

# Comfortabel WONEN

Wordt dit  
jouw nieuwe  
thuis?



GRUITERSMALAAN 3 / SNEEK



**Makelaardij  
Sneek**

# Welkom

Wij zijn er voor al je vragen rondom wonen en meer!

Jij bent dus op zoek naar een nieuwe woning. Om jou zo goed mogelijk te helpen hebben wij in deze woningbrochure alle belangrijke punten op een overzichtelijke manier op een rijtje gezet, zodat jij goed geïnformeerd op pad kan. Alle belangrijke woning kenmerken, de plattegronden en informatie over de omgeving kun je zo rustig in jouw tijd bestuderen en wie weet wordt dit jouw thuis!

Nog geen bezichtiging gehad?  
Bel of mail ons voor een afspraak!

## Jouw makelaar



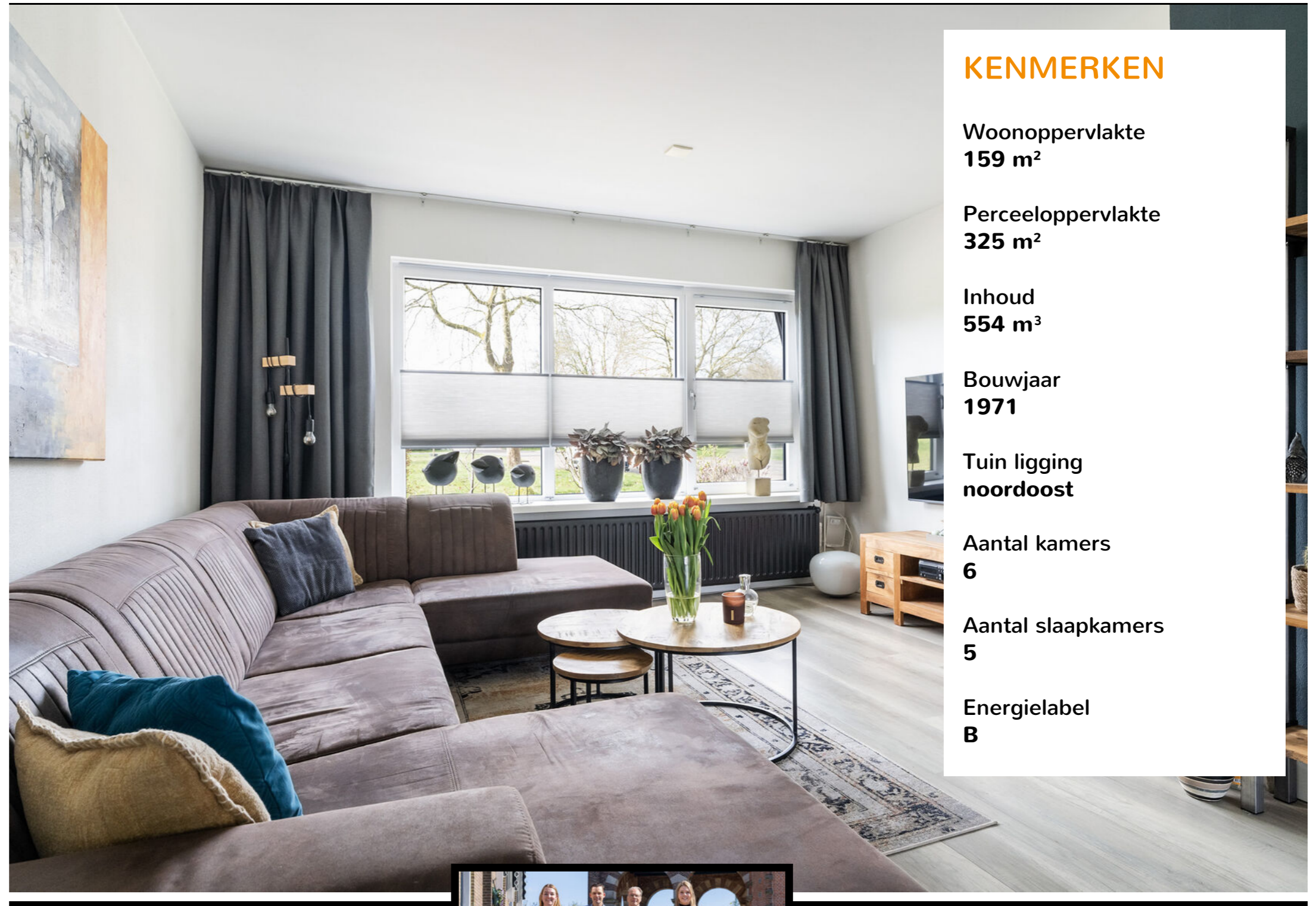
Theo Groen

06-50250082

0515-431543

info@makelaardijsneek.nl

## GRUITERSMALAAN 3 / SNEEK



### KENMERKEN

Woonoppervlakte  
**159 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**325 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**554 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar  
**1971**

Tuin ligging  
**noordoost**

Aantal kamers  
**6**

Aantal slaapkamers  
**5**

Energie label  
**B**

BEKIJK DE WONING  
OMSCHRIJVING  
OP PAGINA **4**



Wij helpen je graag verder!

Wil je meer informatie of  
een afspraak plannen?  
Bel naar **0515-431543**



ONTMOET HET  
TEAM VAN



# Omschrijving

## GRUITERSMALAAN 3 / SNEEK

Ruime, uitstekend onderhouden tussenwoning met garage en bijkeuken, erg aantrekkelijk gelegen aan een brede groenstrook en daardoor tevens mooi vrij uitzicht. Een zeer complete woning!

De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1971. Een opvallend ontwerp, wegens de dwars geplaatste kap met lage dakgootlijn en geschakeld met het buurperceel middels de inpandige garage + bijkeuken. Een erg praktische gezinswoning met bijzonder veel leefruimte, het totale woonoppervlak bedraagt ca. 159 m<sup>2</sup>.

De woning is voortdurend zorgvuldig onderhouden. Een aantal jaren terug zijn bijvoorbeeld bijna alle kozijnen vernieuwd in kunststof, is er een hardhouten schuifpui geplaatst in de achtergevel en zijn de topgevels vervangen middels onderhoudsarm plaatmateriaal. In 2012 zijn de buitengevels gestraald en opnieuw gevoegd. De badkamer is recent vernieuwd, er is een moderne keukenopstelling aanwezig en ook is de groepenkast vernieuwd en uitgebreid. Aan de achtergevel is een breed, elektrisch bedienbaar zonnescerm aangebracht. Kortom, de woning is eigenlijk zo te betrekken!

Ook is er veel aandacht geschonken aan isolatie. De woning is v.v. HR++ glas, de spouwmuur en het dak zijn geïsoleerd en de

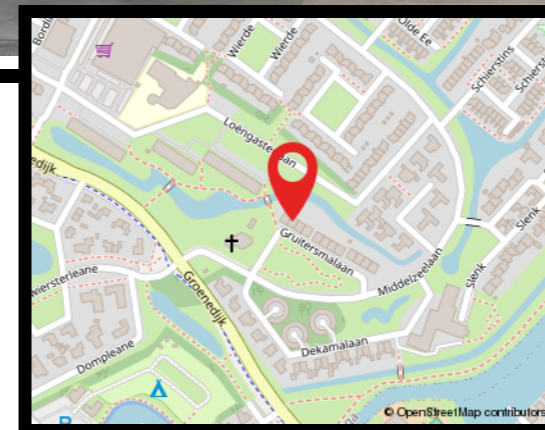
kruipruimte is gevuld met polystyreenchips. De woning beschikt dan ook over een keurig energielabel B.

De ligging is erg gunstig! De wijk de Stadsfenne is ruim opgezet met groen. Vrij uitzicht aan de voorzijde over een breed grasveld met diverse fruitbomen en ook aan de achterzijde is veel openbaar groen aanwezig. Een erg vrije woonstand! De kavelgrootte bedraagt 325 m<sup>2</sup>. De achtertuin biedt veel lengte, maar liefst ca. 20 meter. De tuin is bijzonder smaakvol ingericht en hier is tevens een fraaie veranda met schuur geplaatst. Een erg fijne plek om tot 's avonds laat van het buitenleven te genieten.

In de wijk zijn basisscholen aanwezig, alsmede een grote supermarkt. Het gezellige centrum van Sneek is gelegen op slechts enkele minuten fietsen.

### Bijzonderheden:

- \* Bouwjaar 1971.
- \* Inhoud ca. 554 m<sup>3</sup>.
- \* Woonoppervlak ca. 159 m<sup>2</sup>.
- \* Perceelgrootte 325 m<sup>2</sup>.
- \* cv-hr-ketel.
- \* Energielabel B.
- \* Glasvezel kabel nog niet aangesloten.
- \* Erg vrije woonstand!



### Wat fijn dat je interesse hebt in deze woning.

Als bezichtigter wil je niet alleen een huis bekijken, maar vooral ervaren of het past bij jouw woonwensen.

Bij Makelaardij Sneek begrijpen wij dat wonen draait om woonplezier, zekerheid en onbezorgd vooruitkijken. Vanuit onze vestigingen in Friesland begeleiden wij dagelijks mensen bij het kopen, verkopen, financieren en verzekeren van hun woning.

Heb je vragen over de woning of onze werkwijze? Wij denken graag met je mee.

Neem contact op via 0515 43 15 43 of [info@makelaardijsneek.nl](mailto:info@makelaardijsneek.nl)

# Extra Informatie

## Indeling:

Hal/entree met meterkast en toilet, L-vormige woonkamer (totaal ca. 49 m<sup>2</sup>) met rookkanaal en brede schuifpui, open keuken v.v. moderne keukenopstelling, ruime bijkeuken met toegang tot de garage/berging.

## 1e verdieping:

Overloop met brede kastenwand, separaat 2e toilet, fraaie badkamer v.v. inloopdouche, wastafelmeubel, design radiator en dakraam, ruime ouderslaapkamer (ca. 15 m<sup>2</sup>) met vaste kast, 2e en 3e slaapkamer.

## 2e verdieping:

Via vaste trap bereikbaar, 4e en 5e slaapkamer.

## Onroerendzaakbelasting

€ 403,56

## Waterschapslasten

€ 136,00

## Rioolrechten

€ 216,98

## Gasverbruik

Jaar verbruik ca. 1.071 m<sup>3</sup>.

# Extra Informatie

## Huidige bestemming

Woonruimte t.b.v. permanente bewoning.

## Kabel

Ja. Glasvezel kabel ligt inmiddels bij de voorgevel.

## Riolering

Ja.

## Alarm

Geen alarm aanwezig.

## Zonwering

Ja, markies aan de straatzijde, uitval scherm achterzijde.

## Algemene bouwaard

Traditioneel gebouwde woning.

## Dak

Zadeldak, gedekt middels beton sneldek pan. Aan binnenzijde geïsoleerd middels plaatmateriaal (door vorige eigenaar).

## Gevels

Spouwmuurgevels.

## Kozijnen

Bijna alle kozijnen vernieuwd in kunststof. Schuifpui uitgevoerd in hardhout. Al het glas HR++.

## Schilderwerk

Waar nodig in nette staat van onderhoud.

## Vloeren

Garage, bijkeuken en hal betreft beton vloer, alle overige vloeren betreft houten vloeren.

## Plafonds

Stucplafond woonkamer, overige plafonds uitgevoerd in gipsplaten.

## Asbest

Geen asbest gesignaleerd.

## Erfdienstbaarheden

Geen bezwarende erfdienstbaarheden geconstateerd. Algemene voorwaarden Gemeente Sneek van toepassing.

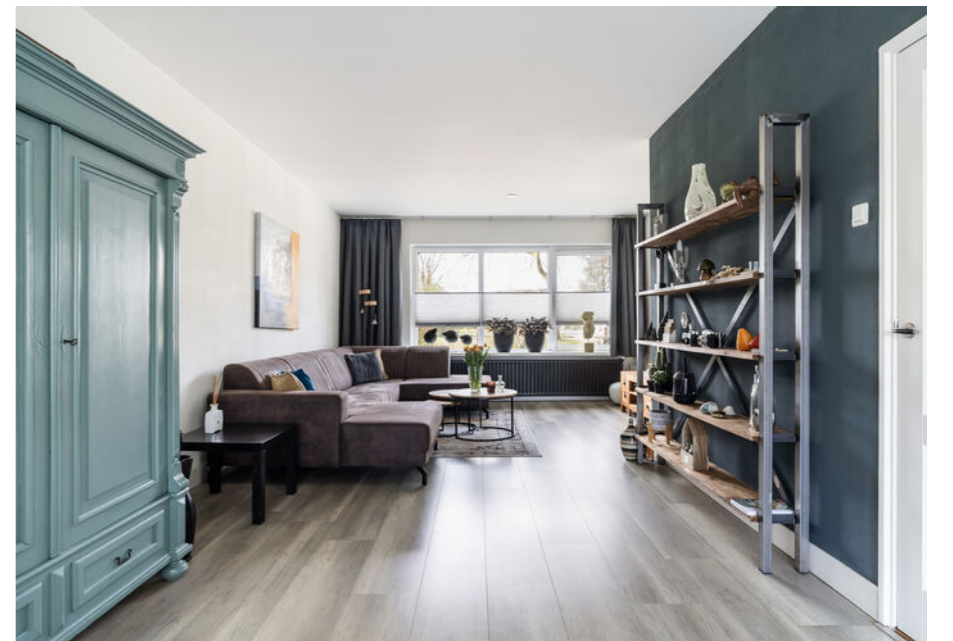
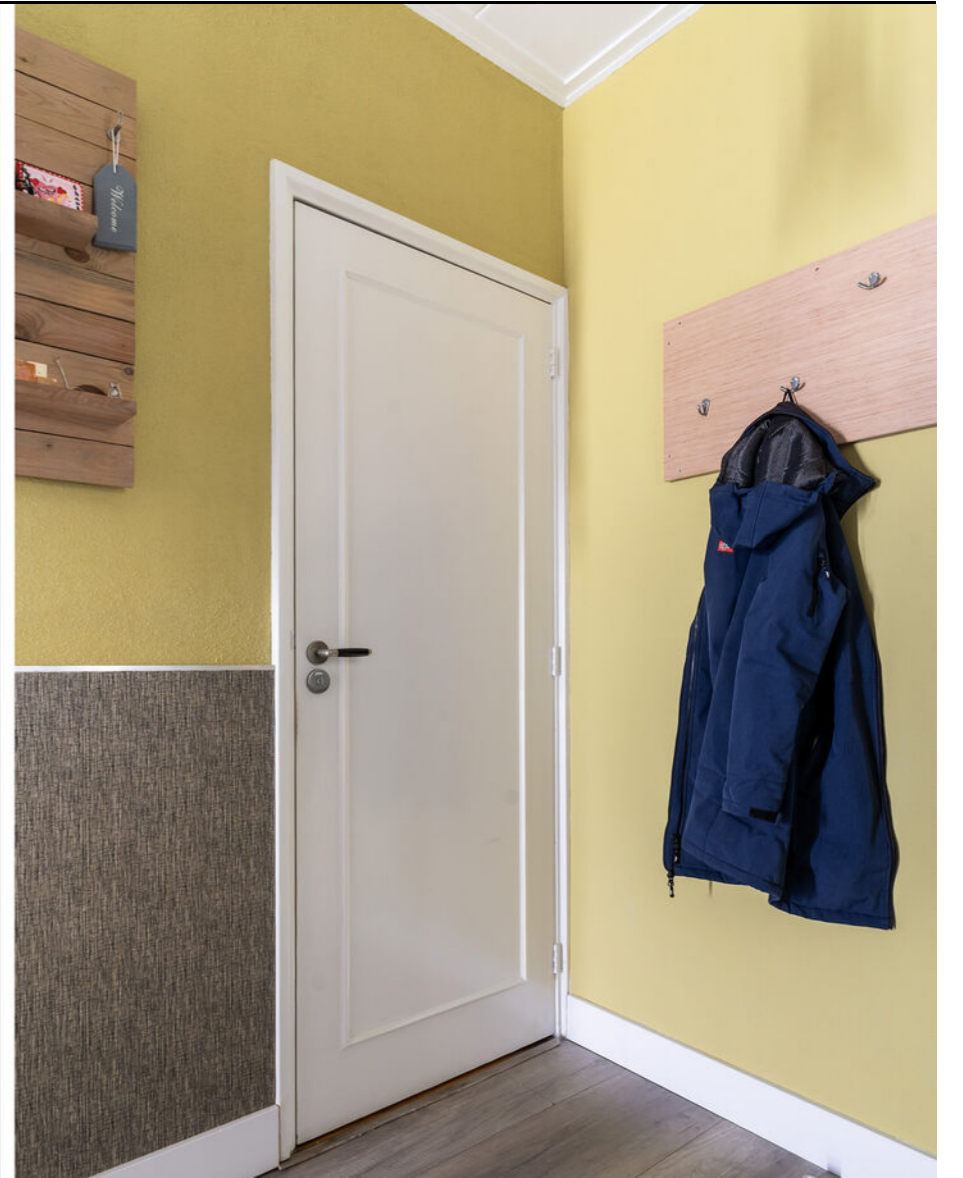
## Kruipruimte

Kruipluik nabij voordeur. Kruipruimte gevuld met isolatie chips.

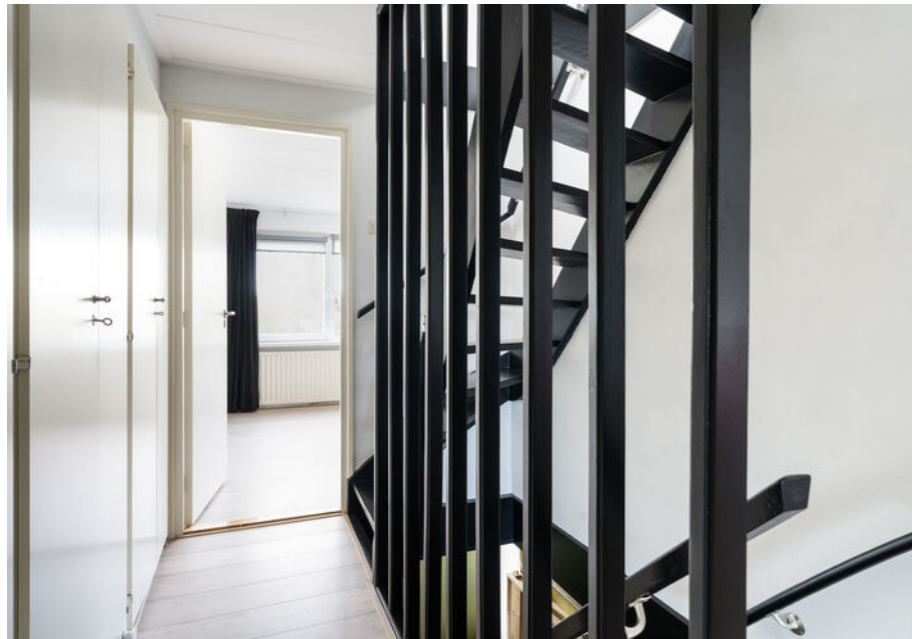
## Bijzonderheden

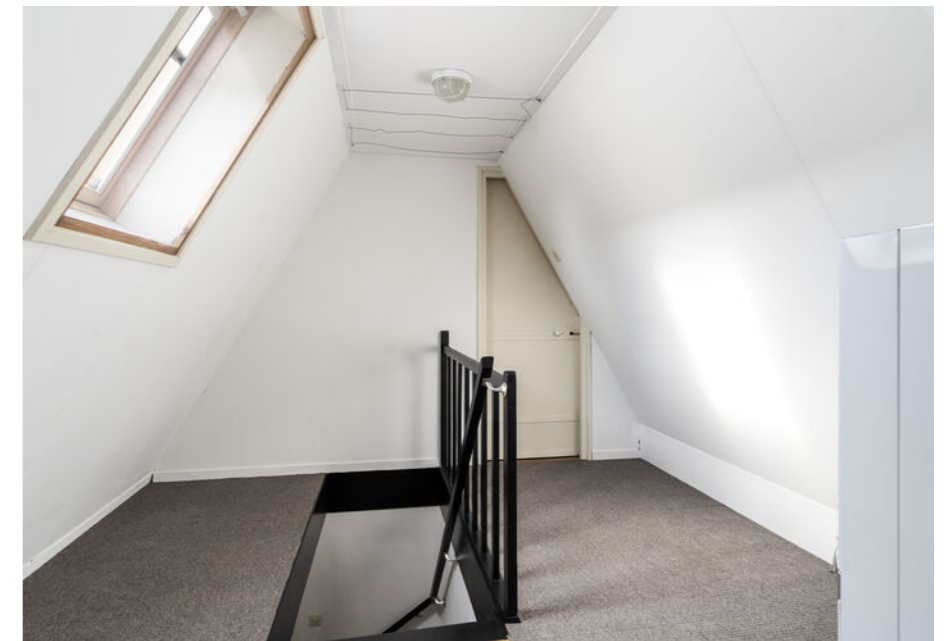
\* Huurcontract c.v. ketel wordt door verkoper afgekocht, zodat het bij overdracht een eigen ketel betreft. Geplaatst 18-12-2013.

\* 8 zonnepanelen aanwezig, ca. 400-420 Wp, geplaatst in 2023. Opbrengst 2025 ca. 2.760 kwh.













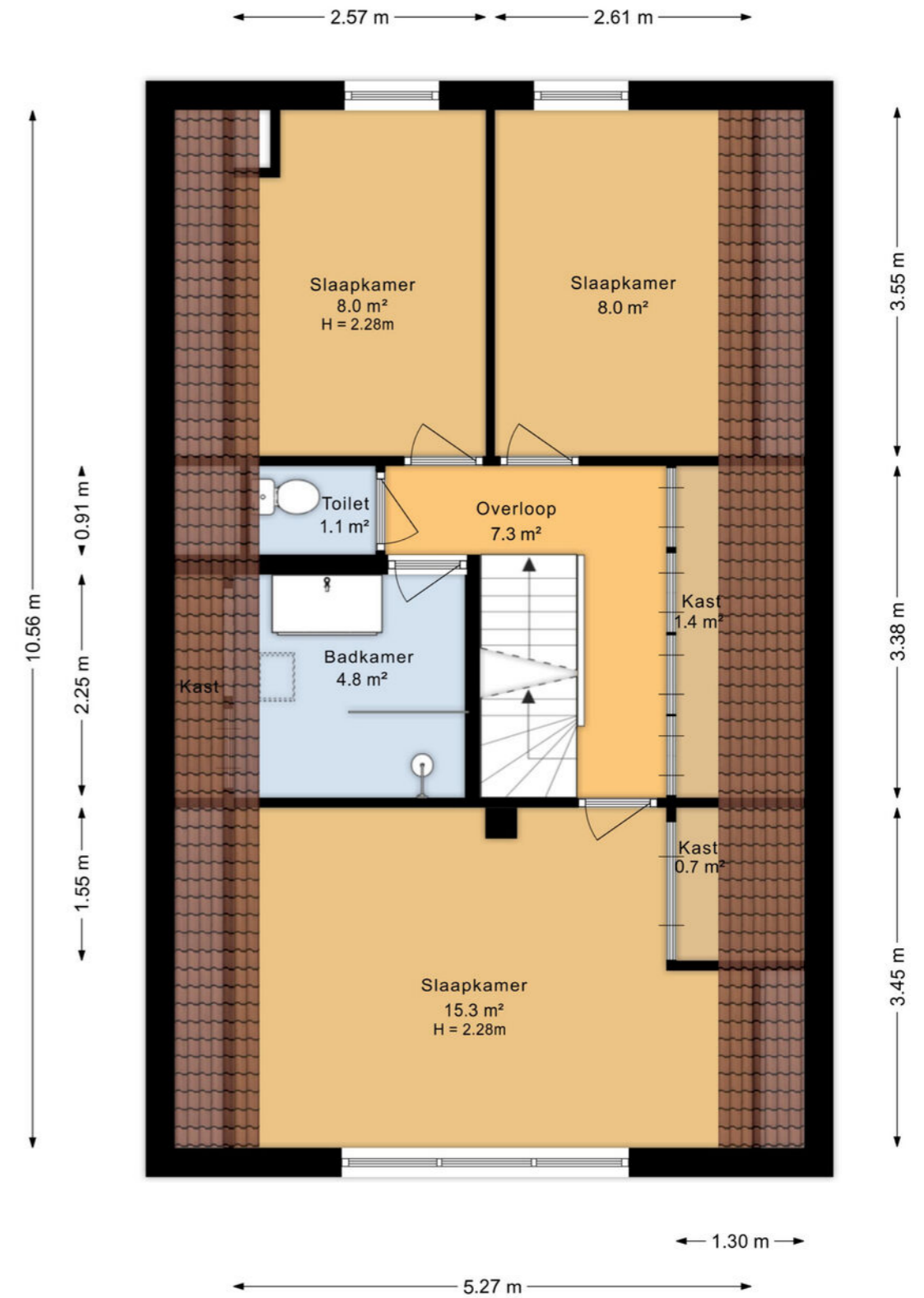




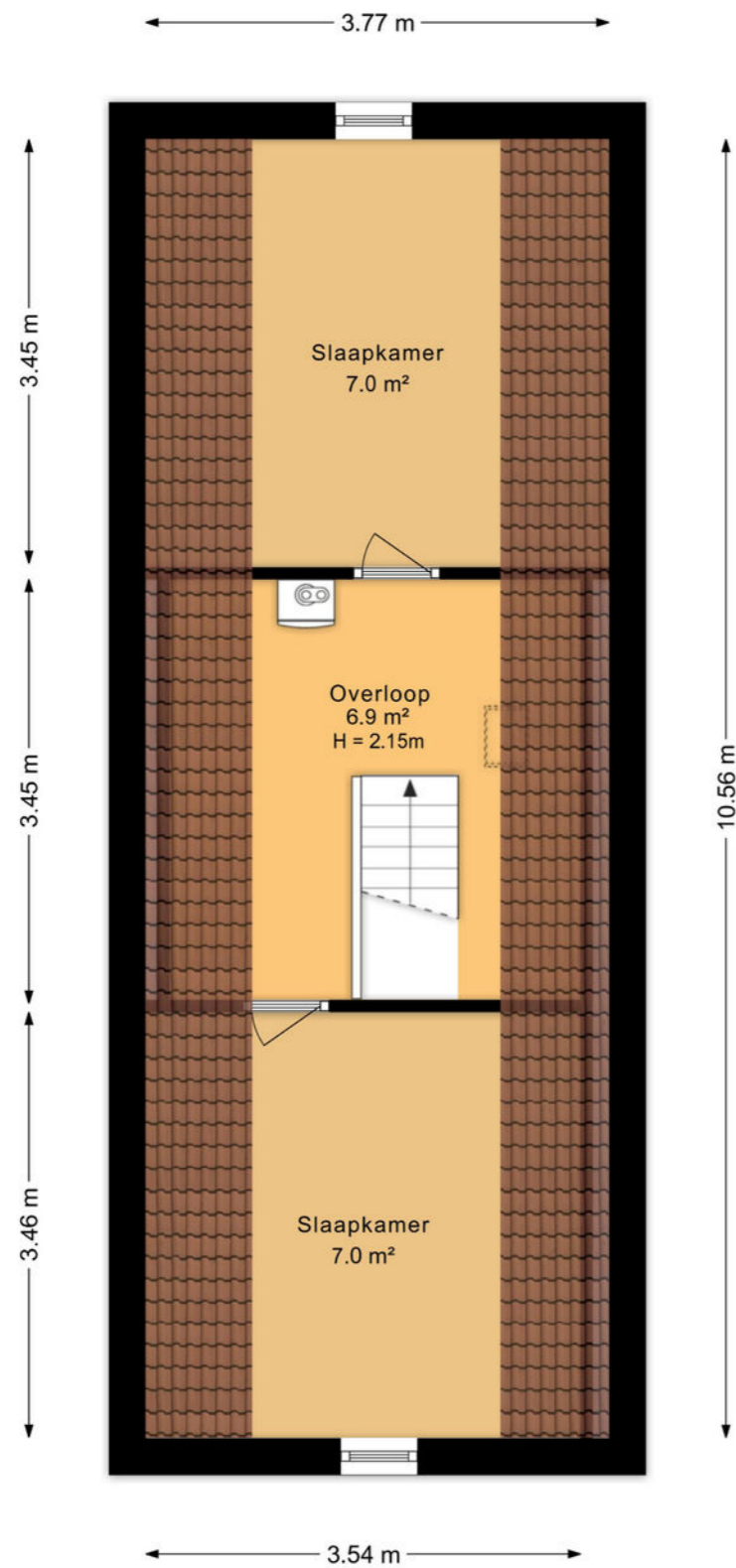


# Plattegrond begane grond

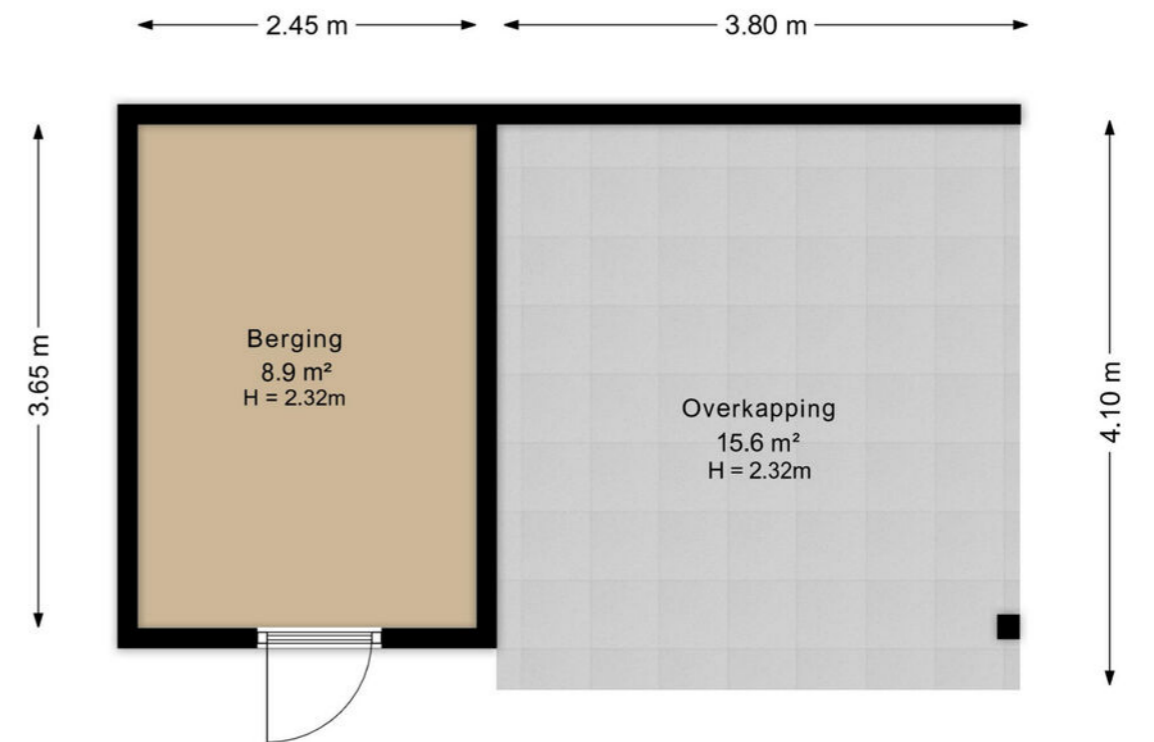
# Plattegrond 1e verdieping



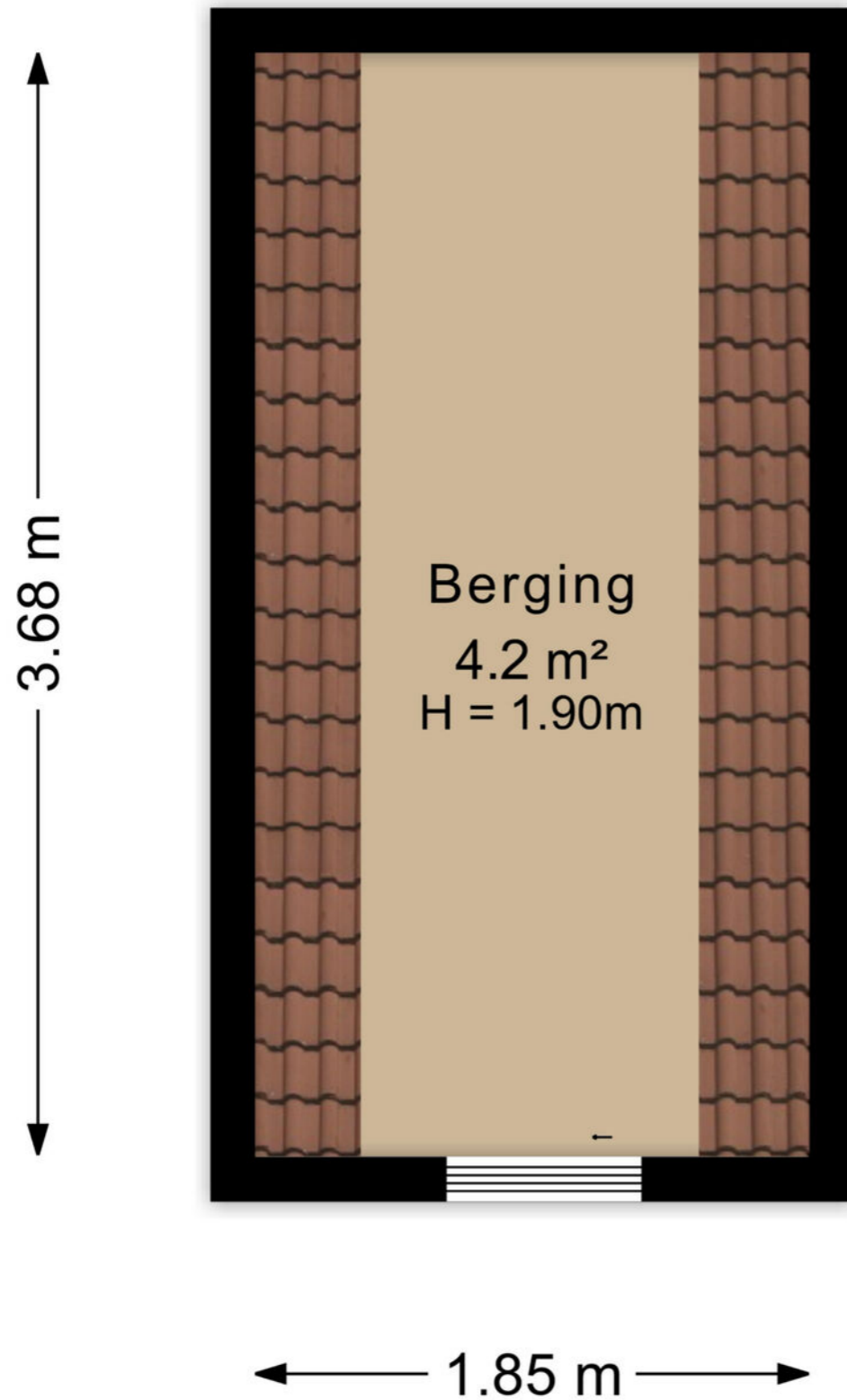
# Plattegrond 2e verdieping



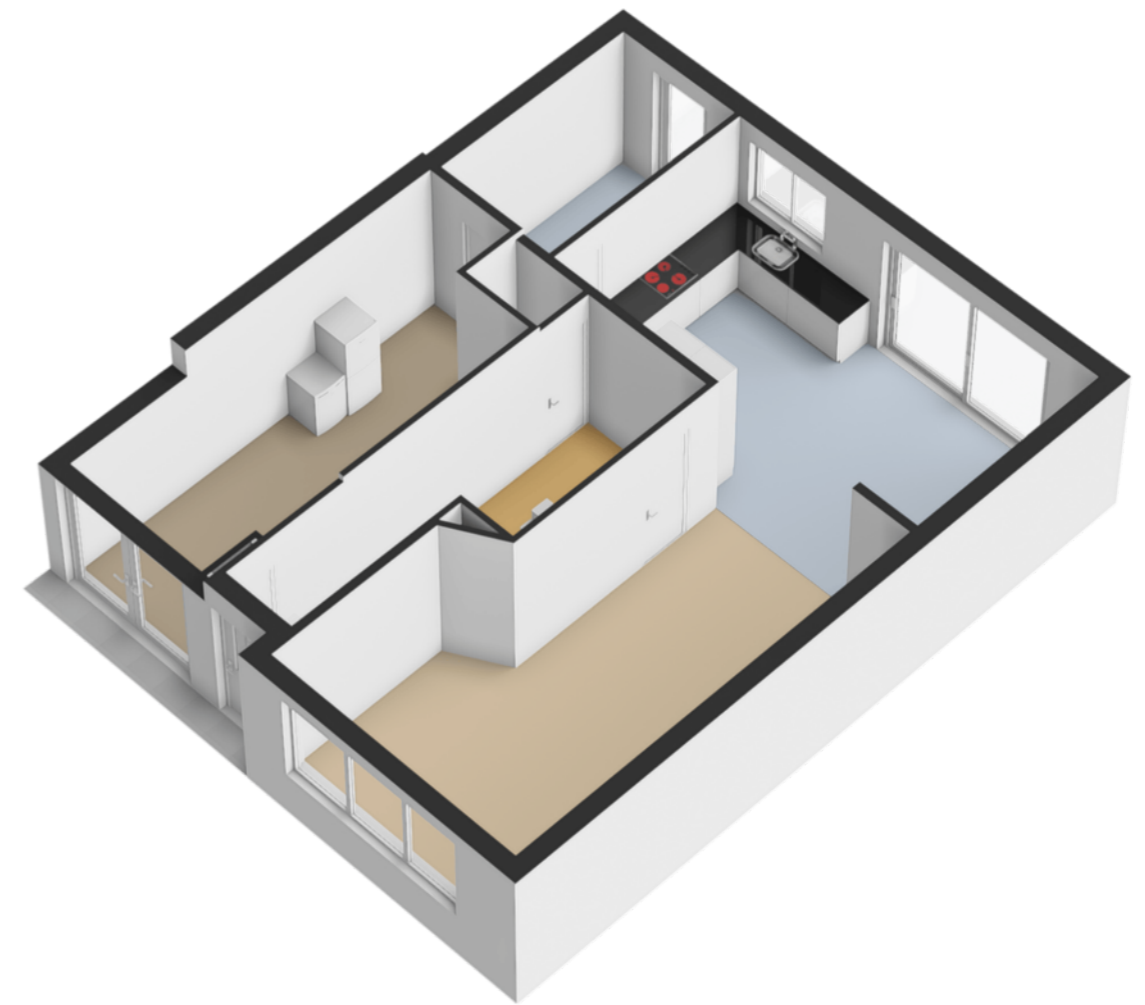
# Plattegrond berging



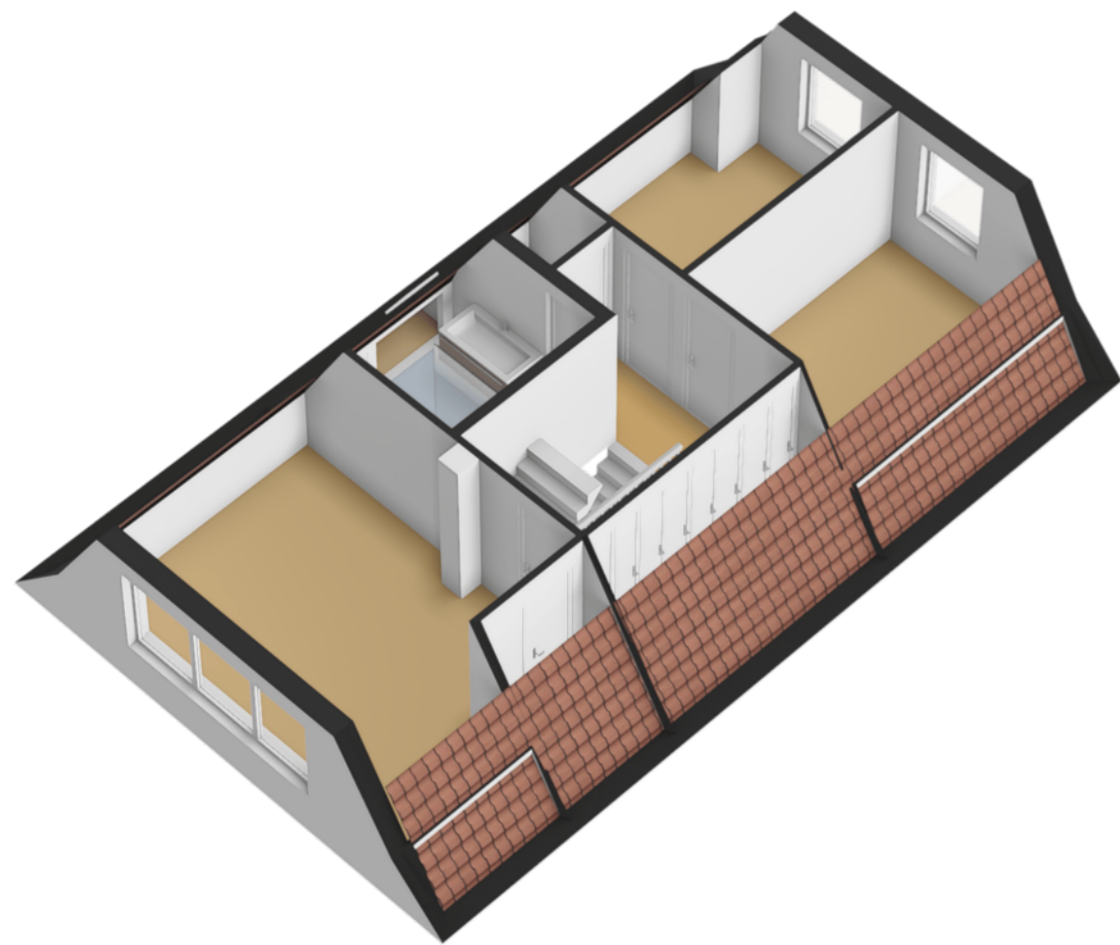
# Plattegrond berging



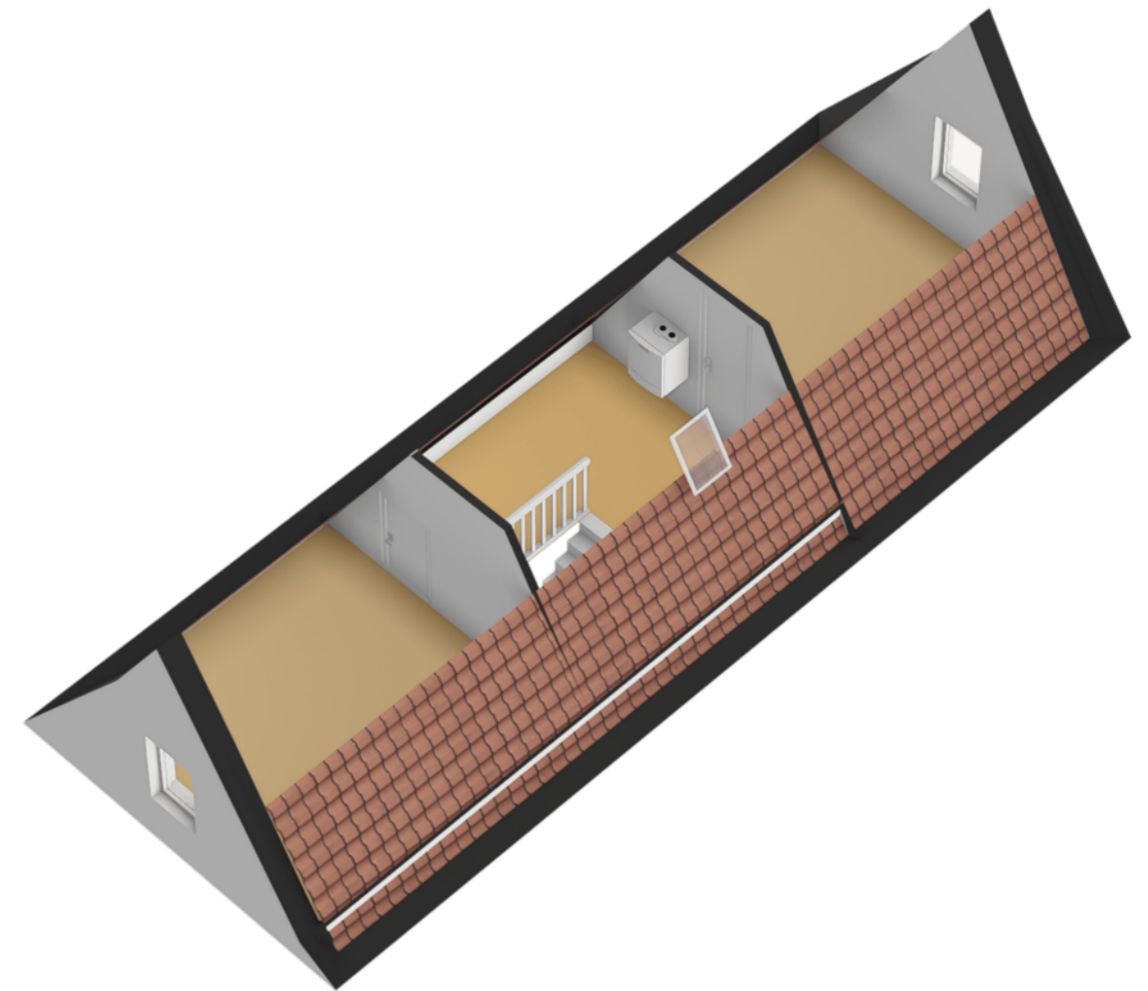
# Plattegrond begane grond 3D



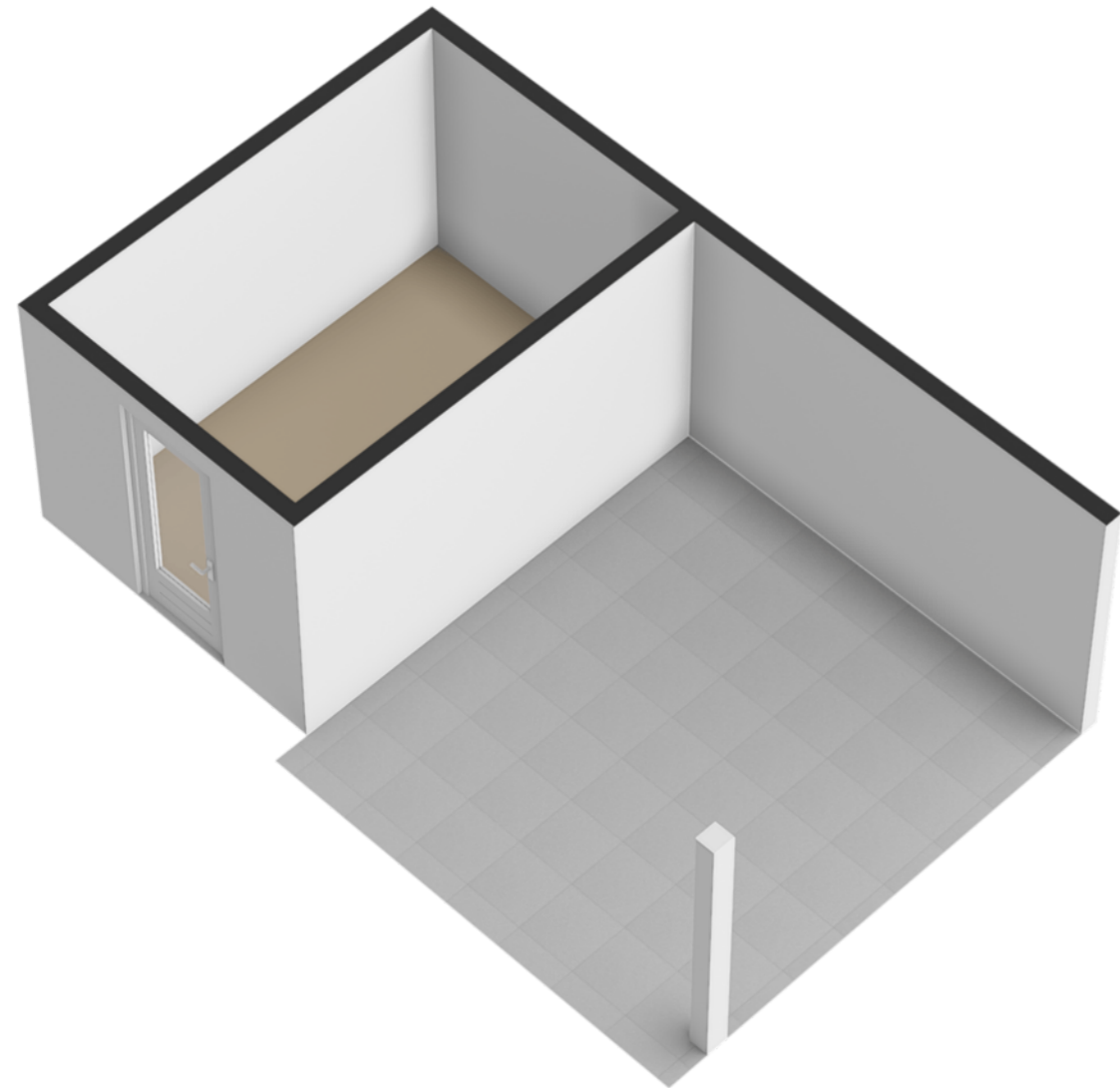
# Plattegrond 1e verdieping 3D



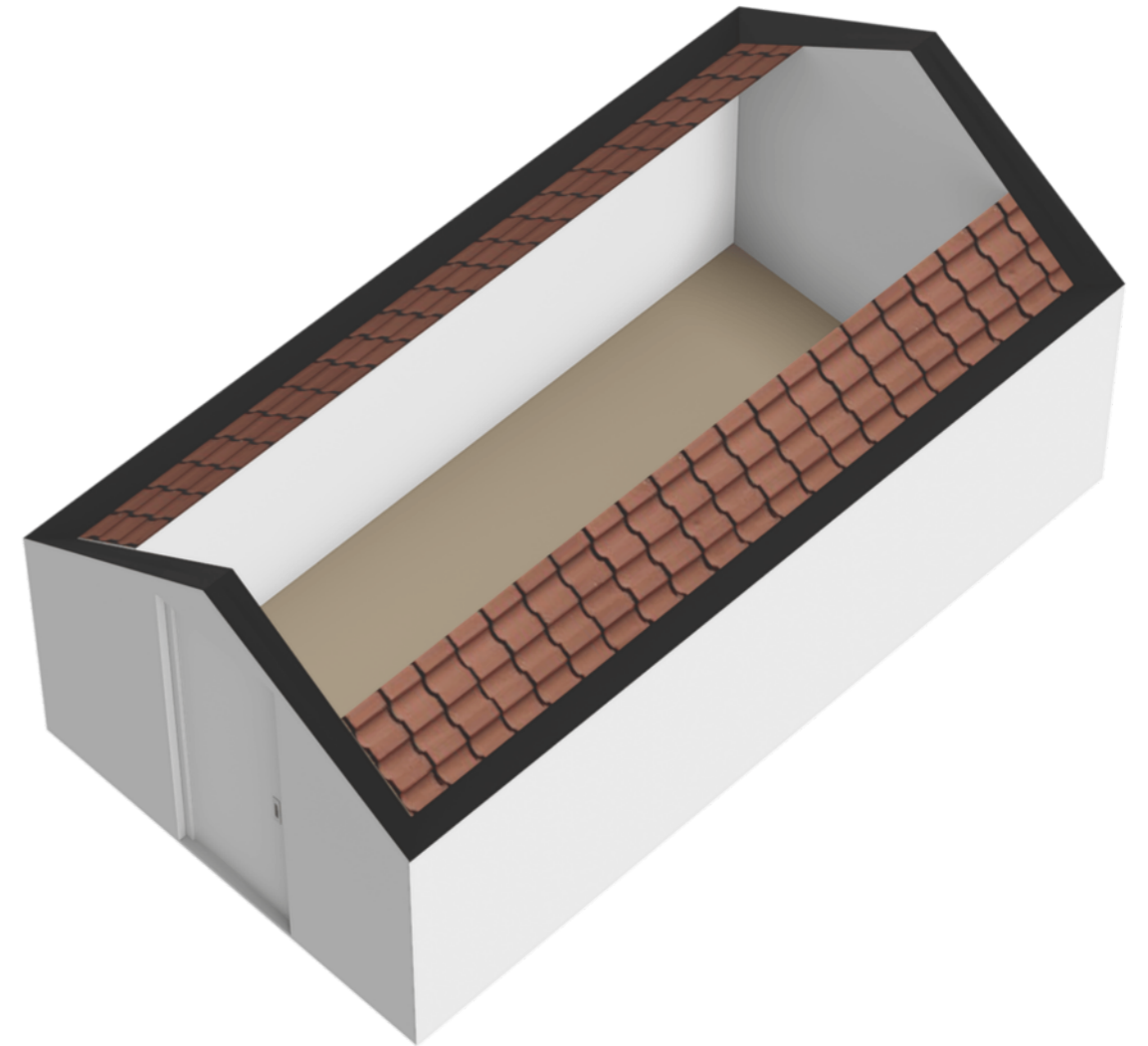
# Plattegrond 2e verdieping 3D



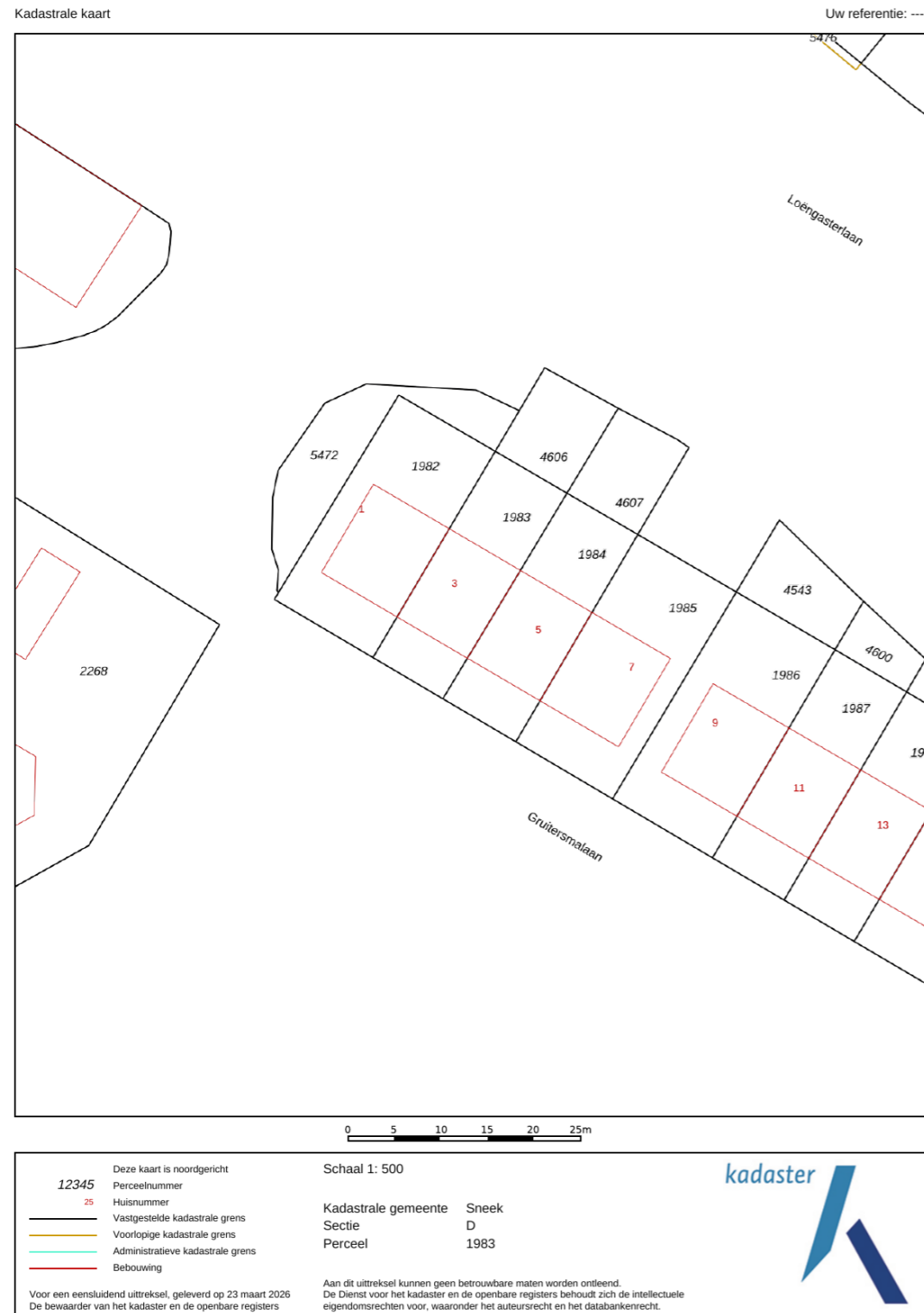
# Plattegrond berging 3D



# Plattegrond berging 3D



# Kadaster



# Sneek



## De Sneeker Waterpoort

Het symbool van Sneek, De Waterpoort. Je ziet hem al van ver staan en komt hem in de omgeving op verschillende manieren tegen. Waarschijnlijk is de Waterpoort rond 1492 gebouwd, tegelijkertijd met de stadswal rond de stad. De poort diende om de toegang over water naar de stad af te sluiten.

**Wist je dat...** de klok van De Waterpoort altijd vijf minuten voor loopt? Dit stamt uit de tijd dat De Waterpoort nog behoorde tot de stadswal rond de stad. Dan hadden de mensen voldoende tijd om de stad tijdig te verlaten, of in te komen. 's Nachts ging namelijk de stad "op slot"...

Jaarlijks vindt hier het grootste, op binnenwater georganiseerde, zeilwedstrijd evenement van Europa plaats: De Sneekweek. Maar Sneek is meer dan alleen de watersport. De stad bruist van evenementen, cultuur, unieke hotspots en gezellige straatjes met leuke winkels.

Bezoek het Fries Scheepvaartmuseum, wandel of fiets door de prachtige natuurgebieden rondom Sneek en neem een kijkje in de omliggende dorpen Ysbrechtum, Offingawier, Scharnegoutum en Oppenhuizen.

## Wist je dat Sneek:

- ruim 33.000 inwoners heeft
- ook wel de watersportstad van Nederland wordt genoemd
- 17 basisscholen en 12 supermarkten telt
- de centrale functie voor de regio Zuidwesthoek is



# Hypotheeken & Verzekeringen



## Hypotheekshop Sneek

Een hypotheek afsluiten doe je niet zomaar. Het is immers vaak de grootste lening van jouw of jullie leven. Een langlopende lening die vaak vaststaat voor 10, 20 of 30 jaar. Logisch dat je een juiste hypotheek wilt afsluiten. En die beslissing hoeft jij niet alleen te nemen!

Heimerich, Arjan, Sietse en Jildou van De Hypotheekshop Sneek staan voor je klaar om jou te voorzien van een goed en onafhankelijk advies. Met onze jarenlange ervaring kun jij de juiste keuze maken.

Ben je benieuwd hoe wij hypotheeken leuker en makkelijker kunnen maken? Dan mag je altijd bellen, mailen, Whatsappen of kom op kantoor langs. Wij helpen je graag verder!

[sneek92@hypotheekshop.nl](mailto:sneek92@hypotheekshop.nl)  
0515 - 43 15 43



## Andere woning? Bel even met Verzekeringen.

Je wilt je niet druk hoeven maken om je verzekeringen. Met vragen zitten over de juiste premie, dekking of polis. Toch wil je de zekerheid dat alles goed geregeld is. Het team van Verzekeringen helpt je de goede afwegingen te maken. We komen met oplossingen die je zelf niet had kunnen bedenken. En we nemen al jouw verzekeringsvragen weg, zodat je er geen omkijken meer naar hebt.

[verzekeringen@makelaardijsneek.nl](mailto:verzekeringen@makelaardijsneek.nl)  
0515 - 43 15 43

## Persoonlijk contact

Wij hechten veel waarde aan heldere communicatie met korte lijnen. Loop gerust eens binnen bij ons kantoor, de koffie staat voor je klaar!

Je vindt ons kantoor midden in het centrum van Sneek aan het Oud Kerkhof 4, bij Makelaardij Sneek en Wonen aan water Makelaars.

# Over ons

Een woning kopen of verkopen doe je vast niet iedere dag. Wij begrijpen dat dit een ingrijpende beslissing is waarbij je graag op de allerbeste manier geholpen wilt worden.

Bij Makelaardij Sneek nemen wij daarom alle zorgen uit handen, en regelen niet alleen de koop of verkoop van je huis maar adviseren ook over de hypotheek. Anne, Theo, Wendel en Jinke staan voor jou klaar en zorgen ervoor dat jij onbezorgd een woning kan kopen of verkopen.

Ben jij benieuwd hoe wij jouw woning kunnen verkopen? Of wil je samen de zoektocht starten naar jouw nieuwe woning? Dan mag je altijd bellen, mailen, Whatsappen of langskomen op kantoor.

Wij begrijpen heel goed dat jouw woonervaring veel meer omvat dan alleen het (ver)kopen, financieren of verzekeren van jouw huis. Daarom hebben we een toegewijd team van vakmensen dat voor jou klaarstaat. Ons doel is om ervoor te zorgen dat jij de komende jaren prettig en onbezorgd kunt wonen.

Wat ons uniek maakt, is dat wij alles voor jou regelen op het vlak van wonen in Friesland. Of je nu begeleiding zoekt bij het vinden van je ideale huis, onafhankelijk hypotheek- of verzekeringsadvies nodig hebt of een goede makelaar zoekt bij het verkopen van je huidige woning, onze experts staan voor jou klaar.



**Anne Stenekes**  
NVM Makelaar / Taxateur



**Theo Groen**  
NVM Makelaar



**Wendel van der Zee**  
Medewerker binnendienst



**Jinke Koopmans**  
Medewerker binnendienst

0515-431543

[info@makelaardijsneek.nl](mailto:info@makelaardijsneek.nl)  
[makelaardijsneek.nl](http://makelaardijsneek.nl)



# Ook snel de waarde van jouw woning weten?

Vraag dan een verkoopadvies aan met één van onze makelaars.



**ZIEN WE ELKAAR SNEL?**



**Makelaardij Sneek**

**Makelaardij Sneek**

Oud Kerkhof 4, 8601 EE Sneek

0515-431543 | [info@makelaardijsneek.nl](mailto:info@makelaardijsneek.nl)



**MAKELAARDIJSNEEK.NL**