

Comfortabel WONEN

Wordt dit
jouw nieuwe
thuis?



DE FJÛRSLACH 10 / 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

DE FJÛRSLACH 10 / IJLST

KENMERKEN

Woonoppervlakte
164 m²

Perceeloppervlakte
599 m²

Inhoud
606 m³

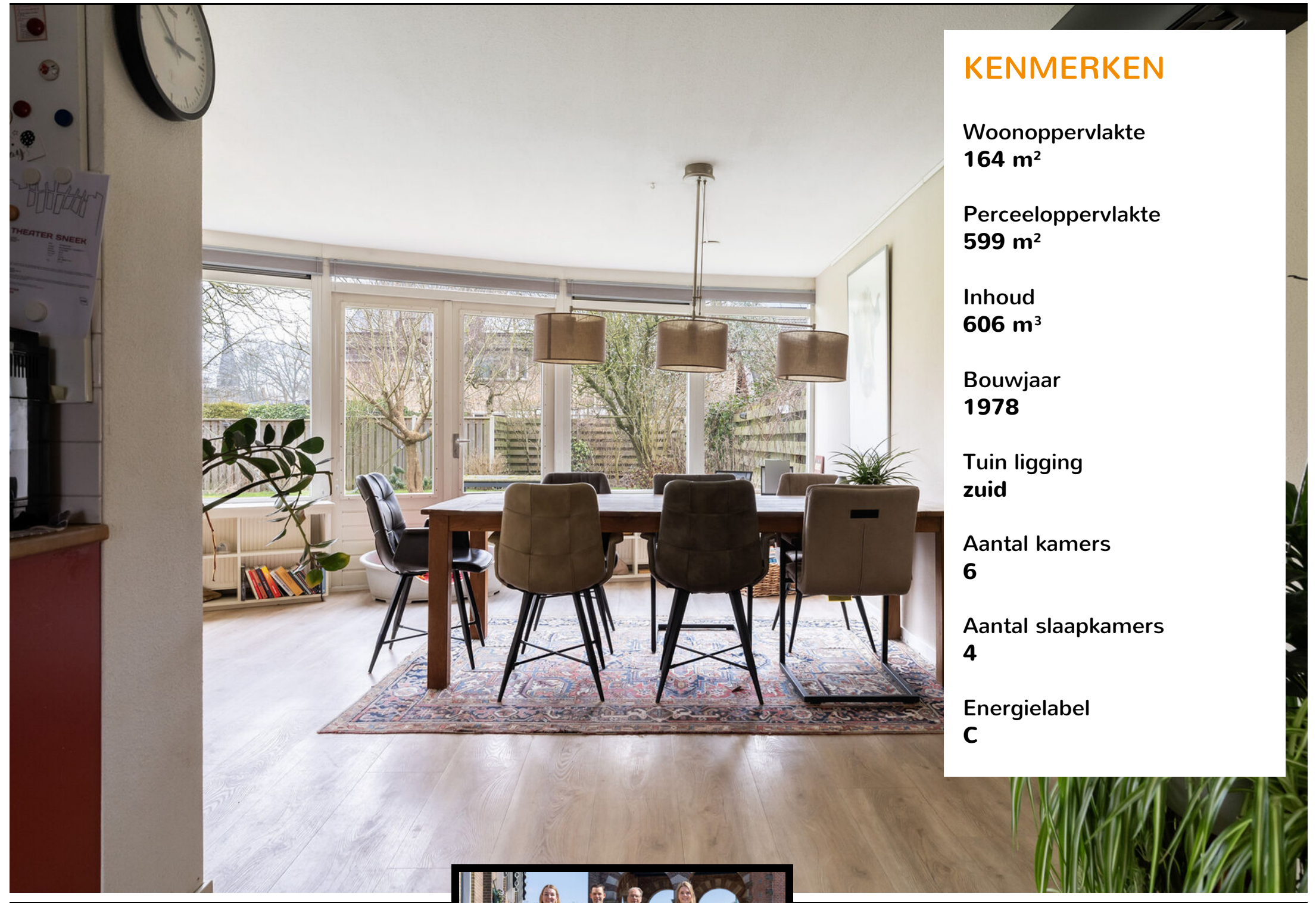
Bouwjaar
1978

Tuin ligging
zuid

Aantal kamers
6

Aantal slaapkamers
4

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 **0515-431543**

ONTMOET HET
TEAM VAN



Omschrijving

Forse 2/1-kapwoning met fraaie aanbouw aan de achterzijde, aantrekkelijk gelegen op erg ruim perceel grond, in een rustige woonomgeving!

Deze woning is gebouwd in 1978. Een stijlvolle woning met hoog opgetrokken gevels en een flinke kap, zodat er in basis al veel leefruimte aanwezig is. De gepleegde aanbouw (2003) aansluitend aan de woonkamer, maakt de woning echt compleet! Dit is een erg fijne ruimte geworden, met airco, veel glas en zicht op de tuin. Echt de dagelijkse, centrale leefplek in de woning. Het totale woonoppervlak bedraagt nu ca. 164 m². Tijdens die verbouwing is de voormalige garageruimte gewijzigd in een bijkeuken en een fietsenberging/schuur. Ook zijn er inmiddels 11 zonnepanelen geplaatst en is de oorspronkelijke woonkamer v.v. vloerverwarming.

De woning ligt op een erg mooie plek, op een forse kavel grond, kadastraal 599 m². De grote achtertuin is gelegen op het zuiden en westen, waardoor er zon beschikbaar is van 's morgens vroeg tot in het begin van de avond. Door het forse formaat zijn er vele gebruiksmogelijkheden, van trampoline tot groentetuin. Ruimte genoeg! In de achtertuin is tevens nog een flinke overkapping/berging aanwezig, alsmede diverse fruitbomen. Tevens biedt de tuin veel privacy!

De achtertuin is per auto bereikbaar, via de achtergelegen straat, inrit naast de Dassenboarch 1. Deze ontsluiting is bij de aanleg van dit deel van de wijk al zo gerealiseerd, doch wordt door de huidige eigenaar niet als zodanig gebruikt, maar is wel toegestaan. Parkeren op eigen erf is dus prima mogelijk middels de reeds aanwezige toegangsdeuren in de schutting!

In het voorjaar staat het uitvoeren van het buiten schilderwerk + enige houtreparaties op de planning, een offerte is reeds aanwezig. Dit gegeven kan worden meegenomen in de prijsonderhandelingen.

Bijzonderheden:

- * Bouwjaar 1978 en 2003.
- * Inhoud ca. 606 m³.
- * Woonoppervlak ca. 164 m².
- * Perceelgrootte 599 m².
- * Energielabel C.
- * HR cv-ketel 2009.
- * Glasvezelaansluiting.
- * Heerlijk ruime woning!
- * Veel buitenruimte!



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

Extra Informatie

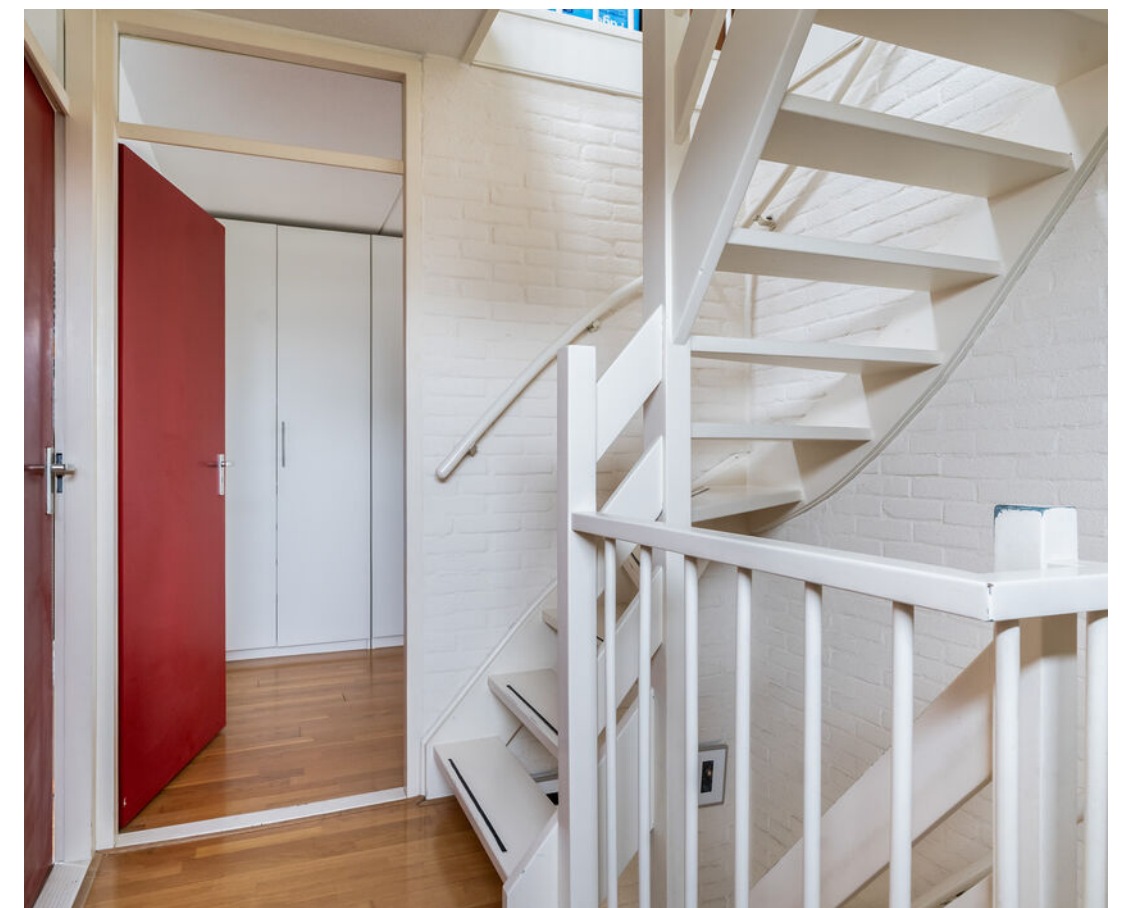
Indeling:	Onroerendzaakbelasting
Hal/entree met toilet (wandcloset) en meterkast (moderne groepenkast), L-vormige woonkamer met aangebouwde tuinkamer, totaal groot ca. 58 m ² , met rookkanaal t.b.v. houtkachel, dubbele tuindeuren, airco en laminaatvloer, open keuken (ca. 7,5 m ²) v.v. flinke keukenopstelling in U-vorm en v.v. diverse inbouwapparatuur, bijkeuken met wasmachineaansluiting, uitstortgootsteen en veel praktische bergruimte.	€ 380,21 (2025).
1e verdieping: overloop met airco unit, moderne badkamer (extra groot uitgevoerd) met vloerverwarming en v.v. dubbele wastafel, 2e toilet en inloopdouche, 3 erg functionele slaapkamers, respectievelijk ca. 9, 9 en ruim 15 m ² groot.	Waterschapslasten
2e verdieping: Via vaste trap bereikbaar, overloop/berging/werkruimte, 4e slaapkamer (bijna 16 m ²) met groot dakraam.	€ 589,85 (2025).
	Rioolrechten
	€ 211,24 (2025).
	Gasverbruik
	Jaar verbruik ca. 640 m ² (gebruik houtkachel).
	Bijzonderheden
	* Airco units geplaatst in 2023.
	* 11 zonnepanelen geplaatst in 2020, vermogen ca. 325 wp, jaaropbrengst ca. 3.061 kwh.

Extra Informatie

Huidige bestemming	Schilderwerk
Woonruimte ten behoeve van permanente bewoning.	Schilderwerk uitgevoerd in 2018. Offerte aanwezig om schilderwerk a.s. voorjaar te laten uitvoeren door fa. Sluyter, te Sneek. Aantal thermopane ramen "Iek".
Kabel	Vloeren
Ja, alsmede glasvezel aansluiting.	Beton vloeren.
Riolering	Plafonds
Ja.	Spuit-/sauswerk.
Zonwering	Asbest
Uitval scherm aanwezig bijkeukenraam.	Geen asbestesignaleerd.
Algemene bouwwaard	Erfdienstbaarheden
Traditionele bouwwijze. Aanbouw gerealiseerd door onderhoudsbedrijf Huisman te IJlst. Gefundeerd middels boorpalen, beton vloer bestaande uit geïsoleerde DATO broodjesvloer.	Algemene voorwaarden bestemmingsplan De Rat van toepassing. Heeft vooral betrekking op het in stand houden van leidingen en kabels in de ondergrond.
Dak	Kruipruimte
Ongelijkzijdig zadeldak, gedekt middels beton pan. Gerealiseerde aanbouw + bijkeuken en berging v.v. plat dak constructie, gedekt middels bitumen product, aangebracht in 2004. Windveren en boeidelen zuidgevel uitgevoerd in kunststof.	Ja, toegangsluik in hal.
Gevels	
Spouwmuurgevels.	
Kozijnen	
Hardhouten kozijnen.	













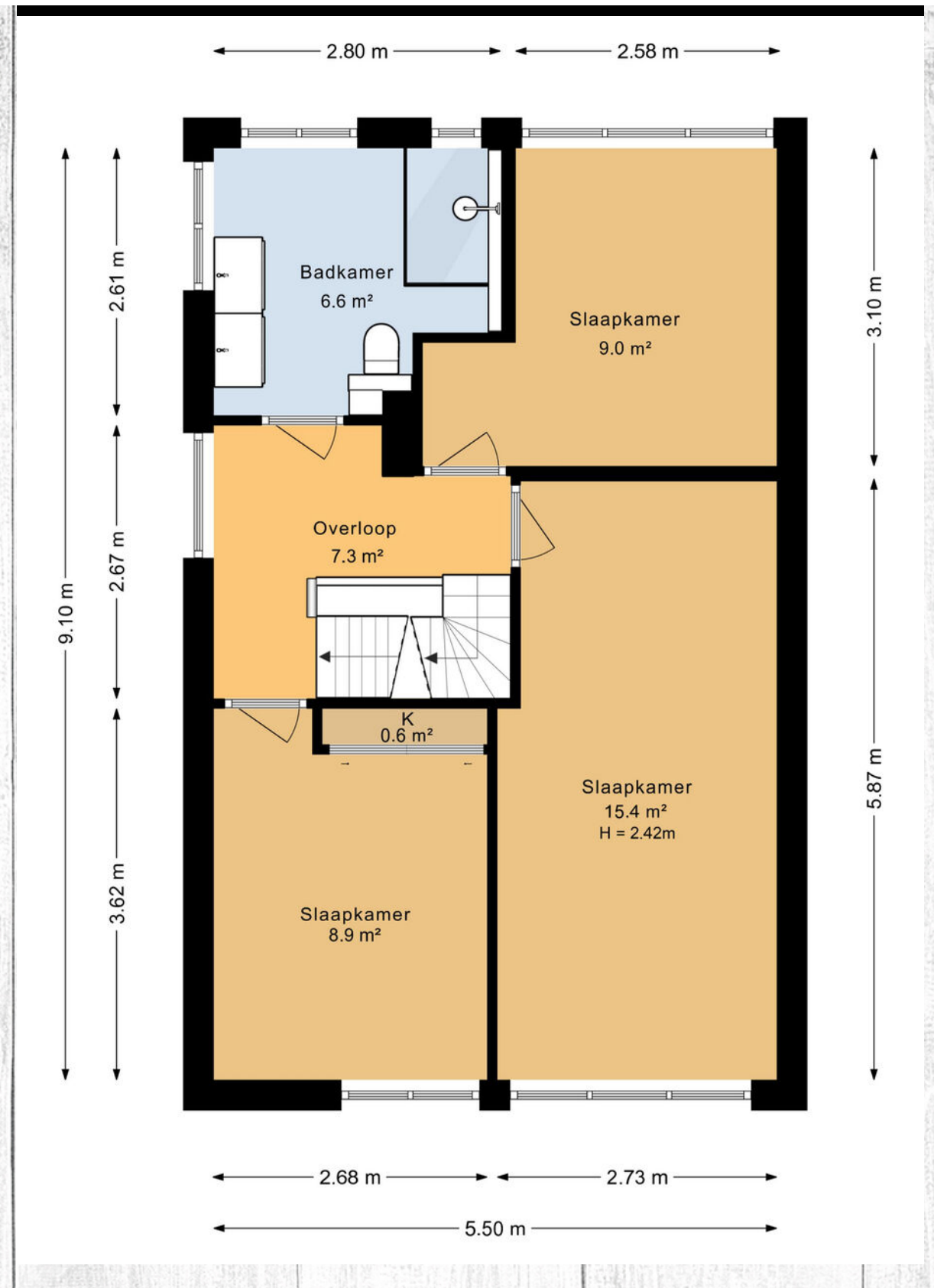




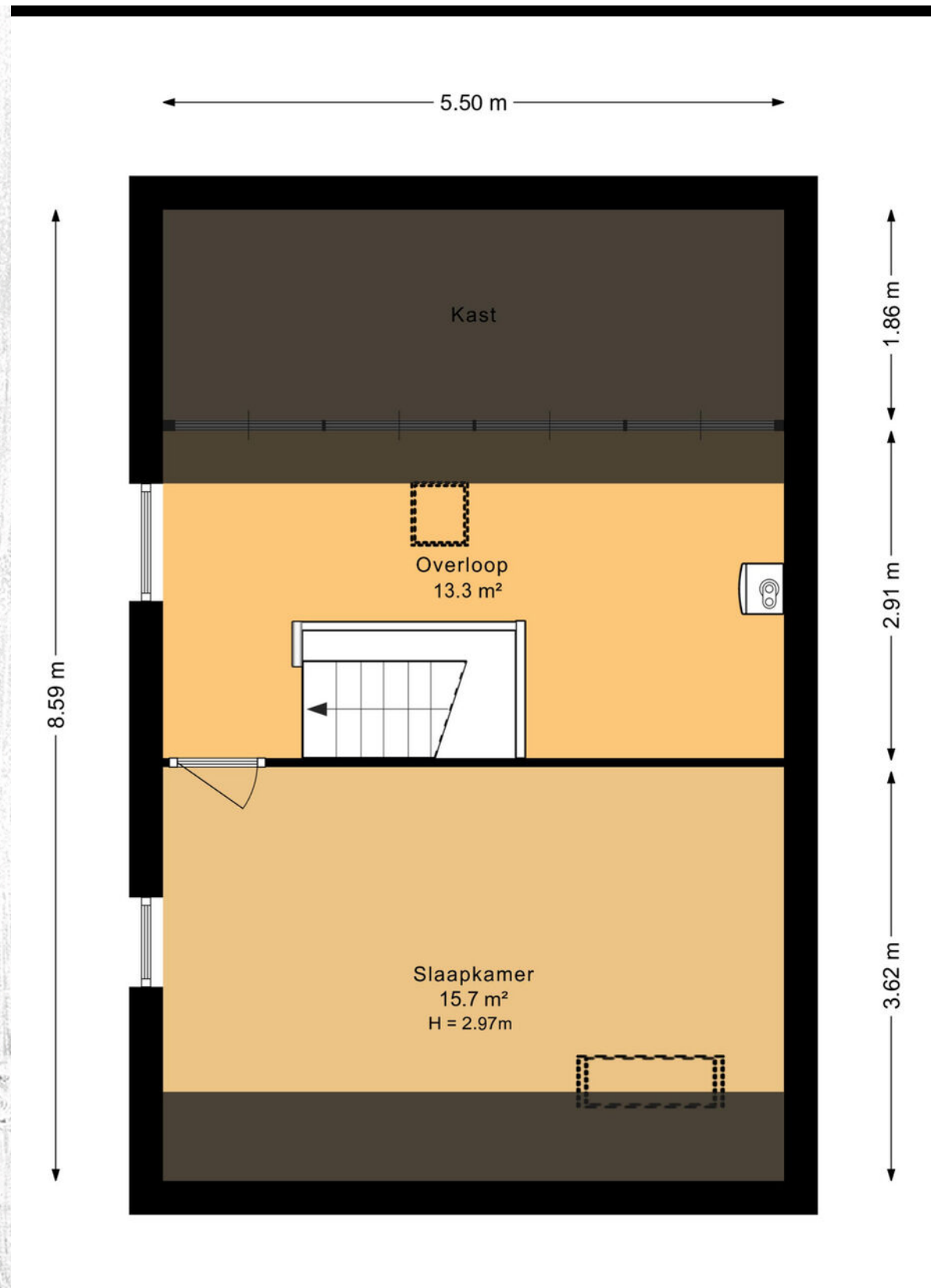
Plattegrond begane grond



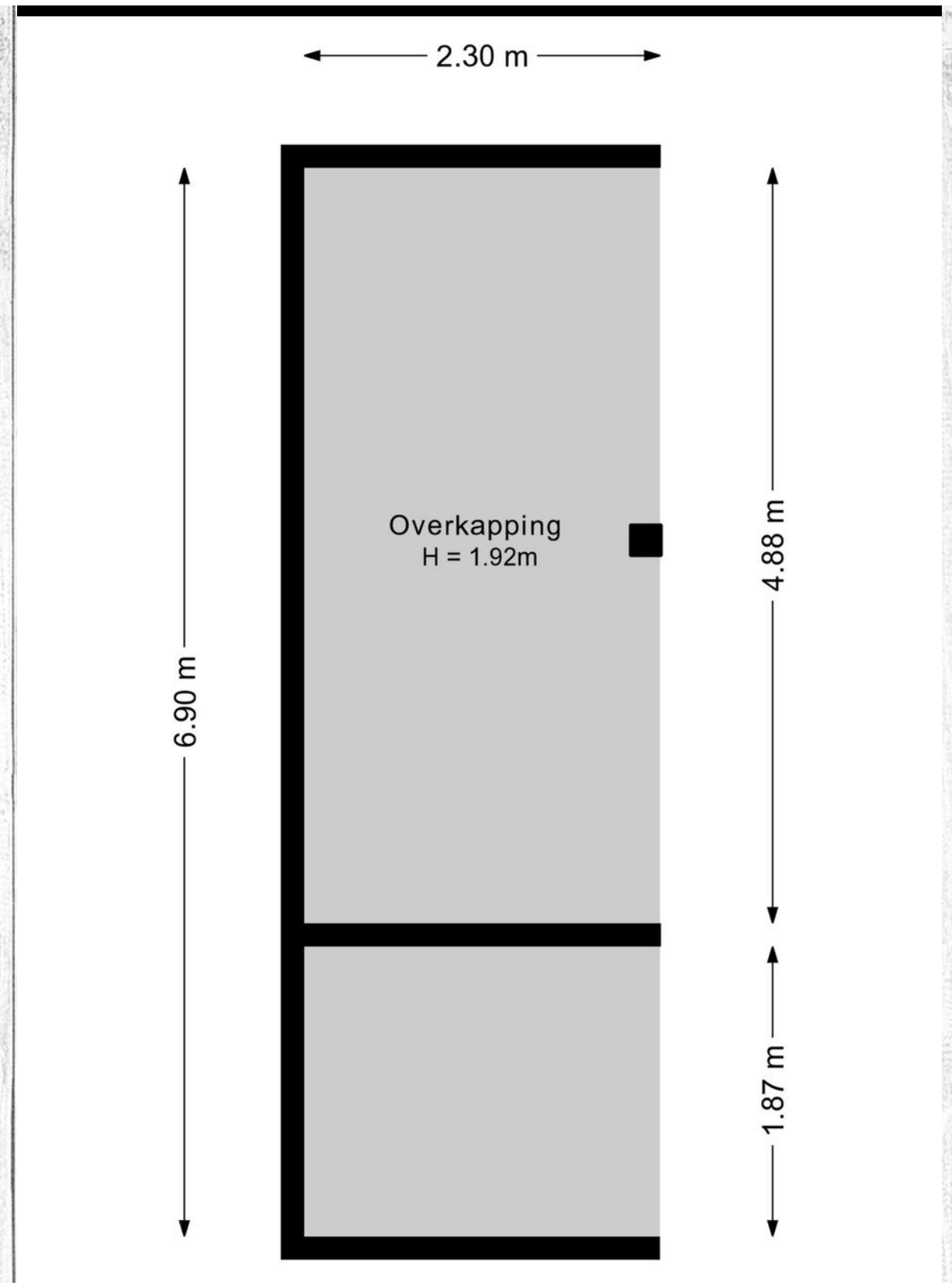
Plattegrond 1e verdieping



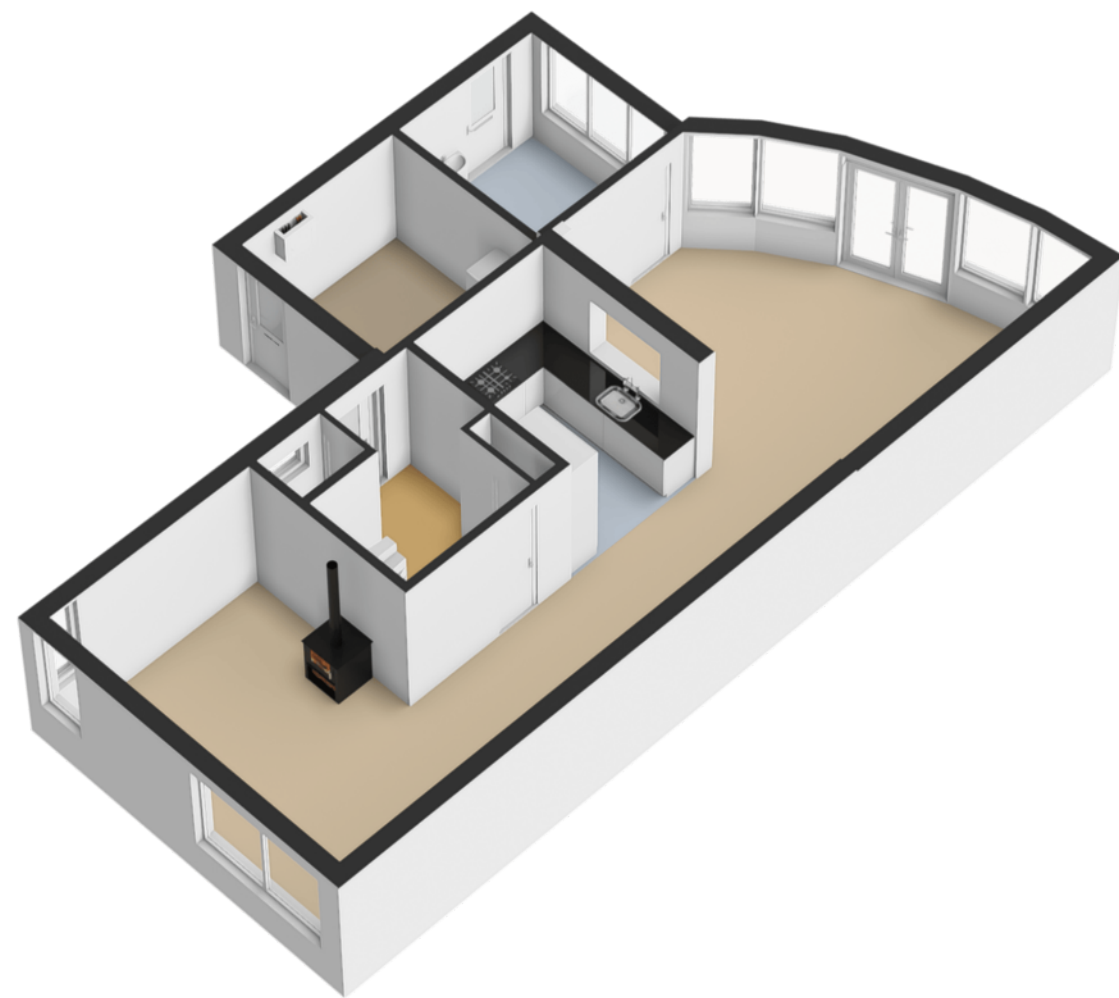
Plattegrond 2e verdieping



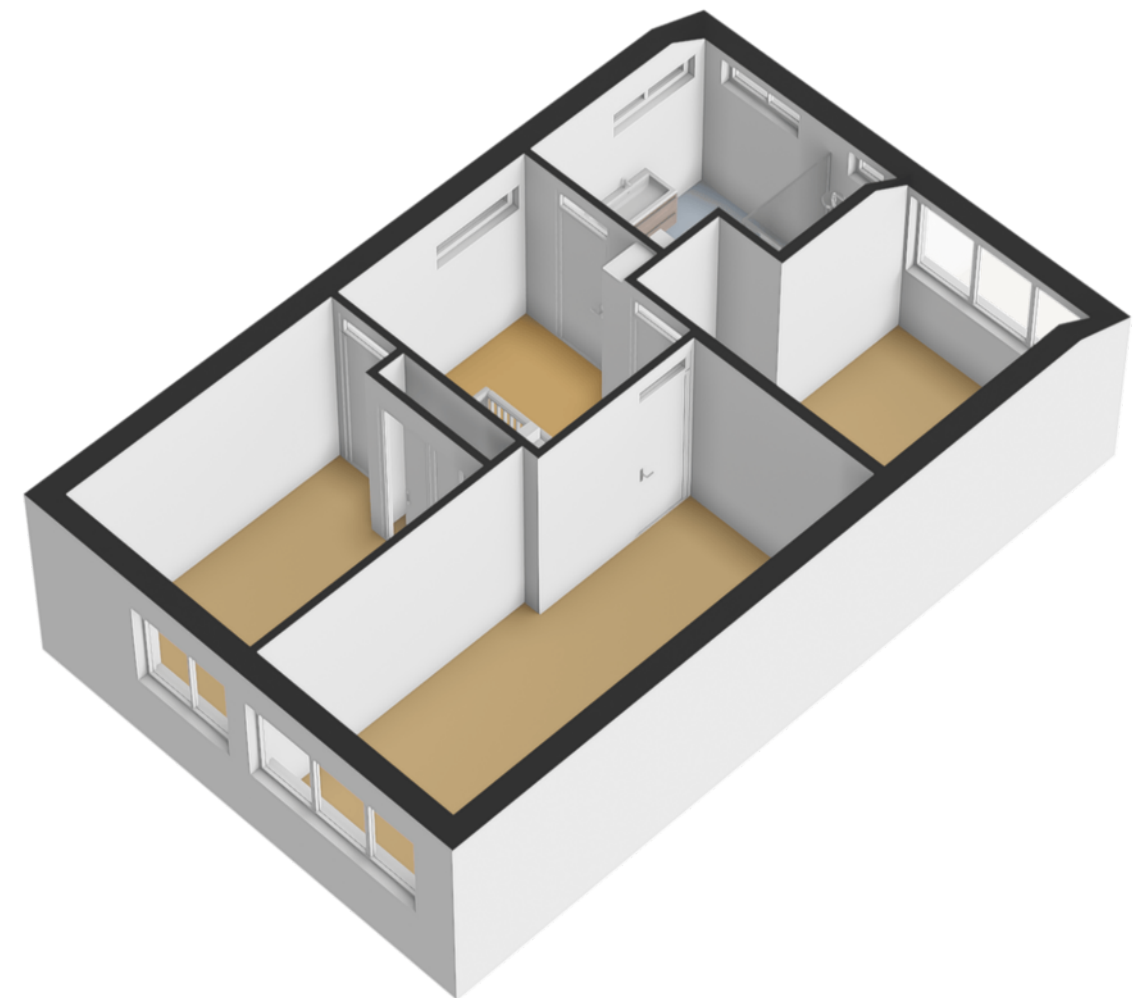
Plattegrond overkapping



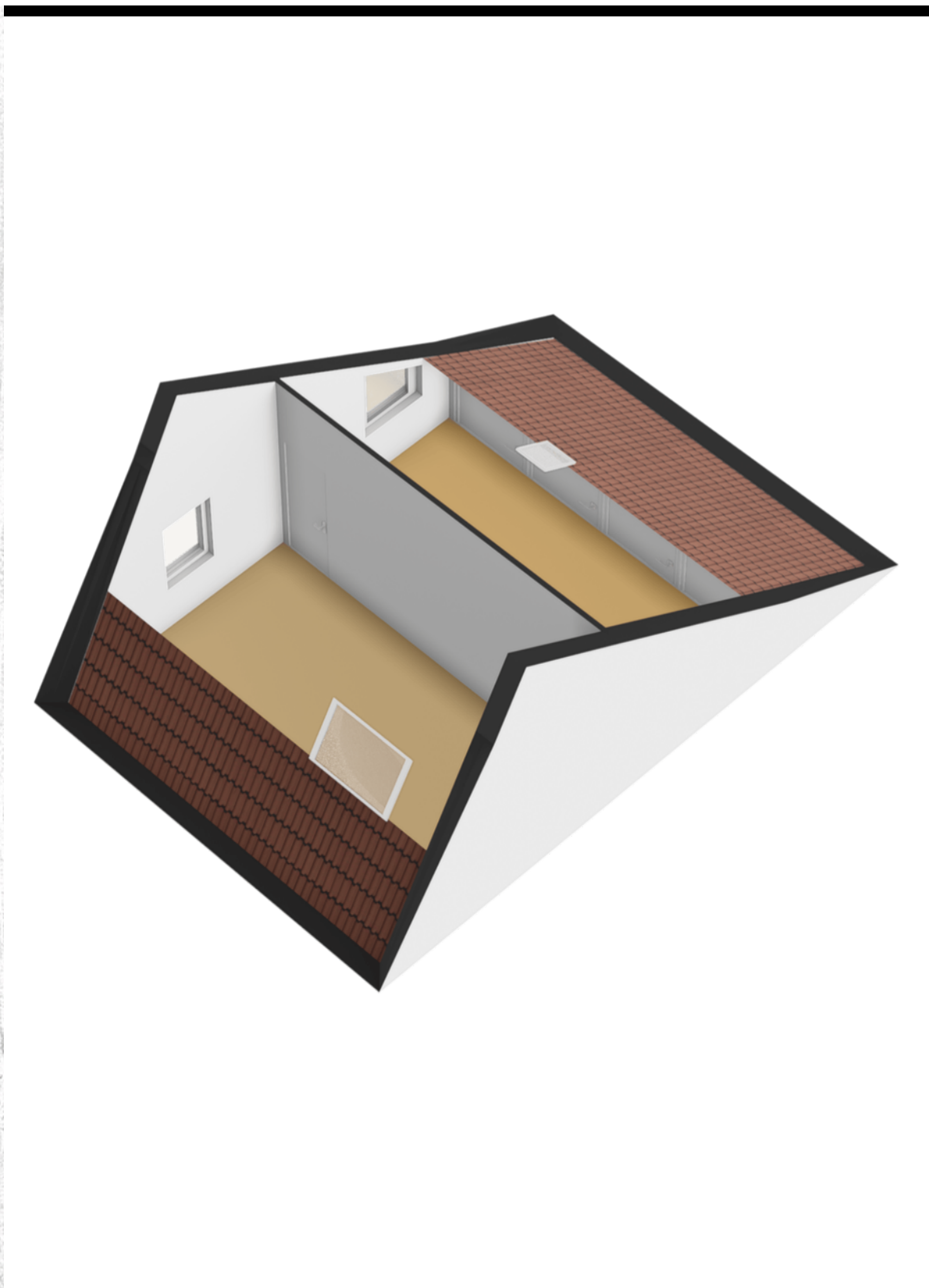
Plattegrond begane grond 3D



Plattegrond 1e verdieping 3D



Plattegrond 2e 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 hebbelingen.

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



Wonen in

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.



Friesland

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



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