Atsma
makelaardij en taxatie o.z.

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

SCHARNEGOUTUM

DE TERP 1 A



Vraagprijs

€ 595.000 k.k.

OMSCHRIJVING

WONEN AAN VAARWATER IN SCHARNEGOUTUM: VRIJ UITZICHT, DIEPE TUIN, 5 SLAAPKAMERS EN VOLOP MOGELIJKHEDEN!

Droomt u van wonen aan het water met een vrij uitzicht dat nooit verveelt?

Deze royale vrijstaande woning uit 1974 staat op een riant perceel van maar liefst 601 m² en biedt 153 m² aan woonoppervlakte en biedt het ultieme gevoel van vrijheid. Met een gloednieuwe HR-ketel (2024), vier (optioneel vijf) slaapkamers en een diepe achtertuin aan open vaarwater combineert dit huis rust en ruimte met alle dorpse voorzieningen én de stad Sneek om de hoek. Een unieke kans voor gezinnen en watersportliefhebbers!

Uniek wonen aan open vaarwater met een voortreffelijk vrij uitzicht in Scharnegoutum.

Deze royale vrijstaande woning uit 1974 combineert rust en ruimte op een prachtige locatie. De woning is voorzien van dubbel glas en wordt efficiënt verwarmd door een gloednieuwe HR-combiketel uit 2024 (energielabel E). Met een diepe, zonnige achtertuin, een sfeervolle woonkamer met openhaard en vier (optioneel vijf) slaapkamers is dit de ideale gezinswoning met volop mogelijkheden om helemaal naar eigen wens te moderniseren.

Begane grond: licht, uitzicht en comfort

Bij binnenkomst ervaar je direct de ruimte in de centrale hal met een fraaie vide en trapopgang. Vanuit de hal bereik je de lichte woonkamer aan de voorzijde van het huis. Hier geniet je tijdens koude dagen van de sfeervolle openhaard. Via de openslaande deur loop je zo het terras in de zijtuin op.

Aan de achterzijde ligt de royale, open woonkeuken. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt ruimte voor een grote eethoek, die de keuken perfect verbindt met de woonkamer via een tussenliggende open eetkamer/loungehoek. De openslaande tuindeuren halen buiten echt naar binnen: je kijkt direct uit over het water en de diepe achtertuin. De begane grond beschikt daarnaast over een praktische, inpandige bijkeuken en een extra werk-/hobbykamer die ook uitstekend als slaapkamer op de begane grond kan dienen.

Eerste verdieping en vliering: ruimte voor het hele gezin

De ruime overloop met vide geeft toegang tot vier volwaardige en lichte slaapkamers. De complete nette badkamer is van diverse gemakken voorzien. Heb je extra bergruimte nodig? De grote vliering op de bovenste verdieping biedt meer dan genoeg plek voor al je spullen.

Buitenruimte: genieten aan het water

De diepe achtertuin is een absolute toplocatie. Je start de dag hier heerlijk met de zonsopgang en geniet de hele dag van het vrije uitzicht over het vaarwater en achterliggend weiland. Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen, lange oprit die leidt naar de aangebouwde stenen garage, welke is uitgerust met een praktische elektrische garagedeur.

Wonen in Scharnegoutum

Scharnegoutum is een actief en compleet dorp waar voor iedereen wel wat te doen is. Alle belangrijke voorzieningen zijn in het dorp aanwezig: een supermarkt, basisschool, kinderopvang, huisarts en fysiotherapeut. Sportliefhebbers kunnen hun hart ophalen bij de sporthal, de sportvelden en het multifunctionele dorpshuis. Daarnaast ligt de woning op een steenworp afstand van de stad Sneek, waardoor uitgebreide winkelstraten, horeca en diverse soorten voortgezet onderwijs snel en eenvoudig bereikbaar zijn.De

belangrijkste kenmerken op een rij:Bouwjaar:

- 1974Energielabel: E (voorzien van dubbel glas en een nieuwe HR-combiketel uit 2024)
- Unieke ligging direct aan vaarwater met vrij uitzicht
- Diepe achtertuin met prachtige zonsopgang
- Royale open woonkeuken met openslaande tuindeuren
- Lichte woonkamer met sfeervolle openhaard
- Flexibele indeling: extra werk-/slaapkamer op de begane grond
- 4 volwaardige slaapkamers en complete badkamer op de verdieping
- Aangebouwde stenen garage met elektrische deur en lange oprit
- Ideale ligging in Scharnegoutum met alle voorzieningen en Sneek vlakbij

OMSCHRIJVING

INDELING

Begane grond:

Deze fraaie woning komt u binnen in de ruime hal/ vide met de trapopgang, meterkast en toilet. Vanuit de hal is er toegang tot de bijkeuken met tuindeur, het kantoor/hobby- of eventueel slaapkamer en de ruime woonkamer met open keuken. De woonkamer met open haard heeft een tuindeur naar de zijtuin, waar een fraai terras is aangelegd op het zuidoosten. Aansluitend is er de open keuken met diverse inbouwapparatuur als koelkast, vaatwasser, combimagnetron, 5-pits gasfornuis en afzuigkap. Heerlijk is het natuurlijk om de prachtige diepe achtertuin met vrij uitzicht en aan het water in te gaan via de tuindeuren. Aangebouwd is de stenen garage.

Verdieping:

De verdieping begint op de fraaie vide/overloop met toegang tot maar liefst 4 ruime slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers hebben alle 4 een diepte van maar liefst ca. 3,6 meter, waardoor de inrichting vele opties kan bieden. De badkamer is ingericht met een ligbad, douchecabine, toilet en een wastafelmeubel.

Vliering:

Via de schuiftrap is deze ruime bergzolder bereikbaar. Lekker de spullen opbergen die je graag wilt bewaren of seizoensgebonden even naar de zolder kunnen.

KENMERKEN

Type woning	Vrijstaande woning
Woonoppervlakte	153 m²
Perceeloppervlakte	601 m²
Inhoud	750 m³
Bouwjaar	1974
Ligging	in woonwijk, vrij uitzicht, aan vaarwater
Tuin	tuin rondom
Garage	aangebouwd steen
Verwarming	c.v.-ketel
Bouwjaar CV	2024
Isolatie	dubbel glas
Zonnepanelen/ wtw/ warmtepomp	mogelijk







Prachtig ruime woning.





Maak het mee en kom kijken.





Zijkant met terras.



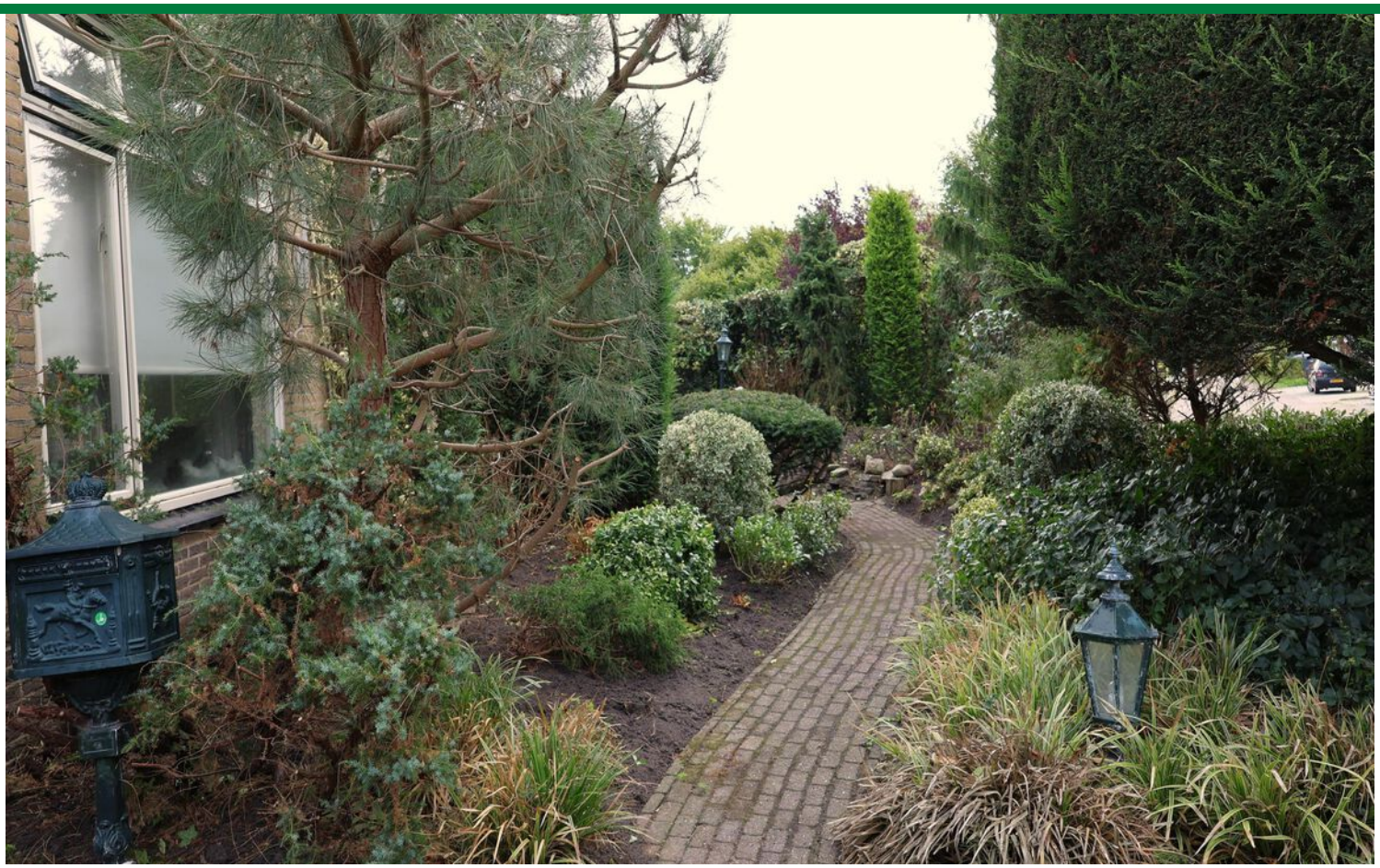


Achtergevel en diepe tuin.





Stijlvol aangelegde tuin.





Je blijft fotograferen in deze tuin.





En dan de prachtige ligging ....





Fijne rustige omgeving.









De woonkamer met tuindeur.





Eethoek en woonkeuken.





Keuken & eethoek.





Hal, garderobe, WC en bijkeuken.

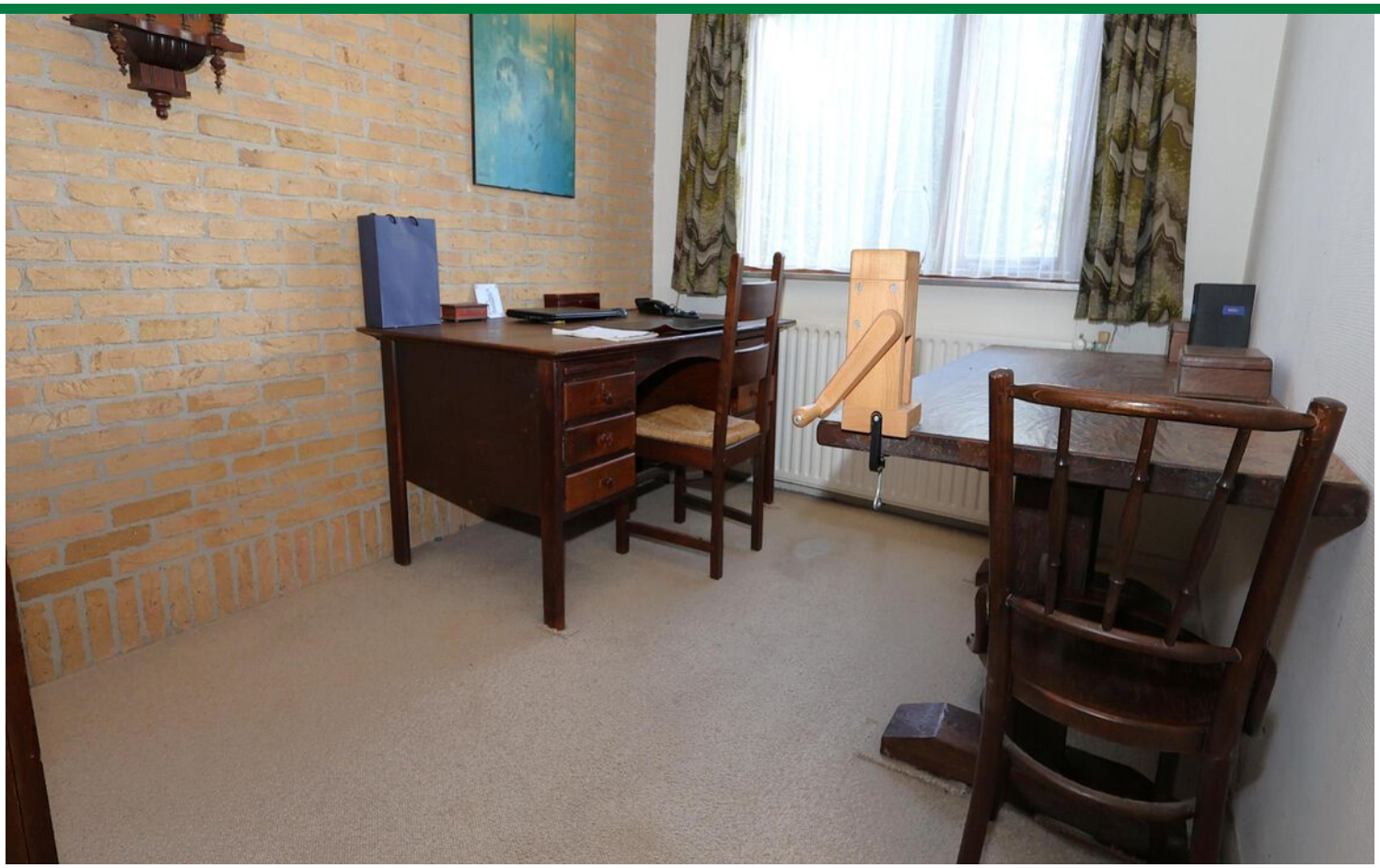








Werk-/slaapkamer op begane gr.





De grootste slaapkamer.





Badkamer, uitzicht en 2de slaapk.









Derde ruime slaapkamer.





En de vierde ruime slaapkamer.





Ervaar het plezier en kom kijken.











Dit hoeft geen toelichting...



PLATTEGROND



PLATTEGROND



Verdieping

1.70 m | 1.92 m | 2.97 m | 0.83 m | 0.80 m

8.90 m

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

PLATTEGROND



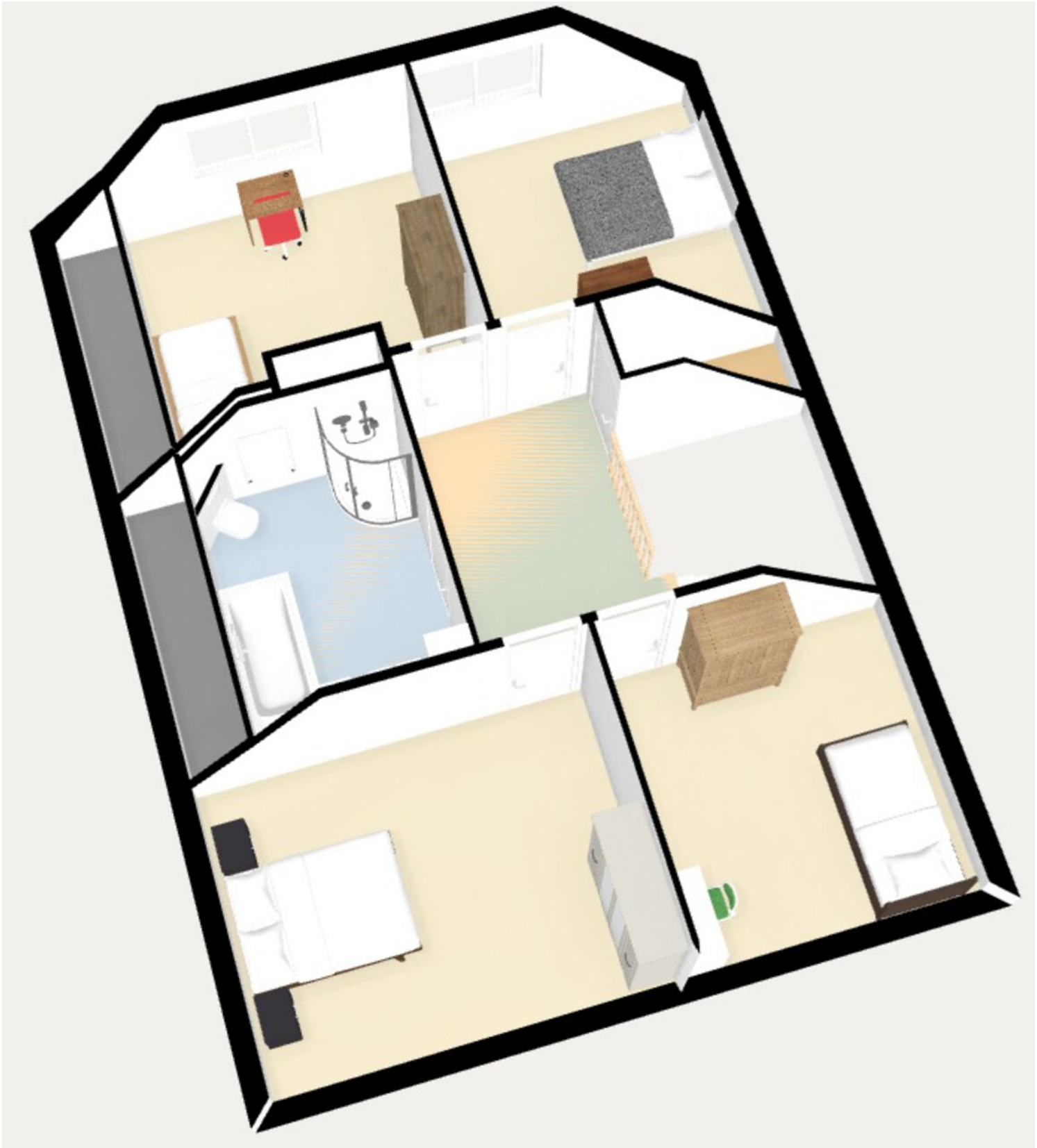
PLATTEGROND



PLATTEGROND



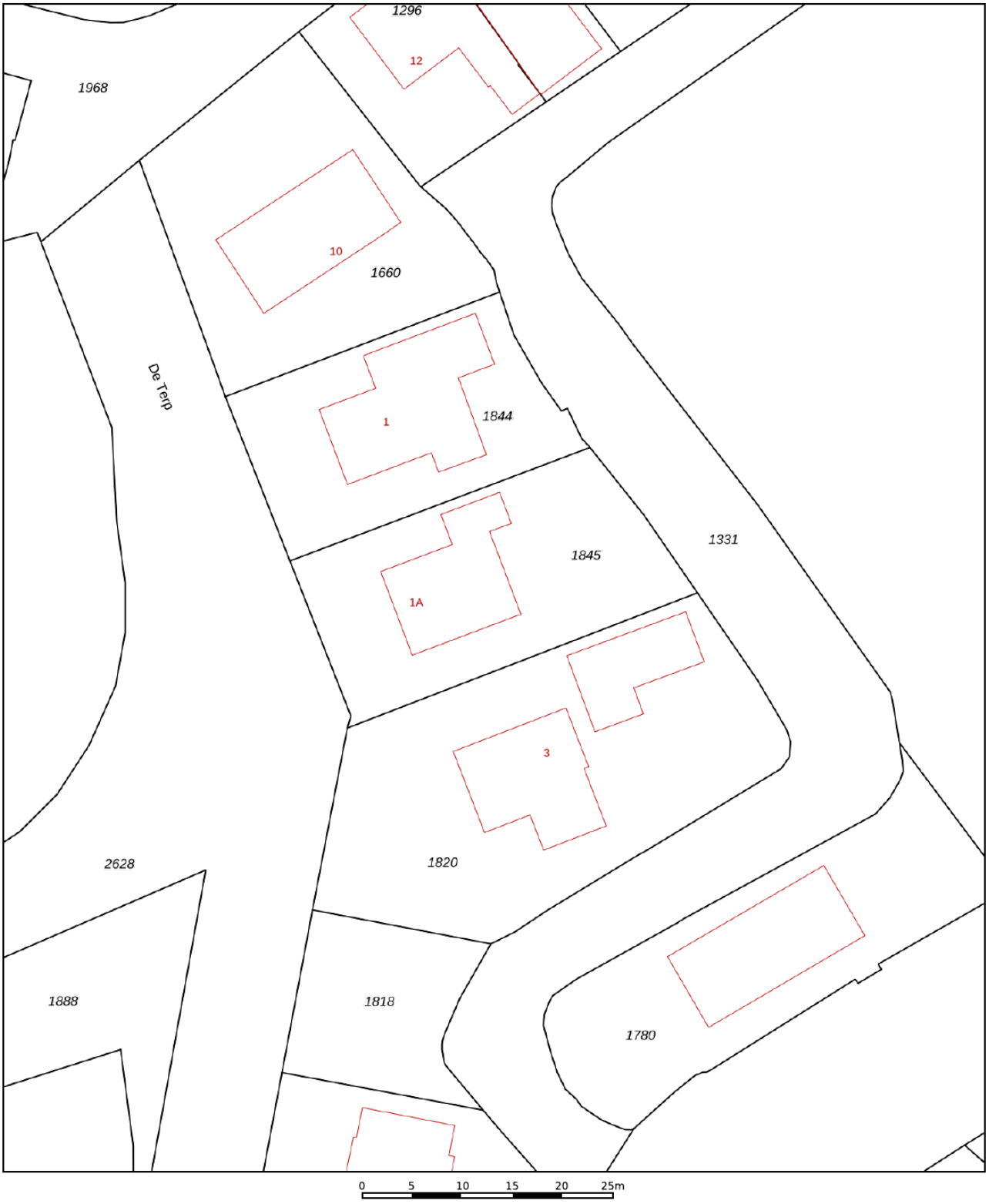
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

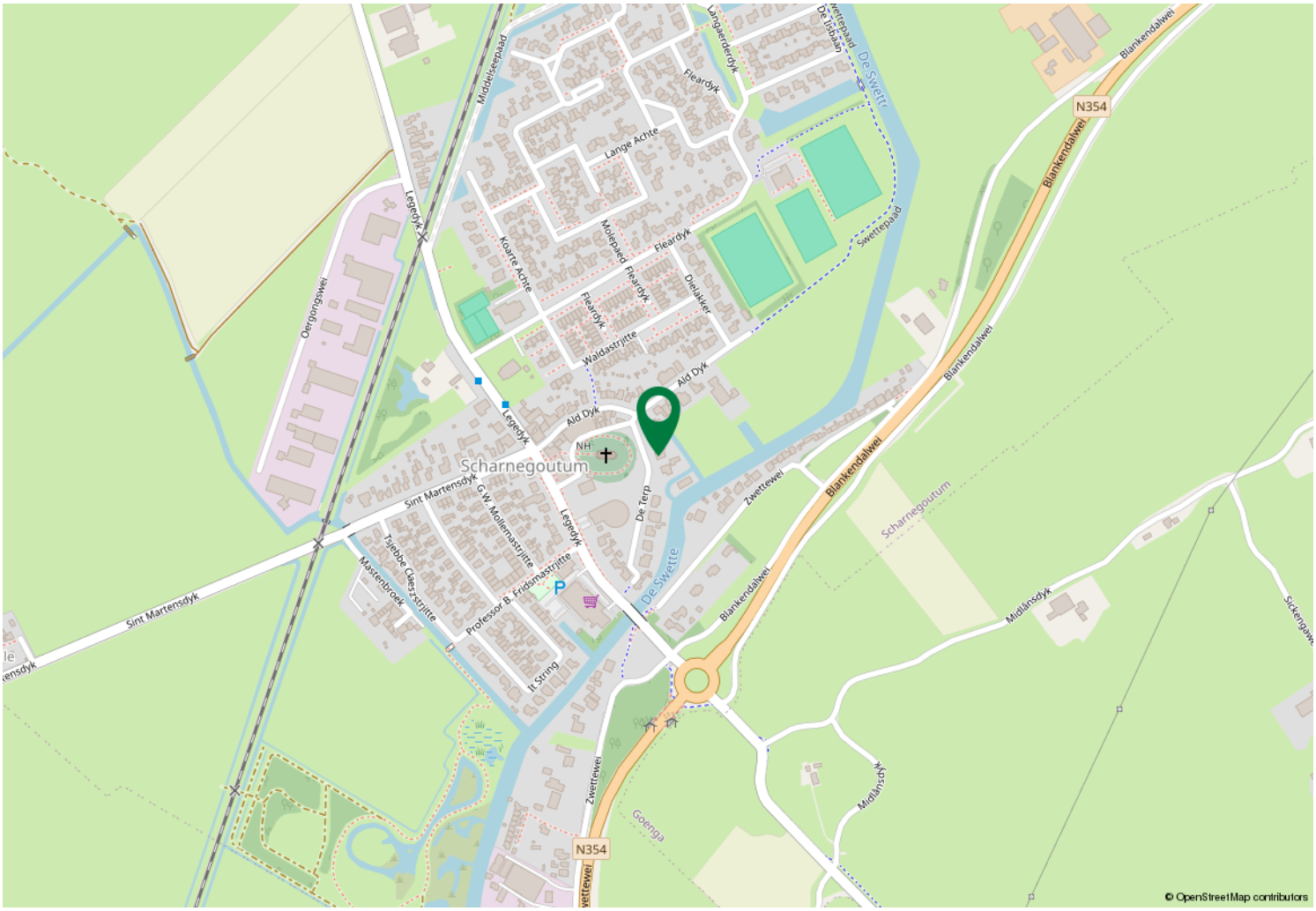
Kadastrale gemeente	Scharnegoutum
Sectie	A
Perceel	1845

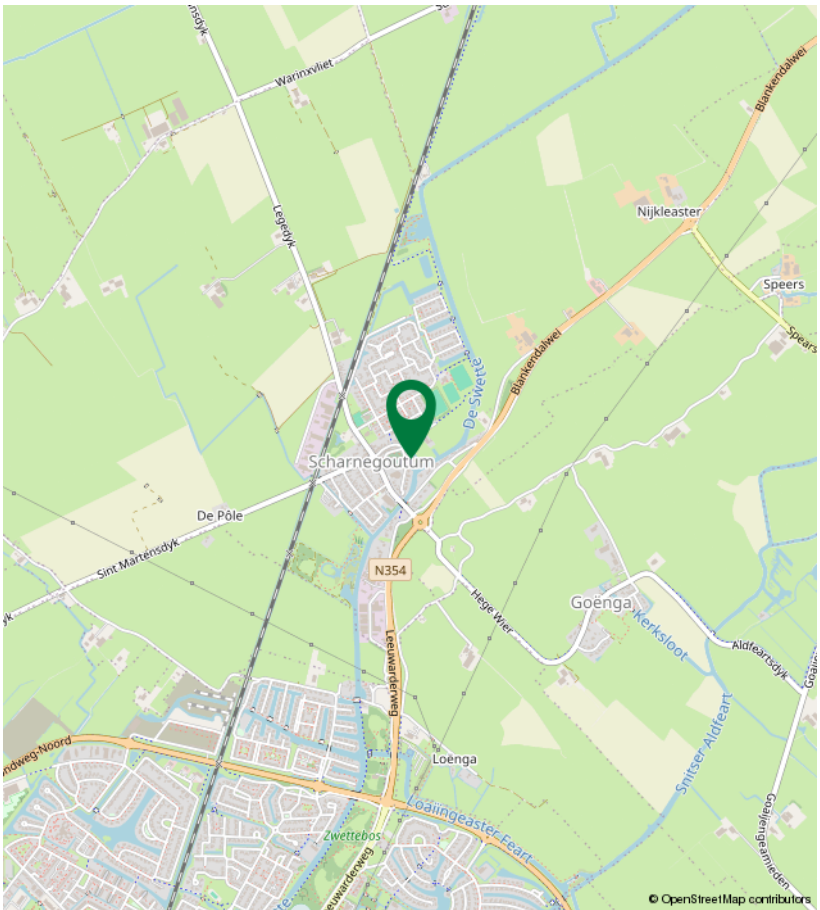
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

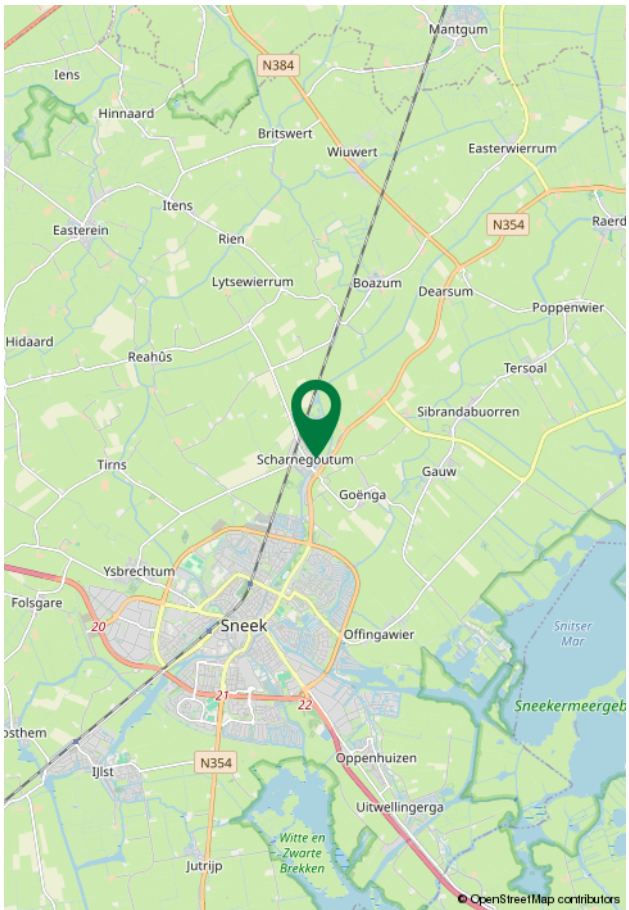
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

LOCATIE OP DE KAART







LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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			
-				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 ophangsysteem				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/scherm)	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 - 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
				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 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.

