TE KOOP

Van Anhalt Dessaustraat 10

Sneek

Vraagprijs

€ 499.500

kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

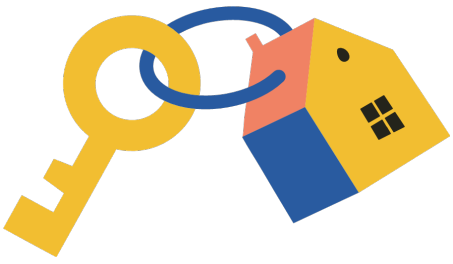
Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	19
Kenmerken	22
Zakenlijst	25
Huis op de kaart	27
Algemene informatie	28
Bijzondere bepalingen	28
Informatie voor kopers	29

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Deze royale havenwoning, in de watersportstad bij uitstek, is het direct aan groot vaarwater gesitueerd met uiteraard een grote eigen ligplaats voor de één of misschien wel twee vaartuigen (boot). Groot vaarwater betekent hier ook staande mast dus iedere watersporter wordt op zijn of haar wenken bediend. De woning is royaal, is goed tot uitstekend onderhouden. Tevens parkeren op eigen erf. Een woning met meerdere mogelijkheden voor zowel privé als (semi)zakelijk gebruik.

De woning is 2004/2005 gebouwd, heeft een verrassende ruime indeling en is uitstekend op de zon gesitueerd met prachtig uitzicht over de haven en brug wat voor een extra diep perspectief zorgt. De kleurstellingen in de woning zijn licht en neutraal uitgevoerd.

Een mooie en zeer complete woning, dit alles slechts op korte afstand verwijderd van de A7/N7 en van het centrum van Sneek !



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Indeling woning:

Begane grond: entree, hal met een lengte van 8 meter met entree tot alle andere ruimtes; meterkast, garage, (bij)keuken, voorraadruimte en kantoor. Bijkeuken; keuken met close-in boiler voor de warm watervoorziening, koelkast, oven, magnetron en aansluiting voor wasmachine. (Voorraad) kastruimte. Kantoor met alle aansluitingen, voorzien van airco en ruim uitzicht op het water (privé jachthaven), deze ruimte kan eventueel ook als slaapkamer (nr.4) worden ingezet of als B&B. Via openslaande deuren toegang tot een steiger, over de volledige breedte van de woning, waar een vaartuig (boot) kan worden aangelegd.

Eerste verdieping: Aangekomen op de hal, toegang tot het toilet, keuken, woonkamer dakterras en natuurlijk de trap naar de tweede verdieping. In de keuken verwerkt zwart graniet. Keuken voorzien van de volgende apparatuur: Vaatwasser, magnetron, combi magnetron, koelkast, vrijhangende afzuigkap en elektrische kookplaat (perilex met 3 fasen). Mooie ruime woonkamer. Via de openslaande deuren betreed je het heerlijke dakterras op het zuidwesten, zeer recent voorzien composiet vloer. Met de zomer in aantocht kunt u genieten van de ondergaande zon.

Tweede verdieping: Aangekomen op de hal, toegang tot slaapkamers, badkamer en de technische ruimte. Een ruime slaapkamer aan de voorzijde en twee ruime slaapkamers aan de achterzijde van de woning. Moderne badkamer met op maat gemaakte inloopdouche, dubbele wastafel, toilet, bidet en designradiator. Sanitair van de merken Villeroy & Boch en Sphinx. De technische ruimte; Cv-ketel (CW5, met voorbereiding voor hybride) en nieuwe solar omvormer (maart 2026) voor de 10 zonnepanelen (op het platte dak).

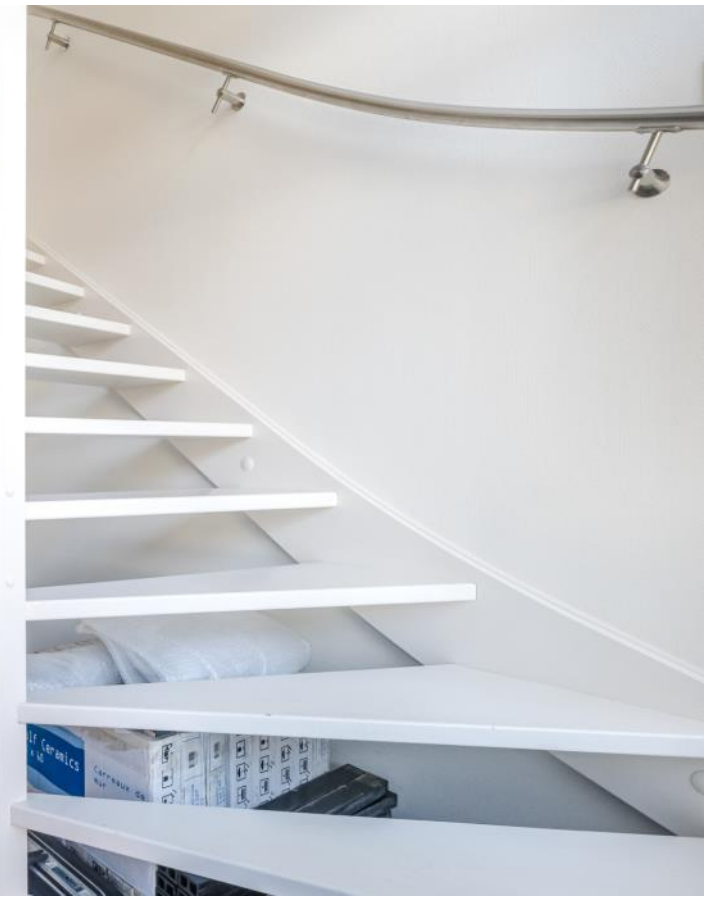
Bijzonderheden:

- Zeer goed onderhouden woning met veel mogelijkheden;
- Volledig geïsoleerd gezinshuis met veel comfort;
- Mogelijkheid voor het creëren van een vierde slaapkamer op de begane grond;
- 10 zonnepanelen geïnstalleerd met nieuwe solar omvormer (2026);
- Dakterras met fraai uitzicht;
- Energielabel A;
- Parkeren op eigen terrein; (mogelijkheid voor een 2de parkeerplek);
- Aanlegplaats voor een boot;
- Veel voorzieningen op korte afstand;
- Op korte afstand van de A7/N7 en van het centrum van Sneek.

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

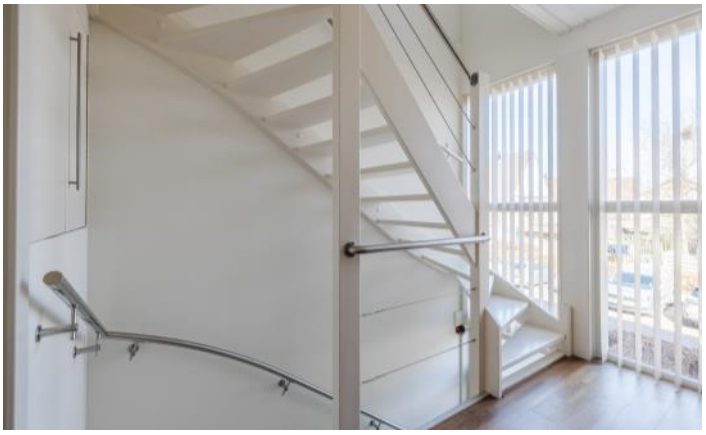


FOTO'S

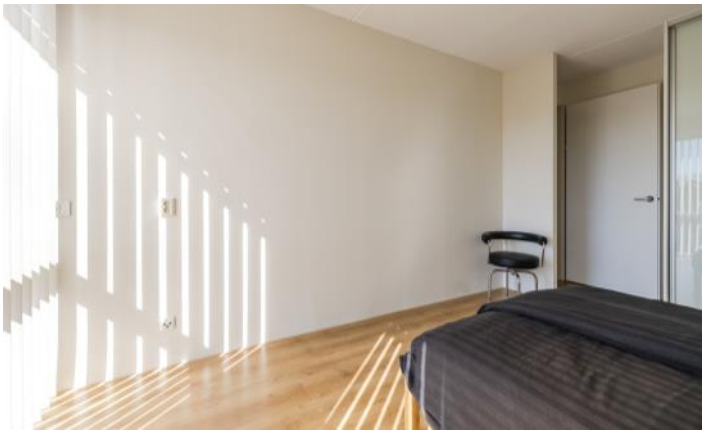
FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S

FOTO'S

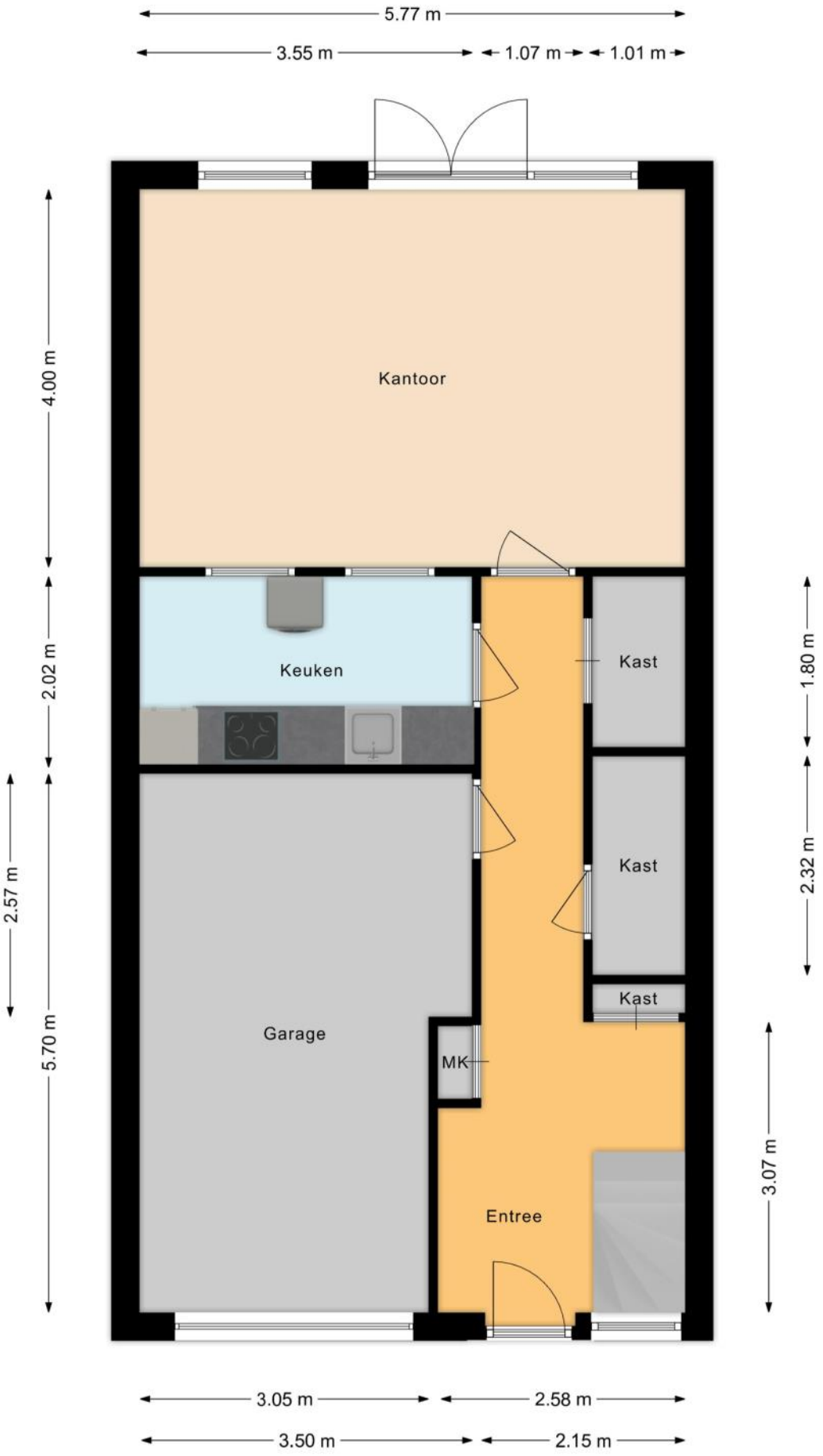
FOTO'S

FOTO'S

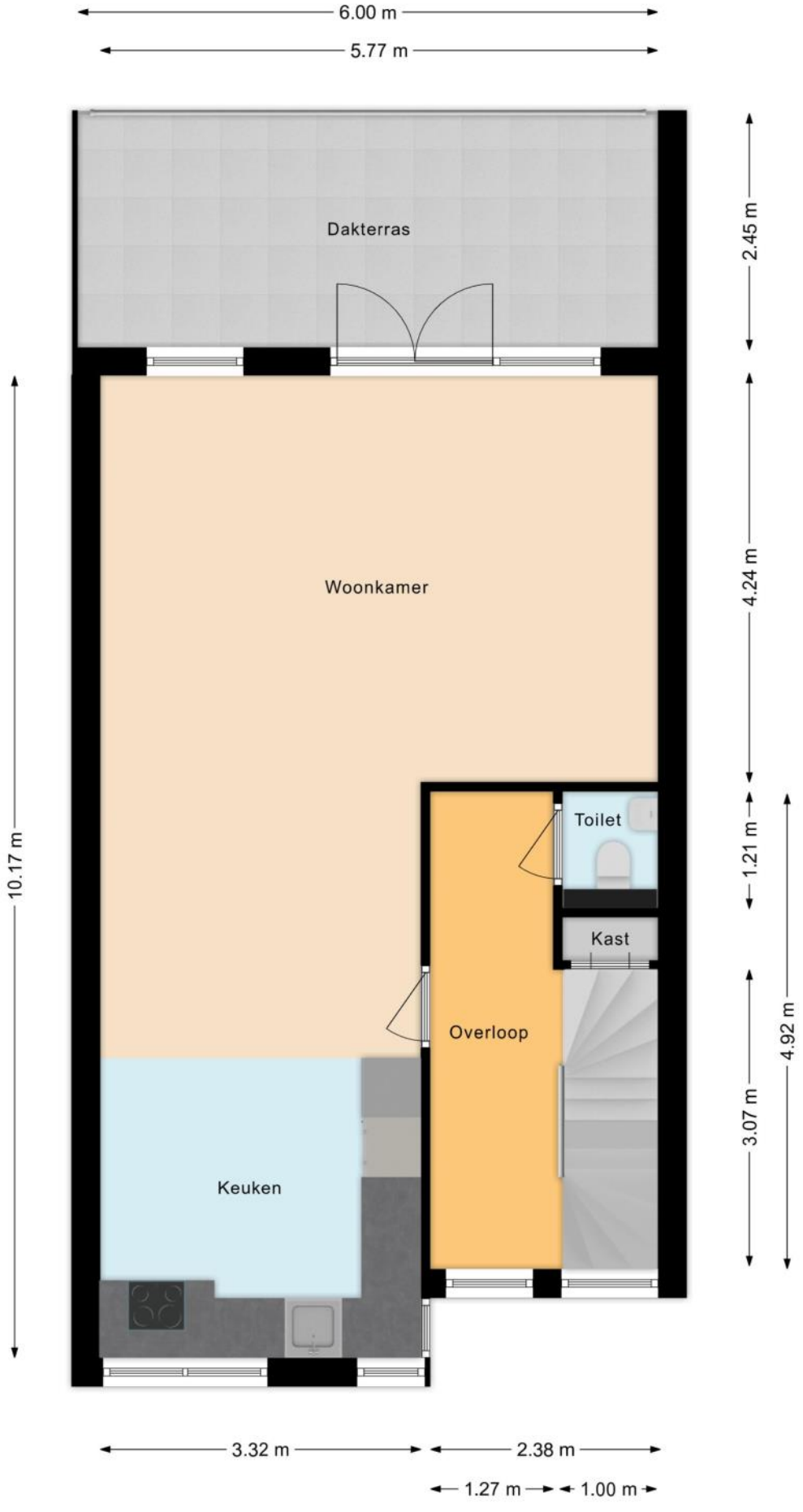
FOTO'S

FOTO'S

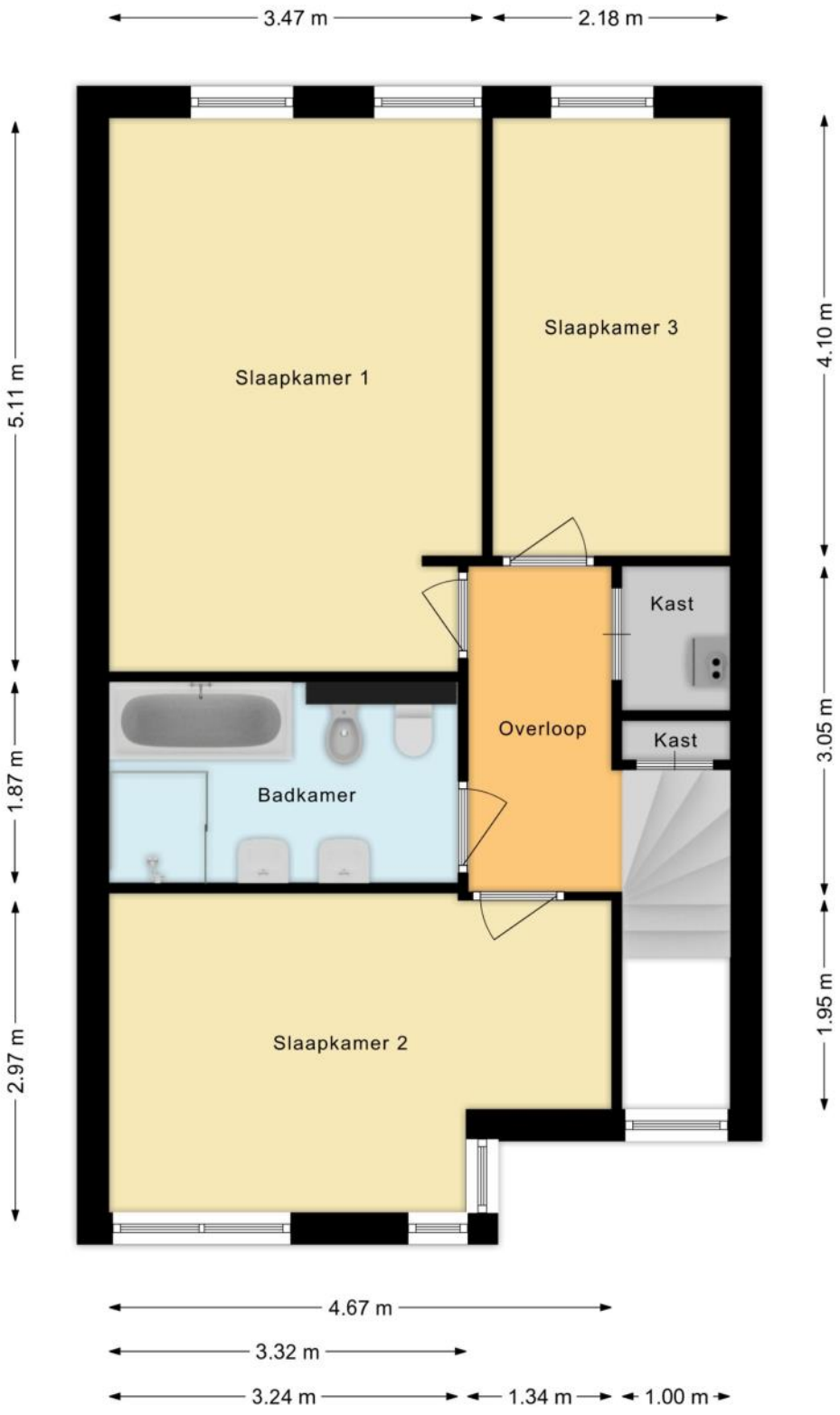
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, Tussenwoning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**2004**
Soort dak	**Plat dak**
Materiaal dak	**Bitumineuze dakbedekking**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**179 m²**
Inhoud	**627 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**163 m²**
Overige inpandige ruimte	**19 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**15 m²**

*** Gebruiksoppervlakten**

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks - oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	**5 kamers (waarvan 3 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, toilet, douche, dubbele wastafel**
Aantal woonlagen	**3 woonlagen**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Airconditioning, Glasvezel kabel, Zonnepanelen**

Energie

Energielabel	**A**
Isolatie	**Volledig geïsoleerd**
Verwarming	**Cv-ketel**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**Intergas**
Bouwjaar cv-ketel	**2015**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan water, Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht, Aan vaarwater**
Balkon/Dakterras	**Dakterras aanwezig**

KENMERKEN

Garage

Soort	**Inpandige garage**
Voorzieningen	**Elektra, Elektrische deur**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Op eigen terrein**

Kadastrale gegevens

Sneek C 8336

Oppervlakte	**179 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige rechten, plichten, bedingen en/of erfdienstbaarheden.
> Gebruikelijke bij meerdere woningen onder 1 kap

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:
> Eigen aanlegsteiger, 10 meter water is eigendom vanaf achterkant woning

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Antenne/Schotel			●
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)		●	
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Toiletaccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

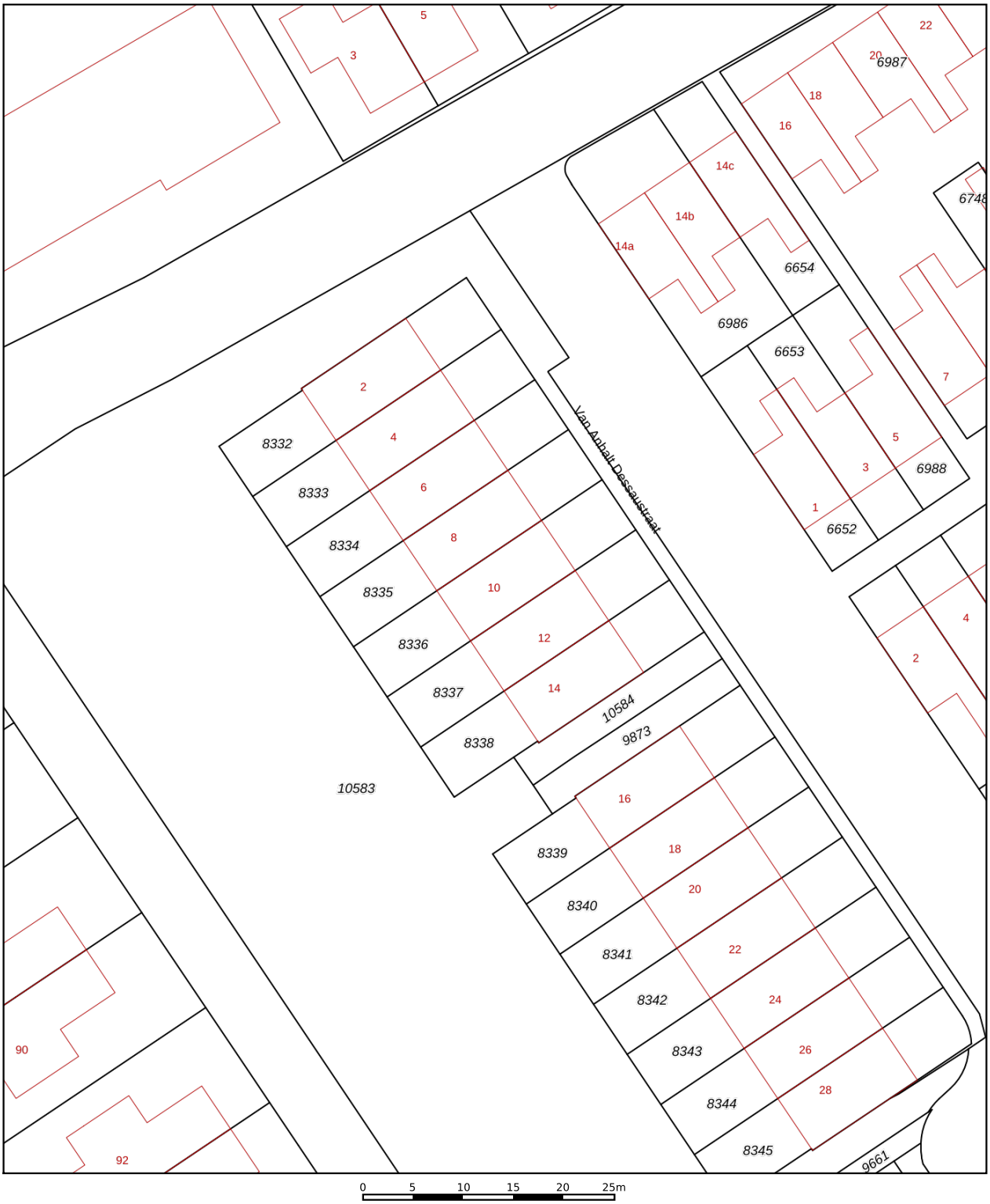
Overige niet bij de bovenstaande opties/ keuzes zijn bespreekbaar.

Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Sneek
Sectie	C
Perceel	8336

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 maart 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.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via
• telefoon 088 200 2000
• makelaarsland.nl
De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:
• telefoon 088 200 2000
• het online biedingsformulier
Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button ‘doe een bod’ bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

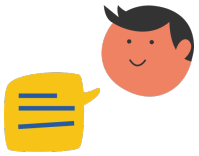
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.