

Makelaardij

**LAURENS
BEIMERS.**

058 216 05 05

makelaardij@laurensbeimers.nl

www.laurensbeimers.nl



SASSINGASTINS 44

LEEUWARDEN

Kenmerken



WOONOPPERVLAKTE

170 m²

INHOUD

678 m³

BOUWJAAR

1989

AANTAL KAMERS

5

AANTAL SLAAPKAMERS

4

PERCEELOPPERVLAKTE

420 m²

TYPE WONING

2-onder-1-kapwoning

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie

VERWARMING

c.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk

ENERGIELABEL

A++

Omschrijving

Aan de Sassingastins 44 staat deze uitstekend onderhouden 2-onder-1-kapwoning met garage, uitgebouwde serre en een energielabel A++, iets wat u zelden tegenkomt bij woningen uit 1989. Met maar liefst ca. 170 m² woonoppervlak, 13 zonnepanelen (2022) en een recent vernieuwde installatie met een Remeha hybride warmtepomp in combinatie met een cv-ketel (beide 2024), bent u hier volledig voorbereid op de toekomst. Voeg daar een hoogwaardige afwerking, een royale tuin en een royale eigen oprit met laadpunt aan toe, en u begrijpt: dit is een woning die u gezien moet hebben.

Via de verzorgde voortuin en royale oprit, met ruimte voor twee auto's, bereikt u de entree van de woning. In de ruime hal treft u het toilet met fonteintje, de meterkast en de trapopgang naar de verdieping. Zodra u de woonkamer binnenstapt, valt direct de ruimte en de aangename sfeer op. De royale living van ca. 44 m² is smaakvol ingericht en voorzien van diverse sfeervolle elementen, waaronder een houtkachel die zorgt voor warmte en karakter tijdens de koudere maanden. Grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en een fijne verbinding met buiten.

Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd met een prachtige serre. Dit is zonder twijfel één van de absolute pluspunten van de woning. Dankzij de grote glaspartijen en openslaande deuren naar de achtertuin is dit een heerlijke plek waar binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. De serre is bovendien voorzien van vloerverwarming, waardoor u hier het hele jaar door comfortabel kunt verblijven. Een ideale plek voor lange diners, een kop koffie in de ochtendzon of ontspannen avonden met vrienden en familie.

De moderne keuken van het merk Bulthaup sluit perfect aan op het geheel en is uitgevoerd in een strak design. De keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, stoomoven, recirculatieafzuigkap met plasmafilter en een ingebouwd koffiezetapparaat.

Aansluitend vindt u de praktische bijkeuken, voorzien van extra bergruimte, de cv- en warmtepompinstallatie (2024) en de witgoed aansluitingen. Aangrenzend bevindt zich een extra bergruimte, ideaal voor het opbergen van spullen of het plaatsen van een koelkast en/of vriezer. Vanuit hier heeft u tevens toegang tot de inpandige garage, welke is voorzien van elektra, water en een handige vliering.

Op de eerste verdieping treft u vier volwaardige slaapkamers. Alle slaapkamers zijn voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing, wat bijdraagt aan het uitstekende isolatieniveau van de woning. De kamers zijn stuk voor stuk netjes afgewerkt en bieden volop mogelijkheden voor slapen, werken of hobby's. De badkamer is modern uitgevoerd en van alle gemakken voorzien. Hier beschikt u over een comfortabel jetstream ligbad, een ruime douche, een tweede toilet en een stijlvol wastafelmeubel. Het grote dakraam zorgt voor een aangename hoeveelheid daglicht en een ruimtelijk gevoel. Daarnaast beschikt deze verdieping over volop extra bergruimte onder de schuine kap.

De achtertuin is royaal, circa 20 meter diep en fraai aangelegd. Hier vindt u meerdere terrassen, groen en volop privacy. Dankzij de gunstige ligging op het oosten geniet u hier van de ochtend- en middagzon. Een perfecte plek om in de zomermaanden te ontspannen, te barbecueën of gewoon te genieten van rust en ruimte. In de tuin bevindt zich bovendien een praktische houten berging, ideaal voor het opbergen van uw tuingereedschap.

Omschrijving

Kortom: een uitstekend onderhouden, instapklare en duurzame woning met verrassend veel ruimte en een hoogwaardige afwerking, komt u deze sfeervolle woning zelf ervaren? Wij laten u graag alles zien tijdens een bezichtiging, plan eenvoudig een afspraak via onze website of via Funda.

Indeling o.a.:

Begane grond:

- ruime entree/hal met toilet met fonteintje, meterkast en de trapopgang naar de verdieping
- royale, L-vormige woonkamer met sfeervolle houtkachel (ca. 44 m²)
- prachtige aangebouwde serre met openslaande tuindeuren (ca. 22m²)
- moderne half-open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur (ca. 13 m²)
- bijkeuken voorzien van extra bergruimte, de cv- en warmtepompinstallatie (2024) en de aansluitingen voor witgoed
- extra bergruimte ideaal voor het opbergen van spullen of het plaatsen van een koelkast en/of vriezer
- ruime inpandige garage voorzien van elektra, water en een handige vliering

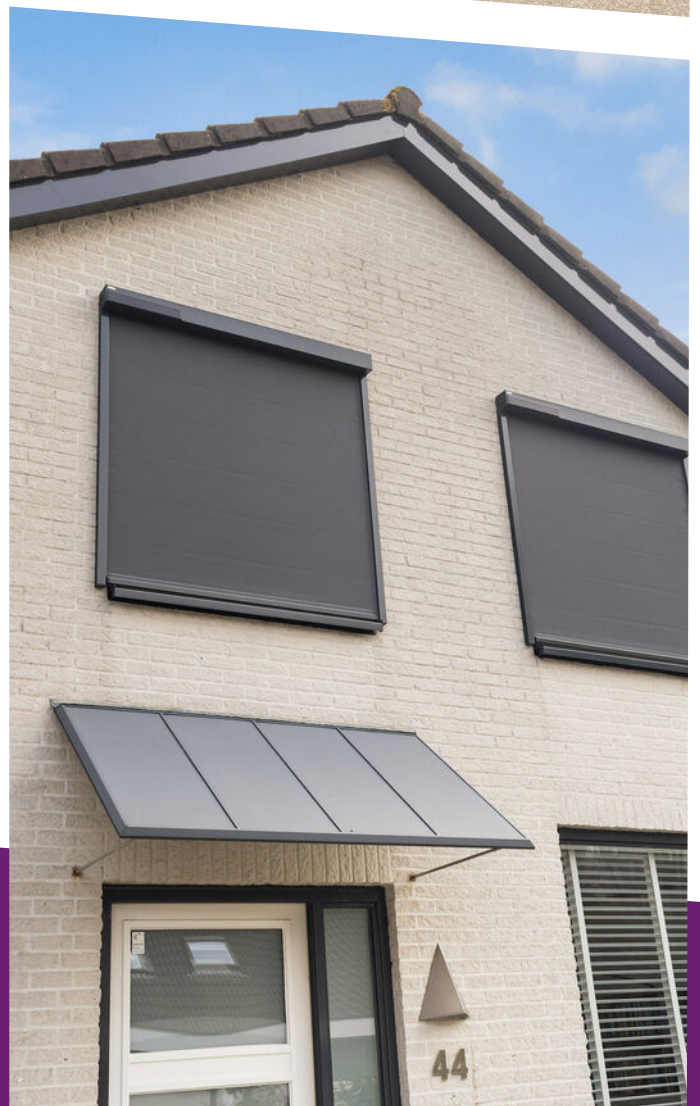
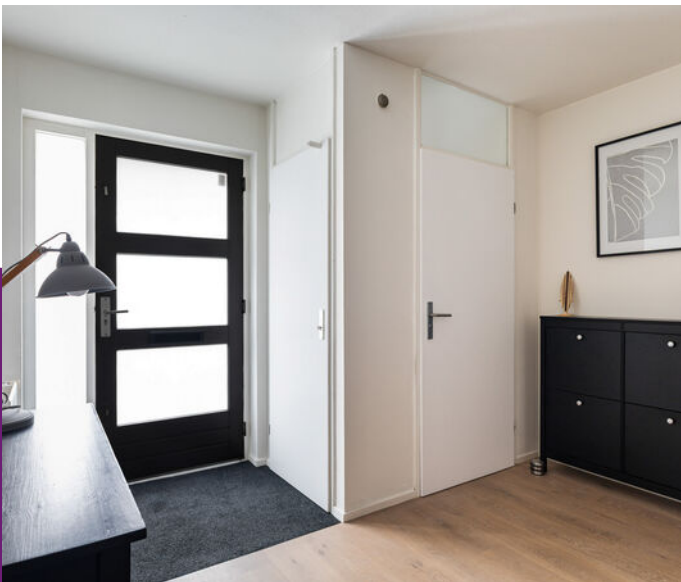
1e verdieping:

- ruime overloop
- eerste slaapkamer aan voorzijde (ca. 8 m²)
- tweede royale slaapkamer aan voorzijde (ca. 16 m²)
- badkamer voorzien jetstream ligbad, ruime douche, tweede toilet en wastafelmeubel
- derde slaapkamer aan achterzijde (ca. 10 m²)
- vierde slaapkamer aan achterzijde (ca. 9 m²)
- volop extra bergruimte onder de schuine kap

Algemeen:

- bouwjaar 1989
- woonoppervlak 170 m²
- perceeloppervlak 420 m²
- 13 zonnepanelen (2022, eigendom)
- capaciteit per paneel; 405Wp
- cv-installatie; Remeha Avanta ACE 35C (2024, eigendom)
- hybride warmtepompinstallatie; Remeha Elga Ace 4kw, (2024, eigendom)
- uitstekend energielabel A++ (geldig t/m 23-03-2036)
- elektrische zonwering aan de voorzijde van de woning (bovenverdieping)
- royale eigen oprit voor parkeren, met laadpaal
- ruime inpandige garage met vliering (ca. 13 m²)
- externe ruime berging in achtertuin (ca. 6 m²)













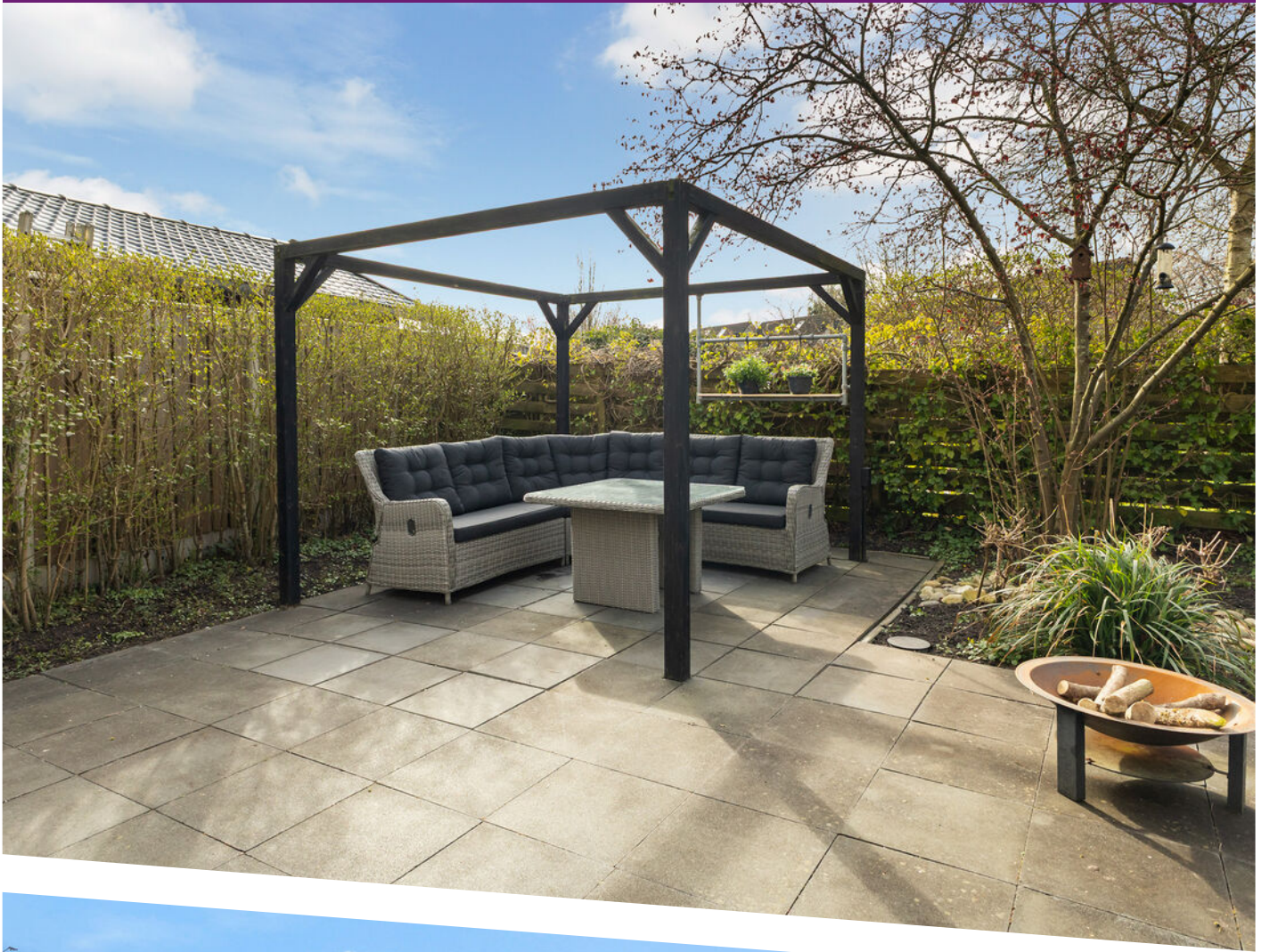






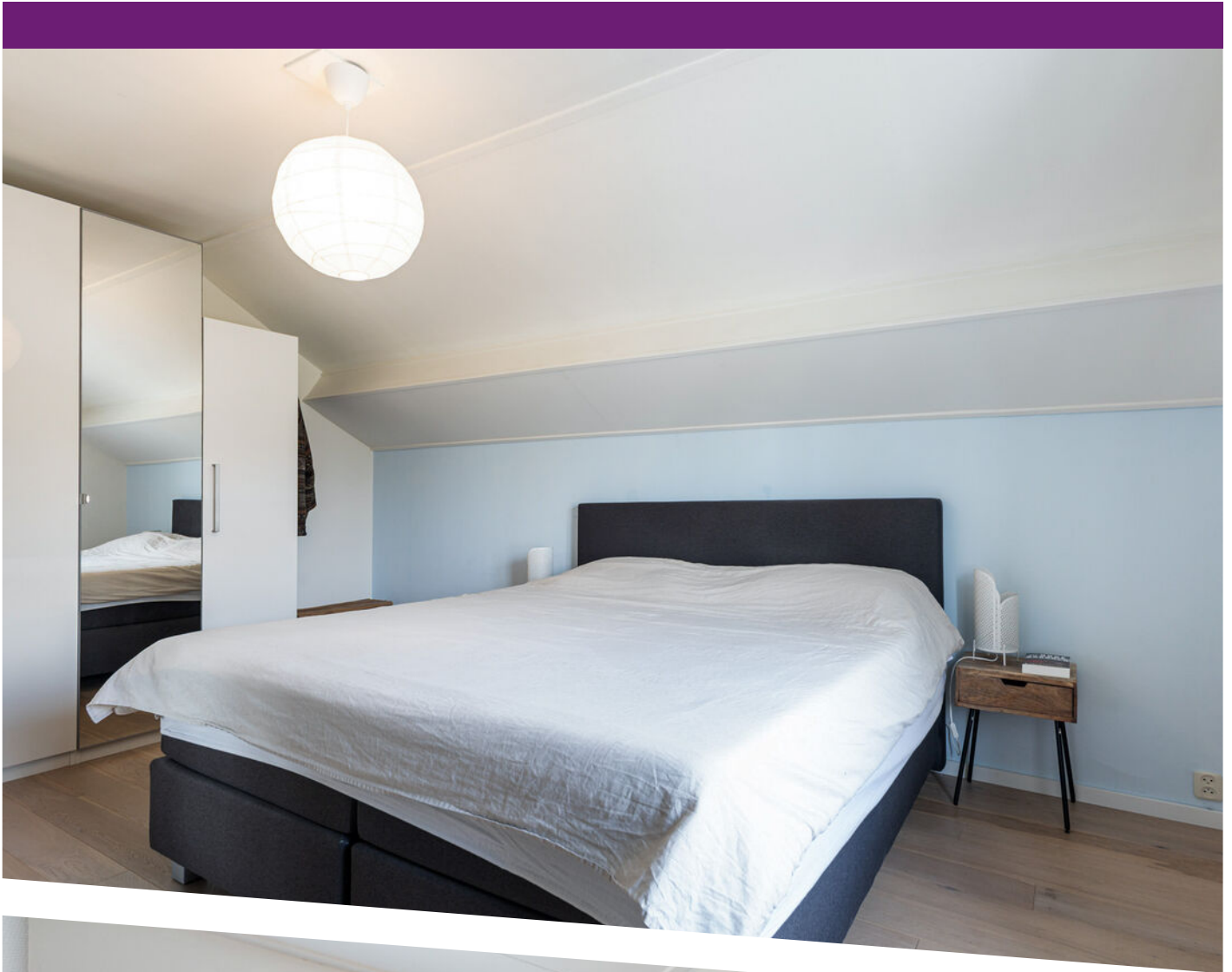






















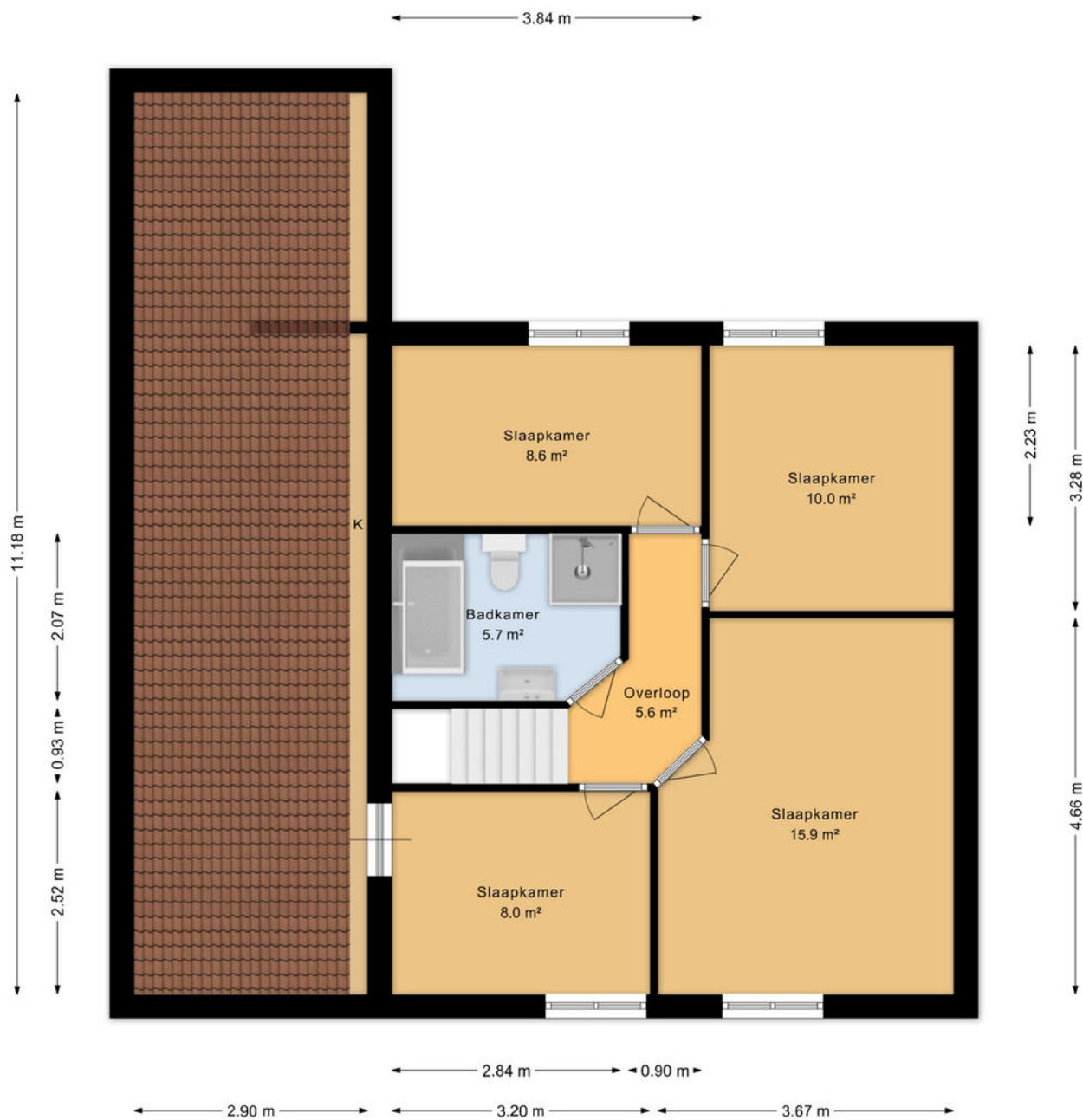






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond

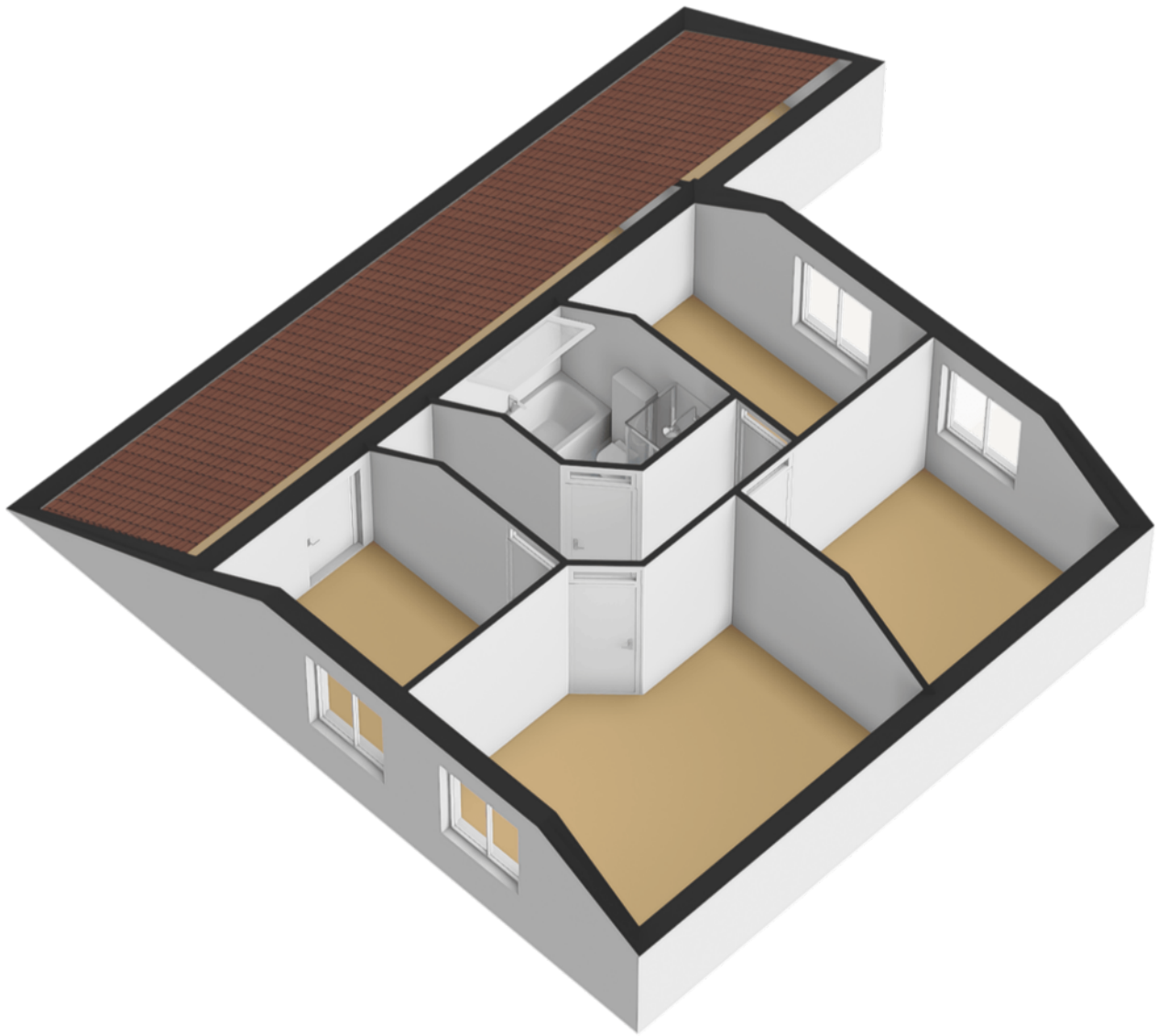


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

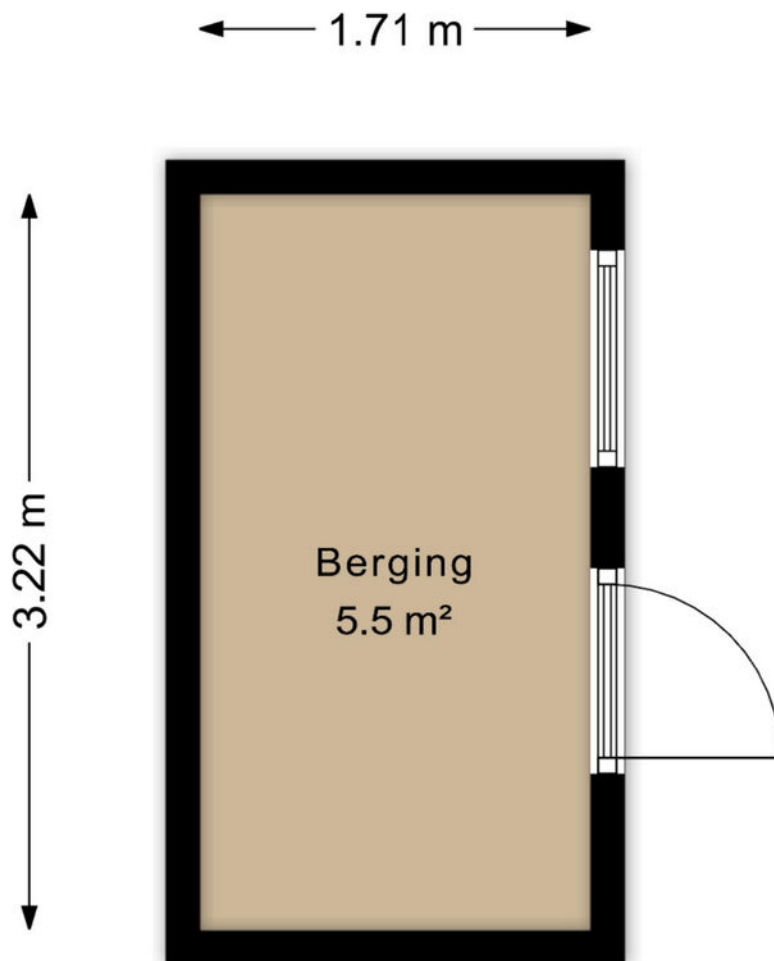
Plattegrond



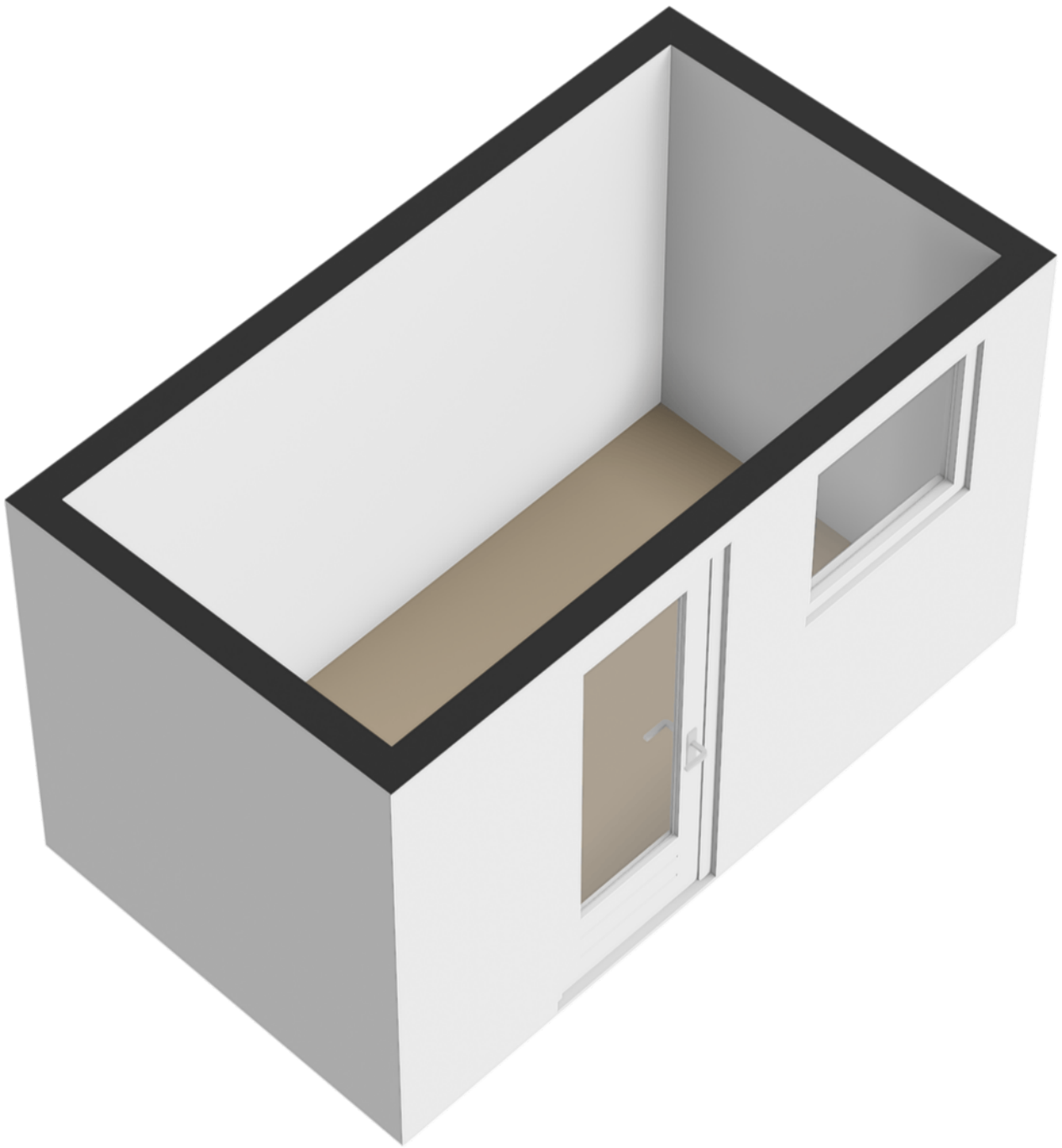
Plattegrond



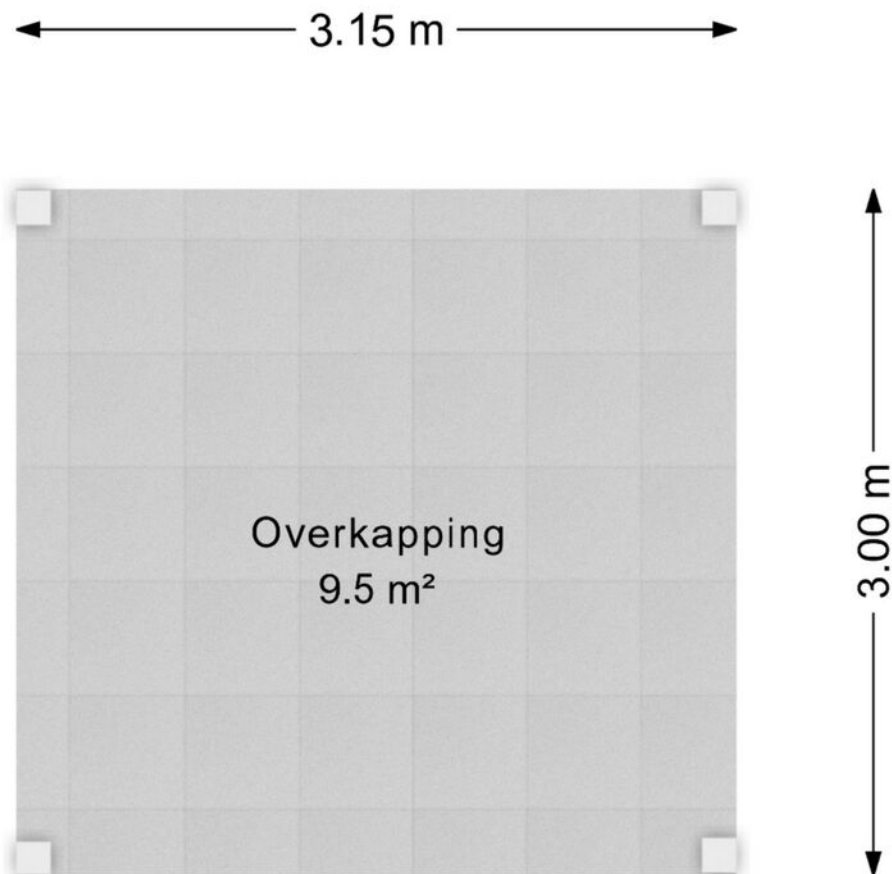
Plattegrond



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

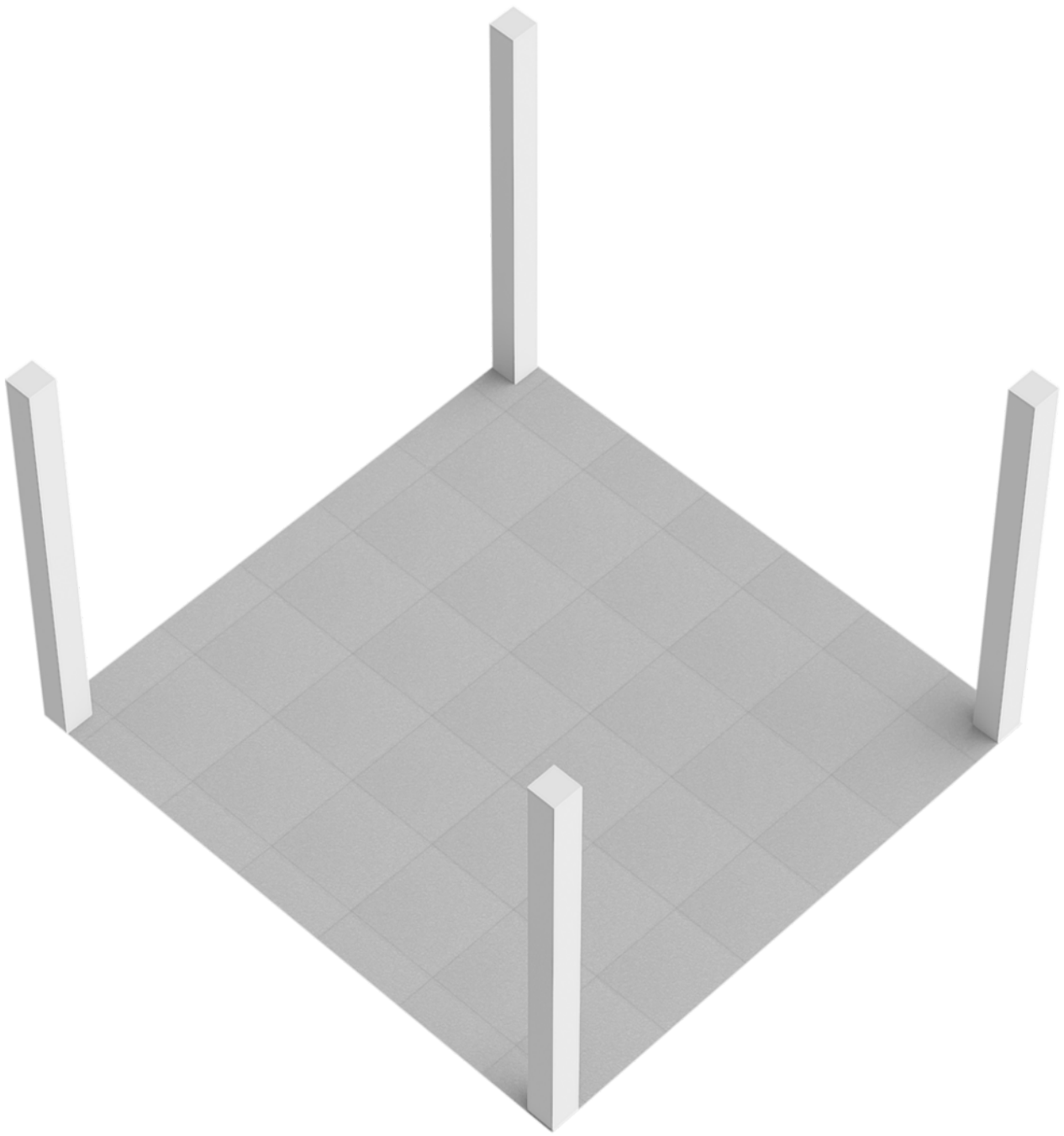


Plattegrond



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

Plattegrond

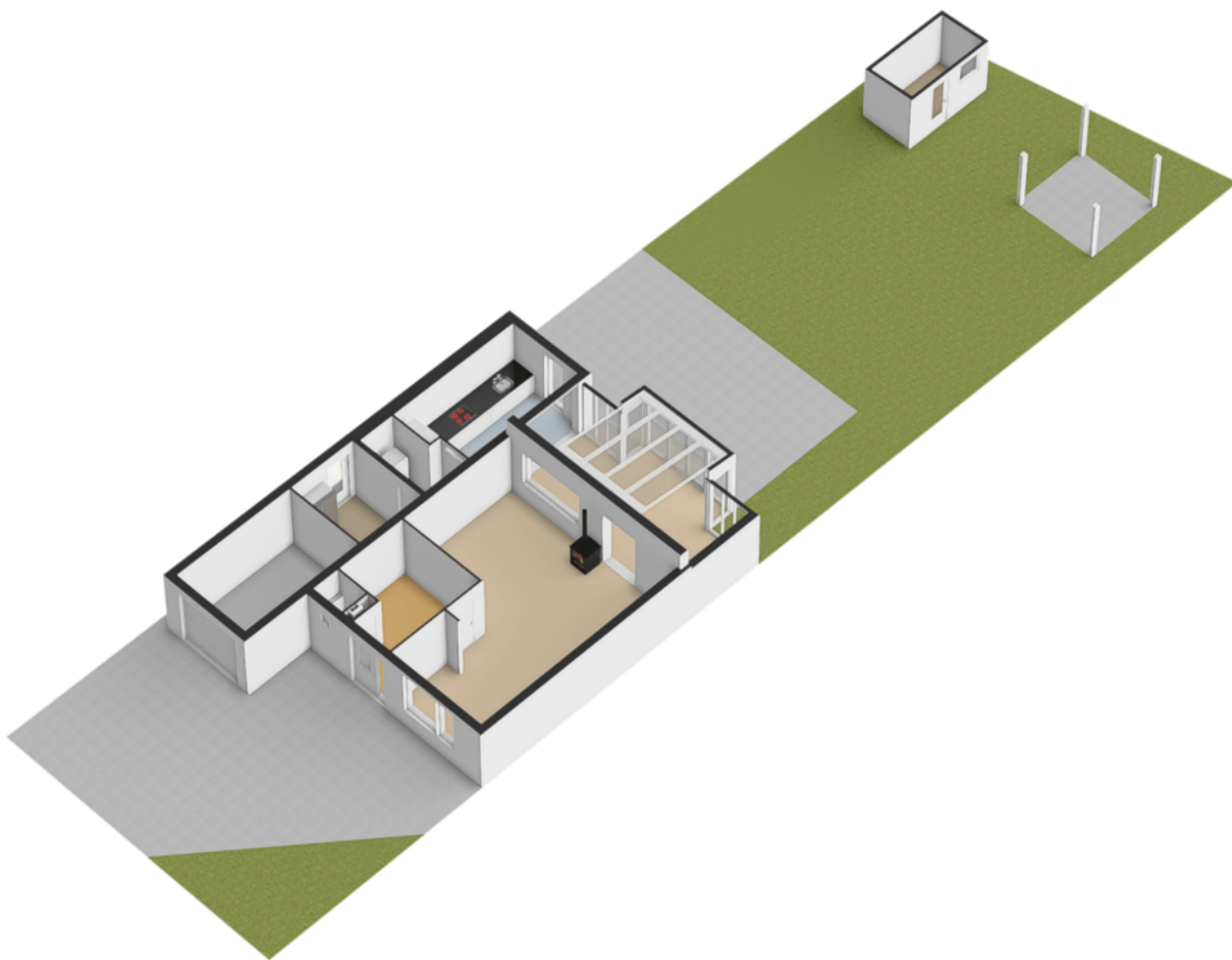


Plattegrond




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

Plattegrond



Plattegrond



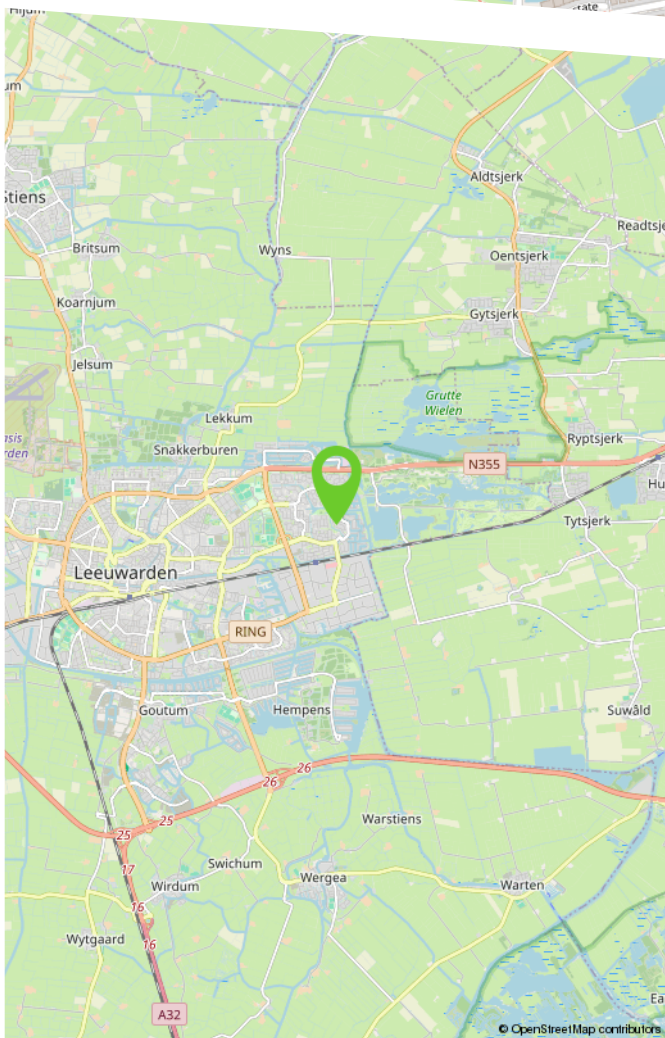
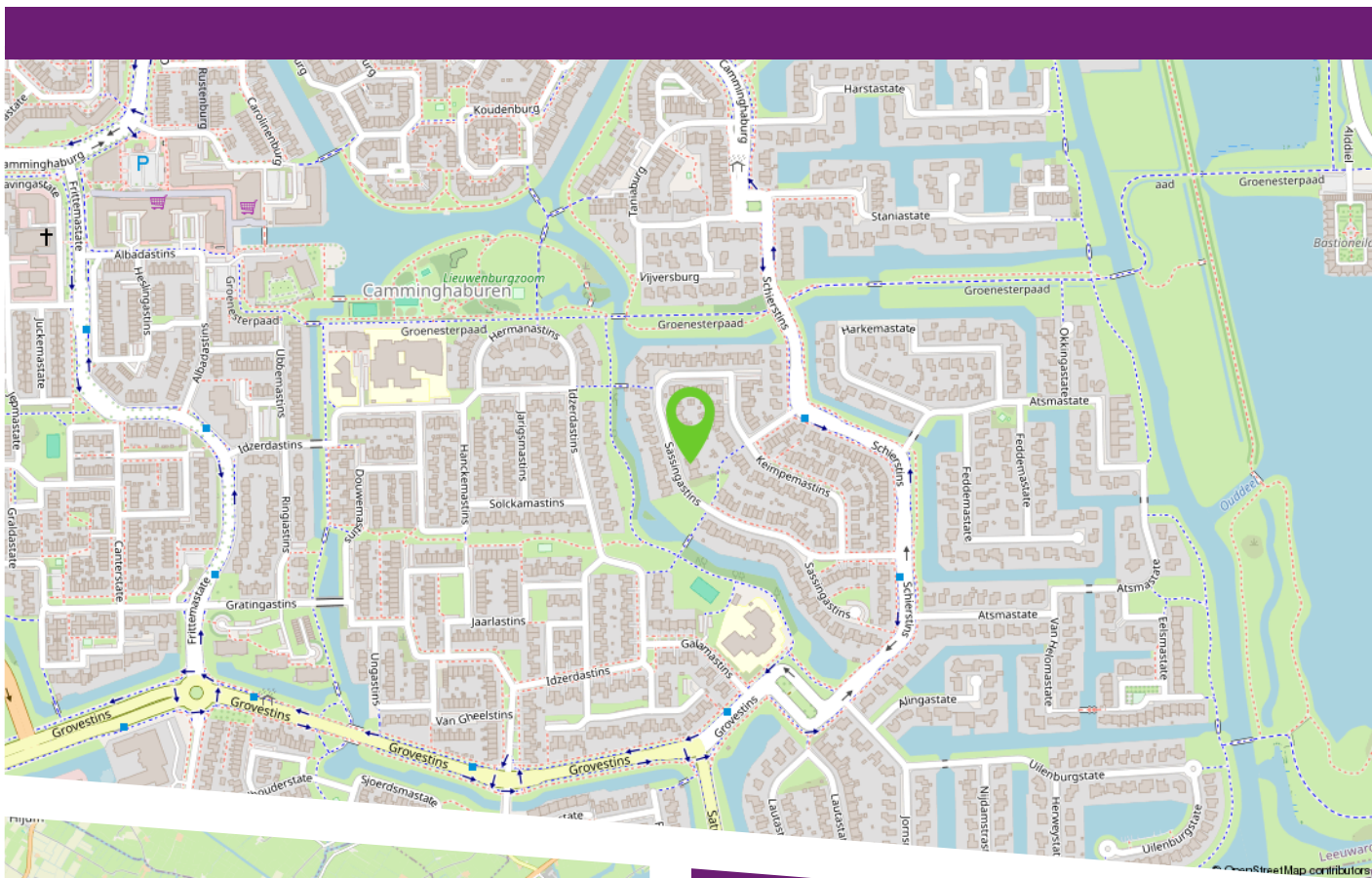
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Leeuwarden	
—	Huisnummer	Sectie K	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2451	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 maart 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.

Kadastrale kaart

Locatie op de kaart



Gelegen in de geliefde en kindvriendelijke wijk Camminghaburen biedt deze woning aan de Sassingastins 44 een prettige woonomgeving met veel groen en waterpartijen. In de directe omgeving vindt u diverse voorzieningen zoals supermarkten, scholen, sportverenigingen en een winkelcentrum, waardoor alles binnen handbereik ligt.

Daarnaast beschikt de wijk over een eigen treinstation en is het stadscentrum van Leeuwarden binnen enkele minuten bereikbaar, zowel per fiets als met de auto.

Dankzij de gunstige ligging nabij uitvalswegen bent u bovendien snel onderweg richting onder andere de N31 en A32. Een ideale locatie voor wie rustig wil wonen met alle gemakken dichtbij.

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
- Spots woonkamer	X			
- 4 hanglampen serre.	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kledingkast slaapkamer rechtsvoor	X			
-				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			
- Eettafel met 8 stoelen			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
Keukenaccessories, te weten				
-	X			
- Losse koel- en vrieskasten bijkeuken			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 - Exterieur/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			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Buitenlamp in achtertuin met beveiligingscamera Eufy	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			
- Loungeset tuin incl. kussens			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 / Camminghaburen-Midden

LEEFTIJD



0 - 14: 14% 15 - 24: 9% 25 - 44: 23%
45 - 64: 25% 65+: 29%

KOOP / HUUR



Koop: 58% Huur: 42%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 39% Zonder kinderen: 31%
Met kinderen: 30%



48%



52%



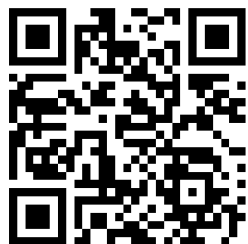
1,0 per huishouden

Bekijk deze woning online!

webpace.yisual.com/sassingastins44

Makelaardij
**LAURENS
BEIMERS**

Sassingastins 44, Leeuwarden



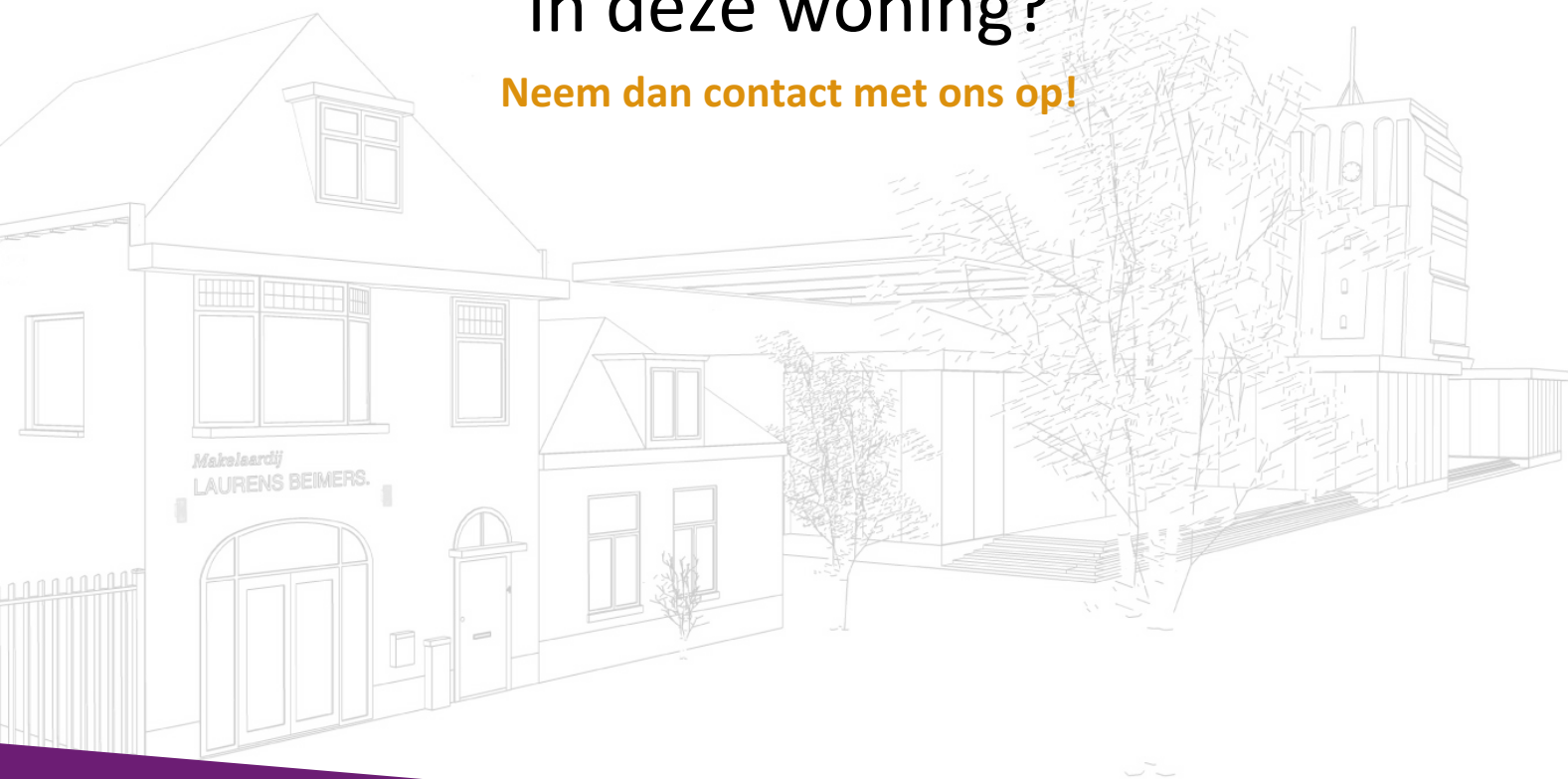
Scan deze code
en bekijk de woning
op uw mobiel!

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