

# De sleutel tot uw thuis



SNEEK | Kleinzand 169

vraagprijs € 450.000 k.k.



0515-412345 | [info@makelaardij-delange.nl](mailto:info@makelaardij-delange.nl)  
[www.makelaardij-delange.nl](http://www.makelaardij-delange.nl)

# Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte:	307 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte:	8 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	180 m <sup>2</sup>
Inhoud:	1241 m <sup>3</sup>

Bouwjaar: 1790

Verwarming: c.v.-ketel

Kamers: 6

Slaapkamers: 0





0515-412345

| [info@makelaardij-delange.nl](mailto:info@makelaardij-delange.nl)

| [makelaardijdelange.nl](http://makelaardijdelange.nl)



# Kleinzand 169

Wegens bedrijfsverplaatsing te koop! Schitterend gelegen, karakteristiek grachtenpand, aan het Kleinzand en nabij de Jousterkade. Thans in gebruik als praktijkruimte, maar tevens te gebruiken als bijvoorbeeld woon-/werklocatie. Het pand is circa 26 m1 diep en heeft een gebruiksoppervlak van ca. 306 m<sup>2</sup>. Ruimte genoeg! Het gezellige centrum van Sneek met al haar voorzieningen is op 'steenworp afstand' gelegen.

Het pand heeft thans een specifieke indeling voor een fysiotherapiepraktijk. De meeste binnenwanden intern zijn van houtskelet, daardoor is de indeling intern eenvoudig te wijzigen of zijn ruimtes bij elkaar te trekken. Volop mogelijkheden!

## HUIDIGE INDELING BEGANE GROND

Entree aan de voorzijde met ontvangstruimte met balie/receptie. Twee behandelkamers met aansluitend een open ruimte met trapopgang naar de verdieping. Aan de achterzijde het sanitaire gedeelte met keukenblokje, toiletruimte en kleedkamers en douches. Begane grond oppervlak, ca. 152 m<sup>2</sup>.

## 1e VERDIEPING

Trapopgang met vide en kastruimte. Op de 1e verdieping bevinden zich twee behandelkamers, een toilet en een vergaderruimte welke tevens gebruikt kan worden als praktijkruimte/kantoor.



## 2e VERDIEPING

Vaste trap naar de 2e verdieping met behandelkamer en CV-opstelling. Loopdeur naar het platte dak met extra berging.

## ALGEMEEN

- Bouwjaar rond 1790
- Verwarming d.m.v. CV
- Beschermd stadsgezicht
- Bestemming: gemengde doeleinden (wonen, kantoren, maatschappelijke dienstverlening),
- Veel vloeroppervlak
- Keurig sanitair
- Pand met mogelijkheden!

## BESTEMMING:

Het bestemmingsplan geeft "gemengde doeleinden" aan. De functies van o.a.; wonen, detailhandelsbedrijven, dienstverlenende bedrijven, kantoren en maatschappelijke doeleinden zijn toegestaan.

Wij adviseren altijd uw voorgenomen bestemming zelf te toetsen bij de gemeente.

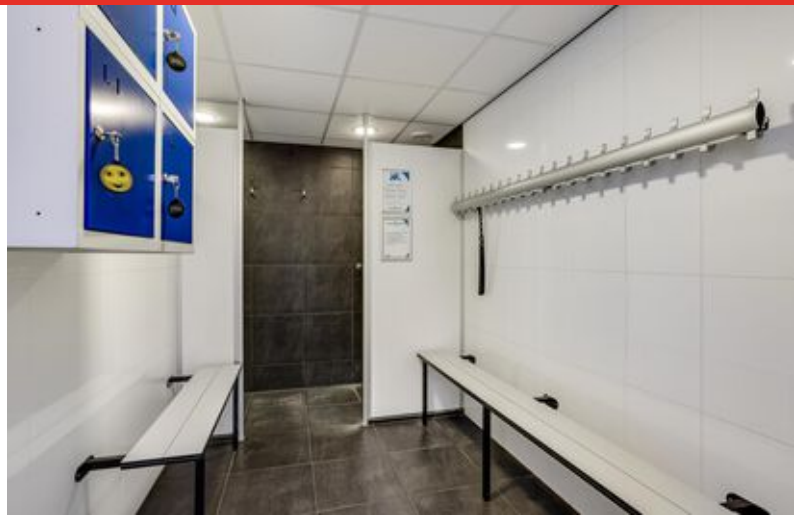
Maak vrijblijvend een bezichtigingsafspraak via Makelaardij Jan de Lange!

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.









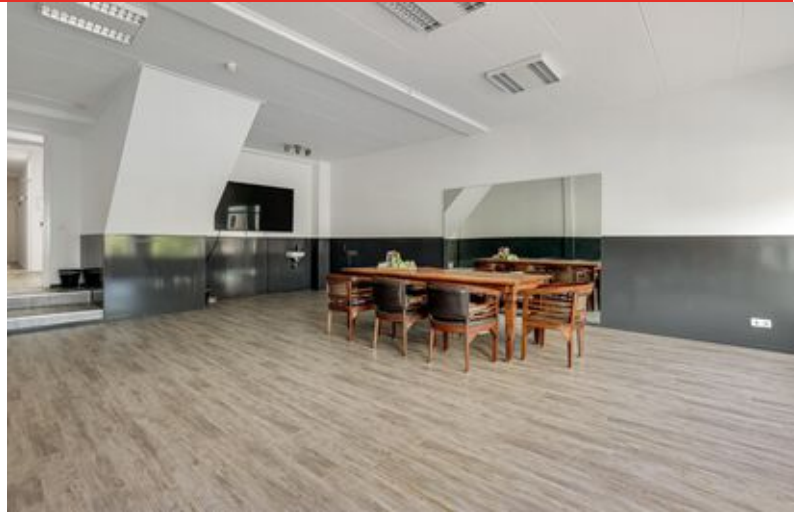
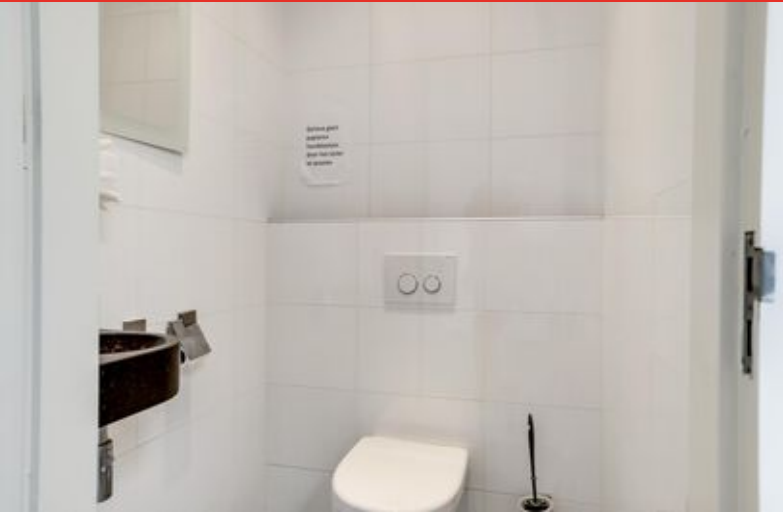
0515-412345

| [info@makelaardij-delange.nl](mailto:info@makelaardij-delange.nl)

| [makelaardijdelange.nl](http://makelaardijdelange.nl)







0515-412345

| [info@makelaardij-delange.nl](mailto:info@makelaardij-delange.nl)

| [makelaardijdelange.nl](http://makelaardijdelange.nl)



0515-412345

| [info@makelaardij-delange.nl](mailto:info@makelaardij-delange.nl)

| [makelaardijdelange.nl](http://makelaardijdelange.nl)



0515-412345

| [info@makelaardij-delange.nl](mailto:info@makelaardij-delange.nl)

| [makelaardijdelange.nl](http://makelaardijdelange.nl)

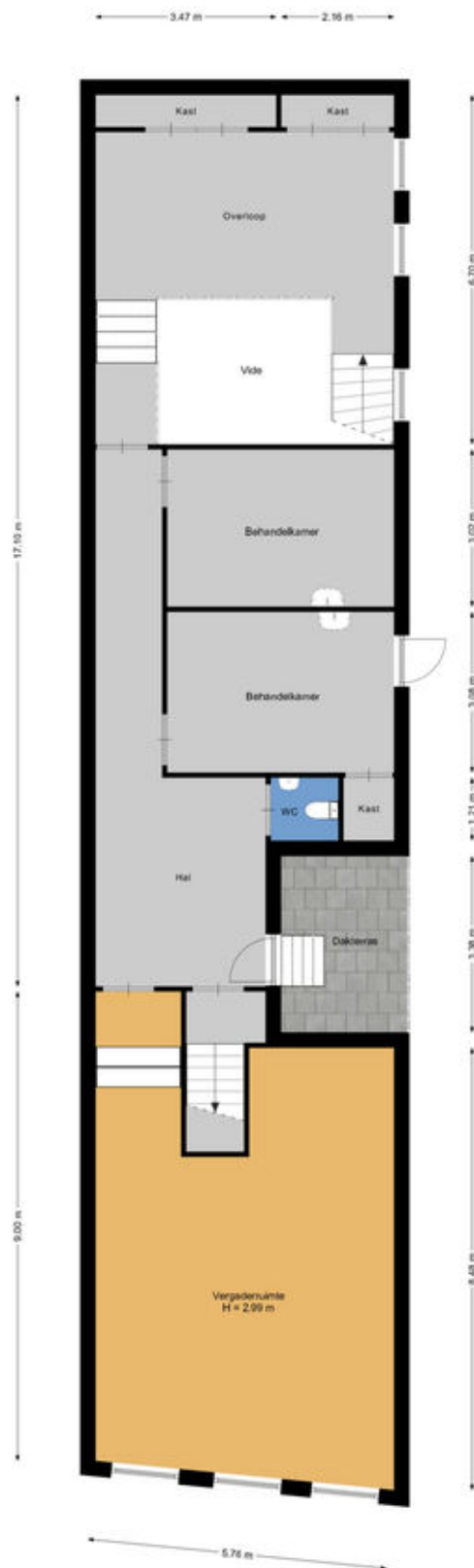
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)



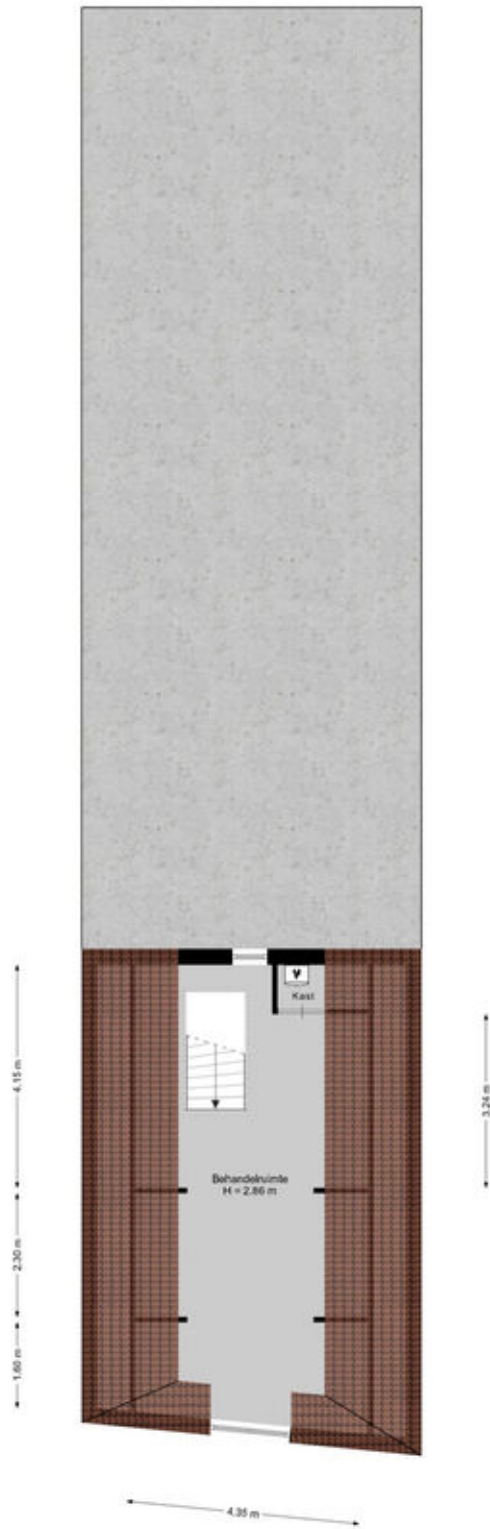
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)



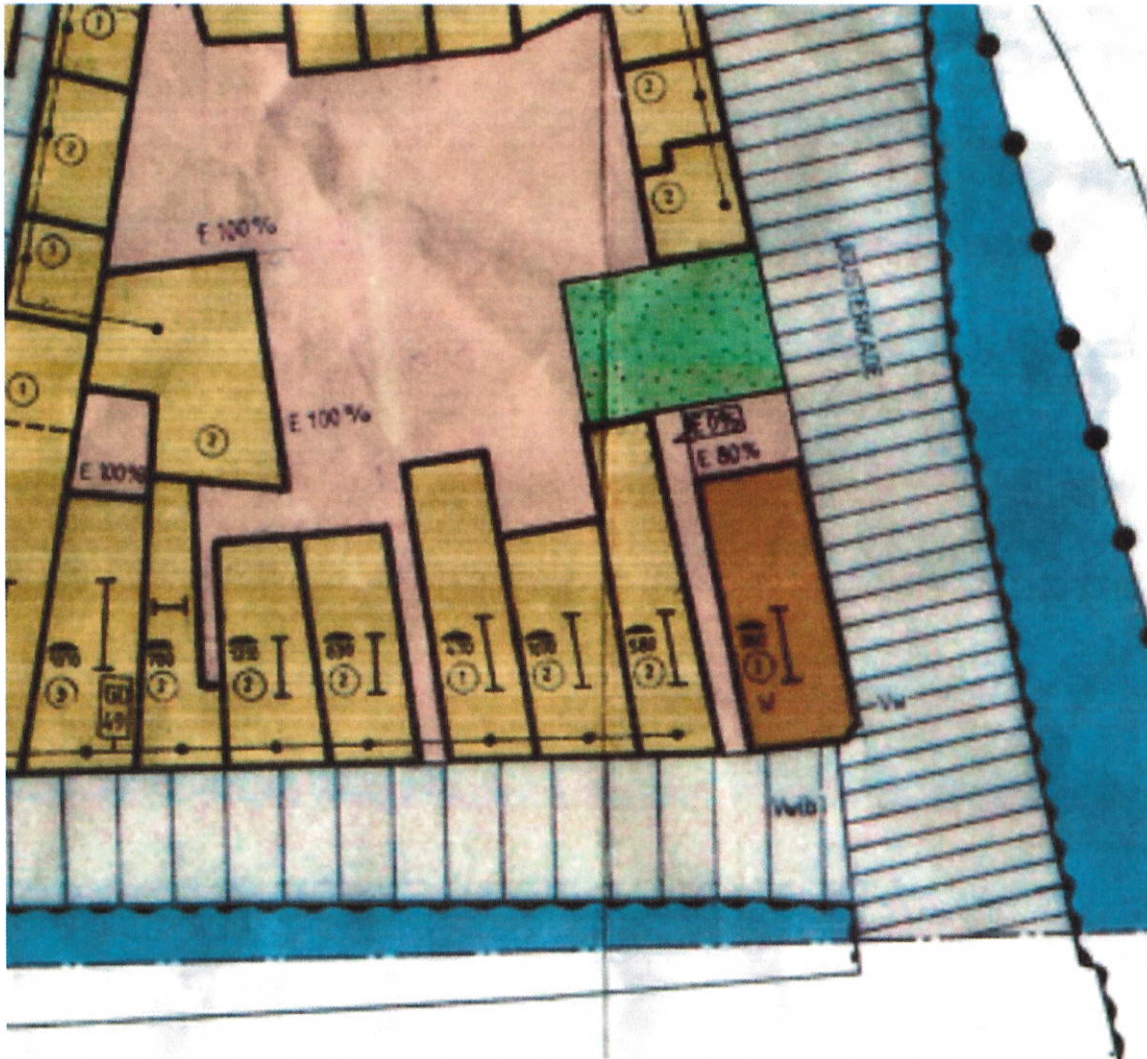
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)



# Bestemmingsplan Kleinzand 169 te Sneek



## Bestemmingen

art 6



Gemengde doeleinden



## **PARAGRAAF III      BESTEMMINGSREGELS**

### **Artikel 6 Gemengde doeleinden -GD-**

lid A Bestemmingsregels

#### **I. Bestemmingsomschrijving**

De op de kaart, bladen 1 en 2 als zodanig (door middel van de aanduiding blokzijde) aangewezen gronden zijn bestemd voor de navolgende doeleinden (functies):

- woningen
- detailhandelsbedrijven
- dienstverlenende bedrijven
- kantoren
- maatschappelijke doeleinden
- horeca doeleinden
- recreatieve doeleinden
- bedrijven
- (openbare) nutsvoorzieningen

met de daarbij behorende bouwwerken.

#### **II. Hoofdpijnen van beleid**

Naast de in artikel 1 geformuleerde "Hoofdpijnen van beleid" gelden met betrekking tot de in lid A I genoemde doeleinden tevens de navolgende nadere bepalingen.

##### **1. Algemeen**

a. Bij ieder perceel geldt als uitgangspunt:

- de toegestane functies, anders dan wonen, zijn uitsluitend toegestaan op de begane grondlaag en dienen georiënteerd te zijn op het aan de voorgevel van de bebouwing gelegen openbare gebied;
- voor de verdiepingen wordt gestreefd naar behoud, versterking en/of mogelijk herstel van de woonfunctie op de verdiepingen,

een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 4 van artikel 1;

- b. de aantallen functie-eenheden van de onderscheiden functies dienen te voldoen aan het bepaalde in artikel 25 van deze regels; (blokzijde regeling).

2. Maatschappelijke doeleinden

Onder maatschappelijke doeleinden worden begrepen sociale, culturele, medische, religieuze, educatieve en overheidsvoorzieningen alsmede daarmee gelijk te stellen voorzieningen, met een publieksgericht karakter. Binnen de maatschappelijke doeleinden zijn functiewisselingen, voor zover passend binnen bovenstaande omschrijving, toegestaan.

3. Bedrijven

Ten aanzien van de hoofdlijnen van beleid met betrekking tot de toelaatbaarheid van bedrijven wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 1 lid 5. Voor bedrijven gelegen buiten de bebouwingsfronten (aangegeven op de kaart, blad 5 als "bedrijven toegestaan") geldt dat deze bedrijven wel qua functie mogen wisselen doch niet van plaats; situering van deze bedrijven aan de bebouwingsfronten (voorgevels) is niet toegestaan. Van deze bepaling kunnen burgemeester en wethouders afwijken met een omgevingsvergunning indien het bedrijven betreft met een publieksgericht karakter.

4. Horeca

Ten aanzien van de hoofdlijnen van beleid met betrekking tot horeca-activiteiten wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 1 lid 6.

5. Recreatieve doeleinden

Ten aanzien van hoofdlijnen van beleid met betrekking tot recreatieve doeleinden wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 1 lid 7. lid 8.

Lid B. **Bouwregels**

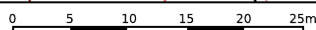
Op de in lid A bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in lid A bedoelde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:


- a. het bepaalde in A II alsmede het bepaalde in artikel 1 van toepassing is;
- b. uitsluitend gebouwd mag worden ten behoeve van functies toegestaan ingevolge de opgenomen "blokzijden";
- c. voor het overige met betrekking tot het bouwen het bepaalde in artikel 4 van toepassing is.

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

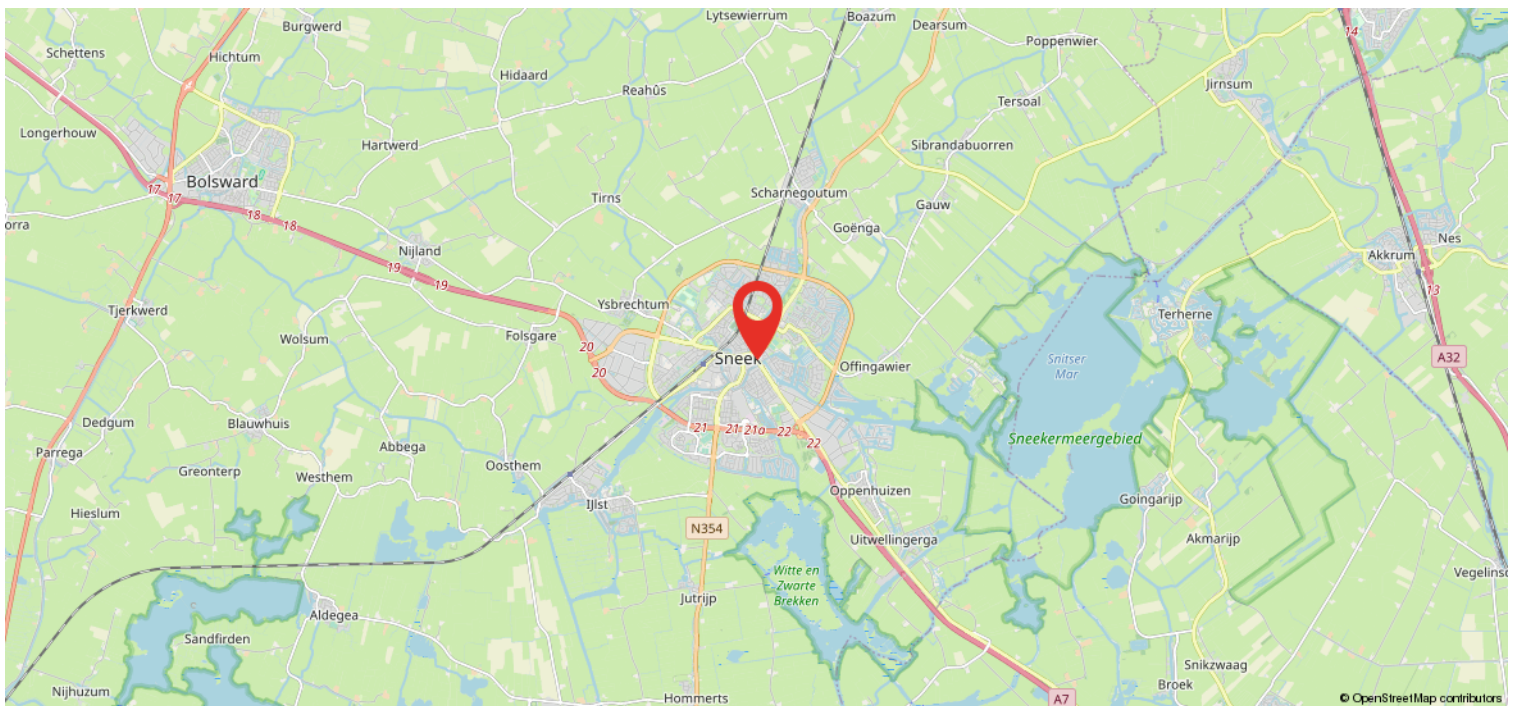
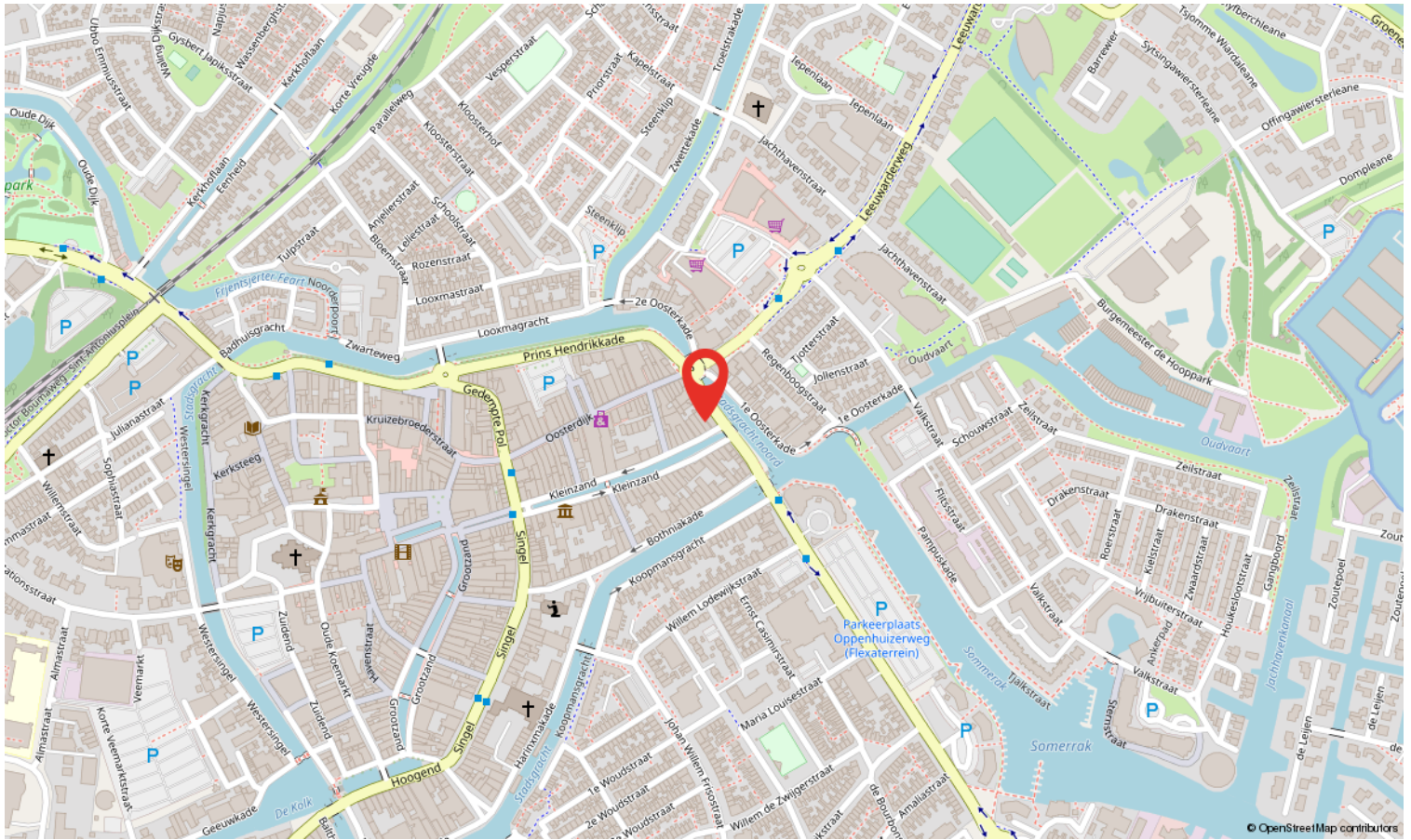
Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 april 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sneek Sectie B Perceel 4934</p> <p>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.</p>	
---	---	---



# Locatie op de kaart



0515-412345

| [info@makelaardij-delange.nl](mailto:info@makelaardij-delange.nl)

| [makelaardijdelange.nl](http://makelaardijdelange.nl)

# 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 Sneekmeer. De stad telt circa 33.000 inwoners.

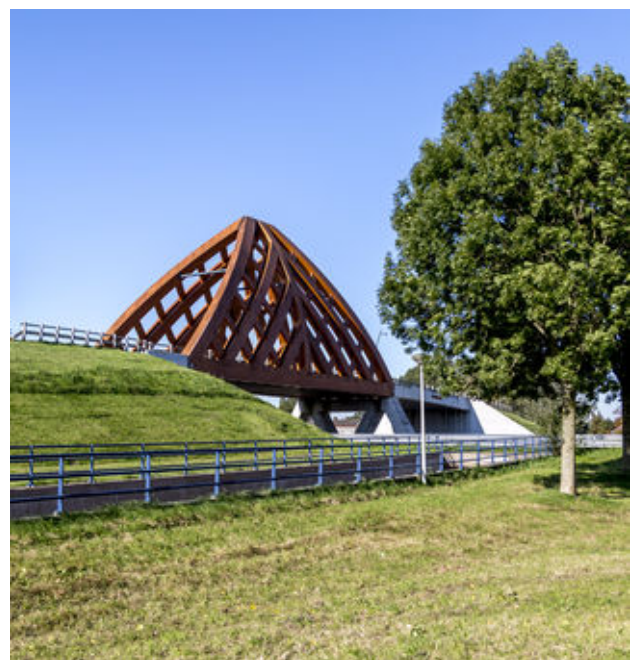
## Geschiedenis

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 Sneekmeer 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 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...

Wij zitten 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?

Je gaat binnenkort een huis kopen..  
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 waardebeoordeling en verkoopadvies.

Wij hebben jouw droomhuis wellicht 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](mailto:info@makelaardij-delange.nl)  
[www.makelaardij-delange.nl](http://www.makelaardij-delange.nl)



0515-412345 | [info@makelaardij-delange.nl](mailto:info@makelaardij-delange.nl) | [makelaardijdelange.nl](http://makelaardijdelange.nl)