



LEEUWARDEN  
Tuinbouwstraat 32

Vraagprijs  
€ 239.000,- k.k.

# Titel van brochure

Ondertitel

Wessel  
Makelaardij

0582136587 | [info@wesselmakelaardij.nl](mailto:info@wesselmakelaardij.nl)  
[www.wesselmakelaardij.nl](http://www.wesselmakelaardij.nl)

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:  
1919

Soort:  
eengezinswoning

kamers:  
3

Inhoud:  
258 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte:  
65 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte:  
0 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte:  
7 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte:  
-

Externe bergruimte:  
-

Energie label  
A++

# Omschrijving

Duurzaam, luxe én volledig instapklaar wonen – deze starterswoning heeft het allemaal!

Aan de Tuinbouwstraat 32 in Leeuwarden staat deze verrassend ruime en volledig gemoderniseerde starterswoning die écht helemaal af is – je hoeft werkelijk niets meer te doen! De prachtige woonkamer is voorzien van een stijlvolle pvc-vloer met comfortabele vloerverwarming en een sfeervolle pelletkachel die direct warmte en gezelligheid brengt. De moderne keuken is compleet uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een combioven, vaatwasser en inductiekookplaat, perfect voor wie van gemak en koken houdt. Met twee ruime slaapkamers (en de mogelijkheid tot het realiseren van een derde) en een eigentijdse badkamer biedt deze woning volop ruimte en flexibiliteit. Duurzaamheid staat hier centraal dankzij meerdere airco's, 10 zonnepanelen, grotendeels kunststof kozijnen met HR+++ glas, een warmtepomp, warmtepompboiler en een uitstekende isolatie. Dit alles resulteert in een schitterend Energielabel A++ – comfortabel wonen met lage energielasten in een huis dat helemaal klaar is voor de toekomst!

De Tuinbouwstraat in Leeuwarden is een charmante en rustige woonstraat in de karakteristieke buurt Achter de Hoven, waar je het beste van stad en wijkgevoel combineert. Op loop- en fietsafstand vind je diverse basisscholen, kinderopvanglocaties en middelbare scholen, terwijl voor dagelijkse boodschappen onder meer een supermarkt in de directe omgeving ligt en het bruisende stadscentrum binnen enkele minuten fietsen bereikbaar is. Voor ontspanning en beweging wandel je zo richting de groene Potmargezone langs de rivier de Potmarge, met speelveldjes en wandelpaden, en ook grotere groengebieden zoals De Groene Ster liggen op korte afstand. Dankzij de gunstige ligging ben je bovendien snel onderweg via de uitvalswegen richting de A32 en andere regionale verbindingen, waardoor steden als Heerenveen en Drachten vlot bereikbaar zijn. De combinatie van karakteristieke bebouwing, een prettige woonomgeving en alle voorzieningen binnen handbereik maakt de Tuinbouwstraat tot een aantrekkelijke plek om te wonen.

Begane grond:

Via uw eigen voortuin met praktische overkapping voor de motor of fietsen betreedt u de woning. In de entreehal heeft u toegang tot het separate toilet, de trapopgang naar de verdieping en de woonkamer. Direct bij binnenkomst valt op dat deze woning met zorg is gemoderniseerd; de nette binnendeuren en de prachtige pvc-vloer geven direct een verzorgde en eigentijdse uitstraling. De woonkamer kenmerkt zich door de stijlvolle pvc-vloer, het vele natuurlijke licht, de sfeervolle pelletkachel en de schitterende open keuken met bar – een heerlijke plek om te koken en gezellig samen te komen. Daarnaast is er een airco aanwezig voor extra comfort en beschikt de gehele begane grond over aangename vloerverwarming. De keuken biedt volop kastruimte en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een combioven, vaatwasser, koelkast en inductiekookplaat. Aan de achterzijde bevindt zich de praktische bijkeuken met de warmtepompboiler en ruimte voor wasmachine en droger. Vanuit hier heeft u toegang tot de achtertuin met achterom, waar recent nieuwe schuttingen zijn geplaatst voor extra privacy.

#### Eerste verdieping:

Via de vaste trap komen we op de overloop van de eerste verdieping, waar direct opnieuw de mooie afwerking en de stijlvolle binnendeuren opvallen. Op deze verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, waarvan de slaapkamer aan de achterzijde bijzonder groot is; dit waren voorheen twee kamers en dit is eenvoudig weer terug te brengen indien gewenst. Beide slaapkamers beschikken over nette vloeren, veel natuurlijke lichtinval en een eigen airco voor optimaal comfort. Daarnaast is, net als in de rest van de woning, ook hier de elektra volledig vernieuwd en zijn er voldoende stopcontacten aanwezig. Verder vindt u op deze verdieping een moderne badkamer, voorzien van een strak wastafelmeubel en een inlopdouche. Het geheel is keurig en eigentijds betegeld, wat zorgt voor een frisse en verzorgde uitstraling.

#### Goed om te weten:

- \*Bouwjaar: 1919
- \*Gebruiksoppervlakte wonen: 65m<sup>2</sup>
- \*Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte: 7m<sup>2</sup>
- \*Inhoud: 258m<sup>3</sup>
- \*Energie label A++
- \*Schuimbeton met vloerverwarming op de begane grond
- \*Grotendeels kunststof kozijnen (HR+++)
- \*Verwarming en warm water via een warmtepomp en een warmtepompboiler
- \*Nieuwe elektra (meterkast + bekabeling)
- \*10 zonnepanelen op het dak (10x455Wp)
- \*Pellet kachel in de woonkamer
- \*Voorzien van airco units in de woonkamer en slaapkamers
- \*Dakisolatie plat dak en dakisolatie schuin dak voorzien. Dak bijkeuken is vernieuwd.
- \*Nieuwe schuttingen aan achterzijde
- \*VVE bijdrage (voor gevel) €79,-
- \*Oplevering in overleg

Bij woningen ouder dan 30 jaar worden standaard een asbest- en ouderdomsclausule opgenomen.



























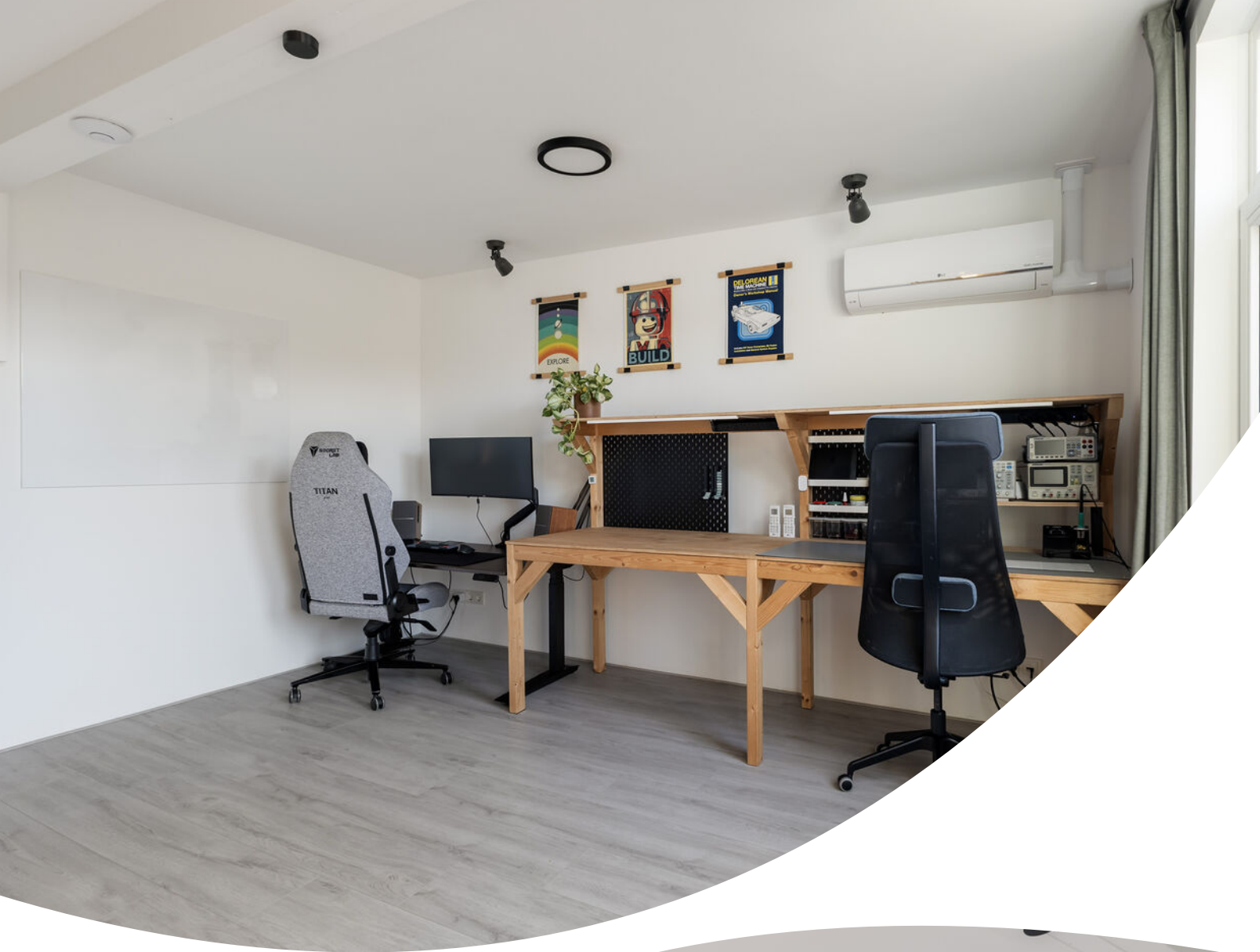


















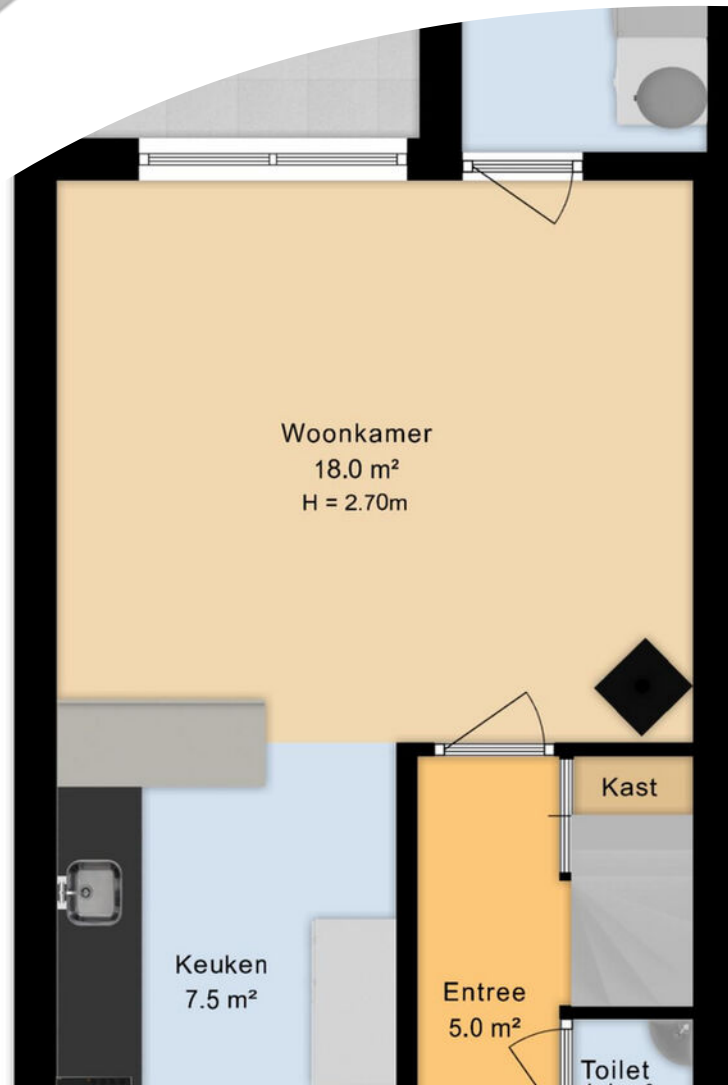


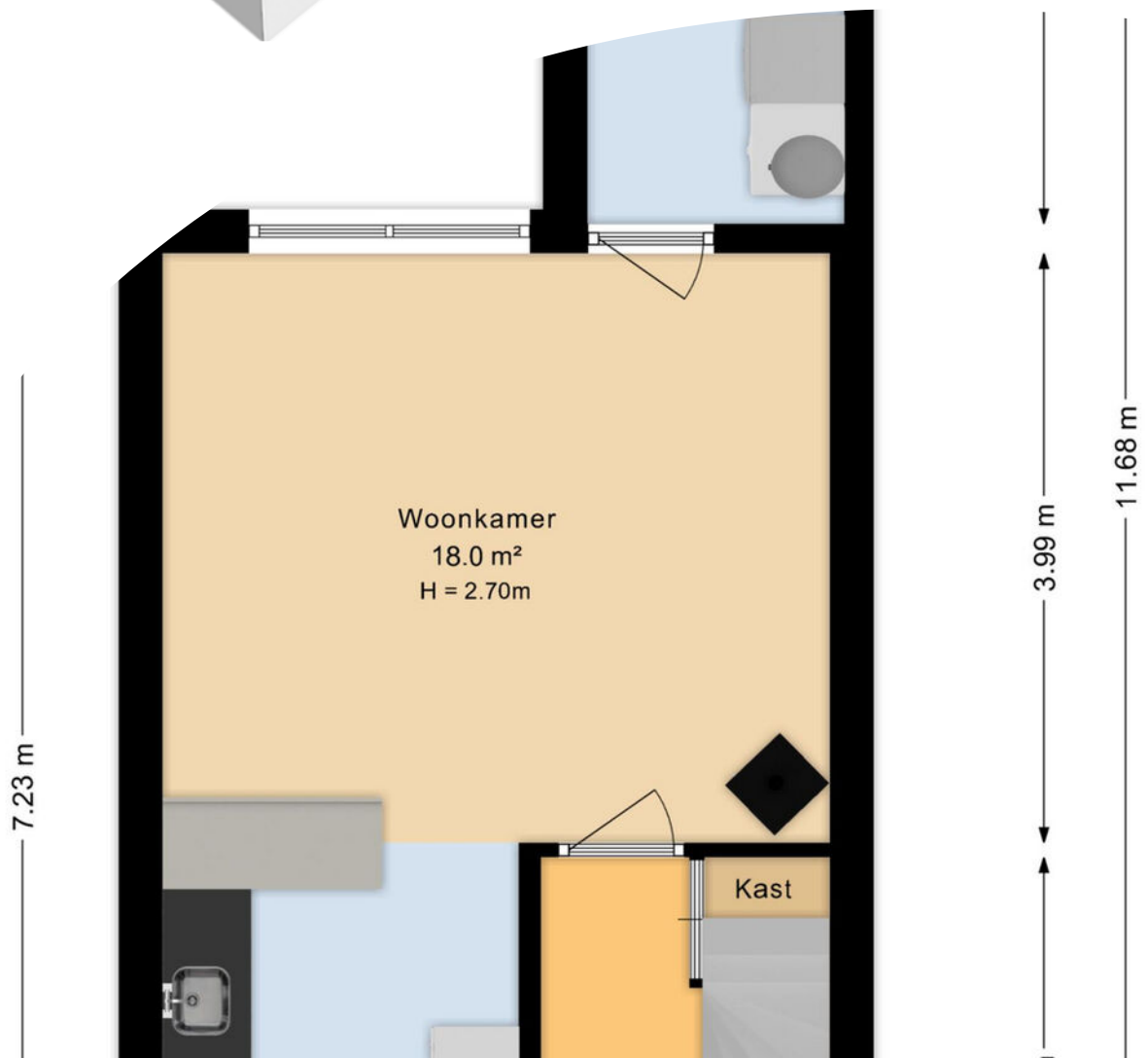
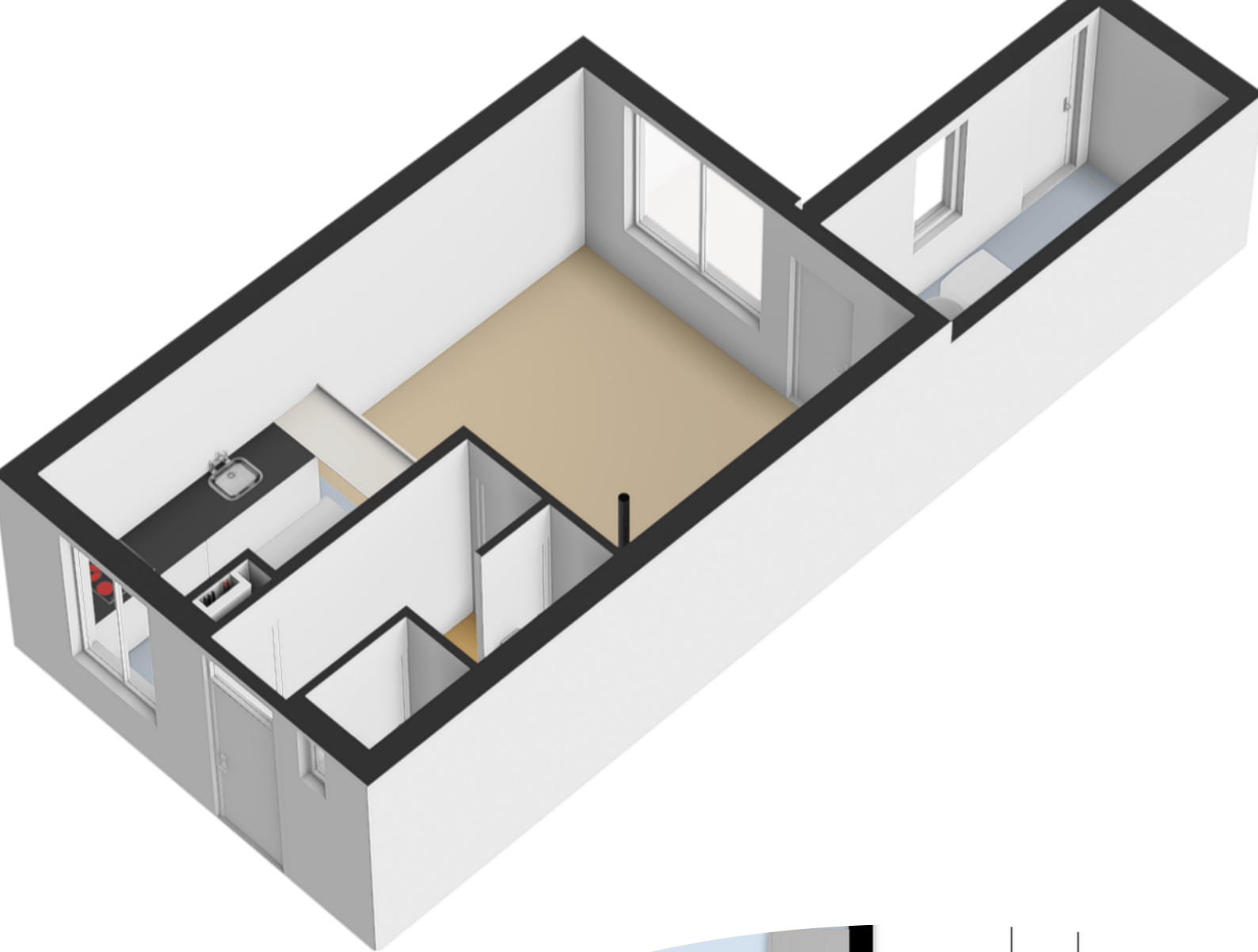


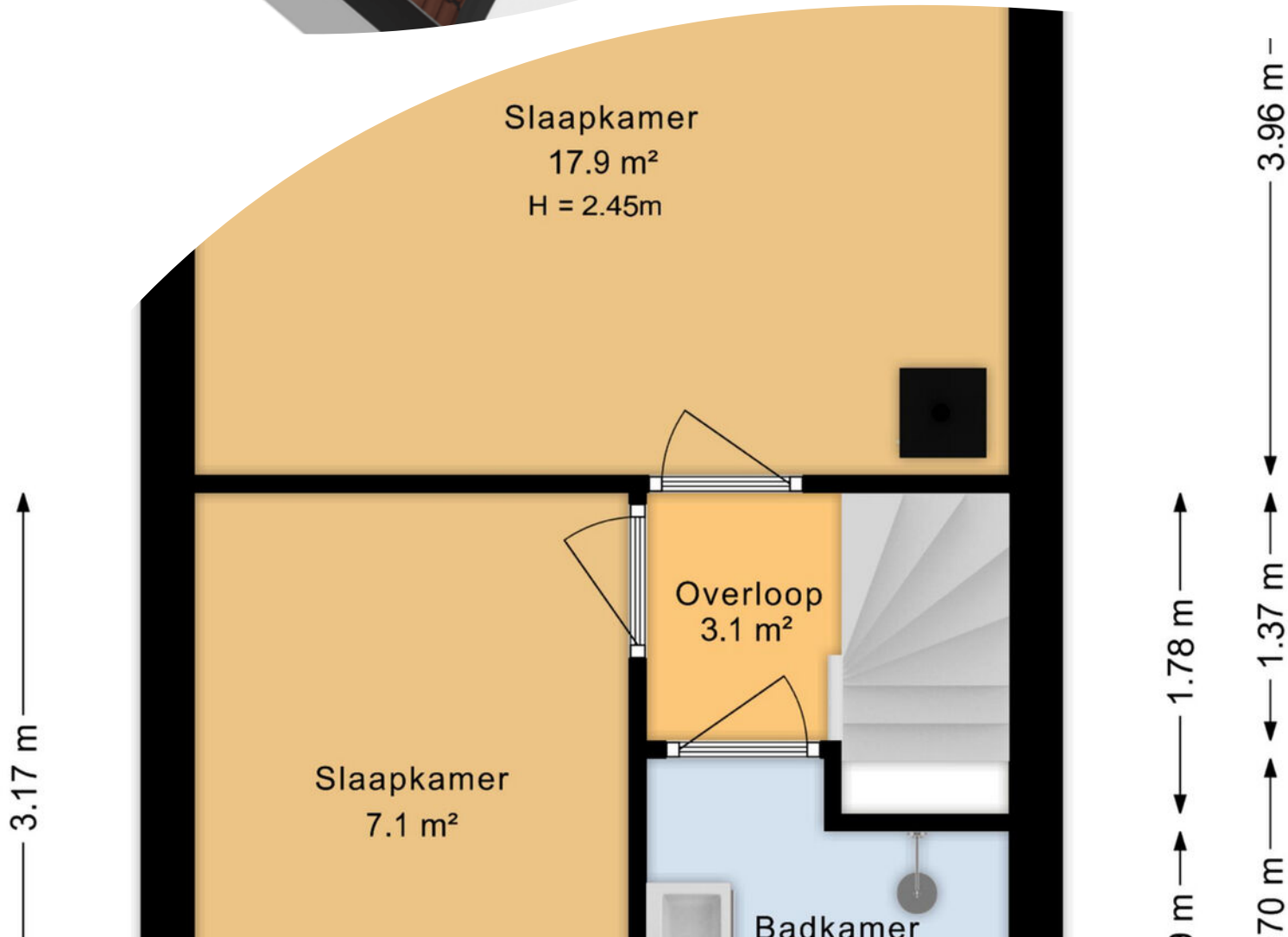




# Plattegrond







# Kadastrale kaart

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Wandplanken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

# Lijst van zaken

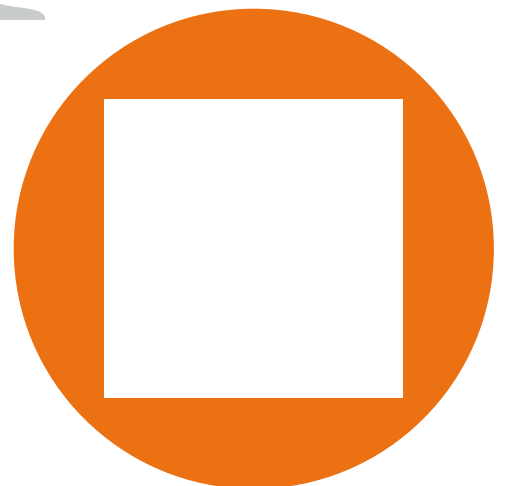
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

# Bekijk deze woning online!

[webspaces.yisual.com/tuinbouwstraat32](https://webspaces.yisual.com/tuinbouwstraat32)



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!



Heeft u  
interesse?

Wessel  
Makelaardij

Voorstreek 83  
8911 JL Leeuwarden

0582136587  
info@wesselmakelaardij.nl  
www.wesselmakelaardij.nl