

# De sleutel tot uw thuis



SNEEK | Westerrak 13

vraagprijs € 735.000 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





# Kenmerken & specificaties



|                           |                                                 |
|---------------------------|-------------------------------------------------|
| Woonoppervlakte:          | 155 m <sup>2</sup>                              |
| Perceeloppervlakte:       | 299 m <sup>2</sup>                              |
| Inhoud:                   | 627 m <sup>3</sup>                              |
| Bouwjaar:                 | 2018                                            |
| Overige inpancige ruimte: | 17 m <sup>2</sup>                               |
| Verwarming:               | c.v.-ketel (2018), vloerverwarming gedeeltelijk |
| Isolatie:                 | volledig geïsoleerd                             |
| Energie-label:            | A++                                             |
| Kamers:                   | 6                                               |
| Slaapkamers:              | 5                                               |







0515-412345



info@makelaardij-delange.nl



makelaardijdelange.nl





# Westerrak 13

Instapklare 2/1-kapwoning met eigen ligplaats aan open vaarwater!

Deze uitstekend onderhouden 2/1-kapwoning uit 2018 met aangebouwde garage/bijkeuken en eigen ligplaats ligt op een prachtige locatie aan de rand van de nieuwbouwwijk Houkepoort. Hier geniet u van vrij uitzicht over water en groen én vaart u binnen circa 10 minuten naar het Sneekmeer. De woning verkeert in nieuwstaat en is volledig instapklaar. Op de begane grond is de woning 1,20 meter uitgebouwd, waardoor een royale en lichte living is ontstaan. Met circa 155 m<sup>2</sup> woonoppervlak, vijf slaapkamers, modern sanitair en een hoogwaardige afwerking biedt deze woning volop ruimte voor een gezin of voor wie graag comfortabel woont.

Ook op het gebied van duurzaamheid is de woning helemaal van deze tijd. Dankzij de uitstekende isolatie, 17 zonnepanelen en een airconditioning die in de zomer voor aangename verkoeling zorgt, woont u hier energiezuinig (A++ energielabel) en comfortabel.

De fraai aangelegde achtertuin ligt op het zuidoosten, waardoor u vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten. De aangebouwde, geïsoleerde garage van circa 17 m<sup>2</sup> doet uitstekend dienst als berging, hobbyruimte of praktische bijkeuken. Op de eigen oprit is ruimte voor het parkeren van twee auto's.

Een absoluut pluspunt is de eigen ligplaats van circa 32 m<sup>2</sup>, direct voor de deur. De ligplaats beschikt over een gemeenschappelijke steiger, een meerpaal.



Ideaal voor watersportliefhebbers die vanuit huis direct het Friese vaargebied willen ontdekken.

## INDELING

### Begane grond:

Entree aan de zijkant van de woning met hal, meterkast en trapopgang. Moderne toiletruimte. L-vormige woonkamer met aan de straatzijde het zitgedeelte en aan de achterzijde de keuken met eethoek. De hoekkeuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Openslaande tuindeuren naar de achtertuin. De garage is na oplevering geïsoleerd. Hier bevinden zich de wasmachine- en droger aansluitingen.

### 1e verdieping:

Centraal de overloop met praktische vaste kast. Aan de voorzijde twee slaapkamers. Aan de achterzijde de derde slaapkamer en de royale en moderne badkamer.

### 2e verdieping:

Vaste trap naar de 2e verdieping met overloop, technische ruimte en twee volwaardige slaapkamers elk voorzien van een praktische wastafelmeubel.

### Tuin:

Keurig aangelegde achtertuin, gunstig gelegen op de zon met terrassen, plantenborders en kunstgras.

### ALGEMEEN:

- Bouwjaar 2018.
  - Energielabel A++.
  - Verwarming d.m.v. CV, Intergas bj. 2018.
  - Begane grond voorzien van vloerverwarming.
  - Voorzien van 17 zonnepanelen.
  - Voorzien van airconditioning op elke etage.
  - Voorzien van zonwering en screens.
  - Meterkast met 12 groepen en aardlekschakelaars.
  - Keuken v.v. 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, magnetron en vaatwasser.
  - Badkamer v.v. ligbad, douche, dubbel wastafelmeubel en toilet.
  - Eigen ligplaats voor de deur.
  - Royale gezinswoning met 5 slaapkamers.
- Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

De gebruiksoppervlakte is gemeten conform de Meetinstructie NEN2580. Afwijkingen in de meetuitkomst zijn mogelijk.







0515-412345

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

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



0515-412345

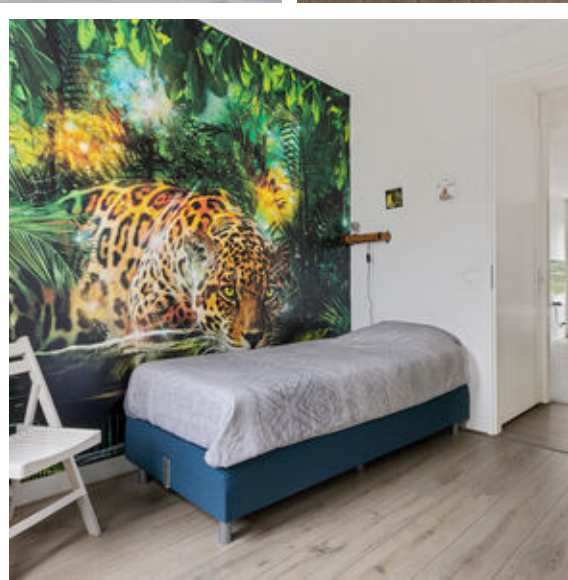


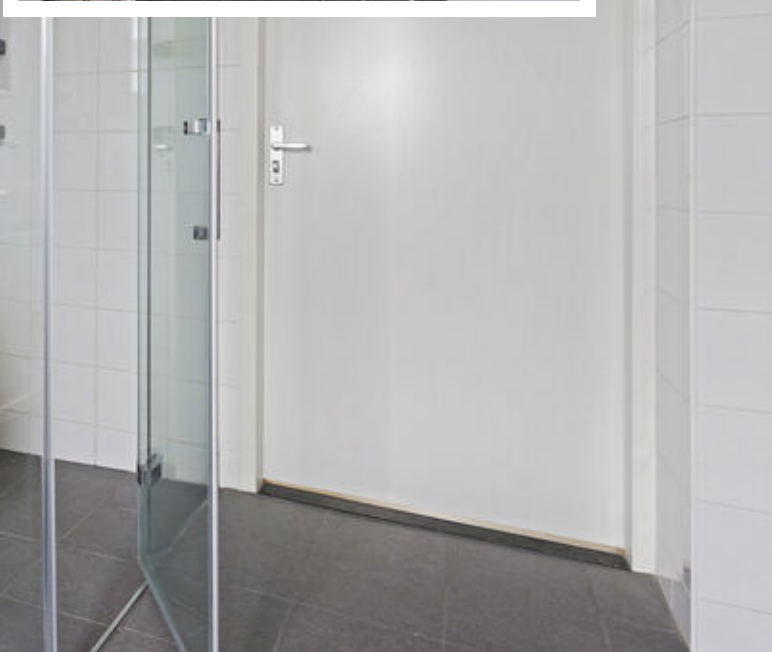
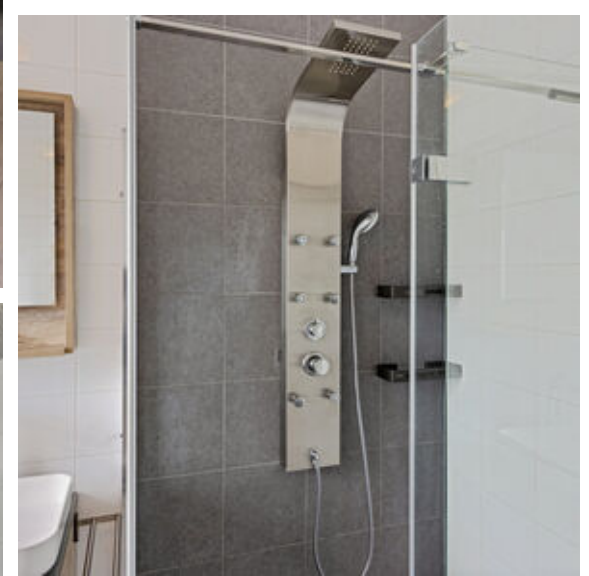
info@makelaardij-delange.nl



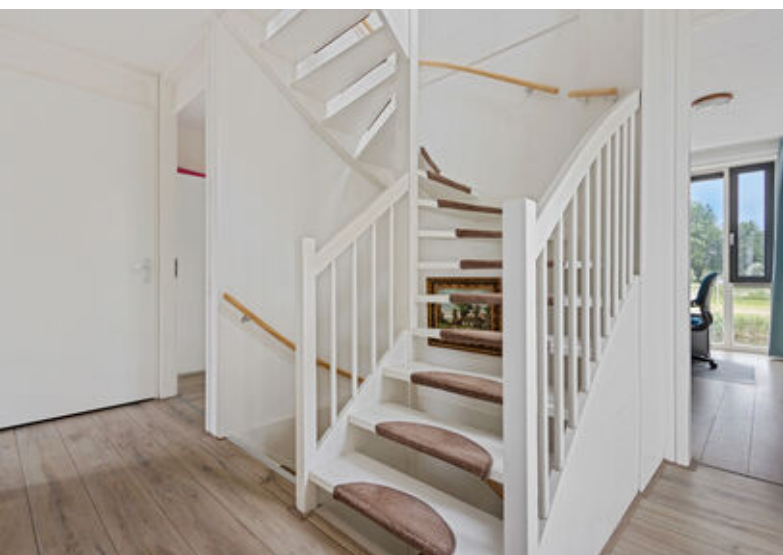
makelaardijdelange.nl













0515-412345



info@makelaardij-delange.nl



makelaardijdelange.nl





0515-412345

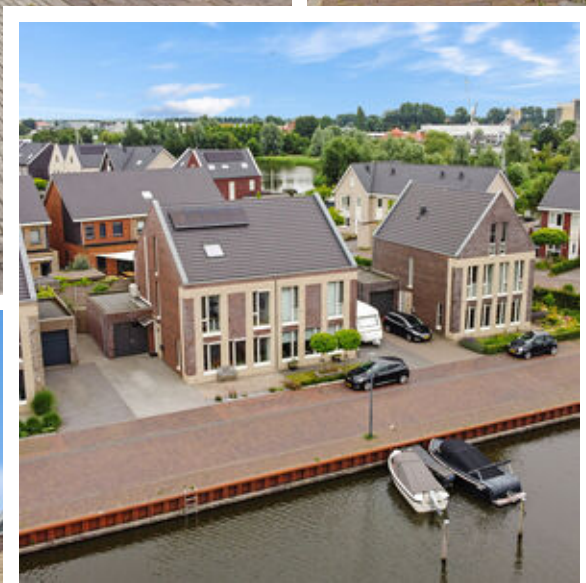


info@makelaardij-delange.nl



makelaardijdelange.nl





0515-412345

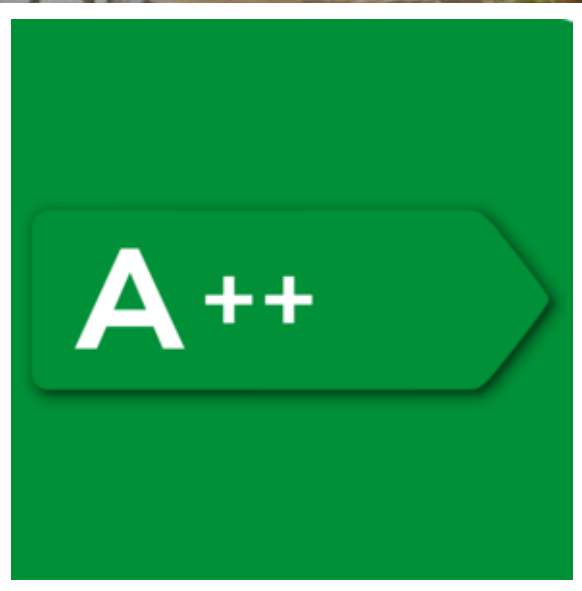


info@makelaardij-delange.nl



makelaardijdelange.nl







# Lijst van zaken

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren       | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |               | X        |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           |               | X        |              |
| - gordijnen                              |               | X        |              |
| - rolgordijnen                           |               | X        |              |
| - jaloezieën                             | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
| - Plisseegordijnen                       |               | X        |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - PVC vloer                              | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - magnetron                              | X             |          |              |
| - oven                                   | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| - Amerikaanse koel-vriescombinatie       | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                        |               | X        |              |
| - toiletborstel(houder)                  |               | X        |              |
| - fontein                                | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren      |               |          |              |



# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - ligbad                                                           | X             |          |              |
| - douche (cabine/schermb)                                          | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - planchet                                                         | X             |          |              |
| - toiletkast                                                       |               | X        |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toilethouder                                                     |               | X        |              |
| - toiletborstel(houder)                                            |               | X        |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      |               | X        |              |
| Airconditioning                                                    | X             |          |              |
| Screens                                                            | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                                   | X             |          |              |
| Zonnepanelen                                                       | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
| Palmen in pot                                                      |               | X        |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                  |               | X        |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                            |               |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                |               | X        |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                                               |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                                             |               |          |              |
| - vlaggenmast(houder)                                              | X             |          |              |
| - Nesling Pergola met zonnedoek                                    | X             |          |              |



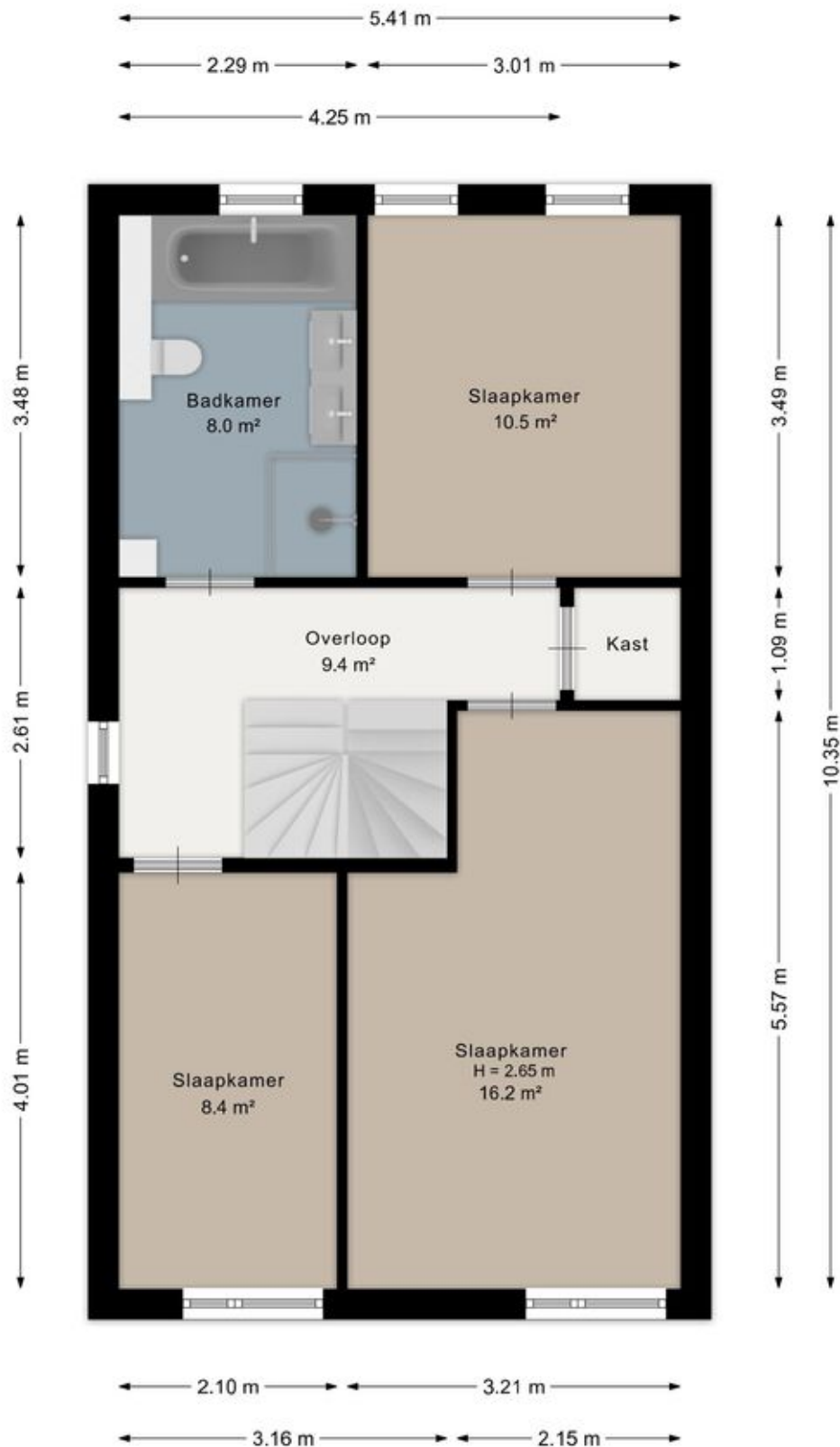
# Plattegrond



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



# Plattegrond

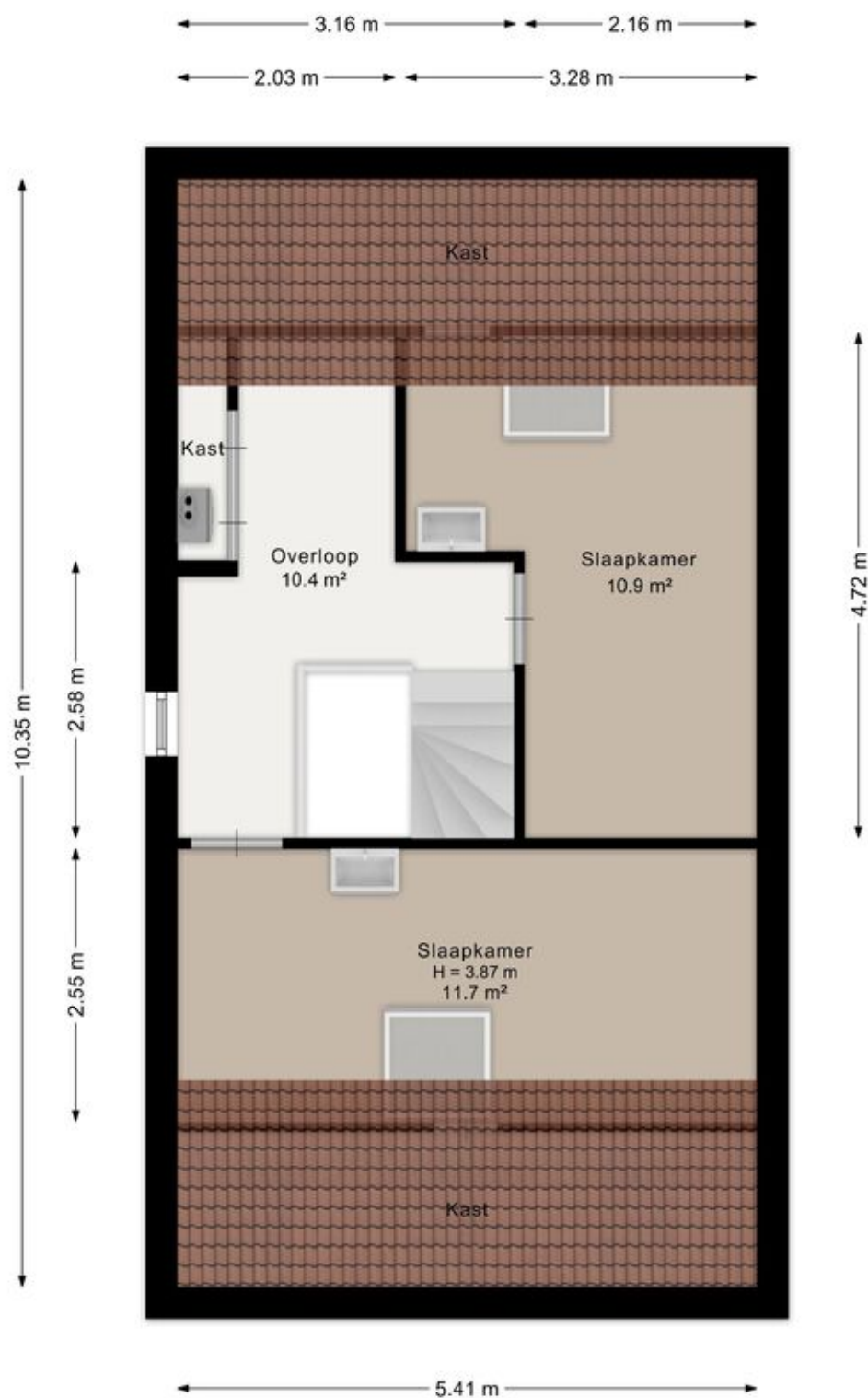


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)





# Plattegrond



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



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart van Westerrak 13, 8604GC Sneek

Referentie: 6a280811c1c139ce77084f04



|                                                                                     |                                  |                      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4796</b>                                                                         | Perceelnummer                    | Kadstrale gemeente:  | Sneek | <p>Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 09-06-2026 om 16:01.</p> |
| <b>13</b>                                                                           | Huisnummer                       | Gemeentecode:        | SNE00 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|  | Vastgestelde kadastrale grens    | Sectie:              | D     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|  | Voorlopige kadastrale grens      | Perceelnummer:       | 4796  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|  | Administratieve kadastrale grens | Perceelgrootte (m2): | 267   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|  | Bebouwing                        |                      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



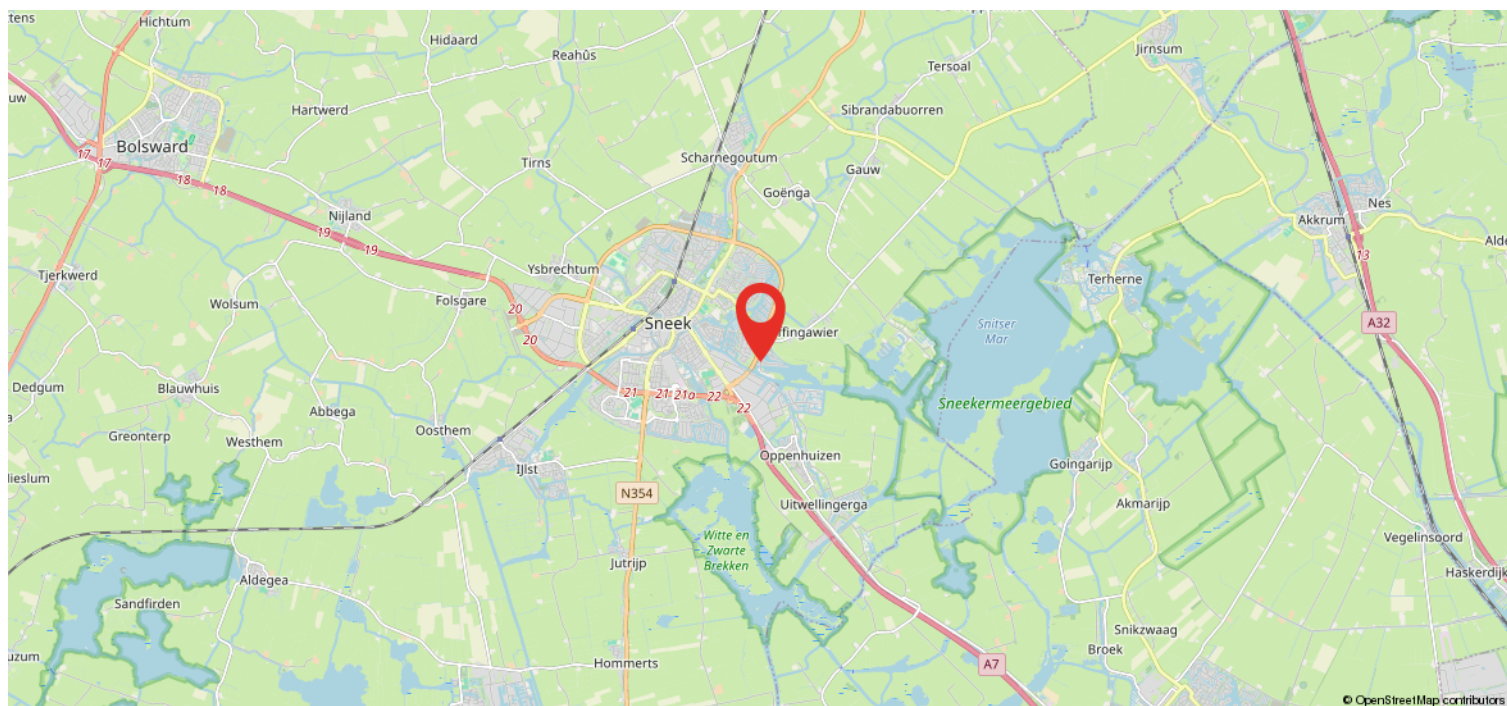
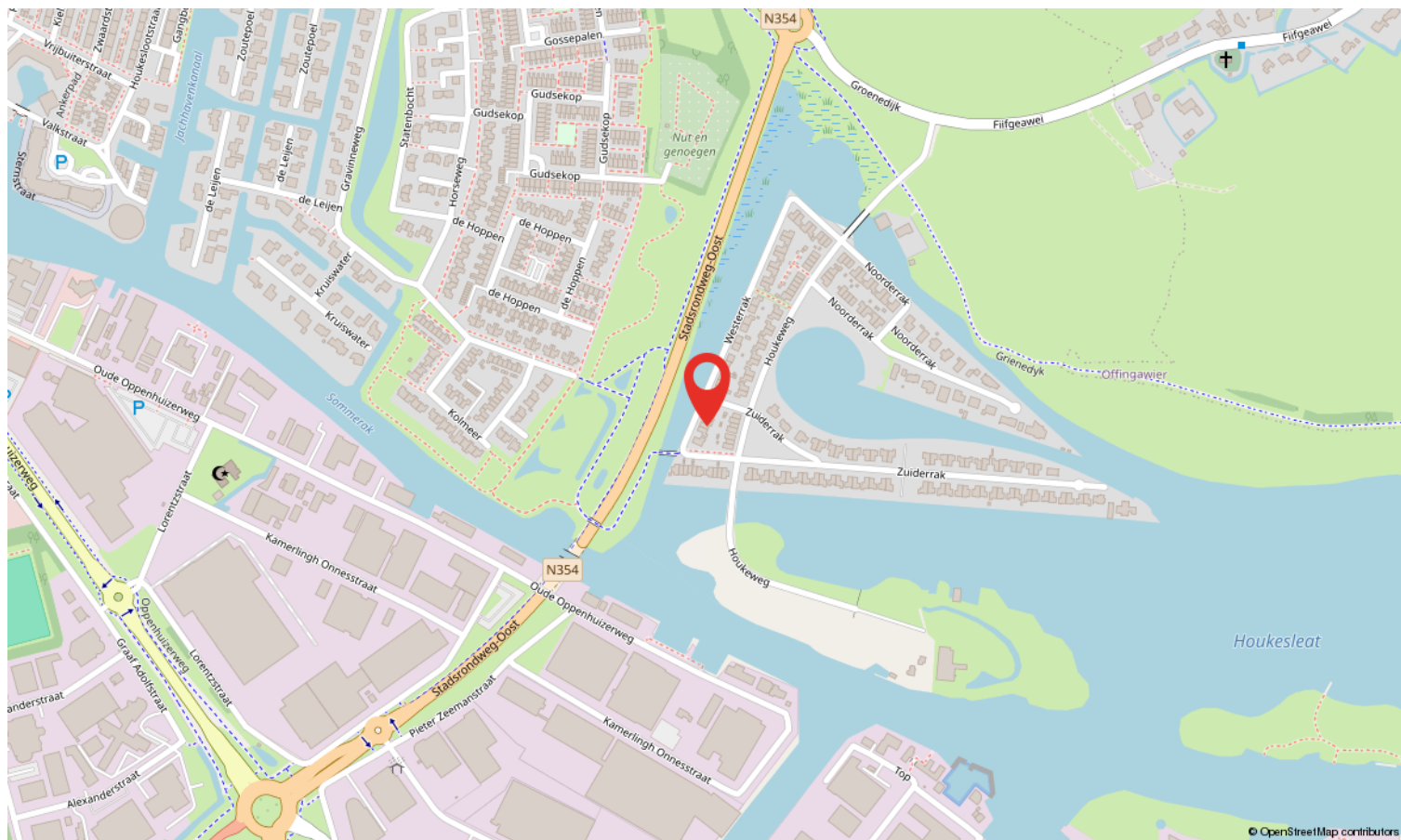
0515-412345

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

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



# 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.

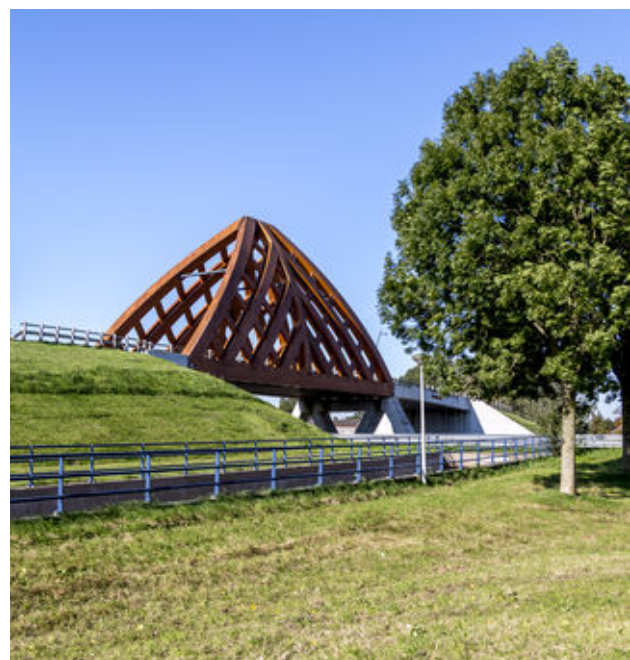
## Geschiedenis

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.

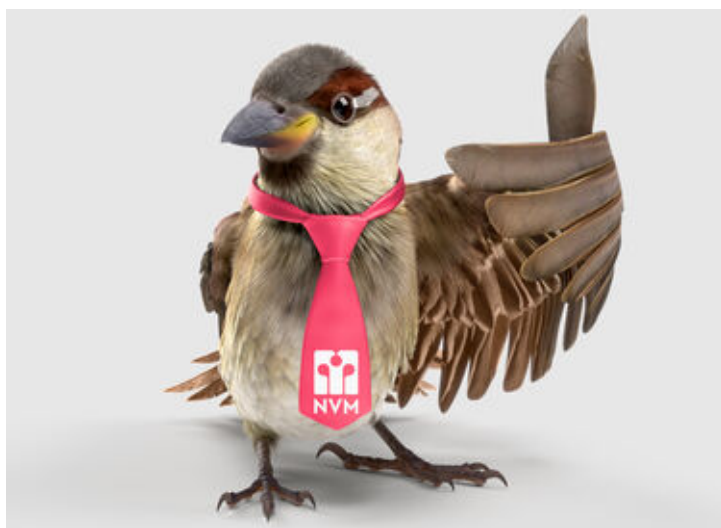
## 10. Is er mogelijk asbest aanwezig?

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 bouwkwaliteit voldoet dan een nieuwere woning. Daarom nemen wij bij woningen die voor 1990 zijn gebouwd een ouderdomsclause 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)