

Comfortabel WONEN

Wordt dit
jouw nieuwe
thuis?



DE DASSENBOARCH 15 / 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



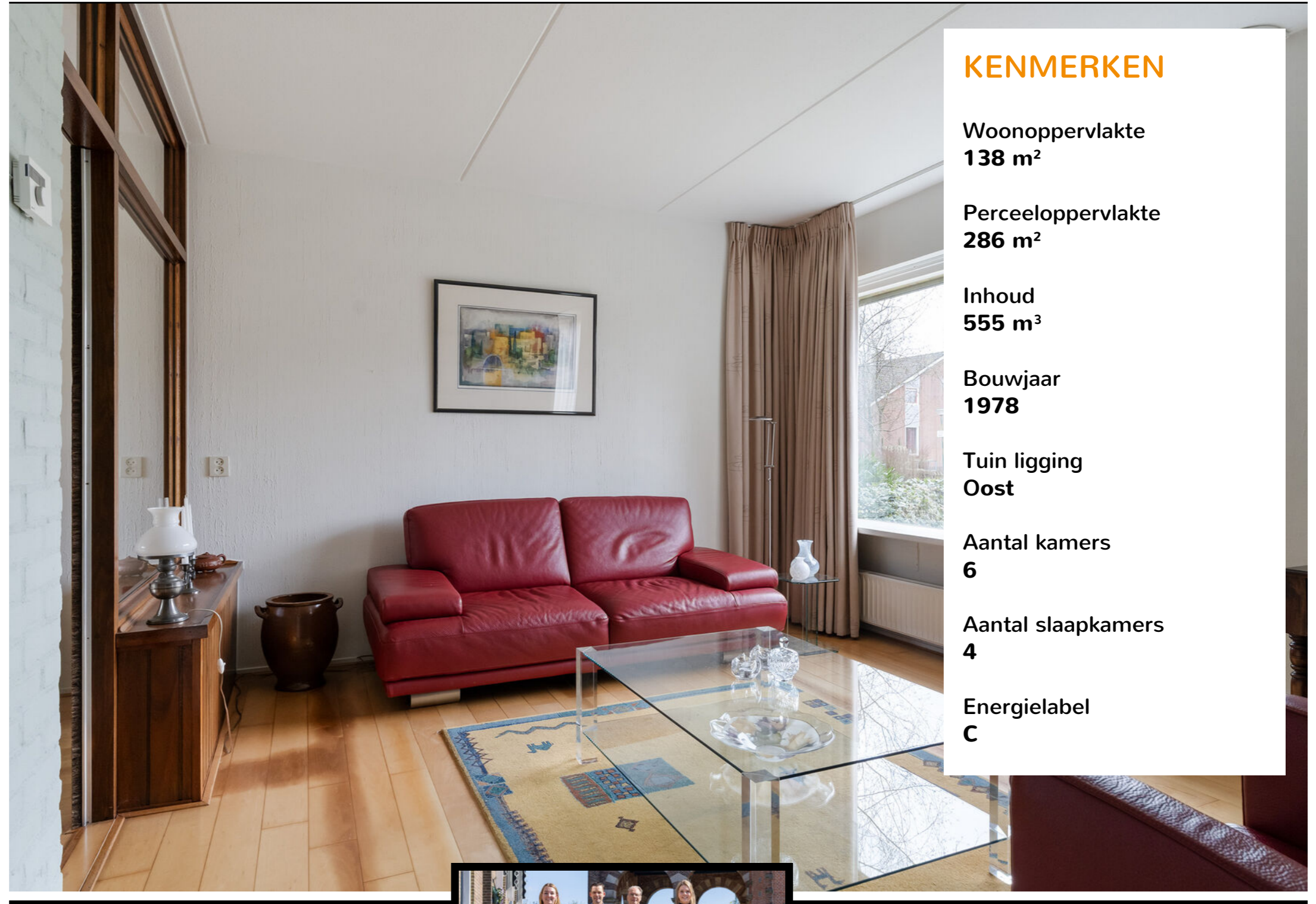
Anne Stenekes

06-50250081

0515-431543

info@makelaardijsneek.nl

DE DASSENBOARCH 15 / IJLST



KENMERKEN

Woonoppervlakte
138 m²

Perceeloppervlakte
286 m²

Inhoud
555 m³

Bouwjaar
1978

Tuin ligging
Oost

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

DE DASSENBOARCH 15 / IJLST

Ruime 2/1-kapwoning met garage, gelegen op een mooi perceel grond in een rustige straat dichtbij het centrum!

De woning kenmerkt zich door de hoog opgetrokken gevels en de ruime kap, wat zorgt voor opvallend veel leefruimte en een woonoppervlakte van ca. 138 m². De begane grond beschikt over een open keuken in nette staat met diverse inbouwapparaten en een ruime woonkamer welke aan de voorzijde van de woning is gelegen. Vanuit de keuken/eetkamer is er via de achterdeur direct toegang tot de tuin, wat zorgt voor een mooie open verbinding tussen binnen en buiten.

De tuin is gelegen op het oosten en biedt met een diepte van ca. 14 meter en een breedte van ca. 9 meter volop ruimte om te genieten van het buitenleven. De stenen garage is voorzien van een elektrische deur en op eigen terrein is er gelegenheid om meerdere auto's te parkeren.

Kortom: Een comfortabele en ruime gezinswoning op een fijne locatie!

Indeling:

Begane grond: entree/hal met trapopgang, toilet (hangcloset), meterkast en kruipluik.

Vanuit de hal toegang tot de U-vormige eet-/woonkamer met hoekkeuken. De woonkamer is gelegen aan de voorzijde en biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zitt

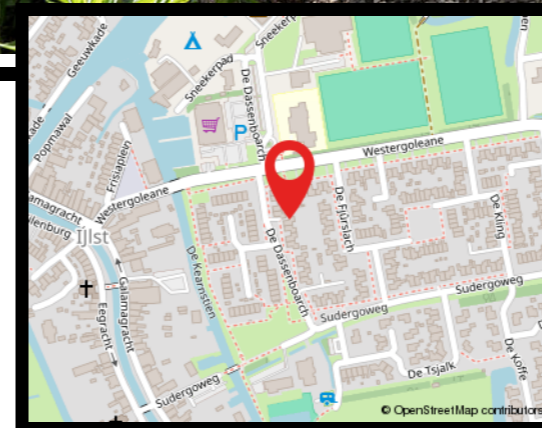
zithoek en een royale eettafel. De open keuken is gesitueerd aan de achterzijde van de woning in een praktische en nette hoekopstelling, voorzien van een 5-pits gasfornuis en divers inbouwapparatuur (o.a. vaatwasser, combimagnetron, koelkast, vriezer). Vanuit de woonkamer/keuken is er directe toegang tot de achtertuin. Aansluitend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken met extra bergruimte en de wasmachineaansluiting. Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de achtertuin en de garage.

1e Verdieping overloop met toegang tot 3 ruime slaapkamers en badkamer. De badkamer is netjes ingericht met een douche, toilet, wastafel en elektrische vloerverwarming.

2e Verdieping bereikbaar via een vaste trap, een ruime overloop met veel bergruimte, aansluiting van de cv-installatie en een extra (slaap) kamer met vernieuwd dakraam.

Bijzonderheden:

- * Garage voorzien van betonvloer en elektrisch bedienbare deur.
- * Centrale verwarming via Nefit HR-combi ketel.
- * Parkeren op eigen terrein.
- * Oplevering in overleg, op korte termijn mogelijk.
- * Ruime woning op een erg mooie locatie!



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 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

Huidige bestemming

Woonruimte t.b.v. permanente bewoning.

Kabel

Ja.

Riolering

Ja.

Zonwering

Zonwering aan de voorzijde op de begane grond.

Algemene bouwaard

Traditioneel gebouwde woning.

Dak

Ongelijkzijdig zadeldak, gedekt met dakpannen (betonpan). Garage + bijkeuken v.v. plat dak constructie, gedekt middels bitumen product. Windveren en boeidelen uitgevoerd in kunststof.

Gevels

Spouwmuurgevels. Bijkeuken en garage halfsteensmetselwerk.

Kozijnen

Uitgevoerd in hardhout.

Schilderwerk

Buitenkozijnen ca. 5 jaar geleden.

Vloeren

Beton vloeren.

Plafonds

Spacksputwerk.

Asbest

Aanwezigheid niet bekend. Maar kan op basis van het bouwjaar niet worden uitgesloten.

Erfdienstbaarheden

De vorige akte van levering betreft een ruilverkavelingsakte. Er zijn geen bijzondere erfdienstbaarheden bekend.

Kruipruimte

Ja, toegansluit in hal.

Onroerendzaakbelasting

387,66 (2026)

Waterschapslasten

Niet ontvangen, geschat op ca. € 450,-

Rioolrechten

€ 216,98

Gasverbruik

Niet bekend

Extra Informatie

In het binnenspouwblad is een verticale scheur aanwezig vanaf de begane grond tot aan de 2e verdieping.

Het voegwerk bij de bloembak aan de voorkant is in matige staat.

Er is vocht in de kruipruimte aanwezig.

In de koopovereenkomst zal een zogeheten clausule "uitsluiting aansprakelijkheid" worden opgenomen m.b.t. eventuele bouwkundige gebreken, nu of in de toekomst.

Aktepassering via notariskantoor Ellemers in Sneek













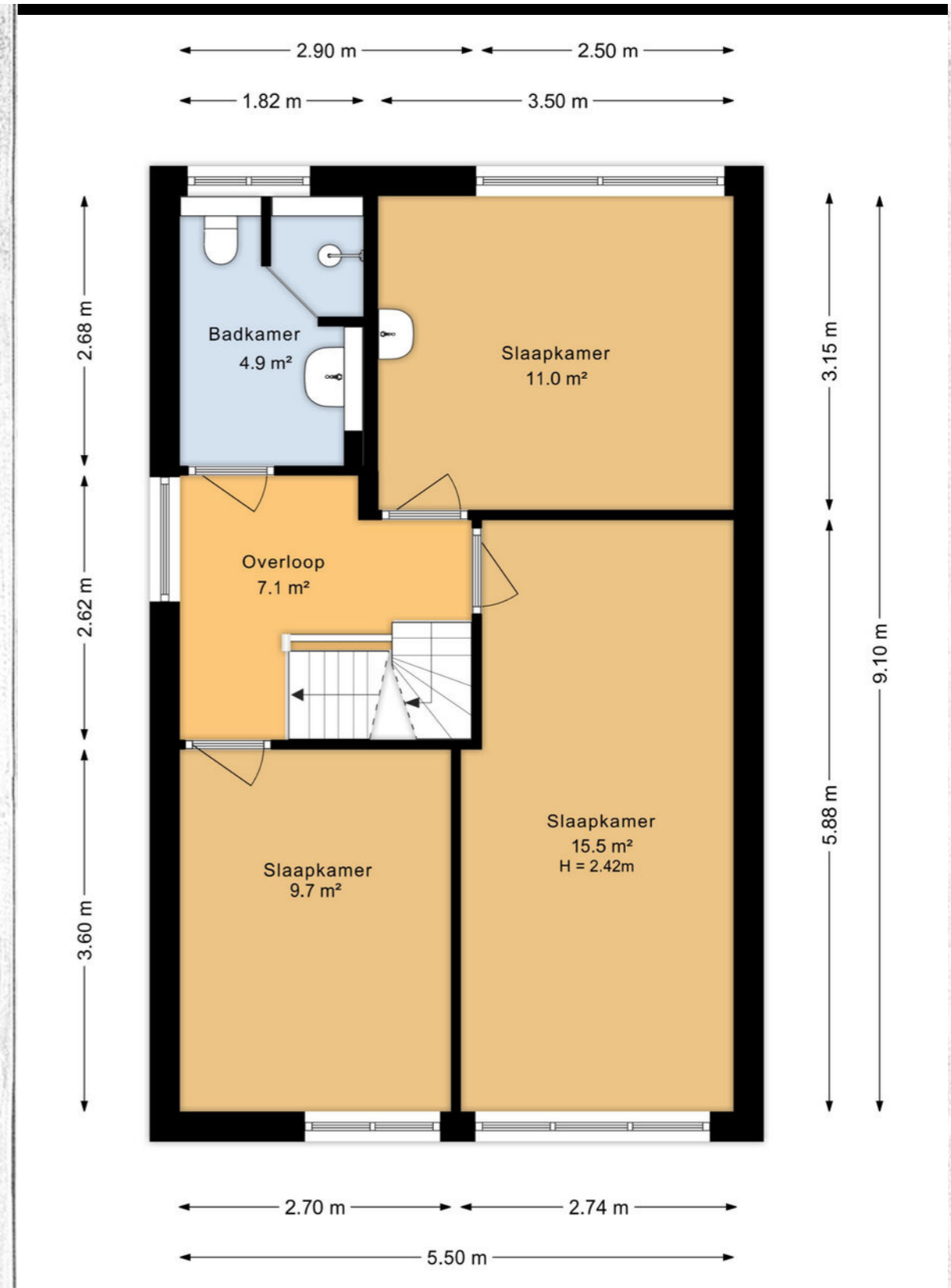




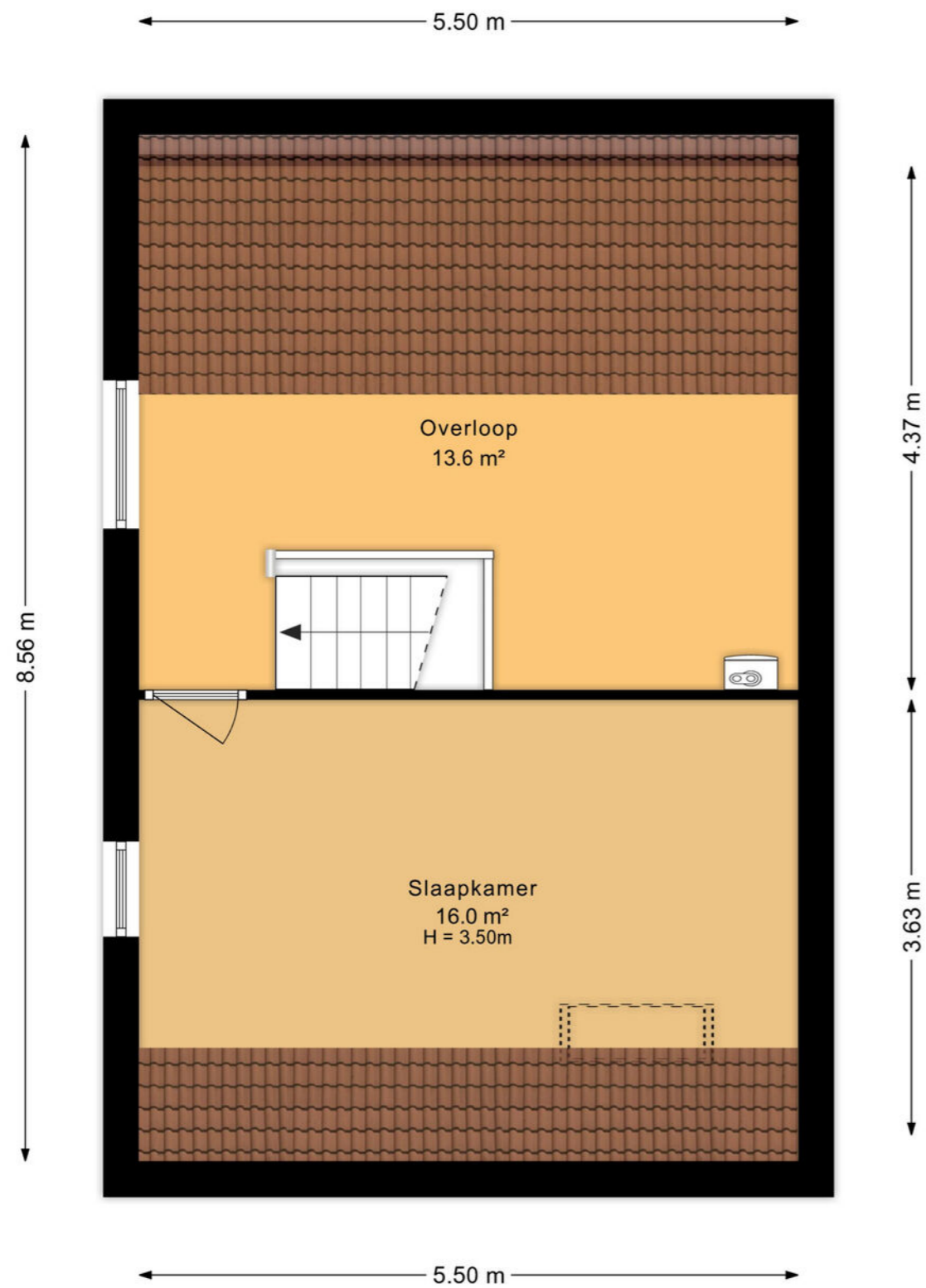
Plattegrond begane grond



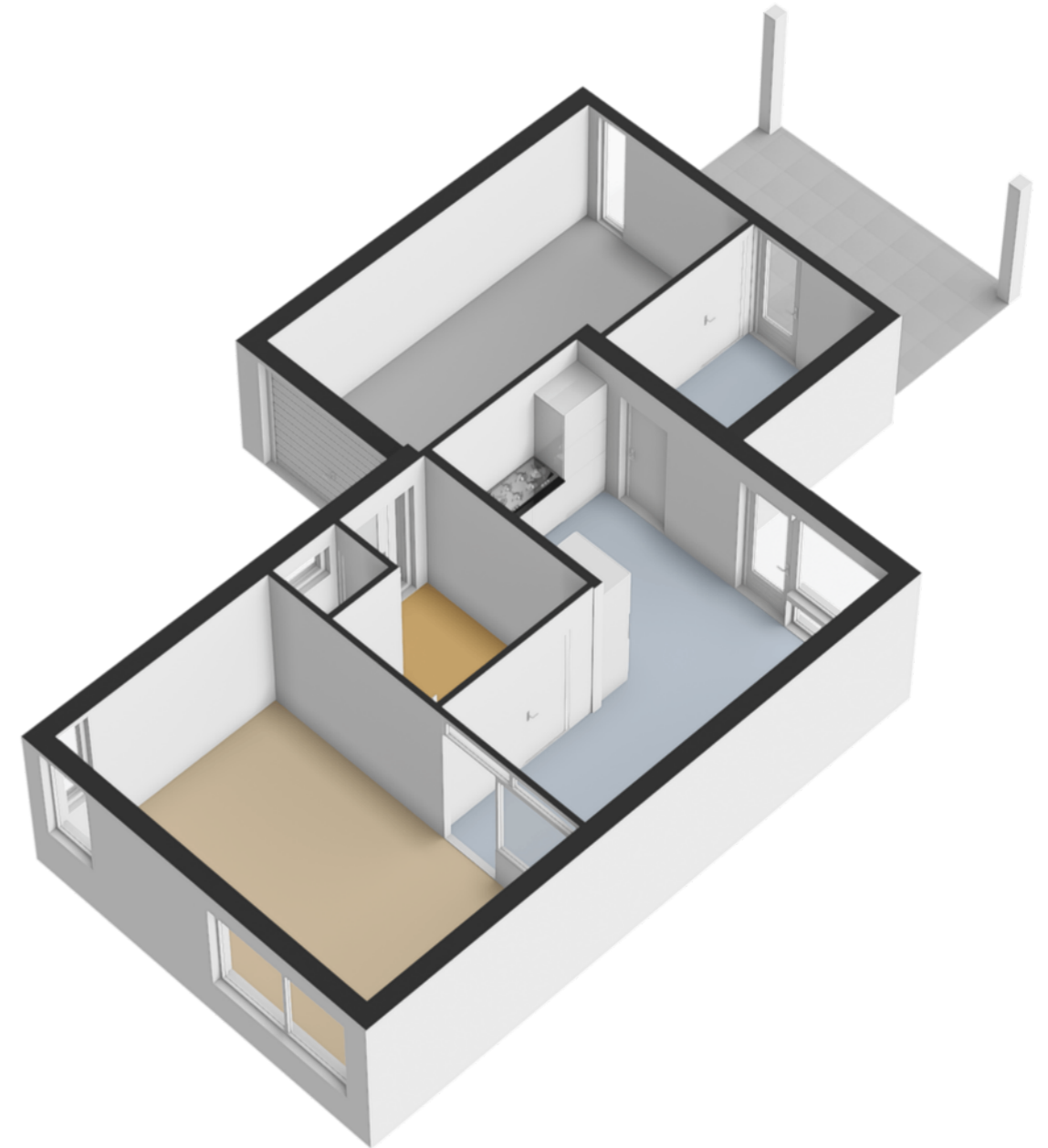
Plattegrond 1e verdieping



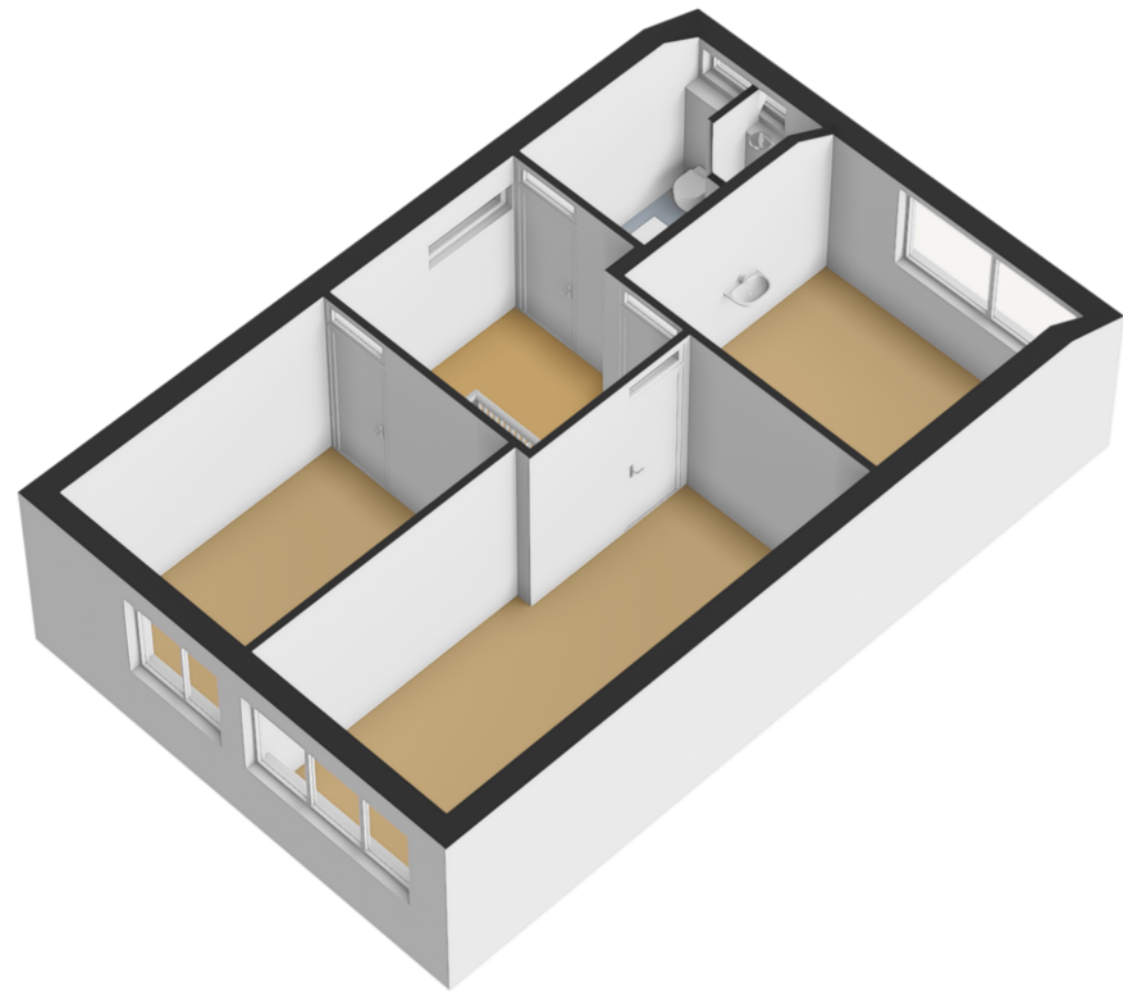
Plattegrond 2e verdieping



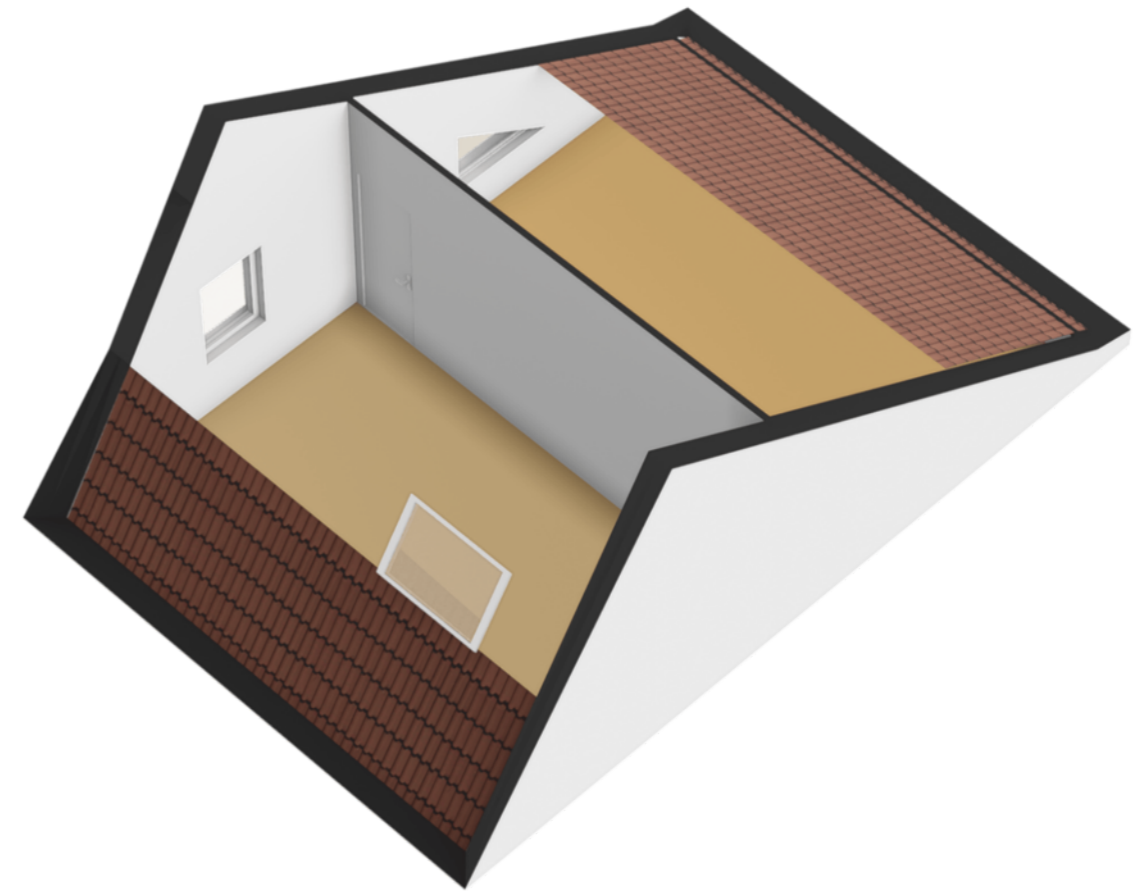
Plattegrond begane grond 3D



Plattegrond 1e verdieping 3D



Plattegrond 2e verdieping 3D



IJlst



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.

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 schaatsers 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".

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 lichten. 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



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

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.

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