



TE KOOP

Koartebaen 11 - Uitwellingerga

Vraagprijs € 625.000,- k.k.



# Koartebaen 11 - Uitwellingerga

## Wonen aan het water! Permanente en recreatieve bewoning toegestaan! Riante kavel!

Op een riante kavel van 633m<sup>2</sup> eigen grond ligt aan open vaarwater deze geschakelde vrijstaande woning, met ca. 20m eigen aanlegoever, aanlegsteiger en slipway, op een aantrekkelijke locatie in plan - De Grachten - Uitwellingerga, onder de rook van Sneek. *Vanaf de ligplaats zeilt u naar het Sneekermeer zonder een brug tegen te komen.* De vrije ligging, het vrije uitzicht, de heerlijke zon- en lichtinval en de riante kavel maken dit een toplocatie!

De woning heeft een uitgebouwde aanbouw en is met een slaap- en badkamer op de begane grond geschikt voor levensloopbestendig wonen. Daarbij is er vanuit de berging een vaste trap naar een kelder/souterrain (ca. 2.20m hoog/ca. 15m<sup>2</sup>), ideaal voor klus-, hobby- en opslag!

### Begane grond:

Entree/hal. Moderne volledig betegelde wc ingericht met wandcloset en fonteintje. Meterkast (8 gr./pv groep/aardlek). De hal, woonkamer en keuken is voorzien van een laminaatvloer. Ruime sfeervolle woonkamer (ca. 34m<sup>2</sup>) met met balkenplafond en een brede pui met schuifpui naar een heerlijk zonnig terras. Doorgang naar de aangrenzende tuin-/zitkamer (ca. 18m<sup>2</sup>) met pelletkachel en vrij uitzicht over de tuin en het water. Trapopgang. Open keuken (ca. 8m<sup>2</sup>) aan de voorzijde, met gezellige bar en nette inrichting met inbouwapparatuur (keramische kookplaat, afzuigkap, oven, close-in-boiler). Inpandige bijkeuken/wasruimte (ca. 2,5m<sup>2</sup>) met losse vaatwasmachine en koel-/vriescombinatie. Vanuit de hal is er toegang via de 2e hal naar een slaapkamer (ca. 8m<sup>2</sup>) met aangrenzend de badkamer. De moderne badkamer (ca. 4,5m<sup>2</sup>) is volledig betegeld en ingericht met een inloopdouche, wastafelmeubel, designradiator en wasmachine aansluiting. Aan de voorzijde bevindt zich de berging (ca. 10m<sup>2</sup>) met opstelling van de cv-combiketel en toegang/vaste trap tot een verwarmd souterrain/kelder (ca. 2.20m hoogte/ca. 15m<sup>2</sup>).

Aan de voorzijde een ruim erf met tuin, gazon, oprit t.b.v. het parkeren van twee auto's. Achterom naast de aanbouw. De achtertuin biedt veel ruimte, zonlicht en een groot zonneterras met uitzicht en privacy. Er is een slipway en aanlegmogelijkheid aan de oever en steiger voor bo(o)t(en).

### 1e verdieping:

Overloop met kast. De grote slaapkamer (ca. 13m<sup>2</sup>) aan de achterzijde heeft een inloopkast en toegang tot de ruime loggia (ca. 7,5m<sup>2</sup>). De volledig betegelde, moderne, badkamer (ca. 5m<sup>2</sup>) heeft een dakkapel en is ingericht met een wastafelmeubel, ligbad, douche en 2e toilet (wandcloset). Aan de voorzijde bevinden zich twee kleinere slaapkamers van ca. 7m<sup>2</sup>. Via een luik is vanaf de overloop middels een schuiftrap de ruime vliering/berging bereikbaar.

# Koartebaen 11 - Uitwellingerga

## Info:

Energie label C. Grotendeels voorzien van isolatie. CV ketel (Intergas HR-combiketel; eigendom). 6 Zonnepanelen. Ca. 20m oever. Kunststof gevelbekleding aan de voorzijde. Jaarlijkse bijdrage € 295,= voor lidmaatschap Coöperatieve Vereniging t.b.v. onderhoud van de grachten. Er is een tennisbaan aanwezig en aan de rand van het plan ligt natuurzwembad de Gravinnepoel. Binnen 15 vaarminuten bent u op het Sneekermeer. Vanaf de ligplaats is een directe verbinding naar het Prinses Margrietkanaal, het Sneekermeer en de Friese Meren. Bouwjaar 1975. Eigen grond 633m<sup>2</sup>. Gebruiksoppervlak wonen ca. 130m<sup>2</sup>. Berging ca. 10m<sup>2</sup>. Souterrain/kelder ca. 15m<sup>2</sup>. Inhoud ca. 595m<sup>3</sup>.

## Een heerlijk 'thuis' voor degene die zoekt naar:

- Vrijheid, privacy en rust;
- Een permanent vakantiegevoel;
- Een mogelijkheid om vanaf eigen steiger, zonder vaste bruggen, te varen naar de Friese Meren;
- Een ruime tuin om fijn in te zonnen;
- Het gemak van de stad en voorzieningen binnen handbereik maar toch landelijk wil wonen;
- Een woning voor recreatieve of permanente bewoning op ca. 1 uur rijden van de randstad.

*Wonen aan het water! Permanente en recreatieve bewoning toegestaan! Riante kavel!*

## Bezichtiging uitsluitend via de makelaar.

Alhoewel deze brochure met veel zorg is samengesteld kunnen aan de informatie in deze brochure geen rechten worden ontleend.

# FOTO'S



Koartebaen 11 – Uitwellingerga

T: 0515 - 41 82 82 [info@struiksmamakelaars.nl](mailto:info@struiksmamakelaars.nl)  
[struiksmamakelaars.nl](http://struiksmamakelaars.nl)

# FOTO'S



Koartebaen 11 – Uitwellingerga

T: 0515 - 41 82 82 [info@struiksmamakelaars.nl](mailto:info@struiksmamakelaars.nl)

[struiksmamakelaars.nl](http://struiksmamakelaars.nl)

# FOTO'S



Koartebaen 11 – Uitwellingerga

T: 0515 - 41 82 82 [info@struiksmamakelaars.nl](mailto:info@struiksmamakelaars.nl)

[struiksmamakelaars.nl](http://struiksmamakelaars.nl)

# FOTO'S



Koartebaen 11 – Uitwellingerga

T: 0515 - 41 82 82 info@struiksmamakelaars.nl

struiksmamakelaars.nl

# FOTO'S



Koartebaen 11 – Uitwellingerga

T: 0515 - 41 82 82 [info@struiksmamakelaars.nl](mailto:info@struiksmamakelaars.nl)

[struiksmamakelaars.nl](http://struiksmamakelaars.nl)

# FOTO'S



Koartebaen 11 – Uitwellingerga

T: 0515 - 41 82 82 [info@struiksmamakelaars.nl](mailto:info@struiksmamakelaars.nl)  
[struiksmamakelaars.nl](http://struiksmamakelaars.nl)

# FOTO'S



Koartebaen 11 – Uitwellingerga

T: 0515 - 41 82 82 [info@struiksmamakelaars.nl](mailto:info@struiksmamakelaars.nl)

[struiksmamakelaars.nl](http://struiksmamakelaars.nl)

---

# FOTO'S

---



Koartebaen 11 – Uitwellingerga

T: 0515 - 41 82 82 [info@struiksmamakelaars.nl](mailto:info@struiksmamakelaars.nl)

[struiksmamakelaars.nl](http://struiksmamakelaars.nl)

---

---

# FOTO'S

---



Koartebaen 11 – Uitwellingerga

T: 0515 - 41 82 82 [info@struiksmamakelaars.nl](mailto:info@struiksmamakelaars.nl)

[struiksmamakelaars.nl](http://struiksmamakelaars.nl)

---

---

# FOTO'S

---



Koartebaen 11 – Uitwellingerga

T: 0515 - 41 82 82 [info@struiksmamakelaars.nl](mailto:info@struiksmamakelaars.nl)

[struiksmamakelaars.nl](http://struiksmamakelaars.nl)

---

---

# FOTO'S

---



Koartebaen 11 – Uitwellingerga

T: 0515 - 41 82 82 [info@struiksmamakelaars.nl](mailto:info@struiksmamakelaars.nl)

[struiksmamakelaars.nl](http://struiksmamakelaars.nl)

---

---

---

# DETAIL

---

## OBJECT GEGEVENS

|   |                                |
|---|--------------------------------|
| Soort                                     | Eengezinswoning                |
| Type                                      | Geschakelde vrijstaande woning |
| Bouwjaar                                  | 1975                           |
| Bouwworm                                  | Bestaande bouw                 |
| Permanente <u>en</u> recreatieve bewoning | Ja                             |
| Huidig gebruik                            | Woonruimte                     |
| Huidige bestemming                        | Woonruimte                     |

## MATEN OBJECT

|                    |          |
|--------------------|----------|
| Aantal kamers      | 5        |
| Aantal slaapkamers | 4        |
| Volume             | ± 595 m3 |
| Perceeloppervlakte | 633 m2   |
| Woonoppervlakte    | ± 130 m2 |
| Woonkamer          | ± 52 m2  |

## DETAILS

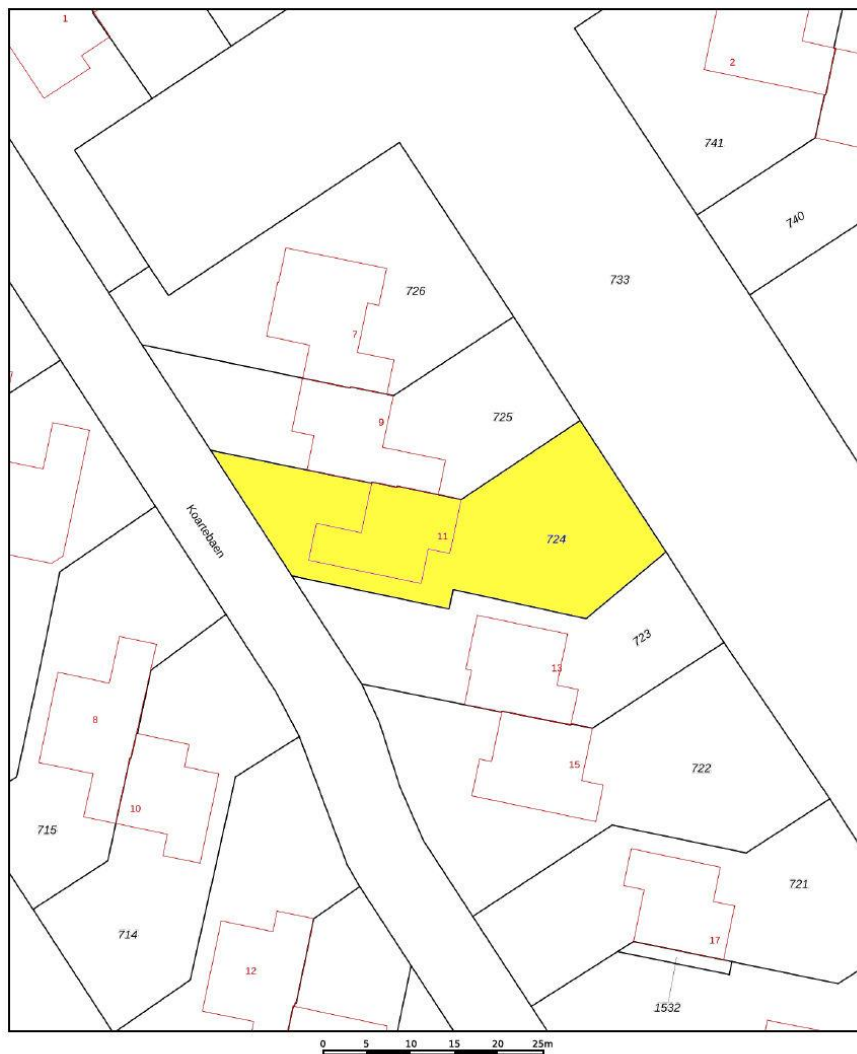
|                |   |
|----------------|---|
| Ligging object | Aan vaarwater, aan rustige weg, in woonwijk en vrij uitzicht  |
| Energielabel   | C   |
| Verwarming     | C.V.-ketel (Intergas HR-combiketel; eigendom) en pelletkachel |
| Warm water     | C.V.-ketel en elektrische boiler (eigendom)                   |
| Isolatie       | Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas en HR-glas             |
| Schuur/berging | Aangebouwd steen, voorzien van elektra, water en verwarming   |
| Kabel          | Ja  |

## TUIN GEGEVENS

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Tuin                | Achtertuint, voortuin en zijtuint |
| Diepte achtertuint  | ± 20m                             |
| Breedte achtertuint | ± 18m                             |
| Ligging achtertuint | Zuidoost                          |
| Kwaliteit           | Verzorgd                          |

# KADASTER

|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| Adres             | Koartebaen 11          |
| Postcode / plaats | 8624 TD Uitwellingerga |
| Gemeente          | Oppenhuizen            |
| Sectie / Perceel  | G 724                  |
| Oppervlakte       | 633 m2                 |
| Soort             | Volle eigendom         |



|   |                                  |   |  |
|---|----------------------------------|---|--|
| 12345   | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500   |  |
| 25  | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Oppenhuizen   |  |
|   | Huisnummer                       | Sectie G  |  |
|   | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 724   |  |
|   | Voorlopige kadastrale grens      |   |  |
|   | Administratieve kadastrale grens |   |  |
|   | Bebouwing                        |   |  |
| <small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 februari 2026<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small> |                                  | <small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br/>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</small> |  |

Koartebaen 11 – Uitwellingerga

T: 0515 - 41 82 82 info@struiksmamakelaars.nl  
struiksmamakelaars.nl

# LIJST VAN ZAKEN

| TUIN  | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | OVERNAME<br>(MOGELIJK) | NVT |
|---|---------------|----------|------------------------|-----|
| tuinaanleg/bestrating/beplanting              | ✓             |          |                        |     |
| buitenverlichting                             |               | ✓        |                        |     |
| tijd-of-schemerschakelaar/<br>bewegingsmelder |               |          |                        | ✓   |
| tuinhuisje / buitenberging                    |               |          |                        | ✓   |
| kasten/werkbank in tuinhuis/berging           |               |          |                        | ✓   |
| (broei)kas                                    |               |          |                        | ✓   |
| voet droogmolen                               | ✓             |          |                        |     |
| overige tuin te weten:                        |               |          |                        |     |
| containers                                    |               |          |                        | ✓   |
| compostbak                                    |               |          |                        | ✓   |
| regenton                                      |               |          |                        | ✓   |
| <b>WONING</b>                                 |               |          |                        |     |
| vlaggenmast                                   |               |          |                        | ✓   |
| schotel/antenne                               |               |          |                        | ✓   |
| brievenbus                                    | ✓             |          |                        |     |
| (voor)deur) bel                               | ✓             |          |                        |     |
| alarminstallatie                              |               |          |                        | ✓   |
| veiligheidssloten en overige inbraakpreventie | ✓             |          |                        |     |
| rookmelders                                   | ✓             |          |                        |     |
| rolluiken/ zonwering buiten                   | ✓             |          |                        |     |
| zonwering binnen                              |               |          |                        | ✓   |
| vliegenhorren                                 |               |          |                        | ✓   |
| raamdecoratie, te weten:                      |               |          |                        |     |
| gordijnen/ vitrages                           | ✓             |          |                        |     |
| gordijnrails                                  | ✓             |          |                        |     |
| rolgordijnen                                  | ✓             |          |                        |     |
| losse horren/ rolhorren                       |               |          |                        | ✓   |
| vloerdecoratie, te weten:                     |               |          |                        |     |
| vloerbedekking                                | ✓             |          |                        |     |
| parketvloer/laminaat                          | ✓             |          |                        |     |
| plavuizen                                     |               |          |                        | ✓   |
| warmwatervoorziening, te weten:               |               |          |                        |     |
| via c.v.-combiketel                           | ✓             |          |                        |     |
| c.v. met toebehoren                           | ✓             |          |                        |     |
| thermostaat                                   | ✓             |          |                        |     |
| mechanische ventilatie/ luchtbehandeling      |               |          |                        | ✓   |
| airconditioning                               |               |          |                        | ✓   |
| (voorzet) open haard met toebehoren           |               |          |                        | ✓   |
| pelletkachel                                  | ✓             |          |                        |     |
| isolatievoorzieningen                         |               |          |                        | ✓   |

|   | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | OVERNAME (MOGELIJK) | NVT |
|---|---------------|----------|---------------------|-----|
| (voorzetramen/radiatorfolie etc), te weten:                                       |               |          |                     | ✓   |
| radiatorafwerking in boekenkast   | ✓             |          |                     |     |
| schilderijophangstelsysteem   |               |          |                     | ✓   |
| keukenblok  | ✓             |          |                     |     |
| keuken (inbouw) apparatuur, te weten:   |               |          |                     |     |
| keramische kookplaat  | ✓             |          |                     |     |
| afzuigkap   | ✓             |          |                     |     |
| oven  | ✓             |          |                     |     |
| close-in boiler   | ✓             |          |                     |     |
| vaatwasser (los in kast)  | ✓             |          |                     |     |
| koelvriescombinatie (los in kast)   | ✓             |          |                     |     |
| keukenaccessoires :   |               |          |                     | ✓   |
| verlichting, te weten:  | ✓             |          |                     |     |
| staande lamp  |               | ✓        |                     |     |
| (losse) kasten, legplanken, te weten:   | ✓             |          |                     |     |
| vast bureau   |               |          |                     | ✓   |
| spiegelwanden   |               |          |                     | ✓   |
| wastafels met accessoires   | ✓             |          |                     |     |
| toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.) aard- en nagelvaste | ✓             |          |                     |     |
| badkameraccessoires (spiegel, kranen, doucheschermen etc.) aard- en nagelvaste    | ✓             |          |                     |     |
| sauna met toebehoren  |               |          |                     | ✓   |
| veiligheidsschakelaar wasautomaat   |               |          |                     | ✓   |
| waterslot wasautomaat+wm  | ✓             |          |                     |     |

## OVERIG

Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers): **n.v.t.**

- Onderhoudsabonnement cv-ketel: kan worden overgenomen

### overige zaken, te weten:

- zonnepanelen + omvormer: blijven achter
- inboedel geheel, behalve stoel woonkamer: blijft achter

# PLATTEGROND



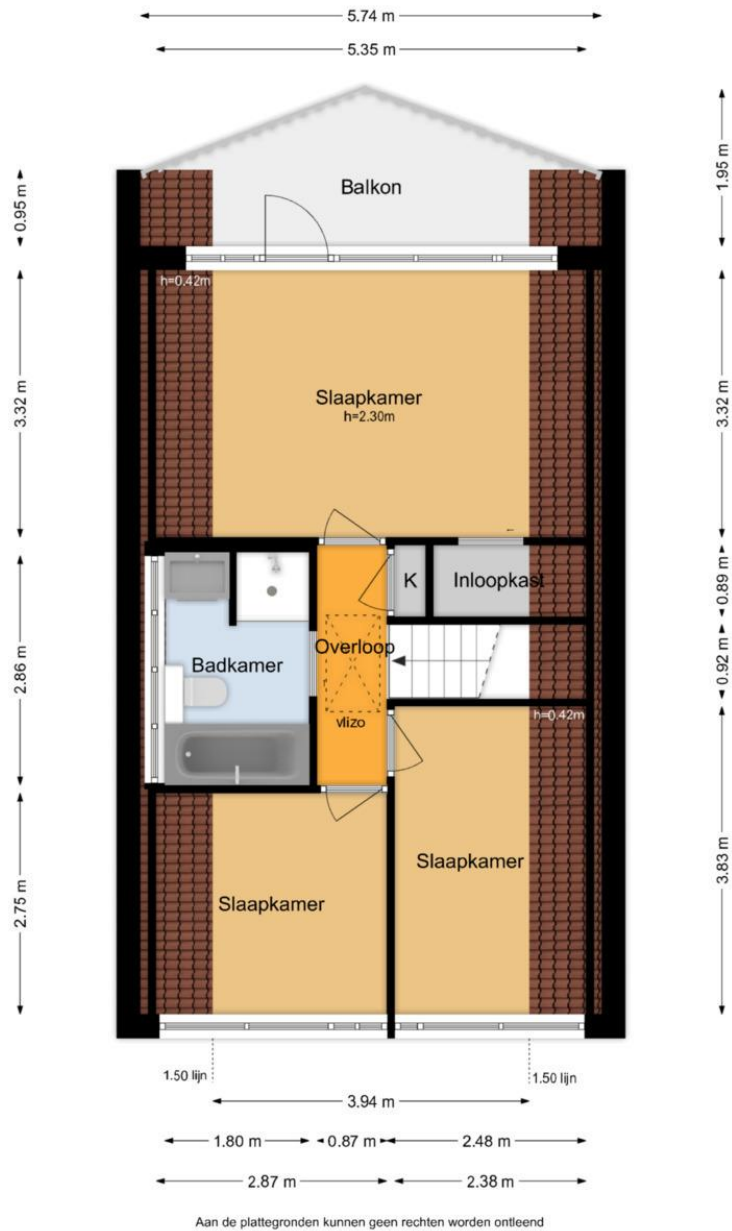
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

De plattegrond is niet op schaal en is bedoeld een indicatie te geven van de indeling. U kunt geen rechten ontleen aan de plattegrond en de opgegeven maatvoering.

Koartebaen 11 – Uitwellingerga

T: 0515 - 41 82 82 [info@struiksmamakelaars.nl](mailto:info@struiksmamakelaars.nl)  
[struiksmamakelaars.nl](http://struiksmamakelaars.nl)

# PLATTEGROND

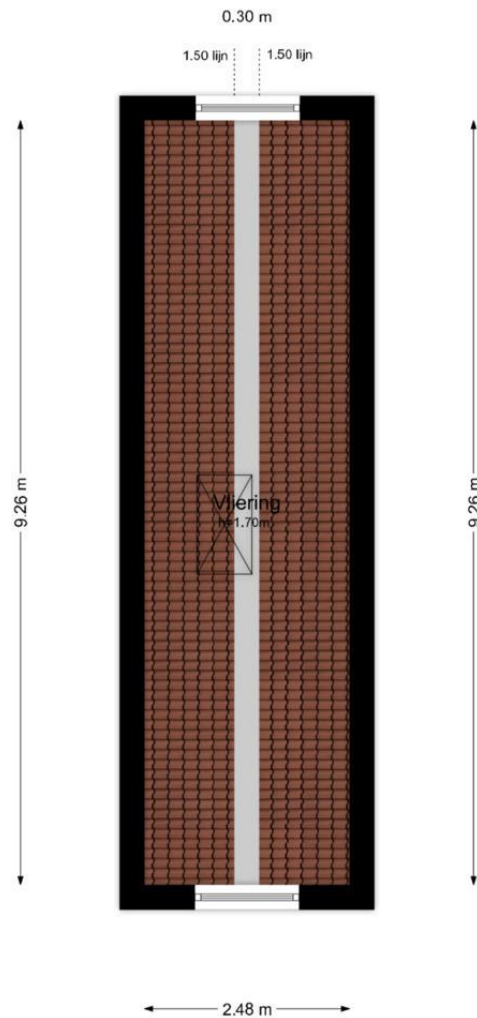


De plattegrond is niet op schaal en is bedoeld een indicatie te geven van de indeling. U kunt geen rechten ontleen aan de plattegrond en de opgegeven maatvoering.

Koartebaen 11 – Uitwellingerga

T: 0515 - 41 82 82 info@struiksmamakelaars.nl  
struiksmamakelaars.nl

# PLATTEGROND



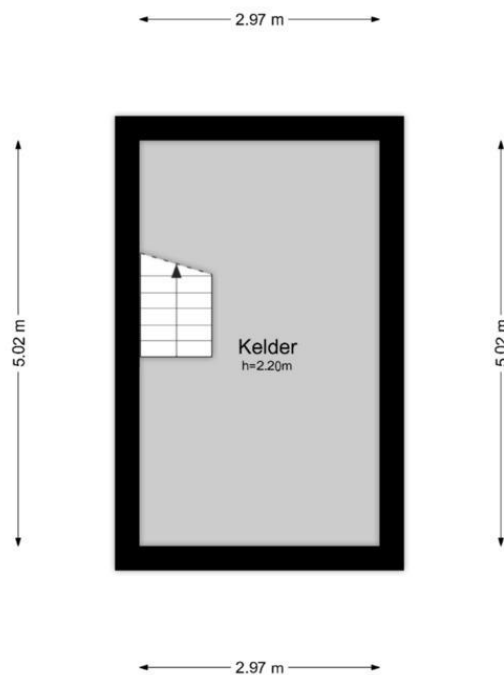
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

De plattegrond is niet op schaal en is bedoeld een indicatie te geven van de indeling. U kunt geen rechten ontleen aan de plattegrond en de opgegeven maatvoering.

Koartebaen 11 – Uitwellingerga

T: 0515 - 41 82 82 [info@struiksmamakelaars.nl](mailto:info@struiksmamakelaars.nl)  
[struiksmamakelaars.nl](http://struiksmamakelaars.nl)

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

De plattegrond is niet op schaal en is bedoeld een indicatie te geven van de indeling. U kunt geen rechten ontleenen aan de plattegrond en de opgegeven maatvoering.

Koartebaen 11 – Uitwellingerga

T: 0515 - 41 82 82 info@struiksmamakelaars.nl  
struiksmamakelaars.nl

# WAT KUNNEN WIJ VOOR U DOEN?

Wij stellen het op prijs als u ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven en met u ons aanbod doornemen. Onze hypotheekadviseurs rekenen u graag voor wat uw financiële mogelijkheden zijn. Bel of mail gerust voor een afspraak.



0515 - 41 82 82



info@struiksmamakelaars.nl

NEE

Heeft u belangstelling voor de woning?

JA

NEE

Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

JA

Onze hypotheekadviseurs kunnen u helpen uw hypotheek bij de meest concurrerende geldverstrekker onder te brengen.

NEE

Zijn uw hypotheekmogelijkheden toereikend?

JA

NEE

Brengt u een bod uit?

JA

#### Een bod uitbrengen

Laat u goed informeren over de consequenties wanneer u overweegt een bod uit te brengen. Breng in ieder geval altijd een bezoek aan de woning en neem daarbij bij voorkeur een makelaar mee!

#### Onderhandelen

Het bod wordt door ons in ontvangst genomen en besproken met de verkoper. Hieruit kan een onderhandeling voortvloeien.

NEE

Is er sprake van een overeenstemming?

JA

#### Koopovereenkomst

Er wordt een koopovereenkomst opgesteld die, na ondertekening door beide partijen, naar de notaris wordt verzonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract wordt gesproken, is deze - na de wettelijk toegestane bedenktijd van 3 dagen voor de koper\* - wel degelijk bindend voor de partijen! De koopakte kan slechts ontbonden worden, als er ontbindende voorwaarden zijn opgenomen.

#### Bankgarantie/waarborgsom

Na ondertekening van de koopovereenkomst is de koper verplicht een garantie van 10% van de koopsom af te geven. Dit kan zowel door het deponeren van een bankgarantie, als het storten van dit bedrag bij de notaris. De waarborgsom/bankgarantie vormt onderdeel van de hypotheek en dient uiterlijk 1 week na verval van de ontbindende voorwaarden inzake financiering bij de notaris gesteld te zijn.\*

\*Vraag voor meer informatie uw makelaar

#### De ondertekening bij de notaris.

Als koper bent u over het algemeen degene die de notaris kiest. Voor de eigendomsoverdracht krijgt u van de notaris een concept leveringsakte en de nota van afrekening. De originele akte tekent u samen met de verkoper bij de notaris. U kunt er ook voor kiezen per volmacht te tekenen, dan tekent er iemand namens u en hoeft u zelf niet aanwezig te zijn.

## AANKOOP OPDRACHT

*Struiksma Makelaars kan u op verschillende wijzen begeleiden bij het zoeken en aankopen van uw 'droomhuis'.*

*Informeer naar de mogelijkheden of maak vrijblijvend een afspraak met onze makelaar.*

Koartebaen 11 – Uitwellingerga

T: 0515 - 41 82 82 info@struiksmamakelaars.nl  
struiksmamakelaars.nl

# STRIJKSMA MAKELAARS

VAN HUIS UIT SINDS 1974



## LEER ONS KENNEN

### Van huis uit sinds 1974

Het begint met een goed gesprek.

Professionele ondersteuning met een persoonlijke touch bij één van de belangrijkste beslissingen in uw leven, daar staan wij voor! Een huis kopen of verkopen heeft grote invloed op uw leven en toekomst, vandaar dat wij er alles aan doen om u daarbij zoveel mogelijk te ondersteunen.

Wij willen u graag leren kennen, zodat u met een goed gevoel de verantwoordelijkheid voor het kopen of verkopen van uw huis met ons deelt.

Mocht u:

- overwegen uw woning te verkopen;
- behoefte hebben aan aankoopbegeleiding;
- een taxatie nodig hebben;
- overige vragen hebben op het gebied van de makelaardij, dan kunt u altijd contact met ons opnemen.

Bart Struiksma en zijn team (Frank, Els, Ady, Ellis (niet op foto) en Heleen) hopen u te mogen verwelkomen als één van onze nieuwe relaties!



0515 - 41 82 82



Leeuwarderweg 16  
8605 AH Sneek



info@struiksmamakelaars.nl



struiksmamakelaars.nl