

Makelaardij

**LAURENS
BEIMERS.**

058 216 05 05

makelaardij@laurensbeimers.nl

www.laurensbeimers.nl



MANNAGRAS 56

LEEUWARDEN

Kenmerken



WOONOPPERVLAKTE

144 m²

INHOUD

586 m³

BOUWJAAR

1978

AANTAL KAMERS

4

AANTAL SLAAPKAMERS

3

PERCEELOPPERVLAKTE

410 m²

TYPE WONING

hoekwoning

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

VERWARMING

c.v.-ketel, houtkachel

ENERGIELABEL

C

Omschrijving

Gelegen op een unieke en schitterende locatie in de wijk Aldlân treft u deze royale en uitgebouwde eengezinswoning! In een autoluwe, kindvriendelijke straat, ligt deze goed onderhouden hoekwoning met drie ruime slaapkamers, een verzorgde tuin en een ruime aangebouwde stenen garage annex berging. De woning is gebouwd in 1978, ligt aan een grote vijverpartij en biedt uitzicht op groen aan de overzijde. Het perceel is maar liefst 410 m² eigen grond en beschikt over een woonoppervlakte van 144 m². Dankzij de aanwezige isolatie, het energielabel C en de gunstige ligging woont u hier comfortabel, rustig en toch met alle voorzieningen binnen handbereik.

Via de voortuin bereikt u de overdekte entree van de woning. Binnen komt u in de hal met trapkast, groepenkast, toilet met fonteintje, trapopgang en toegang tot de woonkamer. De lichte woonkamer met aanbouw en open keuken (eikenhouten vloer) hebben een gezamenlijk oppervlak van 55m². Er is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een royale eethoek. Een draaibare houtkachel zorgt voor een heerlijke warmte en gezelligheid!

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een nette badkamer, voorzien van een ligbad met douche, toilet en wastafel. Dankzij de aanwezige dakramen zijn de slaapkamers licht en functioneel en bieden zij volop mogelijkheden voor slapen, werken of hobby's. Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Vanaf de ruime overloop heeft u toegang tot de vierde slaapkamer, die dankzij het dakraam eveneens prettig licht is. Daarnaast bevinden zich hier de stookruimte met cv-opstelling en wasruimte.

De ruime achtertuin is verzorgd aangelegd, beschikt over een achterom en biedt volop privacy. De woning is direct gelegen aan een

water. Er zijn mooie wandelroutes in de wijk en langs het Van Harinxmakanaal. De aangebouwde stenen garage van 18 m² is voorzien van elektra en een elektrische deur. De separate (fietsen)berging is 10 m². Parkeren is mogelijk op de eigen oprit.

Aldlân is een rustige en groene woonwijk aan de zuidzijde van Leeuwarden. De wijk is ruim opgezet en beschikt over diverse voorzieningen zoals scholen, winkels, sportfaciliteiten en speelgelegenheden. Het centrum van Leeuwarden is per fiets in circa 10 minuten bereikbaar en ook de uitvalswegen zijn snel te bereiken.

Wilt u de ruimte en ligging van deze woning zelf ervaren? Vraag dan nu een bezichtiging aan via onze website of via Funda!

Omschrijving

Begane grond:

- overkapte entree
- ruime hal met trapkast, groepenkast, toilet met fonteintje, trapopgang
- royale, tuingerichte woonkamer met eikenhouten vloer, grote aanbouw, openslaande tuindeuren en houtkachel (43 m²)
- nette open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur (12 m²)

1e verdieping:

- ruime overloop met kast
- badkamer voorzien van ligbad, douche, tweede toilet en wastafel
- eerste royale slaapkamer aan voorzijde (11,4 m²)
- tweede royale slaapkamer aan achterzijde (22 m²) met kastenwand
- de grote slaapkamer kan weer worden opgedeeld in twee slaapkamers!

2e verdieping:

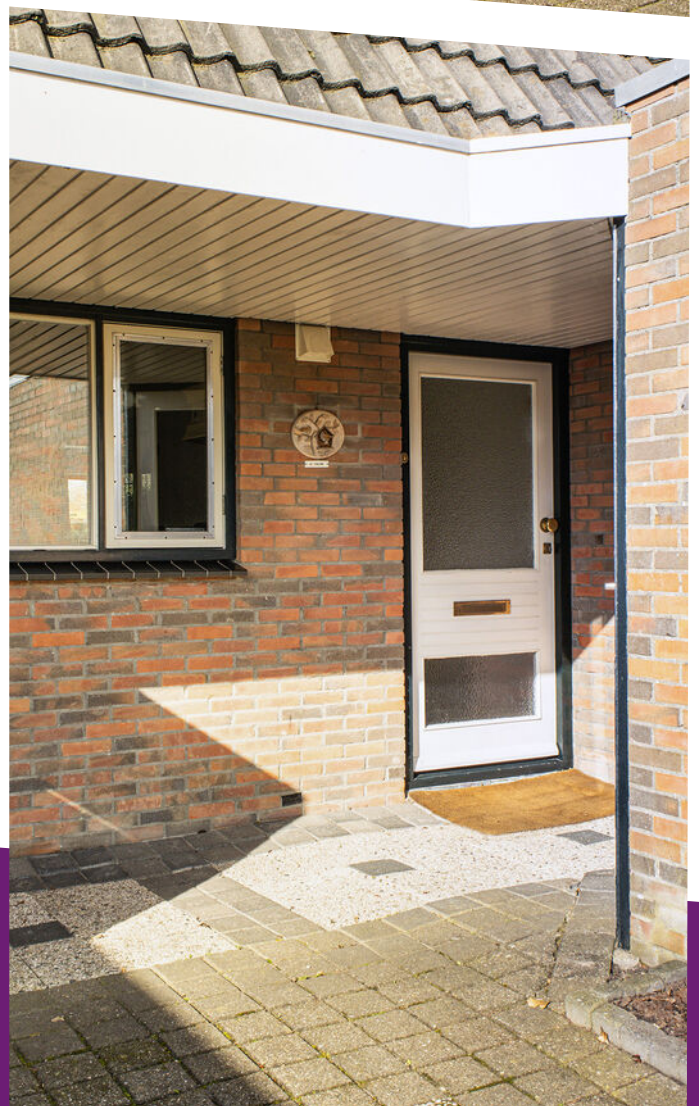
- ruime overloop
- derde royale slaapkamer (16 m²)
- stookruimte met cv-opstelling, witgoedopstelling en extra bergruimte
- mogelijkheid voor tweede badkamer

Algemeen:

- bouwjaar 1978
- woonoppervlak 144 m² (extra groot door aanbouw)
- heipalen aanwezig voor bebouwing tussen garage en aanbouw bij zijgevel
- perceeloppervlak 410 m² met achterom
- energielabel C
- cv-installatie (Nefit Proline HRC 30/CW5, 2020, eigendom)
- eigen oprit voor parkeren
- ruime garage van circa 18 m²
- ruime berging van circa 10 m²
- verdieping en zolderverdieping voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas

- Onderhoudsarme (vernieuwde) gevelbekleding op zolderverdieping
- De eerste verdieping kan eenvoudig worden verbouwd van twee naar drie slaapkamers
- gelegen aan water en uitzicht op groen en bomen
- Werkelijk unieke locatie!





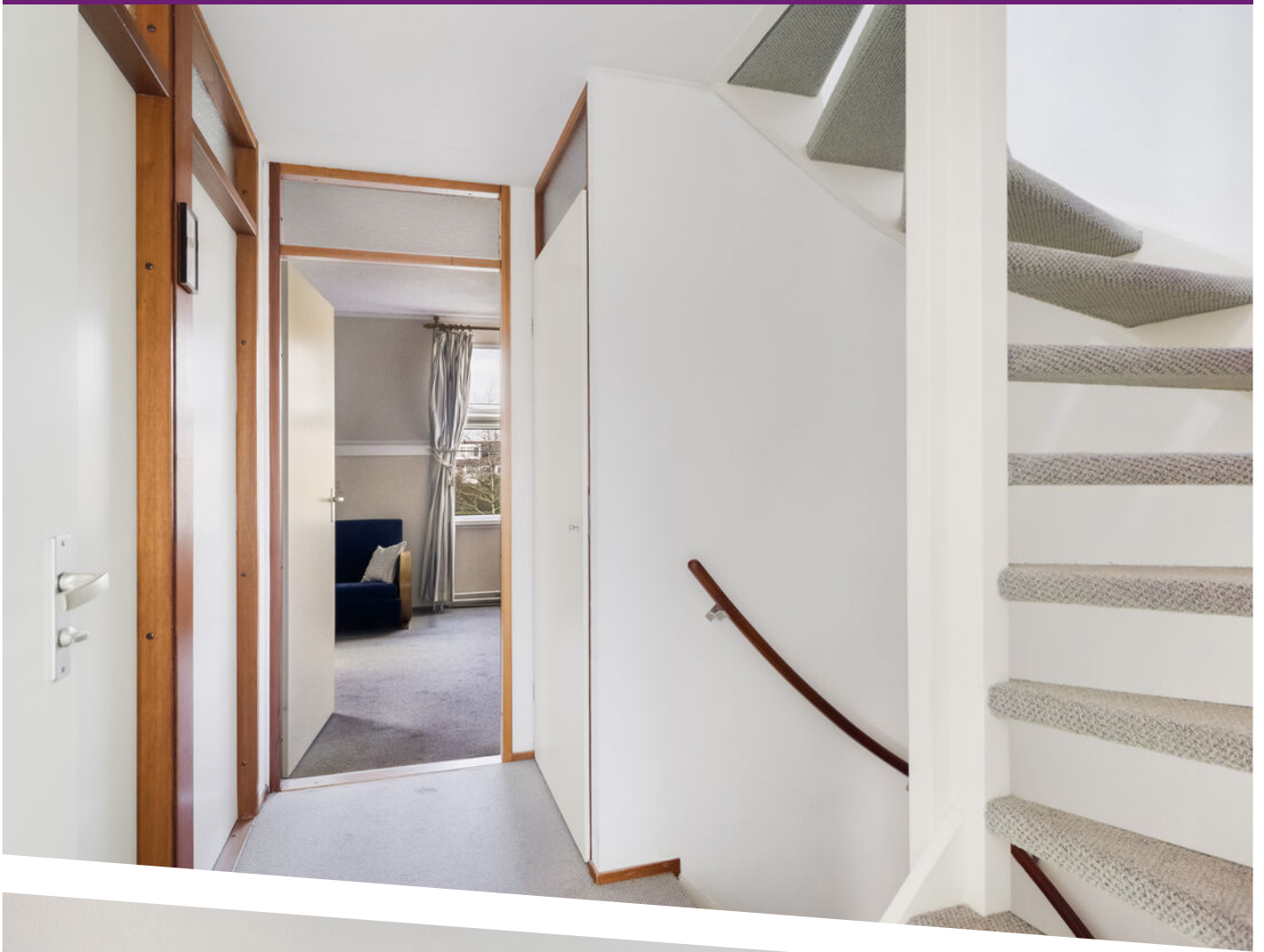






















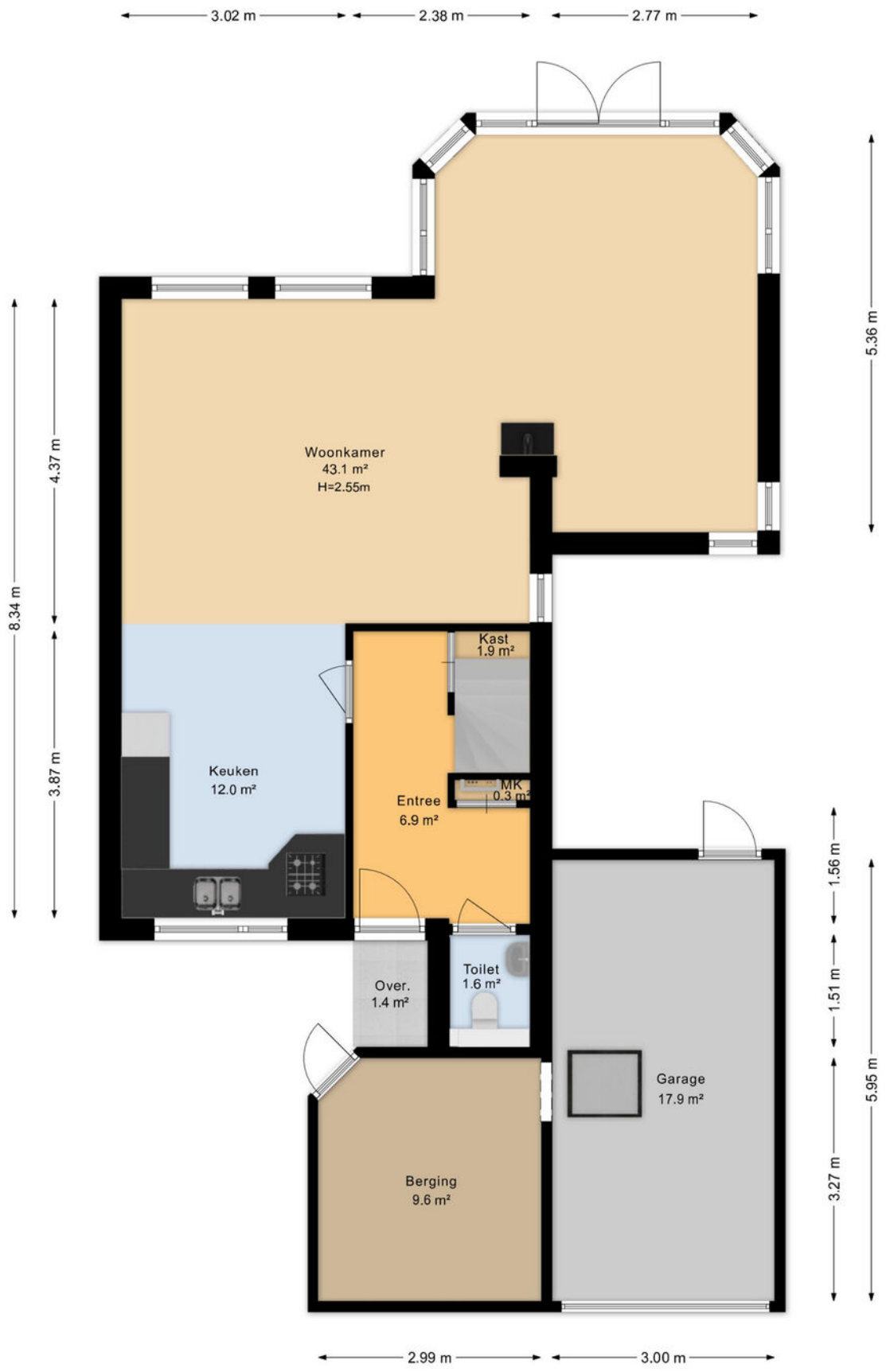






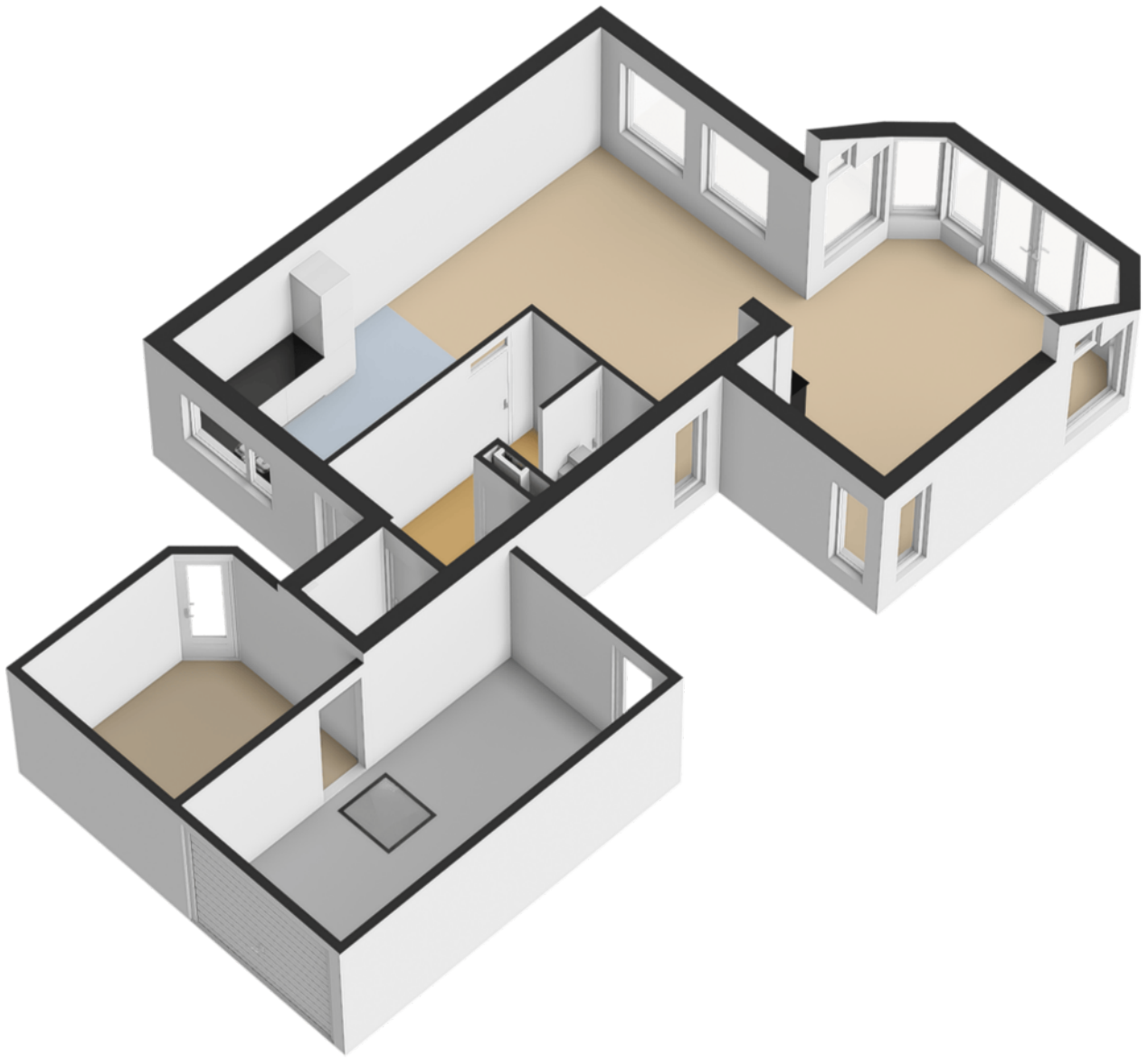




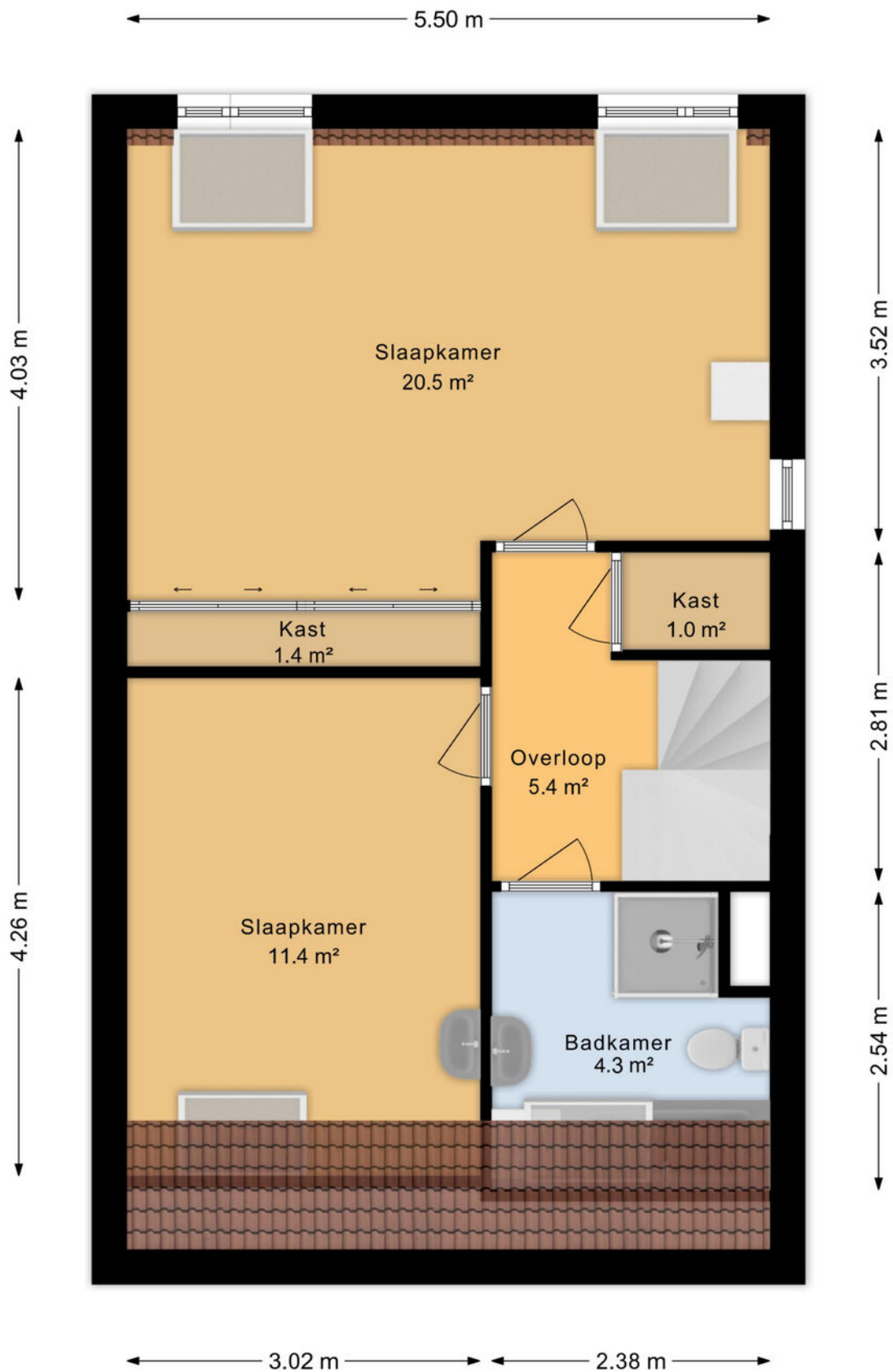


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond



Plattegrond

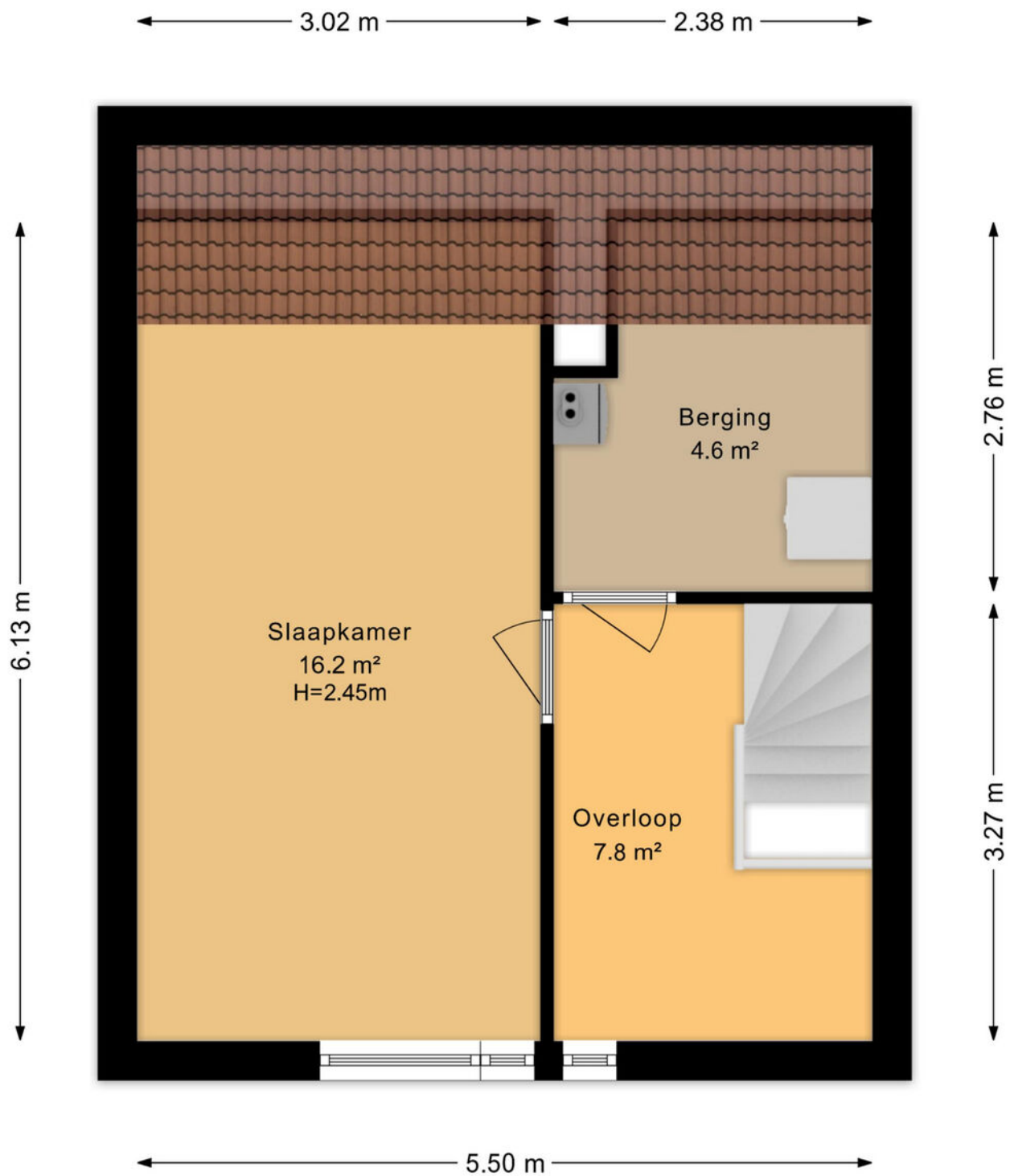


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond

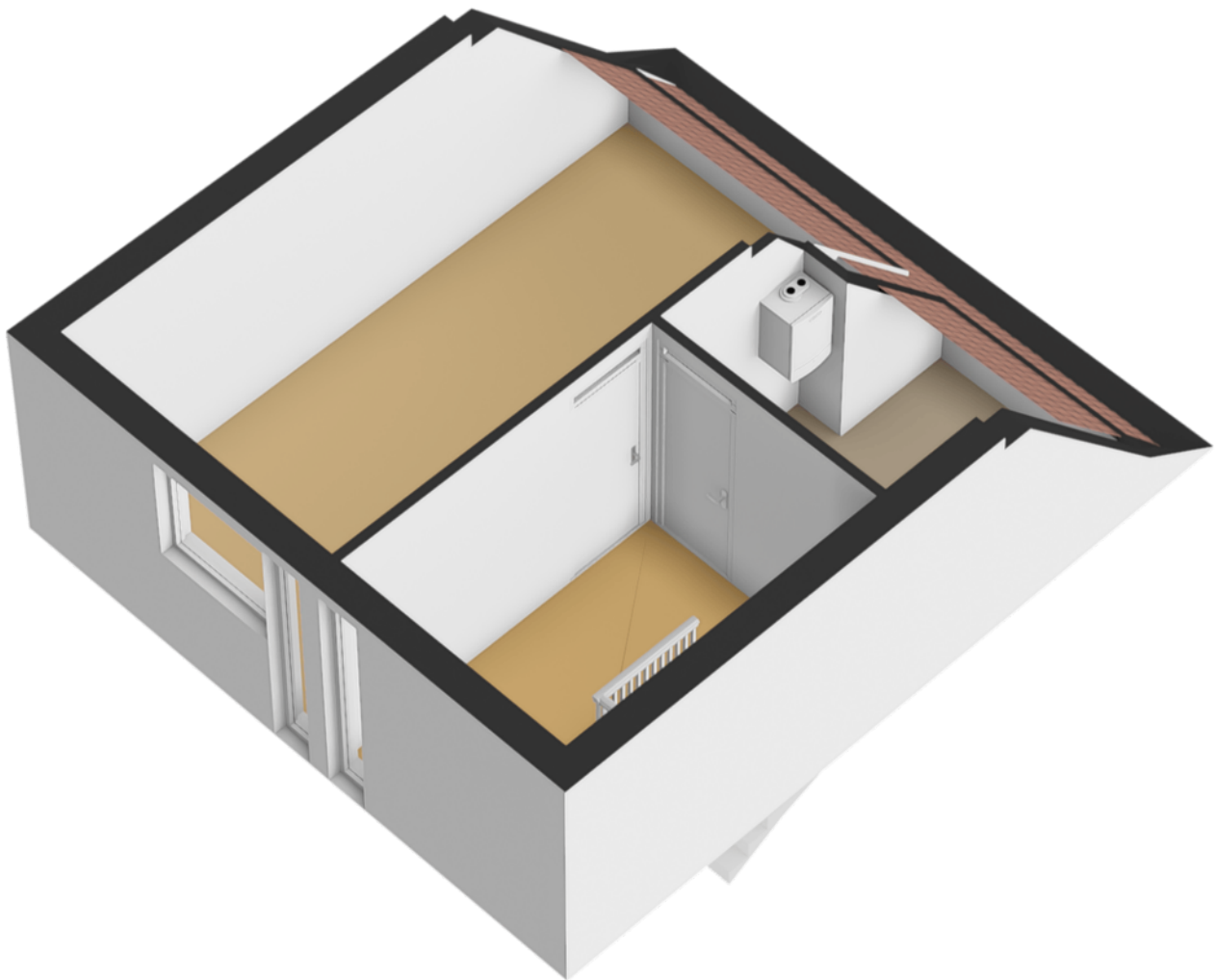


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond



Plattegrond



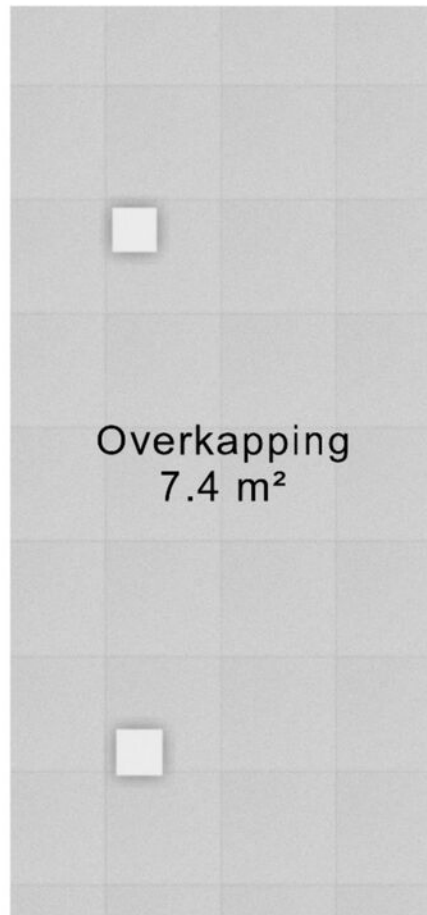
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond



Plattegrond

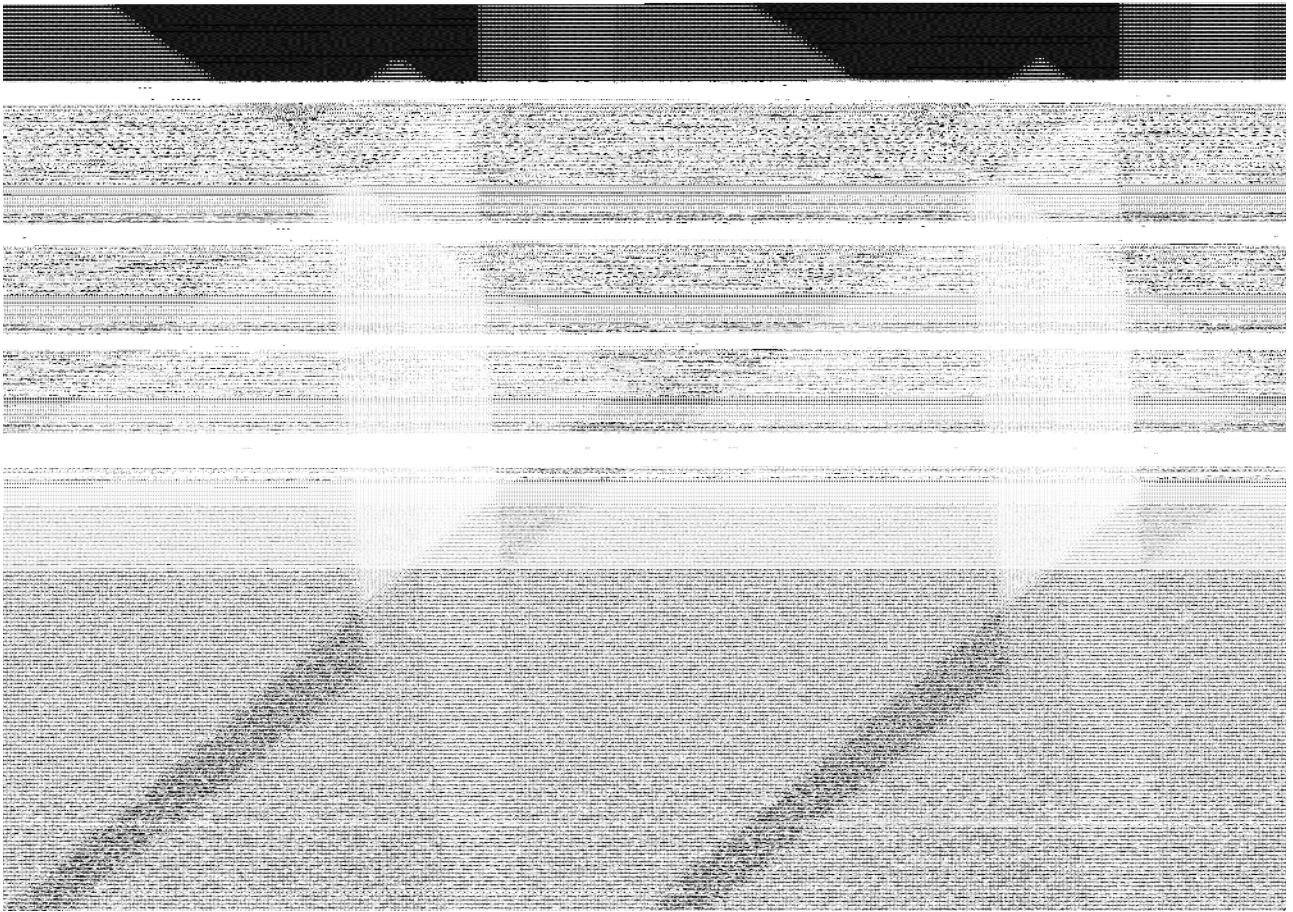
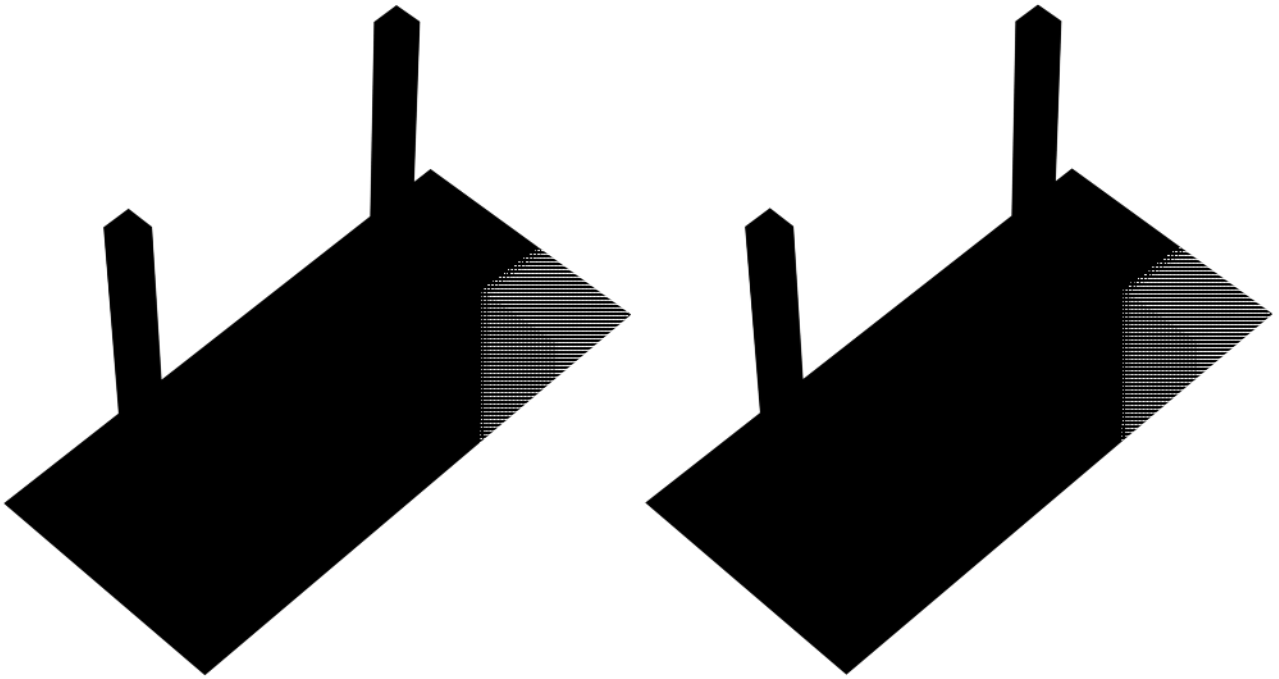
← 1.85 m →



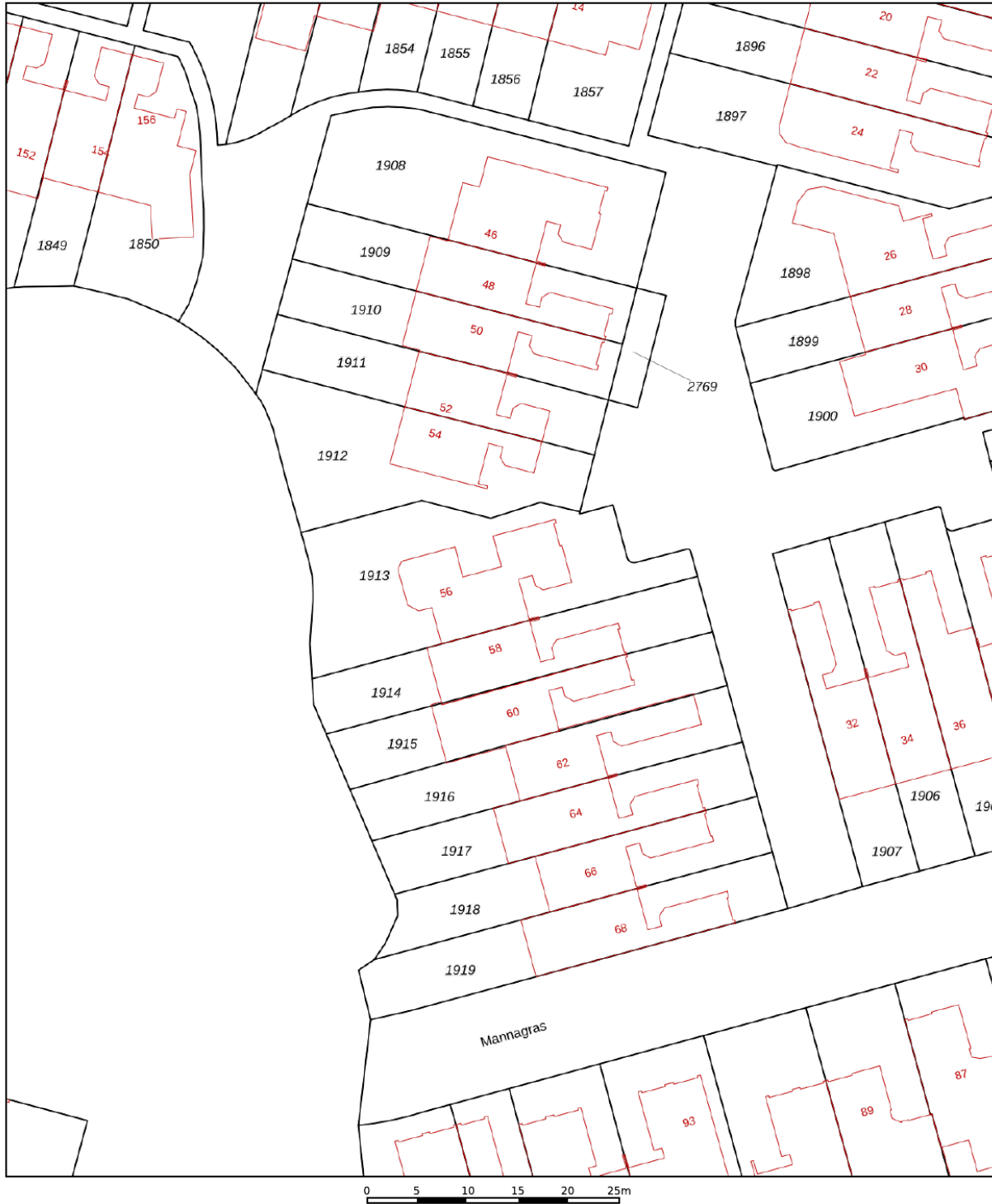
↑ 4.00 m ↓


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond



Plattegrond

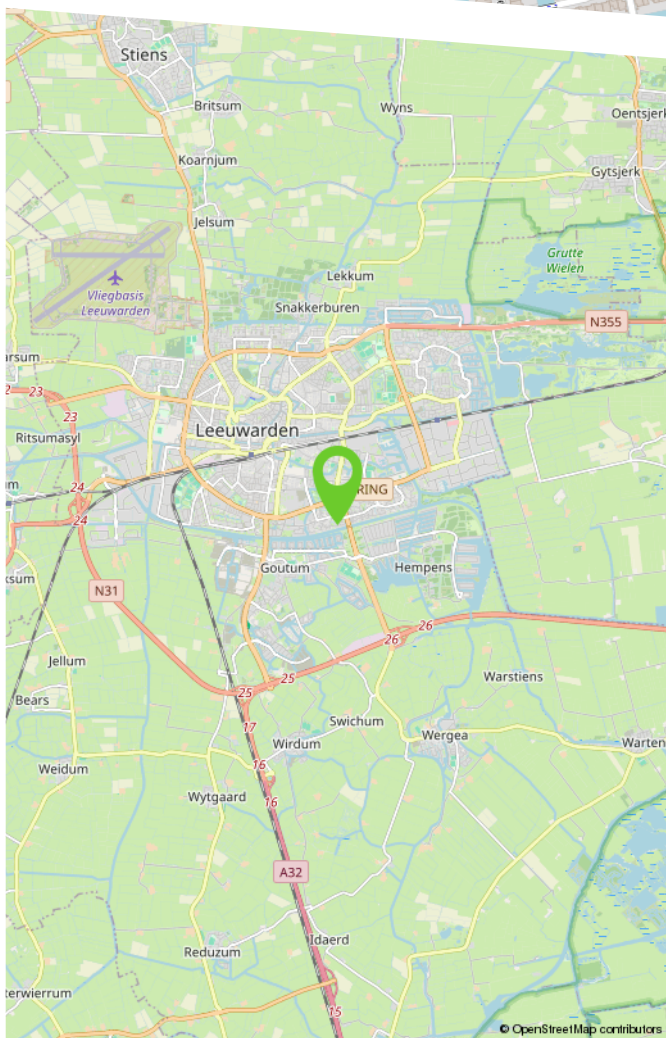
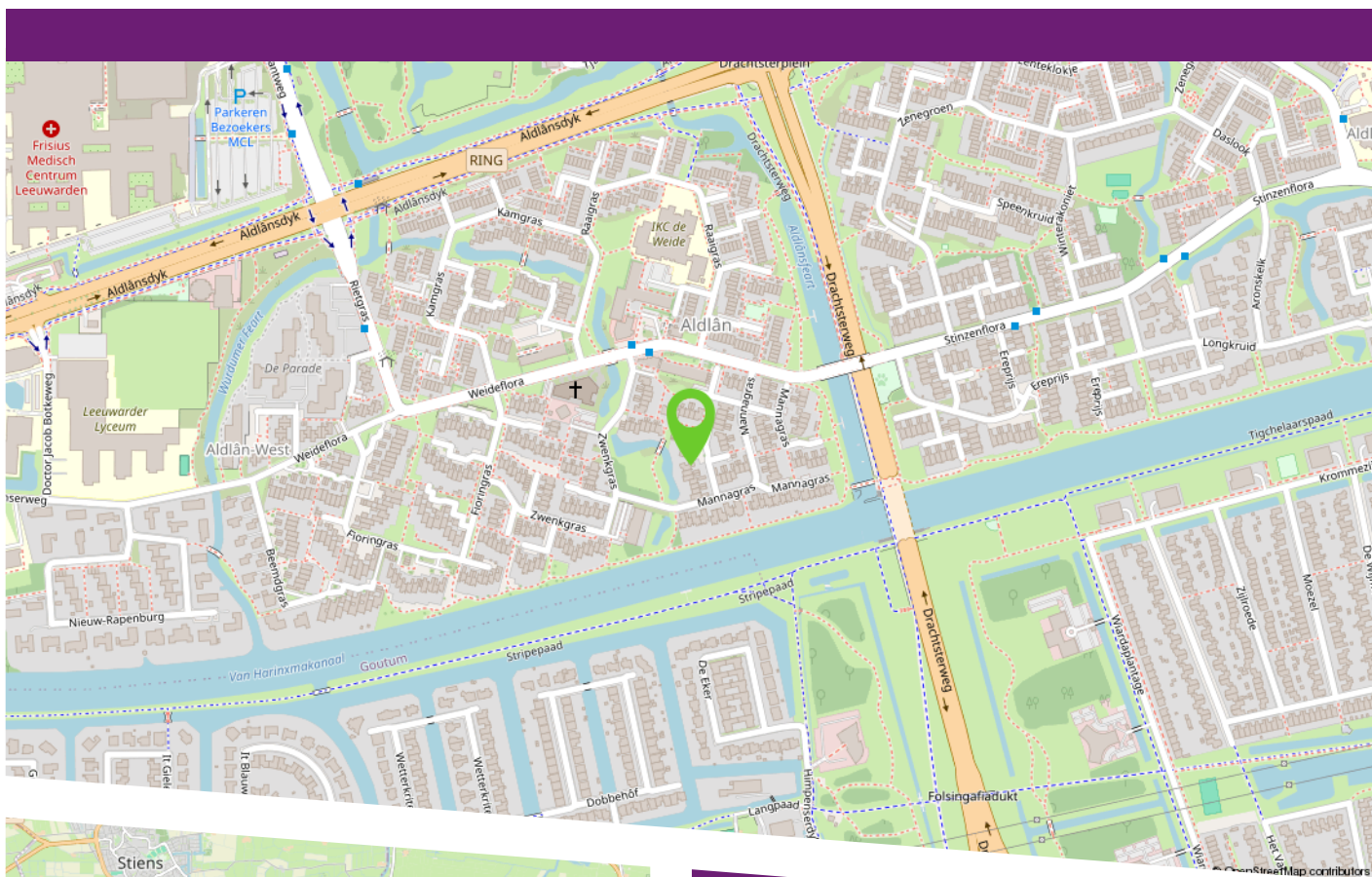


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Huizum	
—	Huisnummer	Sectie G	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1913	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie op de kaart



Mannagras 56 is gelegen in een rustige en groene woonomgeving in Leeuwarden, waar ruimte, water en natuur samenkomen. Op de kaart ziet u dat de woning gunstig is gepositioneerd in een kindvriendelijke wijk met veel openbaar groen en voldoende parkeergelegenheid. Tegelijkertijd bevinden voorzieningen zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten zich op korte afstand, evenals een vlotte ontsluiting richting het stadscentrum en uitvalswegen. Ook wandel- en fietsroutes langs het water liggen in de directe omgeving, wat bijdraagt aan een prettige woonbeleving. Bovendien zorgt de overzichtelijke opzet van de wijk voor een veilige en aangename leefomgeving voor jong en oud. De combinatie van rust en bereikbaarheid maakt dit een bijzonder aantrekkelijke locatie om te wonen.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
- Linnenkast 1e etage kleine slaapkamer				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kasten op zolderetage	X			
- inbouwkast grote slaapkamer	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages		X		
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Tuinhuis en houtopslag	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Makelaardij

**LAURENS
BEIMERS.**

Makelaardij Laurens Beimers
Groeneweg 4
8911 EH Leeuwarden

058 216 05 05
makelaardij@laurensbeimers.nl
www.laurensbeimers.nl



Ons kantoor

Met meer dan 25 jaar ervaring hebben wij een uitgebreide kennis van de lokale markt, een breed netwerk en optimale presentatiemogelijkheden. Maar bovenal passie voor ons prachtige vak! Wij werken al sinds 2017 als eerste en enige makelaarskantoor in Leeuwarden en omstreken volledig papierloos waardoor onze digitale processen vloeiend en efficiënt verlopen; 100% digitaal dus! Onze klanten hebben ons een indrukwekkende score van 9,6 gegeven op Funda! Nieuwsgierig naar hun ervaringen? Aarzel niet om ons om meer informatie te vragen.

Werkwijze

De werkwijze van ons NVM-kantoor kenmerkt

zich door een combinatie van service, deskundigheid, betrokkenheid en persoonlijke benadering bij het kopen, verkopen, (ver-) huren of taxeren van onroerende zaken.

Openingstijden

Van maandag tot en met vrijdag zijn wij geopend van 8.30 uur - 17.00 uur. Op zaterdag uitsluitend op afspraak. Mocht u buiten kantooruren willen reageren op een woning die u wenst te bezichtigen, dan verzoeken wij u vriendelijk een e-mail te sturen via onze website of Funda. U kunt direct zelf een voorstel doen voor een datum en tijdstip. U krijgt van ons binnen 24 uur bericht.

Hoe komt de koop tot stand?

De koop komt tot stand als verkoper en koper het eens zijn over zaken zoals prijs en leveringsdatum. De NVM-makelaar legt dit vast in een koopovereenkomst. De koop is definitief na ondertekening door beide partijen en eventuele ontbindende voorwaarden, zoals financieringsvoorbehoud, moeten vooraf worden afgesproken.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

Na het ondertekenen van de koopovereenkomst heeft de koper drie dagen bedenktijd om zonder reden de koop te ontbinden. Deze periode begint zodra de koper een kopie van de overeenkomst heeft ontvangen. Valt de laatste dag op een weekend of feestdag, dan wordt de termijn verlengd.

Welke gegevens mag de makelaar aan een koper vragen voor een bezichtiging en is dat AVG-proof?

Voor een bezichtiging mag de makelaar de naam, adres en telefoonnummer van de koper vragen. Financiële informatie mag pas later worden gevraagd. De makelaar kan wel de vereisten voor huur of koop aangeven.

Mededelingsplicht vs. Onderzoeksplicht

De verkoper moet alle bekende gebreken melden. De makelaar baseert zich op de informatie van de verkoper, tenzij hij twijfels heeft. De koper moet de bouwkundige staat van het huis onderzoeken en kan hierbij advies krijgen van de makelaar.

Wat houdt de kosten koper in?

"Kosten koper" betekent dat de koper de overdrachtskosten betaalt, zoals overdrachtsbelasting (2%) en notariskosten voor de leverings- en hypotheekakte. De verkoper betaalt de makelaarskosten voor de verkoop, maar de koper betaalt de makelaarscourtage voor een aankopende makelaar.

Buurtinformatie

Buurtinformatie - Leeuwarden / Aldlân-West

LEEFTIJD



0 - 14: 10%

15 - 24: 11%

25 - 44: 25%

45 - 64: 23%

65+: 31%

KOOP / HUUR



Koop: 51%

Huur: 49%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 50%

Zonder kinderen: 30%

Met kinderen: 20%



47%



53%



0,9 per huishouden

Bekijk deze woning online!

webpace.yisual.com/mannagras56

Makelaardij
**LAURENS
BEIMERS**

Mannagras 56, Leeuwarden



**Scan deze code
en bekijk de woning
op uw mobiel!**

Makelaardij

**LAURENS
BEIMERS.**

Heeft u interesse
in deze woning?

Neem dan contact met ons op!



Makelaardij Laurens Beimers
Groeneweg 4
8911 EH Leeuwarden

058 216 05 05
makelaardij@laurensbeimers.nl
www.laurensbeimers.nl



Op Funda
scoren wij een

9,5



vastgoedcert
gecertificeerd