



Baerz & Co

LUXURY HOMES
INTERNATIONAL

MEMBER



PROPERTY BROCHURE



Baerz & Co

LUXURY HOMES
INTERNATIONAL

MEMBER

WARNS

SKARL 21 - 8721 EX - NETHERLANDS

€1,150,000 k.k.

WARNS

SKARL 21 - 8721 EX

VRAAGPRIJS	€1,150,000 k.k.
------------	-----------------

Status	beschikbaar
--------	-------------

Aanvaarding	in overleg
-------------	------------

BOUW

Soort woonhuis	Landhuis, vrijstaande woning
----------------	------------------------------

Soort bouw	bestaande bouw
------------	----------------

Bouwjaar	2009
----------	------

Bijzonderheden	dubbele bewoning mogelijk
----------------	---------------------------

MATEN EN LIGGING

Woonoppervlakte	240 m ²
-----------------	--------------------

Overige inpandige ruimte	12 m ²
--------------------------	-------------------

Externe bergruimte	72 m ²
--------------------	-------------------

Gebouwgebonden buitenruimte	24 m ²
-----------------------------	-------------------

Inhoud	902 m ³
--------	--------------------

Perceeloppervlakte	10795 m ²
--------------------	----------------------

Ligging	aan water, aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, aan vaarwater, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen, zeezicht
---------	--



VILLA FRIESLAND MAKELAARDIJ

Lange Marktstraat 1
8911 AD Leeuwarden

+31 582300623
info@villafriesland.nl



WARNS

SKARL 21 - 8721 EX

INDELING

Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	3
Aantal woonlagen	3
Voorzieningen	mechanische ventilatie, zonnecollectoren, rookkanaal, dakraam, zonnepanelen, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Klasse	A
Index	
Einddatum	2030-10-31

DIVERSEN

Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, hr glas
Type dak	zadeldak
Materiaal dak	pannen
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed

C.V.

Verwarming	cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, pelletkachel
Ketel	BenRaad Atag
Bouwjaar	2009

Brandstof	gas
Eigendom	eigendom
Combiketel	1
Warm water	cv ketel

SCHUUR

Soort	vrijstaand hout
Voorzieningen	voorzien van elektra
Aantal	2

GARAGE

Soort	vrijstaand steen, carport, parkeerplaats
Voorzieningen	elektra, water, elektrische deur
Capaciteit	3
Aantal	2

TUIN

Tuinen	tuin rondom
Totale oppervlakte	10000 m ²
Hoofd tuin	tuin rondom
Achterom	1

PARKEREN

Voorzieningen	op eigen terrein, op afgesloten terrein
---------------	---





WARNS

SKARL 21 - 8721 EX

OMSCHRIJVING

Direct aan IJsselmeer genieten van magnifieke vergezichten en natuur!

AAN HET IJSELMEER OP EEN HISTORISCHE PLEK

Op Het Rode Klif (It Reaklif), dat deel uitmaakt van het idyllische buurtschap Skarl, bevindt zich, daar waar het Friese weidelandschap overgaat in de IJsselmeerkust, deze ruime, vrijstaande woning met meerdere bijgebouwen en gastenverblijf. Eenieder die weleens per fiets (een deel van) de Elfstedenroute heeft gefietst, zal je zeker kunnen vertellen dat het gebied vanaf Oudemirdum richting Stavoren van een bijzondere schoonheid is en niemand zal, bij de beklimming van Het Rode Klif, de bijzondere ligging van Skarl 21 zijn ontgaan.

Zodra je vanaf de dijk de 80 meter lange oprit geflankeerd door een rij statige bomen oprijdt, voel je hoe de ruimte en sereniteit van deze bijzondere plek je omarmen. De woning wordt, beschut door veel groen, omgeven door weidse uitzichten richting het IJsselmeer aan de ene kant en glooiende weilanden aan de andere kant. Een locatie waar je vanaf het terras aan de oostkant onbelemmerd de zon kunt zien opkomen en gedurende de gehele dag met de zon kunt meebewegen totdat je deze, in de zomer, laat in de avond vanuit je eigen boomgaard achter de dijk kunt zien ondergaan.

EEN MIX VAN KARAKTER EN MODERN COMFORT

Vanuit de riante (84m²) open woonkeuken en living is te zien hoe fraai de oude, kleinere woning, gebouwd rond 1919, is samengevoegd met een recenter, in 2009 aangebouwd deel. Dit resulteert in een combinatie van charme en eigentijds comfort. Het oudere gedeelte is vanzelfsprekend volledig aangepast aan moderne standaarden en biedt alle comfort die je mag verwachten. De royale keuken met een uitnodigend centraal gelegen aanrechtblad vormt het hart van de woning. Plek genoeg om urenlang te genieten van uitgebreide diners met familie en vrienden aan de grote eettafel die uitnodigt tot gezellig samenzijn. Het nieuwe deel van de woning heeft een lichte, zeer ruime woonkamer waar je optimaal kunt relaxen. Vanuit elke hoek van de living is het genieten van het weidse uitzicht over de weilanden waar de koeien van de burens vredig grazen, weidevogels foerageren, roofvogels bidden, hazen sprintjes trekken en reeën rustig komen grazen. De achterste hoek van de living leent zich uitstekend voor een home-cinema met genoeg ruimte voor heerlijk en ontspannen kijkplezier.

Natuurlijk mag er ook aandacht zijn voor de ruime serre met openslaande deuren naar de tuin die voor meerdere doeleinden gebruikt kan worden, gewoon als rustige plek om een boek te lezen, om naar fijne muziek te luisteren of wellicht te gebruiken als kantoorruimte.

Naast al dit fraais zijn er de functionele ruimtes op de begane grond te weten een ruime hal met entree en trapopgang naar de verdieping, een doucheruimte die perfect is na wateractiviteiten in het IJsselmeer, een separaat toilet, een bijkeuken met ruimte voor de witgoedopstelling en de ruime kelder met stahoogte welke eveneens toegankelijk is vanuit de hal.

RUST EN PRIVACY MET ADEMBENEMEND UITZICHT

Het pièce de résistance op de verdieping is de loungekamer met de 7 Velux-ramen en het grote panoramische venster uitkijkend over het IJsselmeer; het uitzicht is spectaculair en oneindig. Het IJsselmeer strekt zich onbelemmerd voor je uit, terwijl je omringd bent door weilanden, met in de verte Laaksum zichtbaar, het kleinste haventje van Europa en aan je rechterkant de contouren van Enkhuizen waarvan je bij helder weer, bij wijze van spreken, het aantal gebouwen langs het water kunt tellen. Hier in de loungekamer beleef je met recht de vier seizoenen van Vivaldi met een immer veranderende natuur.

Voor de huidige bewoners is deze kamer een toevluchtsoord waar de drukte van de wereld verdwijnt. Of je nu naar de Friese luchten kijkt die voorbijrijden of geniet van de koeien die traag door het landschap of over de dijk struinen, de natuur lijkt hier bijna tastbaar. Het licht dat door de grote ramen naar binnen stroomt, creëert een sfeer van rust en sereniteit waardoor het een ideale plek is om te ontspannen, op te laden of lekker weg te dommelen. Er zijn twee slaapkamers, één aan de noord en één aan de zuidkant, waarbij die aan de zuidkant favoriet zal zijn vanwege het grote balkon met fenomenaal uitzicht over het IJsselmeer. Op heldere dagen zie je Enkhuizen en Medemblik aan de overkant liggen.

Op deze etage bevindt zich verder een grote badkamer met bad en aparte douche en een toilet. Op de ruime overloop bevinden zich meerdere hoge en diepe inbouwkasten.

EEN ERF VOL MOGELIJKHEDEN

Het erf is minstens zo indrukwekkend als de woning zelf. Met een perceel van 10.795 m², waarvan circa 2.000 m² woonerf, biedt dit volop ruimte voor buitenleven en persoonlijke invulling.

Ten noorden van de bomenrij langs de oprit ligt een glooiend weiland dat het karakteristieke landschap van Het Rode Klif prachtig weerspiegelt. Een 100 meter lange, wintervaste groene beukenhaag vormt een natuurlijke afscheiding van het perceel van de burens. In dit weiland staat een variatie aan 14 fruitbomen, appels, peren en pruimen.

Aan de zuidkant van het erf is een nog groter weiland dat dezelfde glooiende lijnen volgt, kenmerkend voor de unieke ligging aan Het

Rode Klif. De grond werd van oudsher gebruikt voor akkerbouw en is nog steeds vruchtbaar en biedt daarmee volop mogelijkheden voor tuinieren of het creëren van bijvoorbeeld een eigen moestuin of voedselbos. Natuurlijk behoort het houden van schapen, geiten of paarden ook tot de mogelijkheden.

Op het erf is er een verscheidenheid aan bijgebouwen: een carport geschikt voor twee auto's, een ruime garage met een aangebouwde tweede ruime schuur, een kippenschuur en een zelfvoorzienend gastenverblijf van 34 m², ideaal voor familie en vrienden.

DUURZAAM WONEN MET ENERGIELABEL A

De woning is volledig geïsoleerd en naast een zonneboiler voor het voorverwarmen van leidingwater uitgerust met 12 zonnepanelen. Er is vloerverwarming in het nieuwe deel van de woning evenals de serre en de badkamer op de bovenverdieping, wat extra comfort biedt tijdens de koudere maanden. In het eerder gebouwde gedeelte op de begane grond bevinden zich meerdere radiatoren en op de bovenetage zijn in alle ruimtes eveneens radiatoren geplaatst. In de woonkamer is er sinds een jaar ook een pellet kachel.

DE MAGIE VAN HET IJSSELMEER VOOR JE DEUR

De huidige bewoners zijn er 100% van overtuigd dat de nieuwe bewoners net als zij zelf elke dag vrolijk zullen worden van een wandeling vanaf eigen erf naar het IJsselmeer...je wandelt simpelweg via je eigen oprit naar de dijk die je oversteekt om daarna af te dalen naar één van de rustige strandjes aan het IJsselmeer. Vanaf deze haast 'privéstrandjes' kun je heerlijk zwemmen, suppen, surfen of kanoën. Voor de kitesurfers is er het populaire kitesurfstrand van Mirns op vijf minuutjes rijafstand maar ook het kitesurfstrand van Stavoren waar je met de fiets al binnen 5 minuten bent. Voor andere watersporten, zoals zeilen, zijn de havens van Warns en Stavoren dichtbij. Als je woont op Skarl 21 dan combineer je moeiteloos het dagelijks leven met waterplezier, allemaal op steenworp afstand van je eigen huis. Deze fraaie plek biedt niet zomaar een woning, maar een zeldzame kans om je eigen stukje rust en vrijheid in Friesland te vinden.

BIJZONDERHEDEN

- bouwjaar 1919/2009;
- energielabel A;
- direct aan het IJsselmeer;
- onvoorstelbaar mooie, stille, vrije natuur locatie;
- 240m2 wonen;
- riante woonkamer, open keuken en master-bedroom, allen met panoramisch uitzicht;
- 3 slaapkamers (4 te maken), 2 badkamers;
- vrijstaand gastenverblijf; keuken, woonkamer, slaapkamer, badkamer;
- woonerf ca 2000m2 met ca 8795m2 weiland en veel

bijgebouwen.

HET RODE KLIF/WARNS

Het Rode Klif in het buurtschap Skarl (Warns) aan het IJsselmeer is 10,35 meter hoog en is ontstaan in de voorlaatste IJstijd. Enorme ijsmassa's uit Scandinavië duwden de grond verder en namen dikke keien en grind mee. Door de kracht ontstonden er heuvels in het landschap. De golfslag van de Zuiderzee zorgde ervoor dat er drie kliffen ontstonden waarvan het Rode klif de hoogste is. Het Rode klif kreeg deze naam vanwege de rode kleur van het keileem. Het dorp Warns ligt in Zuidwest Friesland en maakt deel uit van de gemeente Súdwest-Fryslân en is bijzonder te noemen vanwege haar unieke ligging tussen het IJsselmeer- en Friese merengebied en het glooiende bosrijke Gaasterland. Bossen, water, zandstrandjes, weidse groene vergezichten en prachtige luchten bieden volop rust, ruimte en gezond buitenleven. Dit lintdorp aan het IJsselmeer is vooral georiënteerd op waterrecreatie met meerdere jachthavens en jachtbedrijven. Het heeft goede voorzieningen zoals een uitstekende lagere school, sportverenigingen, huisartsenpraktijk, terrasjes en openbaar vervoer. In dorpscultuurhuis De Spylder vinden veel activiteiten plaats voor jong en oud op gebied van theater, film en muziek. Het kunstzinnige dorp kent een actief verenigingsleven. De toeristische stadjes Stavoren, Hindeloopen, Workum en het kleinste Europese vissershaventje Laaksum liggen in de nabije omgeving als u de weg volgt langs het IJsselmeer. Vanuit Stavoren is er een rechtstreekse treinverbinding met Sneek (30 minuten) en Leeuwarden (50 minuten). Amsterdam en Utrecht zijn bereikbaar binnen 1.5 uur, Groningen en Zwolle binnen 1 uur.



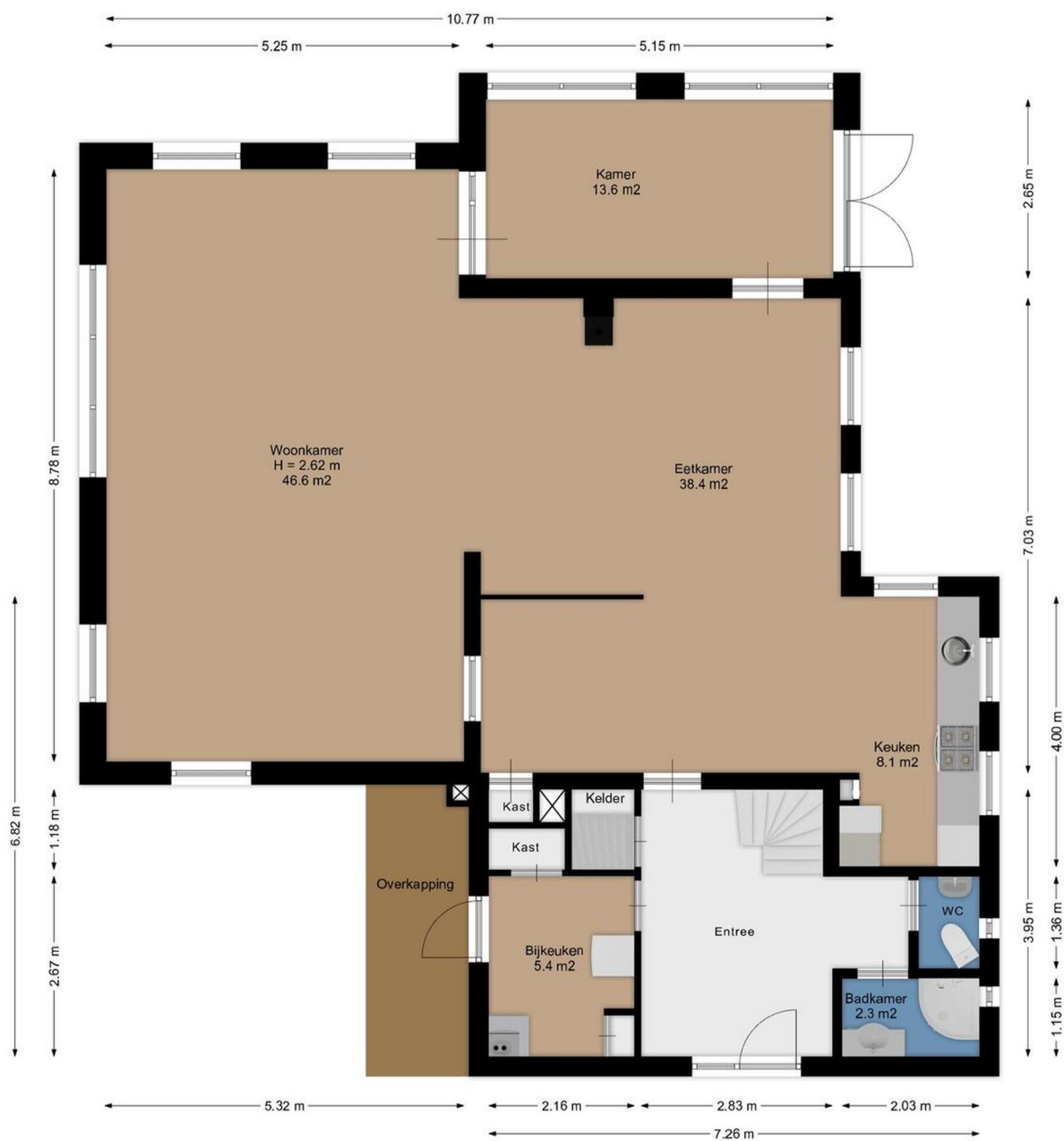




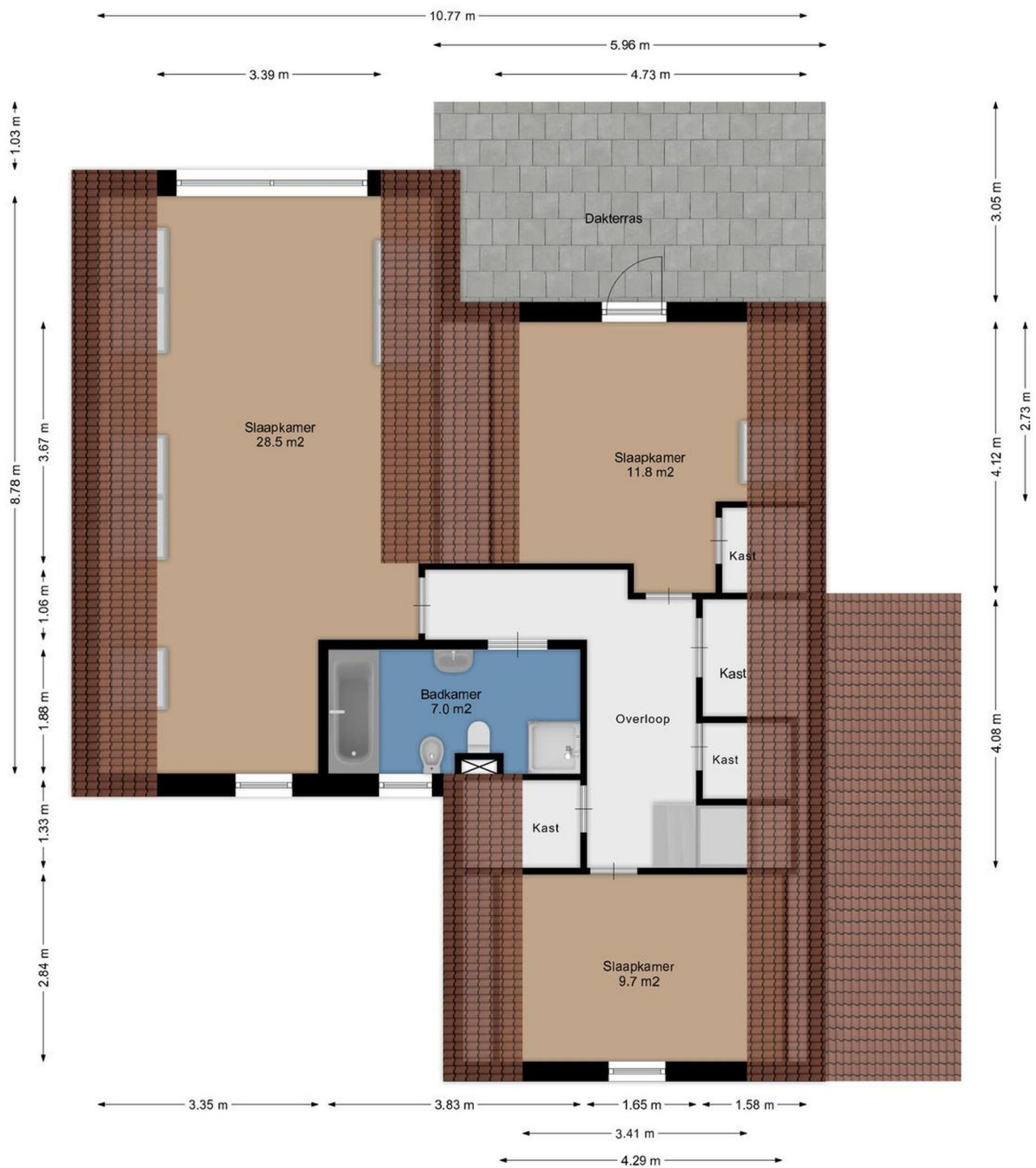




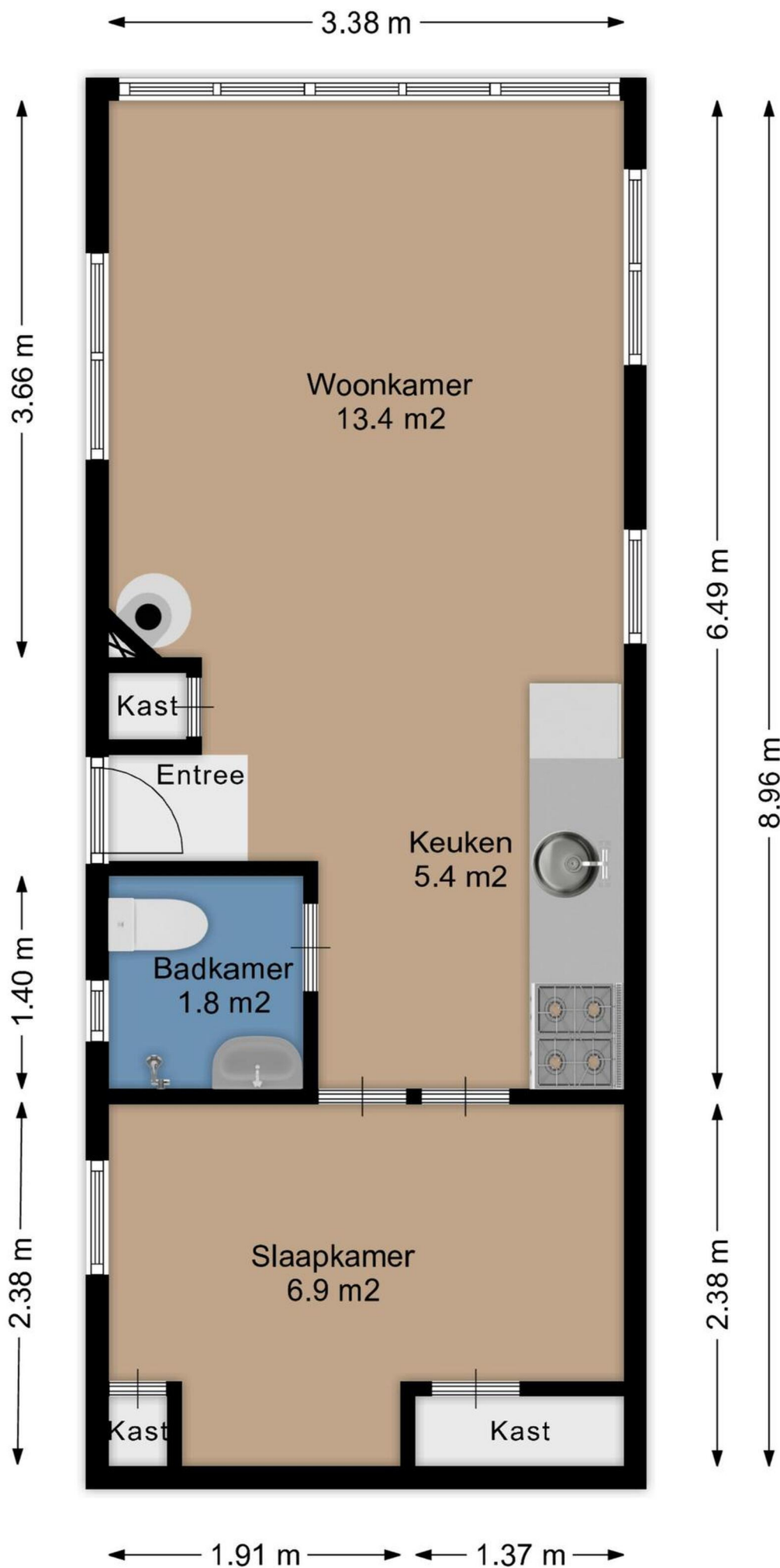




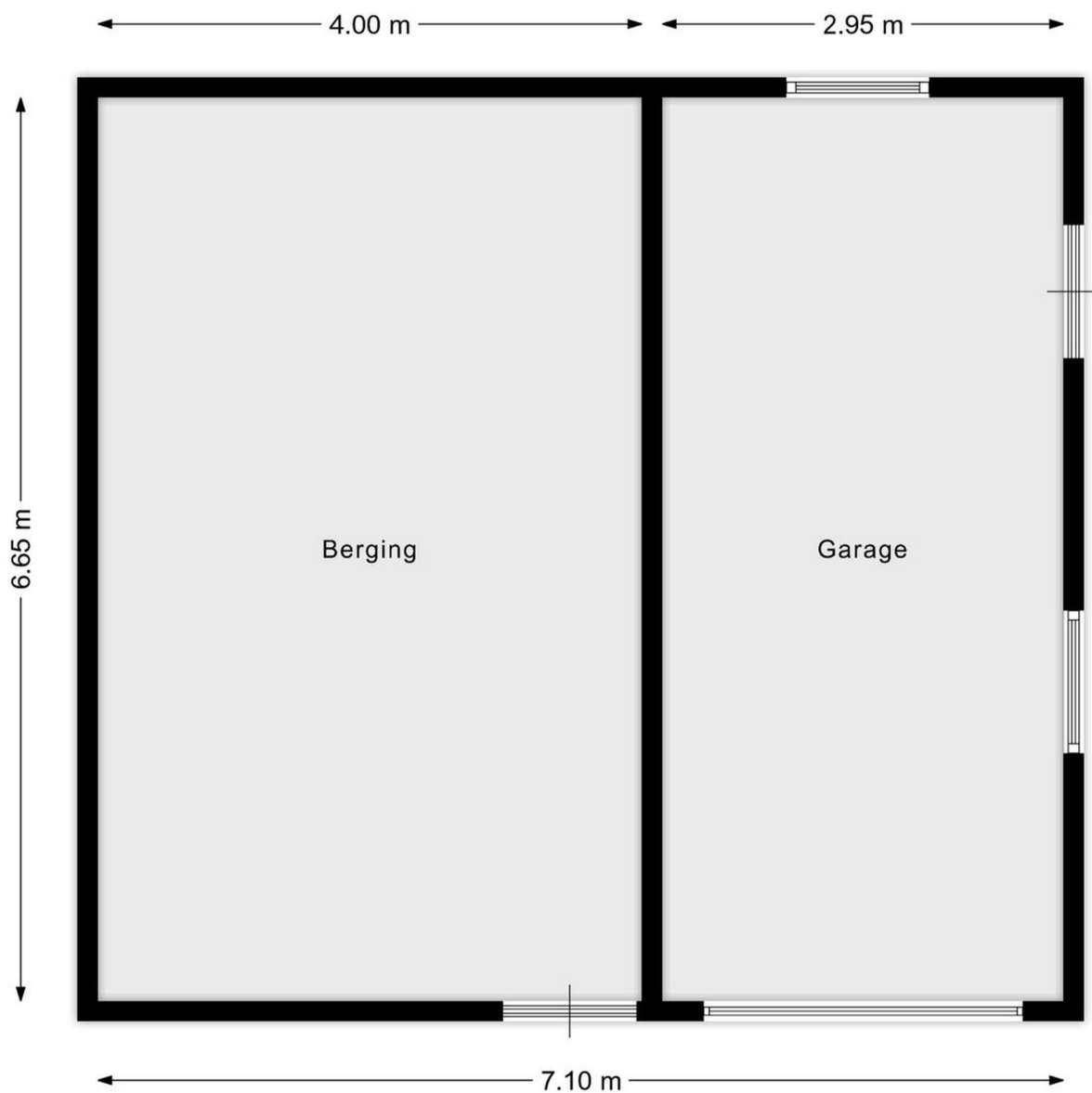
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
www.villafriesland.nl



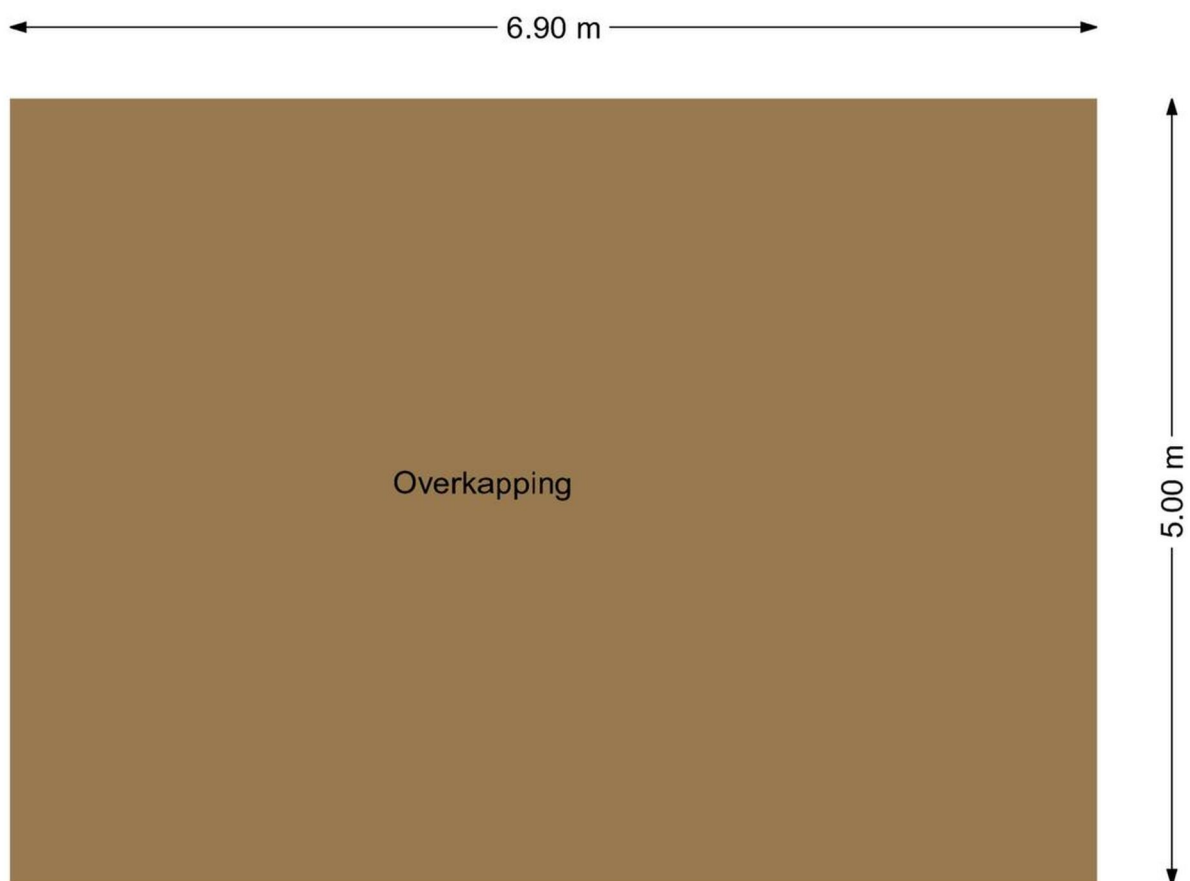
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
www.villafriesland.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
www.villafriesland.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
www.villafriesland.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
www.villafriesland.nl



Villa Friesland Makelaardij

Lange Marktstraat 1
8911 AD Leeuwarden

+31 582300623

info@villafriesland.nl

WWW.VILLAFRIESLAND.NL



WWW.BAERZ.COM