Gezinswoning met royale tuin



SNEEK | **Zeskanter 45** **vraagprijs € 396.000 k.k.**

VAN LELYVELD
MAKELAARDIJ

info@vanlelyveldmakelaardij.nl
www.vanlelyveldmakelaardij.nl

Vind de woonbeleving die past bij uw woonwensen

Voor u ligt de brochure over het woonhuis welke uw interesse heeft gewekt.

In deze brochure treft u informatie aan over de woning compleet met foto's, kadastrale kaart, de lijst van zaken (indien van toepassing) en enige informatie aangaande het kopen van een woning.

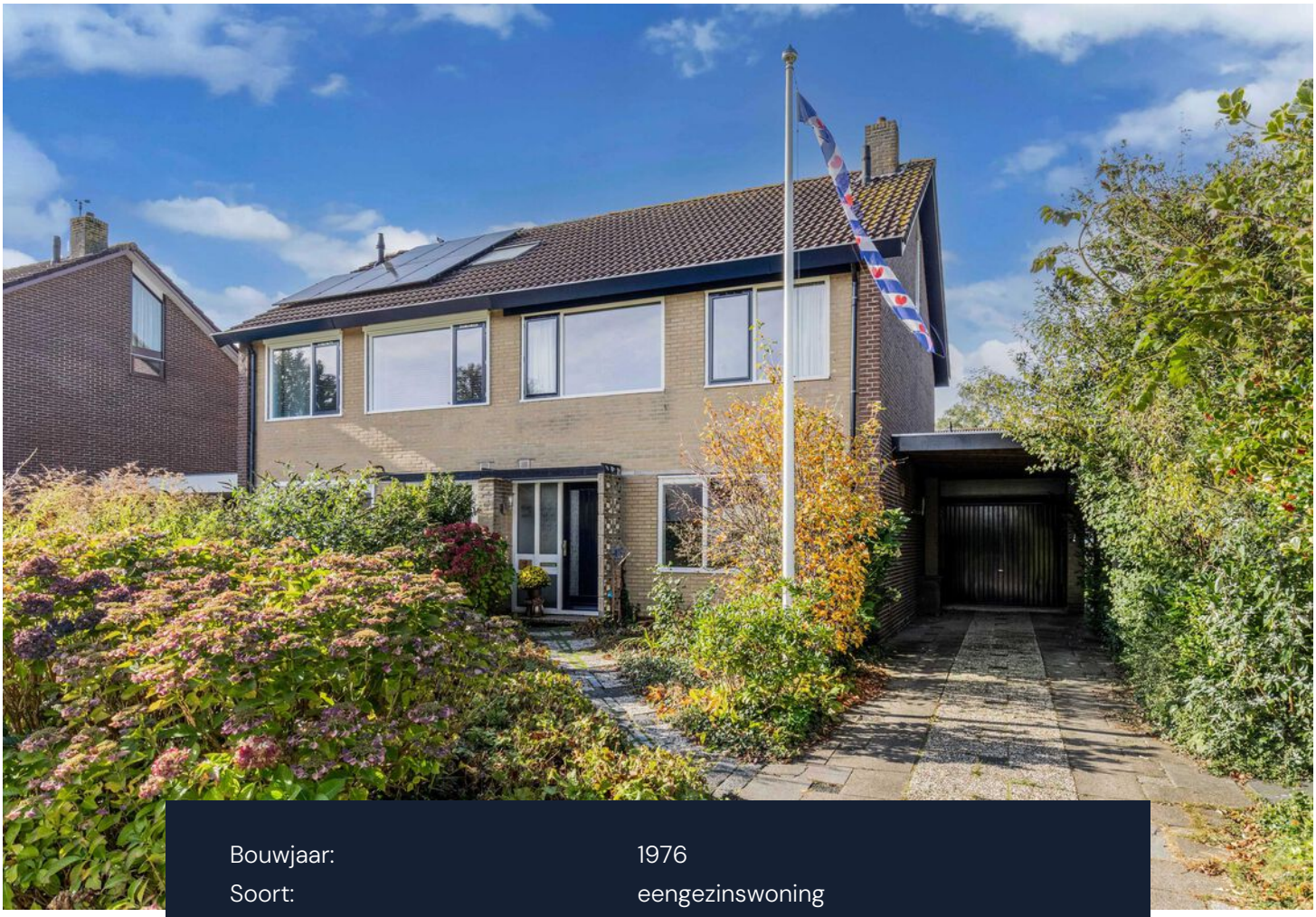
Voor de juiste indruk is een bezichtiging van groot belang. Een woning moet je beleven om het warme thuis gevoel te ervaren. Tijdens een bezichtiging laten we u zien wat de mogelijkheden zijn en welke woonbeleving de woning biedt.

Uiteraard zijn wij benieuwd naar úw beleving van de woning. Nadat u de woning voor de eerste keer heeft ervaren is het soms prettig om een 2e bezichtiging te hebben. Tijdens deze ronde is de woning en de route u al aardig bekend en is er ruimte om op andere zaken te letten.
Bij een 2e bezichtiging is het verstandig om deze te plannen op een ander tijdstip op de dag.

Met belangstelling zien wij uit naar uw reactie. We vinden het dan ook prettig als u, ook wanneer het blijkt dat het niet uw droomwoning is, ons hiervan, liefst telefonisch, op de hoogte brengt.



Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1976
Soort:	eengezinswoning
Inhoud:	522 m³
Woonoppervlakte:	131 m²
Perceeloppervlakte:	507 m²
Overige inpandige ruimte:	17 m²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	20 m²
Verwarming:	c.v.-ketel (2021), vloerverwarming in badkamer
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, overwegend dubbel glas

Omschrijving

GEZINSWONING - ROYALE TUIN - 8 ZONNEPANELEN - GROENE WOONWIJK

Op een mooie hoek in de ruim opgezette groene woonwijk Tinga, staat deze 2/1-kap gezinswoning op een royaal perceel van maar liefst 507m² eigen grond. De woning beschikt over een aangebouwde garage, carport en een diepe oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. De woonkamer biedt een aangename lichtinval en staat in verbinding met de halfopen keuken en praktische bijkeuken. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een gemoderniseerde badkamer met toegang tot het plat dak. De tweede verdieping biedt een vierde slaapkamer en praktische bergruimte. Rondom de woning ligt een verrassend royale tuin die volop mogelijkheden biedt om het geheel naar eigen wens in te richten. Ook binnenshuis biedt de woning kansen voor modernisering. Scholen, sportvoorzieningen, een supermarkt en het historische centrum van Sneek bevinden zich op korte afstand.

Kortom, een ruime gezinswoning met potentie op een royaal perceel!

BEGANE GROND
Via de entree aan de voorzijde bereikt u de ruime hal met meterkast, garderobe- en toiletruimte met fonteintje. Vanuit de hal is de woonkamer toegankelijk. Door de speelse indeling is er aan de voorzijde ruimte voor een zitgedeelte en aan de achterzijde voor een gezellige eethoek. De grote raampartijen aan weerszijden zorgen voor een aangename lichtinval en een prettige verbinding met de tuin. De betonvloer is in het zitgedeelte afgewerkt met plavuizen en ter plaatse van de eethoek met tapijt. Aansluitend aan de eethoek bevindt zich de halfopen keuken, welke is ingericht met een eenvoudig keukenblok in hoekopstelling die is voorzien van onder andere een gaskookplaat, afzuigkap en combi-oven. De indeling biedt mogelijkheden om de keuken geheel naar eigen smaak en woonwensen te moderniseren. Ook behoort een uitbreiding van de leefruimte aan de achterzijde tot de mogelijkheden, uiteraard met inachtneming van de geldende bouwregels.





Vanuit de keuken is de aangebouwde bijkeuken bereikbaar. Hier bevinden zich de aansluitingen voor het witgoed en een extra waterkraan. De bijkeuken biedt tevens toegang tot de achtertuin en de aangebouwde garage. De garage is van mooi formaat en biedt ruimte voor het stallen van een auto en het opbergen van diverse spullen. Aan de achterzijde is een separate loopdeur naar de tuin. De stalen kanteldeur aan de voorzijde geeft toegang tot de carport.

1e VERDIEPING
Vanuit een kleine hal in de woonkamer, voorzien van royale trapkast, is de vaste trap toegankelijk en bereikt u de centrale overloop op de eerste verdieping. Deze biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De betonnen verdiepingsvloer is afgewerkt met een houten vloer. Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers van mooi formaat en aan de achterzijde is de derde slaapkamer gesitueerd. Dankzij de hoog opgetrokken gevels beschikken de slaapkamers over rechte wanden, waardoor de beschikbare ruimte optimaal benut kan worden. De praktische indeling biedt volop mogelijkheden voor een gezin, maar ook voor het realiseren van een werk- of hobbykamer. De gemoderniseerde badkamer is compleet ingericht met een ruime inloopdouche, wastafelmeubel en een tweede toilet. De elektrische vloerverwarming en de royale designradiator zorgen voor extra comfort. Het raam biedt aangename lichtinval en de mogelijkheid tot natuurlijke ventilatie, naast de aanwezige mechanische ventilatie. Vanuit de badkamer is het omheinde dakterras toegankelijk, ideaal voor het drogen van de was.

2e VERDIEPING
Via een vaste trap is de ruime tweede verdieping bereikbaar. Op de overloop zorgt het raam in de gevel, dat nog voorzien is van enkel glas, voor natuurlijke lichtinval. Op deze verdieping is de vierde slaapkamer gesitueerd, voorzien van een dakraam. Daarnaast bevinden zich op deze verdieping de opstelplaats van de cv-ketel en de omvormer van de zonnepanelen. Achter de schuine dakvlakken is praktische bergruimte aanwezig, waardoor ook deze verdieping efficiënt is ingedeeld.

TUIN
Het geheel staat op een royaal perceel van maar liefst 507m² eigen grond. De tuin rondom de woning biedt een zee aan ruimte en volop mogelijkheden om hier een heerlijke buitenomgeving naar eigen wens te creëren. Aan de voorzijde ligt een ruime voortuin, overwegend ingericht met gazon en borders langs het tuinpad naar de entree. Voor de aangebouwde garage bevinden zich een carport en een diepe oprit, die parkeergelegenheid biedt voor meerdere auto's op het eigen erf. Naast de woning strekt zich een royale zijtuin uit, die tevens een praktische achterom naar de achtertuin biedt. Door de ruime opzet van het perceel zijn er diverse mogelijkheden voor het creëren van meerdere terrassen, groene borders of een fijne speelplek voor kinderen.

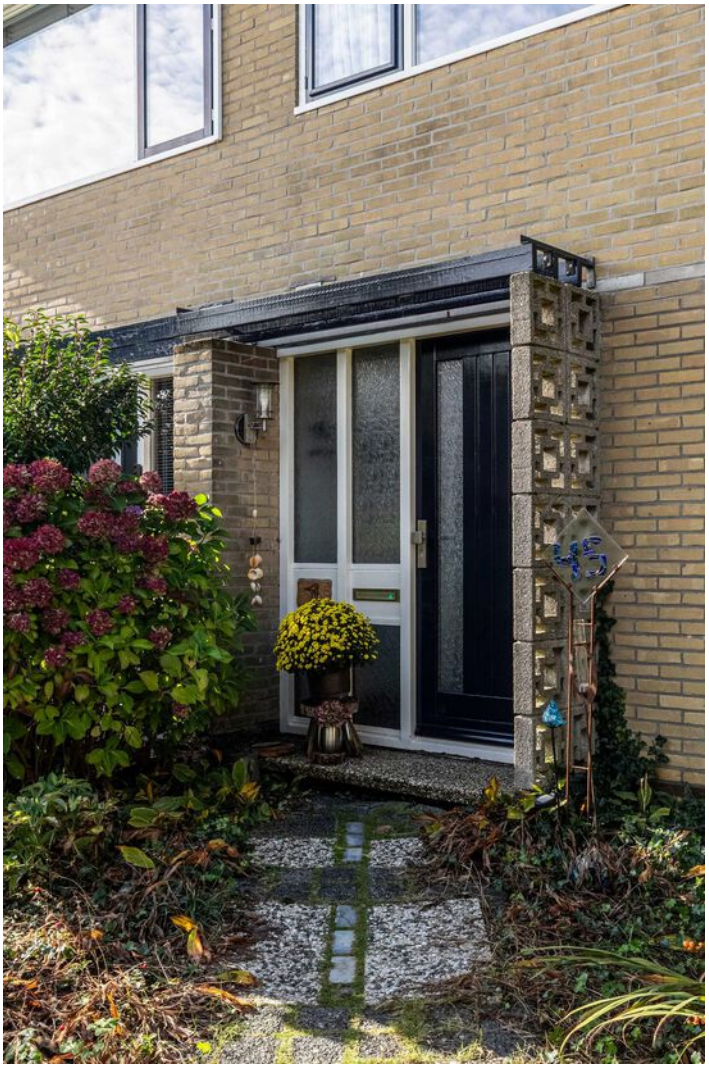


ALGEMEEN
- Bouwjaar 1976
- Perceel 507m2 groot
- Aangebouwde stenen garage
- Mooie ligging in de wijk Tinga
- 2021 Nieuwe CV-combiketel, ATAG
- 4 Slaapkamers, allen van mooi formaat
- 2e Verdieping bereikbaar met vaste trap
- Gemoderniseerde badkamer v.v. een 2e toilet
- 8 Zonnepanelen (eigendom), 2019, Growatt 300Wp
- Verrassend, royaal en zonnig perceel met eigen achterom

Alleen een bezichtiging geeft u de juiste indruk!

Bezichtigingen uitsluitend via de makelaar.

















































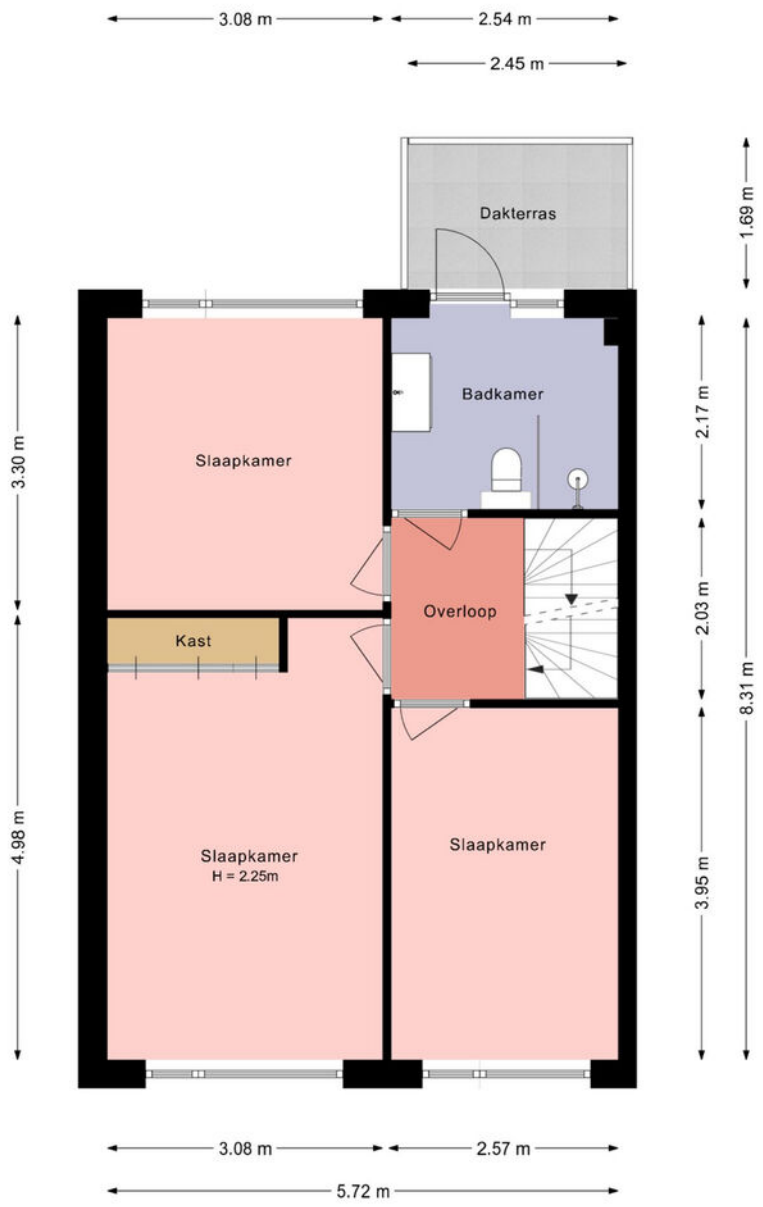
Plattegrond



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

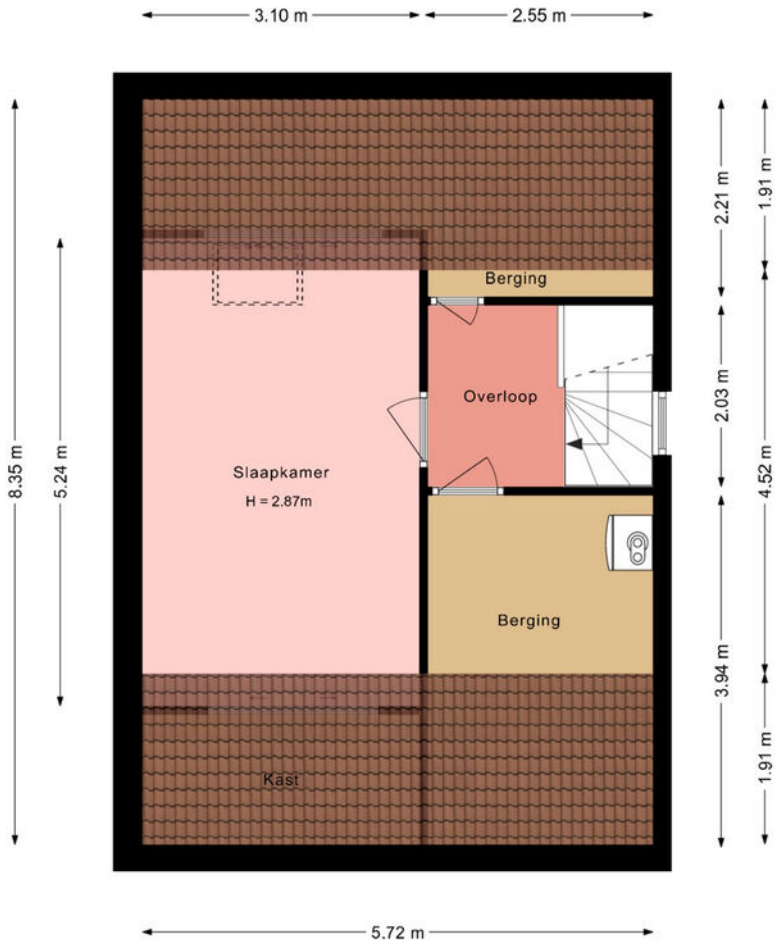
Eerste verdieping



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Tweede verdieping



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast slaapkamer	X		
- Kast zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- planchet	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

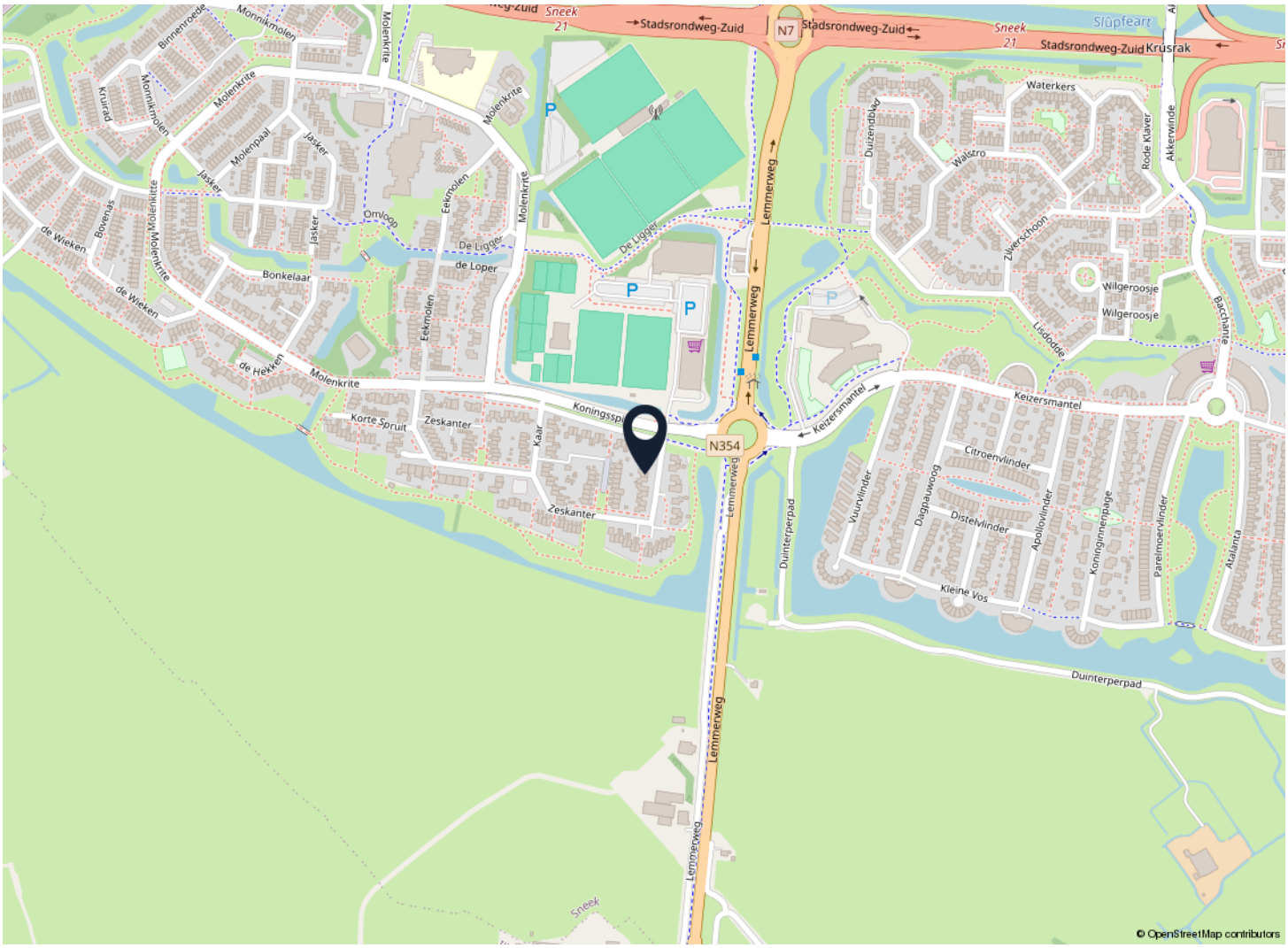
Kadastrale gemeente	Sneek
Sectie	C
Perceel	4481

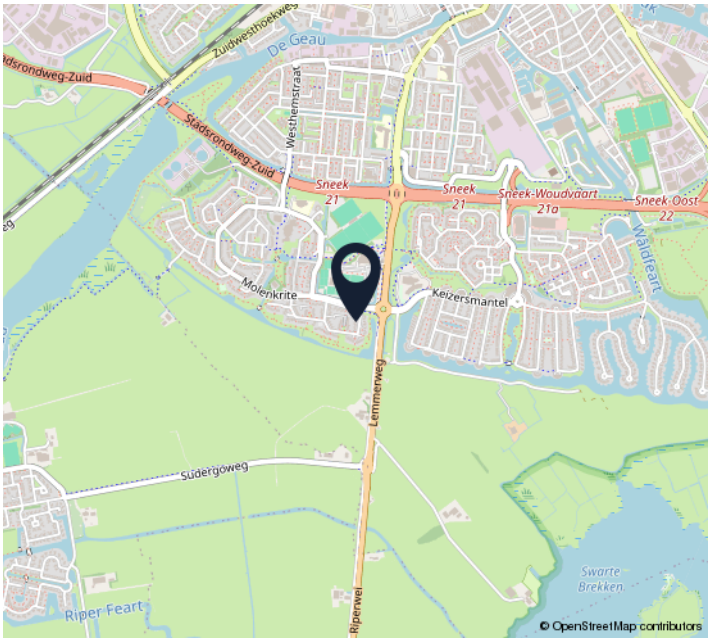
kadaster

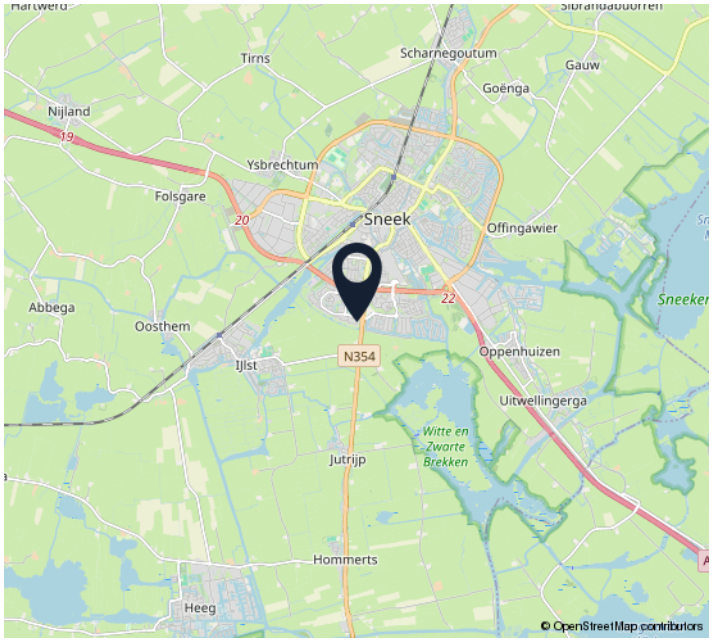
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie op de kaart







Wonen in Sneek

Sneek is een geliefde watersportstad gelegen aan het Sneekermeer. De stad telt ca. 33.520 inwoners en is de grootste plaats van de gemeente Sudwest-Fryslan en de derde plaats van de provincie Fryslan. Sneek staat onder meer bekend om de historische binnenstad met de kenmerkende waterpoort. Het centrum van de stad met prachtige grachten en panden is sfeervol heeft veel te bieden aan winkels, theater, horeca, bioscoop, cultureel vertier, etc. Sneek vervult een centrale functie voor de Zuidwesthoek. De stad bestaat uit 25 wijken die onder te verdelen zijn in diverse buurten.

Mooi wonen in Sneek!



Extra verkoopinformatie

Koopakte
Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Ontbindende voorwaarde financiering
Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering wordt een termijn van 4 weken gehanteerd (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom/bankgarantie
In de koopovereenkomst wordt opgenomen dat de koper een waarborgsom of bankgarantie, ten bedrage van 10% van de koopsom, dient te storten op de derdenrekening van de betrokken notaris. Deze waarborg/bankgarantie vormt een onderdeel van de hypotheek en dient uiterlijk 2 weken, na verval van de ontbindende voorwaarde, inzake financiering, bij de notaris gesteld te zijn.

Mededelingsplicht verkoper
De verkoper heeft een mededelingsplicht. 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 waarvan verkoper op de hoogte is, maar welke niet direct zichtbaar zijn.

Onderzoek plicht
De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht. Dit betekent dat de koper zelfonderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoek plicht betreft, raden wij u aan een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Voor bestaande woningen geldt dat de bouw-kwaliteiten niet kunnen worden vergeleken met de bouwkwaliteiten van een nieuwbouwwoning. Hiervoor neemt Van Lelyveld Makelaardij een ouderdomsclausule op in de koopakte.

Asbest
Voor woningen, gebouwd tot bouwjaar 1993, waren asbesthoudende bouwmaterialen toegestaan. In woningen tot deze leeftijd kunnen dan ook asbesthoudende stoffen voorkomen, wel of niet direct met het oog waarneembaar. Van Lelyveld Makelaardij neemt in de koopakte de asbest-clausule op, die de verkoper vrijwaart voor alle aansprakelijkheid inzake het voorkomen van asbesthoudende materialen. Voor het verwijderen van asbest, dienen op grond van milieuwetten, speciale maatregelen getroffen te worden.

Extra verkoopinformatie

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

Voorbehoud
Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie,
soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij, noch de eigenaar van dit woonhuis, enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

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

Meetinstructie
De Meetinstructie sluit verschillen inmeetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.
De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580.

Schriftelijkheidsvereiste
Alle, door Van Lelyveld Makelaardij 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’.

Drie dagen bedenktijd voor de koper
De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen beide partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van de kopie van de koopovereenkomst, wordt aangemerkt als terhandstelling daarvan aan de koper.
Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn.

Heeft u interesse?

EEN EIGEN HUIS.....

is daar waar we het gevoel van thuis zijn beleven.

Thuis is waar we herinneringen maken, geschiedenis schrijven én de toekomst vormgeven.

Van Lelyveld Makelaardij gedreven door passie!



VAN LELYVELD
MAKELAARDIJ

Terp 50
8731 BA Wommels

0515-521041
info@vanlelyveldmakelaardij.nl
www.vanlelyveldmakelaardij.nl

NVM