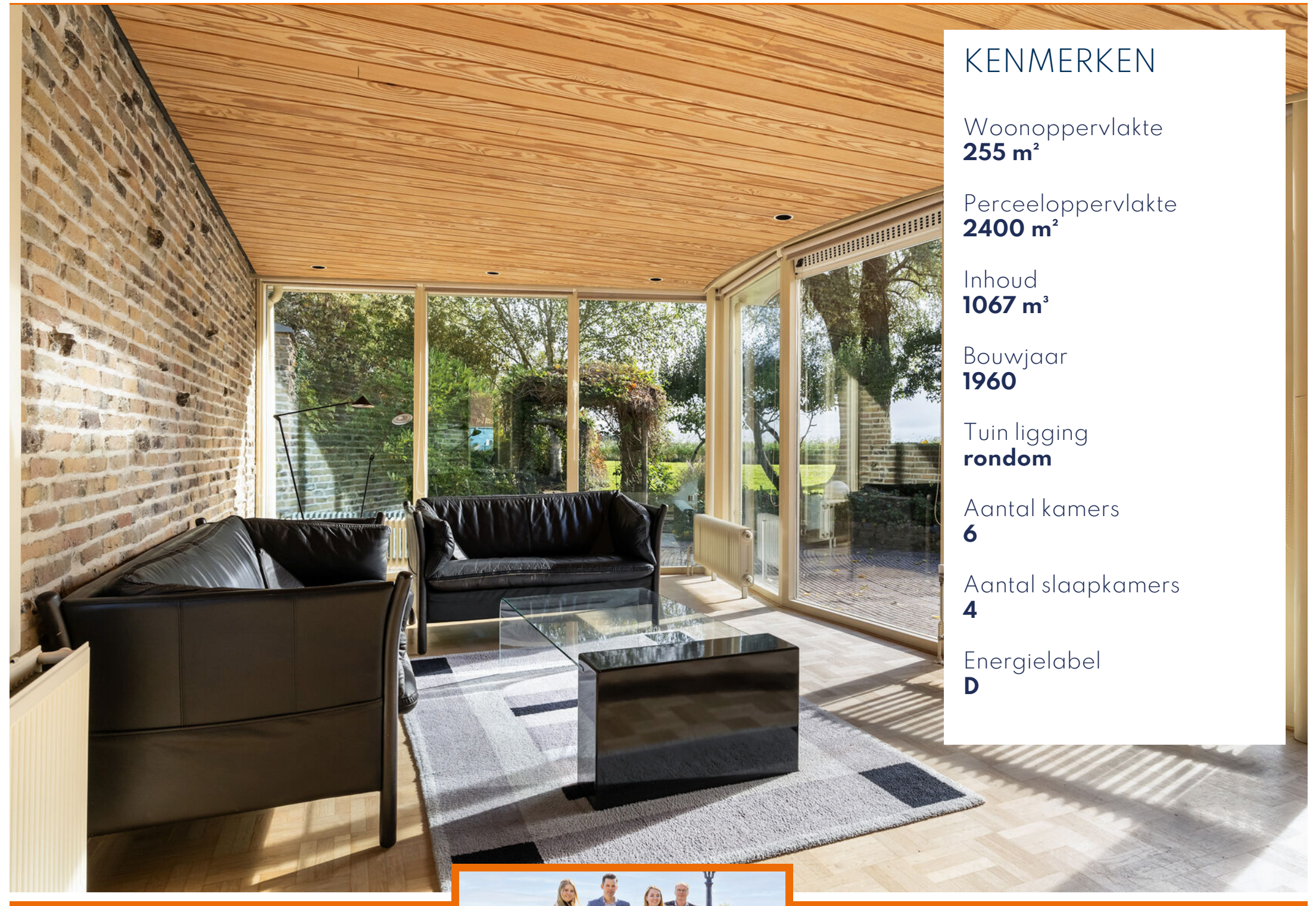
Theo Groen

0515 - 245 999

06 - 502 500 82

sneek@wonenaanwater.nl

LYTSE SÚDEIN 57 / UITWELLINGERGA



KENMERKEN

Woonoppervlakte
255 m²

Perceeloppervlakte
2400 m²

Inhoud
1067 m³

Bouwjaar
1960

Tuin ligging
rondom

Aantal kamers
6

Aantal slaapkamers
4

Energielabel
D

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

Vrijstaand, rietgedekt landhuis op een ruim perceel grond, direct gelegen aan het Prinses Margrietkanaal en met eigen insteekhaven. Zo'n geweldige plek kom je zelden tegen...

Oorspronkelijk was op deze bijzondere plek een kleine kampeerboerderij gevestigd. In 1960 is de opstal ingrijpend gewijzigd en geschikt gemaakt als recreatiewoning en in 1976 is de woning geschikt gemaakt voor permanente bewoning. In 1990 heeft vervolgens weer een ingrijpende verbouwing plaatsgevonden, waarbij een forse aanbouw is gerealiseerd. Het woonoppervlak is daarbij zeer fors vergroot, tot de huidige ca. 255 m². Het totaal vormt nu een zeer bijzonder landhuis, onder architectuur verbouwd, naar een ontwerp van Jan Tromp, architect te Sneek.

Het landhuis is degelijk en solide gebouwd, door aannemingsbedrijf Friso te Sneek. De begane grond van het oorspronkelijke woonhuis is in gebruik als woon-/eetkeuken, de nieuw gerealiseerde aanbouw is overwegend in gebruik als living. De oorspronkelijke woning is tevens v.v. een slaapkamer met badkamer, zodat volledig gelijkvloers wonen ook tot de mogelijkheden behoort en ook dubbele

bewoning is mogelijk. Een erg mooi vormgegeven gebouw, rietgedekt en met opvallende details, zoals de pui aan de straatzijde, waarbij de raamkozijnen voortdurend t.o.v. elkaar verspringen. Een bijzonder mooi repeterend effect. De tuinzijde van de living is bijzonder wegens de halfronde kozijnopstelling met veel glas, voor een maximaal uitzicht over de tuin en het P.M. kanaal. Ook de grote hal met het centraal geplaatste toilet mag niet onbenoemd blijven. Deze ruimte vormt de verbinding tussen de bestaande woning en de gerealiseerde aanbouw. En er is een zeer forse wijn-/provisiekelder, c.q. opslagruimte, met diverse aansluitingen en afvoeren ten behoeve van sanitair en/of sauna.

Het geheel is in nette staat van onderhoud. De rieten kappen zijn geheel vernieuwd in 2012, de toplaag verdient nu inmiddels wel weer enig onderhoud. In 2016 is er een nieuwe, luxe keukenopstelling geplaatst. De gehele hal, bijkeuken en toilet is v.v. een chique travertinvloer. Het buiten schilderwerk is steeds tijdig uitgevoerd en de woning beschikt over centrale verwarming met radiatoren en 2 H.R. -ketels, ten behoeve van het oorspronkelijke woonhuis en aanbouw. De gehele woning is voorzien van dubbele beglazing.

LYTSE SÚDEIN 57 / UITWELLINGERGA



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

De plek is echt fantastisch! Een perceel van 2.400 m² eigen grond, evenwijdig aan het Prinses Margrietkanaal gelegen. Ruim en vrij gelegen aan de oostzijde van de oude kern van Uitwellingerga. Heerlijk vrij uitzicht en voortdurend het voorbijglijden van imponerende schepen. Wat een belevenis! Haaks op het kanaal bevindt zich een flinke insteekhaven, waar meerdere boten kunnen worden aangelegd. De in het openbare water geplaatste aanlegsteiger (ca. 16 meter lang) is onlangs nog compleet vernieuwd.

De omliggende tuin is praktisch ingericht en bestaat overwegend uit een groot grasveld, met diverse borders. Hier ervaar je maximale rust, ruimte en privacy! Aansluitend op de woning zijn diverse terrassen gerealiseerd, zodat er altijd wel een plek in de zon te vinden is. Inpandig bevindt zich de garage met cv-ketel en op afstand bedienbare kanteldeur. Tevens zijn er 2 tuinschuurtjes aanwezig, v.v. elektra en stopcontacten.

* Verbouw 1990.

* 2 cv-ketels; 2004 en 2016.

* Mechanische ventilatie aanwezig.

* Naastgelegen parkeergelegenheid is eigen grond.

Indeling

Begane grond

Ruime hal/entree met toilet, woon-/eetkeuken (ca. 46 m²) v.v. natuurstenen vloer, dubbele tuindeuren naar het aangrenzende terras, 2 vaste kasten en een luxe, zeer uitgebreide keukenopstelling met veel inbouwapparatuur, aangebouwde slaapkamer met dubbele tuindeuren en vaste kast + eigen badkamer. Via de centrale hal is vervolgens middels brede schuifdeuren, de zeer royale living (ca. 63 m²) bereikbaar, v.v. een laminaatvloer en deels strookjesparketvloer en dubbele tuindeuren naar het aangrenzende terras, toegang grote provisiekelder (ca. 20 m²), bijkeuken/wasruimte. Inpandige garageruimte met op afstand bedienbare overheaddeur en verwarming.

1e verdieping oorspronkelijk woonhuis:

overloop, ruime slaapkamer met dakkapel en cv-kast.

1e verdieping aanbouw:

overloop, 2 zeer ruime slaapkamers, uitgevoerd met vide en kastenwand, 2e badkamer v.v. toilet, douche en wastafel.

Extra Informatie

Huidige bestemming

Permanente bewoning.

Kabel

Ja.

Riolering

Aangesloten op riolering. Verzakking bestrating nabij entree mogelijk veroorzaakt door gebrek riolering.

Alarm

Geen alarm aanwezig.

Zonwering

Geen buiten zonwering aanwezig.

Algemene bouwjaar

Traditionele bouwwijze. Voorhuis verbouwd in 1960, aanbouw gerealiseerd in 1990.

Dak

Zadeldak gedekt middels riet, vernieuwd in 2012. Platte daken gedekt middels bitumen product. Aangebouwde slaapkamer zuidzijde, gedekt middels keramische en geglazuurde dakpan.

Gevels

Kozijnen

Hardhouten kozijnen, dark-red meranti. Dubbel glas van een aantal ramen "lek".

Schilderwerk

Liggende delen geschilderd in 2023/2024.

Vloeren

Gehele begane grond aanbouw beton systeemvloer. Oorspronkelijk woonhuis begane grond betonvloer, verdieping houten vloer.

Plafonds

Luxe red cedar rabatdelen of sauswerk en/of gipsplaten plafonds.

Asbest

Gehele c.v. ruimte 1e verdieping voorhuis, geheel afgetimmerd met asbesthoudend plaatmateriaal.

Erfdienstbaarheden

Geen bezwarende erfdienstbaarheden bekend. Talud langs P.M. kanaal in eigendom en onderhoud bij van Rijkswaterstaat.

Kruipruimte

Ja, toegangsluik in hal.

Extra Informatie

Onroerendzaakbelasting

€ 692,00

Waterschapslasten

€ 504,00

Rioolrechten

€ 211,24

Gasverbruik

Jaarverbruik ca. 5.000 m³. Nefit HR ketels 2004 en 2016. Warmwater voorziening deels middels een elektrische boiler en deels via centrale verwarming.

Woning maakt deel uit van een onverdeelde boedel. De woning wordt verkocht in opdracht van 2 gezamenlijk bevoegde executeurs testamentair. Om die reden wordt er in de koopovereenkomst clausules opgenomen om de aansprakelijkheid van verkopers met betrekking tot de huidige bouwkundige staat en eventueel in de toekomst nog te constateren gebreken, volledig uit te sluiten.

Waterkenmerken

Oeverlengte:

Ca. 30 meter oever beschikbaar om aan te meren, deels v.v. steigerdelen (ca. 14 meter), alsmede een aanlegsteiger van ca. 16 meter lengte.

Aanlegsteiger:

Recent vernieuwd.

Vaardiepte:

Ca. 2 meter.

Vaarverbinding:

Staande mastroute.

Vaarroutes:

Sneekermeer op slechts enkele minuten varen.

Overig:

Aanleggen direct aan het P.M. kanaal is niet toegestaan.



EXTRA INFORMATIE

Walbeschoeiing, ca. 30 meter, is aan vervanging toe.















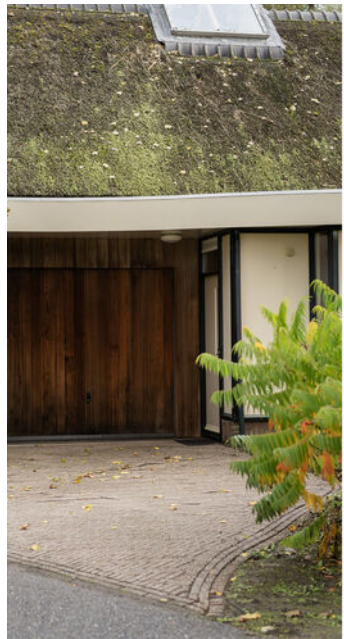














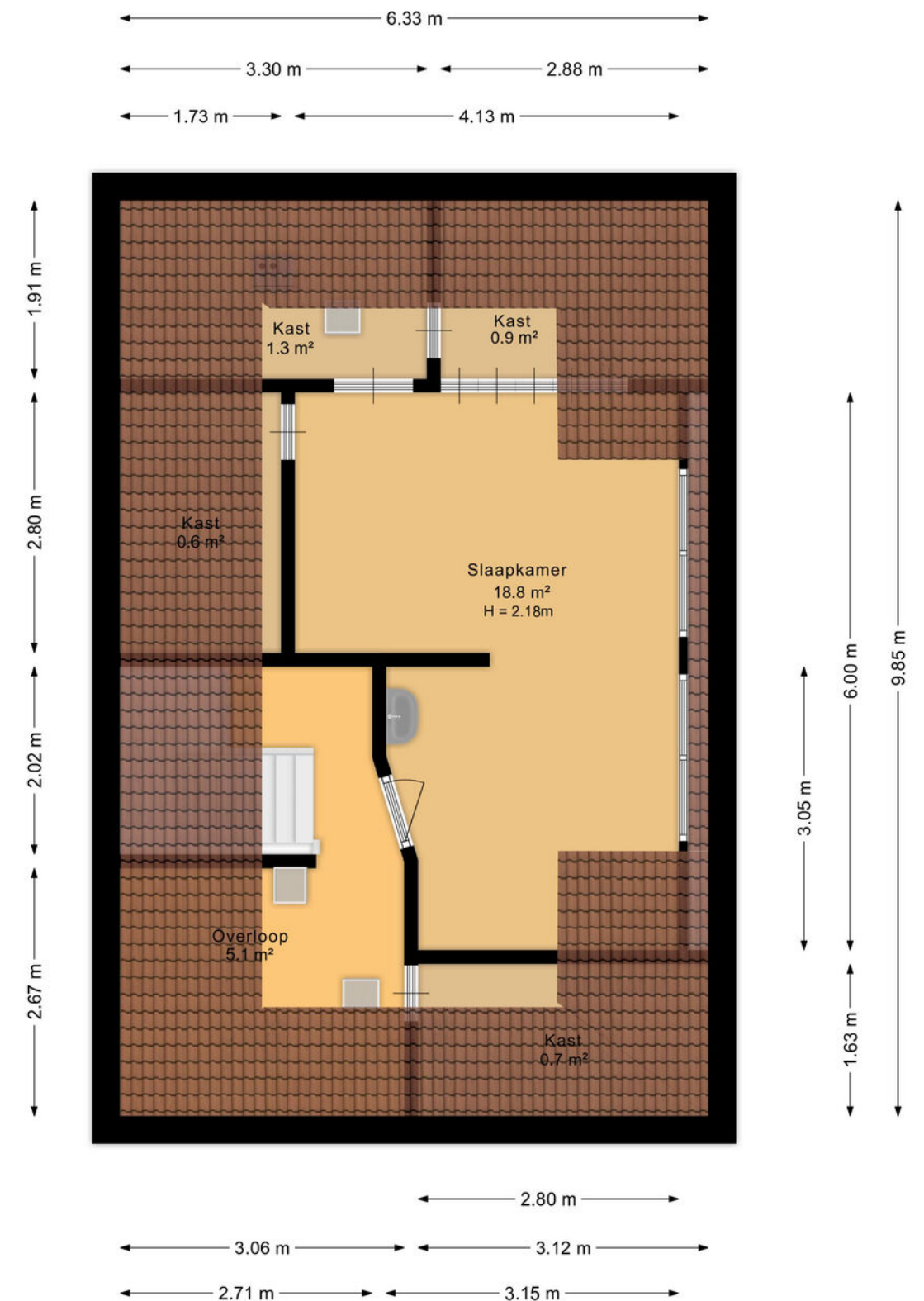




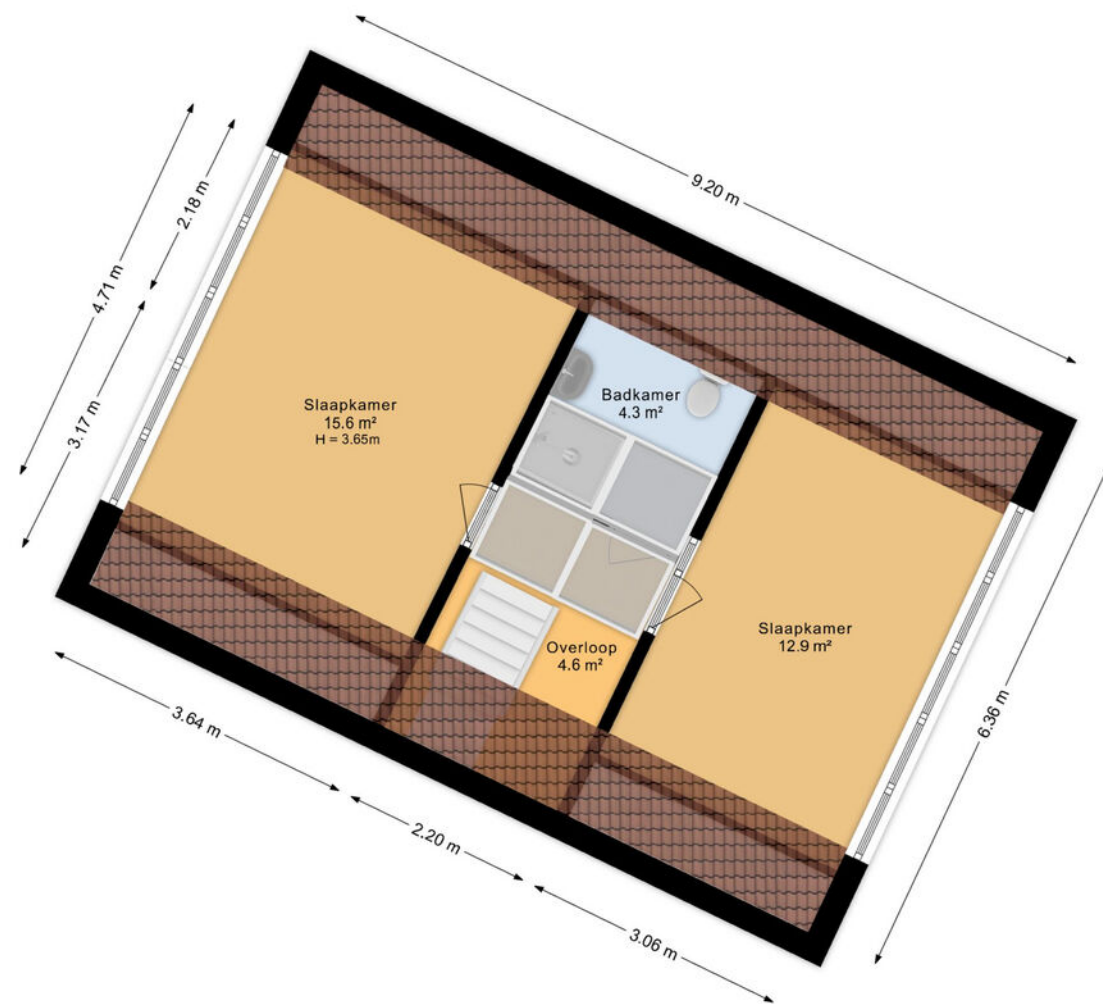
Plattegrond begane grond



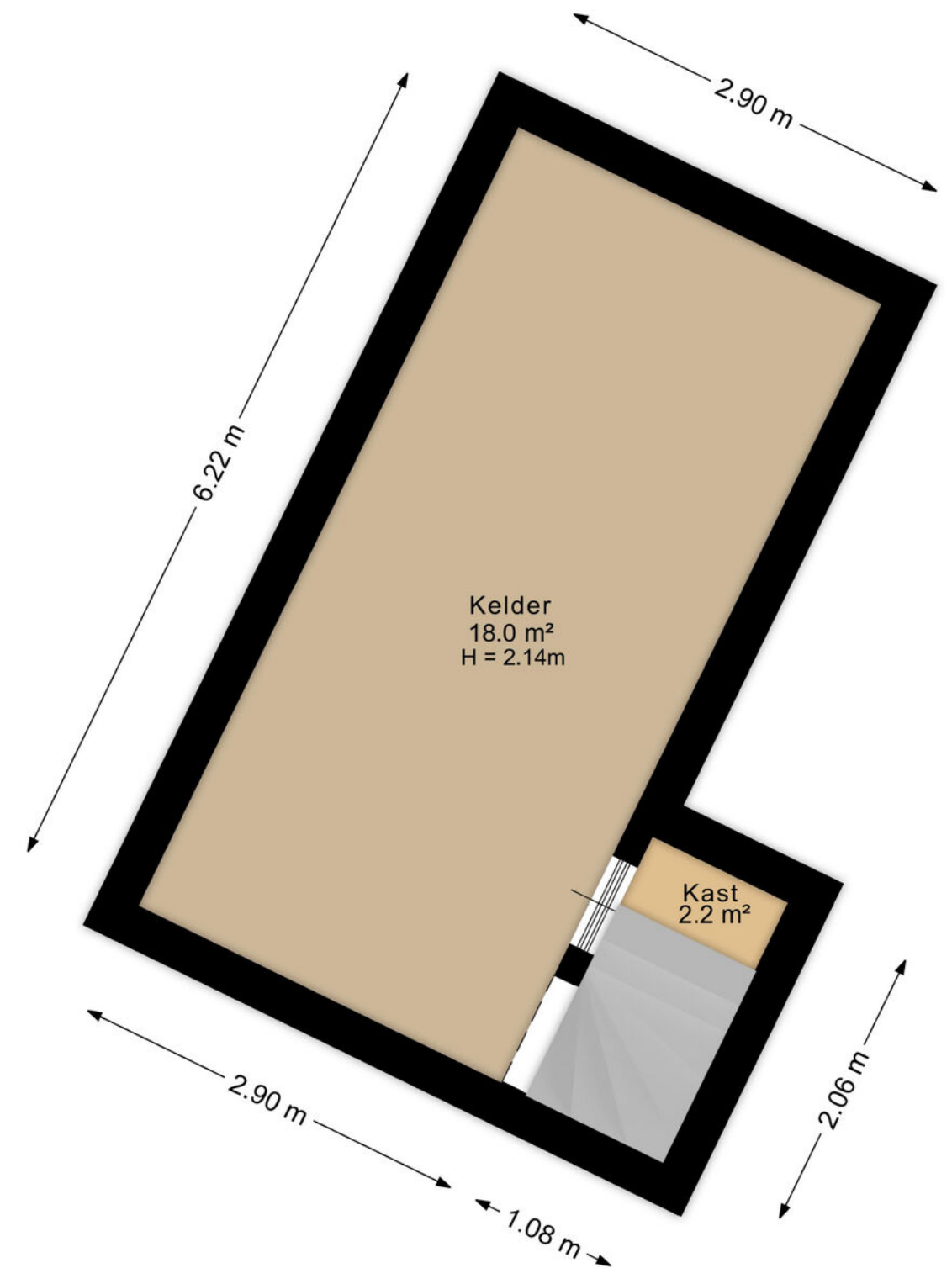
Plattegrond 1e verdieping



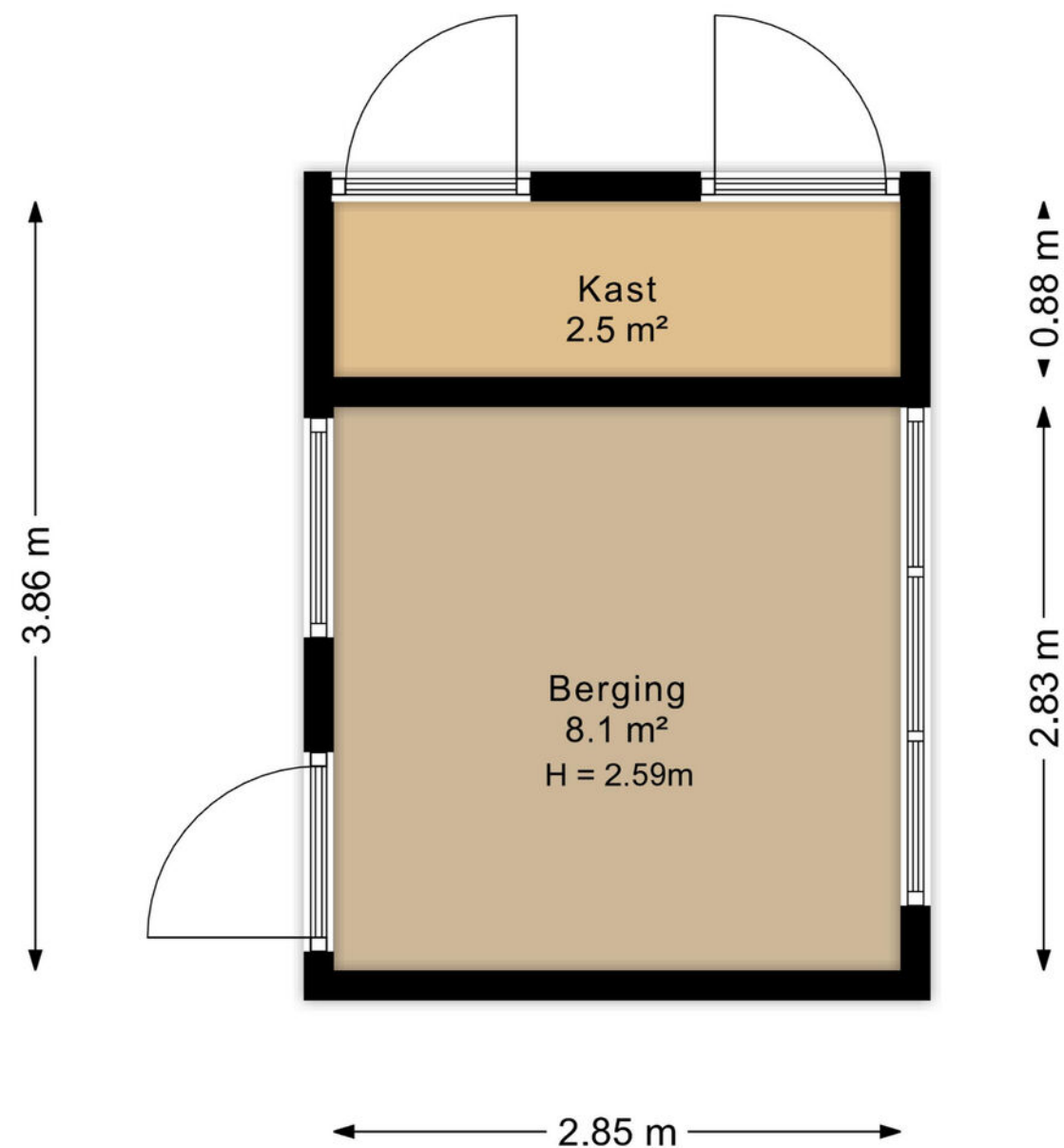
Plattegrond 1e verdieping



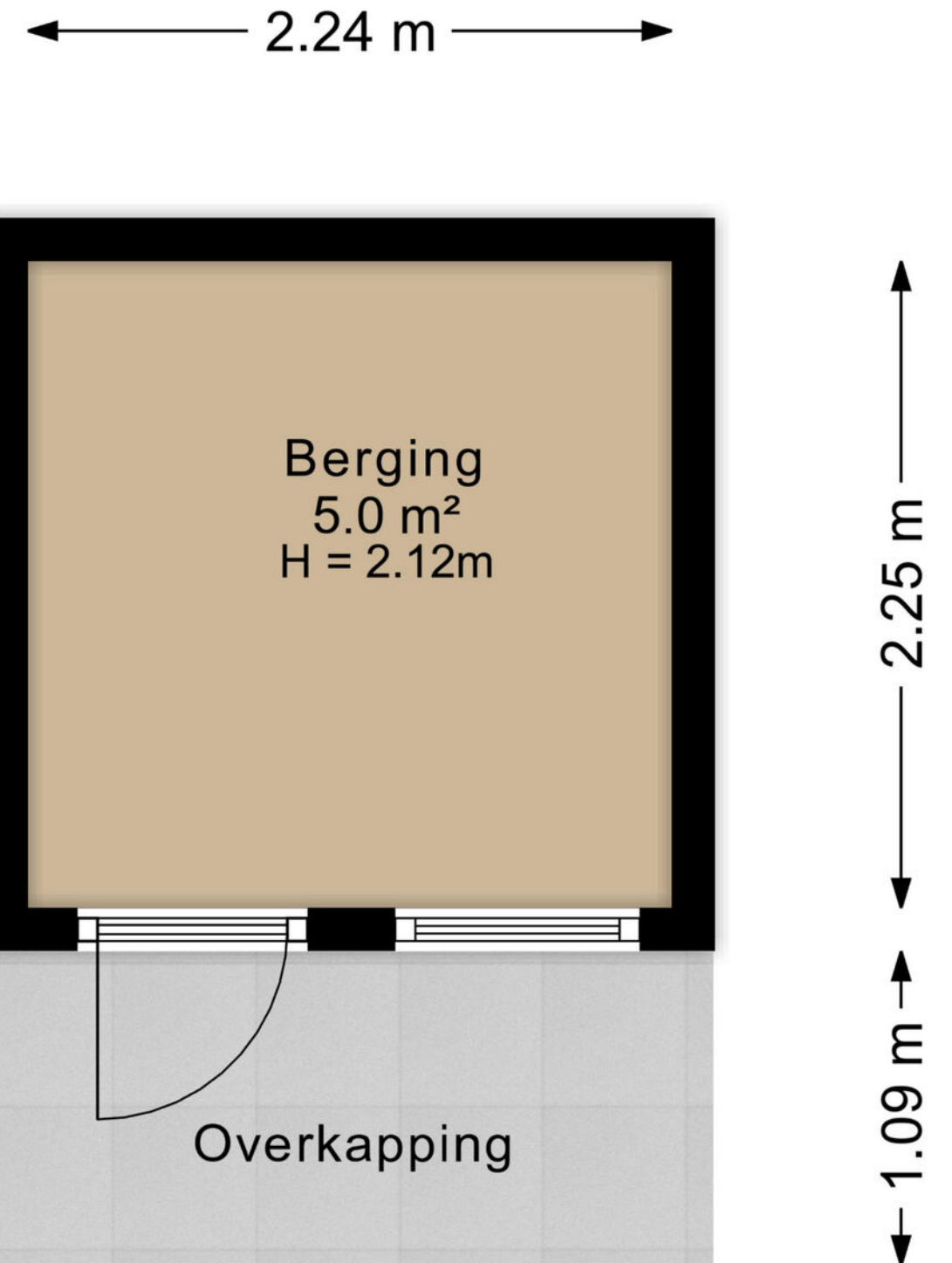
Plattegrond kelder



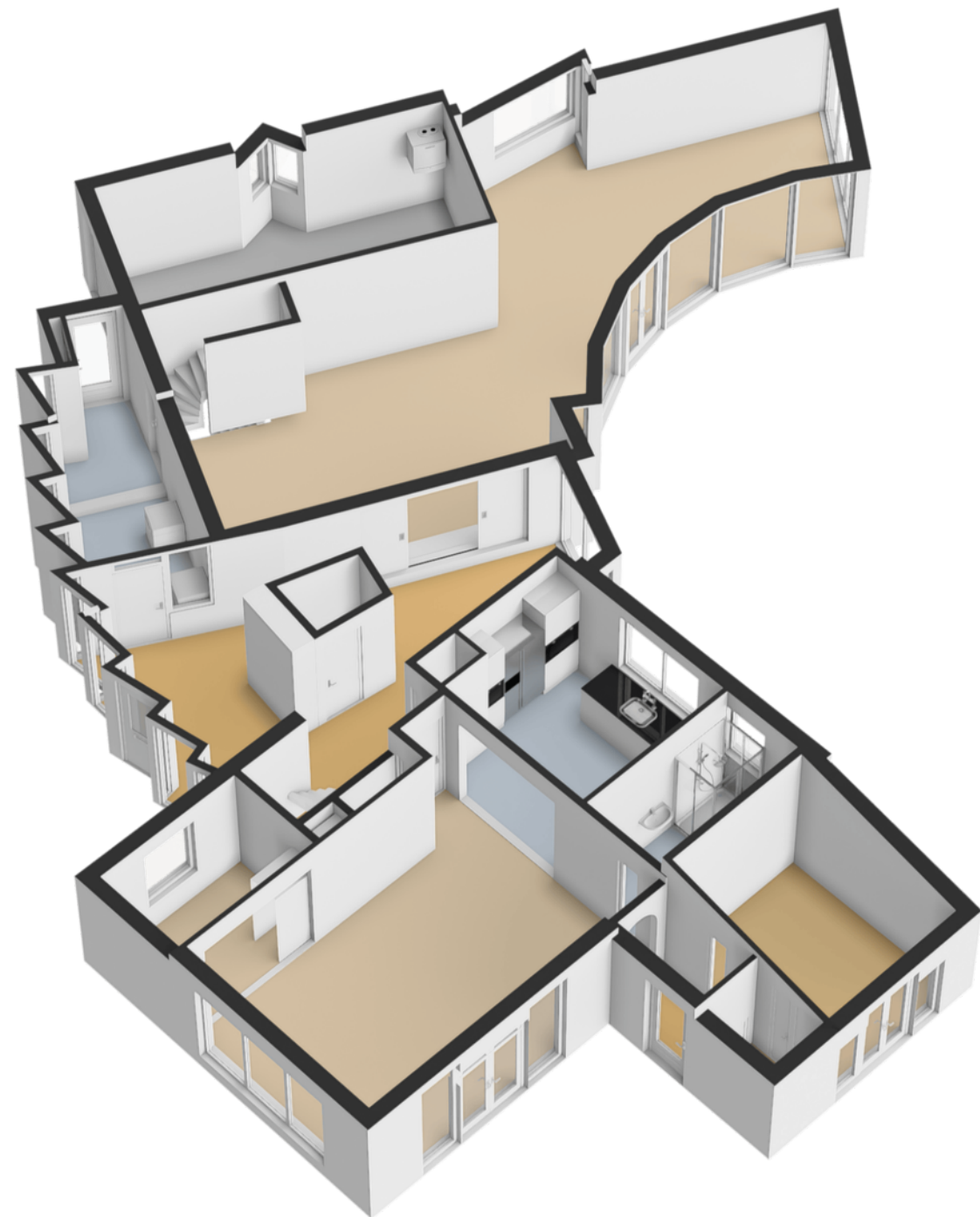
Plattegrond berging



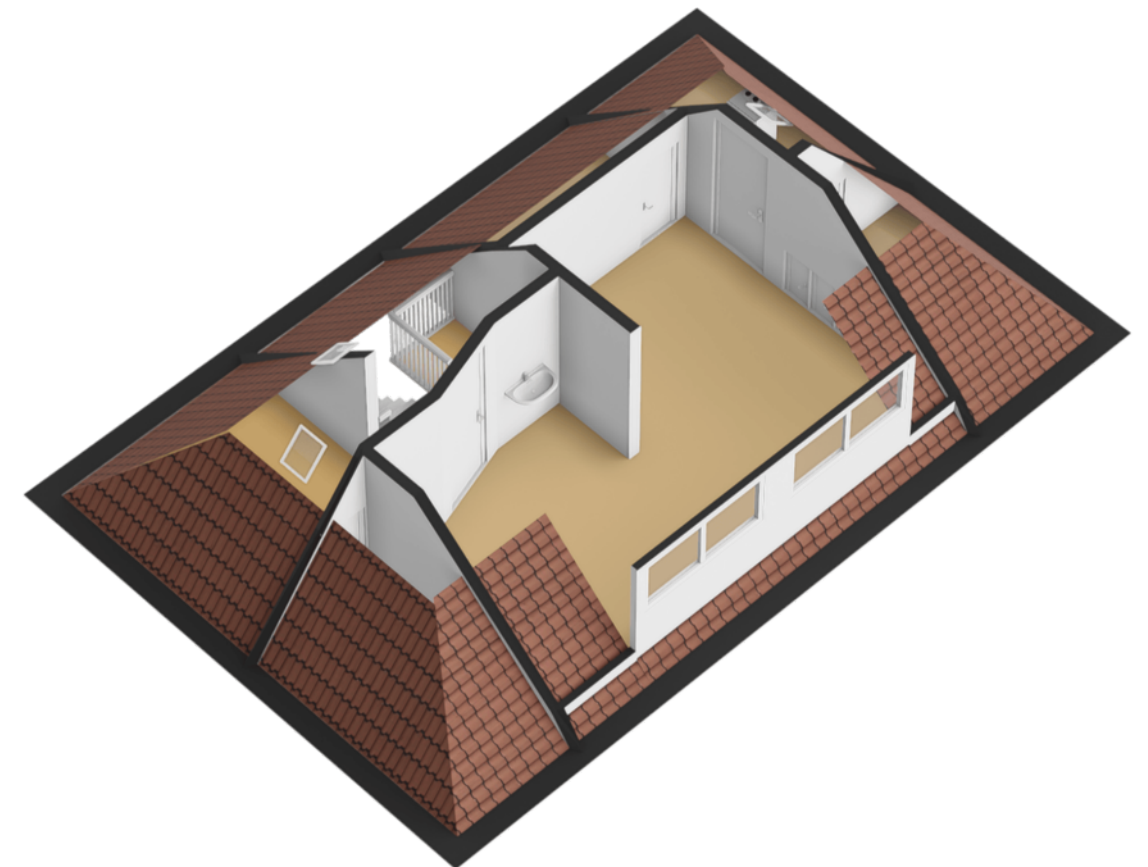
Plattegrond berging



Plattegrond begane grond 3D



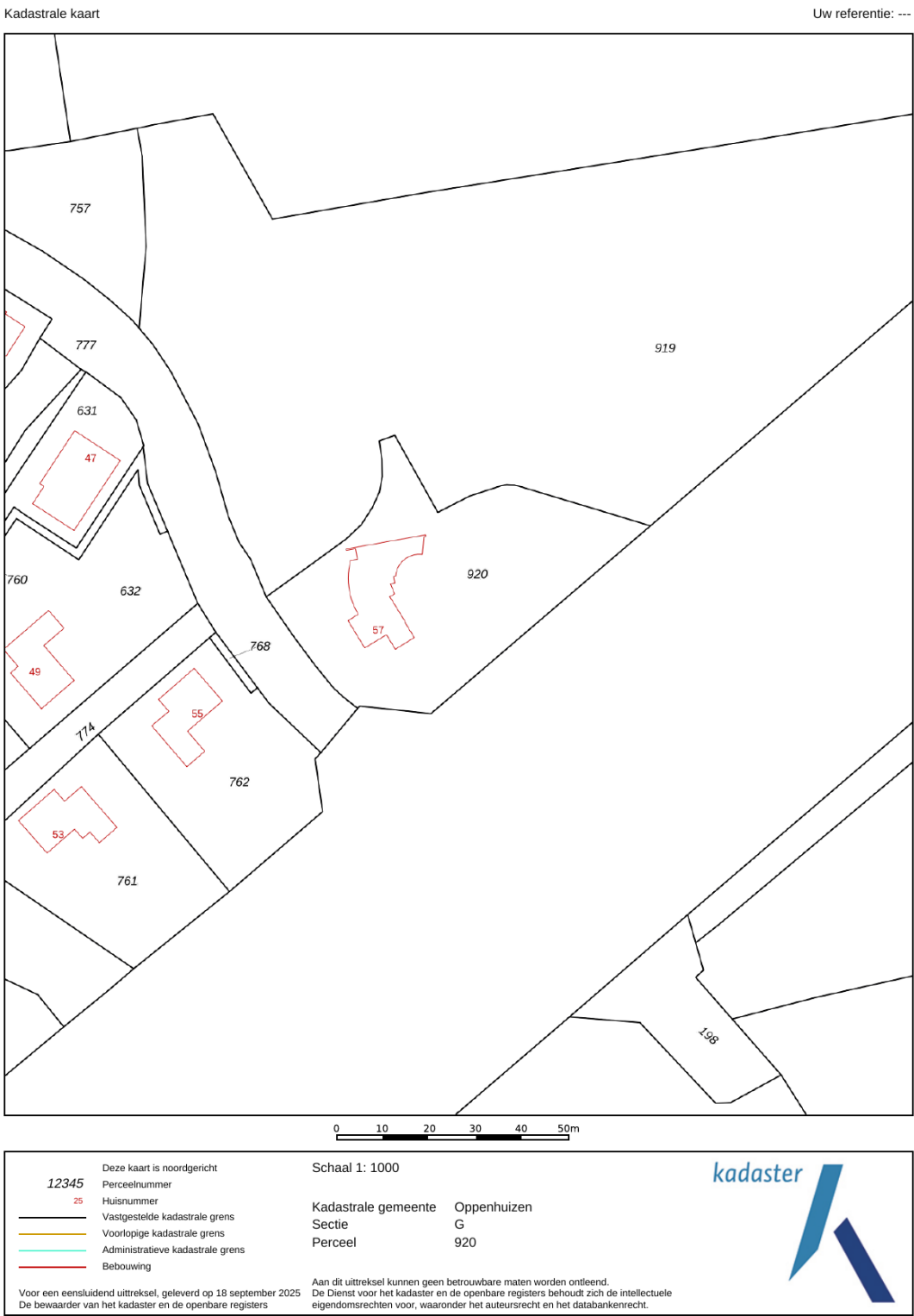
Plattegrond 1e verdieping 3D



Plattegrond 1e verdieping 3D



Kadaster



This floor plan illustrates a residential building with a complex, irregular layout. The plan includes a large central living area, a kitchen, a dining room, a multi-functional room, a bedroom, a bathroom, a terrace, and a garage. The rooms are color-coded: light blue for living areas, light orange for bedrooms and the multi-functional room, and grey for the garage. Dimensions are provided for each room and overall building measurements.

Room Details:

- Garage:** 20.2 m², H = 2.35m
- Woodkammer:** 6.12 m², H = 2.35m
- Küche:** 12.2 m²
- Bücherei:** 5.8 m²
- Schlafkammer:** 10.5 m², H = 2.35m
- Hall:** 2.2 m², H = 2.35m
- Kafl:** 8.8 m²
- Multi-Funktionsraum:** 28.0 m², H = 2.35m
- Erkennung:** 5.8 m²
- Kafl:** 8.8 m²
- Kafl:** 8.8 m²
- Erkennung:** 32.5 m², H = 2.45m
- Terass:** 1.9 m²
- Björnskov:** 10.3 m², H = 2.75m

Overall Dimensions:

- Top Left:** 6.95 m, 14.25 m, 3.60 m
- Bottom Left:** 2.36 m, 8.27 m, 5.16 m
- Bottom Center:** 3.95 m, 2.00 m, 4.23 m, 1.95 m, 3.24 m, 1.81 m, 1.93 m, 1.46 m, 6.33 m, 3.49 m
- Right Side:** 1.12 m, 1.00 m, 3.38 m, 3.27 m, 6.43 m, 9.05 m

A north arrow is located in the bottom right corner of the plan.

Uitwellingerga



Uitwellingerga is een dorp in de gemeente Súdwest-Fryslân. Het ligt ten zuidoosten van Sneek, in het verlengde van het tweelingdorp Oppenhuizen. De twee dorpen worden tezamen ook wel Top en Twel genoemd.

Het dorp is als een vaartdorp aan "de Ges" rond het jaar 1000 ontstaan. Ondanks dat het een vaartdorp was, was het dorp vooral gericht op de landbouw. De Ges was belangrijk voor de boeren om over het water hun hooilanden te kunnen bereiken.

Uitwellingerga is een watersportdorp. Het dorp telt meerdere havens, waaronder verschillende jachthavens en een watersportcentrum (appartementenhotel). Daarnaast kent het tweelingdorp diverse gezamenlijke sportverenigingen, waaronder zeilsport, volleybal, tennis, gymnastiek en badminton. Voor het basisonderwijs is het dorp aangewezen op de gezamenlijke basisschool in Oppenhuizen. Alle andere dagelijkse voorzieningen zijn te vinden in de naastgelegen stad Sneek, dat slechts op enkele fietsminuten is gelegen.

Het open vaarwater in het dorp heeft een directe verbinding naar Sneekermeer, waardoor alle Friese meren uitstekend bereikbaar zijn.

Wist je dat...

- Uitwellingerga telt 425 inwoners (2021)
- vroeger was het dorp alleen via het water bereikbaar
- de huidige kerk van het dorp is de Hermeskerk en deze dateert uit 1690



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 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!



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 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