

te koop



Nijlânsdyk 165 d

Leeuwarden

ABO  **Peter de Vries**
makelaars

Vraagprijs € 195.000 k.k.

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

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
72 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
0 m²

INHOUD
232 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
3

BOUWJAAR
1963

ENERGIELABEL
F





Omschrijving

Wonen met uitzicht, licht en vrijheid – dat is precies wat dit appartement aan de Nijlânsdyk 165D in Leeuwarden zo aantrekkelijk maakt.

Gelegen op de vierde woonlaag, dus nét dat beetje hoger, geniet je hier dagelijks van een vrij en weids uitzicht. Binnen valt direct de prettige ruimte en het licht op. De woonkamer ligt aan de waterzijde en heeft vrij uitzicht over het Van Harinxmakanaal. Aansluitend aan één van de slaapkamers ligt het balkon op het zuidwesten, een fijne plek waar je rustig zit en optimaal profiteert van de ligging aan het water.

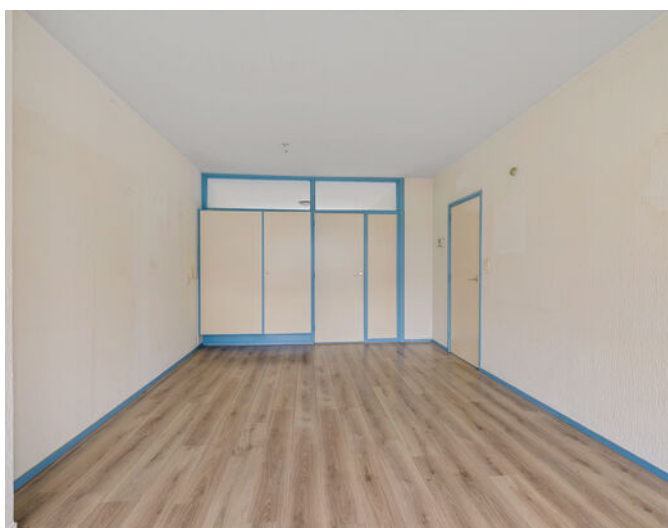
De woning beschikt over drie slaapkamers, wat het geheel praktisch en flexibel maakt. Of je nu een extra kamer zoekt voor kinderen, werken, logees of hobby, het kan hier allemaal.

De keuken is netjes en functioneel ingericht. De badkamer en het toilet zijn netjes en vormen een prima basis voor wie het graag naar eigen smaak wil moderniseren. Het appartement is over het geheel genomen goed bewoonbaar, maar biedt tegelijkertijd duidelijke kansen om er iets eigens en eigentijds van te maken.

Wat ook prettig is, is de maatvoering. Met een gebruiksoppervlakte wonen van circa 72 m² is er sprake van een comfortabel en overzichtelijk geheel. Daarnaast beschikt het appartement over een externe berging, ideaal voor extra opslag of fietsen.

De ligging in Nijlân maakt het plaatje compleet. Dit is een groene en ruim opgezette wijk aan de zuidwestkant van Leeuwarden, direct aan het Van Harinxmakanaal. In de directe omgeving vind je winkels, scholen en sportvoorzieningen, terwijl ook het stadscentrum op korte fietsafstand ligt. Via de uitvalswegen ben je bovendien snel onderweg richting Heerenveen, Drachten of de A31.

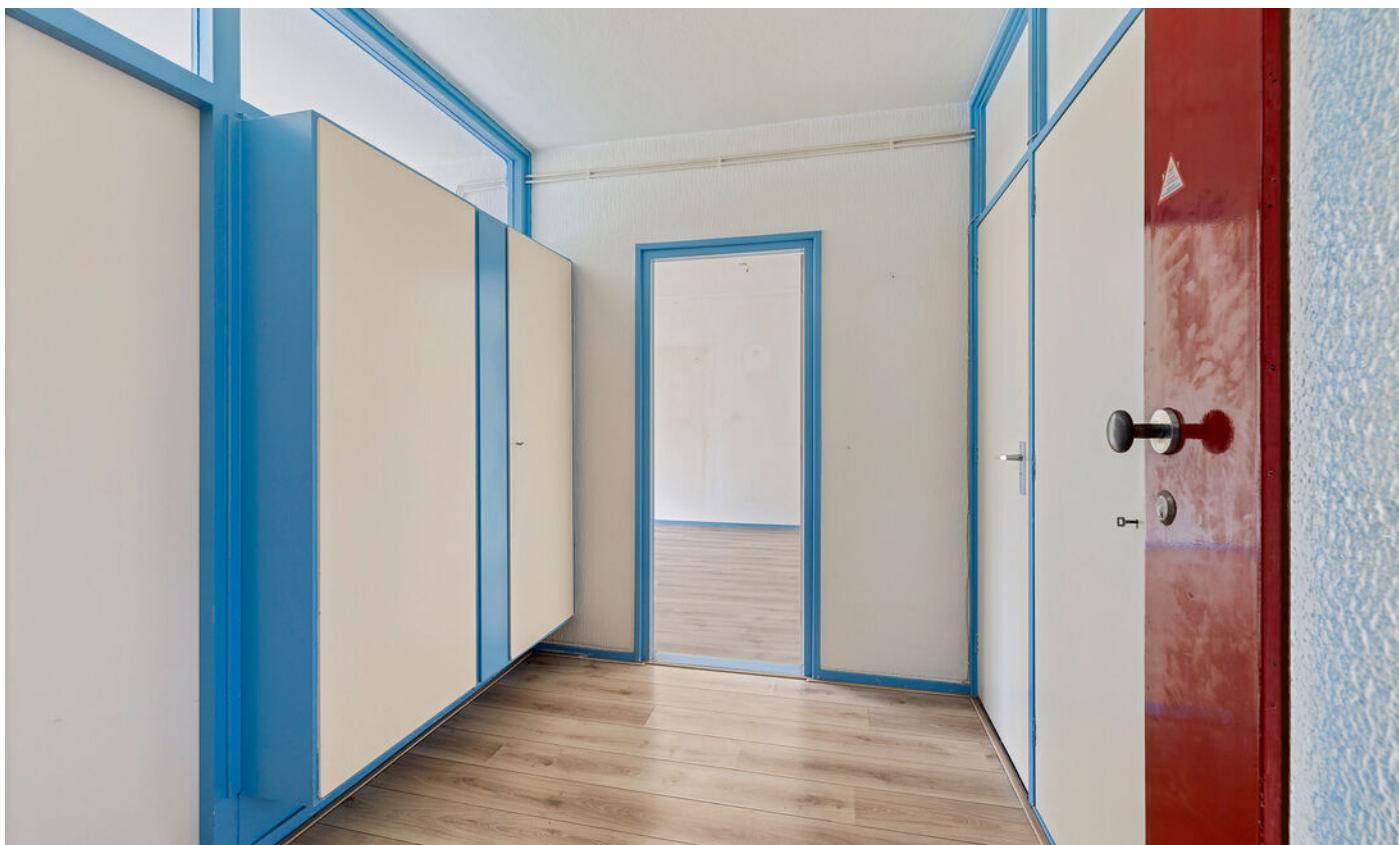
Kort samengevat: een licht en ruim appartement op een mooie hoogte, met vrij uitzicht over het water en volop mogelijkheden om het geheel naar eigen wens te moderniseren. Een plek waar je iedere dag thuiskomt met uitzicht.





















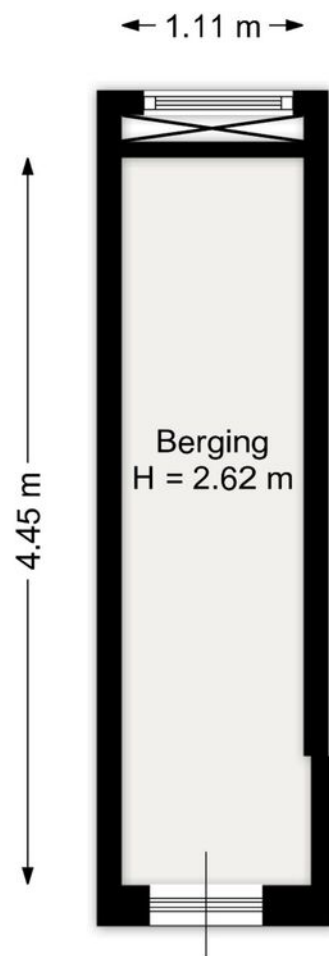




Plattegrond



Plattegrond berging



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


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

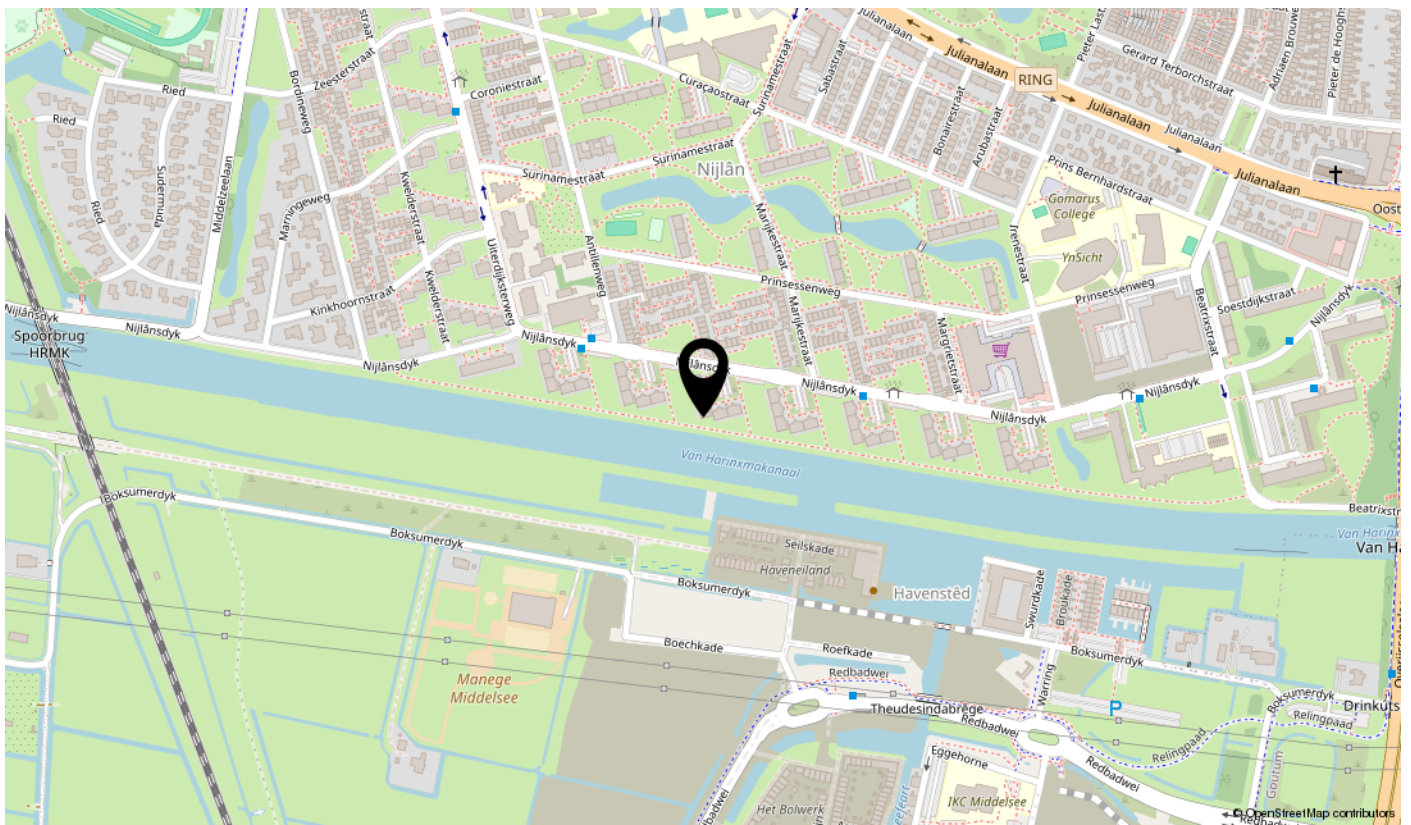
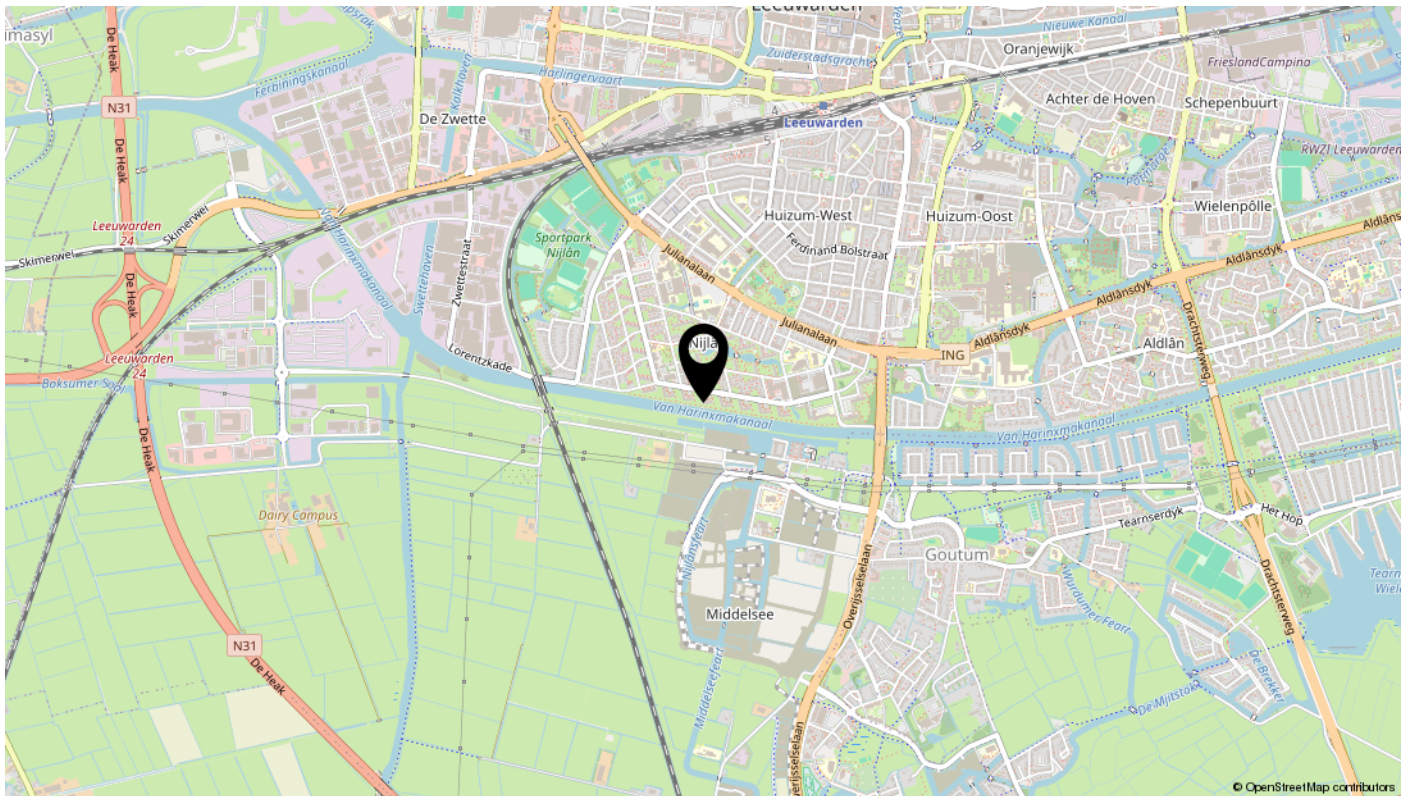
Uw referentie: nijlans



0 10 20 30 40 50m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <table border="0"> <tr> <td>Kadastrale gemeente</td> <td>Huizum</td> </tr> <tr> <td>Sectie</td> <td>E</td> </tr> <tr> <td>Perceel</td> <td>1152</td> </tr> </table> <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>	Kadastrale gemeente	Huizum	Sectie	E	Perceel	1152	
Kadastrale gemeente	Huizum							
Sectie	E							
Perceel	1152							

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				
-				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 ophangstelsysteem				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!

nijlansdyk165.d.nl



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!

interesse

in deze mooie woning?



ABO  Peter de Vries
makelaars