



Nijlânsdyk 107 d, 8931 EV Leeuwarden

Vraagprijs € 189.000,00 kosten koper

Omschrijving

Nijlânsdyk 107 d, 8931 EV Leeuwarden

Op de derde (bovenste) verdieping gelegen 3-kamer appartement met vrij uitzicht vanaf het balkon op het zuidwesten en in pandige berging op de begane grond. Het appartement ligt op loopafstand van diverse winkels en voorzieningen en er is voldoende parkeergelegenheid direct voor de deur.

Dit voormalige huur appartement is een ideale starterswoning. Het eventueel vervangen van de keukenopstelling en/of het sanitair is absoluut de investering waard!

Indeling: entree, hal met meterkast en vaste kast, woonkamer van circa 20m² met vaste kast, dichte keuken van circa 8m² voorzien van eenvoudig keukenblok, ketelopstelling, witgoedaansluitingen en toegang tot het balkon op het noordoosten aan de voorzijde, eenvoudige badkamer voorzien van douche, wastafel en toilet en 2 slaapkamers van circa 10 en 6m² met vaste kast waarvan 1 met toegang tot het balkon op het zuidwesten aan de achterzijde.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1963;
- Deels geïsoleerd en deels voorzien van kunststof kozijnen (2011) met HR++ beglazing;
- Verwarming middels Vaillant hr-combi ketel, bouwjaar 2013;
- In pandige berging van circa 5m² op de begane grond voorzien van elektra;
- Vrij uitzicht over vaarwater vanaf het balkon op het zuiden;
- Bijdrage VvE € 156,23 per maand;
- Notariskeuze is voorbehouden aan verkoper.

Interesse in dit appartement?

Neem dan contact op met RMW Makelaars!

Kenmerken

Vraagprijs	: € 189.000,00 kosten koper
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 200 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 60 m ²
Soort appartement	: Portiekflat
Bouwjaar	: 1963
Ligging	: In woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Energie label	: E
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Muurisolatie, Dubbel glas, Gedeeltelijk dubbel glas, HR-glas, HR++ glas, Enkel glas
Voorzieningen	: TV kabel, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	: Vaillant hr-combi (Gas gestookt combiketel uit 2013, eigendom)

Locatie

Nijlânsdyk 107 d
8931 EV LEEUWARDEN



Foto's



Foto's



Foto's



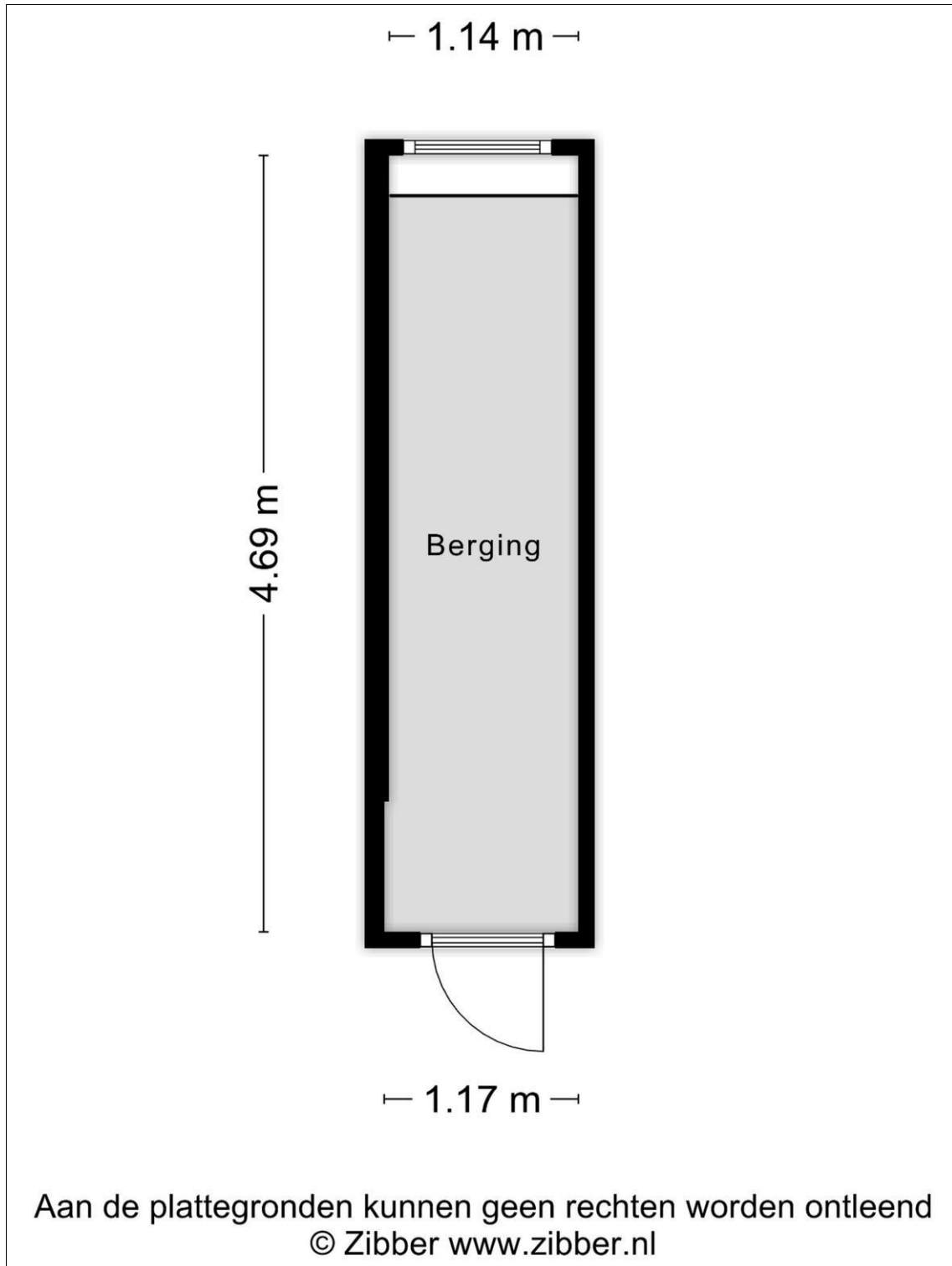
Foto's



Derde verdieping



Berging



Energie label

Energie label woningen	Registratienummer 626800146	Datum registratie 02-02-2026	Geldig tot 22-01-2036	Status Definitief
------------------------	--------------------------------	---------------------------------	--------------------------	----------------------

Deze woning heeft energielabel

E

Isolatie	Installaties
1 Gevels - +/- + ++	7 Verwarming HR-107 ketel Verbeteradvies
2 Gevelpanelen ++	8 Warm water Combiketel Verbeteradvies
3 Daken - +/- + ++	9 Zonneboiler Geen zonneboiler Verbeteradvies
4 Vloeren n.v.t.	10 Ventilatie Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters Verbeteradvies
5 Ramen +/- + ++	11 Koeling Geen koeling
6 Buitendeuren +/- + ++	12 Zonnepanelen Niet aanwezig Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden	Aandeel hernieuwbare energie
Laag Gemiddeld <input checked="" type="button" value="Hoog"/>	Laag <input checked="" type="button" value="Hoog"/>	0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning	Opnamedetails
Adres Nijlânsdyk 107 D 8931 EV Leeuwarden BAG-ID: 008001000407038	Naam Stefan van Well Vakbekwaamheidsnummer 5515587
Detailaanduiding	Certificaathouder De Duurzame Specialisten B.V.
Bouwjaar 1963 Compactheid 1,84 Vloeroppervlakte 61m²	Inschrijfnummer EPG2020-55 KvK-nummer 76081621
Woningtype Tussenwoning onder dak	Certificerende instelling EPG-Certificering
	Soort opname Basisopname

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

0 10 20 30 40 50m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Huizum

Sectie E

Perceel 1147

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 databankrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Overige belangrijke informatie

Een huis kopen doet u niet elk jaar

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op een woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om ons om tekst en uitleg te vragen over een woning en de te volgen procedure. Vaak is het verstandig u te laten vertegenwoordigen door een NVM aankoopmakelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt.

Na de bezichtiging

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na de bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de datum van aanvaarding, eventuele overname roerende zaken en eventuele ontbindende voorwaarde(n). Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn voor of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Koopakte

Indien koper en verkoper het over alle hierboven genoemde zaken eens zijn, is de overeenkomst in beginsel rond. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd. Na overhandiging van de door beide partijen ondertekende akte aan de koper begint de volgende dag om 00:00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen. Tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgemaakt door RMW Makelaars, conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is nog geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Bankgarantie/Waarborgsom

In de koopakte wordt bepaald dat de koper een bankgarantie moet afgeven of een waarborgsom bij de notaris moet storten ter grootte van 10% van de koopsom. Deze garantie of waarborgsom dient als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze aan de koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt in de gelegenheid gesteld om voorafgaand aan de aankoop het nodige onderzoek te doen.

Asbestclausule

In de koopovereenkomst zal, indien van toepassing, worden opgenomen dat koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak gebouwd is voor 1994, hetgeen betekent er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen

aanwezig kunnen zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Verkoper is gevrijwaard voor alle aansprakelijkheden die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

In de koopovereenkomst zal, indien van toepassing, worden opgenomen dat koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld mogen worden, lager kunnen liggen dan bij nieuwere objecten. Verkoper is gevrijwaard voor alle aansprakelijkheden die hieruit kunnen voortvloeien.

Niet bewonersclausule

In de koopovereenkomst zal, indien van toepassing, worden opgenomen dat als een verkoper de onroerende zaak niet zelf bewoond, verkoper niet op de hoogte is van alle eigenschappen en eventuele gebreken aan de onroerende zaak alsof men er zelf zou hebben gewoond. Verkoper is gevrijwaard voor alle aansprakelijkheden die hieruit kunnen voortvloeien.

Lijst van zaken

Bij de koopakte behoort een lijst waarop zaken staan die bij de koop zijn inbegrepen. Voor zover deze lijst bij deze documentatie is gevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Documentatie

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in grote mate afhankelijk van derden en wij, noch de verkoper, aanvaarden dienaangaande enige aansprakelijkheid.

Voorwaarden NVM en meldingsplicht

RMW Makelaars is lid van de NVM. Op onze werkwijze zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM dan wel de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers van toepassing. U kunt deze documenten bij ons opvragen. Als makelaar zijn wij wettelijk gehouden aan de meldingsplicht voor ongebruikelijke transacties.



RMW Makelaars Drachten B.V.
De Lange West 9 A
9201 CD, DRACHTEN
Tel: 0512 541250

E-mail: drachten@rmwmakelaars.nl