

te koop



Zuidvliet 4

Leeuwarden

Vraagprijs € 395.000 k.k.

ABO  **Peter de Vries**
makelaars

\\ Mr. P.J. Troelstraweg 47, 8916 AB Leeuwarden \\ 058-2138888 \\ info@abomakelaars.nl \\ www.abomakelaars.nl \\

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
165 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
131 m²

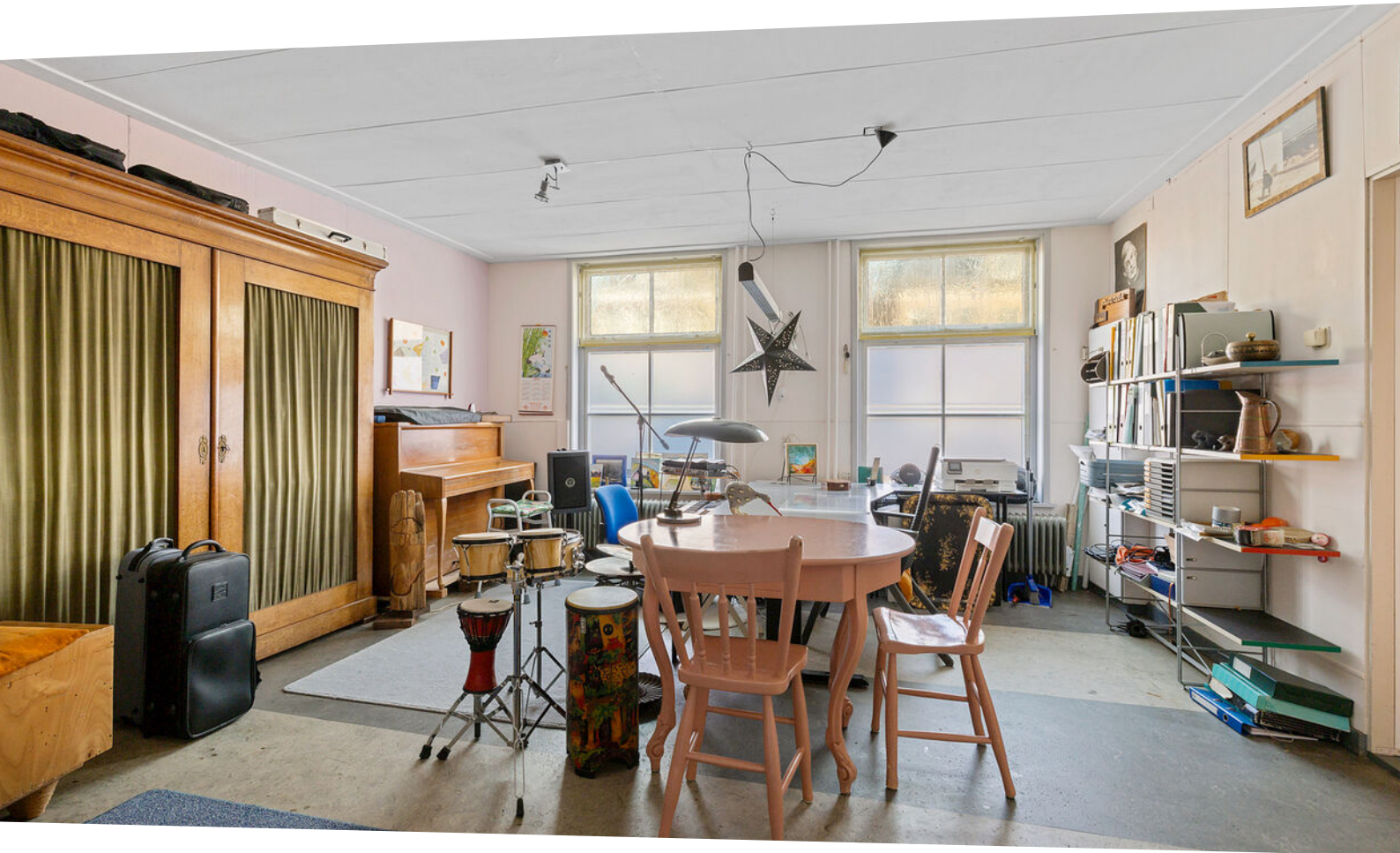
INHOUD
636 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
2

BOUWJAAR
1680

ENERGIELABEL
C





Omschrijving

Wonen nabij de gracht, midden in de stad, met ruimte, karakter en verrassend veel mogelijkheden... welkom aan het Zuidvliet 4 in Leeuwarden.

Aan de rand van het historische centrum, direct bij de stadsgracht, ligt deze bijzondere woning op een plek waar alles samenkomt. Je woont hier op loopafstand van het bruisende stadsleven, met winkels, horeca en cultuur binnen handbereik, terwijl je thuis juist de rust en het uitzicht ervaart. Het Zuidvliet vormt al eeuwenlang een karakteristieke verbinding langs de grachten en ligt in de geliefde wijk Oud-Oost, direct tegen het centrum aan .

Wat deze woning direct onderscheidt, is de indeling. Hier woon je letterlijk boven, terwijl beneden een compleet eigen wereld ligt.

Op de begane grond vind je een royale entree die meteen de toon zet: ruim, praktisch en met mogelijkheden. Daarnaast is er een zeer grote slaapkamer met toegang tot een kleine stadstuin, een plek om even buiten te zitten midden in de stad. Verder bevindt zich hier een ruim atelier met aangrenzende bergruimte en zelfs een eigen badkamer. Ideaal voor werken aan huis, een praktijk, hobbyruimte of gewoon extra leefruimte. Een indeling die je niet vaak tegenkomt, maar juist enorm veel flexibiliteit biedt.

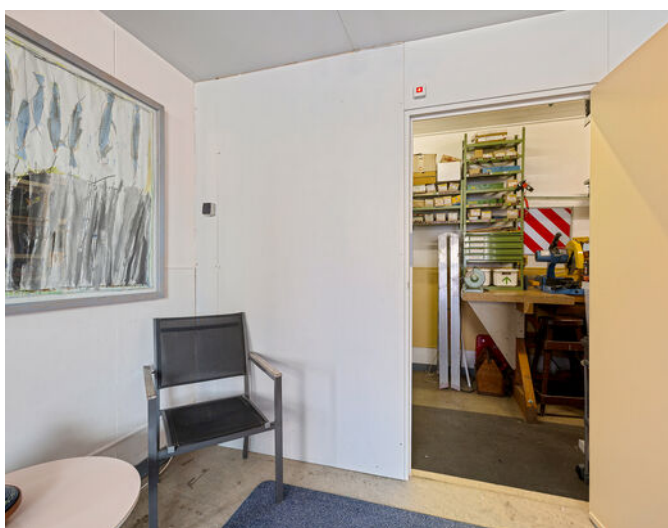
Boven speelt het echte wonen zich af. De leefruimte is licht en open, met grote ramen die zorgen voor een prettige sfeer en een prachtig zicht op de stadsgracht. Hier ervaar je het echte Leeuwarden: water, historie en levendigheid, allemaal vanuit je eigen woonkamer. De indeling is speels en eigenzinnig, wat het huis karakter geeft en tegelijkertijd ruimte laat om het geheel naar eigen smaak verder te verfijnen.

De verdieping(en) erboven bieden nog meer ruimte, met fijne kamers en een verrassend lichte kapverdieping met zichtbare balken. Dit geeft het geheel een warme, bijna loftachtige uitstraling.

En dan is er nog het dakterras op het zuiden. Een plek waar je midden in de stad toch volledig privé zit. Zon, ruimte en een vrij uitzicht maken dit tot een heerlijke plek om te ontspannen. Hier kun je al vroeg in het jaar beschut zitten en genieten van de zon.

Met zijn royale opzet, meerdere woonlagen en multifunctionele ruimtes biedt deze woning volop mogelijkheden voor wie nét iets anders zoekt dan standaard .

Zuidvliet 4 is geen doorsnee woning. Het is een huis met karakter, met ruimte om te leven én te creëren. Een plek waar wonen, werken en genieten moeiteloos samenkomen, op een locatie die simpelweg klopt.







































Plattegrond



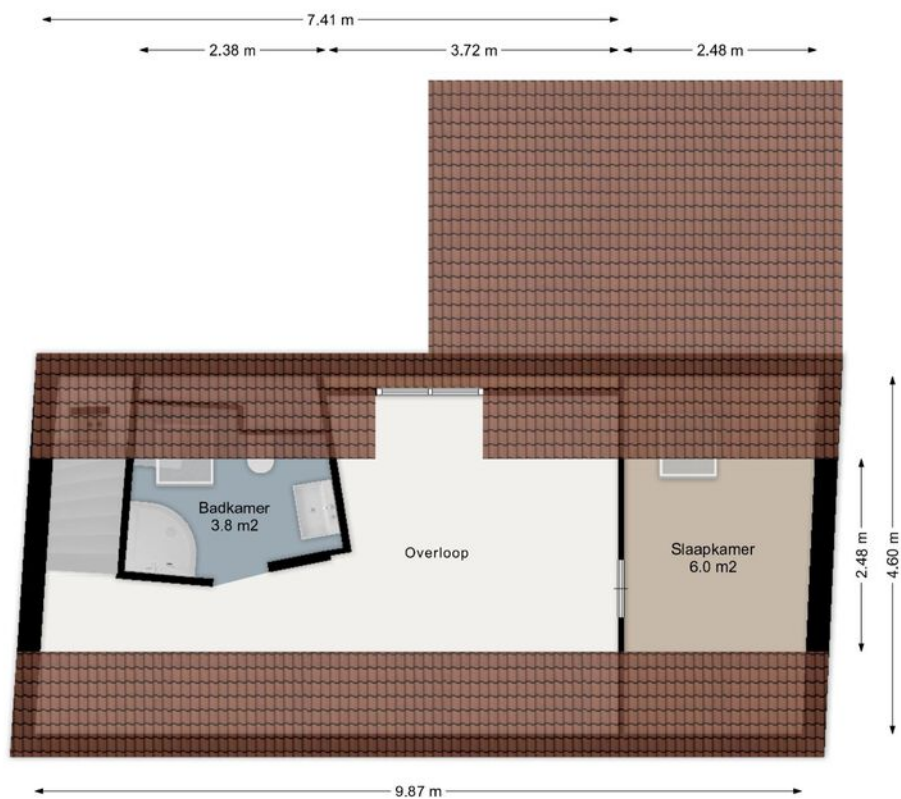
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond 1e verdieping



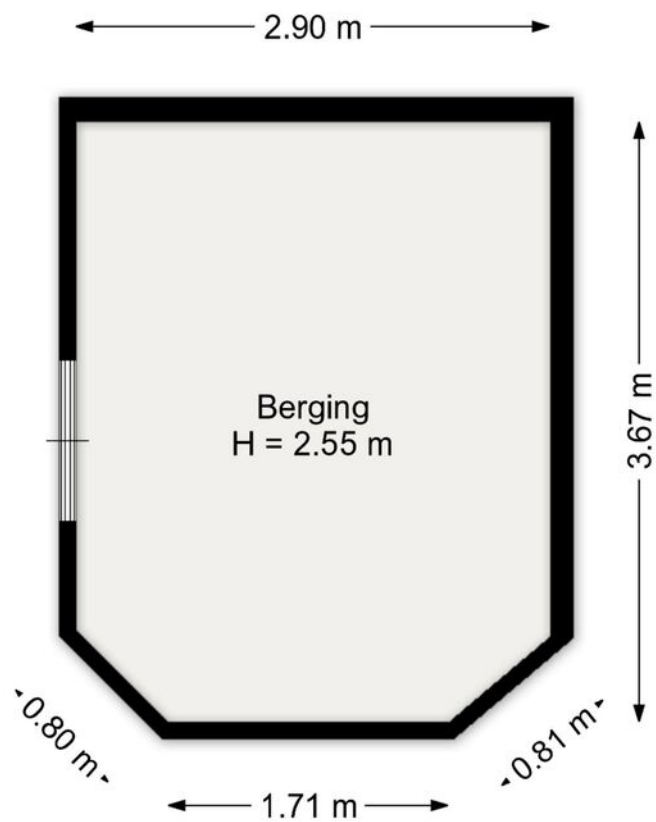
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond 2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond berging




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Kadastrale kaart

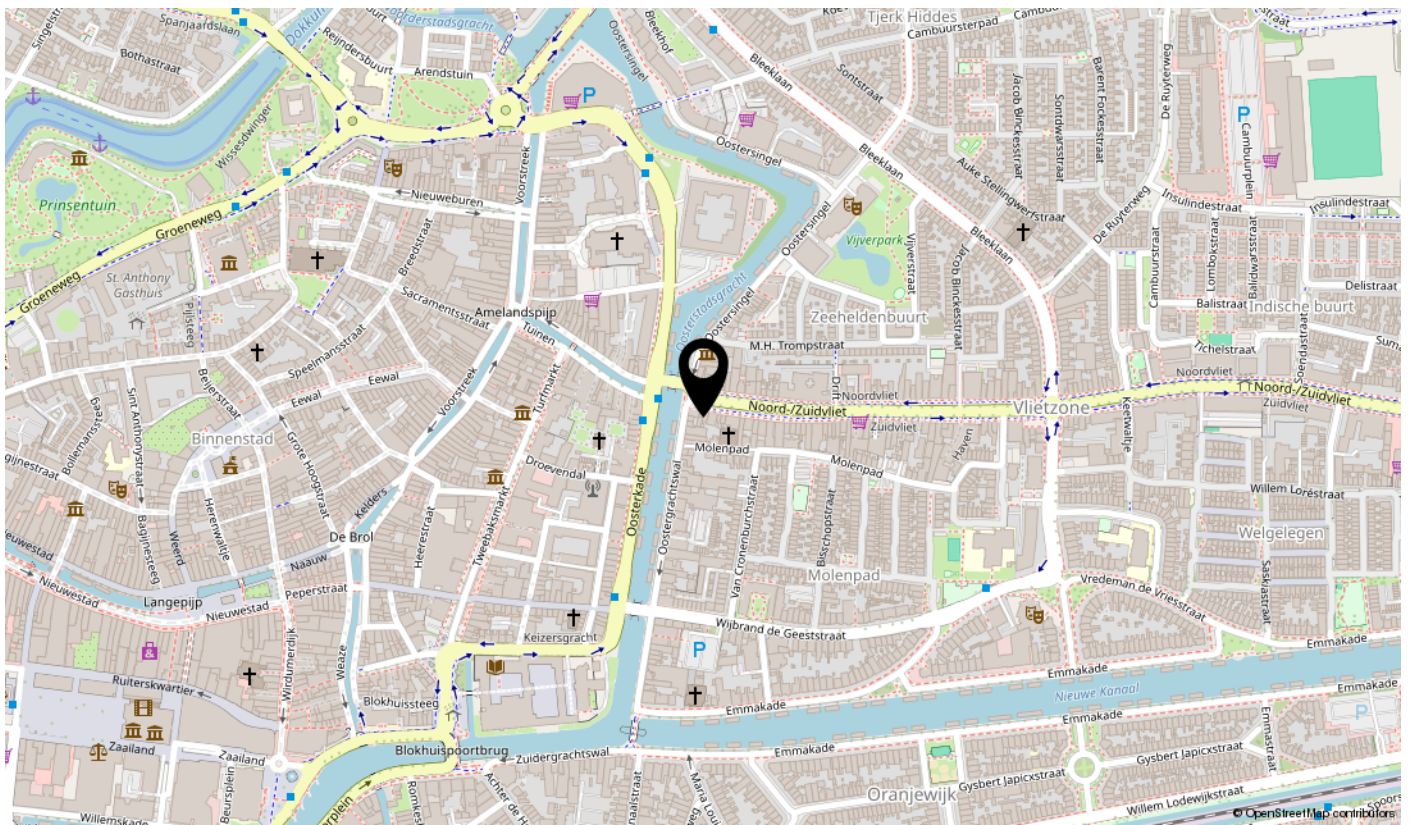
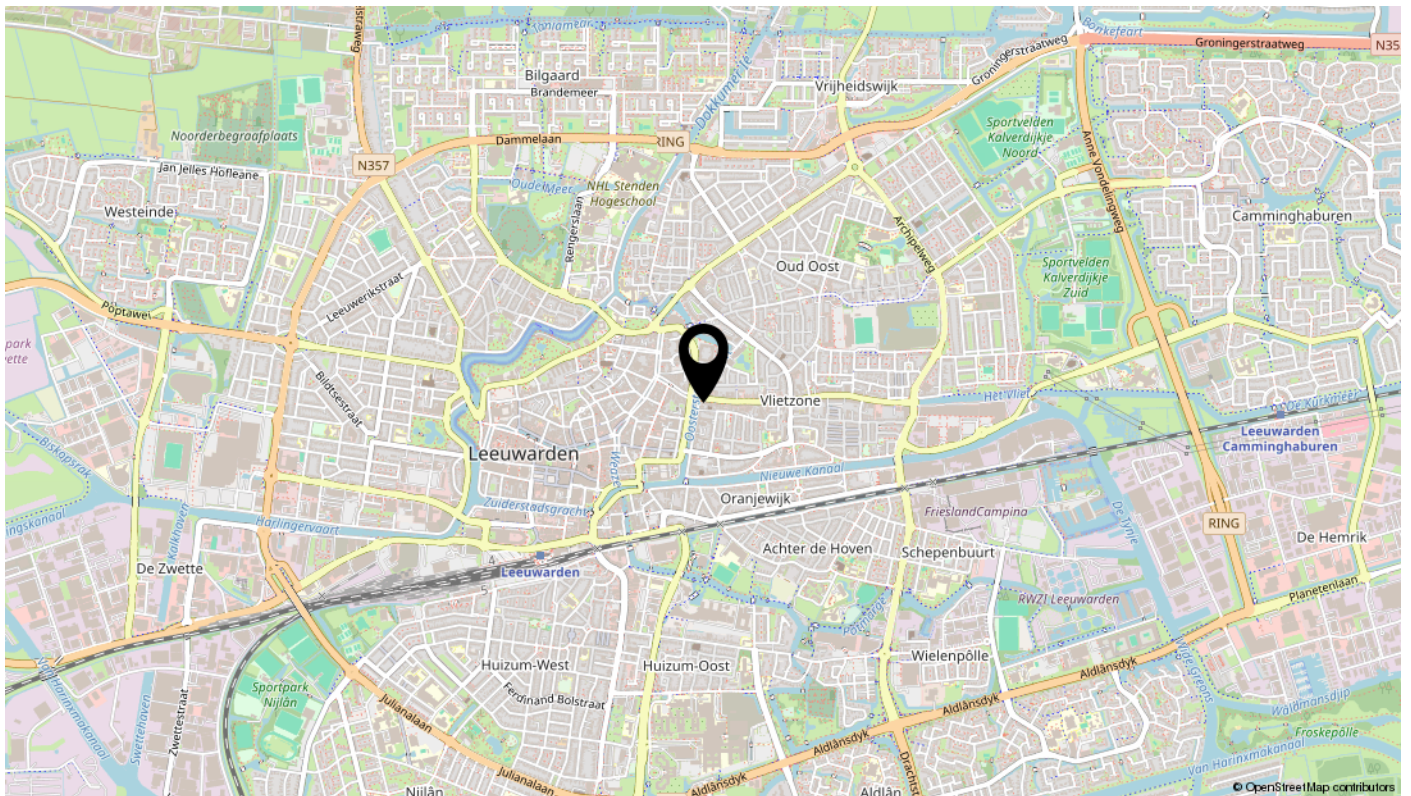
Kadastrale kaart

Uw referentie: zuid



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leeuwarden Sectie G Perceel 16332</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>	
--	---	---

Locatie



Lijst van zaken

Omschrijving	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		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Stellingkaart in kleine werkplaats en schuur, blijft achter.	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
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- 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
- 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

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)				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

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kluis				X
(Voordeur)bel				X
Alarminstallatie				X
(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
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X

Lijst van zaken

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

Bekijk deze woning online!

zuidvliet4.nl



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!

interesse

in deze mooie woning?



ABO  Peter de Vries
makelaars