

TE KOOP

Vastgoed
boutique
UNYK



EXCLUSIEF WONEN
Stationsstraat 3
te Sneek



417 m2



10 stuks



n.a.





Welkom in
uw nieuwe
(t)huis

VOORWOORD

bij Vastgoedboutique UNYK

Graag presenteren wij u de brochure van dit exclusieve en zeer unieke herenhuis aan de **Stationsstraat 3 te Sneek**

Misschien wel uw toekomstige nieuwe (t)huis. In deze brochure vindt u een uitgebreid overzicht aan informatie.

Bent u na het lezen van deze brochure enthousiast geworden en wilt u de woning graag bezichtigen?

Wij nodigen u van harte uit om persoonlijk de sfeer van deze woning te komen ervaren.

Heeft u verder nog vragen, neem gerust contact op.

Graag tot ziens!

Met vriendelijke groet,

Vastgoedboutique UNYK

uw
persoonlijke
makelaar



Neeltje Oostra – Bergsma

T 06 23 73 11 38

E neeltje@vastgoedboutique-nyk.nl



OMSCHRIJVING

Stationsstraat 3 te Sneek

Stap binnen in een van de meest iconische panden van Sneek. Dit majestueuze herenhuis, gebouwd in 1882 naar ontwerp van architect A. Breunissen Troost, is een zeldzaam gemeentelijk monument in eclectische stijl en biedt niet alleen een rijke geschiedenis, maar ook een geweldige kans voor de toekomst. Met een woonoppervlakte van maar liefst 417 m², tien slaapkamers en twee kantoorruimtes die te bereiken zijn middels een eigen entree, is dit pand een waar statement in de binnenstad van Sneek. Dit statige pand combineert historische elementen zoals glas-in-lood ramen, ornamenten en de bijzondere houten kapconstructie in de serre met moderne gemakken en afwerkingen. Het is een perfecte samensmelting van het verleden en heden.

INDELING VAN DE WONING

Begane grond:

De woning opent zich in een lange, statige hal die toegang biedt tot de verschillende vertrekken. Aan de linkerkant bevindt zich de royale woonkamer, die door zijn afmetingen en de grote ramen veel natuurlijk licht ontvangt. De openslaande deuren met glas-in-lood bovenlicht geven toegang tot de schitterende serre, die niet alleen een sfeervolle uitbreiding van de woonkamer is, maar ook een schitterend uitzicht biedt op de tuin. De serre is gelegen over de gehele achterzijde van de woning en v.v. dubbele beglazing in combinatie met glas-in-lood ramen en wordt mede verwarmd door vloerverwarming. De centraal gelegen woonkeuken is ruim en praktisch, en heeft alles wat je nodig hebt om te koken voor een groot gezelschap, zonder in te boeten op comfort. Daarnaast is de keuken v.v. een sfeervolle spekkachel en uitgerust met moderne apparatuur, waaronder een gasfornuis, vaatwasser en een centraal

spoeleiland dat fungeert als een gezellige bar. Aan de achterzijde van het huis bevindt zich de tuin. Aan de zijkant van de woning bevinden zich twee afzonderlijke kantoor/werkkamers, die zowel via een eigen entree als binnendoor bereikbaar zijn—ideaal voor wie wonen en werken wil combineren. Daarnaast is er een royale bijkeuken met opstelplaats voor wasmachine en droger, en een praktische achterdeur die direct toegang biedt tot de tuin.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping is een royale ruimte die vijf slaapkamers en twee badkamers biedt. De master bedroom heeft een ensuite badkamer met ligbad, douche, dubbele wastafel en een separaat toilet. De overige slaapkamers zijn ruim en perfect in te richten voor kinderen, gasten of als kantoorruimte. Twee badkamers zorgen voor optimaal comfort voor de bewoners op deze verdieping.

Tweede verdieping:

Op de tweede verdieping bevinden zich nog eens vijf slaapkamers, die uitstekend kunnen dienen als slaapkamers, studeerkamers of extra werkruimtes. Deze verdieping beschikt ook over een badkamer met douche, toilet en wastafel, en een bergzolder die via één van de kamers te bereiken is.

Tuin en buitenruimte:

De fraai aangelegde tuin biedt niet alleen privacy, maar ook een ruimte om te genieten van buitenleven. Met een ruime oprit is er parkeergelegenheid voor minstens vier auto's. Het pand is omgeven door een goed onderhouden tuin met een riant terras dat zich over de volledige breedte van de woning uitstrekt. Het terras biedt diverse zithoeken, en dankzij de grote bomen kun je op verschillende momenten van de dag zowel van zon als schaduw genieten.



KENMERKEN

Stationsstraat 3

Vraagprijs: € 1.295.000,- k.k.
Aanvaarding : in overleg

MEETRAPPORT

Woonoppervlakte: 417 m²
Overige inpandige woonruimte: 28 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 7 m²
Inhoud: 1665 m³

BOUW

Type object : vrijstaande woning
Soort bouw : Bestaande bouw
Bouwperiode : 1882
Dakbedekking: dakpannen en mastiek
Type dak: samengesteld dak
Isolatie: deels dubbel glas, deels dakisolatie, deels vloerisolatie

LOCATIE

Ligging : in centrum, beschutte ligging

TUIN

Type: achtertuin, voortuin, zijtuin
Oriëntering: noordwest
Staat: verzorgd
Parkeerfaciliteiten: op eigen erf voor meerdere auto's
Garage: geen garage
Schuur/berging: inpandig

VERWARMINGSVOORZIENINGEN

Verwarming: c.v.-ketel, 2x warmte terugwininstallatie, deels vloerverwarming en een spekkachel
Warm water: c.v.-ketel
Bouwjaar: 2007
Energie label: wettelijk niet verplicht in verband met gemeentelijk monument

OVERIGE

Kabel-tv: ja
Glasvezel: ja



























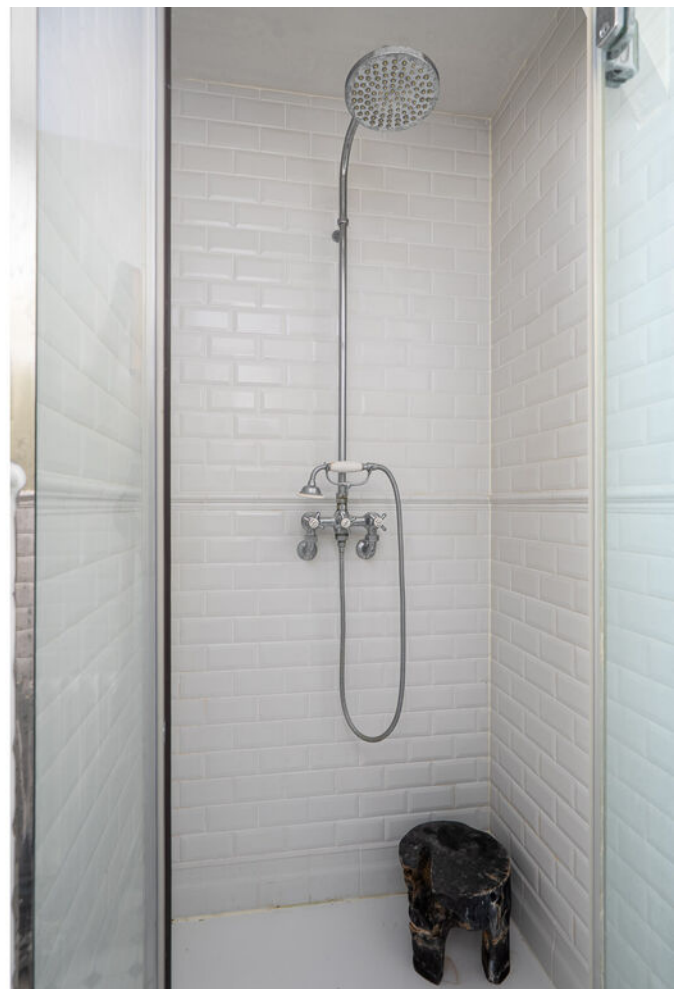














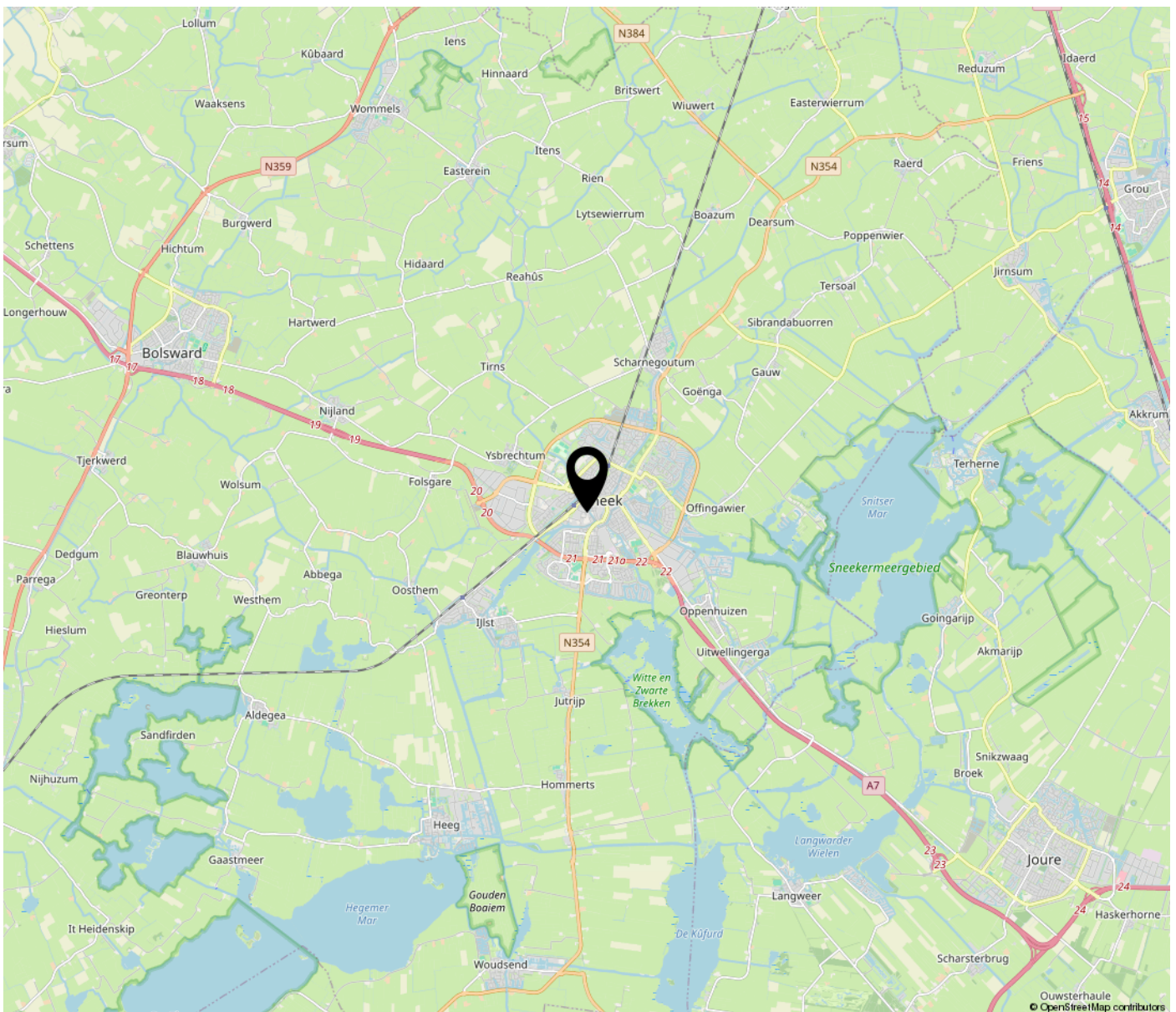
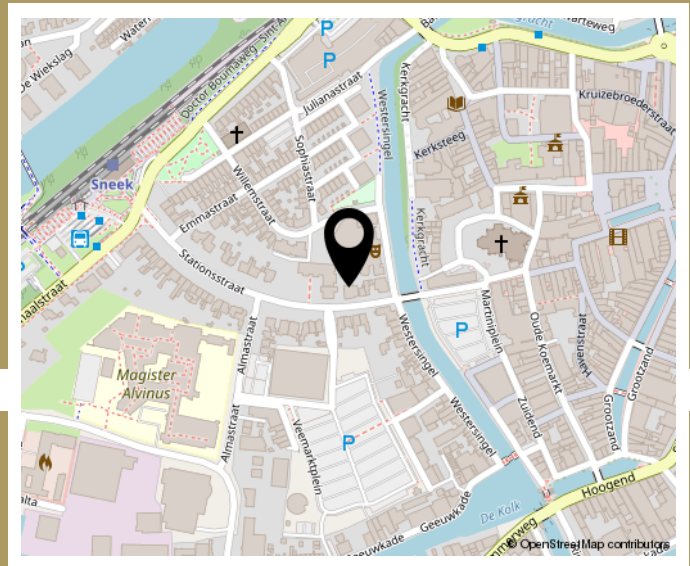




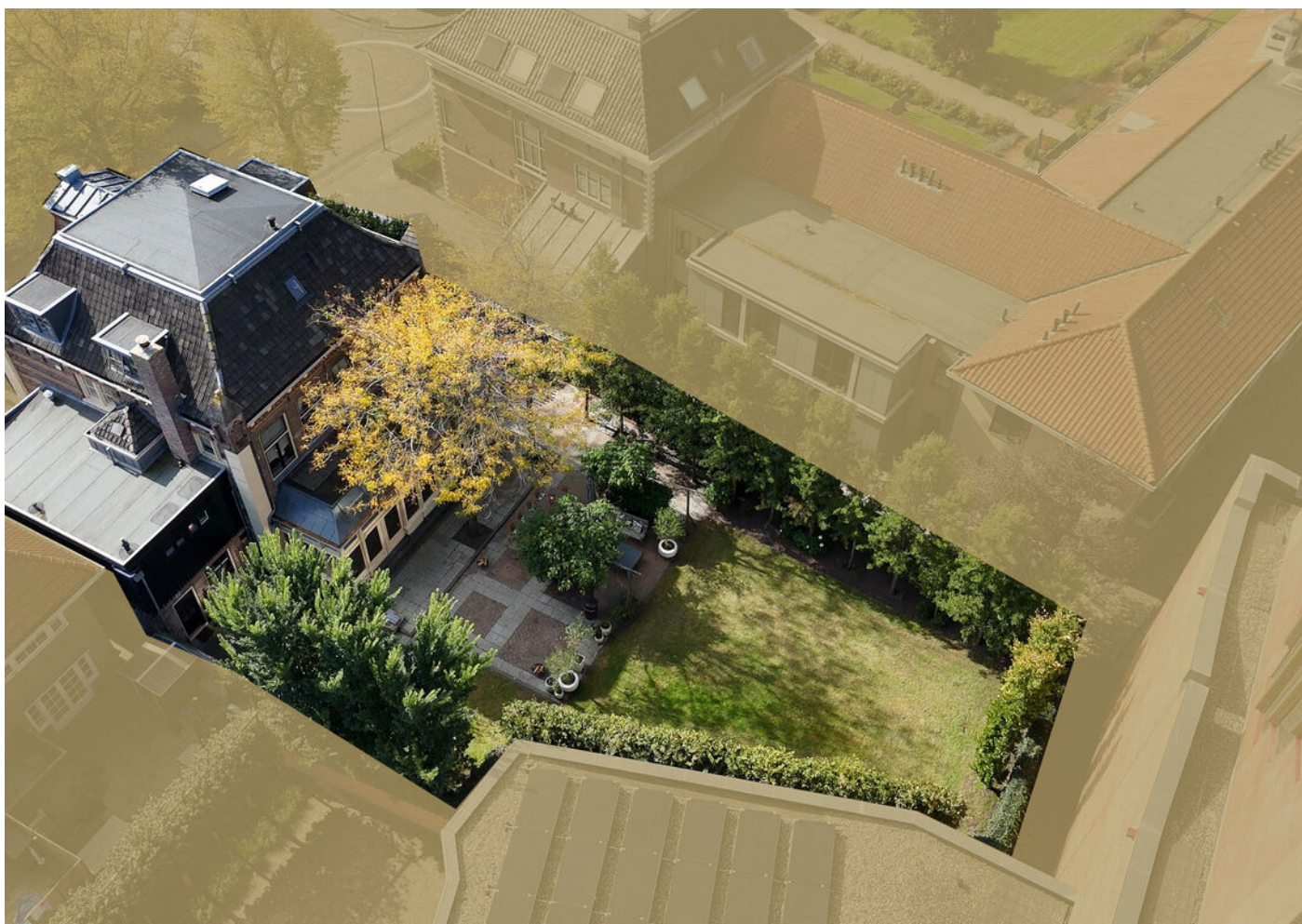
LOCATIE OP DE KAART

Woont u
binnenkort
op deze exclusieve
locatie?

STATIONSSTRAAT 3
SNEEK











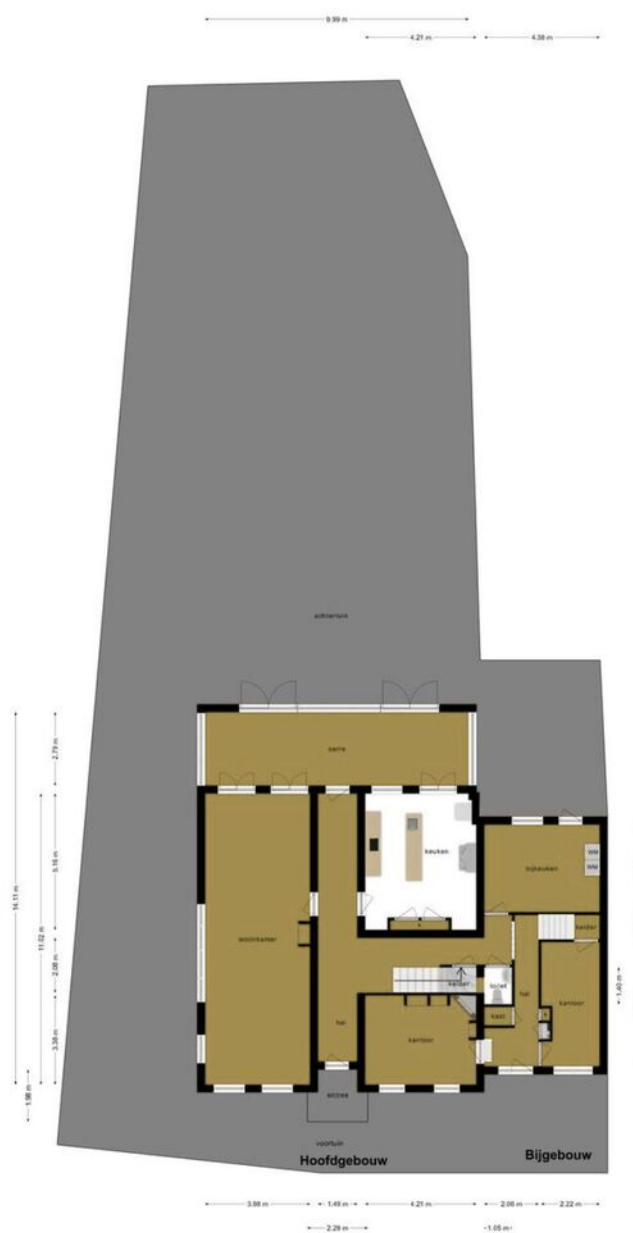






PLATTEGROND

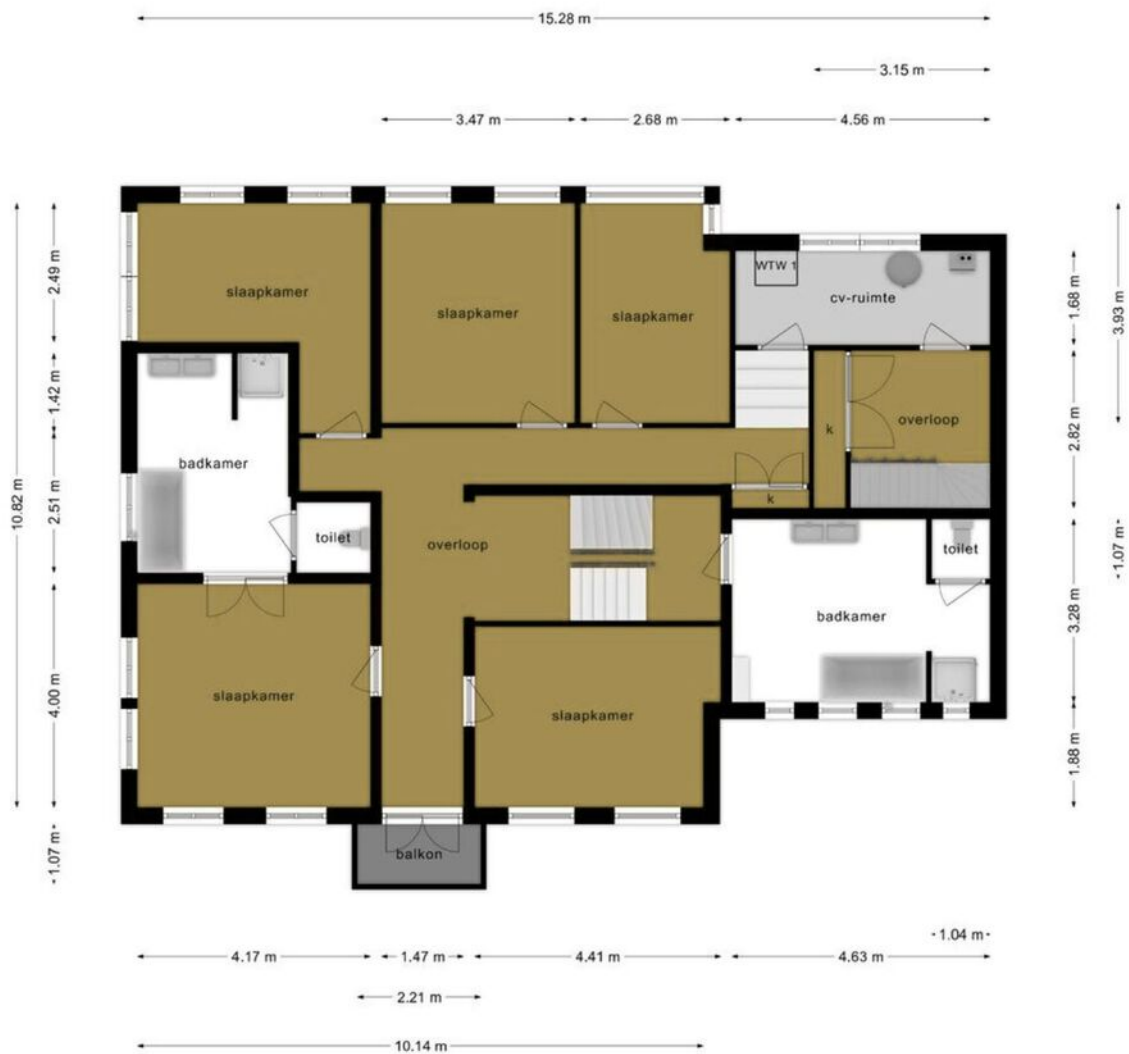
Begane grond



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

PLATTEGROND

1e verdieping



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

PLATTEGROND

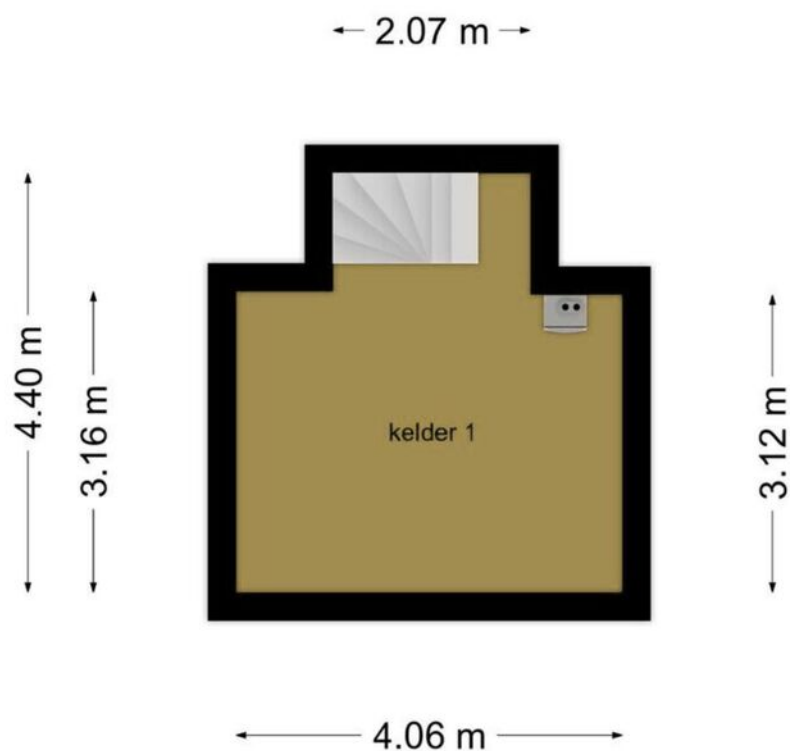
2e verdieping



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

PLATTEGROND

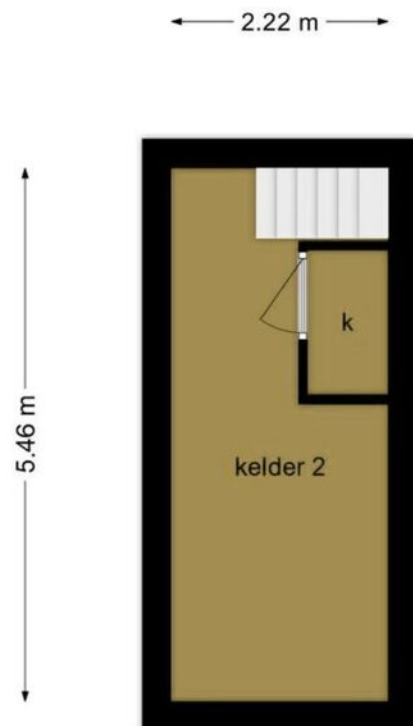
Kelder 1



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

PLATTEGROND

Kelder 2



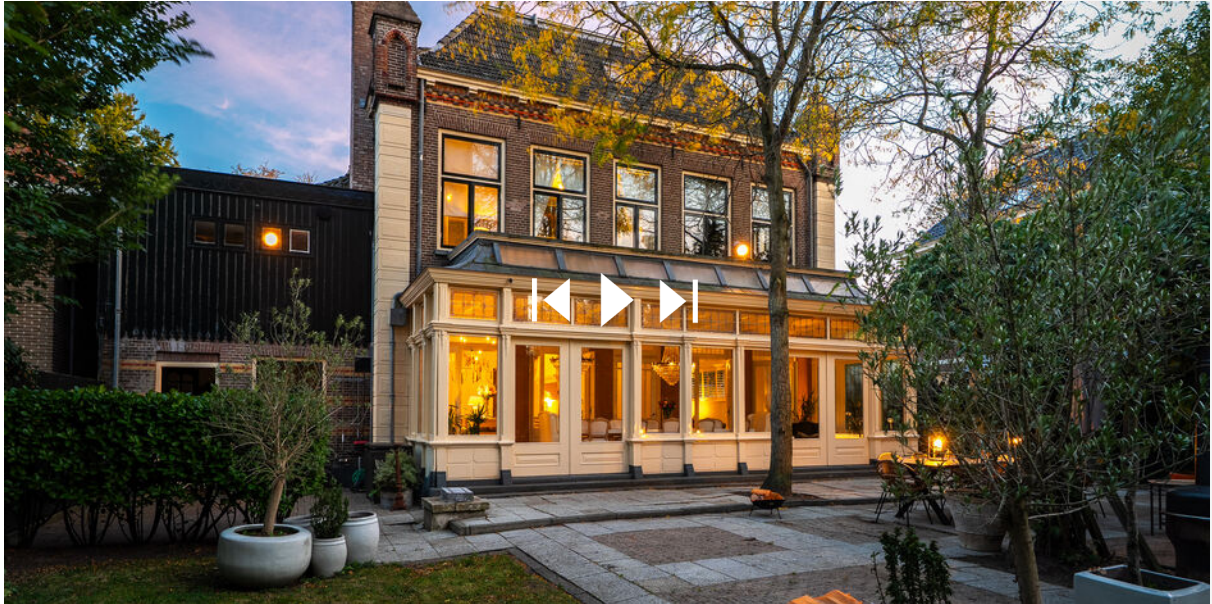
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Bekijk dit bijzondere object

middels de unieke woningvideo



Stationsstraat 3, Sneek



Scan de code
en bekijk de video van dit
exclusieve herenhuis op
uw mobiel.

BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Súdwest-Fryslân / Stationsbuurt



49%



51%



0,9 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

1.100.050,00

Leeftijd



0 - 14: 9%

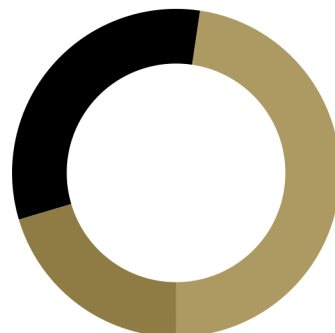
15 - 24: 11%

25 - 44: 15%

45 - 64: 33%

65+: 32%

Huishoudens



Eenpersoons: 48%

Zonder kinderen: 32%

Met kinderen: 20%

Koop / huur



Koop: 65%

Huur: 35%

WONEN IN SNEEK

DÉ LEUKSTE STAD VAN FRIESLAND!

Sneek oftewel Snits in het Fries, is dé watersportstad in het hart van Friesland en telt ongeveer 35000 inwoners. Sneek is omringd door water en natuur en uitermate in trek bij watersport-liefhebbers. De nabij gelegen meren en kanalen bieden talloze kansen voor de watersport. Jaarlijks vindt in Sneek het grootste, op binnenwater georganiseerde, zeilwedstrijdenevenement van Europa plaats; de Sneekweek. De stad is rijk bedeed met monumenten en oude stadsgezichten, heeft diverse musea, een gezellig en gevarieerd winkelcentrum

en is rijk aan terrassen, cafés en restaurants. Sneek heeft een eigen ziekenhuis en een breed aanbod aan scholen in zowel het lager als voortgezet onderwijs. Bovendien is de stad goed verbonden via openbaar vervoer en snelwegen, waardoor u eenvoudig andere delen van Nederland kunt verkennen.

Wilt u meer weten over Sneek, informeer dan bij de makelaar, die kan u meer vertellen!





VEELGESTELDE VRAGEN

Wat is een akte van levering?

In de akte van levering, ook wel leveringsakte of transportakte genoemd, wordt door de notaris formeel en juridisch vastgelegd dat een huis van de verkoper naar de koper overgaat. Het is een belangrijke laatste stap in de overdracht van een huis en is volgens de wet verplicht bij de verkoop en aankoop van een huis. De akte van levering kan alleen worden opgemaakt en bekrachtigd door een notaris.

Wat betekent kosten koper (k.k.)?

Bij "kosten koper" betaalt de koper de kosten naast de koopsom zelf, bijvoorbeeld overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastrale kosten.

Kan ik de kosten koper meefinancieren?

Sinds 2019 kun je maximaal 100% van de woningwaarde lenen. Je kunt dus geen bijkomende kosten meefinancieren in de hypotheek, waardoor je eigen geld nodig hebt voor het betalen van de kosten koper. Houd rekening met een percentage van ca. 6% bij een normale situatie.

Kan ik de kosten koper van de belasting aftrekken?

Een groot deel van de kosten koper is fiscaal aftrekbaar; advieskosten, bemiddelingskosten en notariskosten voor de hypotheek mag je aftrekken. Hetzelfde geldt voor de aanvraagkosten van de NHG en de taxatiekosten.

Wat is een energielabel?

Het energielabel voor woningen geeft met de klassen A++++ (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een huis is in vergelijking met soortgelijke huizen. Een energiezuinig huis heeft goede isolatie, energiezuinige ventilatie, zonnepanelen en wordt op een duurzame manier verwarmd.

Is een energielabel verplicht bij het verkopen van mijn huis?

Sinds 1 januari 2015 is het verplicht om bij de overdracht van jouw huis een energielabel te hebben. Als je tijdens de overdracht geen energielabel kan overhandigen dan riskeer je een boete.

Wanneer is mijn huis definitief verkocht?

Je huis is definitief verkocht als alle termijnen voor de eventuele ontbindende voorwaarden zijn verstreken. Zijn er geen ontbindende voorwaarden? Dan is de woning na de 3 dagen bedenktijd definitief verkocht.

Hoe lang duurt de bedenktijd?

De wettelijke bedenktijd duurt 3 dagen. Slechts één van de drie dagen mag een weekend- of feestdag zijn. Gaat de bedenktijd in op vrijdag, dan eindigt de termijn niet op maandag om 24:00 uur, maar op dinsdag. Valt het einde van de bedenktijd op een weekend- of feestdag, dan wordt de termijn verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

Hoe berekent een makelaar de gebruiksoppervlakte (woonoppervlakte) van een huis?

De gebruiksoppervlakte wonen (in de volksmond ook wel woonoppervlakte genoemd) stelt de makelaar samen aan de hand van de meetinstructie, op basis van de NEN 2580 norm. Deze instructie zorgt ervoor dat je kunt uitgaan van betrouwbare vermeldingen van gebruiksoppervlakte wonen op funda. Zo kan je er dan ook van uitgaan dat het huis dat je verkoopt op dezelfde manier is ingemeten als je nieuwe woning op Funda.

***Deze brochure is met de meest grote zorgvuldigheid samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Prijswijzigingen en/of drukfouten voorbehouden.**

VRIJBLIJVENDE WAARDEBEPALING



uw
persoonlijke
makelaar

Overweegt u om uw woning te verkopen, maar wilt u eerst weten wat uw eigen woning waard is?

Ontdek de realistische waarde van uw woning met Vastgoedboutique UNYK.

Vastgoedboutique UNYK biedt een gratis waardebepaling van uw woning aan, zodat u precies weet waar u staat in de woningmarkt.

Neem vandaag nog contact met Vastgoedboutique UNYK op en profiteer van de GRATIS waardebepaling.

Scan de QR-code om contact met ons op te nemen



This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

AANTEKENINGEN

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



uw
persoonlijke
makelaar

W www.vastgoedboutique-nyk.nl

T 06 23 73 11 38 **E** info@vastgoedboutique-nyk.nl