

Makelaardij

**LAURENS
BEIMERS.**

058 216 05 05

makelaardij@laurensbeimers.nl

www.laurensbeimers.nl



ZUIDVLIET 28

LEEUWARDEN

Kenmerken



WOONOPPERVLAKTE

127 m²

INHOUD

775 m³

BOUWJAAR

1754

AANTAL KAMERS

6

AANTAL SLAAPKAMERS

3

PERCEELOPPERVLAKE

99 m²

TYPE WONING

tussenwoning

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

VERWARMING

c.v.-ketel

ENERGIELABEL

-

Omschrijving

Welkom aan het Zuidvliet 28 in Leeuwarden. Hier vindt u in totaal 209 m² vloeroppervlak, bestaande uit een volledig gemoderniseerde bovenwoning van 127 m² en een multifunctionele ruimte van 84 m² op de begane grond. Een zonnig dakterras, een eigen parkeerplek voor de deur en de binnenstad op loopafstand maken dit tot een pand dat alles in zich heeft: royaal wonen, ondernemen of beide stijlvol combineren.

De bovenwoning is verdeeld over twee verdiepingen en in 2023 volledig vernieuwd. Op de eerste verdieping bevindt zich een sfeervolle woonkamer met hoge ramen en veel lichtinval, gescheiden door en-suite deuren van een royale leefkeuken in U-opstelling. Deze moderne keuken met luxe inbouwapparatuur vormt het hart van de woning en geeft via openslaande deuren toegang tot een besloten dakterras van 15 m². De tweede verdieping biedt drie slaapkamers en een complete badkamer met dubbele wastafel, inloopdouche, tweede toilet en veel daglicht. Alles is met zorg afgewerkt en direct klaar voor gebruik.

Op de begane grond bevindt zich een verwarmde, afsluitbare ruimte van 84 m² met dubbele deuren aan de straatzijde, een eigen toilet, pantry en daglichttoetreding. Deze multifunctionele ruimte is ideaal voor wie een atelier, showroom, praktijkruimte of kantoor aan huis zoekt. Dankzij de voorzieningen en flexibele indeling zijn de mogelijkheden eindeloos.

Het Zuidvliet is een van de oudste en meest karaktervolle straten van Leeuwarden, op loopafstand van het gezellige centrum, De Harmonie en diverse horeca. U woont hier in alle rust, maar met alle voorzieningen om de hoek. Betaald parkeren voor de deur, met parkeervergunningensysteem.

Begane grond (ca. 88 m²)

- Dubbele deuren aan de straatzijde
- Eigen entree/hal met trapopgang naar bovenwoning
- Verwarmde multifunctionele ruimte met betonvloer en daglichttoetreding (ca. 84 m²)
- Toilet, berg-/archiefruimte of kantoor
- Meterkast en pantry

Eerste verdieping (ca. 73 m²)

- Overloop met toilet en vaste kast
- L-vormige woonkamer met eikenhouten vloer en hoge raampartijen met glas-in-lood (ca. 31 m²)
- Fraaie kamer-en-suite met glas-in-lood schuifdeuren als scheiding naar de keuken
- Luxe open woonkeuken (ca. 26 m², 2023) in U-opstelling met inbouwapparatuur
- Openslaande deuren naar besloten dakterras (ca. 15 m²) met vaste kasten en cv-opstelling

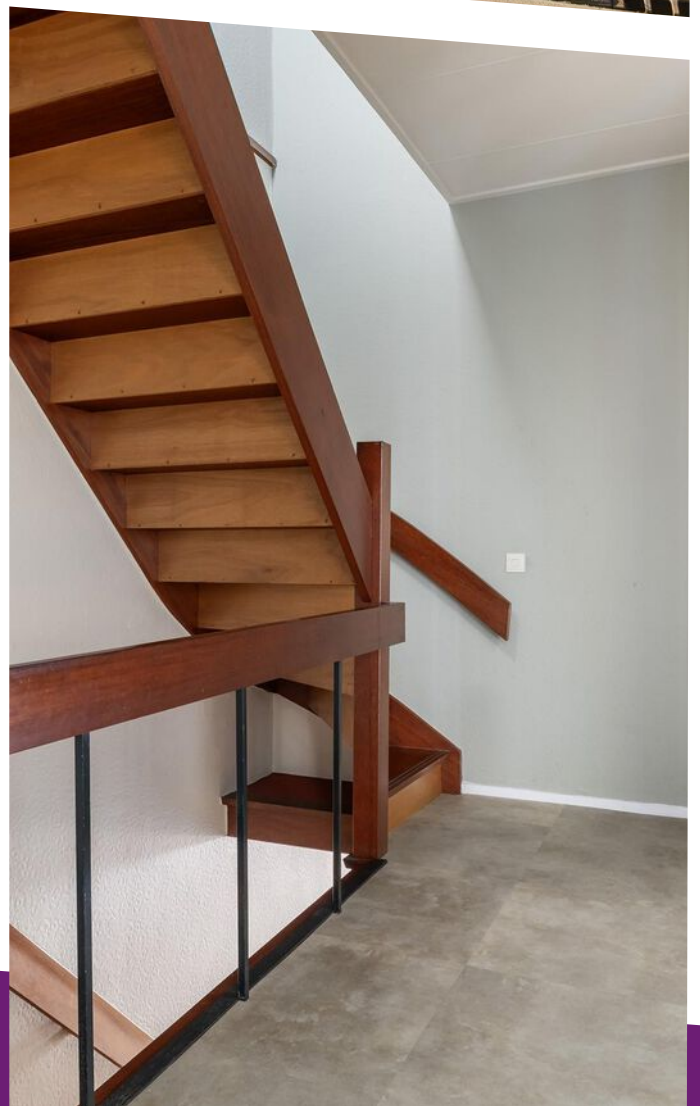
Tweede verdieping (ca. 50 m²)

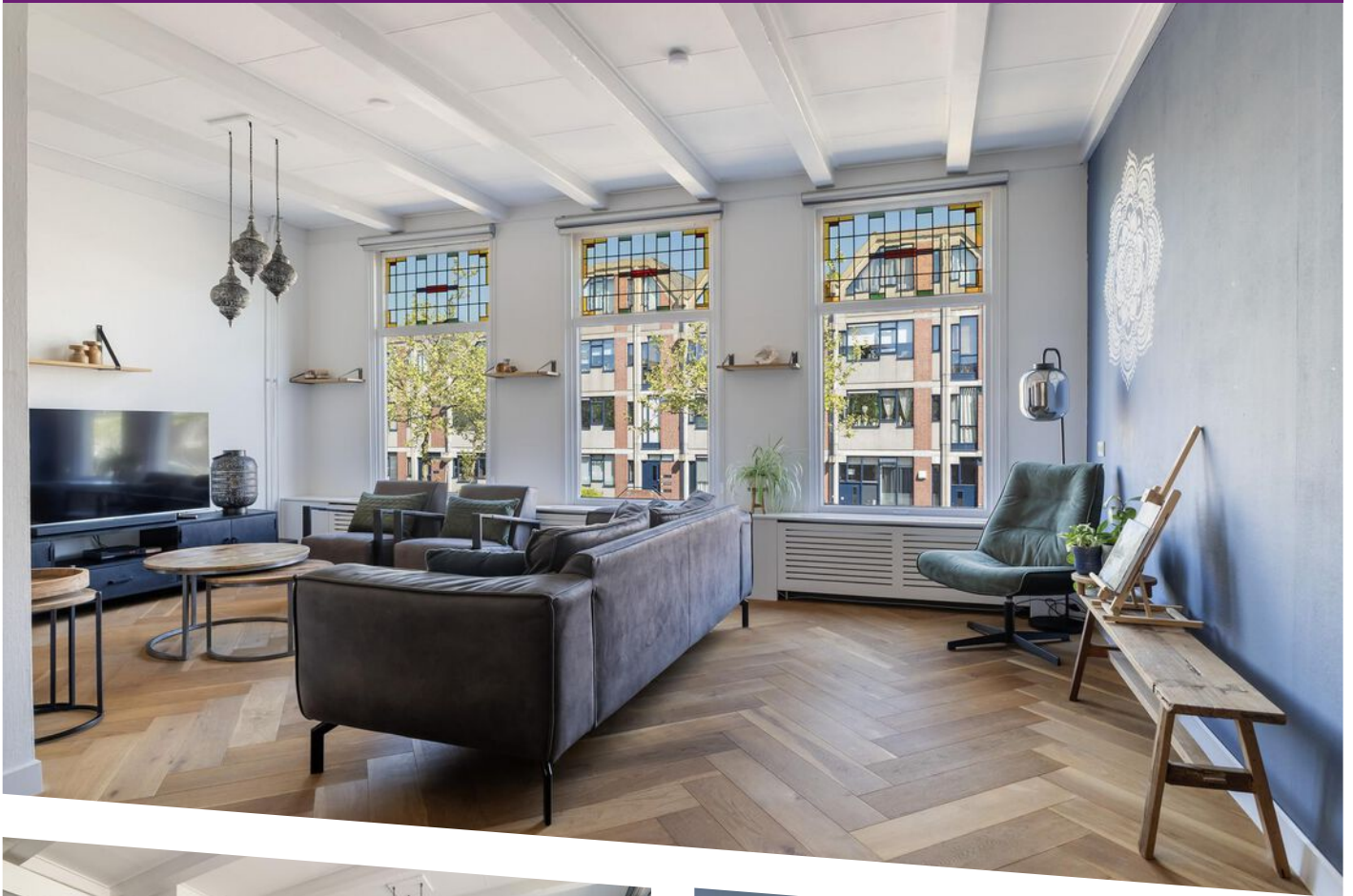
- Overloop met lichtkoepel
- Drie slaapkamers (ca. 6,3 | 10,5 | 15,2 m²)
- Luxe badkamer met dubbele wastafel, inloopdouche, tweede toilet, radiator en twee dakramen

Bijzonderheden

- Totaal vloeroppervlak ca. 209 m² (127 m² wonen + 84 m² multifunctionele ruimte)
- Bestemming: gemengd – wonen én werken toegestaan
- Begane grond ingericht als verwarmde bedrijfs-/ praktijkruimte met toilet en pantry
- Bovenwoning in 2023 volledig gemoderniseerd
- Installatiewerk grotendeels vernieuwd (o.a. elektra, riolering, meterkast)
- Verwarming en warm water: Intergas HR-combiketel (2009)
- Mechanische ventilatie met vochtsensor (2023)
- Houten kozijnen met HR(++)-glas en hardhouten trappen







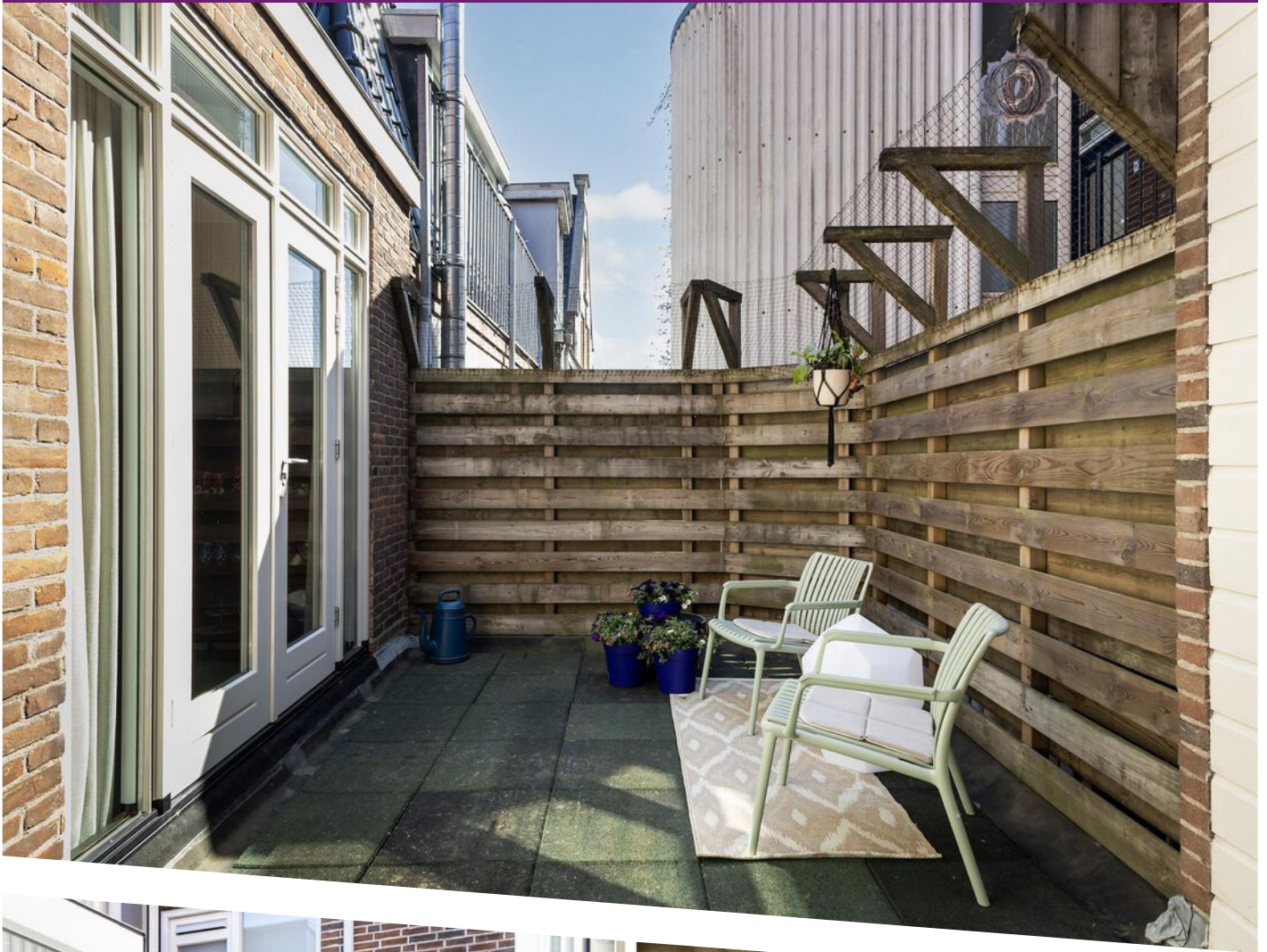




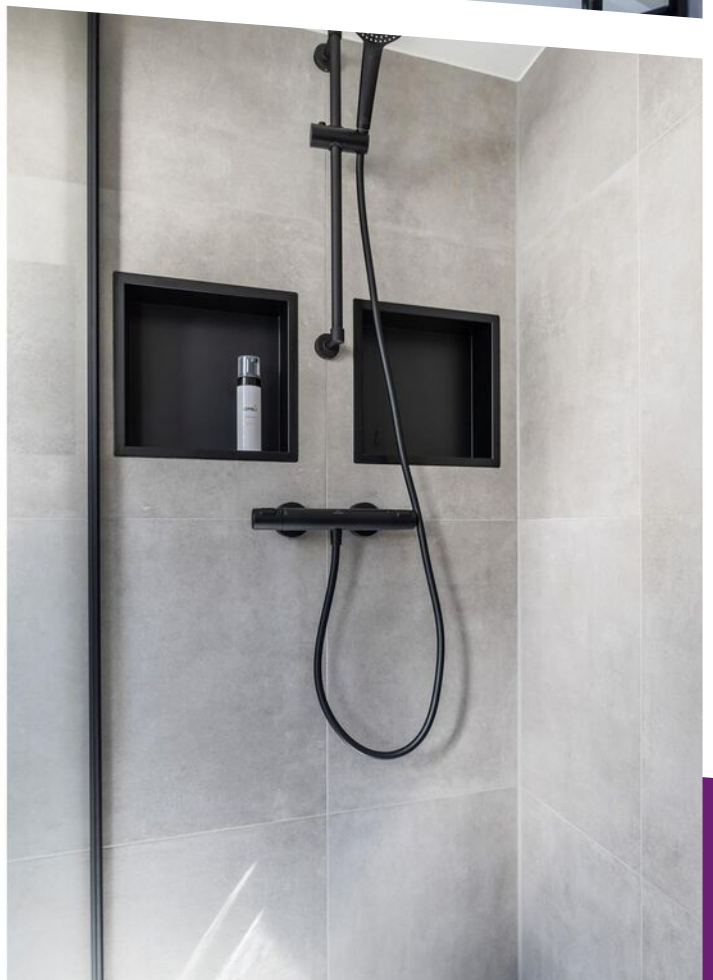
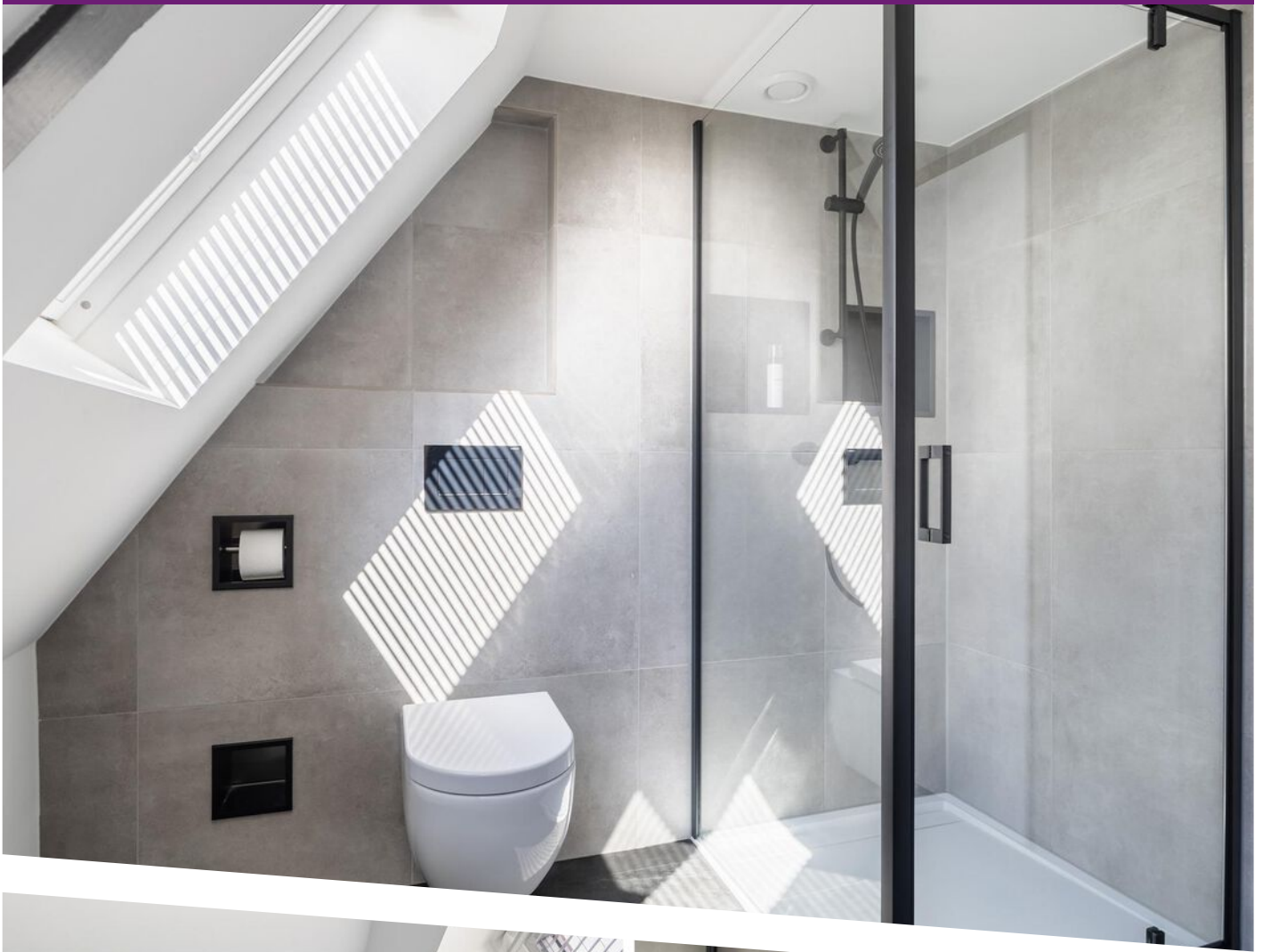




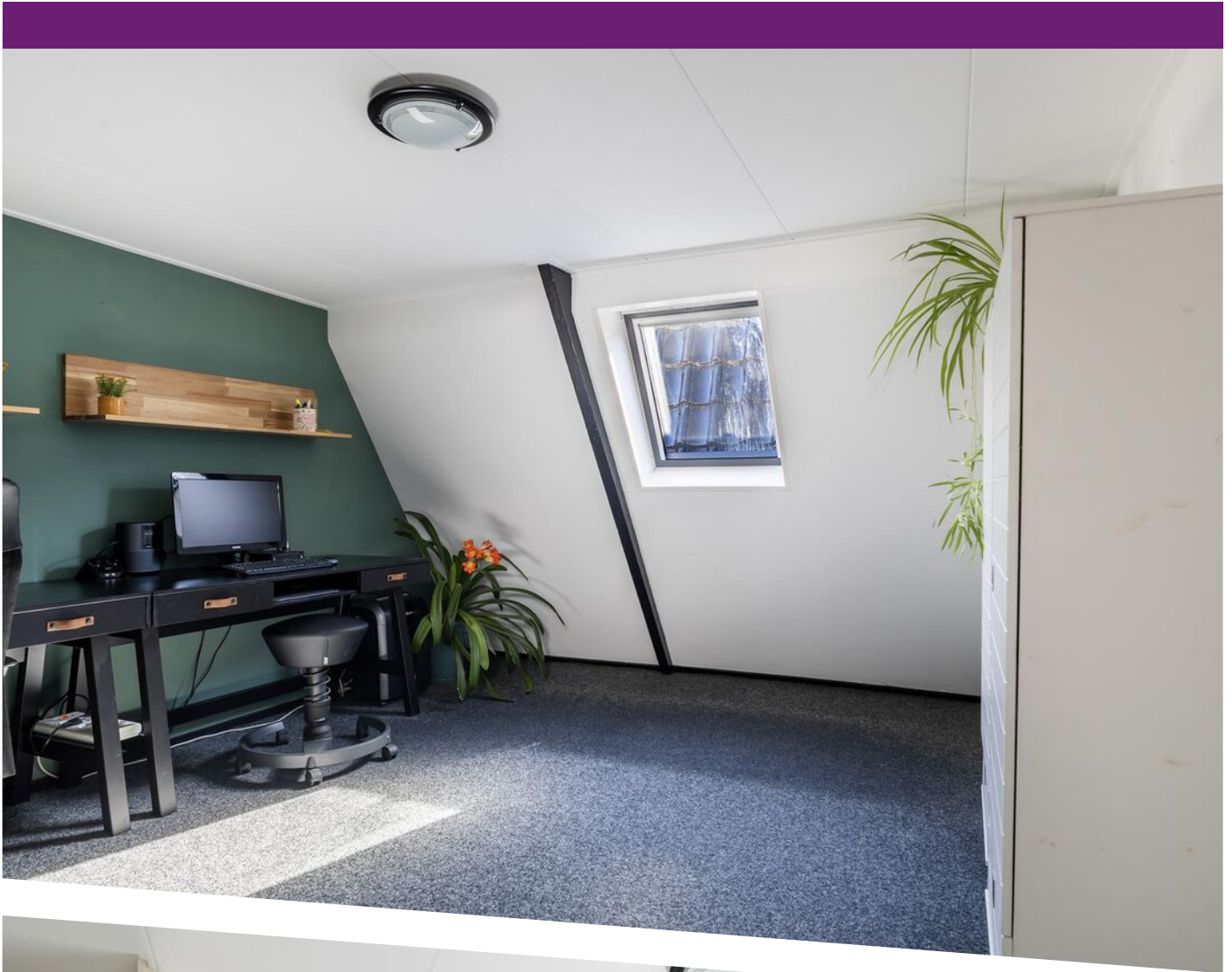




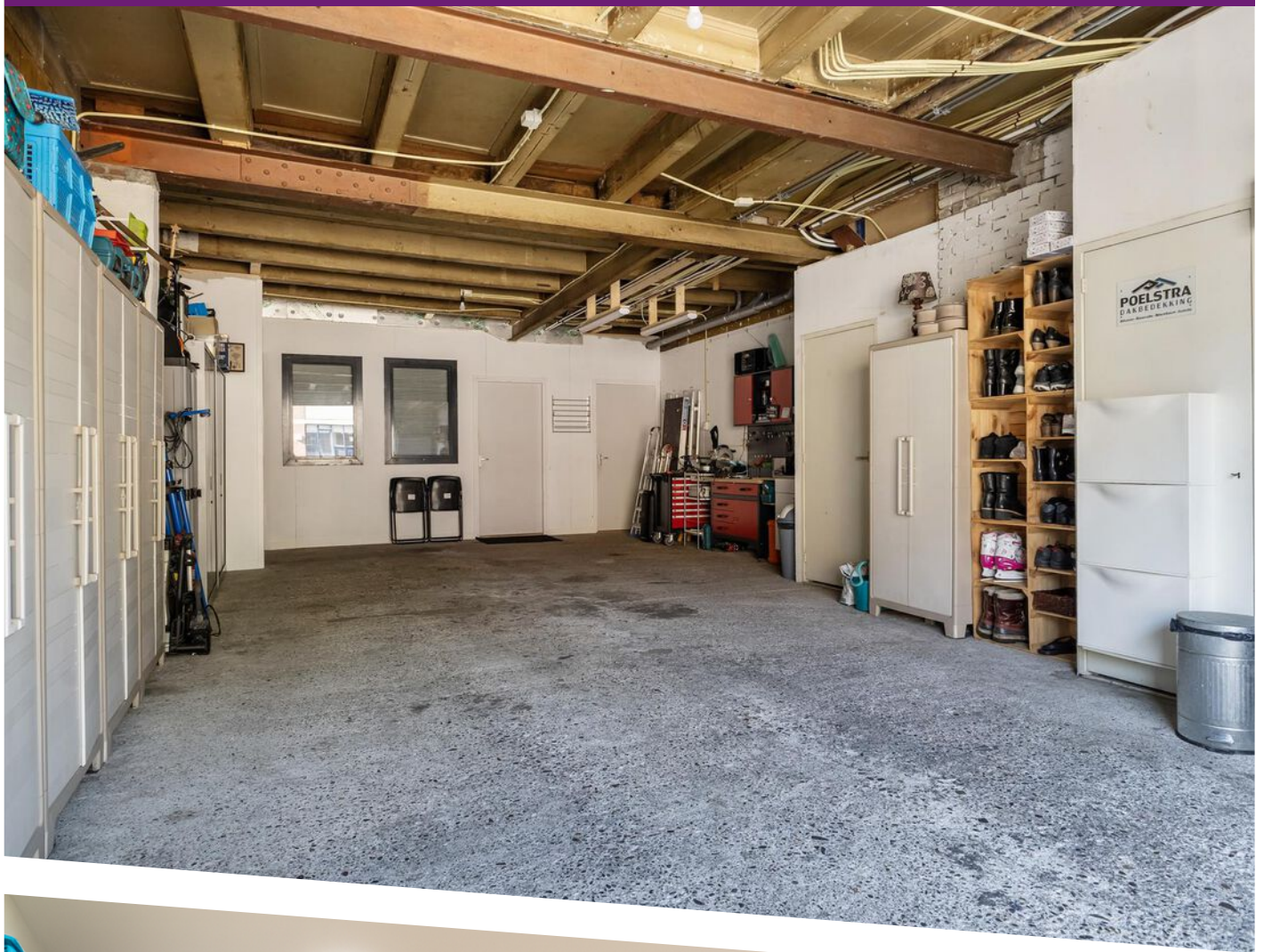


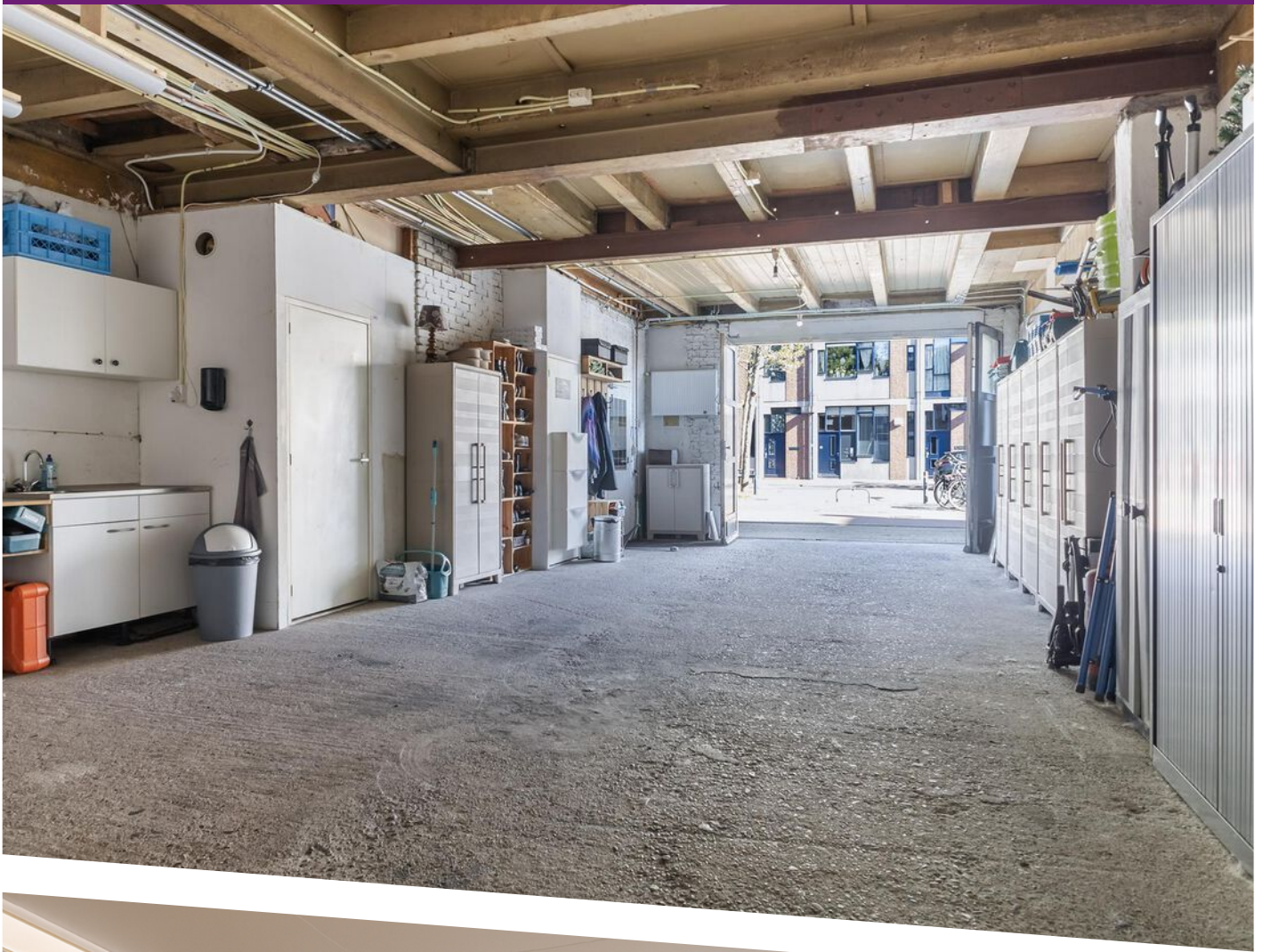








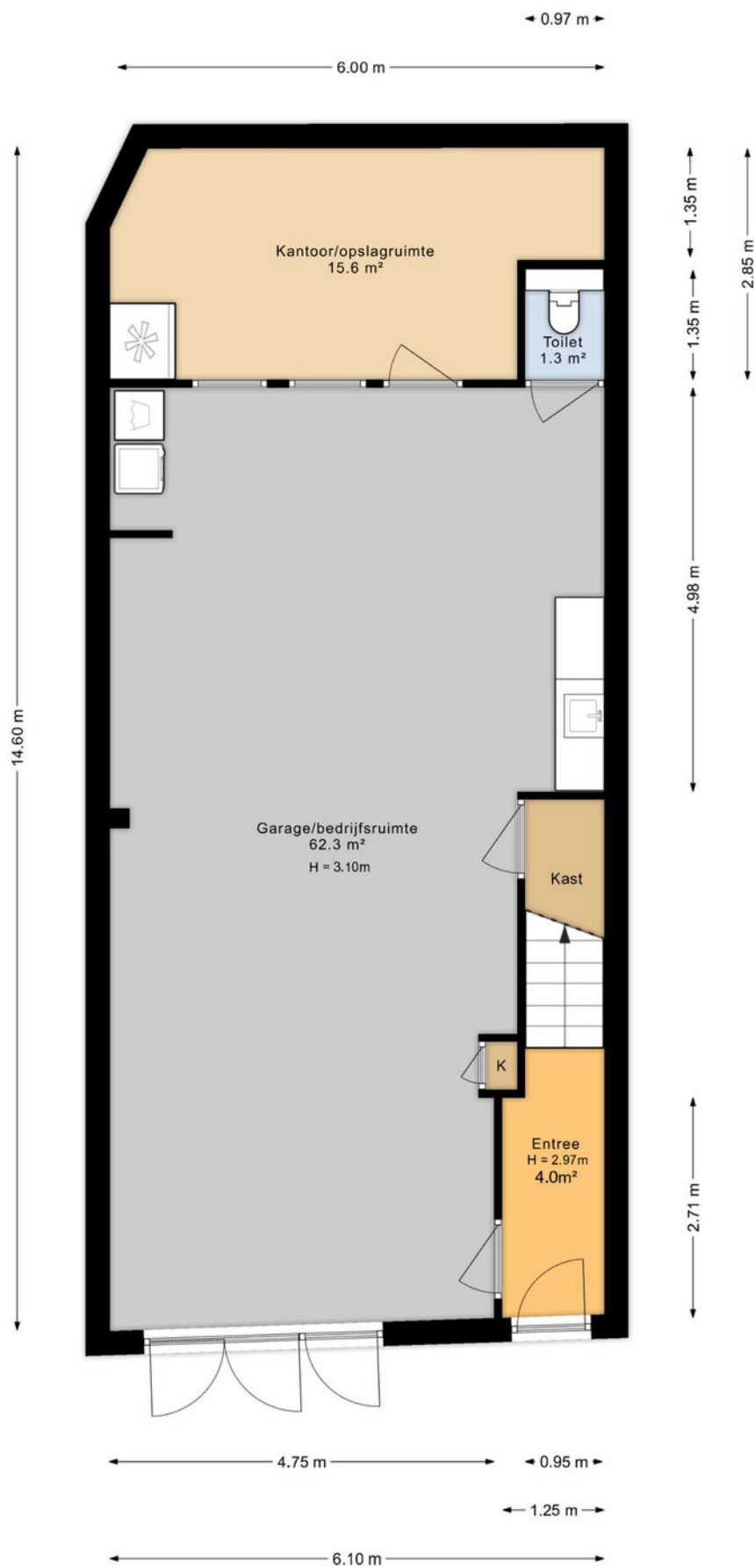




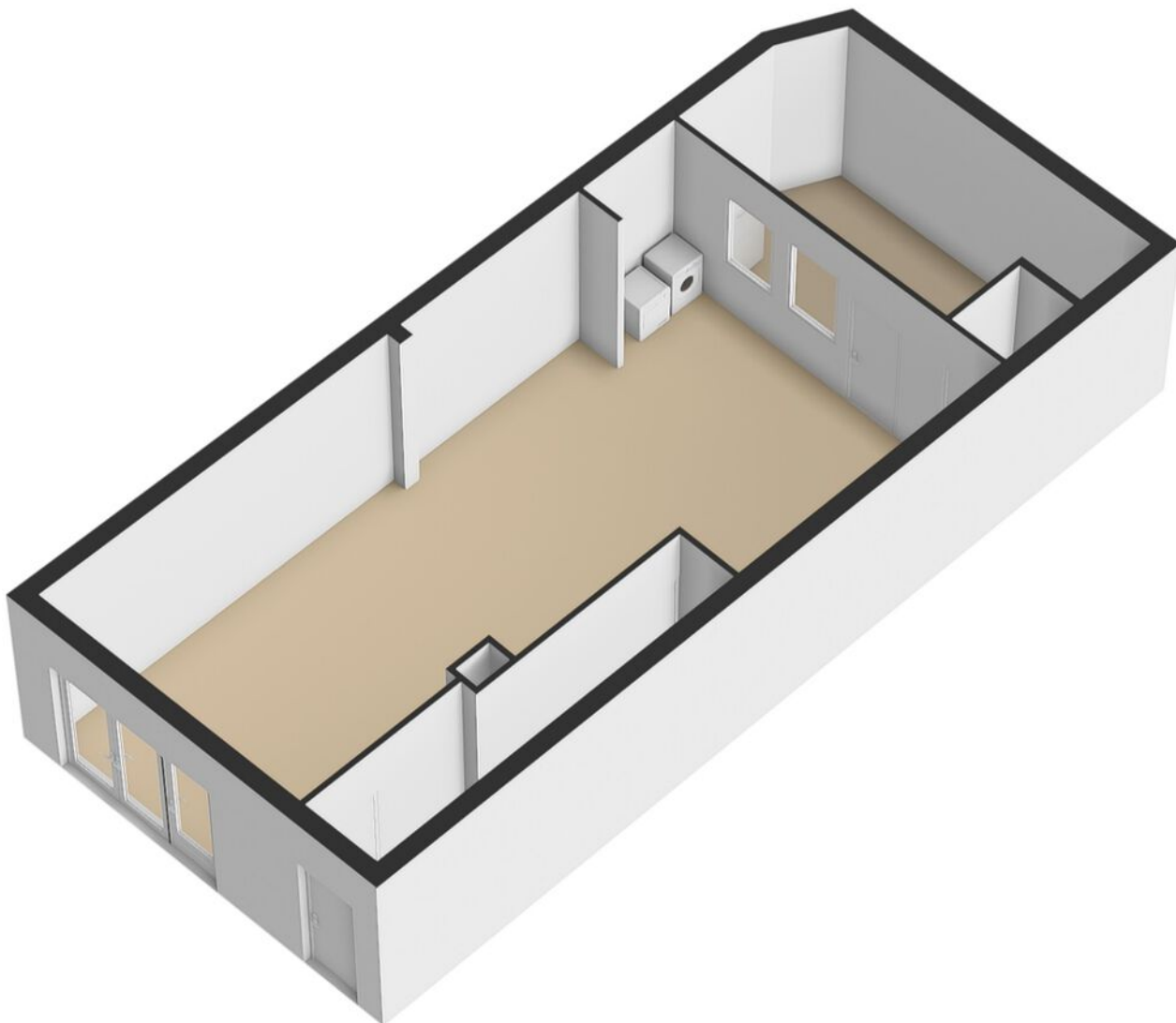




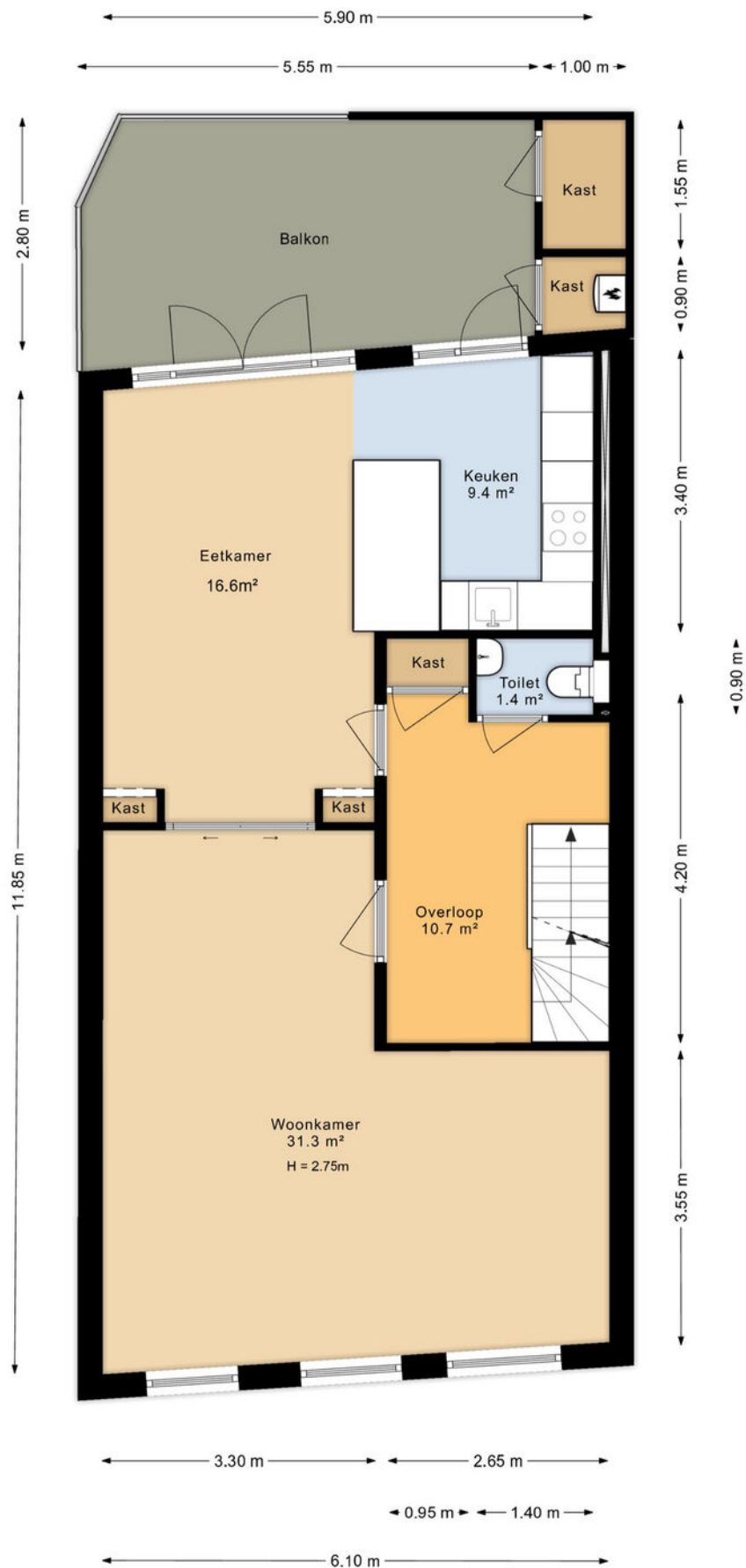




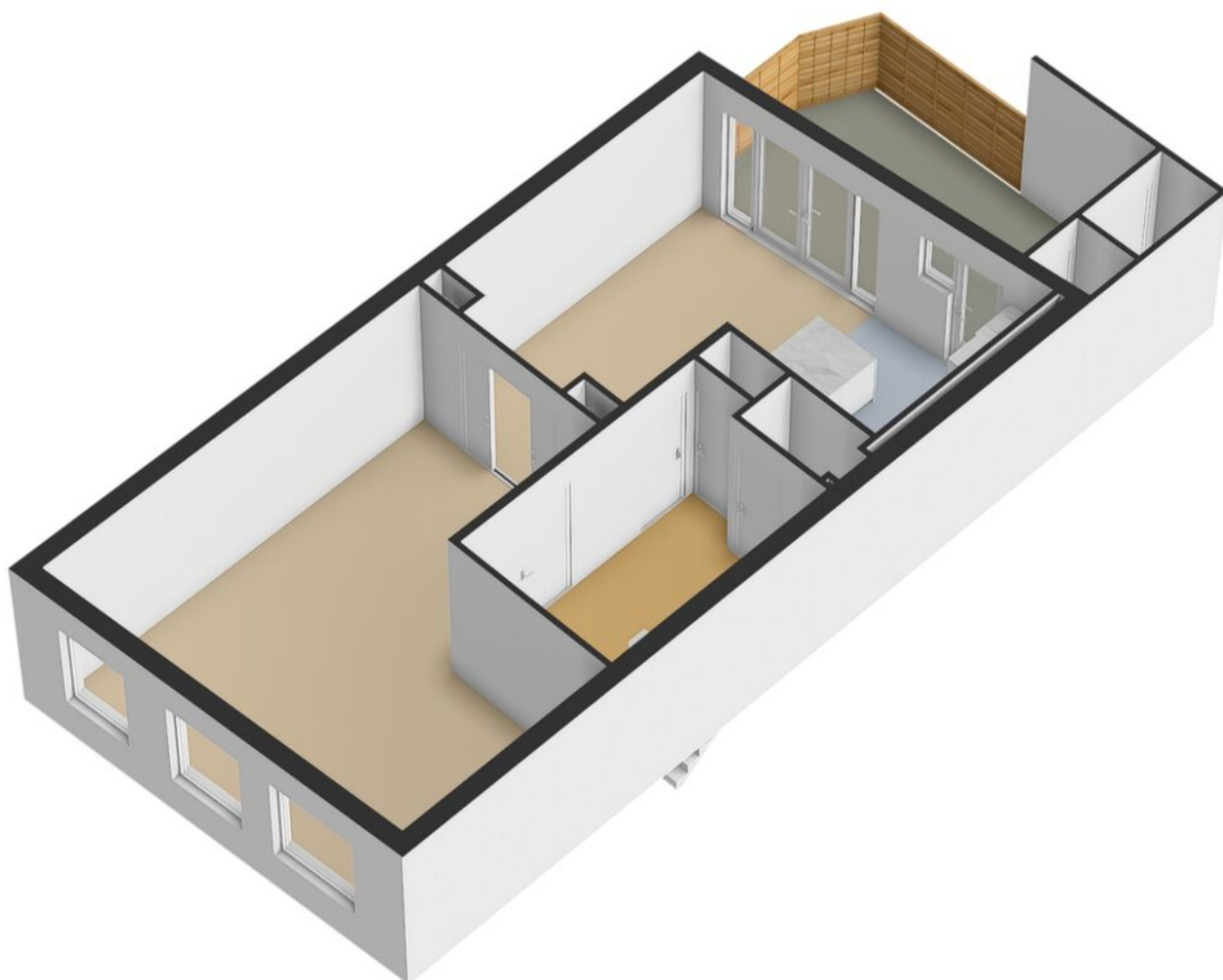
Plattegrond



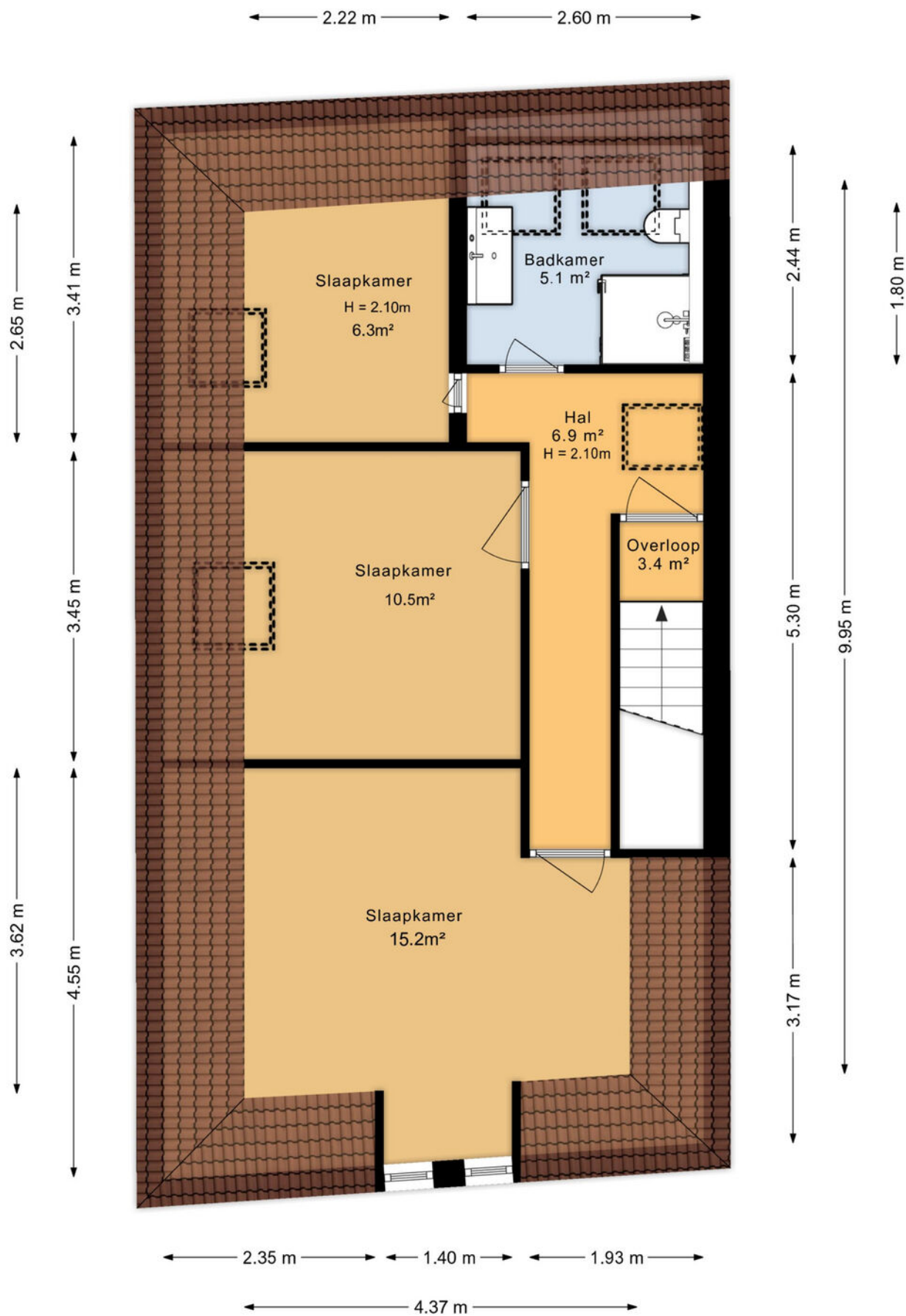
Plattegrond



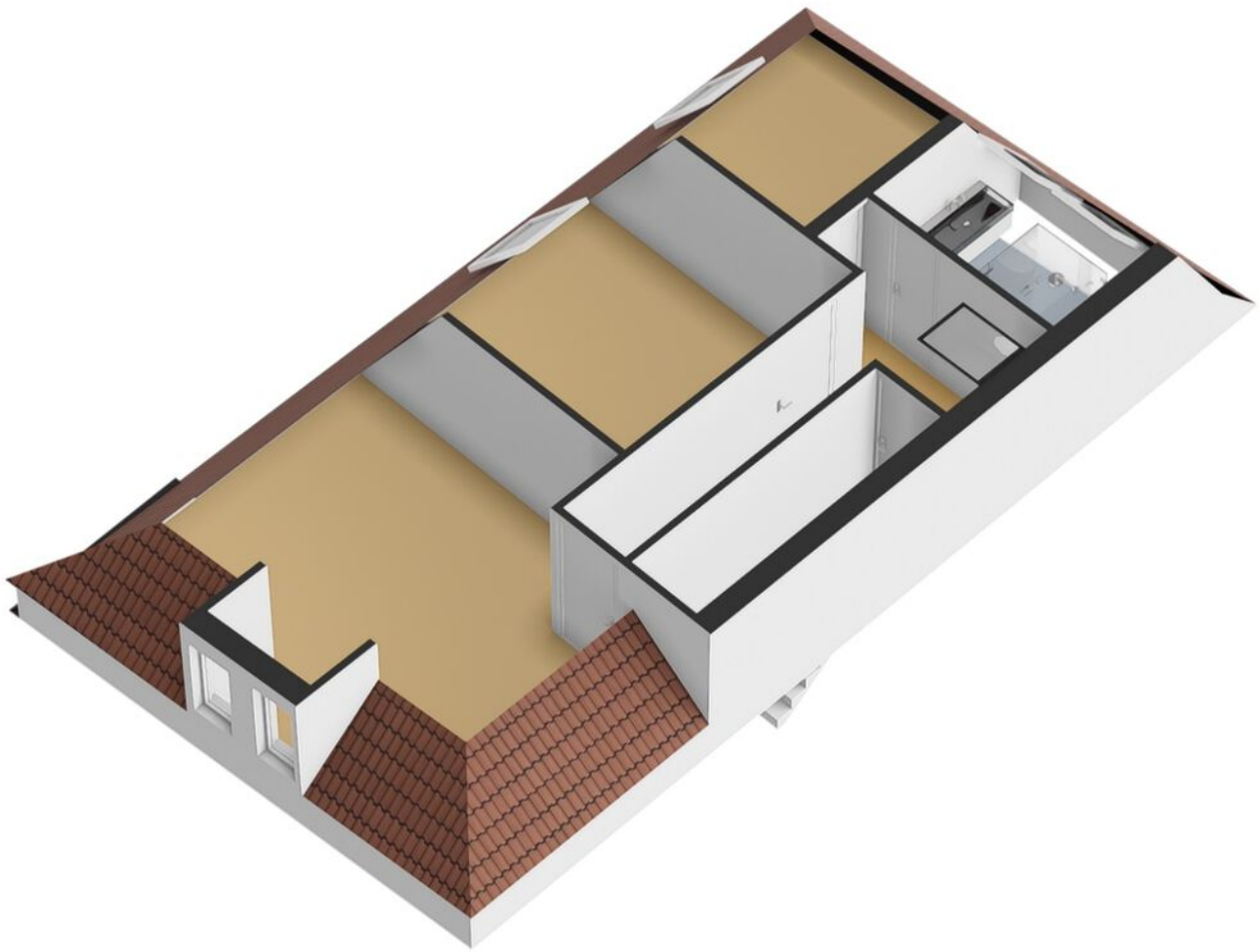
Plattegrond



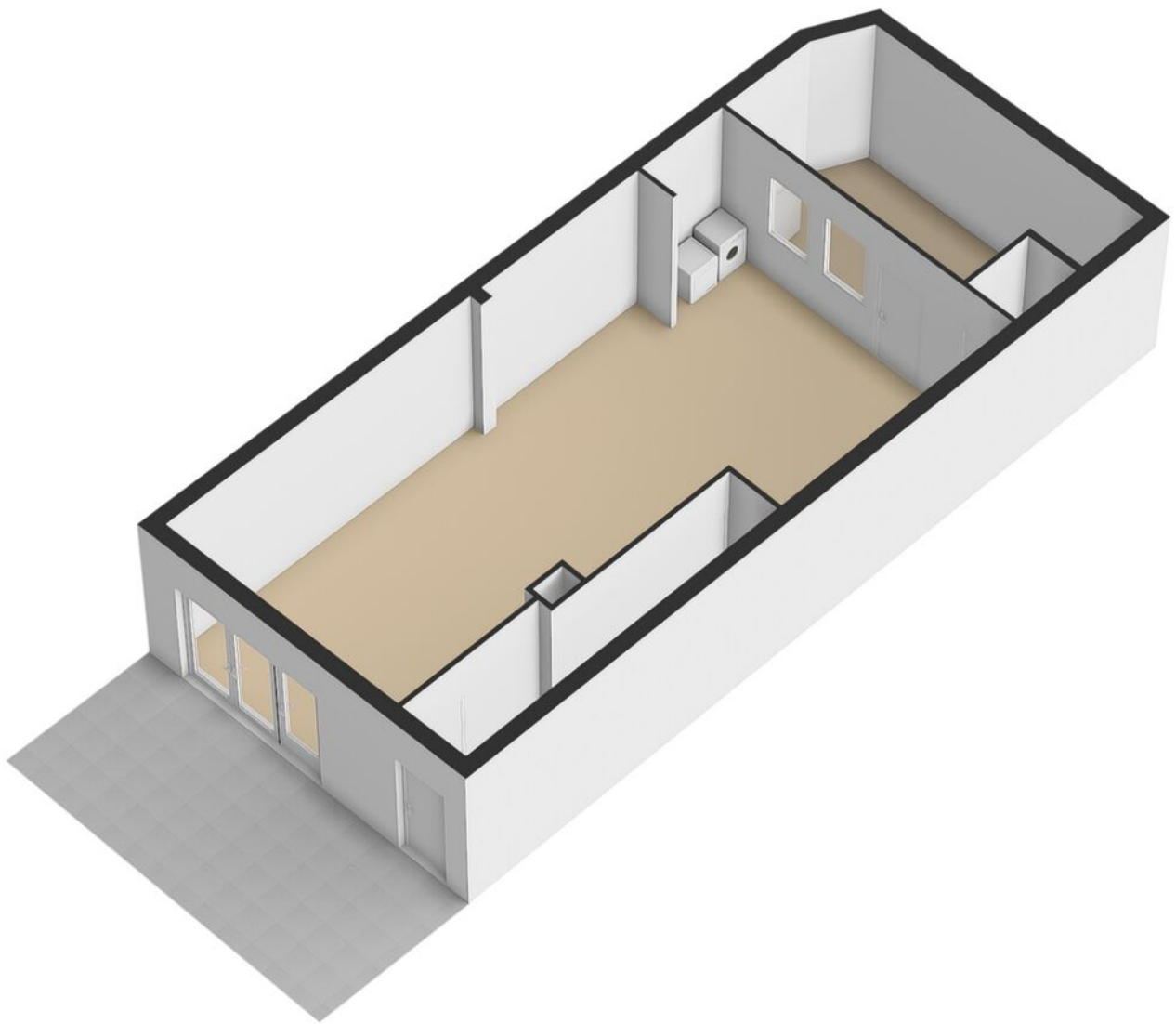
Plattegrond



Plattegrond

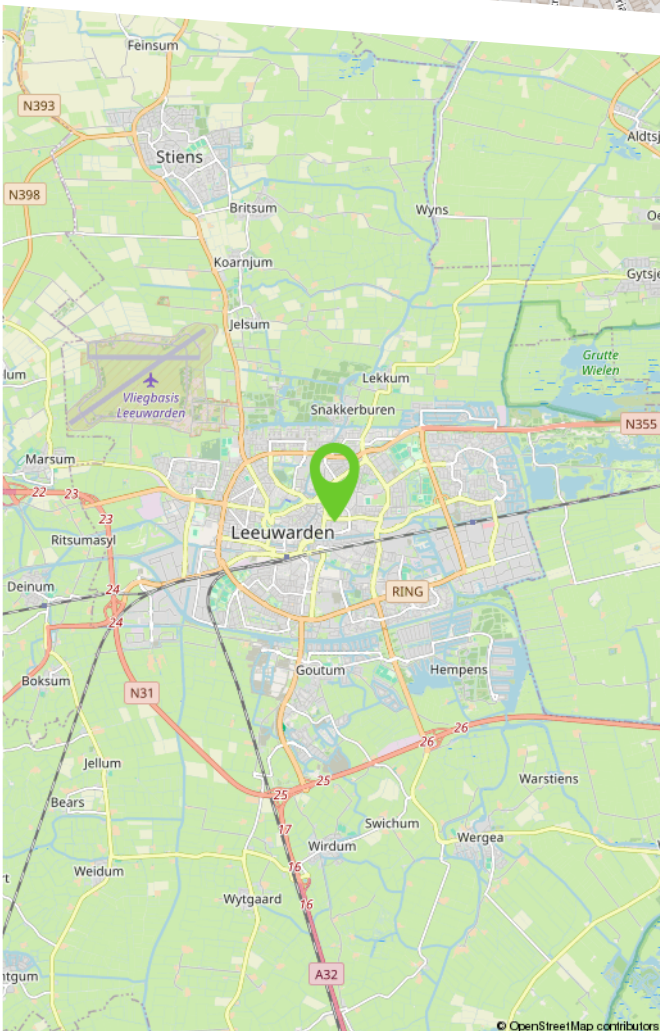
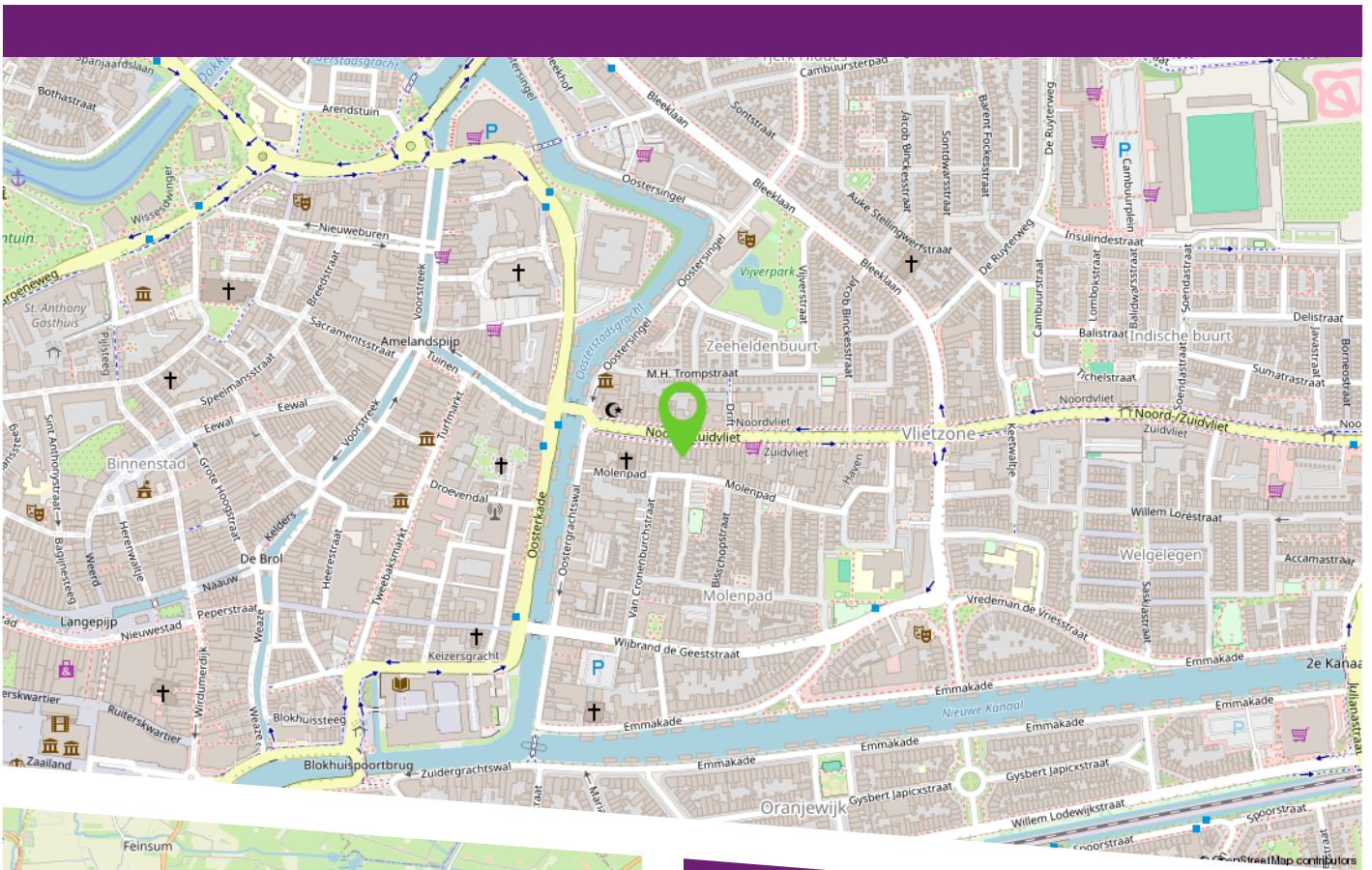


Plattegrond



Plattegrond

Locatie op de kaart



De omgeving kenmerkt zich door monumentale panden en een stedelijke woonsfeer. Op loopafstand vindt u supermarkten, een apotheek, een huisarts, speciaalzaken en horecagelegenheden. Ook het bus- en treinstation zijn eenvoudig bereikbaar. De Harmonie, het Fries Museum en poppodium Neushoorn liggen om de hoek. Voor recreatie is het Prinsentuinpark een geliefde plek, net als de wandelroutes langs de stadsgrachten. Basisscholen, kinderopvang en sportvoorzieningen zijn nabij en goed bereikbaar per fiets. Het centrum van Leeuwarden biedt een breed aanbod aan winkels, cafés en cultuur. De stad is compact, levendig en rijk aan historie, met een mix van voorzieningen voor jong en oud. De ligging combineert rust en bereikbaarheid op unieke wijze. Een fijne plek voor wie wil wonen in de stad, maar niet midden in de drukte.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
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		
- Plafonieres bij 2 slaapkamers	X			
- buitenlamp dakterras	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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- Duo rolgordijnen woonkamer voorzijde	X			
- vitrage keuken			X	
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
- pvc vloeren	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- Spiegel+spiegelplank slaapkamer	X			
- Steigerhouten kapstokken (hal beneden+ garage)	X			
- werkbank garage			X	
- waterontharder	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- 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			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
(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
Beveiligingscamera's voorzijde	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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
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				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Makelaardij

**LAURENS
BEIMERS.**

Makelaardij Laurens Beimers
Groeneweg 4
8911 EH Leeuwarden

058 216 05 05
makelaardij@laurensbeimers.nl
www.laurensbeimers.nl



Ons kantoor

Met meer dan 25 jaar ervaring hebben wij een uitgebreide kennis van de lokale markt, een breed netwerk en optimale presentatiemogelijkheden. Maar bovenal passie voor ons prachtige vak! Wij werken al sinds 2017 als eerste en enige makelaarskantoor in Leeuwarden en omstreken volledig papierloos waardoor onze digitale processen vloeiend en efficiënt verlopen; 100% digitaal dus! Onze klanten hebben ons een indrukwekkende score van 9,6 gegeven op Funda! Nieuwsgierig naar hun ervaringen? Aarzel niet om ons om meer informatie te vragen.

Werkwijze

De werkwijze van ons NVM-kantoor kenmerkt

zich door een combinatie van service, deskundigheid, betrokkenheid en persoonlijke benadering bij het kopen, verkopen, (ver-) huren of taxeren van onroerende zaken.

Openingstijden

Van maandag tot en met vrijdag zijn wij geopend van 8.30 uur - 17.00 uur. Op zaterdag uitsluitend op afspraak. Mocht u buiten kantooruren willen reageren op een woning die u wenst te bezichtigen, dan verzoeken wij u vriendelijk een e-mail te sturen via onze website of Funda. U kunt direct zelf een voorstel doen voor een datum en tijdstip. U krijgt van ons binnen 24 uur bericht.

Hoe komt de koop tot stand?

De koop komt tot stand als verkoper en koper het eens zijn over zaken zoals prijs en leveringsdatum. De NVM-makelaar legt dit vast in een koopovereenkomst. De koop is definitief na ondertekening door beide partijen en eventuele ontbindende voorwaarden, zoals financieringsvoorbehoud, moeten vooraf worden afgesproken.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

Na het ondertekenen van de koopovereenkomst heeft de koper drie dagen bedenktijd om zonder reden de koop te ontbinden. Deze periode begint zodra de koper een kopie van de overeenkomst heeft ontvangen. Valt de laatste dag op een weekend of feestdag, dan wordt de termijn verlengd.

Welke gegevens mag de makelaar aan een koper vragen voor een bezichtiging en is dat AVG-proof?

Voor een bezichtiging mag de makelaar de naam, adres en telefoonnummer van de koper vragen. Financiële informatie mag pas later worden gevraagd. De makelaar kan wel de vereisten voor huur of koop aangeven.

Mededelingsplicht vs. Onderzoeksplicht

De verkoper moet alle bekende gebreken melden. De makelaar baseert zich op de informatie van de verkoper, tenzij hij twijfels heeft. De koper moet de bouwkundige staat van het huis onderzoeken en kan hierbij advies krijgen van de makelaar.

Wat houdt de kosten koper in?

"Kosten koper" betekent dat de koper de overdrachtskosten betaalt, zoals overdrachtsbelasting (2%) en notariskosten voor de leverings- en hypotheekakte. De verkoper betaalt de makelaarskosten voor de verkoop, maar de koper betaalt de makelaarscourtage voor een aankopende makelaar.

Buurtinformatie

Buurtinformatie - Leeuwarden / Indische buurt



LEEFTIJD



- 0 - 14: 10%
- 15 - 24: 18%
- 25 - 44: 40%
- 45 - 64: 21%
- 65+: 12%

KOOP / HUUR



- Koop: 22%
- Huur: 78%

HUISHOUDENS



- Eenpersoons: 63%
- Zonder kinderen: 19%
- Met kinderen: 17%



50%



50%



0,5 per huishouden

[illegible]

Maak hier uw notities

Bekijk deze woning online!

webpace.yisual.com/zuidvliet28

Makelaar
**LAURENS
BEIMERS**

Zuidvliet 28, Leeuwarden



**Scan deze code
en bekijk de woning
op uw mobiel!**



Heeft u interesse in deze woning?

Neem dan contact met ons op!



Makelaardij Laurens Beimers
Groeneweg 4
8911 EH Leeuwarden

058 216 05 05
makelaardij@laurensbeimers.nl
www.laurensbeimers.nl



Op Funda
scoren wij een

9,5



vastgoedcert
gecertificeerd