



Agri
makelaardij



mijn
Woonboerderij.nl



mijn
Streekwoning.nl

TE KOOP
€ 885.000 K.K.



Langwarderdyk 12

8521 NE Sint Nicolaasga



Langwarderdyk 12 8521 NE Sint Nicolaasga

Inleiding

Prachtige karakteristieke, goed onderhouden en instapklare landelijke woning met voorzieningen voor de paardenliefhebber, de buitenliefhebber en/of het werken aan huis in het vrijstaande bijgebouw. Gelegen in het bos,-en waterrijke Friese Sint Nicolaasga. Dit sfeervolle object op maar liefst 2.278m² eigen grond, ligt centraal tussen Lemmer, Joure en Sneek en bevindt zich op korte afstand van de prachtige Friese meren.



Ligging en indeling

Begane grond:

De gezellige woonkamer met houten vloer en authentieke ramen en deuren is middels en-suite deuren gescheiden van de eetkamer met een royale zithoek. Deze ruimte kan dus één geheel zijn, maar u kunt het ook afsluiten.

De woning beschikt over een landelijke keuken uit 2006 voorzien van vaatwasser uit 2024, afzuigkap uit 2024 en inductiekookplaat uit 2024, combimagnetron, koelkast en een kelder.

Een mooi recent (2026) gerenoveerde bijkeuken en achterentree.

Met handige en royale inbouwkasten voor extra comfort en praktische opbergruimte. In deze ruimte vindt u verder het toilet, de witgoedopstelling, de ketel en een mooi werkblad boven de wasmachine en droger voorzien van een spoelbak.



Ligging en indeling

Eerste verdieping:

Vanuit de woonkamer en keuken komt u in de hal met de voorentree, meterkast en trapopgang voor toegang naar de verdieping.

Hier bevinden zich de overloop met drie slaapkamers (waarvan één slaapkamer met balkon). Een moderne royale badkamer gerealiseerd in 2024 met inloopdouche, toilet, urinoir, designradiator, wastafelmeubel en vloerverwarming.



Ligging en indeling

Tuin, erf en bijgebouw/schuur:

Het mooi ingedeelde erf heeft royaal parkeergelegenheid en ruimte voor enkele paarden en/of kleine landbouwhuisdieren. Een mooie buitenrijbak en paddocks vindt u naast de schuur.

De voor,- en achtertuin zijn netjes aangelegd met in de achtertuin een fijn terras en veel privacy. Tussen de voortuin en de doorgaande weg is nog extra parkeergelegenheid op eigen grond aanwezig.

Het erf is verder voorzien van een waterbron voor de automatische beregening van tuin en buitenrijbak.

Direct tegenover dit perceel ligt een bosrijk gebied waar u heerlijk kunt paardrijden, wandelen en fietsen.



Ligging en indeling

Vervolg tuin, erf en bijgebouw/schuur:

Het vrijstaande bijgebouw uit het bouwjaar 2015 is een mooie landelijke schuur met luxe kantoorruimte, toilet, keukenblok, bergruimte, diverse paardenboxen en is geheel onderkelderd. De kelder is te bereiken via een vaste houten trap en een groot luik met elektrische lier. (Zeer handig voor het opslaan van grotere materialen in de kelder). Dit gehele bijgebouw is overigens voorzien van vloerverwarming (geschakeld in gebruik), eventueel voor het realiseren van een kangoeroe,- / mantelzorgwoning. Er bevinden zich verder op het erf nog twee buitenboxen.



Ligging en indeling

Alles voor u op een rijtje:

- Zeer goed onderhouden geheel en instapklaar.
- Fijn erf met ruimte voor eventueel mantelzorg/kangoeroewoning in het bijgebouw.
- Mooi kantoor/praktijkruimte aanwezig apart van de woning in het bijgebouw.
- Gehele bijgebouw is onderkelderd en voorzien van vloerverwarming (In delen apart van elkaar te gebruiken).
- Hout gestookte cv-ketel voor woning en schuur. Woning en schuur kunnen ook middels gas cv-ketel verwarmd worden.
- Deels vloerverwarming en deels radiatoren woning.
- Grotendeels dubbelglas.
- De twee pelletkachels woning en kantoor zijn ter overname indien gewenst.
- Zonnepanelen aanwezig, 30 stuks uit 2023.
- Laadpaal voor elektrische auto aanwezig.
- Glasvezel aanwezig.



Ligging en indeling

Vervolg alles voor u op een rijtje:

- Dak woning in 2018 geheel vernieuwd met dakpannen, isolatie, dakgoten en boeidelen.
- Veel voorzieningen in het dorp Sint Nicolaasga aanwezig.
- Overige voorzieningen in de omliggende grotere plaatsen.
- Goede bereikbaarheid naar de autosnelwegen A6 en A7.
- Jachthaven en golfbaan in de nabije omgeving.
- Op korte afstand van de woning kan een aanlegplaats voor een sloep aangevraagd worden bij derden.



Ligging en indeling

Het dorp en omgeving:

Sint Nicolaasga is een sfeervol dorp in de Friese Zuidwesthoek, bekend om de centrale ligging tussen bossen en meren. Het dorp heeft een hechte gemeenschap en een authentieke uitstraling, met onder andere de karakteristieke Sint-Nicolaaskerk als blikvanger.

De omgeving is bijzonder door de combinatie van bos en water. Aan de rand van het dorp ligt het Vegelinbos, een prachtig fiets, paardrij,-en wandelgebied met oude bomenlanen en rijke natuur. Daarnaast bevinden zich in de nabije omgeving de Friese meren, zoals het Tjeukemeer en de Langweerder Wielen, die volop mogelijkheden bieden voor varen, zwemmen en andere watersporten.



Ligging en indeling

Dit bijzondere object ligt centraal tussen de grotere plaatsen Lemmer, Joure en Sneek met de vele voorzieningen en is goed bereikbaar via de snelwegen A6 en A7. Dankzij de unieke mix van natuur, rust, de voorzieningen en recreatie is Sint Nicolaasga een aantrekkelijke plek voor zowel bewoners als bezoekers.

Kortom: Een prachtig, goed onderhouden en compleet object op een unieke locatie. Ideaal voor liefhebbers die willen genieten van het buitenleven, met alle voorzieningen binnen handbereik.

Nieuwsgierig geworden?

Voor vragen of afspraak voor een bezichtiging, kunt u contact opnemen met de makelaar Henriette Meinsma, tel: 06-20320838.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



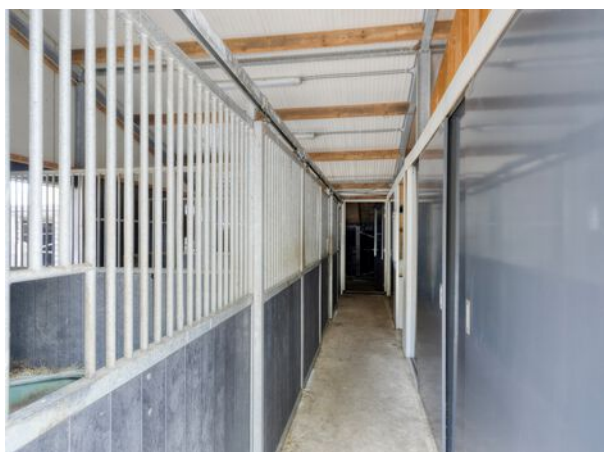
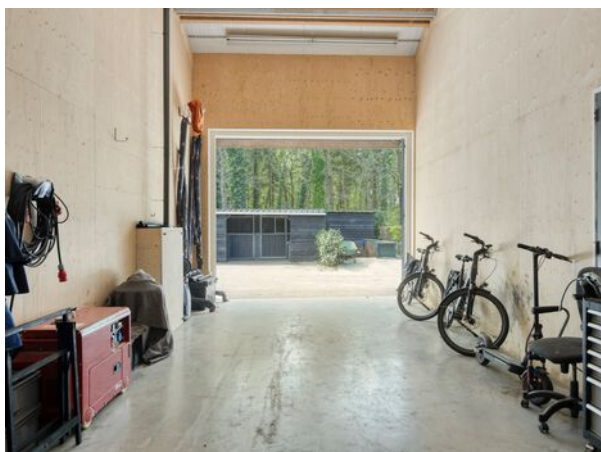
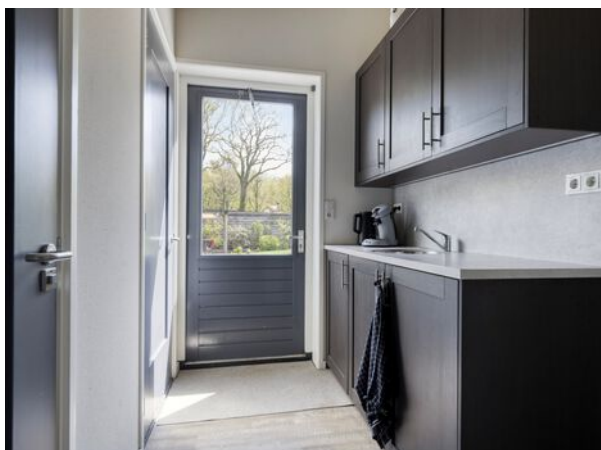
Foto's



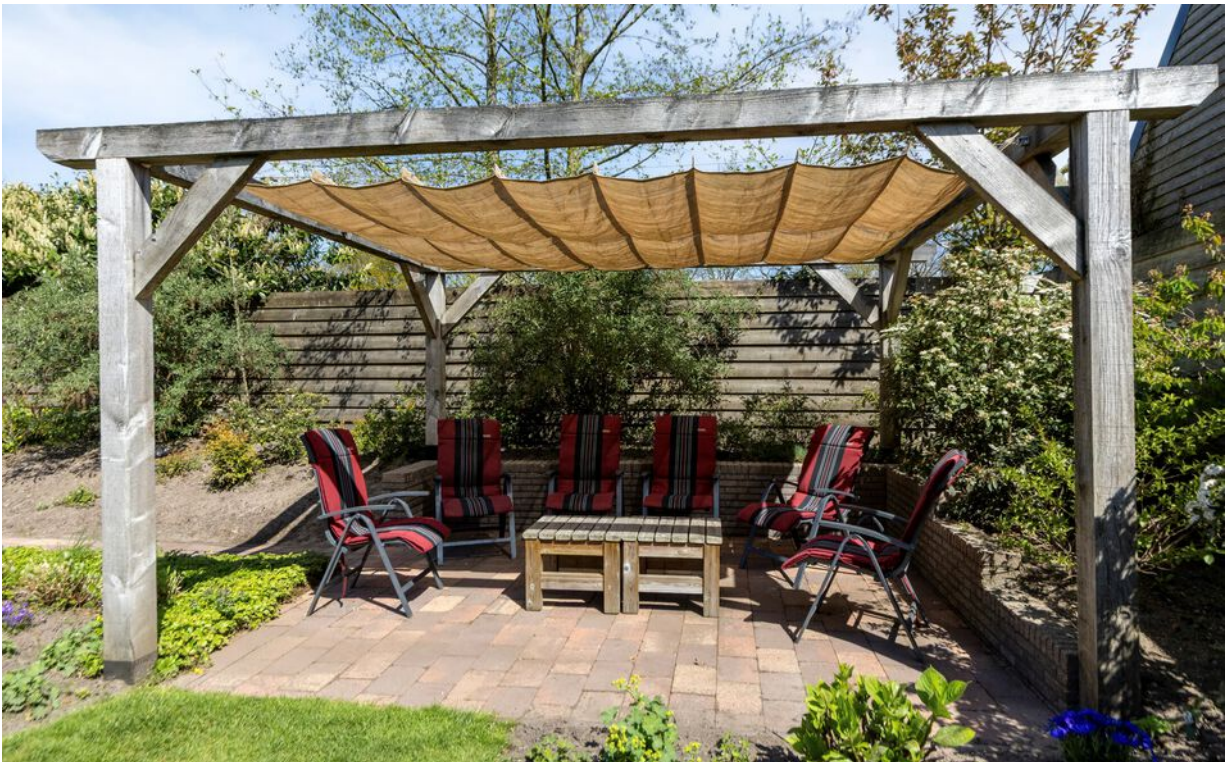
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Sfeer impressies



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 885.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1930
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Gedeeltelijk dubbel glas Muurisolatie Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	2.278 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	140 m ²
Inhoud	518 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	378 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	9 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan bosrand Beschutte ligging Buiten bebouwde kom In bosrijke omgeving Platteland
---------	---

Tuin

Type	Achtertuint
Oriëntering	Noord-oost
Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden

Kenmerken

Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuid-west
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energie label	C
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Nefit bouwjaar ketels 2011/2015 /2019
Warmtebron	Gas
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	8
Aantal overdekte parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Heeft een rookkanaal	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond

Tekeningen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

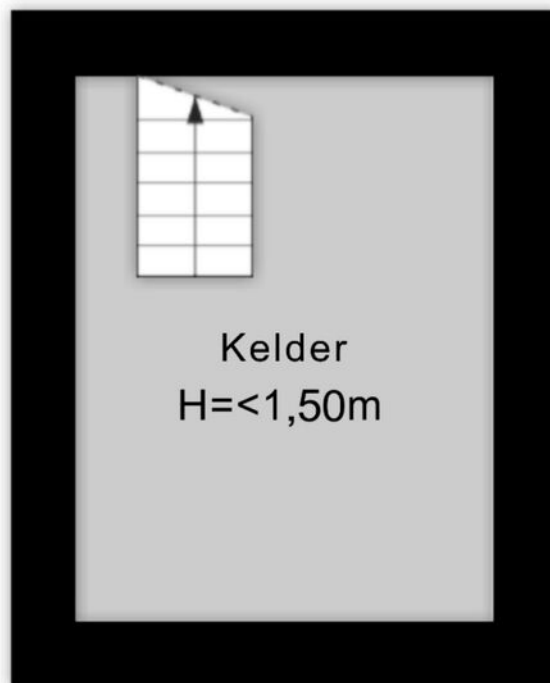
Tekeningen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tekeningen

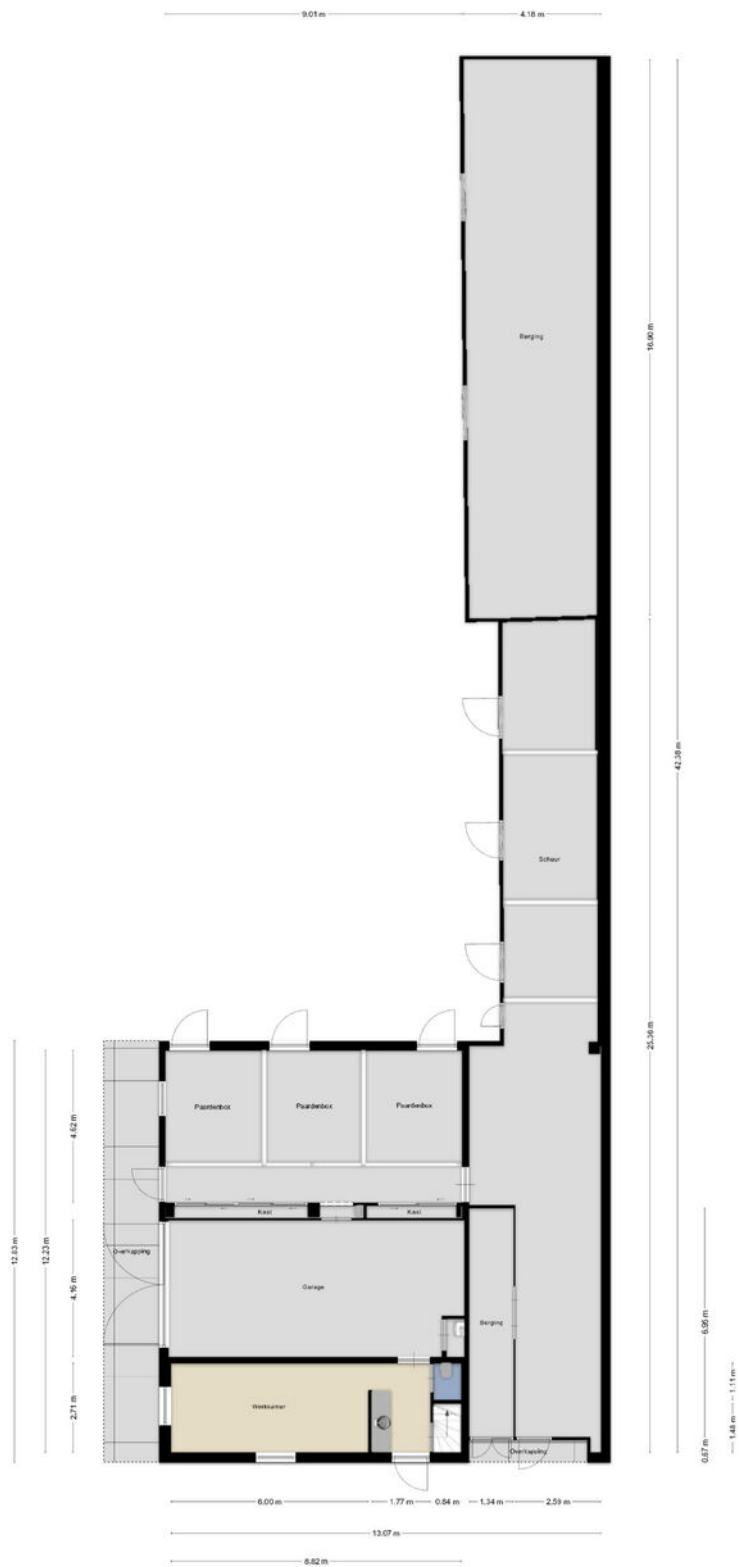
1.91 m



2.50 m

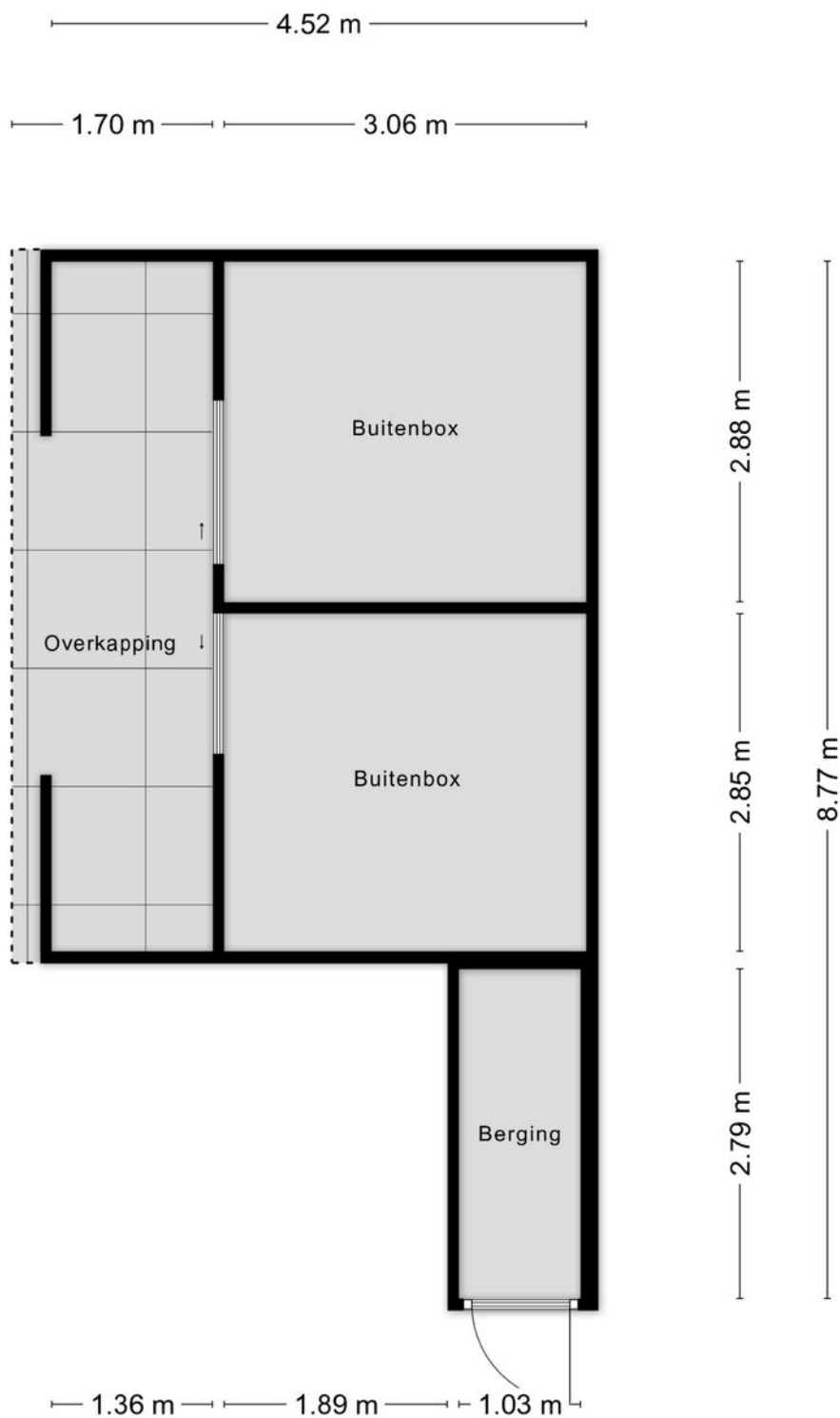
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tekeningen



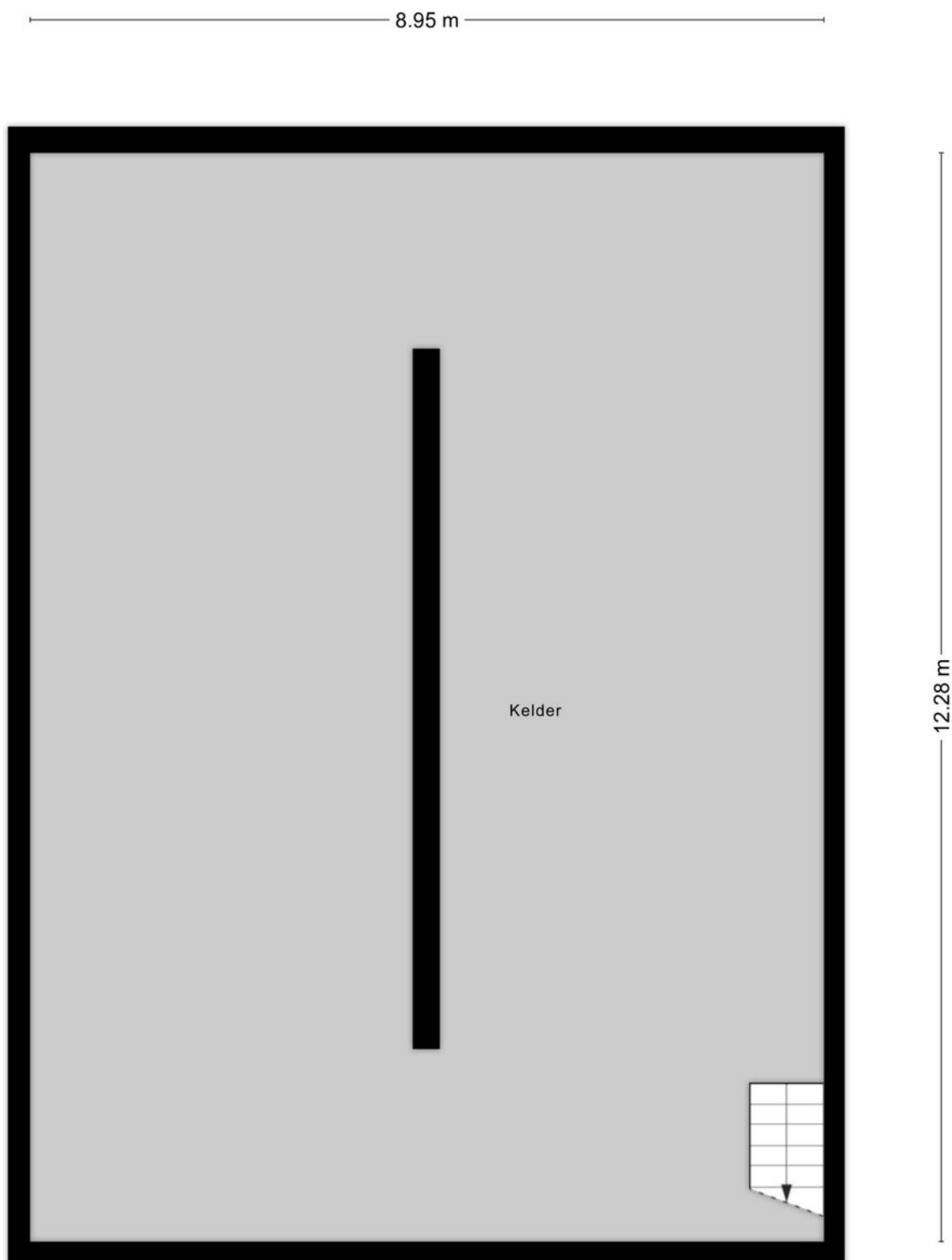
Aan de plattegronden kunnen geen tochten worden ontleend
© 2016 www.ubor.nl

Tekeningen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tekeningen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Informatielijst:

Bezichtiging:

In overleg met Henriette Meinsma

Uitnodiging:

Alle verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het doen van een financieel voorstel.

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over de details (zoals oplevering, roerende zaken enz.) overeenstemming is bereikt.

Wij attenderen u er op dat het bieden van de vraagprijs niet automatisch inhoudt dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen.

Mag een verkoopmakelaar door gaan met een bezichtiging als er over een bod onderhandeld wordt?

Ja, een verkoopmakelaar mag doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Vraag de makelaar wat uw positie is zodat u op de hoogte bent. Verkoper heeft geen toestemming nodig van de biedende partij om met een volgende partij in onderhandeling te gaan. De verkoper houdt altijd het laatste woord aan welke partij deze wil verkopen.

Moet een verkoopmakelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, de verkoopmakelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure, heeft u serieuze plannen, vraag dan de makelaar wat uw positie is, dit kan teleurstellingen voorkomen.

Meet instructie:

De meetinstructie is gebaseerd op de Nen 2580, deze is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meet uitkomst niet volledig uit, dit door bijvoorbeeld interpretatie verschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Indien de exacte maten voor een koper van cruciaal belang zijn, adviseren wij deze zelf na te meten. Indien gewenst krijgt u hier de gelegenheid voor.

Voorbehouden / onderzoek plicht:

Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dat bij de onderhandelingen in te brengen.

Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper met dergelijke toevoegingen alsnog in wil stemmen.

Koper heeft een eigen onderzoek plicht ter zake alle onderwerpen die voor hem van belang

(kunnen) zijn. Dat geldt zeker ook ter zake bestemmingen, bestemmingsplannen, bouwverordening, eventuele omgevingsveranderingen e.d. Raadpleeg uw eigen aankoopmakelaar!

De vermelde gegevens zijn zo zorgvuldig als mogelijk samengesteld. Worden er echter toch onjuistheden geconstateerd, dan kunnen daaraan geen rechten of aanspraken worden ontleend.

Ouderdomsclausule:

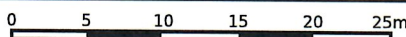
Bij panden ouder dan 20 jaar, hanteren wij een ouderdomsclausule.


Bij panden ouder dan bouwjaar 1993 hanteren wij een asbestclausule.

Overdrachtsbelasting: Vraag uw notaris waar u onder valt.

Een woning valt in de regel in de 2%. Een woonboerderij valt in de regel ook in de 2% overdrachtsbelasting, maar soms ook deels 2% voor woning en tuin en deels een hoger tarief voor opstallen en overig erf. Bij aankoop van een woonboerderij met opstallen of een bedrijfswoning met opstallen met of zonder weiland kan op verzoek van de notaris in de koopovereenkomst een koopsomsplitsing opgesteld worden, zodat de notaris kan bepalen welke bedragen deze moet hanteren voor de eindafrekening. Jongeren onder de 35 jaar kunnen in bepaalde gevallen vrijstelling van overdrachtsbelasting krijgen.

Aankoop van een 2^e (recreatie) woning, een bedrijfswoning, een perceel weiland of extra stuk tuin valt in principe in het hogere tarief overdrachtsbelasting. Een agrariër kan vrijstelling aanvragen voor een agrarisch perceel grond. Overleg met uw notaris!

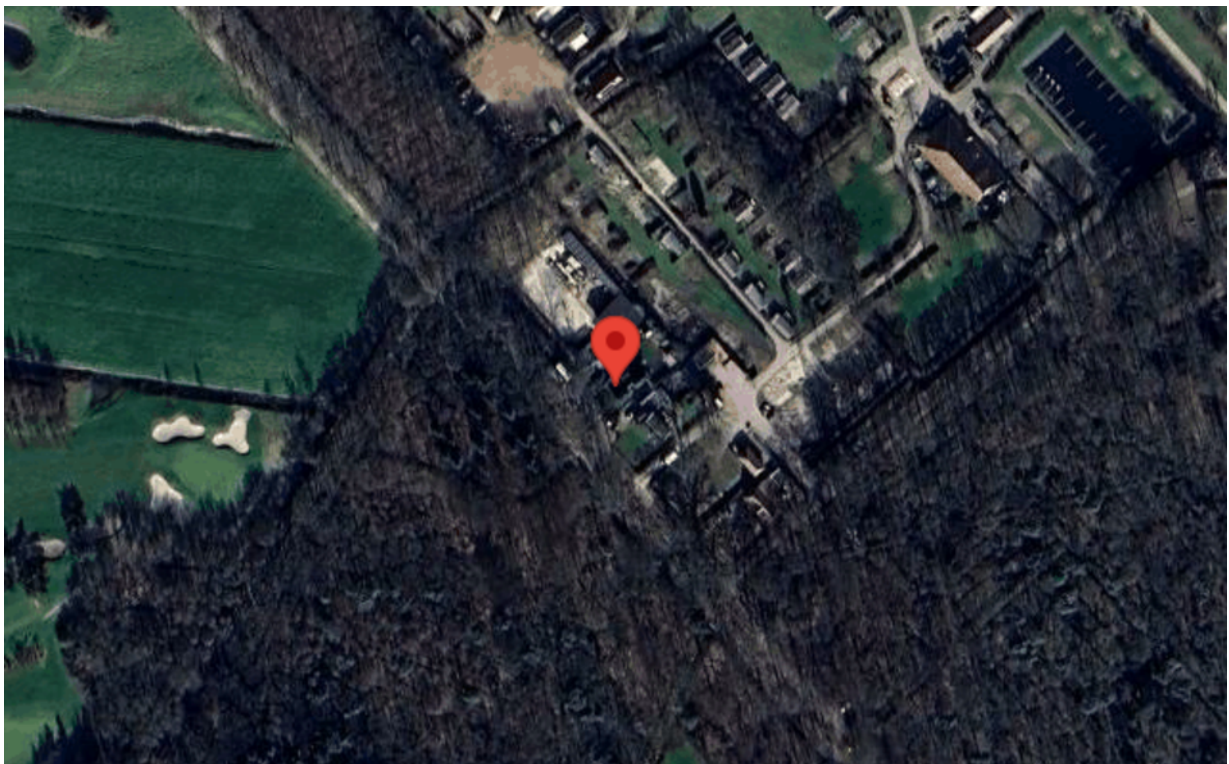


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Langweer</p> <p>Sectie O</p> <p>Perceel 535</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Google maps



Uniek object!

