

De sleutel tot uw thuis



BOLSWARD | Witherenstraat 22

vraagprijs € 450.000 k.k.



jan de lange
de sleutel tot uw thuis

0515-412345 | info@makelaardij-delange.nl
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:	309 m ²
Perceeloppervlakte:	143 m ²
Inhoud:	928 m ³
Bouwjaar:	1905
Gebouw gebonden buiten ruimte:	16 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, bouwjaar 2024
Energie label:	A
Kamers:	8
Slaapkamers:	5



Impressie



0515-412345



info@makelaardij-delange.nl



makelaardijdelange.nl



Witherenstraat 22

Sfeervol en vorstelijk wonen aan de rand van het centrum van Bolsward.

Ben je op zoek naar een instapklare woning waar je direct van kunt genieten? Deze volledig gemoderniseerde stadspareel biedt alles wat je nodig hebt: een eigentijdse afwerking, verrassend veel ruimte en een toplocatie. Met circa 309 m² woonoppervlak, vijf slaapkamers, een zonnig dakterras en een frisse, strakke uitstraling hoef je (eventueel) alleen nog maar een eigen kleurtje op de wand te kiezen, je meubels neer te zetten en verhuizen maar!

Bolsward, één van de beroemde Friese Elfsteden, staat bekend om haar rijke historie en gezellige sfeer. Met deze woning woon je op loopafstand van het levendige centrum, compleet met winkels, horeca en sfeervolle

grachten. De karakteristieke straatjes en uitnodigende terrasjes maken het tot een plek waar je elke dag met plezier thuiskomt.

INDELING

Begane grond:

Hal/entree, lichte woonkamer, open keuken, toilet en berging met lichtkoepel.

1e verdieping:

Overloop, drie royale slaapkamers, een inloopkast/berging, extra kantoor-/bergruimte, moderne badkamer en toegang tot het fijne dakterras.

2e verdieping:

Middels vaste trap bereikbaar. Overloop, twee ruime slaapkamers, moderne tweede



badkamer en wasruimte met cv-opstelling.

ALGEMEEN:

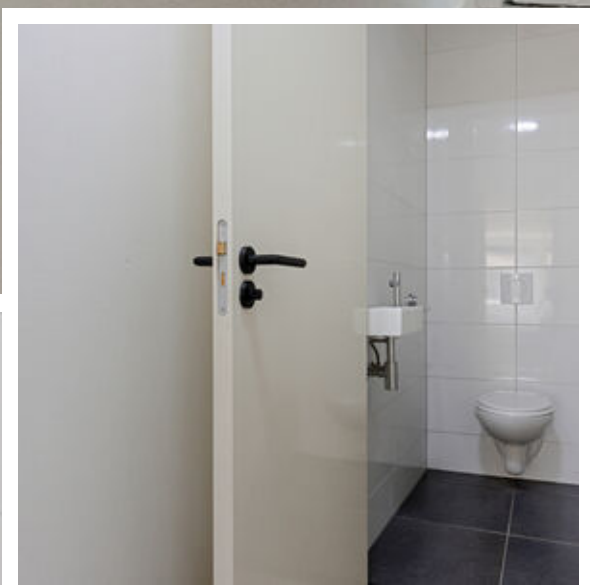
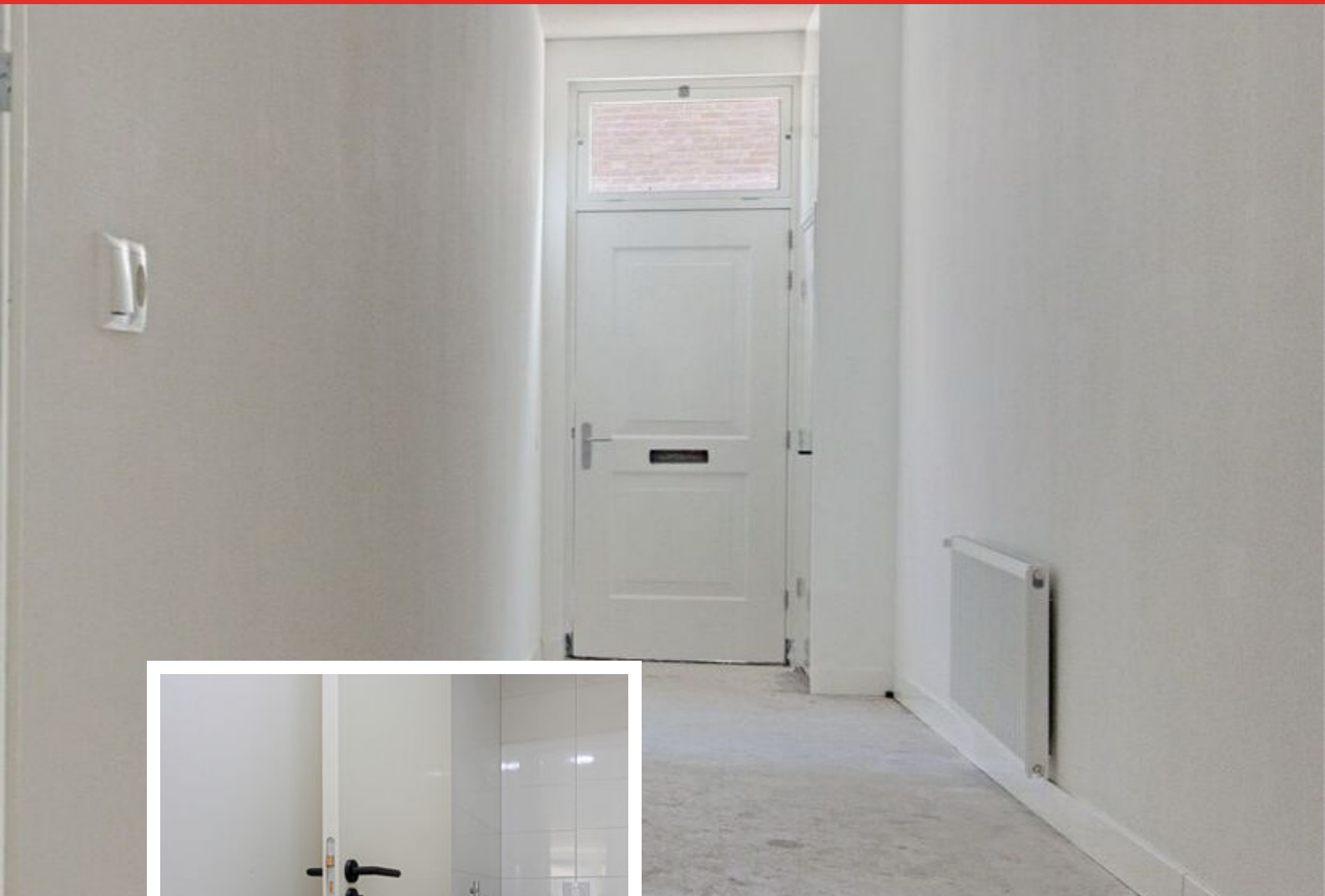
- Oorspronkelijk bouwjaar 1905, maar in 2024 volledig gemoderniseerd.
- Energielabel A: uitstekend geïsoleerd en energiezuinig.
- Nieuwe elektrische installatie met 14 groepen en 4 aardlekschakelaars.
- Verwarming d.m.v. cv-ketel, type Intergas HR combi uit 2024.
- Keuken v.v. koelkast, afzuigkap, vaatwasser en gaskookplaat.
- Badkamer 1e verdieping v.v. douche, toilet en wastafelmeubel.
- Badkamer 2e verdieping v.v. douche, toilet, wastafelmeubel en ligbad.
- Betreft beschermd stadsgezicht.
- Strakke en lichte afwerking in de gehele woning.
- Zonnig dakterras: een unieke buitenruimte.
- Instapklaar en energiezuinig – dit is jouw kans op een prachtig thuis in Bolsward!

Met de combinatie van historische charme, moderne luxe en een fantastische ligging is dit een woning die je gezien moet hebben. Plan snel een vrijblijvende bezichtiging via Makelaardij Jan de Lange en ervaar het zelf.

Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.





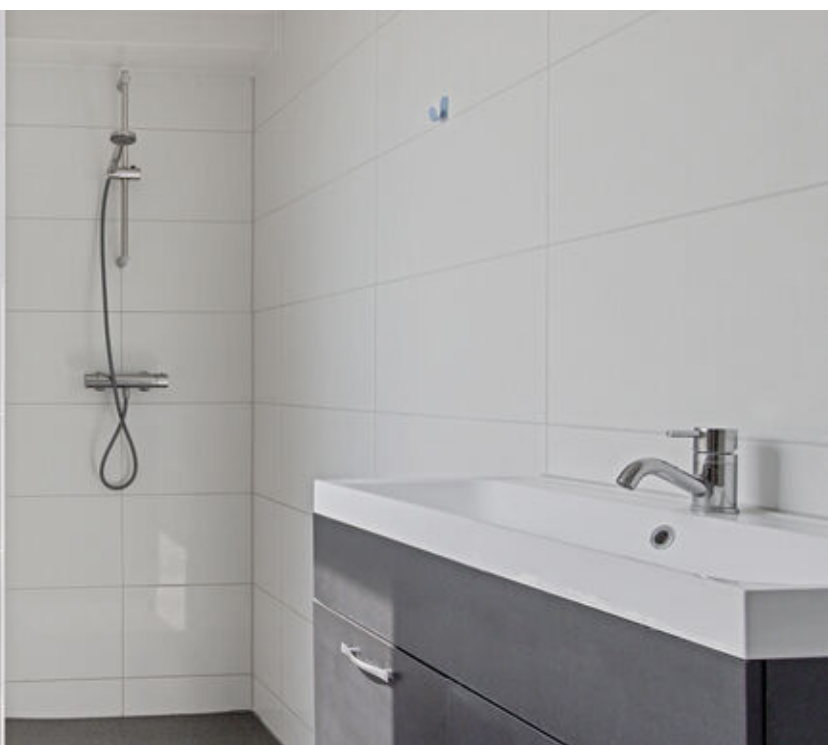
0515-412345



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



0515-412345

| info@makelaardij-delange.nl

| makelaardijdelange.nl



A

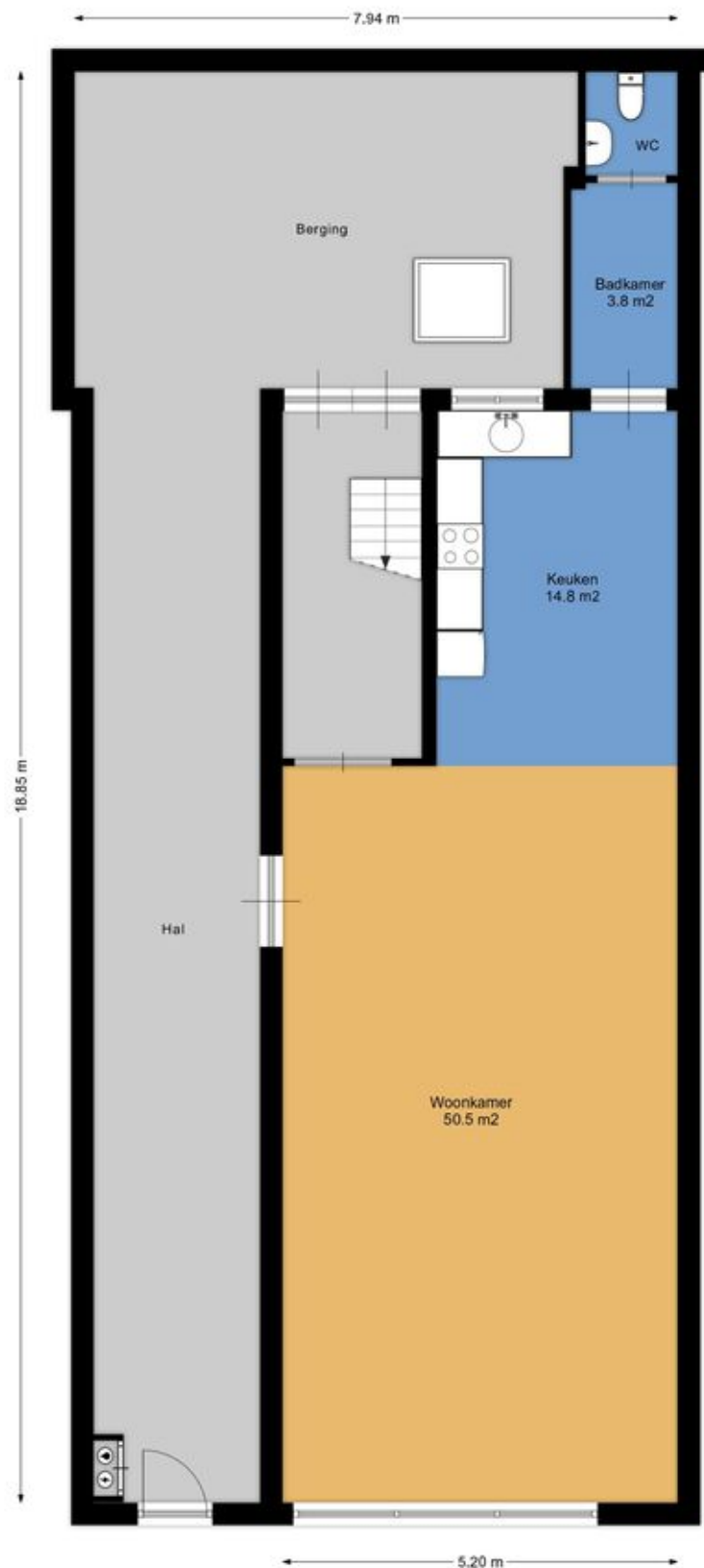


0515-412345

| info@makelaardij-delange.nl

| makelaardijdelange.nl

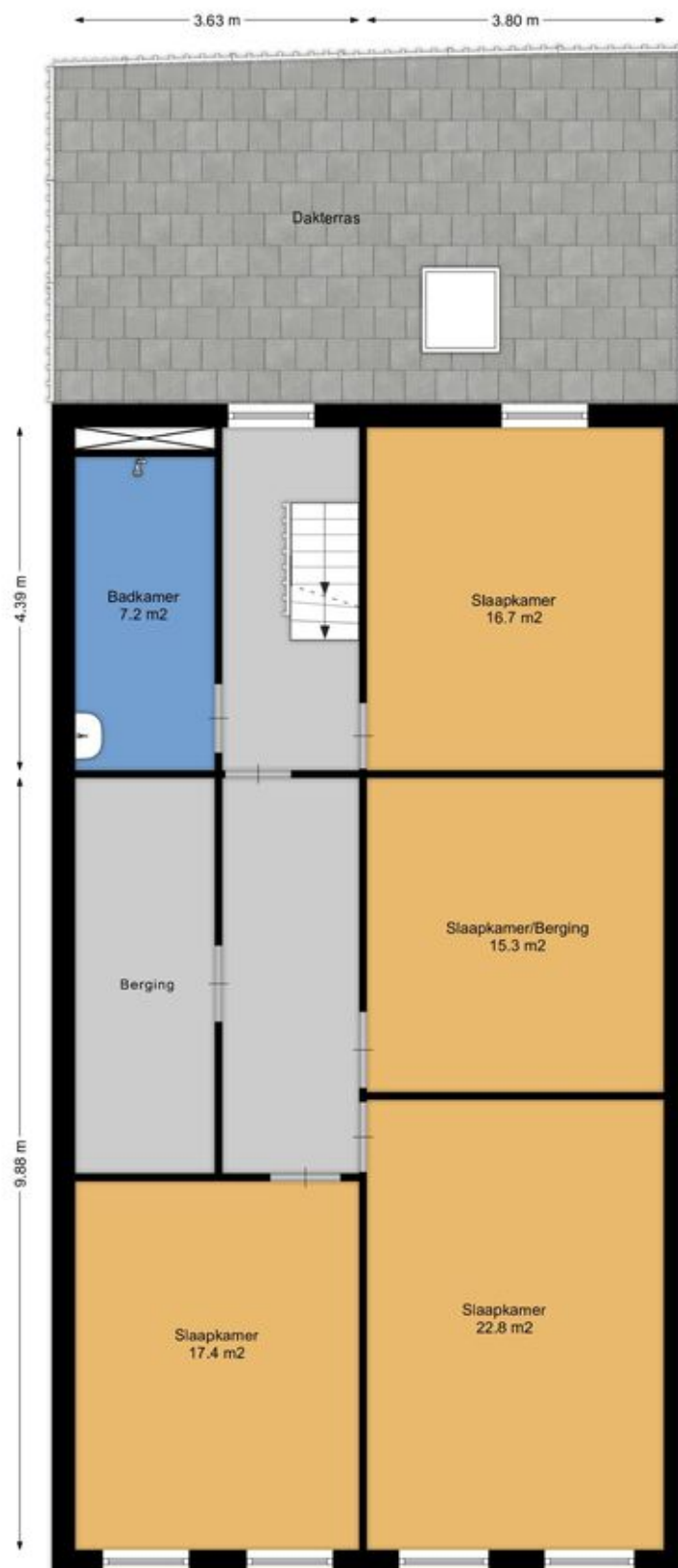
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



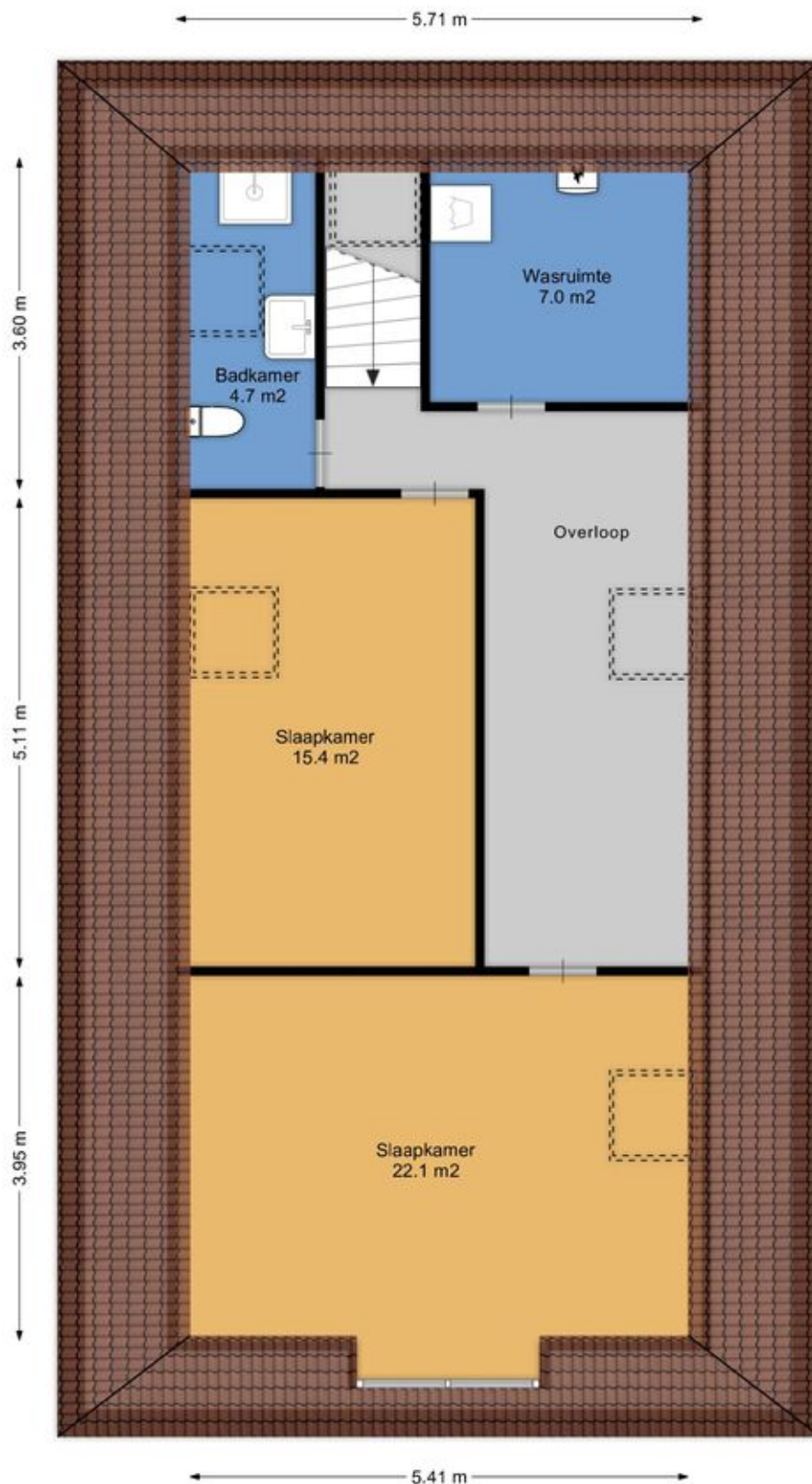
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Bolsward Sectie A Perceel 4548	kadaster 
--	---	--

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

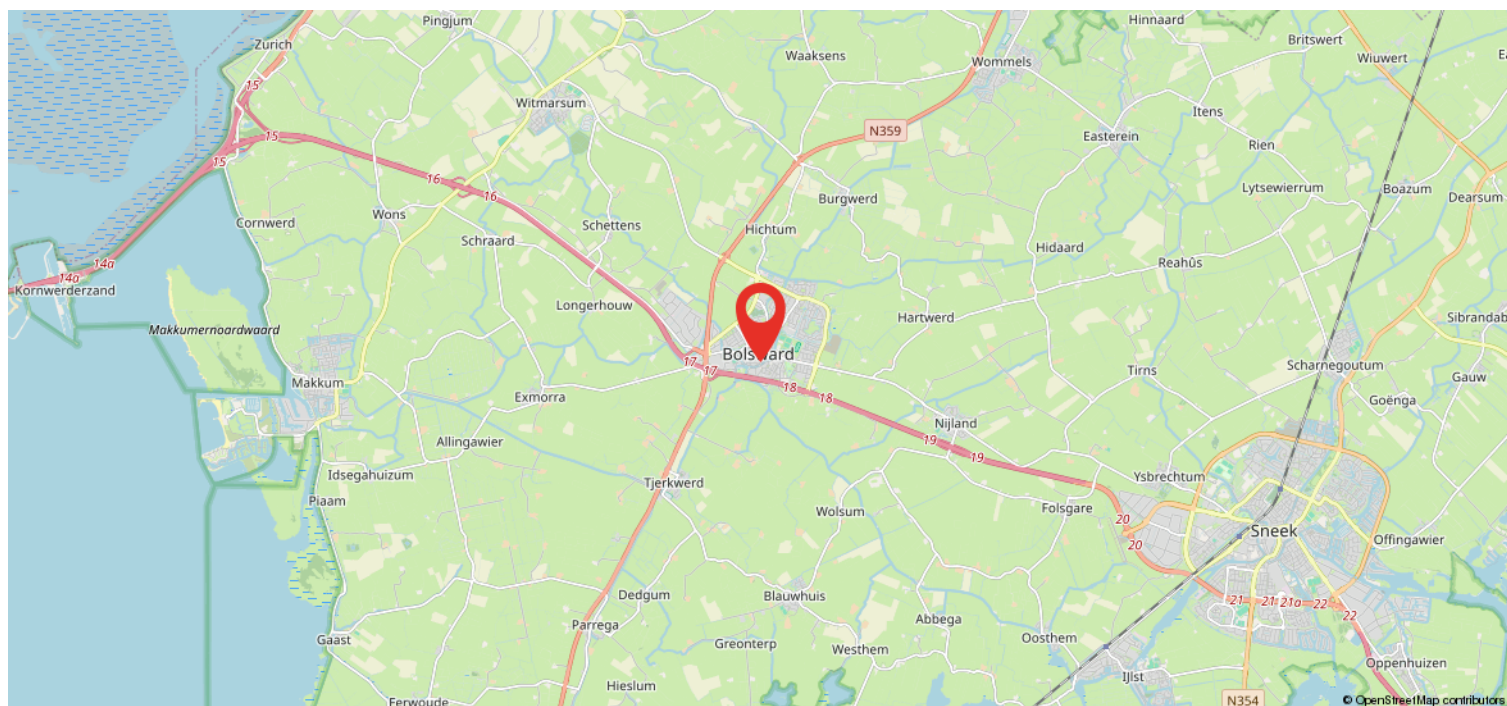
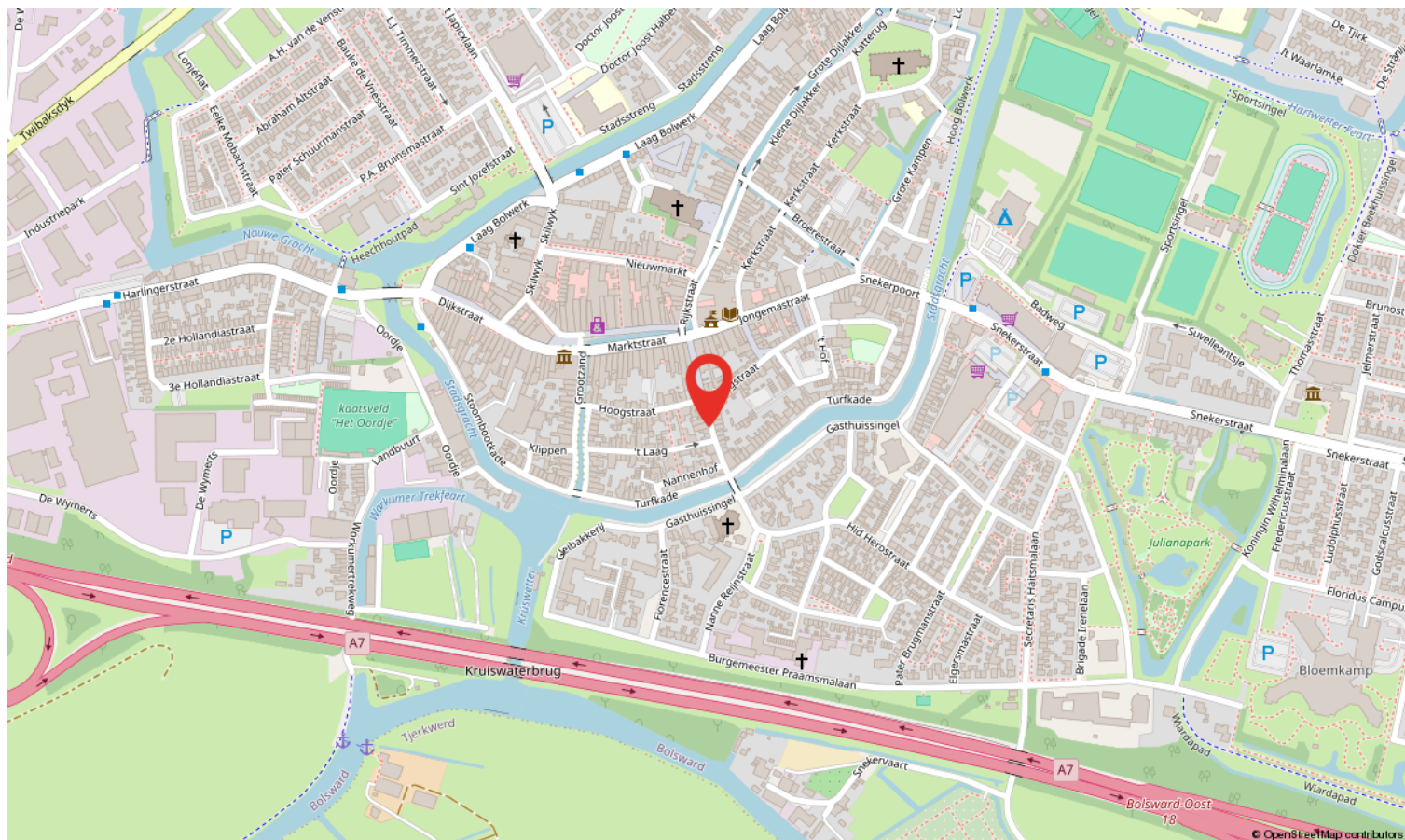


0515-412345

| info@makelaardij-delange.nl

| makelaardijdelange.nl

Locatie op de kaart



Wonen in Bolsward

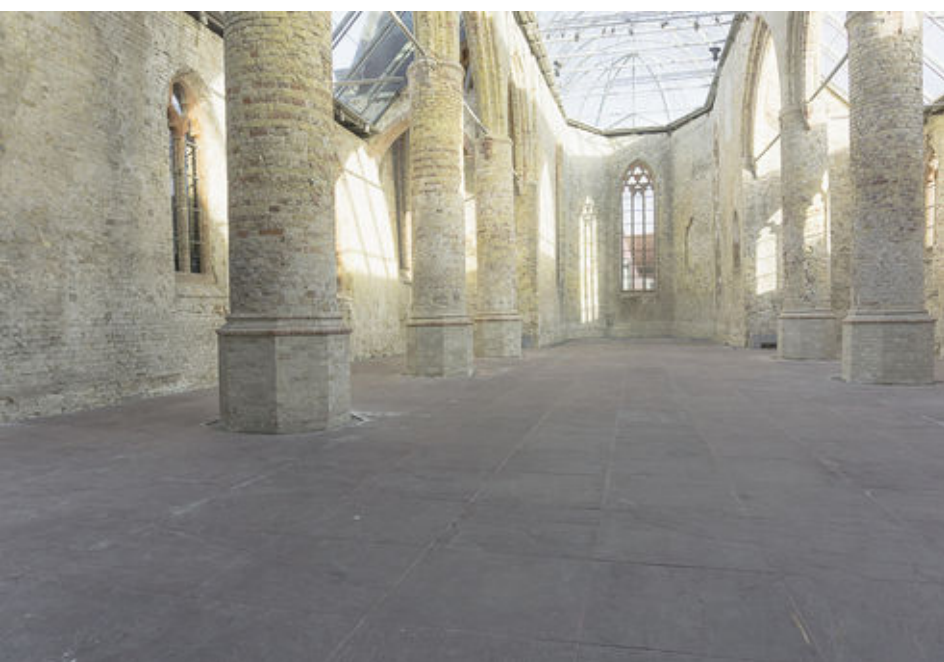
Bolsward is met haar prachtige, historische binnenstad en vele musea één van Friesland's mooiste steden.

Geschiedenis

Bolsward is ontstaan op drie terpen. Op deze heuvels werden dorpen gebouwd, die de bewoners beschermden tegen het water. Door de ligging vlakbij de Waddenzee werd de stad in de elfde eeuw een belangrijke handelsplaats. Schepen kwamen van verre met producten die in Bolsward op de markt werden verkocht. Bolsward werd lid van het Hanzeverbond, een verdrag tussen grote steden uit Nederland, België en Duitsland. In 1455 kreeg Bolsward stadsrechten.

Bezienswaardigheden

In de binnenstad staan veel monumentale gebouwen. Eén daarvan is het stadhuis uit 1615, dat rijk versierd is. In het stadhuis zit ook de Oudheidkamer. Bolsward kende vroeger verscheidene kloosters en kerken. De oudste is de Broerekerk, welke stamt uit de 13e eeuw. Helaas werd de kerk in 1980 door brand verwoest. De overblijfselen zijn nog altijd te bezichtigen. De Martinikerk is zonder twijfel Bolswards meest imponerende gebouw. Naast kerken kent Bolsward ook twee bekende musea: het Titus Brandsmamuseum en het Gysbert Japicxhûs.



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
www.makelaardij-delange.nl



0515-412345



info@makelaardij-delange.nl



makelaardijdelange.nl