



**Duinstra  
Melis**



**Leeuwarden**  
**Brandemeer 23**





# Duinstra Melis



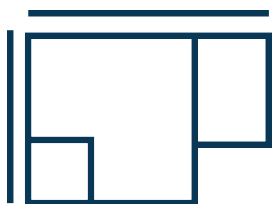
## **Team Duinstra Melis Makelaars**

**"We willen de allerbeste zijn door het goed te doen, hiermee halen we de hoogste klanttevredenheid en behouden we ons bestaansrecht."**



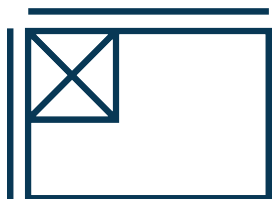


## KENMERKEN



### Woningoppervlakte

74 m<sup>2</sup>



### Perceeloppervlakte

0 m<sup>2</sup>

**Inhoud** 242 m<sup>3</sup>

**Aantal kamers** 4

**Bouwjaar** 2023

**Ligging tuin**

**VRAAGPRIJS:**  
**€ 295.000 k.k.**





## WONINGOMSCHRIJVING

Wonen in het groen, met de stad letterlijk om de hoek.

Welkom op Brandemeer 23, een modern en energiezuinig appartement uit 2023, waar comfort, rust en dagelijkse voorzieningen perfect samenkomen. Hier woon je in een lichte en verrassende ruime galerijflat. Het Leeuwarderbos en het winkelcentrum liggen op loopafstand, het bruisende centrum van Leeuwarden vind je op slechts tien minuten fietsen, en toch voelt het hier heerlijk ontspannen en groen.

### Aankomst en entree

Je parkeert hier de auto makkelijk, ideaal na een lange dag. Via de nette gezamenlijke entree met lift stap je zo naar de verdieping waar het appartement zich bevindt. De galerij ligt niet voor dit appartement langs, waardoor je meteen merkt hoe rustig en privé het hier is.

### Woonkamer en keuken

Binnenkomen doe je in een strak afgewerkt

en licht geheel. De woonkamer strekt zich uit richting het brede raam en schuifpuiwerk, waardoor de ruimte luchtig en modern aanvoelt. De grote raampartijen zorgen niet alleen voor een groene kijk op de omgeving, maar worden bovendien voor je gewassen; wel zo prettig én helemaal onderhoudsarm. De open keuken vormt een mooi geheel met de woonkamer. Hij is modern uitgevoerd en praktisch ingedeeld, waardoor koken hier moeiteloos aanvoelt. Dankzij de energiezuinige installatie blijft het appartement 's winters warm met minimale stookkosten en blijft het in de zomer heerlijk koel.

### Slaapkamers

De grootste slaapkamer netjes afgewerkt en is een rustige plek om je terug te trekken. Daarnaast is er een tweede slaapkamers die ideaal is als logeerkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.

### Badkamer

De badkamer is modern, fris en ruim



opgezet, voorzien van een wastafel, inloopdouche en plek voor extra opbergmogelijkheden. Alles oogt netjes, precies zoals verwacht van een appartement uit 2023.

#### Balkon

Via de schuifpui stap je het ruime balkon op. Een fijne plek voor je ochtendkoffie, een borrel in de avondzon of gewoon even genieten van het groen rondom het gebouw.

#### Overig

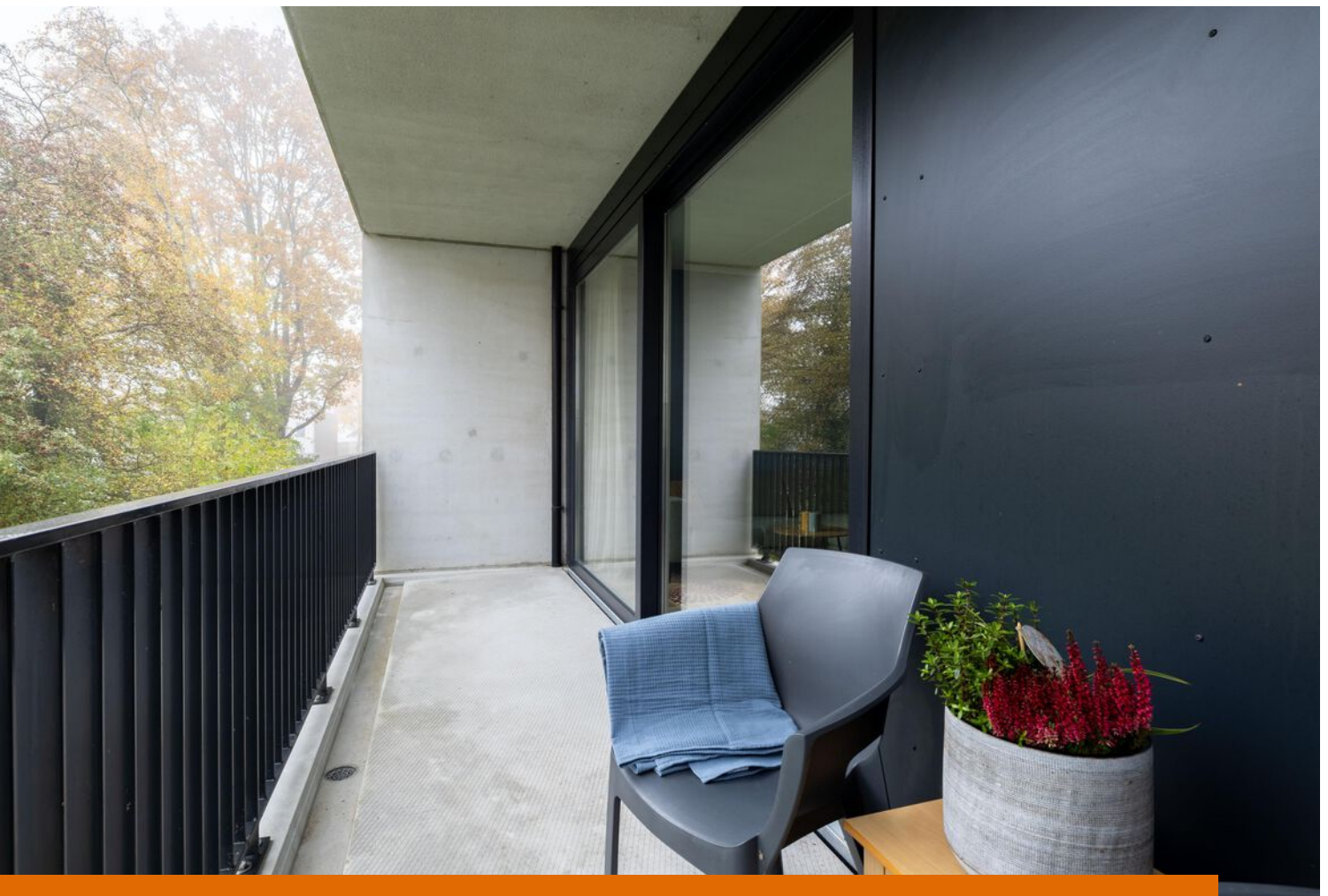
De actieve VvE zorgt voor strak onderhoud van het gebouw én de gezamenlijke voorzieningen. De kosten voor de VvE omvatten per maand €108,94 euro.

#### Pluspunten

- Zeer lage stookkosten
- Nieuwbouw uit 2023, dus onderhoudsarm
- Auto makkelijk parkeren bij het appartement
- Centrum van Leeuwarden op 10 minuten fietsen.

#### Samenvatting

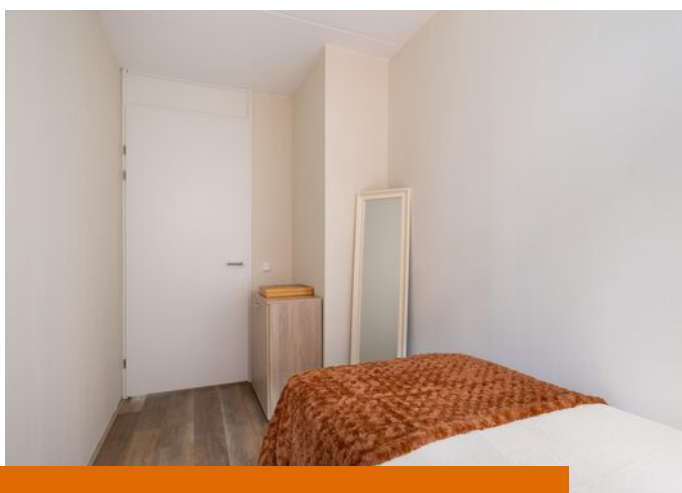
Brandemeer 23 is een modern, licht en zorgeloos appartement op een fantastische plek in de stad. Alles wat je dagelijks nodig hebt ligt binnen handbereik, je woont rustig en groen, en dankzij het energielabel A+++ en de frisse afwerking leef je hier bijzonder comfortabel. Een heerlijk thuis voor wie gemak, ruimte en een duurzame woonervaring zoekt.



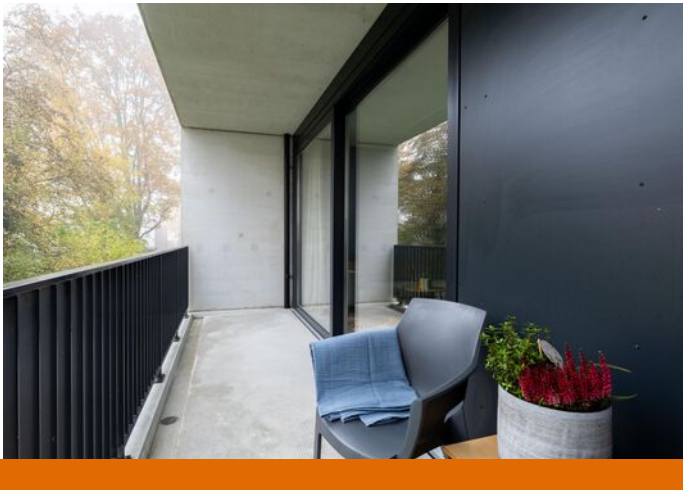
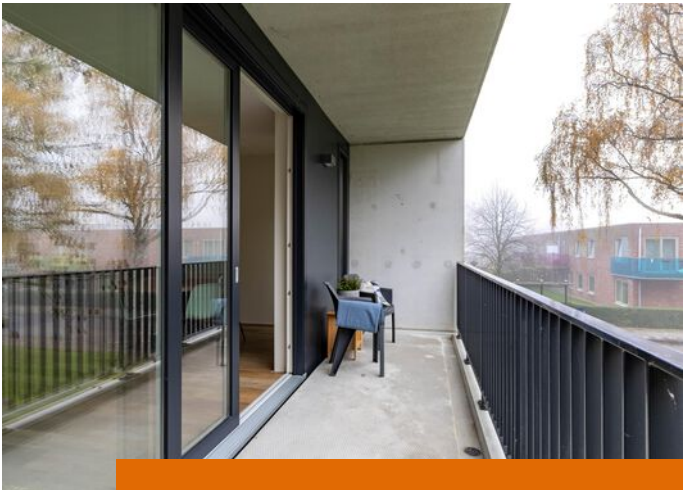








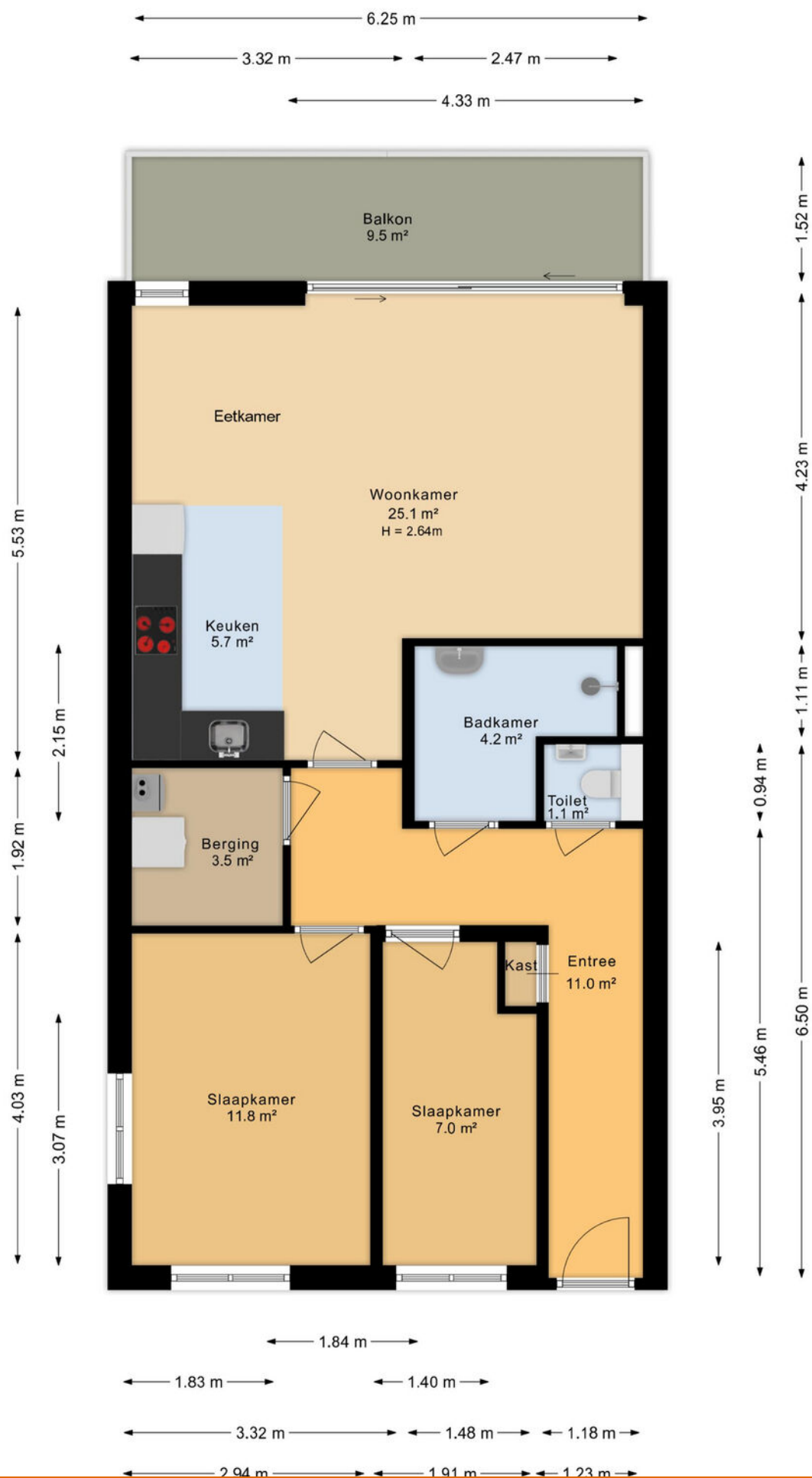




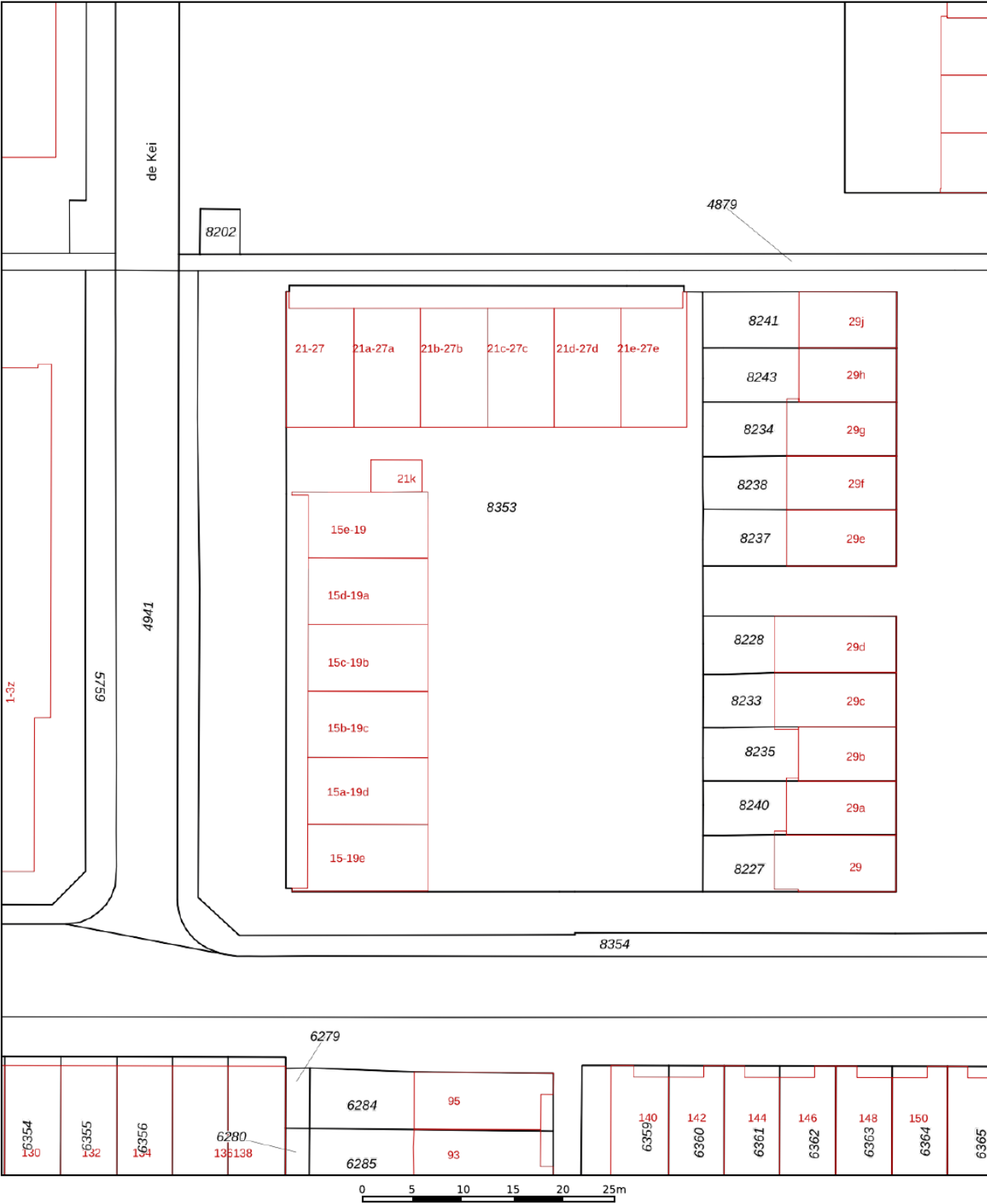












12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Leeuwarden

Sectie E

Perceel 8353

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 oktober 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# LIJST VAN ZAKEN

|                                                                    | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                          |                  |             |                 |
| Verlichting, te weten                                              |                  |             |                 |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                             | X                |             |                 |
| - losse (hang)lampen                                               |                  | X           |                 |
|                                                                    |                  |             |                 |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                                |                  |             |                 |
| - Kast grote slaapkamer                                            |                  |             | X               |
|                                                                    |                  |             |                 |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                           |                  |             |                 |
| - gordijnrails                                                     | X                |             |                 |
| - gordijnen                                                        | X                |             |                 |
| - jaloezieën                                                       | X                |             |                 |
|                                                                    |                  |             |                 |
| Vloerdecoratie, te weten                                           |                  |             |                 |
| - laminaat                                                         |                  |             | X               |
|                                                                    |                  |             |                 |
| <b>Woning - Keuken</b>                                             |                  |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                       | X                |             |                 |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                                |                  |             |                 |
| - kookplaat                                                        | X                |             |                 |
| - (gas)fornuis                                                     | X                |             |                 |
| - afzuigkap                                                        | X                |             |                 |
| - oven                                                             | X                |             |                 |
| - koel-vriescombinatie                                             |                  |             | X               |
| - vaatwasser                                                       | X                |             |                 |
| - koffiezetapparaat                                                |                  | X           |                 |
|                                                                    |                  |             |                 |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |                  |             |                 |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |                  |             |                 |
| - toilet                                                           | X                |             |                 |
| - toiletborstel(houder)                                            |                  |             | X               |
| - fontein                                                          | X                |             |                 |
|                                                                    |                  |             |                 |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |                  |             |                 |
| - wastafel                                                         | X                |             |                 |
|                                                                    |                  |             |                 |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |                  |             |                 |



# LIJST VAN ZAKEN

|                                        | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|----------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Brievenbus                             | X                |             |                 |
| (Voordeur)bel                          | X                |             |                 |
| Rookmelders                            | X                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                      | X                |             |                 |
| Zonnepanelen                           | X                |             |                 |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b> |                  |             |                 |
| Buitenverlichting                      | X                |             |                 |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                |                  |             |                 |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging    |                  |             | X               |



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

### Bijzonderheden 1 A.

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

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?

Dit is te vinden in het splitsingsreglement

### 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 uw appartement, 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 voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement? ('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

# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

### Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op het appartement?

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 het appartement 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?



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

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?

### Bijzonderheden 1 M.

Behoort de gebruikte berging (of een andere ruimte zoals een garage en/of parkeerplaats) ook volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement? (Het komt regelmatig voor dat een in gebruik zijnde berging/garage/parkeerplaats niet de berging is die volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort. Men heeft om wat voor reden dan ook de berging geruild. Het is van belang om de berging/garage/parkeerplaats welke conform de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort te verkopen)

Ja

### Bijzonderheden 1 N.

Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

### Bijzonderheden 1 O.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

### Bijzonderheden 1 P.

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 Q.

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

Nee

# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 R.

Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

Zo ja, waarom?

### Bijzonderheden 1 S.

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

Nee

Zo ja, waarom?

### Bijzonderheden 1 T.

Hoe gebruikt u het appartement nu?  
(Bijvoorbeeld voor bewoning, praktijk, winkel, opslag.)

Bewoning

Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan?

Ja

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?

### Gevels 2 A.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Gevels 2 B.

Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?

Nee

Zo ja, waar?

### Gevels 2 C.

Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd?

Ja





# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

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

onbekend

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 van het appartement 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)

Kunststof

### Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd?

Mei 2023

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Via aannemer Lont

### Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement?

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 in het appartement?

Ja



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

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++ of HR+++

Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele  
appartement?

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.)

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

Is er in het appartement sprake (geweest) van  
vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren,  
plafonds en/of wanden?

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

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

Ja

Zo ja, waar?

Er bevinden zich onder het raam van de grote  
slaapkamer aan de westzijde en tussen de muur  
en het plafond aan de noordelijke en zuidelijke  
zijde krimp-scheuren. Deze zijn bij het plafond  
behandeld met epoxy. Deze krimp-scheuren zijn  
ontstaan door de werking van de muren in het  
appartement na oplevering.

### Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

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

Nee

Zo ja, waar?

Krimp-scheuren aan de noord- en zuidzijde, deze  
zijn behandeld met epoxy







# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

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

Nee

warm water:

Ja

overig, namelijk

n.v.t.

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

In de woonkamer en slaapkamers

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

n.v.t.

### Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

### Installaties 7 H.

Heeft het appartementencomplex zonnepanelen?

Ja

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst? Jaar:

April 2023

Waarvoor wordt de energie die wordt opgewekt gebruikt?  
(Bijvoorbeeld voor de privé-gedeeltes van de bewoners of voor de gemeenschappelijke ruimten)

privé-gedeeltes van de bewoners

### Installaties 7 I.

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

n.v.t.

### Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

n.v.t.

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.)

Nee

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?

Nee

Zo ja, welke?

### Installaties 7 L.



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

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?

juni 2025

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

april 2023

### Installaties 7 N.

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

Nee

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?

april 2023

### Sanitair en riolering 8 A.

Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?

Nee

Zo ja, welke?

### Sanitair en riolering 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

April 2023

### Sanitair en riolering 8 C.

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door?

Ja

Zo nee, welke niet?

# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

### Sanitair en riolering 8 D.

Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool?

Ja

### Sanitair en riolering 8 E.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Sanitair en riolering 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 en riolering 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

April 2023

### Sanitair en riolering 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

Fornuis, vaatwasser en wazemkap komt uit april 2023.  
Oven komt uit november 2024.

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

### Sanitair en riolering 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 het appartement?

April 2023

### Diversen 9 B.

# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement 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.)

Niet bekend

Zo ja, welke en waar?

### Diversen 9 C.

Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?

Nee

### Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in het appartement?

Nee

Zo ja, waar?

### Diversen 9 E.

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de (gemeenschappelijke)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)

Niet bekend

### Diversen 9 F.

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

Nee

### Diversen 9 G.

Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd?

Niet bekend

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

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

### Diversen 9 H.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?

Niet bekend

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



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

### Diversen 9 I.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Diversen 9 J.

Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?

Niet bekend

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

### Diversen 9 K.

Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot)?  
(betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van panden 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.)

Niet bekend

Zo ja, waar?

### Diversen 9 L.

Hebben er in het appartement verbouwingen en/of aanbouwingen plaatsgevonden?

Nee

Zo ja, welke ver-/aانبouwingen?

Zo ja, in welk jaartal?

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

### Diversen 9 M.

Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

Nee

Zo ja, welke?

### Diversen 9 N.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE?

Nee

# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

Zo ja, welke?

### Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Niet bekend

### 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?

277

Belastingjaar?

2025

### Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?

259000

Peiljaar?

1 januari 2024

### Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

514

Belastingjaar?

2025

### Vaste lasten 10 D.

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

455

Belastingjaar?

2025

### Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:

0

Elektra:

20

Water:

12

Stadsverwarming:

0

Anders:

n.v.t.

Te weten:

0

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):

n.v.t.

Elektriciteit hoog (kWh):

1500

# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

|                                            |        |
|--------------------------------------------|--------|
| Elektriciteit laag (kWh):                  | 1000   |
| Elektriciteit totaal (kWh):                | 2500   |
| Water (m3):                                | 44     |
| Stadsverwarming (GJ):                      | n.v.t. |
| Anders:                                    | n.v.t. |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? | 2      |
| Aantal:                                    |        |

### Vaste lasten 10 F.

|                                                                                             |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?<br>(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.

|                                                                                 |       |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? | 0     |
| 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?         | Ja  |
| Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? | Nee |
| Zo ja, hoe hoog?                                                                   |     |
| Zo ja, 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 per jaar?           |     |



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

### Garanties 11 A.

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

Ja

Zo ja, welke?

Er is garantie op de nieuwbouwwoning zoals wettelijk voorzien op ernstige gebreken in de constructie.

### De VvE en onderlinge verhoudingen 12 A.

Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)?

Ja

Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel:

89216431

### De VvE en onderlinge verhoudingen 12 B.

Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE?

42

### De VvE en onderlinge verhoudingen 12 C.

Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen?

Nee

### De VvE en onderlinge verhoudingen 12 D.

Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex: Woning:

1/42

Berging:

Eigen berging

Parkeerplaats:

Gedeeld eigen parkeerterrein

### De VvE en onderlinge verhoudingen 12 E.

Aantal stemmen voor dit appartement:

1

### De bestuurder(s) ('het bestuur') 13 A.

Is er een professionele bestuurder?

Nee

### De bestuurder(s) ('het bestuur') 13 B.

Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE?

Ja

### De vergadering van eigenaars 14 A.

Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd?

Ja

### De vergadering van eigenaars 14 B.

# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar?

Ja

### De vergadering van eigenaars 14 C.

Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten?

Nee

Zo ja, om welke besluiten gaat het?

### Verzekeringen 15 A.

Is er een collectieve opstalverzekering?

Ja

### Verzekeringen 15 B.

Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen?

Nee

### Verzekeringen 15 C.

Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering?

Ja

### Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 A.

Is er een reservefonds?

Ja

Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum? Bedrag:

22784

Datum:

15-10-2025

### Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 B.

Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig?

Nee

Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan? Jaar:

Periode:

### Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 C.

Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud?

De VvE beheerder heeft aangegeven voor het einde van 2025 een MJOP te publiceren. Voor dit moment wordt een maximale bijdrage gehanteerd om het groot onderhoud te kunnen realiseren in de toekomst.

# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

### Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 D.

|                                                            |     |
|------------------------------------------------------------|-----|
| Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal:<br>Waarvan: | 109 |
| Exploitatiekosten (servicekosten)                          | 49  |
| Reservering voor onderhoud                                 | 61  |
| Stookkosten (voorschot)                                    | 0   |

### Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 E.

Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd? Nee

Zo ja, waarvoor, wat is het bedrag en wanneer moeten deze worden betaald?

Bedrag:

Te voldoen per:

### Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 F.

Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald? Ja

Zo nee, welke niet?

### Nadere informatie 17 A.

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten) N.v.t.



## **Alles onder één dak: realiseer jouw woondroom met Duinstra Melis Makelaars en Hypotheekvisie**

Iedere dag begeleiden wij onze klanten bij de aan- en verkoop van hun woning. Dat doen we vanzelfsprekend met veel passie, plezier en maximale inzet. Mede daarom mogen wij onszelf al een aantal jaar de best beoordeelde makelaar van Friesland op Funda noemen. Hoewel wij dagelijks bezig zijn met de aan- en verkoop van woningen, hebben wij geen zicht op jouw financiële situatie. Daarom hebben wij in 2017 de handen ineen geslagen met Hypotheekvisie.

Onze hypotheekadviseurs Mient Kobes, Bas de Jong en Iris Stevens voorzien je graag van kwalitatief en volledig onafhankelijk hypotheekadvies. Je hebt hierbij de keuze uit meer dan 30 hypotheekverstrekkers. Zo ben je altijd verzekerd van hypotheekadvies op maat tegen de allerscherpste rentetarieven. Kom gerust een keer langs op ons kantoor in Leeuwarden of Sneek voor een volledig kosteloos en vrijblijvend hypotheekadvies, passend bij jouw situatie.

### **Maak een afspraak voor een vrijblijvend adviesgesprek.**



#### **Hypotheek Visie Leeuwarden**

Mient Kobes en Bas de Jong  
Eewal 89, 8911 GS Leeuwarden  
058 - 21 613 01  
[leeuwarden@hypotheekvisie.nl](mailto:leeuwarden@hypotheekvisie.nl)

#### **Hypotheek Visie Sneek**

Iris Stevens  
2e Oosterkade 5A, 8603 CK Sneek  
058 - 21 613 01  
[sneek@hypotheekvisie.nl](mailto:sneek@hypotheekvisie.nl)



# Waarom kiezen voor Duinstra Melis Makelaars?

- ✓ De allermooiste woningpresentaties
- ✓ Verkoopstylingadvies op maat
- ✓ Gratis gebruik van onze woonaccessoires
- ✓ Eigen, professionele woningfotograaf in dienst
- ✓ Standaard méér foto's en detailfoto's
- ✓ De mooiste woningvideo's
- ✓ Officieel meetrapport volgens NEN-normen
- ✓ De allerbeste marketing door onze eigen online marketeers
- ✓ Slimme social media strategie
- ✓ Het meest uitgebreide marketingpakket op Funda
- ✓ Optimale begeleiding van A-Z door enthousiast en deskundig team
- ✓ Klantenservice van het hoogste niveau
- ✓ Wij laten niets aan het toeval over
- ✓ Maximale verkoopopbrengst gegarandeerd
- ✓ Best beoordeelde makelaar van Friesland

## 9.7

"In maart kwam ik tot de gedachte om mijn woning te gaan verkopen. Hoewel het eerste gesprek oriënterend was heb ik de knoop dankzij goed advies snel kunnen doorhakken. Daarnaast heeft de uitstekende begeleiding geholpen om de woning op bepaalde punten verder op te knappen en zo verkoop-klaar te maken. De verkoop van mijn woning is in korte tijd omgezet van een gedachte naar een feit!"

## 10

"Vanaf het moment dat je aangeeft om met elkaar verder te gaan kom je in een goed geoliede machine terecht. Het is een groot kantoor en iedereen heeft zijn eigen taak, maar een gezamenlijk doel: jouw huis zo goed mogelijk verkopen. De WhatsApp-groep maakt het contact ontzettend prettig. Je hoeft niet na te denken wie je welke vraag moet stellen en wanneer. Wij hebben de samenwerking als zeer prettig ervaren. Een speciale vermelding voor de fotografe, ze maakt super foto's!"





# 9.5

“Wij vinden dit een super toffe makelaar! Er was altijd duidelijke communicatie en begeleiding via de WhatsApp-groep, waarin iedereen zijn kennis deelt. We kregen het gevoel dat Duinstra Melis echt met je mee leeft van de verkoop van je woning. Daarnaast was de marketing erg goed. De Facebookpagina ziet er netjes en overzichtelijk uit! Wij zouden direct opnieuw kiezen voor Duinstra Melis. Je krijgt zeker waar voor je geld.”

# 10.0

“Duinstra Melis is een top makelaar. De totale aanpak is van begin tot einde erg plezierig en zeer gedreven. Ze denken out of the box daar waar het de presentatie van de woning aangaat. Tijdens het proces is de communicatie uitstekend. De medewerkers op kantoor zijn zeer volhardend in het regelen van alle zaken, zeker als derde partijen niet doen wat ze moeten doen. Voor het hele team van Duinstra Melis Makelaars: Chapeaux!”





# Duinstra Melis

## **GRATIS WAARDEBEPALING?**

Overweeg jij om jouw huis te gaan verkopen en ben je benieuwd naar wat jouw woning waard is in de huidige markt? Vraag gerust - en geheel vrijblijvend - een waardebepaling aan.

## **Duinstra Melis Makelaars**

-  085 130 83 43 | [info@duinstramelis.nl](mailto:info@duinstramelis.nl)
-  vestigingen in Leeuwarden en Sneek
-  werkgebied: Friesland
-  [www.duinstramelismakelaars.nl](http://www.duinstramelismakelaars.nl)