

# Royaal WONEN

Wordt dit  
jouw nieuwe  
thuis?



BLAUWE KAMPWEI 9 / NIJ BEETS



**Wonen aan water**  
Makelaars

WONENAANWATER.NL





# Welkom

BLAUWE KAMPWEI 9 / NIJ BEETS

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 overzichtelijk 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 makelaarsteam**

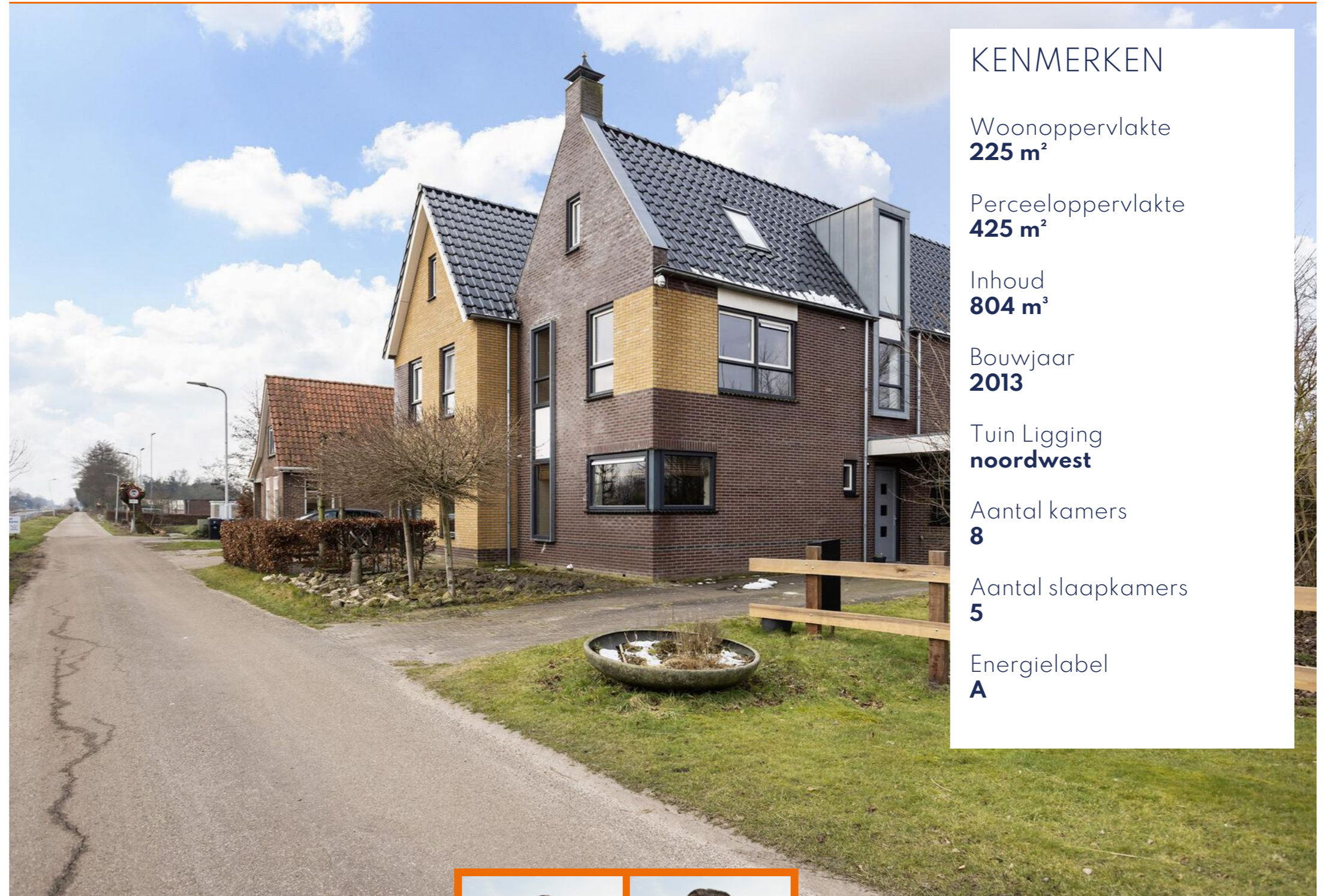


Jan-Bert, Marc & Jesse

06 - 57 80 91 06

058 203 0600

leeuwarden@wonenaanwater.nl



## KENMERKEN

Woonoppervlakte  
**225 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**425 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**804 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar  
**2013**

Tuin Ligging  
**noordwest**

Aantal kamers  
**8**

Aantal slaapkamers  
**5**

Energie label  
**A**

BEKIJK DE WONING  
OMSCHRIJVING  
OP PAGINA **4**



Leny Hofman

Tristen Kuilman

Wil je meer informatie of  
een afspraak plannen?  
Bel Leny of Tristen!



ONTMOET HET  
TEAM VAN

 **Wonen aan water**  
Makelaars



# Omschrijving

BLAUWE KAMPWEI 9 / NIJ BEETS

Op zoek naar een royale woning met luxe afwerking op een idyllische locatie aan het water? Deze prachtige twee-onder-een-kapwoning uit 2013 biedt maar liefst 225 m<sup>2</sup> woonoppervlak, extreem veel bergruimte en alle comfort die je zoekt. Dankzij de ruimtelijke opzet voelt de woning bijna vrijstaand aan. Een unieke kans voor liefhebbers van water, rust en natuur!

## BEGANE GROND

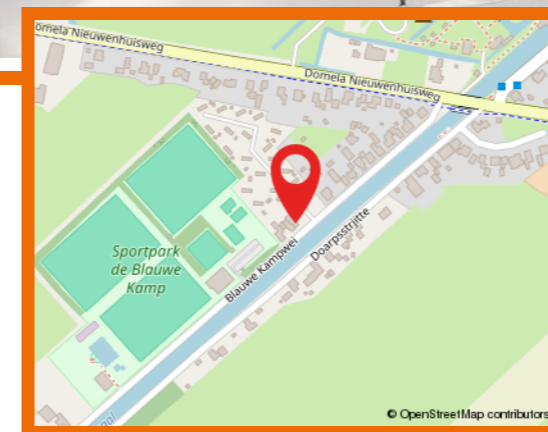
Via de overdekte entree kom je in de hal, waar je een keurig afgewerkt toilet met fonteintje, de meterkast en de trapopgang vindt. Er is bovendien voldoende ruimte voor een garderobe.

Zodra je de woonkamer binnenstapt, valt direct de royale opzet en de hoogwaardige afwerking op. De ruime en lichte woonkamer is volledig voorzien van vloerverwarming en bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Dankzij de grote schuifpui heb je prachtig zicht op de tuin en stap je eenvoudig naar buiten. De diepe, verzorgde achtertuin van 23 meter op het noordwesten beschikt over een fijne loungehoek en een grote veranda met bergruimte.

De moderne open keuken (2020) sluit naadloos aan op de woonkamer en is

uitgevoerd met hoogwaardige materialen. Het stijlvolle schiereiland is voorzien van een inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigstelsel en biedt een gezellige zitplek. De lange keukenwand is uitgerust met een koel-vriescombinatie, een combi-oven met magnetronfunctie, een Quooker-kraan, een vaatwasser en volop opbergruimte. Extra luxe details zijn wifi-bediening en pyrolyse (zelfreiniging).

De in 2020 gerealiseerde aanbouw biedt niet alleen een ruime garage, maar is ook voorzien van aansluitingen voor een wasmachine en droger en biedt de mogelijkheid tot een praktische bijkeuken.



**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 058 203 0600 of mail naar [leeuwarden@wonenaanwater.nl](mailto:leeuwarden@wonenaanwater.nl)



# Extra Informatie

## EERSTE VERDIEPING

Via het open trappenportaal bereik je de eerste verdieping, die net als de begane grond volledig is voorzien van vloerverwarming. Hier bevinden zich drie royale slaapkamers en een luxe badkamer.

De badkamer is stijlvol ingericht en uitgerust met een inloopdouche, een ligbad met jacuzzi-functie en een dubbele wastafel. Op de overloop vind je een separaat toilet. Dankzij de recht opgetrokken gevels is er op deze verdieping volop opbergruimte. De slaapkamers zijn strak gestuct en voorzien van sfeervolle inbouwspots. Alle kozijnen zijn uitgevoerd in onderhoudsvriendelijk kunststof met HR+ + beglazing.

## TWEDE VERDIEPING

De tweede verdieping biedt nog eens twee ruime slaapkamers. De overloop wordt momenteel gebruikt als wasruimte en beschikt over een wastafel en een separaat toilet.

## OMGEVING

De woning ligt aan een rustige, doodlopende straat en beschikt over parkeergelegenheid op eigen terrein, zowel aan de voor- als zijkant.

De prachtige ligging aan het water biedt de mogelijkheid om direct een boot aan te leggen. Bovendien ligt de woning aan een staande mast route, waardoor je met een zeilboot eenvoudig richting Akkrum en Terwispel kunt varen. Binnen 15 minuten vaar je naar De Veenhoop!

Deze woning biedt de perfecte balans tussen rust en bereikbaarheid. Heerenveen en Drachten zijn snel bereikbaar en de A7 ligt op slechts vijf minuten rijden. In het dorp zelf vind je alle nodige voorzieningen, zoals basisscholen, een supermarkt, huisarts en een zwembad. Daarnaast is er een actief verenigingsleven.

## BIJZONDERHEDEN

- + Onderhoudsarme woning met betonnen vloeren en kunststof kozijnen;
- + Gehele woning voorzien van vloerverwarming;
- + Waterontharder en waterdrukregelaar voor extra comfort
- + Natuurstenen vloer op de begane grond en in de toiletten;
- + Sanitair van het merk Villeroy & Boch;
- + Hardhouten trappen met aluminium antislipstrips en RVS trapleuningen;
- + Rustige ligging met eigen oprit aan de voor- en zijkant;
- + Mogelijkheid tot aanbouw en extra grond aankoop.

# Waterkenmerken

<b>Oeverlengte:</b>	-
<b>Aanlegsteiger:</b>	-
<b>Vaardiepte:</b>	1.30 meter
<b>Vaarverbinding:</b>	Drachten, Heerenveen, Grou
<b>Vaarroutes:</b>	Lits-Lauwersmeer route
<b>Overig:</b>	Gemeenteground



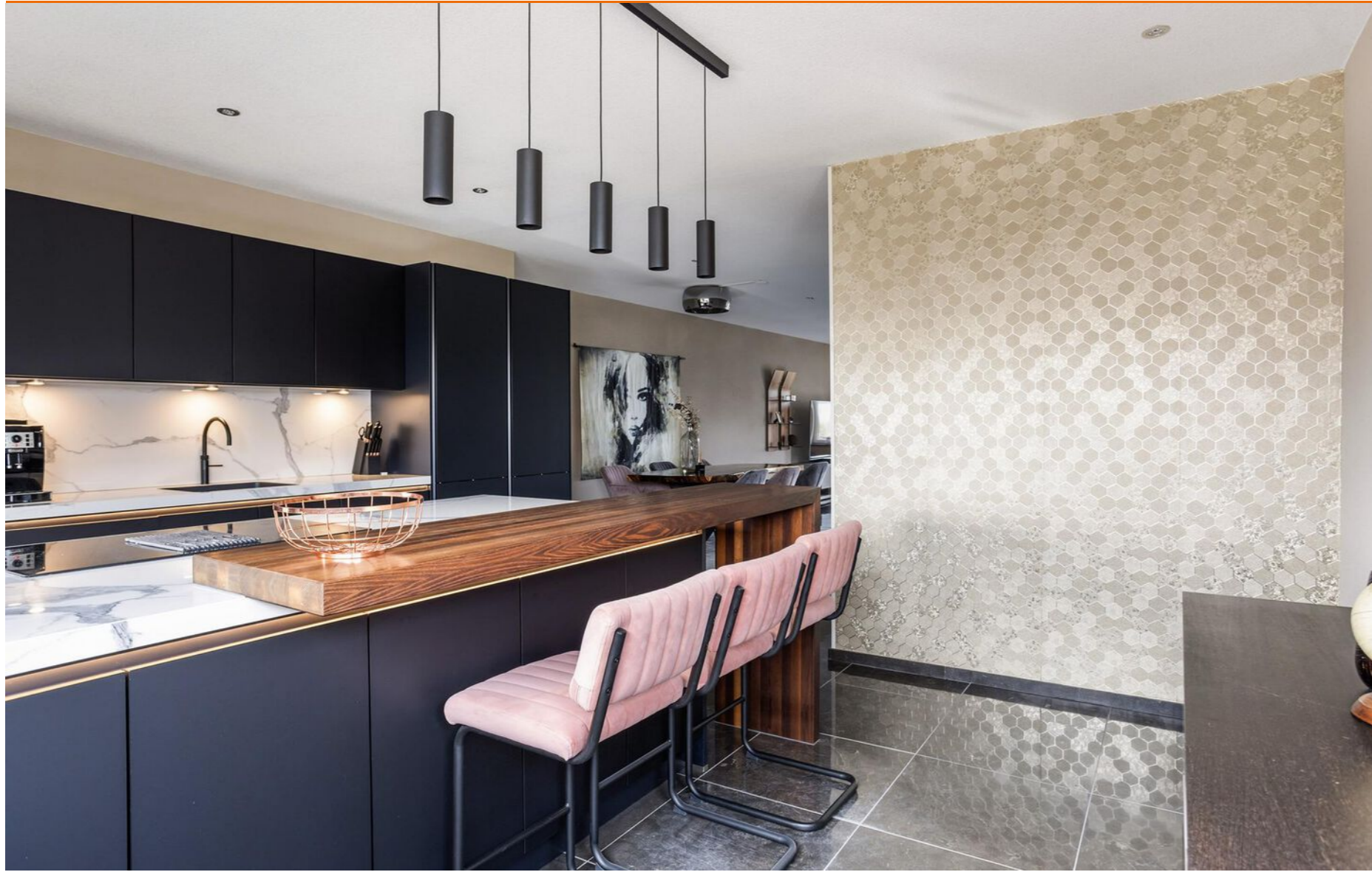












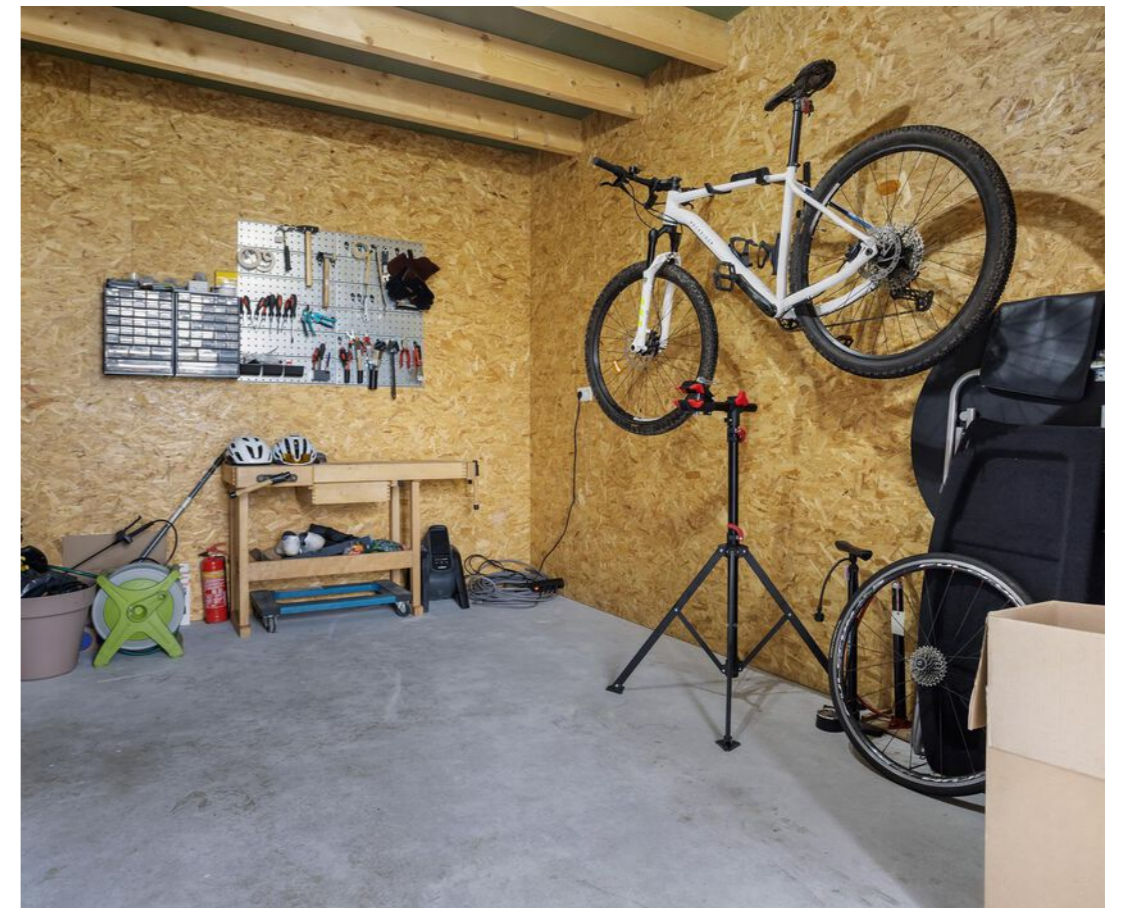
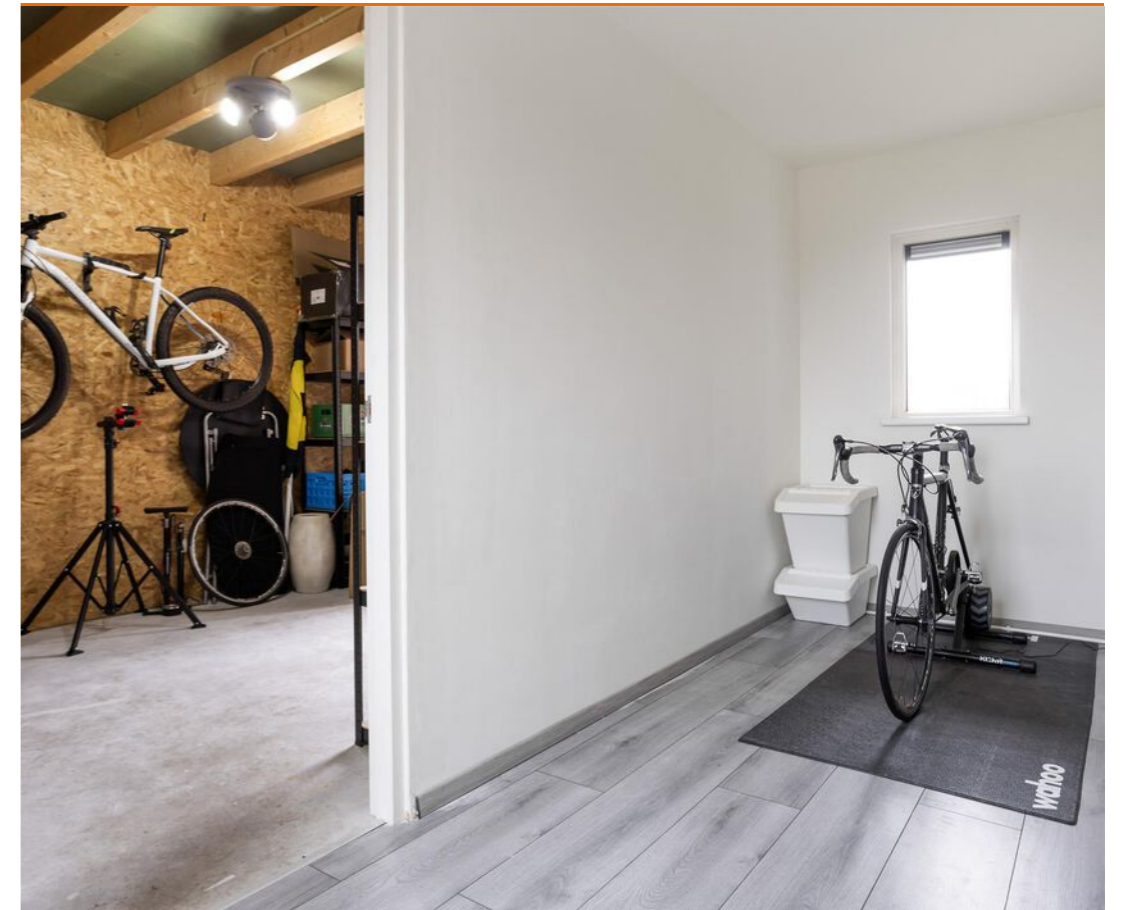
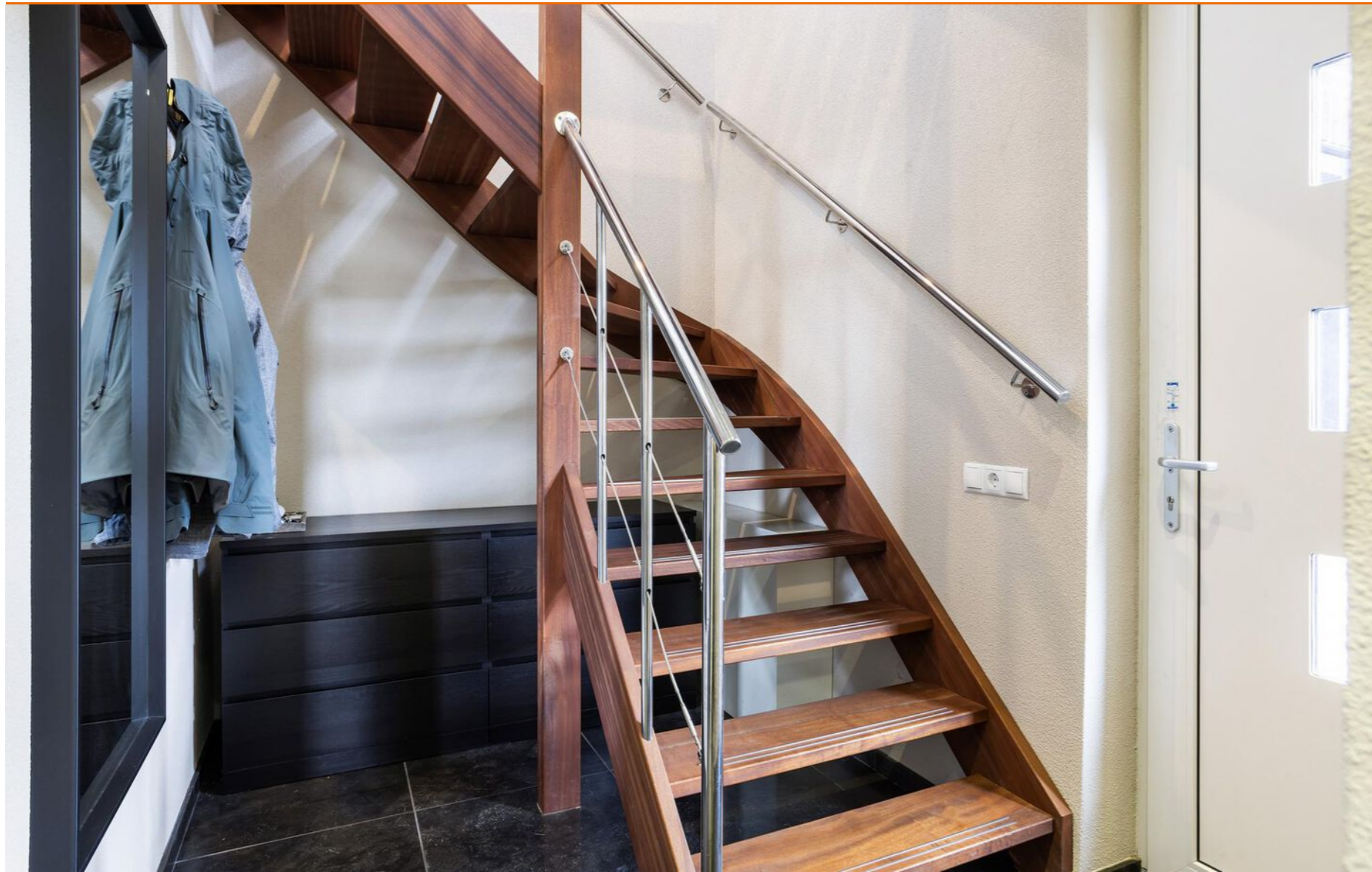




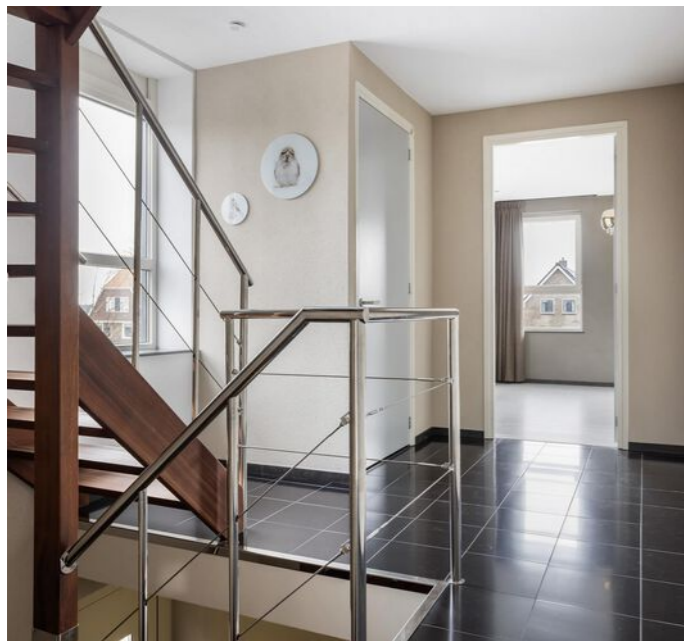
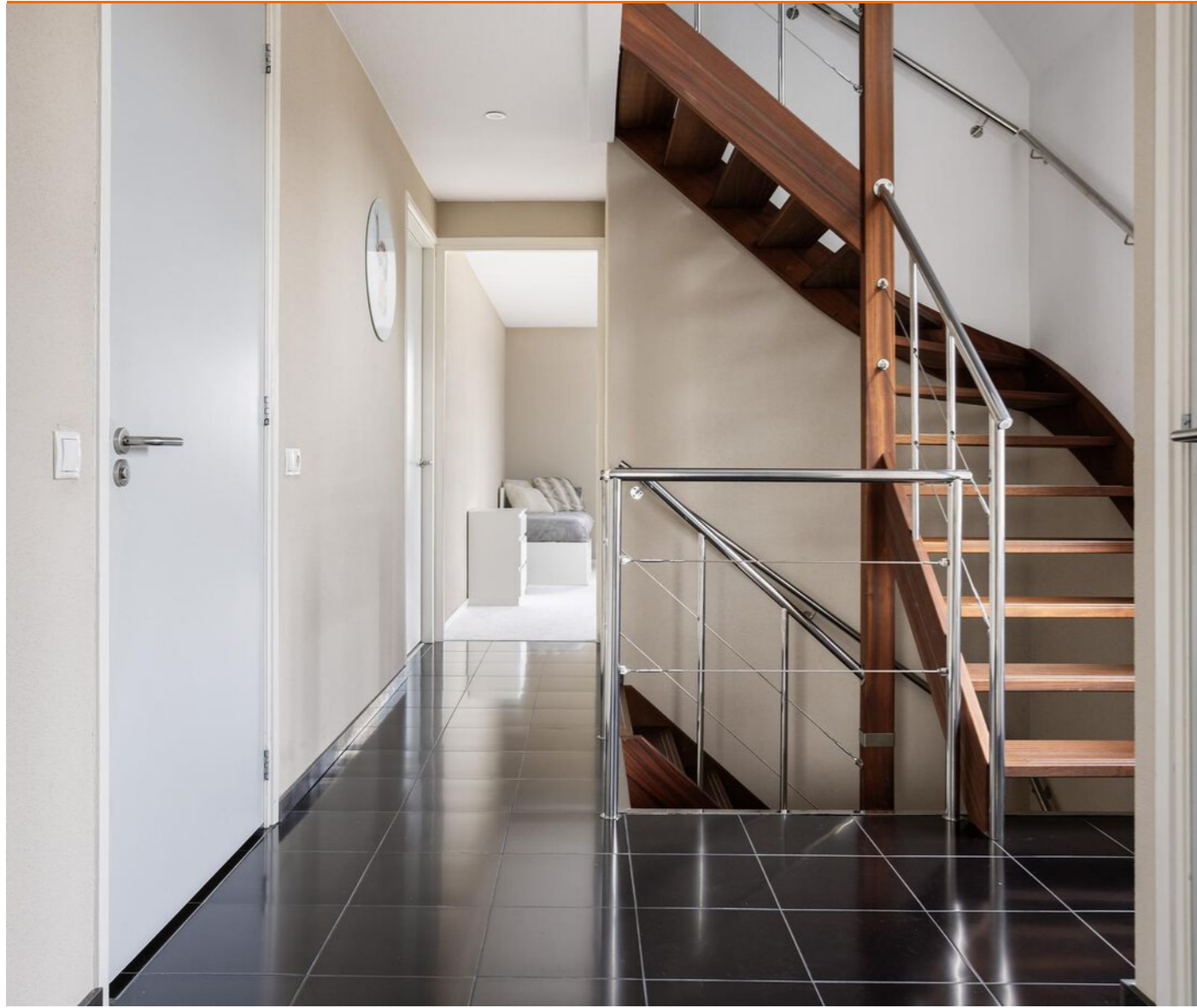








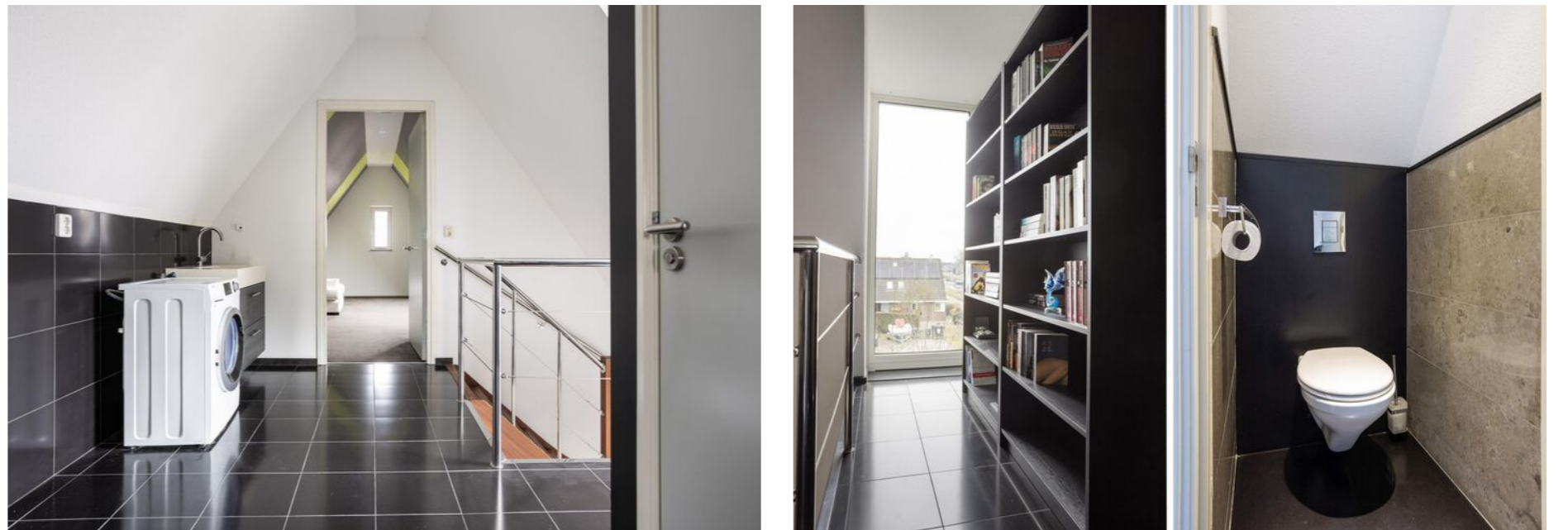




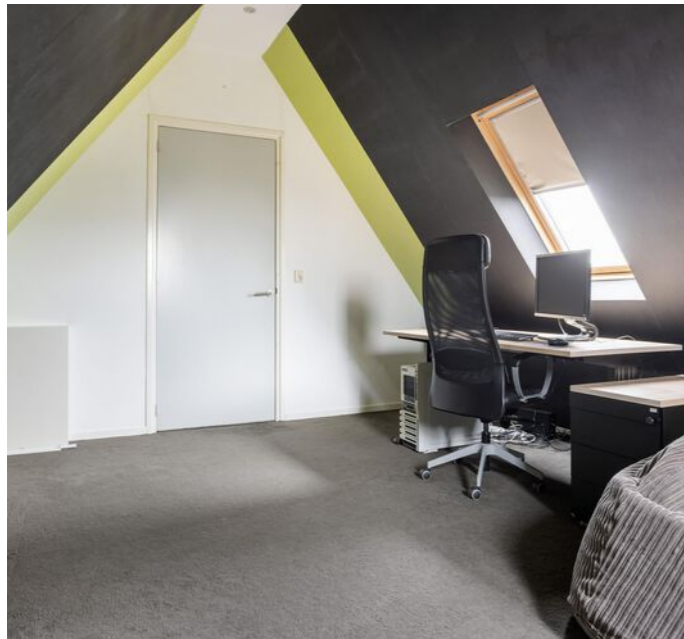




















# Plattegrond

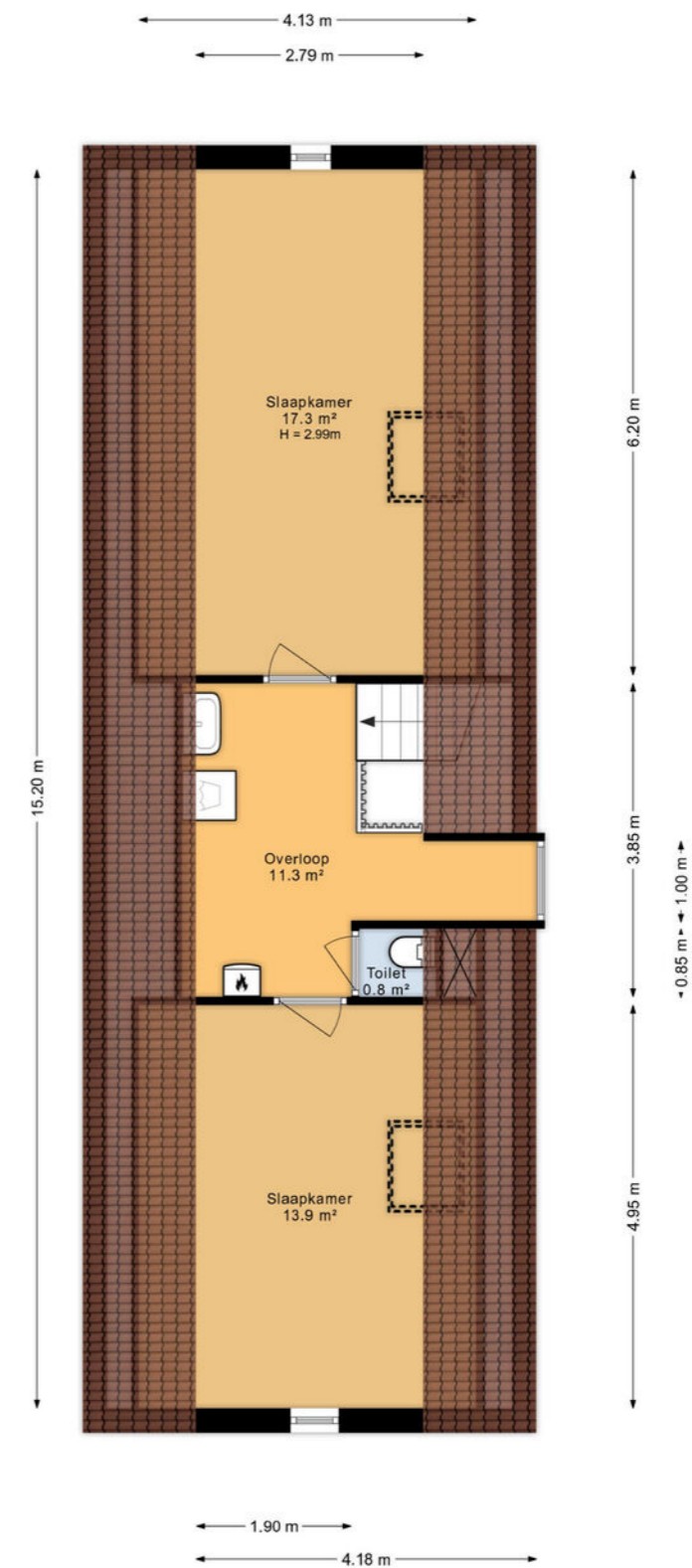




# Plattegrond

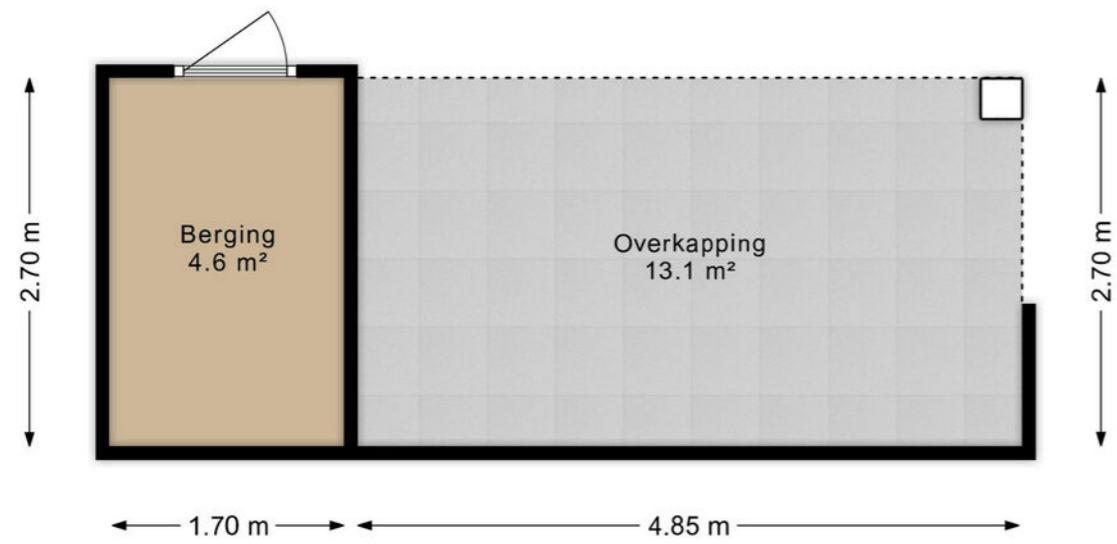


# Plattegrond





# Plattegrond

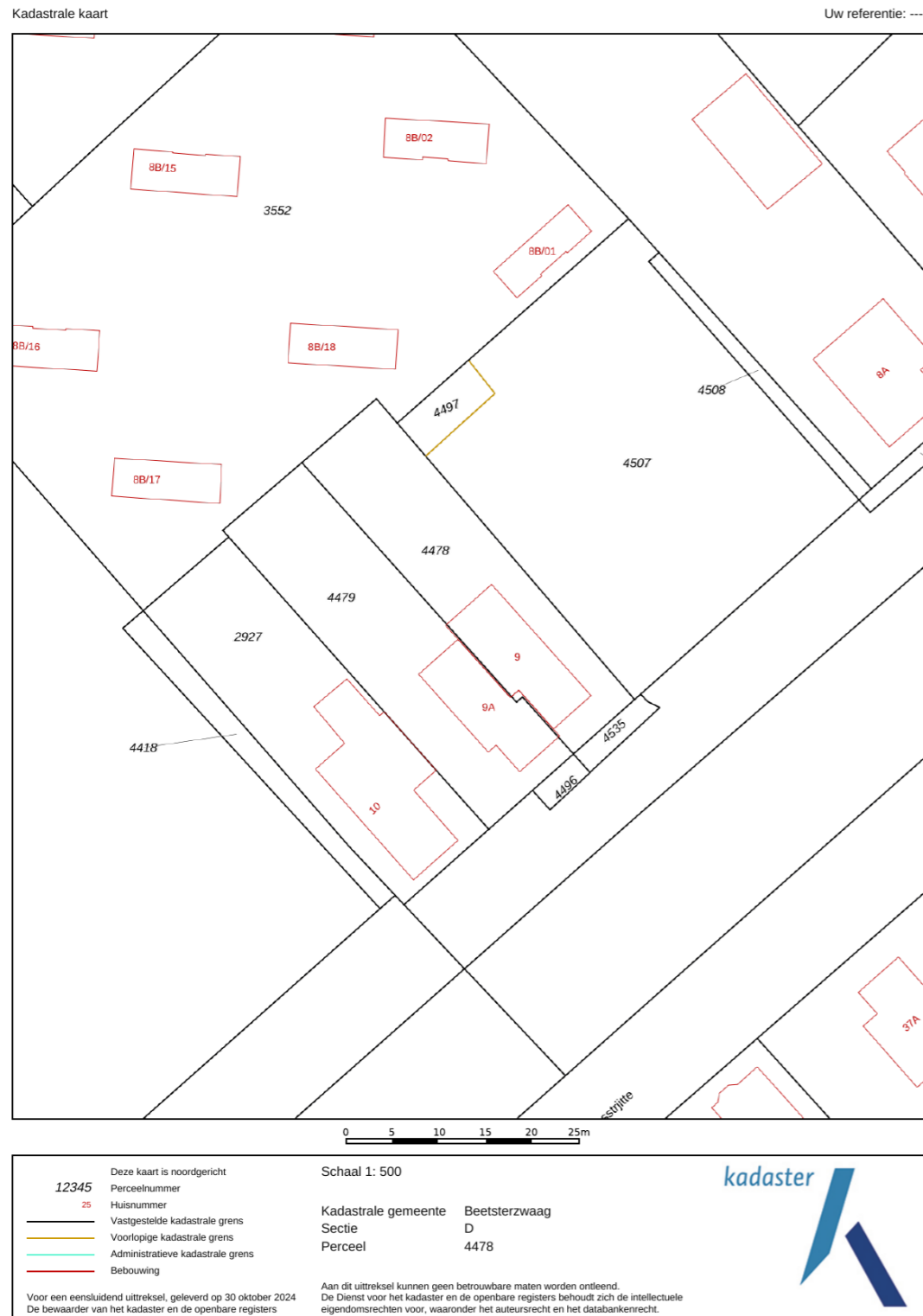


# Plattegrond





# Kadaster



# 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 er op uit met je eigen of gehuurde boot om een tocht te maken over een van de prachtige meren. Of bezoek de 11-steden met ieder hun 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.

## Skutsjesilen

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 eind 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 aan bemanning. De skûtsjes vertegenwoordigen alle een dorp of stad. Dit evenement vindt in de zomer plaats en is geweldig om mee te maken.





# Hypotheeken & Verzekeringen



## De Hypotheekshop Stationskwartier

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 hoef jij niet alleen te nemen!

Heimerich, Arjan, Sietse en Jildou 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!

[hypotheeken@wonenaanwater.nl](mailto:hypotheeken@wonenaanwater.nl) | 058 -20 30 600  
[hypotheekshop.nl/vestigingen/leeuwardenstationskwartier](https://hypotheekshop.nl/vestigingen/leeuwardenstationskwartier)

## 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 Leeuwarden aan de Stationsweg nummer 16.



## 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 Faber 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@wonenaanwater.nl](mailto:verzekeringen@wonenaanwater.nl)  
058- 20 30 600

# Onze experts

Wil jij een deskundige makelaar die jouw passie voor de Friese wateren deelt? Dan ben je bij Wonen aan water Makelaars aan het juiste adres. Wij zijn al jaren lang de expert in de verkoop van woningen aan de Friese wateren.

Dé makelaar met verstand van de Friese wateren  
Het kopen of verkopen van een woning aan de Friese wateren vergt unieke expertise. Wij hebben daarom niet alleen oog voor de woning, maar ook voor de vaarroute die er langs loopt.

Passie voor de Friese wateren  
Als watersportliefhebbers kennen wij alle Friese wateren als onze broekzak. Wij weten al meer dan 25 jaar waar potentiële kopers naar op zoek zijn.

Jouw koper in onze database?  
Steeds meer mensen ontdekken de magie van de Friese wateren. De woningen aan het water zijn daarom erg gewild. Wij beschikken over een uitgebreide internationale database. Wellicht hebben wij jouw koper al gevonden!

Wonen aan water strategie  
De verkoop van een woning aan het water vergt een specifieke aanpak. Ons mediateam zorgt ervoor dat jouw woning op het hoogste niveau gepresenteerd wordt. Daarnaast zetten wij de unieke Wonen aan water marketingstrategie in om de juiste doelgroep in zowel Nederland als het buitenland te bereiken.

Ben jij benieuwd hoe wij jouw (recreatie) 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 helpen je graag verder!



**Jan-Bert van der Meulen**

Makelaar



**Jesse Muller**

Vastgoedadviseur



**Marc den Oudsten**

Vastgoedadviseur



**Annet de Haan**

Vastgoedadviseur



**Tristen Kuilman**

Vastgoedadviseur



**Leny Hofman**

Binnendienst makelaardij



# Ook snel de waarde van jouw woning weten?

Vraag dan vrijblijvend een verkoopadviesgesprek aan



ZIEN WE ELKAAR SNEL?



## Wonen aan water Makelaars

Stationsweg 16, 8911 AH Leeuwarden

058 203 0600

[leeuwarden@wonenaanwater.nl](mailto:leeuwarden@wonenaanwater.nl)



WONENAANWATER.NL