

# Vrijstaand WONEN

Wordt dit  
jouw nieuwe  
thuis?



WETTERBIES 22 / KOUDUM



**Wonen aan water**  
Makelaars

WONENAANWATER.NL



# 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

0566 652 402

06 - 502 500 82

sneek@wonenaanwater.nl

WETTERBIES 22 / KOUDUM



## KENMERKEN

Woonoppervlakte  
**126 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**545 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**502 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar  
**1997**

Tuin ligging  
**zuidwest**

Aantal kamers  
**5**

Aantal slaapkamers  
**3**

Energie label  
**A**

BEKIJK DE WONING  
OMSCHRIJVING  
OP PAGINA **4**



Wij helpen je graag verder!

Wil je meer informatie of  
een afspraak plannen?  
Bel naar 0566-652402



ONTMOET HET  
TEAM VAN



# Omschrijving

WETTERBIES 22 / KOUDUM

Vrijstaande woning met als extra een bijzonder mooie tuinkamer, direct gelegen aan open water en met prachtig vrij, landelijk uitzicht!

Zowel recreatieve- als permanente bewoning is hier toegestaan!

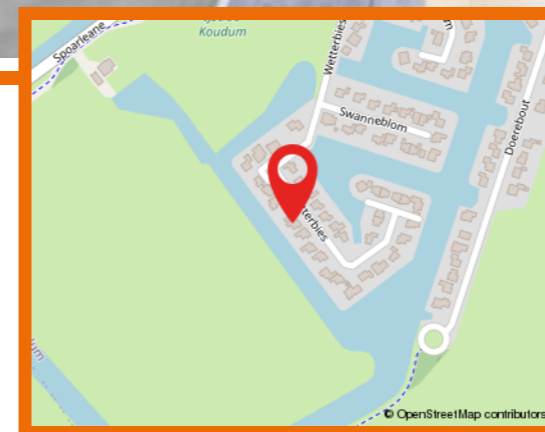
Deze woning is gelegen op werkelijk een zeer uitzonderlijke locatie! Direct aan open vaarwater, op een zeer rustige woonstand! Landelijk vrij uitzicht over het water en de weilanden richting Molkwerum. Hier is het echt genieten van Hollandse luchten, water- en weidevogels en de stilte... Wat een mooie plek om te verblijven!

Functionele woning, traditioneel en solide gebouwd. Opvallende architectuur met o.a. een doorlopend dakvlak tot maaiveld hoogte aan de oostzijde met 3 grote ramen, ter hoogte van de keuken. Dit gegeven zorgt voor een chique en bijzondere uitstraling! Daarnaast is de woning aan de achterzijde flink uitgebouwd ten behoeve van een ruime tuin-/eetkamer, uitgevoerd met grote raampartijen en een schuifpui en dus weids uitzicht en veel lichtinval! De totale grootte van woonkamer, tuinkamer en eetkeuken gezamenlijk, bedraagt nu ca. 63 m<sup>2</sup>.

De woning is voortdurend zorgvuldig onderhouden en derhalve in prima staat van onderhoud. Het sanitair is recent gemoderniseerd, zowel het toilet op de begane grond, als de badkamer. In 2013 is een nieuwe keuken geplaatst, in hoekopstelling, met veel bergruimte en inbouwapparatuur. In 2020 zijn er 16 zonnepanelen geplaatst en aan de zonzijde is veel buitenzonwering aangebracht (elektrisch bedienbaar). Ook het buiten schilderwerk is voortdurend en tijdig uitgevoerd. Kortom, de woning is zo te betrekken!

Het perceel grond is totaal groot 545 m<sup>2</sup>, waarbij de achtertuin uitstekend op de zon is georiënteerd. De tuin is keurig netjes aangelegd en v.v. meerdere leuke terrassen, waaronder een mooi vlonderterras aan de waterkant. Maximale privacy! Hier ziet je echt de avondzon langzaam aan de horizon verdwijnen....

De eigen aanlegoever is ca. 15,5 meter lang, voldoende ruimte derhalve voor het aanleggen van meerdere boten! Vanaf hier is groot zeilwater, zoals de Morra en de Fluessen, snel en goed bereikbaar (staande mastroute). De walbeschoeiing is recent volledig vernieuwd en in het water zijn tevens een aantal meerpalen geplaatst. Ook is er een praktische sleephelling aangelegd.



**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 0566 652 402 of mail naar [info@wonenaanwater.nl](mailto:info@wonenaanwater.nl)

# Extra Informatie

## INDELING

Begane grond: Hal/entree met toilet, bijkeuken/wasruimte, water- en tuin gerichte woonkamer met aansluitend de tuinkamer v.v. dubbele schuifpui en parketvloer, open keuken met moderne hoekopstelling v.v. inbouwapparatuur, grote in pandige berging (ca. 13 m<sup>2</sup>), direct vanuit de woonkamer toegankelijk.

1e Verdieping: Overloop, erg ruime ouder slaapkamer (ruim 20 m<sup>2</sup>) met brede kastwand, 2e en 3e slaapkamer, badkamer met douche, ligbad, wastafel en 2e toilet.

2e Verdieping: via vlizotrap bereikbaar, ruime zolder (stahoogte).

## Bijzonderheden

\* Keuken geïnstalleerd in 2013, vaatwasser vernieuwd in 2021. Tevens extra kookgroep geplaatst t.b.v. inductie koken in de toekomst.

\* Mechanische ventilatiebox vernieuwd in 2015.

## Overig:

\* Bouwjaar 1997.

\* Inhoud ca. 502 m<sup>3</sup>.

\* Woonoppervlak ca. 126 m<sup>2</sup>.

\* Perceelgrootte 545 m<sup>2</sup>.

\* Glasvezelkabel.

\* 16 Zonnepanelen geplaatst in 2022.

\* Buitenzonwering.

\* Energielabel A.

\* Koudum beschikt op korte afstand over een treinstation.

\* Overdrachtsbelasting 2 % (permanente bewoning) of 10,4 % (recreatieve bewoning).

\* Heerlijk rustige locatie, met schitterend vrij uitzicht!

## Onroerendzaakbelasting

€ 620,51

## Waterschapslasten

€ 747,00 gebaseerd op 2 persoons huishouding, € 650,74 gebaseerd op 1 persoonshuishouding.

## Rioolrechten

€ 211,24.

## Gasverbruik

Jaarverbruik gas ca. 1.500 m<sup>3</sup>. Netto elektra verbruik ca. 236 Kwh.

# Extra Informatie

## Huidige bestemming

Zowel permanente- als recreatieve bewoning toegestaan. Huidige gebruik is permanente bewoning.

## Kabel

Ja.

## Riolering

Ja.

## Alarm

Geen alarm aanwezig.

## Zonwering

Elektrisch bedienbare screens en uitvalscherms (doek vernieuwd) aanwezig.

## Algemene bouwaard

Overwegend traditioneel gebouwde woning.

## Dak

Zadeldak gedekt middels beton pannen. Dakbedekking aanbouw vernieuwd in 2020. Zonnepanelen geplaatst in 2020, vermogen 320 Wp.

## Gevels

Spouwmuurgevels, opgetrokken in baksteen, gevels deels red-cedar hout betimmering. Pui red cedar achtergevel vertoont aantal zwakke plekken.

## Kozijnen

Hardhouten kozijnen.

## Schilderwerk

Buiten schilderwerk begane grond wordt voorjaar 2025 nog uitgevoerd. Verdieping in goede conditie.

## Vloeren

Beton vloeren. 2e verdieping houten vloer.

## Plafonds

Spuit-/sauswerk op bovenliggende betonvloer, verdieping gipsplaten plafonds.

## Asbest

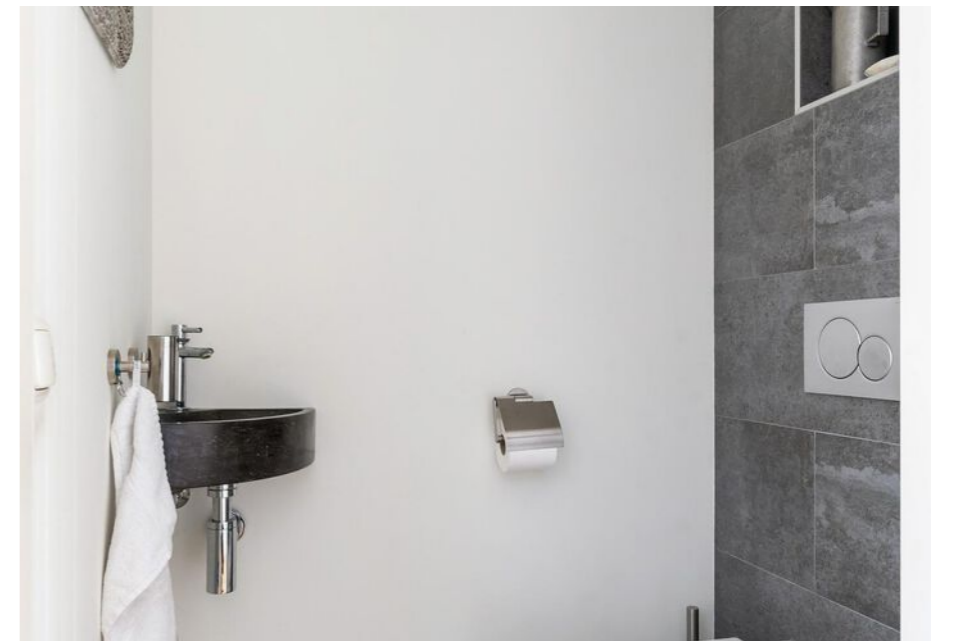
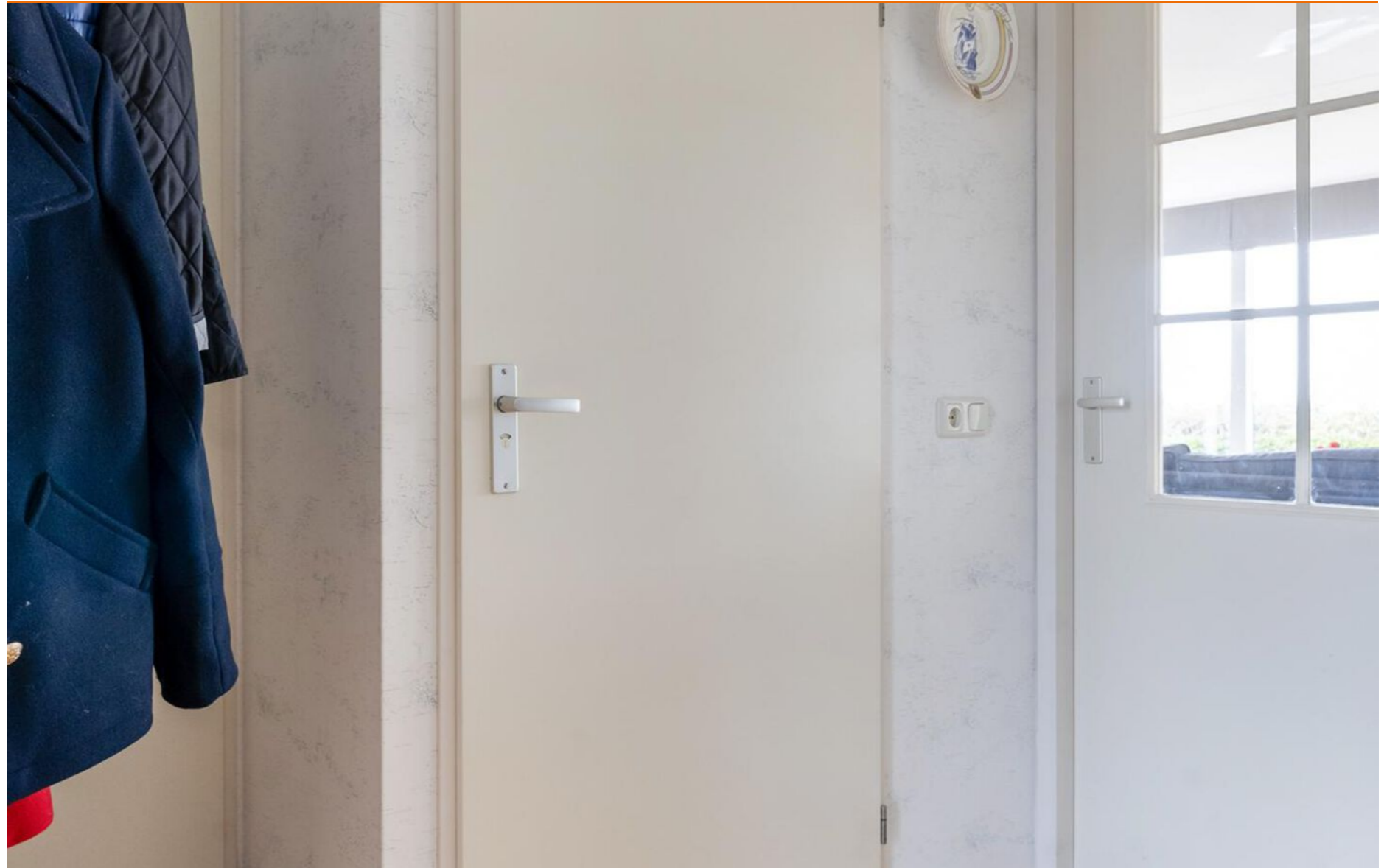
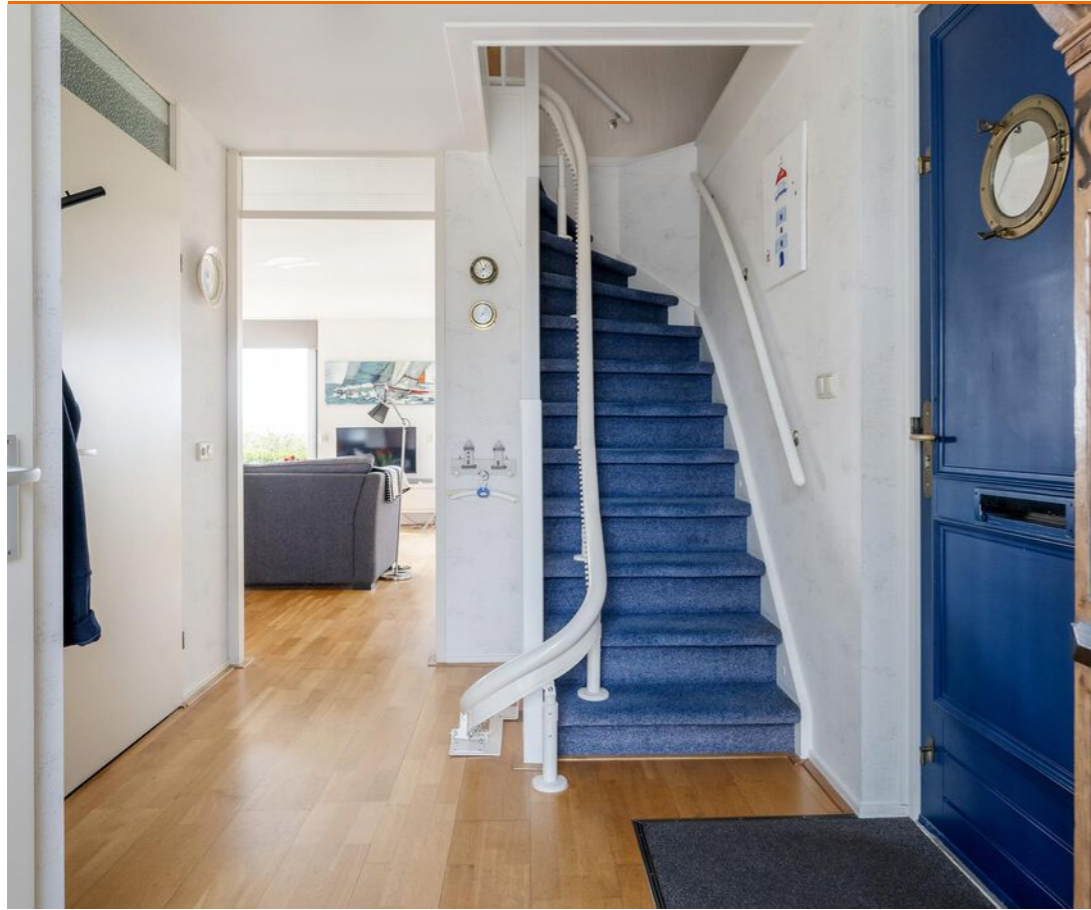
Geen asbest aanwezig.

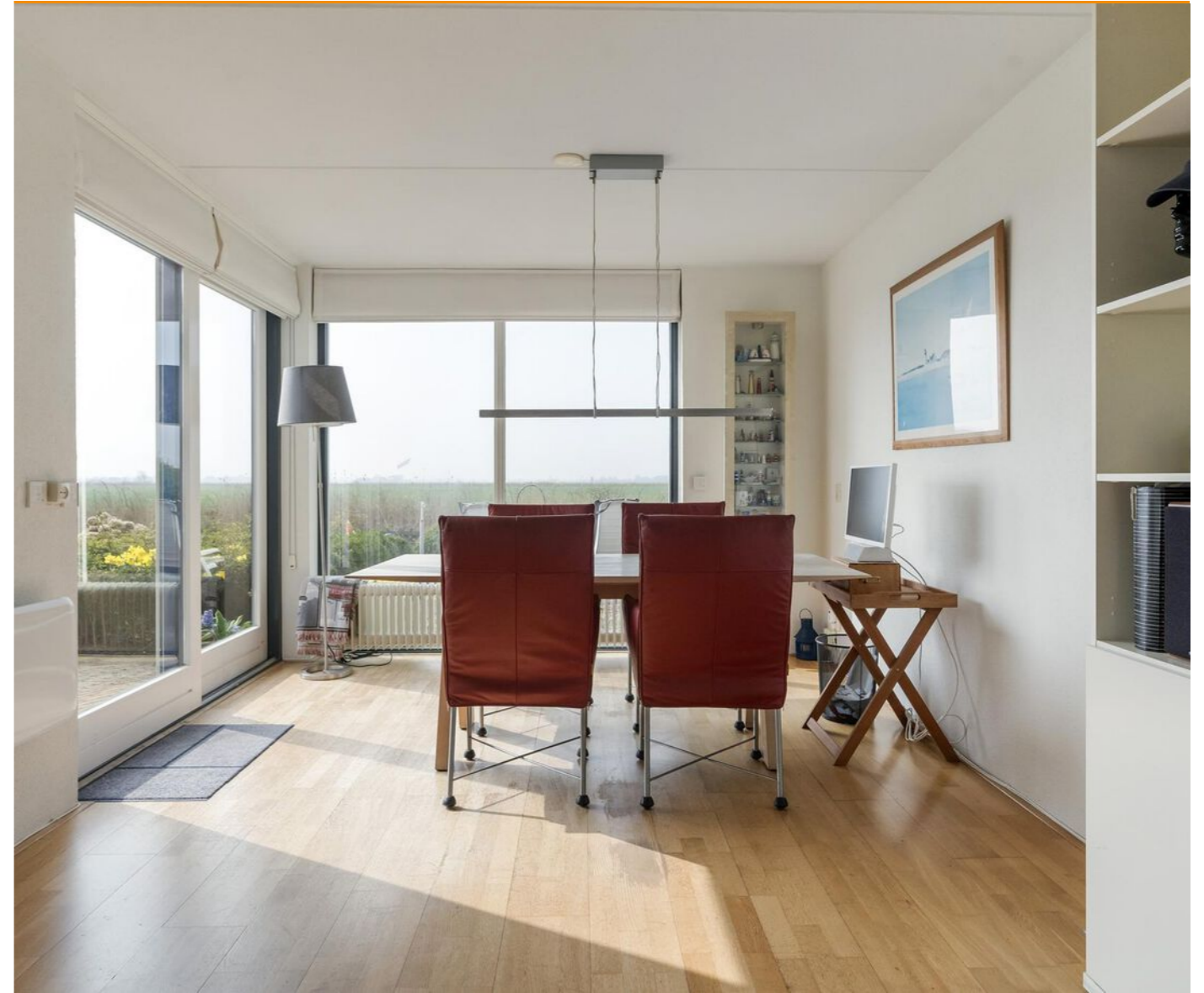
## Erfdienstbaarheden

Strook van ca. 3 meter water over de volle breedte van het perceel in eigendom, belast met recht van doorvaart ten behoeve van wederzijdse burens. Derhalve ook dit perceel bevoorrecht met dezelfde erfdiensbaarheid.

## Kruipruimte

Ja; toegangsluik in garage/berging en trapkast.

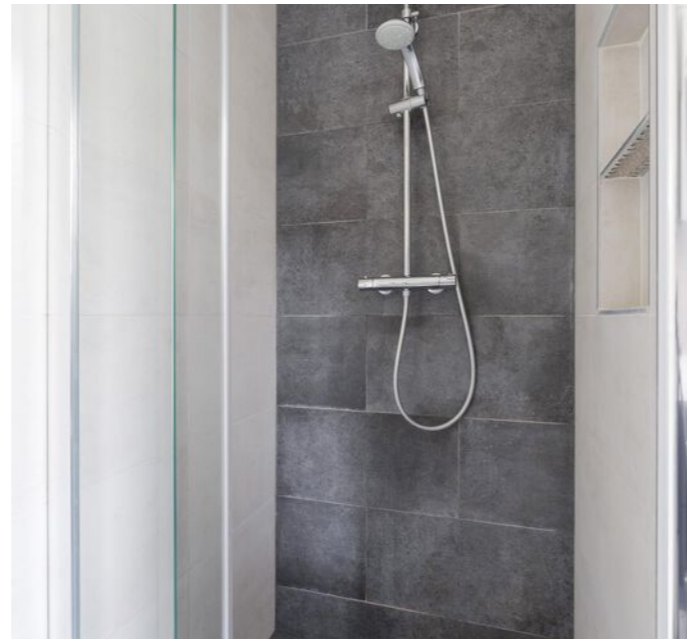
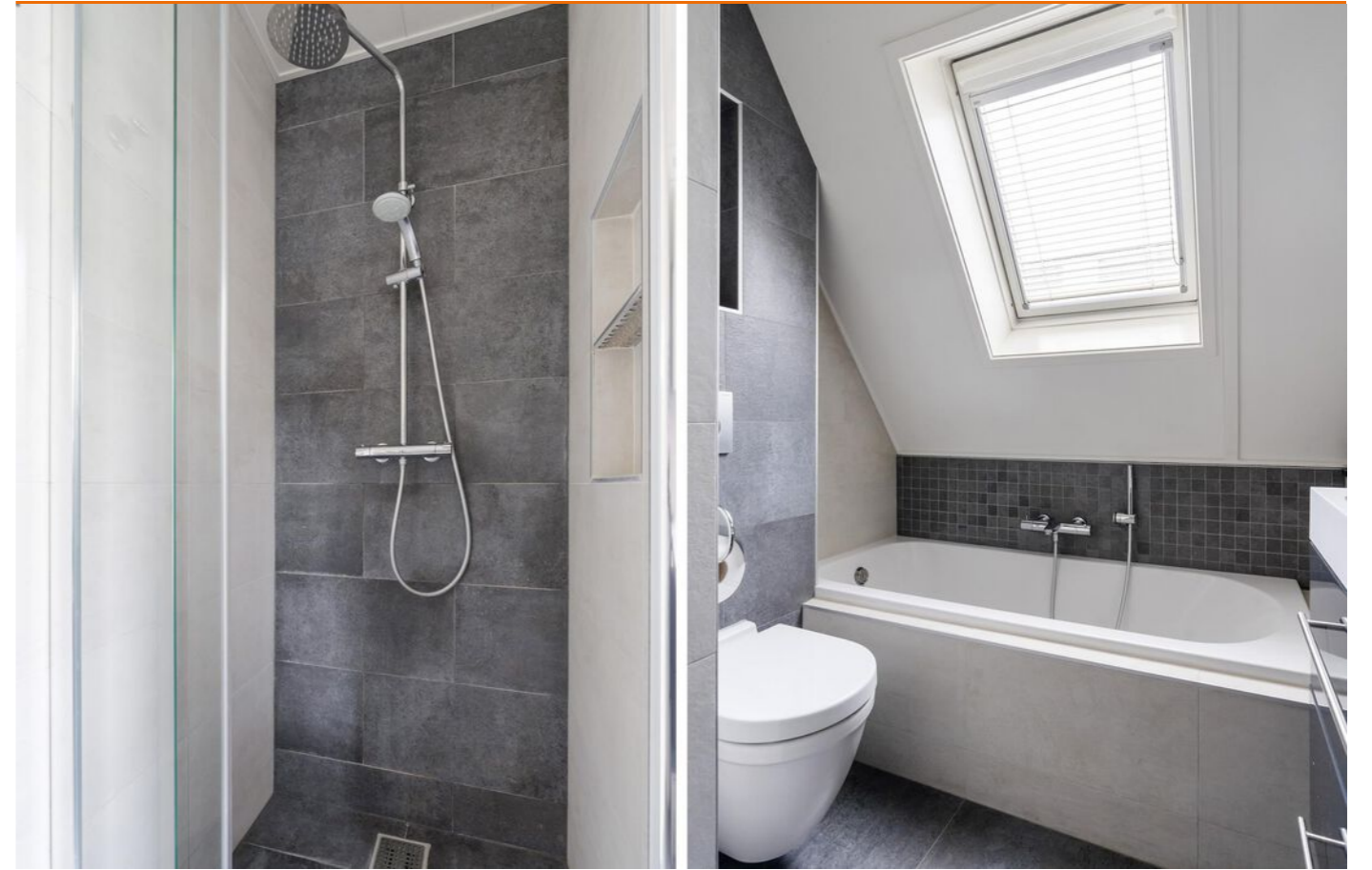












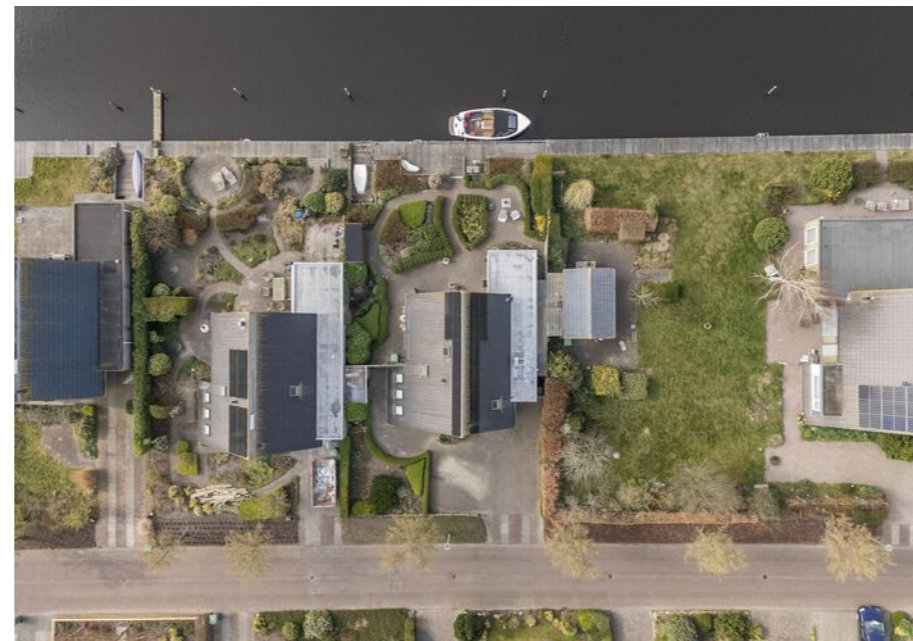








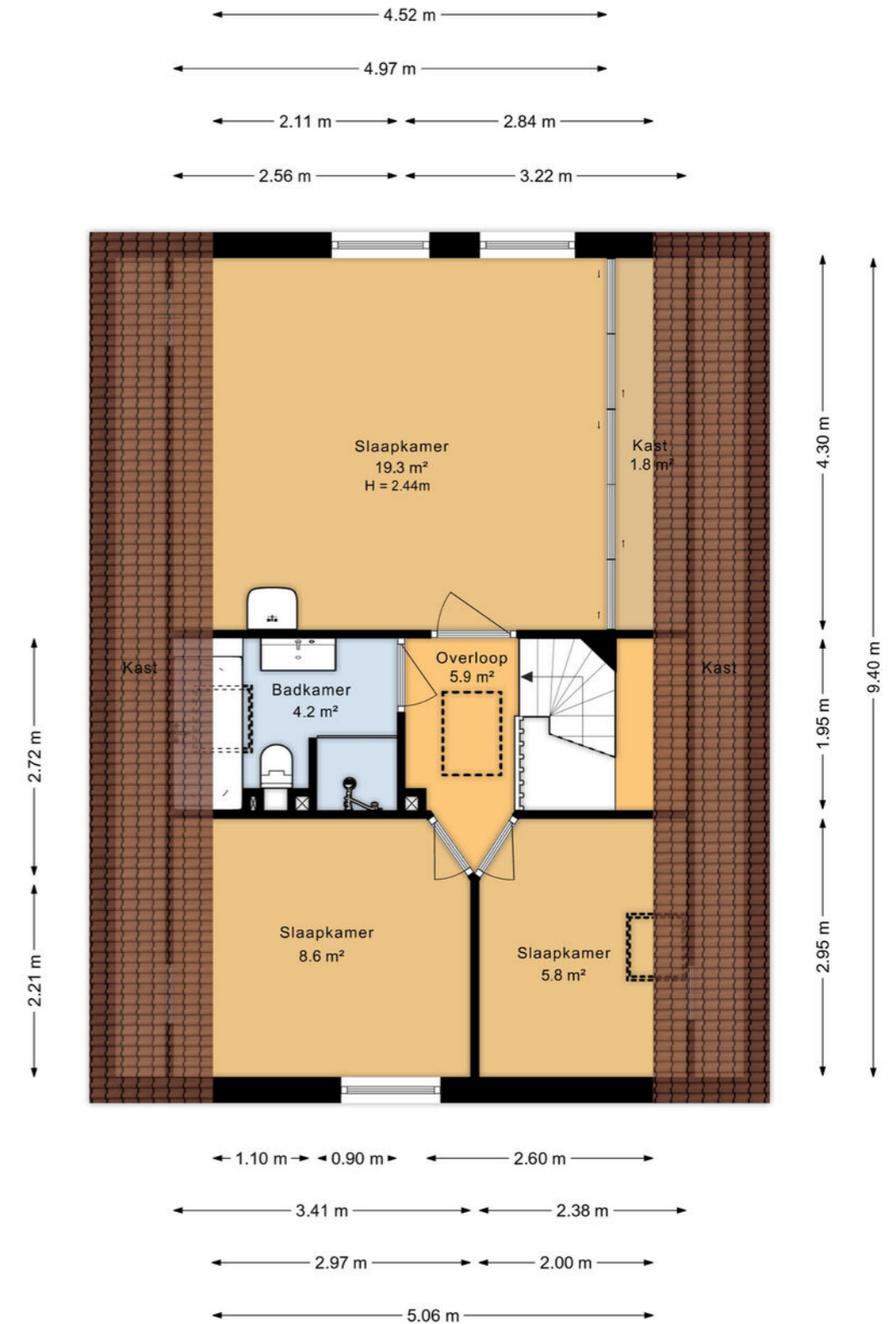




# Plattegrond begane grond

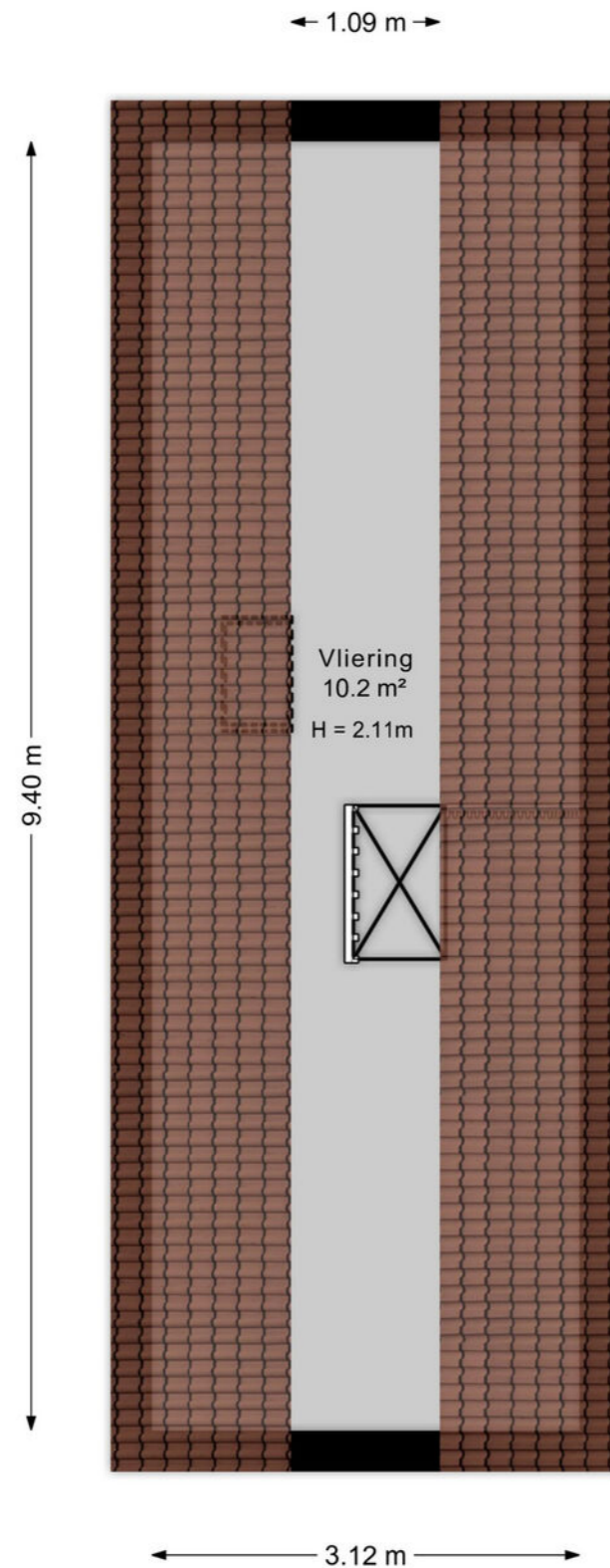


# Plattegrond 1e verdieping

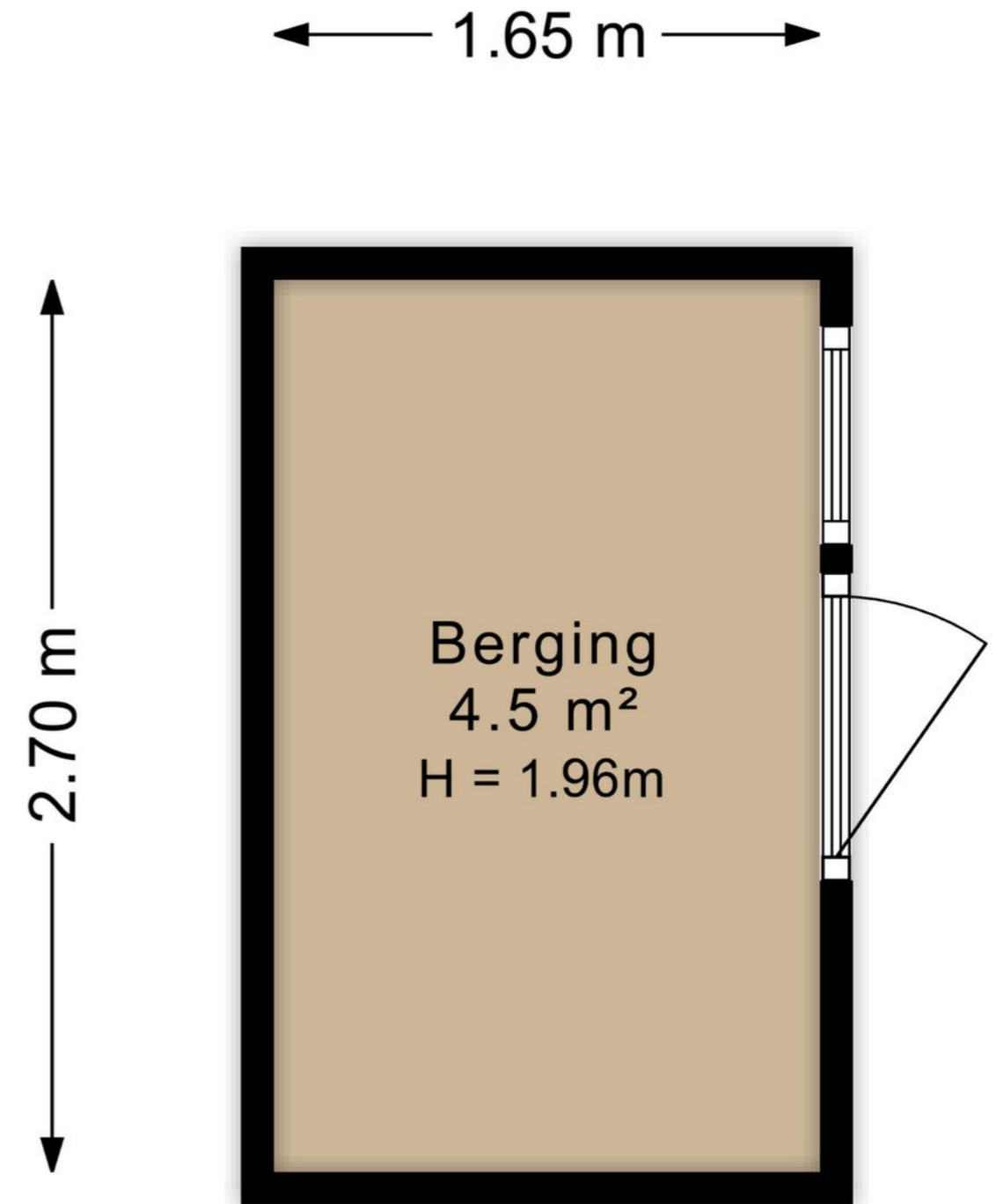




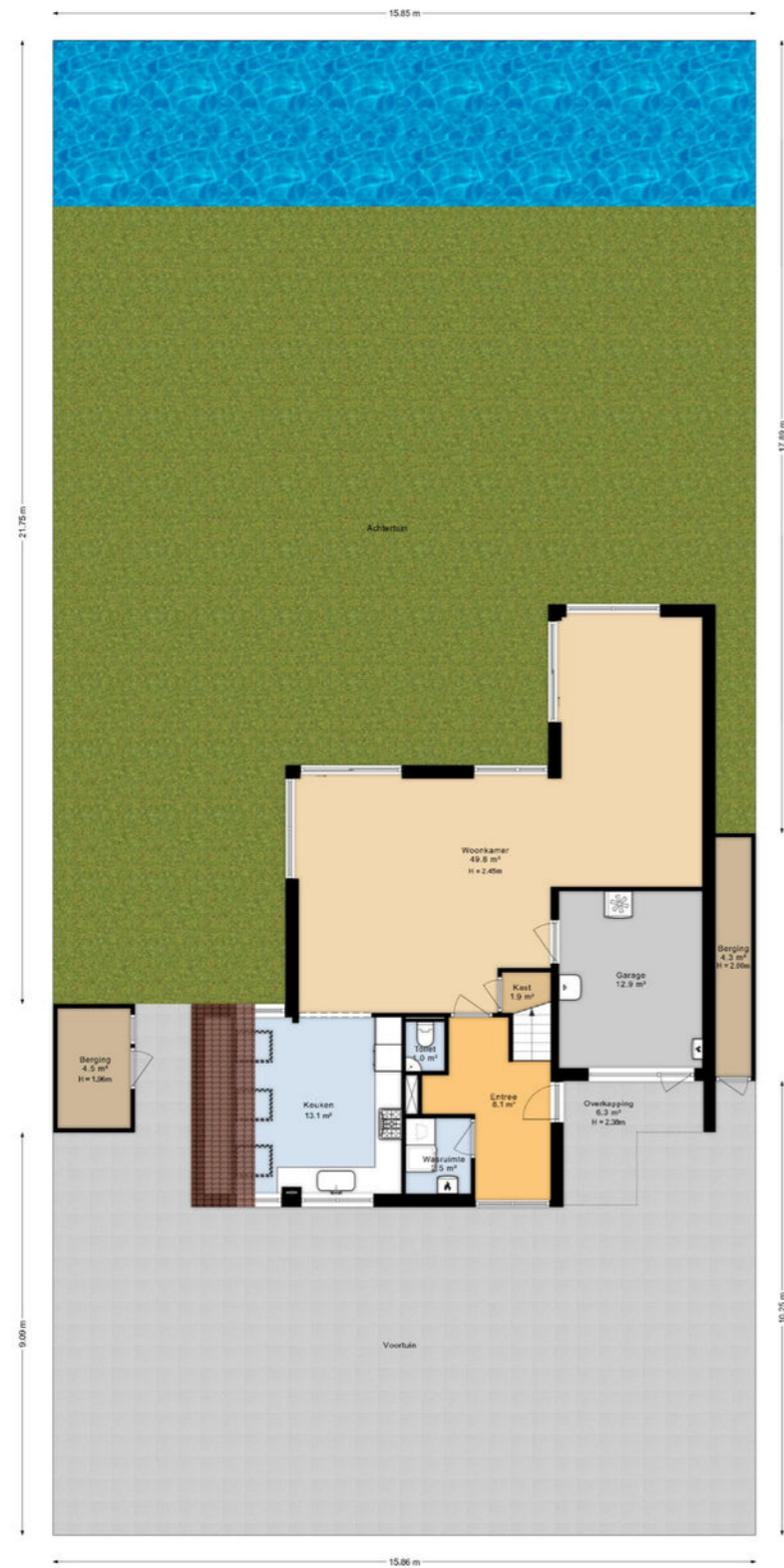
# Plattegrond zolder



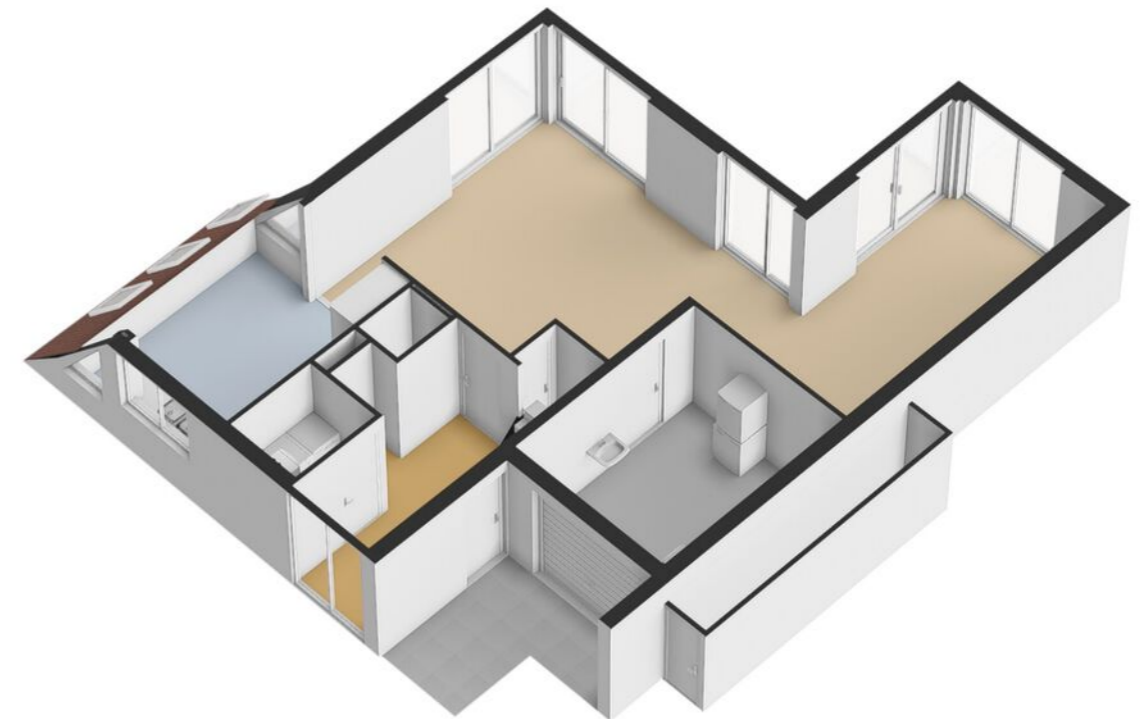
# Plattegrond berging



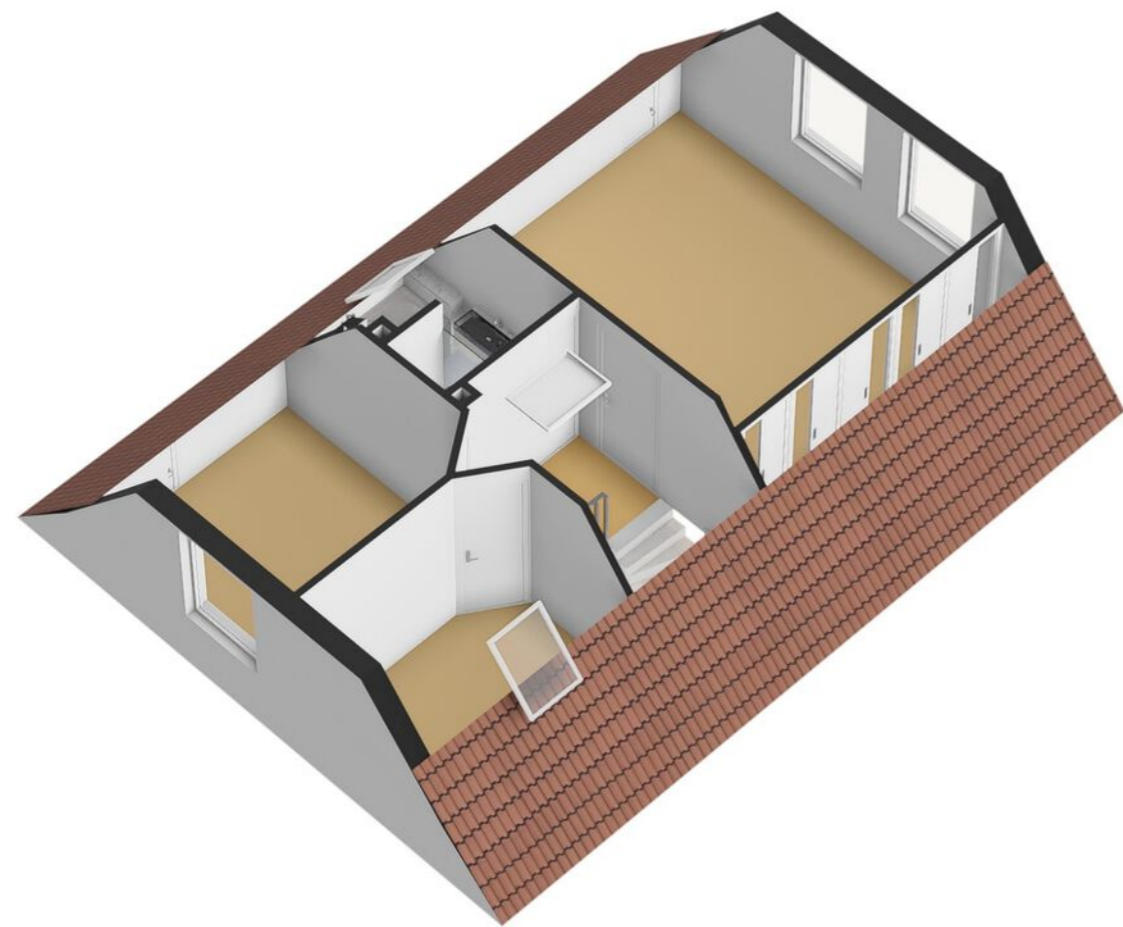
# Plattegrond situatiedkaart



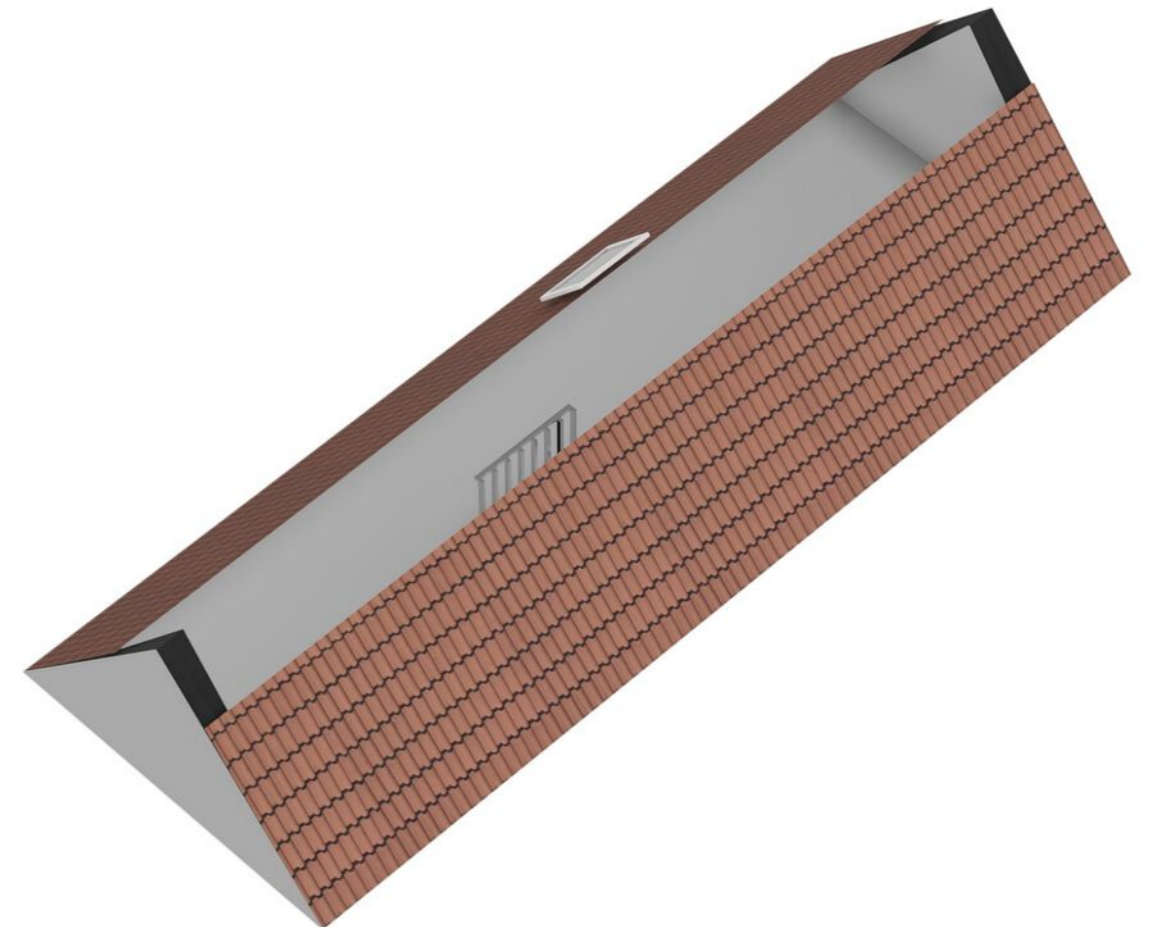
# Plattegrond begane grond 3D



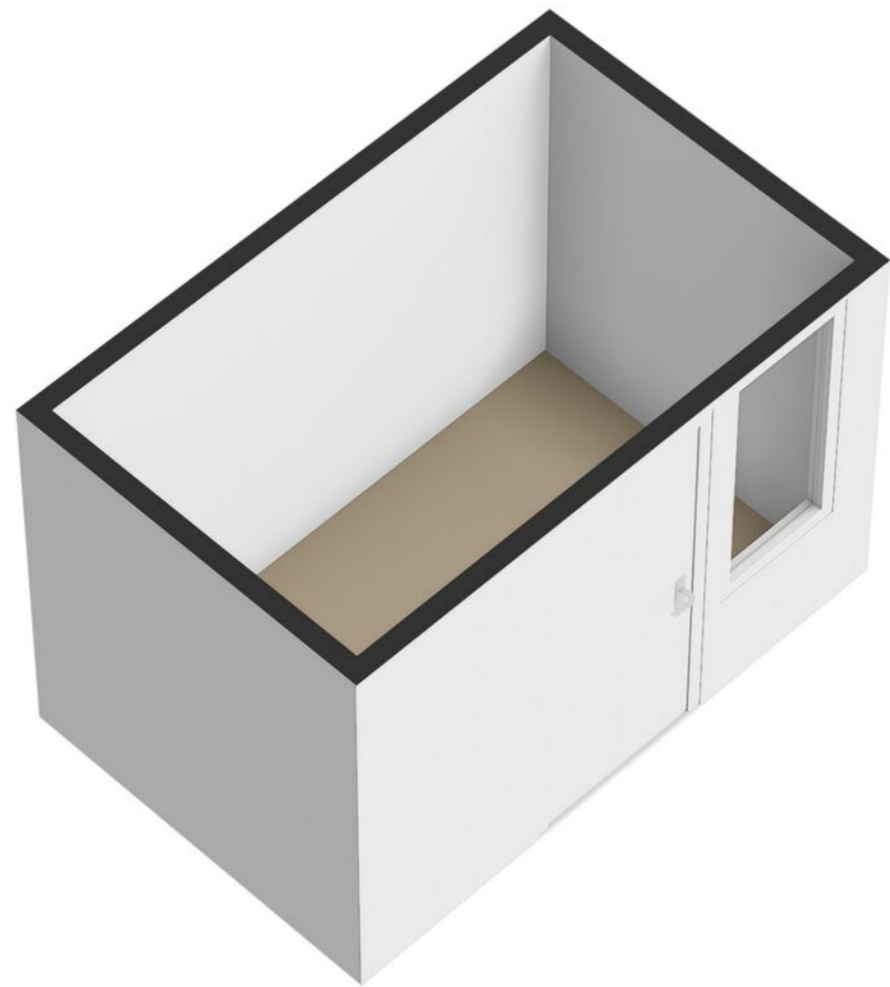
# Plattegrond 1e verdieping 3D



# Plattegrond zolder 3D



# Plattegrond berging 3D



# Kadaster



# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Wandlamp kamer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten		X	
- Stellingen in garage, gedeeltelijk	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Vouwgordijnen woonkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Elektrische plaat verwarming	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Extra koelkast en vriezer in garage		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Plankjes metaal	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Wastafelmeubel en spiegelkastje slaapkamer	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Isolatieplaat garagedeur	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Verlichtingszuil steiger	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

# Vragenlijst

## Bijzonderheden 1 A.

Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?

Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 B.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? (Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Nee

Zo ja, welke zijn dat?

## Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? (Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

## Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

## Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

## Bijzonderheden 1 F.

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdiensbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 G.

# Vragenlijst

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? Nee

## Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? Nee

Zo ja, hoe lang nog?

## Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? Nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? Nee

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? Nee

## Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

## Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening? Nee

## Bijzonderheden 1 L.

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? N.v.t

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?  
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

# Vragenlijst

## Bijzonderheden 1 M.

Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burea, zoals erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.) Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

## Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? Nee

Zo ja, toelichting:

## Bijzonderheden 1 O.

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 P.

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 Q.

Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? Nee

Zo ja, waarom?

## Bijzonderheden 1 R.

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.) Nee

Zo ja, waarom?

## Bijzonderheden 1 S.

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag) Permanente bewoning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? Ja

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

# Vragenlijst

## Gevels 2 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? Nee

Zo ja, waar?

## Gevels 2 B.

Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? Nee

Zo ja, waar?

## Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? Ja

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Is er sprake van volledige isolatie? Niet bekend

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?

## Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd? Nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

## Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: Dak uitbouw is in 2020 vernieuwd

Overige daken: 1997

## Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)? Nee

Zo ja, waar?

## Dak(en) 3 C.

Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? Nee

Zo ja, waar?

# Vragenlijst

## Dak(en) 3 D.

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? Nee

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

## Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: Ja

Overige daken: Niet bekend

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:

Overige daken:

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: Niet bekend

Overige daken: Niet bekend

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

## Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting:

## Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting:

## Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal) Hout

## Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? De buitenkozijnen bgg worden binnenkort geschilderd  
Eerste étage is mij niet bekend

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Jurjen Wielinga gaat dit doen



# Vragenlijst

## Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten? Ja

Zo nee, toelichting:

## Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? Ja

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?

## Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing? Ja

Zo ja, welk type glas?  
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst) HR+

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? Ja

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

## Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?  
(Denk aan lekkende ruiten.) Ja

Zo ja, waar? Uitbouw woonkamer. Deze wordt binnenkort vervangen

## Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

# Vragenlijst

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.) Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie? Niet bekend

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Is er sprake van volledige isolatie? Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? Nee

Zo ja, waar?

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk? Ja

Is de kruipruimte droog? Meestal

Zo nee of meestal, toelichting: Het is mij niet bekend.

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Nee

Zo ja of soms, toelichting:

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? Nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

# Vragenlijst

## Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

Cv installatie  
Airco in de slaapkamer

Is/zijn de installatie(s) eigendom? Ja

Zo nee, toelichting:  
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s): Ketel: Nefit Topline

Airco Fujitsu

Type(nummer) van de installatie(s): CV HRC 25/CW4

Airco split 3,5 KW

Installatiedatum van de installatie(s): CV 2011

Airco 2015

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? CV oktober 2023

Airco augustus 2024

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Energie service friesland

Klimaattechniek  
friesland

## Installaties 7 B.

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden of de installatie functioneert niet goed)

Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

## Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden? Nee

Zo ja, welke?

## Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? Nee

Zo ja, waar en welke?

## Installaties 7 E.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? Nee

# Vragenlijst

Zo ja, waar?

## Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning? Nee

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:

warm water:

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

## Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? Nee

Zo ja, welke?

## Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? Ja

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? Nee

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: 16

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? Ja

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.) 320 Wp maximaal

Functioneren alle zonnepanelen? Ja

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? Canadian Solar Inc. CSIH-320MS HiDM (1000V) (11/2018)

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? Ja

Zo ja, welke? Sems portal

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: 2020

Installateur: H.J. de Vries

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? Ja

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar: 2024

Aantal kWh: 3858.10kWh

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? 10 jaar

# Vragenlijst

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? Nee  
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?  
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

## Installaties 7 I.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/  
rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? Niet bekend

## Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst  
gebruikt? Niet bekend

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? Niet bekend

## Installaties 7 K.

Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder  
de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/  
schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.) Ja

Zo ja, wanneer en welke onderdelen? In 2013 bij installatie  
nieuwe keuken is er aan  
leidingen gewerkt.  
In 2019 extra kookgroep  
tbv inductie in de  
toekomst

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? Nee

Zo ja, welke?

## Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Blijft deze achter?

## Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? Ja

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? Ja

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? 2015 nieuwe afzuigbox  
gemonteerd

Hoe oud is dit systeem ongeveer? Het systeem is van 1997  
maar in 2015 vernieuwd

## Installaties 7 N.

# Vragenlijst

Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? Nee  
(Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting,  
verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

## Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? 8 jaar, de één is ouder  
dan de andere

## Sanitair, riolering en keuken 8 A.

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten,  
gootstenen en kranen? Ja

Zo ja, welke? Kleine beschadiging op  
wastafelmeubel

## Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer? 2016

## Sanitair, riolering en keuken 8 C.

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten,  
gootstenen en kranen goed door? Ja

Zo nee, welke niet?

## Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? Ja

## Sanitair, riolering en keuken 8 E.

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken,  
stankoverlast, lekkages, etc.? Nee

Zo ja, welke?

## Sanitair, riolering en keuken 8 F.

Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of  
dergelijk aanwezig? Nee

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

## Sanitair, riolering en keuken 8 G.

# Vragenlijst

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? 2013  
Lichte gebruikssporen op keukenkastjes

## Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? 2013  
Vaatwasser 2021

Functioneert alle inbouwapparatuur? Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

## Sanitair, riolering en keuken 8 I.

Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) Nee

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

## Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning? 1997

## Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/ gaskachels, asbestgolfplaten e.d.) Nee

Zo ja, welke en waar?

## Diversen 9 C.

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? Nee

## Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning? Nee

Zo ja, waar?

## Diversen 9 E.

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen) Nee

# Vragenlijst

## Diversen 9 F.

Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? Nee

## Diversen 9 G.

Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering) Nee

## Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd? Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

## Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? N.v.t

## Diversen 9 J.

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) Nee

Zo ja, waar?

## Diversen 9 K.

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? Nee

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

## Diversen 9 L.

Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn) Nee

# Vragenlijst

Zo ja, waar?

## Diversen 9 M.

Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? Nee

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

Zo ja, in welk jaartal?

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

## Diversen 9 N.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? Nee

Zo ja, welke?

## Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet? Nee

## Diversen 9 P.

Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? Ja

Zo ja, welke label? A

## Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? 620

Belastingjaar? 2025

## Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde? 581000

Peiljaar? 2024

## Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? 747

Belastingjaar? 2024, aanslag was voor 2 personen, per 1 augustus verlaagd en werd het aanslagbedrag €650,74

# Vragenlijst

## Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) 455

Belastingjaar? 2025 voor één persoon

## Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: 0

Elektra:

Water: 21

Stadsverwarming:

Anders: Gas en elektra is één bedrag

Te weten: 235

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): 1502 december 2023- december 2024

Elektriciteit hoog (kWh):

Elektriciteit laag (kWh):

Elektriciteit totaal (kWh): 236 kWh: 2550kWh min 2314 kWh teruglevering

Water (m3): 80

Stadsverwarming (GJ):

Anders:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 2 tot 14 juli 2024 daarna 1 met regelmatige logees

## Vaste lasten 10 F.

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.) Nee

Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:

Duur:

## Vaste lasten 10 G.

# Vragenlijst

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?

Heeft u alle canons betaald? N.v.t

Is de canon afgekocht? N.v.t

Zo ja, tot wanneer?

## Vaste lasten 10 H.

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? Nee

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? Nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

## Vaste lasten 10 I.

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? Nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

## Garanties 11 A.

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? Ja  
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Zo ja, welke? Fabrieksgarantie zonnepanelen  
Onderhoudscontract cv Energie service Friesland

## Nadere informatie 12 A.

# Vragenlijst

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

Het is in de afgelopen 25 jaar zo'n 3 keer voorgekomen dat bij stormachtige westenwind en extreem harde regenbuien, er wat water op de vensterbank lag in de grote slaapkamer achter.  
We hebben nooit kunnen achterhalen waardoor dat kwam. We dachten door de extreme weersomstandigheden!  
Het is een fijn huis op een prachtige plek waar we met veel plezier hebben gewoond!

# Waterkenmerken

- Oeverlengte:** Ca. 15,50 meter.
- Aanlegsteiger:** Meerpalen geplaatst.
- Vaardiepte:** Ca. 1.50 meter.
- Vaarverbinding:** Staande mastroute.
- Overig:** Wal beschoeiing over gehele lengte vernieuwd.



# Notities

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

# 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 eigen of gehuurde 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 eind van de jaren '20 van de twintigste eeuw bekend in Friesland. Het is een belangrijk stuk Friese folklore en traditie. Aan de wedstrijd mogen 14 schepen meedoen met daarop 14 personen aan bemanning. De skûtsjes vertegenwoordigen alle een dorp of stad. Dit evenement vindt in de zomer plaats en is geweldig om mee te maken.



# Koudum



Koudum vervult een centrale functie in de regio door voorzieningen op het gebied van onderwijs (zowel basis- als voorgezet onderwijs), dienstverlening, sportverenigingen en recreatie. Het dorp deelt een treinstation met het naastgelegen dorp Molkwerum en is daarmee zowel over het spoor, de weg, als het water uitstekend bereikbaar.

Ervaar de cultuur door de Martinikerk in het dorpscentrum van Koudum te bezoeken. Of geniet op de Friese meren van eindeloos veel watersportmogelijkheden zoals varen, zeilen, suppen en flyboarden.

Koudum, 'het warme hart' van Zuidwest Friesland'. Met zijn centrale ligging in het zuidwesten van Friesland aan de Friese meren: de Morra en de Fluessen, is Koudum een aantrekkelijk dorp om te wonen, maar ook om vakantie te vieren. Het is een ideale uitvalbasis voor je watersportvakantie of wandel- en fietstochten door het schitterende (Gaasterlandse) landschap.

In het knusse centrum vind je gezellige winkeltjes om daarna lekker een hapje te eten of een drankje te doen bij één van de horecagelegenheden.

## Wist je dat...

- Het dorp telt ca. 2.750 inwoners
- Een echte specialiteit uit het dorp zijn "Koudumer Beantsjes" (sperzieboontjes)
- Er zijn meerdere jachthavens, campings en vakantieparken in de nabije omgeving
- Zeilles mogelijk voor jong en oud





# Hypotheeken & Verzekeringen



## De 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 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!

[hypotheeken@wonenaanwater.nl](mailto:hypotheeken@wonenaanwater.nl)  
0566 - 65 24 02

## 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 in het centrum van Sneek aan het Oud Kerkhof 4, bij Wonen aan water Makelaars en Makelaardij Sneek.



## 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@wonenaanwater.nl](mailto:verzekeringen@wonenaanwater.nl)  
0566 - 65 24 02

# Onze experts

**Wil jij een deskundige makelaar die jouw passie voor de Friese wateren deelt? Dan ben je bij Wonen aan water Makelaars aan het juiste adres.**

## Dé makelaar met verstand van de Friese wateren

Het kopen of verkopen van een woning aan de Friese wateren vergt unieke expertise. Wij hebben daarom niet alleen oog voor de woning, maar ook voor de vaarroute die er langs loopt.

## Passie voor de Friese wateren

Als watersportliefhebbers kennen wij alle Friese wateren als onze broekzak. Wij weten al meer dan 25 jaar waar potentiële kopers naar op zoek zijn.

## Jouw koper in onze database?

Steeds meer mensen ontdekken de magie van de Friese wateren. De woningen aan het water zijn daarom erg gewild. Wij beschikken over een uitgebreide internationale database. Wellicht hebben wij jouw koper al gevonden!

## Wonen aan water strategie

De verkoop van een woning aan het water vergt een specifieke aanpak. Ons mediateam zorgt ervoor dat jouw woning op het hoogste niveau gepresenteerd wordt. Daarnaast zetten wij de unieke Wonen aan water marketingstrategie in om de juiste doelgroep in zowel Nederland als het buitenland te bereiken.

Ben jij benieuwd hoe wij jouw (recreatie) 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 helpen je graag verder!



**Anne Stenekes**

NVM Makelaar / Taxateur



**Theo Groen**

NVM Makelaar



**Eveline Rhee**

NVM Makelaar



**Jinke Koopmans**

Medewerker binnendienst



**Wendel van der Zee**

Medewerker binnendienst

**0566 652 402**

[info@wonenaanwater.nl](mailto:info@wonenaanwater.nl)  
[wonenaanwater.nl](http://wonenaanwater.nl)



# Ook de snel de waarde van jouw woning weten?

Vraag dan vrijblijvend een verkoopadviesgesprek aan



ZIEN WE ELKAAR SNEL?



**Wonen aan water Makelaars**

Oud Kerkhof 4 , 8601 EE Sneek

0566 652 402 | [info@wonenaanwater.nl](mailto:info@wonenaanwater.nl)



vastgoedcert  
gecertificeerd



WONENAANWATER.NL