

De sleutel tot uw thuis



IJLST | Uilenburg 53

vraagprijs € 315.000 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:	77 m ²
Perceeloppervlakte:	122 m ²
Inhoud:	286 m ³
Bouwjaar:	1861
Overige inpandige ruimte:	3 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, bouwjaar 2021
Isolatie:	dakisolatie, dubbel glas
Energielabel:	B
Kamers:	4
Slaapkamers:	3





0515-412345

| info@makelaardij-delange.nl

| makelaardijdelange.nl



Uilenburg 53 IJlst

Woning met historie, het Friese water aan je voeten!

Wonen in de voormalige 'kazerne' aan de Uilenburg is allesbehalve alledaags. Deze karakteristieke rij woningen werd oorspronkelijk gebouwd als diaconiewoningen voor de arbeiders van scheepswerf Croles en vormt nog altijd een uniek stukje IJlst. Een huis met een verhaal, op een plek waar de historie van deze prachtige Elfstedenstad nog volop voelbaar is.

En dan het water! Aan de overzijde van de doodlopende straat ligt de overtuin, direct aan doorgaand vaarwater en voorzien van een eigen aanlegsteiger. Hier geniet je volop van het Friese waterleven: bootjes die

voorbijvaren, heerlijk aan de waterkant zitten en op mooie dagen vanaf je eigen steiger zo het water op. De combinatie van historie, stad én vaarwater geeft deze plek zijn bijzondere charme.

IJlst is een sfeervolle Elfstedenstad waar historie, water en het Friese buitenleven mooi samenkomen. De stad beschikt over goede voorzieningen, waaronder een treinstation, supermarkt en diverse restaurants. Ook is er een actief verenigingsleven met sportclubs en culturele activiteiten. Voor de liefhebber van wandelen en natuur ligt de Ruterpolder op een steenworp afstand. Een heerlijke plek om even de stad achter je te laten en te genieten van de rust, ruimte en het karakteristieke Friese landschap. Stap je op de fiets, dan sta je bovendien binnen enkele minuten midden



tussen de Friese weilanden, vaarten en karakteristieke dorpjes. Sneek ligt op korte afstand en via de nabijgelegen uitvalswegen zijn ook andere delen van Friesland en de Randstad goed bereikbaar.

INDELING

Begane grond:

Entree met hal/gang met meterkast. Open keuken en woonkamer met sfeervolle schouw met houtkachel. Vanuit de woonkamer kijk je prachtig uit over de overtuin en het doorgaand vaarwater. Een levendig en typisch IJlster uitzicht, met voorbijvarende bootjes en het water letterlijk voor de deur. Ieder seizoen heeft hier zijn eigen charme; 's zomers de gezellige bedrijvigheid op het water en op rustige dagen juist het fraaie, bijna schilderachtige decor van de historische Elfstedenstad. Een uitzicht dat eigenlijk nooit verveelt.

1e verdieping:

De verdieping is verrassend ruim met een royale overloop met ruimte voor een thuiswerkplek. Aan de voorzijde twee slaapkamers met dakkapel. Centraal de inloopkast met witgoed- en CV-opstelplaats. Aan de achterzijde bevindt zich de ruime

badkamer, die dankzij het dakraam heerlijk licht en ruimtelijk aanvoelt.

Zolder:

Vlizotrap naar de bergzolder.

Tuin:

Aan de voorzijde ligt de karakteristieke overtuin, direct grenzend aan open vaarwater. De walbeschoeiing wordt binnenkort geheel vernieuwd. Een heerlijke plek om zomers aan het water van de zon en de voorbijvarende bootjes te genieten. En met een eigen boot of sloep voor de wal ligt het Friese vaarwater letterlijk aan je voeten. Na het werk nog even het water op? Hier kan het gewoon!



ALGEMEEN:

- Bouwjaar ca. 1861.
 - Energielabel B.
 - Janus houtkachel.
 - Verwarming d.m.v. Intergas HR combiketel, bj.2021.
 - Meterkast met 7 groepen en aardlekschakelaar.
 - Keuken v.v. 4-pits fornuis met oven, vaatwasser en koel-/vriescombinatie.
 - Badkamer v.v. ligbad, douchecabine, toilet en wastafelmeubel.
 - Begane grond van beton, v.v. een Robinia dekvloer, op de verdieping grenen vloerdelen.
-
- Gelegen in een beschermd stadsgezicht.
 - Sfeervolle woning met geschiedenis.
 - Ruimer dan de buitenzijde doet vermoeden.

Maak vrijblijvend een bezichtigingsafpraak via Makelaardij Jan de Lange!

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.



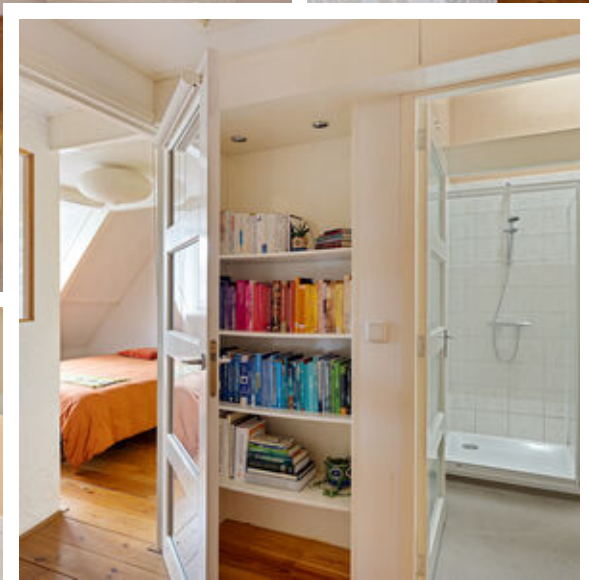


0515-412345

| info@makelaardij-delange.nl

| makelaardijdelange.nl

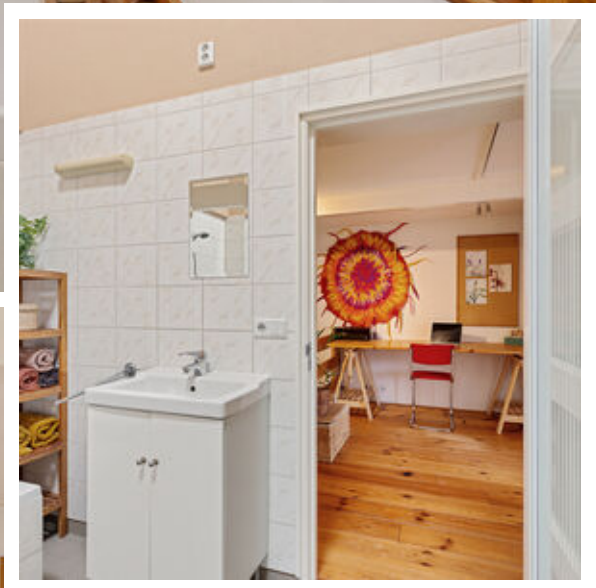




0515-412345

| info@makelaardij-delange.nl

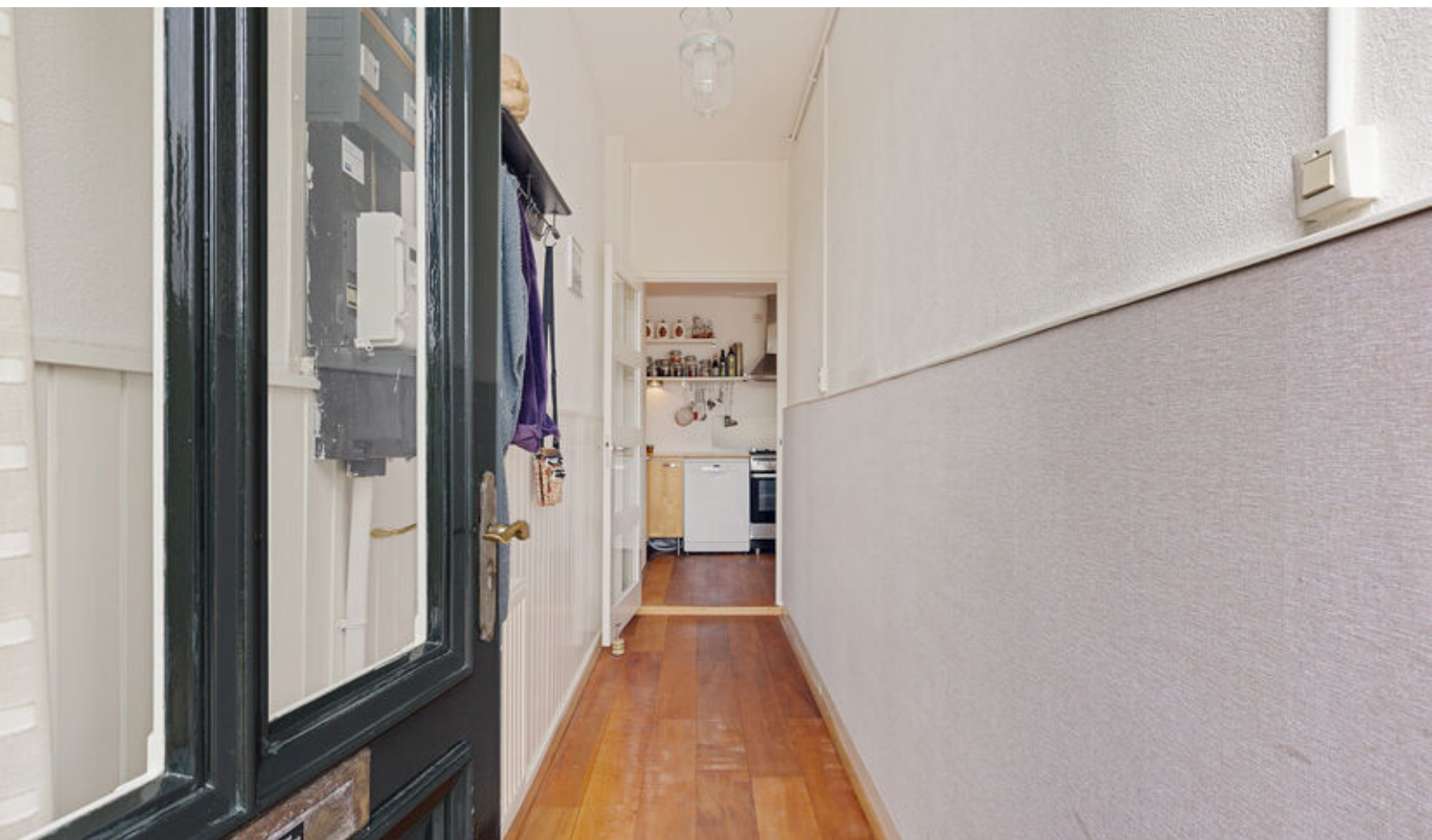
| makelaardijdelange.nl



0515-412345

| info@makelaardij-delange.nl

| makelaardijdelange.nl



0515-412345

| info@makelaardij-delange.nl

| makelaardijdelange.nl



0515-412345

| info@makelaardij-delange.nl

| makelaardijdelange.nl



0515-412345

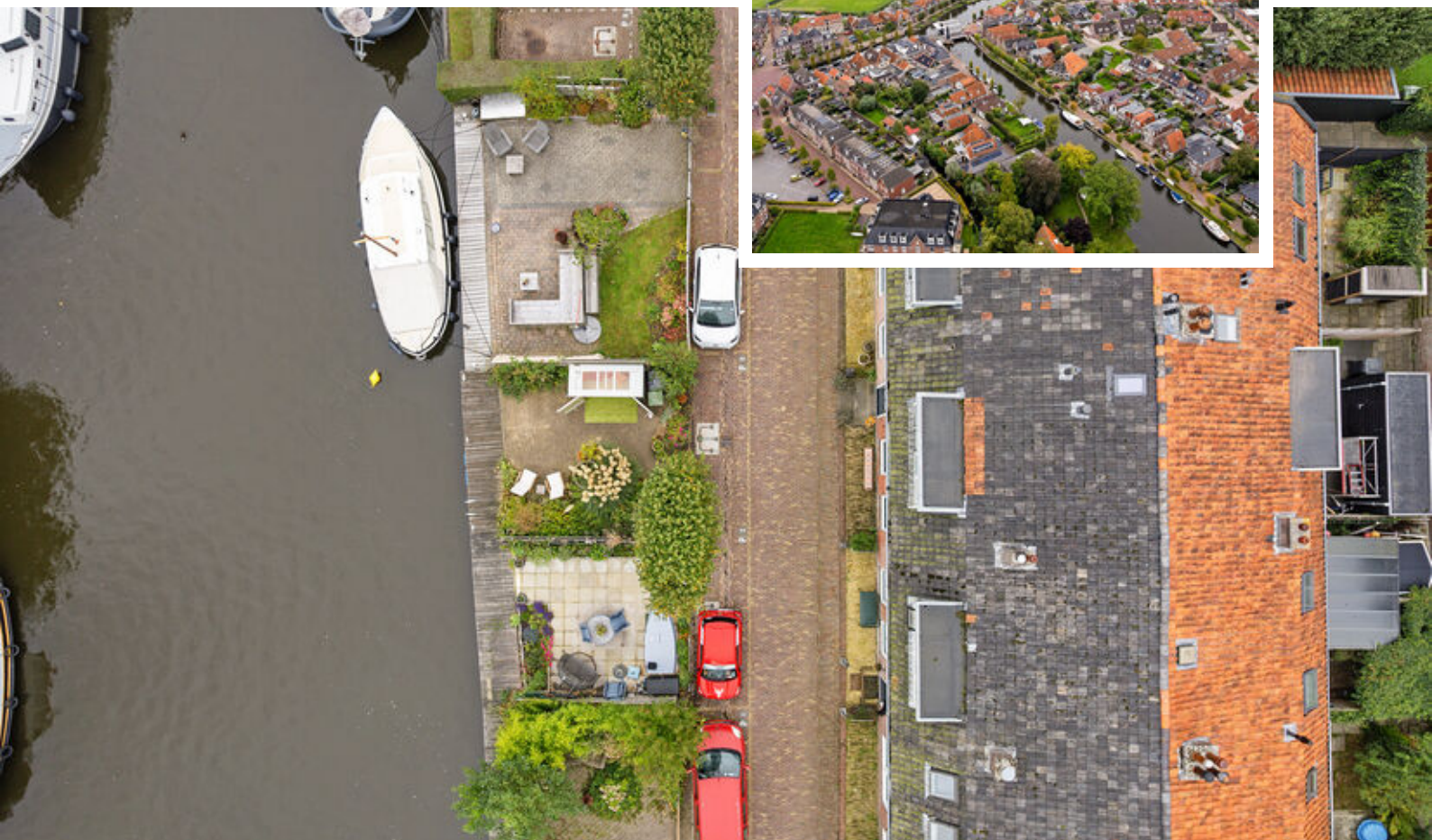
|

info@makelaardij-delange.nl

|

makelaardijdelange.nl





0515-412345

| info@makelaardij-delange.nl

| makelaardijdelange.nl

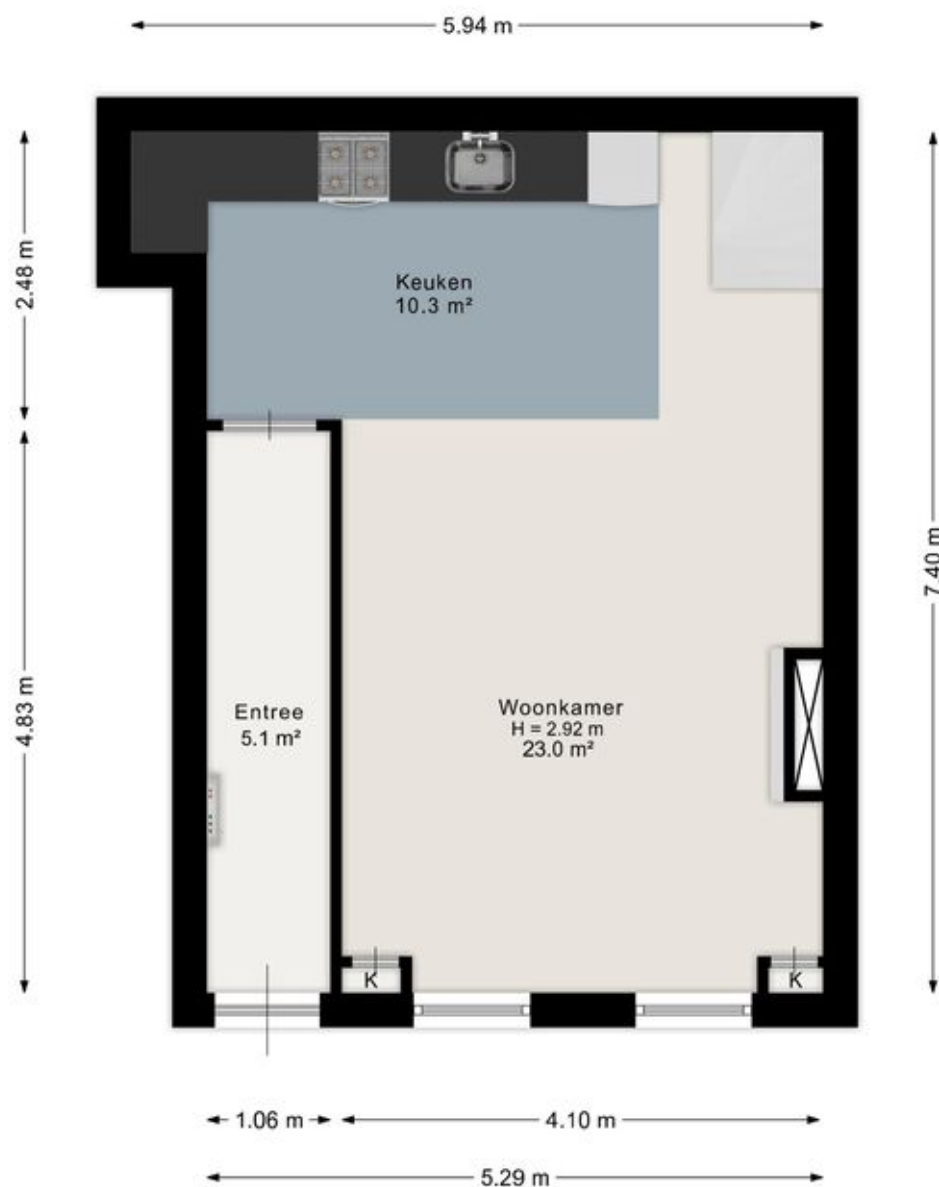
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kledingkast slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Plattegrond



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



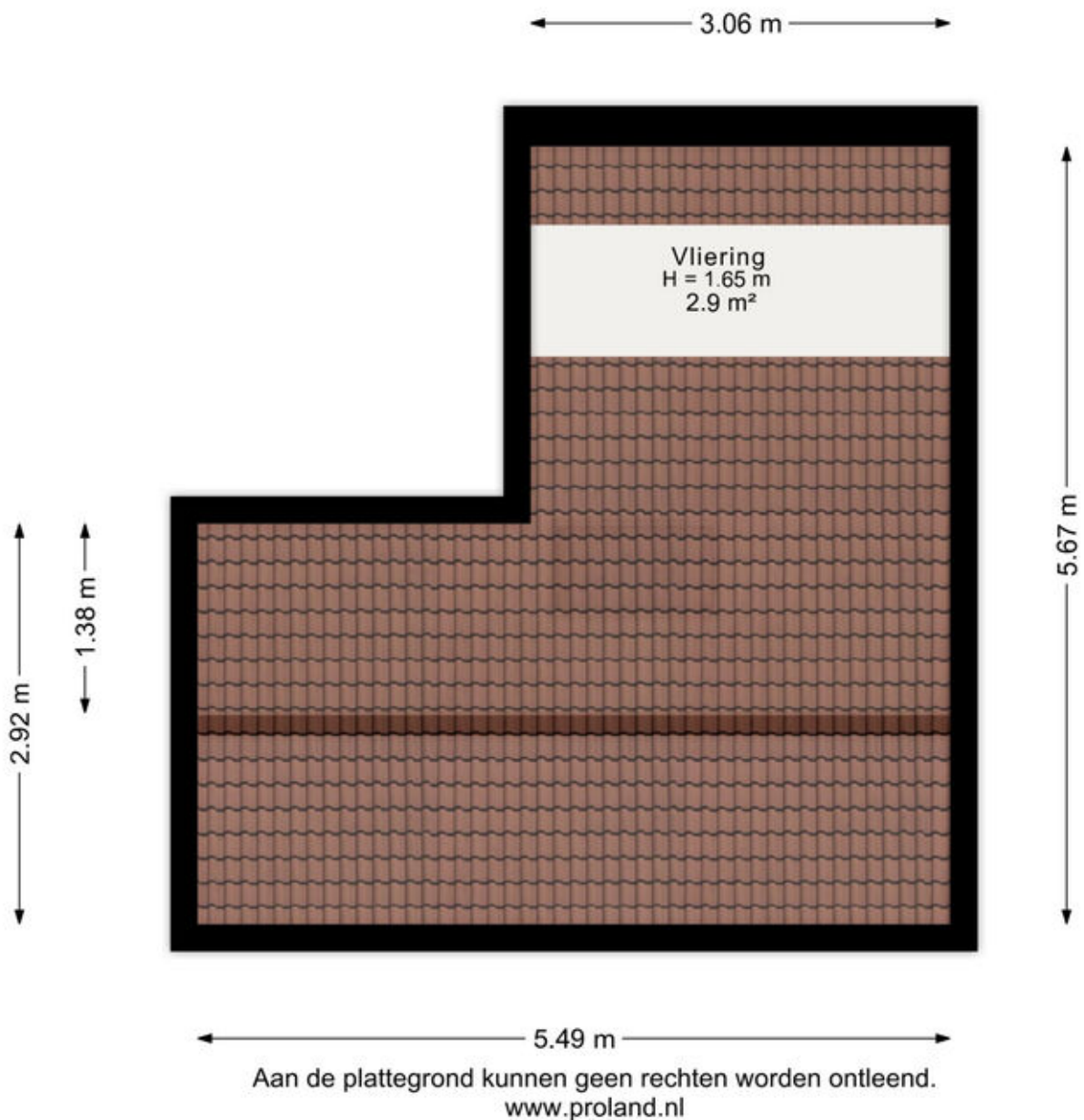
Plattegrond



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



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

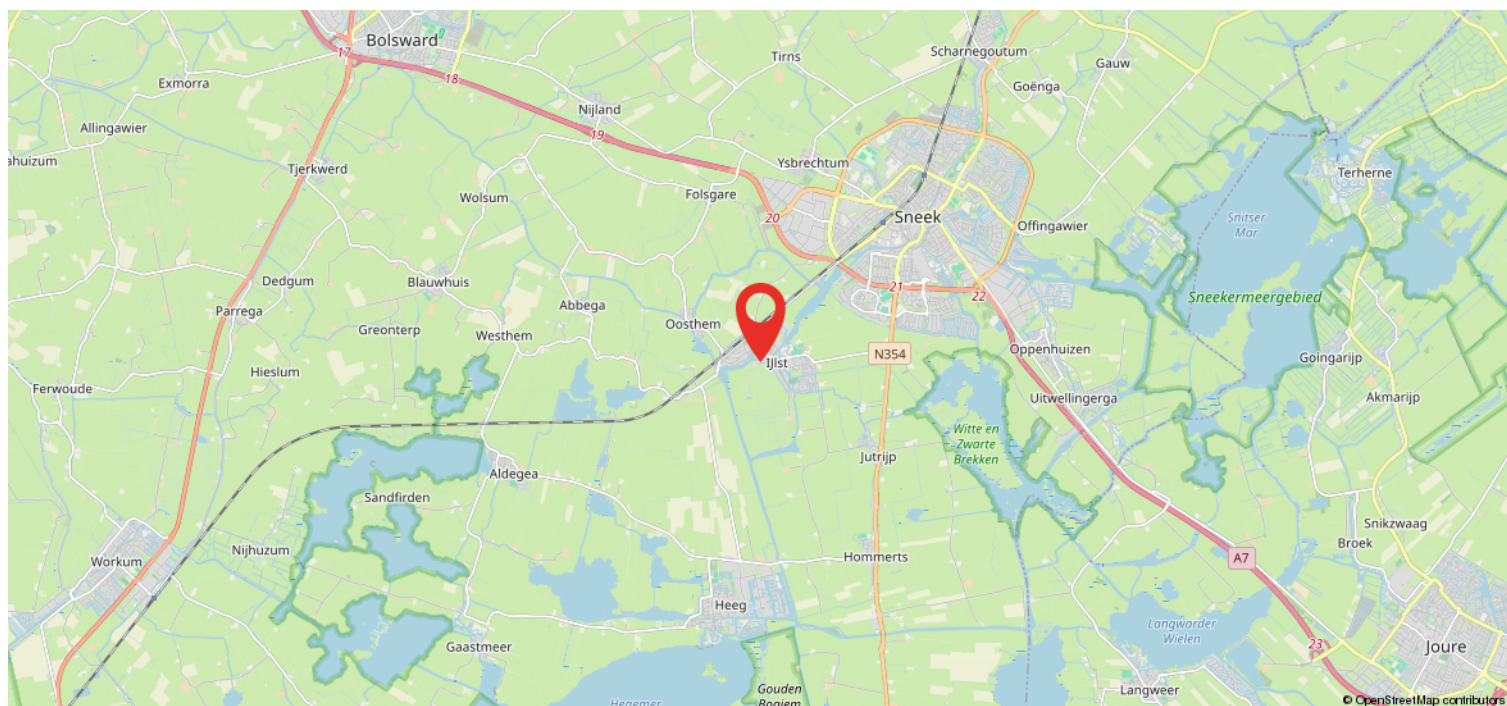
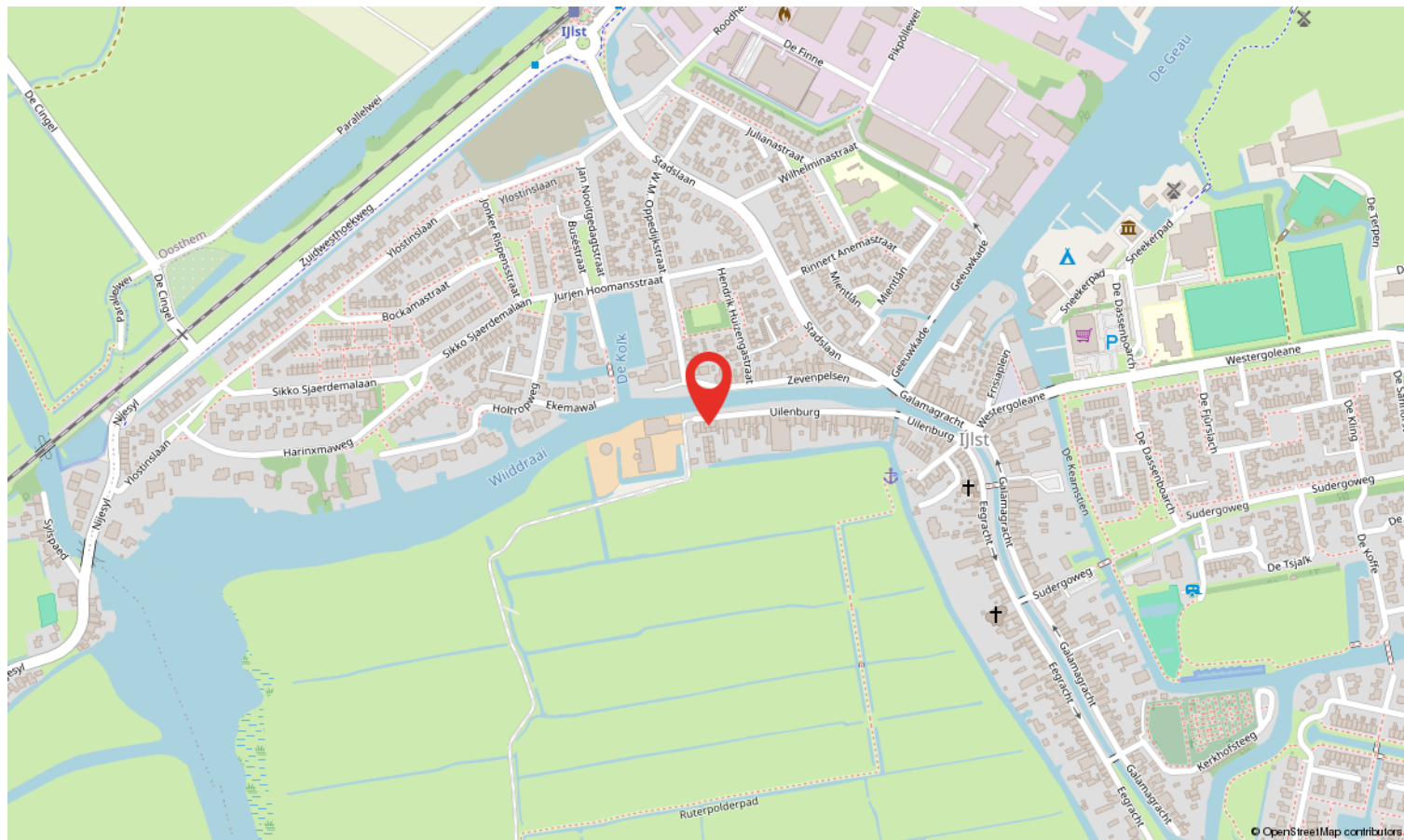
Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	IJlst
	Huisnummer	Sectie	A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1187
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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 op de kaart



Wonen in IJlst

IJlst bestaat al 750 jaar. Een sfeervol, historisch en cultureel stadje, onderdeel van de Elfstedenroute. IJlst biedt een geliefde woonomgeving en maakt deel uit van de gemeente Súdwest-Fryslân.

Het is een residentieel stadje op twee kilometer afstand gelegen van Sneek. Er is een goede openbaar vervoersverbinding via de trein op het traject Leeuwarden – Stavoren, en is gelegen nabij de autosnelweg A7. Tevens centraal gelegen in het Friese meren gebied, gelegen aan groot vaarwater op een knooppunt van vaarwegen. Door de ligging is IJlst dus uitstekend bereikbaar, zowel via weg, spoor, als ook via het water.

De stad was bekend om zijn scheepsbouw en handelspositie. Hij is ontstaan aan de Oude Ee of Ye, een riviertje tussen de Zuiderzee of een voorloper ervan en de Middellzee. Aan dit riviertje dankt het stadje zijn naam. Van de Ee zijn nog slechts fragmenten over. Eén ervan vormt de centrale as van het stadje en heeft het karakter van een gracht. Pal langs de huizen loopt de straat en de tuinen liggen aan de overkant van de straat aan de kant van de Ee. Deze aan het water grenzende tuintjes, "bleken" of "overtuinen" geheten, behoren bij de aan de grachten liggende huizen en werden vroeger gebruikt om de was te bleken. De tuinen zijn voor een deel nog steeds in particuliere handen.



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