

De sleutel tot uw thuis



SNEEK | Hoofden 1 203

vraagprijs € 420.000 k.k.



jan de lange
de sleutel tot uw thuis

0515-412345 | info@makelaardij-delange.nl
www.makelaardij-delange.nl

Even in het kort...

Het kopen van een woning is zowel voor de verkoper(s) als voor de koper(s) vaak een spannende gebeurtenis. Dat begrijpen wij als geen ander.

Deze brochure geeft een goed beeld van de woning, maar tijdens een bezichtiging kun je pas echt een goede indruk krijgen. Staat er al een afspraak gepland of hebben wij elkaar net getroffen in de woning?

Lees alles nog eens rustig na in deze brochure. Vragen? Neem contact met ons op! Wij nemen graag de tijd voor je.

Is dit het huis van je dromen? Vraag ons naar de verkoopprocedure.
Is deze woning toch niet wat je ervan had verwacht? Laat het ons ook even weten.

Wij zijn benieuwd naar je reactie!



Manfred de Wolff
Register Makelaar - Taxateur

Tryntsje Stenekes
Register Makelaar



Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte:	83 m ²
Inhoud:	263 m ³
Bouwjaar:	2011
Gebouw gebonden buiten ruimte:	12 m ²
Externe bergruimte:	22 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, bouwjaar 2011
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Energie label:	A
Kamers:	3
Slaapkamers:	2





0515-412345

| info@makelaardij-delange.nl

| makelaardijdelange.nl



Hoofden 1 203

Luxe wonen aan het water – met uitzicht, rust én stadse voorzieningen binnen handbereik!

Op een prachtige, vrije locatie in de geliefde wijk De Oudvaart ligt dit stijlvolle appartement van ca. 83 m², gelegen op de 2e verdieping van het moderne complex "De Aldfeart" (2011). Een unieke combinatie van comfort, ruimte en een bijna landelijke woonbeleving.

Het appartement beschikt over een eigen parkeerplaats en een grote berging in de afgesloten parkeerkelder. De lichte living is op het westen gericht en biedt via grote raampartijen een schitterend vrij uitzicht over het vaarwater en de karakteristieke Dompboerderij met omliggende weilanden. Het ruime balkon van ca. 12 m² op het westen

is de ideale plek om tot in de avond van de zon te genieten.

Het appartement maakt deel uit van een fraai vormgegeven complex dat aan drie zijden door water wordt omringd. Aan de landzijde bevinden zich extra parkeerplaatsen en een mooi aangelegde buitenruimte met groen en een natuurlijke overgang naar het water. De centrale entree is indrukwekkend en voorzien van een lift en trappenhuis. Daarnaast is het gebouw volledig toegankelijk, met onder andere een buitenlift vanaf de parkeerplaats naar het bordes.

De ligging is bijzonder aantrekkelijk: rustig en vrij, maar toch met alle voorzieningen dichtbij. Op loopafstand bevinden zich twee jachthavens, een supermarkt met



postagentschap, basisscholen, een zwembad met fitnesscentrum en een park. Ook het Sneekmeer, De Potten en het historische centrum van Sneek zijn eenvoudig per fiets of te voet bereikbaar.

Kortom: een comfortabel en luxe appartement op een unieke locatie, waar wonen aan het water en stedelijk gemak perfect samenkomen.

INDELING HET APPARTEMENTSGEBOUW

Er is een actieve Vereniging van eigenaars (VvE) met een bijdrage van ca. € 208,54 per maand voor o.a. onderhoud (reserve) en opstalverzekering. Parkeren voor bewoners in de parkeergarage onder het appartementencomplex. Parkeren bezoekers op gemeenschappelijk parkeerterrein.

APPARTEMENT:

Entree/gang, meterkast, modern toilet.
Royale woonkamer met veel lichtinval en Frans balkon met naar binnen draaiende dubbele deuren. Tevens van uit de woonkamer toegang tot het ruime terras.
Open hoekkeuken welke in 2019 is vernieuwd en is voorzien van diverse inbouwapparatuur.
Praktische bijkeuken/berging met witgoed-/ en CV-opstelplaats. Twee slaapkamers

waarvan de ouderslaapkamer toegang heeft tot het balkon.

Via de trap of de lift is binnendoor de parkeerkelder bereikbaar met eigen parkeerplaats en berging (5 m²) bereikbaar. De parkeergarage heeft een elektrisch bedienbare overheaddeur met afstandsbediening en een loopdeur. De oprit is voorzien van verwarming indien nodig in de wintermaanden.



ALGEMEEN:

- Bouwjaar 2011.
 - Energielabel A.
 - Geheel voorzien van vloerverwarming d.m.v. Intergas, HR combiketel, bj. 2011.
 - Meterkast met 9 groepen, kookgroep en aardlekschakelaars.
 - Keuken v.v. inductie kookplaat, afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser en koel-/vriescombinatie.
 - Badkamer v.v. royaal wastafelmeubel, grote inloopdouche en design radiator.
 - Fantastisch zicht op de karakteristieke Dompboerderij en het vaarwater.
 - Eigen berging van ca. 5 m² en parkeerplaats van ca. 17 m².
 - Entree via video intercom.
- Beveiligingssysteem d.m.v. camerasysteem in algemene ruimtes.
- Zonwering d.m.v. elektrisch bedienbare screens.
 - Waterontharder aanwezig via de VVE.
 - Op loop-/fietsafstand van de stad en het openbaar vervoer.

Maak vrijblijvend een bezichtigingsafspraak via Makelaardij Jan de Lange!

Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

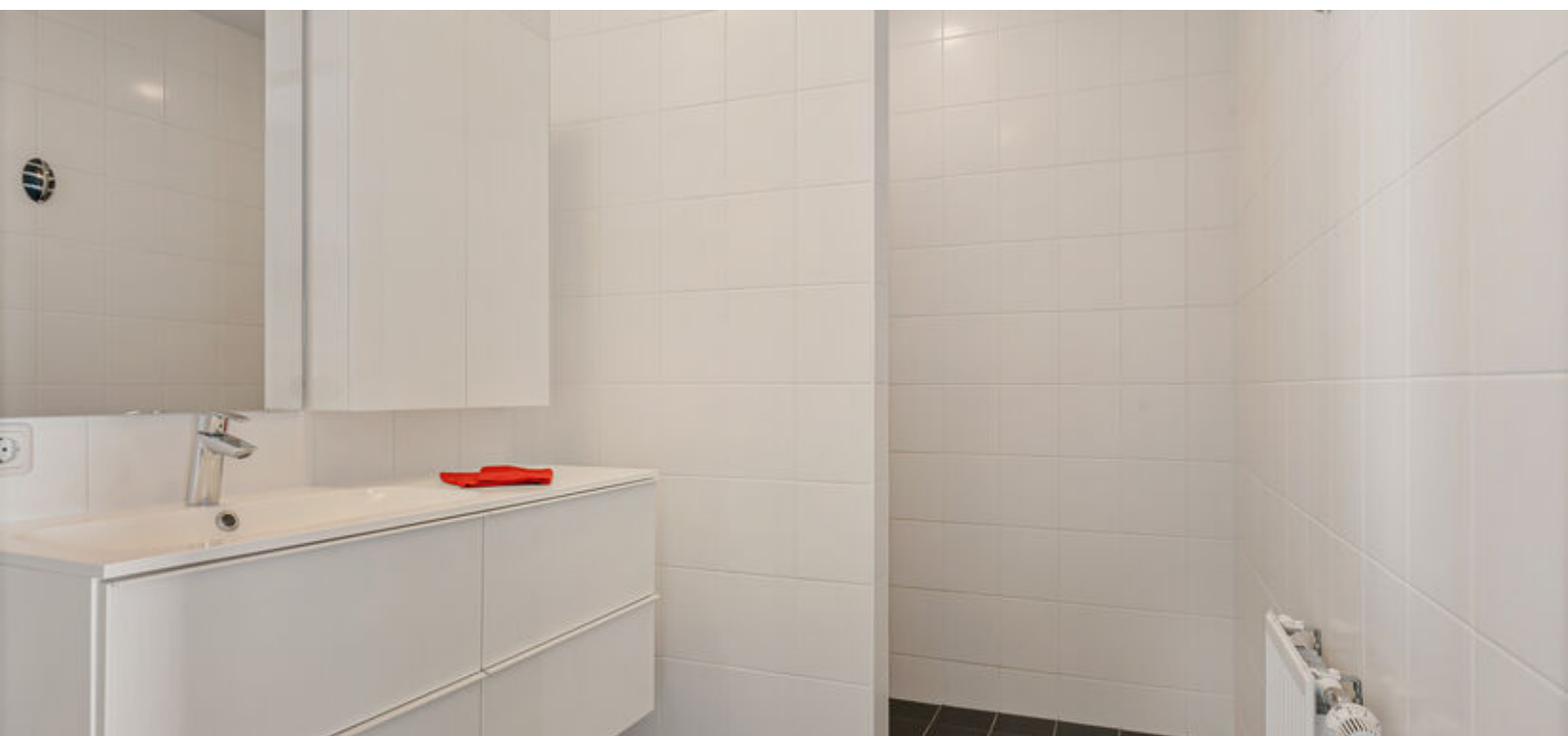




0515-412345

| info@makelaardij-delange.nl

| makelaardijdelange.nl



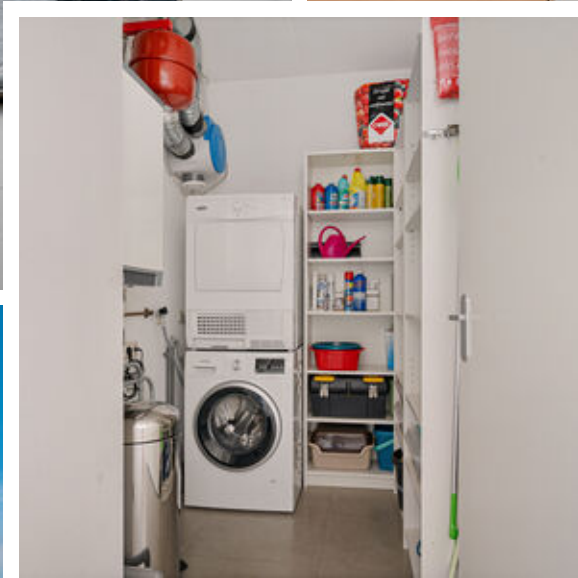
0515-412345

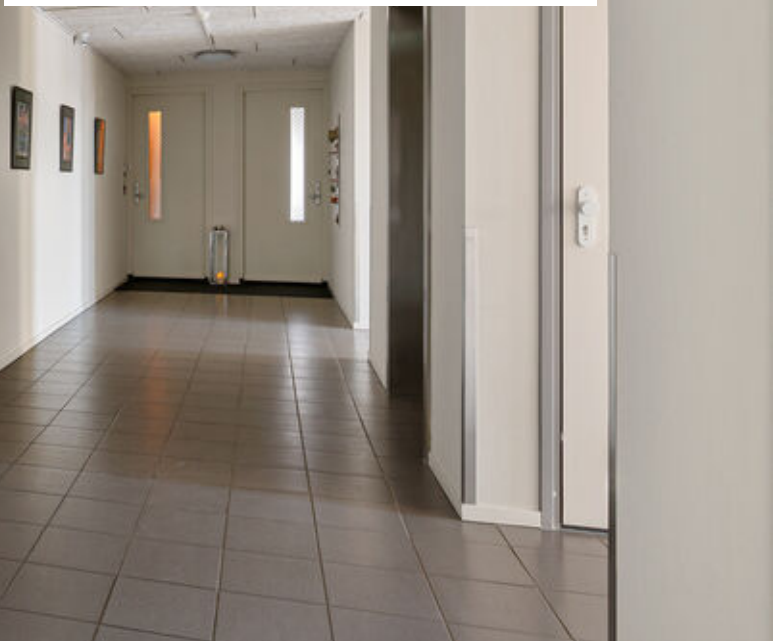
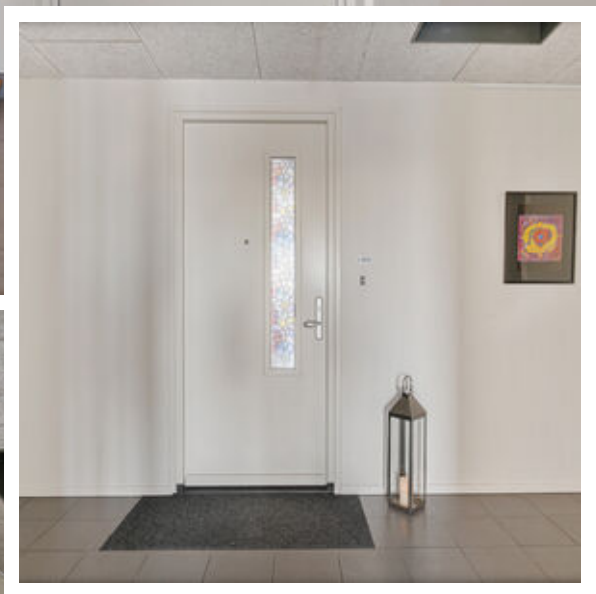


info@makelaardij-delange.nl



makelaardijdelange.nl







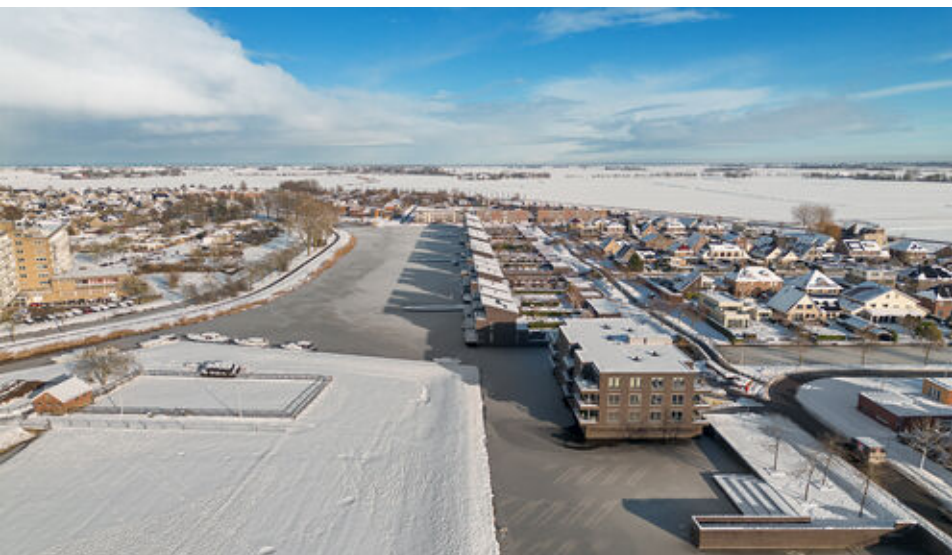
0515-412345



info@makelaardij-delange.nl



makelaardijdelange.nl



0515-412345

| info@makelaardij-delange.nl

| makelaardijdelange.nl



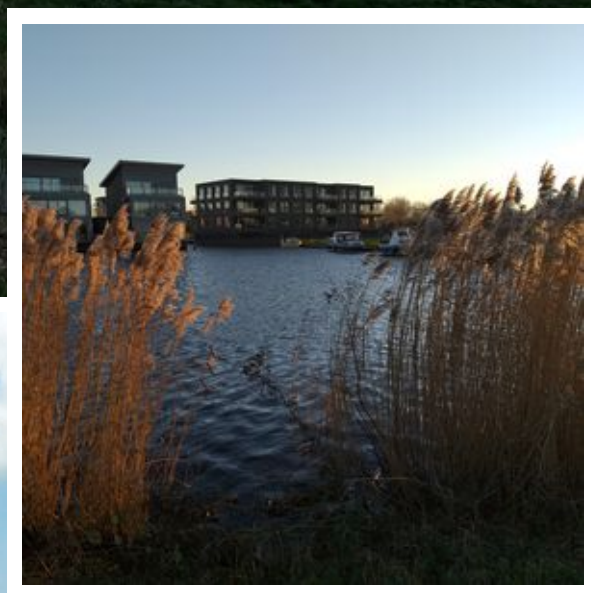
0515-412345



info@makelaardij-delange.nl



makelaardijdelange.nl



0515-412345



info@makelaardij-delange.nl



makelaardijdelange.nl

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast grote slaapkamer	X		
- Vaste kast kleine slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- raam plissé franse balkons woonkamer		X	
- Overgordijnen kamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Grote houten bureau-meubel kleine slk.		X	
- Bijkeuken opbergkast	X		
- Berging in kelder, legplanken	X		
- Berging in kelder stellingen/wandrek		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- DeLonghi Koffiemachine		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Bloembakken met beplanting balkon		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

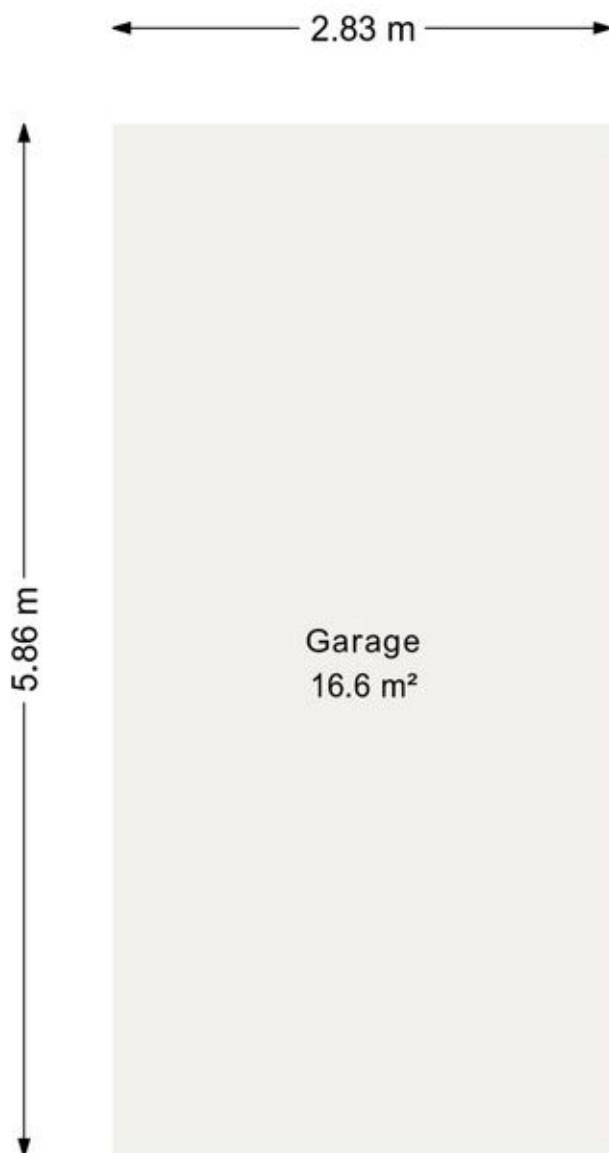
Plattegrond



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



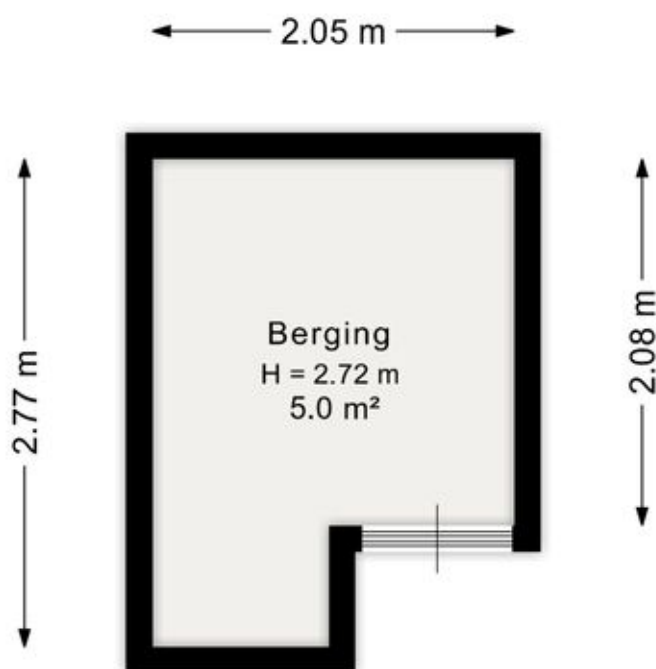
Plattegrond



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Plattegrond

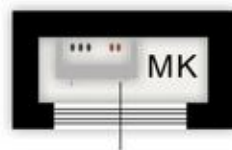


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Plattegrond

← 0.96 m →



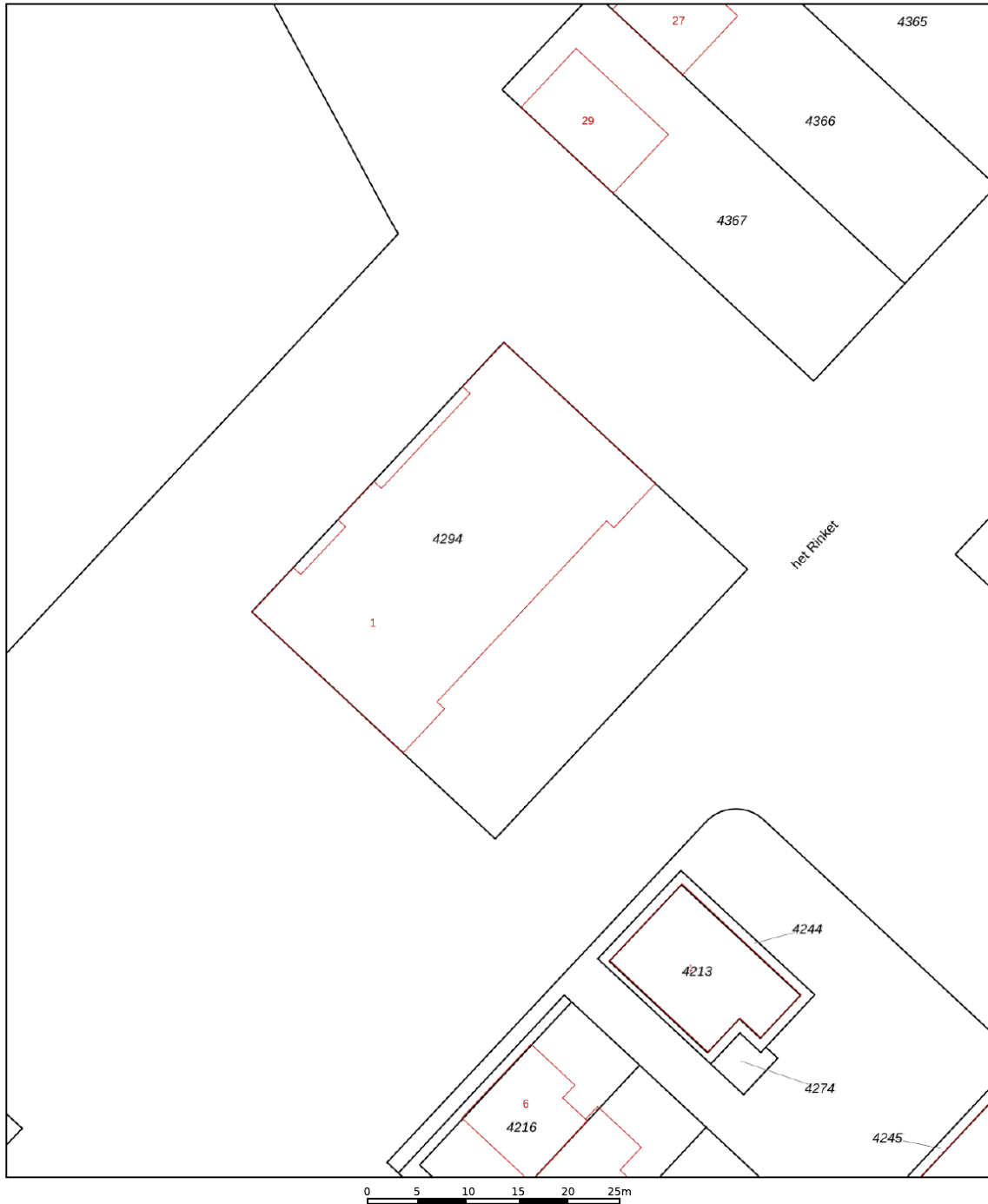
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

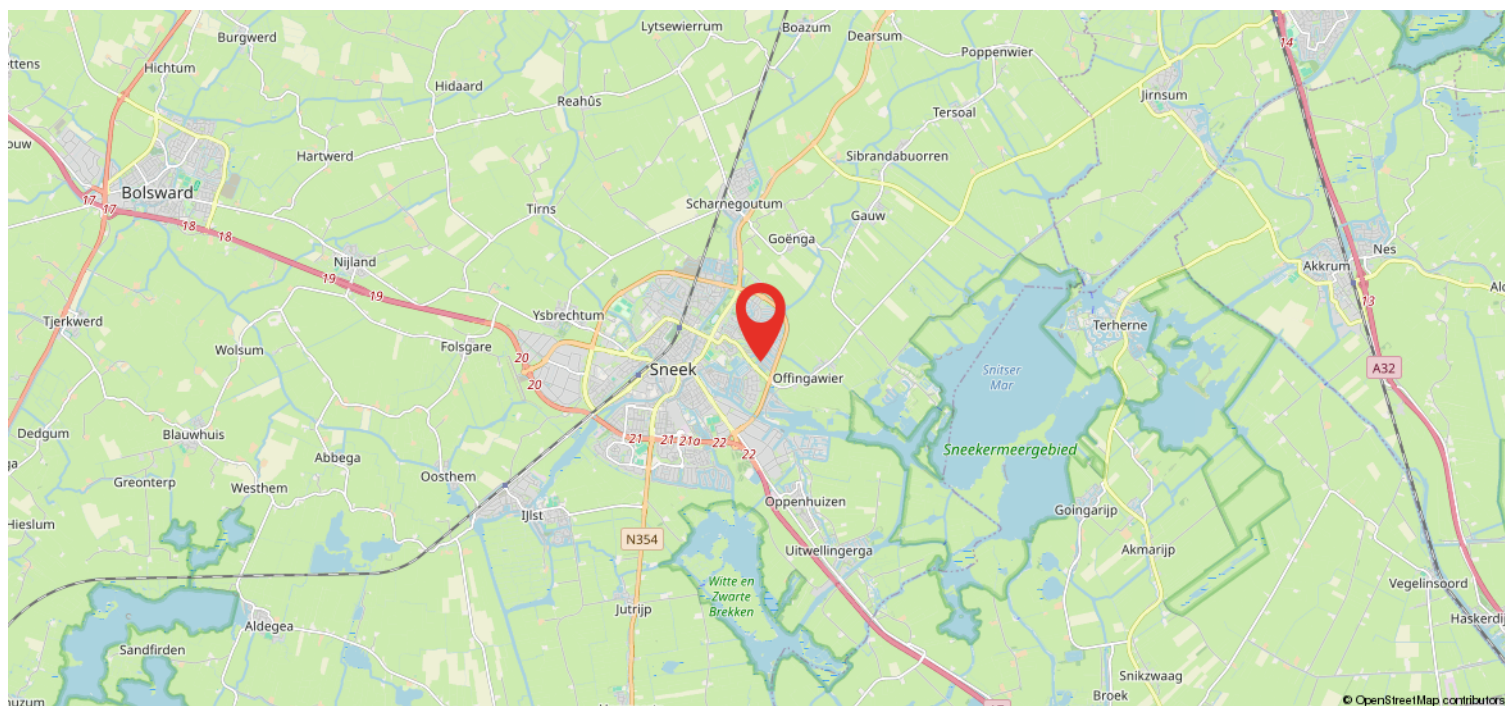
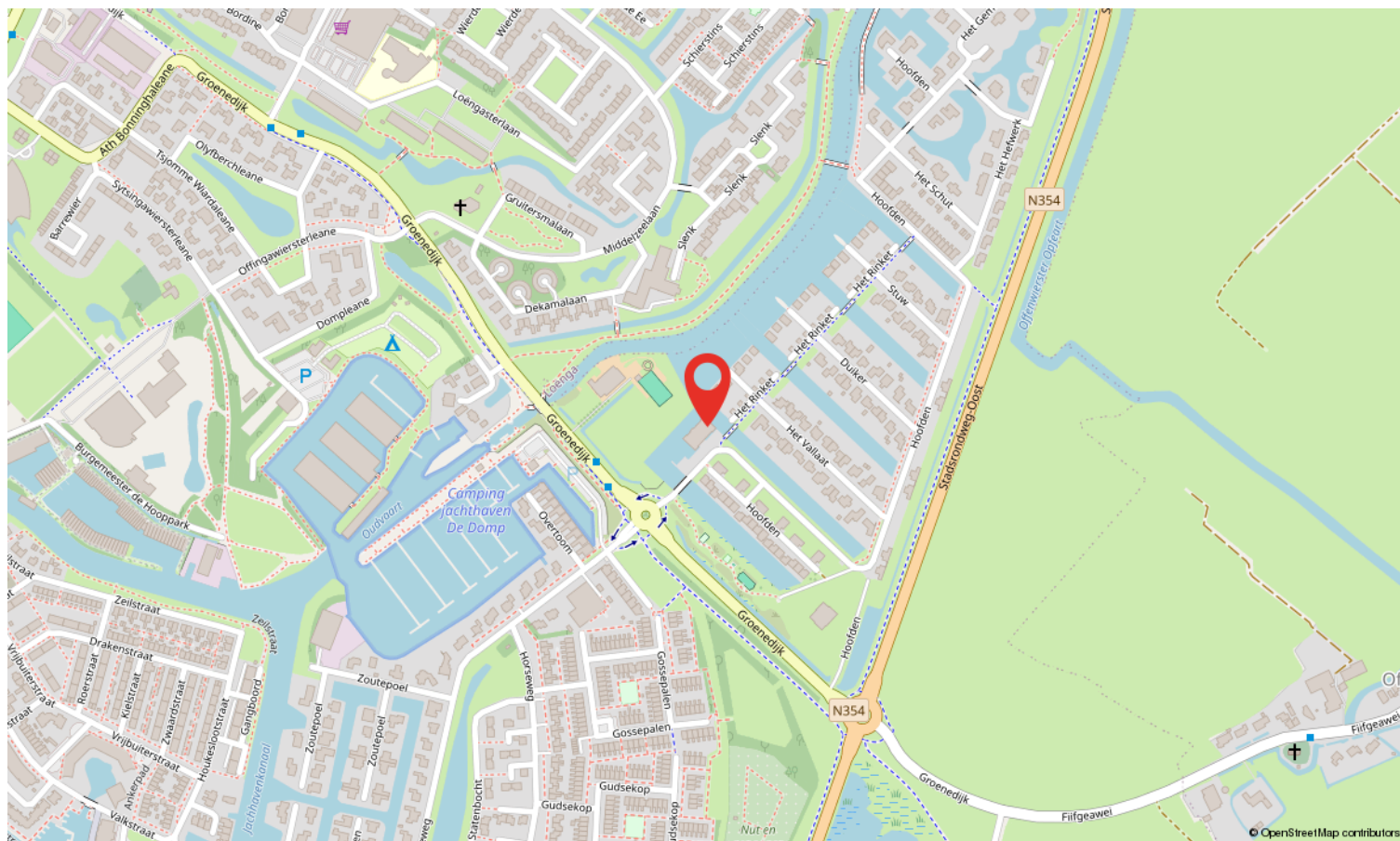
Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Sneek Sectie D Perceel 4294	kadaster 
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 december 2025 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.			



Locatie op de kaart



Wonen in Sneek

Sneek is één van de elf Friese steden en de hoofdplaats van de voormalige gemeente Sneek. Sneek heeft een centrale ligging in Zuidwest-Friesland, dichtbij het Sneekmeer. De stad telt circa 33.000 inwoners.

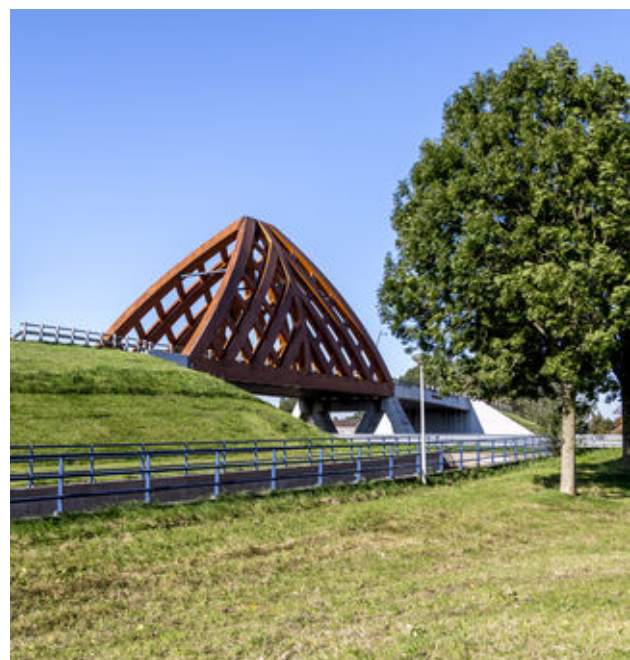
Geschiedenis

Sneek werd één van de elf Friese steden toen het in 1456 officieel stadsrechten toegekend kreeg. De stad kwam direct tot bloei als handelsstad. Een bloeiperiode die ongeveer tot 1550 duurde. In 1492 begon de stad met de aanleg van een stadsgracht en een stadsmuur. Sneek was daarmee de enige ommuurde stad in Friesland. Tegenwoordig herinneren alleen de Waterpoort en het Bolwerk nog aan deze vestingwerken.

Bezienswaardigheden

Sneek heeft een compact en karakteristiek stadscentrum, met smalle straatjes, een grachtengordel en de oude verdedigingslinie. Het historisch karakter wordt nog versterkt door de monumentale herenhuizen en de historische bezienswaardigheden, zoals de Waterpoort en het stadhuis uit 1478. Dit alles geeft de binnenstad een intiem en gezellig karakter.

Sneek staat bekend als hét watersportcentrum van Friesland. De stad telt maar liefst 13 jachthavens en 130 watersportbedrijven. Diverse waterwegen, zoals de Zwette, Geeuw, Houkesloot en de Franekervaart verbinden Sneek met de rest van Friesland. Het Sneekmeer biedt volop recreatiemogelijkheden voor watersporters.



Wat je als koper wilt weten...

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod, dus nog niet als de verkopend makelaar aangeeft dat hij/zij het bod met verkopers gaat bespreken.

2. Mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. Bovendien wil de verkoper graag weten of er meer belangstelling is. Er mag ook met meerdere partijen tegelijk onderhandeld worden, de makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

3. Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, dat mag. En als potentiële koper heb je ook het recht je bod te verlagen.

4. Mag de makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Als er veel belangstellenden zijn die de vraagprijs bieden of benaderen, dan is het moeilijk te bepalen wie de beste koper is. Dan kan er besloten worden om bijvoorbeeld via een inschrijvingsprocedure te verkopen. Bij deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Verkoper en koper zijn het eens over de belangrijkste zaken (o.a. prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden, afspraken roerende zaken), dan legt de makelaar de afspraken vast in de NVM koopovereenkomst. Wanneer beide partijen de koopakte hebben getekend, komt de koop tot stand.

6. Hoe werkt de 3 dagen bedenktijd?

Koper heeft een wettelijke bedenktijd van 3 dagen. Deze gaat in zodra de koper een kopie van de ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen en eindigt na 3 werkdagen om 24.00 uur. De bedenktijd kan langer duren als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. De makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

7. Wat zijn ontbindende voorwaarden financiering?

Bij het sluiten van de overeenkomst is het mogelijk om een ontbindende voorwaarde voor financiering af te spreken. Dit geef je duidelijk aan bij de bieding. De ontbindende voorwaarde verloopt dan 5 weken na mondelinge overeenstemming. Als de geldlening door de geldverstrekker(s) wordt geweigerd, kan de koper de koopovereenkomst binnen de in het koopcontract afgesproken termijn schriftelijk ontbinden. Koper moet daarbij de afwijzing van de bankinstelling(en) overleggen.

8. Hoe werkt een waarborgsom/bankgarantie?

Een waarborgsom is een bedrag dat koper als boete riskeert wanneer hij de aankoop van de nieuwe woning zonder geldige reden niet door laat gaan. Het geeft verkoper zekerheid over de verkoop. Zodra de ontbindende voorwaarden zijn verlopen en de koop dus definitief is, dient koper binnen 7 dagen een waarborgsom, ter hoogte van 10% van de koopsom, te storten op de derdenrekening van de door hem gekozen notaris. Een andere mogelijkheid is dat koper zijn hypotheekadviseur een bankgarantie laat regelen als het benodigde bedrag niet op rekening van koper staat. Hieraan zijn kosten verbonden, welke voor rekening van koper zijn.



Wat je als koper wilt weten...

9. Wat is de onderzoeksplicht van de koper?

De verkoper is verplicht de koper te informeren over zaken die van belang kunnen zijn. Ernstige of onverwachte gebreken, zoals een lekkage, behoren daartoe. Dit geldt niet voor gebreken die zichtbaar zijn voor de koper. Van de koper wordt verwacht dat hij/zij de staat van de woning onderzoekt. Bijvoorbeeld als het gaat om kozijnen die zichtbaar verrot zijn, of scheuren in muren. De verkoper hoeft de koper daar niet uitdrukkelijk op te wijzen. Gebreken die bij de bezichtiging ontdekt kunnen worden, kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd en komen voor rekening van de koper. De onderzoeksplicht geldt ook voor juridische aspecten. Een goed voorbeeld daarvan zijn erfdienstbaarheden, zoals een recht van overpad.

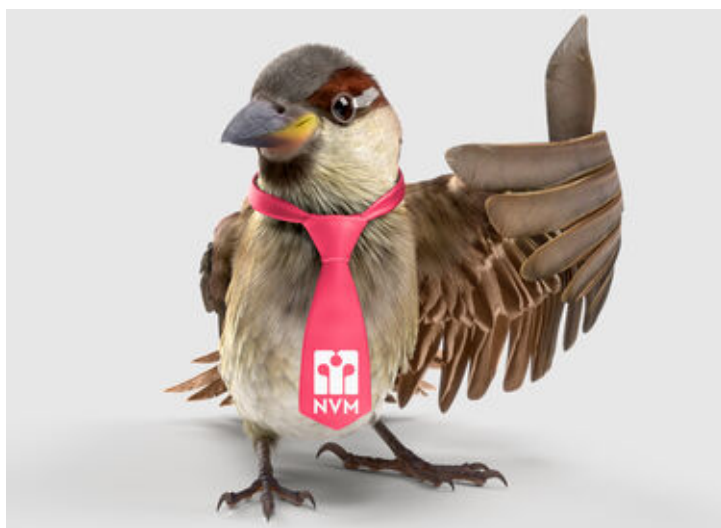
10. Is er mogelijk asbest aanwezig?

In een woning kunnen asbesthoudende stoffen voorkomen. Zeker in oudere woningen. Soms duidelijk zichtbaar, soms in mindere mate. Wij nemen in de koopovereenkomst een clause op dat verkoper is gevrijwaard van alle aansprakelijkheid inzake de aanwezigheid en het eventueel verwijderen van deze asbesthoudende stoffen.

11. Koop je een woning die voor 1990 gebouwd is?

Als koper dien je er rekening mee te houden dat een bestaande woning die niet recent gebouwd is aan andere eisen van bouwqualiteit voldoet dan een nieuwere woning. Daarom nemen wij bij woningen die voor 1990 zijn gebouwd een ouderdomsclausule op in de koopovereenkomst. Hierin wordt vermeld dat koper bekend is met dit feit.

Zijn er nog vragen en/of opmerkingen? Laat het ons weten, wij helpen je graag verder!



Kom eens langs...

Ons kantoor zit aan de Westersingel 35 te Sneek. Ben je in de buurt, stap gerust binnen!

Je bent opzoek naar een (andere) woning. Wat kunnen wij voor elkaar betekenen?
Wij geven graag advies en begeleiding.

Is er nog een eigen woning?

Wel fijn om de huidige waarde hiervan te weten. Wij komen graag GRATIS langs voor een waardebepaling en verkoopadvies.

Wij hebben wellicht jouw droomhuis niet in de verkoop.. Maar een andere makelaar misschien wel. Dan kun je ons inschakelen als aankoopmakelaar!

Taxatie nodig?

Juist, ook hiervoor ben je bij ons aan het goede adres.

"Wij helpen je graag met het vinden van de sleutel tot je nieuwe (t)huis"



Heeft u interesse?



Westersingel 35
8601 EN Sneek

0515-412345 | info@makelaardij-delange.nl
www.makelaardij-delange.nl



0515-412345



info@makelaardij-delange.nl



makelaardijdelange.nl