

# Landelijk WONEN

Wordt dit  
jouw nieuwe  
thuis?



MOARRAWEI 3 / ABBEGA



**Makelaardij  
Sneek**

\* aan vaarwater

\* 190 m<sup>2</sup> woonoppervlak

Tel. 0515-431543

[info@makelaardijsneek.nl](mailto:info@makelaardijsneek.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 overzichtelijk 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



Anne Stenekes

06-50250081

0515-431543

info@makelaardijsneek.nl

## MOARRAWEI 3 / ABBEGA



### KENMERKEN

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

Perceeloppervlakte  
**1981 m<sup>2</sup>**

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

Bouwjaar  
**1958**

Tuin ligging  
**rondom**

Aantal kamers  
**4**

Aantal slaapkamers  
**2**

Energie label  
**C**

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

MOARRAWEI 3 / ABBEGA

Schitterend wonen op een magnifieke plek, landelijk en direct aan doorgaand vaarwater!

Het betreft hier een goed onderhouden geheel, bestaande uit een riante vrijstaande woning met een woonoppervlak van 190 m<sup>2</sup>, een ruime houten garage (ca. 8 x 5 meter en voorzien van 10 zonnepanelen). Dit alles op een perceel van totaal 1981 m<sup>2</sup> met fraai aangelegde tuin voorzien van veel verschillende soorten fruitbomen. Op ca. 50 meter van het hoofdperceel bevindt zich een extra strook grond van 150 m<sup>2</sup>, die momenteel gebruikt wordt voor opslag en/of als extra parkeergelegenheid.

Wat een bijzondere plek om te wonen! Landelijk en vrij gelegen, prachtig vrij uitzicht over het weidse Friese landschap. Hollandse luchten, rust, vogels, stilte, alles op één plek.

Zeer aantrekkelijk gelegen aan open water, een zogenaamde staande mastroute, aan de zuidzijde van de Bolswardervaart. Deze brede vaart vormt de verbinding tussen Bolsward en IJlst en daardoor is het gehele Friese merengebied gemakkelijk bereikbaar. De Bolswardervaart maakt deel uit van de Elf meren route. De oeverlengte bedraagt ca. 35 meter.

## INDELING

### Begane grond:

hal/entree, toilet, trapopgang, ruime eetkamer (ca. 25 m<sup>2</sup>) met schitterend balkenplafond, houtkachel, dichte (woon) keuken met tuindeur en bijkeuken/berging met wasmachine aansluiting. Riante woonkamer van maar liefst 64 m<sup>2</sup> met houten vloer (eiken toplaag), tuindeuren, houtkachel en badkamer met douche, 2e toilet en wastafelmeubel.

### 1e Verdieping:

overloop met bescheiden keukenopstelling, keurige 2e badkamer met ligbad, 2e toilet, wastafelmeubel, 2 slaapkamers, waaronder zeer ruime slaapkamer/logeerruimte (meerdere slaapkamers mogelijk) met inbouwkast en klein balkon. Ook is de verdieping als bijvoorbeeld B & B te gebruiken...

### Overig:

- \* Totale perceelgrootte 1981 m<sup>2</sup>.
- \* Kade/walbeschoeiing in 2022 vernieuwd (Waterschap).
- \* Glasvezel aanwezig.
- \* Woonoppervlak 190 m<sup>2</sup>.
- \* Mogelijkheden voor een bed & breakfast.



**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](mailto:info@makelaardijsneek.nl)

# Extra Informatie

## Huidige bestemming

Permanente bewoning

## Kabel

Glasvezel aanwezig

## Alarm

Niet van toepassing

## Zonwering

Buitenzonwering aanwezig

## Algemene bouwaard

Overwegend traditionele bouwwijze

## Dak

Kapconstructie gedekt middels keramische dakpannen. Kapconstructie in 2006 gerenoveerd.

## Gevels

Deels steensmuur en (groten) deels spouwmuur.

## Kozijnen

Houten kozijnen

## Schilderwerk

Buitenschilderwerk ca. 3 jaar geleden uitgevoerd.

## Vloeren

Begane grond voorzien van betonvloer.  
Verdiepingsvloer van hout.

## Plafonds

Deels gips en deels balkenplafond.

## Asbest

Voor zover bekend niet aanwezig. Kan op basis van het bouwjaar niet geheel worden uitgesloten.

## Erfdienstbaarheden

Zie voorgaande akte levering en ruilverkavelingsakte.

## Kruipruimte

Ja, toegangsluik aanwezig in de hal.

## Onroerend zaak belasting

€ 615,-

## Waterschapslasten

€ 591,-

## Rioolrechten

€ 190,-

## Gasverbruik

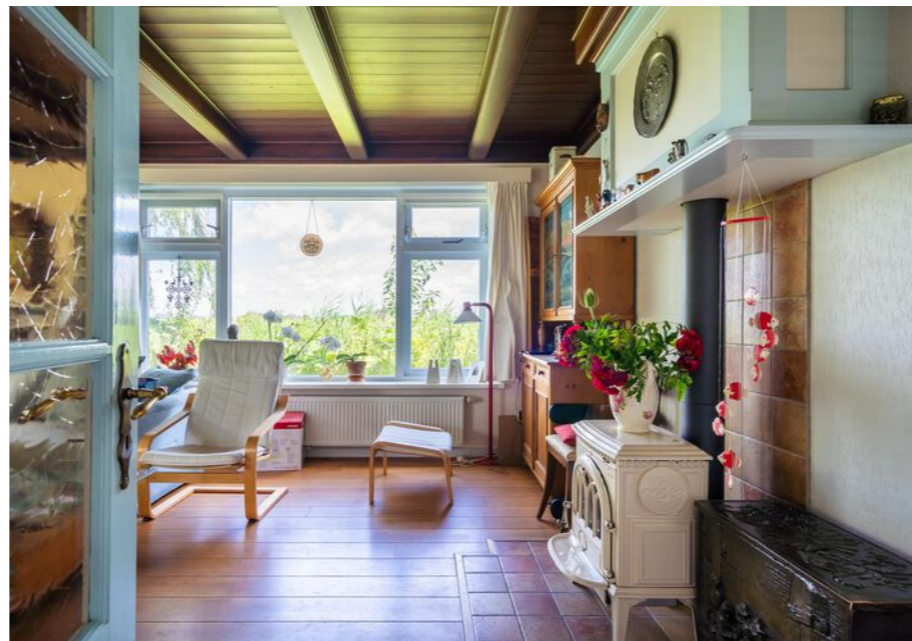
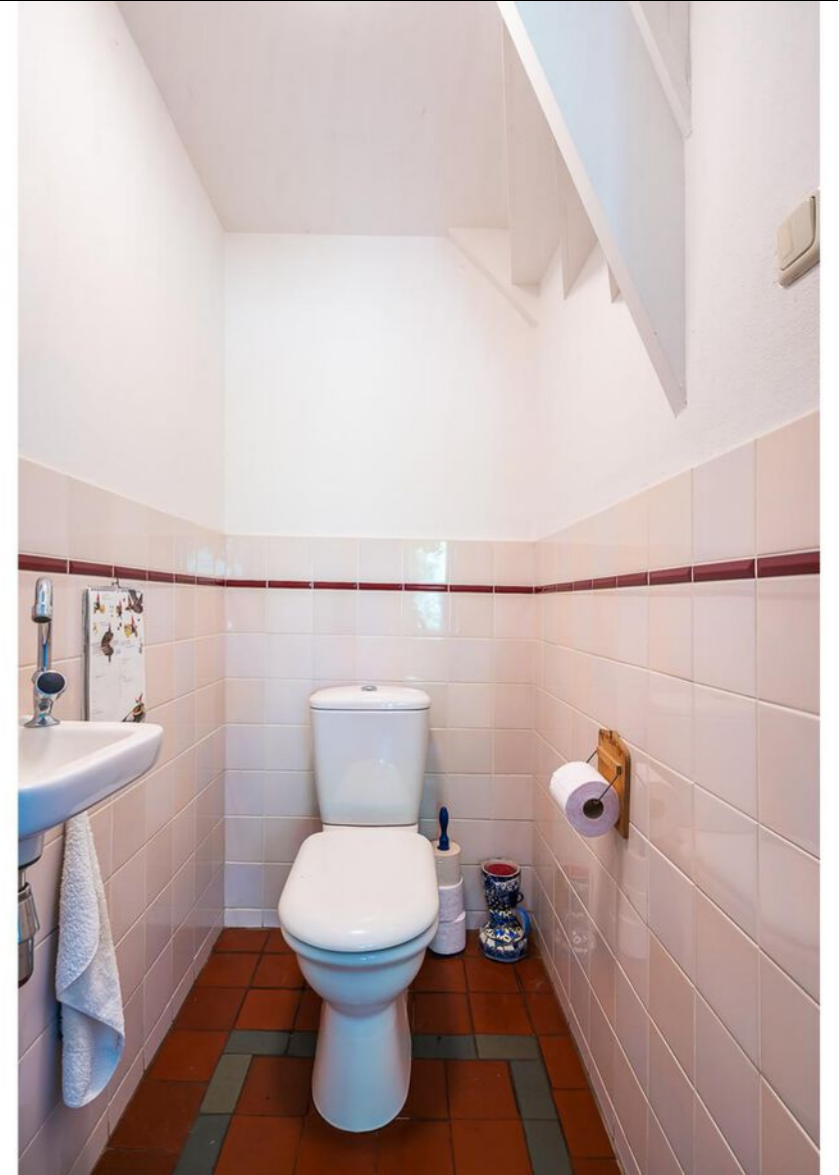
Ca. 1140 m<sup>3</sup> per jaar.

# Extra Informatie

Oorspronkelijke bouwjaar woning omstreeks 1900. De eerste aanbouw is in 1959 uitgevoerd, de 2e in 1969. In 2006 is de woning gerenoveerd.

Onderhoud sloot voor 50% voor rekening bewoners Moarrawei 3. Onderhoud wordt uitgevoerd door de eigenaar/gebruiker van het aangrenzende weiland en onderling verrekend.

Verkopers zijn met burens (Moarrawei 1) overeengekomen dat ze voor 50% bijdragen in het onderhoud van de toegangsweg.

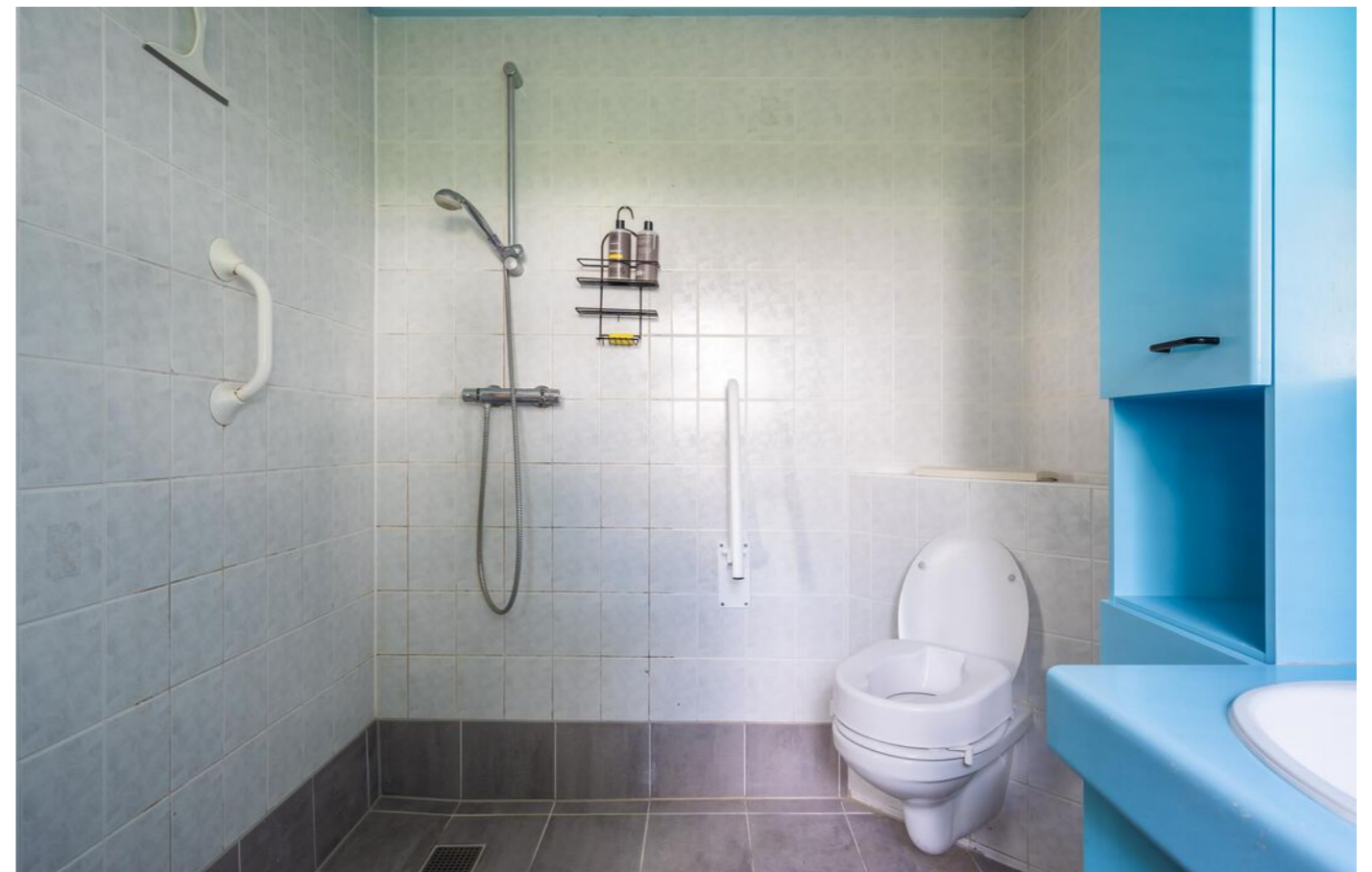


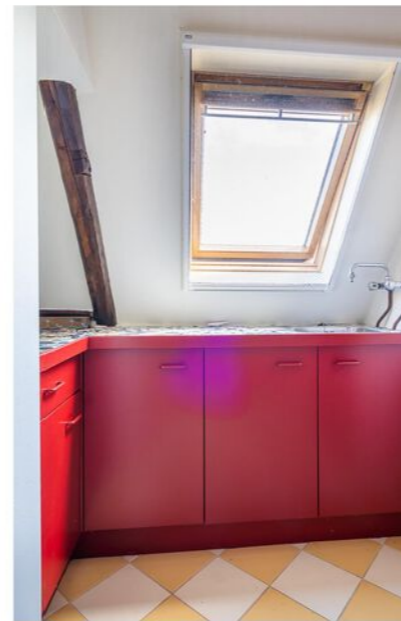


























# Plattegrond Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
www.proland.nl



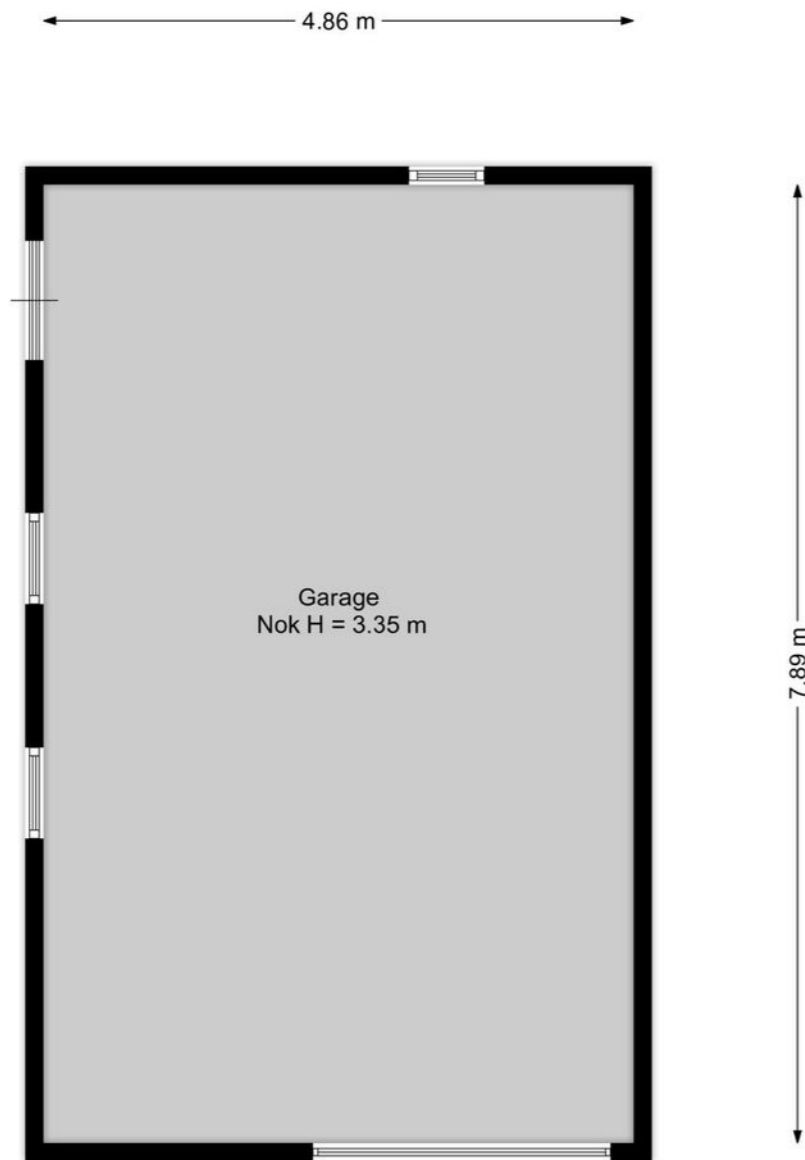
# Plattegrond 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
www.proland.nl



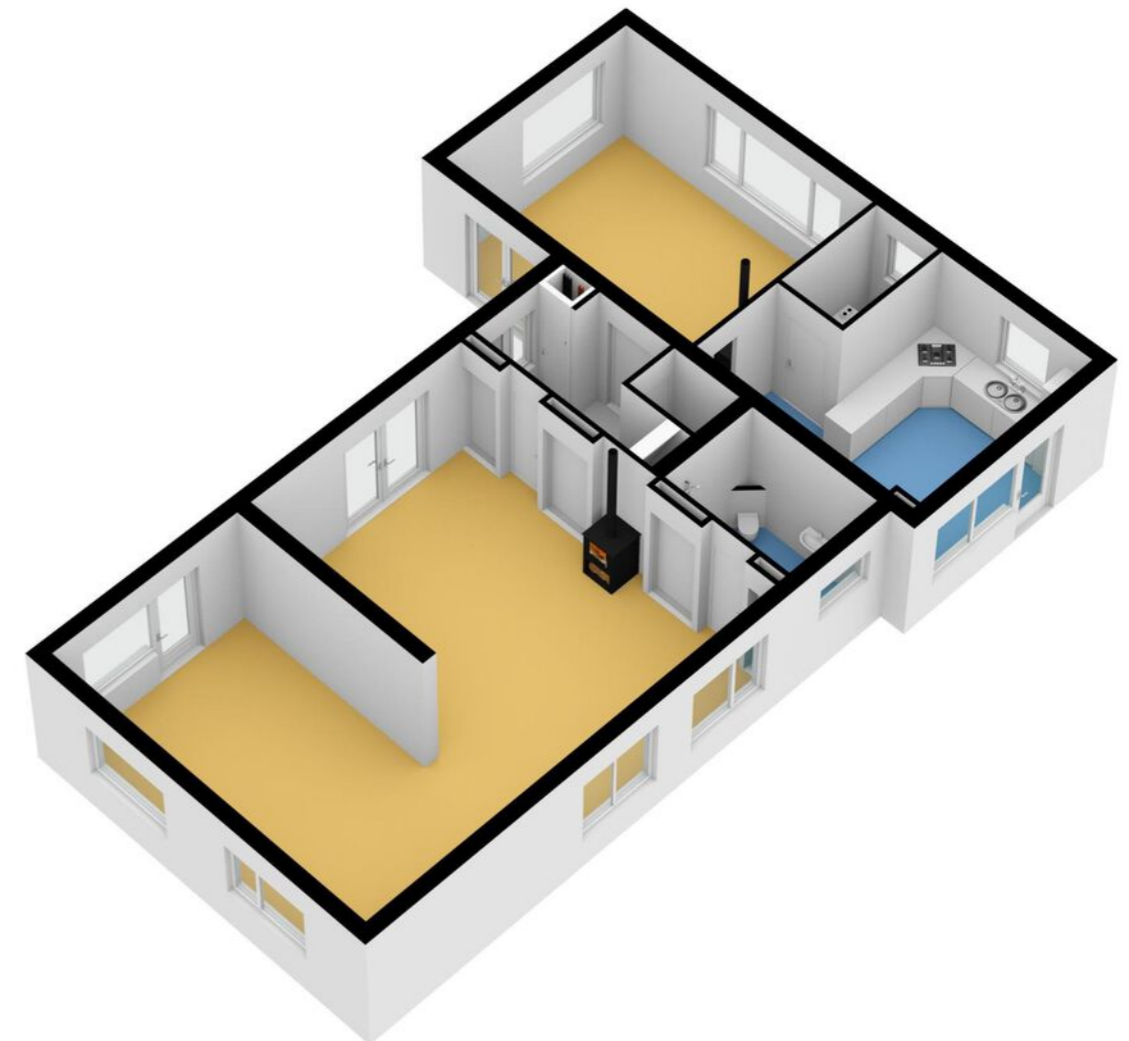
# Plattegrond Garage



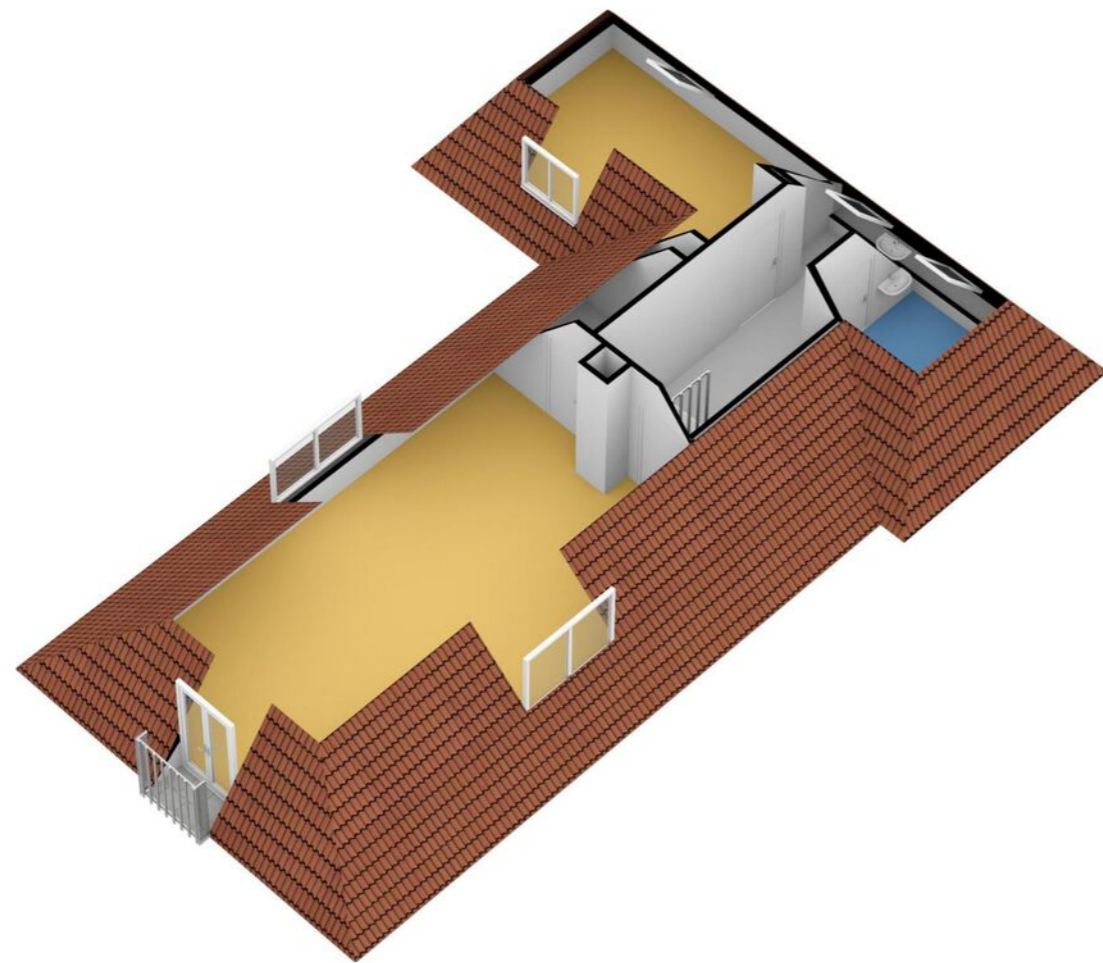
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)



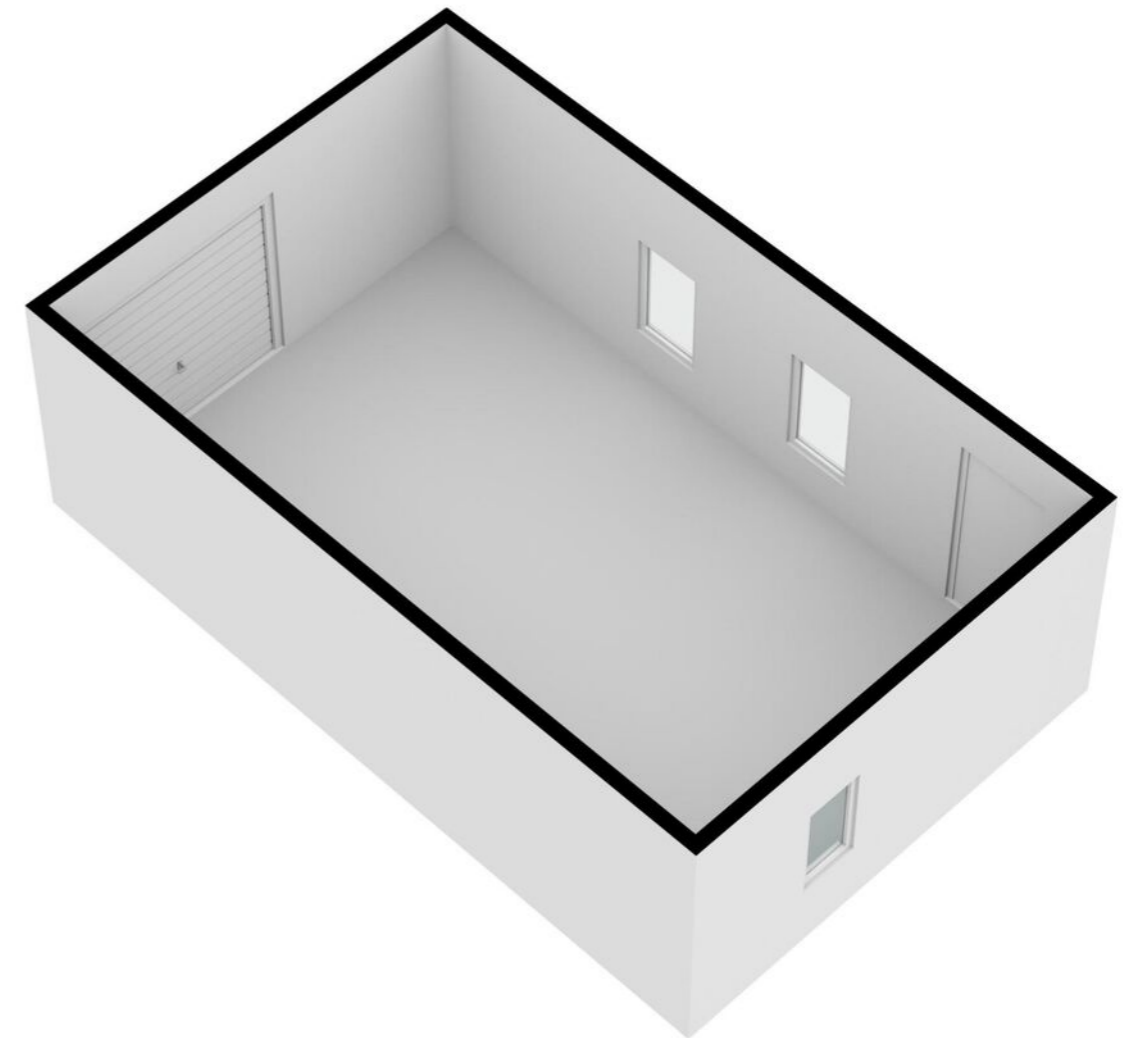
# Plattegrond Begane grond 3D



# Plattegrond 1e verdieping 3D



# Plattegrond Garage 3D



# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
25 Huisnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Heeg  
Sectie K  
Perceel 230

— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

**kadaster**

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 juli 2023  
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.

# Waterkenmerken

- Oeverlengte:** De oeverlengte bedraagt ca. 35 meter.
- Aanlegsteiger:** Kleine steiger aanwezig. Volop aanlegmogelijkheden aan steiger en oever.
- Vaardiepte:** Deze brede vaart vormt de verbinding tussen Bolsward en IJlst en daardoor is het gehele Friese merengebied gemakkelijk bereikbaar. De Bolswardervaart maakt deel uit van de Elf meren route.
- Vaarverbinding:** Zogenaamde staande mastroute, aan de zuidzijde van de Bolswardervaart.



# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- keuken		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- koffiezetapparaat		X	

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<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		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Bepanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuus/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? Ja

Zo ja, welke? wij hebben kleine stukjes grond bijgekocht( inclusief aanpassing begrenzings)

**Bijzonderheden 1 B.**

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

Zo ja, welke zijn dat?

**Bijzonderheden 1 C.**

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

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) erfdienstbaarheden (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
<b>Bijzonderheden 1 H.</b>	
Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?	Nee
Zo ja, hoe lang nog?	
<b>Bijzonderheden 1 I.</b>	
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
<b>Bijzonderheden 1 J.</b>	
Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?	Ja
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?	
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:	
Duur:	ruilverkaveling werd afgesloten toen wij hier 18 jaar geleden kwamen wonen; geen kosten
<b>Bijzonderheden 1 K.</b>	
Is er sprake van onteigening?	Nee
<b>Bijzonderheden 1 L.</b>	
Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Nee
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?	

# Vragenlijst

Zo ja, welke?	
<b>Bijzonderheden 1 M.</b>	
Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening/ kwesties met burens, zoals erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)	Nee
Zo ja, welke is/zijn dat?	
<b>Bijzonderheden 1 N.</b>	
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?	Nee
Zo ja, toelichting:	
<b>Bijzonderheden 1 O.</b>	
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>Bijzonderheden 1 P.</b>	
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?	
<b>Bijzonderheden 1 Q.</b>	
Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Zo ja, waarom?	
<b>Bijzonderheden 1 R.</b>	
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?	
<b>Bijzonderheden 1 S.</b>	
Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)	woning, mogelijkheid om gedeeltelijk al B&B te gebruiken
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?	Ja
Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?	

# Vragenlijst

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

## 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? Niet bekend

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

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? een deel is (vóór onze bewoning) via de spouwmuur geïsoleerd. dit kan wel weer eens opnieuw gedaan worden. het oudste gedeelte is een jaar of vier geleden dmv een isolatiepakket aan de binnenkant geïsoleerd, plus nieuwe kozijnen en glas . de noordkant van de keuken moet nog wel geïsoleerd, evenals de wand van de berging tussen kamer en keuken. oostkant keuken is bij onze renovatie opnieuw opgebouwd

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

Is er sprake van volledige isolatie? Nee

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? vrijwel volledig, zie boven

## 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: dakkapellen; opgebouwd en vergroot bij onze renovatie (2006)

# Vragenlijst

Overige daken: opnieuw opgebouwd bij onze renovatie en geïsoleerd (2006)

## Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)? Ja

Zo ja, waar? vanuit een nepschoorsteen op het oude deel van het huisje. hebben wij uiteindelijk weggehaald, nu geen lekkage meer

## 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?

## Dak(en) 3 D.

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

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? ja zie boven helemaal vernieuwd in 2006

## Dak(en) 3 E.

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

Overige daken: Ja

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? Ja

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: Ja

Overige daken: Ja

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



# Vragenlijst

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? ongeveer drie jaar geleden?

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Haitze Osinga uit Abbega, houdt al het schilderwerk bij

## 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? Nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? bijna helemaal, alleen de openslaande deuren van het oudste deel van het huis hebben we gelaten, op de zuidkant

## Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

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

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

# Vragenlijst

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? Ja

Zo ja, waar? 1 scheur bij de trap, achter de vroegere schoorsteen van de vroegere open haard. deze schijnt oververhit te zijn geweest. wij hebben hier een kachel laten plaatsen . geen ieuwe scheurvorming geweest

## Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

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? Ja

Zo ja, waar? de vloer van de aanbouw boog door voor onze renovatie. deze is verstevigd en is in orde.

## Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie? Ja

# Vragenlijst

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	benedenverdieping is in onze opdracht helemaal geïsoleerd door Tonzon. leidingen onder de vloer zijn later door bewoner geïsoleerd. vloer van het oudste deel is vervangen bij onze renovatie: beton, acht weken drogen of zo iets, dan isolatiemateriaal en houtvloer
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Ja
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	
<b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.</b>	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.</b>	
Is de kruipruimte toegankelijk?	Ja
Is de kruipruimte droog?	Ja
Zo nee of meestal, toelichting:	
<b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.</b>	
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
Zo ja of soms, toelichting:	
<b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.</b>	
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?	Nee
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	
<b>Installaties 7 A.</b>	
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 / warmwater; zonneboiler; twee houtkachels
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja

# Vragenlijst

Zo nee, toelichting: (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/ leaseprijs vermelden)	
Merk van de installatie(s):	CV Intergas Combi Compact HRE zonneboiler: TechniQ-Energy 300L Zonneboiler set houtkachels: Jotul; stoken met hout van eigen terrein
Type(nummer) van de installatie(s):	
Installatiedatum van de installatie(s):	eind 2019
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	cv: september 2022 Zonneboiler wil Feenstra niet onderhouden omdat ze hem niet hebben aangelegd. nog geen oplossing voor gezocht
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Feenstra
<b>Installaties 7 B.</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 bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)	Nee
Zo ja, wat is u opgevallen?	
<b>Installaties 7 C.</b>	
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>Installaties 7 D.</b>	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zo ja, waar en welke?	
<b>Installaties 7 E.</b>	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>Installaties 7 F.</b>	
Heeft u vloerverwarming in de woning?	Nee
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:	

# Vragenlijst

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?

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

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: 10

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.

Functioneren alle zonnepanelen? Ja

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? Boviet All  
BlackMonokristallijn  
Percium 305WP

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

Zo ja, welke? solar Edge

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: eind 2019

Installateur: friesland Solar

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

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar: 2022

Aantal kWh: 203 MWh

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? ?

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? Ja

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? Nee

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

## Installaties 7 I.

# Vragenlijst

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

jaarlijks aan begin herfst  
door Waterlander

## Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? mei 2023

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? Ja

## 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? extra groep bij vernieuwen  
kookplaat en  
extragroepenkastje in  
schuur bij zonnepanelen

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? Nee

Zo ja, welke? niet echt gebrek maar  
soms onhandig: de  
aardlekschakelaar slaat  
nogal snel uit bij onweer.

## Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich? geen paadpaal. wij laden  
onze plug in hybride auto  
op in het gewone  
stopcontact in de schuur

Blijft deze achter?

## Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

## Installaties 7 N.

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

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

# Vragenlijst

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

## Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? enkele jaren

## Sanitair, riolering en keuken 8 A.

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

Zo ja, welke? afsluiting bad moet met de hand worden opgelegd

## Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer? beneden: van voor onze bewoning. wij hebben beperkte aanpassingen gedaan ivm de rolstoel. en een nieuw vloer laten leggen  
boven: 18 jaar

## 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.? Ja

Zo ja, welke? de rioolbuizen aan de westkant van het huis waren wat verzakt. bij de vernieuwing van de walkant (2022) is een groot deel van het riool rond het huis vernieuwd. daarna wat stankoverlast bij bepaalde windstand vanwege aansluiting van de regenpijp op het riool. dit is later verholpen

# Vragenlijst

## 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.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? van voor onze bewoning

## Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? inductiekookplaat en oven ongeveer tien jaar geleden vervangen

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? oudste deel ongeveer 1900; eerste aanbouw 1959; tweede aanbouw 1969

## 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? asbesthouden dak van de schuur is na stormschade (ong 8 jaar geleden) vervangen

## 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.

# Vragenlijst

Is er sprake van loden leidingen in de woning?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>Diversen 9 E.</b>	
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
<b>Diversen 9 F.</b>	
Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Nee
<b>Diversen 9 G.</b>	
Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)	Nee
<b>Diversen 9 H.</b>	
Is de grond verontreinigd?	Nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	
<b>Diversen 9 I.</b>	
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?	
<b>Diversen 9 J.</b>	
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)	Nee
Zo ja, waar?	er zijn op deze buitenlocatie natuurlijk wel muizen en ratten aanwezig. deze moet je niet het huis in lokken door eten te laten rondslingeren. dus alles goed wegbergen. dan geen overlast
<b>Diversen 9 K.</b>	
Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee

# Vragenlijst

Zo ja, waar?	
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?	
Zo ja, wanneer?	
Zo ja, door welk bedrijf?	
<b>Diversen 9 L.</b>	
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
Zo ja, waar?	
<b>Diversen 9 M.</b>	
Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Nee
Zo ja, welke ver-/aankouwen?	
Zo ja, in welk jaartal?	in 2006 is de hele woning gerenoveerd (maar niet verbouwd). door bouwbedrijf Buwalda de Groot. nu in onderhoud bij Bootsma uit Tirns
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	zie boven
<b>Diversen 9 N.</b>	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>Diversen 9 O.</b>	
Is er sprake van glasvezel internet?	Ja
<b>Diversen 9 P.</b>	
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	c
<b>Vaste lasten 10 A.</b>	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	615
Belastingjaar?	2023

# Vragenlijst

## Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde? 581000  
Peiljaar? 01 jan 2022

## Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? 591  
Belastingjaar? 2022

## Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) 460  
Belastingjaar? 2023

## Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: 140  
Elektra: 10  
Water: 20  
Stadsverwarming:  
Anders:  
Te weten:  
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m<sup>3</sup>): 1140 m<sup>3</sup>  
Elektriciteit hoog (kWh):  
Elektriciteit laag (kWh):  
Elektriciteit totaal (kWh): 744 kWh  
Water (m<sup>3</sup>): ?  
Stadsverwarming (GJ): 0  
Anders: kachels gestookt met eigen hout  
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 2 plus regelmatig logees

## Vaste lasten 10 F.

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

# Vragenlijst

Duur:

## Vaste lasten 10 G.

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

Heeft u alle canons betaald?

Is de canon afgekocht?

Zo ja, tot wanneer?

## Vaste lasten 10 H.

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

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? feenstra voor cv ketel. maar wil niet zonneboiler onderhouden dus wellicht een andere zoeken

## Nadere informatie 12 A.

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

# Abbega



Abbega is een dorp in de gemeente Súdwest-Fryslân. Het dorp ligt ten zuidwesten van Sneek, tussen Blauwhuis en Oosthem, aan de Abbegasteropvaart, een zijvaart van Wijmerts.

Het is een klein, vriendelijk dorp met een dorps huis en een actief verenigingsleven. Daarnaast zijn de voorzieningen van IJlst en Sneek op korte afstand gelegen.

Jaarlijks organiseren inwoners van het dorp diverse evenementen en activiteiten.

Ontdek de schitterende natuur en de landelijke omgeving door de vele fiets- en wandelroutes rondom Abbega. Daarnaast vind je in de omgeving van het dorp een ruime keus aan watersportmogelijkheden.

De A7 is op slechts enkele minuten rijden gelegen, waardoor ook de Randstad, via de Afsluitdijk, goed en snel bereikbaar is.

Abbega heeft zelf geen basisschool. Basisonderwijs is o.a. te volgen in Blauwhuis, IJlst en in Folsigare. De basisscholen in deze plaatsen liggen allemaal binnen 10 minuten rijafstand.



## Wist je dat...

- Abbega telt 4 rijksmonumenten.
- Er wonen ca. 265 inwoners in het dorp.
- Het dorp is op een terp ontstaan en was vroeger alleen via het water bereikbaar.
- De kerk van Abbega, Gertruidiskerk, dateert uit 1806.

# Wonen in

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 er op uit met je (huur)boot om een tocht te maken over een van de prachtige meren. Of bezoek de 11-steden met ieder hun 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 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 vind in de zomer plaats en is geweldig om mee te maken.



# De Hypotheekshop Stationskwartier



Wij, de **Hypotheekshop Stationskwartier**, adviseren, bemiddelen en bieden nazorg op het gebied van hypotheek en andere financiële producten. Wij hebben ons vak gemaakt van het adviseren en begeleiden van klanten bij financiële vraagstukken.

Jij bent uniek. Daarom willen we eerst 'alles' van je weten voordat we aan de slag gaan. Jouw persoonlijke situatie is altijd ons vertrekpunt. We geloven dus niet in standaardproducten, maar in een advies dat alleen bij jou past. Alleen dan word je ook een tevreden klant en weten we dat je graag bij ons terugkomt. Het afsluiten van een hypotheek is de belangrijkste financiële beslissing in je leven. Wij helpen je om die beslissing zo goed mogelijk te nemen. Door daarna jouw hypotheek goed in de gaten te houden, zorgen we ervoor dat jouw hypotheek optimaal op je persoonlijke situatie blijft afgestemd. Zodat je dus ook in de toekomst kunt genieten van financiële nachtrust.

[leeuwarden93@hypotheekshop.nl](mailto:leeuwarden93@hypotheekshop.nl) | 058 - 216 20 20  
[hypotheekshop.nl/vestigingen/leeuwardenstationskwartier](https://hypotheekshop.nl/vestigingen/leeuwardenstationskwartier)

## 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 Leeuwarden aan de Stationsweg nummer 16.



## Vrijblijvend & persoonlijk advies voor jou specifieke situatie.

Een eerste gesprek is altijd kosteloos en vrijblijvend. Tijdens dit gesprek nemen we alle tijd voor jou en bespreken we wat we voor jou kunnen betekenen tegen welke kosten. Heimrich en Arjan onze Hypotheekadviseurs, voorzien je van goed en onafhankelijk advies. Maar ook Jildou, commercieel medewerker hypotheek, staat voor je klaar! Met onze jarenlange ervaring kun jij de juiste keuze maken.

# Over ons

Makelaardij Sneek is hét makelaarskantoor van Sneek en Zuidwest Friesland. Met ruim 30 jaar ervaring is Makelaardij Sneek uitgegroeid tot de toonaangevende makelaar in de regio. Elke dag werken wij met grote inzet en vooral veel plezier aan uw woonwensen. Het verkopen of kopen van een huis is een grote stap. Daarom is het fijn om te weten dat u op onze persoonlijke aandacht en deskundigheid kunt rekenen

Want, naast onze vakkennis, bouwen wij structureel aan duurzame klantrelaties. Wij willen het verhaal achter de koop of verkoop van uw pand leren kennen. Wat is uw persoonlijke situatie? Wat zijn uw woonwensen? Waarom wilt u (ver)kopen?

Door een beeld te krijgen van uw persoonlijke ambities en mogelijkheden, kunnen wij de juiste keuzes maken. De combinatie van deze kennis en onze ervaring leidt tot een optimaal resultaat.

Makelaardij Sneek is een laagdrempelig kantoor en beschikt over de mooiste woningetalage, in de binnenstad van Sneek.

Wij zijn een full-service NVM makelaardij, waar u terecht kunt voor verkoop, aankoop, taxaties en hypotheekadvies.

Laat Makelaardij Sneek ook úw makelaar zijn!



**Theo Groen**

NVM Makelaar / Taxateur



**Anne Stenekes**

NVM Makelaar / Taxateur



**Aagje v.d. Veldt-Volberda**

Directiesecretaresse



**Klaske Bosma-Buwalda**

Medewerker binnendienst



**Wendel van der Zee**

Medewerker binnendienst



# Ook snel de waarde van jouw woning weten?

Vraag dan vrijblijvend een gratis waarde-bepaling aan!



ZIEN WE ELKAAR SNEL?



**Makelaardij  
Sneek**

**Makelaardij Sneek**

Oud Kerkhof 4, 8601 EE Sneek

0515-431543 | [info@makelaardijsneek.nl](mailto:info@makelaardijsneek.nl)



MAKELAARDIJSNEEK.NL