

Bijzonder WONEN

Wordt dit
jouw nieuwe
thuis?



TRIJEGERA 71 / SCHARSTERBRUG



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



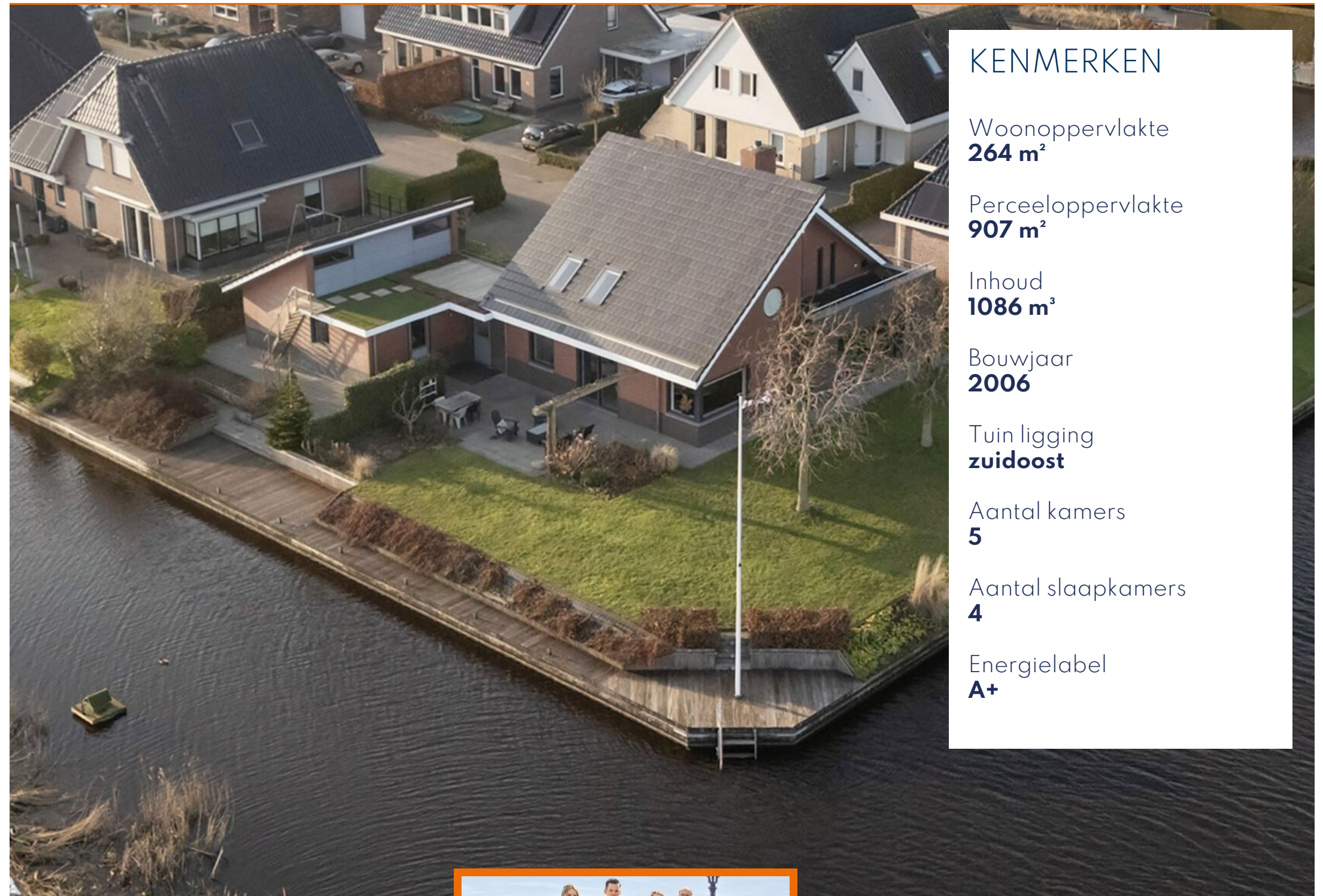
Theo Groen

0515 - 245 999

06 - 502 500 82

sneek@wonenaanwater.nl

TRIJEGEA 71 / SCHARSTERBRUG



KENMERKEN

Woonoppervlakte
264 m²

Perceeloppervlakte
907 m²

Inhoud
1086 m³

Bouwjaar
2006

Tuin ligging
zuidoost

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
4

Energielabel
A+

BEKIJK DE WONING
OMSCHRIJVING
OP PAGINA

4



Wij helpen je graag verder!

Wil je meer informatie of
een afspraak plannen?

Bel naar 0515 - 245 999



ONTMOET HET
TEAM VAN



Omschrijving

TRIJEGERA 71 / SCHARSTERBRUG

Imponerende, vrijstaande villa met dubbele garage, gebouwd onder moderne architectuur en prachtig gelegen aan open vaarwater en met landelijk vrij uitzicht! Het is erg fijn wonen hier...

De villa is gebouwd in 2006. Een modern vormgegeven woning met veel raampartijen en 2 opvallende lessenaar daken. In combinatie met de antracietkleurige aluminium raamkozijnen en de rode gevelsteen, zorgen deze elementen voor een erg chique, moderne en tijdloze uitstraling. De gehele basis van de woning is uitgevoerd met een royale kelder, met een plafondhoogte van 2,40 meter. Hier is naast de wasruimte en veel opslagruimte, een grote slaapkamer/gastenverblijf gerealiseerd met een eigen, royale badkamer en 4-persoons sauna. Een uiterst prettige ruimte en een prima aanvulling op het woonoppervlak, wat nu totaal ca. 264 m² bedraagt.

Een solide en ambachtelijk gebouwde woning, met een hoogwaardig afwerkingsniveau. Alle kozijnen zijn uitgevoerd in onderhoudsarm aluminium, er zijn keramische vlakke dakpannen geplaatst, de brede dak overstekken en boeidelen zijn uitgevoerd in onderhoudsarm Rockpanel, er zijn

zinken hemelwaterafvoeren geplaatst en er zijn verholten (RVS) goten gerealiseerd. De woning beschikt over een centraal stofzuigersysteem, stompe deuren, een waterontharder, hardstenen dorpels en vensterbanken en vloerverwarming in bijkeuken, toilet begane grond, badkamer 1e verdieping en toilet 1e verdieping. En een leuke bijkomstigheid, de badkamer op de 1e verdieping is uitgevoerd met een was storkoker, die uitkomt in de waskamer in de kelder. Wat een gemak is dat! Tot slot is de woning altijd uiterst zorgvuldig onderhouden, zoals blijkt uit het o.a. ook alweer vernieuwen van de keukenopstelling in 2015.

De woning is hoogwaardig geïsoleerd en o.a. volledig v.v. HR++ glas. Ook zijn er 17 zonnepanelen geplaatst, beschikt de woning over een zonneboiler, een warmte-terug-win unit en wordt de restwarmte van het douchewater van de badkamer op de 1e verdieping hergebruikt. Dit alles resulterend in een laag gasverbruik en een gunstig A+ energielabel.



Wat fijn dat je interesse hebt in deze woning.

Als bezichtigter wil je niet alleen een huis bekijken, maar vooral ervaren of het past bij jouw woonwensen.

Bij Wonen aan water Makelaars begrijpen wij dat wonen draait om woonplezier, zekerheid en onbezorgd vooruitkijken. Vanuit onze vestigingen in Friesland begeleiden wij dagelijks mensen bij het kopen, verkopen, financieren en verzekeren van hun woning.

Heb je vragen over de woning of onze werkwijze? Wij denken graag met je mee.

Neem contact op via 0515 456 999 of sneek@wonenaanwater.nl

Extra Informatie

En wat een locatie! Het betreft hier een royaal hoekperceel, opvallend gelegen aan de buitenrand van Scharsterbrug en beschikt daardoor aan 2 zijden over landelijk vrij uitzicht. Vrijheid, privacy, weide- en watervogels, mooie luchten en iedere dag weer een verrassend mooie zonsopkomst, prominent zichtbaar vanuit de eetkamer. Een unieke plek!

De wijk waarin de woning is gelegen, is ruim van opzet met veel groen en er komt uitsluitend bestemmingsverkeer. In de wijk is een basisschool (op loopafstand) aanwezig, alsmede een flink speelveld met speeltuin. Scharsterbrug heeft een uitgebreid verenigingsleven. In het op fietsafstand gelegen Joure en Sint Nicolaasga zijn alle basisvoorzieningen aanwezig.

De totale perceelgrootte bedraagt 907 m², waarbij de achtertuin overwegend zuidoost georiënteerd is. De tuin is fraai aangelegd, met o.a. een groot terras direct grenzend aan de eetkamer, alsmede een groot vlonderterras aan de waterzijde en een buitendouche. De tuin is rondom voorzien van buitenverlichting. Vanuit de achtertuin is tevens het grote dakterras bereikbaar, een heerlijke plek voor extra zon en/of maximaal genieten van het uitzicht!

De woning is direct gelegen aan het levendige, doorgaande vaarwater van de Scharsterrijn, een staande-mastverbinding tussen de Langweerder Wielen en het Tjeukemeer. De totale oeverlengte bedraagt ca. 60 meter, geheel v.v. een hardhouten walbeschoeiing, waarbij aanmeren slechts is toegestaan aan de opvaart, waarvan de oeverlengte ca. 35 meter bedraagt. Deze brede opvaart is in 2025 weer op diepte gebracht. Ruim voldoende aanlegmogelijkheden dus!

Bijzonderheden:

- * Bouwjaar 2006.
- * Inhoud ca. 1.086 m³.
- * Woonoppervlak ca. 264 m².
- * Overige inpandige ruimte ca. 47 m².
- * Perceelgrootte 907 m².
- * Energielabel A+.
- * Staande-mastroute.
- * Privacy.
- * Uitzicht.
- * Uitstekende staat van onderhoud.
- * Kortom, een geweldig huis, op een top locatie!

Indeling

Kelderruimte/souterrain onder de volledige woning: centrale verkeersruimte met toegang tot een grote en praktische wasruimte, waar de wasmachine en droger mooi op hoogte zijn geplaatst en tevens is v.v. een compleet aanrechtblok met gootsteen. Aansluitend 2 flinke bergruimten ten behoeve van opslag (2x ca. 10 m²). Vervolgens een zeer royale slaapkamer/gastenverblijf (ca. 31 m²) met eigen badkamer en sauna (ca. 13 m²). Begane grond: hal/entree met toilet, garderobe en bergkast, brede glasdeur naar de living (totaal ca. 75 m²) bestaande uit een zitkamer, eetkamer en open keuken. Kenmerkend zijn de diverse, brede raampartijen (veel licht en uitzicht!), de open haard, de schuifpui naar het terras en de royale en zeer complete keukenopstelling. Aansluitend de bijkeuken en de toegang tot de dubbele garage, uitgevoerd in spouwmuur en v.v. verwarming, uitstortgootsteen, 2 op afstand bedienbare toegangsdeuren en een gedeelte zolderberging. 1e verdieping: overloop met separaat toilet, ouderslaapkamer met vide, inloopkast en toegang dakterras, 2e en 3e slaapkamer, badkamer inloopdouche, ligbad en dubbele wastafel.

Onroerendzaakbelasting

€ 503,00 (2025)

Waterschapslasten

€ 784,00 (2025)

Rioolrechten

€ 212,64

Gasverbruik

Jaarverbruik ca. 1.686 m³.

Bijzonderheden

17 zonnepanelen aanwezig, geplaatst in 2020, capaciteit 350 Wp, jaaropbrengst 2025 6.500 kwh.

Extra Informatie

Huidige bestemming

Woonruimte t.b.v. permanente
bewoning.

Kabel

Ja.

Riolering

Ja.

Alarm

Geen alarminstallatie aanwezig.

Zonwering

Screens aanwezig dakramen op het zuiden gelegen.

Algemene bouwvaard

Traditioneel gebouwde woning,
gebouwd door Ronald van der Meer
timmerwerken uit De Knipe en
installatiewerk van Jellesma uit St.
Nicolaasga.

Dak

Lessenaar daken gedekt middels vlakke, keramische dakpannen. Plat dak constructie gedekt middels bitumen product.

Gevels

Spouwmuurgevels

Kozijnen

Uitgevoerd in aluminium/kunststof.

Schilderwerk

Buiten schilderwerk niet van toepassing.

Vloeren

Beton vloeren.

Plafonds

Stucwerk met inbouwverlichting.

Asbest

Geen asbest aanwezig.

Erfdienstbaarheden

Algemene verkoop voorwaarden
Gemeente Skarsterlan van toepassing.
Het gebied zuid/oosten van de woning,
aan de overzijde van de vaart,
aansluitend aan de huidige bebouwing,
is in eigendom bij de Gemeente
Skarsterlan en wordt ontwikkeld als
woongebied. De verwachting is dat de
kavel uitgifte kan gaan plaats vinden
vanaf 2029/2030.

Kruipruimte

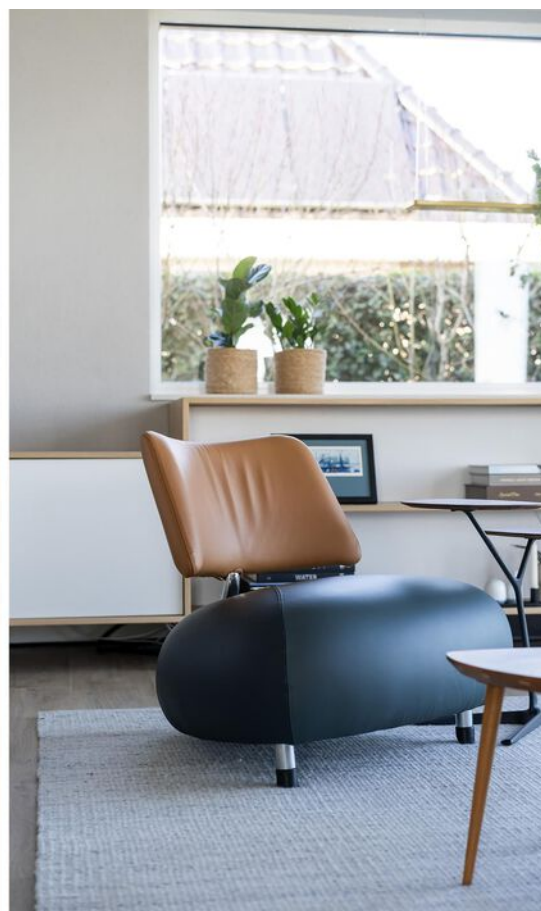
Geen kruipruimte wegens de aanwezigheid van een kelder onder de volledige woning.

Notities























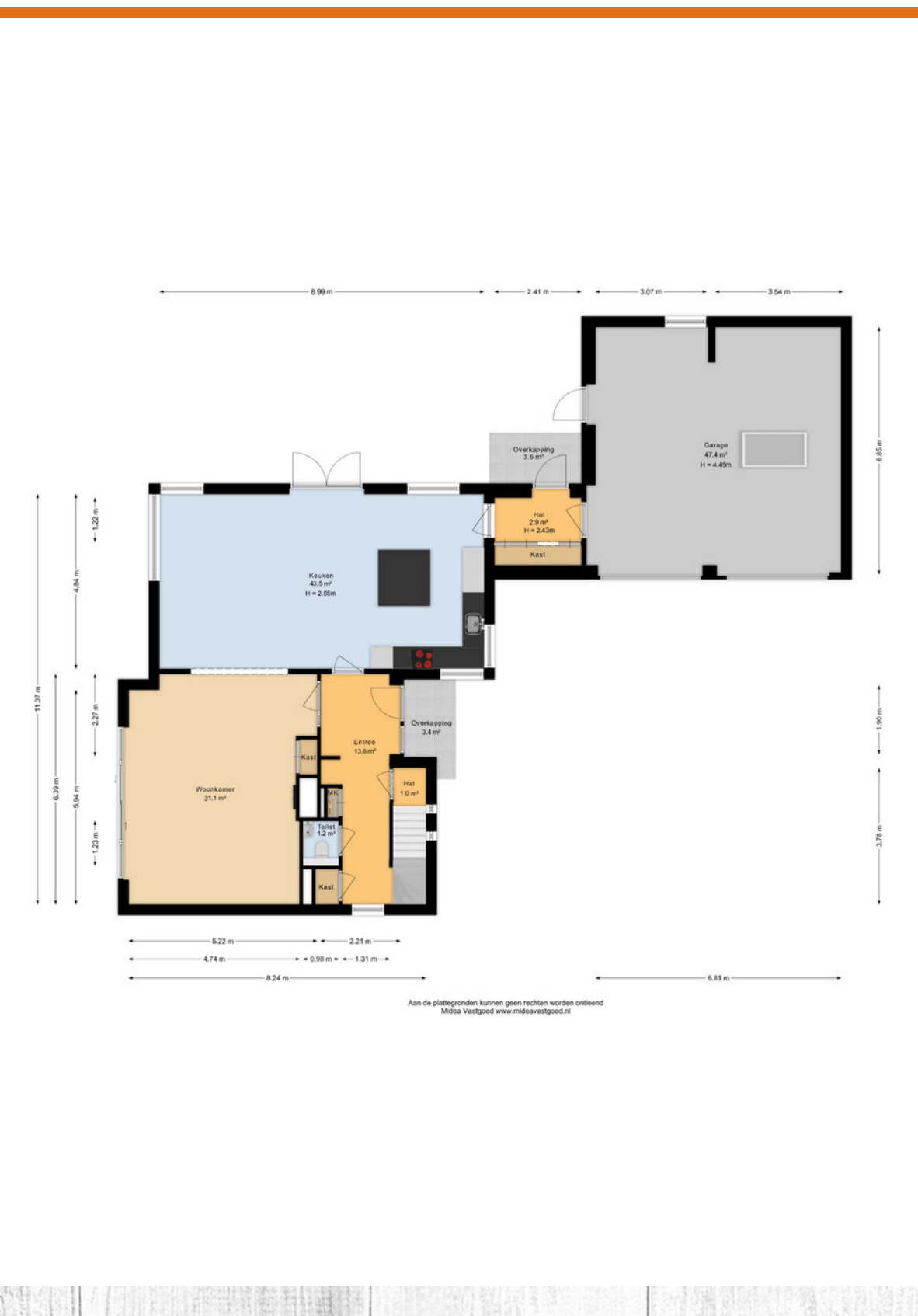




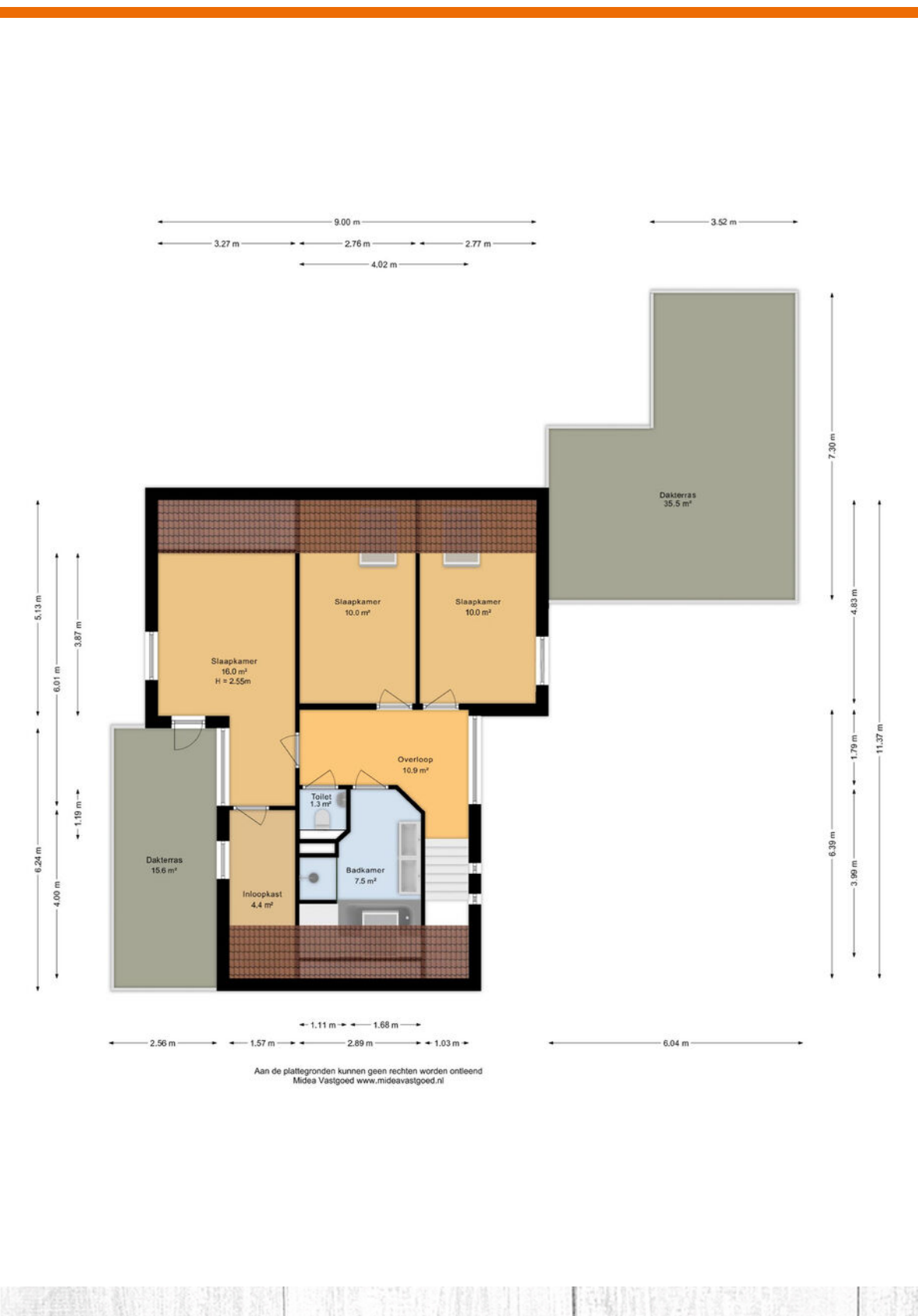




Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping

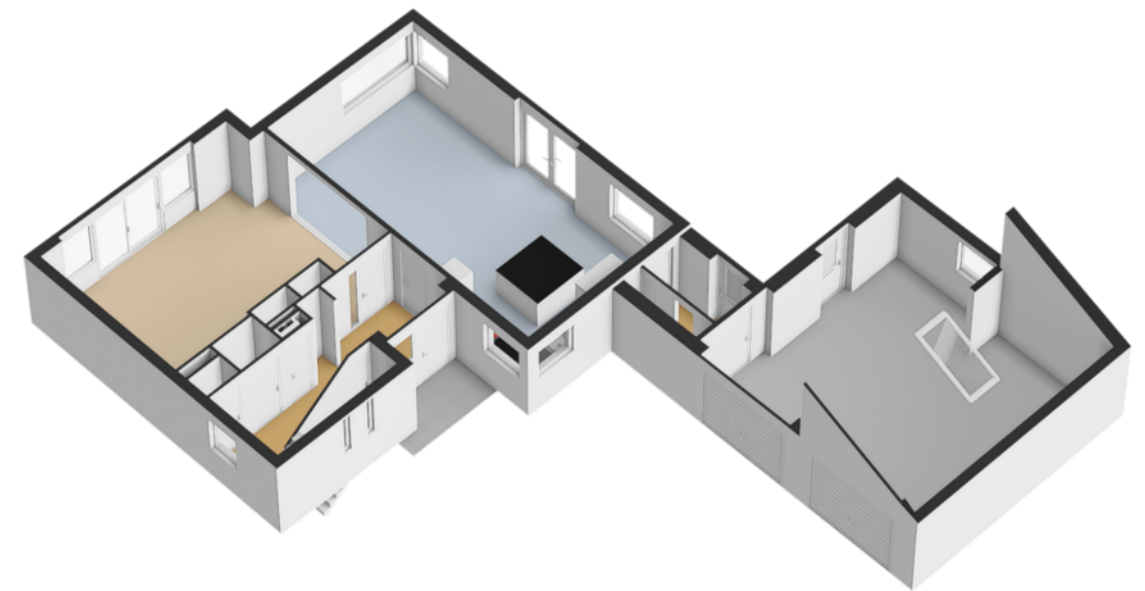


Plattegrond souterrain

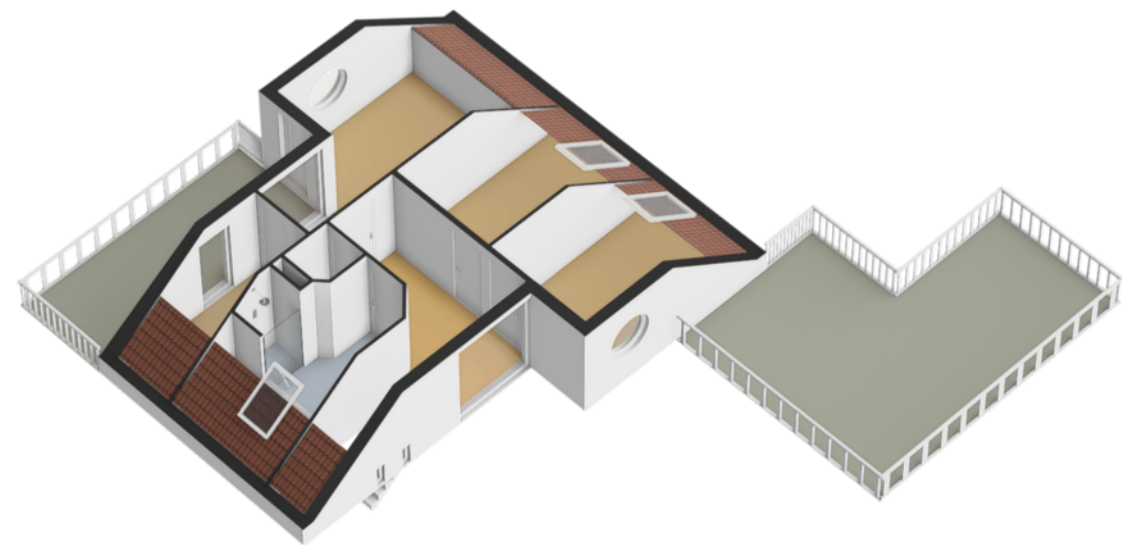


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

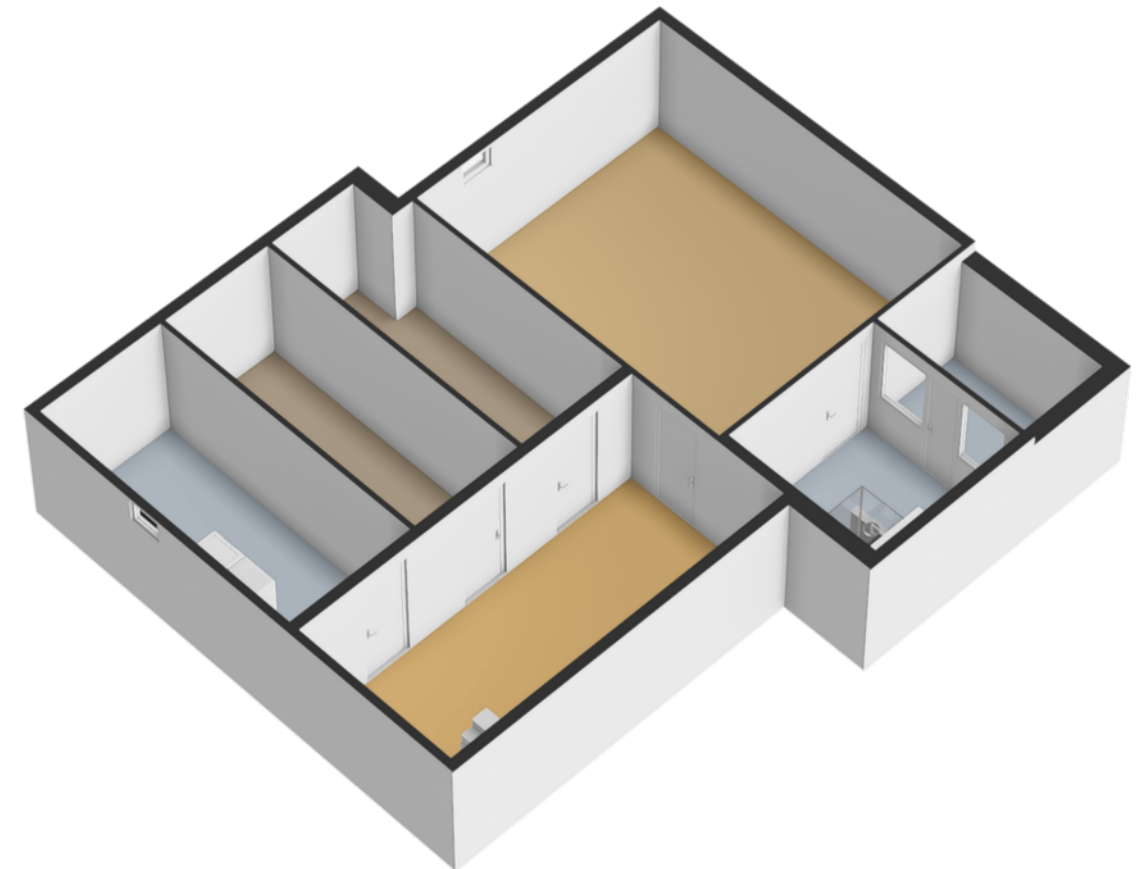
Plattegrond begane grond 3D



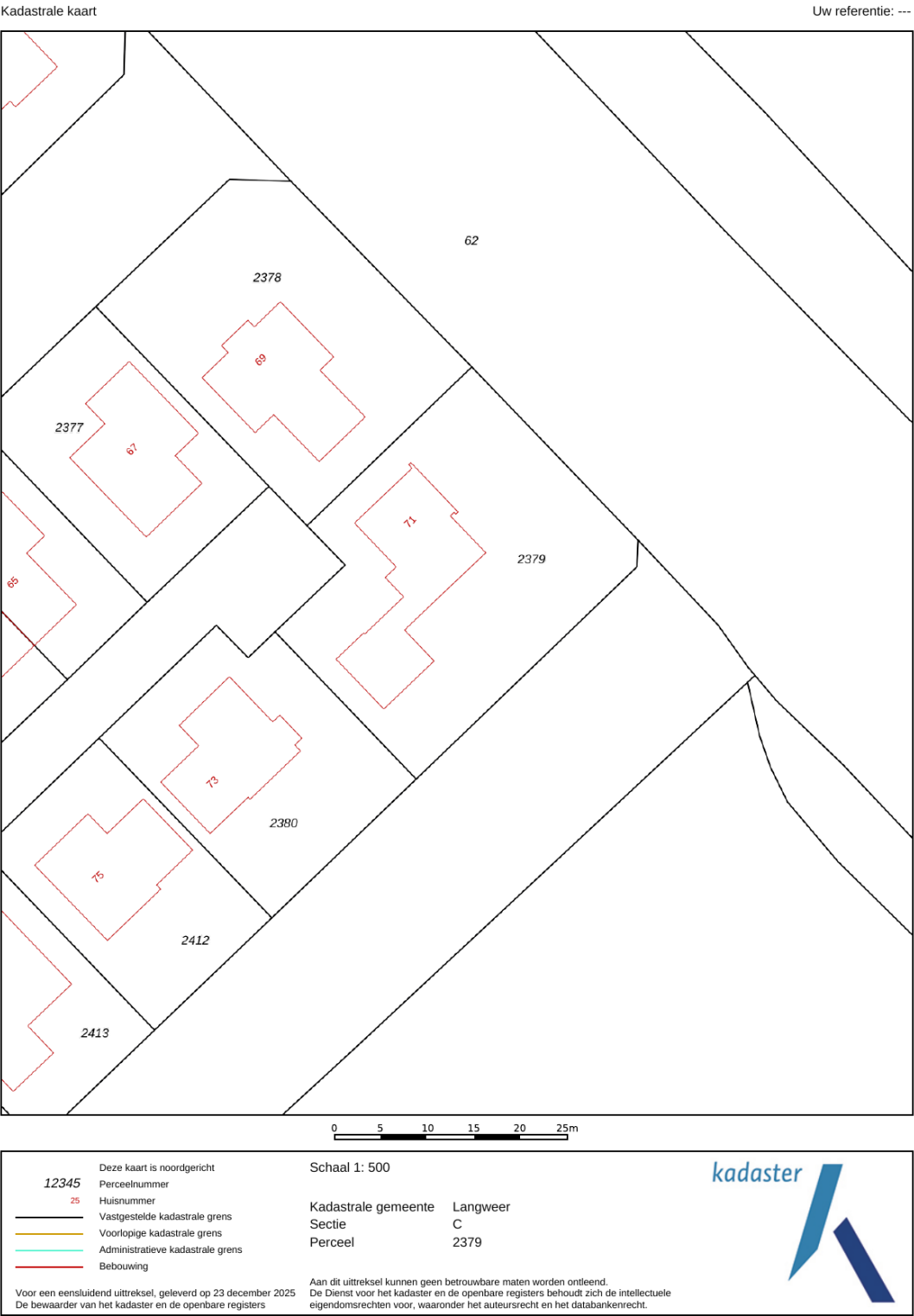
Plattegrond 1e verdieping 3D



Plattegrond souterrain 3D



Kadaster



Waterkenmerken

- Oeverlengte:** Totale lengte ca. 60 meter.
- Aanlegsteiger:** Aanlegsteiger ca. 35 meter lengte.
- Vaardiepte:** Ruim 1.50 meter.
- Vaarverbinding:** Staande mastroute.
- Vaarroutes:** Via Scharsterrijn zijn zowel de Langweerderwielen als het Tjeukemeer snel en gemakkelijk bereikbaar.
- Overig:** Wal beschoeiing is in goede conditie.



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.

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.



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



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