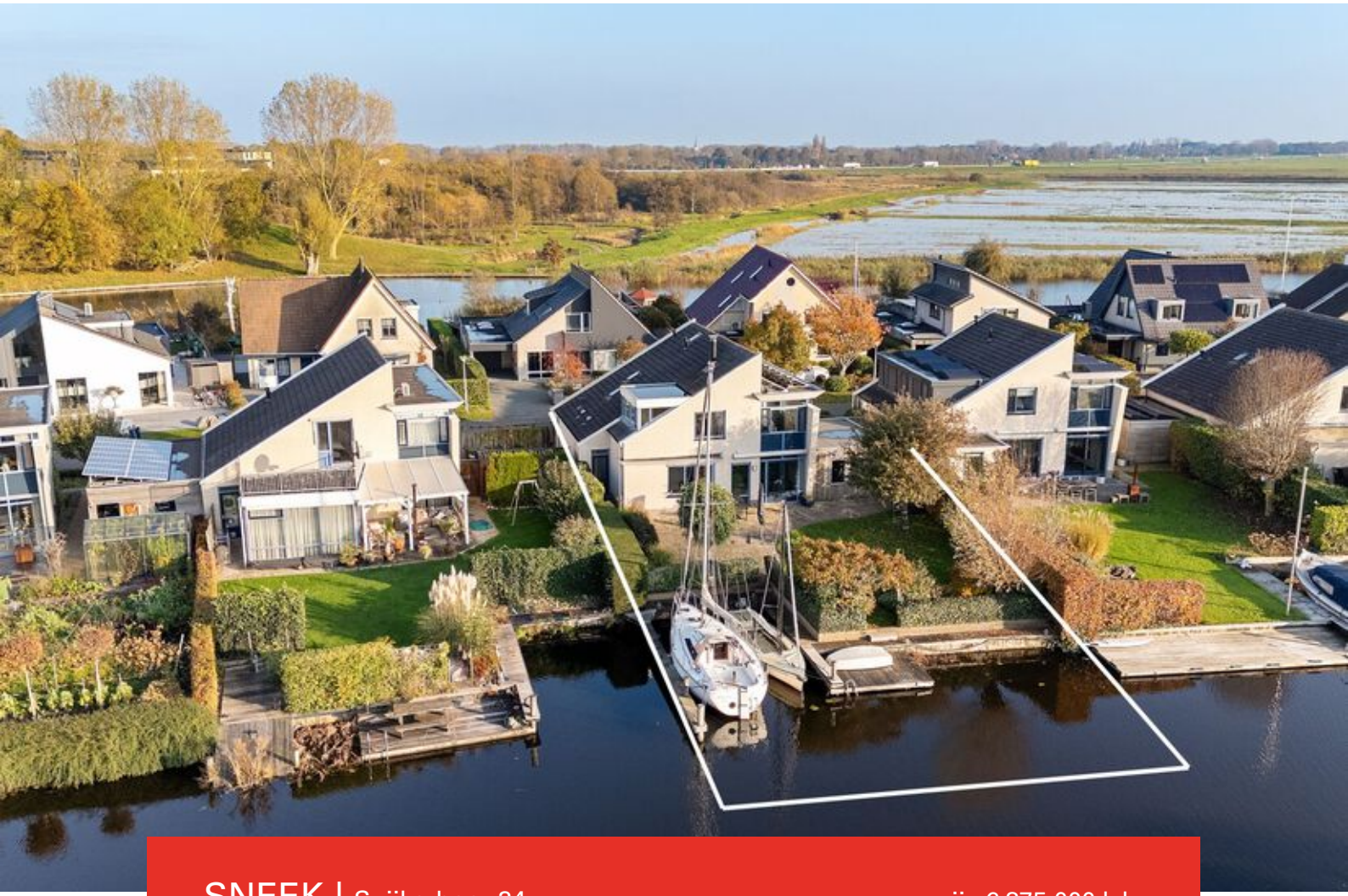
De sleutel tot uw thuis



SNEEK | Spijkerboor 34

vraagprijs € 875.000 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

0515-412345 | info@makelaardij-delange.nl | makelaardijdelange.nl

Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte:	199 m²
Perceeloppervlakte:	614 m²
Inhoud:	804 m³
Bouwjaar:	1997
Overige inpandige ruimte:	27 m²
Verwarming:	c.v.-ketel (2013), open haard
Isolatie:	volledig geisoleerd
Energielabel:	A
Kamers:	7
Slaapkamers:	4







0515-412345 | info@makelaardij-delange.nl | makelaardijdelange.nl



Spijkerboor 34

Ruimte, luxe en het ultieme gevoel van vrijheid aan het water!

Op een prachtige, rustige locatie in de geliefde woonwijk "De Brekken" in Sneek staat deze royale vrijstaande villa, direct gelegen aan open vaarwater. Een heerlijk familiehuis waar ruimte, comfort en wonen aan het water op bijzondere wijze samenkomen.

Deze vrijstaande villa met garage is de afgelopen jaren ingrijpend verbouwd tot een heerlijk ruim en comfortabel familiehuis. Gelegen op maar liefst 614 m² eigen grond, met ruime eigen oever aan open vaarwater, ook bereikbaar met staande mast.

Binnen geniet je van een royale, lichte tuingerichte living, een ruime woonkeuken en een groot kantoor op de begane grond. Een heerlijk huis met volop leefruimte, een fijne verbinding met de tuin én energielabel A!

INDELING

Begane grond:
Entree met meterkast, garderobe en trapopgang, toilet, vanuit de hal kun je zowel de woonkeuken als de woonkamer in lopen. Zeer ruime living met uitzonderlijk veel lichtinval, tuingerichte woonkamer met open haard en openslaande deuren naar de tuin, groot kantoor op de begane grond, woonkeuken met moderne keuken incl.

en witgoed opstelling en deur naar de tuin.

1e verdieping:
Royale overloop met een prachtige inloopkast, berging, 4 slaapkamers, waarvan 1 zeer royaal en is voorzien van wastafelmeubel, prachtige badkamer met vloerverwarming, dubbele wastafel, inloopdouche en 2e toilet.

2e verdieping:
Zolder met veel bergruimte, bereikbaar via vlizotrap.

Tuin:
Buiten vind je een heerlijk ruim perceel met een fraai aangelegde en goed onderhouden tuin, waar het hele jaar door verschillende planten en bloemen in bloei staan. Er is volop ruimte om te ontspannen en te genieten van het buitenleven. En dan natuurlijk de ligging aan het water! Met circa 15 meter eigen oever aan open vaarwater is dit een fantastische plek voor watersportliefhebbers.

ALGEMEEN:
- Bouwjaar 1997, 2006 aan de gehele achterzijde uitgebouwd.
- Energielabel A.
- 12 zonnepanelen geplaatst in 2013.
- Ruim perceel van 614 m2.
- Woonoppervlak van maar liefst 199 m2.
- Verwarming begane grond middels vloerverwarming en inbouw haard, Cv-combiketel Remeha (bouwjaar 2013).
- Badkamer vernieuwd in 2018, v.v. vloerverwarming, dubbele wastafel, inloopdouche en toilet.
- Aangebouwde houten garage en een ruime oprit voor 4 auto's.
- In 2025 buitenom geschilderd door professionele schilder.
- Prachtig gelegen in het ruim opgezette en rustige deel van het Brekkenplan aan open vaarwater.
- Vanuit je eigen insteekhaven vaar je zó de "Brekken" op. Of je nu houdt van zeilen, sloepvaren, suppen of gewoon ontspannen aan het water, hier geniet je volop van het buitenleven!













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







0515-412345 | info@makelaardij-delange.nl | makelaardijdelange.nl











0515-412345 | info@makelaardij-delange.nl | makelaardijdelange.nl

Exclusief wonen aan open vaarwater in de geliefde wijk "De Brekken"!





NVM A



0515-412345 | info@makelaardij-delange.nl | makelaardijdelange.nl

Plattegrond

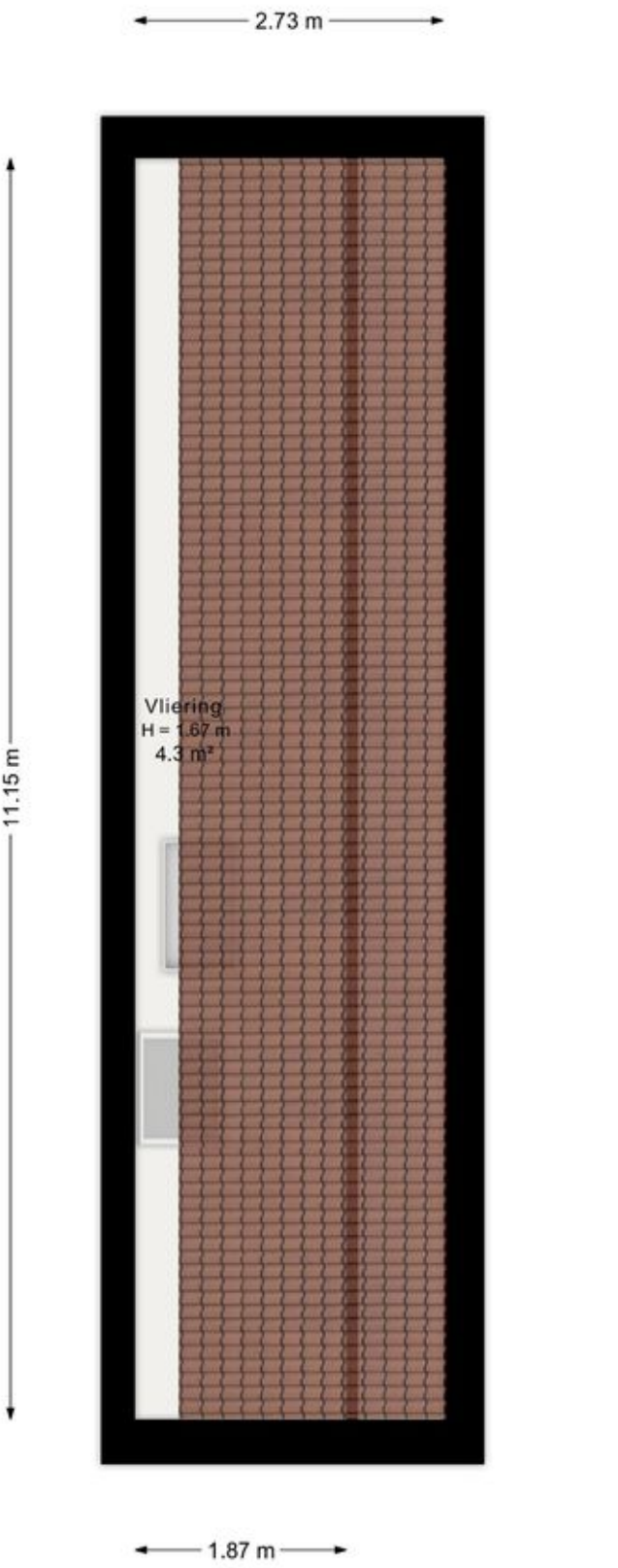


Plattegrond



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

Plattegrond

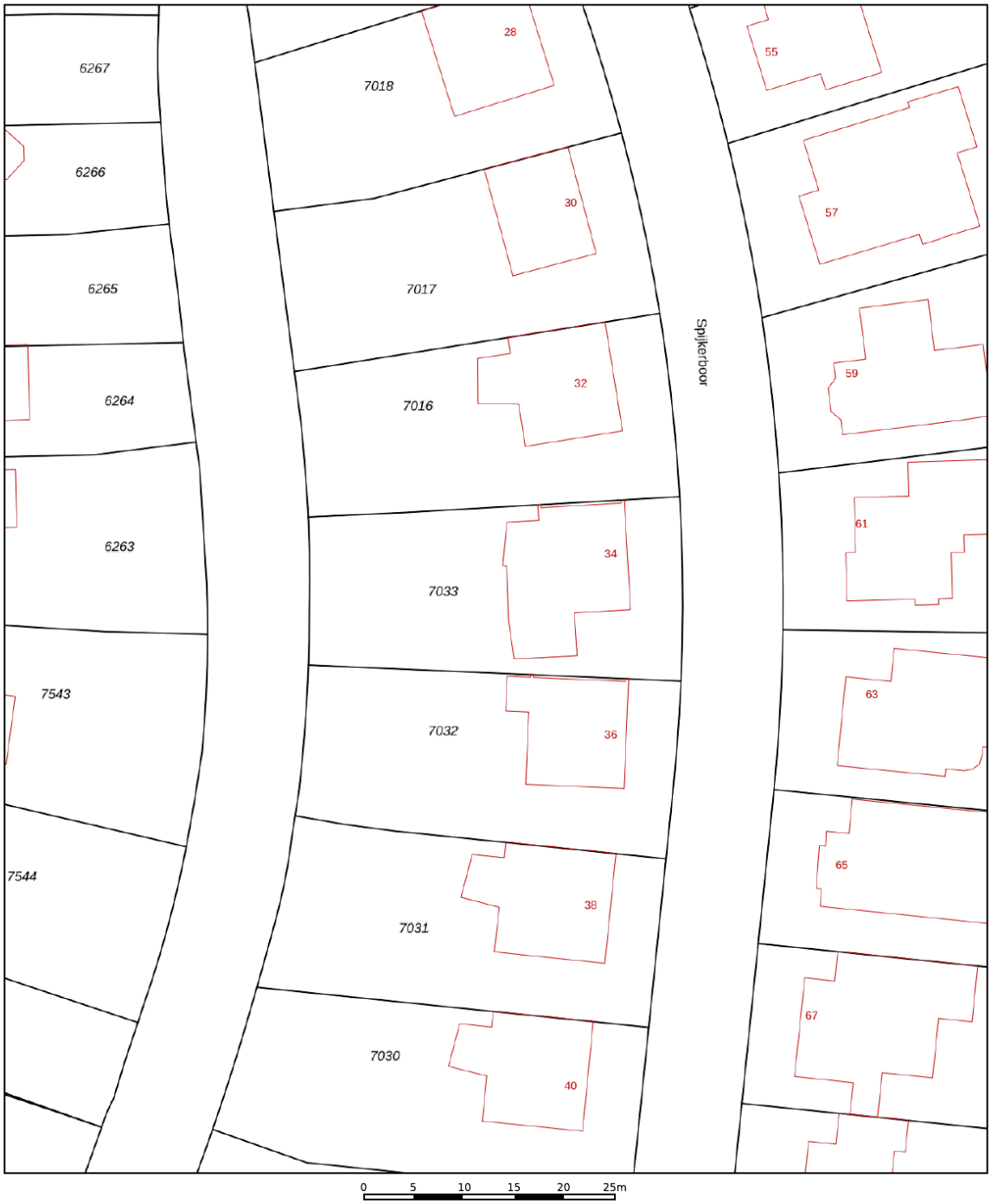


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

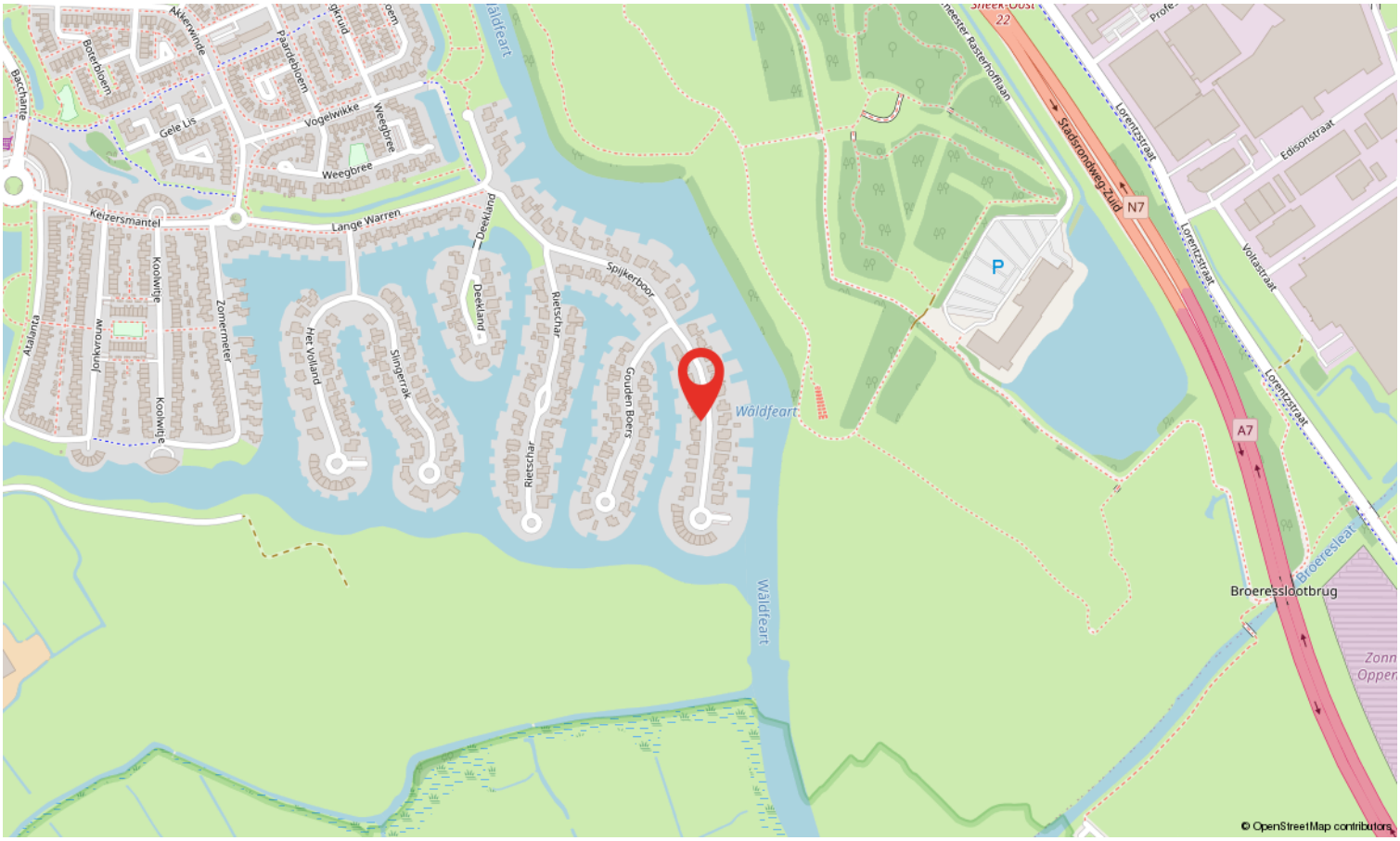
Kadastrale gemeente	Sneek
Sectie	C
Perceel	7033

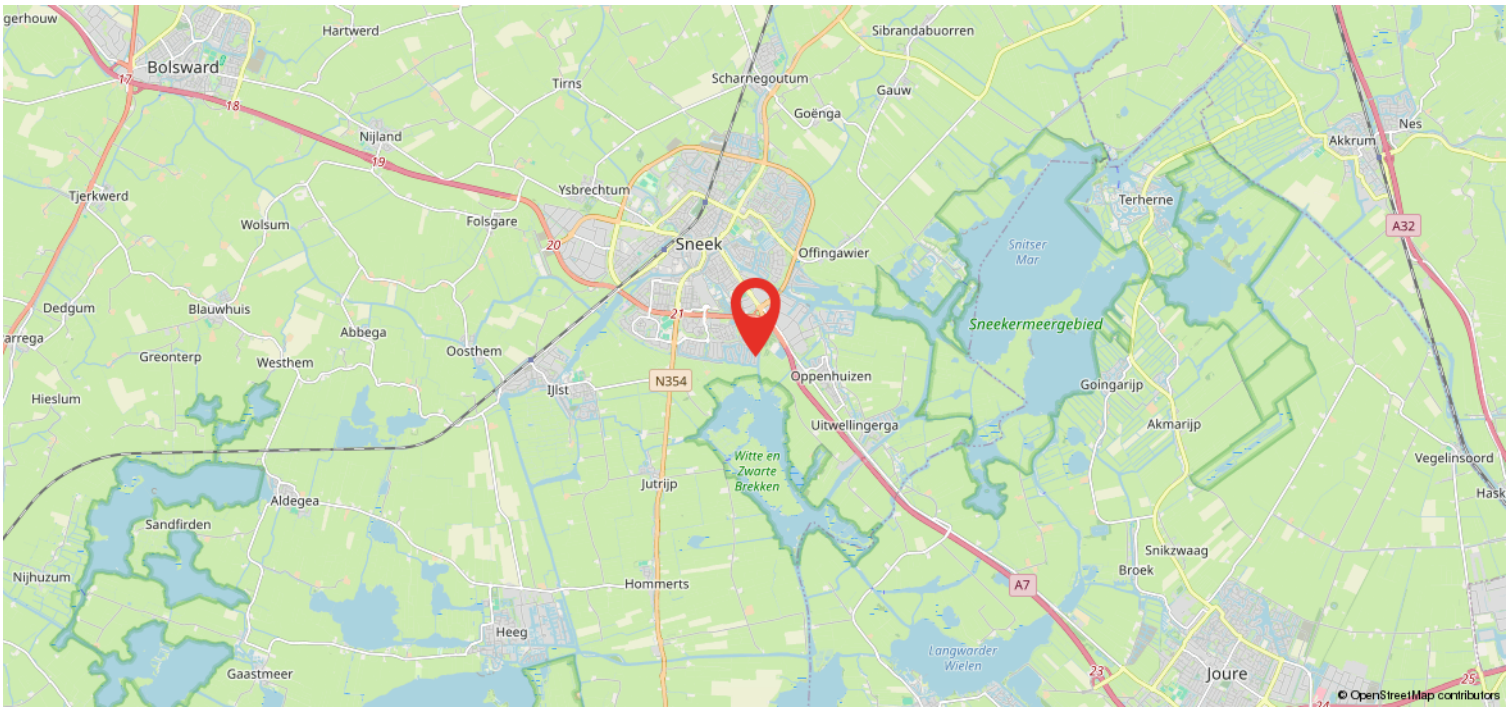
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 oktober 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 één van de elf Friese steden en de hoofdplaats van de voormalige gemeente Sneek. Sneek heeft een centrale ligging in Zuidwest-Friesland, dichtbij het Sneekermeer. 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 Sneekermeer 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 bieders 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 asbesthoudendende stoffen voorkomen. Zeker in oudere woningen. Soms duidelijk zichtbaar, soms in mindere mate. Wij nemen in de koopovereenkomst een clausule 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!



0515-412345 | info@makelaardij-delange.nl | makelaardijdelange.nl

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"







0515-412345 | info@makelaardij-delange.nl | makelaardijdelange.nl

Heeft u interesse?

jan de lange
de sleutel tot uw thuis

Westersingel 35
8601 EN Sneek

0515-412345 | info@makelaardij-delange.nl
www.makelaardij-delange.nl

funda