

Comfortabel WONEN

Wordt dit
jouw nieuwe
thuis?



KLEASTERWEI 25 / YSBRECHTUM



**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



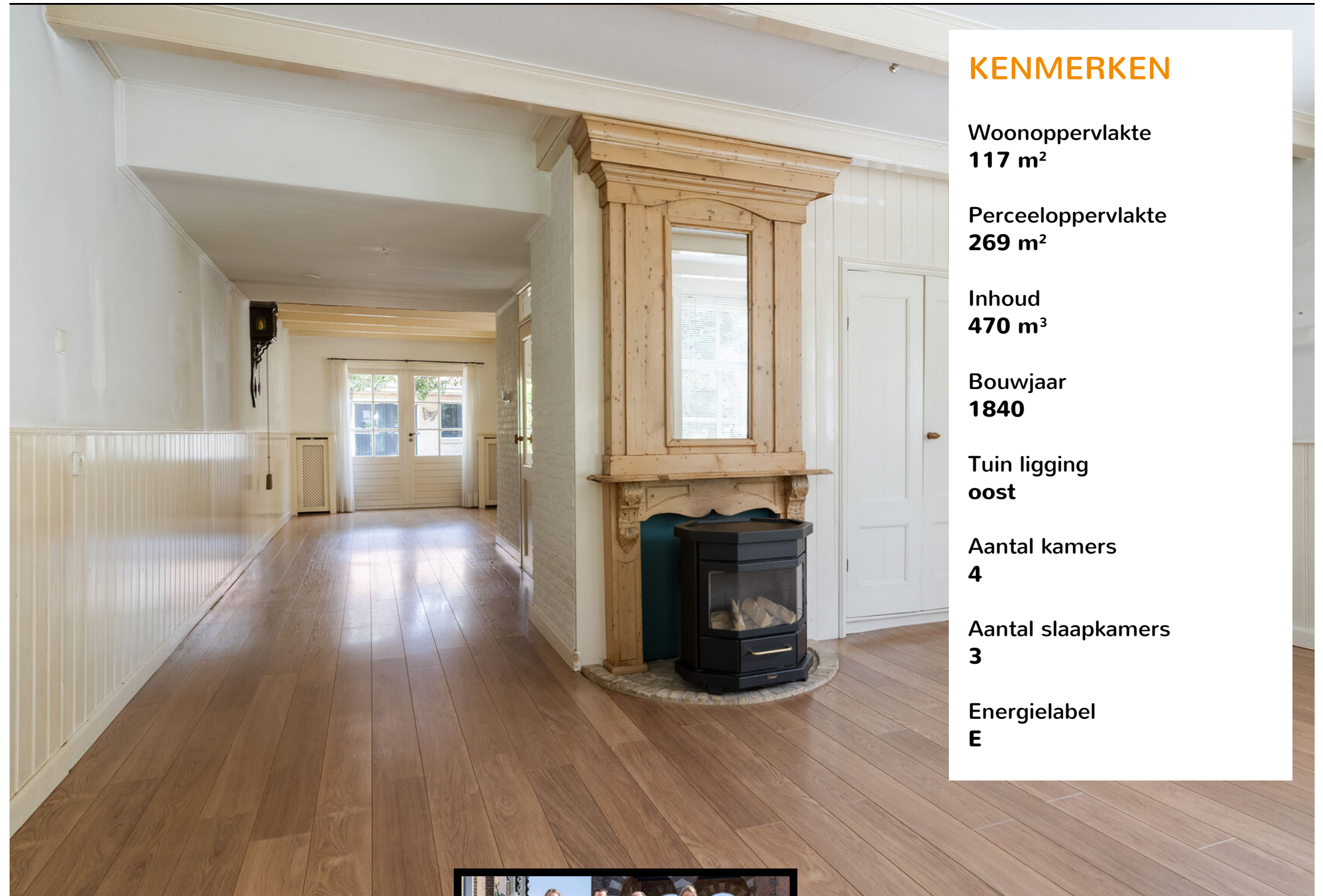
Theo Groen

06-50250082

0515-431543

info@makelaardijsneek.nl

KLEASTERWEI 25 / YSBRECHTUM



KENMERKEN

Woonoppervlakte
117 m²

Perceeloppervlakte
269 m²

Inhoud
470 m³

Bouwjaar
1840

Tuin ligging
oost

Aantal kamers
4

Aantal slaapkamers
3

Energie label
E

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

KLEASTERWEI 25 / YSBRECHTUM

Karakteristieke, vrijstaande woning, erg mooi gelegen in de historische kern van Ysbrechtum, met flinke achtertuin en een grote garage. Een bijzonder mooie plek!

Het betreft hier een comfortabele woning, in de loop der tijd grondig gemoderniseerd en aangepast aan de hedendaagse eisen qua wooncomfort. Maar wel met behoud van het oorspronkelijke karakter! Aan de achterzijde is een flinke aanbouw gerealiseerd, ten behoeve van een extra slaapkamer met badkamer + zolderberging. Ook gelijkvloers wonen is hier dus mogelijk!

Het huidige afgegeven energielabel E doet geen recht aan de actuele situatie. Door de vorige eigenaar zijn veel verbeteringen doorgevoerd op het gebied van isolatie. De muren zijn aan de binnenzijde geïsoleerd, het dak is geïsoleerd, er is veel HR++ glas aangebracht en ook de begane grond vloer is v.v. een betonvloer + isolatie. Kortom, uiterst gerieflijk wonen hier! Echter zijn niet alle verbeteringen middels bewijs aantoonbaar, waardoor die verbeteringen helaas niet worden meegenomen in het niveau van het label.

De diepe- en zonnige achtertuin wordt over de gehele breedte van het perceel afgesloten door een bijzonder fraaie garage met veranda. Dit opvallende bouwwerk is recent gerealiseerd en geheel opgetrokken in Friese

geeltjes (spouwmuur en beton vloer) en v.v. keramische dakpannen. Een erg stijlvol gebouw. De garage is toegankelijk middels dubbele draaideuren, via het achtergelegen terrein, zijnde openbare weg, bereikbaar vanaf de Epemawei. Hier zijn tevens diverse, openbare parkeer plekken beschikbaar. Via dit terrein is ook de achtertuin bereikbaar, via een afsluitbare poort. Aan de tuinzijde is de garage v.v. een brede veranda, mooi gericht op de middag- en avondzon. Een heerlijke plek om lekker lang van het buiten leven te genieten!

INDELING

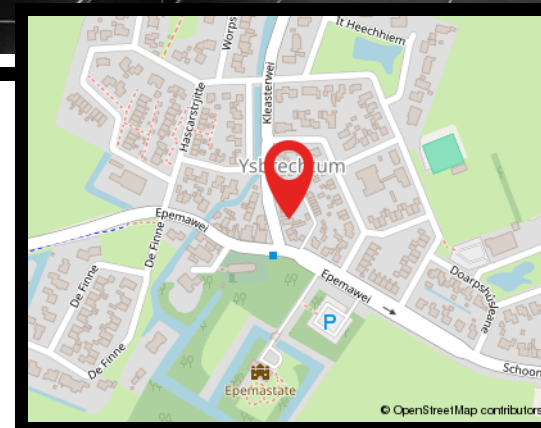
Hal/entree + toilet (wandcloset) en meterkast, ruime woonkamer (ca. 49 m²) v.v. schouwpartij, dubbele tuindeuren en deels balkenplafond, open keuken v.v. nette keukenopstelling, bijkeuken, badkamer v.v. douche en wastafel, slaap-/werkkamer met kastenwand.

1e verdieping:

Overloop, moderne badkamer met dakkapel en v.v. 2e toilet, douche en wastafelmeubel, grote ouder slaapkamer met vaste kasten, 2e slaapkamer.

Bijzonderheden:

- * H.R. c.v. ketel 2021.
- * Buiten schilderwerk 2024.
- * Centrum Sneek op fietsafstand gelegen.
- * Zeer complete woning!



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@makelaardijsneek.nl

Extra Informatie

Huidige bestemming Woonruimte t.b.v. permanente bewoning.	Vloeren Begane grond betonvloer, verdieping houten vloer.
Kabel Ja.	Plafonds Gipsplaten plafonds.
Riolering Ja.	Asbest Geen asbest gesignaleerd.
Zonwering Geen buiten zonwering aanwezig.	Erfdienstbaarheden Geenbezwarende erfdienstbaarheden bekend. Terrein aan achterzijde woning is eigendom van Gemeente en er mag uitsluitend geparkeerd worden in de daartoe aangelegde parkeervakken, zodat de toegang tot de diverse garages altijd gewaarborgd is.
Algemene bouwaard Traditioneel gebouwde woning.	Kruipruimte Geen kruipruimte aanwezig.
Dak Schilddak gedekt middels beton pan. Houten spantwerk en houten dakbeschot, aan binnenzijde v.v. een flinke glaswol isolatiedeken.	Onroerendzaakbelasting € 300,85 (2024)
Gevels Buitengevels origineel, steens metselwerk, met mooi voegwerk. Gevels aan binnenzijde v.v. geïsoleerde voorzetwand.	Waterschapslasten € 215,64
Kozijnen Uitgevoerd in hardhout en v.v. HR++ glas.	Rioolrechten € 211,00
Schilderwerk Buitengevels professioneel geschilderd in 2024.	Gasverbruik Onbekend; woning is de afgelopen in gebruik geweest bij derden.

Extra Informatie

Gezien het bouwjaar van de woning zal er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen, ten einde de aansprakelijkheid van verkoper te beperken. Daar verkopers als erfgenamen ook nimmer de woning zelf hebben bewoond, zal er tevens voor hen een uitsluiting van alle aansprakelijkheid worden opgenomen. De woning wordt derhalve verkocht in huidige staat, zonder mogelijkheden om verkoper in de toekomst aansprakelijk te stellen voor de dan eventueel geconstateerde gebreken.













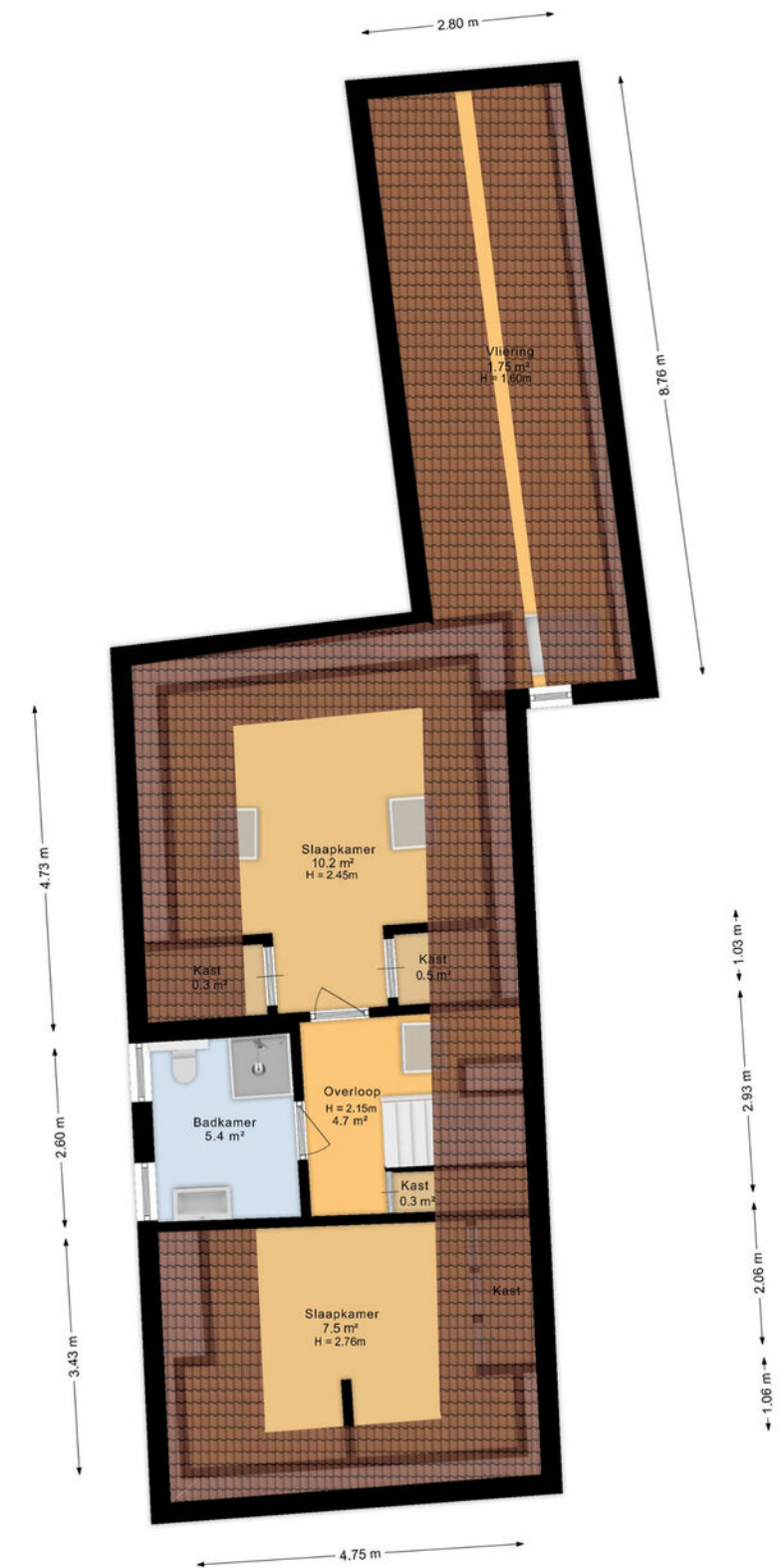




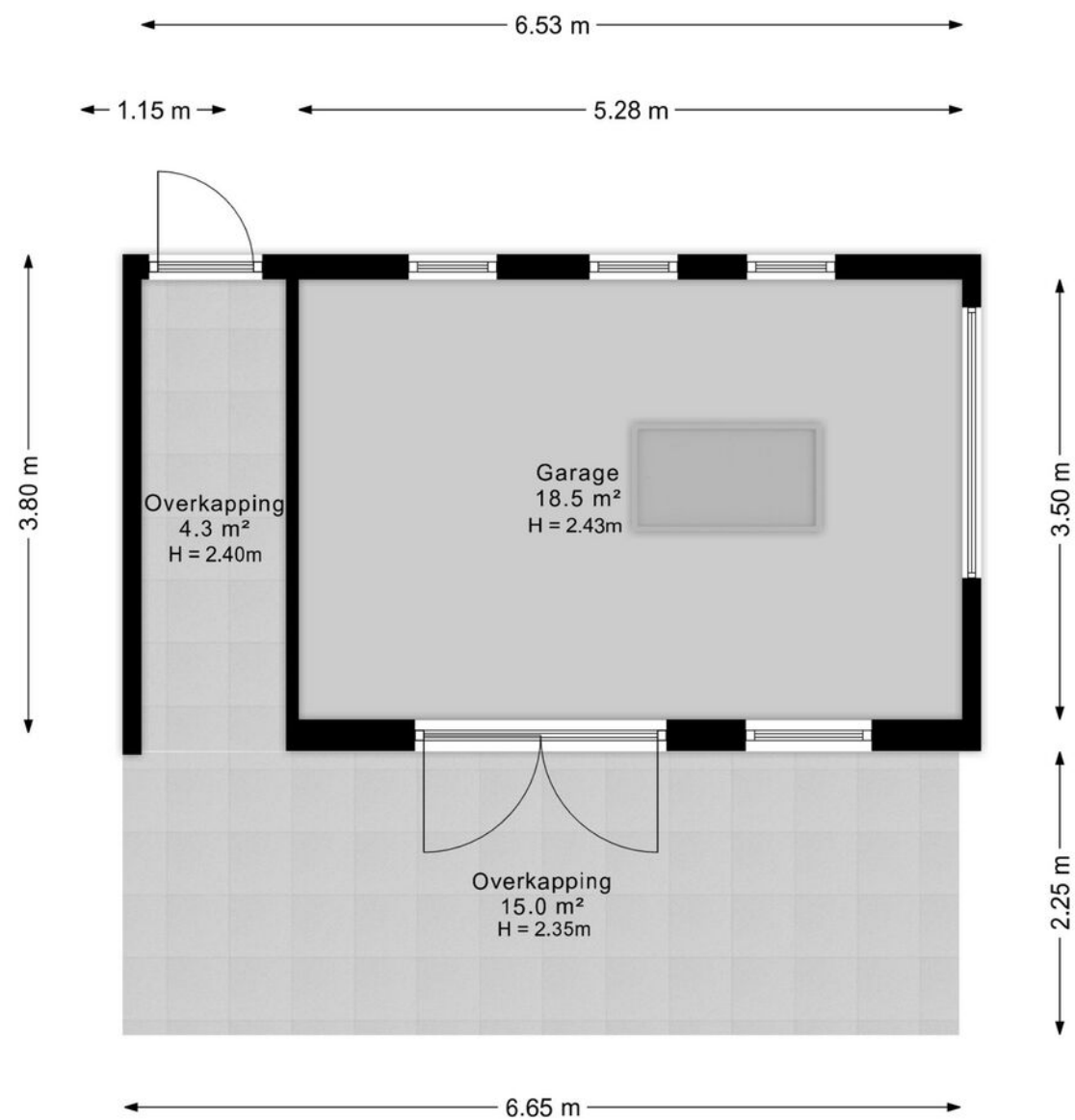
Plattegrond begane grond



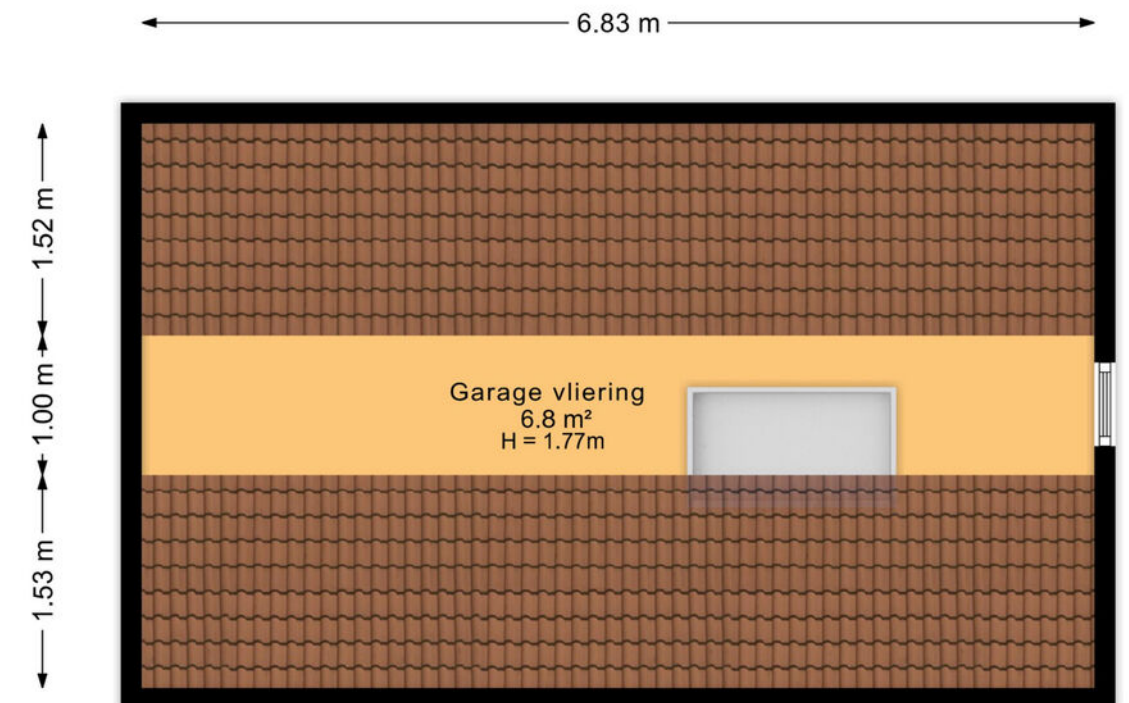
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond garage



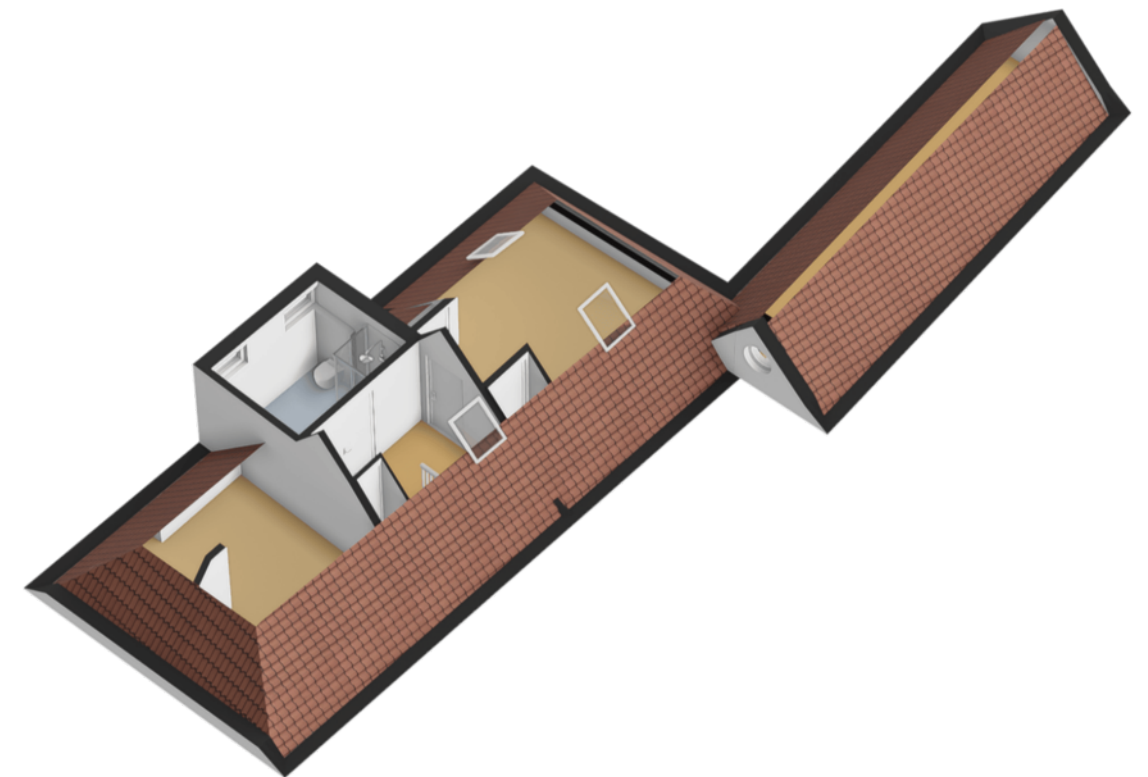
Plattegrond garage vliering



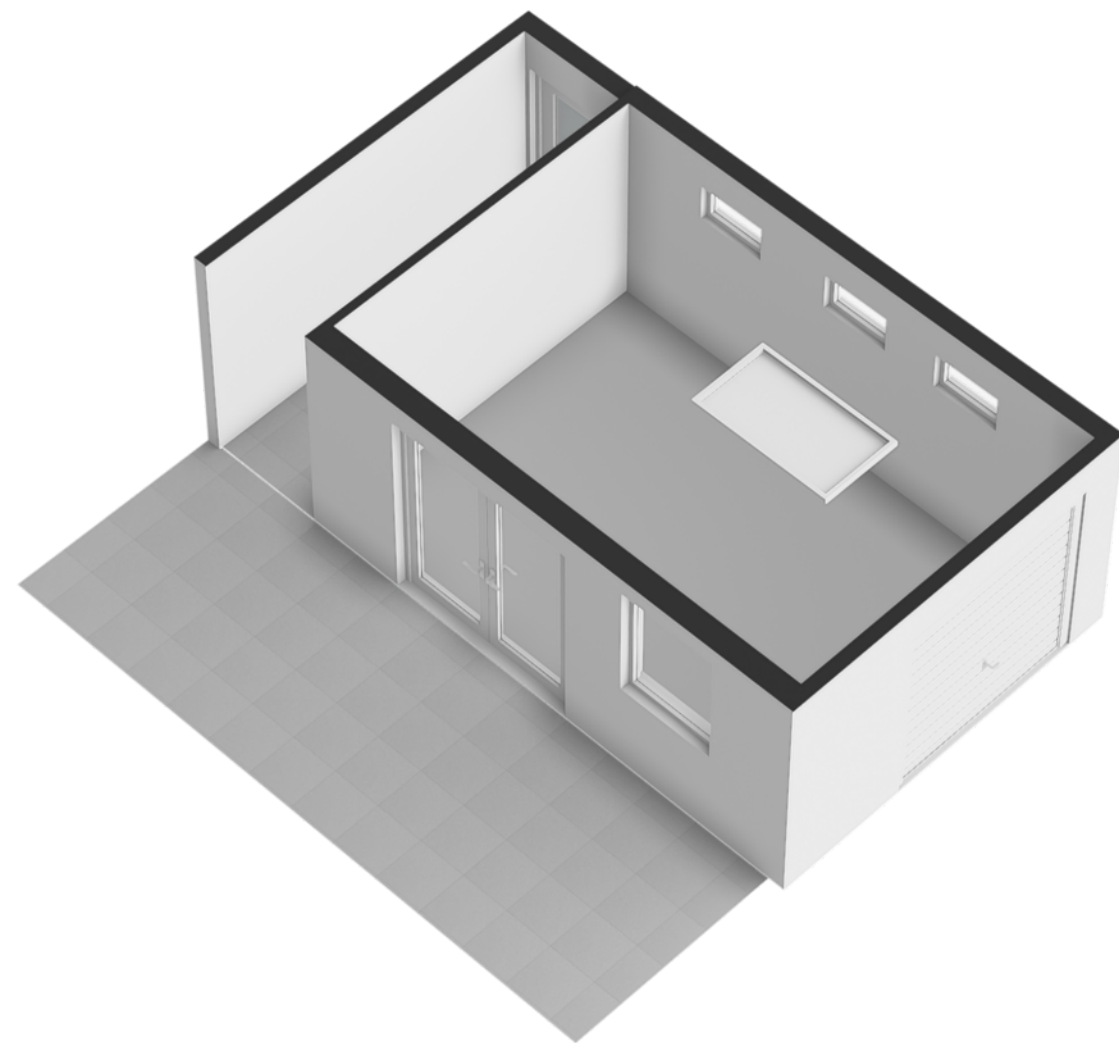
Plattegrond begane grond 3D



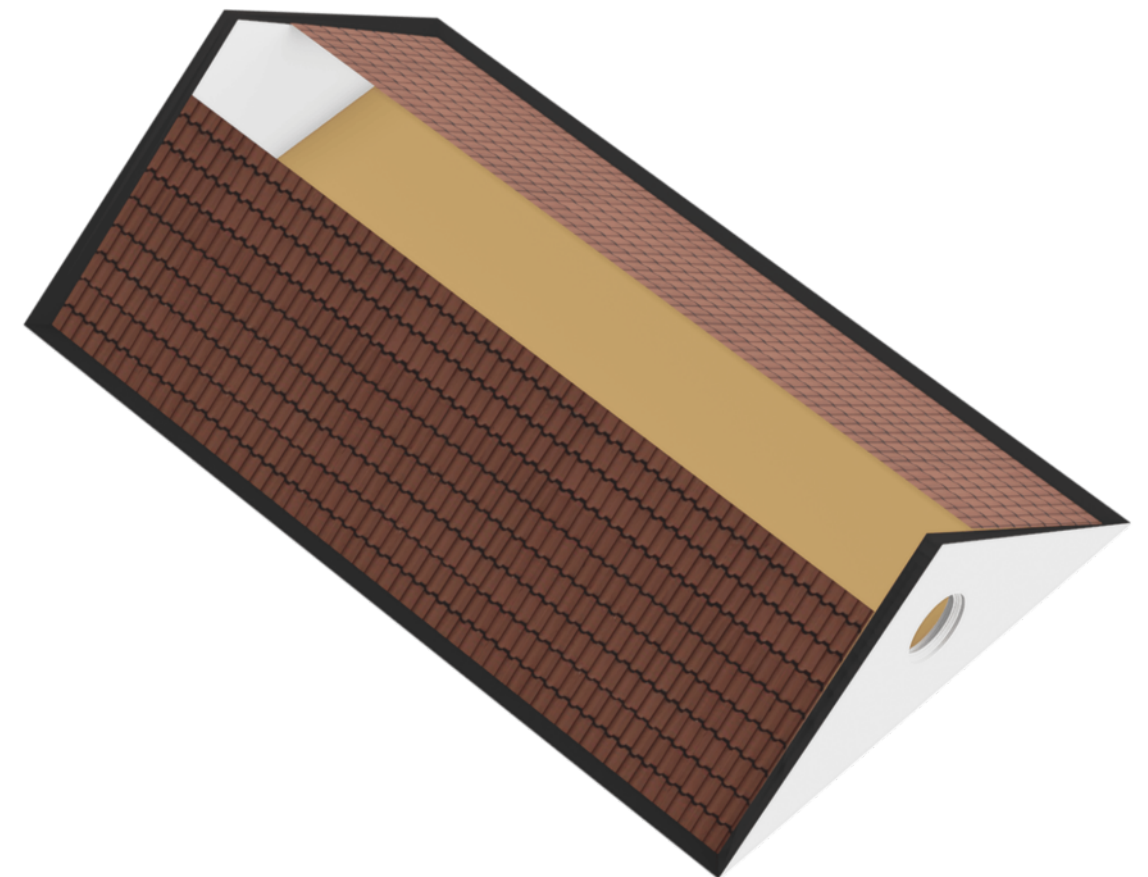
Plattegrond 1e verdieping 3D



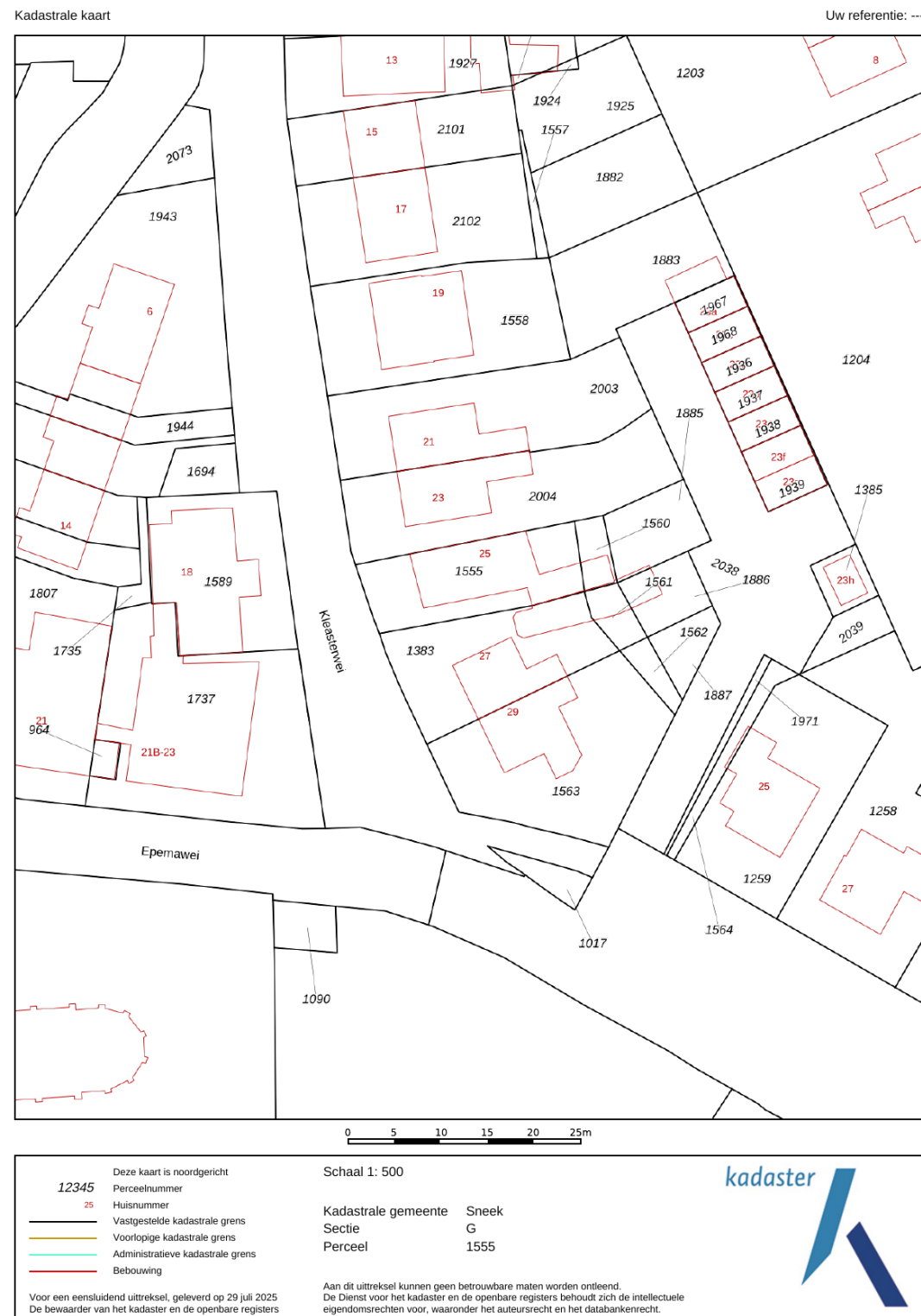
Plattegrond garage 3D



Plattegrond garage vliering 3D



Kadaster



Extra Informatie

Ysbrechtum



Ysbrechtum ligt direct ten noordwesten van de stad Sneek. Het is een typisch komdorp met ruim 650 inwoners en staat met name bekend om het zeventiende eeuwse landgoed Epemastate. Een schitterend rijksmonument dat nog in gebruik is bij de eigenaren en ook bezichtigd kan worden. Daarnaast is het ook beschikbaar voor diners, recepties en dergelijke.

Ysbrechtum heeft een kleine supermarkt en een basisschool. Voor alle andere voorzieningen is het centrum van Sneek op slechts enkele minuten fietsen gelegen.

Het dorp beschikt over meerdere verenigingen waaronder een kaatsvereniging, tennisvereniging en dartvereniging. Daarnaast heeft Ysbrechtum een eigen dorpslied en toneel-vereniging.

Over het ontstaan van Ysbrechtum heerst onduidelijkheid. Mogelijk is het dorp gebouwd op een terp, oftewel een aangelegde heuvel, al wordt ook gesteld dat deze heuvel een natuurlijke verhoging betreft. Hierop is momenteel nog het kerkhof gelegen.

Het dorp telt 11 rijksmonumenten waaronder diverse windmolens, de Kerk van Ysbrechtum en Epema State met de bijgebouwen en parken.

Wist je dat...

- Het dorp heeft een gunstige ligging, direct naast Sneek en de snelweg A7.
- Door het dorpsgebied van Ysbrechtum stroomt de Franekervaart.
- Het dorp ligt op het randje van het Friese merengebied.



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.

Hypotheken & 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