



TE KOOP

Galamagracht 40 - IJlst

€ 685.000 k.k.

smedes
makelaardij



Tekst

Deze charmante grachtenwoning is op een prachtige locatie gesitueerd in het oude stadscentrum van IJlst. Bijzonder is deze woning zeker....omdat de huidige bewoners de sfeer van weleer op een zeer fraaie-professionele wijze weer hebben teruggebracht in de woning maar ook hebben zij op een verantwoorde wijze de woning gemoderniseerd en onder architectuur uitgebreid....het beste van twee werelden, comfortabel en zeer sfeervol.

Ook belangrijk: de woning heeft een mooie diepe zonnige kavel met een vrijstaand comfortabel gastenverblijf/kantoor + aangrenzende garage en een eigen royale insteekhaven (staande mast)

Laten wij in het kort een beschrijving proberen neer te zetten met het idee dat de beschrijving misschien wel te kort doet aan de eigenlijke beleving daarom nodigen wij je uit voor een bezichtiging.

De Centrale entree van de woning is chique door de rijk versierde dubbele deur en geeft toegang tot de centrale hal welke net als alle vertrekken op de begane grond zijn belegd met een stoere-tijdloze plankenvloer. De hal heeft o.a.een uitgebreide elektrakast (12 groepen), een keldertje, vaste kast en een moderne toiletinrichting (wandcloset + fonteintje). De woonkamer heeft hoge ramen, binnenblinden, kamer-en-suite deuren met glas-in-lood, geornamenteerde schouw, vaste kasten en prachtige hoge ramen welke voor een mooie lichtinval zorgen. De woonkamer is aan de achterzijde op een stijlvolle wijze uitgebreid onder architectuur en heeft nu de functie van de tweede woonkamer/eetkeuken en

heeft door toepassing van de open gevel (veel glas/tuindeuren) mooi uitzicht over het terras, tuin en gastenverblijf. De keukenruimte is deels open en geruisloos opgebouwd met een keukeninrichting (Siematic) welke is voorzien van diverse hoogwaardige inbouwapparatuur. De keuken is aanwezig maar ook weer niet, zeg maar....de aangrenzende bijkeuken is slim getekend met een schuifdeur gescheiden van het geheel en heeft naast de witgoed aansluiting een deur naar het terras.

De eerste verdieping is helemaal opnieuw ingedeeld en heeft op dit ogenblik een drietal slaapkamers welke veelal zijn uitgevoerd met een dakkapel en/vaste kasten. De badkamer is net als het overige sanitair, stijlvol en kwalitatief hoogwaardig en tijdloos uitgevoerd en is ingedeeld met een ligbad, badkamermeubel, handdoekenradiator, wandcloset, inloopdouche en inbouwverlichting.

Tekst

Het gastenhuis-kantoor-garage kunnen wij als volgt omschrijven;

Deze 'kleine' woning is volledig in hout opgetrokken (gepotdekseld) en is uitgevoerd met een kloek zadeldak zodat ook een royale zolderruimte is gecreëerd....Aan de tuinzijde van dit tuinhuisje is een gastenverblijf-kantoorruimte gemaakt (geïsoleerd en voorzien van airco) met een werkkamer/slaapkamer, tuindeuren, douche en toilet. De aangrenzende garage heeft een betonvloer, elektrische deur en grote bergzolder. De doorlopende tuin grenst uiteindelijk aan de royale insteekhaven (staande mast!) waar onlangs ook de walbeschoeiing van is vernieuwd.

Algemeen:

De woning is uitstekend geïsoleerd, voorzien van dubbele beglazing en wordt verwarmd middels een c.v.-combi-ketel welke is gekoppeld aan radiatoren en deels vloerverwarming. Ook heeft het pand een 16-tal zonnepanelen wat weer heel makkelijk kan zijn voor o.a.het opladen van de elektrische auto in de garage of op de eigen parkeerplek. Het schilderwerk van het exterieur is 2023 nog uitgevoerd.

De oertuin aan de voorzijde van de woning is uniek in gebruik van het betreffende perceel en moet ook door de eigenaar van de woning worden onderhouden.

De oppervlakte van het perceel eigen grond bedraagt 562 m2.

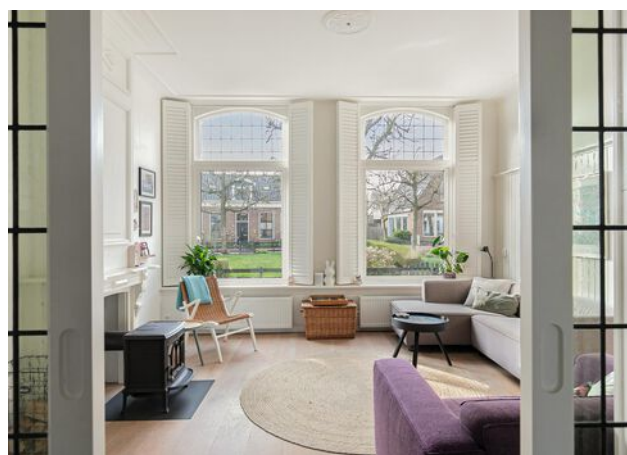
OBJECT GEGEVENS

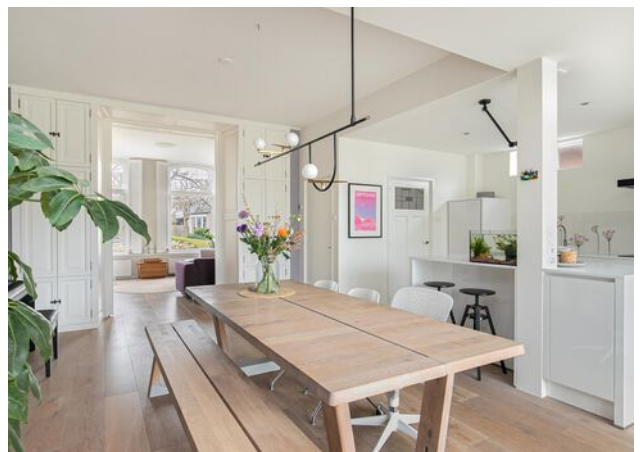
Bouwjaar:	1870
Soort object:	herenhuis
Type object:	vrijstaande woning
Ligging:	aan water, aan vaarwater
Woonoppervlakte:	149 m ²
Perceeloppervlakte:	562 m ²
Inhoud:	626 m ³
Aantal kamers:	4
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubb. glas
Verwarming:	c.v.-ketel
Warm water:	c.v.-ketel

BUITENRUIMTE

Tuin:	achtertuin, voortuin, zonneterras
Ligging:	oost
Tuin oppervlakte:	420 m ²
Tuin lengte:	7000 cm
Tuin breedte:	600 cm
Tuin kwaliteit:	fraai aangelegd
Garage:	vrijstaand hout, parkeerplaats

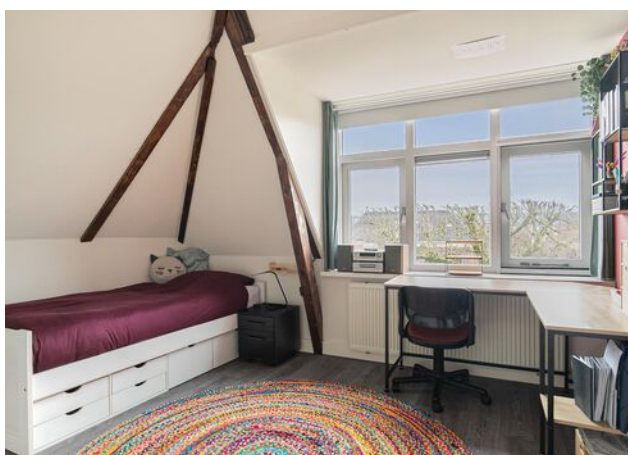
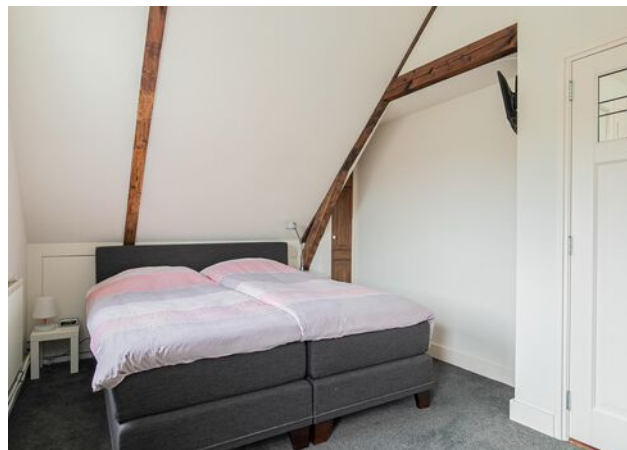




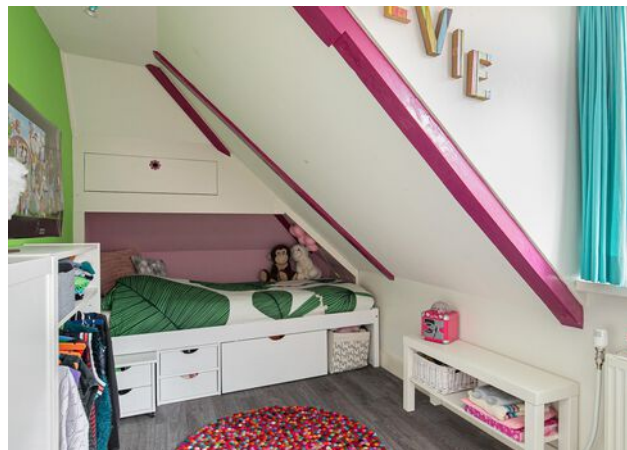








FOTO'S











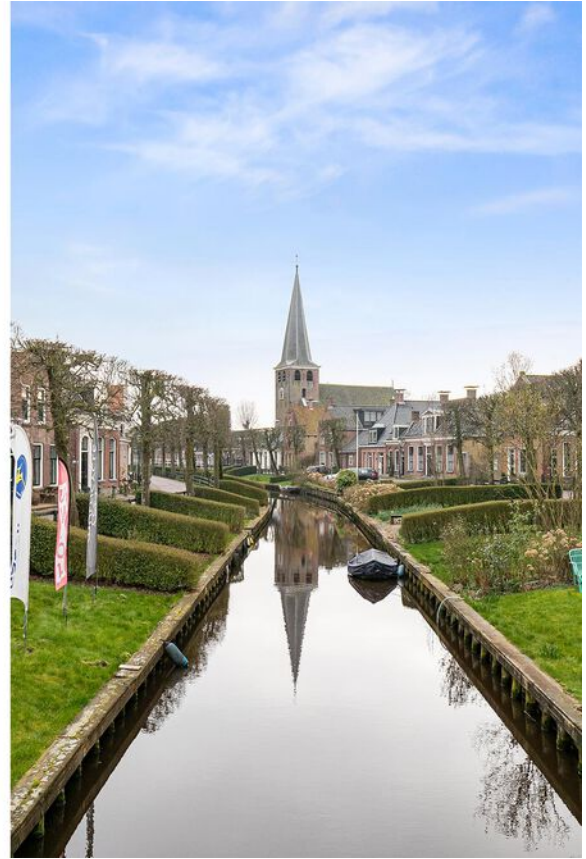












KADASTRALE GEGEVENS

Adres: Galamagracht 40

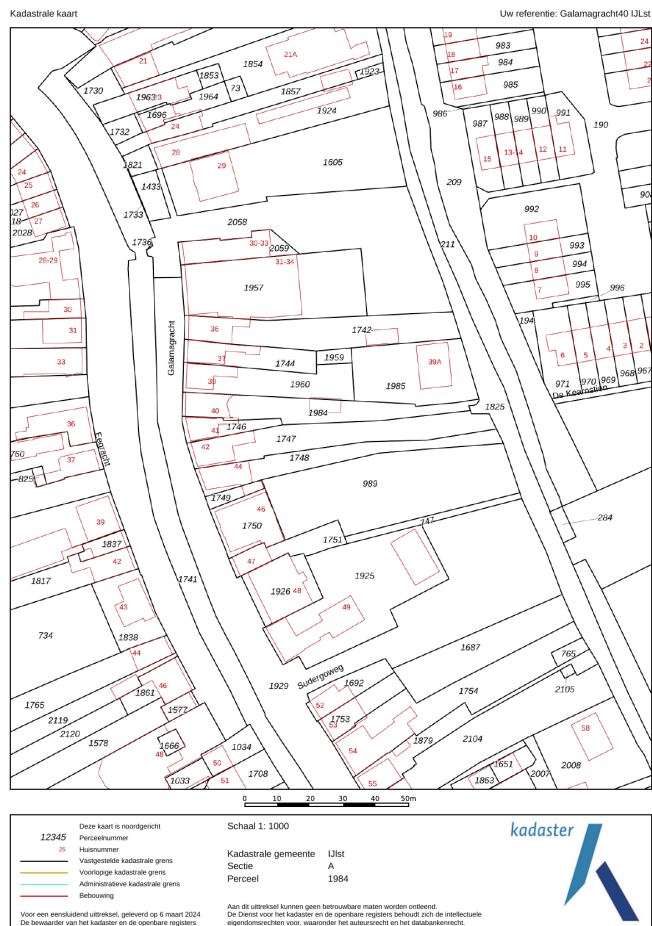
Postcode / plaats: 8651 EC IJlst

Gemeente: IJlst

Sectie / perceel: A / 1984

Oppervlakte: 562 m²

Soort: Volle eigendom



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel			X	
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen			X	
- Spotjes boven boekenkasten voorkamer		X		
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Alle losstaande kasten		X		
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails			X	
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen			X	
- lamellen	X			
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Luxaflex badkamer			X	
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X

LIJST VAN ZAKEN

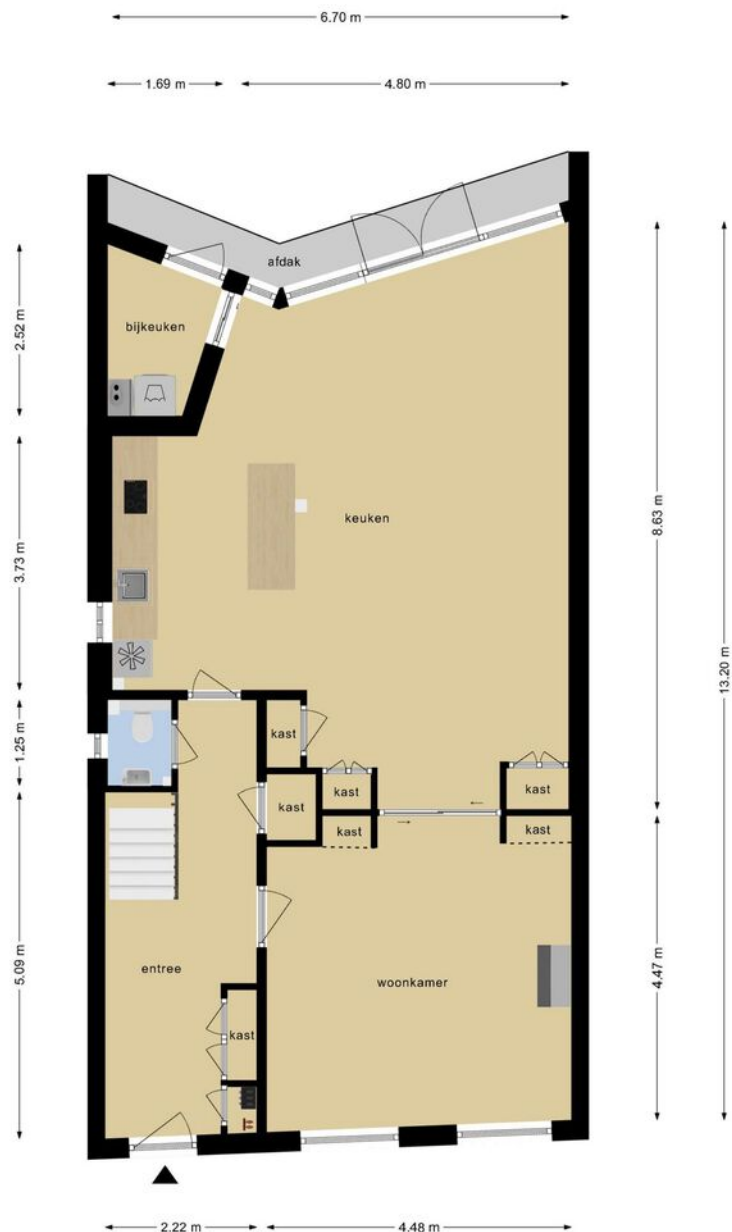
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders			X	
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto			X	
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
- Boiler kantoor-garage	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
- Voorzetramen benedenverdieping	X			
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Planten in losse potten		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X
Hardhout			X	
				X

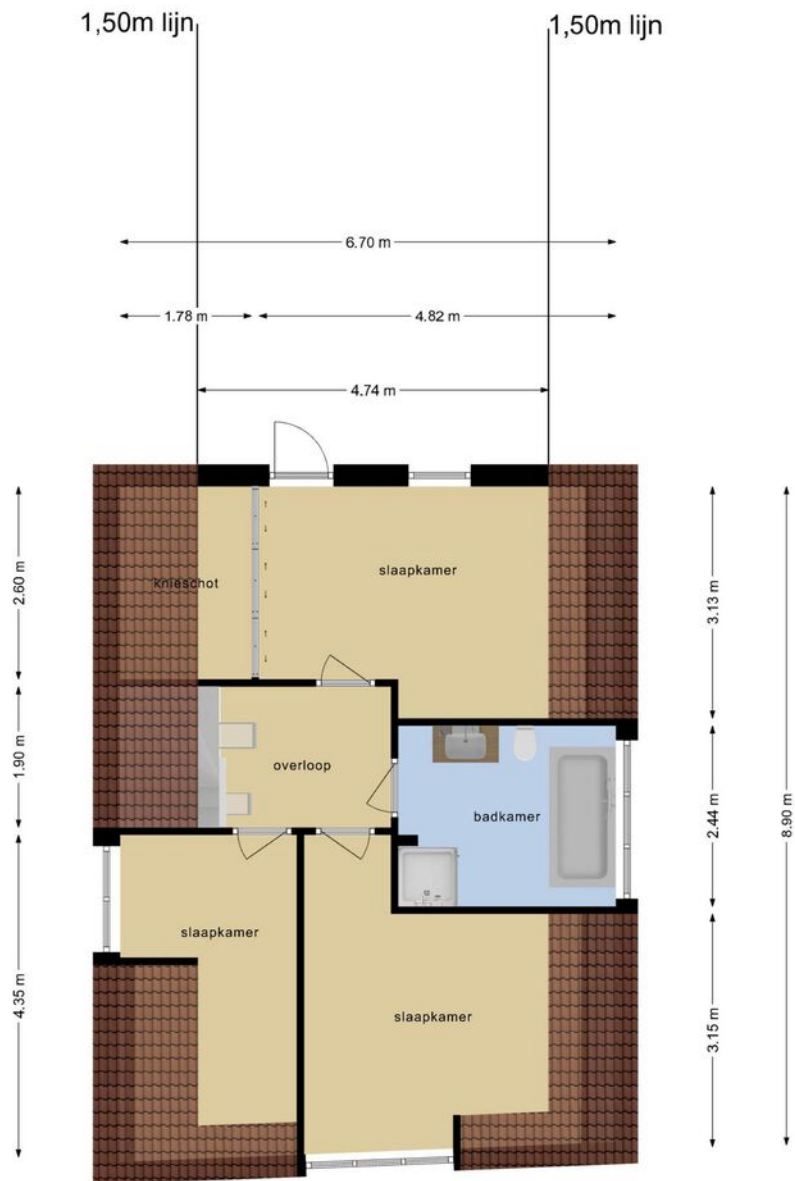
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
- Schommel	X			
- Pergola met maatwerk zonnedoek	X			
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



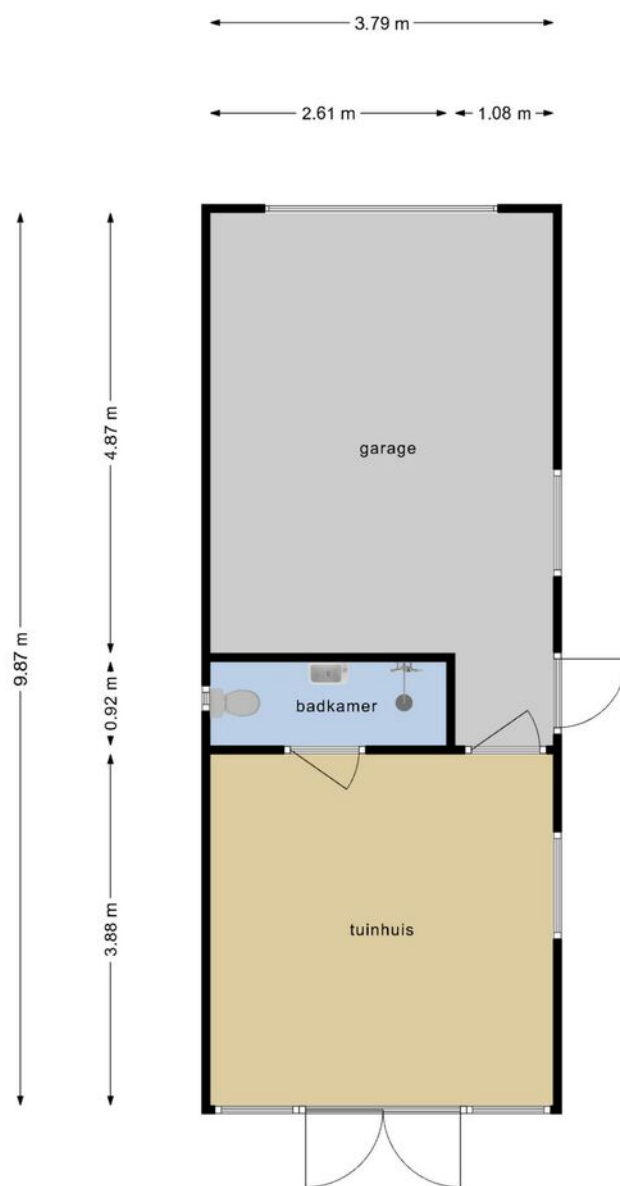
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

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.



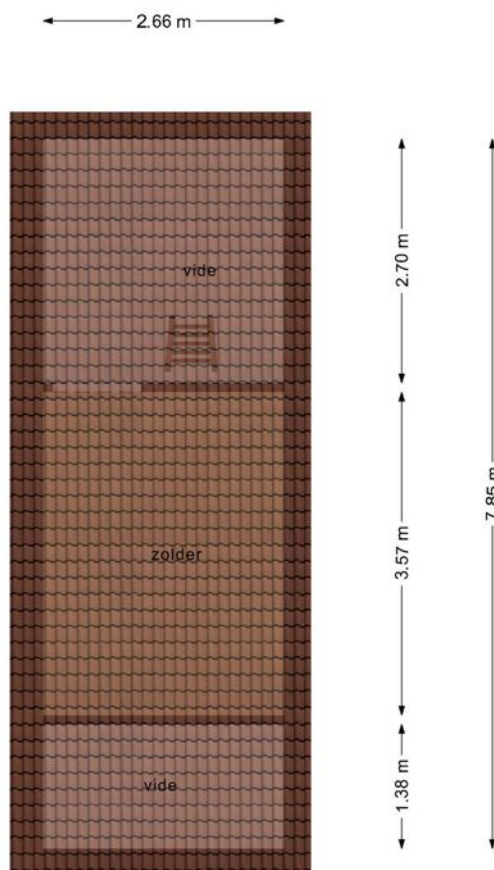
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

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.



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan 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.



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan 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.



Kennis van zaken is de basis van jarenlang succes waarbij Smedes Makelaardij zich een naam heeft verworven die naast deskundigheid staat voor onafhankelijkheid, objectiviteit, betrouwbaarheid en kwaliteit in dienstverlening.

Smedes Makelaardij is een zelfstandig NVM-makelaarsbedrijf gevestigd in Sneek. Temidden van het prachtige natuurrijke en waterrijke deel van Friesland wordt de stad Sneek en een groot deel van Friesland bediend.

Dr. Boumaweg 16
8601 GM Sneek
T 0515 444 588
info@smedesmakelaardij.nl
www.smedesmakelaardij.nl