



Atsma
makelaardij en taxatie o.z.

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

Sneek

THORBECKESTRAAT 5



Vraagprijs
€ 256.000 k.k.

OMSCHRIJVING

Wat een diepe achtertuin! Verrast was ik bij het zien van deze heerlijke vrijheid op het zuidwesten, zonder achterliggende woningen en een tuin van circa 20 meter diep. Hiervoor was ik door de keurige en volledig gerenoveerde woning, in een zeer goede conditie gewandeld, waarna de tuin wel een grote plus mag worden genoemd. Bij binnenkomst in de hal merk je direct dat je een goede en verzorgde woning binnengaat. Getuige al de keurige afwerking, nieuwe meterkast en het moderne toilet. In de woonkamer gaat dit alleen maar verder en zie je strak afgewerkte muren en plafonds en de fraaie laminaatvloer die doorloopt in de open keuken met de gebruikelijke inbouwapparatuur. Op de verdieping zijn drie slaapkamers en de mooie badkamer aanwezig en is er toegang tot de vliering als wat extra bergruimte. Aangebouwd is de mooie en praktische bijkeuken met tuindeur en de ruime stenen berging. Recent ook 4 zonnepanelen aangebracht. Aan de achterkant van de tuin is een hoekje gemaakt voor de containers. De achtertuin heeft ook een achterom via een mooi breed pad, waardoor ook met een auto de achterzijde bereikbaar is. Gelegen op loopafstand van treinstation Noord en ook op korte afstand van een basisschool en supermarkt.

Nieuwsgierig geworden naar deze instapklare en prachtige woning? Maak dan vrijblijvend een afspraak voor een bezichtiging.

INDELING

Begane grond:

Binnenkomst in de keurige hal met de moderne meterkast, trapopgang, kelder-/trapkast en een modern hangtoilet. Vanuit de hal is er de mooie doorzon woonkamer met de moderne open keuken aan de achterzijde. De keuken is voorzien van de gebruikelijke inbouwapparatuur als 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron, koelkast en vaatwasser. Aangebouwd is de eveneens keurige bijkeuken met tuindeur en daaraan gebouwd is er de ruime stenen berging, waar voldoende ruimte is voor fietsen, tuinspullen en dergelijke.

Verdieping:

Centrale overloop met inbouwkast en toegang tot drie keurige slaapkamers waarvan 1 ook met inbouwkast en de keurige badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel.

Vliering:

Boven de verdieping is de vliering met in het midden een hoogte van circa 100 cm bereikbaar.

KENMERKEN

- 4 zonnepanelen, b.j. 2022, 1560 Wp
- dubbel glas en muurisolatie
- modern interieur
- Volledige vernieuwing: gas-, water- en elektrische installatie
- vernieuwde riolering
- nieuwe zinken dakgoten

KENMERKEN

Type woning	Tussenwoning
Woonoppervlakte	72 m ²
Perceeloppervlakte	188 m ²
Inhoud	295 m ³
Bouwjaar	1956
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achter- en voortuin en achterom
Berging	Aangebouwd steen
Verwarming	c.v.-ketel
Bouwjaar CV	2019
Isolatie	muurisolatie, dubbel glas
Zonnepanelen	4 panelen, ca. 2022, 1560 Wp



Achtergevel en diepe achtertuin.



20 meter achtertuin en zithoek.



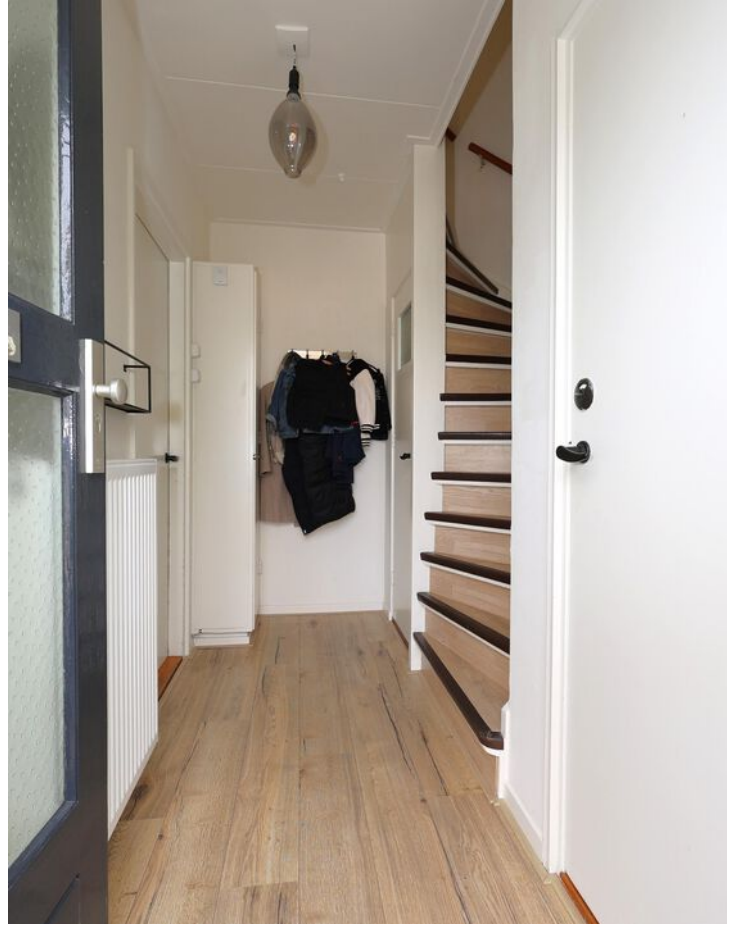
Woonkamer en eethoek.



Woonkamer vanuit open keuken.



Genieten, prima hal, wc, overloop



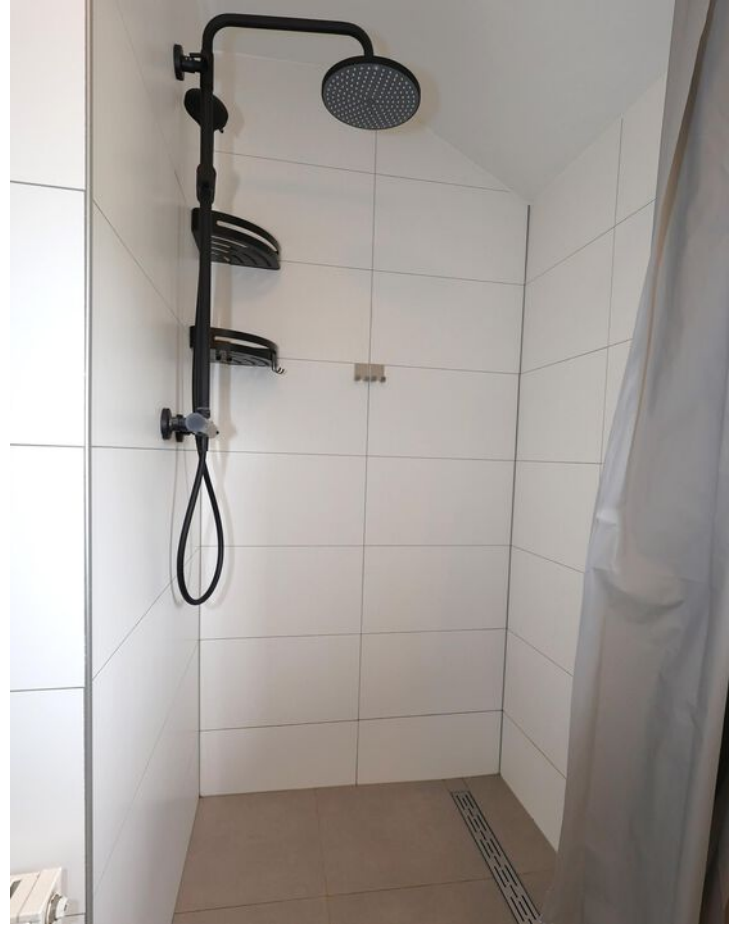
Twée ruime slaapkamers.



En een keurige derde slaapkamer.



Keurige badkamer en bijkeuken.



Straatbeeld, achterom en tuin.



**"Alles voor
de beste plek
voor jou!"**

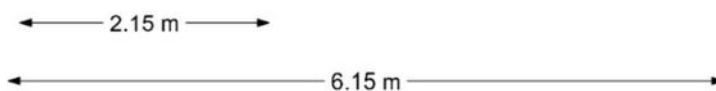
Kies een deskundig en betrokken NVM-makelaar.

De beste plek voor jou
NVM

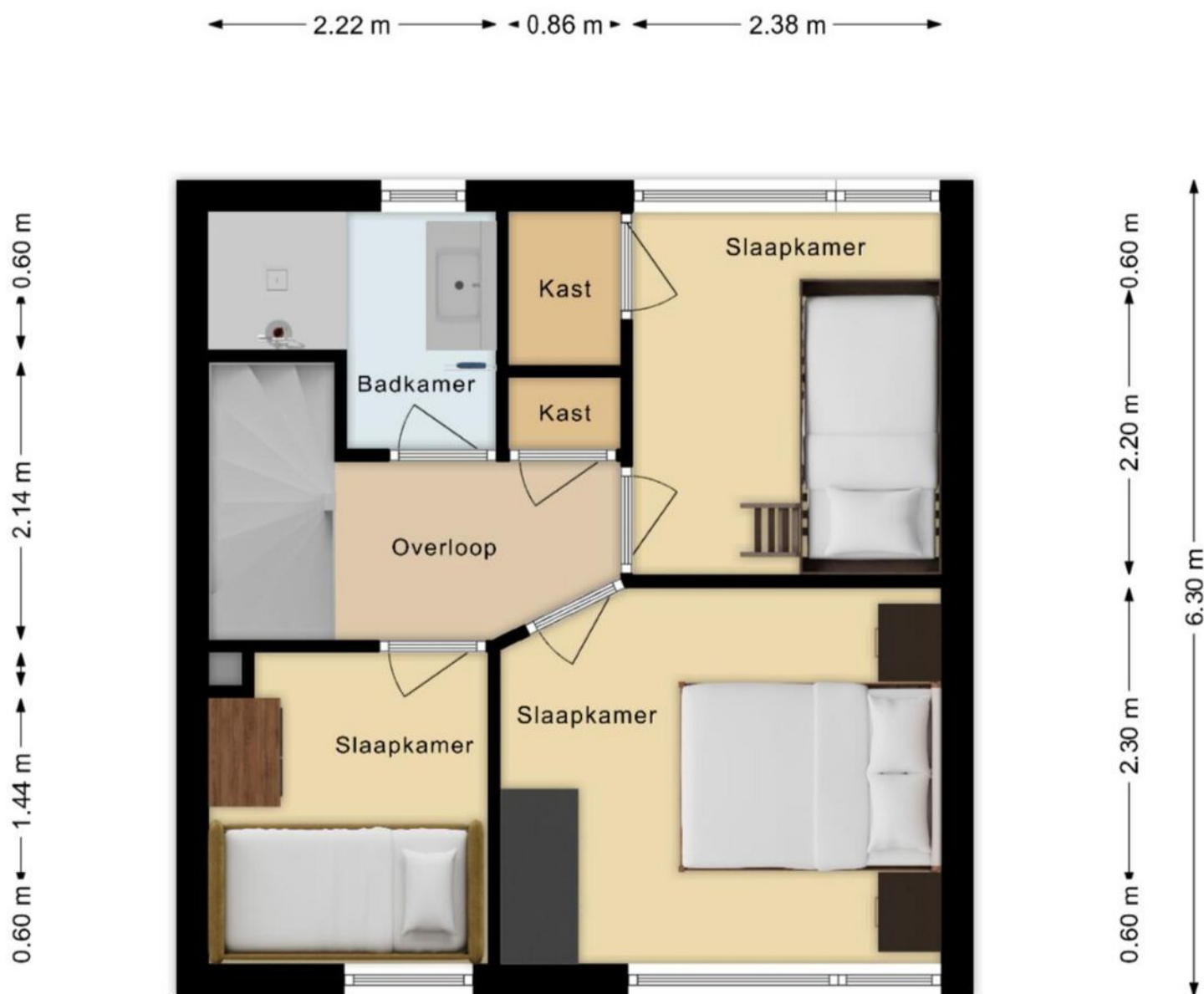
PLATTEGROND



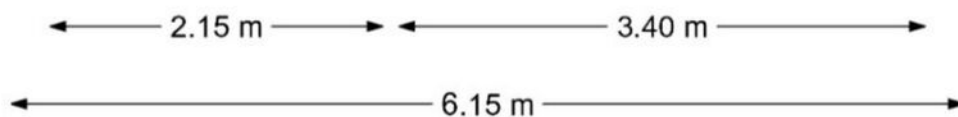
Deze plattegrond is een indicatie van de werkelijke situatie, maar kan daarvan afwijken.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.



PLATTEGROND



Verdieping



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

PLATTEGROND - begane grond 3D



PLATTEGROND - begane grond 3D



PLATTEGROND - verdieping 3D



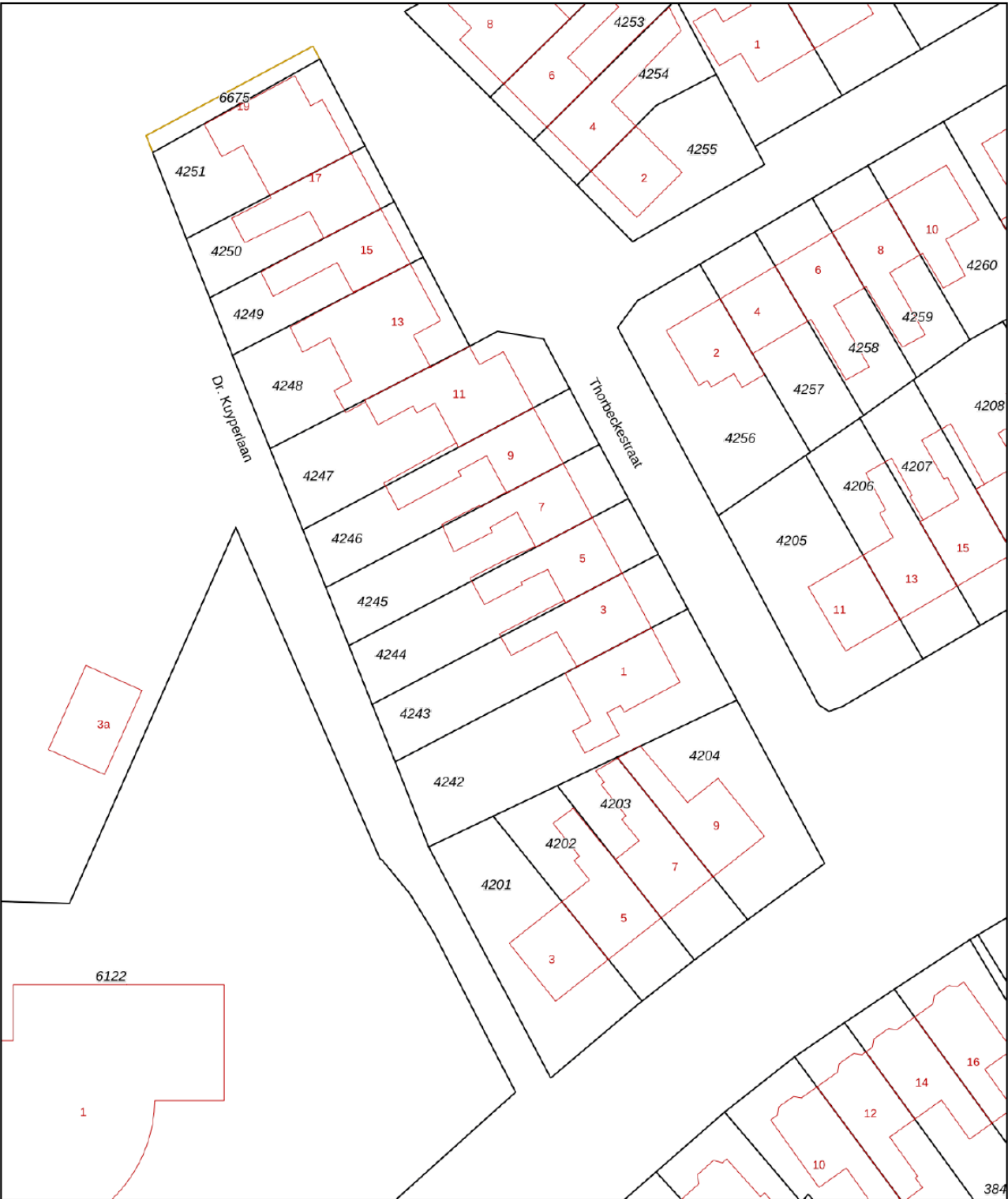
PLATTEGROND - verdieping 3D



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing


Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Sneek

Sectie A

Perceel 4244

kadaster



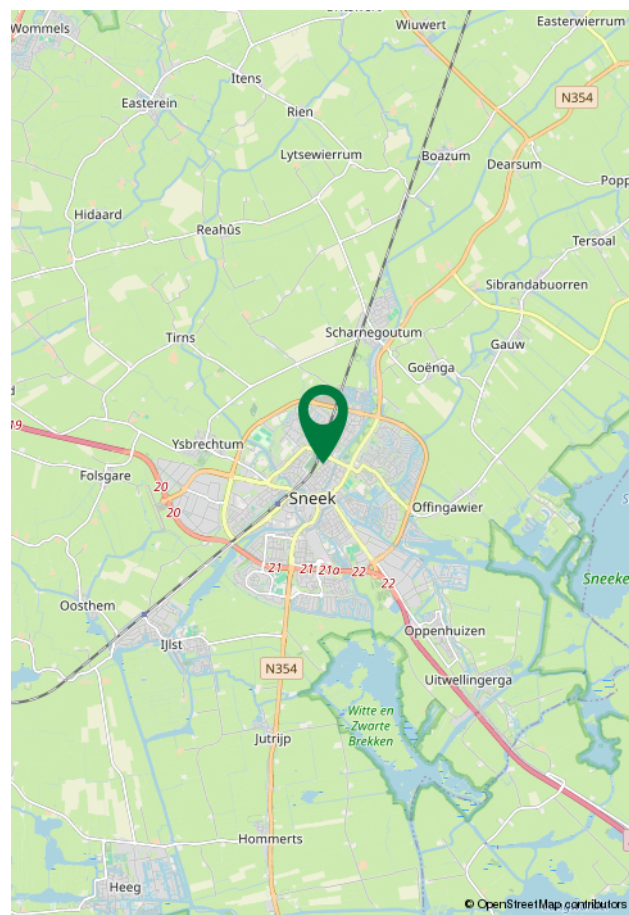
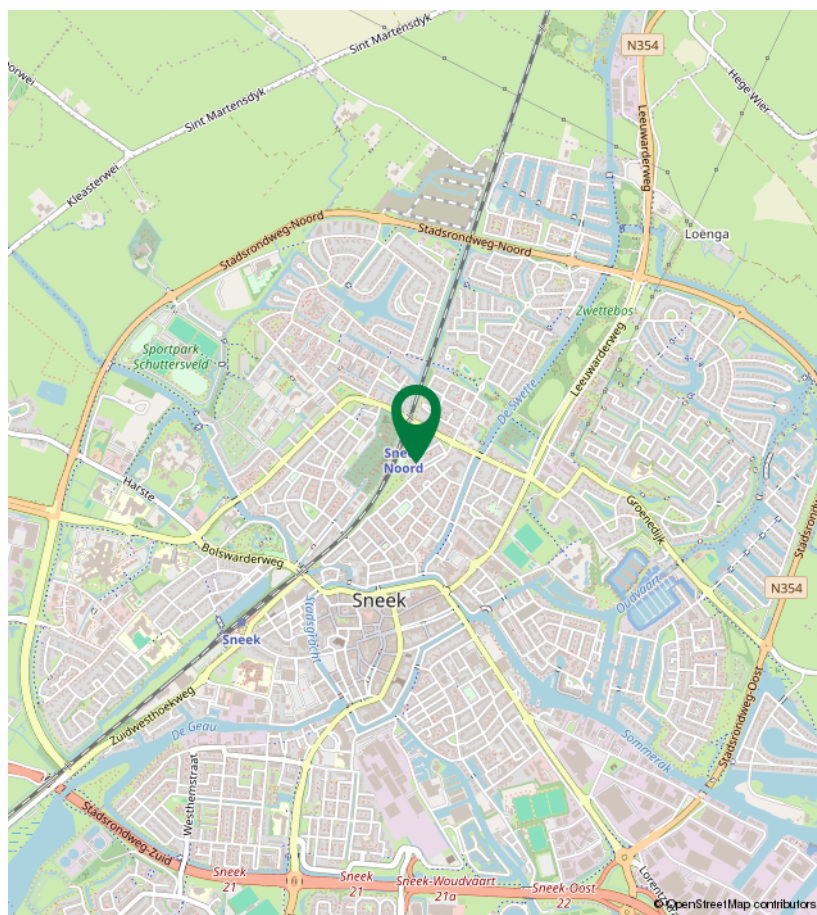
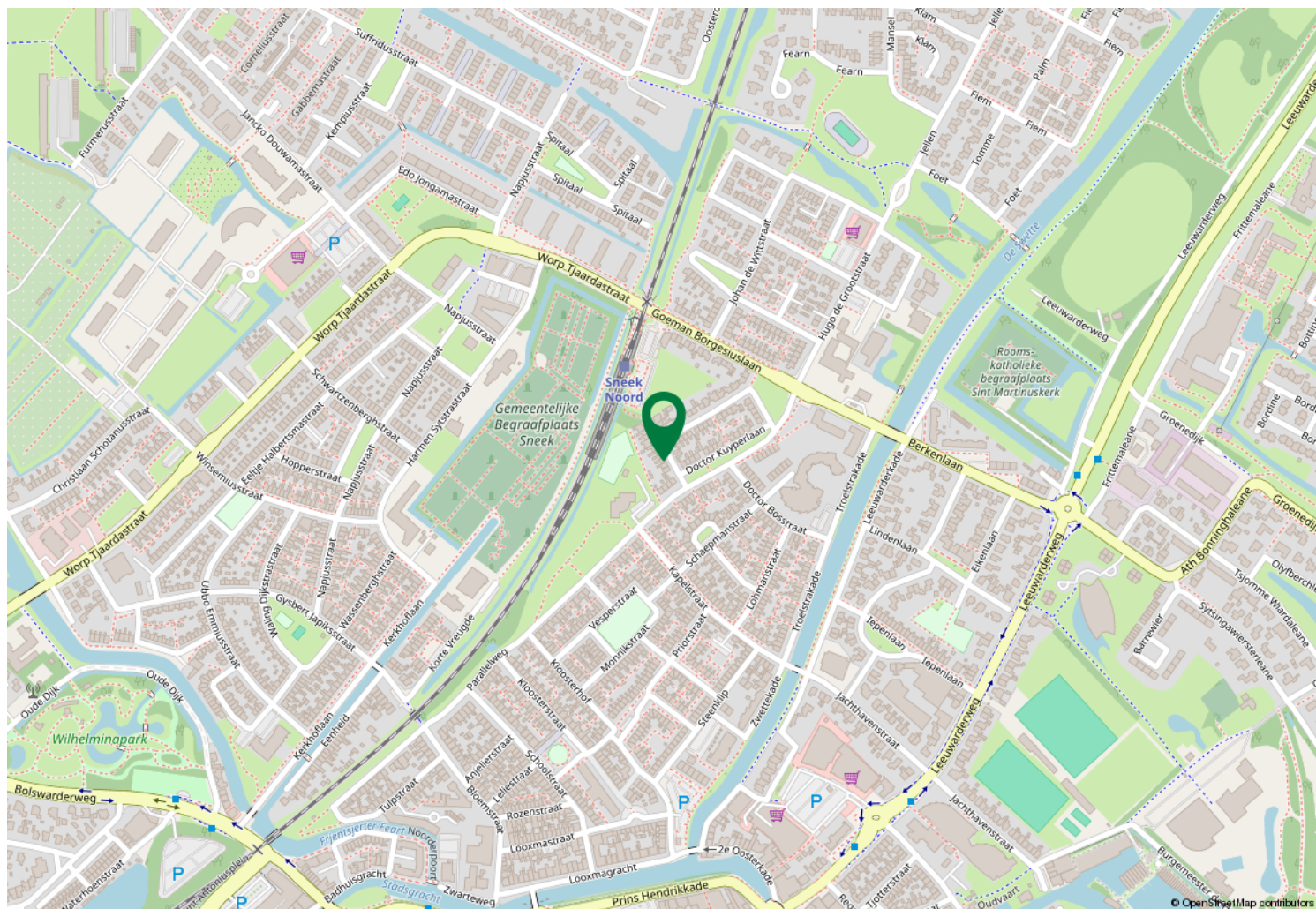
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 september 2025

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



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen				X
- Buitenverlichting	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/schermb)				X
- stoomdouche (cabine)				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- wastafel				X
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/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
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

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 bidders 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 clause.

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 clause?

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 clause dan kunt u die overstap vaak wel maken.

De NVM No-Risk clause 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 clause 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

clause, 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 notaris-kosten 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 in pandige 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 koopovereenkomst. 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 samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten, oppervlakten en inhoud zijn indicatief

[illegible]

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.



**Koop je eerste huis
met een NVM-aankoopmakelaar!**



Goed gevoel