

WONING TE KOOP

Beemdgras 36
Leeuwarden

Vraagprijs
€ 595.000 k.k.



KENMERKEN

Woonoppervlakte
ca. 211 m²

Inhoud
ca. 880 m³

Perceeloppervlakte
ca. 472 m²

Energielabel
C



BEEMDGRAS 36

Aan het Van Harinxmakanaal staat deze bijzondere, onder architectuur van Abe Bonnema gebouwde levensloopbestendige woning (1975). De woning kenmerkt zich door strakke lijnen, vierkante vormen en een prachtige lichtinval. Dankzij de situering, met de leefruimtes gericht op de achterzijde, geniet je hier van optimale privacy, terwijl de straatzijde uitsluitend wordt gebruikt door bestemmingsverkeer. Rust en ruimte staan hier centraal terwijl je op korte afstand bent van het stadscentrum.

De woning beschikt over twee slaapkamers op de begane grond, dit maakt de woning geschikt voor gelijkvloers/levensbestendig wonen of voor een kantoor/praktijkruimte aan huis.

De woning is door de jaren heen goed onderhouden en recent op diverse punten verduurzaamd. Zo is er onder andere dak-, bodem- en spouwmuurisolatie aangebracht, is de woning voorzien van HR++-beglazing en zijn er zonnepanelen geplaatst.

De fraai aangelegde achtertuin is maar liefst 23 meter diep en ligt direct aan het Van Harinxmakanaal. Hier geniet je het hele jaar door van een levendig uitzicht over het water. De tuin biedt meerdere terrassen, groene borders en veel privacy. Daarnaast beschikt de woning over een beschutte patio/binnentuin, die zorgt voor extra lichtinval en een heerlijke plek om uit de wind te zitten.

Indeling

Begane grond

Via de entree aan de voorzijde kom je in een ruime en lichte hal met garderoberuimte, meterkast en inbouwkast. Vanuit hier betreed je de open leefruimte met patio, die zorgt voor een bijzondere lichtbeleving. Aansluitend bevindt zich de royale woonkamer met brede schuifpui (voorzien van knikarm-zonnescherm) en prachtig zicht op de achtertuin en het kanaal. Vanuit de woonkamer is er toegang tot een ruime slaapkamer met grote raampartij en een deur naar de tuin.

Deze slaapkamer beschikt over een luxe en-suite badkamer met ligbad, douche, wastafelmeubel en toilet.

De open leefruimte geeft tevens toegang tot de hoekkeuken, die is uitgerust met diverse inbouwapparatuur waaronder een vaatwasser, keramische kookplaat, koelkast en combi-oven. Een lichtkoepel zorgt hier voor extra daglicht. Aangrenzend bevindt zich de eetkamer met zicht op de binnentuin.

De begane grond is afgewerkt met een luxe marmeren vloer en wordt verwarmd middels convectorsputten.

Via een tussenhal met wastafel bereik je het toilet, een tweede slaapkamer en de bijkeuken. In de bijkeuken bevinden zich de witgoedaansluitingen en is er toegang tot de kelder (voorzien van waterontharder), de technische ruimte (met CV-installatie en omvormer), de voortuin en de inpandige garage. De ruime garage beschikt over een betonnen vloer en een elektrische sectionaaldeur.

Eerste verdieping

Via de wenteltrap bereik je de lichte overloop die dankzij grote raampartijen een prettige sfeer heeft. De trapopgang is afsluitbaar met een glazen schuifdeur. Aan de achterzijde bevindt zich een royale slaapkamer met prachtig uitzicht over het kanaal. Aan de voorzijde ligt de vierde slaapkamer met een grote kastenwand. De badkamer is voorzien van een douche, wastafelmeubel en toilet. Daarnaast is er een praktische berging aanwezig.

BEEMDGRAS 36

Buiten

De achtertuin is fraai aangelegd met diverse terrassen, borders en een gazon. Met een diepte van 23 meter en gunstige ligging op het zuidwesten en aan het kanaal is er optimaal zon en privacy. De oeverstrook is in eigendom van de Provincie Fryslân, zij verzorgen hiervan ook het onderhoud. De tuin aan de voorzijde is voorzien van sierbestrating, groene borders en een pergola, dit zorgt voor een representatieve entree van de woning.

Bijzonderheden

- unieke locatie, dicht bij de stad, rust en vrij uitzicht over het kanaal;
- diepe zonnige tuin;
- geschakeld/verspringend waardoor veel privacy;
- onder architectuur van A. Bonnema gebouwd;
- grote raampartijen en binnentuin/patio, veel daglicht;
- levensloopbestendig, gelijkvloers wonen of werken aan huis;
- vier slaapkamers (waarvan twee op begane grond).

Verduurzaming

- waterontharder 2022;
- zonnepanelen 12 x 370 Wp en Solaredge SE400 omvormer 2020;
- HR+ en HR++-beglazing o.a. in 2020;
- spouwmuurisolatie Thermoparels 2020;
- bitumen en 10cm PIR-dakisolatie 2021
- CV-installatie Remeha Tzerra Ace 2020
- energielabel C (aangemeten in 2018 voor verduurzamingen).

Locatie

De wijk Aldlan staat bekend om haar groene karakter, ruime opzet en ligging ten zuiden van de stad. Je woont hier rustig en ruim met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik en in een kindvriendelijke omgeving. De dagelijkse voorziening zijn dichtbij zoals het winkelcentrum met twee supermarkten, basisschool, een huisartsenpraktijk en wijkgebouw. Het centrum van Leeuwarden is bovendien op korte fietsafstand of per bus te bereiken. In de directe nabijheid van de woning zijn meerdere bushaltes. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen ben je ook zo in Heerenveen, Sneek, Dokkum of Drachten.









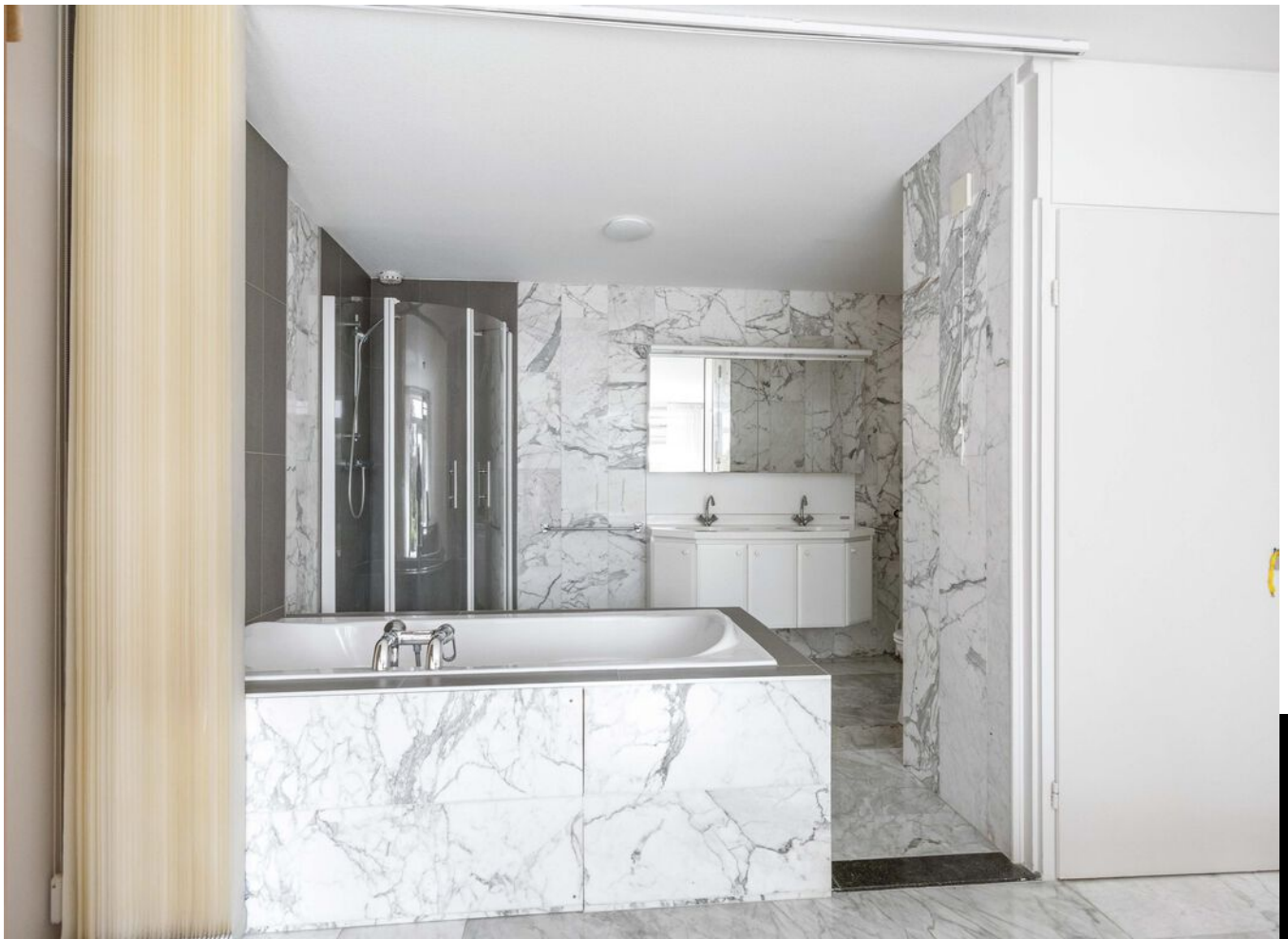






























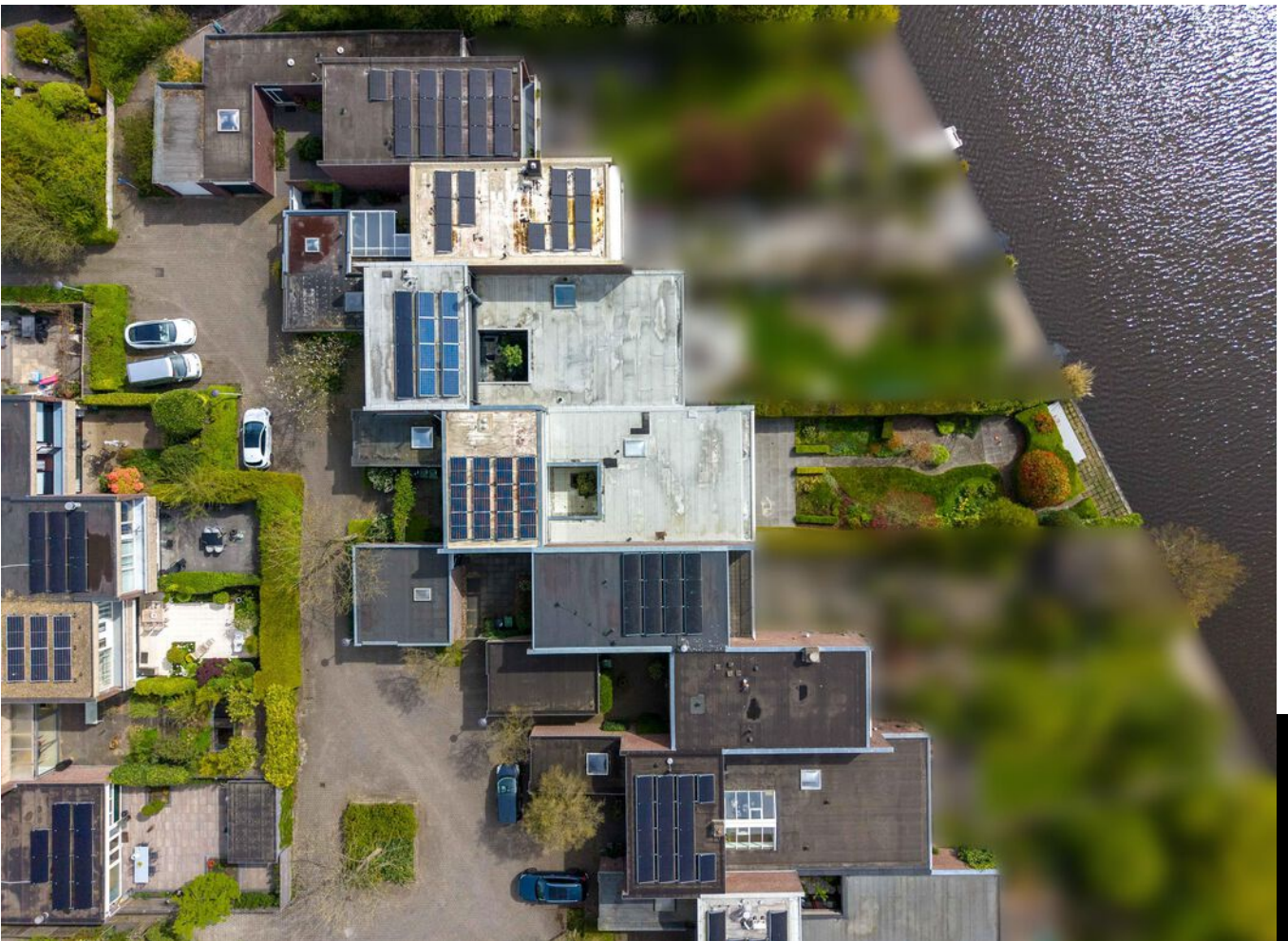
















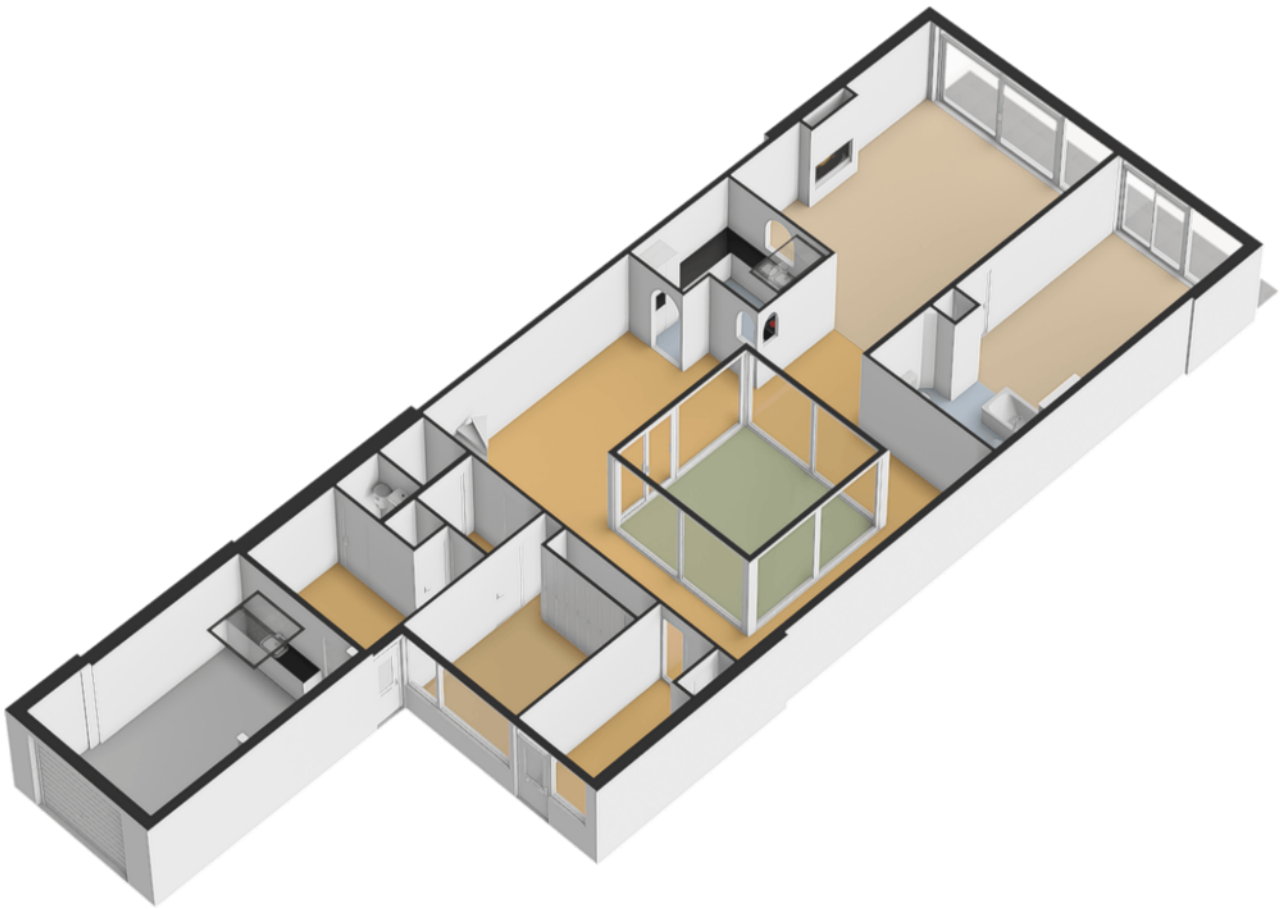
BEGANE GROND

Beemdgras 36
Leeuwarden
Begane grond



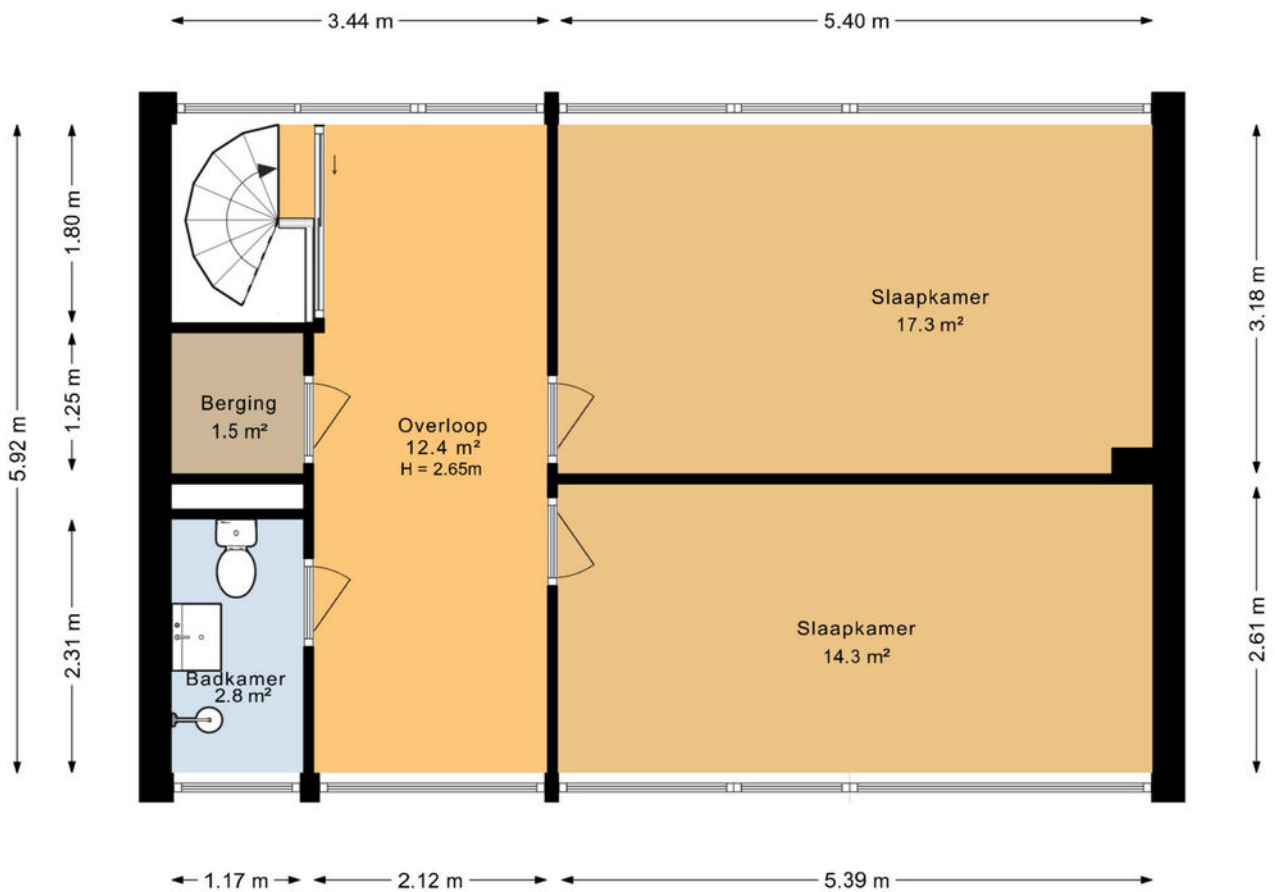
Deze plattegrond is opgesteld door SR Media.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

BEGANE GROND 3D



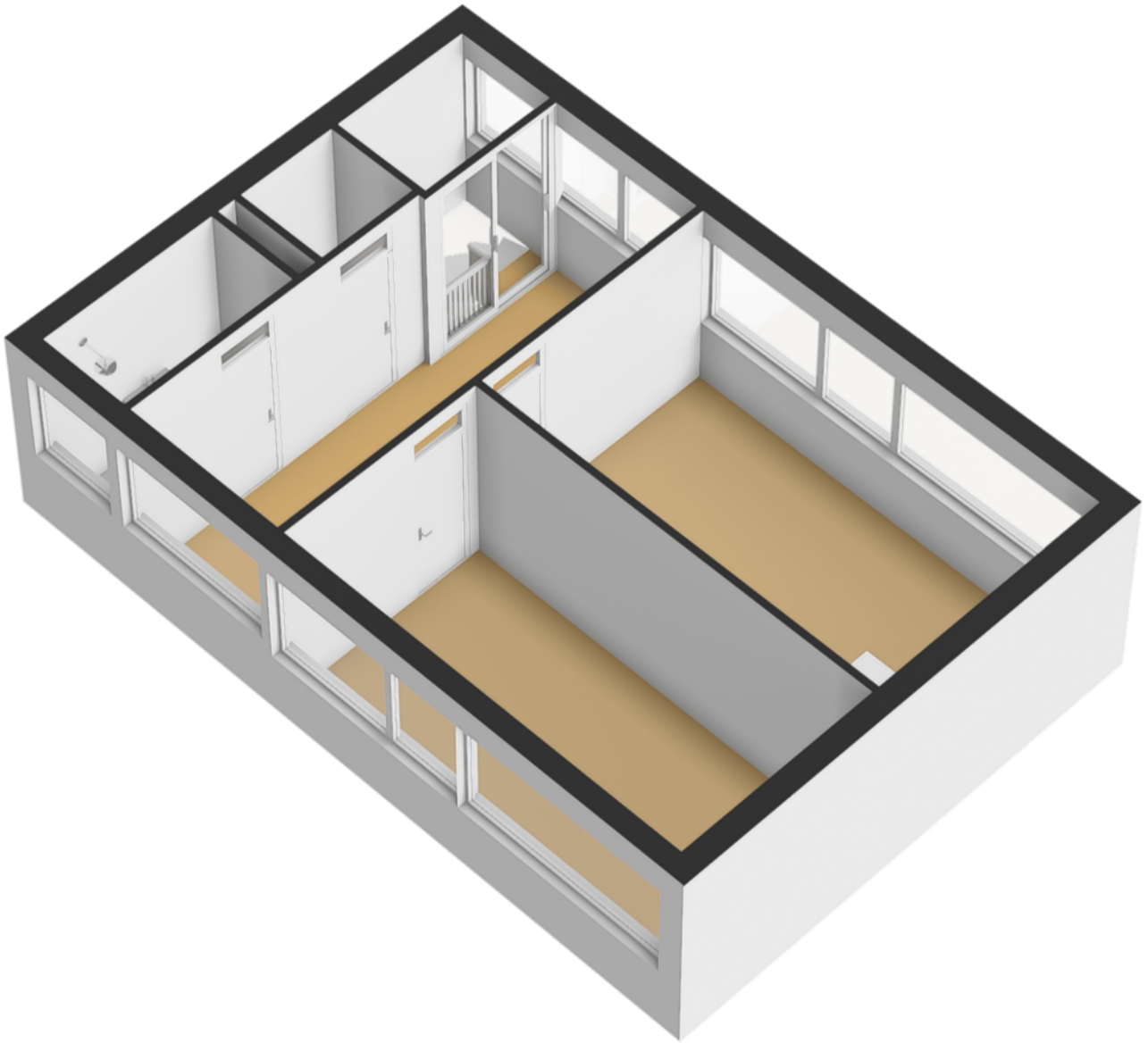
EERSTE VERDIEPING

Beemdgras 36
Leeuwarden
Eerste verdieping

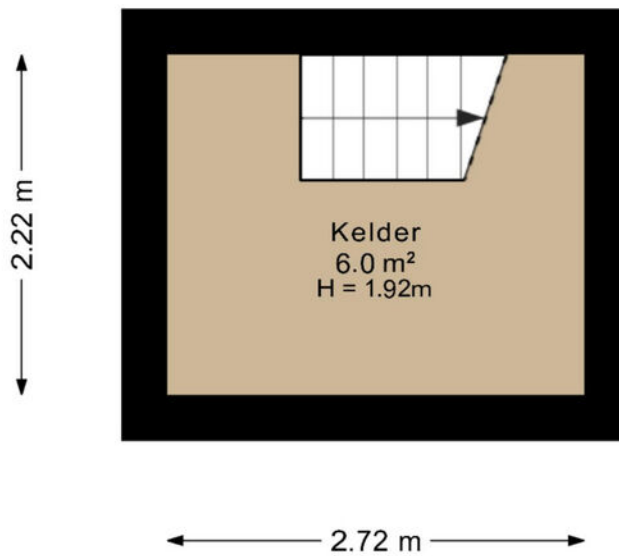


Deze plattegrond is opgesteld door SR Media.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

EERSTE VERDIEPING 3D



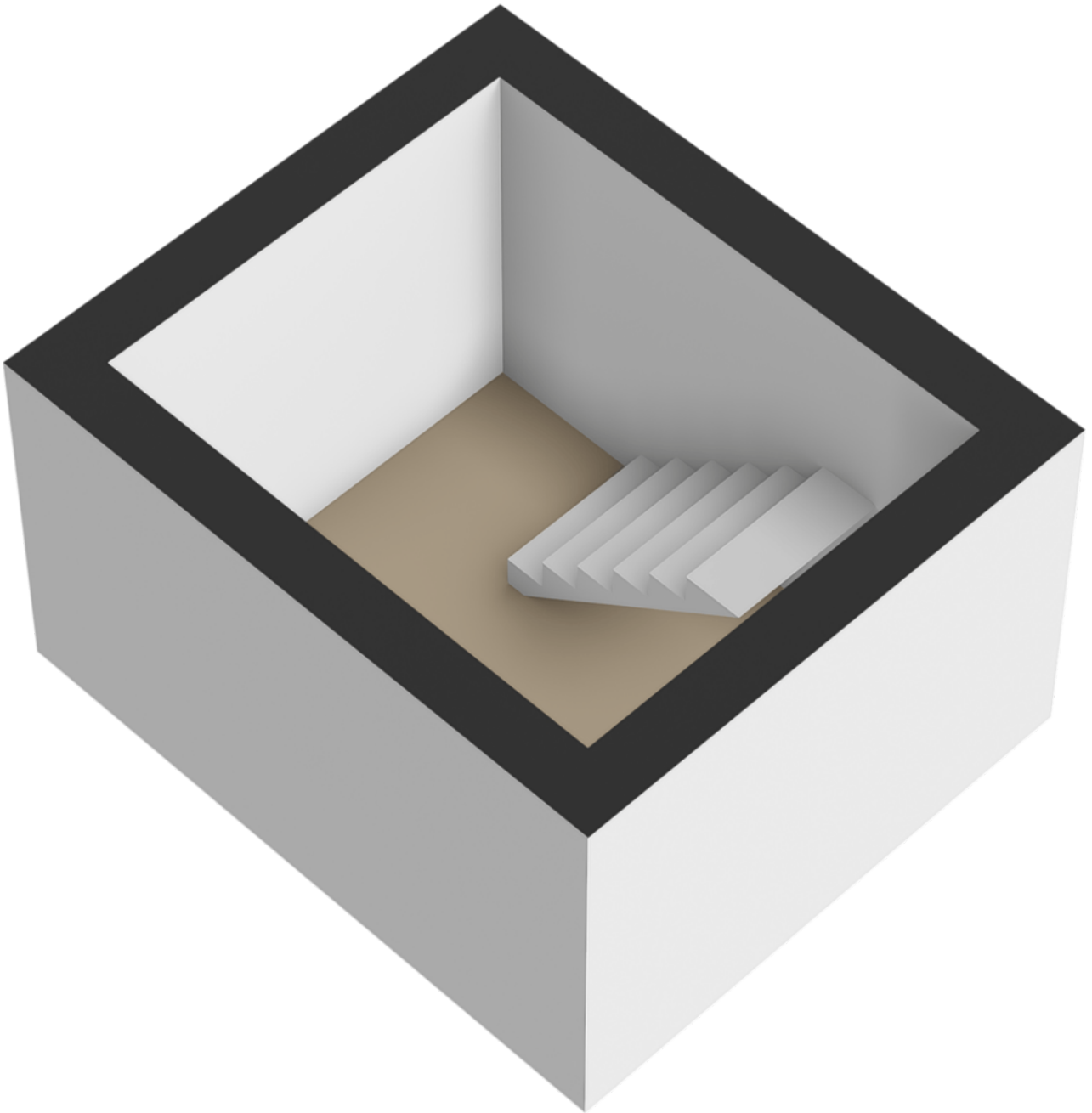
Beemdgras 36
Leeuwarden
Kelder



Deze plattegrond is opgesteld door SR Media.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.



KELDER 3D




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



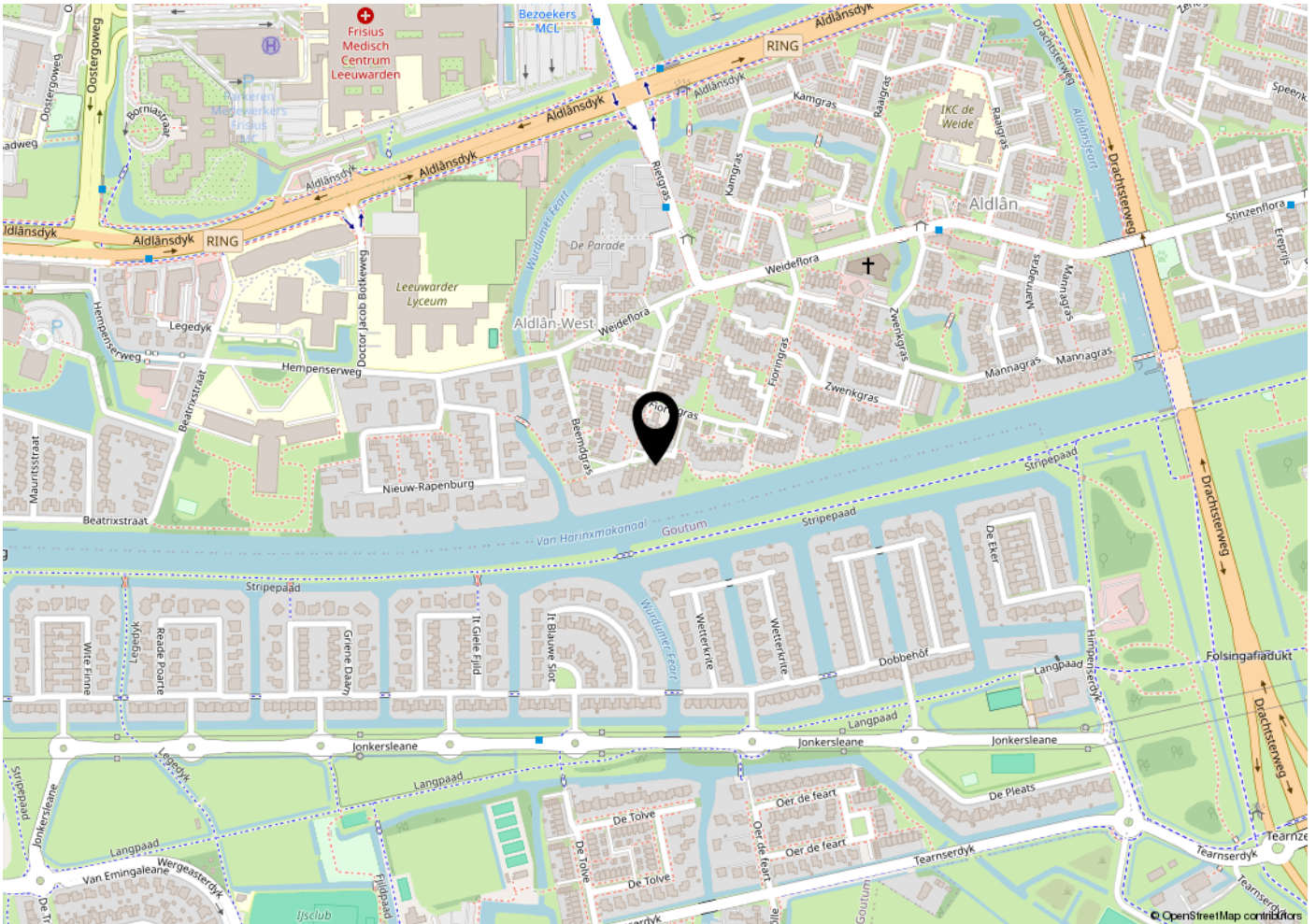
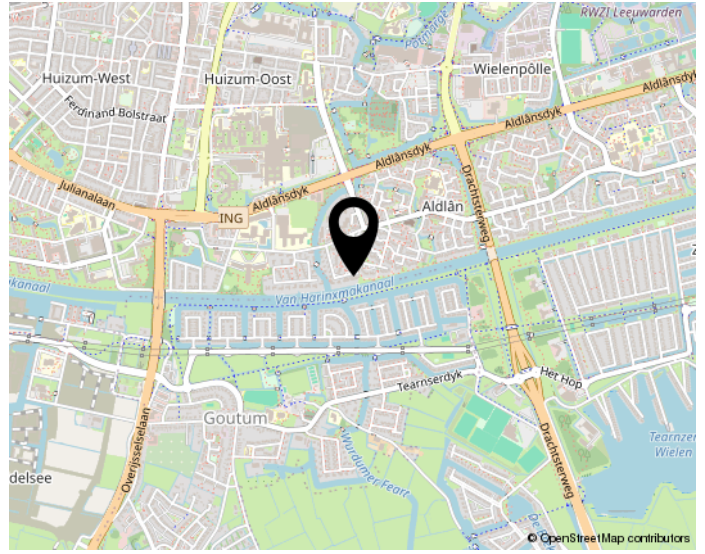
0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Huizum</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 1226</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 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



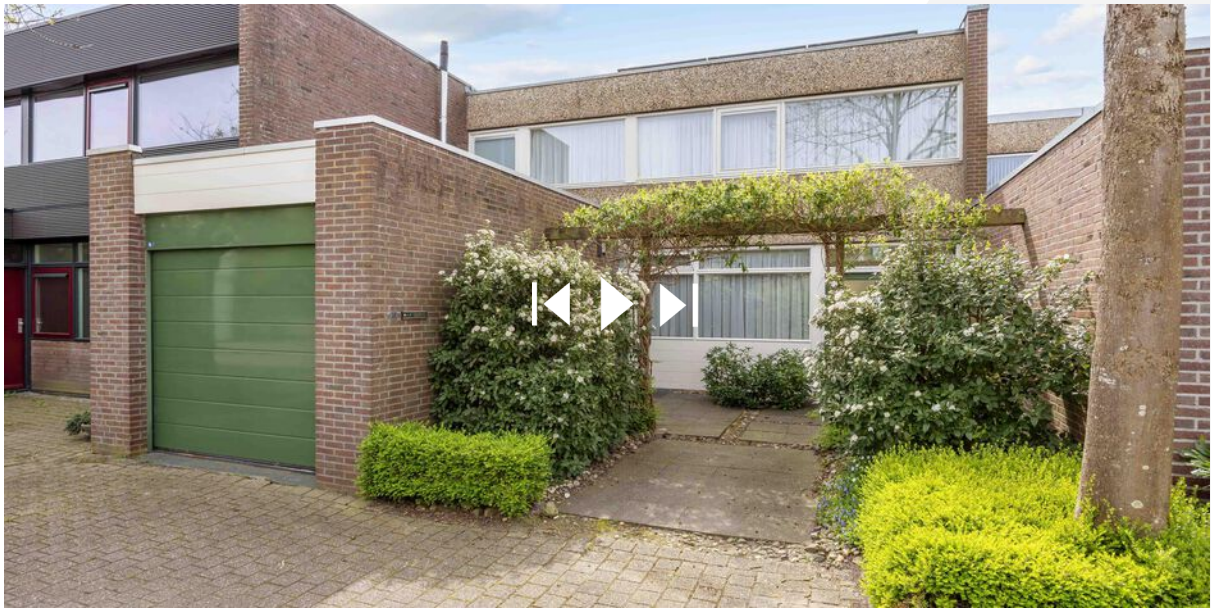
Woon jij straks in deze omgeving?

BEKIJK DEZE WONING OP ONZE WEBSITE

WWW.WESTERHOFMAKELAARDIJ.NL

WESTERHOF
MAKELAARDIJ

Beemdgras 36, Leeuwarden



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

INTERESSE? NEEM CONTACT OP MET ONS KANTOOR

