

# De sleutel tot uw thuis



HEEG | It Eilân 40

vraagprijs € 325.000 k.k.



0515-412345 | [info@makelaardij-delange.nl](mailto:info@makelaardij-delange.nl)  
[www.makelaardij-delange.nl](http://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

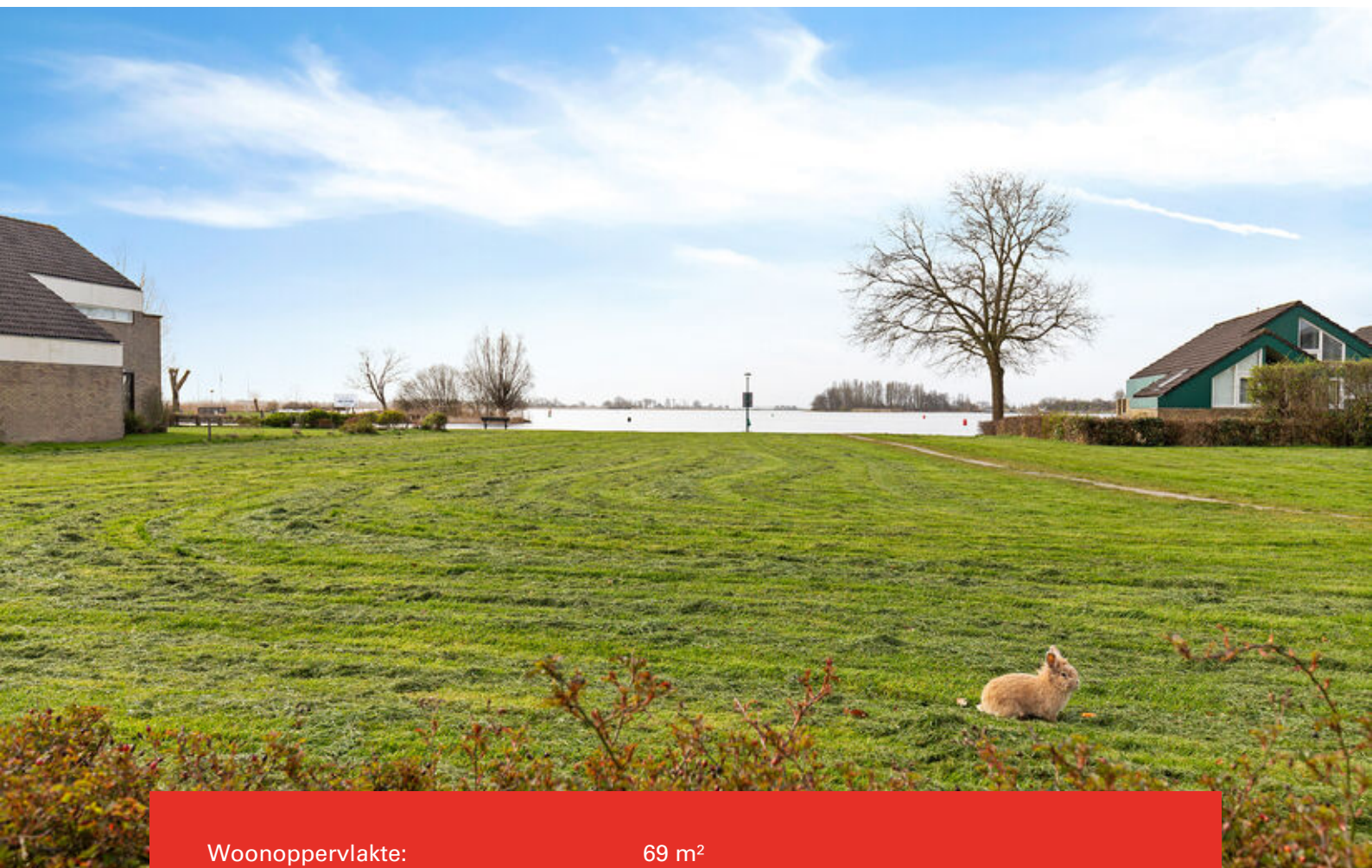


0515-412345

| [info@makelaardij-delange.nl](mailto:info@makelaardij-delange.nl)

| [makelaardijdelange.nl](http://makelaardijdelange.nl)

# Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte:	69 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	173 m <sup>2</sup>
Inhoud:	318 m <sup>3</sup>
Bouwjaar:	1973
Overige inpanidige ruimte:	12 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte:	3 m <sup>2</sup>
Energie label	C
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Kamers:	3
Slaapkamers:	2





0515-412345

| [info@makelaardij-delange.nl](mailto:info@makelaardij-delange.nl)

| [makelaardijdelange.nl](http://makelaardijdelange.nl)



# It Eilân 40

Wonen met uitzicht waar je stil van wordt. Dit is zo'n plek die je niet uitlegt, maar ervaart.

Aan It Eilân 40 in Heeg ligt deze unieke woning direct aan het Heegermeer. Het uitzicht is hier simpelweg spectaculair en continu in beweging. Water, lucht en ruimte komen hier samen op een manier die je met eigen ogen moet zien.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de dubbele bestemming. Je kunt hier zowel permanent wonen als recreëren. Dat maakt het niet alleen een fijne plek voor jezelf, maar ook een interessante combinatie van wonen en vrije tijd.

De woning is daarnaast ideaal voor wie gelijkvloers wil wonen, maar geen

appartement zoekt. Hier heb je het comfort van alles op één niveau, gecombineerd met een eigen tuin. Onderhoudsvriendelijk en precies groot genoeg om van buiten te genieten zonder dat het veel werk vraagt.

Alles klopt hier; uitzicht, ligging, gebruiksmogelijkheden en comfort. Een woning die zich lastig in woorden laat vangen, maar des te meer indruk maakt zodra je er staat.

## INDELING

Aan weerszijden van de voordeur bevinden zich de berging en de meterkast, beide buitenom bereikbaar. Entree met compacte hal en garderobe. De woonkamer met open keuken vormt een lichte en prettige



leefruimte. Aan de achterzijde is de ruime slaapkamer gesitueerd. De badkamer beschikt over een separaat toilet en aansluitingen voor het witgoed. Daarnaast is er een praktische bergkast met cv-opstelling en een tweede slaap-/werkkamer.

De open verdieping is ingericht als slaatzolder met praktische bergruimte en drie dakramen, wat zorgt voor een goede lichtinval en ventilatie.

#### ALGEMEEN:

- Bouwjaar 1973.
- Energielabel C.
- Verwarming d.m.v. vloerverwarming en afgewerkt met een pvc vloer.
- Alle gevelbekleding en kozijnen zijn recent v.v. kunststof incl. HR glas.
- Moderne keuken in royale hoekopstelling, v.v. diverse inbouwapparatuur.
- Badkamer v.v. ruime douchehoek, wastafel, (separaat) toilet en witgoedaansluitingen.
- Fantastische ligging aan het Heegermeer, ligplaatsen voor de boot in de nabije omgeving te huur.
- Mag ook als recreatiewoning gebruikt worden, er is een dubbelbestemming aanwezig.
- Bijdrage coöperatieve vereniging € 100,- per

jaar.

Maak vrijblijvend een bezichtigingsafpraak 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](mailto:info@makelaardij-delange.nl)

| [makelaardijdelange.nl](http://makelaardijdelange.nl)



0515-412345

| [info@makelaardij-delange.nl](mailto:info@makelaardij-delange.nl)

| [makelaardijdelange.nl](http://makelaardijdelange.nl)

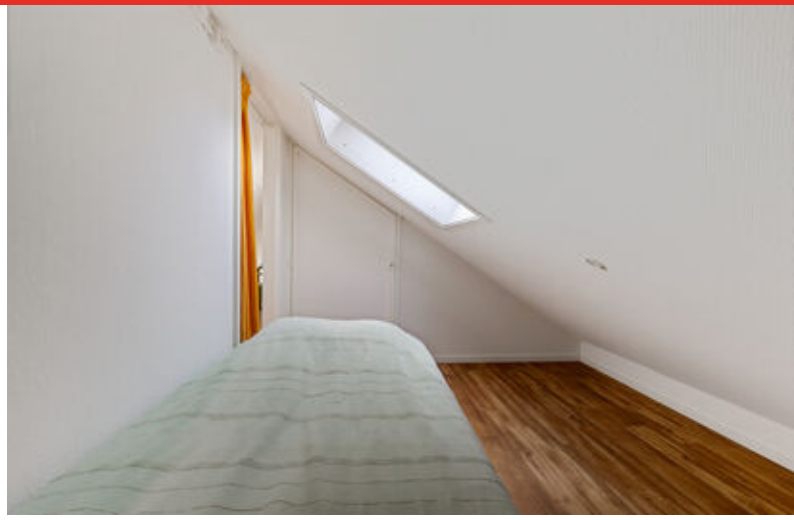
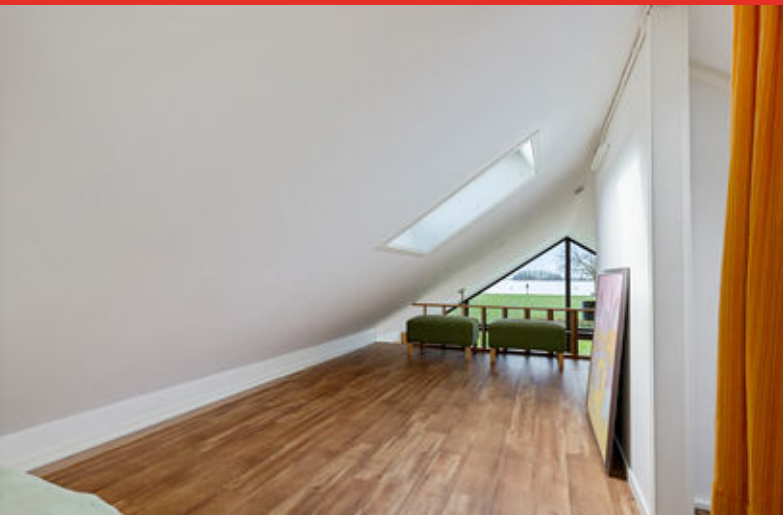




0515-412345

| [info@makelaardij-delange.nl](mailto:info@makelaardij-delange.nl)

| [makelaardijdelange.nl](http://makelaardijdelange.nl)



0515-412345

| [info@makelaardij-delange.nl](mailto:info@makelaardij-delange.nl)

| [makelaardijdelange.nl](http://makelaardijdelange.nl)



0515-412345

| [info@makelaardij-delange.nl](mailto:info@makelaardij-delange.nl)

| [makelaardijdelange.nl](http://makelaardijdelange.nl)



0515-412345

| [info@makelaardij-delange.nl](mailto:info@makelaardij-delange.nl)

| [makelaardijdelange.nl](http://makelaardijdelange.nl)



0515-412345

| [info@makelaardij-delange.nl](mailto:info@makelaardij-delange.nl)

| [makelaardijdelange.nl](http://makelaardijdelange.nl)

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		

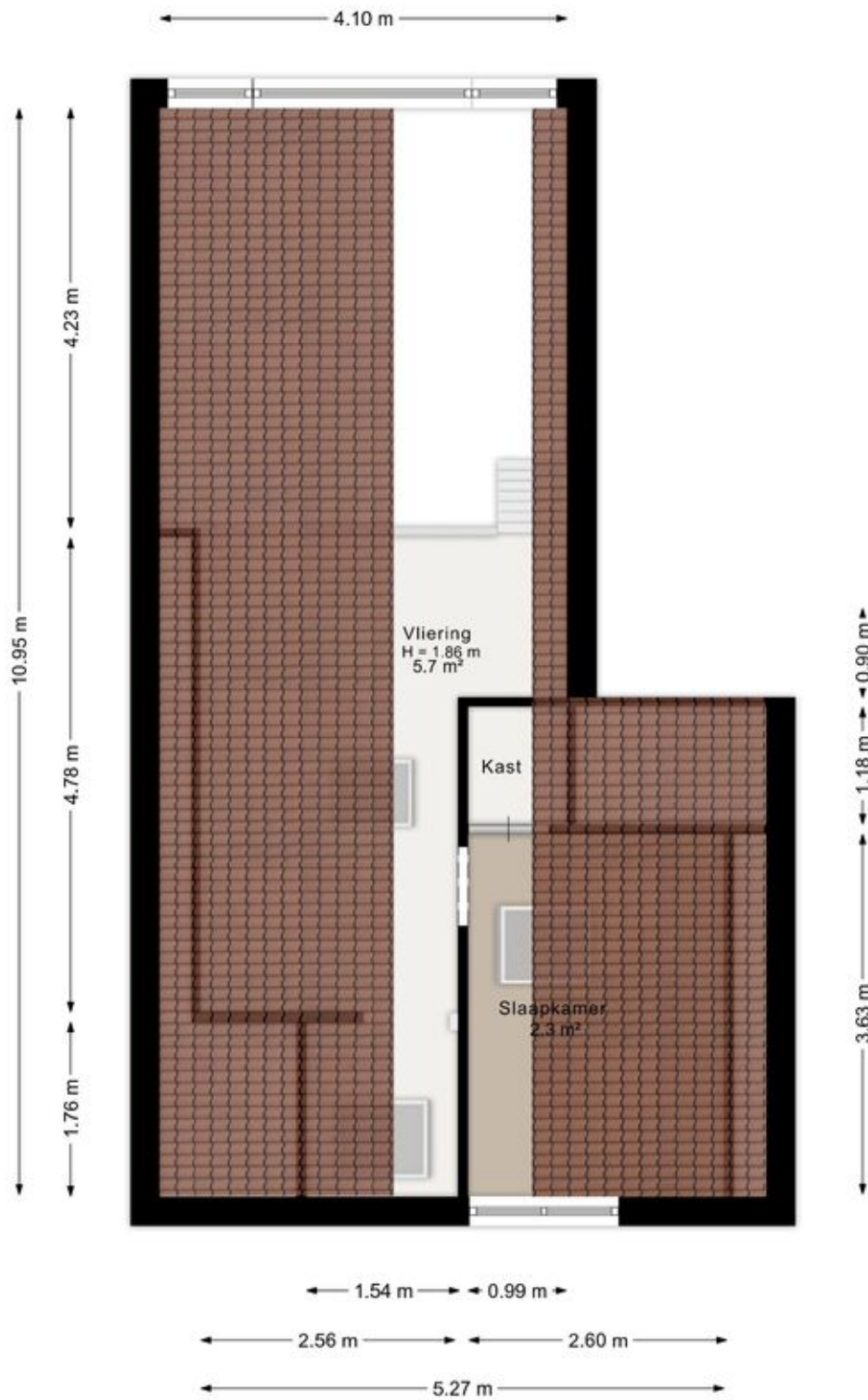
# Plattegrond



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)



# Plattegrond



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



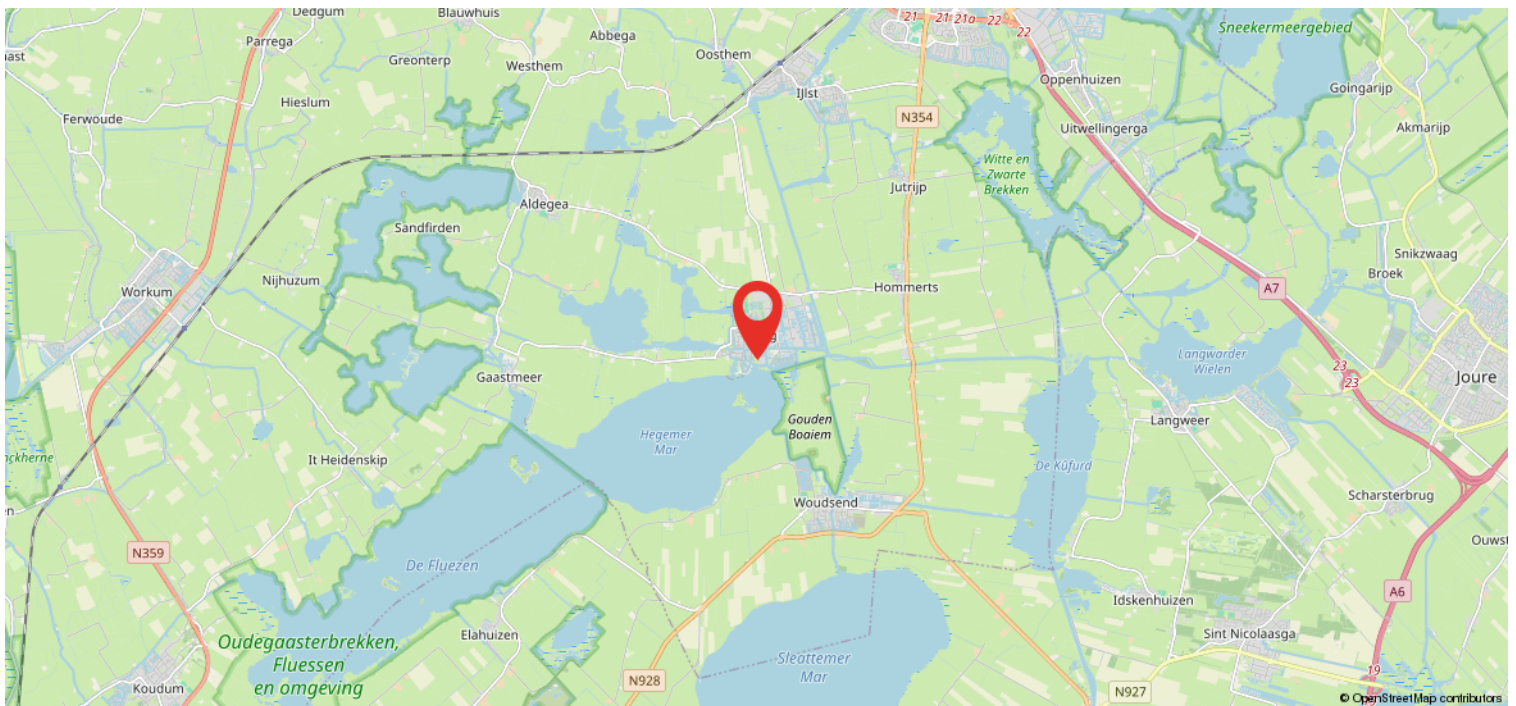
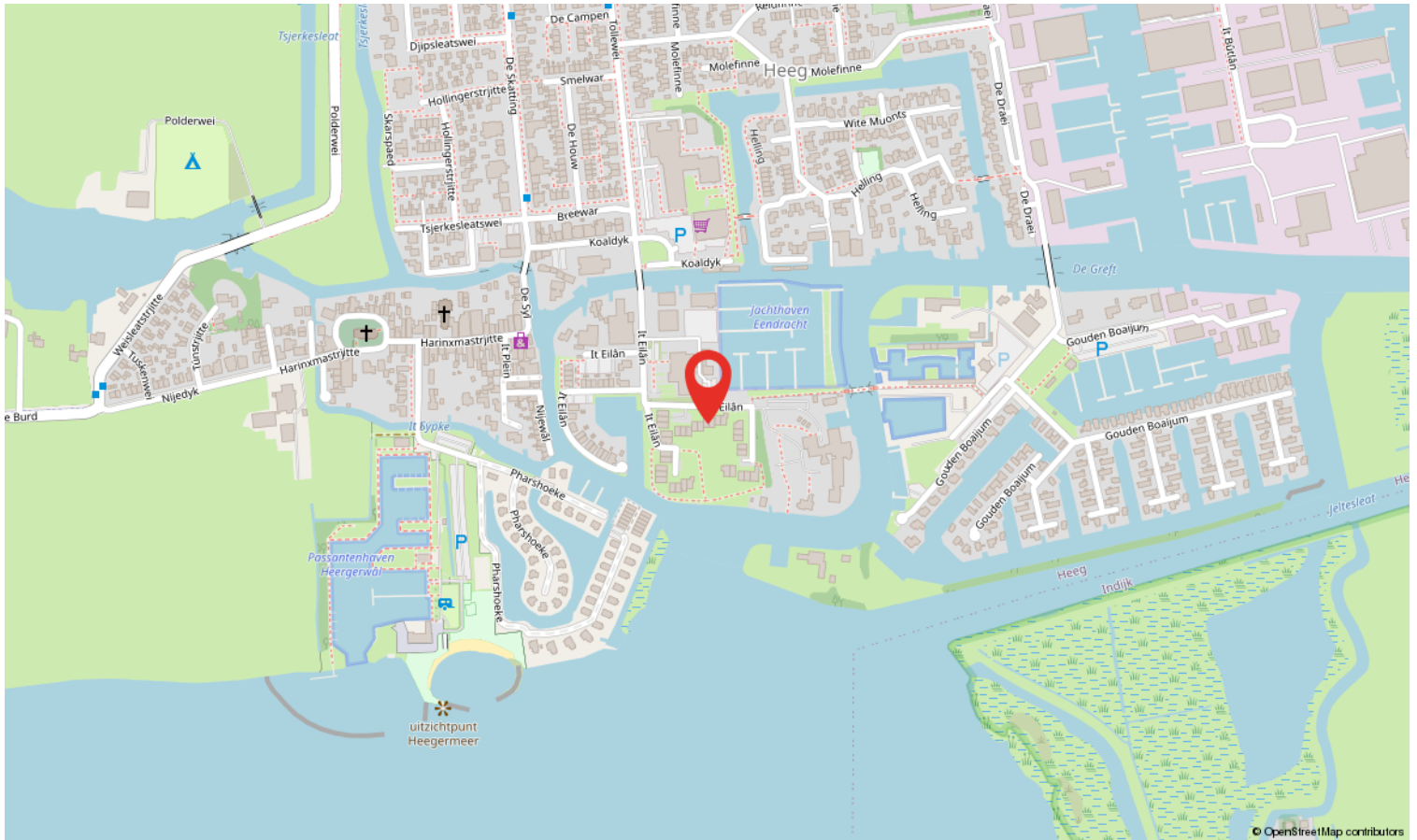
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Heeg	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3128	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 maart 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.



# Locatie op de kaart



# Wonen in Heeg

Heeg telt iets meer dan tweeduizend inwoners. Tot Heeg wordt ook buurdorp Osingahuizen gerekend. De dorpen vormen samen een buurtschap. Heeg is dankzij de gunstige ligging aan het Heegermeer een levendig dorp. Ieder jaar varen hier duizenden boten voorbij. Heeg ligt namelijk aan de vaarroute die het Friese merengebied verbindt met het IJsselmeer.

## Geschiedenis

Heeg is van oudsher een vissersdorp dat ontstond op een knooppunt van waterwegen. Vanuit Heeg, en buurdorp Gaastmeer, werd paling naar Engeland verscheept. Heeger palingvissers hadden lange tijd hun eigen ligplaats op de Theems, bij de Tower Bridge, in Londen. In het wapen van Heeg staat niet voor niets een paling afgebeeld.

## Wonen en leven

Heeg heeft goede winkelvoorzieningen. De gezellige dorpsstraat De Syl is karakteristiek voor Heeg. Winkeltjes en woonhuizen liggen aan het water, dat door het dorp stroomt. Heeg heeft zich ontwikkeld tot een uniek watersportcentrum, met restaurants en uitgaansgelegenheden. Andere recreatieve voorzieningen zijn: een jeugdherberg, jachthavens, zeilscholen, vakantiewoningen, campings en botenverhuurbedrijven.



# 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 bouwkwaliteit 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?

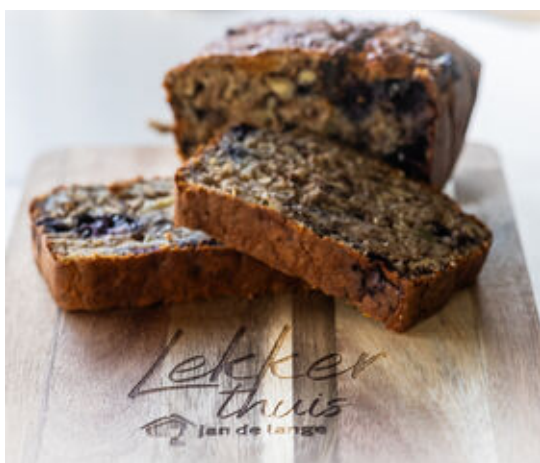
Wel fijn om de huidige waarde hiervan te weten. Wij komen graag GRATIS langs voor een waardebepaling en verkoopadvies.

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](mailto:info@makelaardij-delange.nl)  
[www.makelaardij-delange.nl](http://www.makelaardij-delange.nl)



0515-412345 | [info@makelaardij-delange.nl](mailto:info@makelaardij-delange.nl) | [makelaardijdelange.nl](http://makelaardijdelange.nl)