



## Snoekeblêd 11, 9001 WX Grou

Vraagprijs € 1.160.000,- k.k.

## Omschrijving

### Snoekeblêd 11, 9001 WX Grou

#### Bijzonder vakantiehuis aan open vaarwater op eiland De Burd bij Grou

- Uitstekend onderhouden tweede thuis aan open vaarwater op unieke locatie in het hart van het Friese merengebied.
- Perfect als familieverblijf, met riante woonvertrekken, vier slaap- en twee badkamers en apart gastenverblijf met eigen sanitair.
- Grote tuin aan het water met langs steiger van ruim 20m, eigen insteekhaven, terrassen rondom het huis en een overkapt buitenverblijf met verstelbare glazen wanden en verstelbaar lamellen dak.

Dit bijzondere object ligt op het natuurrijke en autoluwe eiland De Burd bij Grou. Deze unieke plek, waar tal van directe vaarwegen samenkomen, biedt een perfecte combinatie van rust, privacy en watersport, wandelen of fietsen. Een plek voor elke leeftijd om samen volop te genieten. Vanaf het eiland vaart, fietst of rijdt u binnen enkele minuten naar het levendige watersportdorp Grou.

Het huis is degelijk gebouwd, praktisch ingedeeld en biedt volop leefgemak. Vrijwel de gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming. De ruime woonkamer met open haard en de lichte woonkeuken met moderne inbouwapparatuur (inductiekookplaat, combi-magnetron, vaatwasser) vormen het hart van het huis. Via de schuifpui loopt u zo de tuin in. Op de begane grond bevinden zich voorts een royale slaapkamer met eigen badkamer (douche, toilet, wastafel), een separaat gastentoilet en een praktische bijkeuken.

Op de verdieping zijn drie slaapkamers en een tweede badkamer met ligbad, aparte douche, toilet en wastafel. De zoldervliering (via vlizotrap) biedt extra bergruimte. Glasvezel is aanwezig vanuit de meterkast. Het huis is voorzien van bliksemafleiding.

In een vrijstaand bijgebouw bevindt zich een separaat gastenverblijf met eigen badkamer en eigen CV-installatie. De rest van het bijgebouw is in gebruik als extra opslagruimte.

De rondom het huis aangelegde, volledig gedraineerde tuin biedt meerdere terrassen en optimale privacy. Een absolute meerwaarde is de moderne, vrijstaande overkapping op het zuiden. Met verschuifbare glazen wanden, geïntegreerde verlichting en verstelbare daklamellen geniet u hier in elk seizoen van het buitenleven. Dankzij de ruime steiger van ruim 20m langs de tuin, de eigen insteekhaven en de ligging aan open vaarwater stapt u eenvoudig in uw sloep of zeilboot en vaart u waarheen u wilt. Daarnaast beschikt het perceel over vier parkeerplaatsen op eigen terrein.

De Burd is uitsluitend per pont of eigen boot bereikbaar, wat zorgt voor een uitzonderlijk rustige en exclusieve woonomgeving. Tegelijkertijd liggen voorzieningen, horeca en winkels van Grou op korte (vaar)afstand. Steden als Leeuwarden, Sneek en Heerenveen zijn prima bereikbaar via de snelweg, trein of bus.

Dit stijlvolle familiehuis biedt een zeldzame combinatie van ruimte, luxe en directe toegang tot het water voor eideloze vakanties op een unieke locatie in Friesland.

**Indeling:**

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

Verdieping: overloop, drie slaapkamers, badkamer.

Zolder: bereikbaar via vlizotrap, zoldervliering.

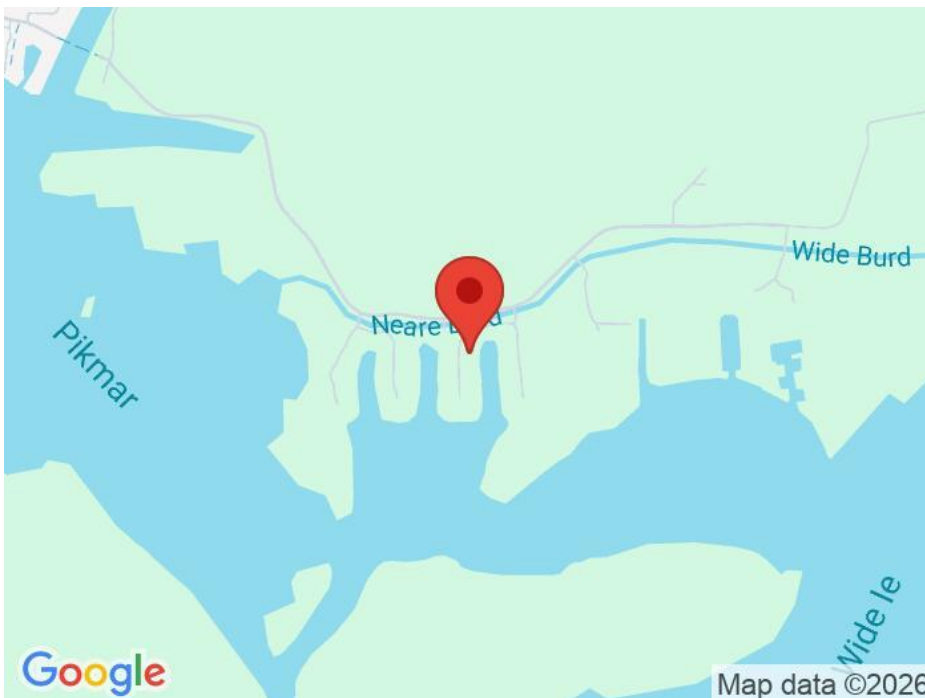
**Vraagprijs € 1.160.000,- k.k.**

## Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.160.000,00
Soort	: Recreatie woning
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 525 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 1.596 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 142 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 1997
Ligging	: Beschutte ligging, aan vaarwater
Tuin	: Tuin rondom
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Volledig geïsoleerd

## Locatie

Snoekeblêd 11  
9001 WX GROU

















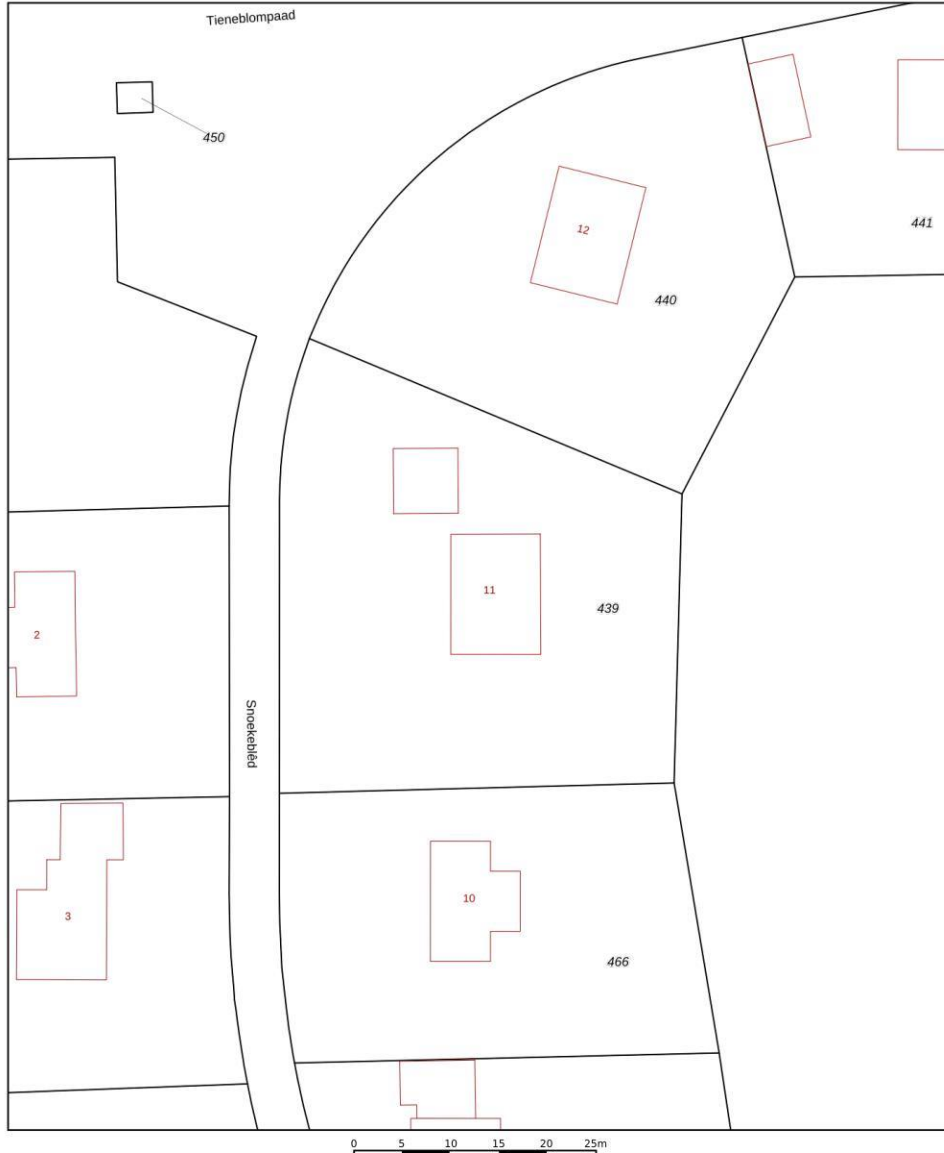




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Snoekebled 11



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Grouw</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 439</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	---

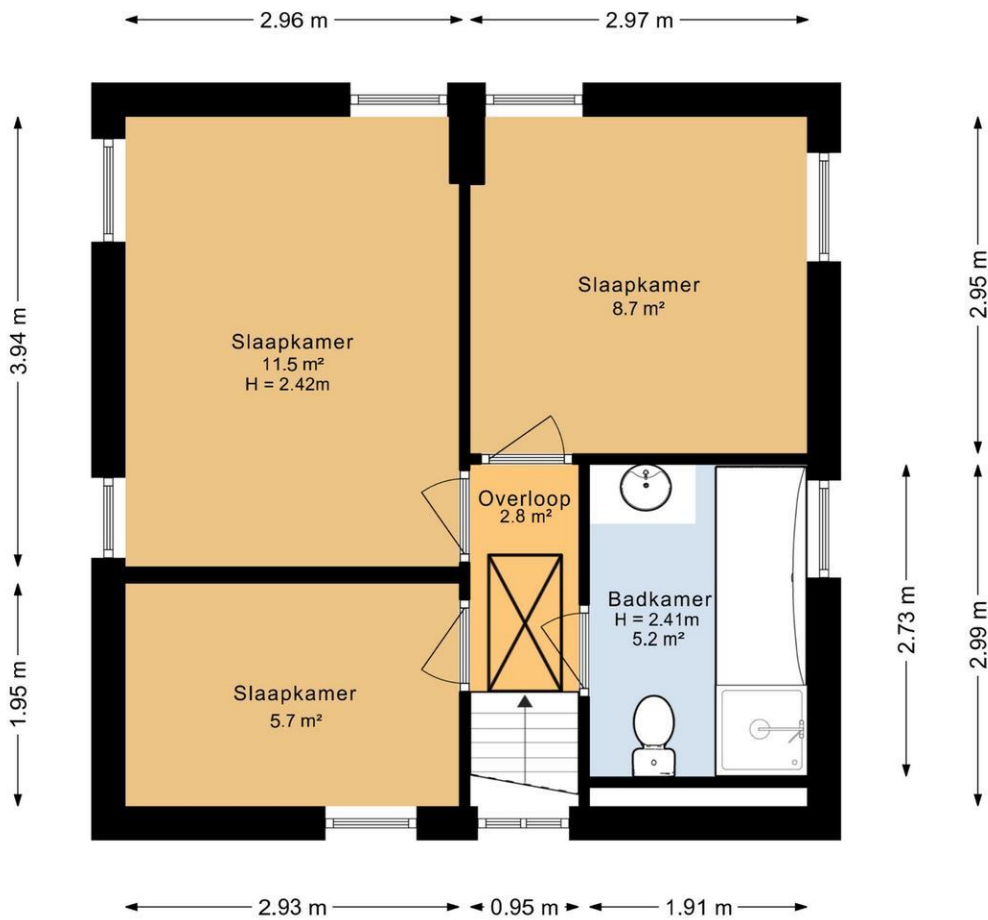
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 februari 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

## Plattegrond - Begane grond



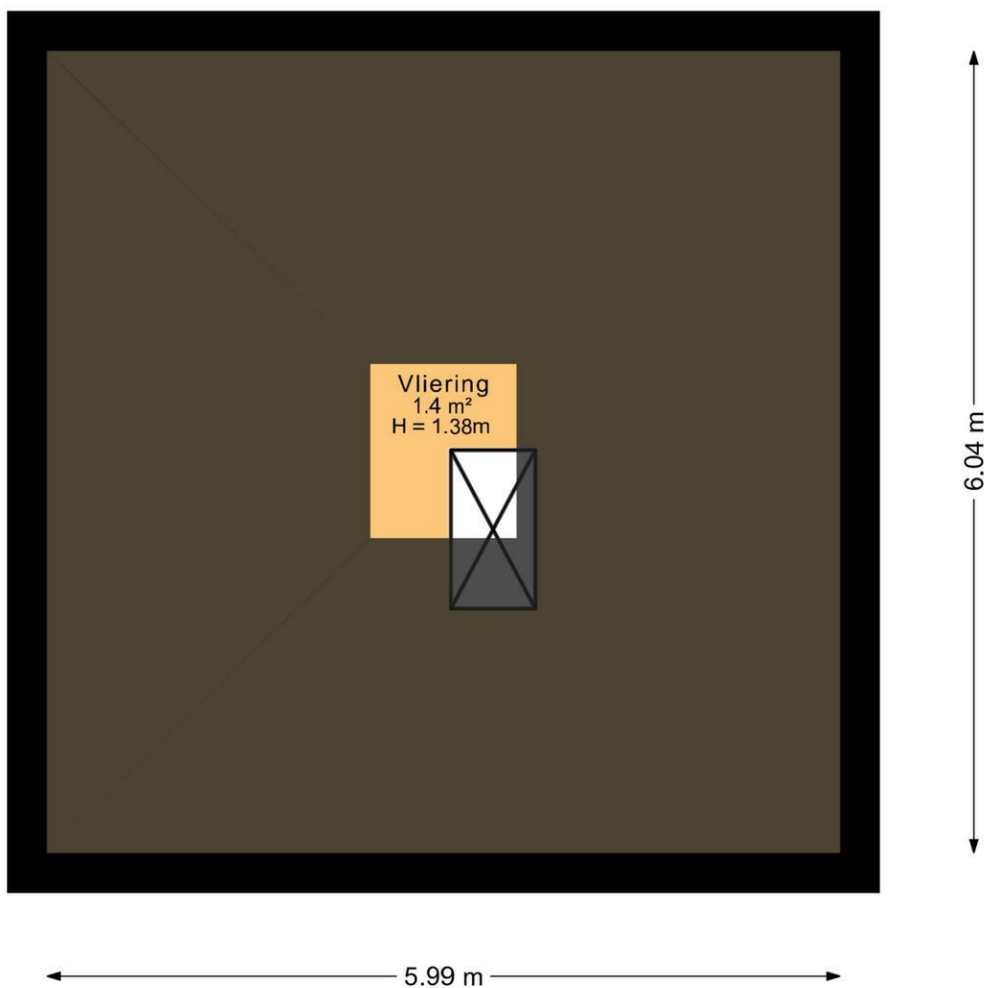
Deze plattegrond is opgesteld door DeelLing Vastgoed B.V.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## Plattegrond - 1e Verdieping



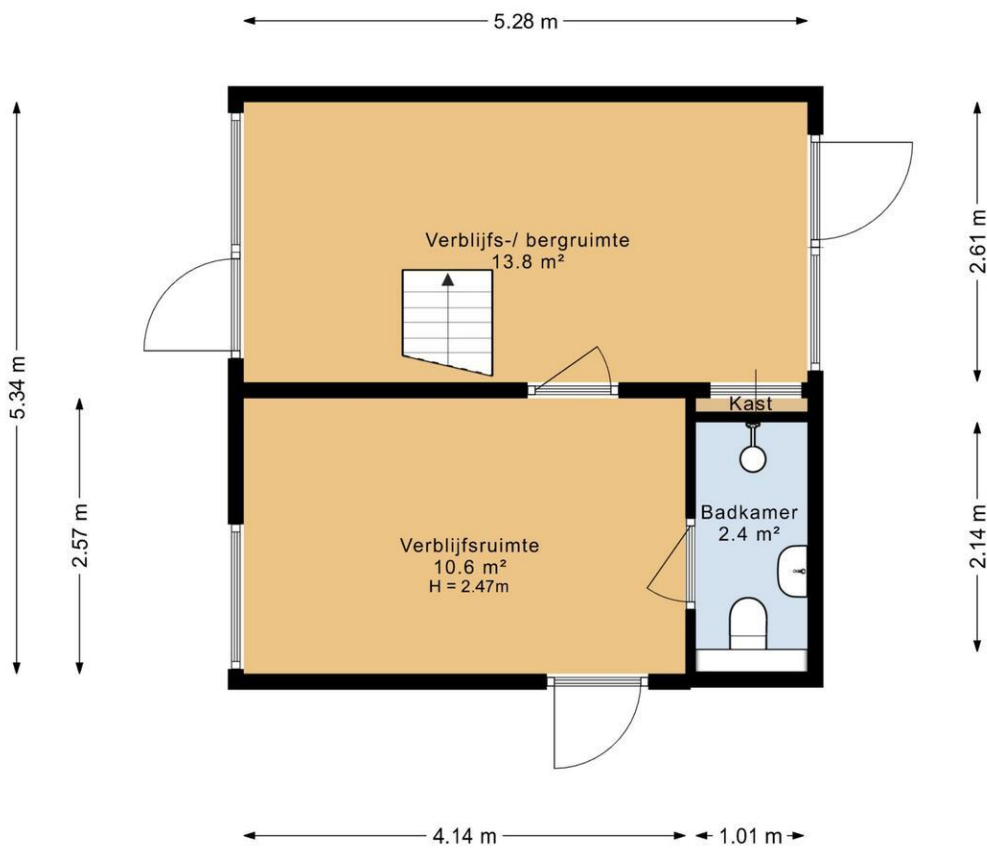
Deze plattegrond is opgesteld door Deeling Vastgoed B.V.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## Plattegrond - Vliering



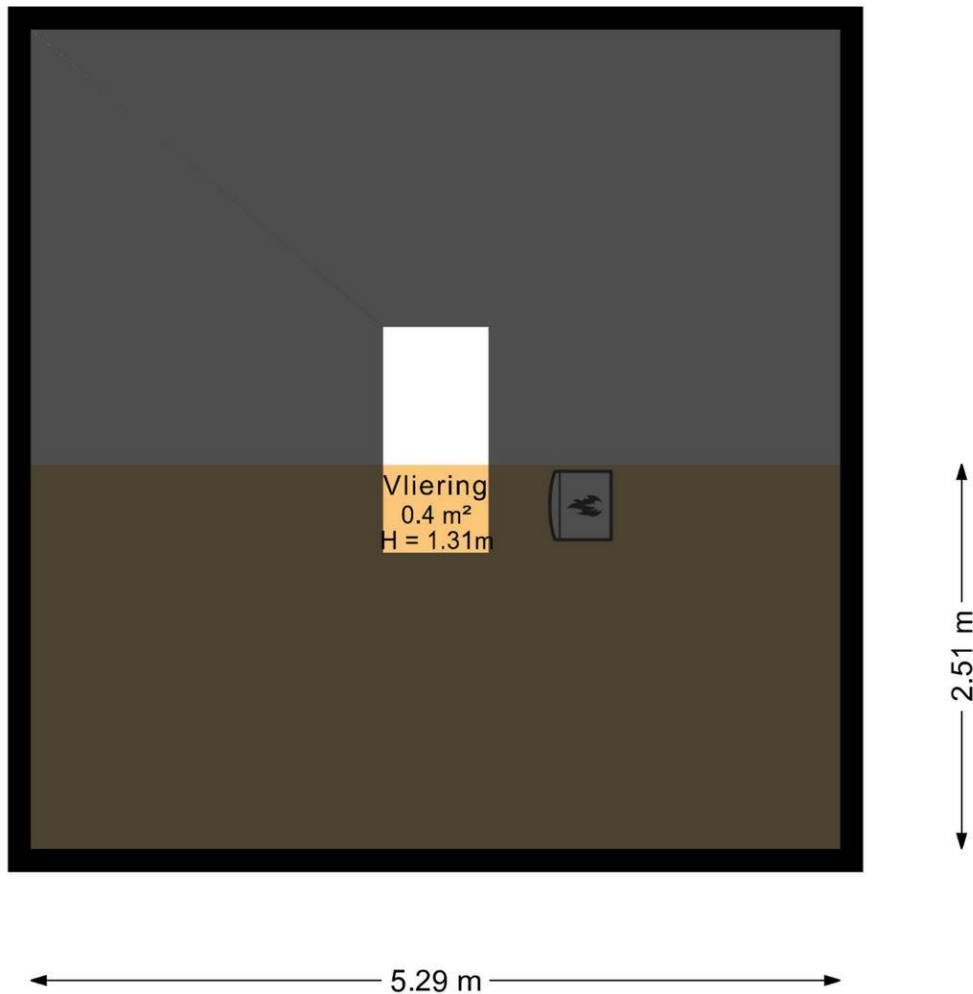
Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## Plattegrond – Bijgebouw/gastenverblijf



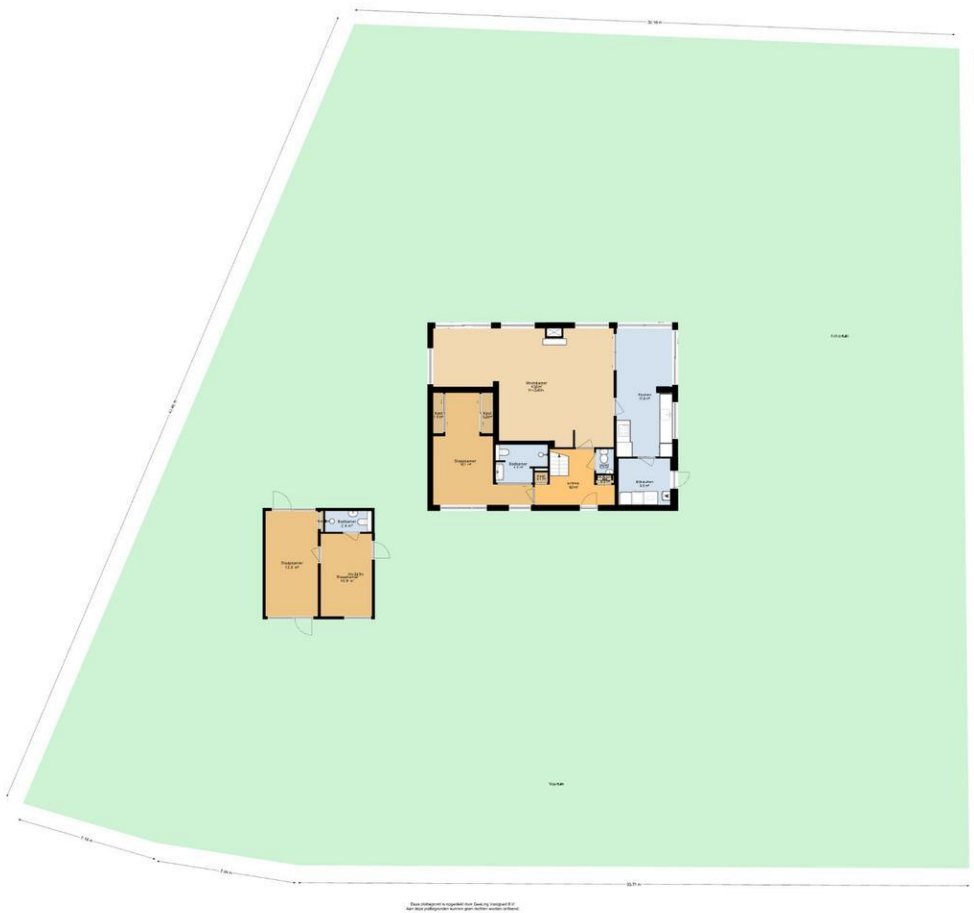
Deze plattegrond is opgesteld door DeelLing Vastgoed B.V.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## Plattegrond - Vliering bijgebouw/gastenverblijf



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.*