



TE KOOP

Tolhusdyk 9 - Sneek

€ 1.225.000 k.k.

smedes
makelaardij



Tekst

Op een unieke locatie aan de rand van Sneek, staat deze riante VRIJSTAANDE WATERVILLA : mooi en vrij gesitueerd, in het groen, aan breed - volwassen - VAARWATER van de Zwette - met een DOORVAARHOOGTE VAN 2.40 meter en een ROYAAL BOTENHUIS + GARAGE...alles GASLOOS/ ENERGIENEUTRAAL en uitstekend/luxe afgewerkt zonder compromis wat deze villa - terecht - bijzonder maakt !

De indeling van deze prachtige woning kunnen wij in het kort als volgt omschrijven:

Overdekte entree en oprit geschikt voor meerdere auto's, hal/entree met moderne toiletinrichting en trapopgang, royale - lichte - woonkamer met schuifpui naar terras en tuin, deels open keukenruimte met uitgebreide-stijlvolle keukeninrichting (KBC) voorzien van diverse hoogwaardige inbouwapparatuur waaronder stoomoven, combi-magnetron, inductie kookplaat met Bora systeem, Quooker, vaatwasser en interne doorloop (stalendeur) naar grote bijkeuken met vaste op maat gemaakte kastenwand + lades met ingebouwde Amerikaanse koelkast met koel-vriesgedeelte, ijsblokjesmachine en wijnkoelkast. Inpandig te bereiken garage met berging, technische ruimte en elektrische toegangsdeur + loopdeur, inpandige toegang vanuit de bijkeuken tot het boothuis (ca.8.15m x ca.3.60m) met steigers, elektrische toegangsdeur en optie voor een ruime zolder onder de kap..

De eerste verdieping is recht opgetrokken en heeft naast de overloop een drietal slaapkamers waarvan de derde slaapkamer prachtig is samengevoegd met de ouderslaapkamer, welke is voorzien van glazen schuifdeuren waardoor een grote walk-in closet is gecreëerd met vaste, op maat gemaakte kastenwanden. De royale badkamerruimte op deze verdieping is zeer smaakvol ingericht en hoogwaardig afgewerkt en voorzien van een dubbele vaste wastafel met meubel, dubbele douche met Sun shower, ligbad, wandcloset en een elektrische handdoekradiator.

De tweede verdieping heeft naast de overloop met berging, een tweetal grote slaapkamers met elk een gevelraam + Velux raam (inclusief horren/verduistering) en eventuele mogelijkheid voor een extra badkamer.

De gehele woning is voorzien van een eiken, visgraat PVC vloer met zwarte bies in combinatie met vloerverwarming op alle verdiepingen. Deuren, wanden, schakelarmaturen, dimmers, stucwerk, tegelwerk, op maat gemaakte inbouwkasten,... : alles is met oog voor detail afgewerkt.

Tekst

De tuin rondom de woning is fraai aangelegd, voorzien van irrigatie, buitenverlichting (op klokken), JEEO RVS buitendouche (warmwater), vaste parasols, extra brede en diepe onderhoudsarme steigers en een prachtige, in stijl van de woning opgetrokken veranda met heatpanels, windzeil, jacuzzi, verlichting(spots) en aangrenzende buitenberging met schuifdeur.

De villa is traditioneel gebouwd, onderhoudsarm - kunststof ramen en kozijnen/goten - waarbij de buitengevels zijn afgedekt met Modiwood. Exclusieve, op maat gemaakte, RVS HWA pijpen en steunpilaar bij de voordeur, screens (vrijwel overal elektrisch bedienbaar). De woning is gas-loos aangelegd, voorzien van een luchtwarmtepomp, WTW warmte terugwin-unit en heeft een 34 tal zonnepanelen. De villa is v.v. van vloerverwarming in de gehele woning m.u.v. de garage. De oppervlakte van het perceel eigen grond + water bedraagt 545 m2.

PRACHTIGE EN UNIEKE LIGGING OP DE PLAATS VAN DE VOORMALIGE GRASDROGERIJ, KLEINSCHALIG EXCLUSIEF INBREIDINGSPLAN TUSSEN DE STAD SNEEK EN HET DORP SCHARNEGOUTUM, MOOIE EN VRIJE LIGGING IN HET GROEN MET DIRECTE LIGGING AAN BREED VAARWATER VAN DE ZWETTE - DOORVAARHOOGTE 2.40M + GROOT BOTENHUIS - SNEEKERMEER SLECHTS OP ENKELE VAARMINUTEN VERWIJDERD...HET GEZELLIGE CENTRUM VAN SNEEK IS SLECHTS OP TIEN FIETS MINUTEN VAN DE VILLA VERWIJDERD. DOORDACHTE FRAAIE ARCHITECTUUR !

OBJECT GEGEVENS

Bouwjaar:	2019
Soort object:	villa
Type object:	vrijstaande woning
Ligging:	aan rustige weg, vrij uitzicht, aan vaarwater
Woonoppervlakte:	187 m ²
Perceeloppervlakte:	545 m ²
Inhoud:	897 m ³
Aantal kamers:	6
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Verwarming:	vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp,
Warm water:	warmte terugwininstallatie
Energielabel:	A

BUITENRUIMTE

Tuin:	achtertuin, voortuin, zijtuin
Ligging:	zuidwest
Tuin oppervlakte:	216 m ²
Tuin lengte:	1800 cm
Tuin breedte:	1200 cm
Tuin kwaliteit:	fraai aangelegd
Garage:	aangebouwd hout, parkeerplaats





FOTO'S

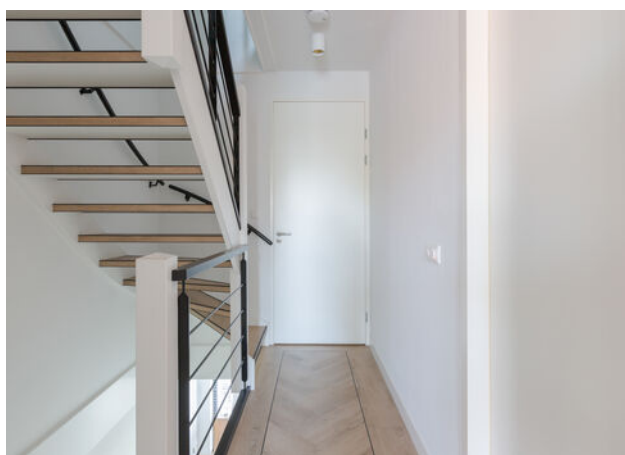








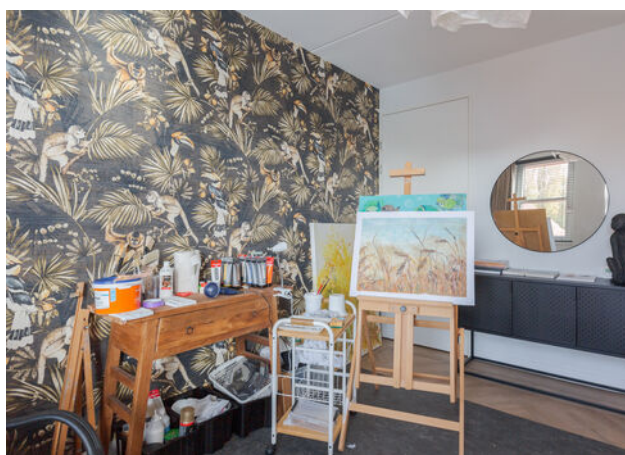
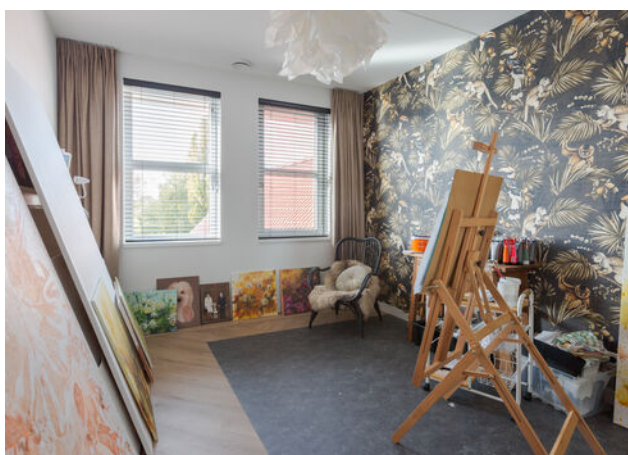
FOTO'S

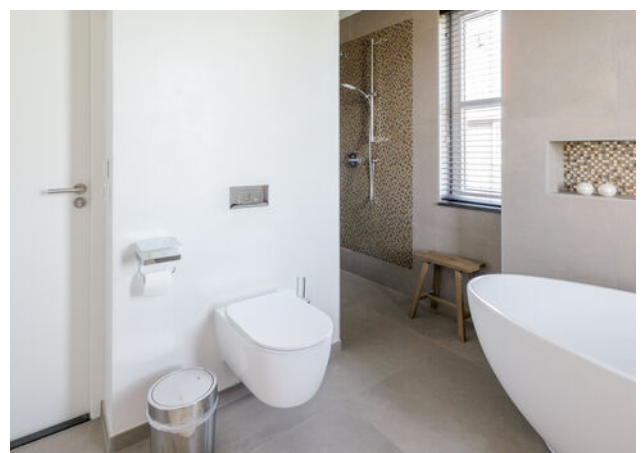


FOTO'S

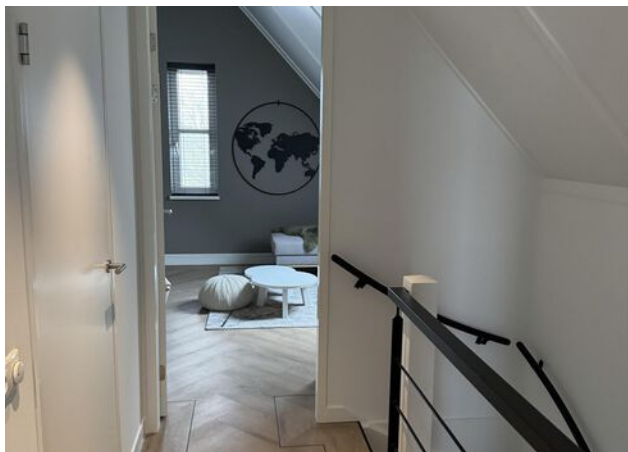


FOTO'S





























KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Tolhusdyk 9
Postcode / plaats:	8603 EZ Sneek
Gemeente:	Sneek
Sectie / perceel:	G / 2128
Oppervlakte:	545 m ²
Soort:	Volle eigendom



PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

De plattegrond is niet op schaal en is bedoeld een indicatie te geven van de indeling. U kunt geen rechten ontleenen aan de plattegrond en de opgegeven maatvoering.

PLATTEGROND



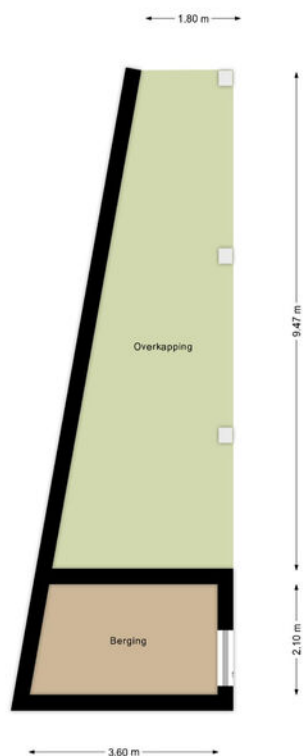
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

De plattegrond is niet op schaal en is bedoeld een indicatie te geven van de indeling. U kunt geen rechten ontleen aan de plattegrond en de opgegeven maatvoering.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

De plattegrond is niet op schaal en is bedoeld een indicatie te geven van de indeling. U kunt geen rechten ontleenen aan de plattegrond en de opgegeven maatvoering.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

De plattegrond is niet op schaal en is bedoeld een indicatie te geven van de indeling. U kunt geen rechten ontleenen aan de plattegrond en de opgegeven maatvoering.

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		
- TV meubel (zwevend)	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- 2 kasten garage en kamer		X		
- op maat gemaakte kasten	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
- PVC vloer	X			
-				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
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		
- inductie kookplaat+ afzuigstelsysteem BORA	X			
- Amerikaanse koel-vriescombinatie	X			
Keukenaccessoires, te weten				
- wijnkoelkast	X			
- stoomoven	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				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
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- Sunshower	X			
- Designradiator elektrisch	X			
Woning - Extérieur/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			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
buitendouche Jee-O	X			
Extra afstandsbedieningen garage	X			
Automatische vloerkoeling	X			
Camerabeweiliging+ app	X			
Luchtbehandeling	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser	X			
- Wtw - installatie	X			
- Warmtepomp	X			
- Mechanische ventilatie	X			
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
- robotmaaier	X			
- 2 parasols Glatz			X	
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
vaste verlichting in veranda	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Jacuzzi	X			
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
Planken in tuinhuis buiten	X			
2 warmtepanelen in veranda	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Irrigatie-installatie	X			
- Irrigatiepomp			X	
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



Kennis van zaken is de basis van jarenlang succes waarbij Smedes Makelaardij zich een naam heeft verworven die naast deskundigheid staat voor onafhankelijkheid, objectiviteit, betrouwbaarheid en kwaliteit in dienstverlening.

Smedes Makelaardij is een zelfstandig NVM-makelaarsbedrijf gevestigd in Sneek. Temidden van het prachtige natuurrijke en waterrijke deel van Friesland wordt de stad Sneek en een groot deel van Friesland bediend.

Dr. Boumaweg 16
8601 GM Sneek
T 0515 444 588
info@smedesmakelaardij.nl
www.smedesmakelaardij.nl