

Stijlvol WONEN

Wordt dit
jouw nieuwe
thuis?



CROLESKWARTIER 11 / IJLST



**Makelaardij
Sneek**

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



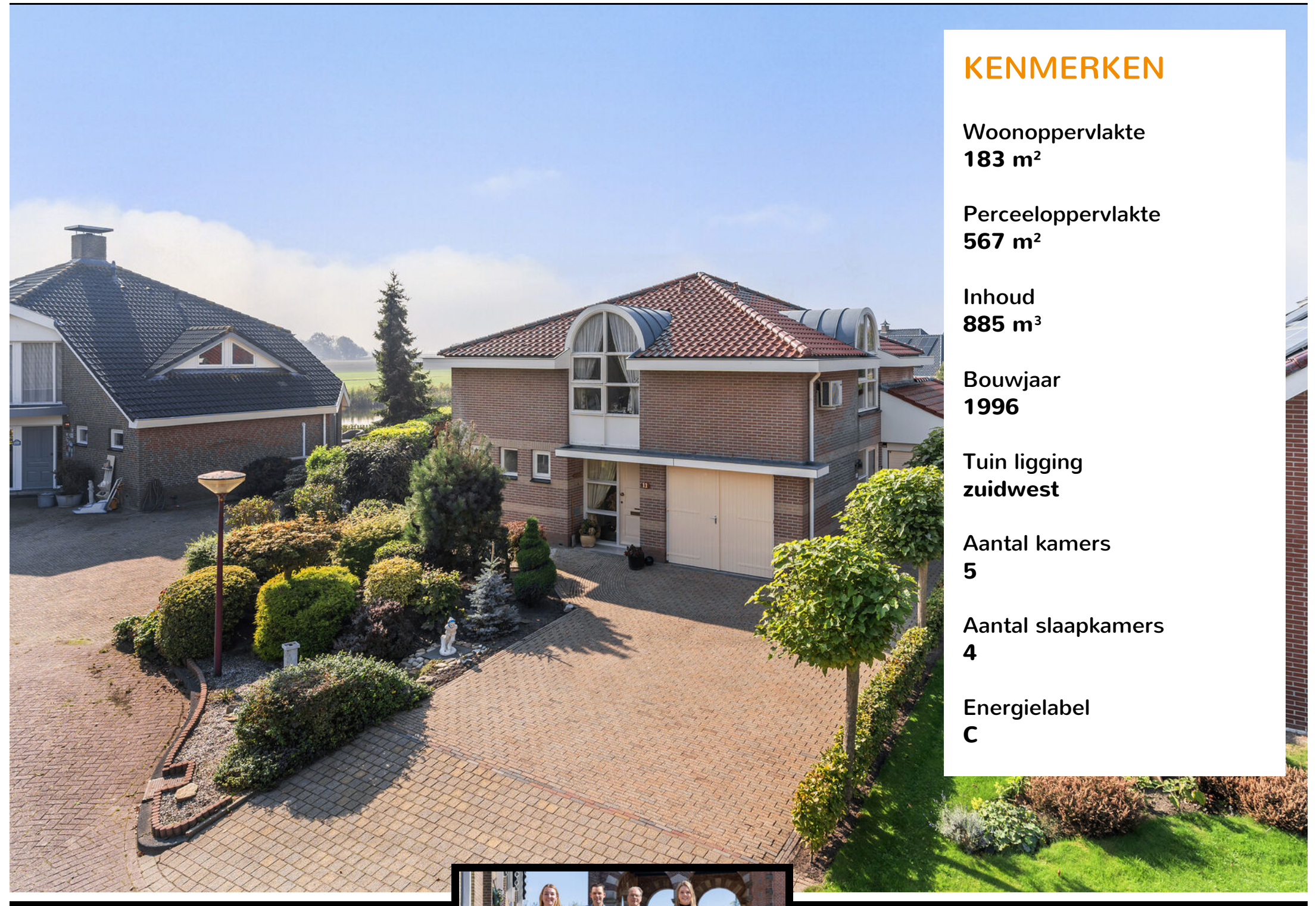
Theo Groen

06-50250082

0515-431543

info@makelaardijsneek.nl

CROLESKWARTIER 11 / IJLST



KENMERKEN

Woonoppervlakte
183 m²

Perceeloppervlakte
567 m²

Inhoud
885 m³

Bouwjaar
1996

Tuin ligging
zuidwest

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
4

Energie label
C

BEKIJK DE WONING
OMSCHRIJVING
OP PAGINA

4



Wil je meer informatie of
een afspraak plannen?
Bel naar **0515-431543**

ONTMOET HET
TEAM VAN



Omschrijving

CROLESKWARTIER 11 / IJLST

Vrijstaande villa met grote, aangebouwde garage/hobbyruimte, erg aantrekkelijk gelegen aan open vaarwater en met ruim en vrij uitzicht!

Het betreft hier een markante woning, gebouwd onder stijlvolle architectuur, met verrassende elementen, zoals half rond uitgevoerde dakkapellen. Een opvallende woning, op een zeer bijzondere plek! De woning is v.v. een slaapkamer + badkamer op de begane grond, zodat volledig gelijkvloers wonen ook mogelijk is. Rond 2000 is de woning aan de noordzijde fors uitgebreid ten behoeve van een grote garage/hobbyruimte ter grootte van ca. 50 m², waarbij het ontwerp uitstekend is afgestemd op het hoofdgebouw. Geheel uitgevoerd in spouwmuur, v.v. verwarming en op afstand bedienbare overheaddeur. Een degelijke en solide woning, in goede staat van onderhoud, met o.a. vloerverwarming op de gehele begane grond en airco in de woonkamer en op de eerste verdieping. De woning beschikt over een energielabel C.

Gelegen op een erg rustige locatie, aan het eind van een doodlopende straat. De achterzijde maakt dit object pas echt bijzonder! Wat een vrijheid en uitzicht... De achtertuin is niet alleen gelegen aan open vaarwater, maar grenst tevens aan een erg brede waterpartij met eiland, waardoor er maximale privacy beschikbaar is. De totale

lengte van de eigen aanlegoever bedraagt maar liefst ca. 30 meter. De achtertuin is gelegen op het zuiden en westen en aansluitend op de woonkamer is een ruim terras gerealiseerd, afgeschermd met een doorzichtige windkering. Dé plek om van de avondzon te genieten!

Indeling:

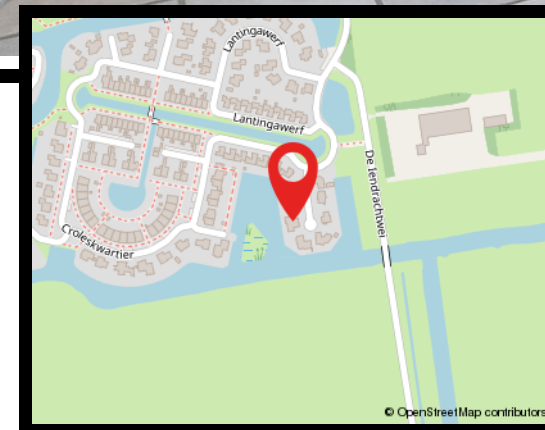
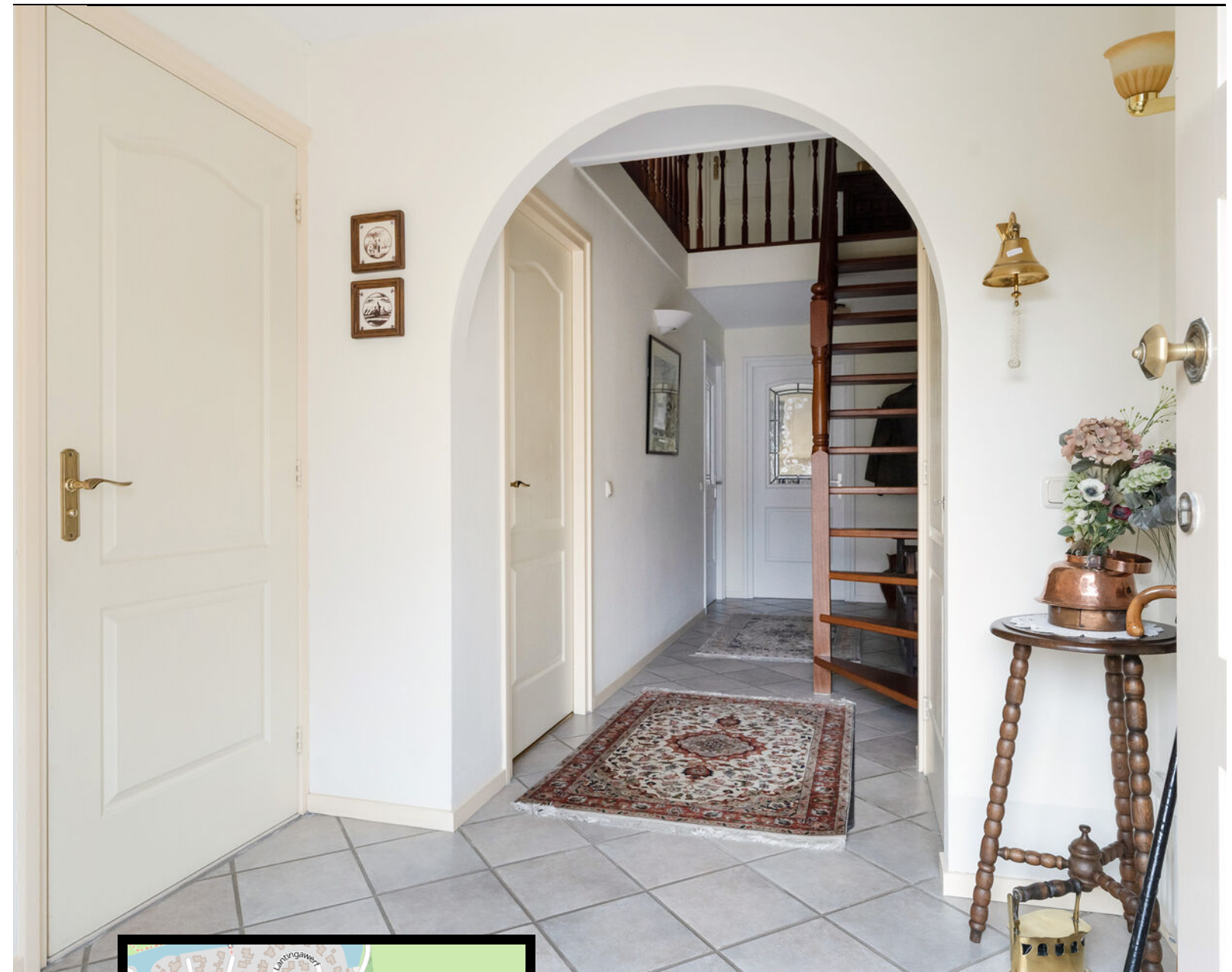
Hal/entree met vide en hardhouten trap, meterkast en toilet, slaapkamer (of werkkamer) met aansluitend een eigen badkamer v.v. ligbad, wastafel en douche, woonkeuken (groot ca. 20 m²) met dubbele tuindeuren en een nette hoekopstelling met inbouwapparatuur, living (ca. 34 m²), georiënteerd aan de waterzijde, met dubbele terrasdeuren, vide, airco en een schouwpartij met gashaard, bijkeuken/wasruimte, voormalige garage nu in gebruik als berging t.b.v. o.a. de fietsen, garage/hobbyruimte.

1e verdieping:

Overloop met grote berging, 3 ruime slaapkamers, 2e badkamer v.v. douche, wastafel en toilet, zolderberging.

Bijzonderheden:

- * Overige inpandige ruimte ca. 63 m².
- * Perceel grootte 567 m².
- * HR cv-ketel 2020.
- * Zonwering.
- * Heerlijk wonen met rust, privacy en fantastisch uitzicht!



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 0515-431543 of mail naar info@makelaardijneek.nl

Extra Informatie

Huidige bestemming

Woonruimte t.b.v. permanente bewoning.

Kabel

Ja.

Riolering

Ja.

Zonwering

Ja, aan de zuid- en westgevel.

Algemene bouwwaard

Traditioneel gebouwde woning.

Dak

Schilddak, gedekt middels geglazuurde, keramische dakpannen.

Gevels

Spouwmuurgevels.

Kozijnen

Uitgevoerd in hardhout.

Schilderwerk

In 2024 uitgevoerd.

Plafonds

**Spuut-/sauswerk en/of schroten
betimmeringen.**

Vloeren

Betonvloeren

Asbest

Geen asbest aanwezig.

Erfdienstbaarheden

Algemene voorwaarden Gemeente

Wymbritseradiel van toepassing. Maximale afmeer breedte 3 meter.

Kruipruimte

Ja; toegangsluik in hal.

Onroerendzaakbelasting

€ 701,68 (woz waarde € 657.000,00)

Waterschapslasten

Geschat ca. € 700,00

Rioolrechten

€ 211,24

Verkoop geschiedt in opdracht van notaris mr. K.M. Rientjes te Sneek, als executeur-afwikkelingsbewindvoerder in de nalatenschap van de eigenaar van de woning. In de op te stellen koopovereenkomst wordt derhalve alle aansprakelijkheid van verkoper uitgesloten, koper koopt de woning met een as is, where is clause. Ook is het verkoper niet bekend of de woning alle feitelijke eigenschappen bezit die voor normaal gebruik nodig zijn. Vanwege deze omstandigheden is er ook geen NVM vragenlijst beschikbaar.

Notities











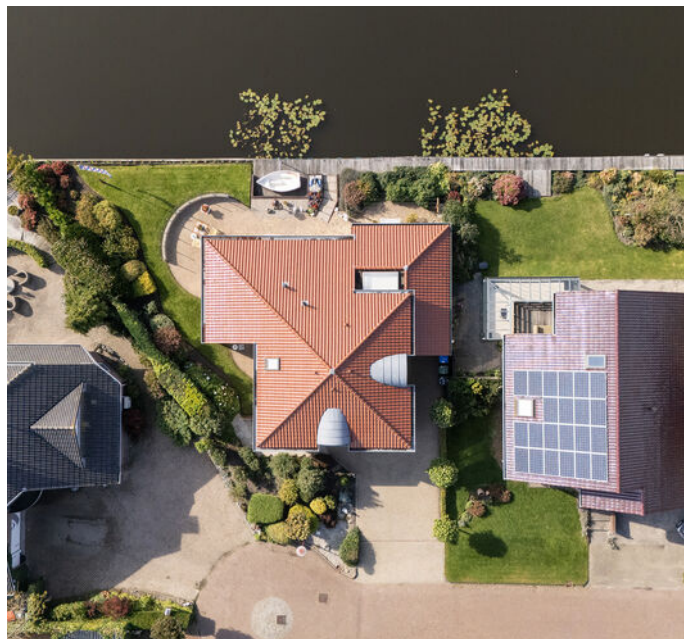








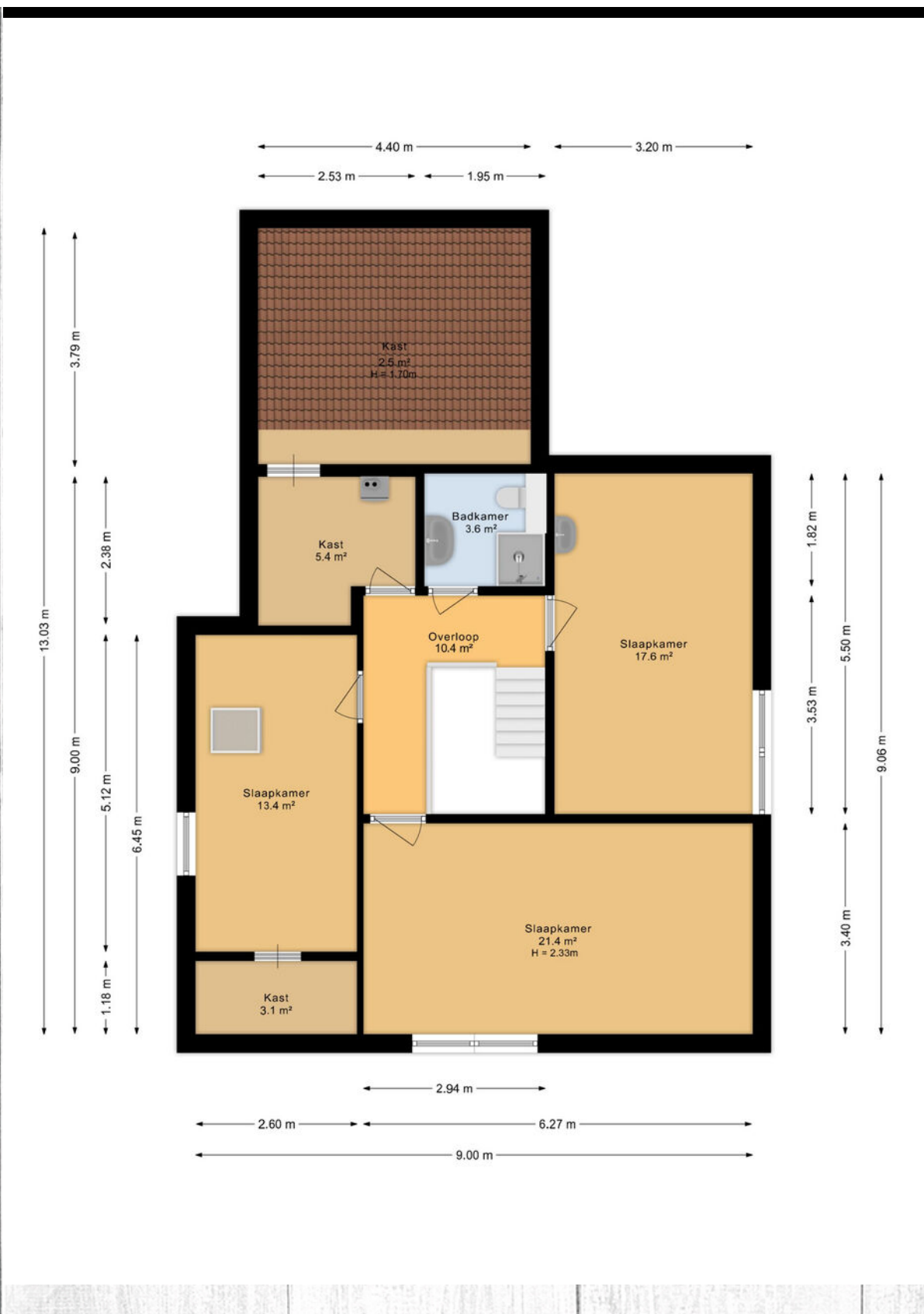




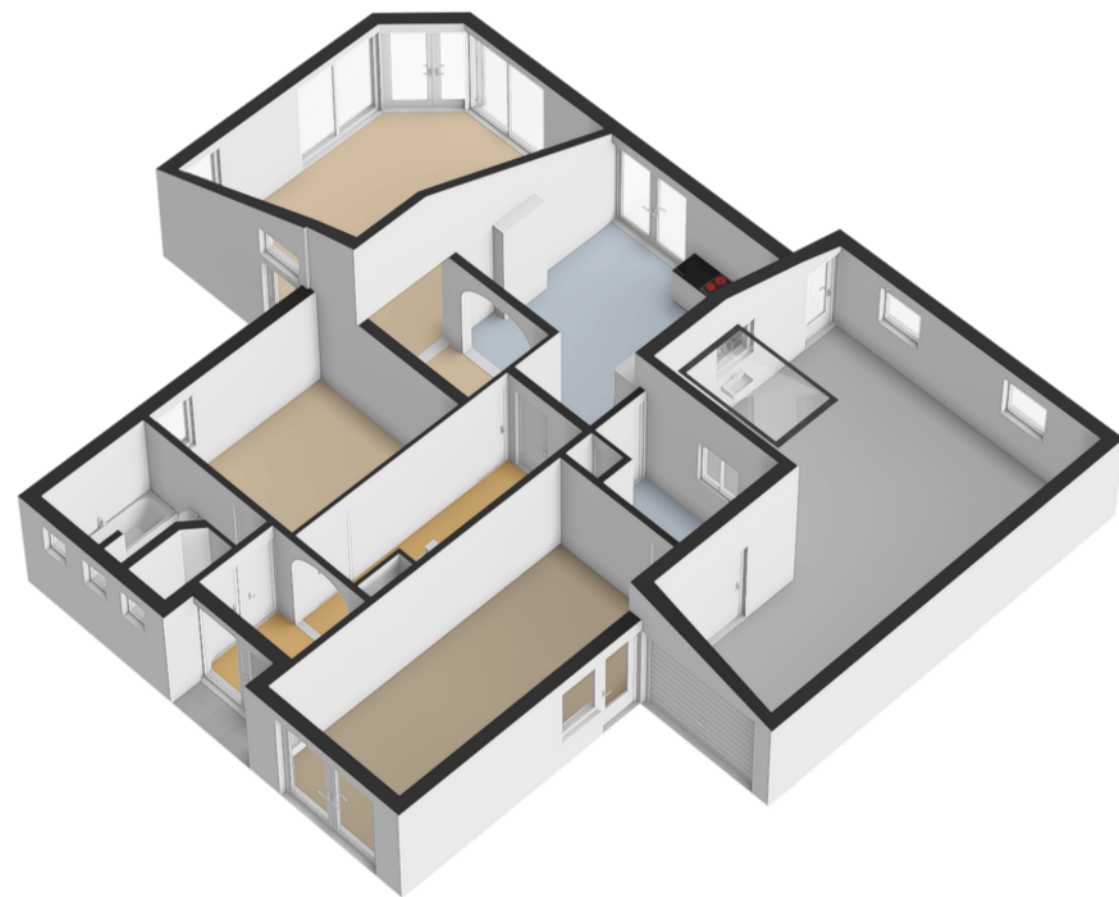
Plattegrond begane grond



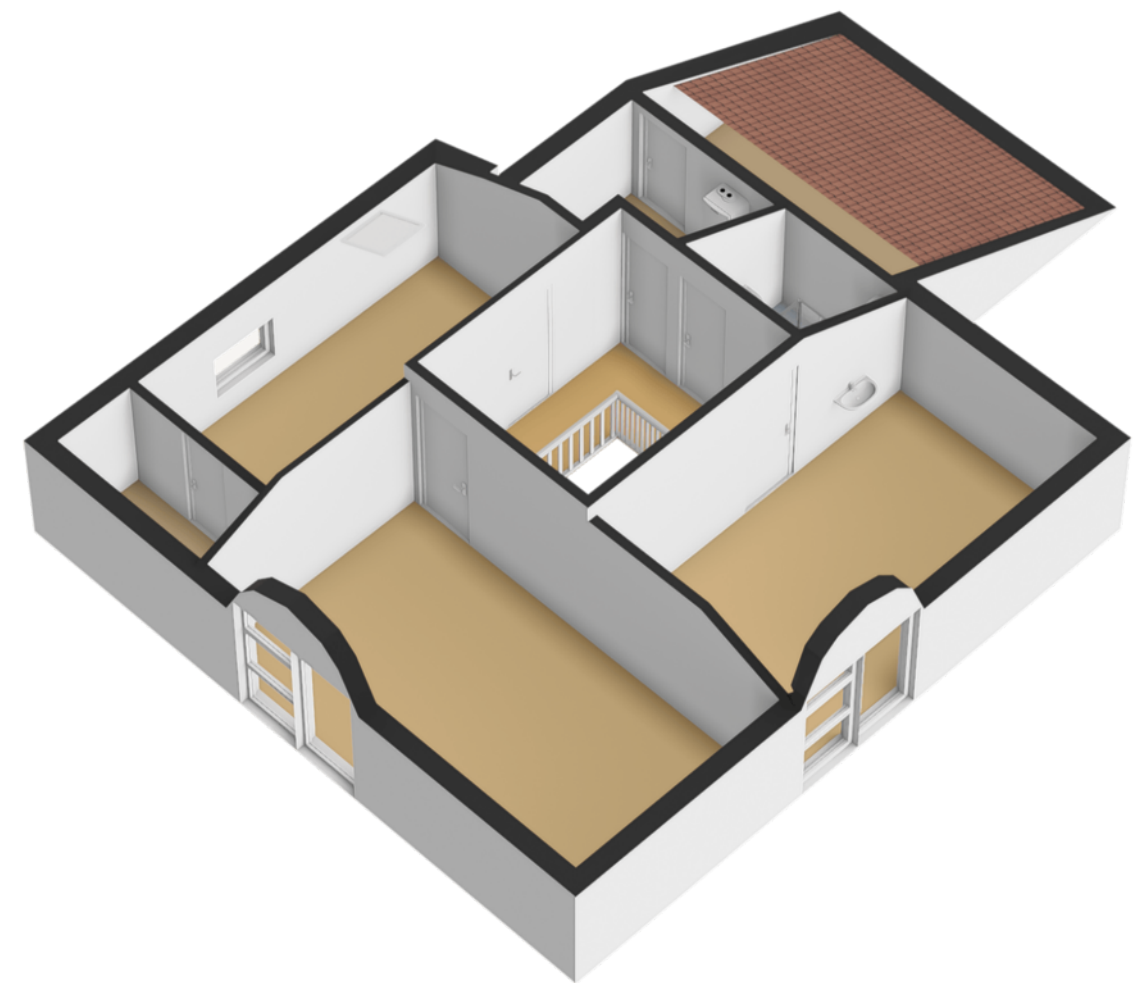
Plattegrond 1e verdieping



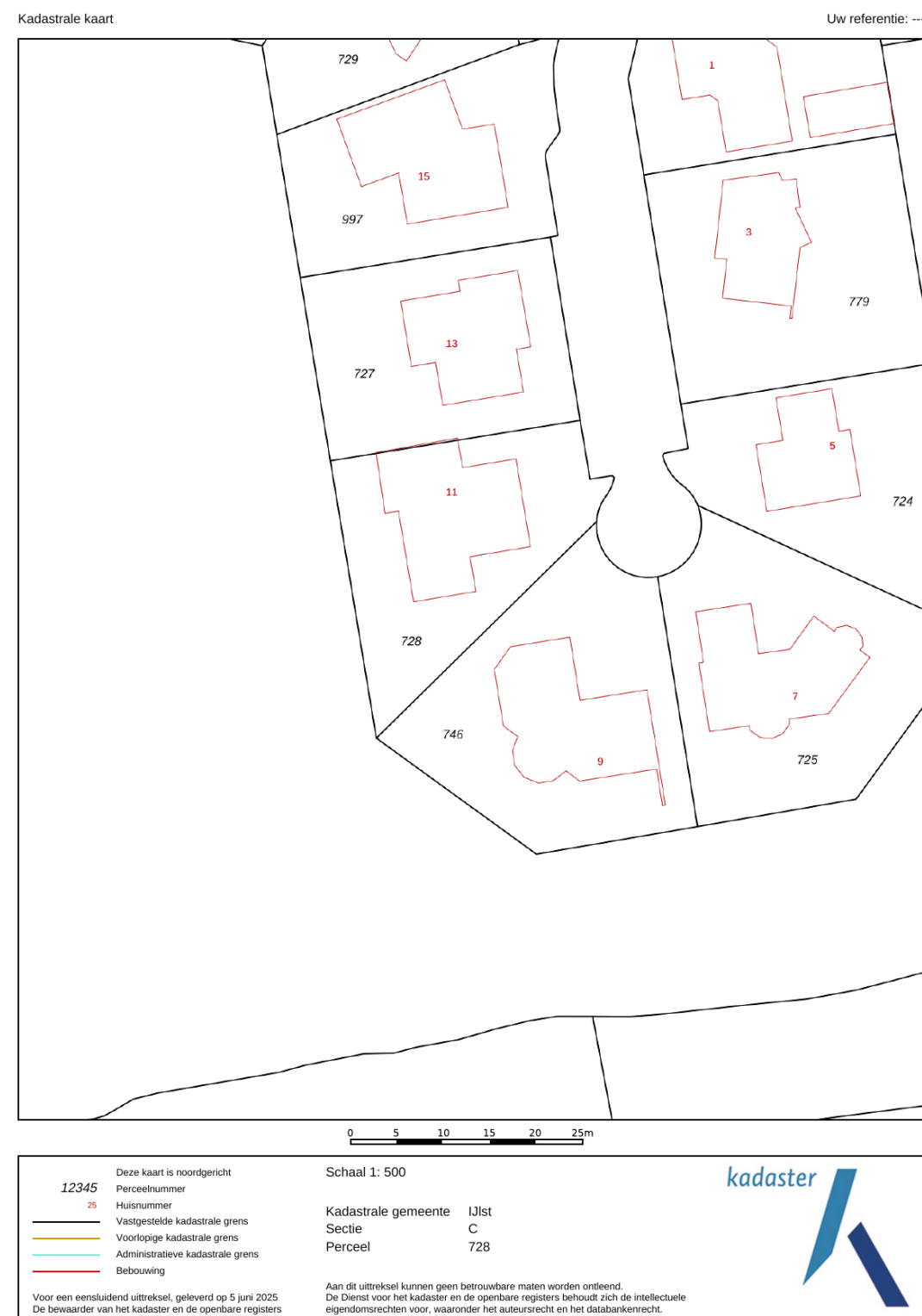
Plattegrond begane grond 3D



Plattegrond 1e verdieping 3D



Kadaster



IJlst



Wat hebben schaatsen met timmermansgereedschap te maken? Met moderne klapschaatsen helemaal niets, maar een paar decennia, en zeker een paar generaties geleden was dat wel anders. Schaatsen waren van hout gemaakt en er zat een gehard en geslepen stuk ijzer onder. Meestal zat er een geel stickertje opgeplakt met de naam "Nooitgedagt IJlst".

Nooitgedagt maakte schaatsen voor schaatseren en beitels, zagen en schaven voor timmerlieden. De Nooitgedagt fabriek staat er nog steeds, in het centrum van IJlst. Een monumentaal gebouw opgetrokken uit Friese "geeltjes".

Drie kerken, twee molens, een museum, beschermd stadgezicht en een treinstation. Je hoeft dus niet op een houtje te bijten als je een dag in IJlst wilt vullen. En laat dat houtje nu de spil zijn van deze stad. Hier werden boomstammen tot planken verzaagd en hout bewerkt tot handige hebbedingen.

IJlst, of Drylts zoals we in Friesland zeggen, is één van de Friese Elfsteden. Het heeft niet veel meer dan 3.000 inwoners, maar beschikt wel over diverse voorzieningen, waaronder een supermarkt, bakkerij, musea, basisscholen, treinstation, passantenhaven en meerdere gezellige restaurants.

Wist je dat IJlst:

- de houtstad van Friesland wordt genoemd
- beschikt over een prachtige houtzaagmolen, genaamd De Rat
- ook wel bekend staat om de overtuinen aan weerszijden van de Ee



Waterkenmerken

Oeverlengte:	Ca. 30 meter. Wal beschoeiing is aan vervanging toe.
Aanlegsteiger:	Ja.
Vaardiepte:	Ca. 1.50 meter.
Vaarverbinding:	Staande mast route.
Vaarroutes:	Via Riper feart is in westelijke richting de Wide Wymerts bereikbaar (staande mast), de levendige vaarroute tussen Heeg-IJlst-Sneek. Tevens is in oostelijke richting de Witte en de Zwarte Brekken bereikbaar en vervolgens Langweer en het Sneekermeer (sloepenroute).



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 (huur)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.

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 het einde 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 als bemanning. De skûtsjes vertegenwoordigen elk een dorp of stad. Dit evenement vindt in de zomer plaats en is geweldig om mee te maken.



Hypotheeken & Verzekeringen



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 hoeft jij niet alleen te nemen!

Heimerich, Arjan, Sietse en Jildou van De Hypotheekshop Sneek 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!

sneek92@hypotheekshop.nl
0515 - 43 15 43

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 midden in het centrum van Sneek aan het Oud Kerkhof 4, bij Makelaardij Sneek en Wonen aan water Makelaars.



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@makelaardijsneek.nl
0515 - 43 15 43

Over ons

Een woning kopen of verkopen doe je vast niet iedere dag. Wij begrijpen dat dit een ingrijpende beslissing is waarbij je graag op de allerbeste manier geholpen wilt worden.

Bij Makelaardij Sneek nemen wij daarom alle zorgen uit handen, en regelen niet alleen de koop of verkoop van je huis maar adviseren ook over de hypotheek. Anne, Theo, Wendel en Jinke staan voor jou klaar en zorgen ervoor dat jij onbezorgd een woning kan kopen of verkopen.

Ben jij benieuwd hoe wij jouw 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 begrijpen heel goed dat jouw woonervaring veel meer omvat dan alleen het (ver)kopen, financieren of verzekeren van jouw huis. Daarom hebben we een toegewijd team van vakmensen dat voor jou klaarstaat. Ons doel is om ervoor te zorgen dat jij de komende jaren prettig en onbezorgd kunt wonen.

Wat ons uniek maakt, is dat wij alles voor jou regelen op het vlak van wonen in Friesland. Of je nu begeleiding zoekt bij het vinden van je ideale huis, onafhankelijk hypotheek- of verzekeringsadvies nodig hebt of een goede makelaar zoekt bij het verkopen van je huidige woning, onze experts staan voor jou klaar.



Anne Stenekes

NVM Makelaar / Taxateur



Theo Groen

NVM Makelaar



Eveline Rhee

NVM Makelaar



Wendel van der Zee

Medewerker binnendienst



Jinke Koopmans

Medewerker binnendienst

0515-431543

info@makelaardijsneek.nl
makelaardijsneek.nl



Ook snel de waarde van jouw woning weten?

Vraag dan
een verkoopadvies
aan met één van
onze makelaars.



ZIEN WE ELKAAR SNEL?



**Makelaardij
Sneek**

Makelaardij Sneek

Oud Kerkhof 4, 8601 EE Sneek

0515-431543 | info@makelaardijsneek.nl



MAKELAARDIJSNEEK.NL