

Stijlvol WONEN

Wordt dit
jouw nieuwe
thuis?



HOUTVAARTWEG 11 / BOORNZWAAG



Wonen aan water
Makelaars

WONENAANWATER.NL



Welkom

HOUTVAARTWEG 11 / BOORNZWAAG

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

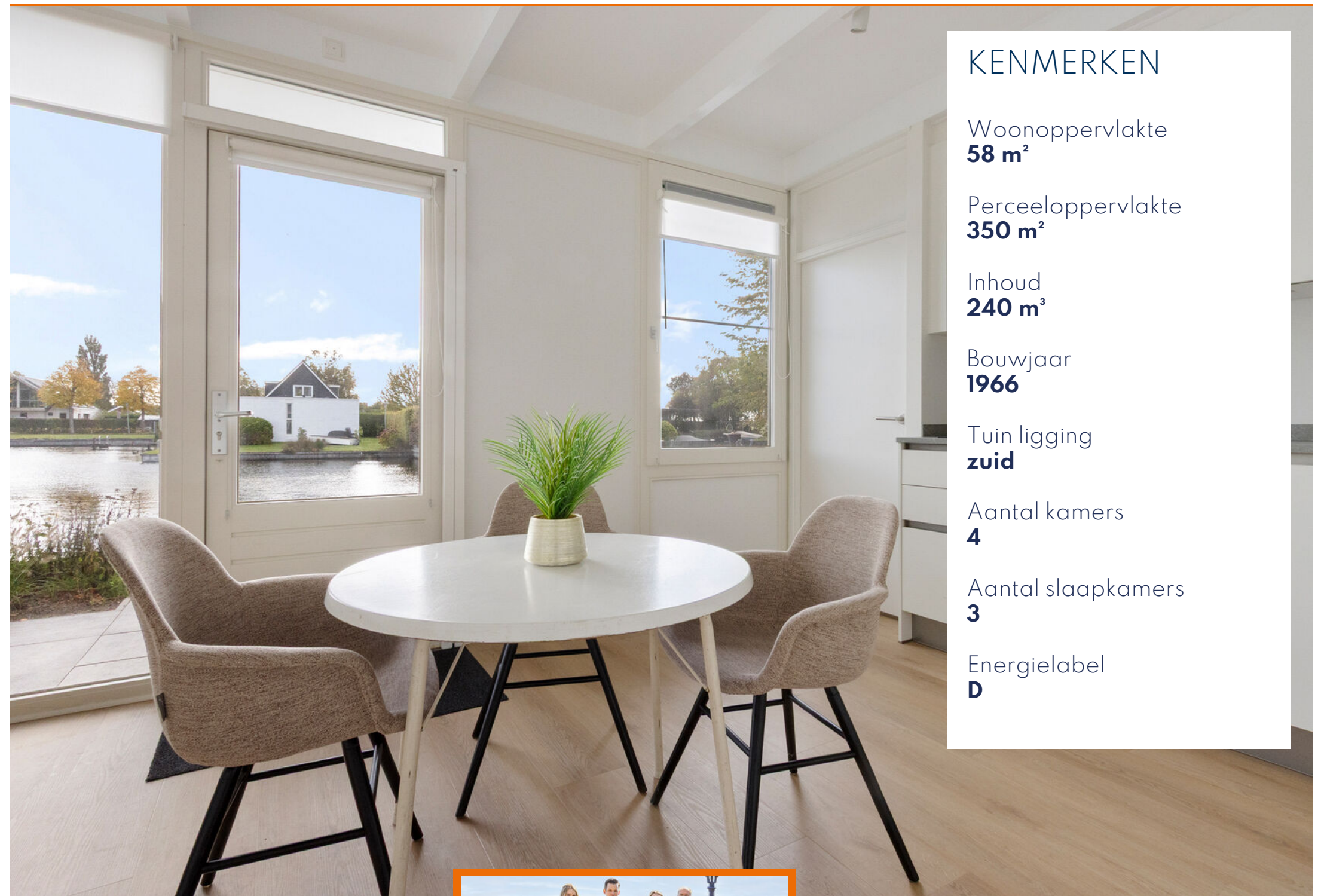


Theo Groen

0515 - 245 999

06 - 502 500 82

sneek@wonenaanwater.nl



KENMERKEN

Woonoppervlakte
58 m²

Perceeloppervlakte
350 m²

Inhoud
240 m³

Bouwjaar
1966

Tuin ligging
zuid

Aantal kamers
4

Aantal slaapkamers
3

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

HOUTVAARTWEG 11 / BOORNZWAAG

Ontzettend leuke, vrijstaande vakantiewoning! Super bijzonder gelegen op het eind van een schiereiland, dus aan 3 zijden omgeven door water. Deze plek ademt watersport... wat een aantrekkelijke locatie! En er mag hier ook permanent gewoond worden.

De woning is de afgelopen jaren zeer grondig gemoderniseerd en verkeert nu eigenlijk nieuwstaat. Een heerlijk moderne woning. Geen gedoe met verbouwingen, gewoon instapklaar. Een nieuwe keukenopstelling, nieuwe badkamer, nieuwe groepenkast, dakbedekking vernieuwd, alsmede de volledige gevelbekleding in onderhoudsarm Keralith. Daarnaast is alles afgewerkt in lichte kleurstelling. Kortom, de woning staat er prima voor!

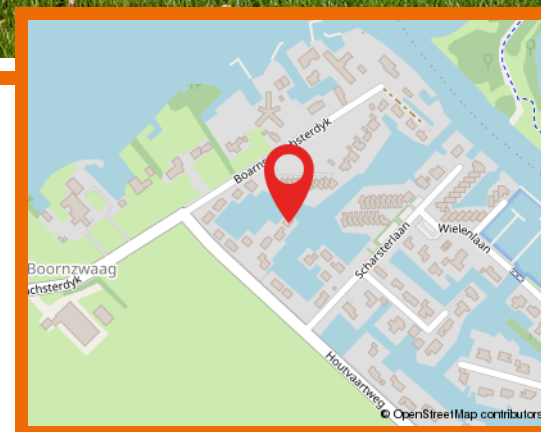
Er is ook erg veel aandacht aan isolatie besteed, zodat het hier het hele jaar rond comfortabel verblijven is. Er is rondom hoogwaardig dubbel glas (HR+++) aangebracht, de gevels zijn geïsoleerd, er is dakisolatie aangebracht en de kruipruimte is gevuld met polystyreenkorrels.

De totale grootte van het perceel bedraagt 336 m², waarbij de achtertuin uitstekend op de zon is gesitueerd.

Aansluitend aan de achtergevel van de woning is een zeer royaal terras aangelegd. Van vroeg tot laat een prima plek om van de zon te genieten. Naast de woning is nog een extra schuur + veranda geplaatst, een fijne ruimte om lekker beschut van het buitenleven te genieten.

De woning is toegankelijk via een breed voet-/fietspad, de afstand tot de Houtvaartweg bedraagt ca. 60 meter. Aan de openbare weg beschikt men over een eigen parkeerplaats (afzonderlijk kadastraal perceel).

De totale oeverlengte bedraagt maar liefst ca. 56 meter. Voldoende mogelijkheden dus om meerdere boten aan te meren. Vanaf hier is binnen enkele minuten varen het ruime water van de Langweerder wielen, zonder obstakels van bruggen e.d., bereikbaar en vervolgens het gehele Friese merengebied. De walbeschoeiing is al eens vernieuwd en de steigerdelen zijn recent compleet vernieuwd. Tevens heeft men de beschikking over 2 uiterst handige sleepellingen.



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 omgeving nodigt uit tot fietsen, wandelen en golfen (Golfpark Sint Nyk ligt vlakbij). Alle dagelijkse voorzieningen zoals bakker, slager en gezellige terrassen vind je in het nabij gelegen Langweer, terwijl Sneek en Heerenveen binnen 20 minuten bereikbaar zijn.

Kortom: een groene, waterrijke locatie met uitstekende verbindingen en veelzijdige mogelijkheden voor permanent wonen of recreatief gebruik.

Indeling:

Hal/entree met meterkast (nieuwe groepenkast), 3 slaapkamers, badkamer v.v. douche, toilet en wastafel meubel, woonkamer met brede glaspui + tuindeur aan de zonzijde, open keuken v.v. complete hoekopstelling, aangebouwde geïsoleerde berging.

Bijzonderheden:

- * Bouwjaar 1966.
- * Inhoud ca. 240 m³.
- * Woonoppervlak ca. 58 m².
- * Perceelgrootte 336 m².
- * HR cv-ketel 2021.
- * Zo'n unieke vakantieplek wil iedereen wel...

Bij recreatief gebruik bedraagt de forensenbelasting € 743,42 (te berekenen over de woz waarde van het object).

Extra Informatie

Huidige bestemming

Thans in gebruik als recreatiewoning, permanente bewoning eveneens toegestaan.

Kabel

Ja. Groepenkast vernieuwd en al ingericht voor opladen elektrische auto.

Riolering

Ja.

Zonwering

Geen buiten zonwering aanwezig.

Algemene bouwaard

Traditioneel gebouwde woning.

Dak

Plat dak constructie gedekt middels bitumen product (2021). Boeidelen uitgevoerd in trespa.

Gevels

Buitengevels afgewerkt middels onderhoudsarm Keralith.

Kozijnen

Uitgevoerd in hardhout en v.v. HR++ glas.

Plafonds

Balkenplafond afgewerkt met gipsplaten.

Schilderwerk

Buiten schilderwerk uitgevoerd in 2021.

Vloeren

Beton vloer.

Asbest

Het oorspronkelijk aanwezige asbest is verwijderd.

Erfdienstbaarheden

Bevoorrecht met recht van voet- en kruipad. Voor 1/9e mandelig eigenaar van waterpartij aan de noord/west zijde. en voor 1/11e mandelig eigenaar waterpartij aan de zuidzijde.

Kruipruimte

Ja, toegangsluik in hal.

Onroerendzaakbelasting

€ 326,00

Waterschapslasten

€ 299,00

Rioolrechten

€ 131,00 (recreatief gebruik).

Gasverbruik

Maandtermijn gas en elektra € 40,00



















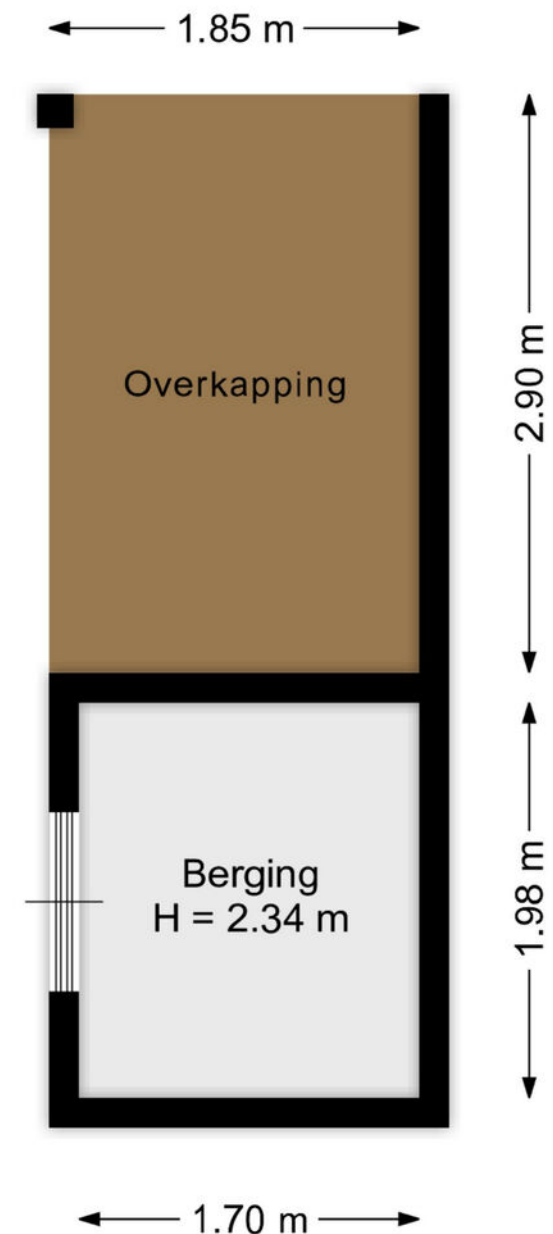


Plattegrond begane grond



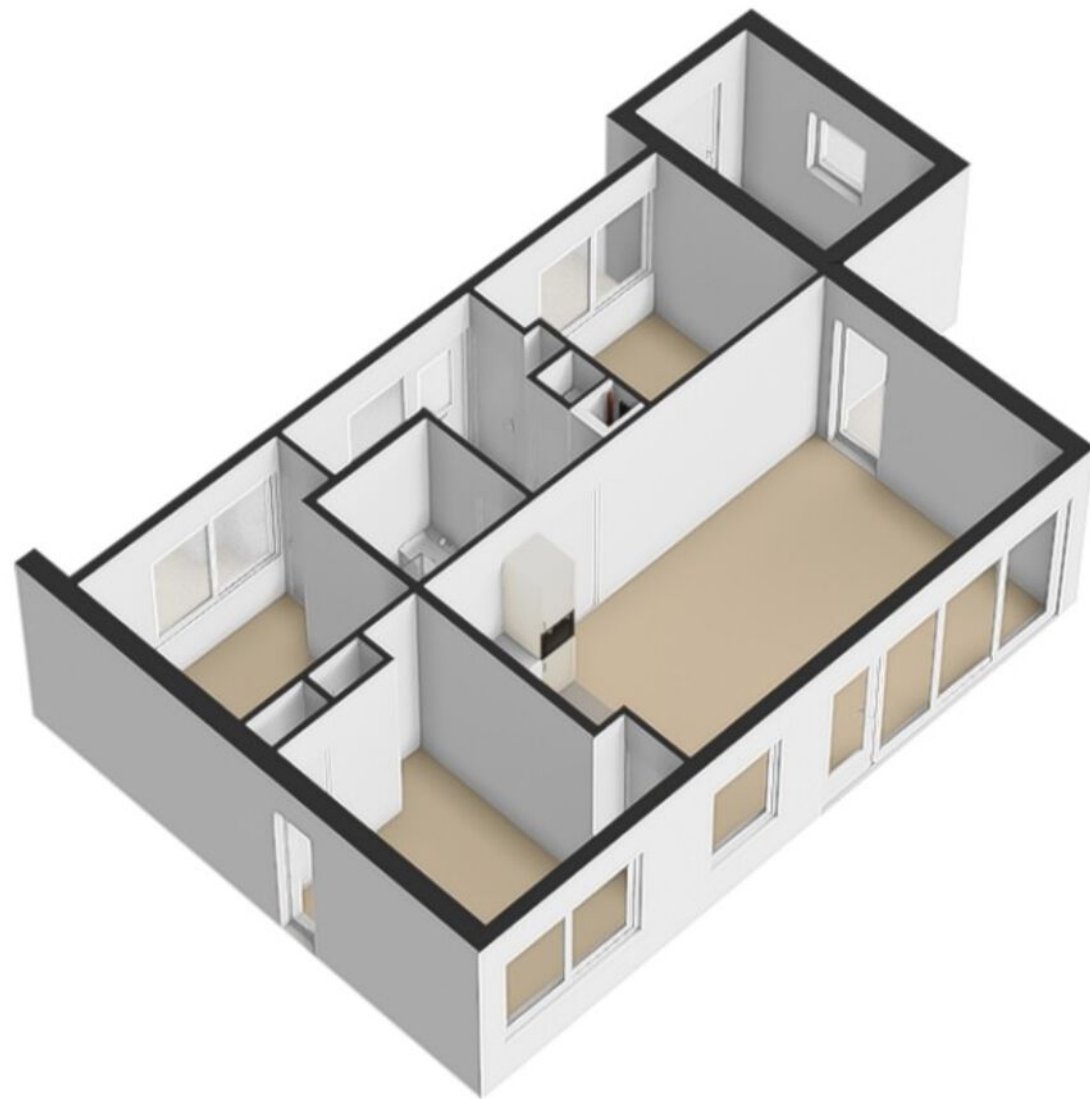
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

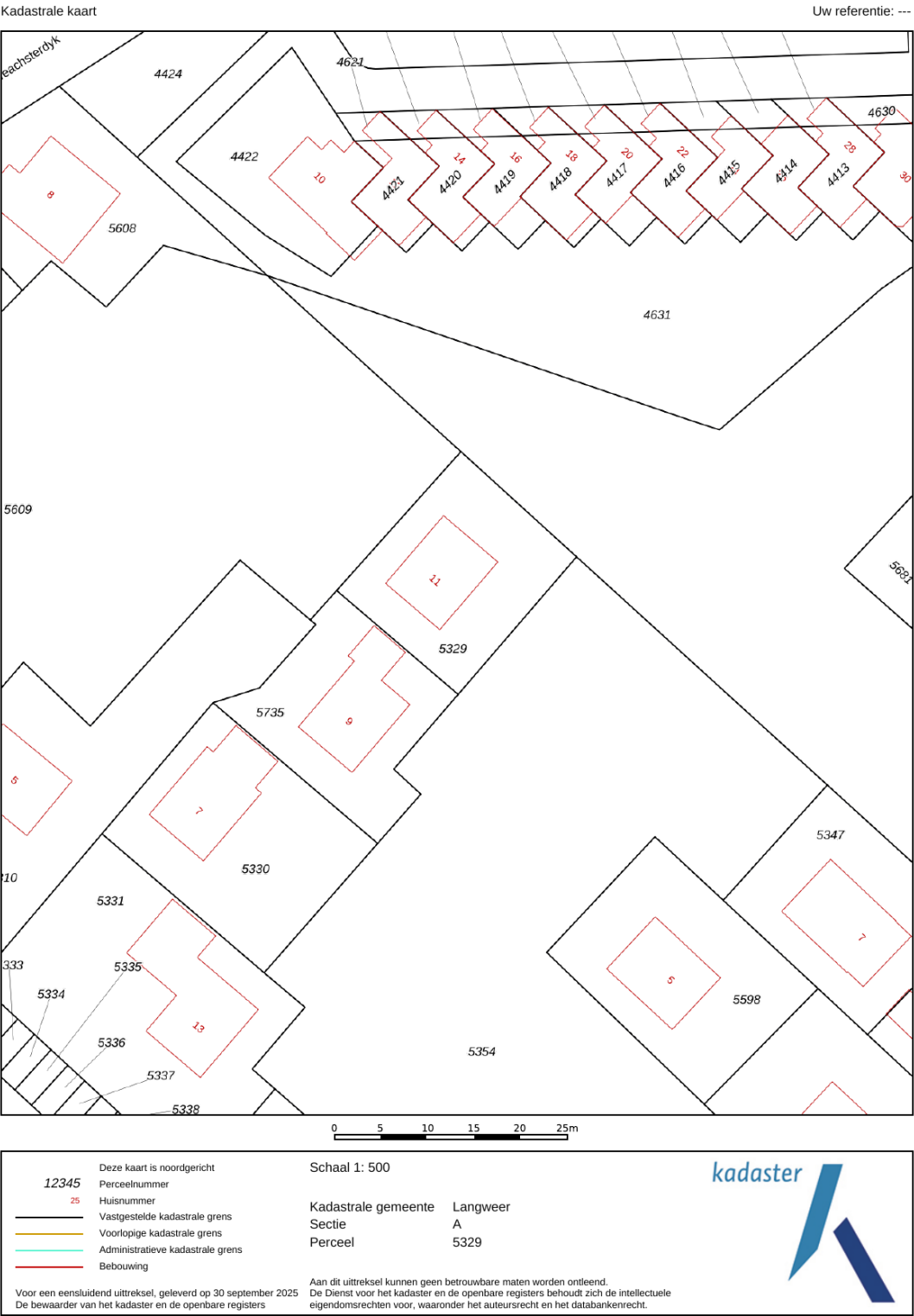
Plattegrond begane grond 3D



Plattegrond berging 3D



Kadaster



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.



Boornzwaag



Boornzwaag is een pittoresk dorpje ten oosten van het watersportdorp Langweer en ten westen van Joure. Het heeft een rechtstreekse vaarverbinding met een van de mooiste meren van Friesland, De Langweerder Wielen.

Boornzwaag is vooral geliefd bij watersportliefhebbers vanwege deze gunstige ligging aan het water. Het biedt talloze mogelijkheden voor zeilen, varen, windsurfen, kanoën, zwemmen en vissen.

Het dorpje heeft een charmante landelijke sfeer en is omgeven door weidse weilanden, groene velden en kabbelende waterwegen.

Boornzwaag ligt op slechts vijf minuten afstand van het gezellige dorp Langweer, met een ruime keus aan restaurants en andere horecagelegenheden. Ben je een liefhebber van golf? Op slechts vijf minuten afstand ligt de prachtige 18-holes golfbaan van Sint Nicolaasga.

In de omgeving van Boornzwaag zijn er verschillende mogelijkheden voor recreatie en ontspanning. Je kunt prachtige fietstochten maken langs de waterwegen en door het uitgestrekte Friese landschap. Daarnaast zijn er diverse wandelroutes die je meenemen langs de mooiste plekjes in de omgeving. **TIP:** neem de veerpont (lopend of met de fiets) over de Scharsterrijn.

Wist je dat Boornzwaag...

- beschikt over een jachthaven; Jachthaven Langweerderwielen. Ook is hier sloepverhuur aanwezig.
- ligt middenin het Friese merengebied.
- zijn eigen skûtsje heeft, dat meedoet aan de beroemde Friese zeilwedstrijden.



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 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