

# Stijlvol WONEN

Wordt dit  
jouw nieuwe  
thuis?



ULBE HIEMSTRASRITTE 6 / WITMARSUM



**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



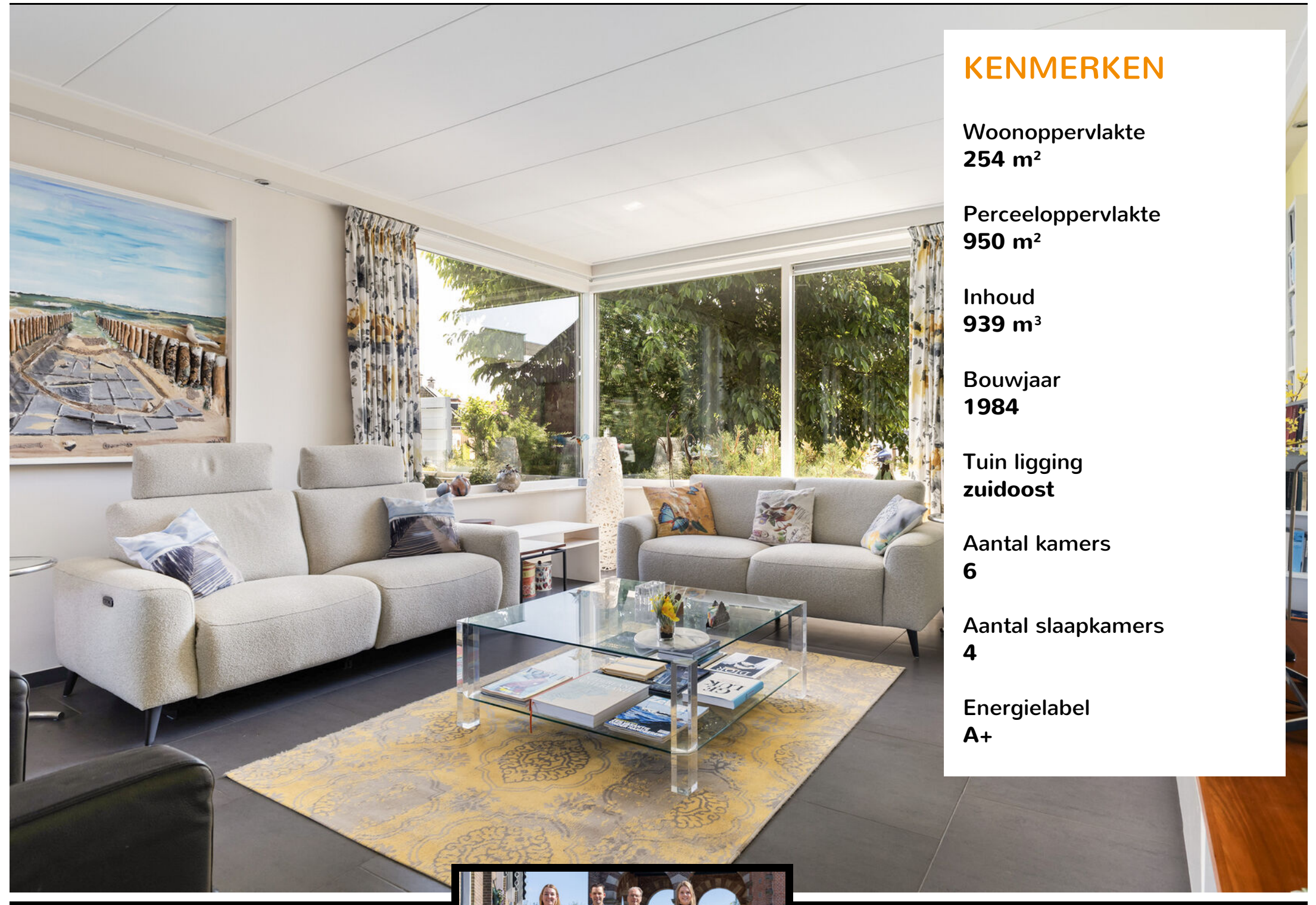
Theo Groen

06-50250082

0515-431543

info@makelaardijsneek.nl

## ULBE HIEMSTRASTRJITTE 6 / WITMARSUM



### KENMERKEN

Woonoppervlakte  
**254 m²**

Perceeloppervlakte  
**950 m²**

Inhoud  
**939 m³**

Bouwjaar  
**1984**

Tuin ligging  
**zuidoost**

Aantal kamers  
**6**

Aantal slaapkamers  
**4**

Energie label  
**A+**

BEKIJK DE WONING  
OMSCHRIJVING  
OP PAGINA

4



Wij helpen je graag verder!

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



ONTMOET HET  
TEAM VAN





# Omschrijving

Zeer ruime, vrijstaande woning met slaap- en badkamer op de begane grond, flinke werkplaats en een royale tuin met zwembad. En dan ook nog alles in zeer nette, moderne staat van onderhoud! Zo wil iedereen wel wonen....

De woning is gebouwd rond 1984 als lokale Groene Kruis gebouw. Een degelijk en solide bouwwerk, ruim van opzet en inmiddels gewijzigd in een erg functionele woning. Het totale woonoppervlak bedraagt ca. 254 m<sup>2</sup> woonoppervlak. Vooral de begane grond biedt erg veel leefruimte, met een woonkamer van ca. 46 m<sup>2</sup>, een flinke woonkeuken van ca. 41 m<sup>2</sup> en daarnaast nog een grote ouder slaapkamer met eigen badkamer, zodat volledig gelijkvloers wonen ook mogelijk is! De hal is dermate groot, dat middels het plaatsen van 2 eenvoudige scheidingswanden daar ook met gemak nog een extra werkkamer gerealiseerd kan worden.

De wijziging van Groene kruis gebouw naar woning is bijzonder goed gelukt. De indeling is logisch en praktisch en biedt nu erg veel comfort! De gehele begane grond is v.v. vloerverwarming (m.u.v. bijkeuken), er is een fraaie keukenopstelling geplaatst met een mooi kookeiland, het sanitair is modern, veel binnendeuren zijn vernieuwd, er is luxe zonwering aangebracht, de kozijnen op de verdieping zijn vernieuwd in kunststof, de topgevels zijn vernieuwd in onderhoudsarm

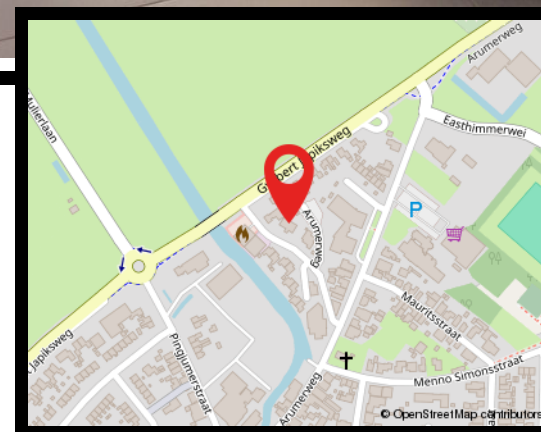
Keralith en de groepenkast is volledig vernieuwd. En natuurlijk is alles keurig geschilderd en gestuced. Je kan de woning eigenlijk zo betrekken...

Ook is er erg veel aandacht geschonken aan isolatie. De woning beschikt over muur- en dak isolatie, hoogwaardig dubbel glas en de kruipruimte is gevuld met polystyreen parels. Tevens zijn er 24 zonnepanelen geplaatst + een hybride warmtepomp. Er is dan ook een keurig A+ energielabel afgegeven.

De kavel is maar liefst 950 m<sup>2</sup> groot. Aan de straatzijde zijn 2 brede parkeervakken aangebracht, met oplaadpunt voor een elektrische auto. De omliggende tuin is uitermate netjes aangelegd, met o.a. een groot gazon, borders en een aantal fruitbomen. De echte blikvanger is natuurlijk het mooie zwembad! Ca. 4 jaar gelden compleet nieuw aangelegd, met verwarming middels een warmtepomp en v.v. alle benodigde filters. Bij het zwembad is een flink terras aangelegd + bergschuur. Het zwembad + terras is uitstekend op de zon gesitueerd. De gehele tuin biedt erg veel privacy!

Op het achtererf is een grote werkplaats gelegen, groot ca. 34 m<sup>2</sup>. Een prima ruimte voor kluswerkzaamheden en/of stalling van fietsen e.d. Deze ruimte is tevens bereikbaar via het achtergelegen parkeerterrein.

## ULBE HIEMSTRASTRJITTE 6 / WITMARSUM



### Wat fijn dat je interesse hebt in deze woning.

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

Bij Makelaardij Sneek 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 43 15 43 of [info@makelaardijsneek.nl](mailto:info@makelaardijsneek.nl)

# Extra Informatie

## Indeling:

Hal/entree met vide, meterkast met moderne groepenkast en 3-fase-elektrische meter, toilet (wandcloset), ouderslaapkamer (ca. 18 m²) met brede kastenwand en eigen badkamer v.v. inloopdouche en wastafel, grote bijkeuken (ca. 12 m²) met uitstortgootsteen en wasmachineaansluiting, gerieflijke woonkeuken met moderne keukenopstelling met kookeiland en erg veel inbouwapparatuur en schuifpui naar het aangrenzende terras, woonkamer met chique plavuizen vloer en grote ramen.

## 1e verdieping:

Overloop met brede dakkapel, berging/inloopkast en c.v.-ruimte, zeer royale werk-/slaap-/hobbykamer (ca. 25 m²), nette badkamer met 2 grote tuimelramen, ligbad, douchecabine, wastafelmeubel en 2e toilet, 2e en 3e slaapkamer. Veel berging achter de hoog geplaatste knieschotten.

Via het achtergelegen parkeerterrein is tevens de ruime werkplaats.

## Bijzonderheden:

- \* Inhoud ca. 939 m³.
- \* Woonoppervlak ca. 254 m².
- \* Perceelgrootte 950 m².
- \* Energielabel A+.
- \* Oplaadunit elektrische auto.
- \* Een zeer verzorgd geheel!
- \* Elektrische vloerverwarming badkamer verdieping.
- \* Totaal zijn er 24 zonnepanelen geplaatst. 10 panelen zijn eigendom (2018), met een vermogen van 295 Wp. 14 panelen zijn geplaatst in 2020, vermogen 325 Wp en worden gehuurd tegen een maandtermijn van € 63,65. Totale jaaropbrengst ca. 6.500 Kwh.
- \* Woning wordt verwarmt met hybride warmtepomp (2025). Maandtermijn bedraagt €42,00

# Extra Informatie

## Huidige bestemming

Woonruimte t.b.v. permanente bewoning.

## Kabel

Ja + glasvezel aansluiting.

## Riolering

Ja.

## Alarm

Geen alarm aanwezig.

## Zonwering

Elektrisch bedienbare aluminium buiten jaloezieën.

## Algemene bouwaard

Traditioneel gebouwd.

## Dak

Zadeldak geïsoleerd middels sandwich dakplaten, gedekt middels keramische dakpannen. Boeidelen afgewerkt middels trespa delen, topgevels onderhoudsarm Keralith (of gelijkwaardig).

## Gevels

Spouwmuurgevels (geïsoleerd tijdens de bouw), gereinigd en waar nodig opnieuw gevoegd.

## Kozijnen

Begane grond hardhouten kozijnen, verdieping kunststof kozijnen.

## Schilderwerk

Geschilderd in 2016.

## Vloeren

Overwegend beton vloeren, deel overloop is uitgevoerd in hout.

## Plafonds

Gipsplaten plafonds.

## Asbest

Geen asbest gesignaleerd.

## Erfdienstbaarheden

Geen bezwarende erfdienstbaarheden aanwezig. In gezamenlijk overleg met burens linkerzijde, over en weer, een klein deel grond van elkaar in gebruik. De huidige fysieke afscheiding is maatgevend.

## Kruipruimte

Kruipruimte gevuld met thermoparels. Geen toegangsluik aanwezig.

## Onroerendzaakbelasting

€ 606,34

## Waterschapslasten

€ 778,56

## Rioolrechten

€ 216,98

















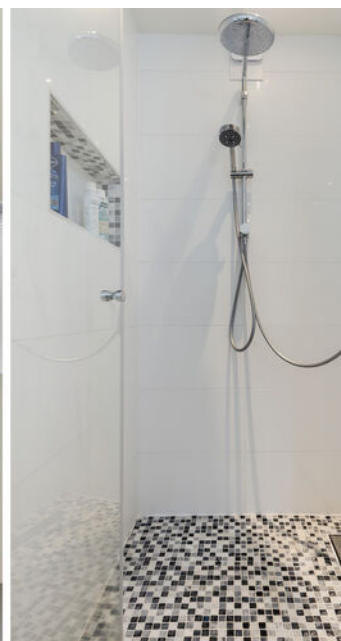
































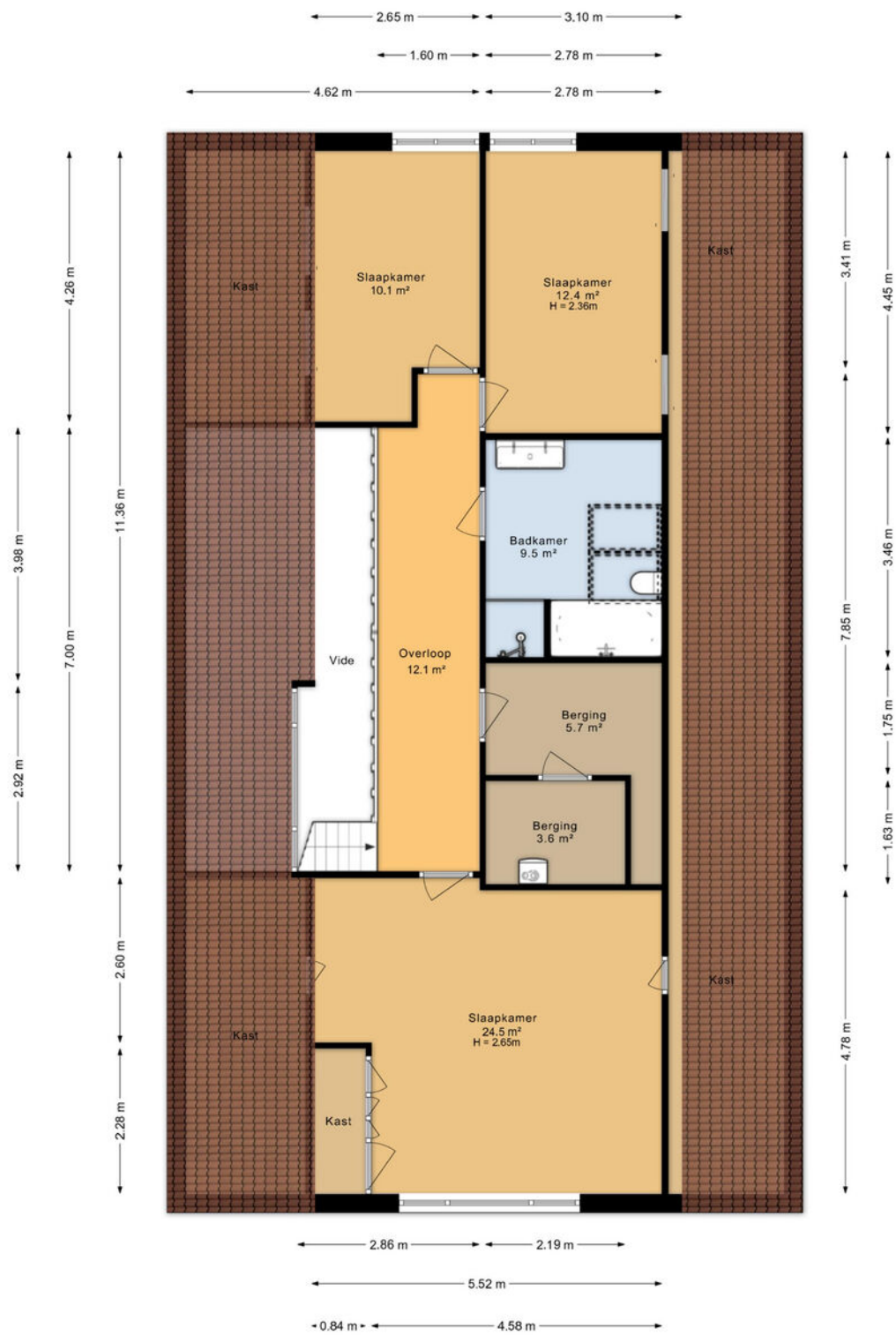


# Plattegrond begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
Midea Vastgoed [www.mideavastgoed.nl](http://www.mideavastgoed.nl)

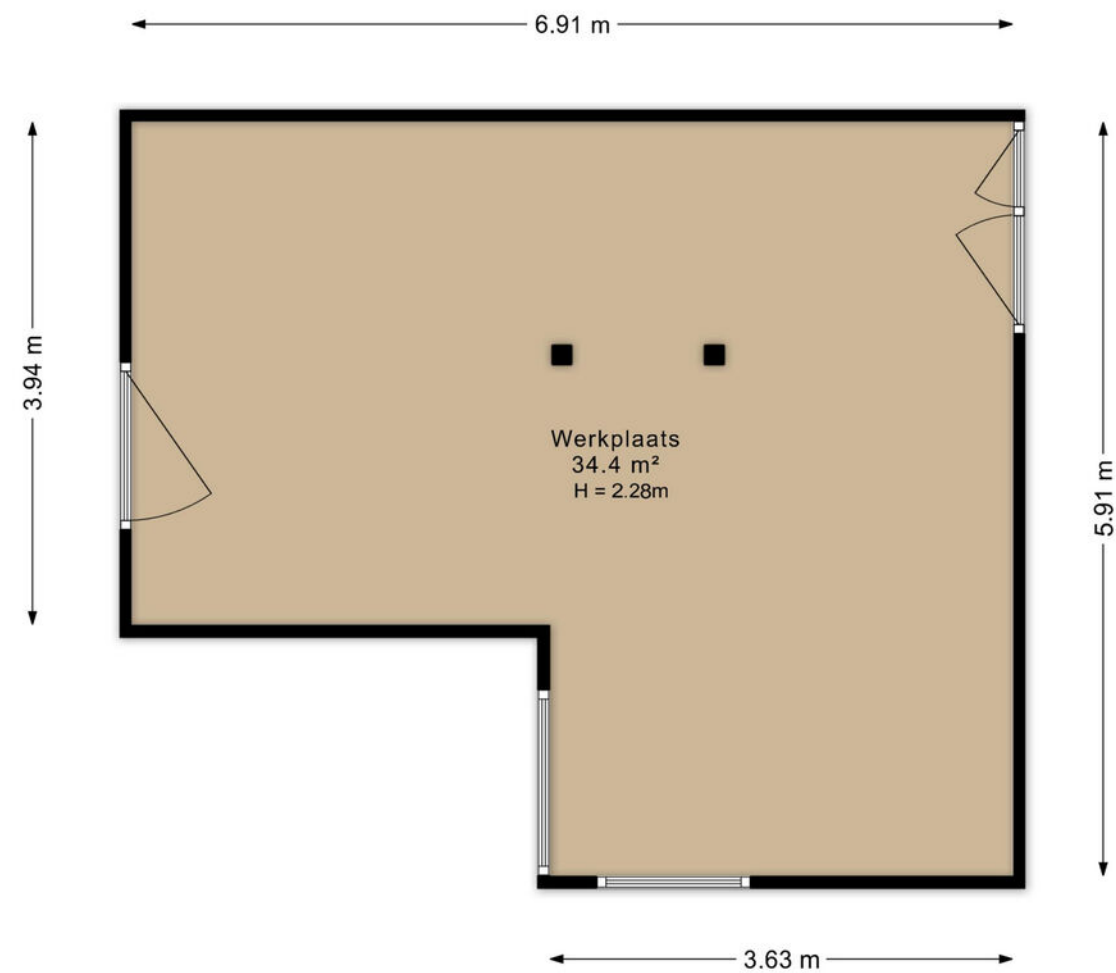
# Plattegrond 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
Midea Vastgoed [www.mideavastgoed.nl](http://www.mideavastgoed.nl)

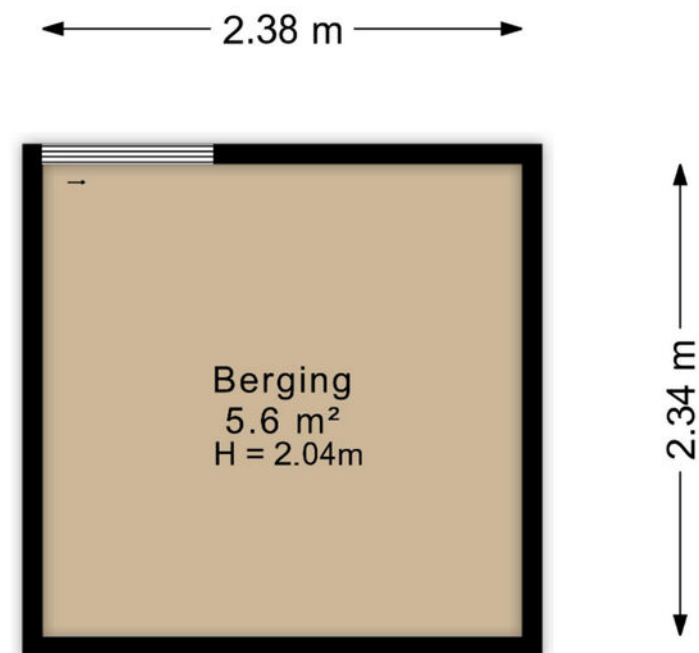


# Plattegrond werkplaats



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
Midea Vastgoed [www.mideavastgoed.nl](http://www.mideavastgoed.nl)

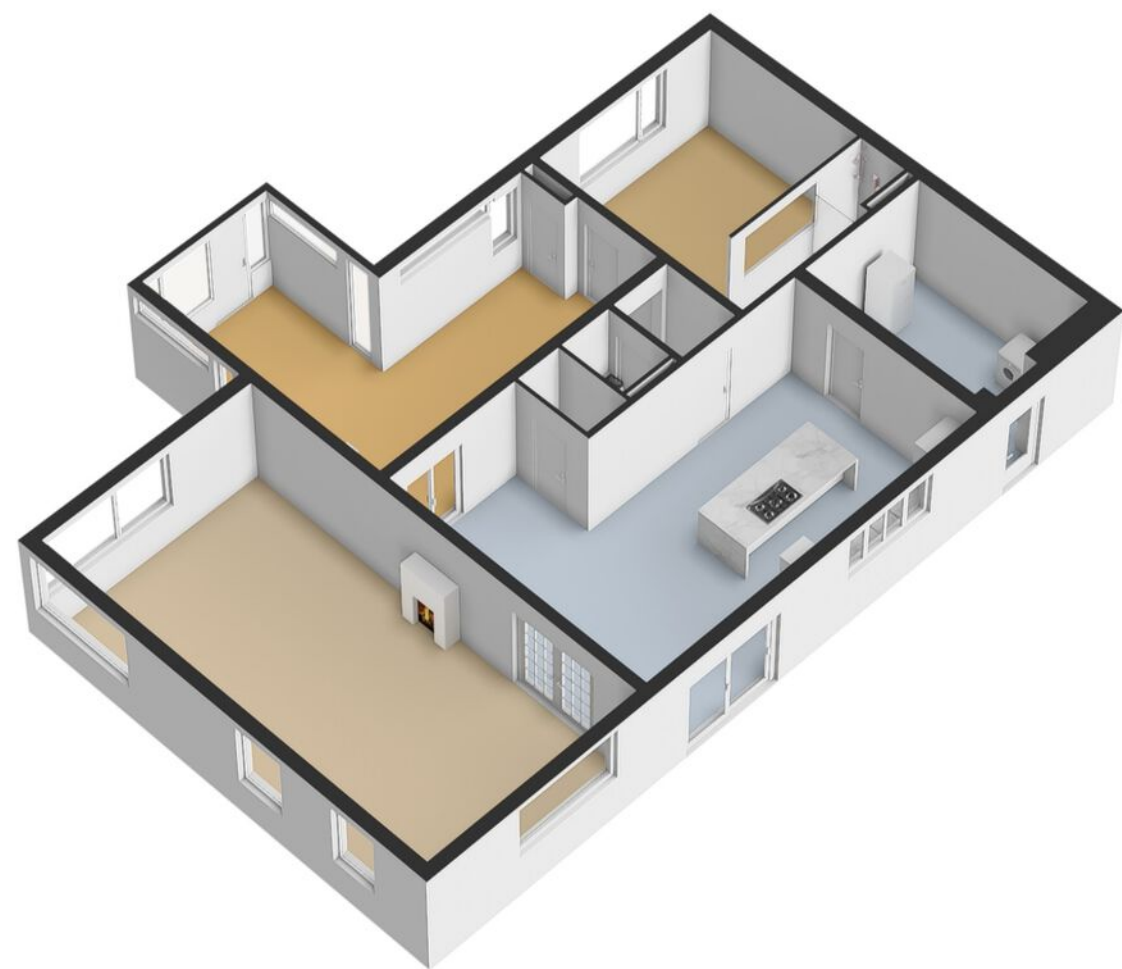
# Plattegrond berging



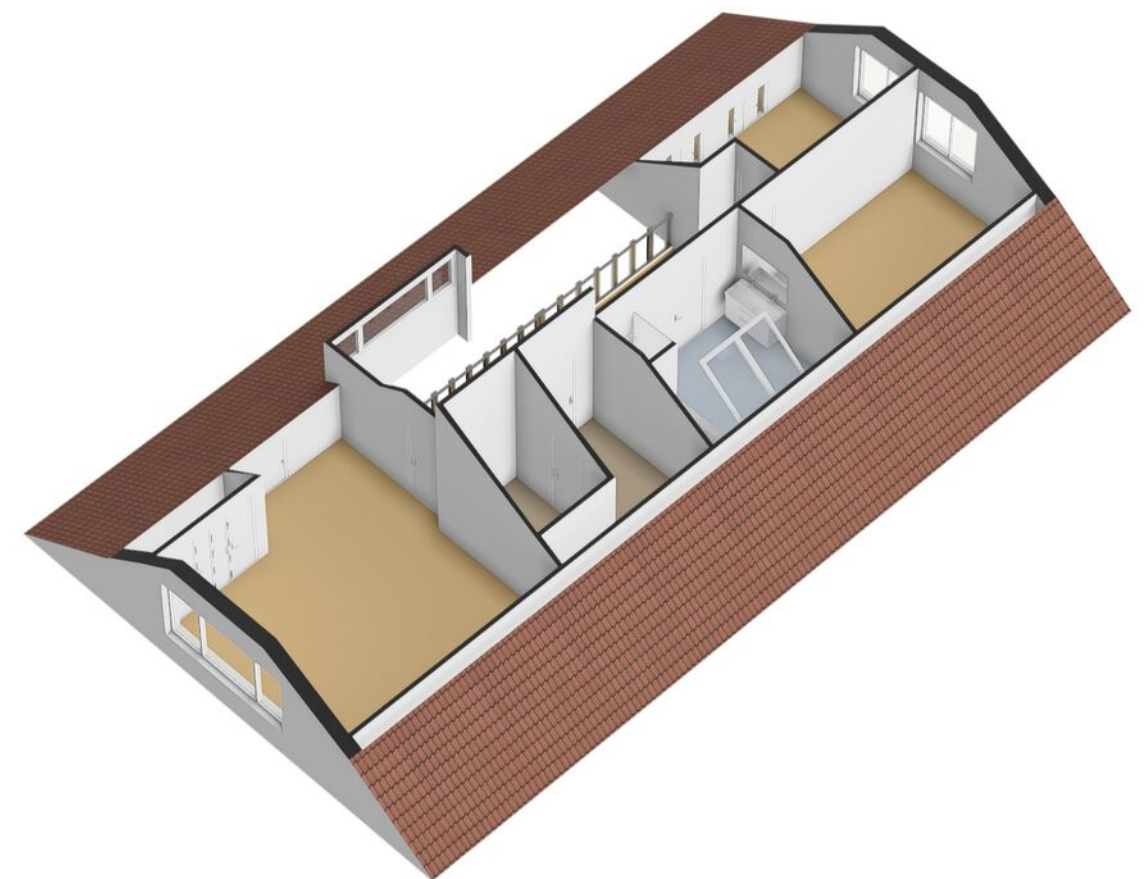
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
Midea Vastgoed [www.mideavastgoed.nl](http://www.mideavastgoed.nl)



## Plattegrond begane grond 3D

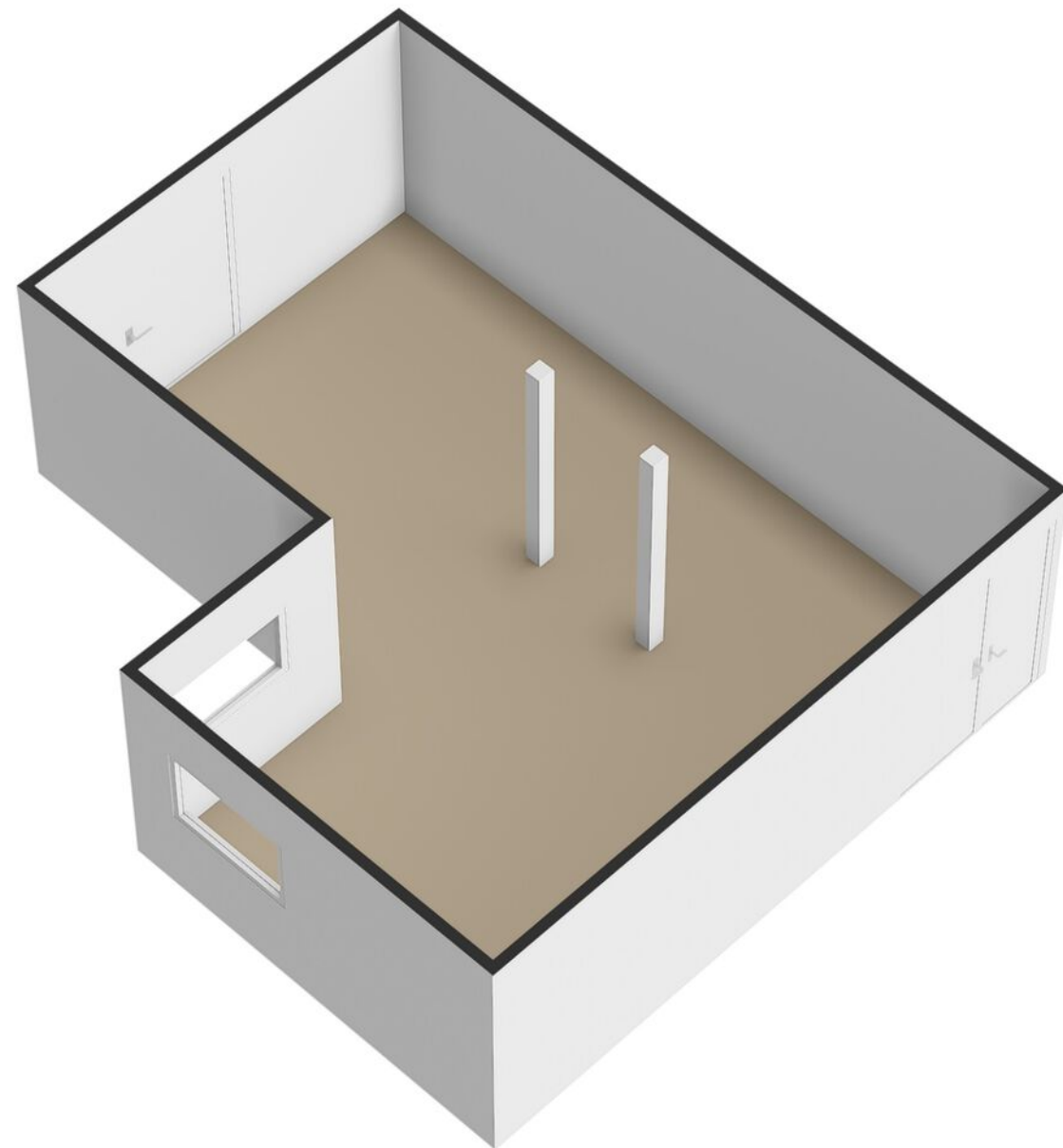


## Plattegrond 1e verdieping 3D

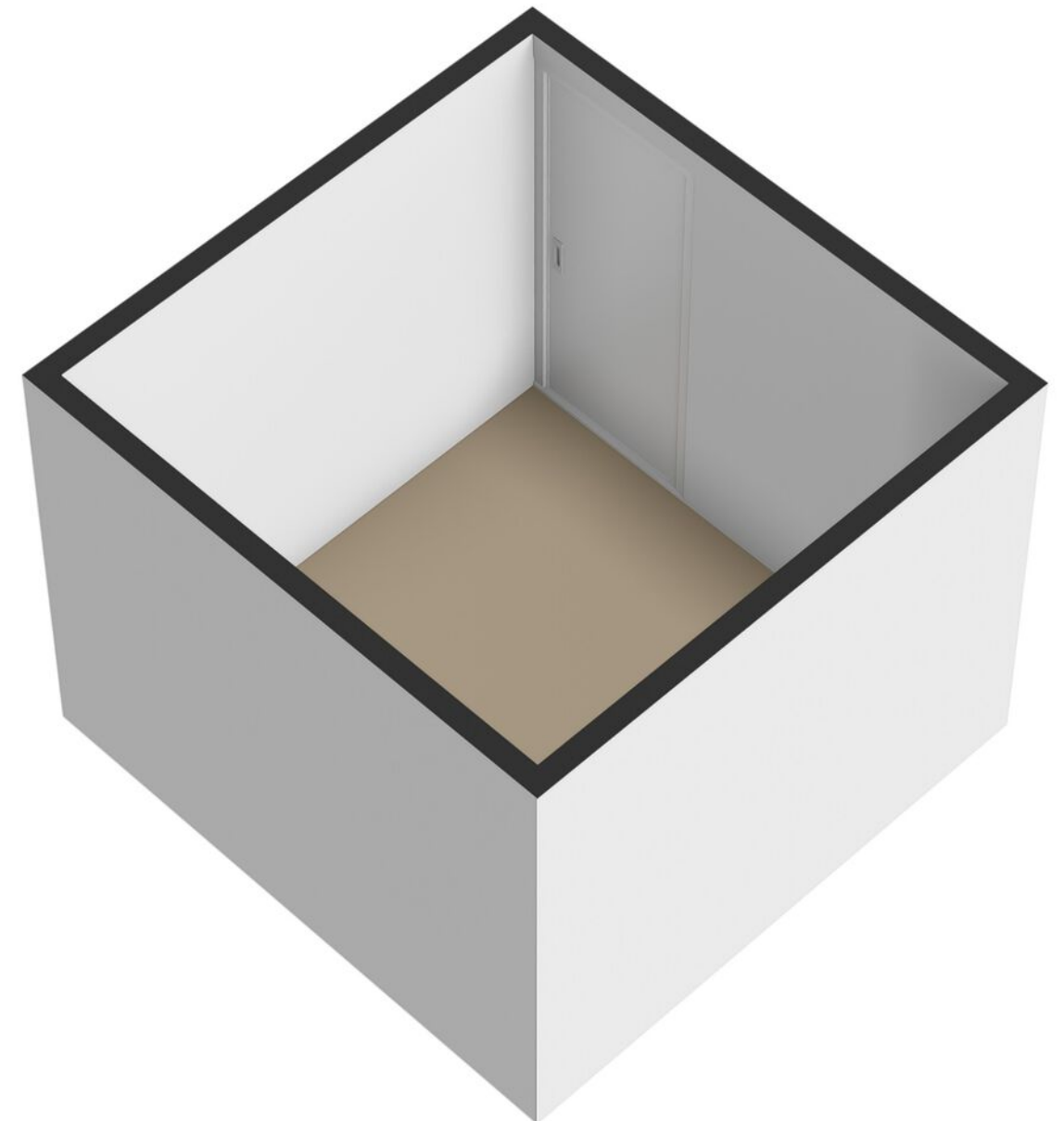




## Plattegrond werkplaats 3D



## 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 (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



**Jinke Koopmans**

Medewerker binnendienst



**Wendel van der Zee**

Medewerker binnendienst



**Jelbrich Jukema**

Medewerker binnendienst

**0515-431543**

info@makelaardijsneek.nl  
makelaardijsneek.nl



**Makelaardij  
Sneek**



# 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](mailto:info@makelaardijsneek.nl)



[MAKELAARDIJSNEEK.NL](http://MAKELAARDIJSNEEK.NL)