



DE WAARD

makelaars & taxateurs

Een waardevol advies!



Te koop
€ 250.000,- k.k.

Leeuwarden
Begoniastraat 42



De Waard Makelaars | Hertog van Saxenlaan 80, 8802 PP Franeker
0517-393931 | info@waard.nl | www.waard.nl

Begoniastraat 42 Leeuwarden

Ben jij op zoek naar je eerste eigen huis, waar je niet meteen hoeft te verbouwen maar wél nog jouw eigen woonwensen kunt realiseren? Dan is deze verrassend ruime tussenwoning aan de Begoniastraat 42 absoluut het bekijken waard. Met maar liefst 112 m² woonoppervlak, vier slaapkamers, een zonnige tuin op het zuiden en recente verbeteringen zoals een nieuwe kunststof voor- en achterdeur én een moderne schuifpui, biedt deze woning een ideale mix van comfort en toekomstkansen.

De woning beschikt over een praktische en ruime indeling die perfect aansluit bij starters die net wat meer ruimte zoeken, bijvoorbeeld voor thuiswerken, hobby's of een (toekomstig) gezin. Dankzij de kunststof buitendeuren en schuifpui is er al een goede stap gezet richting onderhoudsarm wonen. Op isolatiegebied liggen er nog mooie kansen: op het glas na is er voldoende ruimte om de woning verder te verduurzamen. Hiervoor zijn diverse subsidies beschikbaar, wat het extra interessant maakt om hier stap voor stap jouw duurzame thuis van te maken. Verwarming vindt plaats via radiatoren die zijn aangesloten op een ATAG HR-combiketel (medio 2015, huurtoestel). De kleine slaapkamer op de eerste verdieping biedt bovendien een interessante mogelijkheid: deze ruimte kan relatief eenvoudig worden getransformeerd tot een grotere of tweede badkamer.

Indeling van de woning

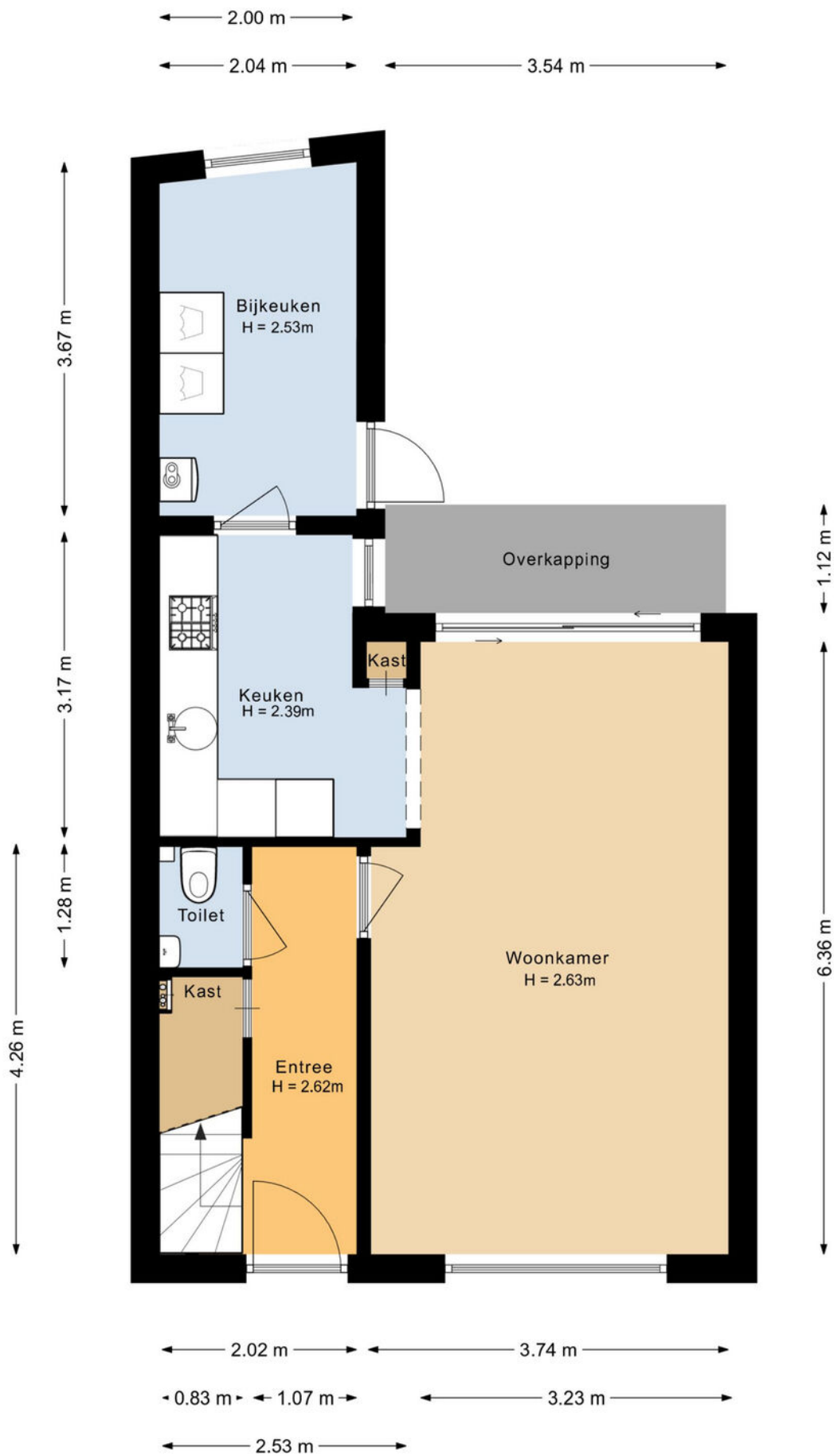
Begane grond: Hal/entree met opgang naar de eerste verdieping en een trapkast waarin zich ook de meterkast bevindt. Toiletruimte met stand toilet en fonteintje. De lichte doorzonwoonkamer is een heerlijke leefruimte en staat dankzij de grote, moderne schuifpui in direct contact met de zonnige achtertuin op het zuiden. De keuken is opgesteld in een hoek en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Aansluitend vind je de praktische bijkeuken, waar ook de cv-installatie is geplaatst.

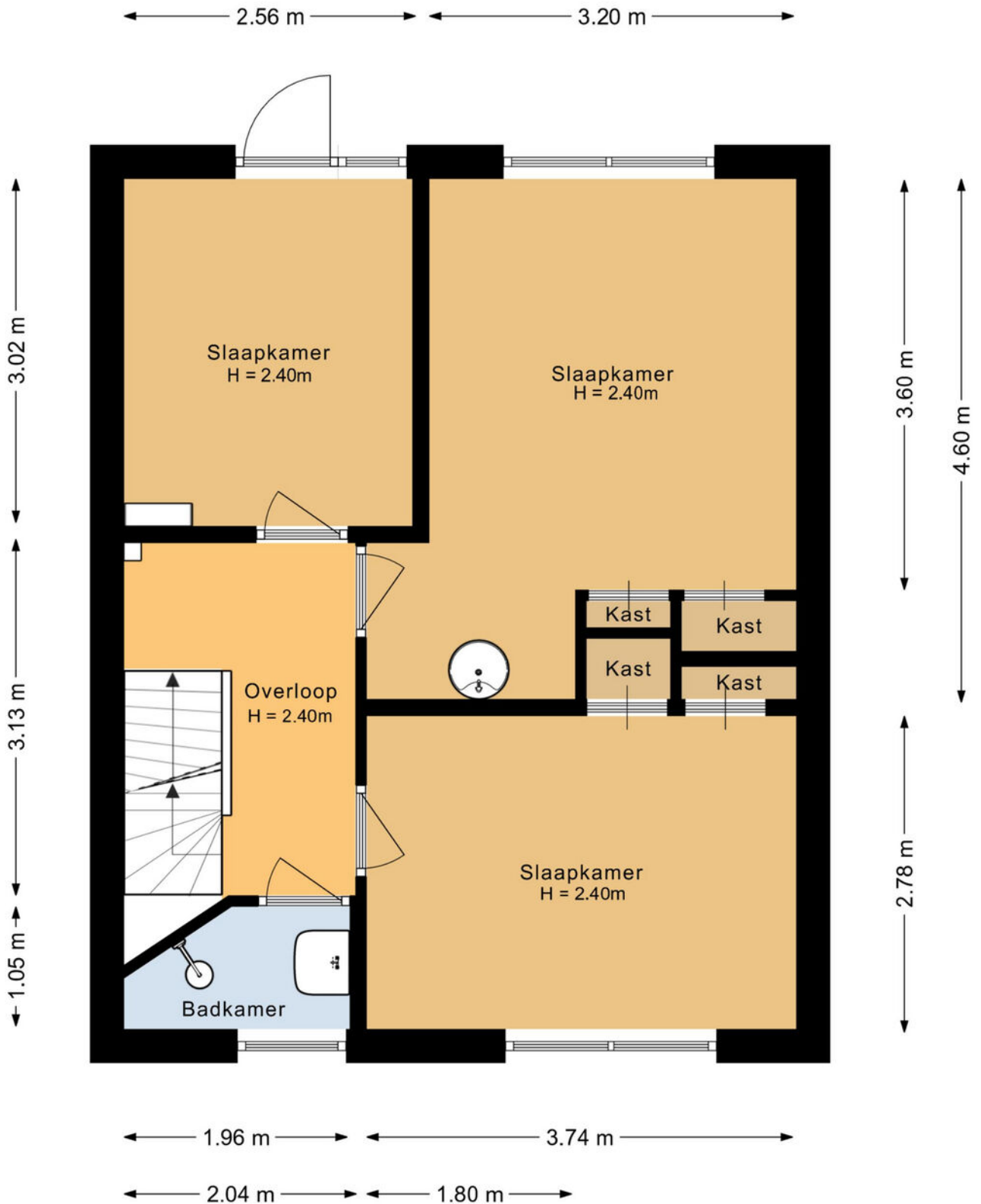
Eerste verdieping: Overloop met vaste trap naar de tweede verdieping. Compacte badkamer met douche en wastafel. Kleine slaapkamer (I) met toegang tot het platte dak – ideaal om te transformeren tot badkamer. Slaapkamer (II) met vaste kasten en wastafel. Slaapkamer (III) eveneens voorzien van twee vaste kasten.

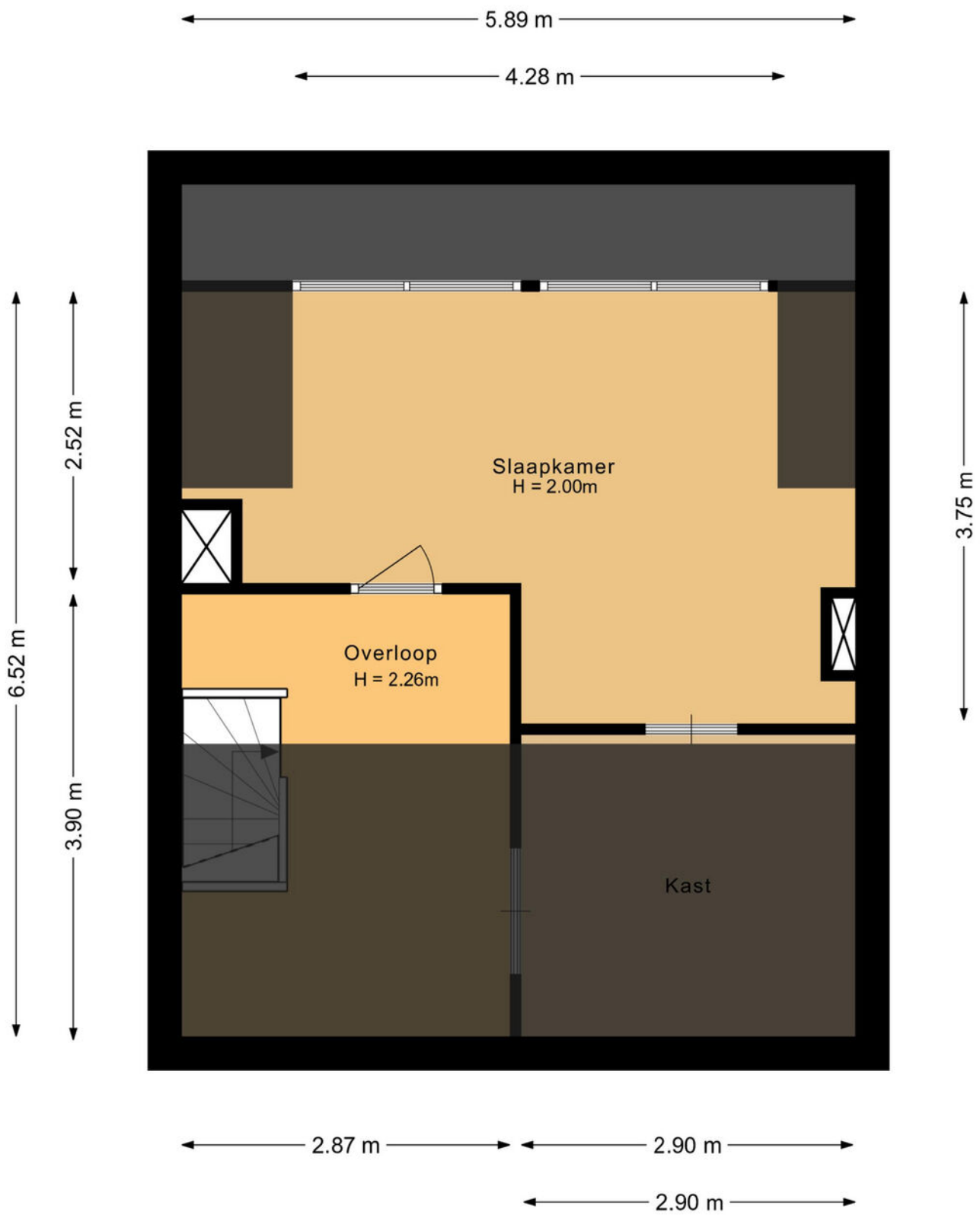
Tweede verdieping: Overloop met berging. Ruime slaapkamer (IV) met een grote kunststof dakkapel, kunststof kozijnen en draai-/kiepramen, wat zorgt voor veel licht en extra ruimte.














<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leeuwarden</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 6339</p> <p>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.</p>	
---	--	---



Bijzonderheden en kenmerken

- Ca. 112 m² woonoppervlak met vier slaapkamers;
- Nieuwe kunststof voor- en achterdeur en een grote moderne schuifpui;
- Zonnige, onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zuiden met achterom;
- Veel verduurzamingsmogelijkheden met beschikbare subsidies;
- Ideale starterswoning met ruimte om mee te groeien.

Inhoud	388 m ³
Woonoppervlakte	112 m ²
Perceeloppervlakte	88 m ²
Bergruimte	10m ²
Afkoopsom CV-installatie	€ 430,00
Gemiddeld verbruik	
Gas	1.030m ³
Elektra	2.200kWh



Belangrijke informatie bij deze brochure

Namens opdrachtgever danken wij u voor de getoonde belangstelling voor dit object. Alle informatie wordt strikt vrijblijvend door De Waard Makelaars en opdrachtgever verstrekt en dient te worden beschouwd als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De gegevens die u aantreft in deze brochure zijn met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Toch is het mogelijk dat de informatie enigszins afwijkt van de werkelijkheid en kunnen er derhalve geen rechten aan deze brochure worden ontleend. Eventuele tekeningen geven slechts globaal de situatie ter plaatse weer en aan de afmetingen kunnen geen rechten worden ontleend. Wij hechten er veel waarde aan u van tevoren te wijzen op uw rechten. Het is verstandig als u onderstaande punten rustig doorneemt.

Ondanks onze zorgvuldigheid heeft u als koper ook uw eigen onderzoek plicht. Derhalve vragen wij u, indien u er waarde aan hecht, ook uit eigen beweging bepaalde zaken zelf te onderzoeken of te laten onderzoeken door uw eigen adviseur, NVM-makelaar of bouwkundige. Uiteraard kunt u diverse instanties daarvoor aanspreken, waaronder Het Kadaster, Gemeente, Nutsbedrijven of bouwkundige adviesbureaus.

Bij recherche is niet gebleken dat de locatie voorkomt op de overzichten ten laste van de Wet Bodembescherming. Derhalve is er geen aanleiding tot het doen uitvoeren van een bodemonderzoek. De kandidaat-koper wordt indien gewenst in de gelegenheid gesteld, op zijn/haar kosten, tot het doen laten uitvoeren van een NEN 5740 bodem- of grondonderzoek.

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt nadat niet alleen over de hoofdzaken (transactieprijs, ontbindende voorwaarden) maar ook over details (zoals oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt. Indien dit in de onderhandelingen is afgesproken, zal een eventueel door de koper te maken voorbehoud (zoals voor het verkrijgen van benodigde vergunningen of hypotheek) in de koopovereenkomst met een maximale termijn worden opgenomen. Behoudens de gemaakte afspraken gelden er standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, opgesteld door de NVM. Na het vervallen van de ontbindende voorwaarden is koper een waarborgsom (of bankgarantie) verschuldigd ter hoogte van 10% van de koopsom, welke dient te worden voldaan aan de handelend notaris.

Indien een koop tot stand komt, worden in de koopovereenkomst de volgende clausules opgenomen:

Ouderdomsclausule - Het is koper bekend dat de woning meer dan 60 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit, apparatuur en installaties gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat er ook niet voor in dat de bouw van de woning of een verbouwing destijds is geschied met inachtneming van de destijds geldende wet- en regelgeving. In afwijking van artikel 6.3.1. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak, apparatuur en installaties voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

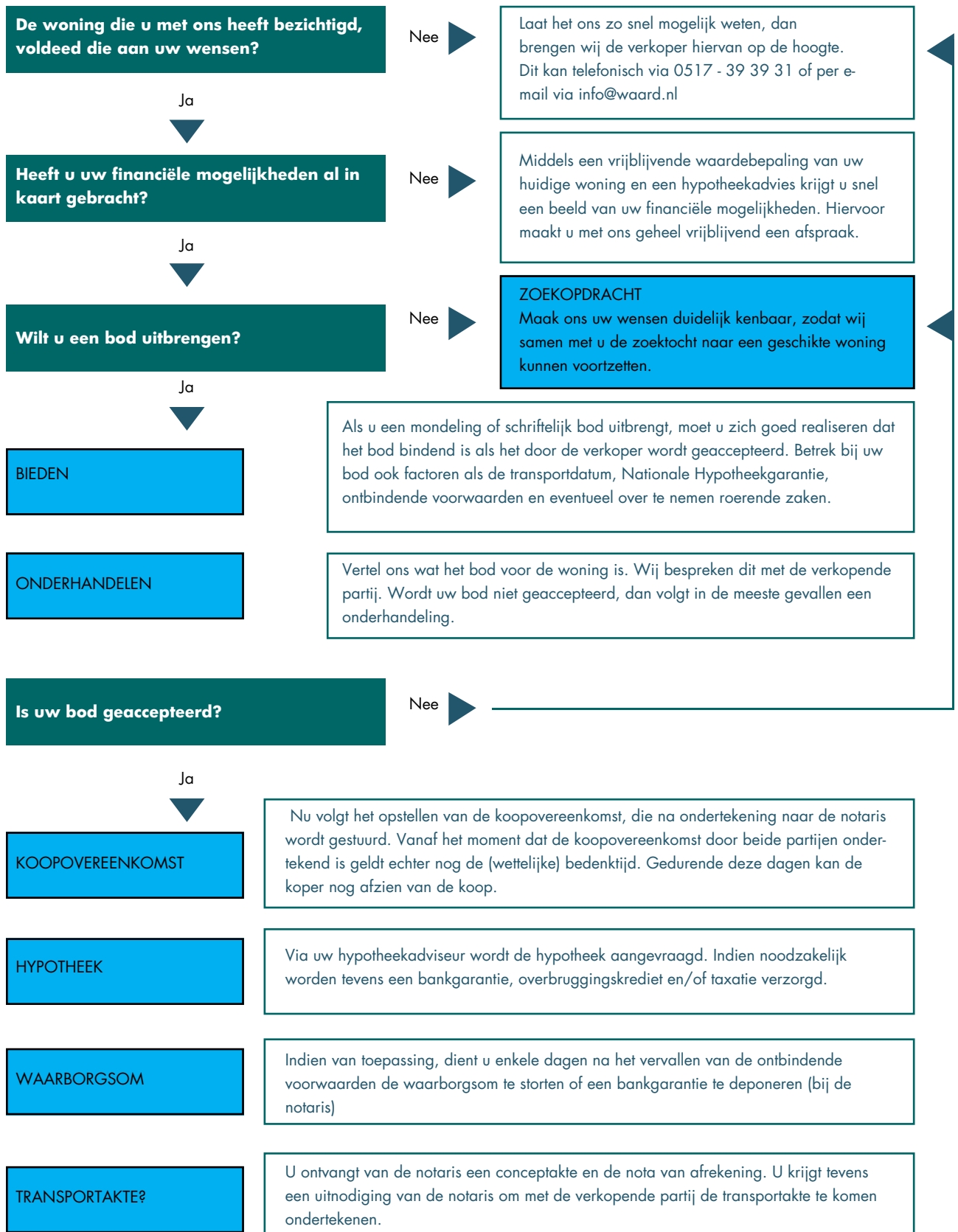
Asbestclausule - Aan verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt. Indien achteraf blijkt dat er toch asbesthoudende materialen in de onroerende zaak zijn verwerkt, vrijwaart koper verkoper voor de eventuele gevolgen hiervan.

Indien het object via De Waard Makelaars wordt gekocht komt er slechts een koop tot stand nadat zowel koper als verkoper een schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend. Indien niet binnen 10 werkdagen na de in deze koopovereenkomst genoemde datum een door beide partijen getekende koopovereenkomst door De Waard Makelaars is ontvangen, wordt de overeenkomst geacht niet tot stand te zijn gekomen.

Vanzelfsprekend is de verkoper zeer benieuwd naar uw oordeel. Wij zouden het daarom zeer op prijs stellen om zo spoedig mogelijk een reactie, zowel positief als negatief, van u te mogen ontvangen.



Het kopen van een huis





Even voorstellen wie zijn wij...

Al meer dan 25 jaar is De Waard Makelaars en Taxateurs actief in de regio Noord-west Friesland en is ons kantoor gevestigd in Franeker. Met een team van drie medewerkers zijn de lijnen onderling kort en kunnen we snel schakelen. Wij streven naar persoonlijke aandacht voor onze klanten, met oog voor detail. Door onze jarenlange ervaring in de vastgoed wereld weten we waar de uitdagingen liggen. Jan de Waard is de makelaar en taxateur en de ondersteuning wordt verzorgd door Gerda Dijkstra en Jan de Waard jr.

Makelaardij

Wij verkopen en verhuren woningen, bedrijfsonroerend goed, landelijk vastgoed, landerijen en recreatiewoningen. Heeft u een woning bij een collegamakelaar zien staan? Dan kunt u ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Daarnaast kunt u bij ons terecht voor uiteenlopende zaken zoals planschadeverzoeken, conflictbemiddeling, bestemmingsplan advies of onteigeningszaken.

Taxeren

Als één van de weinige Friese taxateurs is Jan de Waard beëdigd taxateur in de sectoren wonen, bedrijfsonroerend goed én landelijk vastgoed. Daarnaast hebben we de REV-titel. Wij taxeren alle soorten onroerend goed voor aankoop, herfinanciering, boedelscheiding, etcetera. Wij werken samen met alle banken en financiële instellingen en streven naar een vlotte afhandeling, zodat u snel verder kunt met uw financieringsaanvraag.





DE WAARD

makelaars & taxateurs

Een waardevol advies!



Tenslotte

Overweegt u uw woning te verkopen?

Wij komen graag langs voor een gratis waardebepaling/ verkoopadvies.

Wij kunnen uw woning snel en tegen concurrerende prijzen verkopen.

Uitgebreide plaatsing op Funda.nl, hoogtefoto's, interieurfoto's en plattegronden van uw woning als vanzelfsprekend.

No cure, no pay.

Neem vandaag nog contact op voor een vrijblijvende kennismaking

0517 39 39 31



Bedrijfsmatig Vastgoed • Wonen/MKB • Agrarisch Vastgoed

WWW.WAARD.NL

Een waardevol advies!

