

# Comfortabel WONEN

Wordt dit  
jouw nieuwe  
vakantie huis?



YMEDAEM 27 / MOLKWERUM



**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



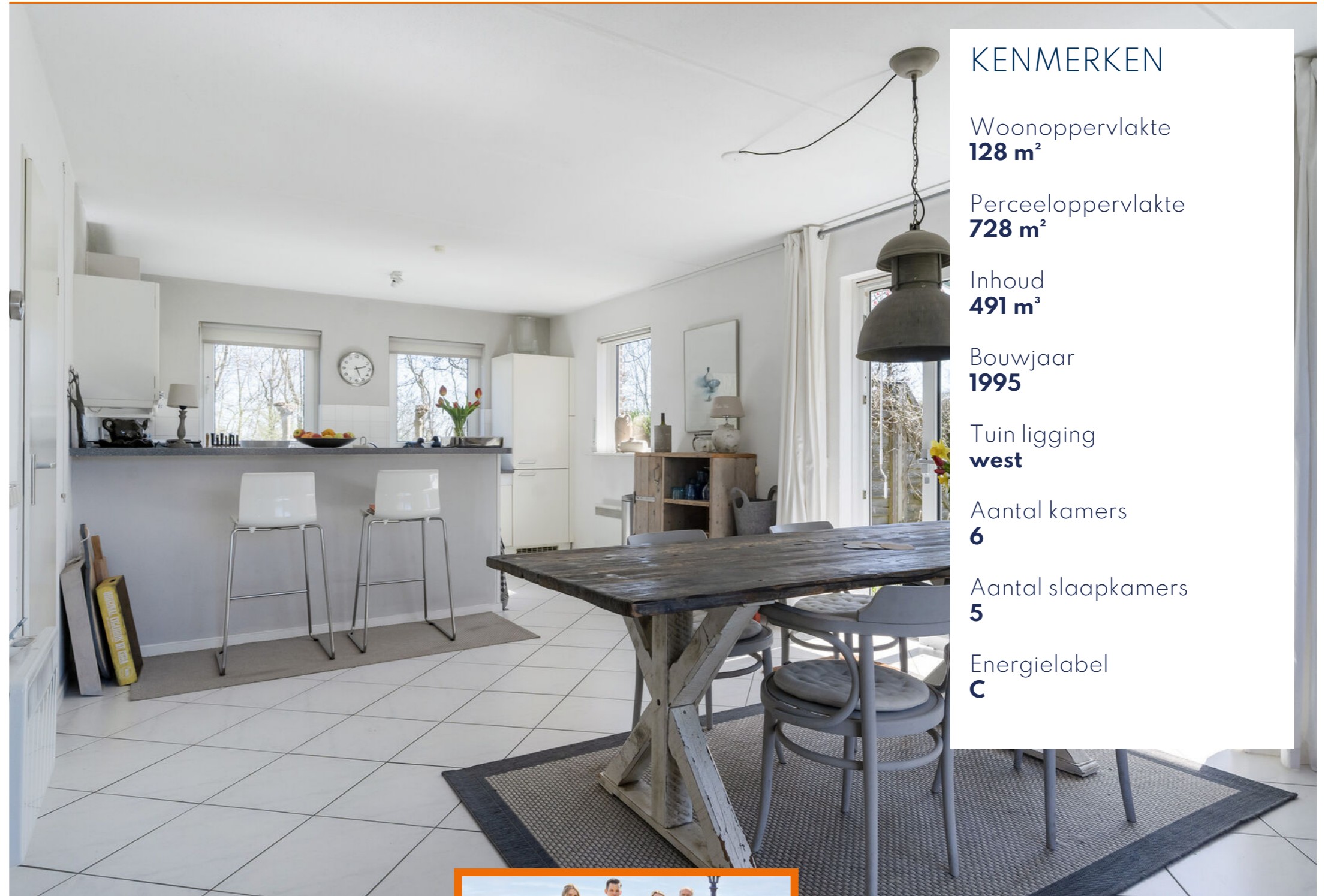
Anne Stenekes

0515 - 245 999

06 - 502 500 81

sneek@wonenaanwater.nl

YMEDAEM 27 / MOLKWERUM



## KENMERKEN

Woonoppervlakte  
**128 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**728 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**491 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar  
**1995**

Tuin ligging  
**west**

Aantal kamers  
**6**

Aantal slaapkamers  
**5**

Energie label  
**C**

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

 **Wonen aan water**  
Makelaars

# Omschrijving

YMEDAEM 27 / MOLKWERUM

Vrijstaande recreatiewoning aan open vaarwater met ruimte, rust en comfort

Op een rustige, waterrijke locatie aan de geliefde Ymedaem staat deze vrijstaande instapklare recreatiewoning met een eigen aanlegoever van ca. 15 meter en verrassend veel leefruimte (128 m<sup>2</sup>). De woning is gelegen op een royaal perceel van maar liefst 728 m<sup>2</sup> (grond en water) en biedt een prachtig uitzicht over het water en het omliggende landschap. Hier ervaart u het ultieme buitenleven, met een tuin direct aan open vaarwater, ideaal voor watersportliefhebbers en rustzoekers.

De woning is gebouwd in 1995 en in 2016 aanzienlijk verbouwd en vergroot. Daarbij is de voormalige garage getransformeerd tot een volwaardige woonruimte, inclusief een slaapkamer en badkamer op de begane grond, waardoor de woning levensloopbestendig is. Tevens is de woonkamer vergroot, wat heeft geresulteerd in een lichte en royale leefruimte met directe verbinding naar het terras en de tuin. Op de verdieping bevinden zich vier slaapkamers en een tweede badkamer.

De rondom gelegen tuin is ruim opgezet en biedt volop privacy. Aan de

achterzijde grenst de tuin direct aan open vaarwater, waar u geniet van een vrij uitzicht en de rust van de Friese natuur. Het terras aan het water vormt een heerlijke plek om te ontspannen, te zonnen of gezellig buiten te eten.

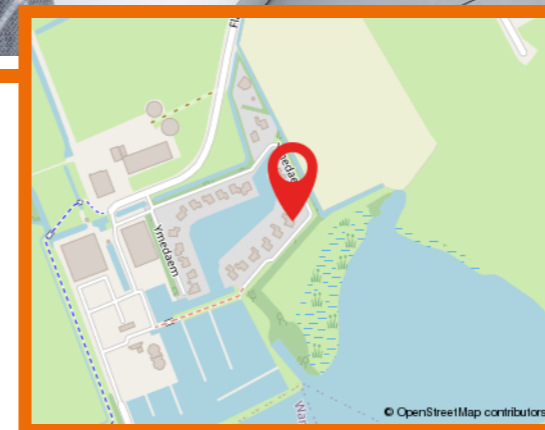
## Indeling

**Begane grond:** entree/hal, toilet, trapopgang en slaapkamer met eigen badkamer voorzien van douche en wastafel. Nette open keuken en een tuin- en watergerichte woonkamer (totaal ca. 48 m<sup>2</sup>) met dubbele schuifpui en toegang tot een hal/portaal met tweede trapopgang.

**Verdieping:** overloop, drie slaapkamers en een tweede badkamer met douche, toilet en wastafel. De vierde slaapkamer is bereikbaar via de extra (tweede) trapopgang.

De combinatie van rust, ruimte en directe toegang tot vaarwater maakt deze locatie geliefd bij kopers die op zoek zijn naar een tweede woning in een karakteristiek en veelzijdig recreatiegebied.

Een heerlijke plek voor wie wil genieten van rust, ruimte en recreëren aan het water, met alle comfort binnen handbereik.



## 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](mailto:sneek@wonenaanwater.nl)

# Extra Informatie

## Overig:

- \* Vrijstaande recreatiewoning aan open vaarwater.
- \* Geen gasaansluiting.
- \* Bouwjaar 1995, verbouwd en uitgebreid in 2016.
- \* Woonoppervlak ca. 128 m<sup>2</sup>.
- \* Perceelgrootte 728 m<sup>2</sup> (incl. strook water).
- \* Energielabel C.
- \* Slaapkamer en badkamer op de begane grond.
- \* Tweede badkamer op de verdieping.
- \* Tuin rondom met terras aan het water.
- \* 14 zonnepanelen.
- \* Walbeschoeiing vervangen omstreeks 2008.
- \* Jaarlijkse bijdrage Vereniging van Eigenaren Ymedaem: € 600,- (2026).
- \* De inventaris blijft achter (m.u.v. een aantal persoonlijke spullen).
- \* Geen buitenschilderwerk aanwezig.
- \* De inventaris blijft achter (m.u.v. een aantal persoonlijke spullen).
- \* De woning ligt op eigen grond in een park (met water, grond en wegen) dat eigendom is van- en wordt onderhouden door de Vereniging van Eigenaren Ymedaem, van welke vereniging alle eigenaren verplicht lid zijn. De jaarlijkse contributie bedraagt € 600,-
- \* Geen vloerverwarming in de hal.
- \* Forensenbelasting 2025: € 743,-

De woning is gelegen aan een binnenwater, op eigen grond met een strook eigen water van vier meter breed over een lengte van ca. 15 meter langs de aanlegoever, in een park met 22 ongeveer gelijke woningen. Het park met wegen, grond en binnenwater is geen openbaar gebied, maar eigendom van- en in onderhoud bij de vereniging van eigenaren van de 22 woningen, die rondom het binnenwater zijn gelegen en hun schip aan de eigen oever kunnen aanleggen. Alleen de eigenaren en hun gasten hebben toegang tot het park. Het park biedt toegang tot het openbare water via een zelfbedienbare brug door de naastgelegen jachthaven naar het Johan Frisokanaal, vanaf hier vaart je naar de Friese meren en het IJsselmeer.

De Ymedaem ligt in het rustige buitengebied nabij Molkwerum, midden in het waterrijke landschap van Zuidwest-Friesland. Deze locatie combineert de charme van weidse natuur en stilte met een goede bereikbaarheid van plaatsen zoals Sneek, Stavoren en Hindeloopen. Op korte afstand bevinden zich het IJsselmeer en de Friese meren, wat het gebied bijzonder aantrekkelijk maakt voor liefhebbers van watersport, fietsen, wandelen en golfen.

# Extra Informatie

## Huidige bestemming

Recreatieve bewoning.

## Kabel

Zowel kabel als glasvezel aanwezig.

## Riolering

Ja.

## Alarm

Niet van toepassing.

## Zonwering

Buitenzonwering aanwezig.

## Algemene bouwaard

Deels traditionele bouwwijze, deels houtskeletbouw.

## Dak

Kapconstructie gedekt middels dakpannen.

## Gevels

Overwegend spouwmuurgevels.

## Kozijnen

Grotendeels kunststof.

## Schilderwerk

Buitenschilderwerk niet van toepassing.

## Vloeren

Overwegend steenharde vloeren/ betonvloer. Verdiepingsvloer ter plaatse van de uitbreiding is hout.

## Plafonds

Overwegend spackwerk en sauswerk.

## Asbest

Niet aanwezig.

## Erfdienstbaarheden

Voorgaande akte van levering, statuten en huishoudelijk reglement via kantoor ter inzage/beschikbaar.

## Kruipruimte

Ja, luik aanwezig in hal.

## Onroerendzaakbelasting

€ 436,-

## Waterschapslasten

€ 318,-

## Rioolrechten

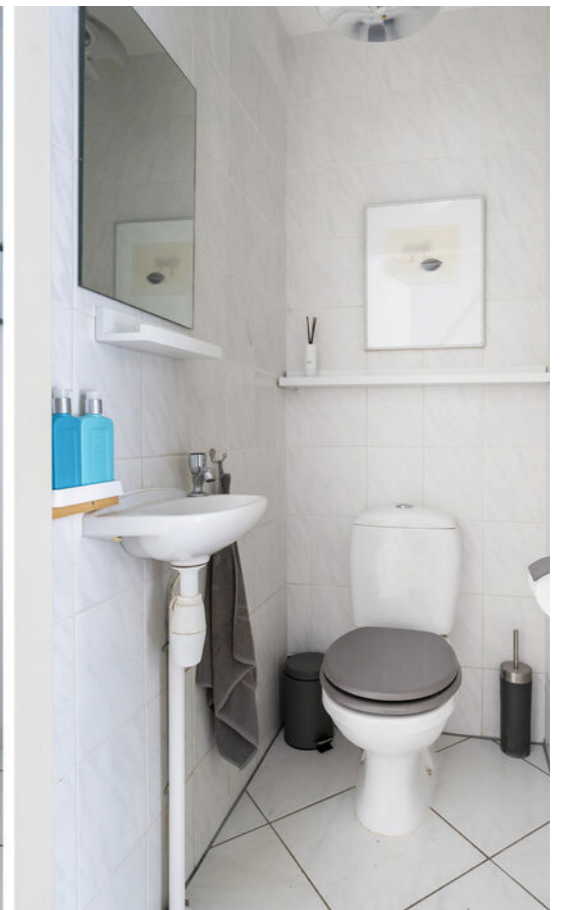
€ 218,-

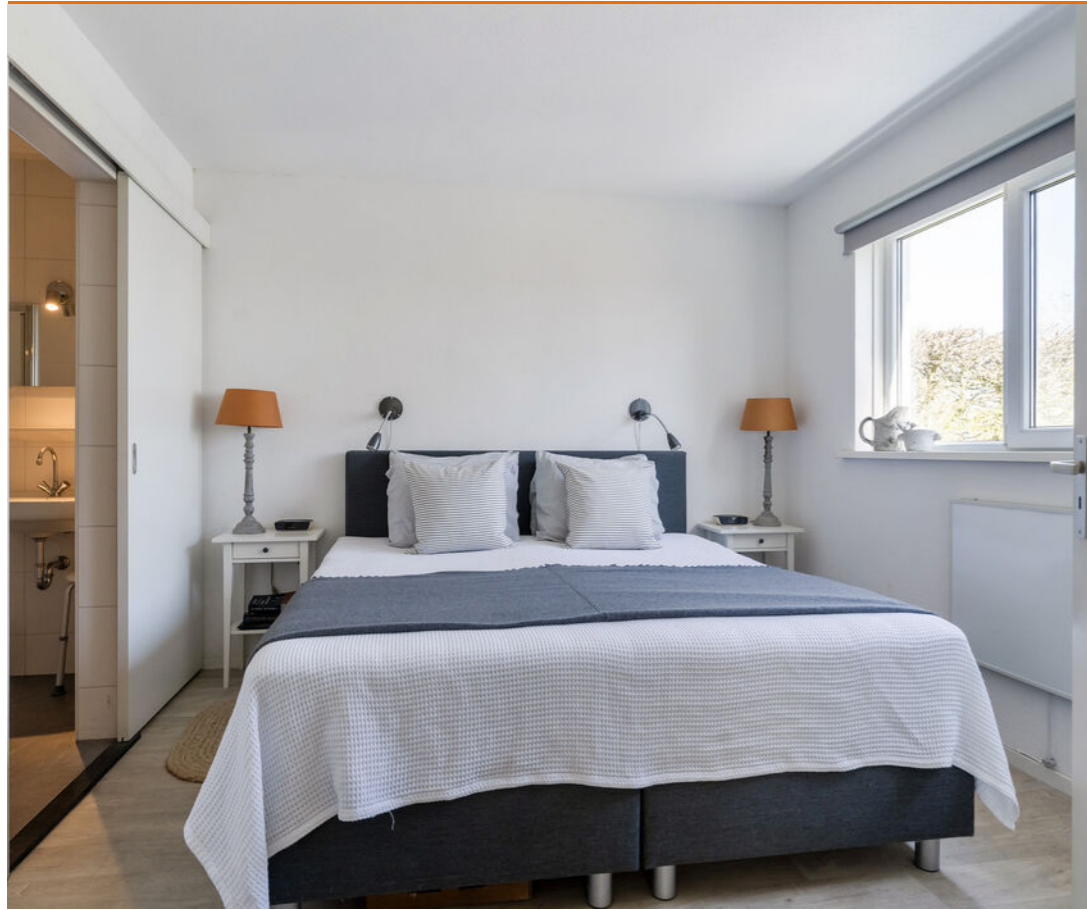
## Gasverbruik

Niet van toepassing, geen gasaansluiting.

















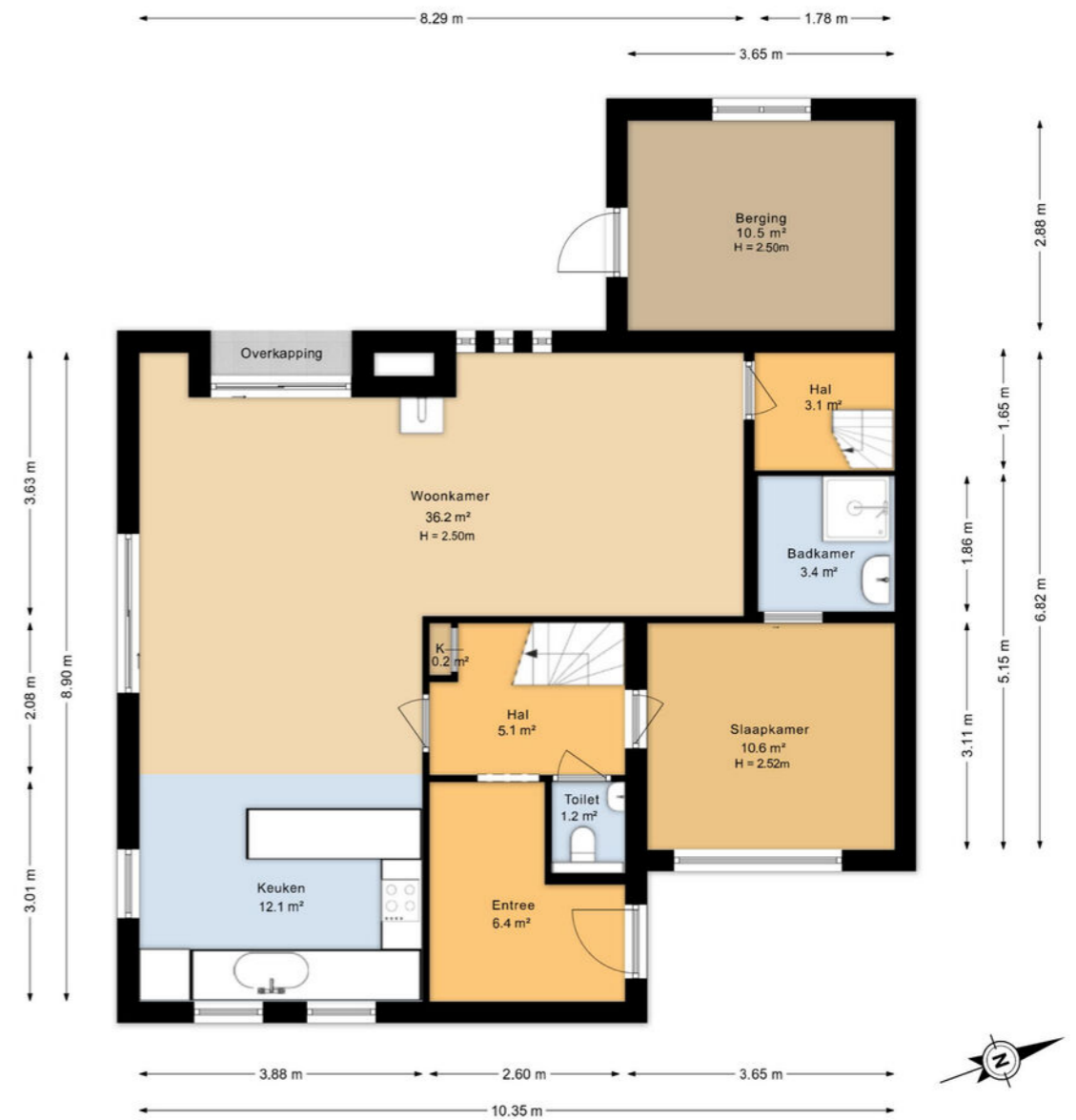








# Plattegrond begane grond



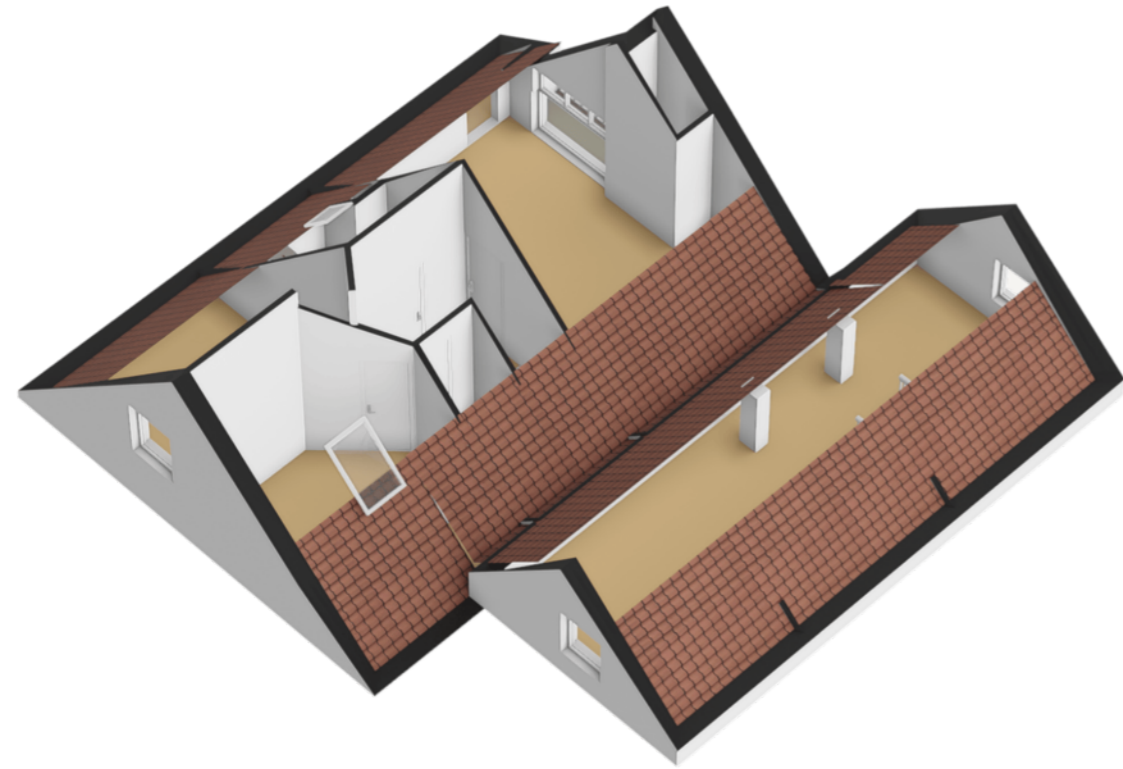
# Plattegrond 1e verdieping



# Plattegrond begane grond 3D



# Plattegrond 1e verdieping 3D



# Kadaster



# Waterkenmerken

- Oeverlengte:** Ca. 15 meter.
- Aanlegsteiger:** Eigen aanlegsteiger.
- Vaardiepte:** vanaf ca. 2 meter diepgang.
- Vaarroutes:** Het park biedt toegang tot het openbare water via een zelfbedienbare brug door de naastgelegen jachthaven naar het Johan Frisokanaal, vanaf hier vaar je naar de Friese meren en het IJsselmeer (staande mast).
- Overig:** Walbeschoeiing vervangen omstreeks 2008.



# 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 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 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](mailto: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](mailto: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 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



**Jinke Koopmans**

Medewerker binnendienst



**Wendel van der Zee**

Medewerker binnendienst

**0515 - 245 999**

[info@wonenaanwater.nl](mailto:info@wonenaanwater.nl)  
[wonenaanwater.nl](http://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**

Oud Kerkhof 4 , 8601 EE Sneek

0515 245 999 | [info@wonenaanwater.nl](mailto:info@wonenaanwater.nl)



vastgoedcert  
gecertificeerd



WONENAANWATER.NL