

# TE KOOP

 *Ommeland*  
Makelaardij en Assurantiën



## De Ljepper 34, Leeuwarden

Vraagprijs € 725.000 K.K.



## • Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs € 725.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

### Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 2020

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Isolatievormen Dakisolatie  
Dubbel glas  
Muurisolatie  
Spouwmuren  
Vloerisolatie  
Volledig geïsoleerd

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 350 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 154 m<sup>2</sup>

Inhoud 572 m<sup>3</sup>

Oppervlakte externe bergruimte 9 m<sup>2</sup>

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 7 m<sup>2</sup>

### Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

## • Kenmerken

Aantal badkamers 1

### Locatie

Ligging Aan rustige weg  
In woonwijk

### Tuin

Type Zijtuin

Oriëntering Noord west

Staat Goed onderhouden

Tuin 2 - Type Voortuin

Tuin 2 - Oriëntering Noord west

Tuin 2 - Staat Goed onderhouden

Tuin 3 - Type Achtertuin

Tuin 3 - Oriëntering Zuidoost

Tuin 3 - Staat Goed onderhouden

### Energieverbruik

Energielabel A

### Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen 2

Warm water Elektrische boiler

Verwarmingssysteem Houtkachel  
Vloerverwarming  
Warmtepomp

Heeft een rookkanaal Ja

## • Kenmerken

Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft ventilatie	Ja

## Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

## • Buurt

Buurtinformatie - Leeuwarden / Wiarda

### Leeftijd



### Huishoudens



### Koop / huur





## • Omschrijving

Aan de Ljepper 34 in het moderne buurtschap Wiarda staat deze uitstekend onderhouden vrijstaande woning uit 2020. Met een tuingerichte woonkamer, luxe open keuken, vier slaapkamers, een brede oprit en een fraai aan het water gelegen achtertuin met eigen aanlegsteiger, is dit een ideale woning voor wie op zoek is naar comfort, ruimte en energiezuinig wonen op een bijzondere locatie.

Bij binnenkomst ervaart u direct de moderne en verzorgde afwerking. De hal is voorzien van plavuizen, stijlvolle wandpanelen met houten latten en een trapopgang naar de verdieping. De moderne toiletruimte is uitgevoerd met een wandcloset, fonteintje en lichte plavuizen. De ruime woonkamer is tuingericht, heerlijk licht en beschikt over vloerverwarming en directe verbinding met de achtertuin aan het water. Dankzij de grote leefruimte is er volop plek voor een royale zithoek en een gezellige eethoek.

De open keuken heeft een moderne opstelling met kookeiland en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, oven, vaatwasser, koelkast en vriezer. De gehele begane grond is voorzien van plavuizen met vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort en een strakke uitstraling.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee royale slaapkamers van circa 19 m<sup>2</sup> en 22 m<sup>2</sup>. Beide kamers zijn afgewerkt met een plavuisvloer met laminaat-look en bieden volop ruimte voor slapen, werken of hobby's. De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een inloopdouche met een plexiglas opaal witte wand, wastafelmeubel, toilet en vloerverwarming. Ook deze verdieping is volledig voorzien van vloerverwarming, die per kamer is in te stellen. Dit draagt zeker bij aan een aangenaam wooncomfort. Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevinden zich nog twee slaapkamers van circa 10 m<sup>2</sup> en 12 m<sup>2</sup>, beide voorzien van een plavuisvloer met laminaat-look. Deze ruimtes zijn ideaal als extra slaapkamers, werkkamers of hobbyruimtes.

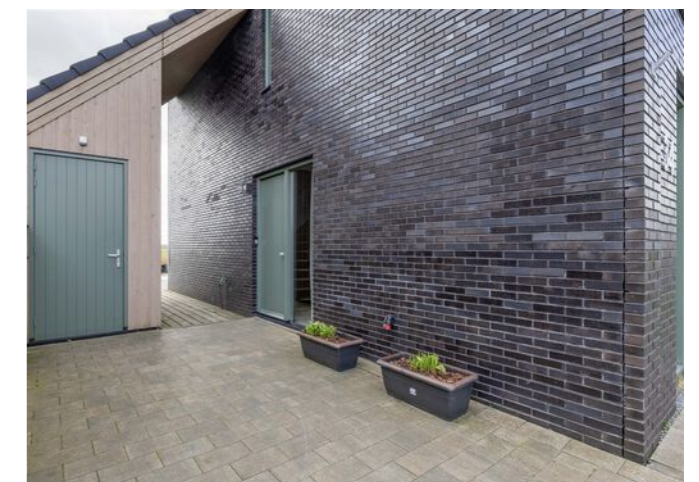
Ook buiten biedt deze woning veel extra's. De brede oprit biedt

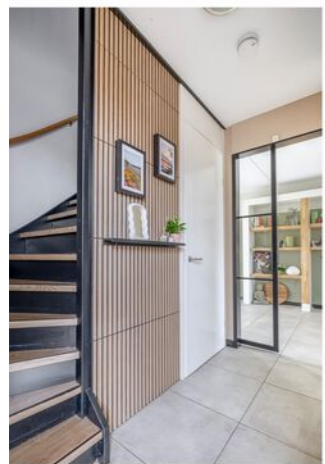
parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein. Daarnaast beschikt de woning over een vrijstaande houten berging en een overkapping aan de achterzijde. De achtertuin is gelegen aan open water en beschikt over een eigen aanlegsteiger, waardoor u vanuit uw eigen tuin direct het water op kunt. Een prachtige plek om te genieten van rust, ruimte en het uitzicht.

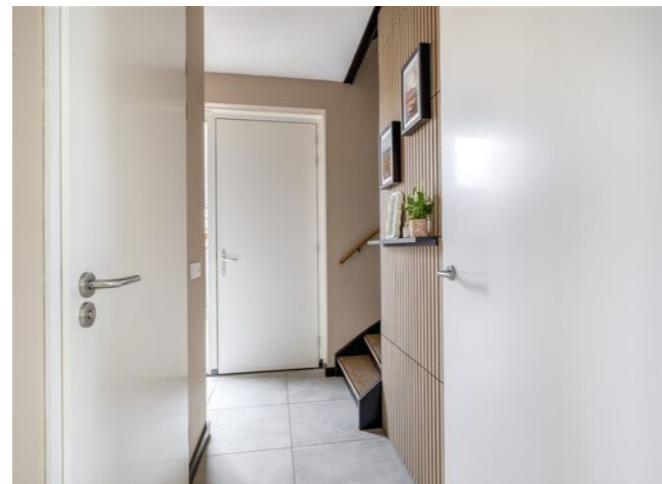
De woning is gebouwd in 2020, volledig geïsoleerd en beschikt over energielabel A. Met zes zonnepanelen en vloerverwarming in de gehele woning is dit een duurzame en energiezuinige woning met lage energielasten. De moderne afwerking, het comfort en de ligging maken dit een instapklare woning voor jarenlang woonplezier.

De woning ligt in het populaire Wiarda, onderdeel van De Zuidlanden aan de zuidkant van Leeuwarden. Deze jonge en kindvriendelijke woonomgeving kenmerkt zich door ruimte, groen en water. Voorzieningen zoals scholen, kinderopvang, sportverenigingen en supermarkten bevinden zich op korte afstand. Bovendien bent u binnen enkele minuten op de uitvalswegen en bereikt u het centrum van Leeuwarden binnen korte tijd.

Bent u op zoek naar een moderne, energiezuinige woning op een unieke locatie aan het water? Dan is deze woning aan de Ljepper 34 absoluut een bezichtiging waard. Neem contact op met Ommeland





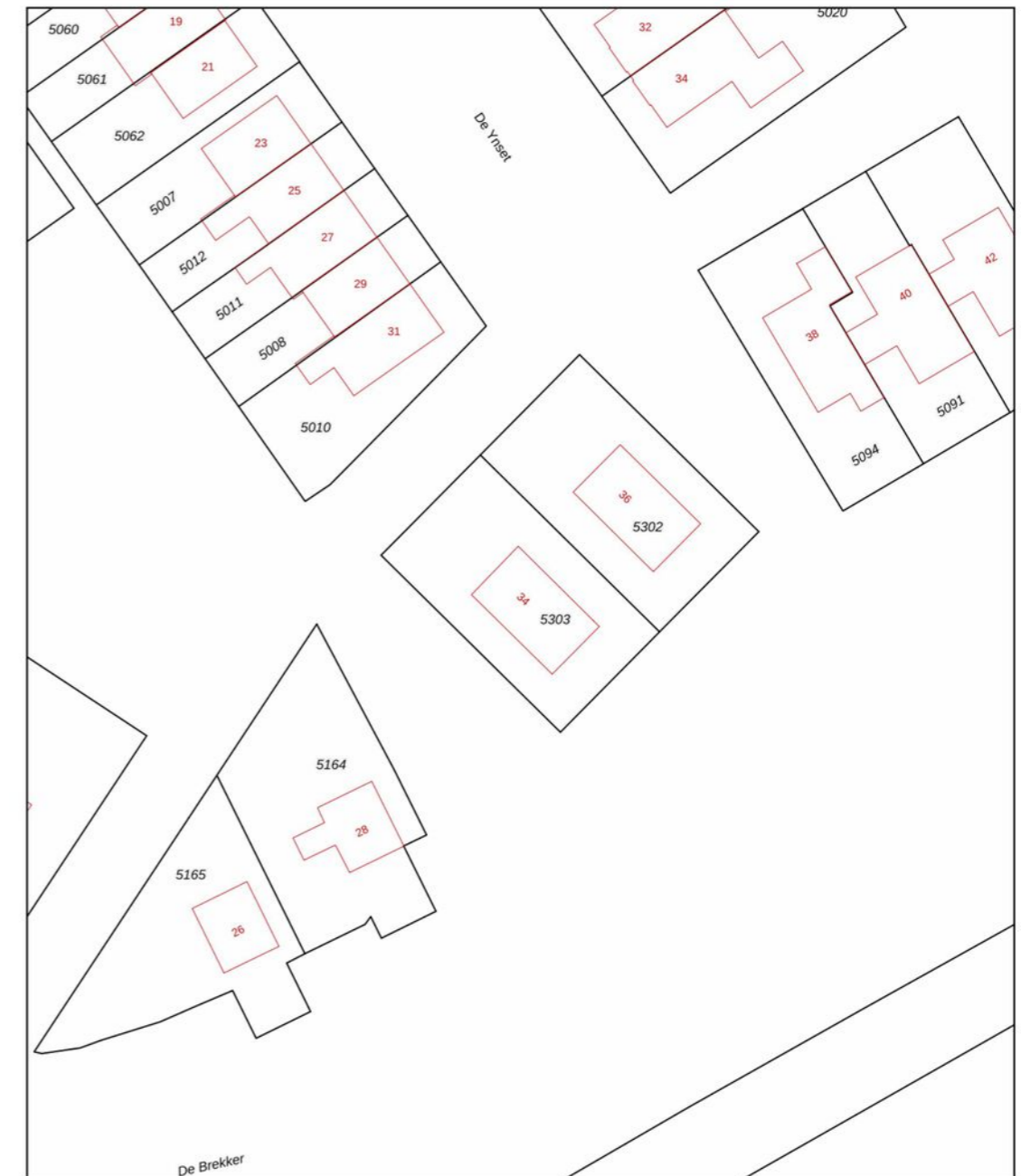



## • Kadaster

Ontdek het perceel...  
van De Ljepper 34

Kadastrale kaart

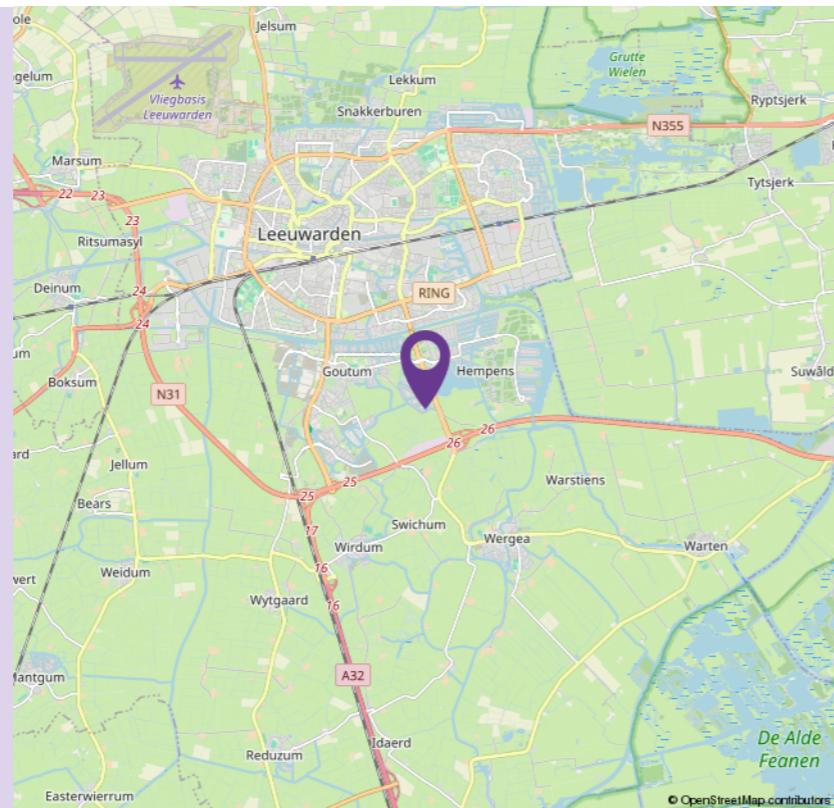
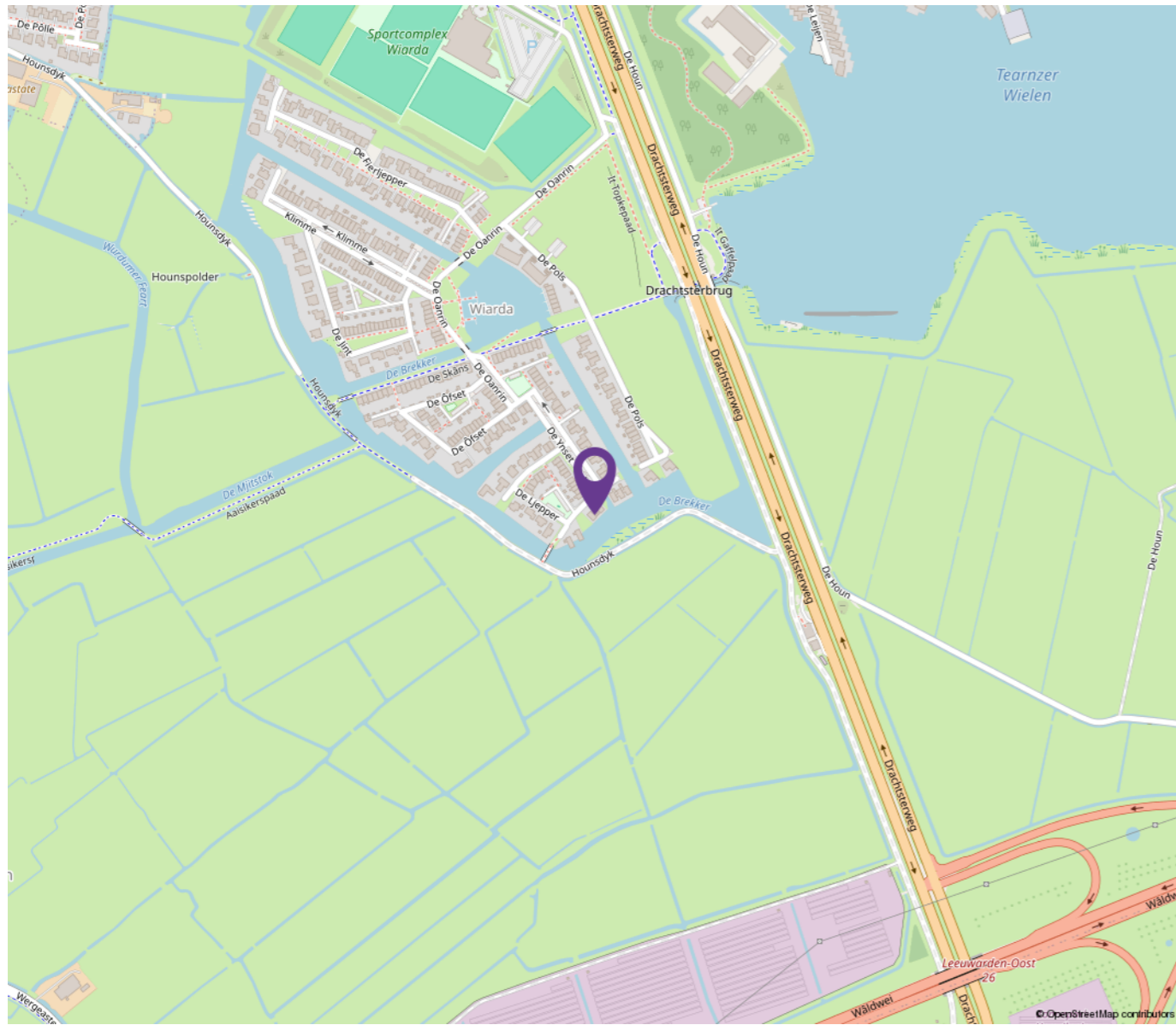
Uw referentie: Ljepper 34



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Huizum	
—	Huisnummer	Sectie G	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5303	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 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.



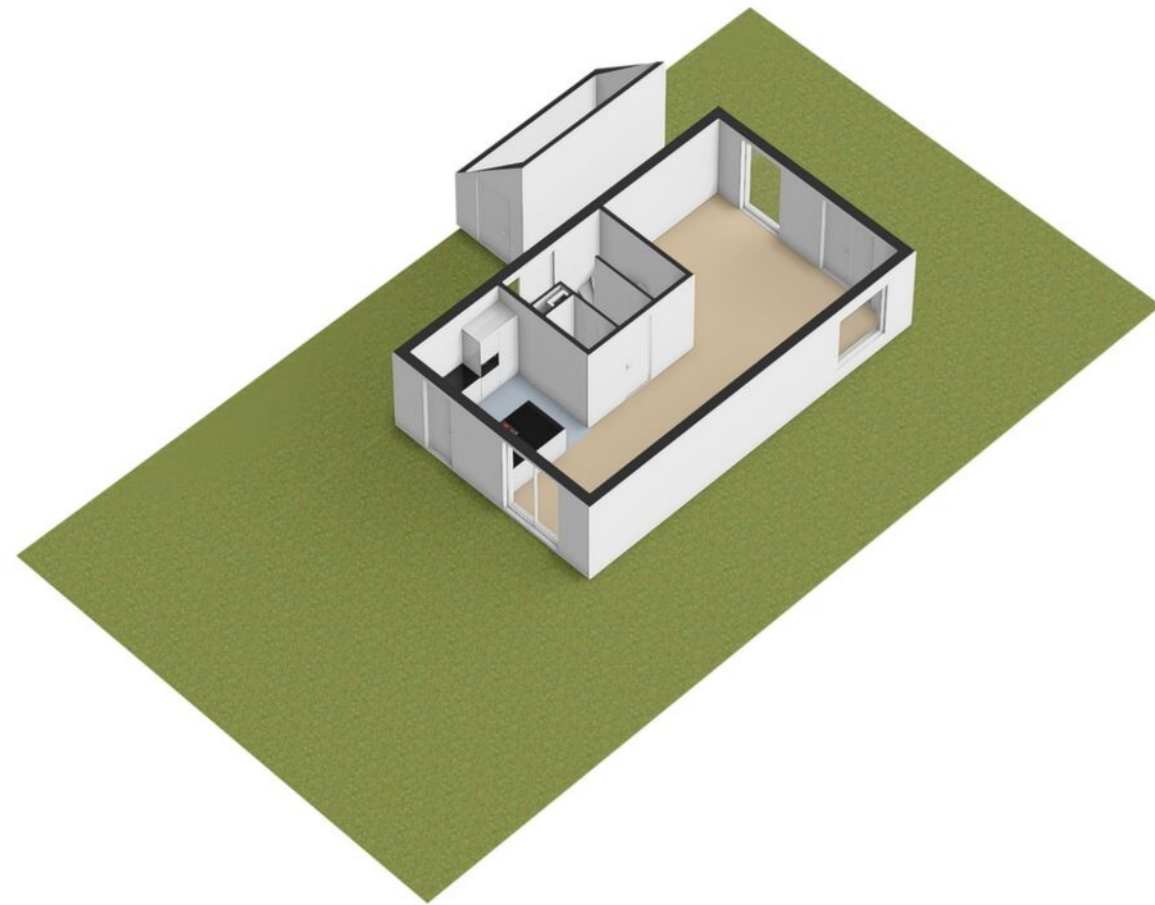
**“Woon jij binnenkort op deze locatie?”**

## • Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

• Plattegrond



• Plattegrond

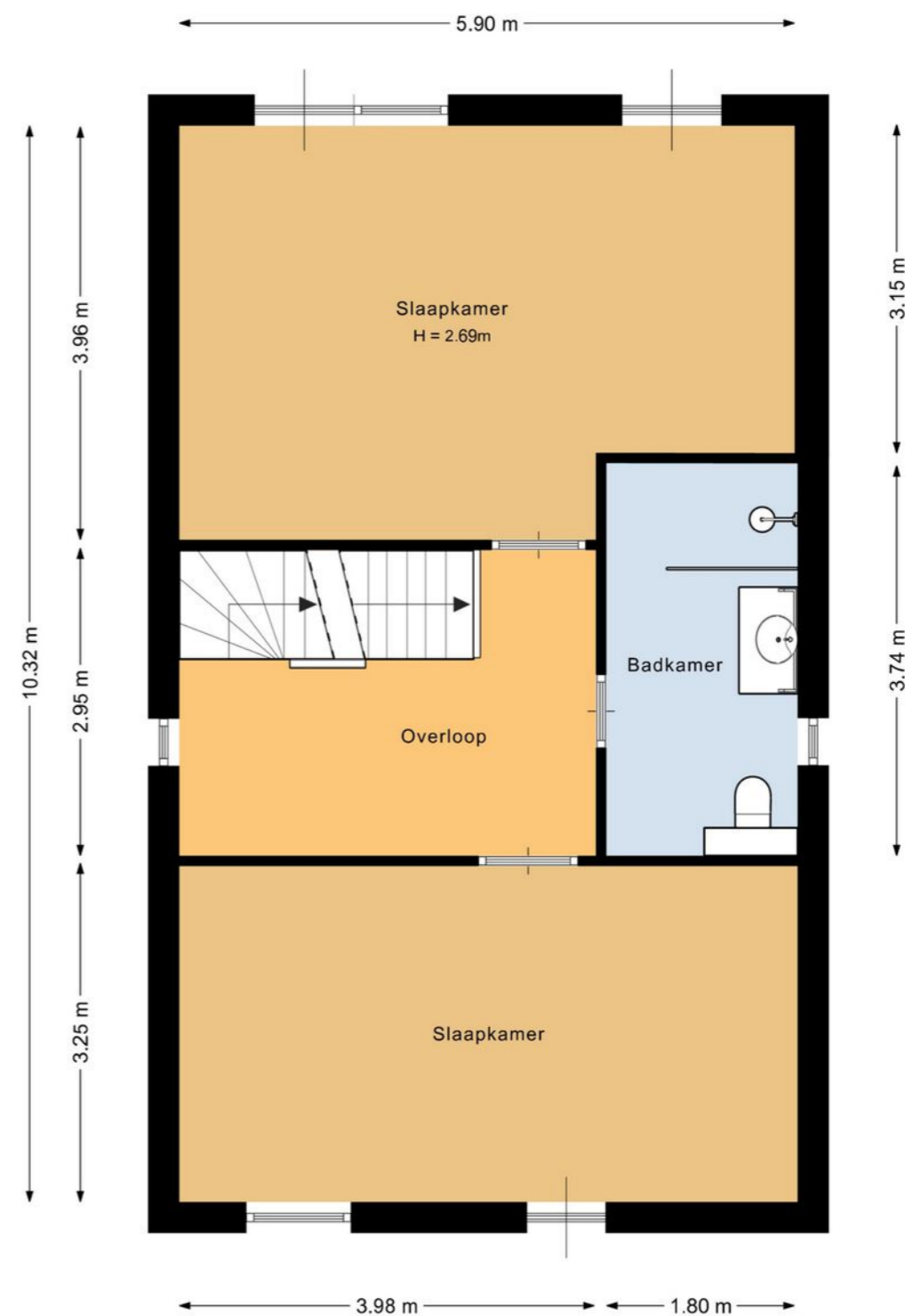


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

• Plattegrond

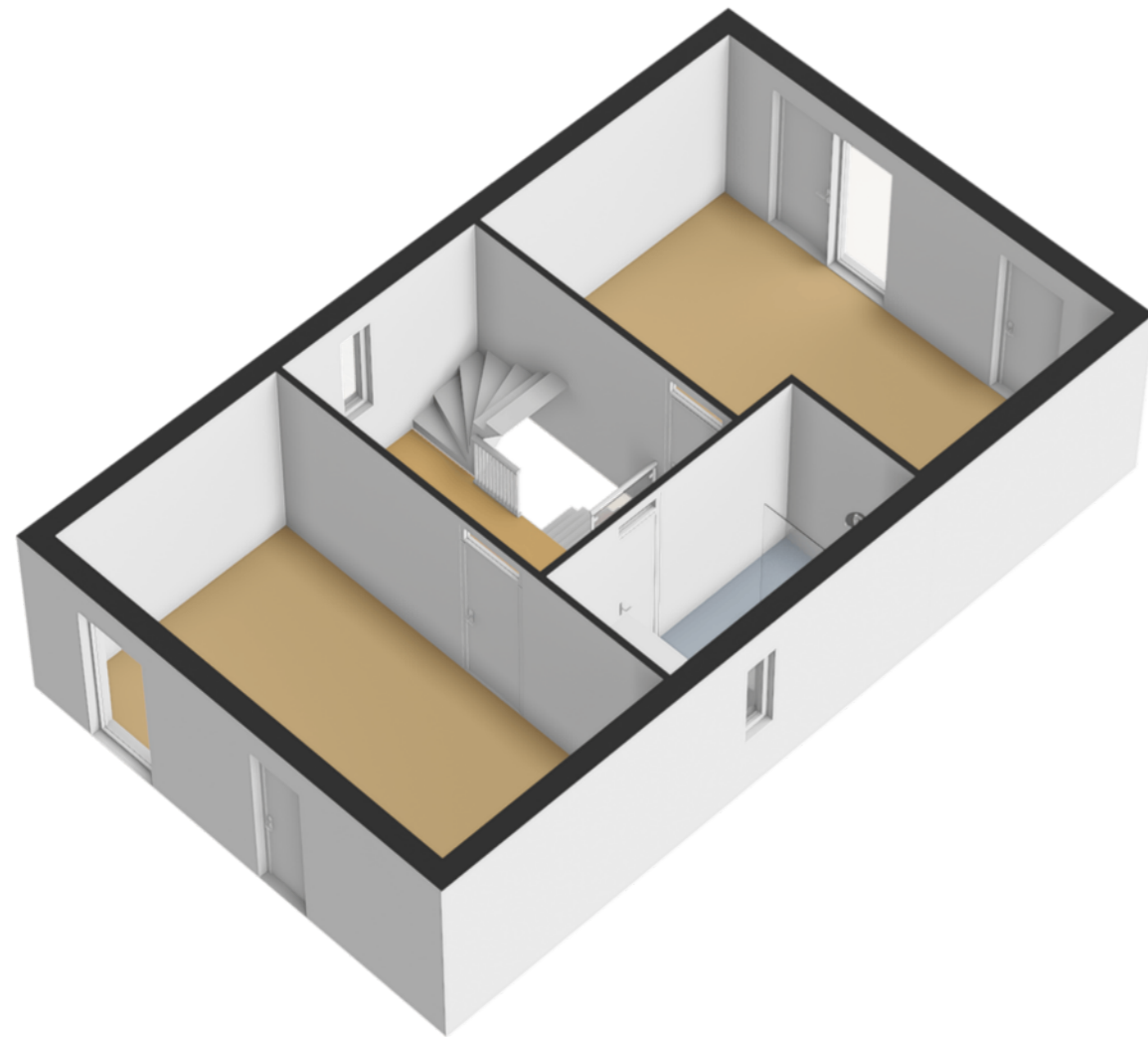


• Plattegrond

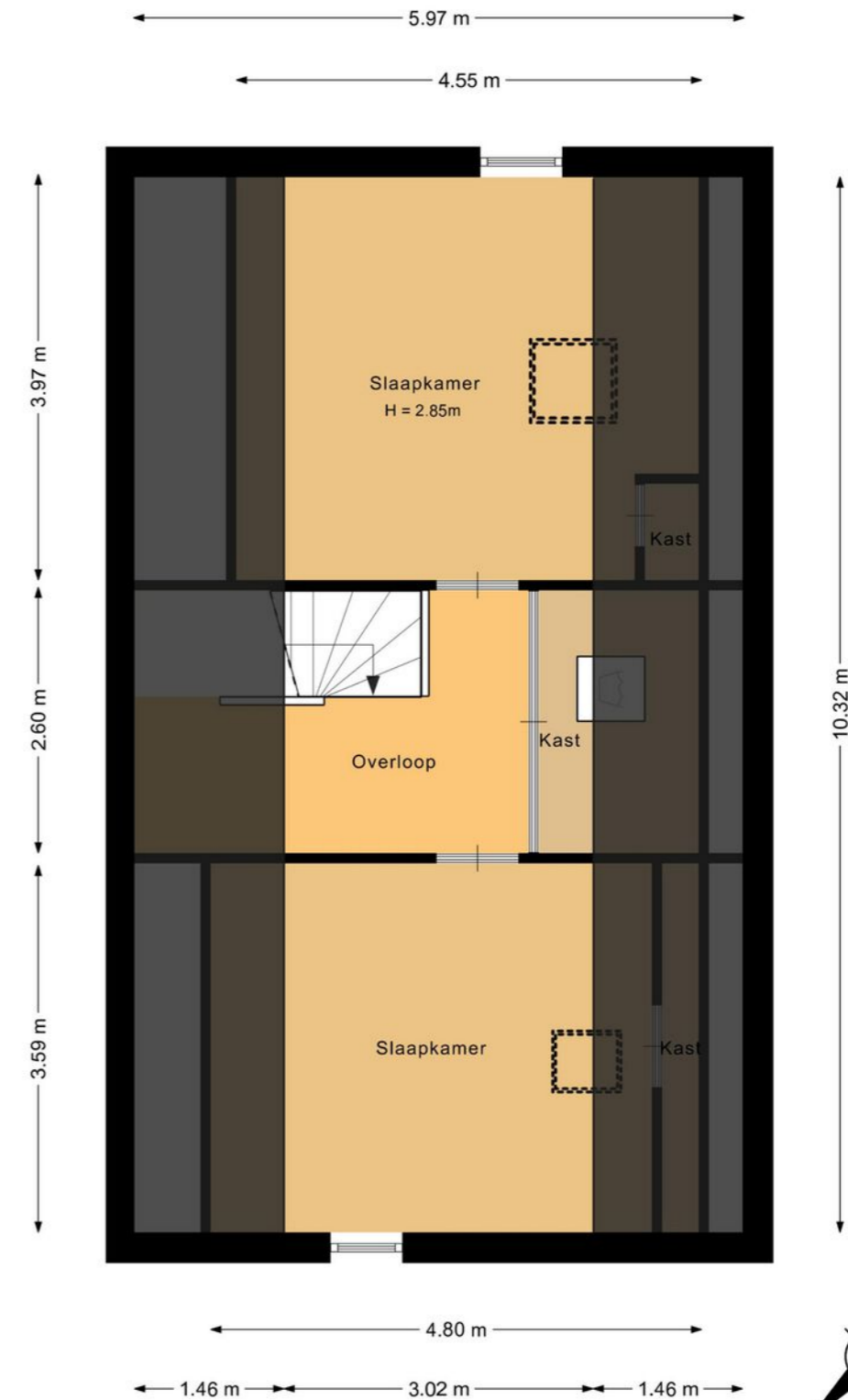


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

• Plattegrond

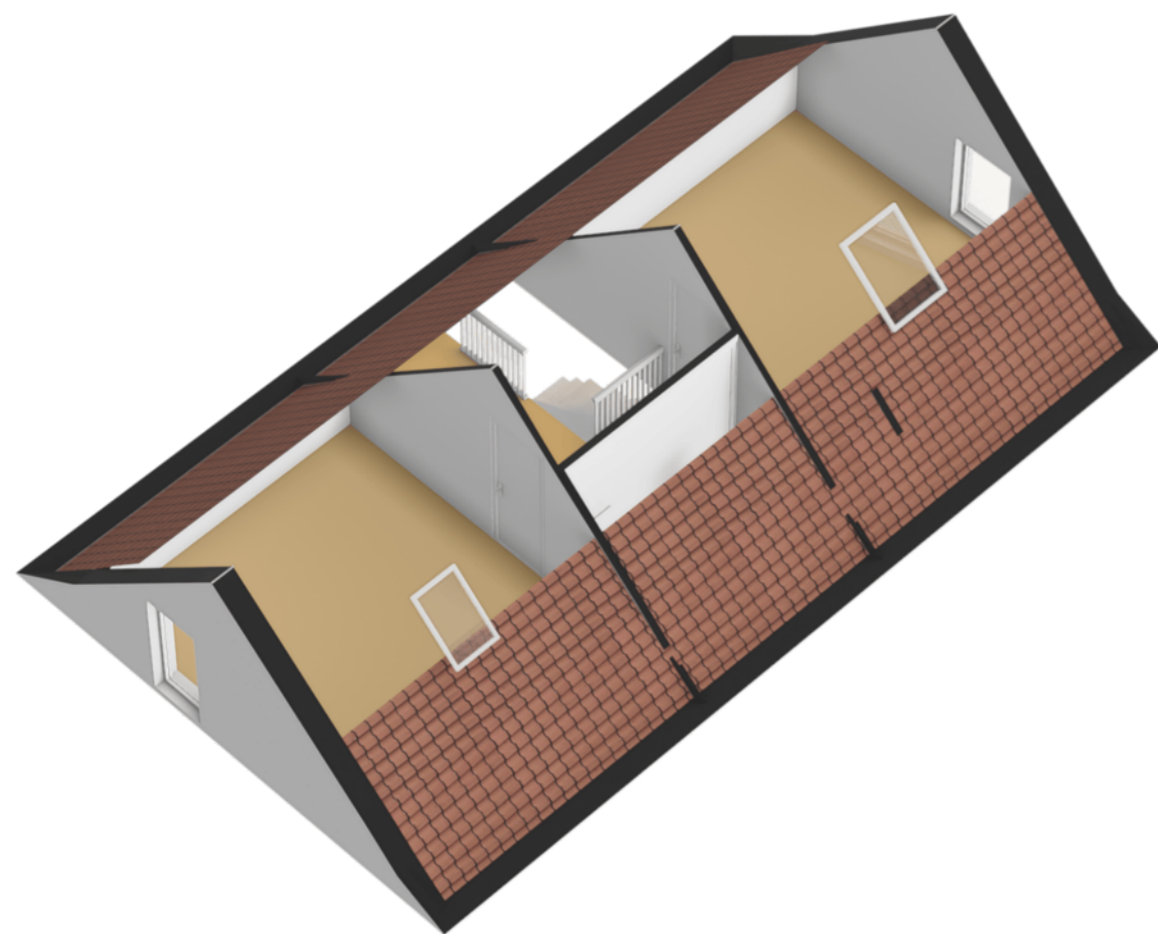


• Plattegrond

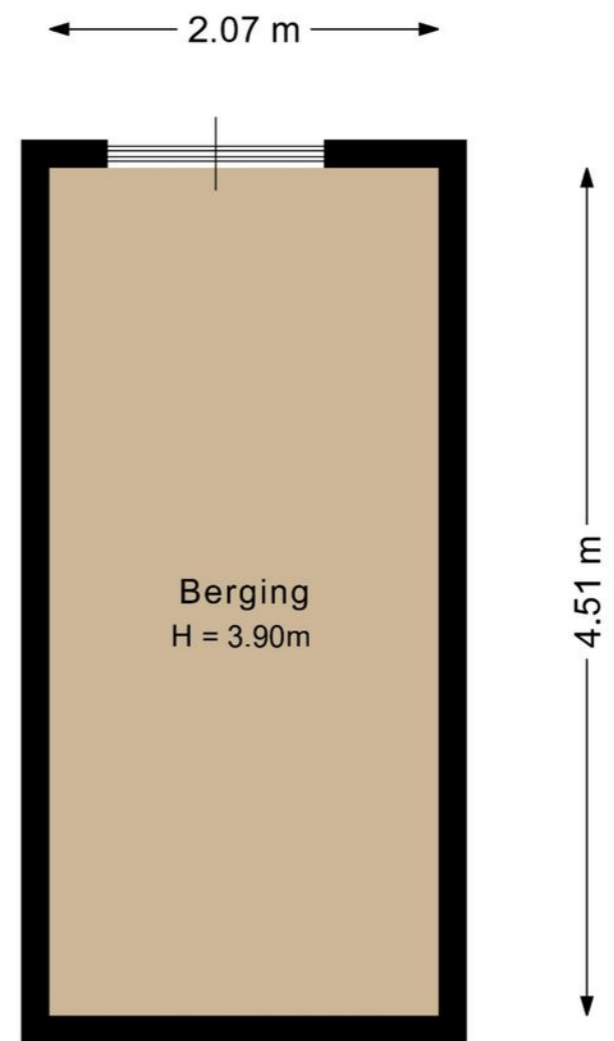


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

• Plattegrond



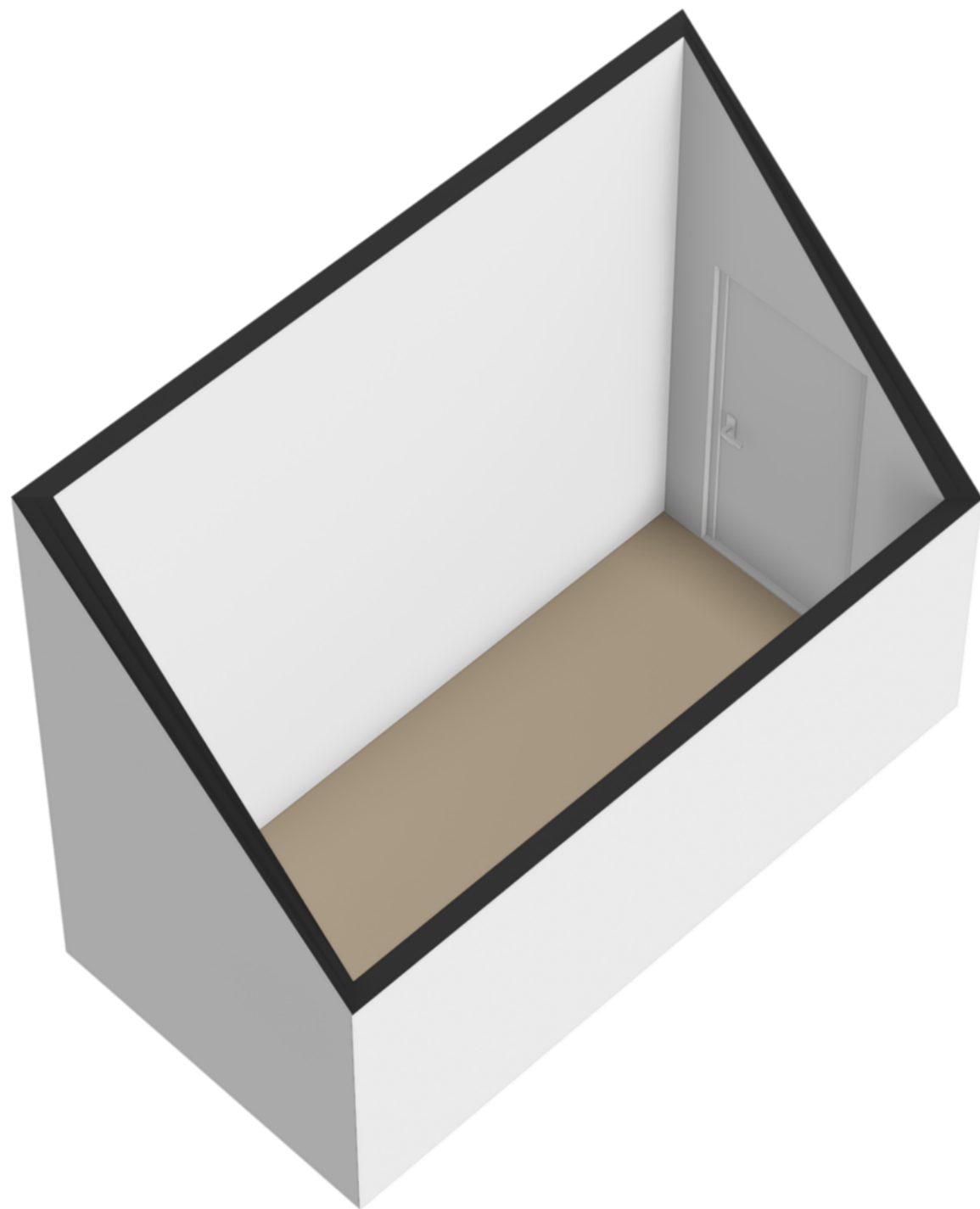
• Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



## • Plattegrond



## • Voorwaarden

### Waarborgsom, bankgarantie

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt standaard in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen de afgesproken periode, normaliter 6-8 weken, een waarborgsom te storten op de bankrekening van de notaris of een bankgarantie te geven aan de notaris. De waarborgsom c.q. bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom.

### Staat van het verkochte

Koper heeft op . . . . . het verkochte van binnen en van buiten kunnen bezichtigen en heeft voldoende informatie gehad om zich een beeld te kunnen vormen over de staat van het verkochte. Koper heeft tot op heden afgezien van nader onderzoek/ heeft een bouwkundige keuring uitgevoerd\* en is zich bewust dat de gerealiseerde koopsom het resultaat is van de onderhandelingen tussen partijen, waarbij onder andere met het bovenstaande rekening is gehouden. De koper is ervan op de hoogte dat er gebreken aanwezig kunnen zijn en dat de koper hier geen aanspraak op kan maken.

### NEN

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Verkopende partij of Ommeland Makelaardij en Assurantiën kunnen op geen enkele wijze, nu of in de toekomst aansprakelijk worden gesteld mocht blijken dat de vermelde maten en oppervlakten op funda en/of op onze website en/of in de brochure niet conform deze NEN-normering zijn.

## • Vragen?

Neem vooral contact met ons op!

TEL. 0598-350700  
ommelandmakelaardij.nl  
info@ommelandmakelaardij.nl

## •Vragenlijst gaswinning

### Aardbevings schade

Heeft u in het verleden bevingsschade gemeld bij NAM of CVW of Tijdelijke Commissie Mijnbouwschade Groningen?

Antwoord: NEE

Is er na die melding een inspecteur geweest om de schade op te nemen?

Antwoord: JA - NEE

Is het bijbehorend rapport / zijn de bijbehorende rapporten aanwezig?

Antwoord: JA - NEE

Is de schade gerepareerd?

Antwoord: JA – NEE - DEELS

Zo ja, is de schade volledig gerepareerd door een bouwbedrijf/aannemer?

Antwoord: JA – NEE - DEELS

Zo nee, is het schadebedrag uitgekeerd?

Antwoord: JA - NEE

Heeft u zelf een gedeelte of het geheel van de schade gerepareerd?

Antwoord: JA – NEE - DEELS

Zijn de reparatienota's beschikbaar?

Antwoord: JA - NEE

Is er nog iets bijzonders te melden over het bovengenoemde proces?

Antwoord: JA – NEE

Toelichting:

Is het schadebedrag overdraagbaar aan koper?

Antwoord: JA - NEE

Toelichting:

Heeft u gebruik gemaakt van de waardevermeerdering (max. €4.000,-) subsidie voor energiebesparende maatregelen?

Antwoord: JA – NEE

En/of

Heeft u gebruik gemaakt van de waardevermeerdering (max. €10.000,-) subsidie voor energiebesparende maatregelen?

Antwoord: NEE

Zo ja, welke maatregelen heeft u genomen en wat is er uitgevoerd?

Antwoord:

### Risicovolle gebouwonderdelen

Zijn er na inspectie van uw woning risicovolle gebouwonderdelen waargenomen (bijvoorbeeld schoorstenen, balkons en/of ornamenten)?

Antwoord: NEE

Zo ja, is er inmiddels een plan van aanpak vastgesteld?

Antwoord: JA – NEE

Zo ja, is er al een uitvoering gegeven aan de werkzaamheden?

Antwoord: JA – NEE

Zo nee, wanneer zal er een uitvoering worden gegeven aan de werkzaamheden?

Antwoord:

### Versterkingsprogramma

Heeft u al een aankondiging gehad dat er een inspectie in het kader van het versterkingsprogramma gaat plaatsvinden?

Antwoord: NEE

Is er al een inspectie geweest?

Antwoord: NEE

Zo ja, op welke datum is de inspectie uitgevoerd?

Antwoord:

Heeft u al een rapport ontvangen n.a.v. de inspectie?

Antwoord: JA – NEE

Zijn er bijzonderheden en/of opmerkingen te melden?

Antwoord: NEE

Toelichting:

Bod succesvol ingediend

Update: deadline verlo

Update: kop

Update

Eerlijk Bieden



Spaarne 17

2011CD

Haarlem

Vraagprijs: € 415.000 K.K.

Welkom op het Biedformulier. Deze woning wordt verkocht via de methode 'Regulier Bieden'. Voor de werking van deze methode en alle spelregels kun je de volgende [webpagina raadplegen](#)

#### Belangrijke documenten

Voordat je gaat bieden, kan je alle belangrijke informatie over de woning terugvinden in de Dataroom. Het is raadzaam om de stukken goed door te nemen als onderdeel van je onderzoeksplicht. Let op: de Dataroom opent in een nieuw tabje.

Bekijk documenten

Jouw contactgegevens

Als onderdeel van de verkoopproce



Hét keurmerk voor makelaars

# Het is tijd voor een Eerlijk Biedproces

Eerlijk Bieden is een volledig onafhankelijk keurmerk voor makelaars dat de consument een 100% eerlijk biedproces garandeert. Dankzij de inzet van slimme bieder software en audits dragen wij bij aan een eerlijk koopproces!

# ONS TEAM

## Ommeland Makelaardij en Assurantiën



### Persoonlijk

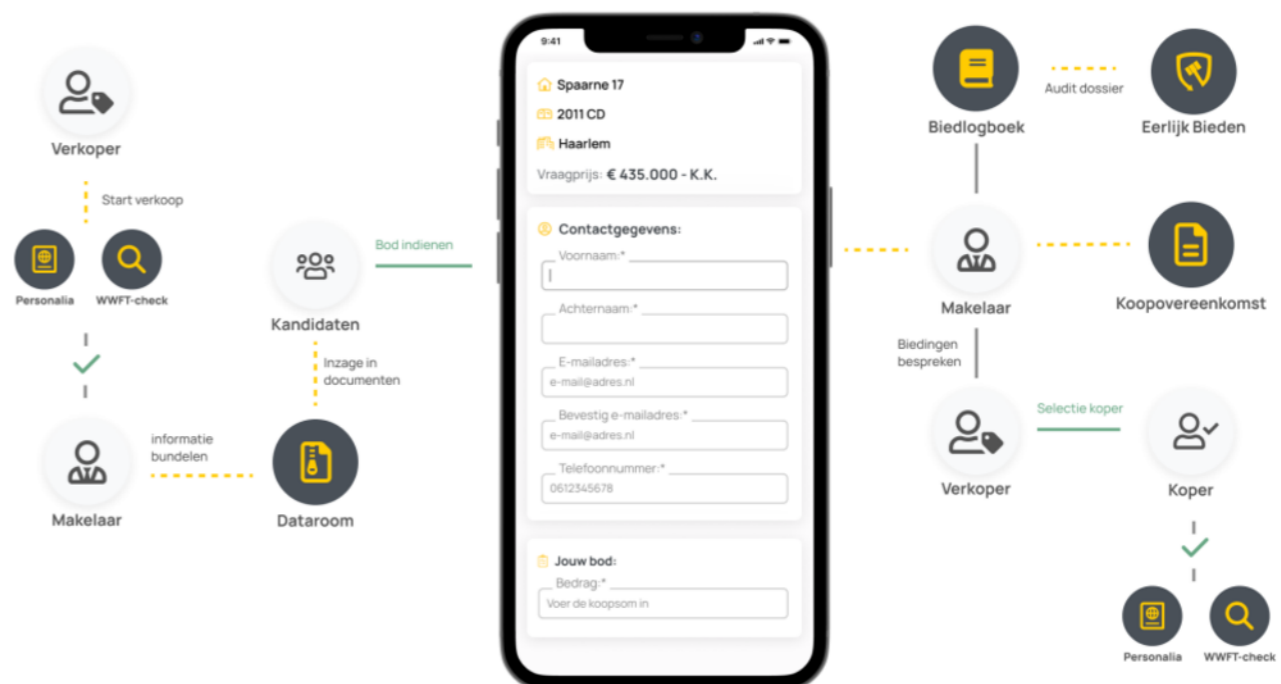
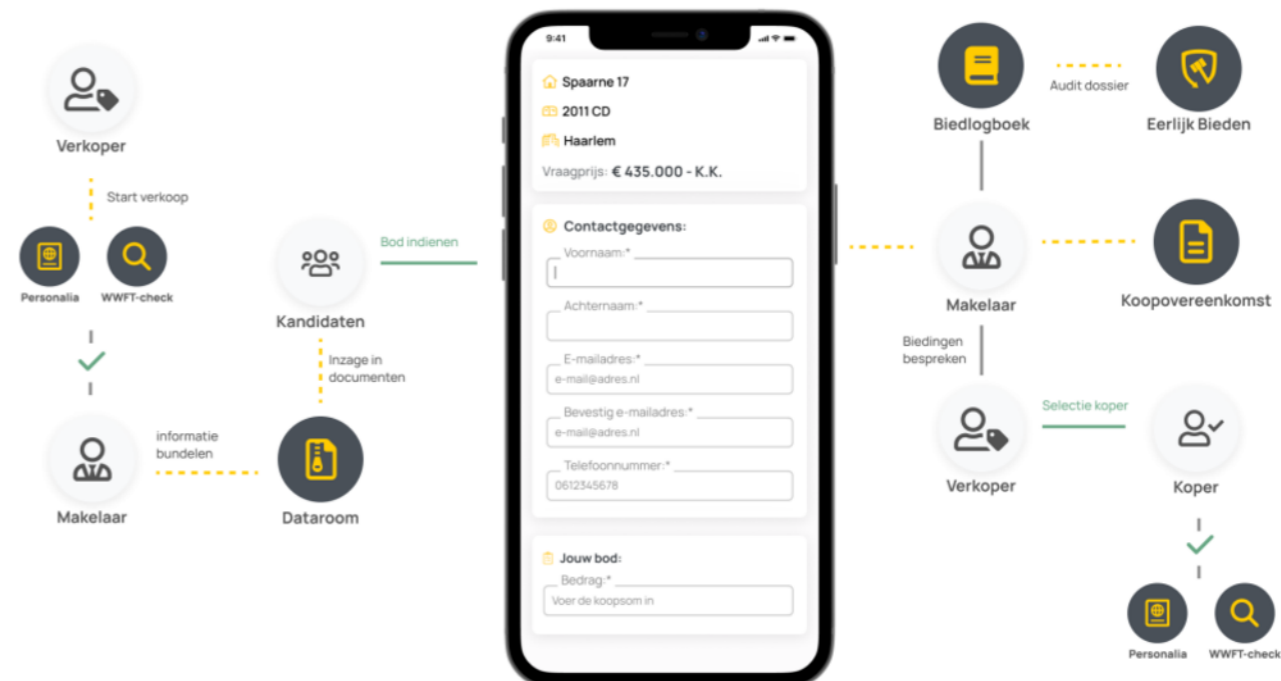
Ommeland Makelaardij en Assurantiën valt op door een energieke, persoonlijke aanpak. Persoonlijk, want we luisteren goed naar wat u als klant graag wilt. Het verkopen van een huis is een hele stap, het is daarom fijn te weten dat u op de persoonlijke aandacht en deskundigheid van Ommeland Makelaardij en Assurantiën kunt rekenen. In ons team wordt jarenlange (verkoop)ervaring gecombineerd met jong enthousiasme.

Wij verzorgen onze diensten vanuit een goed bereikbaar kantoor in de binnenstad van Veendam. Ons team bestaat uit 2 ervaren, jonge enthousiaste makelaars en 4 binnendienst medewerkers. Dit team staat als een huis en loopt een extra metertje voor u als klant.

### Kennis

Al vanaf 1986 houdt Ommeland Makelaardij en Assurantiën ogen en oren wijd open, dat zult u ook merken in de onderhandelingen. Wij weten waarom een huis tien meter verderop in prijs verschilt, wanneer de verkopende makelaar iets achterhoudt of wanneer de zon daadwerkelijk binnen schijnt. Kennis van de huizenmarkt is cruciaal als makelaar en dat hebben wij. Onze makelaars zijn uitstekend geschoold doordat ze regelmatig educaties volgen over woning gerelateerde aspecten.

Wij zijn tevens gecertificeerd makelaar/taxateur.



## • Hoe werkt het bieden op een huis?

### Verkoopmethode

In principe geeft de makelaar altijd vooraf in bijvoorbeeld de verkooptekst, of tijdens bezichtigingen, aan welke verkoopmethode er wordt gehanteerd. In de meeste gevallen is er tegenwoordig sprake van een verkoop via een gesloten inschrijving of een Open Veiling. Dit wil zeggen dat je voor een bepaalde deadline jouw bod kenbaar kan maken aan de makelaar.

Als er geen deadline gehanteerd wordt, dan kunnen we spreken van regulier bieden. Bij deze methode kunnen kandidaten zonder tijdslimiet een bod uitbrengen, waarna deze direct wordt gedeeld met de verkoper en makelaar.

### Onderzoeken van de stukken

Als onderdeel van jouw onderzoeksplicht, moet je voorafgaand aan het bod altijd goed de documentatie van de woning bestuderen. De makelaar geeft deze vrij via de website of in een online Dataroom. Let goed op onderdelen zoals mogelijke erfpacht, punten die naar bovenkomen uit de vragenlijsten van de verkoper en welke spullen erachter blijven in de woning.

### De woning bekijken

Wellicht heb je de foto's al goed bekeken en alle stukken doorgenomen, maar tijdens een bezichtiging zie je wellicht toch nog dingen die jouw bod kunnen beïnvloeden.

### Bepalen van jouw bod

Vervolgens is het goed om te weten wat je wilt gaan bieden. De hoogte van de koopsom is van veel verschillende punten afhankelijk. Heb je een eigen huis dan is het goed om een waardebeoordeling daarvoor op te vragen als uitgangspunt van jouw bod. Heb je nog geen koopwoning dan begint het bij de hoogte van een hypotheek, of eventueel een NHG-hypotheek.

### Dien jouw bod in

Door de invoering van het Biedlogboek dien je tegenwoordig jouw bod digitaal kenbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld via het online biedformulier van Eerlijk Bieden.

### Wat moet er staan in jouw bod?

Je hebt goed je huiswerk gedaan van tevoren en wilt gaan bieden op een woning. Het is van belang dat jij alle punten benoemd die van belang kunnen zijn voor een verkoper om jouw bod in overweging te nemen. Hieronder is een voorbeeld van de punten die je in jouw bod kan meenemen.

### De gegevens van de koper(s)

Geef altijd jouw contactgegevens op en eventueel die van je partner. Denk hierbij aan de namen, telefoonnummers en het e-mailadres. Op deze manier kan de makelaar contact met je opnemen in het geval van vragen.

### De koopsom

De koopsom is eigenlijk niets anders dan het bedrag dat jij bereid bent te betalen voor de woning. Let hierbij op of er 'kosten koper' of 'vrij op naam' wordt gehanteerd.

### Ontbindende voorwaarden

Ontbindende voorwaarden zijn er om jou als kandidaat-koper te beschermen. Als je gebruik wilt maken van ontbindende voorwaarden moet je deze bij het uitbrengen van je bieding al vooraf benoemen. De meest voorkomende voorbehouden zijn een 'financieel voorbehoud', 'bouwtechnische keuring' en of 'verkoop eigen woning'.

Het is verstandig om de voorwaarden goed te specificeren. Neem je bijvoorbeeld een financieel voorbehoud op, benoem dan voor welk bedrag en hoe lang je dit voorbehoud wilt opnemen. Hierdoor kan de verkoper uiteindelijk beter alle kandidaten vergelijken.

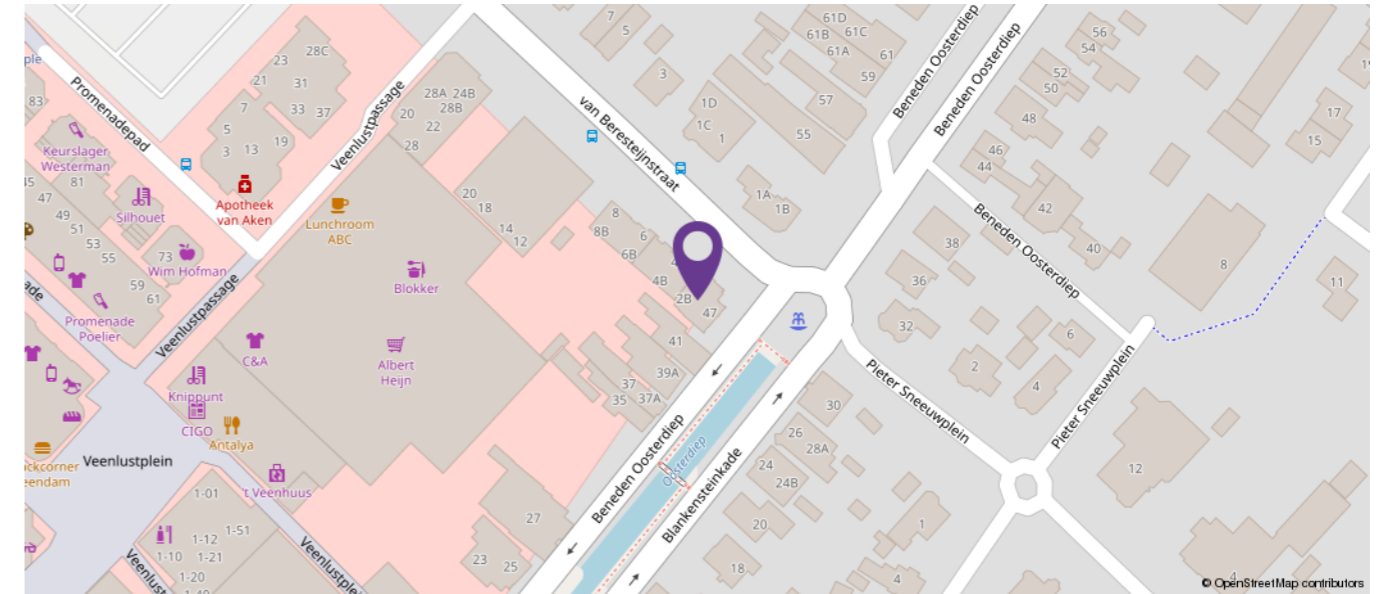
Wanneer je de ontbindende voorwaarden niet (goed) opgeeft en het wordt niet opgenomen in de koopovereenkomst, riskeer je mogelijk een boete van 10% van de koopsom wanneer de koop ontbonden moet worden. Laat je daarom vooraf altijd goed informeren door een aankoopmakelaar of een financieel adviseur.

### Voorkeur van de oplevering

Voor de verkoper is het van belang om te weten wanneer jij zou willen intrekken in de woning. In de meeste gevallen zijn de wensen van de verkopers al doorgegeven door de makelaar. Het is goed om ook jouw voorkeuren op te geven en deze zoveel mogelijk overeen te laten komen. Je kunt je voorstellen dat verkopers misschien niet een jaar willen wachten op de overdracht waardoor ze bij de aankoop van een andere woning dubbele kosten moeten maken.

### Motivatie

Tenslotte wordt het recht van gunning steeds belangrijker voor verkopers. Het kan daarom in je voordeel werken om een bericht achter te laten aan de verkopers.



 **Ommeland**  
Makelaardij en Assurantiën

## • Vragen?

Neem vooral contact met ons op!

TEL. 0598-350700  
ommelandmakelaardij.nl  
info@ommelandmakelaardij.nl

**Ommeland**  
Makelaardij en Assurantiën

Van Beresteijnstraat 2  
9641 AB Veendam

0598 - 35 07 00  
www.ommelandmakelaardij.nl  
info@ommelandmakelaardij.nl

