

Karakteristiek WONEN

Wordt dit
jouw nieuwe
thuis?



WAECHSWÂL 7 / WOUDSEND



**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

WAECHSWÂL 7 / WOUDSEND

KENMERKEN

Woonoppervlakte
96 m²

Perceeloppervlakte
145 m²

Inhoud
384 m³

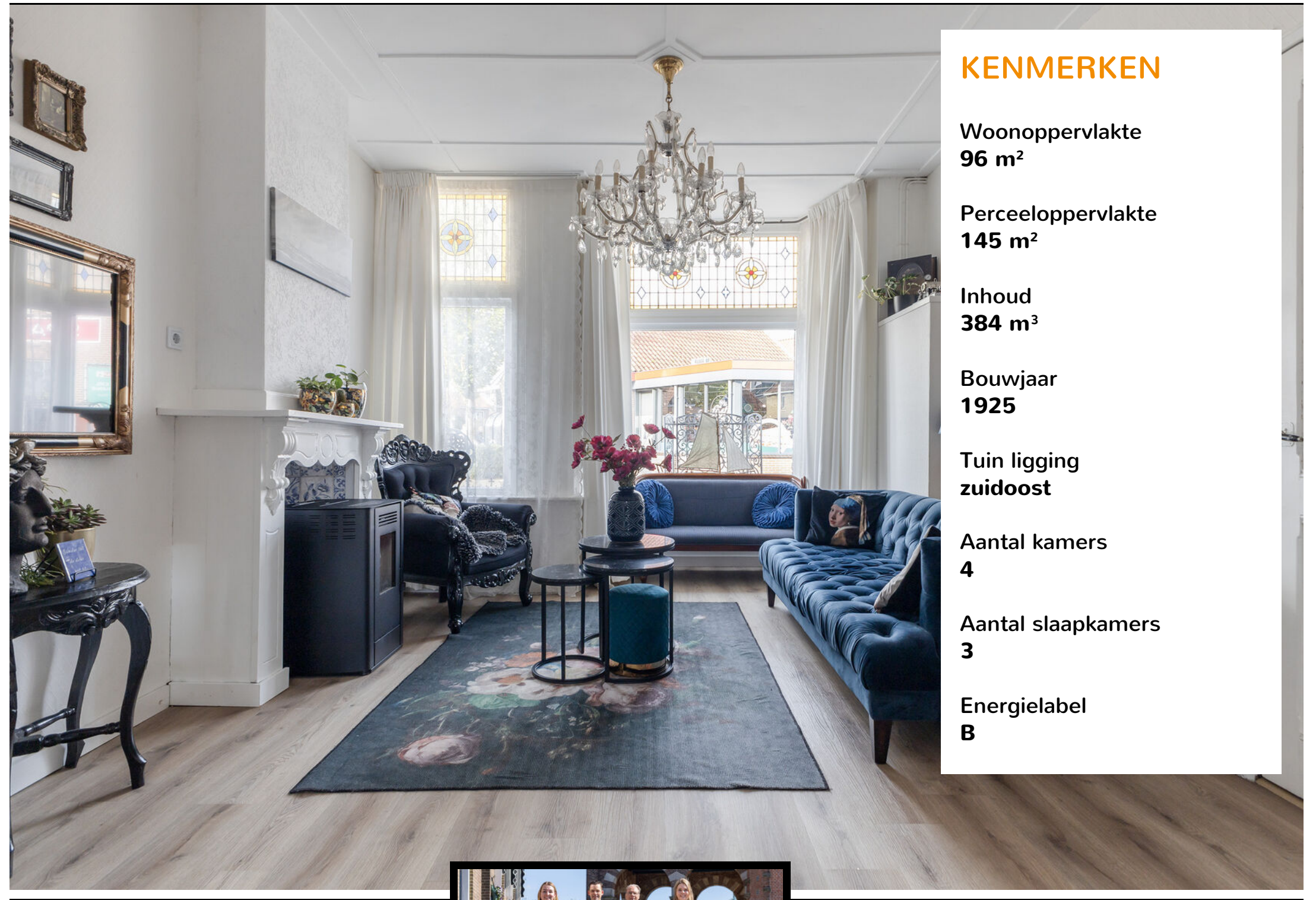
Bouwjaar
1925

Tuin ligging
zuidoost

Aantal kamers
4

Aantal slaapkamers
3

Energie label
B



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

WAECHSWÂL 7 / WOUDSEND

Karakteristieke woning, recent grondig gerenoveerd, aantrekkelijk gelegen in de kom van het dorp en met mooi ruim uitzicht.

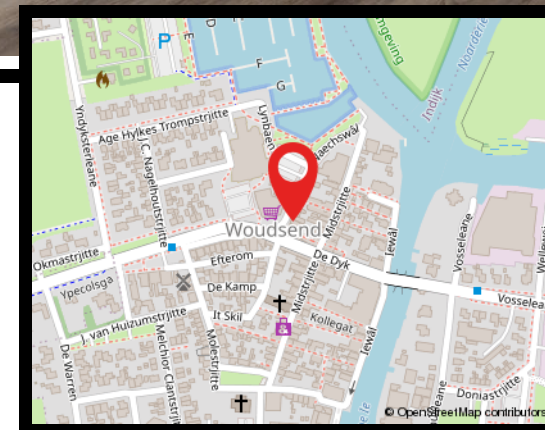
De woning is gebouwd in 1925 volgens de klassieke bouwstijl van het begin van de vorige eeuw. Een stijlvolle straatgevel met gemetselde sierelementen en een fraaie erkerpartij met sierlijstwerk en een balkon, geven de woning een chique aanzicht. Ook intern zijn nog diverse authentieke elementen aanwezig, zoals glas-in-lood ramen, paneeldeuren, schouwpartijen, woonkamer en suite met aan weerszijden vaste kasten, zowel aan de woonkamer- als aan de keukenzijde. Een huis met karakter!

De afgelopen jaren is de woning compleet gemoderniseerd, maar wel met behoud van het oorspronkelijke karakter! De gehele begane grond is nu voorzien van een schuimbetonvloer met vloerverwarming. De buitengevels zijn waar mogelijk v.v. een geïsoleerde voorzetwand en het gehele dak is aan de buitenzijde geïsoleerd en voorzien van nieuwe keramische dakpannen. Samen met de 10 zonnepanelen resulteert dit in een keurig energielabel B. Voorts is er een dubbelwandig rookkanaal aangebracht in de schouwpartij van de woonkamer, is er een moderne keukenopstelling geplaatst en is er een nieuw toilet gerealiseerd op de eerste verdieping.

Tevens is de gehele aanbouw aan de achterzijde ten behoeve van de bijkeuken, toilet en badkamer volledig vernieuwd en geïsoleerd.

Vanuit de woonkamer en de bijkeuken is de mooi beschut gelegen tuin bereikbaar. Hier is een flinke veranda gebouwd, een functionele ruimte om lang van het buitenleven te genieten. De achtertuin beschikt over een achterom, die uitkomt op de Brievegarder, de nabij gelegen openbare steeg.

Woudsend is gunstig gelegen aan de A6, in 60 autominuten bent u in Amsterdam. Daarnaast is het een levendig watersportdorp centraal gelegen in het Friese merengebied tussen het Heegermeer, De Fluessen en het Slotermeer. Er zijn prachtige vaarroutes naar alle richtingen, stadjes en dorpen, waaronder Sloten, Heeg, Lemmer, Sneek, Stavoren en naar het IJsselmeer. Er zijn diverse jachthavens, restaurants, voldoende winkels, bedrijvigheid, scholen, sportactiviteiten en vele verenigingen. Daarnaast zijn er prachtige wandel- en fietsroutes langs het Slotermeer, Heegermeer en richting Gaasterland met haar glooiende landschappen, bossen en strandjes aan het IJsselmeer.



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

INDELING

Begane grond:

Gang/entree met meterkast en trapkast, ruime woon-/eetkeuken (ca. 22 m²) met bijzonder fraaie, originele decoratieve schouwpartij, schuifpui en ruime keukenopstelling met inbouwapparatuur, woonkamer (ca. 16 m²) met schouwpartij + rookkanaal met pellet kachel en erkerpartij, aanbouw met toilet, wasmachineaansluiting en badkamer v.v. vloerverwarming, ligbad en wastafelmeubel.

1e verdieping:

Overloop met 2e toilet, 3 slaapkamers.

Bijzonderheden:

- * Bouwjaar 1925.
- * Inhoud ca. 384 m³.
- * Woonoppervlak ca. 96 m².
- * Perceelgrootte 145 m².
- * Energielabel B.
- * HR CV-ketel 2013.
- * Sfeervol wonen!

Extra Informatie

Huidige bestemming

Woonruimte t.b.v. permanente bewoning.

Kabel

Ja, alsmede glasvezel aansluiting.

Riolering

Ja.

Zonwering

Geen buiten zonwering aanwezig.

Algemene bouwaard

Traditioneel gebouwde woning.

Dak

Hout onderschoten zadeldak, in 2019 behandelt tegen houtworm. Aan buiten zijde geïsoleerd middels Pir platen, v.v. nieuwe panlatten en nieuwe keramische dakpannen. Goot noordzijde vernieuwd in kunststof. Dak aanbouw recent vernieuwd en v.v. ca. 7 cm dakisolatie, alsmede een nieuwe lichtkoepel v.v. drie dubbelglas.

Gevels

Steens muren. Woonkamer v.v. geïsoleerde voorzetwanden. Aanbouw achterzijde aan de buitenzijde afgewerkt met onderhoudsarme rabatdelen.

Vloeren

Begane grond vloer vernieuwd in 2019.

Plafonds

Originele plafonds in woonkamer nog aanwezig.

Asbest

Geen asbest gesignaleerd.

Erfdienstbaarheden

Aangemerkt als Beschermd dorpsgezicht.

Kruipruimte

Niet meer aanwezig.

Onroerendzaakbelasting

€ 211,46

Waterschapslasten

€ 372,00

Rioolrechten

€ 211,24

Gasverbruik

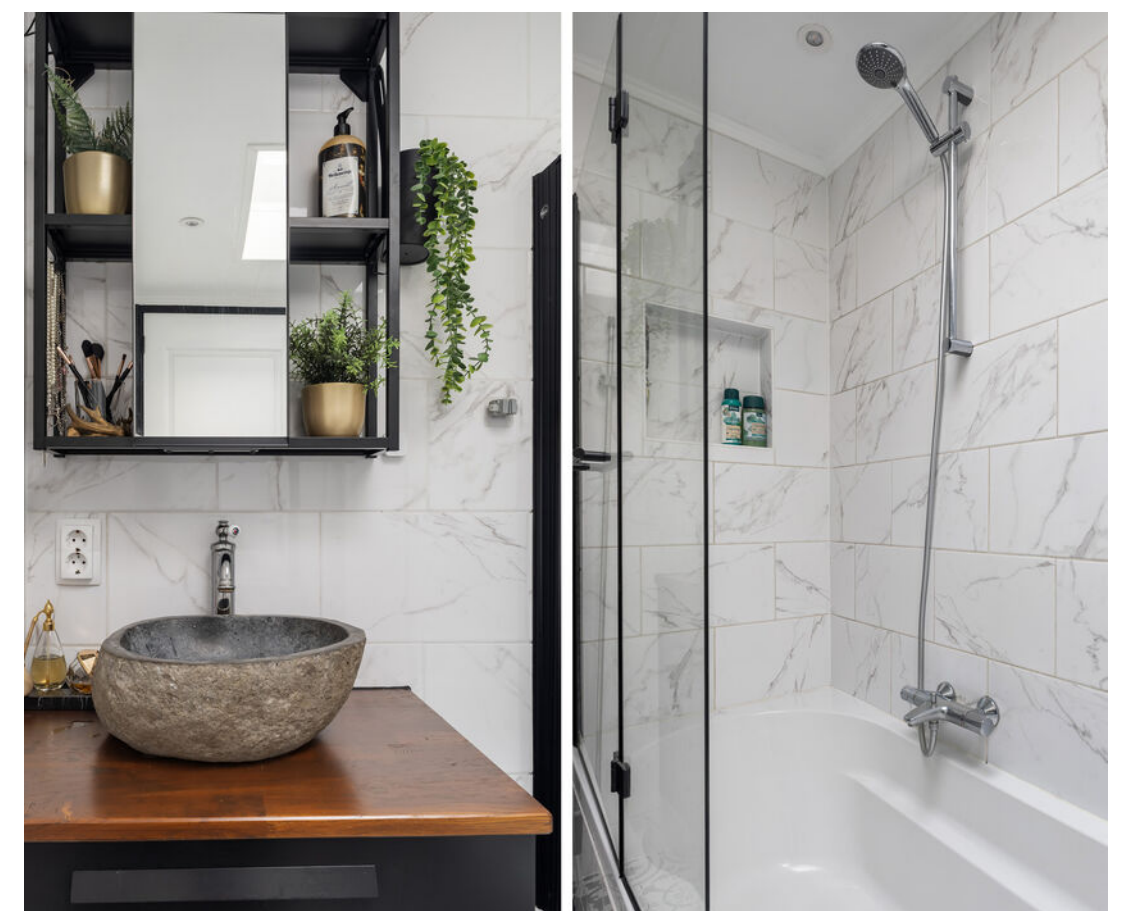
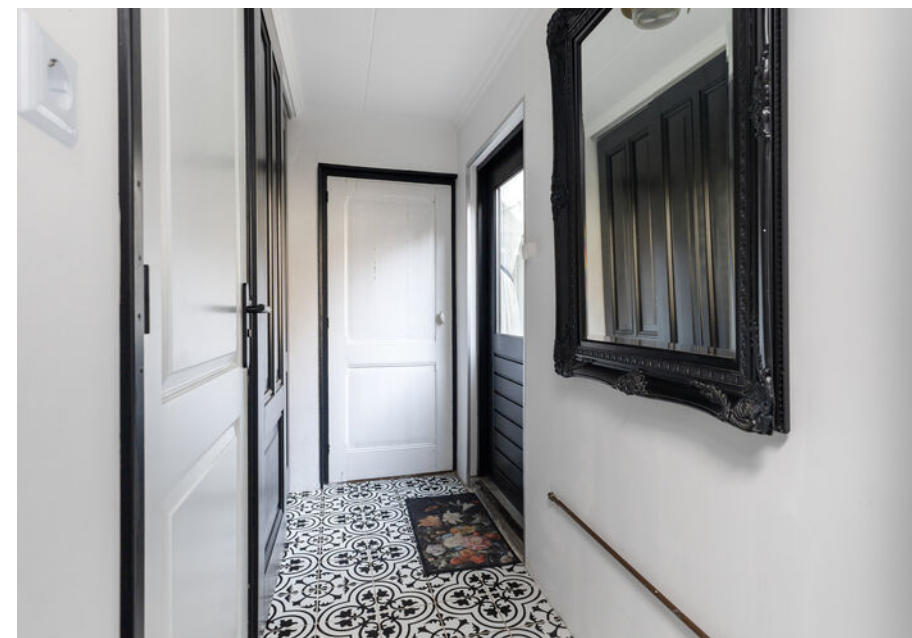
Jaarverbruik ca. 1.492 m³.

* 10 zonnepanelen geplaatst in 2024, vermogen ca. 410 Wp. Jaaropbrengst ca. 4.000 kwh.

* Elektra grotendeels vernieuwd, inclusief bedrading, meterkast nog uitgevoerd met traditionele stoppen.





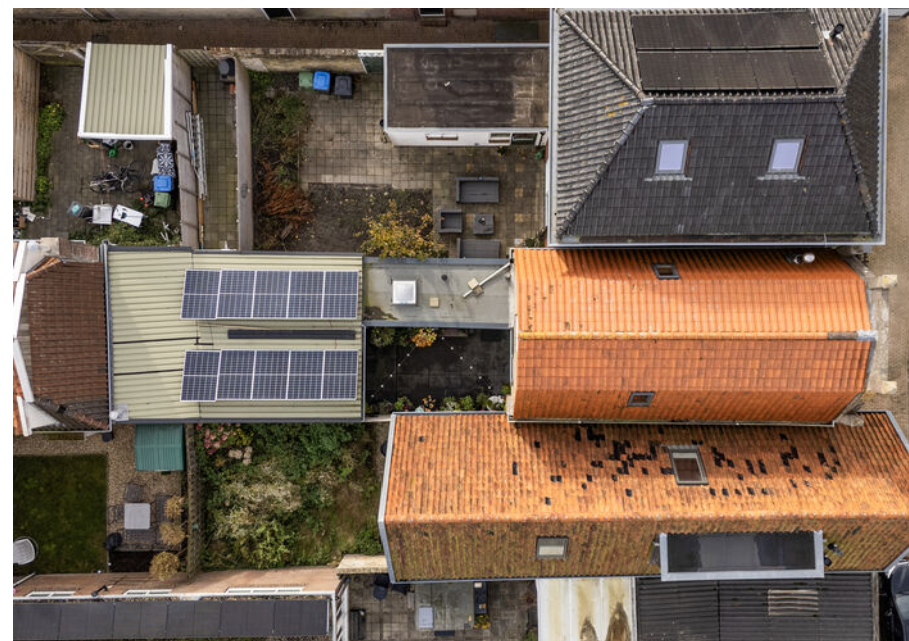




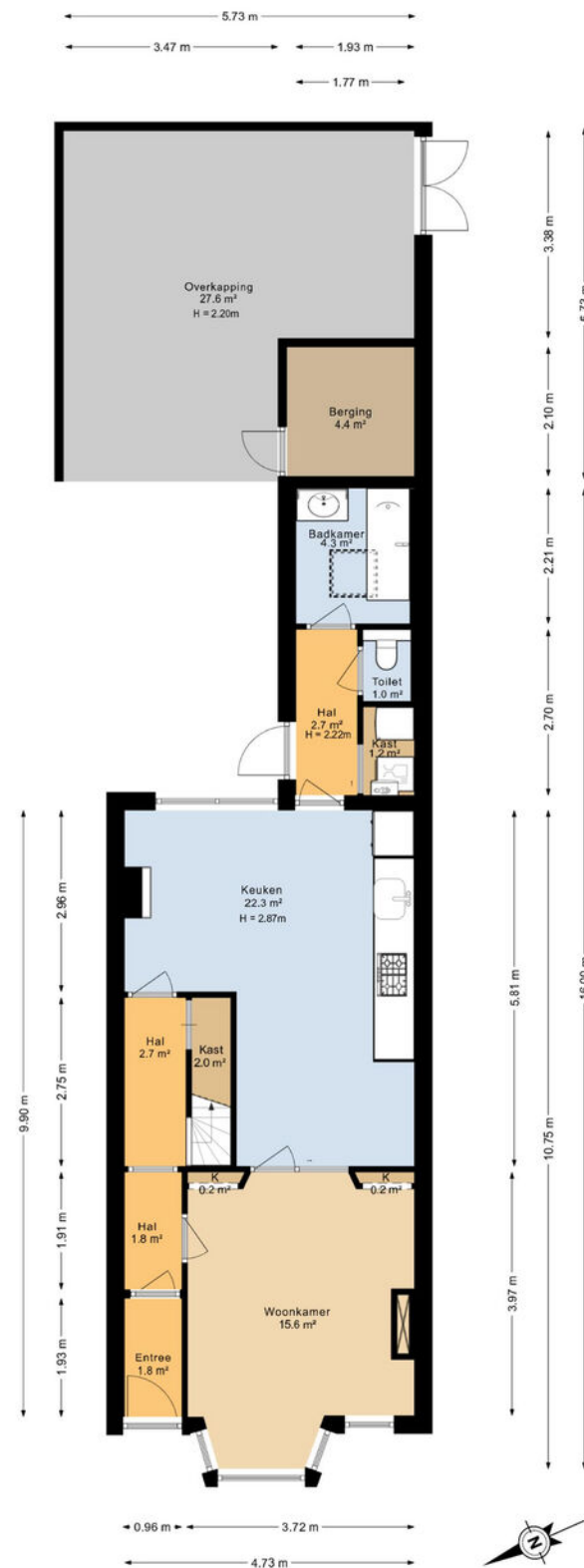




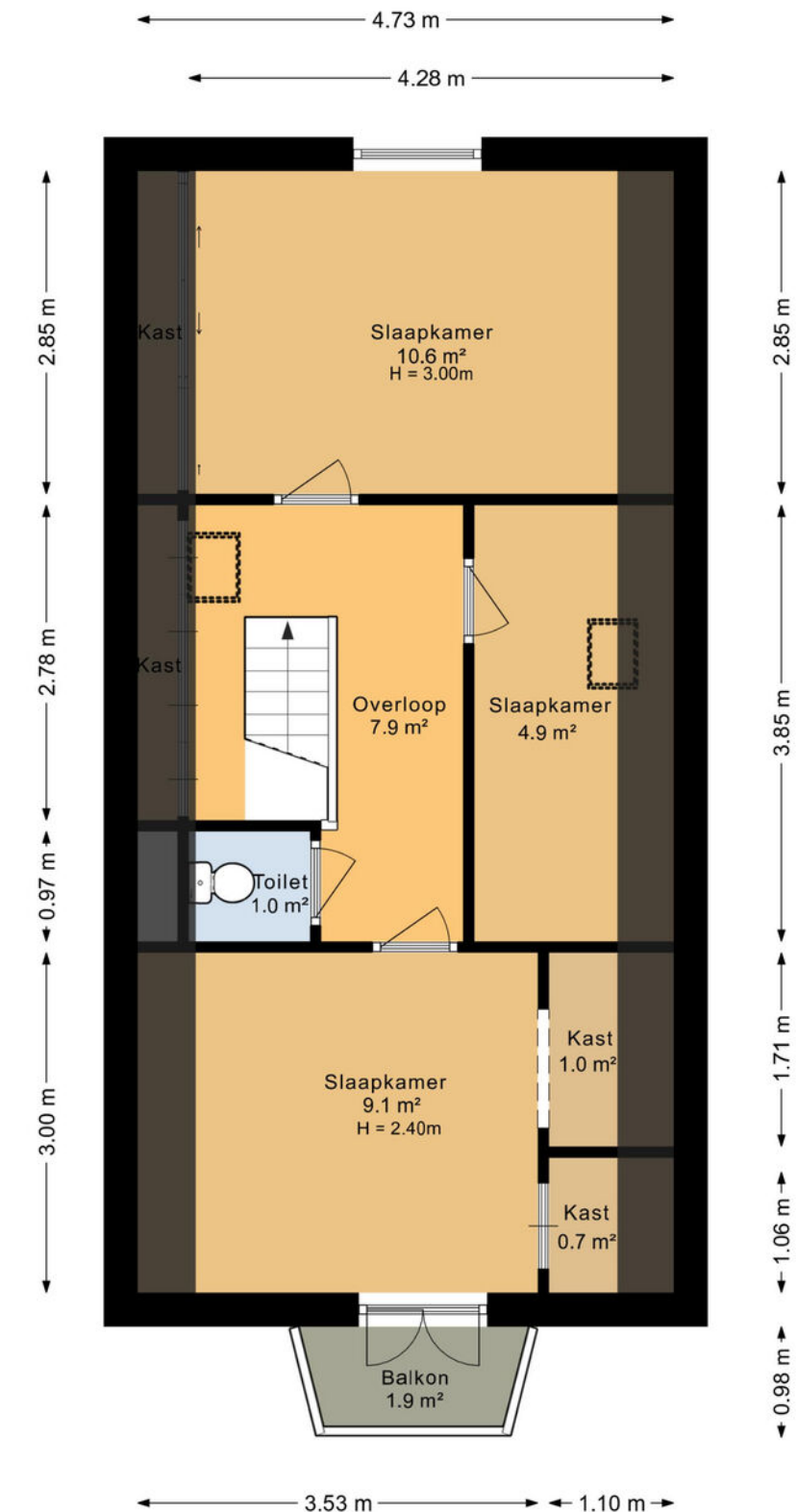




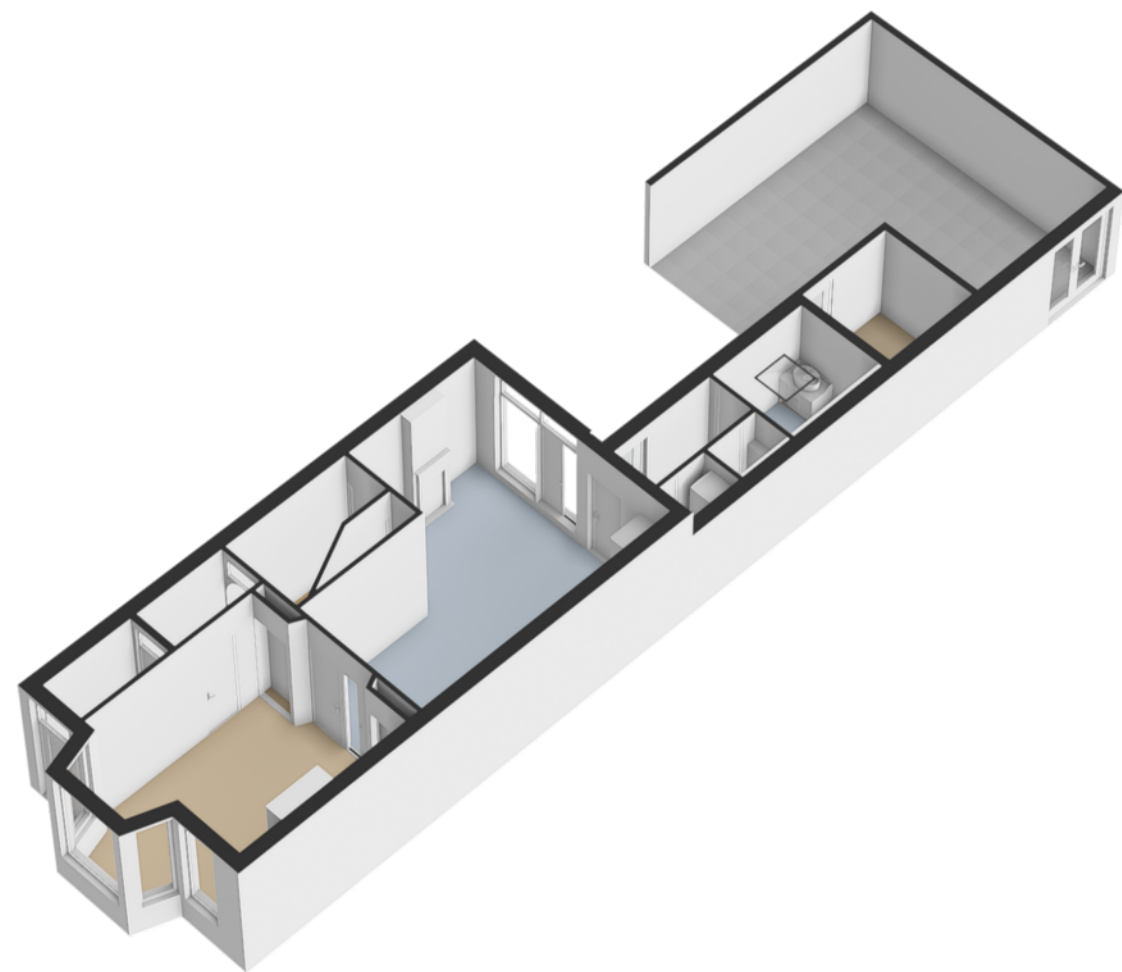
Plattegrond begane grond



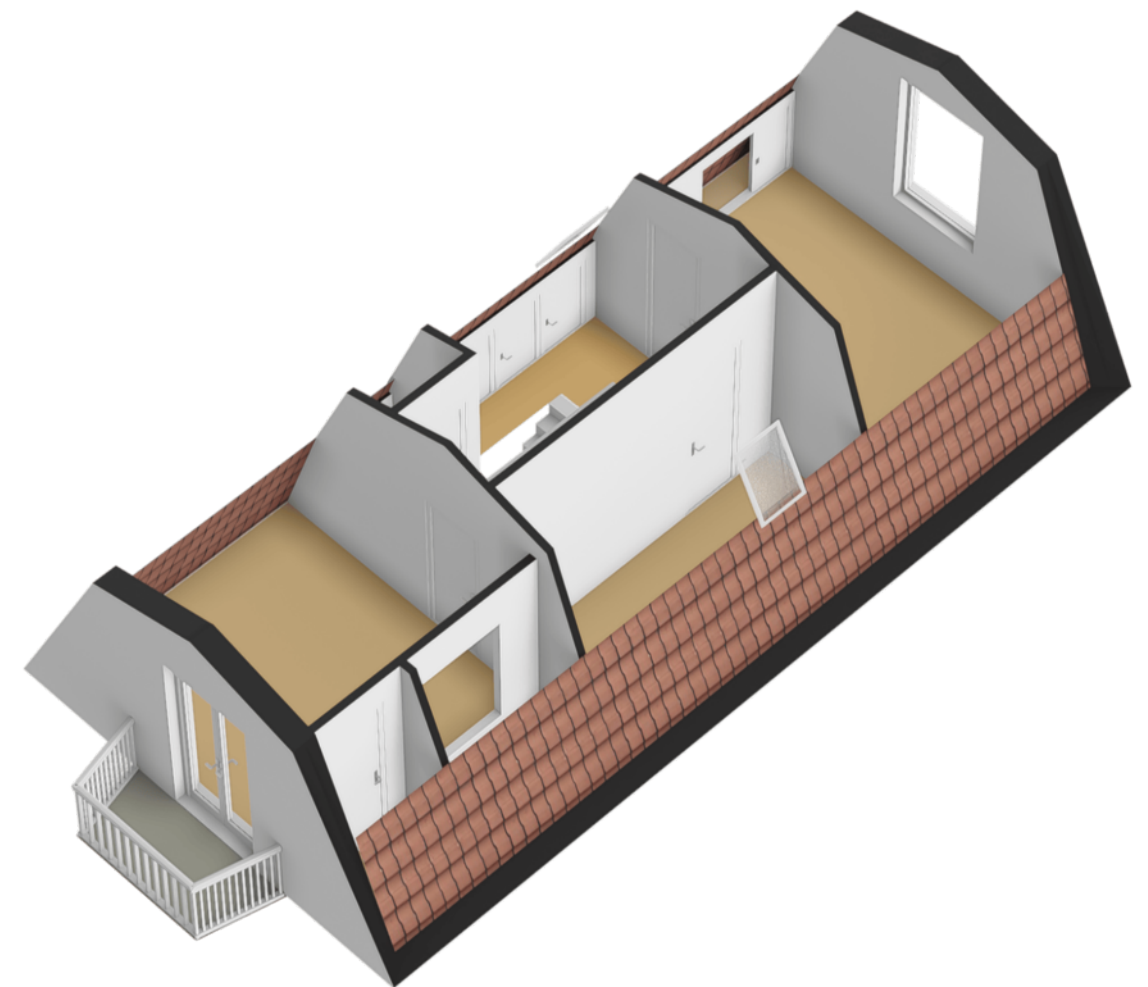
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond begane grond 3D



Plattegrond 1e verdieping 3D



Kadaster



Woudsend



Het dorp is rijk aan eetgelegenheden en biedt gratis aanlegmogelijkheden in de vernieuwde passantenhaven. Het centrum is hierdoor voor watersporters op loopafstand, zeer goed te bereiken.

Dwaal door Woudsend door middel van de **Elfstegentocht**. Een folder van deze nieuwe tocht (ca. 2,5 km) is in het dorp verkrijgbaar. Ontdek tijdens deze tocht alle leuke, historische straatjes en steegjes. Meer informatie:

<https://elfstegentochtwoudsend.nl/app/>

Lees meer over het watersport dorp Woudsend:

<https://welkominwoudsend.nl/>

Woudsend is door de ligging tussen de twee Friese meren, het Heegermeer en Slotermeer en aan de Elfstedentochtroute, een écht watersportdorp te noemen. Door de jaren heen heeft dit handelsdorp echt de charme van vroeger weten te bewaren. Dwaal hier door smalle steegjes, langs gerestaureerde panden en ontdek verrassende doorkijkjes. Vergeet ook zeker niet een bezoek te brengen aan de kerken, Korenmolen 't Lam en Houtzaagmolen de Jager. In de zomervakantie bezoek je natuurlijk de wekelijkse Boerenmarkt op don-derdag, een markt met verse streekproducten, aangevuld met activiteiten voor jong en oud.

Wist je dat...

- Woudsend is in het Fries "Wâldsein".
- Gedurende het hele jaar worden er diverse evenementen georganiseerd.
- Het dorp beschikt over een supermarkt, bakker, slijterij, bloemist, kapsalon, boot- en fietsverhuur en VVV informatiepunt.



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.

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.



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](https://www.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