

# Bijzonder WONEN

Wordt dit  
jouw nieuwe  
thuis?



TILLEDYK 71 / MINNERTSGA

 **Germeraad**  
Makelaars

GERMERAADMAKELAARS.NL



# Welkom

Wij zijn er voor 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!

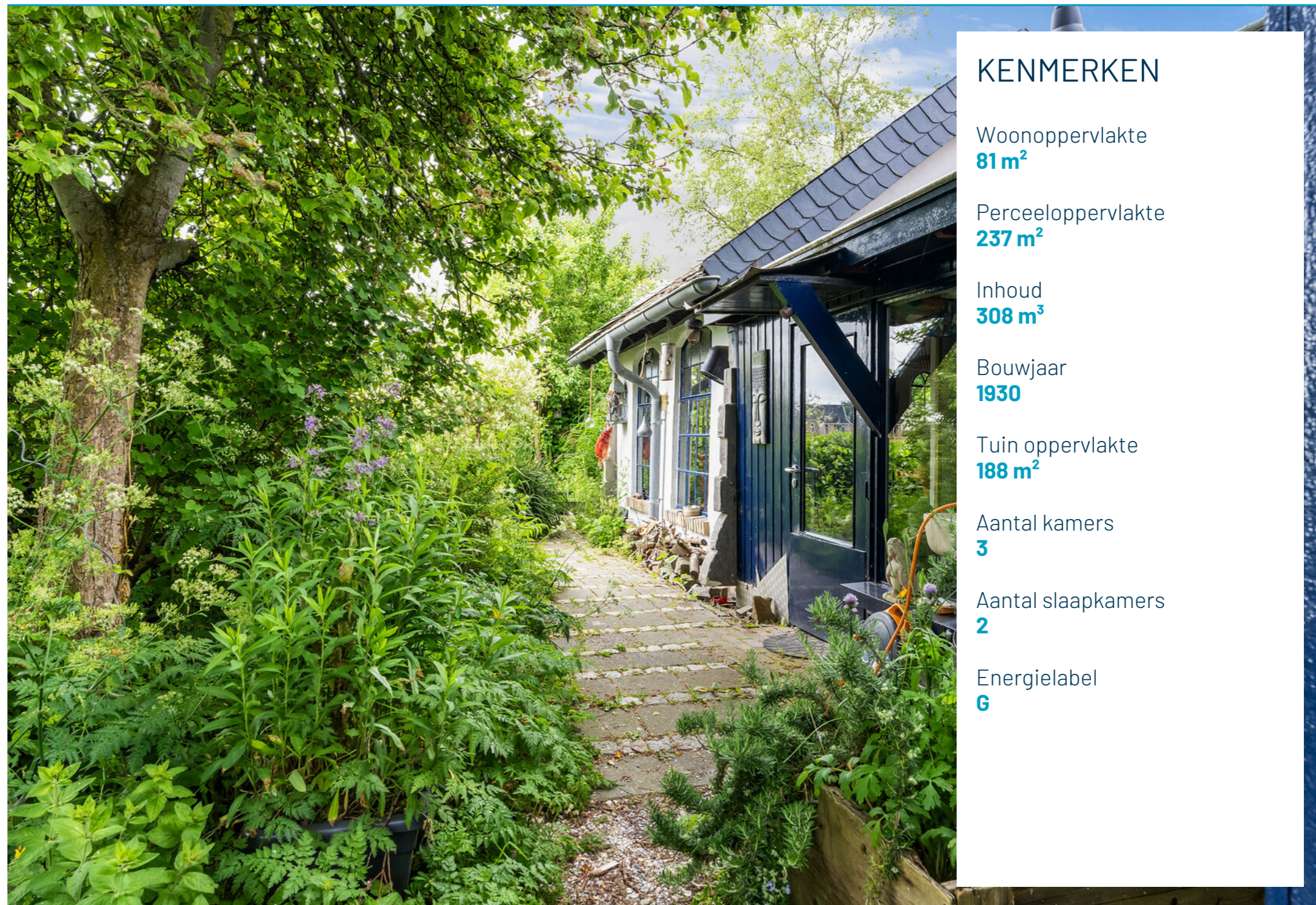
## Jouw makelaarsteam



058 - 257 18 25

info@germeraadmakelaars.nl

TILLEDYK 71 / MINNERTSGA



## KENMERKEN

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

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

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

Bouwjaar  
**1930**

Tuin oppervlakte  
**188 m<sup>2</sup>**

Aantal kamers  
**3**

Aantal slaapkamers  
**2**

Energie label  
**G**

BEKIJK DE WONING  
OMSCHRIJVING  
OP PAGINA

4

 **Germeraad**  
Makelaars

# Omschrijving

TILLEDYK 71 / MINNERTSGA

Aan de rand van het Friese dorp Minnertska staat deze bijzondere woning op een plek die je maar zelden vindt. Vrij gelegen aan het water, met uitzicht over weids groen en een bos- en parkachtige omgeving. Aan de overzijde van het water loopt een fietsroute, waardoor je hier rust ervaart, maar nooit volledig afgesloten bent van leven om je heen. Dit is geen woning voor wie op zoek is naar perfectie volgens de maatstaven van vandaag. Tilledyk 71 is een huis voor liefhebbers van sfeer, karakter en authenticiteit. Een plek die je moet beleven.

De huidige bewoonster omschrijft het zelf misschien nog wel het mooiste:

"Mijn droom was destijds een huis met ronde ramen en schaduwen groter dan mijzelf, met het kabbelende water weerspiegeld op de muur van de woonkeuken."

En precies dát gevoel vind je hier terug.

De volledig op maat gemaakte woonkeuken uit 2018 vormt het warme hart van de woning. Met ronde raampjes, een sfeervol balkenplafond en een stijl die volledig aansluit bij het karakter van het huis, ademt deze ruimte rust en gezelligheid. De woning beschikt momenteel over twee slaapvertrekken en heeft speelse hoogteverschillen in de vloer, wat zorgt voor een eigenzinnige indeling en extra charme. Daarnaast is er een relatief royale badkamer aanwezig uit 2008.

Ook buiten heeft deze plek iets bijzonders. De tuin werd door de huidige eigenaresse omgetoverd van een verwilderd geheel tot een natuurlijke leefomgeving waar vogels en andere dieren hun plek hebben gevonden. De Vogelwacht heeft hier zelfs diverse nestkasten geplaatst. Het kan dus zomaar gebeuren dat je tijdens een bezichtiging jonge vogels ziet uitvliegen. De woning ligt niet aan een doorgaande weg, maar aan een watertje, waardoor rust hier vanzelfsprekend is. Het perceel is volledig omheind en daardoor ideaal voor huisdieren. In de tuin staat bovendien een apart tuinhuisje, momenteel ingericht met een stapelbed, perfect als logeerplek, hobbyruimte of avontuurlijke slaapplek.

Leuk feitje: De woning werd in het verleden ook verhuurd als natuurhuisje onder de naam Seven Days in Tibet.

Begane grond

Via de entree kom je in de hal. Aan de rechterzijde bevindt zich de ruime leefkeuken. Aan de linkerzijde geeft de eerste deur toegang tot de badkamer. Verderop in de hal leidt een tweede deur naar de woonkamer. Vanuit de woonkamer is een extra kamer bereikbaar, die momenteel in gebruik is als slaapkamer, maar zich ook uitstekend leent als werk-, hobby- of logeerkamer.

De hal biedt daarnaast toegang tot de tuin, gelegen aan de andere zijde van de woning, en tot de trapopgang naar de eerste verdieping. De hal verbindt nagenoeg alle ruimtes in het huis.



## Wat fijn dat je interesse hebt in deze woning.

Als bezichtigter wil je niet alleen een huis bekijken, maar vooral ervaren of het past bij jouw woonwensen.

Bij Germeeraad Makelaars begrijpen wij dat wonen draait om woonplezier, zekerheid en onbezorgd vooruitkijken. Vanuit onze vestigingen in Friesland begeleiden wij dagelijks mensen bij het kopen, verkopen, financieren en verzekeren van hun woning.

Heb je vragen over de woning of onze werkwijze? Wij denken graag met je mee.

Neem contact op via 058 2571825 of [info@germeeraadmakelaars.nl](mailto:info@germeeraadmakelaars.nl)

# Kadaster

## Eerste verdieping

Via de trapopgang kom je bij de eerste verdieping. De gehele eerste verdieping bestaat uit één (slaap)kamer.

## Tuin

De tuin is gelegen op het oosten en biedt een rustige en groene buitenruimte. Het perceel is volledig omheind en grenst aan een watertje, wat zorgt voor een prettige en beschutte ligging. Daarnaast beschikt de tuin over een vrijstaand tuinhuis, dat diverse gebruiksmogelijkheden biedt.

## Bijzonderheden

- Eigen grond: 237 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: 1930
- Energielabel: G
- Fundering: begane grond beton en hout, eerste etage hout
- Aantal slaapkamers: 2
- Warmtevoorziening: CV combi Intergas (huurketel)
- Kozijnen (materiaal): hout en ijzer
- Badkamer: 2019
- Keuken: 2018
- Glasvezel aanwezig: nee
- Aangesloten op riool: nee, beerput aanwezig
- Tuinligging: oost
- Clausules: ouderdomsclausule en asbestclausule maken onderdeel uit van de koopovereenkomst
- Overdracht: in overleg

## Minnertsga

Minnertsga is een karakteristiek terpdorp in de gemeente Waadhoeke met circa 1.700 inwoners. Het dorp ligt in het open Friese landschap, op korte afstand van de Waddenzee, en biedt een fijne combinatie van rust, ruimte en dagelijkse voorzieningen. Zo beschikt Minnertsga onder andere over een supermarkt, basisschool, diverse sportverenigingen en een actief verenigingsleven. Het dorp kent een hechte gemeenschap waar gedurende het jaar verschillende activiteiten en evenementen worden georganiseerd. Dankzij de centrale ligging zijn plaatsen als St.-Annaparochie, Franeker, Harlingen en Leeuwarden goed bereikbaar. Minnertsga is daarmee een aantrekkelijke woonomgeving voor wie graag landelijk woont, met voorzieningen en uitvalswegen binnen handbereik.

## Disclaimer


Aan deze presentatie kunnen geen rechten aan worden ontleend. Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, veelal aan de hand van de door verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Dit geldt voor onder meer de opgegeven maten, oppervlakten, isolatie en ouderdom van technische installaties.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580.

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

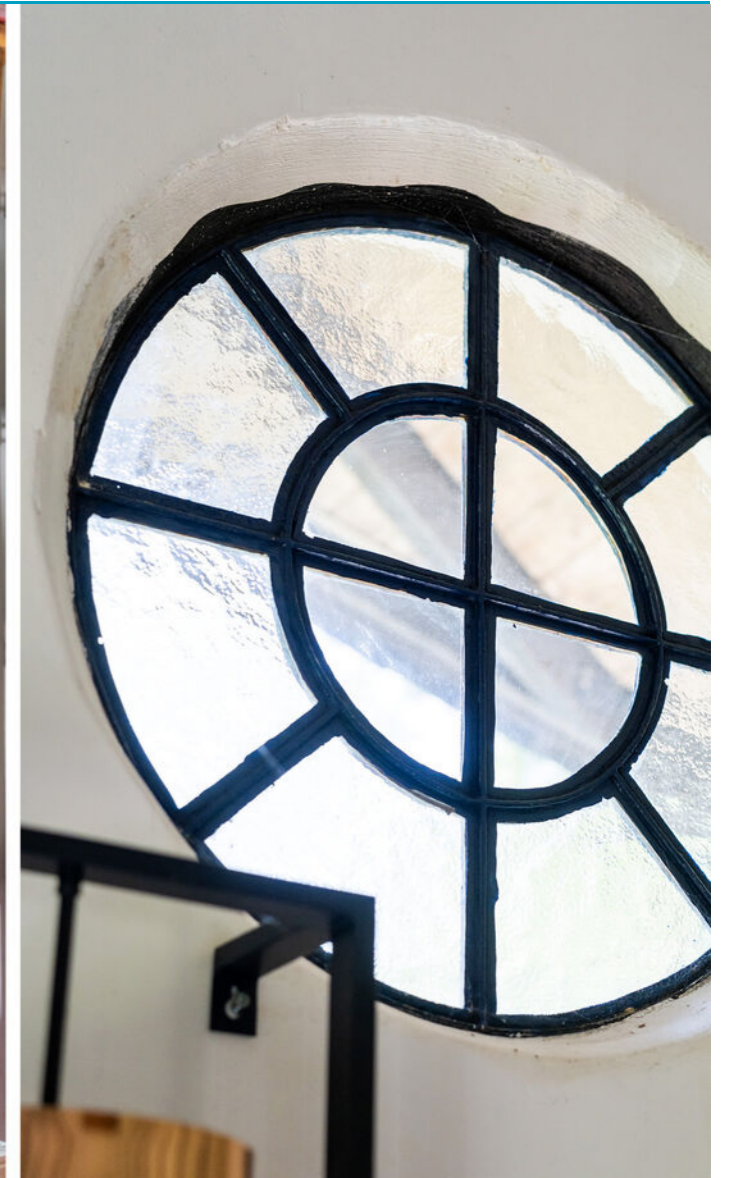


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Minnertsga	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3009	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

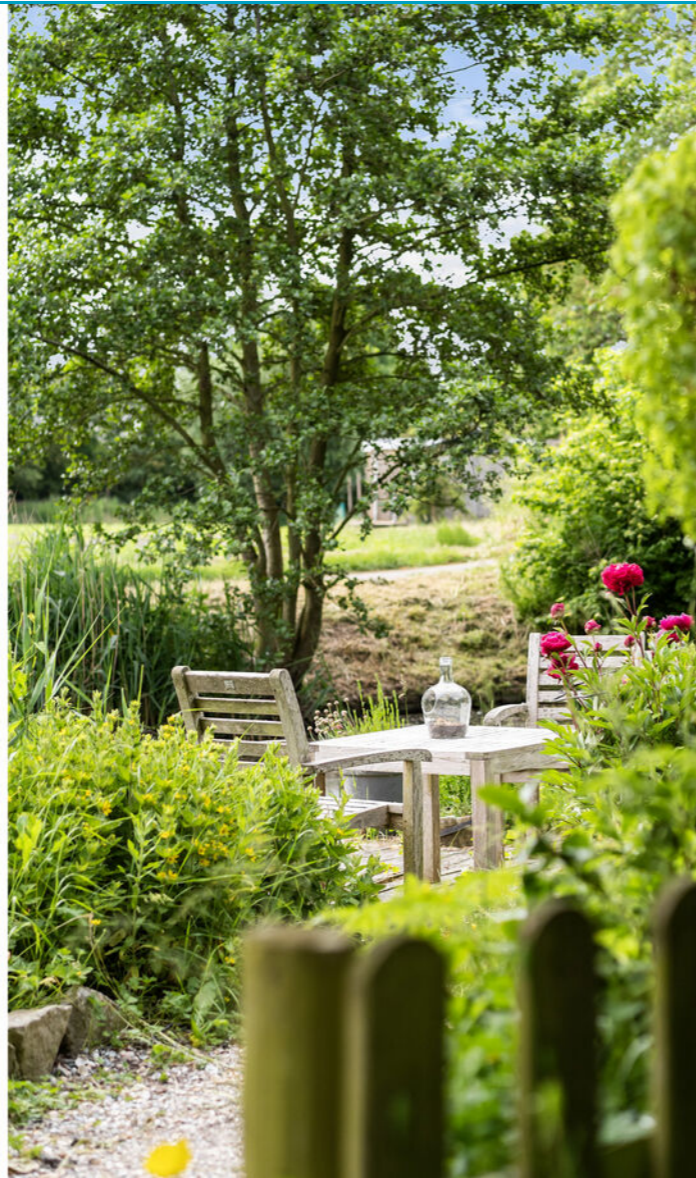
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



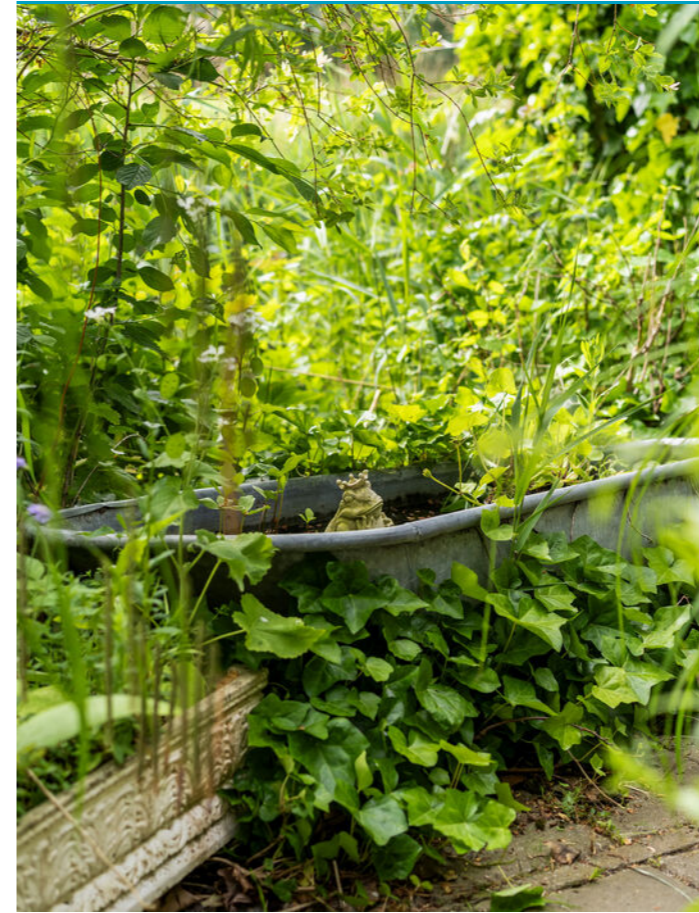














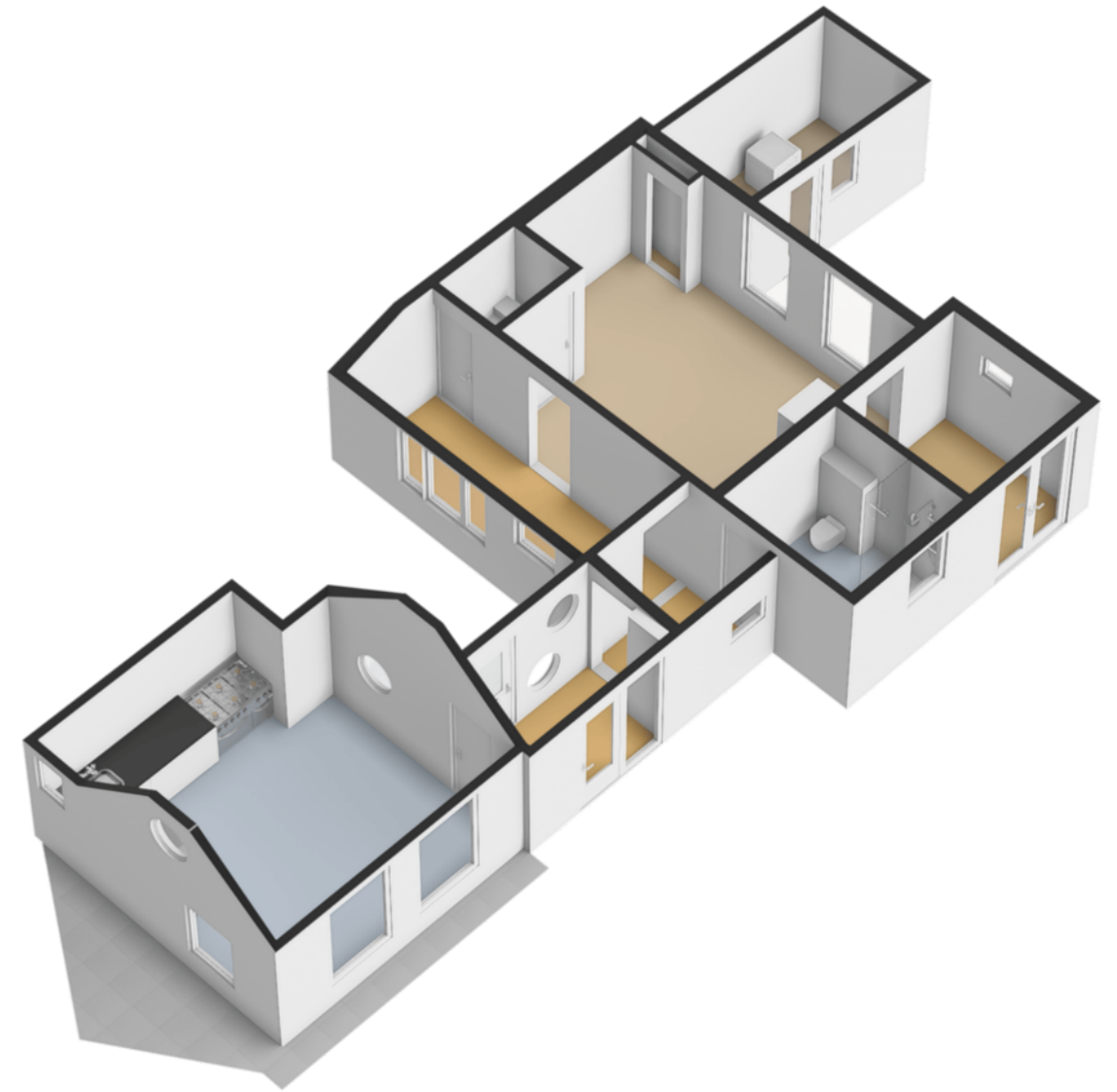




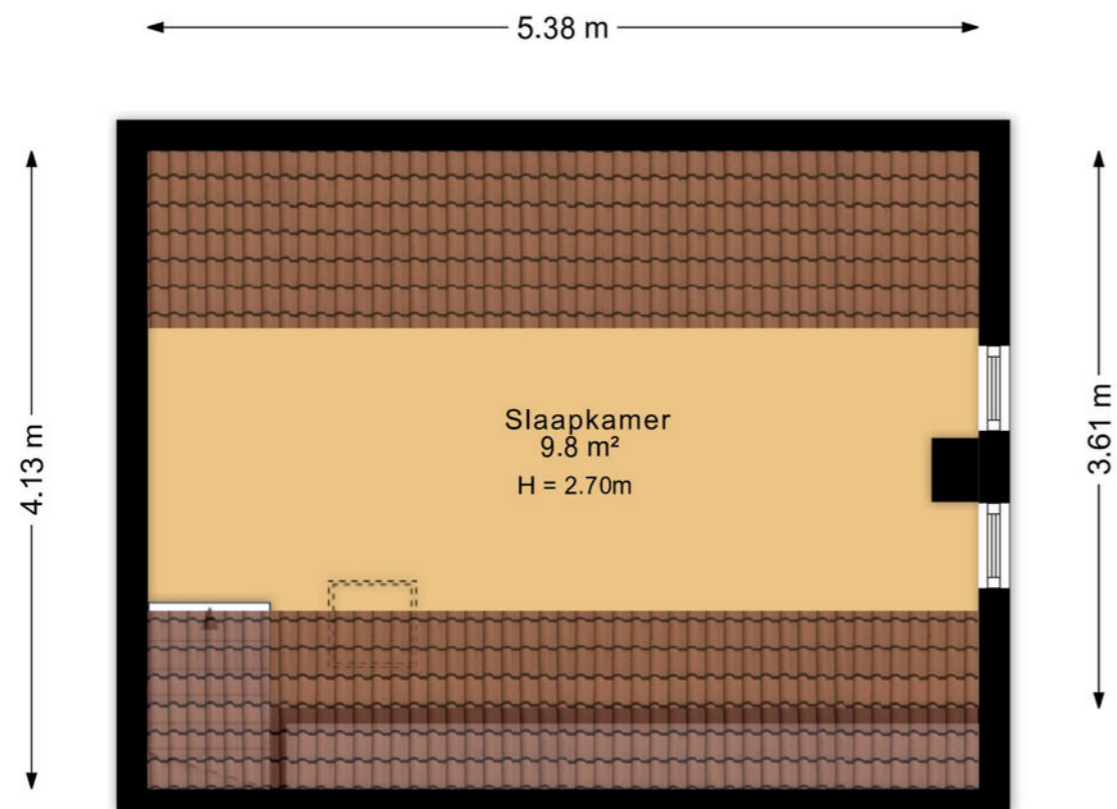
# Begane grond



# Begane grond 3D

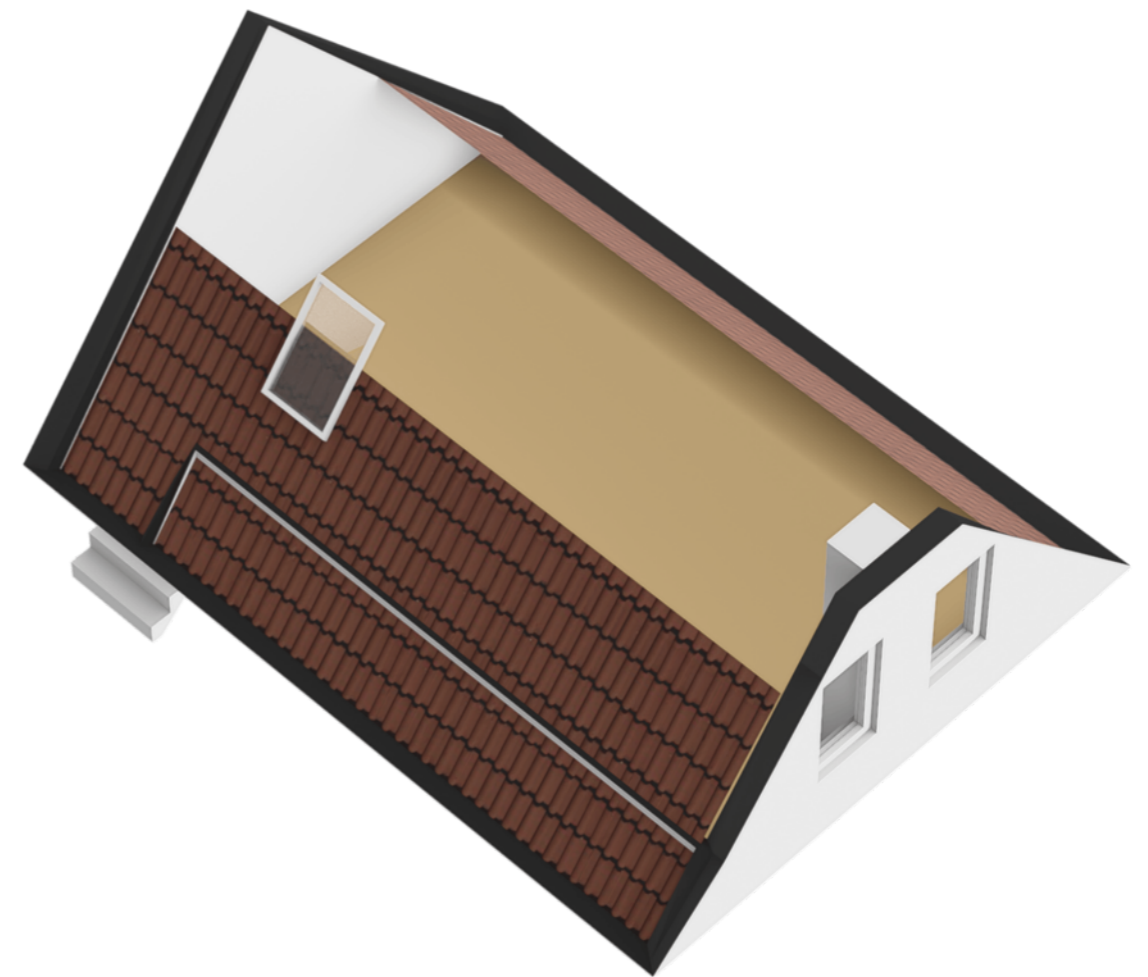


# Eerste verdieping

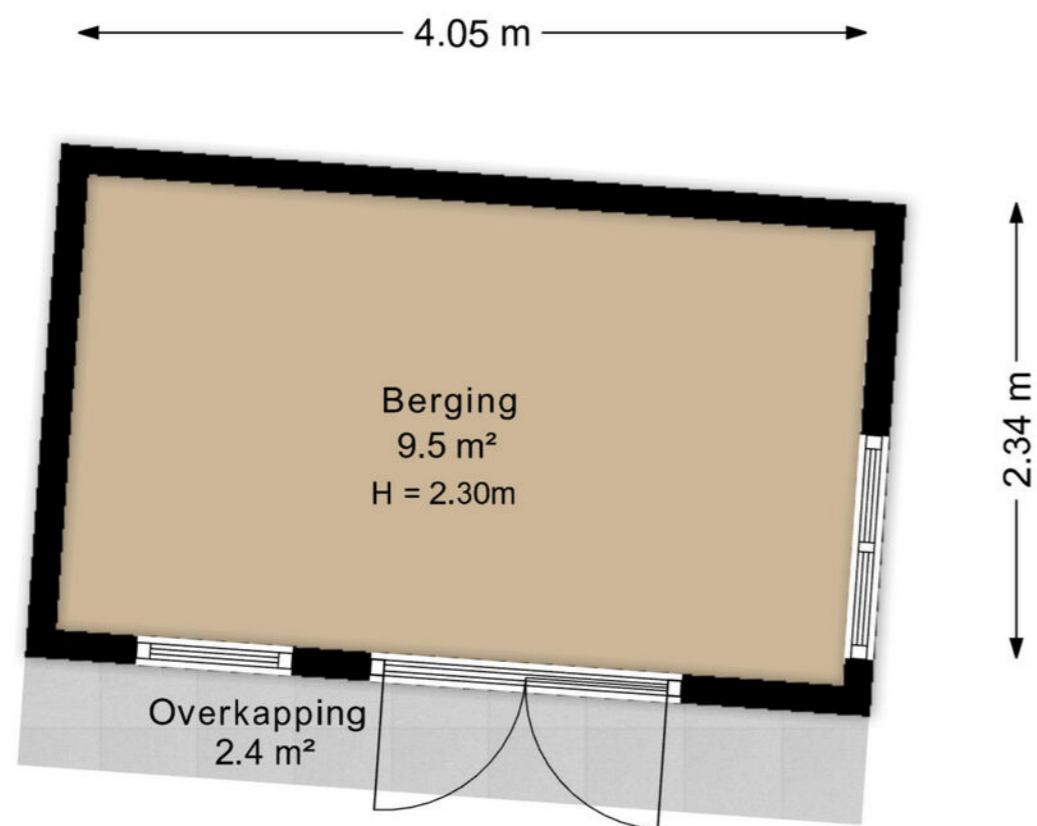


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
Midea Vastgoed [www.mideavastgoed.nl](http://www.mideavastgoed.nl)

# Eerste verdieping 3D

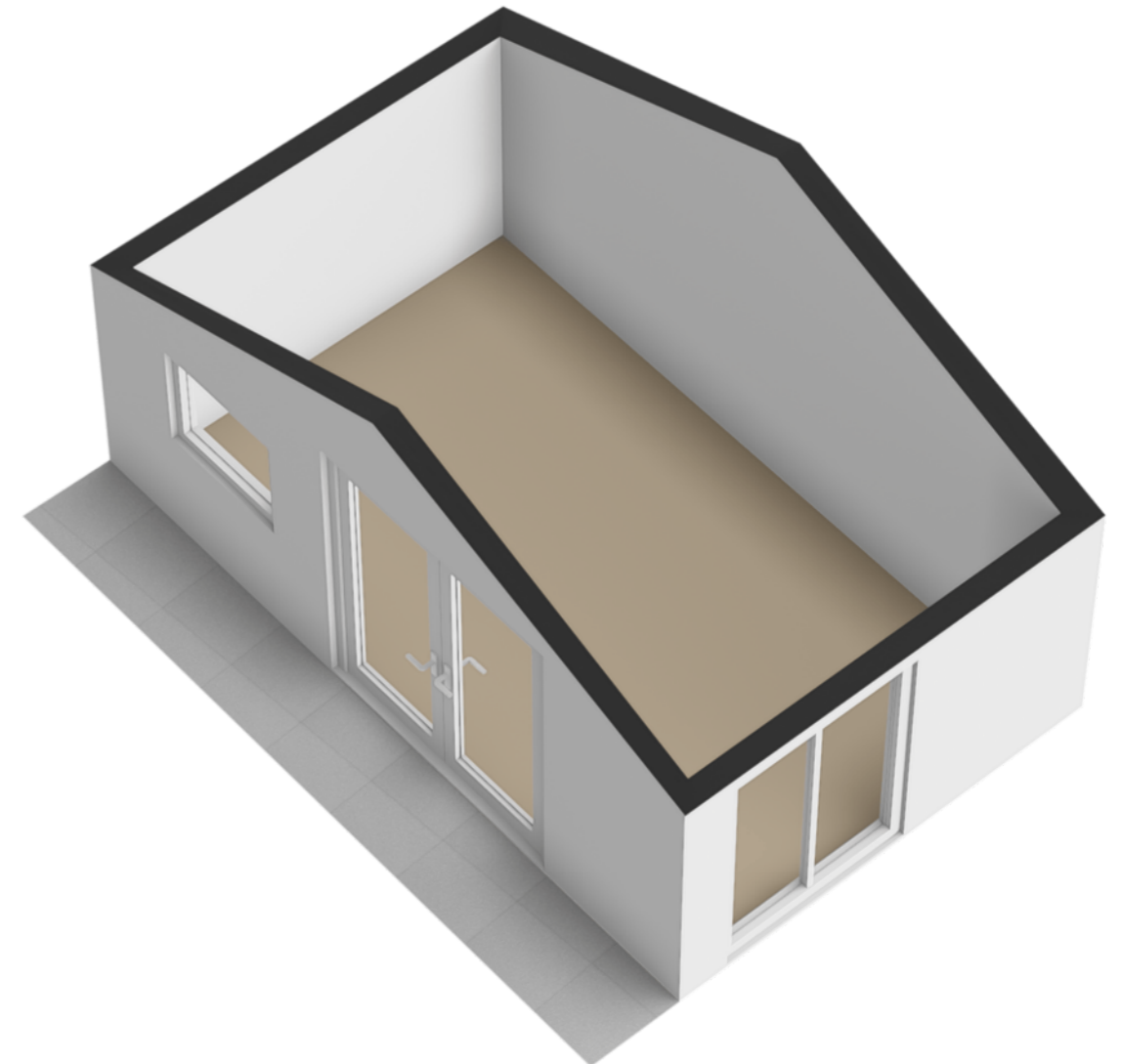


# Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
Midea Vastgoed [www.mideavastgoed.nl](http://www.mideavastgoed.nl)

# Berging 3D

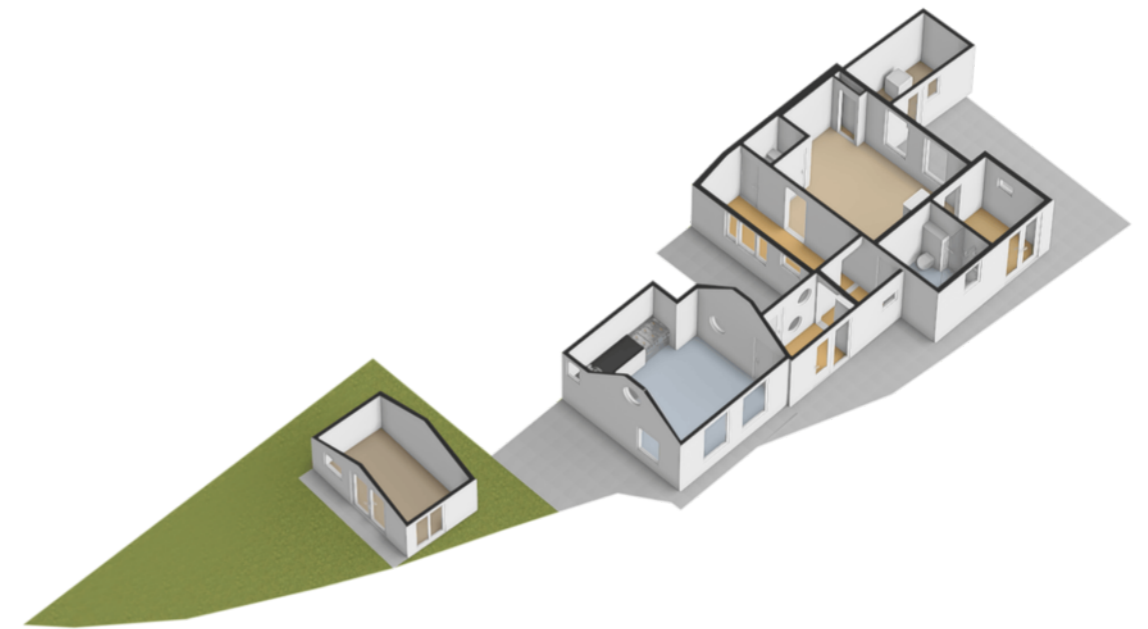


# Situatie tekening



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
M&A Vastgoed [www.microwaagood.nl](http://www.microwaagood.nl)

# Situatie tekening 3D



# Wonen in

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.

# Friesland

## Kaatsen / PC Franeker

Op de vijfde woensdag na 30 juni vindt de PC in Franeker plaats. Het is de hoogtijdag van de kaatssport, de oudste jaarlijkse sportklassieker van Nederland en de grootste kaatspartij ter wereld. Het is een dag met een bijzondere entourage en bijzondere rituelen. De 48 beste mannelijke kaatsers doen mee. Zij zijn geformeerd in zestien parturen (teams). Van de meer dan zeshonderd kaatswedstrijden die jaarlijks onder auspiciën van de Koninklijke Nederlandse Kaatsbond (KNKB) worden gespeeld, is de PC de meest aansprekende. Winst op de PC is voor een kaatser het hoogst haalbare en een van de onderdelen van het Klavertje vier.



# Over ons

Een woning kopen of verkopen doe je vast niet iedere dag. Wij begrijpen dat dit een ingrijpende beslissing is waarbij je graag op de allerbeste manier geholpen wilt worden.

Bij Germeraad Makelaars ben je al bijna 40 jaar voor zowel het kopen als het verkopen van een huis aan het juiste adres. Jantine, Maaïke, Jesse, Marc en Krista staan voor jou klaar en zorgen ervoor dat jij onbezorgd een woning kan kopen of verkopen.

Ben jij benieuwd hoe wij jouw woning kunnen verkopen? Of wil je samen de zoektocht starten naar jouw nieuwe thuis? Dan mag je altijd bellen, mailen, whatsappen of langskomen op kantoor. Wij staan voor je klaar!

Wij begrijpen heel goed dat jouw woonervaring veel meer omvat dan alleen het (ver)kopen, financieren of verzekeren van jouw huis. Daarom hebben we een toegewijd team van vakmensen dat voor jou klaarstaat. Ons doel is om ervoor te zorgen dat jij de komende jaren prettig en onbezorgd kunt wonen.

Wat ons uniek maakt, is dat wij alles voor jou regelen op het vlak van wonen in Friesland. Of je nu begeleiding zoekt bij het vinden van je ideale huis, onafhankelijk hypotheek- of verzekeringsadvies nodig hebt of een goede makelaar zoekt bij het verkopen van je huidige woning, onze experts staan voor jou klaar.



**Jantine Tilstra**

NVM Makelaar



**Maaïke Schootstra**

Vastgoedadviseur



**Jesse Muller**

Vastgoedadviseur



**Marc den Oudsten**

Vastgoedadviseur



**Krista Walda - Veenstra**

Binnendienst makelaardij



**Thom Klaver**

Fotograaf

# Hypotheeken & Verzekeringen



## De Hypotheekshop Leeuwarden 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 hoeft jij niet alleen te nemen!

Heimerich, Arjan, Sietse en Jildou van De Hypotheekshop Leeuwarden Stationskwartier 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@germeraadmakelaars.nl](mailto:hypotheeken@germeraadmakelaars.nl) | 058 - 257 1825  
[www.germeraadmakelaars.nl/hypotheek-stiens/](http://www.germeraadmakelaars.nl/hypotheek-stiens/)

## Persoonlijk contact

Wij hechten veel waarde aan heldere communicatie met korte lijnen. Loop gerust eens binnen, de koffie staat voor je klaar! Je vindt ons kantoor midden in het centrum van Leeuwarden aan de Stationsweg nummer 16. Op afspraak is het ook mogelijk om jouw gesprek in Stiens te laten plaatsvinden, neem hiervoor contact met ons op.



## 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 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@germeraadmakelaars.nl](mailto:verzekeringen@germeraadmakelaars.nl) | 058 - 257 1825  
[www.germeraadmakelaars.nl/verzekeringen-stiens/](http://www.germeraadmakelaars.nl/verzekeringen-stiens/)

# Ook snel de waarde van jouw woning weten?

Vraag dan een verkoopadvies aan met één van onze makelaars.



ZIEN WE ELKAAR SNEL?

 **Germeraad**  
Makelaars

**Germeraad Makelaars**

Pieter Jellessingel 9, 9051 BV Stiens

058-2571825 | [Info@germeraadmakelaars.nl](mailto:Info@germeraadmakelaars.nl)

