

TE KOOP



EXCLUSIEF wonen

Sneek

Stationsstraat 48



244 m²



5 stuks



A



WELKOM!

bij Vastgoedboutique UNYK

Graag presenteren wij u deze exclusieve verkoopbrochure van deze unieke stadsvilla aan de **Stationsstraat 48 te Sneek.**

Misschien wel uw toekomstige nieuwe (t)huis. In deze brochure vindt u een uitgebreid overzicht aan informatie.

Bent u na het lezen van deze verkoopbrochure enthousiast geworden en wilt u de woning graag bezichtigen?

Wij nodigen u van harte uit om persoonlijk de sfeer van deze woning te komen ervaren. Heeft u verder nog vragen, neem gerust contact op.

Graag tot ziens! Met unyke groet,

Vastgoedboutique UNYK

UW
persoonlijke
makelaar



Neeltje Oostra – Bergsma

T 06 23 73 11 38

E neeltje@vastgoedboutique-nyk.nl

A photograph of a swimming pool in a garden. The pool is rectangular with blue water and a green and yellow inflatable ring floating in it. The pool is surrounded by a wooden deck. In the foreground, there are two lounge chairs with white cushions and towels. The background is filled with lush green trees and foliage. A semi-transparent text box is overlaid on the right side of the image.

'Exclusief
wonen in
Sneek'

OMSCHRIJVING

Stationsstraat 48 te Sneek

Op een exclusieve locatie, op loopafstand van het trein- en busstation én het bruisende stadscentrum van Sneek, staat deze volledig gemoderniseerde karakteristieke vrijstaande stadsvilla met energielabel A.

De woning combineert authentieke charme met modern wooncomfort en beschikt over ruime parkeergelegenheid op eigen terrein, een diepe fraaie achtertuin en een duurzaam verwarmd zwembad.

Dankzij de flexibele indeling biedt de villa volop mogelijkheden. Zo is de begane grond uitstekend geschikt voor een kantoor of praktijkruimte aan huis, maar kan hier desgewenst ook eenvoudig een extra slaapkamer worden gerealiseerd.

Deze volledig gemoderniseerde stadsvilla biedt een unieke kans voor wie op zoek is naar stijlvol en comfortabel wonen, met alle voorzieningen van de stad binnen handbereik.

INDELING VAN DE WONING

Begane grond:

centrale entree aan de voorkant van de woning met een lange centrale hal met toegang tot diverse vertrekken. Links bevindt zich de riante uiterst moderne woonkeuken v.v. alle gewenste inbouwapparatuur zoals een inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker (kokendwater kraan), vaatwasser, koelkast, vrieskast, koffiemachine en twee combi-ovens. Aan de achterzijde van de keuken bevinden zich openslaande deuren naar de aangebouwde overdekte veranda met een heerlijke zithoek met uitzicht over de riante verrassend ruime, zonnige achtertuin gelegen op het zuiden. Aan de rechterzijde van de hal bevindt zich de royale woonkamer, waar een ruime zithoek uitnodigt tot lange, ontspannen avonden. Het warme hart van deze leefruimte wordt gevormd door de imposante cv-houtkachel. Deze sfeervolle

haard zorgt niet alleen voor een aangename ambiance, maar verwarmt tevens het tapwater en de vloerverwarming in de gehele woning. Aan de achterzijde van de woonkamer is volop ruimte voor een royale eettafel met uitzicht op de diepe achtertuin. Daarnaast biedt deze lichte leefruimte alle gelegenheid voor een rustige leeshoek, een yogasessie of een plek om simpelweg te ontspannen terwijl het groen naar binnen lijkt te vloeien. Aansluitend bevindt zich een veelzijdige werkkamer. Deze ruimte is ideaal als kantoor of praktijk aan huis, maar biedt tevens de mogelijkheid om een slaapkamer met eventueel een badkamer op de begane grond te realiseren. Een waardevolle toevoeging die de woning geschikt maakt voor uiteenlopende woonwensen en levensfasen. In de hal bevinden zich het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. Aan de rechterzijde van de woning is een ruime berging aanwezig, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen of andere benodigdheden, deze is zowel binnendoor als buitenom bereikbaar.

Eerste verdieping:

Via de vaste trap in de centrale hal bereik je de royale en lichte overloop, die dankzij de grote lichtkoepel wordt overspoeld met natuurlijk daglicht. Vanaf hier is er toegang tot vier bijzonder ruime slaapkamers, een volledig gemoderniseerde luxe badkamer, een separaat toilet en een praktische wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Deze ruimte biedt bovendien de mogelijkheid om desgewenst een tweede badkamer te realiseren. Dankzij de recht opgetrokken kapconstructie beschikken alle vertrekken over verrassend veel leefruimte.

Boven de huidige kantoorruimte en bijkeuken is nog een grote zolderberging aanwezig.

VERVOLG

Stationsstraat 48 te Sneek

Kenmerken/bijzonderheden:

- de woning is in 2009 grotendeels verbouwd;
- nieuwe keuken 2020;
- badkamer 2023;
- energielabel A;
- levensloopbestendig wonen mogelijk;
- kantoor en/of praktijkruimte aan huis mogelijk;
- verwarming middels CV ketel 2009 i.c.m. Nordic Fire houtkachel 2019 die c.v. verwarmd;
- warm water middels zonneboiler icm 3 vacuumbuizen collectoren 2019;
- 19 zonnepanelen 2019;
- oorspronkelijke bouwjaar 1903, volledig verbouwd vanaf 2009;
- perceeloppervlakte: 946m²;
- woonoppervlakte: 224m²;
- woning valt binnen het beschermd stadsgezicht van Sneek.

Locatie/ligging:

Dankzij de uitstekende bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer is de Randstad in iets meer dan een uur te bereiken. Het trein- en busstation bevinden zich op nog geen twee minuten lopen, terwijl je binnen vijf minuten in het historische hart van Sneek staat. Hier vind je een gevarieerd aanbod aan winkels, gezellige horecagelegenheden en culturele voorzieningen. Ook de dagelijkse voorzieningen zijn altijd dichtbij. Een supermarkt, scholen en diverse sportfaciliteiten bevinden zich op korte loop- of fietsafstand, waardoor het wooncomfort optimaal is. Ondanks deze centrale ligging ervaart je op eigen terrein een verrassende mate van rust en privacy. De diepe, beschutte achtertuin biedt volop ruimte om te genieten van de zon en vormt een groene oase midden in de stad. Een locatie waar het gemak van de stad en het comfort van vrij wonen op een natuurlijke manier samenkomen.





KENMERKEN

Stationsstraat 48

Vraagprijs:

€ 999.995,- k.k.

Aanvaarding :

in overleg

MEETRAPPOR

Woonoppervlakte:

244 m²

Overige inpandige woonruimte:

44 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:

22 m²

Externe bergruimte:

9 m²

Inhoud:

1057 m³

BOUW

Type object :

vrijstaande woning

Soort bouw :

Bestaande bouw

Bouwperiode :

1903

Dakbedekking:

leien dakpannen icm bitumineuze dakbedekking

Type dak:

afgeknot schilddak

Isolatie:

dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

LOCATIE

Ligging :

beschutte ligging

TUIN

Type:

achtertuin, voortuin

Oriëntering:

zuidwest

Staat:

verzorgd aangelegd

Parkeerfaciliteiten:

op eigen erf voor meerdere auto's

Garage:

geen garage

Schuur/berging:

aangebouwd hout

VERWARMINGSVOORZIENINGEN

Verwarming:

c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel

Warm water:

c.v.-ketel, zonnecollectoren

Bouwjaar:

2009

Energie label:

A

OVERIGE

Kabel-tv:

ja

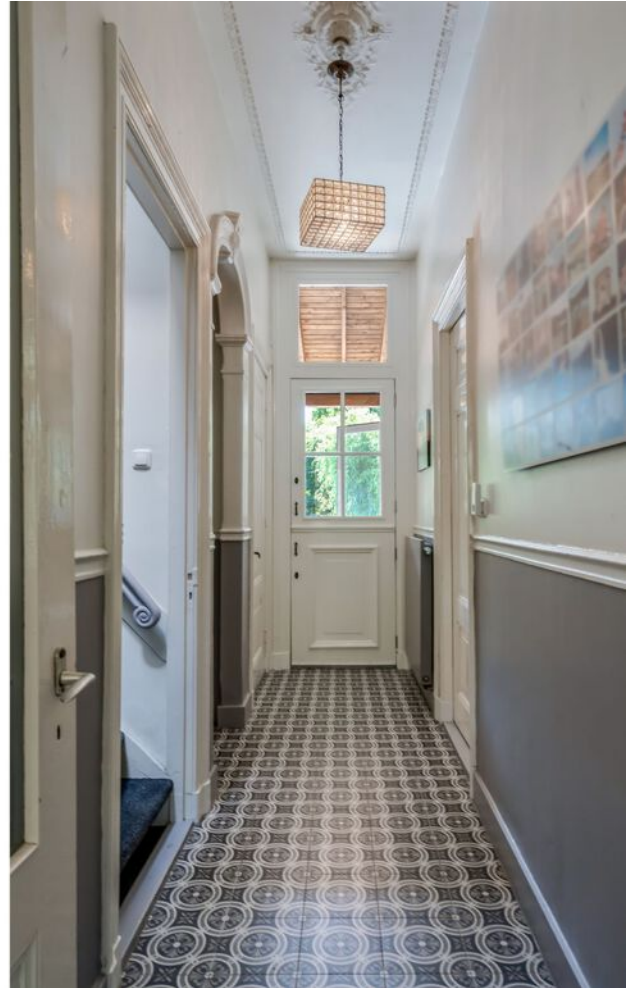
Glasvezel:

ja























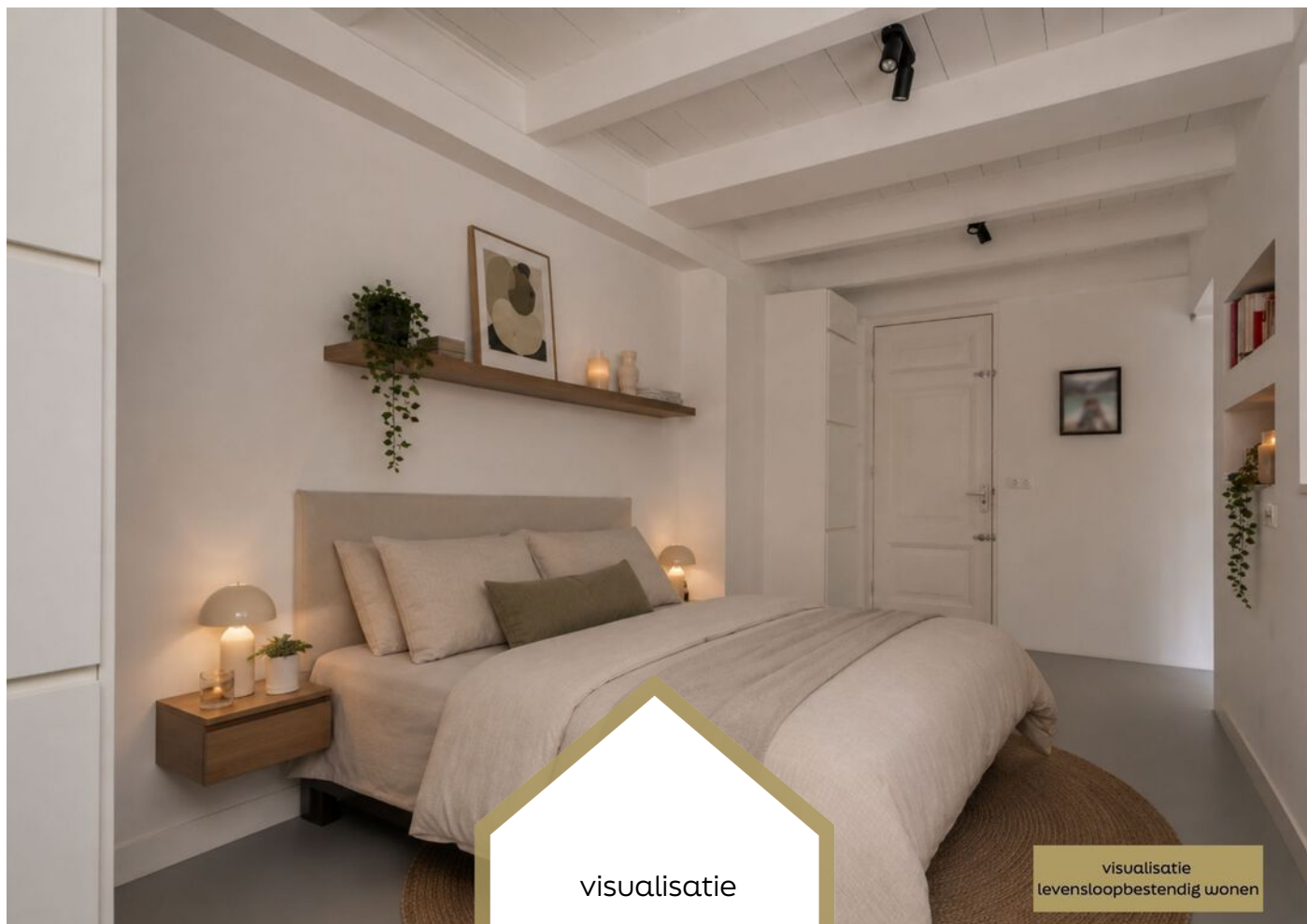












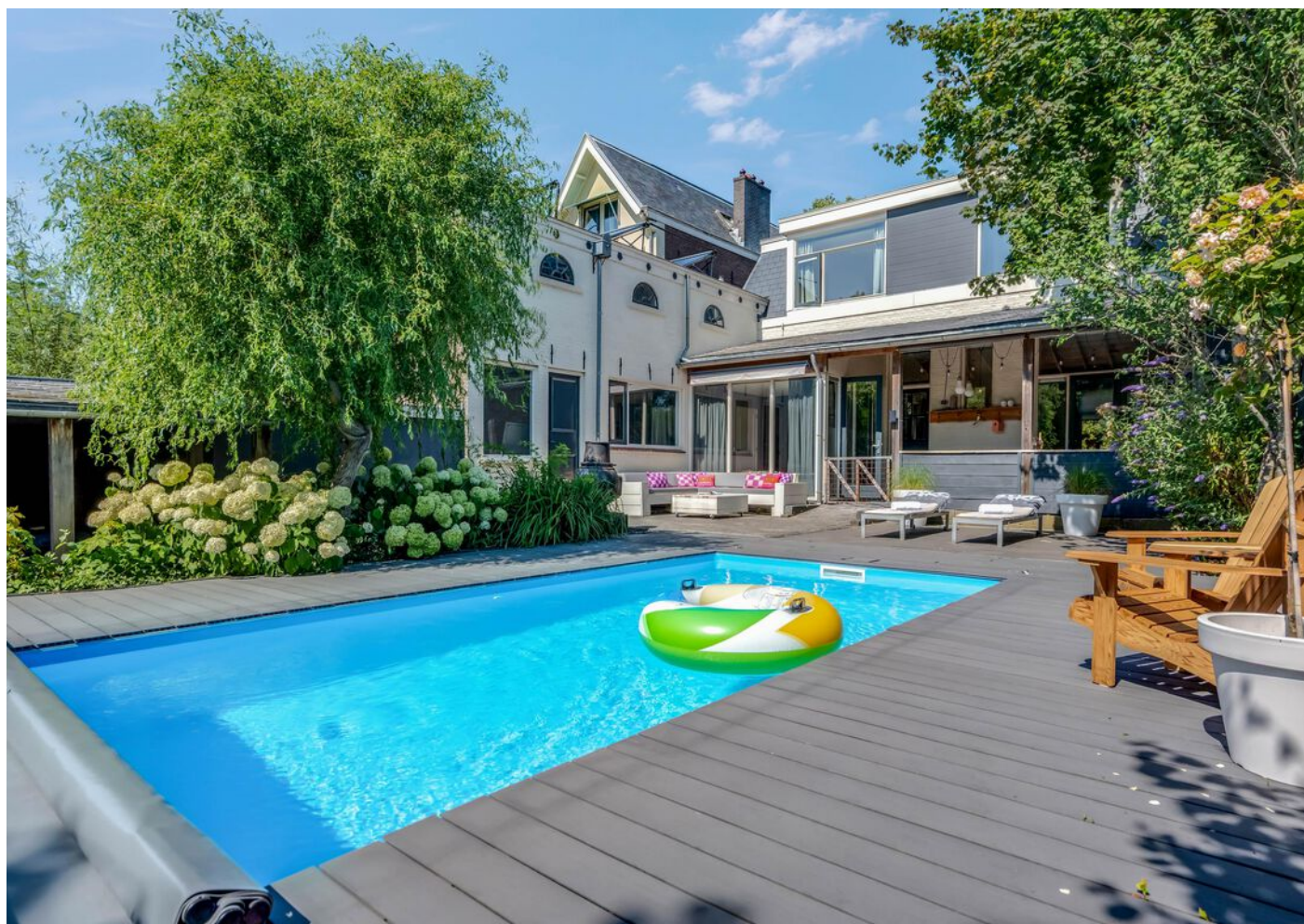


















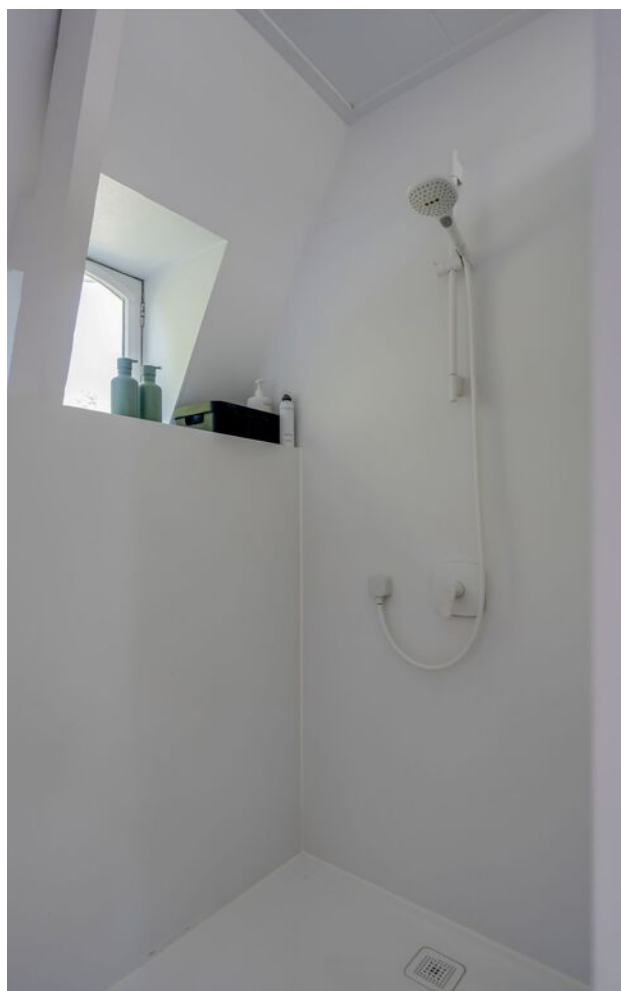






















PLATTEGROND

begane grond

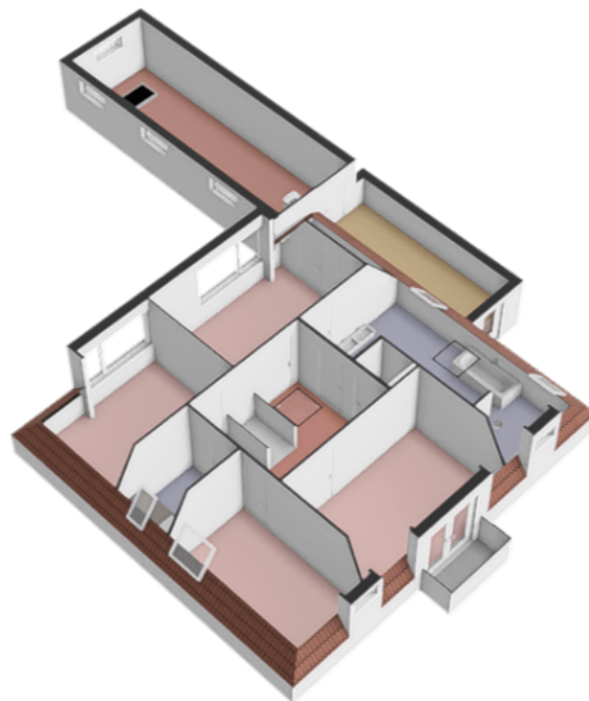
Benedenverdieping



Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

begane grond 3d



PLATTEGROND

2e verdieping 2d

Bovenverdieping



Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

1e verdieping 3d

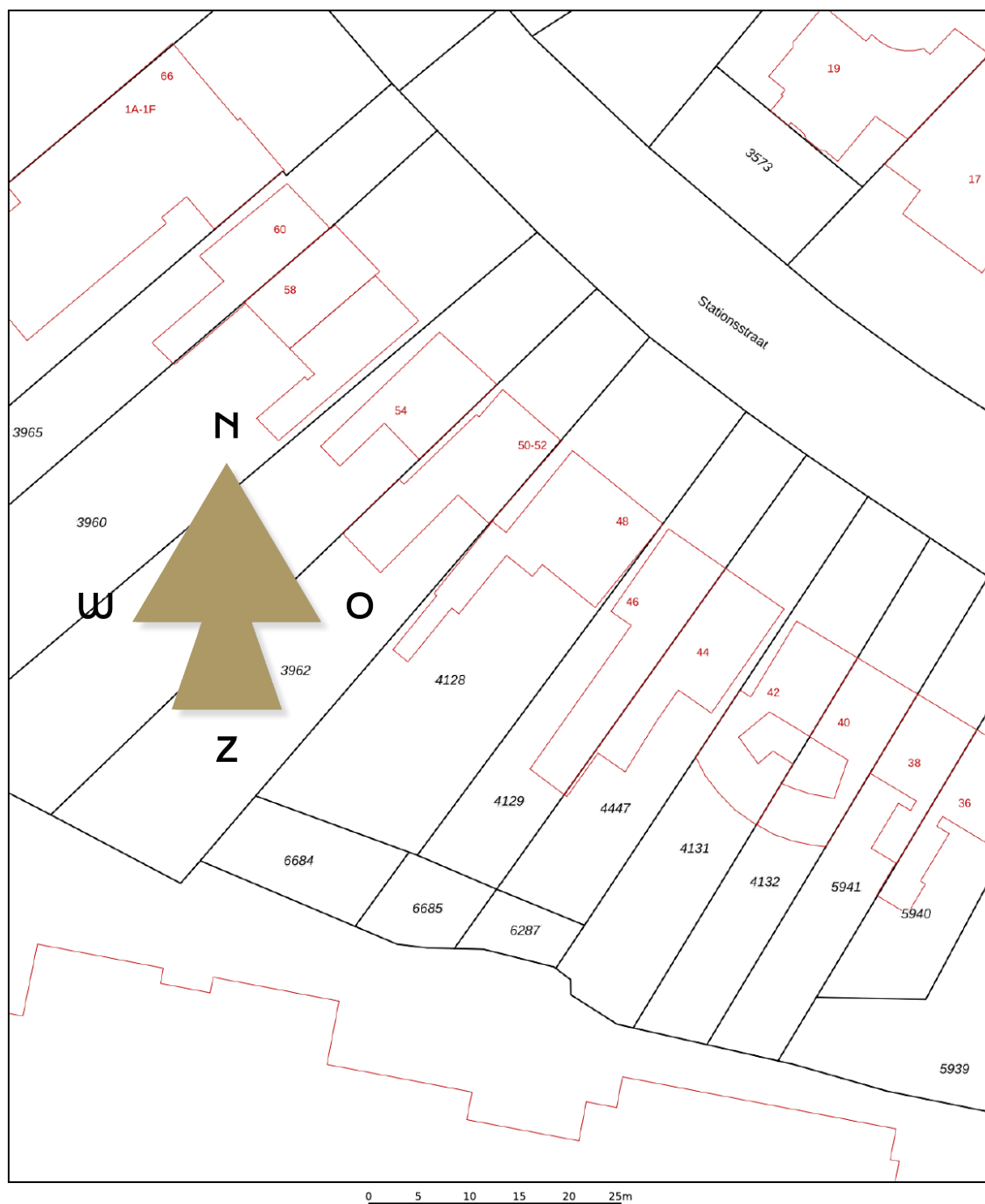


KADASTRALE KAART

Gemeente Sneek, sectie A, nummer 4128 en 6684

Kadastrale kaart

Uw referentie: info

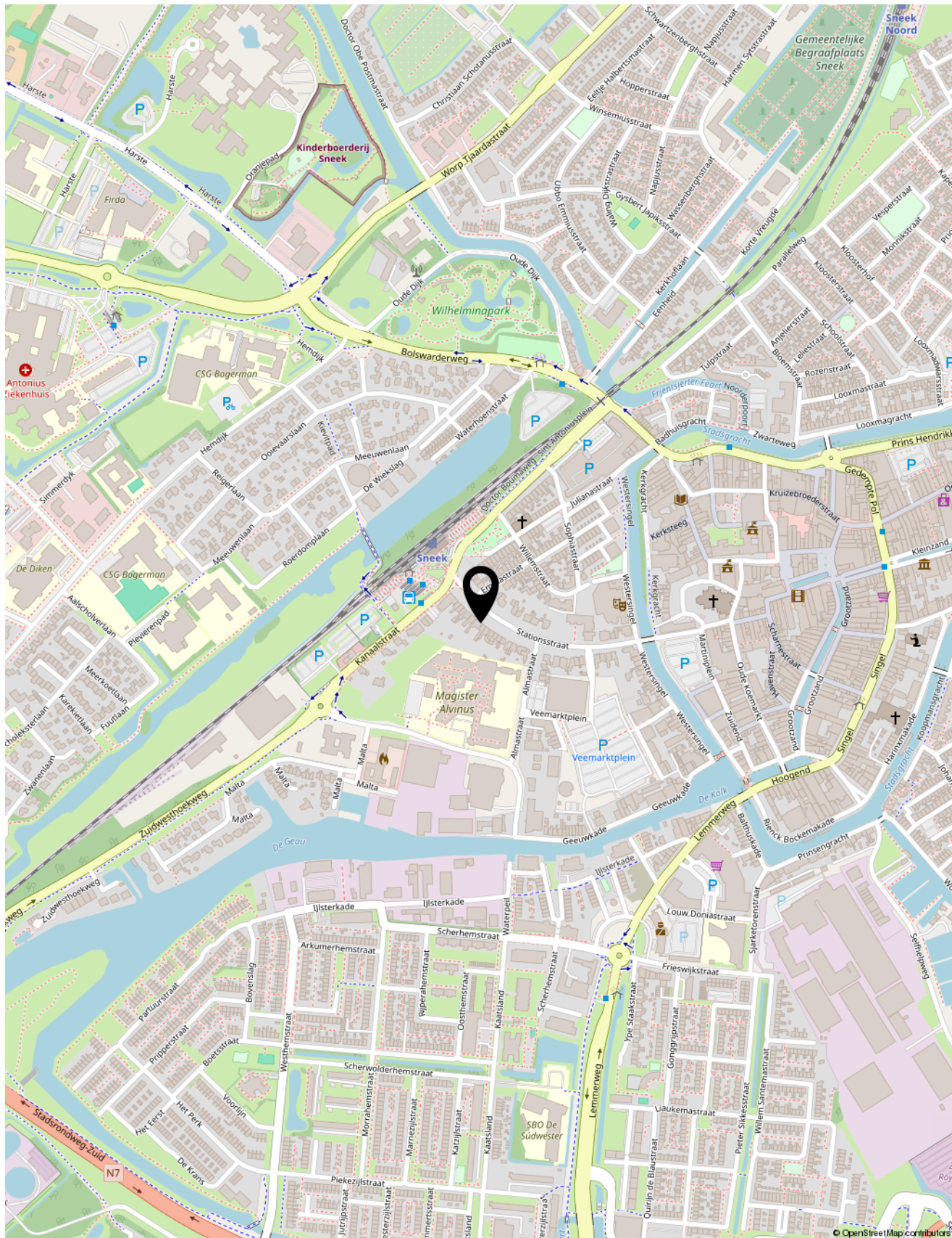


0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Sneek	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4128	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 augustus 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

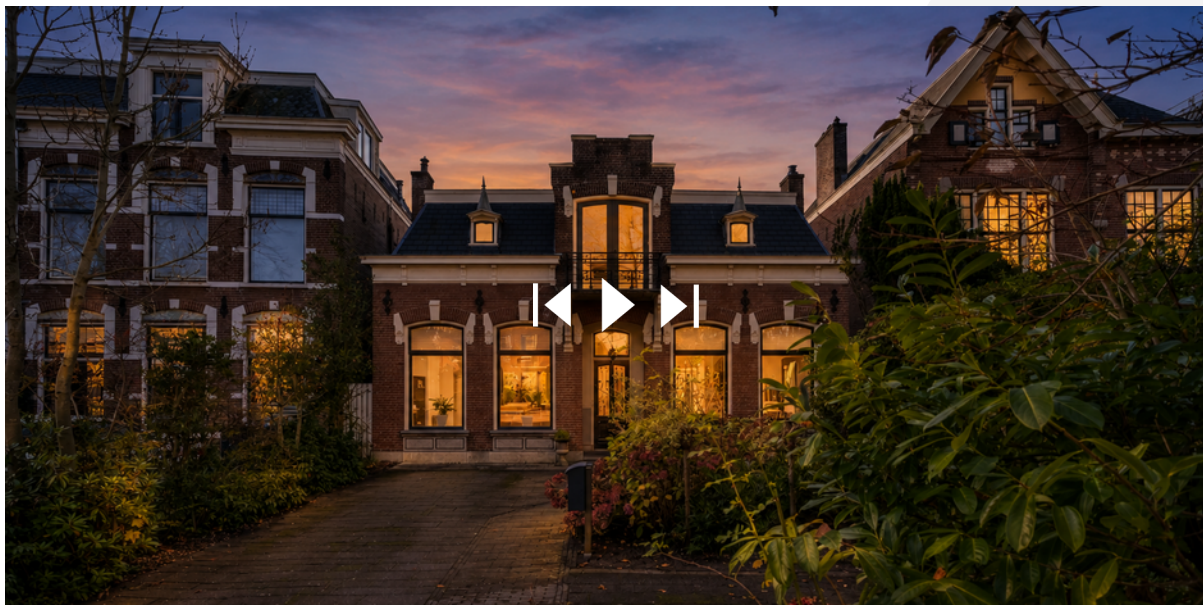
Stationsstraat 48 te Sneek



Bekijk hier de exclusieve woningvideo!



Stationsstraat 48 te Sneek



Scan de code
en bekijk de video van
deze woning op jouw
mobiel.

BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Súdwest-Fryslân / Stationsbuurt



49%



51%



1,0 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

€ 1.000.000,-

Leeftijd



0 - 14: 7%

15 - 24: 11%

25 - 44: 16%

45 - 64: 34%

65+: 32%

Huishoudens



Eenpersoons: 49%

Zonder kinderen: 32%

Met kinderen: 20%

Koop / huur



Koop: 66%

Huur: 34%

WONEN IN SNEEK

DÉ LEUKSTE STAD VAN FRIESLAND!

Sneek oftewel Snits in het Fries, is dé watersportstad in het hart van Friesland en telt ongeveer 35000 inwoners. Sneek is omringd door water en natuur en uitermate in trek bij watersport-liefhebbers. De nabij gelegen meren en kanalen bieden talloze kansen voor de watersport. Jaarlijks vindt in Sneek het grootste, op binnenwater georganiseerde, zeilwedstrijdenevenement van Europa plaats; de Sneekweek. De stad is rijk bedeed met monumenten en oude stadsgezichten, heeft diverse musea, een gezellig en gevarieerd winkelcentrum

en is rijk aan terrassen, cafés en restaurants. Sneek heeft een eigen ziekenhuis en een breed aanbod aan scholen in zowel het lager als voortgezet onderwijs. Bovendien is de stad goed verbonden via openbaar vervoer en snelwegen, waardoor u eenvoudig andere delen van Nederland kunt verkennen.

Wilt u meer weten over Sneek, informeer dan bij de makelaar, die kan u meer vertellen!



VRIJBLIJVENDE WAARDEBEPALING



uw
persoonlijke
makelaar

Overweegt u om uw woning te verkopen, maar wilt u eerst weten wat uw eigen woning waard is?

Ontdek de realistische waarde van uw woning met Vastgoedboutique UNYK.

Vastgoedboutique UNYK biedt een gratis waardebepaling van uw woning aan, zodat u precies weet waar u staat in de woningmarkt.

Neem vandaag nog contact met Vastgoedboutique UNYK op en profiteer van de GRATIS waardebepaling.

Scan de QR-code om contact met ons op te nemen



VEELGESTELDE VRAGEN

Wat is een akte van levering?

In de akte van levering, ook wel leveringsakte of transportakte genoemd, wordt door de notaris formeel en juridisch vastgelegd dat een huis van de verkoper naar de koper overgaat. Het is een belangrijke laatste stap in de overdracht van een huis en is volgens de wet verplicht bij de verkoop en aankoop van een huis. De akte van levering kan alleen worden opgemaakt en bekrachtigd door een notaris.

Wat betekent kosten koper (k.k.)?

Bij "kosten koper" betaalt de koper de kosten naast de koopsom zelf, bijvoorbeeld overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastrale kosten.

Kan ik de kosten koper meefinancieren?

Sinds 2019 kun je maximaal 100% van de woningwaarde lenen. Je kunt dus geen bijkomende kosten meefinancieren in de hypotheek, waardoor je eigen geld nodig hebt voor het betalen van de kosten koper. Houd rekening met een percentage van ca. 6% bij een normale situatie.

Kan ik de kosten koper van de belasting aftrekken?

Een groot deel van de kosten koper is fiscaal aftrekbaar; advieskosten, bemiddelingskosten en notariskosten voor de hypotheek mag je aftrekken. Hetzelfde geldt voor de aanvraagkosten van de NHG en de taxatiekosten.

Wat is een energielabel?

Het energielabel voor woningen geeft met de klassen A++++ (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een huis is in vergelijking met soortgelijke huizen. Een energiezuinig huis heeft goede isolatie, energiezuinige ventilatie, zonnepanelen en wordt op een duurzame manier verwarmd.

Is een energielabel verplicht bij het verkopen van mijn huis?

Sinds 1 januari 2015 is het verplicht om bij de overdracht van jouw huis een energielabel te hebben. Als je tijdens de overdracht geen energielabel kan overhandigen dan riskeer je een boete.

Wanneer is mijn huis definitief verkocht?

Je huis is definitief verkocht als alle termijnen voor de eventuele ontbindende voorwaarden zijn verstreken. Zijn er geen ontbindende voorwaarden? Dan is de woning na de 3 dagen bedenktijd definitief verkocht.

Hoe lang duurt de bedenktijd?

De wettelijke bedenktijd duurt 3 dagen. Slechts één van de drie dagen mag een weekend- of feestdag zijn. Gaat de bedenktijd in op vrijdag, dan eindigt de termijn niet op maandag om 24:00 uur, maar op dinsdag. Valt het einde van de bedenktijd op een weekend- of feestdag, dan wordt de termijn verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

Hoe berekent een makelaar de gebruiksoppervlakte (woonoppervlakte) van een huis?

De gebruiksoppervlakte wonen (in de volksmond ook wel woonoppervlakte genoemd) stelt de makelaar samen aan de hand van de meetinstructie, op basis van de NEN 2580 norm. Deze instructie zorgt ervoor dat je kunt uitgaan van betrouwbare vermeldingen van gebruiksoppervlakte wonen op funda. Zo kan je er dan ook van uitgaan dat het huis dat je verkoopt op dezelfde manier is ingemeten als je nieuwe woning op Funda.

***Deze brochure is met de meest grote zorgvuldigheid samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Prijswijzigingen en/of drukfouten voorbehouden.**

AANTEKENINGEN

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



uw
persoonlijke
makelaar

W www.vastgoedboutique-nyk.nl

T 06 23 73 11 38 **E** info@vastgoedboutique-nyk.nl