



TE KOOP

**Leeuwarderweg 45 - Sneek**

Vraagprijs € 398.500,- k.k.



# Leeuwarderweg 45 - Sneek

Deze karakteristieke hoekwoning met garage is een perfecte mix van modern wooncomfort met authentieke sfeer en details en ligt op een aantrekkelijke locatie direct bij het centrum!

Deze smaakvol gemoderniseerde karakteristieke hoekwoning met aangebouwde garage en aanbouw met slaap- en badkamer, ligt aan de rand van de geliefde Bomenbuurt, op loopafstand van het gezellige centrum van Sneek en een uitstekende basisschool. De woning is een perfecte mix van authentieke details en modern wooncomfort: er is o.a. vloerverwarming op de begane grond, een keukeninrichting uit 2025, gedeeltelijk kunststof kozijnen en een recente tuininrichting. De woning is oorspronkelijk in 1904 gebouwd als onderdeel van een Marechaussee kazerne waar in de 40-er jaren van de vorige eeuw drie woningen zijn gerealiseerd.

## Begane grond:

Entree met kunststof pui met voordeur. Gang met meterkast (9 gr./kookgroep/3x aardlek). Trapopgang. Moderne wc ingericht met wandcloset en fonteintje. Ruime doorzonkamer (ca. 38m<sup>2</sup>) met visgraat pvc vloer voorzien van vloerverwarming, een hoog plafond (ca. 3.00m), met authentieke ornamenten en sierlijsten in de voorkamer en een Barbas houtkachel. Trap-/provisiekast. Achterkamer met moderne keukeninrichting (2025) voorzien van inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, koel-/vriescombinatie, oven en vaatwasmachine. Doorgang naar de multifunctionele aanbouw: thans ingericht als slaapkamer (ca. 11m<sup>2</sup>) en badkamer met inloopdouche, met regen- en handdouche, en een wastafelmeubel. De kamer is ook ideaal als speelhoek, hobbyruimte of thuiswerkplek. Recent aangelegde achtertuin, onderhoudsvriendelijk, zonnige en met veel privacy. Groot zonneterras met keramische tegels en recente schuttingen. Separate cv-ruimte. Aangebouwde garage (ca. 17m<sup>2</sup>) met betonvloer en elektra. Grote voortuin en oprit voorzien van sierbestrating.

## 1e verdieping:

Ruime overloop met vaste kasten. Drie slaapkamers (ca. 7, 11 en 12m<sup>2</sup>) met laminaatvloer. Volledig betegelde en ruime badkamer (ca. 8m<sup>2</sup>) ingericht met ligbad, 2e toilet (wandcloset), wastafelmeubel, inloopdouche, aansluiting voor de wasmachine/wasdroger, designradiator en een kunststof dak-/kantelraam.

## Info:

Energielabel E. CV (Vaillant HR-combiketel 2016; eigendom) met vloerverwarming op de gehele begane grond en radiatoren op de 1e verdieping. Isolatie t.a.v. het dak, de buitengevels, de begane grond vloer en de beglazing. Geïsoleerde aanbouw met nieuwe gevelbekleding. Bouwjaar 1904. Eigen grond 206m<sup>2</sup>. Gebruiksoppervlak wonen ca. 110m<sup>2</sup>. Garage/berging ca. 17m<sup>2</sup>. Inhoud ca. 475m<sup>3</sup>.

## Leeuwarderweg 45 - Sneek

T: 0515 - 41 82 82 [info@struiksmamakelaars.nl](mailto:info@struiksmamakelaars.nl)  
[struiksmamakelaars.nl](http://struiksmamakelaars.nl)

# Leeuwarderweg 45 - Sneek

*Deze karakteristieke hoekwoning met garage is een perfecte mix van modern wooncomfort met authentieke sfeer en details en ligt op een aantrekkelijke locatie direct bij het centrum!*

**Bezichtiging uitsluitend via de makelaar.**

Alhoewel deze brochure met veel zorg is samengesteld kunnen aan de informatie in deze brochure geen rechten worden ontleend.

Leeuwarderweg 45 - Sneek

T: 0515 - 41 82 82 [info@struiksmamakelaars.nl](mailto:info@struiksmamakelaars.nl)

[struiksmamakelaars.nl](http://struiksmamakelaars.nl)

# FOTO'S



Leeuwarderweg 45 - Sneek

T: 0515 - 41 82 82 [info@struiksmamakelaars.nl](mailto:info@struiksmamakelaars.nl)

[struiksmamakelaars.nl](http://struiksmamakelaars.nl)

# FOTO'S



Leeuwarderweg 45 - Sneek

T: 0515 - 41 82 82 [info@struiksmamakelaars.nl](mailto:info@struiksmamakelaars.nl)

[struiksmamakelaars.nl](http://struiksmamakelaars.nl)

# FOTO'S



Leeuwarderweg 45 - Sneek

T: 0515 - 41 82 82 [info@struiksmamakelaars.nl](mailto:info@struiksmamakelaars.nl)  
[struiksmamakelaars.nl](http://struiksmamakelaars.nl)

# FOTO'S



Leeuwarderweg 45 - Sneek

T: 0515 - 41 82 82 [info@struiksmamakelaars.nl](mailto:info@struiksmamakelaars.nl)  
[struiksmamakelaars.nl](http://struiksmamakelaars.nl)

# FOTO'S



Leeuwarderweg 45 - Sneek

T: 0515 - 41 82 82 [info@struiksmamakelaars.nl](mailto:info@struiksmamakelaars.nl)  
[struiksmamakelaars.nl](http://struiksmamakelaars.nl)

---

# FOTO'S

---



Leeuwarderweg 45 - Sneek

T: 0515 - 41 82 82 [info@struiksmamakelaars.nl](mailto:info@struiksmamakelaars.nl)  
[struiksmamakelaars.nl](http://struiksmamakelaars.nl)

---

---

# DETAIL

## OBJECT GEGEVENS

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Soort               | Eengezinswoning |
| Type                | Hoekwoning      |
| Bouwjaar            | 1904            |
| Bouwworm            | Bestaande bouw  |
| Permanente bewoning | Ja              |
| Huidig gebruik      | Woonruimte      |
| Huidige bestemming  | Woonruimte      |

## MATEN OBJECT

|                    |          |
|--------------------|----------|
| Aantal kamers      | 5        |
| Aantal slaapkamers | 4        |
| Volume             | ± 470 m3 |
| Perceeloppervlakte | 206 m2   |
| Woonoppervlakte    | ± 110 m2 |
| Woonkamer          | ± 38 m2  |

## DETAILS

|                |                                                         |
|----------------|---------------------------------------------------------|
| Ligging object | Aan de rand van de Bomenbuurt, nabij het centrum        |
| Energielabel   | E                                                       |
| Verwarming     | C.V.-ketel (Vaillant HR-combiketel; 2016 eigendom)      |
| Warm water     | C.V.-ketel                                              |
| Isolatie       | Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en dubbel glas |
| Garage/Berging | Aangebouwd steen en voorzien van elektra                |
| Kabel          | Ja                                                      |

## TUIN GEGEVENS

|                    |                            |
|--------------------|----------------------------|
| Tuin               | Achtertuintuin en voortuin |
| Diepte achtertuin  | ± 8,08 m                   |
| Breedte achtertuin | ± 8,65 m                   |
| Ligging achtertuin | Noordwest                  |
| Kwaliteit          | Verzorgd                   |

Leeuwarderweg 45 - Sneek

T: 0515 - 41 82 82 [info@struiksmamakelaars.nl](mailto:info@struiksmamakelaars.nl)  
[struiksmamakelaars.nl](http://struiksmamakelaars.nl)

# KADASTER

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| Adres             | Leeuwarderweg 45 |
| Postcode / plaats | 8603 CM Sneek    |
| Gemeente          | Sneek            |
| Sectie / Perceel  | D 1810           |
| Oppervlakte       | 206 m2           |
| Soort             | Volle eigendom   |



Leeuwarderweg 45 - Sneek

T: 0515 - 41 82 82 info@struiksmamakelaars.nl  
struiksmamakelaars.nl

# LIJST VAN ZAKEN

| <div>TUIN</div>                               | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | OVERNAME<br>(MOGELIJK) | NVT |
|-----------------------------------------------|---------------|----------|------------------------|-----|
| tuinaanleg/bestrating/beplanting              | ✓             |          |                        |     |
| buitenverlichting                             |               |          |                        | ✓   |
| tijd-of-schemerschakelaar/<br>bewegingsmelder |               |          |                        | ✓   |
| tuinhuisje / buitenberging                    |               |          |                        | ✓   |
| kasten/werkbank in tuinhuis/berging           | ✓             |          |                        |     |
| (broei)kas                                    |               |          |                        | ✓   |
| voet droogmolen                               |               |          |                        | ✓   |
| overige tuin te weten:                        |               |          |                        |     |
| containers                                    |               |          |                        | ✓   |
| compostbak                                    |               |          |                        | ✓   |
| regenton                                      |               |          |                        | ✓   |
| <div>WONING</div>                             |               |          |                        |     |
| vlaggenmast                                   |               |          |                        | ✓   |
| schotel/antenne                               |               |          |                        | ✓   |
| brievenbus                                    | ✓             |          |                        |     |
| (voor)deur bel                                | ✓             |          |                        |     |
| alarminstallatie                              |               |          |                        | ✓   |
| veiligheidssloten en overige inbraakpreventie |               |          |                        | ✓   |
| rookmelders                                   | ✓             |          |                        |     |
| rolluiken/ zonwering buiten                   |               |          |                        | ✓   |
| zonwering binnen                              |               |          |                        | ✓   |
| vliegenhorren                                 | ✓             |          |                        |     |
| raamdecoratie, te weten:                      |               |          |                        |     |
| gordijnen/ vitrages                           |               |          |                        | ✓   |
| gordijnrails                                  | ✓             |          |                        |     |
| rolgordijnen                                  | ✓             |          |                        |     |
| losse horren/ rolhorren                       | ✓             |          |                        |     |
| vloerdecoratie, te weten:                     |               |          |                        |     |
| vloerbedekking                                | ✓             |          |                        |     |
| parketvloer/laminaat                          | ✓             |          |                        |     |
| plavuizen                                     |               |          |                        | ✓   |
| warmwatervoorziening, te weten:               |               |          |                        |     |
| via c.v.-combiketel                           | ✓             |          |                        |     |
| c.v. met toebehoren                           | ✓             |          |                        |     |
| thermostaat                                   | ✓             |          |                        |     |
| mechanische ventilatie/ luchtbehandeling      | ✓             |          |                        |     |
| airconditioning                               |               |          |                        | ✓   |
| (voorzet) open haard met toebehoren           | ✓             |          |                        |     |
| allesbrander                                  |               |          |                        | ✓   |
| kachels                                       |               |          |                        | ✓   |
| isolatievoorzieningen                         |               |          |                        | ✓   |

Leeuwarderweg 45 - Sneek

T: 0515 - 41 82 82 [info@struiksmamakelaars.nl](mailto:info@struiksmamakelaars.nl)

[struiksmamakelaars.nl](http://struiksmamakelaars.nl)

|                                                                                   | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | OVERNAME<br>(MOGELIJK) | NVT |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|------------------------|-----|
| (voorzetramen/radiatorfolie etc), te weten:                                       |               |          |                        | ✓   |
| radiatorafwerking                                                                 |               |          |                        | ✓   |
| schilderijophangstelsysteem                                                       |               |          |                        | ✓   |
| keukenblok met bovenkasten                                                        |               |          |                        | ✓   |
| keuken (inbouw) apparatuur, te weten:                                             |               |          |                        |     |
| -Koelkast / vrieser                                                               | ✓             |          |                        |     |
| -Inductiekookplaat + afzuiging                                                    |               |          |                        |     |
| -Vaatwasser                                                                       |               |          |                        |     |
| -Oven                                                                             |               |          |                        |     |
| keukenaccessoires :                                                               |               |          |                        | ✓   |
| -kokend water kraan                                                               |               |          |                        |     |
| verlichting, te weten:                                                            |               |          |                        |     |
| -Boven de eettafel                                                                |               | ✓        |                        |     |
| (losse) kasten, legplanken, te weten:                                             |               |          |                        |     |
| -boven de keuken                                                                  | ✓             |          |                        |     |
| vast bureau                                                                       |               |          |                        | ✓   |
| spiegelwanden                                                                     |               |          |                        | ✓   |
| wastafels met accessoires                                                         |               |          |                        | ✓   |
| toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.) aard- en nagelvaste | ✓             |          |                        |     |
| badkameraccessoires (spiegel, kranen, doucheschermen etc.) aard- en nagelvaste    | ✓             |          |                        |     |
| sauna met toebehoren                                                              |               |          |                        | ✓   |
| veiligheidsschakelaar wasautomaat                                                 |               |          |                        | ✓   |
| waterslot wasautomaat                                                             |               |          |                        | ✓   |

## OVERIG

Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):

- n.v.t.

**overige zaken, te weten:**

- n.v.t.

Leeuwarderweg 45 - Sneek

T: 0515 - 41 82 82 info@struiksmamakelaars.nl

struiksmamakelaars.nl

# PLATTEGROND



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend. ©Struiksmakelaars

De plattegrond is niet op schaal en is bedoeld een indicatie te geven van de indeling. U kunt geen rechten ontleen aan de plattegrond en de opgegeven maatvoering.

Leeuwarderweg 45 - Sneek

T: 0515 - 41 82 82 [info@struiksmamakelaars.nl](mailto:info@struiksmamakelaars.nl)  
[struiksmamakelaars.nl](http://struiksmamakelaars.nl)

# PLATTEGROND



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend. ©Struiksmakelaars

De plattegrond is niet op schaal en is bedoeld een indicatie te geven van de indeling. U kunt geen rechten ontleen aan de plattegrond en de opgegeven maatvoering.

Leeuwarderweg 45 - Sneek

T: 0515 - 41 82 82 [info@struiksmamakelaars.nl](mailto:info@struiksmamakelaars.nl)

[struiksmamakelaars.nl](http://struiksmamakelaars.nl)

# WAT KUNNEN WIJ VOOR U DOEN?

Wij stellen het op prijs als u ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven en met u ons aanbod doornemen. Onze hypotheekadviseurs rekenen u graag voor wat uw financiële mogelijkheden zijn. Bel of mail gerust voor een afspraak.



0515 - 41 82 82



info@struiksmamakelaars.nl

NEE

Heeft u belangstelling voor de woning?

JA

NEE

Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

JA

Onze hypotheekadviseurs kunnen u helpen uw hypotheek bij de meest concurrerende geldverstrekker onder te brengen.

NEE

Zijn uw hypotheekmogelijkheden toereikend?

JA

NEE

Brengt u een bod uit?

JA

## Een bod uitbrengen

Laat u goed informeren over de consequenties wanneer u overweegt een bod uit te brengen. Breng in ieder geval altijd een bezoek aan de woning en neem daarbij bij voorkeur een makelaar mee!

## Onderhandelen

Het bod wordt door ons in ontvangst genomen en besproken met de verkoper. hieruit kan een onderhandeling voortvloeien.

NEE

Is er sprake van een overeenstemming?

JA

## AANKOOP OPDRACHT

*Struiksmakelaars kan u op verschillende wijzen begeleiden bij het zoeken en aankopen van uw 'droomhuis'.*

*Informeer naar de mogelijkheden of maak vrijblijvend een afspraak met onze makelaar.*

## Koopovereenkomst

Er wordt een koopovereenkomst opgesteld die, na ondertekening door beide partijen, naar de notaris wordt verzonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken, is deze - na de wettelijk toegestane bedenktijd van 3 dagen voor de koper\* - wel degelijk bindend voor de partijen! De koopakte kan slechts ontbonden worden, als er ontbindende voorwaarden zijn opgenomen.

## Bankgarantie/waarborgsom

Na ondertekening van de koopovereenkomst is de koper verplicht een garantie van 10% van de koopsom af te geven. Dit kan zowel door het deponeren van een bankgarantie, als het storten van dit bedrag bij de notaris. De waarborgsom/bankgarantie vormt onderdeel van de hypotheek en dient uiterlijk 1 week na verval van de ontbindende voorwaarden inzake financiering bij de notaris gesteld te zijn.\*

*\*Vraag voor meer informatie uw makelaar*

## De ondertekening bij de notaris.

*Als koper bent u over het algemeen degene die de notaris kiest. Voor de eigendomsoverdracht krijgt u van de notaris een concept leveringsakte en de nota van afrekening. De originele akte tekent u samen met de verkoper bij de notaris. U kunt er ook voor kiezen per volmacht te tekenen, dan tekent er iemand namens u en hoeft u zelf niet aanwezig te zijn.*

Leeuwarderweg 45 - Sneek

T: 0515 - 41 82 82 info@struiksmamakelaars.nl

struiksmamakelaars.nl



## LEER ONS KENNEN

### Van huis uit sinds 1974

Het begint met een goed gesprek.

Professionele ondersteuning met een persoonlijke touch bij één van de belangrijkste beslissingen in uw leven, daar staan wij voor ! Een huis kopen of verkopen heeft grote invloed op uw leven en toekomst, vandaar dat wij er alles aan doen om u daarbij zoveel mogelijk te ondersteunen.

Wij willen u graag leren kennen, zodat u met een goed gevoel de verantwoordelijkheid voor het kopen of verkopen van uw huis met ons deelt.

Mocht u:

- overwegen uw woning te verkopen;
- behoefte hebben aan aankoopbegeleiding;
- een taxatie nodig hebben;
- overige vragen hebben op het gebied van de makelaardij,  
dan kunt u altijd contact met ons opnemen.

Bart Struiksma en zijn team (Frank, Els, Ady, Ellis (niet op foto) en Heleen) hopen u te mogen verwelkomen als één van onze nieuwe relaties!



0515 - 41 82 82



Leeuwarderweg 16  
8605 AH Sneek



info@struiksmamakelaars.nl



struiksmamakelaars.nl