Atsma
makelaardij en taxatie o.z.

0515-430030 | atsma@atsma-makelaardij.nl | www.atsma-makelaardij.nl

Scharnegoutum

ALD DYK 22



Vraagprijs

€ 345.000 k.k.

OMSCHRIJVING

Wonen aan open vaarwater met weids uitzicht op slechts 2 kilometer van Sneek!
Aan het water in het levendige Scharnegoutum ligt deze karakteristieke vrijstaande woning uit 1918 op een perceel van 250 m². Met een eigen aanlegplaats aan klein vaarwater — dat direct in open verbinding staat met de Zwette — vaar je met een sloep zo de Friese meren op. De woning beschikt over een comfortabel woonoppervlak van 118 m², vier slaapkamers op de verdieping, een extra werkkamer op de begane grond én een royale aangebouwde garage en berging van samen 39 m². De vraagprijs bedraagt € 345.000,- k.k. en de woning kan op korte termijn worden opgeleverd. Een unieke kans voor wie vrij wil wonen met alle voorzieningen in de buurt en de stad Sneek om de hoek.

De indeling van de woning

Begane grond
Entree: Ontvangsthal met trapopgang, meterkast en toegang tot de leefruimtes.
Woonkamer: Gelegen aan de rustige waterzijde. De grote raampartijen bieden een prachtig, vrij uitzicht over het vaarwater en het achterliggende weiland.
Keuken: Gecentreerd tussen de woon- en eetkamer bevindt zich de nette, functionele keuken (gedateerd) voorzien van diverse inbouwapparatuur.
Eetkamer: Een sfeervolle en redelijk ruime kamer aan de voorzijde, die naadloos aansluit op de keuken.
Extra kamer: Direct naast de entree en voor de eetkamer bevindt zich een compacte extra kamer. Ideaal als thuiswerkplek, hobbyruimte of compacte slaapkamer.
Bijkeuken & Sanitair: Praktische aangebouwde bijkeuken met de witgoedaansluitingen en toegang tot het toilet (gedateerd).
Berging & Garage: Vanuit de bijkeuken is er doorloop naar de royale stenen berging (18,8 m²) and de aangrenzende stenen garage (20,2 m²). Samen goed voor maar liefst 39 m² aan klus-, stallings- of bergruimte.

Eerste verdieping
Overloop: Centrale overloop die optimaal profiteert van extra ruimte en lichtinval dankzij de aanwezigheid van drie forse dakkapellen op de verdieping.
Slaapkamers: Er zijn vier slaapkamers aanwezig. Eén royale hoofdslaapkamer en drie kleinere kamers, waarvan één kamer nog volledig naar eigen smaak gemoderniseerd en opgeknapt dient te worden.
Badkamer: Eenvoudige, gedateerde badkamer die geheel naar eigen wens en hedendaagse standaarden kan worden ingericht.

Tuin en buitenruimte

Ligging aan het water: De tuin is gelegen op een perceel van 250 m² en grenst direct aan het vaarwater. Leg je eigen
sloep aan de steiger en vaar op een mooie zomerdag direct richting de Zwette en verder naar de Friese meren.
Vrij uitzicht: Geniet vanaf de waterkant in alle rust van het weidse en wisselende uitzicht over de achterliggende open ruimte.
Schaatsen?: Stel hij komt nog een keer... de 11-stedentocht op de schaats. Ook al komt hij niet, maar is het ijs wel dik genoeg, dan kunt u vanaf deze woning zo naar 11-steden route schaatsen!

Noot van de verkoper
Aan deze woning is door de jaren heen met veel liefde en vakmanschap gewerkt. Veel onderdelen zijn met zorg zelf gemaakt door de vorige eigenaar, die van beroep timmerman was. Een stukje persoonlijk vakmanschap dat deze woning bijzonder maakt.

Wonen in Scharnegoutum
Scharnegoutum is een geliefd en actief dorp met een uitstekend voorzieningenniveau. Op loopafstand vind je onder andere een supermarkt, warme bakker, basisschool, kinderopvang, diverse speeltuinen, de sporthal en de sportvelden. Het multifunctionele centrum annex dorpshuis vormt het kloppend hart van de lokale gemeenschap. Bovendien ligt de historische en bruisende stad Sneek op slechts circa 2 kilometer afstand, waardoor je alle stedelijke voorzieningen binnen enkele fietsminuten bereikt.

Technische details en bijzonderheden
Vraagprijs: € 345.000,- k.k.
Oplevering: In overleg, kan op korte termijn
Bouwjaar: 1918
Woonoppervlakte: 118 m²
Perceeloppervlakte: 250 m²
Aangebouwde stenen berging & garage: Tot. 39 m²
Verwarming: Atag HR-combiketel (2012)
Dakrenovatie: Het dak is vorig jaar volledig gerenoveerd, voorzien van nieuwe dakpannen en hoogwaardige dakisolatie.
Kozijnen & Beglazing: Deels houten en deels kunststof kozijnen, grotendeels uitgerust met dubbel glas en triple glas.
Modernisering: De keuken, het sanitair en één slaapkamer zijn gedateerd, wat je de uitgelezen kans biedt om de woning volledig naar eigen smaak te moderniseren.

KENMERKEN

Type woning	Vrijstaande woning aan vaarwater
Woonoppervlakte	118 m²
Perceeloppervlakte	250 m²
Inhoud	550 m³
Bouwjaar	1918
Ligging	in woonwijk, aan vaarwater
Tuin	Tuin rondom
Garage	Aangebouwd steen
Verwarming	Cv ketel
Bouwjaar CV	2012
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas, driedubbel glas







Prachtig gelegen!





Eigen sloep voor de deur?





Genieten in de tuin op zuidoosten





Achterzijde.





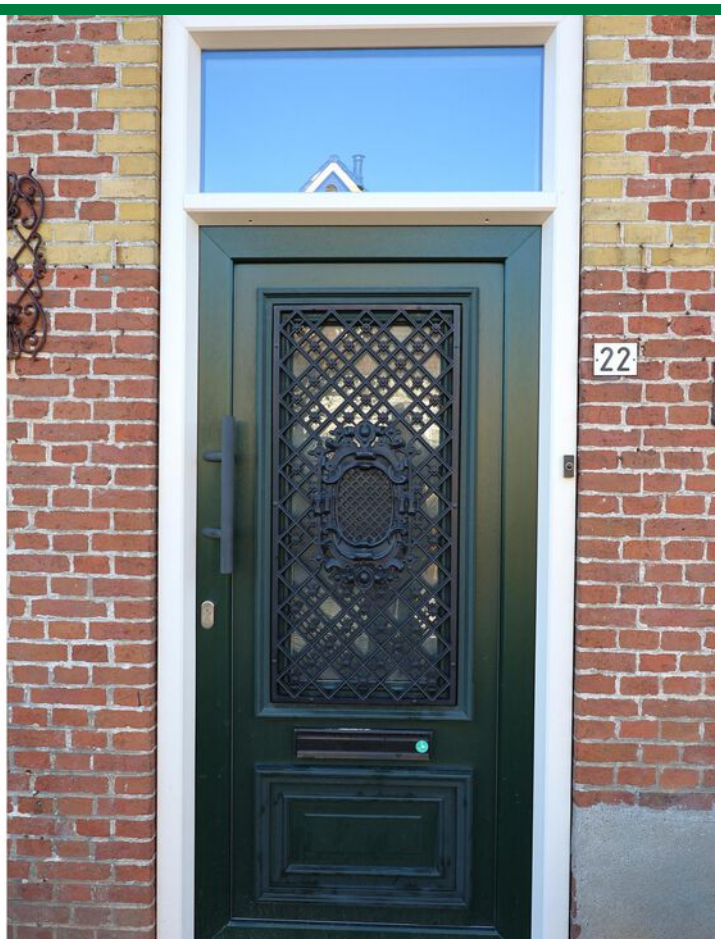
Voor- en achter terrassen.





Voorzijde en woonkamer.







Woonkamer en het uitzicht!





Schouw en de keuken.

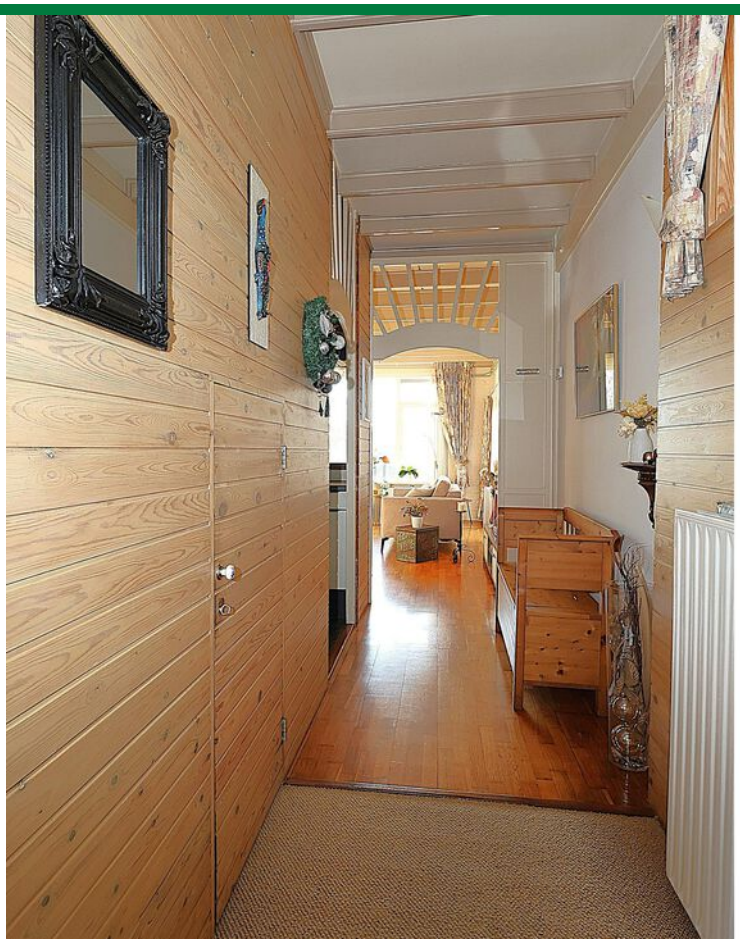








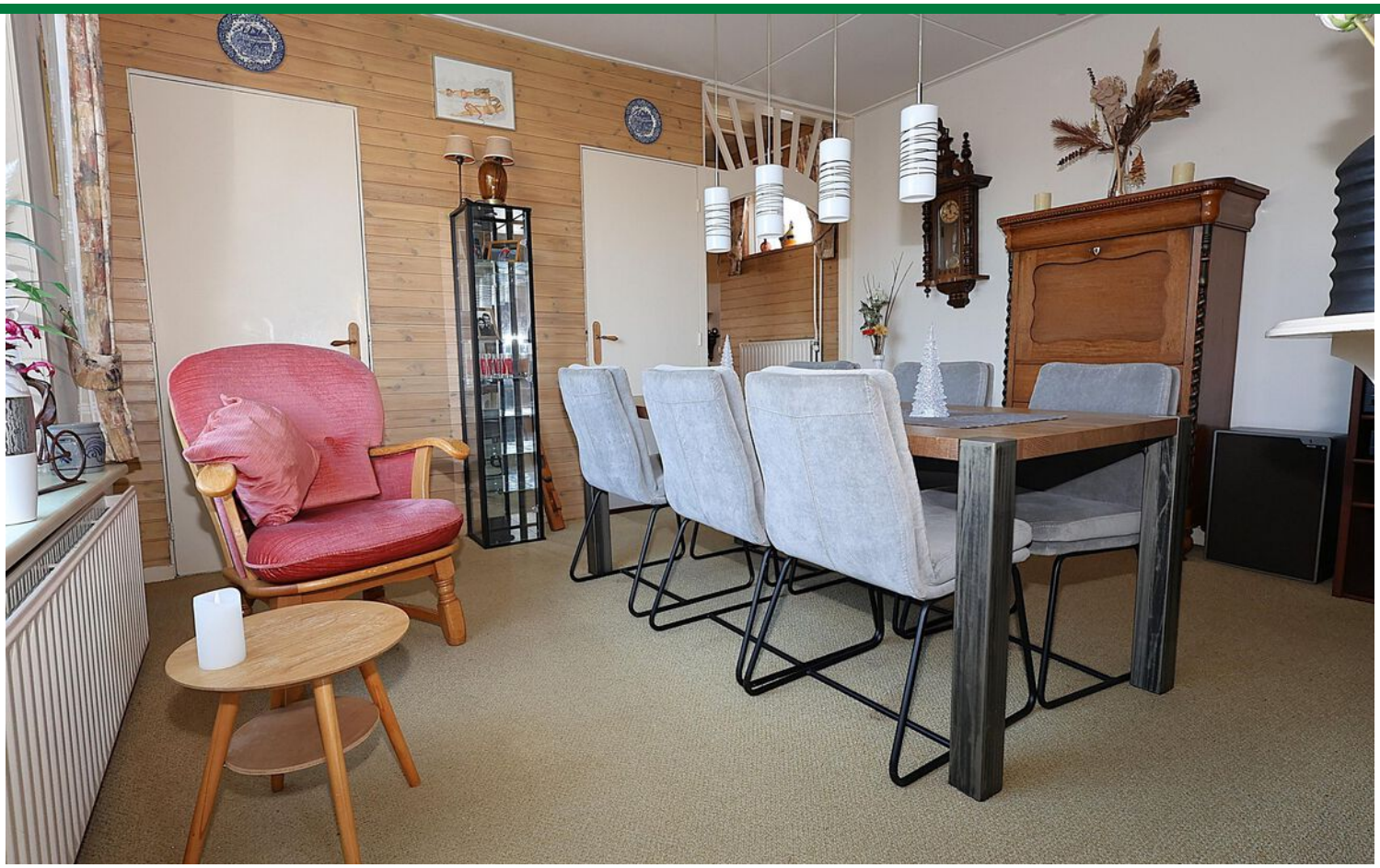
Doorloop woonkamer-eetkamer.







De eetkamer.





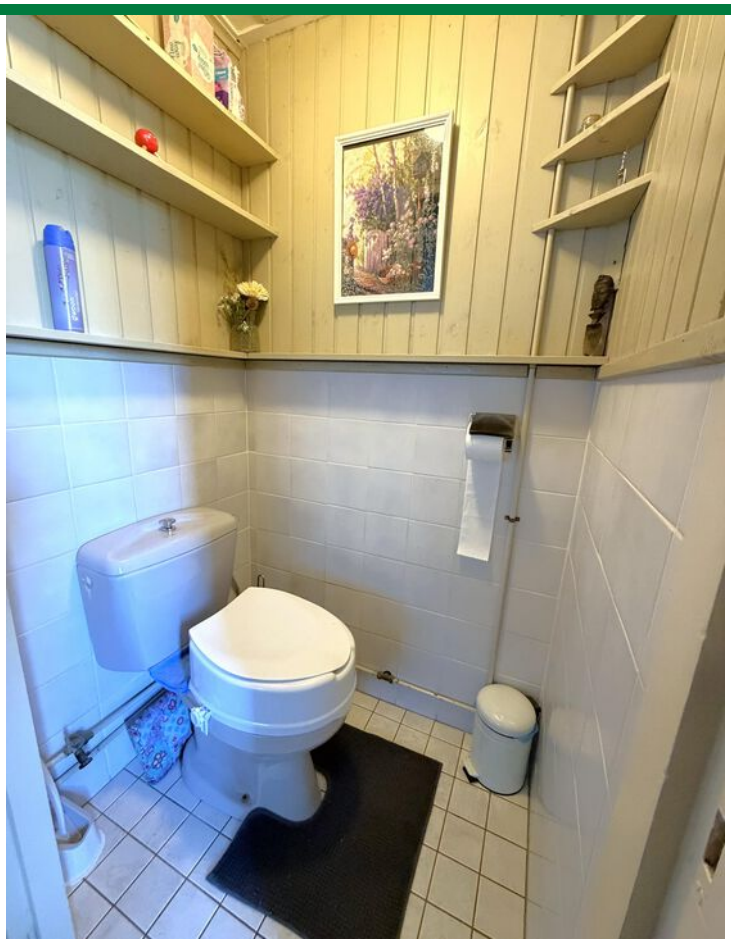
Uitzicht eetkamer, hobbykamer.

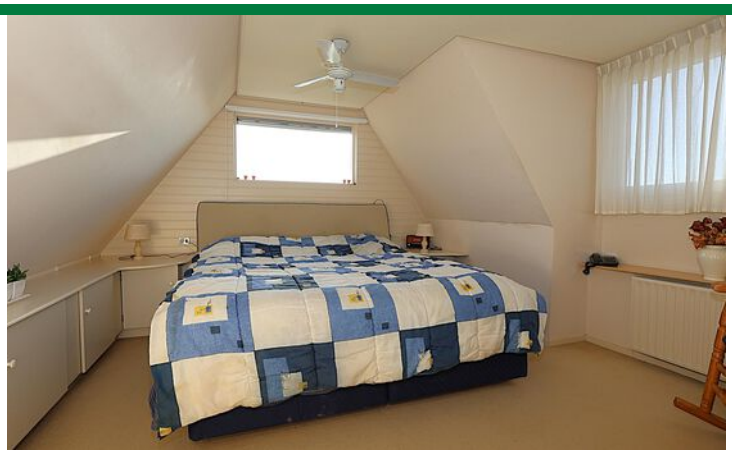






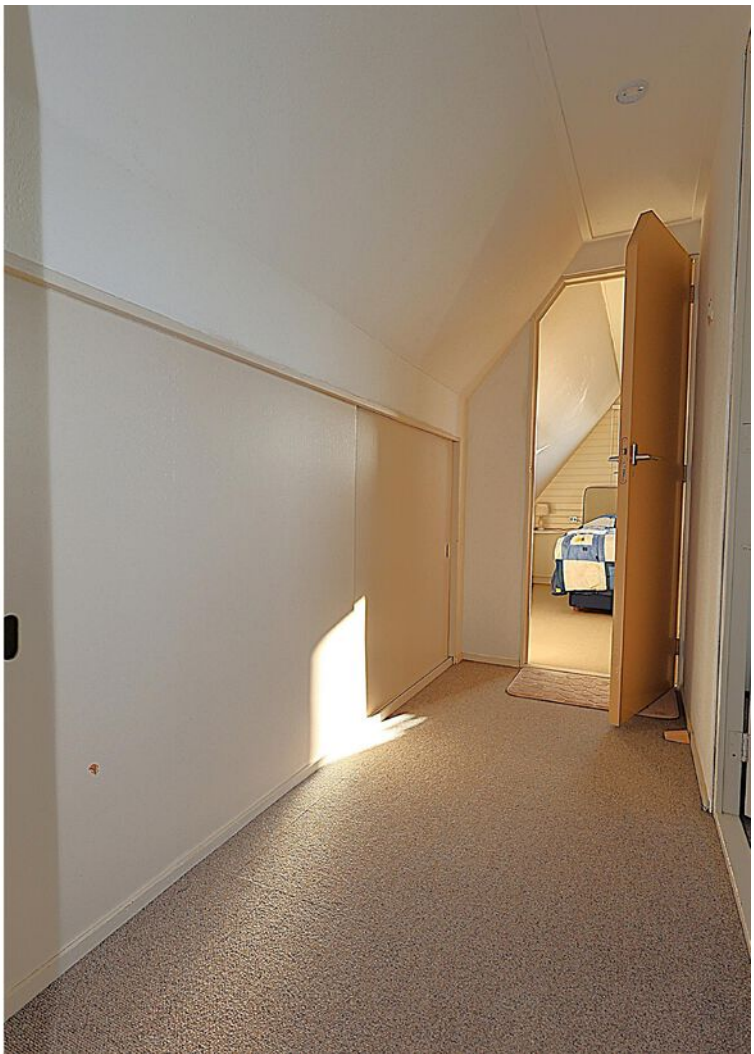
Toilet, overloop en slaapkamer.











De grootste slaapkamer.





Drie kleinere slaapkamers.







Badkamer en zijgevel.







Voorzijde en straatbeeld.





Kom kijken en ervaar deze plek.



PLATTEGROND



Begane grond

Deze plattegrond is een indicatie van de werkelijke situatie, maar kan daarvan afwijken.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



Deze plattegrond is een indicatie van de werkelijke situatie, maar kan daarvan afwijken.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



Verdieping

0.52 m 1.04 m 1.35 m 1.02 m

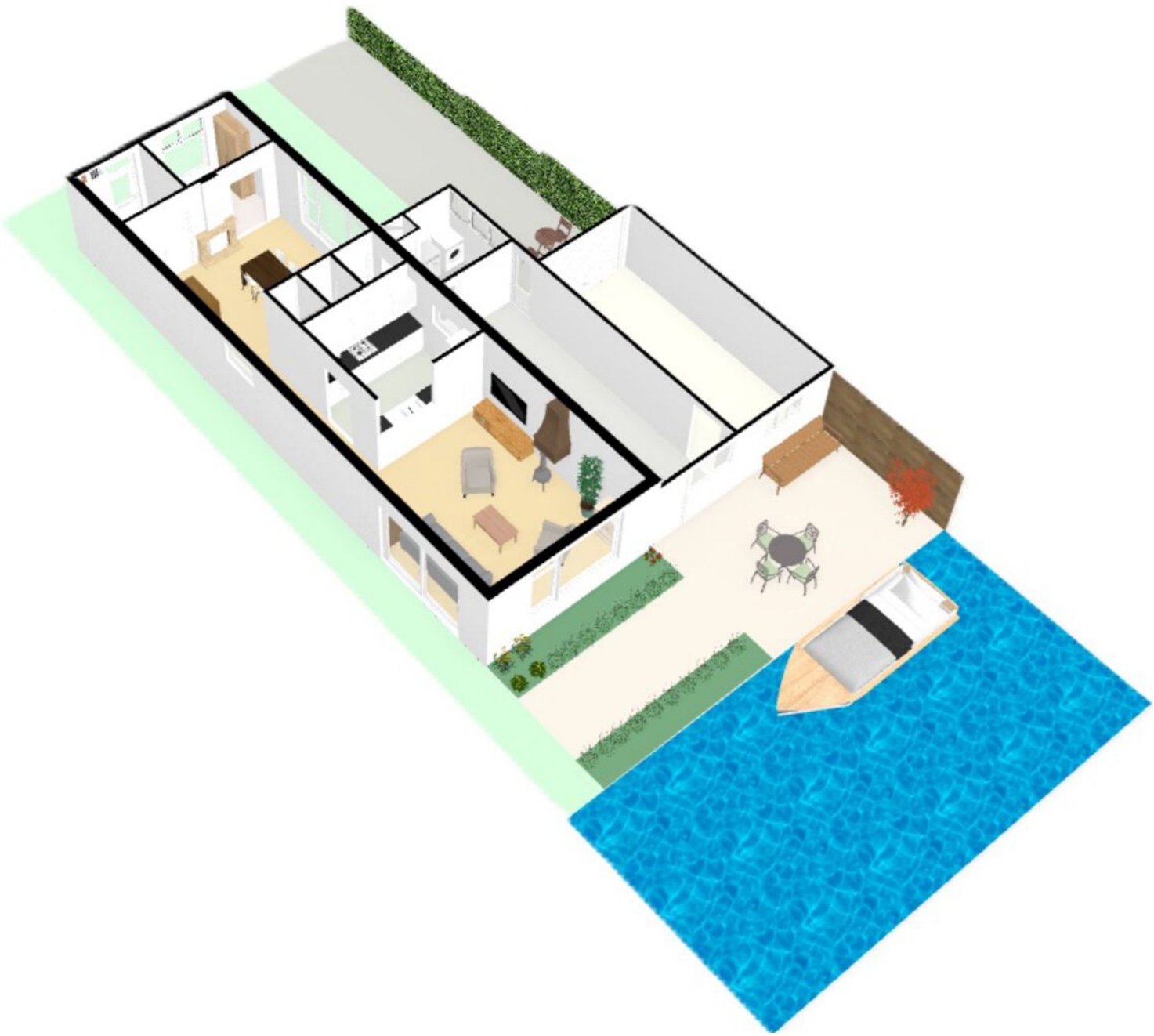
5.00 m

Deze plattegrond is een indicatie van de werkelijke situatie, maar kan daarvan afwijken.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND - 3D begane grond



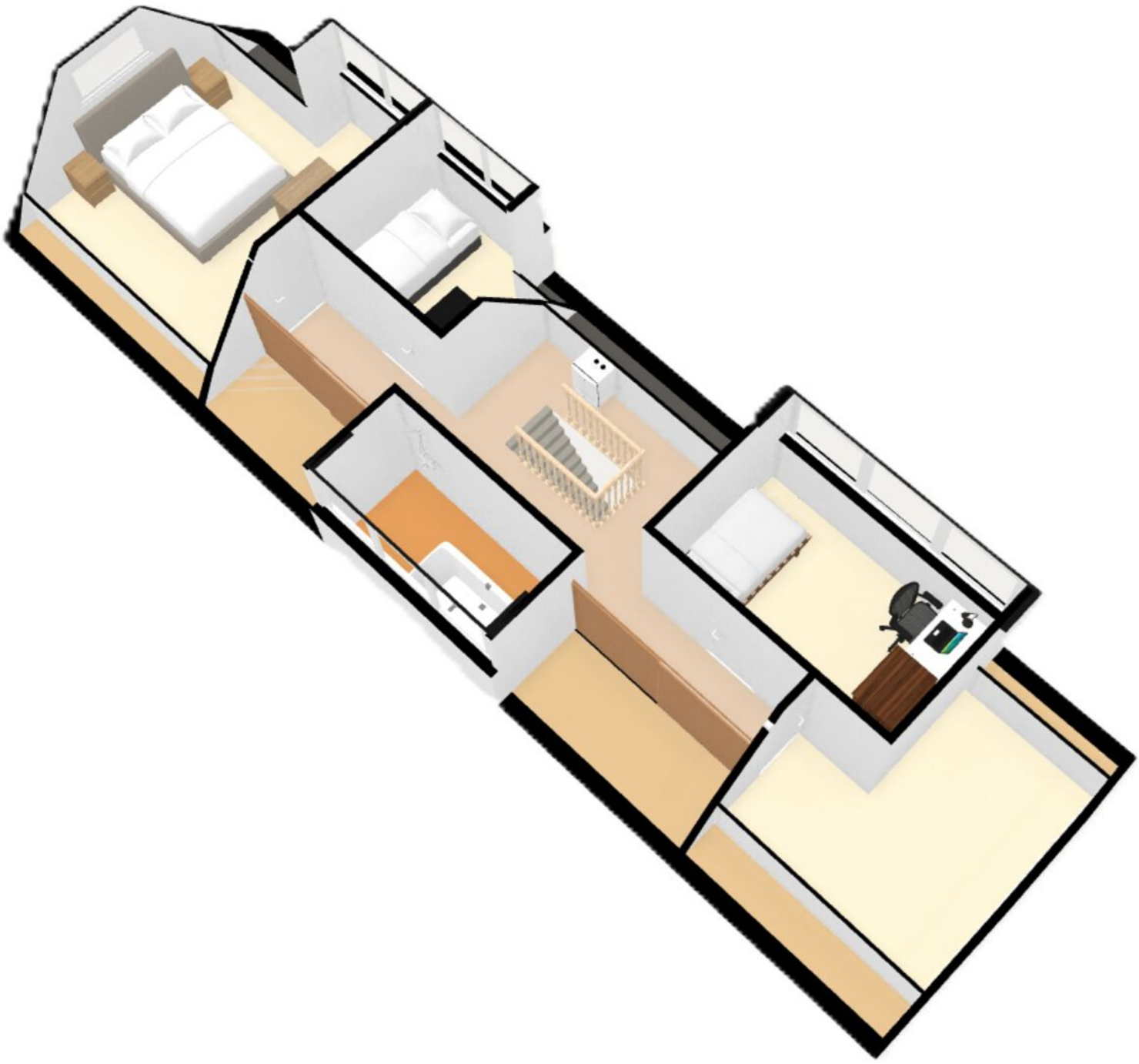
PLATTEGROND - 3D begane grond



PLATTEGROND - 3D verdieping



PLATTEGROND - 3D verdieping



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

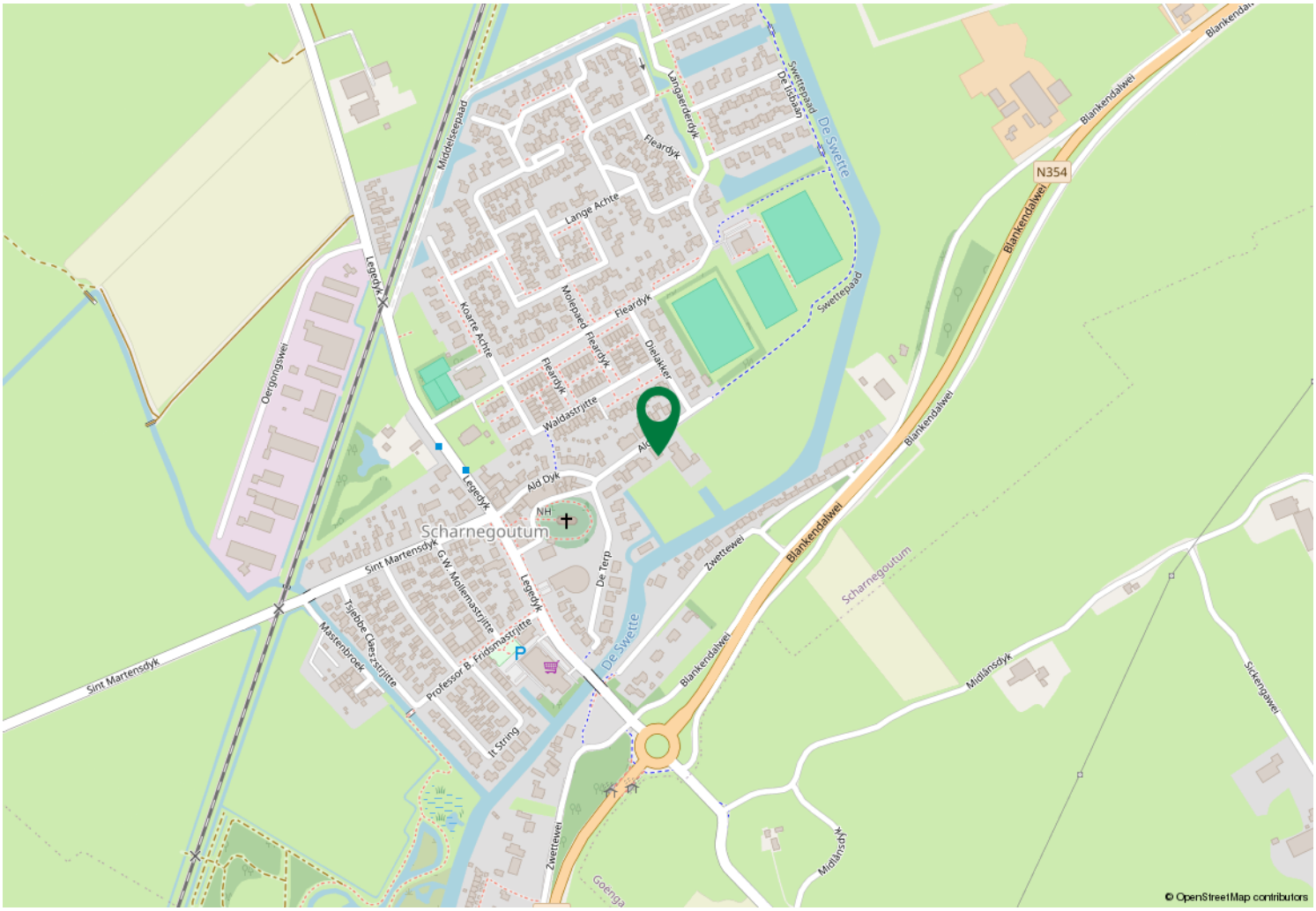
Kadastrale gemeente	Scharnegoutum
Sectie	A
Perceel	1948

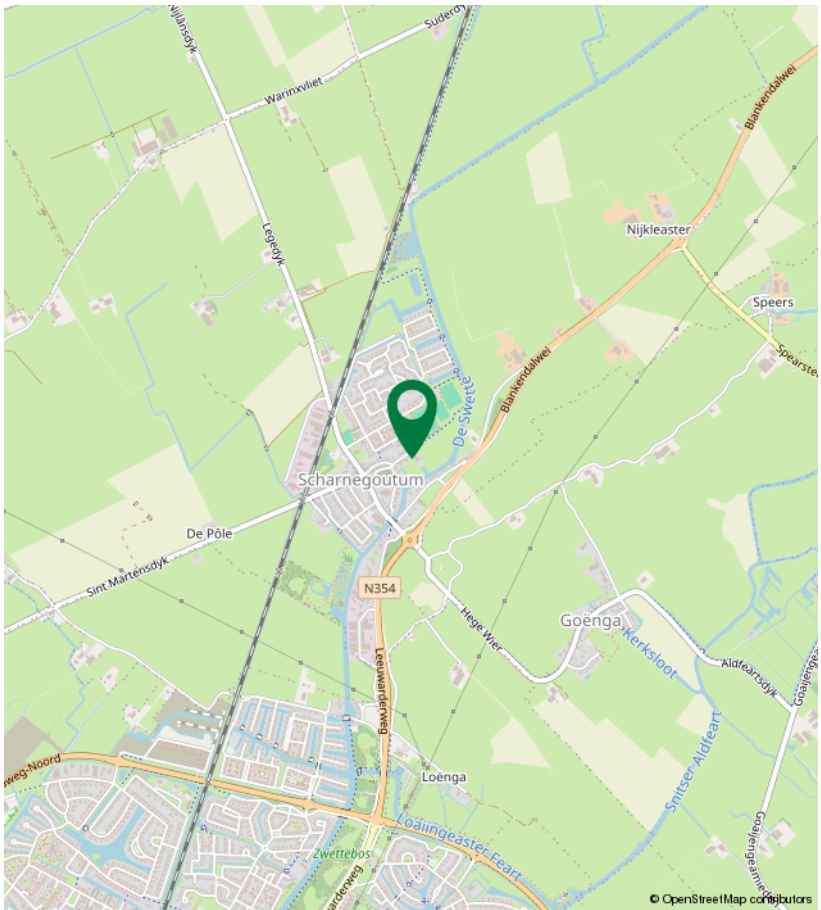
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 november 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

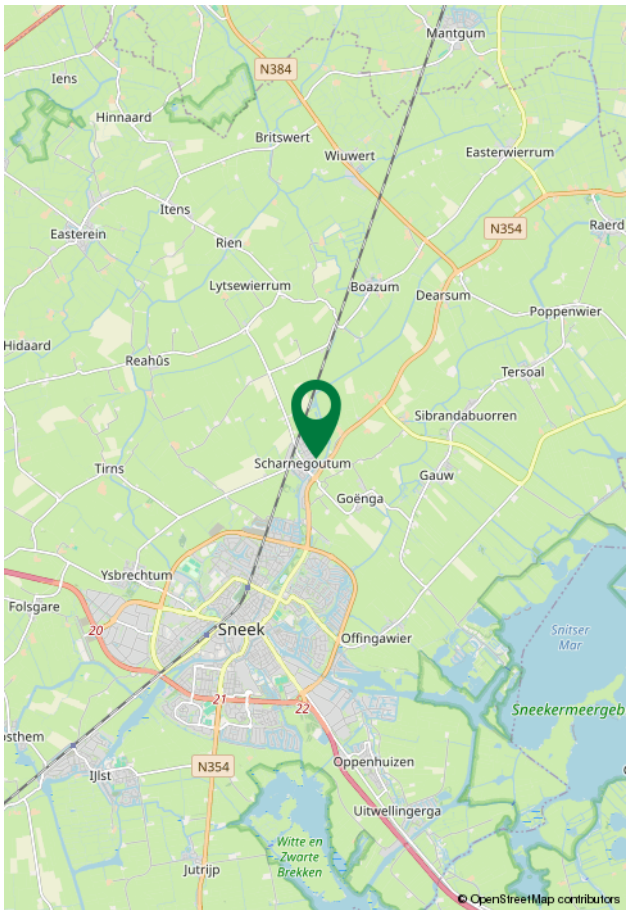
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

LOCATIE OP DE KAART







LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Verlichting				
Inbouwspots/dimmers	x			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x			
Losse (hang)lampen	x			
Raamdecoratie/zonwering binnen				
Gordijnrails	x			
Gordijnen	x			
Overgordijnen	x			
Vitrages	x			
Rolgordijnen	x			
Lamellen				x
Jaloezieen				x
(Losse) horren/rolhorren	x			
Vloerdecoratie				
Vloerbedekking	x			
Parketvloer	x			
Houten vloer(delen)	x			
Laminaat	x			
Plavuizen				x
Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				x
Allesbrander				x
Houtkachel				x
(Gas)kachels	x			
Designradiator(en)				x
Radiatorafwerking				x
Overige				
Spiegelwanden	x			
Schilderij ophangsysteem				x
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	x			
Keuken (inbouw)apparatuur				
Kookplaat				x
(Gas) fornuis	x			
Afzuigkap	x			
Magnetron				x
Oven				x
Combi-oven/combimagnetron	x			
Koelkast	x			
Vriezer				x

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Koel-vriescombinatie				x
Vaatwasser				x
Quooker				x
Koffiezetapparaat		x		
losse vaatwasser	x			
Toilet				
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)				x
Fontein				x
Badkamer				
Ligbad	x			
Jacuzzi/whirlpool				x
Douche (cabine/scherm)	x			
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel	x			
Wastafelmeubel				x
Planchet				x
Toiletkast				x
Toilet				x
Toiletrolhouder				x
Toiletborstel(houder)				x
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	x			
Brievenbus				x
Kluis				x
(Voordeur)bel	x			
Alarminstallatie				x
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x			
Rookmelders	x			
(Klok)thermostaat	x			
Airconditioning				x
Screens				x
Rolluiken				x
Zonwering buiten				x
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				x
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Waterslot wasautomaat	x			
Zonnepanelen				x
Oplaadpunt elektrische auto				x
Warmwatervoorziening				
CV-installatie	x			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Boiler	x			
Geiser				x
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating	x			
Beplanting	x			
Buitenverlichting	x			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				x
Tuinhuis/buitenberging				x
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				x
(Broei)kas				x
(Sier)hek				x
Vlaggenmast(houder)	x			

KOPEN OF VERKOPEN HUIS - FAQ

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

a) Een tegenbod te doen.
b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

5. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.
In deze procedure krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Wat is een optie?
Het begrip ‘optie’ wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo’n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip ‘optie’ eigenlijk ten onrechte gebruikt. ‘Optie’ heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM- makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.

De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

7. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

8. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

KOPEN OF VERKOPEN HUIS - FAQ

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste . Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

9. Wat is de NVM No-Risk clausule?
Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koopt u met de NVM No-Risk clausule dan kunt u die overstap vaak wel maken.

De NVM No-Risk clausule is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clausule doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis.

Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clausule, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

10. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?
Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

a) Overdrachtsbelasting.
b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

11. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?
NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m2 worden genegeerd. Lees meer over het bepalen van de gebruiksoppervlakte op https://www.nvm.nl/hulpbij/taxeren/meetinstructie.

KOPEN OF VERKOPEN HUIS - FAQ

12. Heeft mijn woning een energielabel nodig?
Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendoms-overdracht.

Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel kan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dat kan gaan om een boete van maximaal € 170,- voor particulieren en € 340,- voor organisaties. De boete wordt direct opgelegd. Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereen-komst. Meer informatie kunt u vinden op de website van de rijksoverheid.

13. Heeft de NVM een modelkoopovereenkomst voor mij beschikbaar?
De NVM heeft een modelkoopovereenkomst, maar stelt deze alleen beschikbaar aan haar leden.

Disclaimer
De informatie in deze brochure is met zorg samen-gesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aan-sprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten, oppervlakten en inhoud zijn indicatief

AANTEKENINGEN

ACTIEF VANAF 1988



Ons kantoor staat midden in de fraaie dorpskern van Scharnegoutum op 2 km van Sneek. Als het om persoonlijke zaken gaat als verkoop, aankoop of taxatie, dan heeft u geen wisselend contactpersoon, maar altijd Pieter Jan Atsma, één aanspreekpunt.

Vertrouwensrelatie
Het opbouwen van een goede vertrouwensrelatie met de klant staat bij Atsma Makelaardij & Taxatie hoog in het vaandel. Het gaat om mensen, geld en met name emoties, daar past een eerlijk en open advies bij, waarbij uw privacy gewaarborgd is! Wij zijn pas tevreden als de klant dat ook is. Na de akte van levering van de notaris houdt de dienstverlening niet op. Mochten er toch nog achteraf problemen ontstaan, dan worden die snel en vakkundig opgelost.

Het is prachtig werk om mensen te helpen en adviseren in hun soms moeilijke keuzes binnen de woningmarkt. Heel vaak is een luisterend oor genoeg om met de klant samen naar oplossingen te zoeken en een passend advies te geven. Laat ons dan ook weten hoe u onze dienstverlening vindt. Met uw tips kunnen we een nog beter advies geven. Genoegdoening is er pas als de klant tevreden is!

Namens Atsma makelaardij en taxatie,
Pieter Jan Atsma

Atsma
makelaardij en taxatie o.z.

Achterbuorren 1
8629 RB Scharnegoutum

0515-430030 | atsma@atsma-makelaardij.nl
www.atsma-makelaardij.nl

INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

