

De sleutel tot uw thuis



SNEEK | Wagenbrugge 25

vraagprijs € 549.500 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:	180 m ²
Perceeloppervlakte:	343 m ²
Inhoud:	600 m ³
Bouwjaar:	1975
Energie label	A
Gebouw gebonden buiten ruimte:	15 m ²
Externe bergruimte:	39 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel (bouwjaar 2019), vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Kamers:	8
Slaapkamers:	6





0515-412345

| info@makelaardij-delange.nl

| makelaardijdelange.nl



Wagenbrugge 25

Uniek, sfeervol en verrassend ruim: een heerlijk familiehuis waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen!

Wat een ruimte! Deze royale halfvrijstaande woning biedt een heerlijke combinatie van ruimte, sfeer, comfort en privacy. Met maar liefst zes slaapkamers, een enorme leefruimte en fijne tuinen aan zowel de voor als achterzijde is dit een ideaal familiehuis.

De royale woonkamer ligt letterlijk tussen beide tuinen in en kijkt aan weerszijden uit op groen. Binnen zorgen de fraaie PVC vloer met vloerverwarming, ingebouwde TV kast en speksteen houtkachel voor sfeer en comfort.

De heerlijke leefkeuken heeft een zeer royale, vernieuwde keuken met natuurstenen blad en

alle gewenste apparatuur. Via de schuifpui loop je zo het terras op.

Extra bijzonder is de slaapkamer op de begane grond met dubbele wastafel en vrijstaand bad. Ook ideaal als praktijk of kleinschalig bedrijf aan huis, mede dankzij de eigen toegang vanuit de achtertuin aan de Middelzeelaan. In de tuin staat bovendien een nieuwe berging met grote afsluitbare overkapping, dit is een verlengstuk van je woonkamer.

Boven vind je vier slaapkamers en een nette badkamer. Op zolder bevindt zich de zesde slaapkamer met volop bergruimte.

De afgelopen jaren is deze woning gemoderniseerd en verduurzaamd. Het



resultaat? Een comfortabel en energiezuinig thuis met volop ruimte, zowel binnen als buiten. Een geweldig familiehuis waar je zó in kunt. Kom jij langs?

INDELING

Begane grond:

Entree, hal met meterkast en toilet, woonkamer met deur naar tuin en trap naar de verdieping, woonkeuken, tussenhal, bijkeuken met witgoedopstelling, bergruimte en deur naar de achtertuin, slaapkamer met wastafelmeubel en vrijstaand bad.

1e verdieping:

Overloop, 4 slaapkamers en praktische badkamer met grote inloofdouche, wastafelmeubel en 2e toilet.

2e verdieping:

Overloop met bergruimte en grote 6e slaapkamer.

Tuin:

Zowel aan de voor als achterzijde ligt een afgesloten tuin met meerdere fijne terrassen, waardoor er altijd wel een plekje in de zon of schaduw te vinden is. Je kunt rondom de

woning lopen en aan de achterzijde is bovendien een extra toegang vanaf de achterliggende weg. In 2026 is hier een royale overkapping met berging gerealiseerd. Een heerlijke extra ruimte om te ontspannen, te werken of lekker lang buiten te zitten!

ALGEMEEN:

- Bouwjaar 1975.
- Energielabel A.
- Verwarming d.m.v. CV bj. 2019, deels vloerverwarming en speksteenkachel in woonkamer.
- Nieuwe keuken 2025 met o.a. inductiekookplaat incl. afzuigsysteem, koel/vries combinatie, combi stoomoven, quooker, vaatwasser, natuurstenen blad en mooie bronzen details.
- Recent voorzien van kunststof gevelbekleding incl. isolatie en kozijnen met deels triple glas.
- Zonnepanelen, 17 stuks.
- Gelegen op mooie locatie in de geliefde wijk "Stadsfenne".
- Afgelopen jaren veel verduurzaamd en gemoderniseerd, kom langs om het te bekijken.





0515-412345

| info@makelaardij-delange.nl

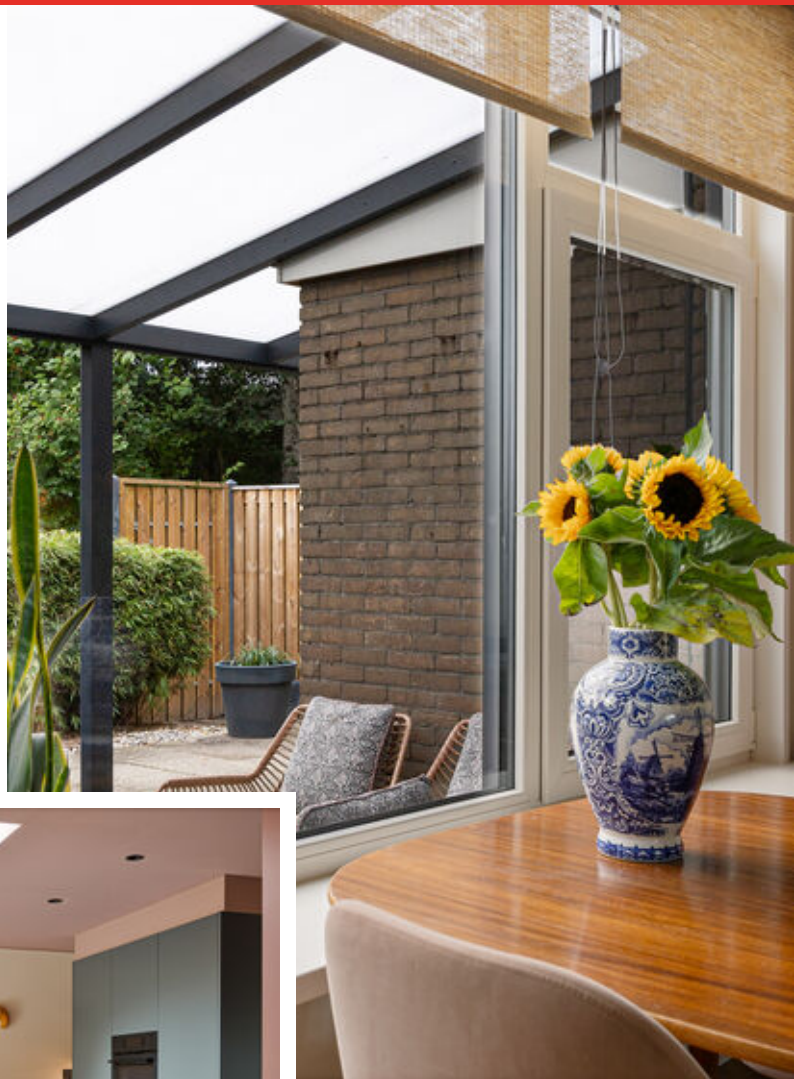
| makelaardijdelange.nl

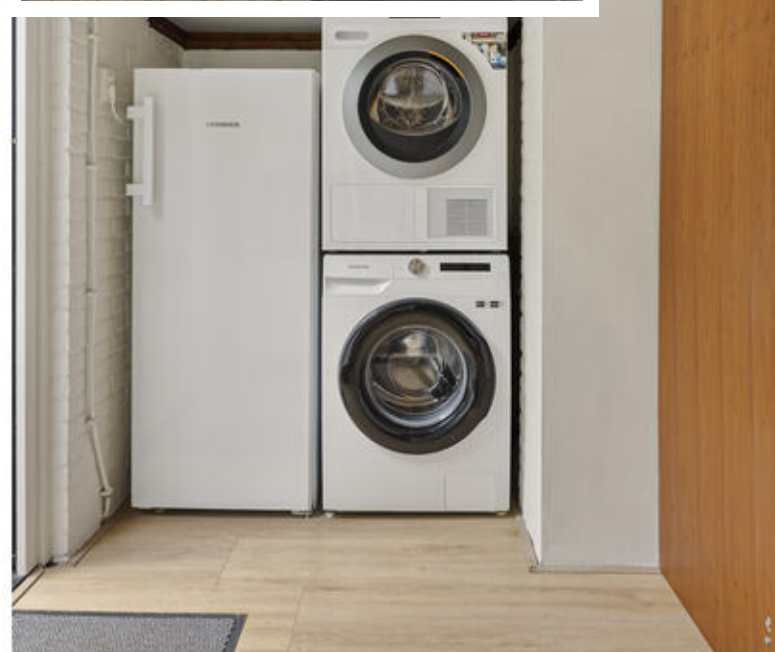
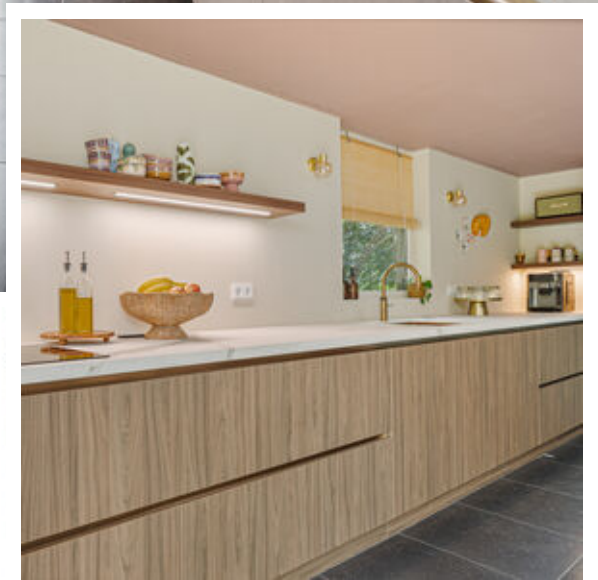


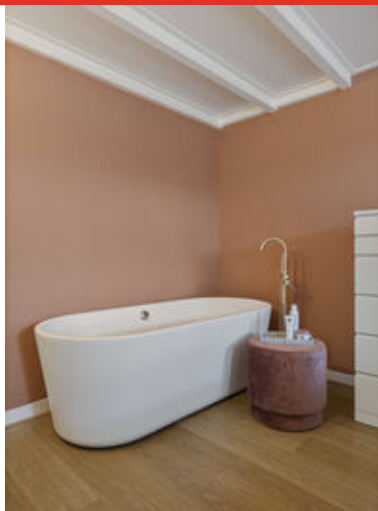
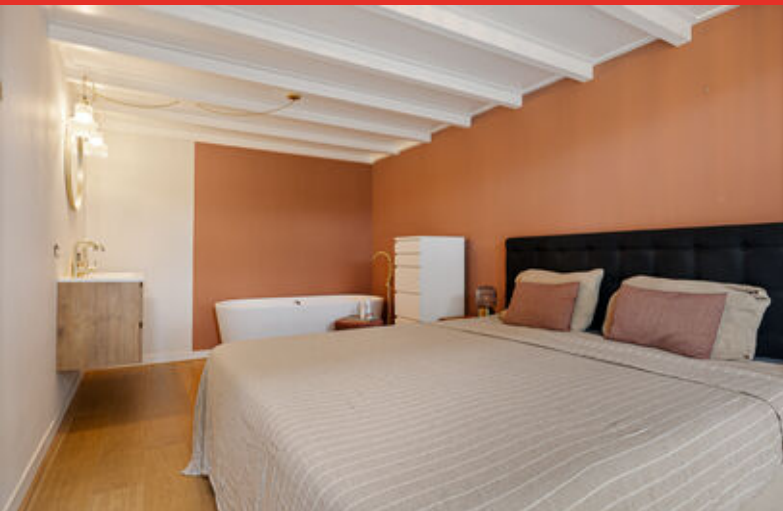
0515-412345

| info@makelaardij-delange.nl

| makelaardijdelange.nl







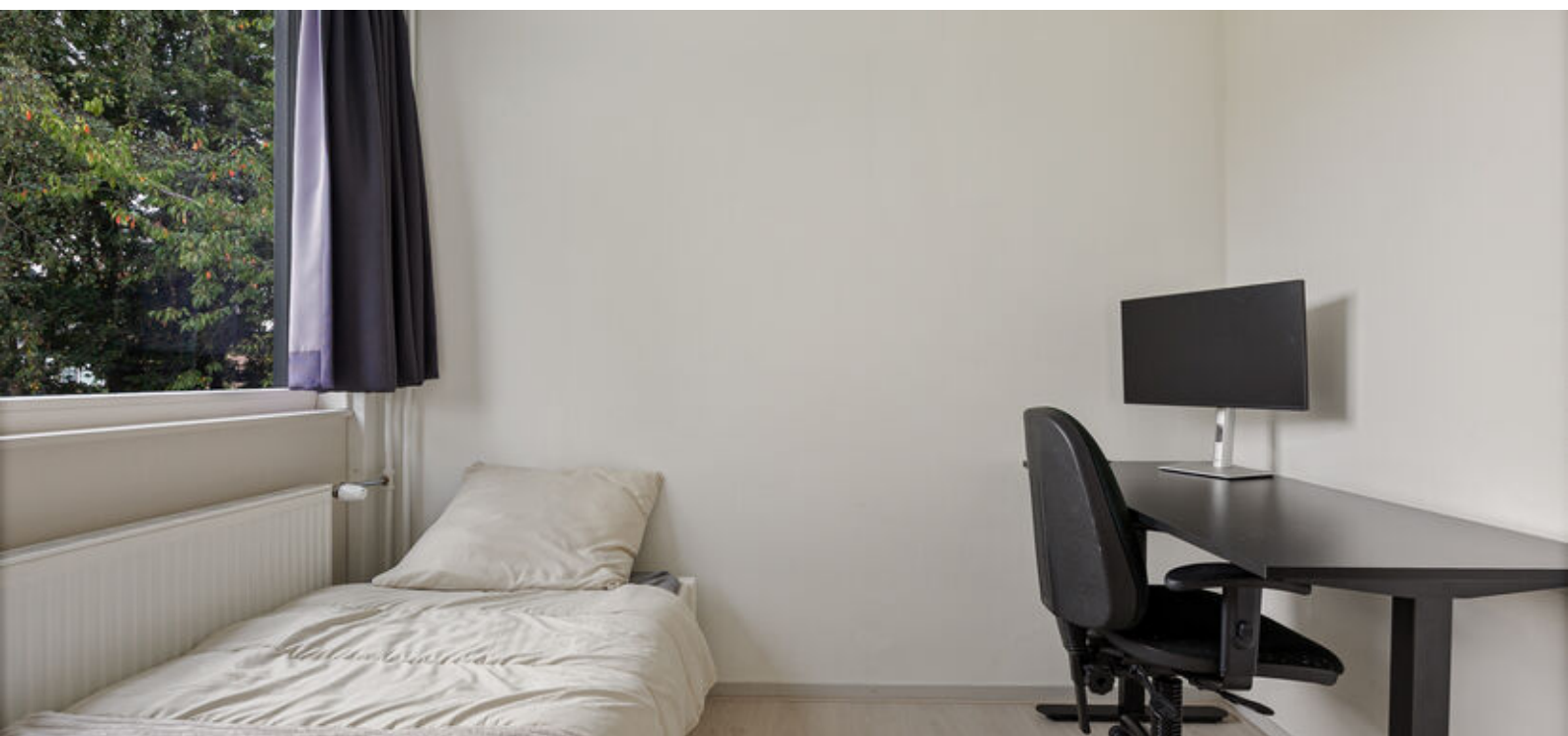
0515-412345



info@makelaardij-delange.nl



makelaardijdelange.nl

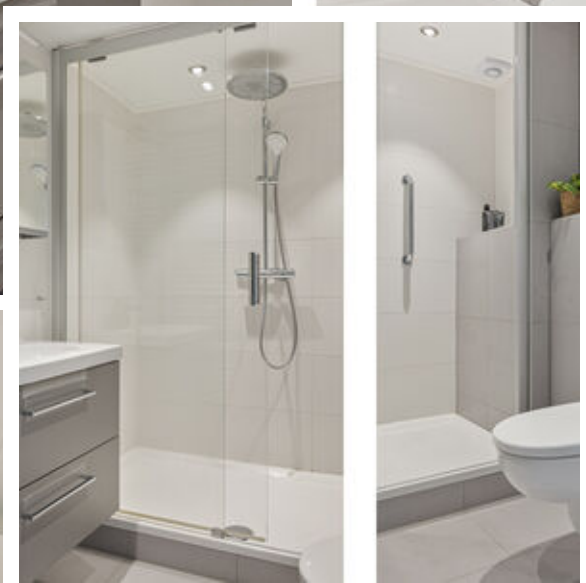




0515-412345

| info@makelaardij-delange.nl

| makelaardijdelange.nl



0515-412345

| info@makelaardij-delange.nl

| makelaardijdelange.nl



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
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC vloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Quooker	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

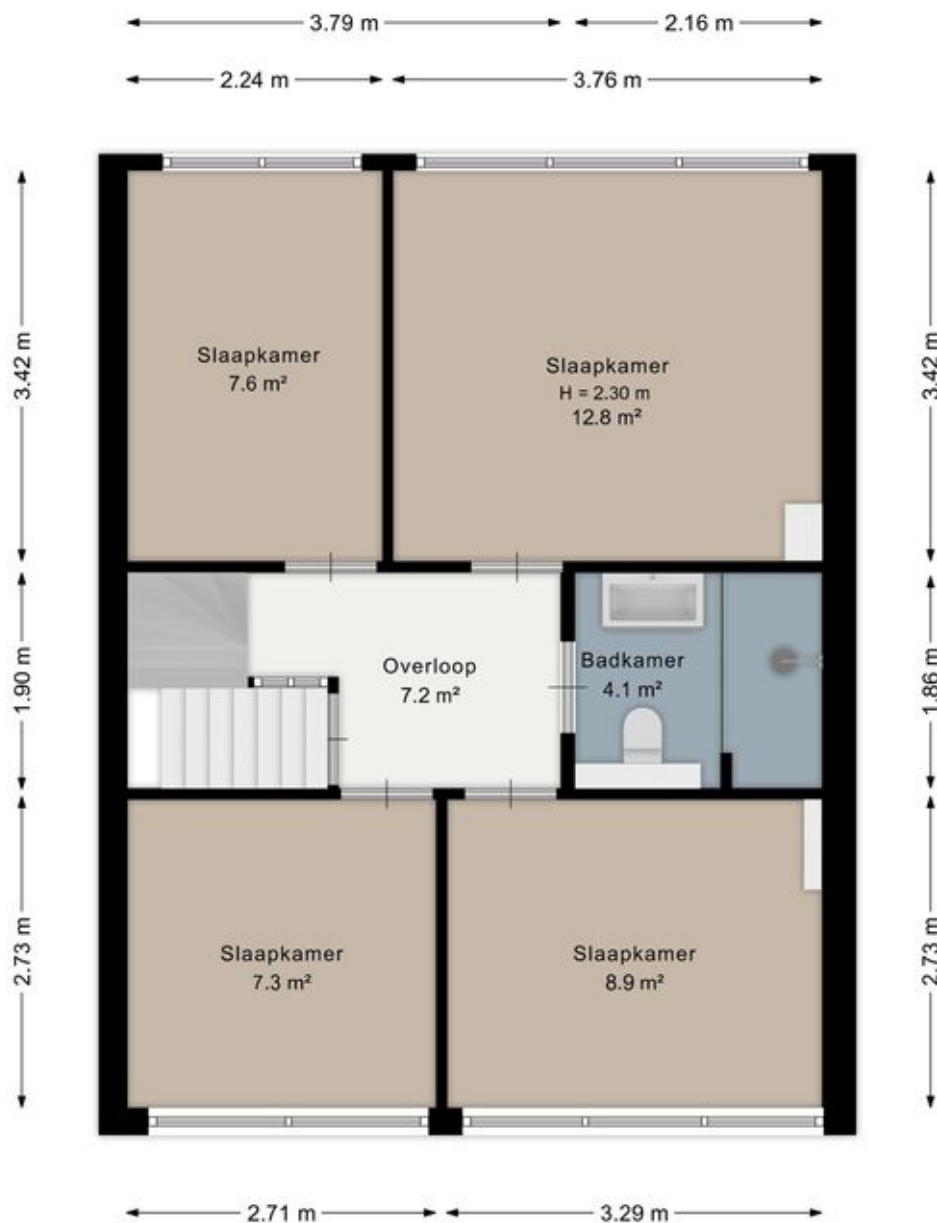
Plattegrond



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



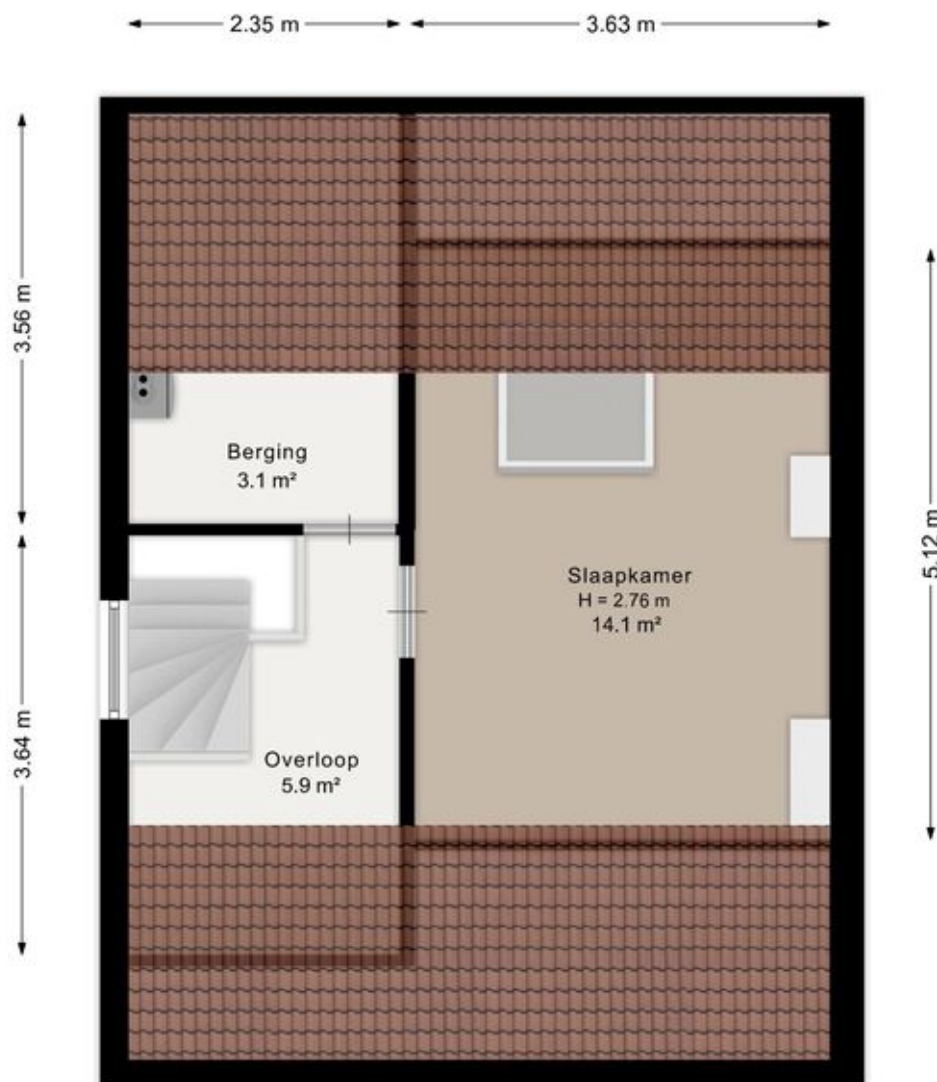
Plattegrond



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



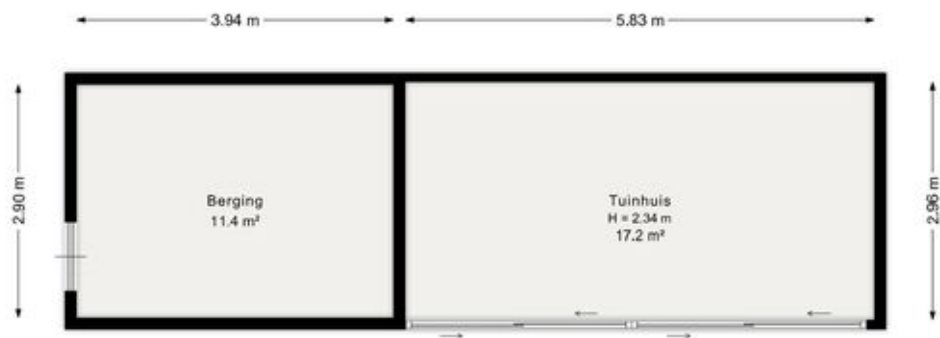
Plattegrond



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



Plattegrond



Aan de plattegrond 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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Sneek

Sectie D

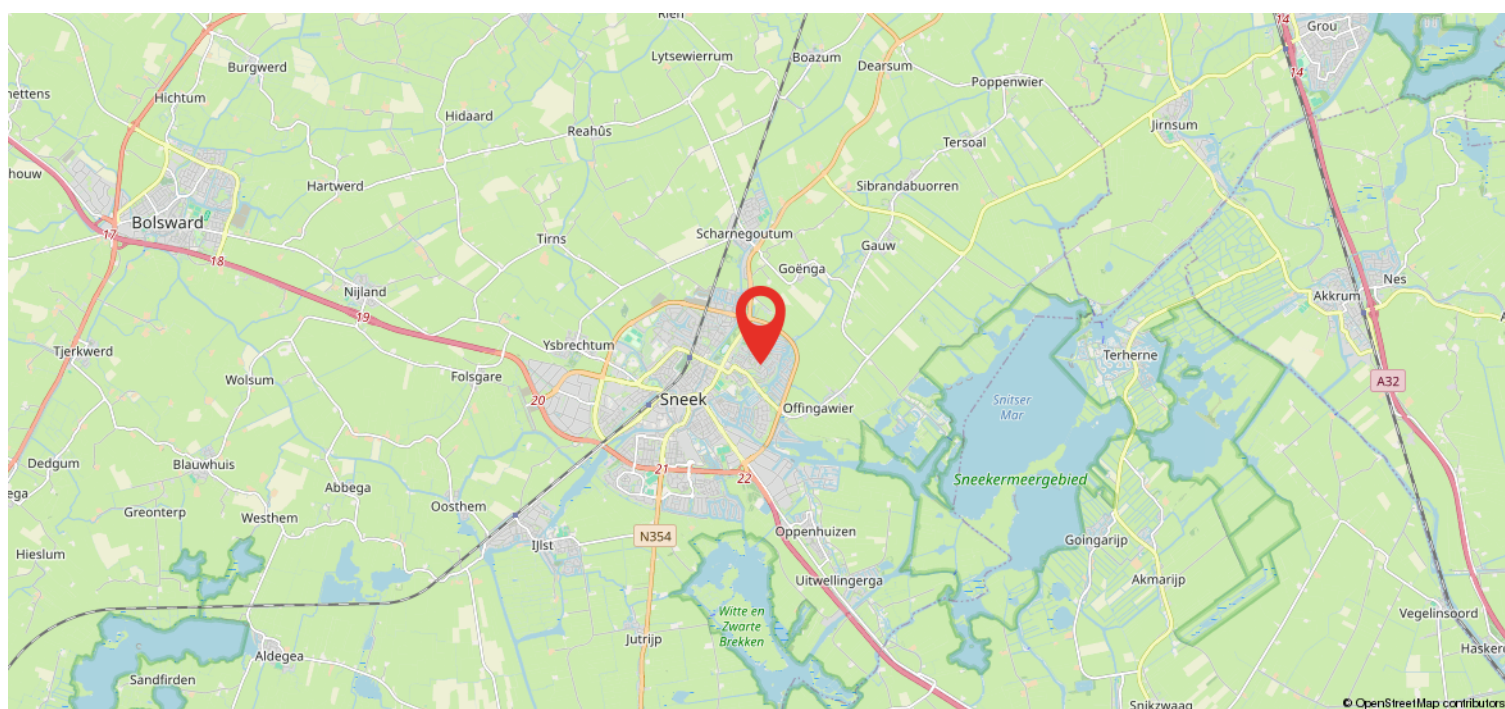
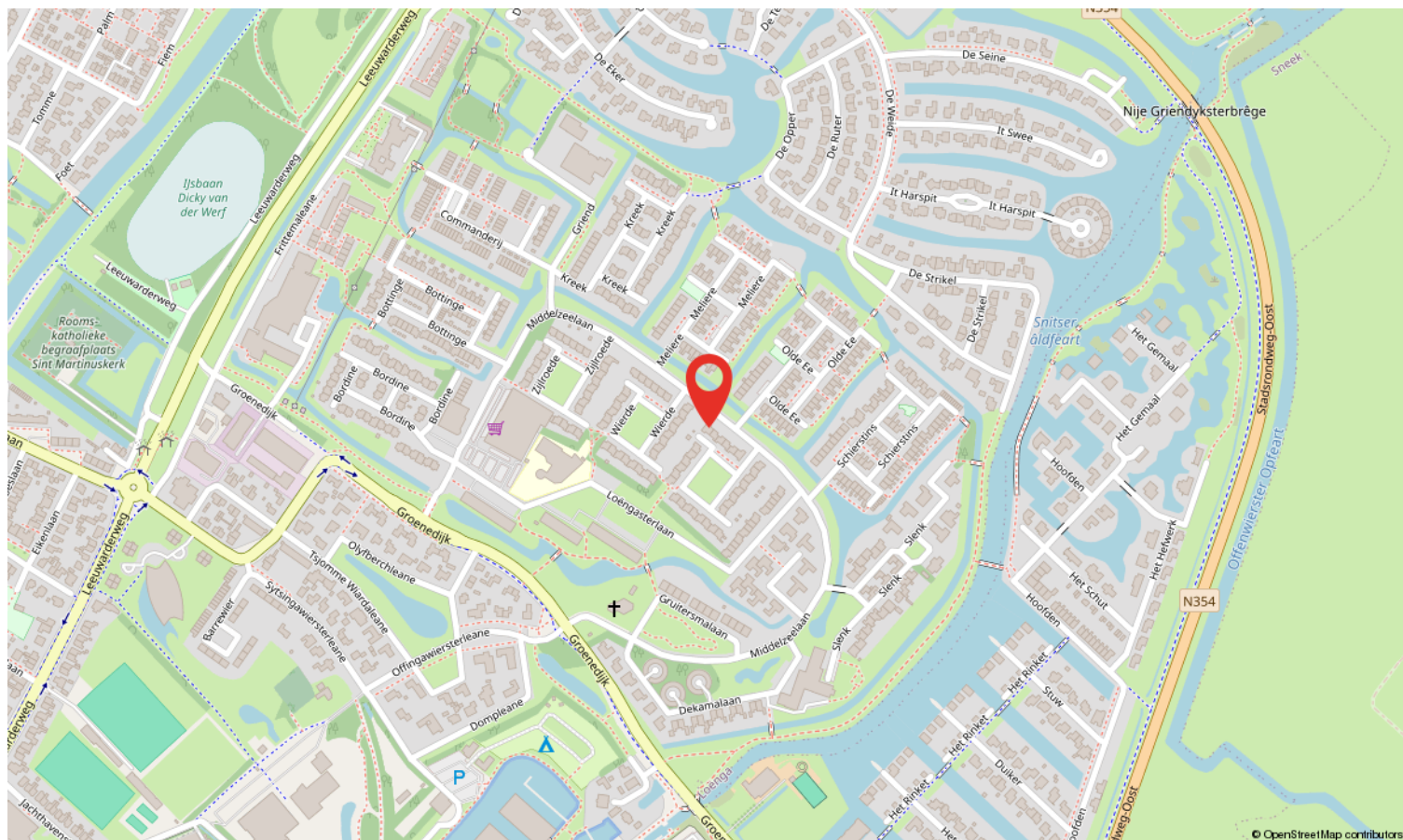
Perceel 2581

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.

kadaster



Locatie op de kaart



0515-412345

| info@makelaardij-delange.nl

| makelaardijdelange.nl

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.

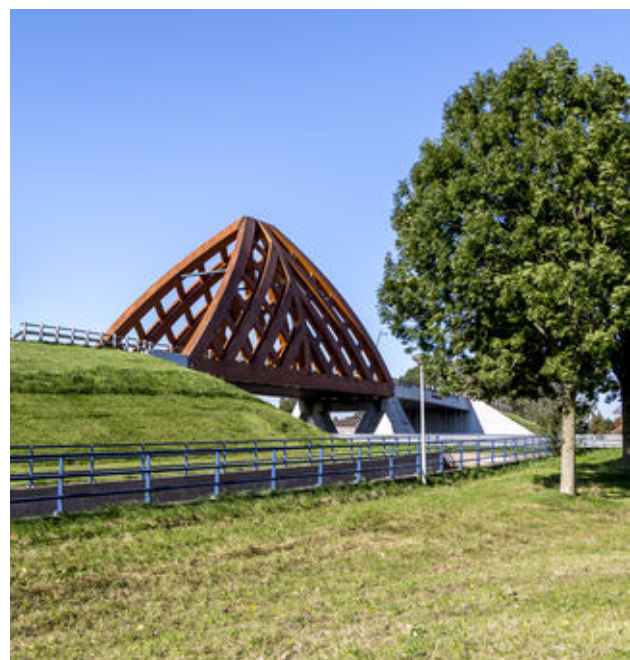
Geschiedenis

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 ouderdomsclausule 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