



Snoekebled 11, 9001 WX Grou

Vraagprijs € 1.175.000,- k.k.

Omschrijving

Snoekebled 11, 9001 WX Grou

Vrijstaande recreatievilla aan open vaarwater – Stijlvol genieten van rust en ruimte op eiland De Burd bij Grou

Aan het open vaarwater bij Grou, op het natuurrijke en autoluwe eiland De Burd, staat deze vrijstaande recreatievilla. Een uitstekend onderhouden en comfortabele woning met royale leefruimtes, gelegen op een werkelijk unieke locatie. Hier geniet u van maximale privacy en een directe vaarverbinding met het levendige watersportdorp Grou (en veel verder!). De villa beschikt over een eigen insteekhaven, een fraai aangelegde tuin, hoogwaardige afwerking én is voorzien van bliksemafleiders. De luxe overkapping maakt het buitenleven bijzonder aangenaam – een perfecte plek voor wie waarde hecht aan rust, kwaliteit en een stijlvolle woonomgeving.

Comfort en sfeer in een natuurlijke setting

De woning is degelijk gebouwd, praktisch ingedeeld en straalt een warme, verzorgde sfeer uit. Vrijwel de gehele begane grond is uitgerust met vloerverwarming, wat zorgt voor extra wooncomfort. De ruime woonkamer met sfeervolle open haard en de aangrenzende woonkeuken vormen samen het hart van de woning. De keuken is voorzien van moderne inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat, combi-magnetron en vaatwasser. Via een schuifpui staat de woonkeuken in directe verbinding met de tuin, wat zorgt voor veel licht en een gevoel van vrijheid.

Op de begane grond bevindt zich tevens een royale slaapkamer met eigen badkamer, voorzien van douche, toilet en wastafel. Daarnaast is er een praktische bijkeuken met extra opbergruimte en aansluitingen voor wasmachine en droger. Op de eerste verdieping bevinden zich nog drie ruime slaapkamers en een tweede badkamer met ligbad, aparte douche, toilet en wastafel.

Extra bergruimte vindt u op de zolder, bereikbaar via een vlizotrap – ideaal voor spullen die u niet dagelijks nodig heeft.

Het glasvezelnetwerk wordt momenteel aangelegd; alleen de aansluiting naar de meterkast moet nog gerealiseerd worden.

Luxe overkapping: buiten genieten in elk seizoen

Een waardevolle toevoeging aan deze woning is de moderne, vrijstaande overkapping aan de zonnige zuidzijde. Met glazen wanden, geïntegreerde verlichting en verstelbare daklamellen biedt deze overkapping het hele jaar door comfort. Of u nu buiten wilt dineren, ontspannen of gasten wilt ontvangen – deze beschutte buitenruimte is een waar verlengstuk van de woning.

Tuin met privacy en directe verbinding naar het water

Aan de andere zijde van de woning staat een ruim vrijstaand bijgebouw, een verblijfsruimte met een badkamer met douche, toilet en wastafel, en een eigen CV-installatie – ideaal voor extra gebruikruimte.

De rondom gelegen tuin is met zorg aangelegd en goed onderhouden met meerdere terrassen. De tuin is volledig gedraineerd, waardoor je het hele jaar door kunt genieten van een droge en onderhoudsvriendelijke buitenruimte. De ligging aan open vaarwater, gecombineerd met een eigen insteekhaven, maakt het eenvoudig en aantrekkelijk om het water op te gaan. Er is ruimte voor meerdere sloepen of (zeil)boten, perfect voor watersportliefhebbers of gasten die per boot arriveren. Er is bovendien de mogelijkheid om een ligplaats in het schiphuis aan de Garde Jagerswei in Grou over te nemen – een veilige en beschutte stallingsplek voor uw boot, op korte afstand van het centrum.

Daarnaast zijn er vier parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig, wat zorgt voor comfortabele bereikbaarheid en voldoende ruimte voor u en uw gasten.

Recreëren in rust, met de levendigheid van Grou binnen handbereik

De Burd is een oase van rust, een eiland dat alleen per boot bereikbaar is, wat zorgt voor een unieke en rustige sfeer. Hier geniet u van absolute privacy, zonder dat u concessies hoeft te doen op het gebied van comfort en voorzieningen. Op slechts een paar minuten varen bevindt zich het gezellige Grou, waar u kunt genieten van een sfeervol dorpscentrum met verschillende winkels, leuke horecagelegenheden en volop mogelijkheden voor watersport en recreatie. En mocht u toch een keer de stilte willen doorbreken, dan liggen steden als Leeuwarden, Sneek en Heerenveen dankzij de nabijheid van de A32 en een treinstation uitstekend bereikbaar.

Deze vrijstaande recreatievilla combineert comfort, ruimte en luxe op een unieke, waterrijke locatie. Met een slimme indeling, hoogwaardige afwerking, luxe buitenruimte en directe toegang tot open vaarwater is dit een zeldzaam compleet aanbod voor wie op zoek is naar rust en kwaliteit in het hart van Friesland.

Indeling

Begane grond: entree/hal, meterkast, toilet, slaapkamer met badkamer, woonkamer met open haard, leefkeuken, bijkeuken.

Verdieping: overloop, drie slaapkamers, badkamer.

Zolder: bereikbaar via vlizotrap, zoldervliering.

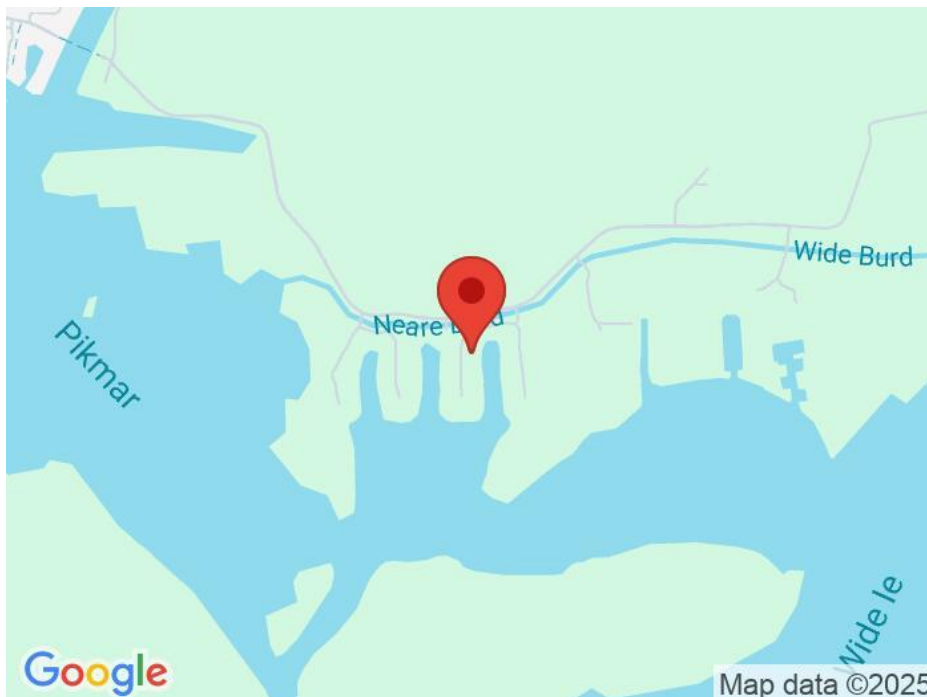
Vraagprijs € 1.175.000,- k.k.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.175.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande recreatievilla
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 525 m ³
Perceel oppervlakte	: 1.596 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 142 m ²
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 1997
Ligging	: Beschutte ligging, aan vaarwater
Tuin	: Tuin rondom
Hoofdtuin	: Tuin rondom
Garage	: Geen garage, wel een royaal bijgebouw
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming grotendeels op de begane grond
Isolatie	: Volledig geïsoleerd

Locatie

Snoekebled 11
9001 WX GROU

















































Kadastrale kaart

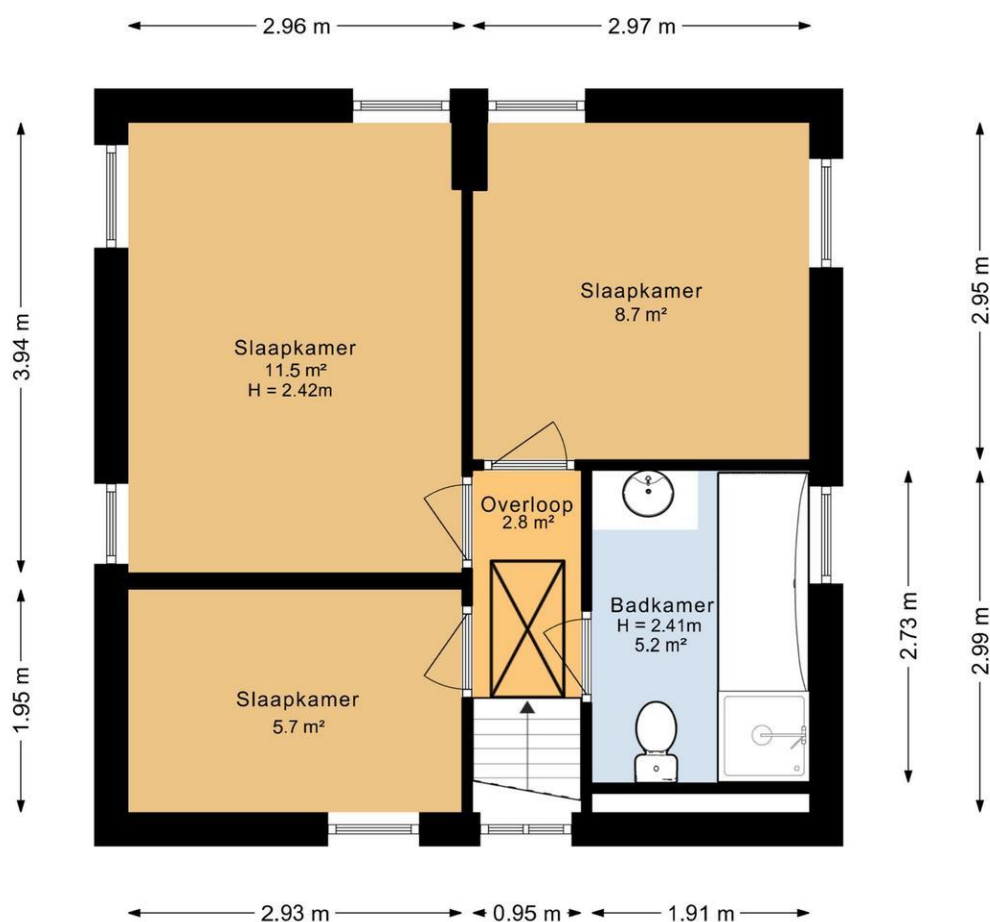


Plattegrond - Begane grond



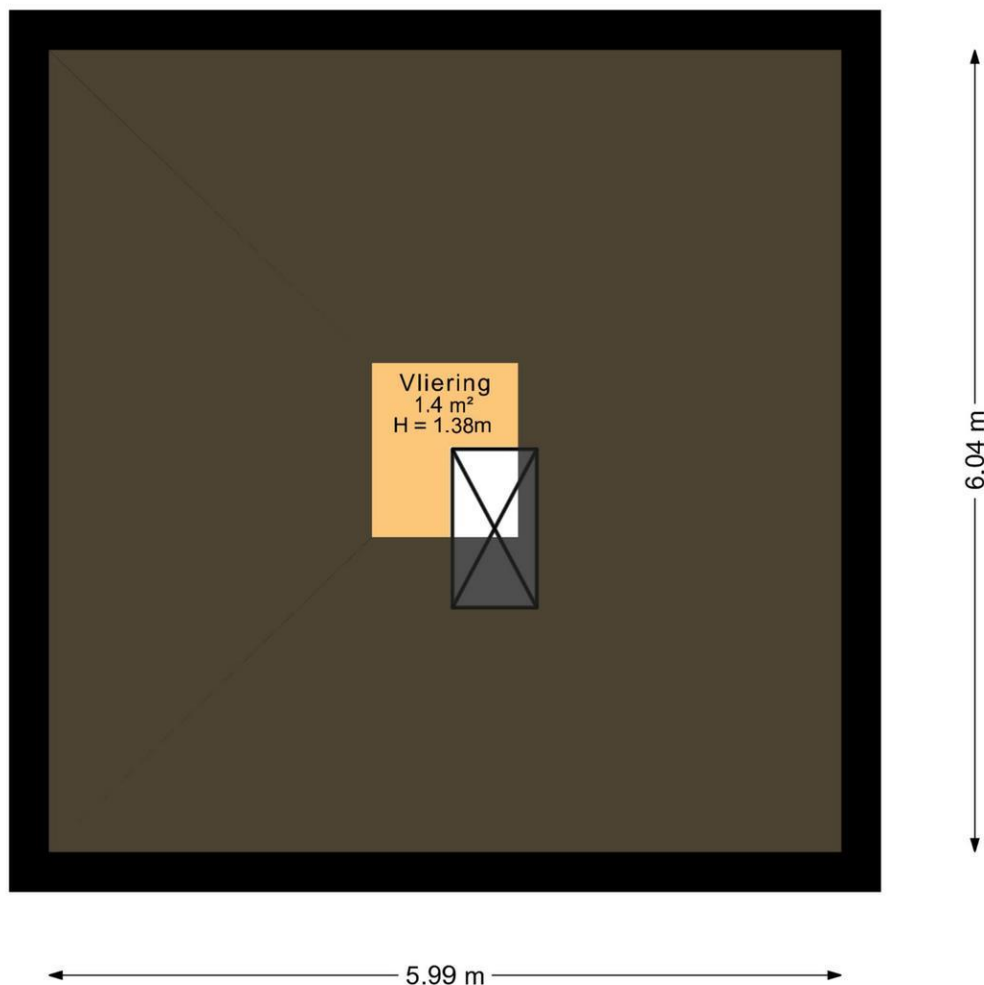
Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond - 1e Verdieping



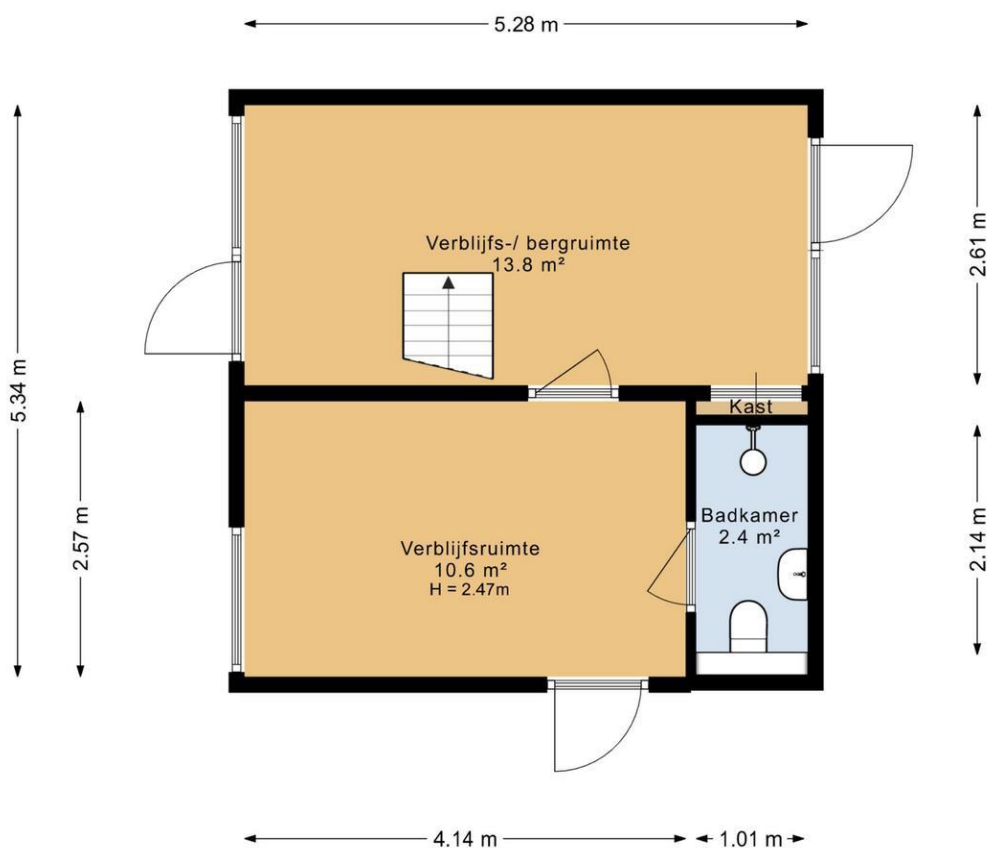
Deze plattegrond is opgesteld door Deeling Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond - Vliering



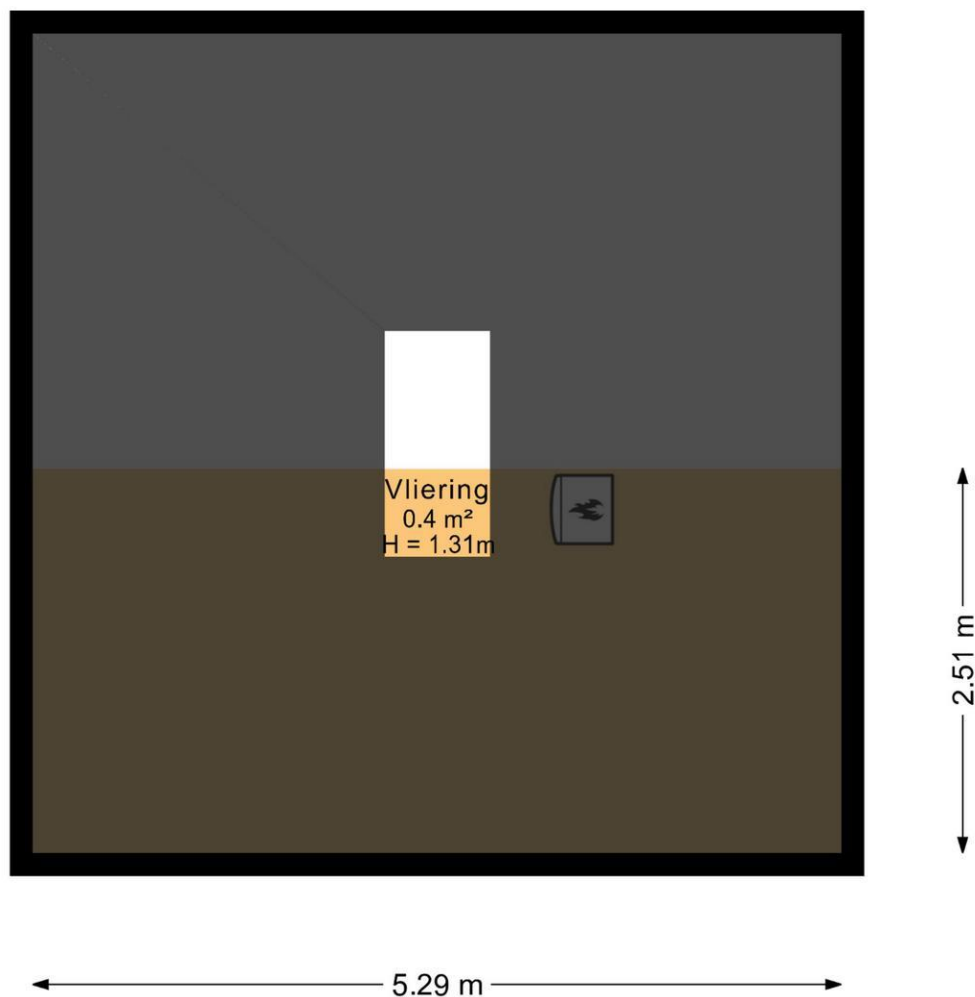
Deze plattegrond is opgesteld door DeelLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond - Bijgebouw



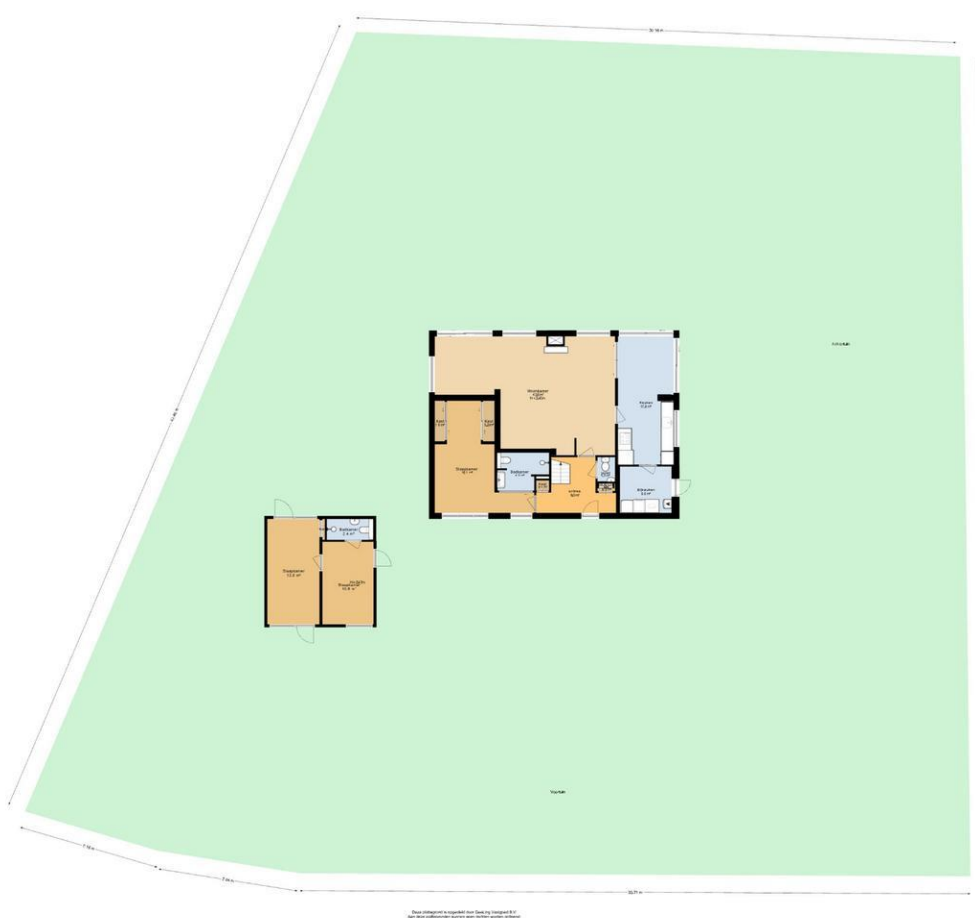
Deze plattegrond is opgesteld door DeelLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond - Vliering bijgebouw



Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatieoverzicht



Makelaardij Mid-Fryslân

U heeft een woning bekeken welke wordt aangeboden door Makelaardij Mid-Fryslân. Indien dit uw droomwoning is, treden wij graag met u of uw makelaar in onderhandeling.

De 10 meest gestelde vragen

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel en goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer bent u in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM makelaar moet dit wel duidelijk vermelden. Vaak zal de verkopende NVM makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, "onder bod" is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning aan mij verkopen?

Nee. De hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden), legt de makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over de aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?



Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper- besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezegging na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijke hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een woning niet. Het begrip "optie" wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM makelaar kan doen aan een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan.

De belangstellende kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

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

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?

Onder "kosten koper" vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

De gegevens welke in deze brochure vermeld staan zijn zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Mochten er echter onjuistheden worden geconstateerd dan kunnen aan deze brochure geen rechten worden ontleend.