

Stijlvol WONEN

Wordt dit
jouw nieuwe
thuis?



HET VALLAAT 28 / SNEEK



**Makelaardij
Sneek**

Welkom

Wij zijn er voor al je vragen rondom wonen en meer!

Jij bent dus op zoek naar een nieuwe woning. Om jou zo goed mogelijk te helpen hebben wij in deze woningbrochure alle belangrijke punten op een overzichtelijke manier op een rijtje gezet, zodat jij goed geïnformeerd op pad kan. Alle belangrijke woning kenmerken, de plattegronden en informatie over de omgeving kun je zo rustig in jouw tijd bestuderen en wie weet wordt dit jouw thuis!

Nog geen bezichtiging gehad?
Bel of mail ons voor een afspraak!

Jouw makelaar



Theo Groen

06-50250082

0515-431543

info@makelaardijsneek.nl

HET VALLAAT 28 / SNEEK

KENMERKEN

Woonoppervlakte
170 m²

Perceeloppervlakte
560 m²

Inhoud
639 m³

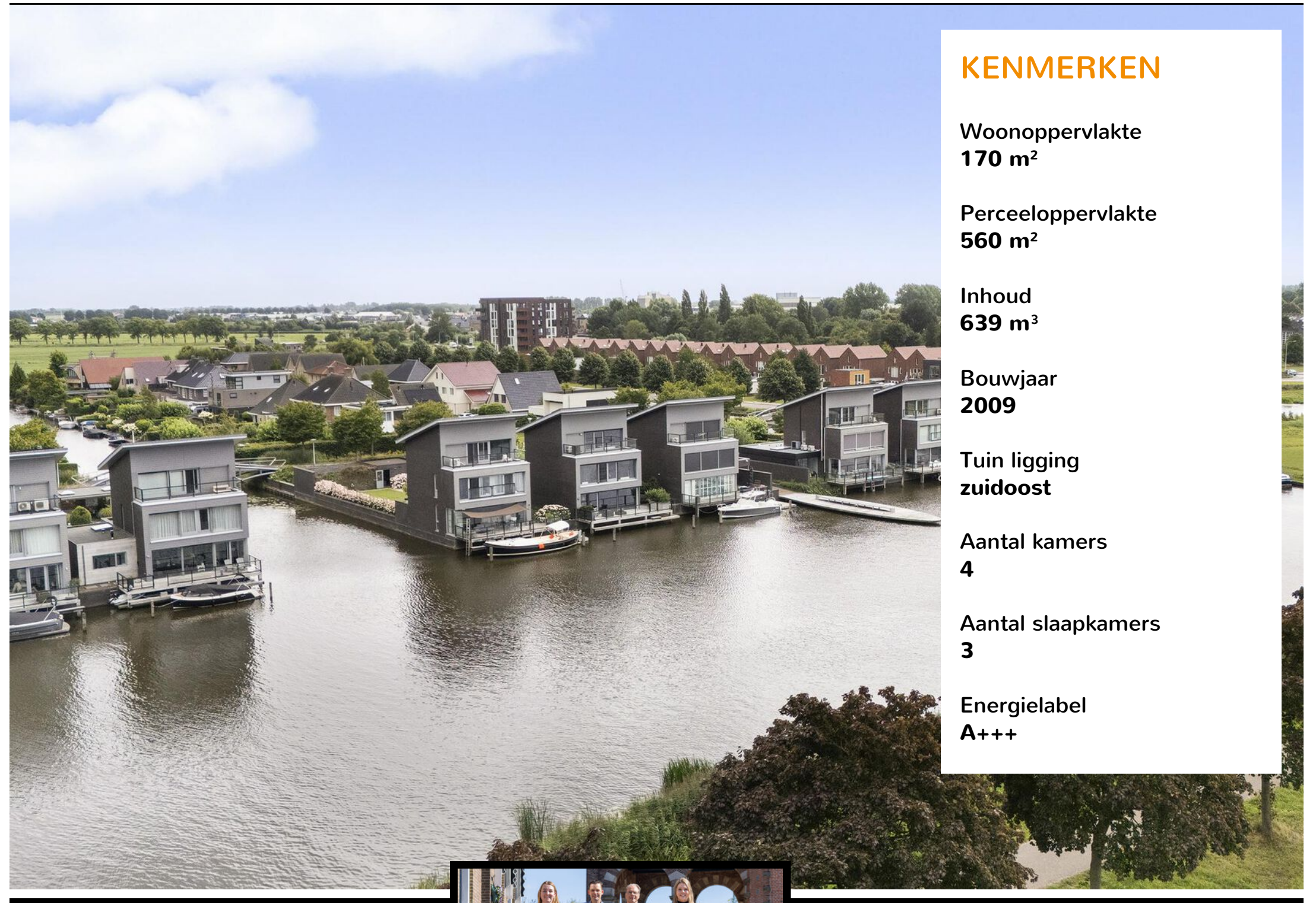
Bouwjaar
2009

Tuin ligging
zuidoost

Aantal kamers
4

Aantal slaapkamers
3

Energielabel
A+++



BEKIJK DE WONING
OMSCHRIJVING
OP PAGINA

4



Wij helpen je graag verder!

Wil je meer informatie of
een afspraak plannen?
Bel naar **0515-431543**

ONTMOET HET
TEAM VAN



Omschrijving

HET VALLAAT 28 / SNEEK

Vrijstaande villa, in uitstekende staat van onderhoud en geweldig mooi gelegen aan open vaarwater, op een flink perceel grond, in de waterrijke woonwijk De Oudvaart. Comfortabel en zorgeloos wonen....

Het betreft hier een moderne, onder architectuur gebouwde woning. Zakelijke vormgeving zonder frivoliteiten, waardoor een bijzonder chique uitstraling is gecreëerd! Hoog opgetrokken gevels, een antracietantraciet baksteen, veel glas en een flauw hellend lessenaardak, een imponerend geheel met een woonoppervlak van 170 m²! Daarnaast is de woning voorzien van een uitstekend afwerkingsniveau met diverse extra's. Zo is onlangs aan de tuinzijde, aansluitend aan de keukenruimte, een royale veranda toegevoegd, met een grootte van ca. 36 m². Hierdoor is een heerlijke buitenruimte gecreëerd met van daaruit mooi uitzicht over de fraaie tuin. Tevens is onlangs de volledige keukenopstelling nog vernieuwd, zeer compleet uitgevoerd, o.a. met kook-/spoeleiland, kastenwand en veel inbouwapparatuur. De gehele begane grond is v.v. vloerverwarming, afgewerkt met een plavuizen vloer. Opvallend is verder dat alle wanden afgewerkt met zijn middels strak stucwerk, als ook het plafond in de woonkamer. En alles is buitengewoon netjes geschilderd, zowel in- als extern. Aan de buitengevels is tevens nog veel zonwering aangebracht. Een zeer nette en zorgvuldig

bewoonde woning!

De woning is tijdens de bouw hoogwaardig geïsoleerd. In 2013 zijn er 22 zonnepanelen geplaatst en inmiddels wordt de woning verwarmd middels een warmtepomp. Al deze voorzieningen resulteren in een energielabel A+++. Op de 2e verdieping is tevens nog een airco unit geplaatst.

Gelegen op een flink perceel grond, kadastraal 560 m². Aan de voorzijde beschikt men over een zeer royale, zonnige en fraai aangelegde tuin, waarbij veel privacy is gecreëerd. De tuin is zeer smaakvol aangelegd en v.v. een beregeningsinstallatie. Aan de waterzijde beschikt men over een ruim terras, ca. 25 m², in het water gebouwd, waardoor het contact met het water optimaal is! Hier is het optimaal genieten van de avondzon! Tevens vanaf dit terras en vanuit de woonkamer een prachtig uitzicht over het brede water en het doorgaande vaarwater van de Oudvaart. Wat een uitzicht! Aan het terras is het mogelijk een boot aan te leggen, de totale breedte van de eigen oever is ca. 13 meter.

Aan de straatzijde wordt de tuin begrensd door een brede garage, ruim 5 meter, met daarnaast een brede, overdekte carport met 2 parkeerplekken t.b.v. auto of caravan. De toegang tot de tuin is afgesloten middels een op afstand bedienbaar smeedijzeren tuinhek.



Hallo, wat leuk dat je interesse hebt in deze woning! Deze aandacht vinden wij natuurlijk hartstikke fijn. Daarnaast maken wij graag van de gelegenheid gebruik om je nader kennis te laten maken met ons kantoor, onze verkoopfilosofie en onze strategische aanpak. Heb je na het lezen van deze brochure vragen over de woning of over onze aanpak? Of wil je vrijblijvend gratis verkoopadvies voor je huidige woning? Wij staan graag voor je klaar! Bel ons op 0515-431543 of mail naar info@makelaardijsneek.nl

Extra Informatie

Huidige bestemming Woonruimte ten behoeve van permanente bewoning.	Schilderwerk In keurige staat van onderhoud. In eigen beheer geschilderd in 2023 en 2024.
Kabel Ja.	Vloeren Betonvloeren.
Riolering Ja.	Plafonds Stucplafond woonkamer en hal, overige plafonds spuitwerk op betonvloer.
Alarm Geen alarminstallatie aanwezig.	Asbest Geen asbest aanwezig.
Zonwering Rondom de woning elektrische bedienbare zonwering aangebracht.	Erfdienstbaarheden Algemene voorwaarden Gemeente Sneek van toepassing.
Algemene bouwwaard Traditioneel gebouwde woning met prefab onderdelen, gebouwd door bouwbedrijf Jorritsma te Bolsward.	Kruipruimte Ja, toegangsluik in hal.
Dak Lessenaardak, gedekt middels vlakke beton pan.	Onroerendzaakbelasting € 781,78
Gevels Spouwmuurgevels. Topgevel waterzijde afgewerkt met onderhoudsarme rabatdelen, Werzalith.	Waterschapslasten € 882,00
Kozijnen Uitgevoerd in hardhout en v.v. HR++ glas.	Rioolrechten € 211,24
	Gasverbruik Geen gasverbruik wegens aanwezigheid warmtepomp. Verbruik elektra ca. 3.320 kwh netto, inclusief laden elektrische auto.

Extra Informatie

- * Intergas warmtepomp geïnstalleerd in 2024.
- * 22 zonnepanelen geplaatst in 2013, 255 Wp. Jaaropbrengst ca. 5.500 kWh.
- * Bouwtekeningen beschikbaar.

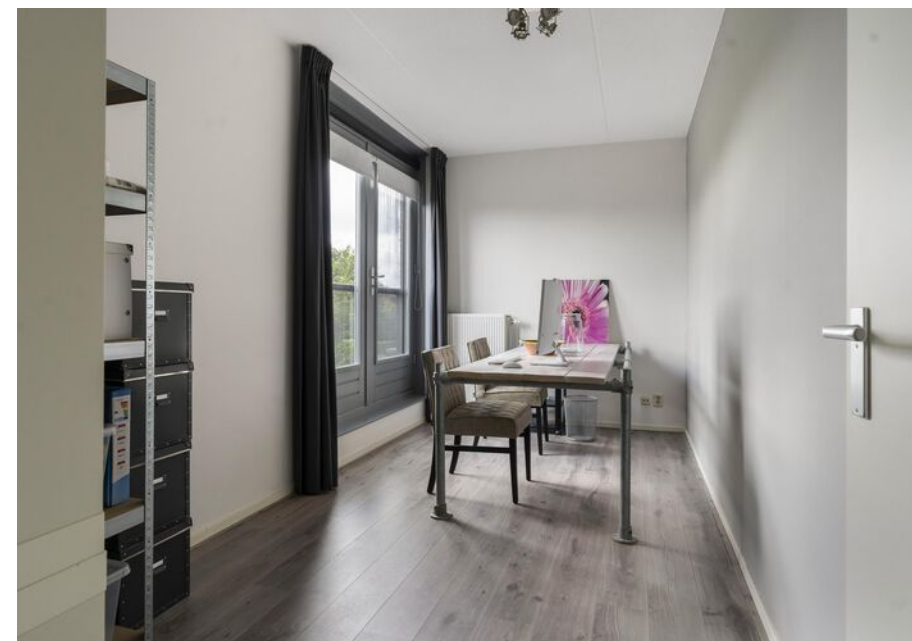














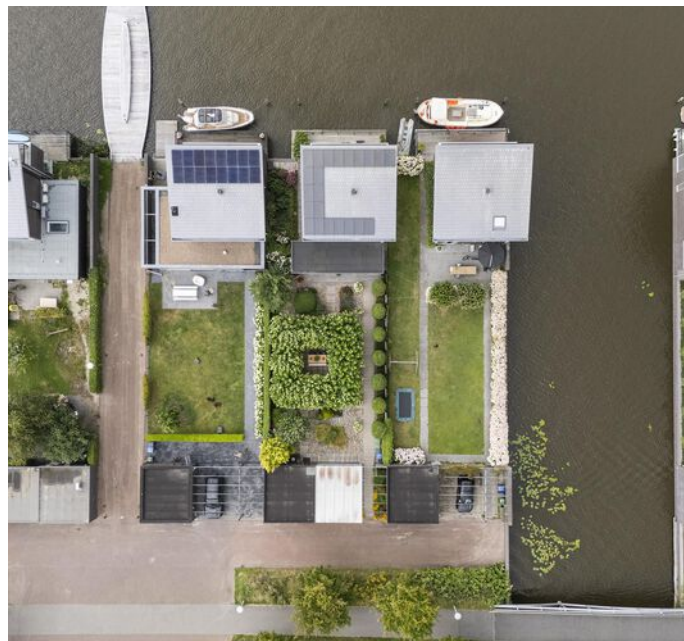
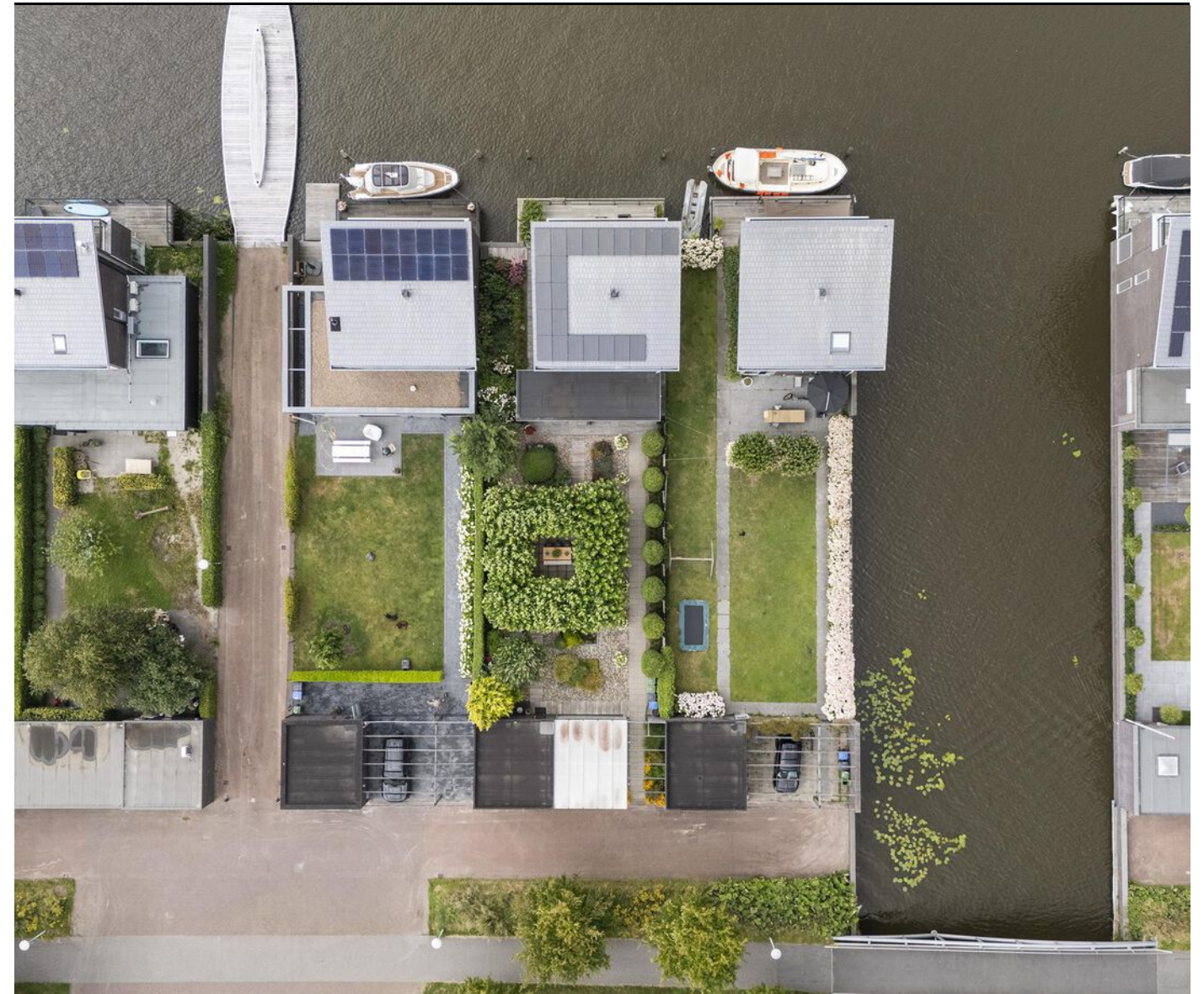








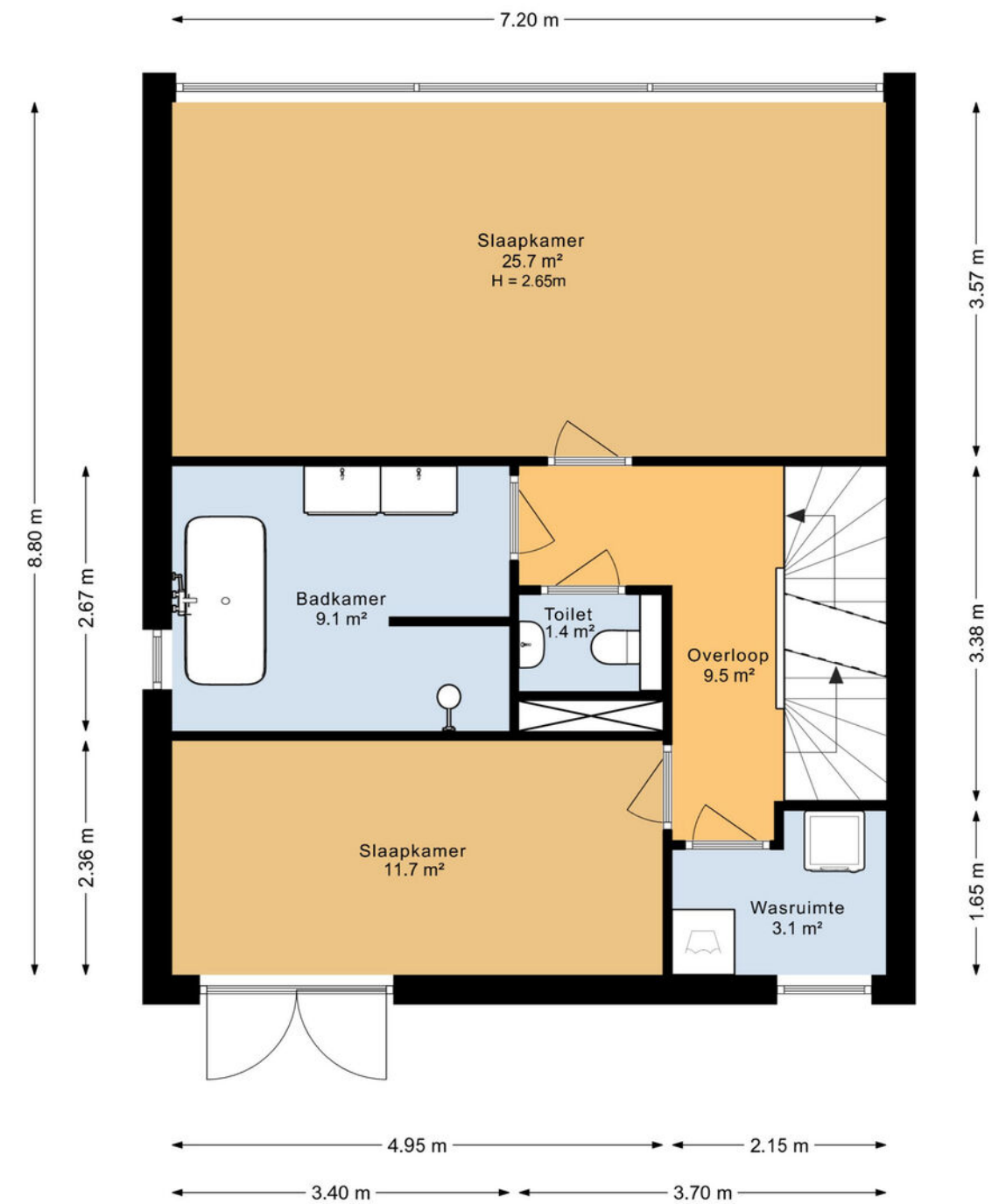




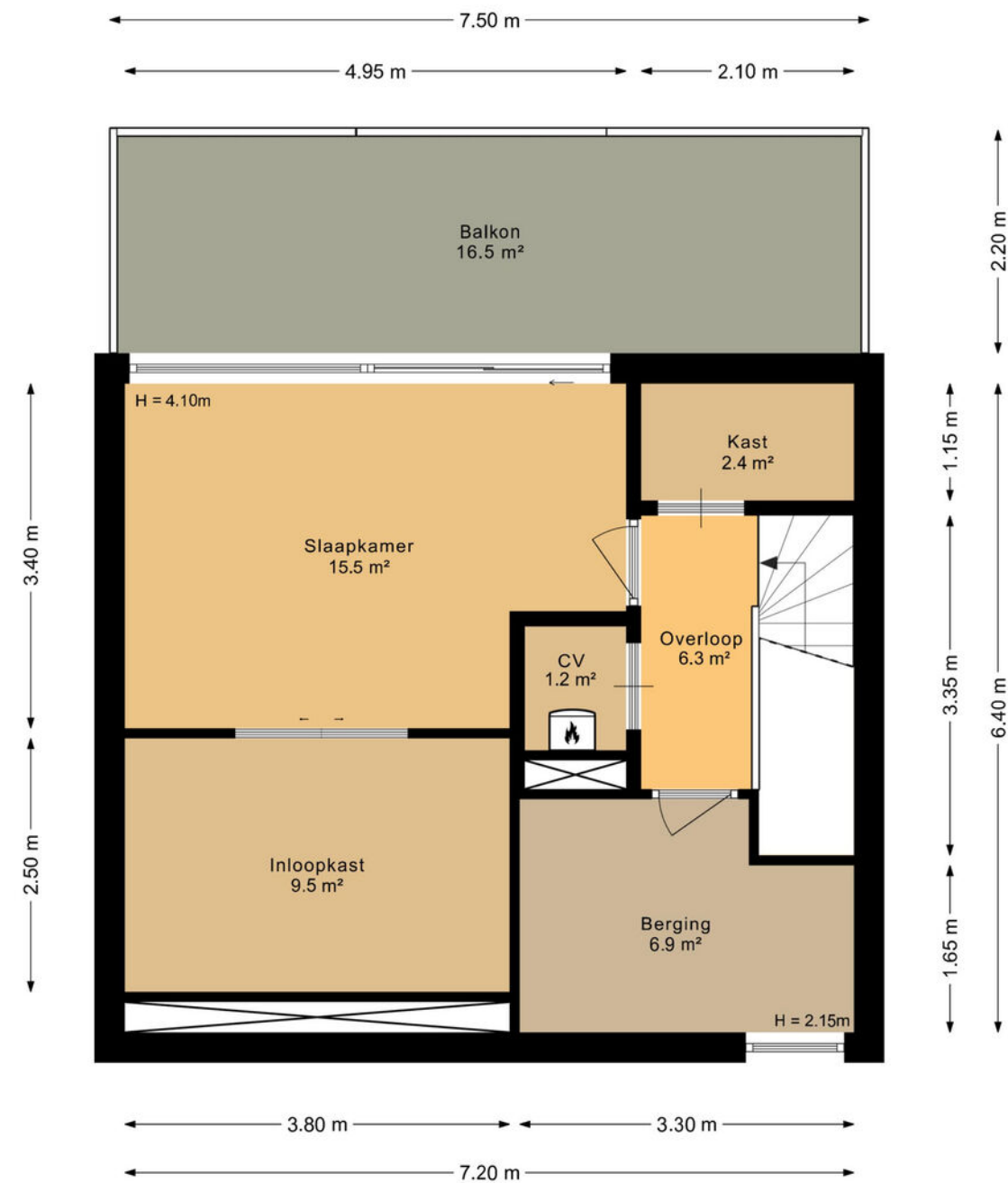
Plattegrond begane grond



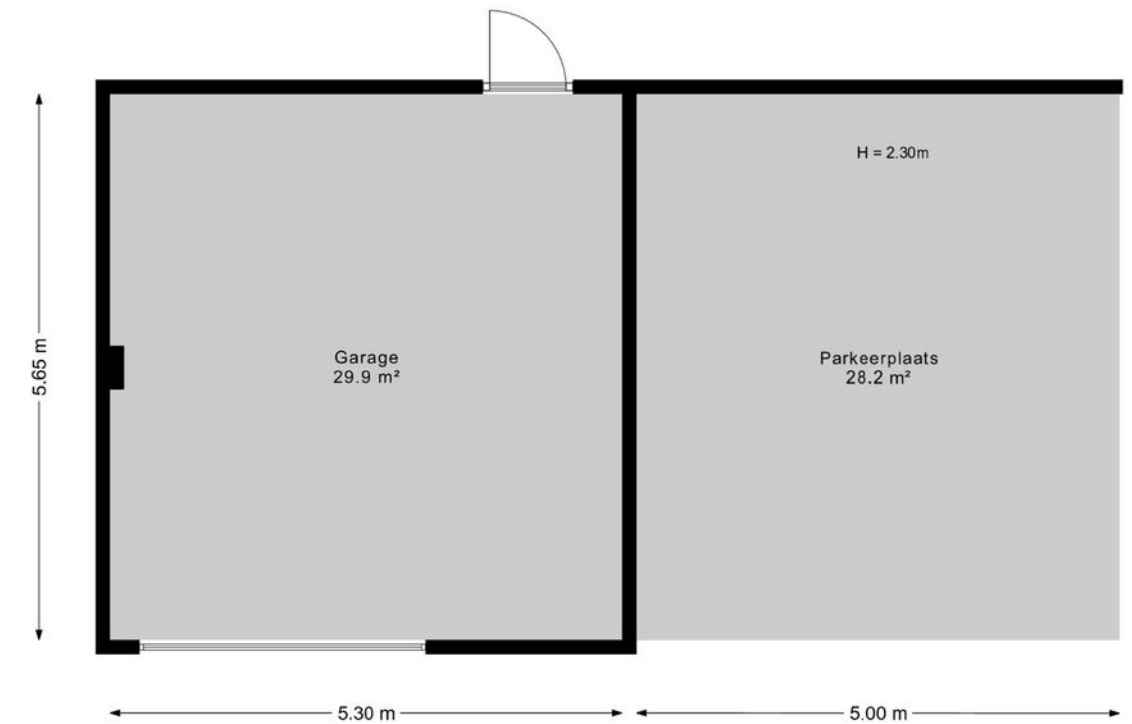
Plattegrond 1e verdieping



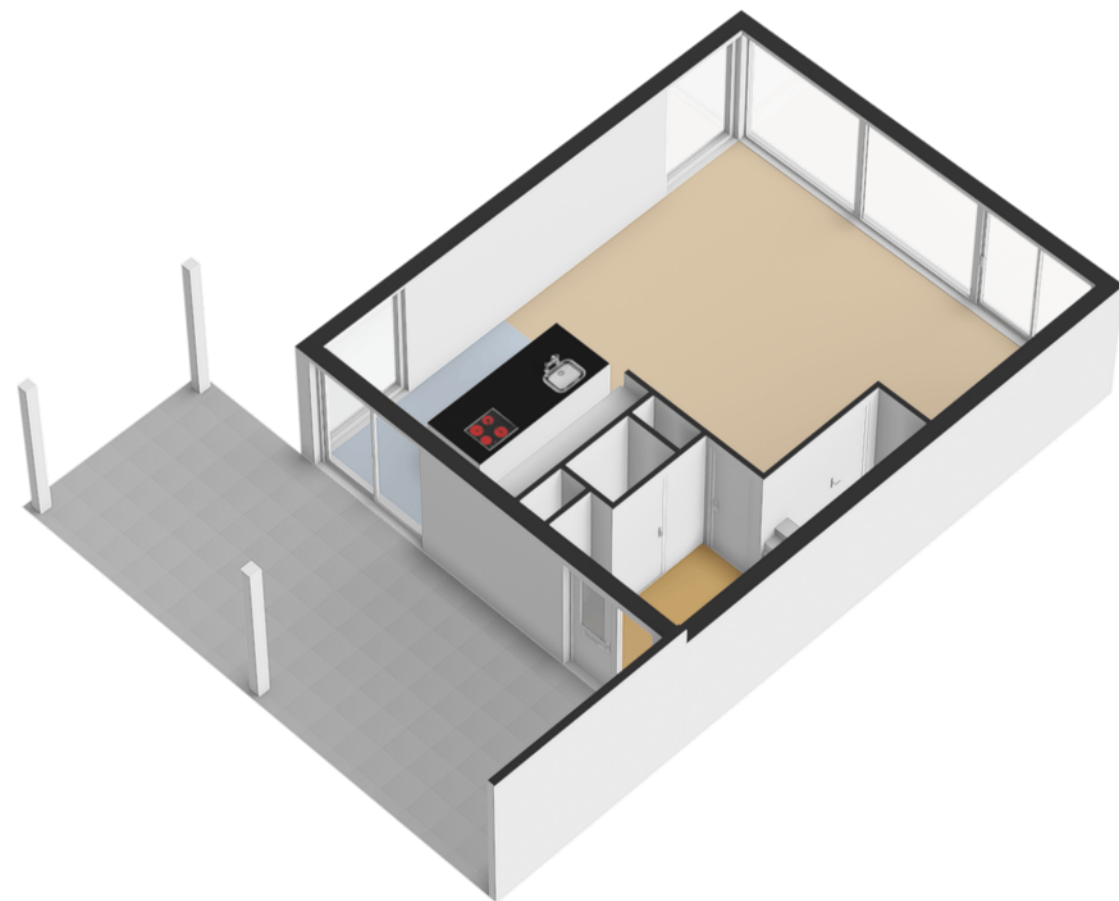
Plattegrond 2e verdieping



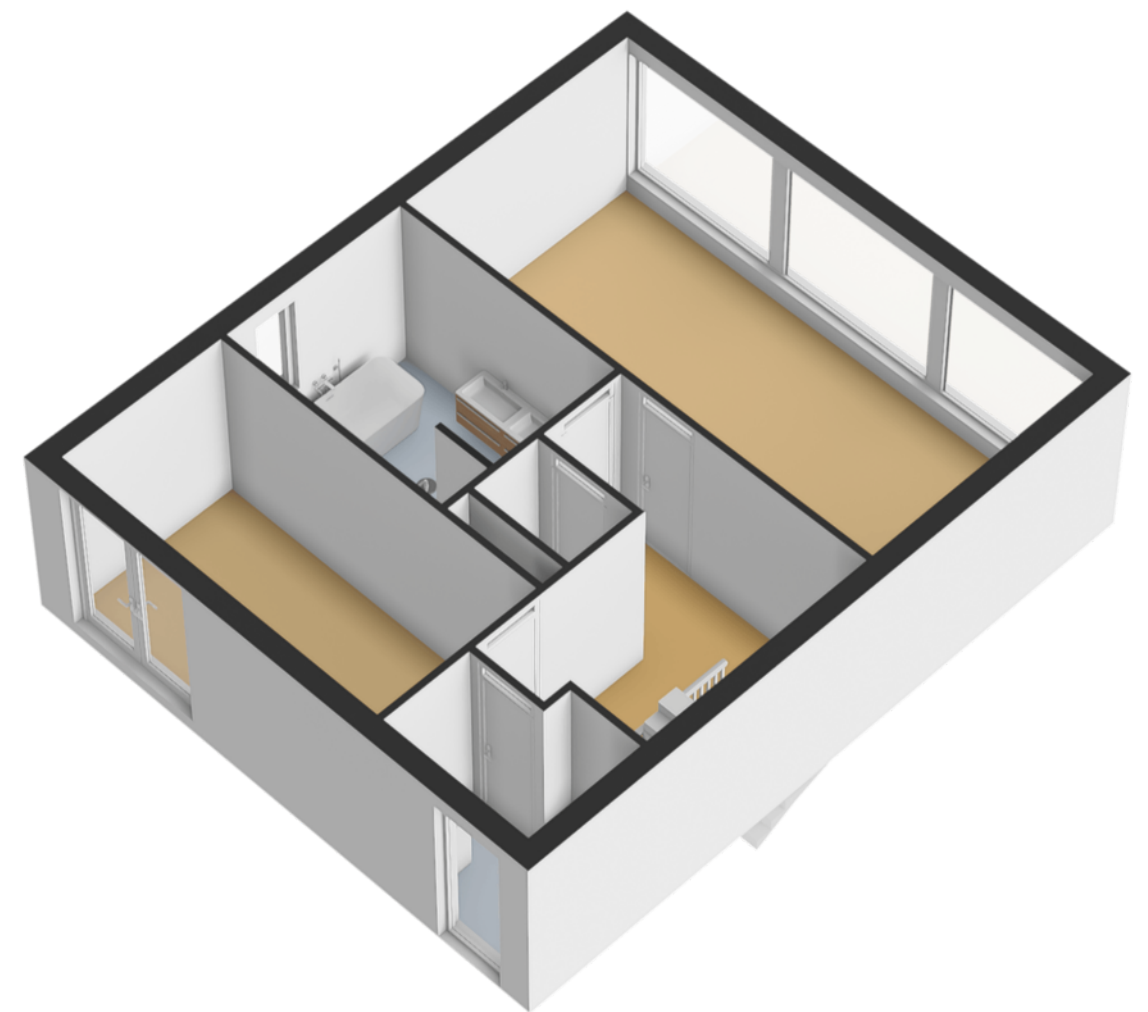
Plattegrond Garage



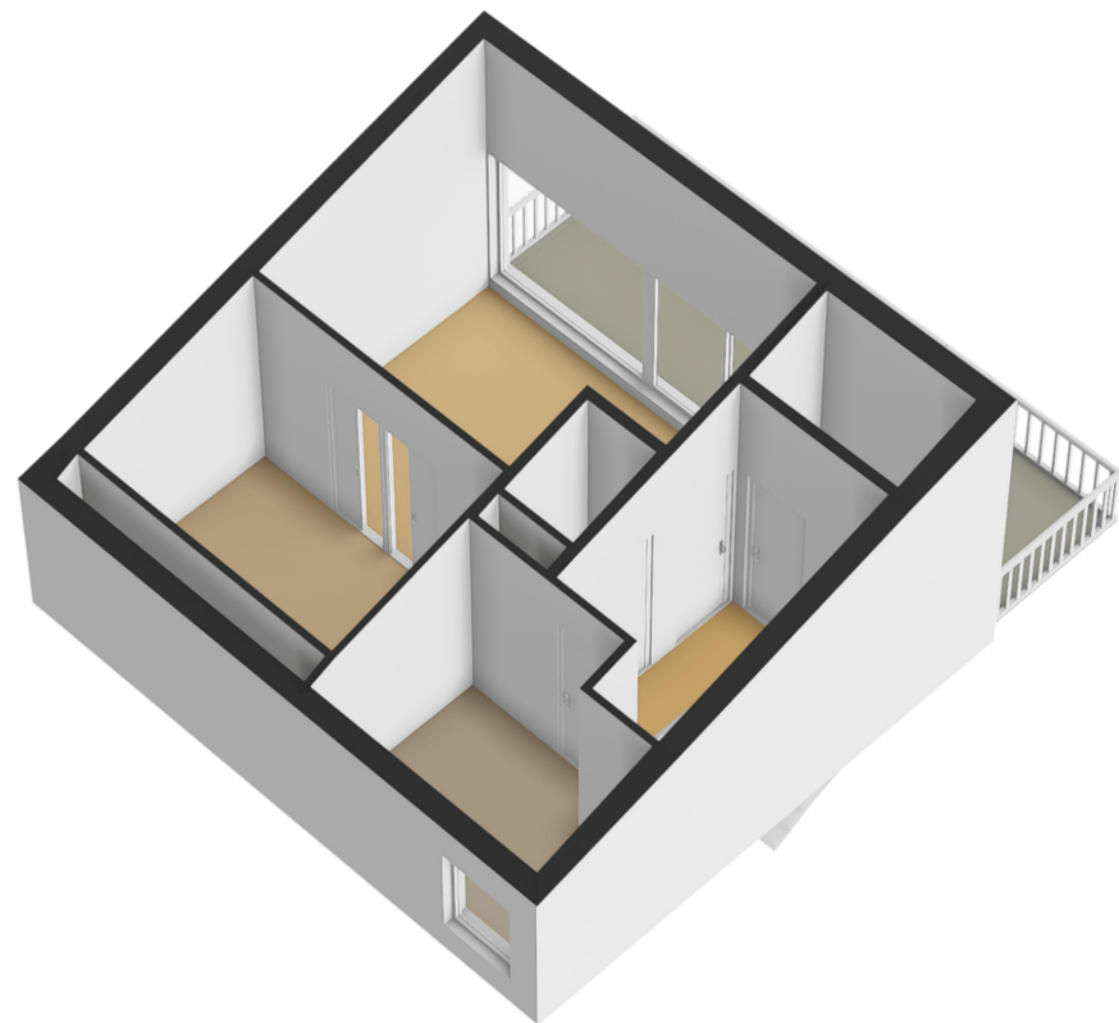
Plattegrond Begane grond 3D



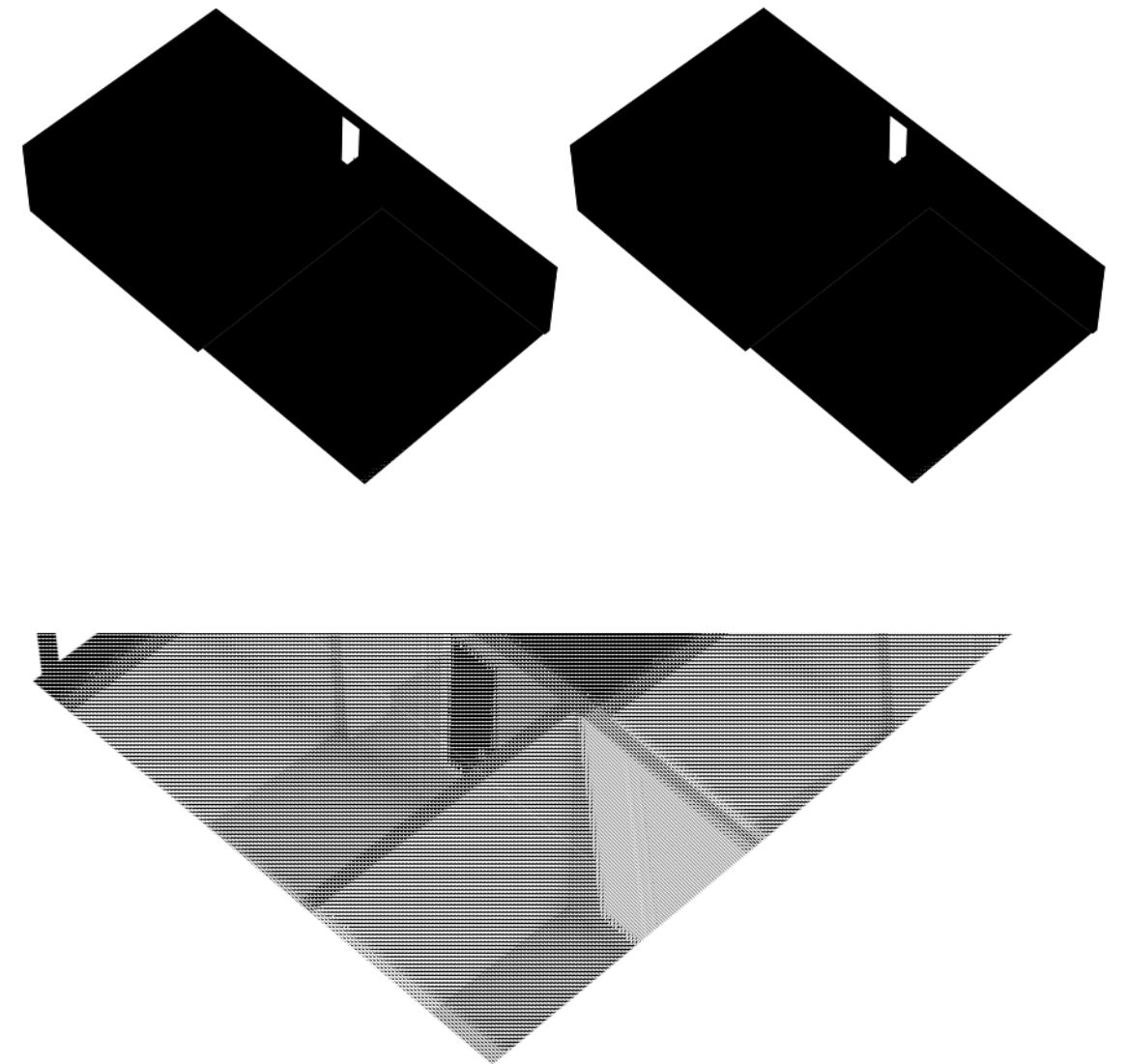
Plattegrond 1e verdieping 3D



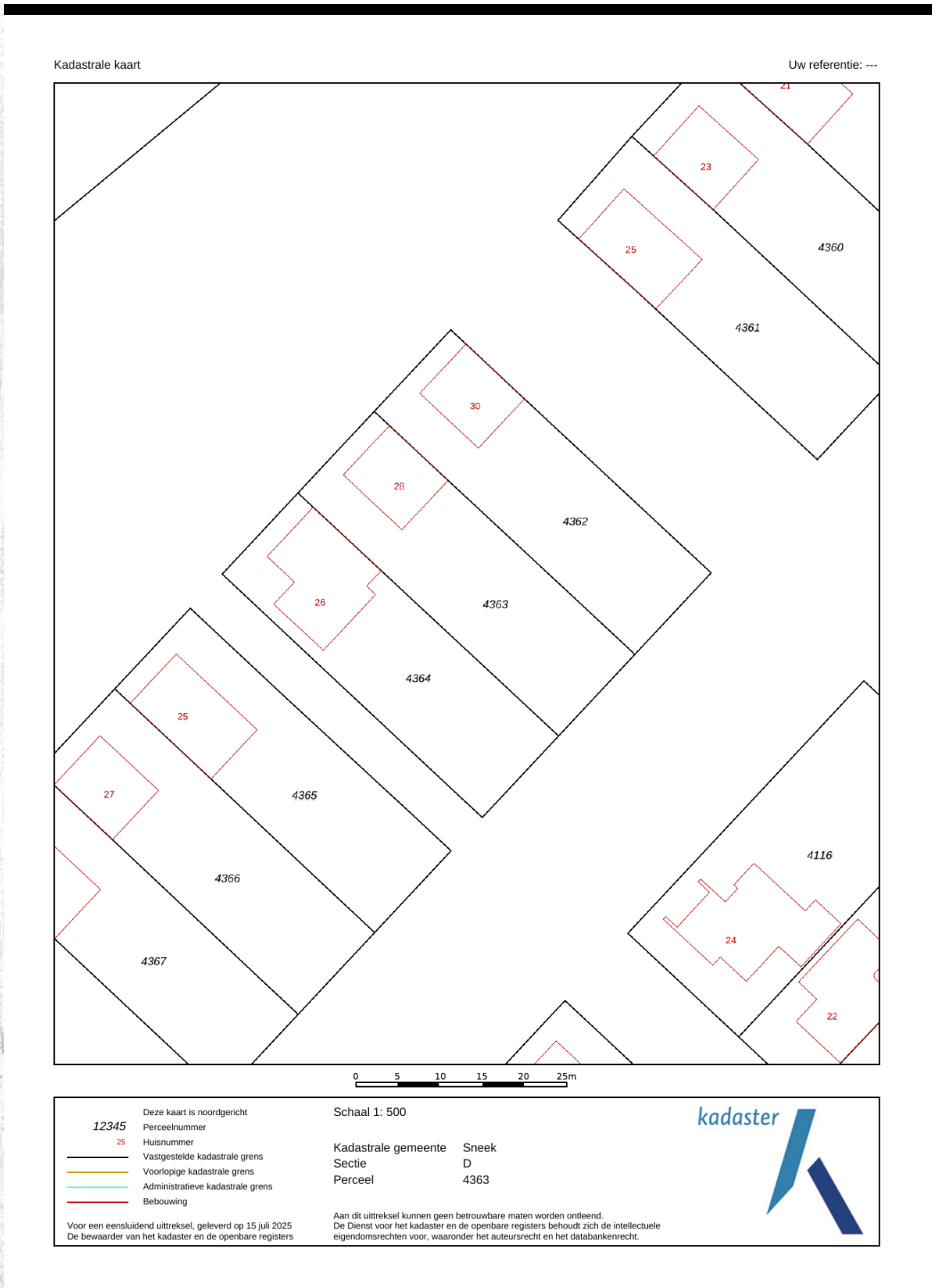
Plattegrond 2e verdieping 3D



Plattegrond Garage 3D



Kadaster



Sneek



De Sneeker Waterpoort

Het symbool van Sneek, De Waterpoort. Je ziet hem al van ver staan en komt hem in de omgeving op verschillende manieren tegen. Waarschijnlijk is de Waterpoort rond 1492 gebouwd, tegelijkertijd met de stadswal rond de stad. De poort diende om de toegang over water naar de stad af te sluiten.

Wist je dat... de klok van De Waterpoort altijd vijf minuten voor loopt? Dit stamt uit de tijd dat De Waterpoort nog behoorde tot de stadswal rond de stad. Dan hadden de mensen voldoende tijd om de stad tijdig te verlaten, of in te komen. 's Nachts ging namelijk de stad "op slot"...

Jaarlijks vindt hier het grootste, op binnenwater georganiseerde, zeilwedstrijd evenement van Europa plaats: De Sneekweek. Maar Sneek is meer dan alleen de watersport. De stad bruist van evenementen, cultuur, unieke hotspots en gezellige straatjes met leuke winkels.

Bezoek het Fries Scheepvaartmuseum, wandel of fiets door de prachtige natuurgebieden rondom Sneek en neem een kijkje in de omliggende dorpen Ysbrechtum, Offingawier, Scharnegoutum en Oppenhuizen.

Wist je dat Sneek:

- ruim 33.000 inwoners heeft
- ook wel de watersportstad van Nederland wordt genoemd
- 17 basisscholen en 12 supermarkten telt
- de centrale functie voor de regio Zuidwesthoek is



Wonen in Friesland

Friesland is een prachtige provincie met een eigenzinnig karakter. Van Waddenzee tot Drents-Friese Wold en van Lauwersmeer tot IJsselmeer. Tot de rand toe gevuld met onontdekte plekjes en eindeloze luchten. Wonen in Friesland verveelt nooit! Ga erop uit met je (huur)boot om een tocht te maken over een van de prachtige meren. Of bezoek de 11-steden met ieder zijn eigen karakter en eigen fontein. Tijdens een vrij weekend pak je de veerdienst naar één van de Waddeneilanden en ga op avontuur op deze schitterende plekken midden in de in 2009 tot UNESCO werelderfgoed uitgeroepen Waddenzee.

Friesland

Skûtsjesilen

Een skûtsje is een houten of stalen Friese tjalk gebouwd voor het vervoer van vracht in Friesland. Afhankelijk van het seizoen vervoerden ze mest, aardappelen en andere bulkgoederen. Het skûtsjesilen is pas sinds het einde van de jaren '20 bekend in Friesland. Het is een belangrijk stuk Friese folklore en traditie. Aan de wedstrijd mogen 14 schepen meedoen met daarop 14 personen als bemanning. De skûtsjes vertegenwoordigen elk een dorp of stad. Dit evenement vindt in de zomer plaats en is geweldig om mee te maken.



Hypotheeken & Verzekeringen



Hypotheekshop Sneek

Een hypotheek afsluiten doe je niet zomaar. Het is immers vaak de grootste lening van jouw of jullie leven. Een langlopende lening die vaak vaststaat voor 10, 20 of 30 jaar. Logisch dat je een juiste hypotheek wilt afsluiten. En die beslissing hoef jij niet alleen te nemen!

Heimerich, Arjan, Sietse en Jildou van De Hypotheekshop Sneek staan voor je klaar om jou te voorzien van een goed en onafhankelijk advies. Met onze jarenlange ervaring kun jij de juiste keuze maken.

Ben je benieuwd hoe wij hypotheeken leuker en makkelijker kunnen maken? Dan mag je altijd bellen, mailen, Whatsappen of kom op kantoor langs. Wij helpen je graag verder!

sneek92@hypotheekshop.nl
0515 - 43 15 43

Persoonlijk contact

Wij hechten veel waarde aan heldere communicatie met korte lijnen. Loop gerust eens binnen bij ons kantoor, de koffie staat voor je klaar!

Je vindt ons kantoor midden in het centrum van Sneek aan het Oud Kerkhof 4, bij Makelaardij Sneek en Wonen aan water Makelaars.



Andere woning? Bel even met Verzekeringen.

Je wilt je niet druk hoeven maken om je verzekeringen. Met vragen zitten over de juiste premie, dekking of polis. Toch wil je de zekerheid dat alles goed geregeld is. Het team van Verzekeringen helpt je de goede afwegingen te maken. We komen met oplossingen die je zelf niet had kunnen bedenken. En we nemen al jouw verzekeringsvragen weg, zodat je er geen omkijken meer naar hebt.

verzekeringen@makelaardijsneek.nl
0515 - 43 15 43

Over ons

Een woning kopen of verkopen doe je vast niet iedere dag. Wij begrijpen dat dit een ingrijpende beslissing is waarbij je graag op de allerbeste manier geholpen wilt worden.

Bij Makelaardij Sneek nemen wij daarom alle zorgen uit handen, en regelen niet alleen de koop of verkoop van je huis maar adviseren ook over de hypotheek. Anne, Theo, Wendel en Jinke staan voor jou klaar en zorgen ervoor dat jij onbezorgd een woning kan kopen of verkopen.

Ben jij benieuwd hoe wij jouw woning kunnen verkopen? Of wil je samen de zoektocht starten naar jouw nieuwe woning? Dan mag je altijd bellen, mailen, whatsappen of langskomen op kantoor.

Wij begrijpen heel goed dat jouw woonervaring veel meer omvat dan alleen het (ver)kopen, financieren of verzekeren van jouw huis. Daarom hebben we een toegewijd team van vakmensen dat voor jou klaarstaat. Ons doel is om ervoor te zorgen dat jij de komende jaren prettig en onbezorgd kunt wonen.

Wat ons uniek maakt, is dat wij alles voor jou regelen op het vlak van wonen in Friesland. Of je nu begeleiding zoekt bij het vinden van je ideale huis, onafhankelijk hypotheek- of verzekeringsadvies nodig hebt of een goede makelaar zoekt bij het verkopen van je huidige woning, onze experts staan voor jou klaar.



Anne Stenekes
NVM Makelaar / Taxateur



Theo Groen
NVM Makelaar



Eveline Rhee
NVM Makelaar



Wendel van der Zee
Medewerker binnendienst



Jinke Koopmans
Medewerker binnendienst



Notities

Ook snel de waarde van jouw woning weten?

Vraag dan
een verkoopadvies
aan met één van
onze makelaars.



ZIEN WE ELKAAR SNEL?



**Makelaardij
Sneek**

Makelaardij Sneek

Oud Kerkhof 4, 8601 EE Sneek

0515-431543 | info@makelaardijsneek.nl



MAKELAARDIJSNEEK.NL