

De sleutel tot uw thuis



LEEUWARDEN | Bijenhofstraat 56

vraagprijs € 365.000 k.k.



jan de lange
de sleutel tot uw thuis

0515-412345 | info@makelaardij-delange.nl
www.makelaardij-delange.nl

Even in het kort...

Het kopen van een woning is zowel voor de verkoper(s) als voor de koper(s) vaak een spannende gebeurtenis. Dat begrijpen wij als geen ander.

Deze brochure geeft een goed beeld van de woning, maar tijdens een bezichtiging kun je pas echt een goede indruk krijgen. Staat er al een afspraak gepland of hebben wij elkaar net getroffen in de woning?

Lees alles nog eens rustig na in deze brochure. Vragen? Neem contact met ons op! Wij nemen graag de tijd voor je.

Is dit het huis van je dromen? Vraag ons naar de verkoopprocedure.
Is deze woning toch niet wat je ervan had verwacht? Laat het ons ook even weten.

Wij zijn benieuwd naar je reactie!



Manfred de Wolff
Register Makelaar - Taxateur

Tryntsje Stenekes
Register Makelaar



Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte:	118 m ²
Perceeloppervlakte:	344 m ²
Inhoud:	379 m ³
Bouwjaar:	1936
Gebouw gebonden buiten ruimte:	8 m ²
Externe bergruimte:	41 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel bouwjaar 2015
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energielabel:	A
Kamers:	5
Slaapkamers:	4





0515-412345

| info@makelaardij-delange.nl

| makelaardijdelange.nl



Bijenhofstraat 56

Wow! Voor de echte tuin- en buitenliefhebber komt deze kans maar zelden voorbij. Wat een verrassend royale achtertuin – bekijk vooral de foto's en laat u verrassen!

In de mooie en zeer gewilde Bloemenbuurt in Leeuwarden staat deze karakteristieke, goed onderhouden én verduurzaamde tussenwoning op een ruim perceel van maar liefst 344 m² eigen grond. De uitzonderlijk grote achtertuin op het zuiden, met achterom via een steeg, biedt volop zon, privacy en mogelijkheden om optimaal van het buitenleven te genieten.

De woning is uitstekend geïsoleerd en beschikt over een energielabel A, wat zorgt voor comfortabel en energiezuinig wonen. Binnen valt direct de fraaie afwerking op,

gecombineerd met het behoud van diverse authentieke details die de woning extra sfeer en karakter geven. Vanuit de erker in de woonkamer heeft u een mooi uitzicht over de brede straat, wat bijdraagt aan het ruimtelijke gevoel.

De ligging is ideaal: het centrum van Leeuwarden is op loopafstand bereikbaar, net als scholen en een supermarkt. Daarnaast is er een goede uitvalsbasis richting de snelwegen. De Bloemenbuurt staat bekend als een kindvriendelijke en prettige woonwijk, waar het heerlijk wonen is.

Kortom: een sfeervolle, duurzame woning met een unieke tuin op een toplocatie – een kans die u niet wilt missen!



INDELING

Begane grond:

Entree met hal, meterkast, trapkast en trapopgang. Woonkamer met zitgedeelte aan de straatzijde. Uitgebouwde keuken aan de achterzijde met keukenopstelling en openslaande tuindeuren naar de verrassende achtertuin. Achter hal met toegang tot het toilet, de badkamer en de achtertuin.

1e verdieping:

Centraal de overloop met vaste trap naar de 2e verdieping. Totaal drie slaapkamers en aan de achterzijde in de dakopbouw de natte cel met wasmachine-/drogeraansluiting, douche en toilet.

2e verdieping:

Verrassend ruime 4e slaapkamer met groot dakkapel en beringsruimte.

Tuin:

Aan de achterzijde een enorme verrassende achtertuin met berging/schuur en royaal tuinhuis wat 's zomers dienst doet als 2e woonkamer. Zeer gunstig gelegen op de zon. Een oase van rust en ruimte! Achterom via de steeg.

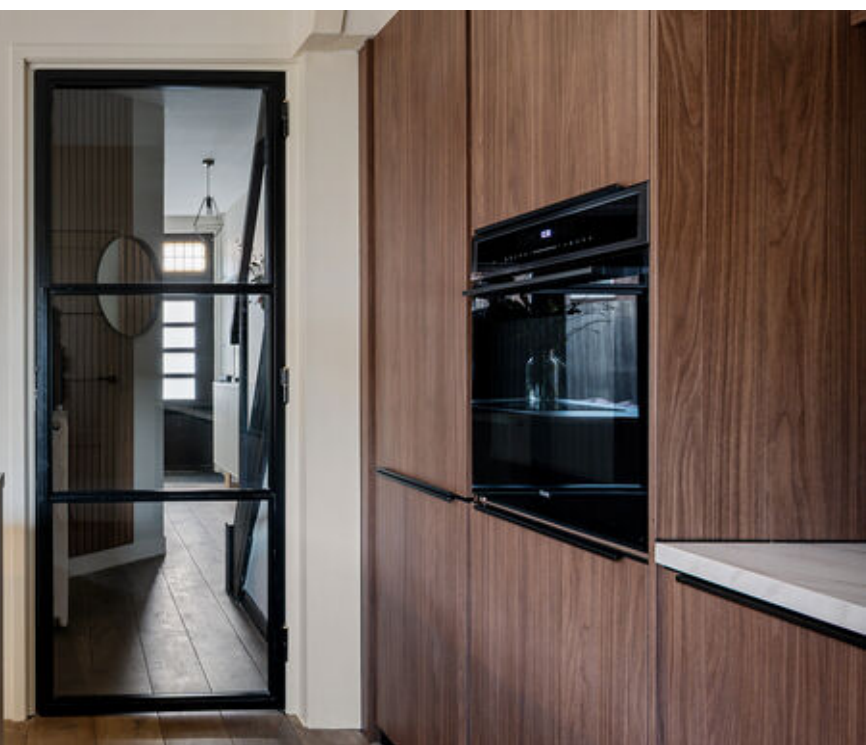
ALGEMEEN:

- Bouwjaar 1936.
- Energielabel A.
- Verwarming d.m.v. CV, Intergas, bj. 2015.
- Woonkamer tevens v.v. airco-/verwarmingsunit (2025).
- Pelletkachel woonkamer (2023) ter overname.
- Keuken (2025) v.v. Quooker, inductie kookplaat, downdraft afzuiging, combi-oven/magnetron, koel-/vriescombinatie en vaatwasser.
- Kruipruimte isolatie (2025).
- Badkamer begane grond v.v. vloerverwarming, wastafelmeubel en douchehoek.
- Voorzien van 14 zonnepanelen (2022).
- Zeer royale achtertuin op het zuiden.
- Woning met karakter maar hedendaags comfort.
- Alle voorzieningen op loopafstand.

Maak vrijblijvend een bezichtigingsafpraak via Makelaardij Jan de Lange!

Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.





0515-412345

| info@makelaardij-delange.nl

| makelaardijdelange.nl



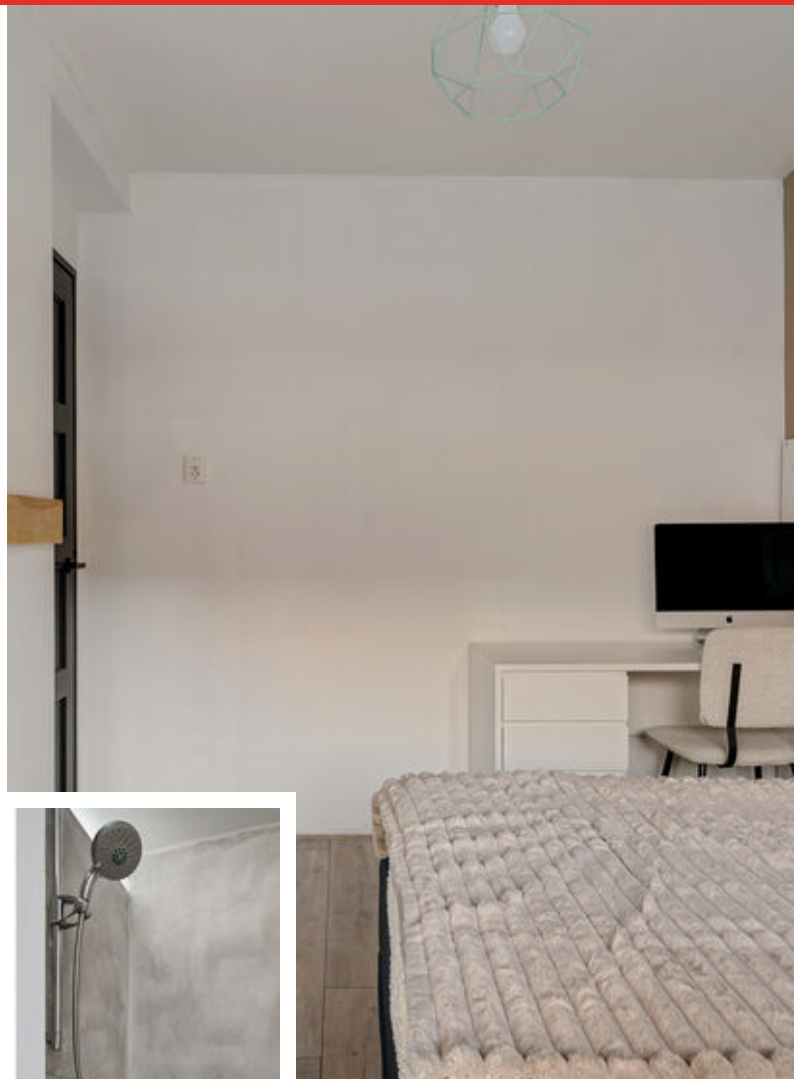
0515-412345

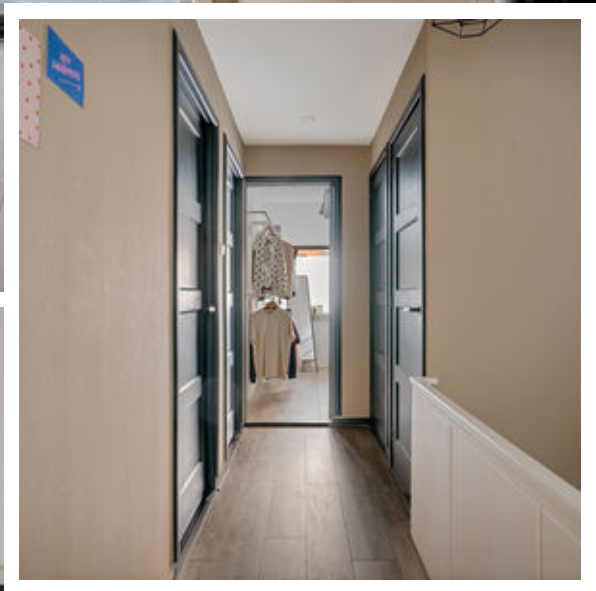
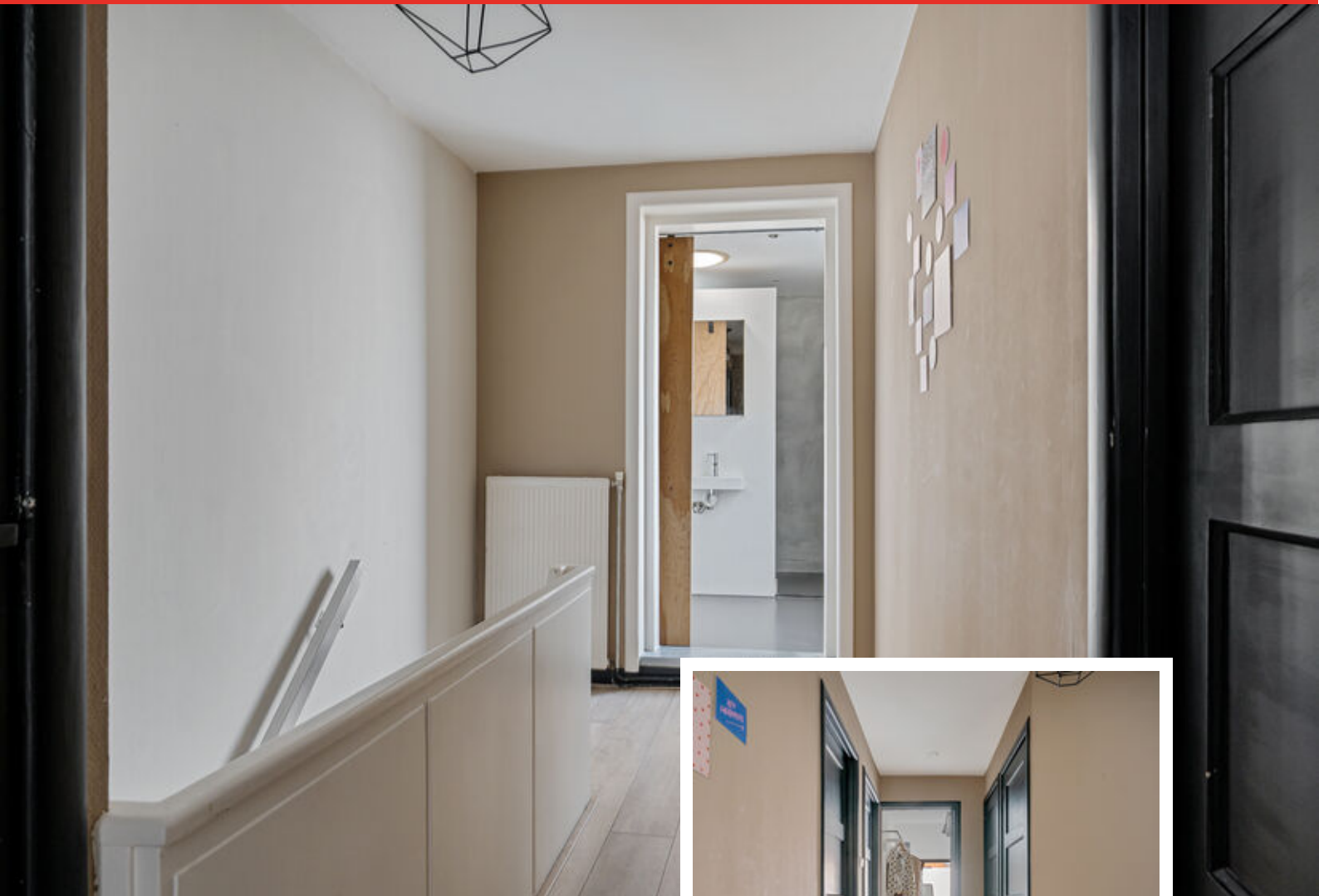


info@makelaardij-delange.nl



makelaardijdelange.nl







0515-412345



info@makelaardij-delange.nl



makelaardijdelange.nl



0515-412345



info@makelaardij-delange.nl



makelaardijdelange.nl



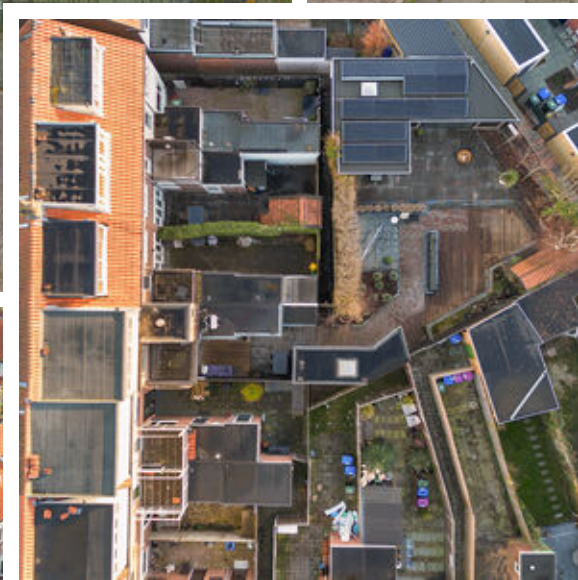
0515-412345



info@makelaardij-delange.nl



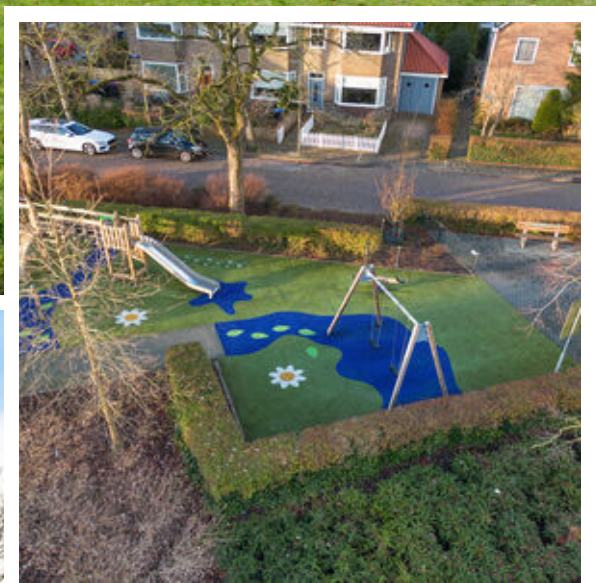
makelaardijdelange.nl



0515-412345

| info@makelaardij-delange.nl

| makelaardijdelange.nl



0515-412345



info@makelaardij-delange.nl



makelaardijdelange.nl

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
- Lamp Boven tafel ter overname. Is gekocht in april.			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast in 1 e hok ter overname rest blijft achter.			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijnen boven gaan mee.		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Palletkachel .			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		

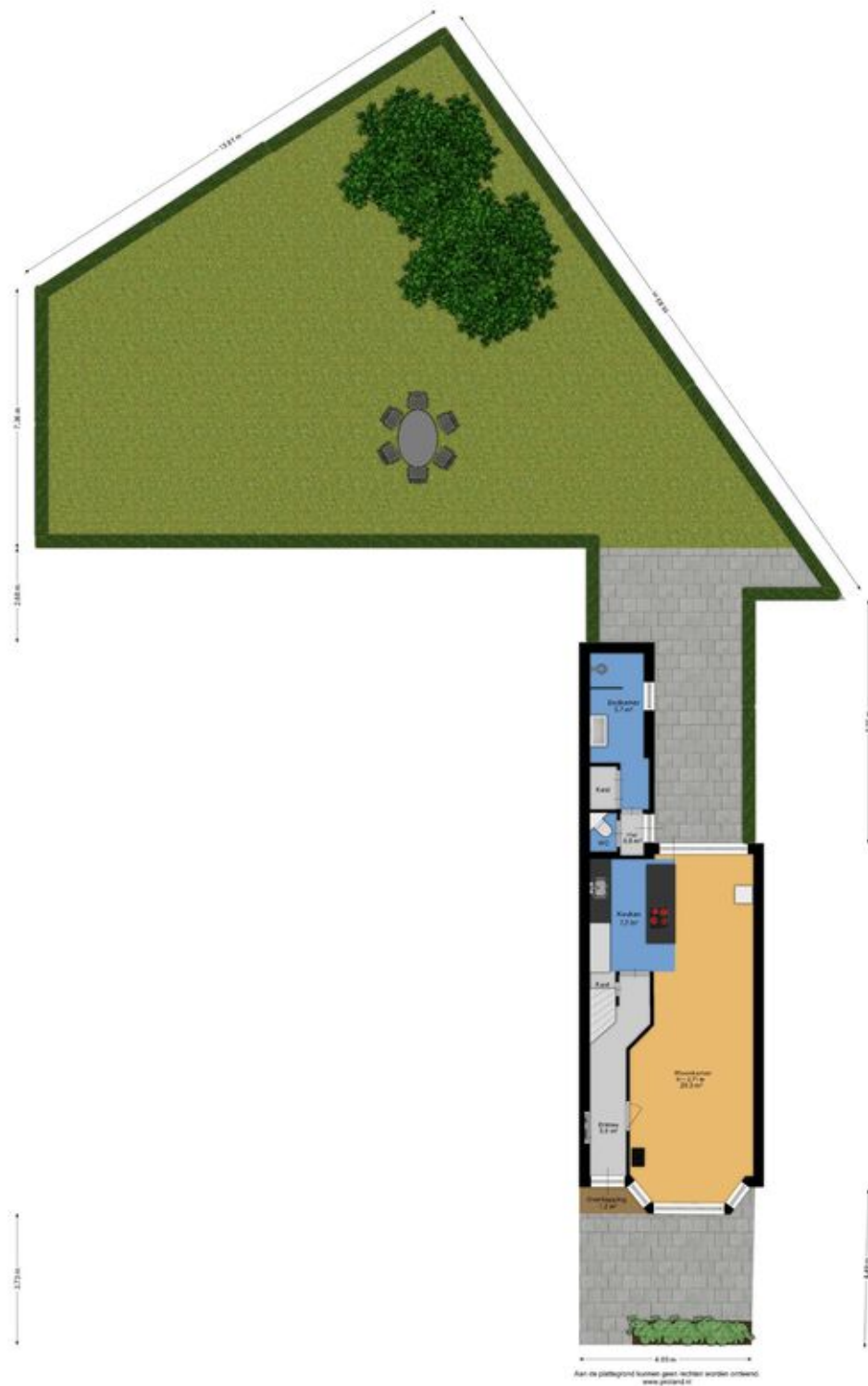
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
-	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Kruipruimte isolatie aanwezig. In juni laten doen. Net als de ramen voorhuis.	X		

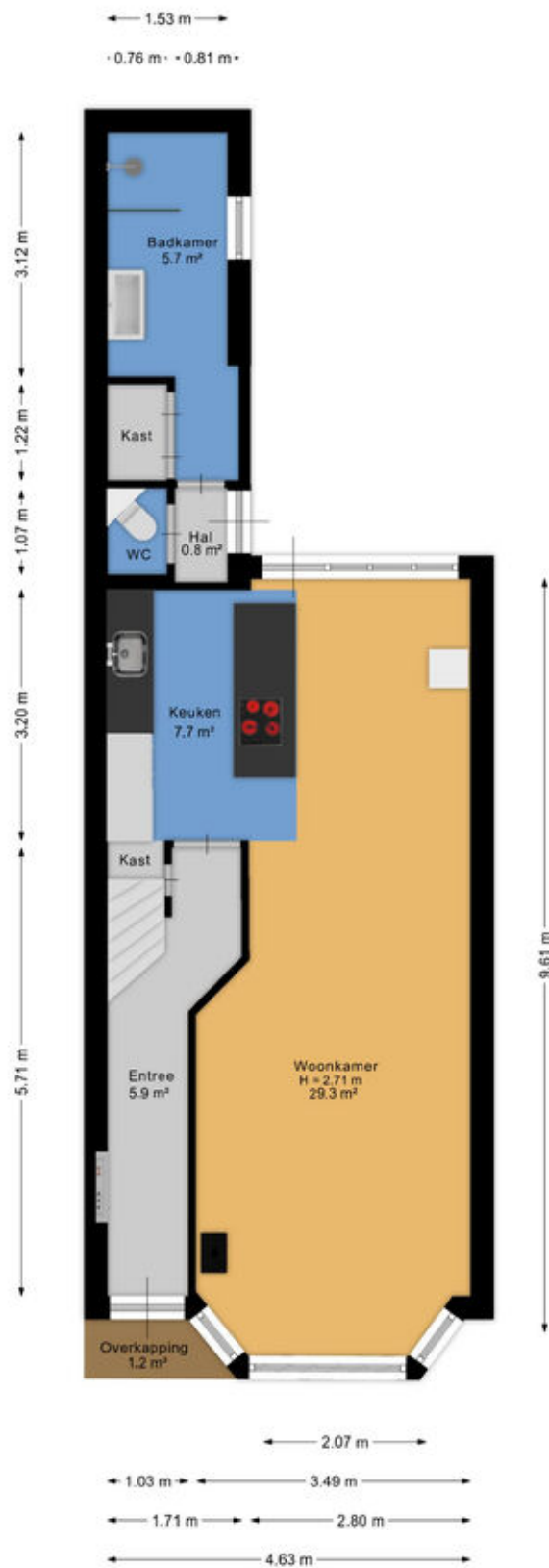
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Jacuzzi		X	

Plattegrond



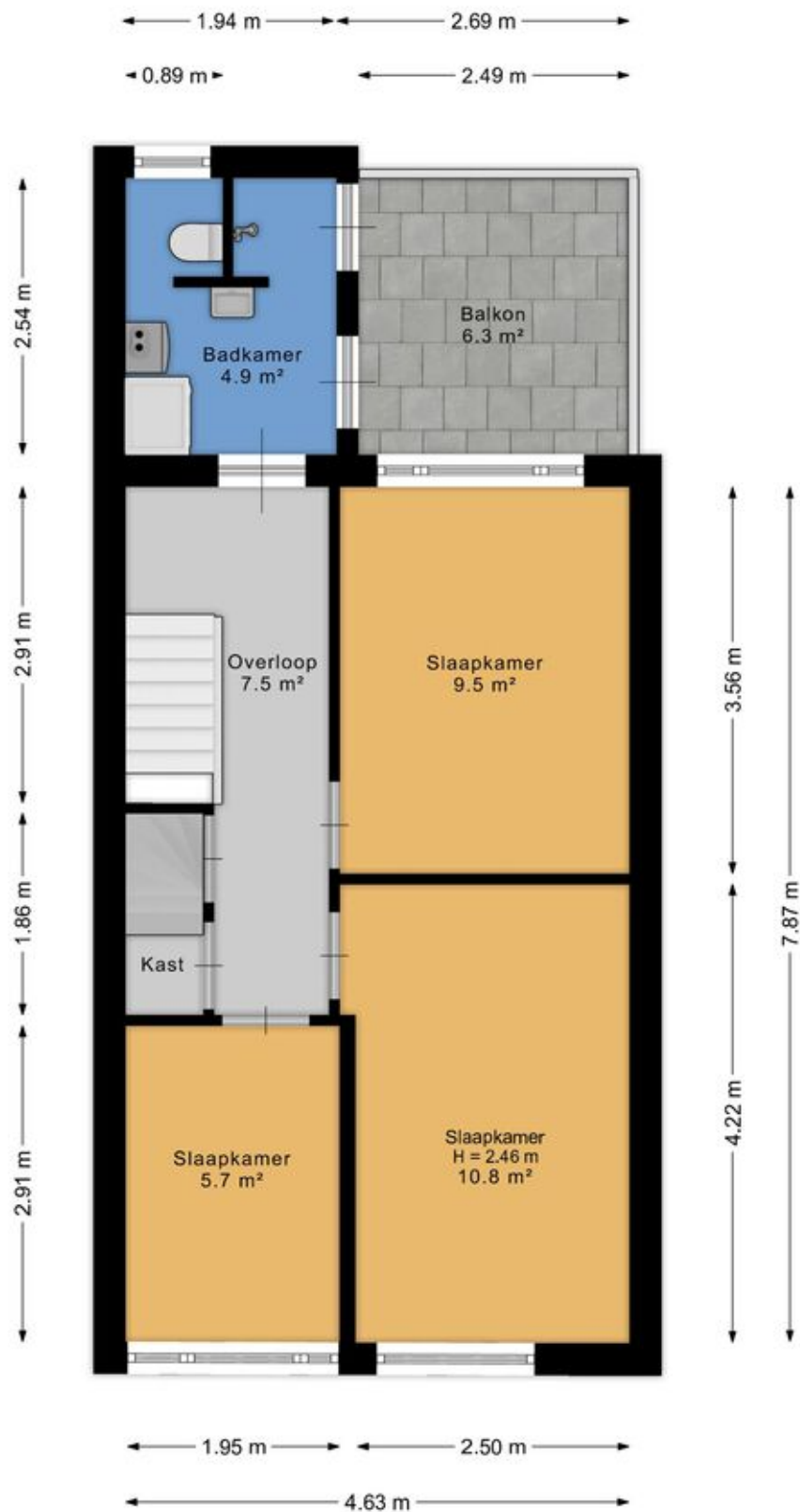
Plattegrond



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



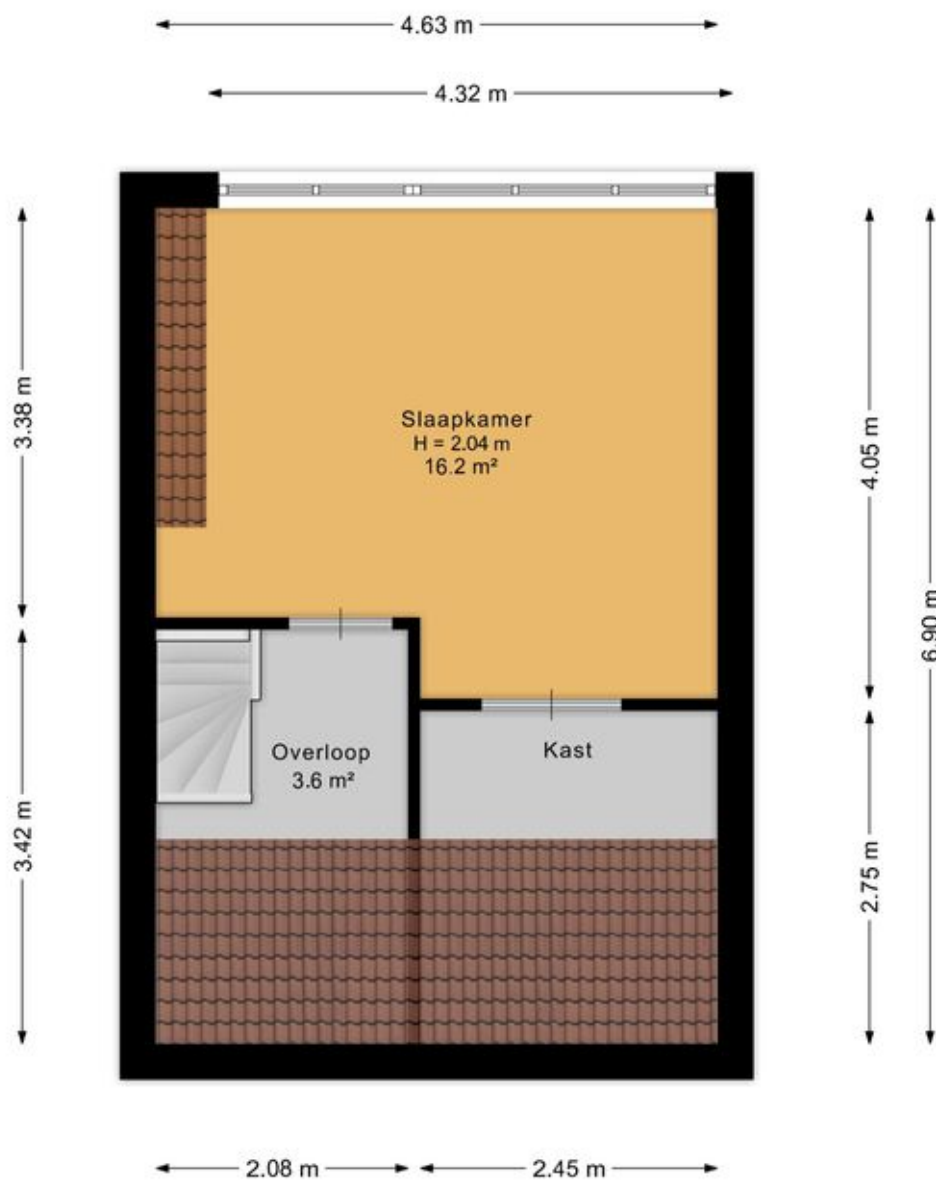
Plattegrond



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



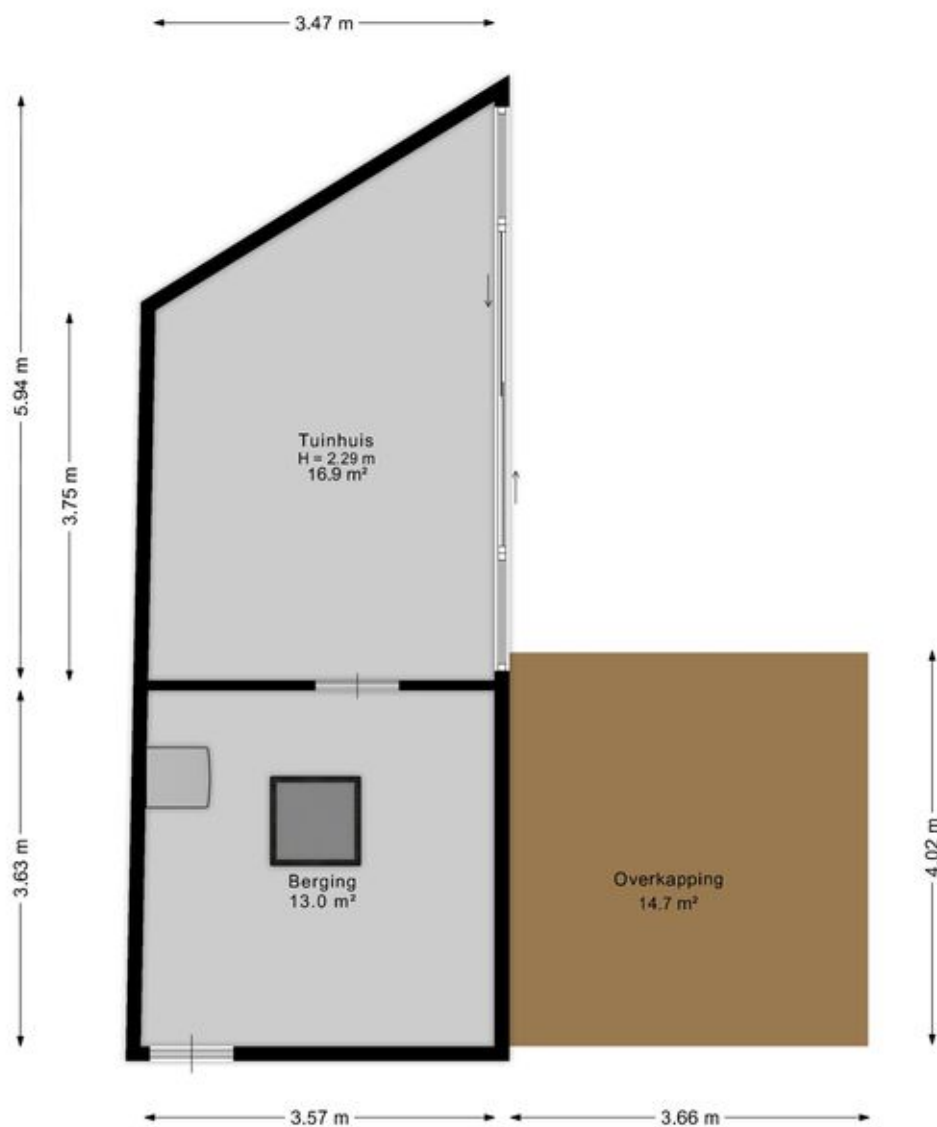
Plattegrond



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



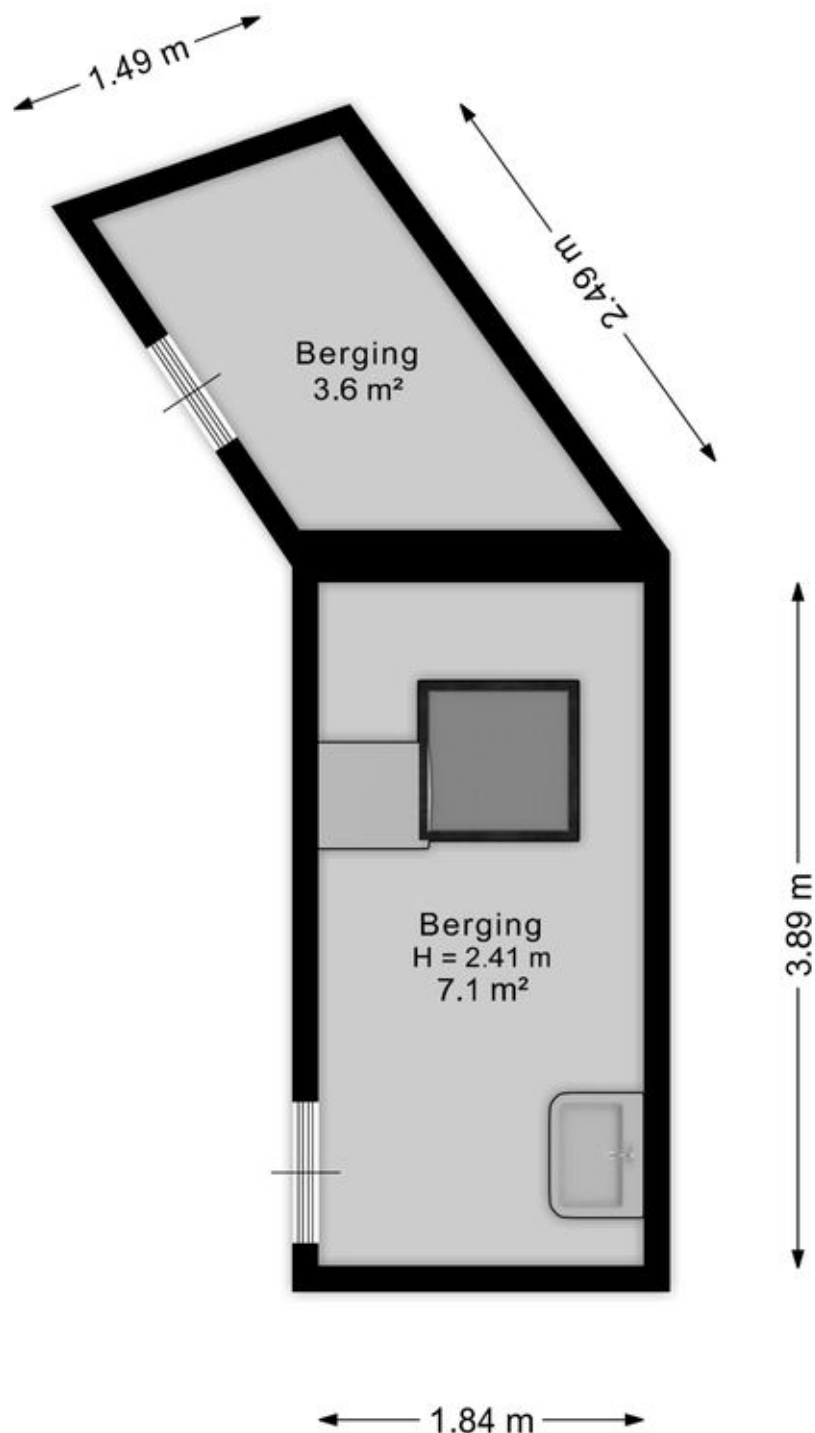
Plattegrond



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



Plattegrond



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



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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 F

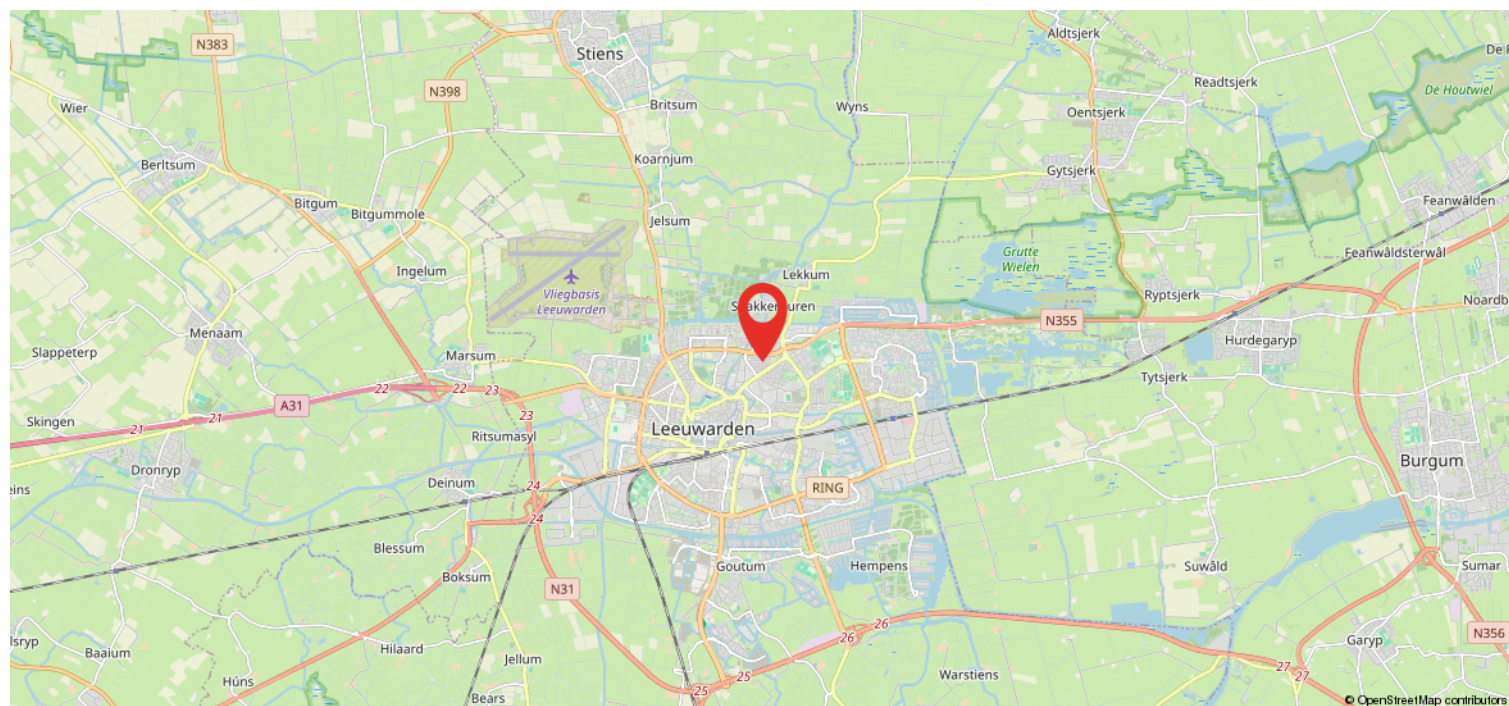
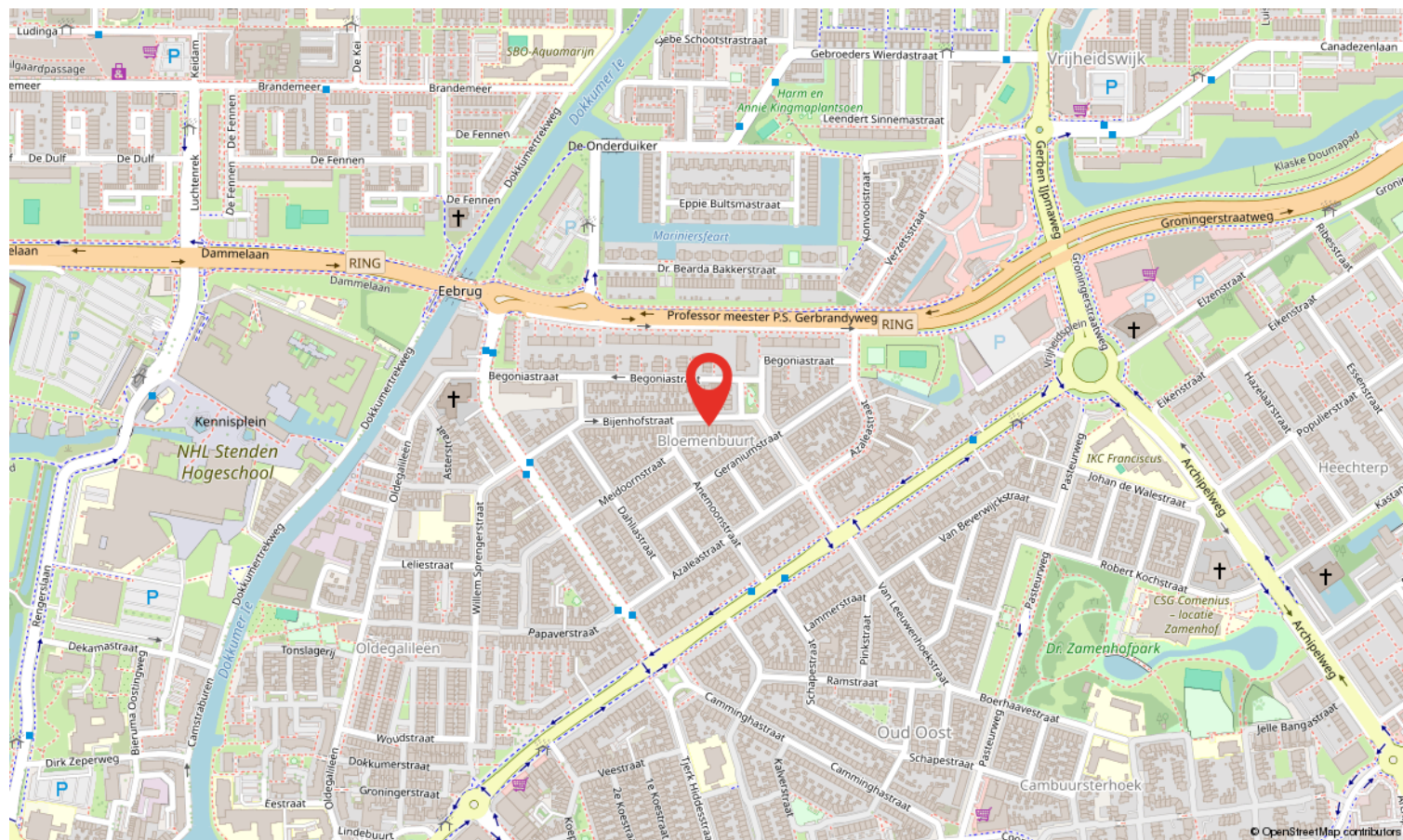
Perceel	5129
---------	------

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.

kadaster



Locatie op de kaart



Wonen in Leeuwarden

Leeuwarden is een charmante en veelzijdige stad waar het rijke verleden harmonieus samengaat met het comfort van modern wonen. Als culturele hoofdstad van Friesland beschikt Leeuwarden over een sfeervolle en compacte binnenstad, gekenmerkt door historische grachten, monumentale panden en gezellige pleinen. Het gevarieerde aanbod aan winkels, speciaalzaken, restaurants en cafés maakt het stadscentrum tot een levendige ontmoetingsplek.

Naast cultuur en historie biedt Leeuwarden volop ruimte voor ontspanning en natuur. De stad kent diverse parken, waterwegen en groene woonwijken, waardoor rust en recreatie altijd binnen handbereik zijn. Ook op het gebied van voorzieningen laat Leeuwarden niets te wensen over: goede scholen, sportfaciliteiten, zorginstellingen en uitgebreide winkelmogelijkheden maken de stad zeer geschikt voor zowel gezinnen, stellen als senioren.

De bereikbaarheid van Leeuwarden is uitstekend. Met goede aansluitingen op het wegennet en een centraal station met directe treinverbindingen is de stad eenvoudig te bereiken. Bovendien vormt Leeuwarden een ideaal vertrekpunt om de rest van Friesland te ontdekken, met haar meren, natuurgebieden en karakteristieke dorpen. Wonen in Leeuwarden betekent genieten van een prettige leefomgeving met een ontspannen sfeer, waar stedelijke voorzieningen en Friese gastvrijheid elkaar perfect aanvullen.



Wat je als koper wilt weten...

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod, dus nog niet als de verkopend makelaar aangeeft dat hij/zij het bod met verkopers gaat bespreken.

2. Mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. Bovendien wil de verkoper graag weten of er meer belangstelling is. Er mag ook met meerdere partijen tegelijk onderhandeld worden, de makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

3. Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, dat mag. En als potentiële koper heb je ook het recht je bod te verlagen.

4. Mag de makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Als er veel belangstellenden zijn die de vraagprijs bieden of benaderen, dan is het moeilijk te bepalen wie de beste koper is. Dan kan er besloten worden om bijvoorbeeld via een inschrijvingsprocedure te verkopen. Bij deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Verkoper en koper zijn het eens over de belangrijkste zaken (o.a. prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden, afspraken roerende zaken), dan legt de makelaar de afspraken vast in de NVM koopovereenkomst. Wanneer beide partijen de koopakte hebben getekend, komt de koop tot stand.

6. Hoe werkt de 3 dagen bedenktijd?

Koper heeft een wettelijke bedenktijd van 3 dagen. Deze gaat in zodra de koper een kopie van de ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen en eindigt na 3 werkdagen om 24.00 uur. De bedenktijd kan langer duren als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. De makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

7. Wat zijn ontbindende voorwaarden financiering?

Bij het sluiten van de overeenkomst is het mogelijk om een ontbindende voorwaarde voor financiering af te spreken. Dit geef je duidelijk aan bij de bieding. De ontbindende voorwaarde verloopt dan 5 weken na mondelinge overeenstemming. Als de geldlening door de geldverstrekker(s) wordt geweigerd, kan de koper de koopovereenkomst binnen de in het koopcontract afgesproken termijn schriftelijk ontbinden. Koper moet daarbij de afwijzing van de bankinstelling(en) overleggen.

8. Hoe werkt een waarborgsom/bankgarantie?

Een waarborgsom is een bedrag dat koper als boete riskeert wanneer hij de aankoop van de nieuwe woning zonder geldige reden niet door laat gaan. Het geeft verkoper zekerheid over de verkoop. Zodra de ontbindende voorwaarden zijn verlopen en de koop dus definitief is, dient koper binnen 7 dagen een waarborgsom, ter hoogte van 10% van de koopsom, te storten op de derdenrekening van de door hem gekozen notaris. Een andere mogelijkheid is dat koper zijn hypotheekadviseur een bankgarantie laat regelen als het benodigde bedrag niet op rekening van koper staat. Hieraan zijn kosten verbonden, welke voor rekening van koper zijn.



Wat je als koper wilt weten...

9. Wat is de onderzoeksplicht van de koper?

De verkoper is verplicht de koper te informeren over zaken die van belang kunnen zijn. Ernstige of onverwachte gebreken, zoals een lekkage, behoren daartoe. Dit geldt niet voor gebreken die zichtbaar zijn voor de koper. Van de koper wordt verwacht dat hij/zij de staat van de woning onderzoekt. Bijvoorbeeld als het gaat om kozijnen die zichtbaar verrot zijn, of scheuren in muren. De verkoper hoeft de koper daar niet uitdrukkelijk op te wijzen. Gebreken die bij de bezichtiging ontdekt kunnen worden, kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd en komen voor rekening van de koper. De onderzoeksplicht geldt ook voor juridische aspecten. Een goed voorbeeld daarvan zijn erfdienstbaarheden, zoals een recht van overpad.

10. Is er mogelijk asbest aanwezig?

In een woning kunnen asbesthoudende stoffen voorkomen. Zeker in oudere woningen. Soms duidelijk zichtbaar, soms in mindere mate. Wij nemen in de koopovereenkomst een clause op dat verkoper is gevrijwaard van alle aansprakelijkheid inzake de aanwezigheid en het eventueel verwijderen van deze asbesthoudende stoffen.

11. Koop je een woning die voor 1990 gebouwd is?

Als koper dien je er rekening mee te houden dat een bestaande woning die niet recent gebouwd is aan andere eisen van bouwkwaliteit voldoet dan een nieuwere woning. Daarom nemen wij bij woningen die voor 1990 zijn gebouwd een ouderdomsclausule op in de koopovereenkomst. Hierin wordt vermeld dat koper bekend is met dit feit.

Zijn er nog vragen en/of opmerkingen? Laat het ons weten, wij helpen je graag verder!



Kom eens langs...

Ons kantoor zit aan de Westersingel 35 te Sneek. Ben je in de buurt, stap gerust binnen!

Je bent opzoek naar een (andere) woning. Wat kunnen wij voor elkaar betekenen?
Wij geven graag advies en begeleiding.

Is er nog een eigen woning?

Wel fijn om de huidige waarde hiervan te weten. Wij komen graag GRATIS langs voor een waardebepaling en verkoopadvies.

Wij hebben wellicht jouw droomhuis niet in de verkoop.. Maar een andere makelaar misschien wel. Dan kun je ons inschakelen als aankoopmakelaar!

Taxatie nodig?

Juist, ook hiervoor ben je bij ons aan het goede adres.

"Wij helpen je graag met het vinden van de sleutel tot je nieuwe (t)huis"



Heeft u interesse?



Westersingel 35
8601 EN Sneek

0515-412345 | info@makelaardij-delange.nl
www.makelaardij-delange.nl



0515-412345



info@makelaardij-delange.nl



makelaardijdelange.nl