

Makelaardij

**LAURENS  
BEIMERS.**

058 216 05 05

[makelaardij@laurensbeimers.nl](mailto:makelaardij@laurensbeimers.nl)

[www.laurensbeimers.nl](http://www.laurensbeimers.nl)



**PIER THOMASSTRITTE 2**

**WYTGAARD**

# Kenmerken



## WOONOPPERVLAKTE

91 m<sup>2</sup>

## PERCEELOPPERVLAKTE

224 m<sup>2</sup>

## INHOUD

377 m<sup>3</sup>

## TYPE WONING

2-onder-1-kapwoning

## BOUWJAAR

2022

## ISOLATIE

volledig geïsoleerd

## AANTAL KAMERS

3

## VERWARMING

vloerverwarming gedeeltelijk

## AANTAL SLAAPKAMERS

2

## ENERGIELABEL

A+++

# Omschrijving

Wonen in een moderne, energiezuinige woning met comfort én uitstraling! Aan de Pier Thomasstrjitte in Wytgaard staat deze prachtige 2-onder-1-kapwoning in karakteristieke Zweedse bouwstijl, opgeleverd in 2023 en tot in de puntjes verzorgd. Met een woonoppervlakte van circa 91 m<sup>2</sup>, gelegen op een perceel van 224 m<sup>2</sup> eigen grond, biedt deze woning een ideale combinatie van ruimte, duurzaamheid en wooncomfort.

De woning is volledig toekomstbestendig en voorzien van alle denkbare duurzaamheidsvoorzieningen. Zo beschikt de woning over HR+++ beglazing, een warmtepomp, een WTW-installatie en vloerverwarming op de gehele begane grond. In combinatie met de uitstekende isolatie en de aanwezige zonnepanelen zorgt dit voor een optimaal wooncomfort én lage energielasten (energielabel A+++).

Bij binnenkomst ervaart u direct de moderne en verzorgde afwerking. De ruime hal geeft u toegang tot het moderne toilet met fonteintje, de trapopgang, de praktische trapkast met warmtepompopstelling, de meterkast en via de stijlvolle glazen deur bereikt u de woonkamer. De lichte woonkamer is een heerlijke leefruimte en staat via openslaande deuren in directe verbinding met de zonnige achtertuin. De sfeervolle visgraatvloer geeft het geheel een luxe uitstraling. De moderne open keuken (2024) sluit mooi aan op de woonkamer en is voorzien van diverse inbouwapparatuur en volop werk- en bergruimte.

Op de verdieping bevinden zich, mede dankzij de dakkapel, twee verrassend ruime slaapkamers met een prettige lichtinval. De moderne badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet, waarbij het dakraam zorgt voor extra natuurlijk daglicht. Daarnaast beschikt de verdieping over een praktische bergruimte met de opstelling van de WTW-installatie en de aansluitingen voor het witgoed. Via een vlizotrap bereikt u de praktische vliering, ideaal voor extra bergruimte.

Buiten beschikt u over een royale achtertuin op het zuiden, waar u de hele dag kunt genieten van de zon. De tuin biedt volop mogelijkheden voor het creëren van meerdere terrassen, een speelplek of een sfeervolle buitenruimte. Daarnaast is er een vrijstaande houten berging aanwezig, ideaal voor extra opslag of het stallen van fietsen. Openbaar parkeren is mogelijk direct voor de deur.

Wytgaard is een geliefd en rustig dorp onder de rook van Leeuwarden. U woont hier in een groene en waterrijke omgeving met een dorps karakter, terwijl de stadse voorzieningen binnen enkele minuten bereikbaar zijn. De combinatie van rust, ruimte en een goede bereikbaarheid maakt dit een ideale woonlocatie voor wie comfortabel en ontspannen wil wonen.

# Omschrijving

Indeling o.a.:

Begane grond:

- nette entree/hal met meterkast, trapopgang en modern toilet voorzien van fonteintje
- praktische trapkast met warmtepompstelling en extra bergruimte
- sfeervolle woonkamer met opslaande deuren richting de zonnige achtertuin (ca. 25 m<sup>2</sup>)
- moderne open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur (ca. 13 m<sup>2</sup>)

1e verdieping:

- ruime overloop
- eerste ruime slaapkamer met dakkapel aan achterzijde (ca. 10 m<sup>2</sup>)
- tweede ruime slaapkamer met dakkapel aan achterzijde (ca. 13 m<sup>2</sup>)
- moderne badkamer voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en tweede toilet
- praktische bergruimte met de WTW-installatie en witgoedaansluitingen

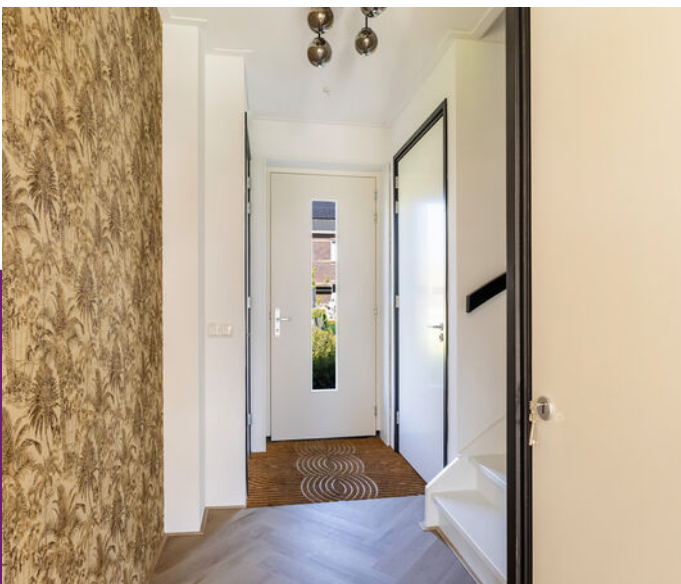
Vliering:

- praktische bergvliering te bereiken via vlizotrap
- extra bergruimte

Algemeen:

- bouwjaar 2022 (opgeleverd in 2023)
- woonoppervlak 91 m<sup>2</sup>
- perceeloppervlak: 224 m<sup>2</sup> eigen grond
- royale achtertuin gelegen op het zuiden
- vrijstaande houten berging (ca. 6 m<sup>2</sup>)
- uitstekende isolatie en moderne installaties
- energielabel A+++ (geldig t/m 125-10-2033)
- 3 zonnepanelen (2023, eigendom)
- capaciteit per paneel: 330 Wp
- warmtepomp-installatie
- gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming







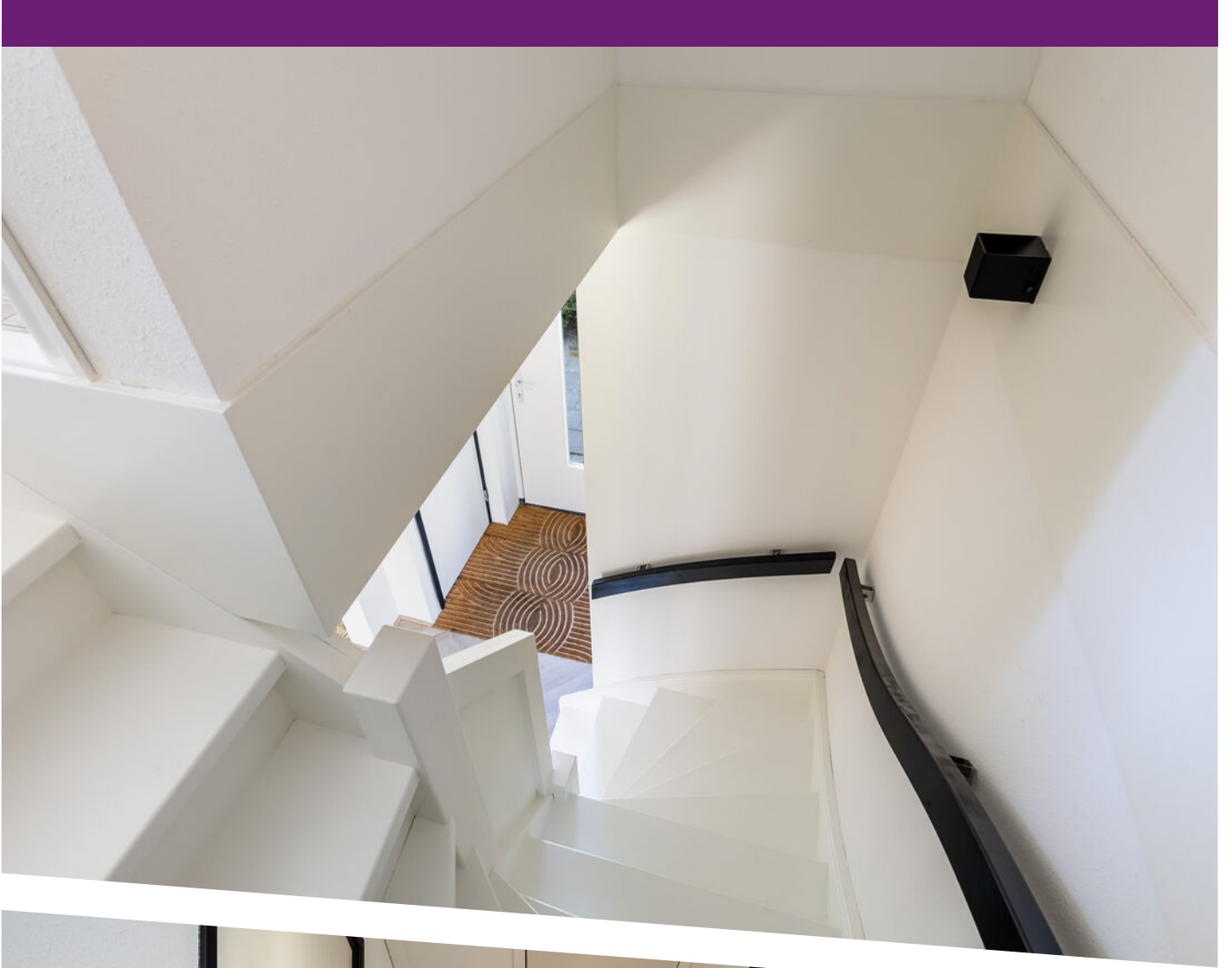


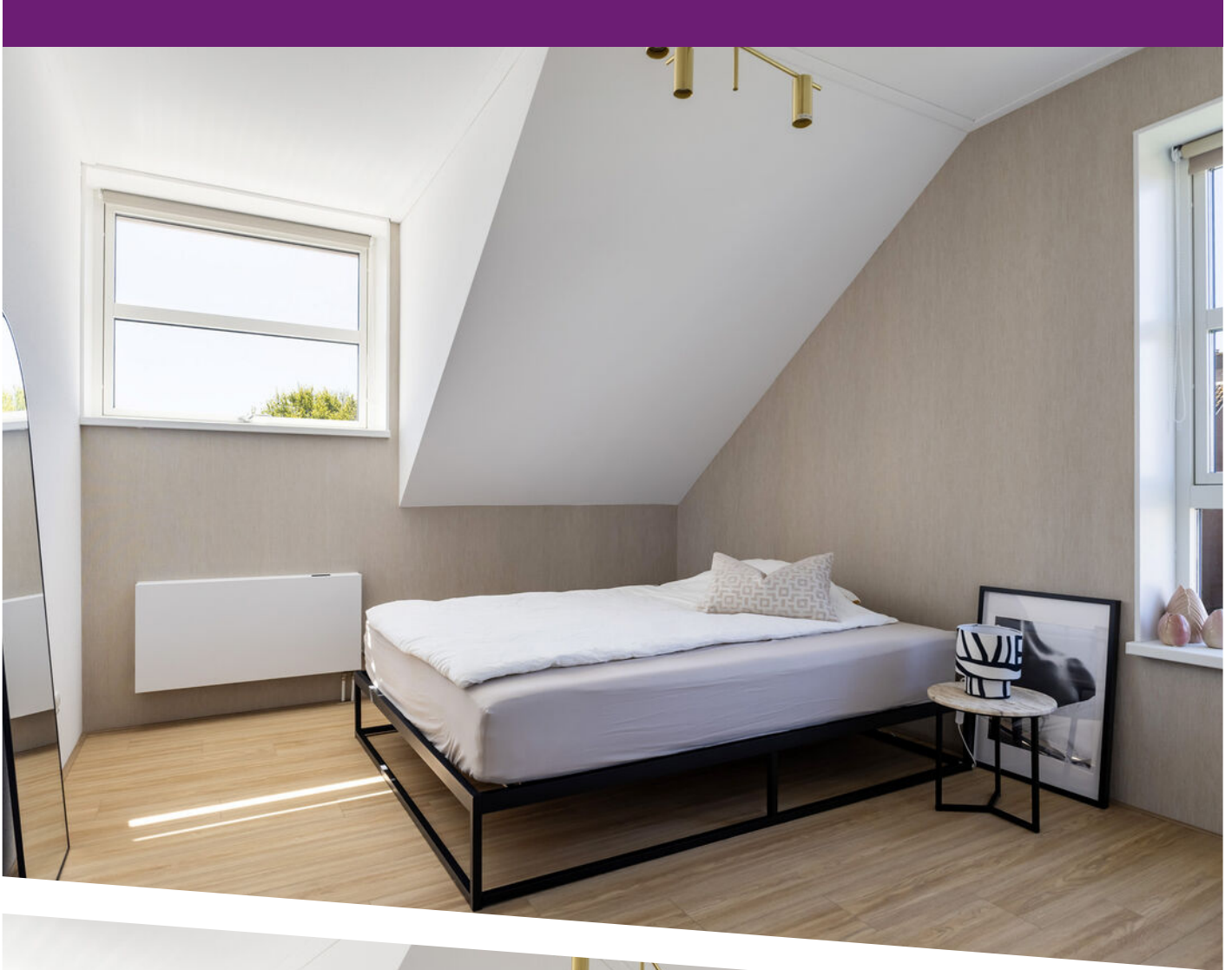


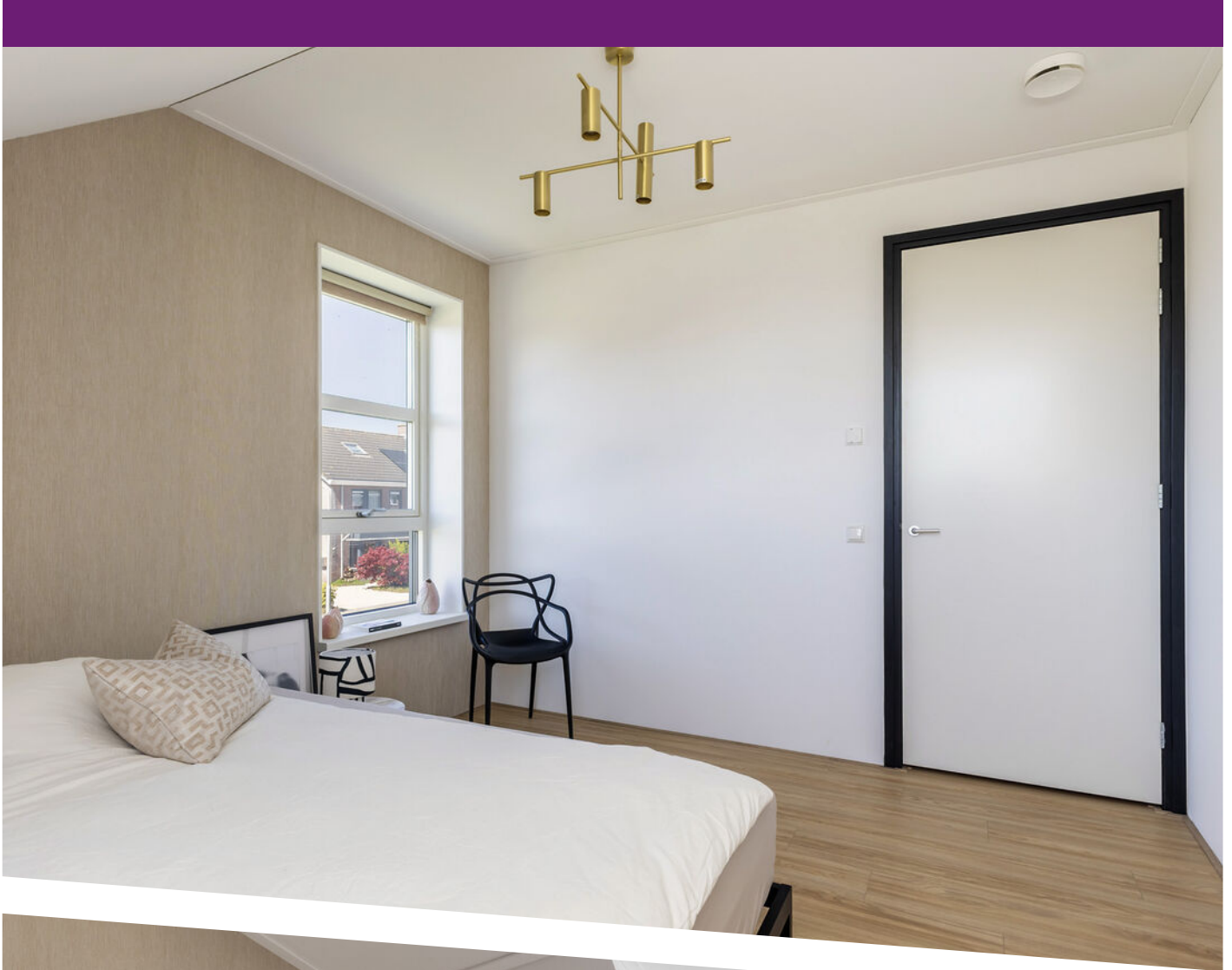




















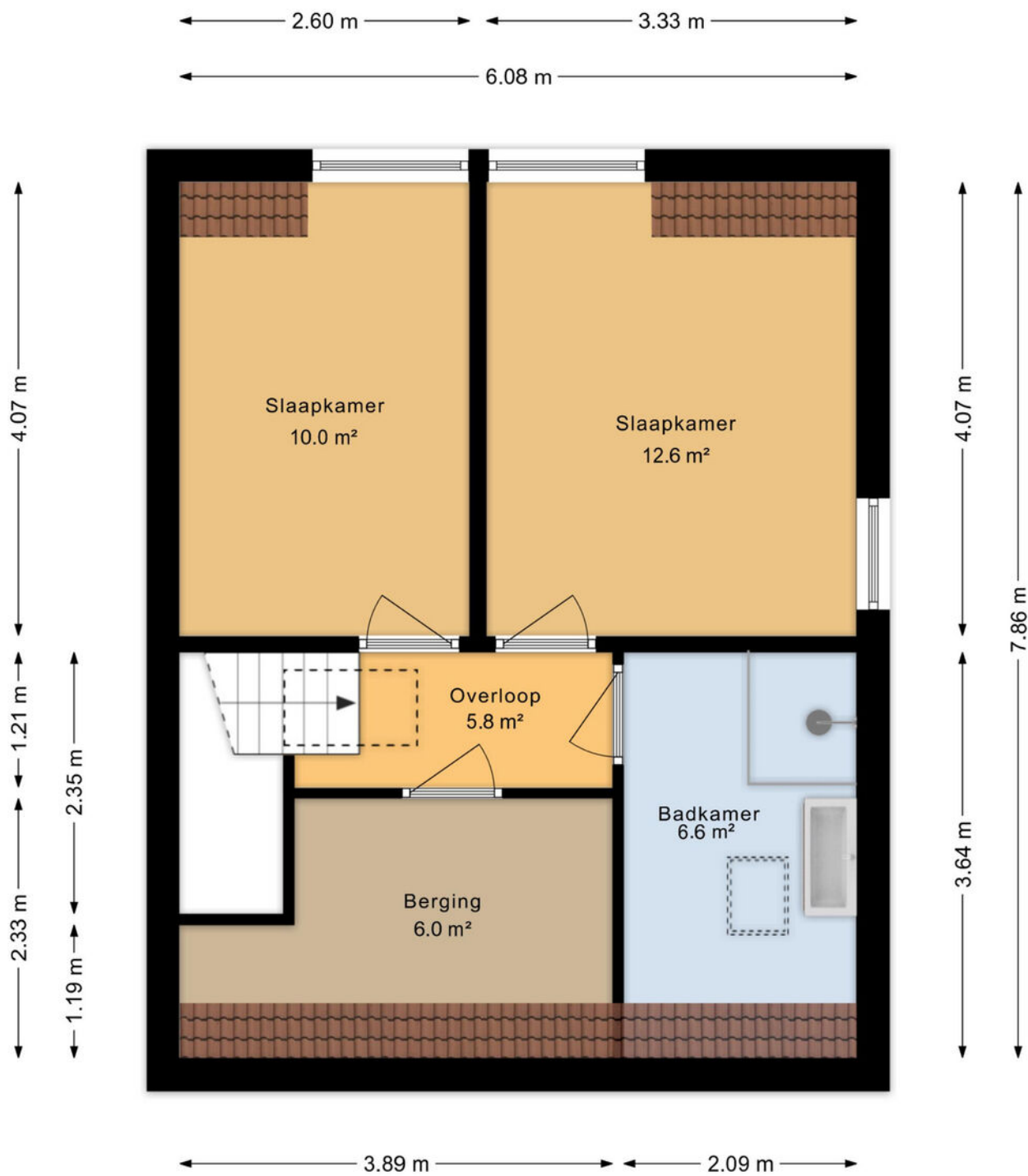






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
Midea Vastgoed [www.mideavastgoed.nl](http://www.mideavastgoed.nl)

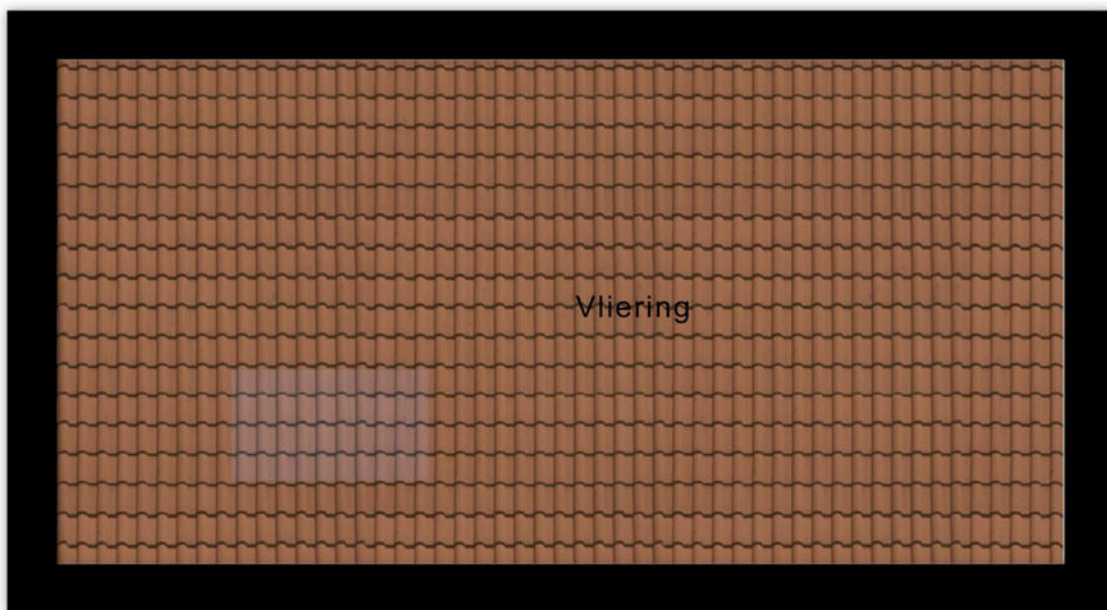
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 Midea Vastgoed [www.mideavastgoed.nl](http://www.mideavastgoed.nl)

# Plattegrond

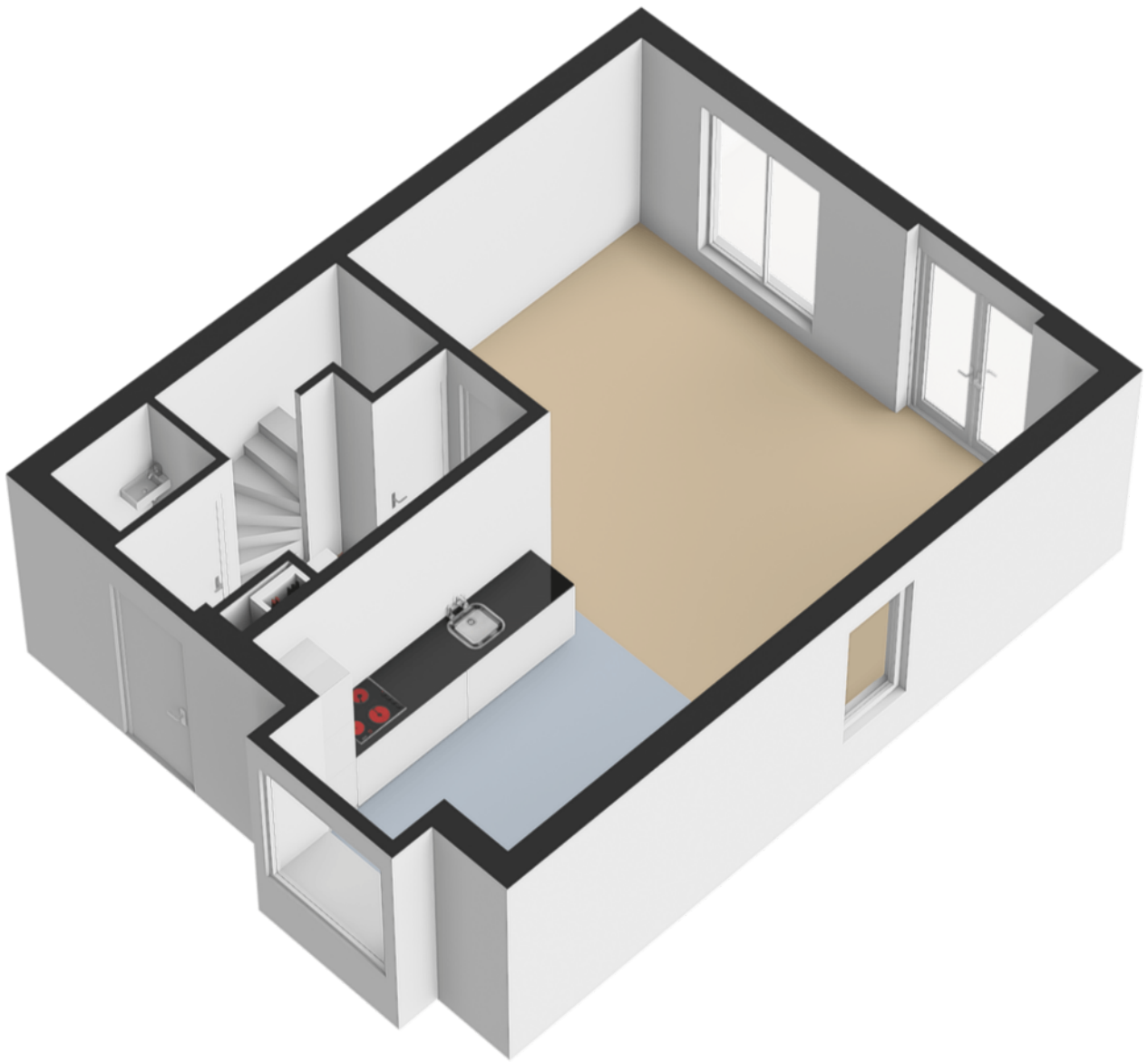
← 6.08 m →



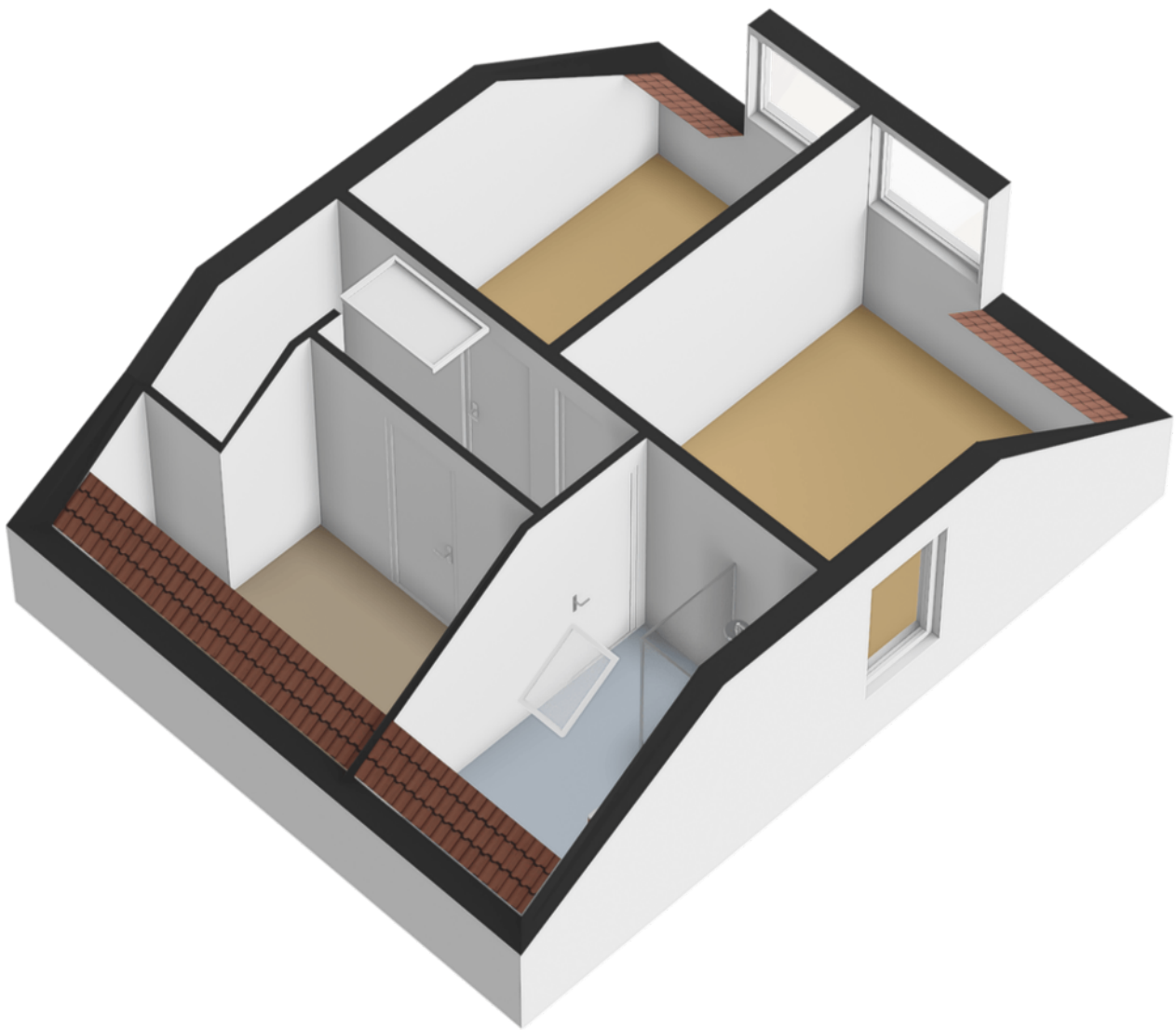
↑ 3.04 m ↓

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
Midea Vastgoed [www.mideavastgoed.nl](http://www.mideavastgoed.nl)

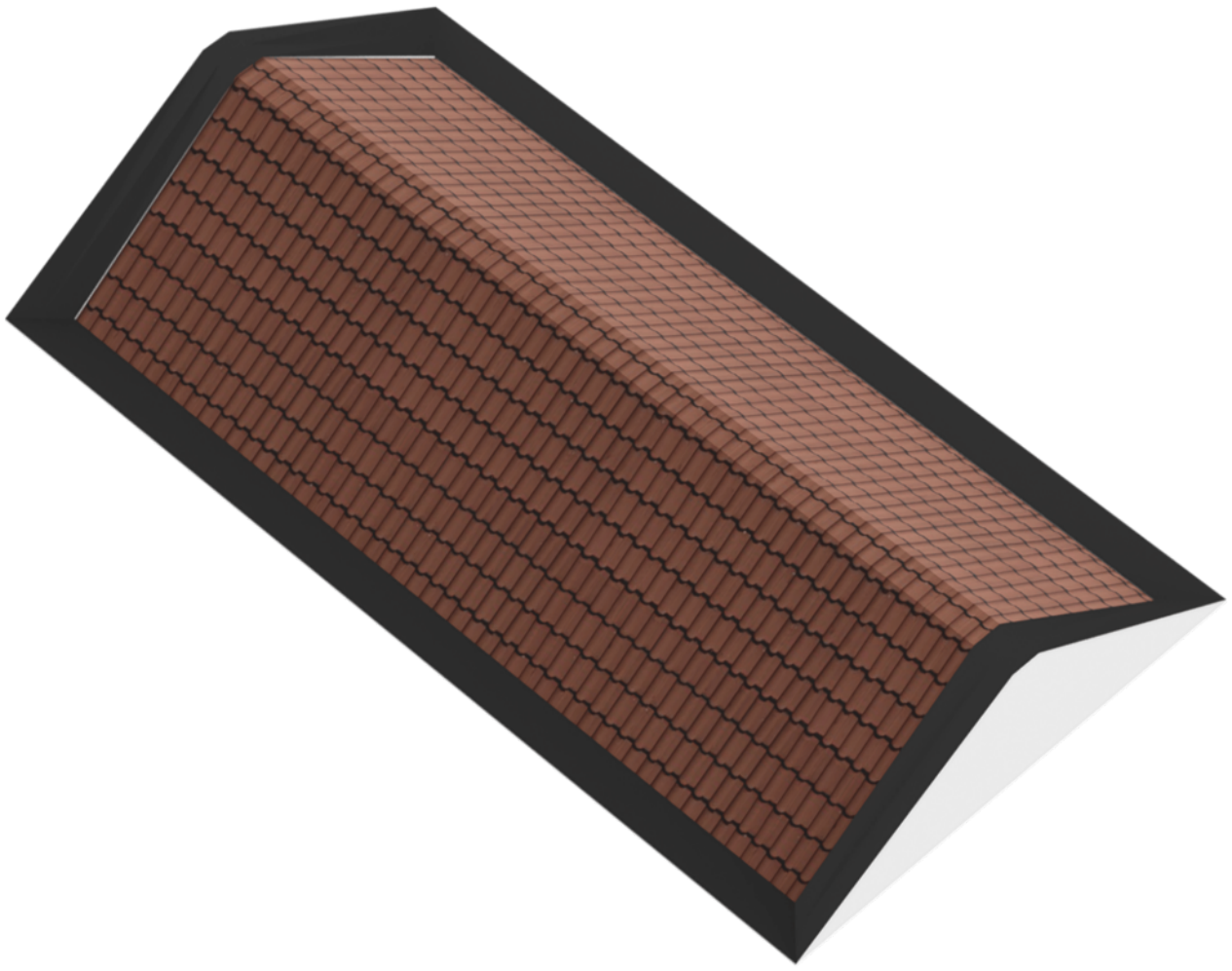
Plattegrond



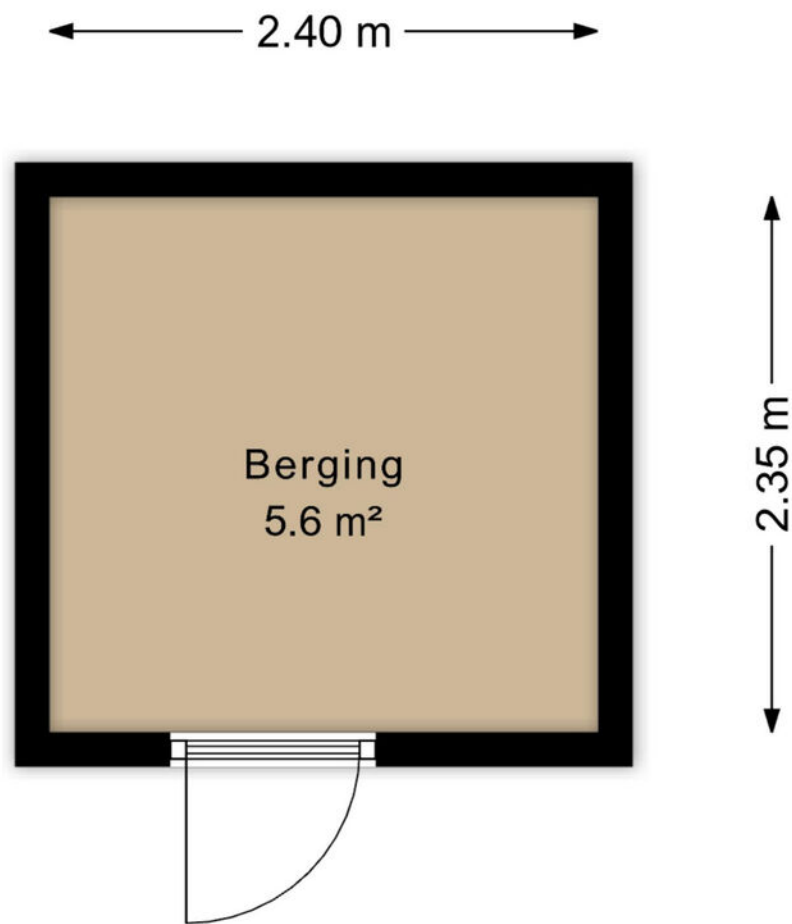
Plattegrond



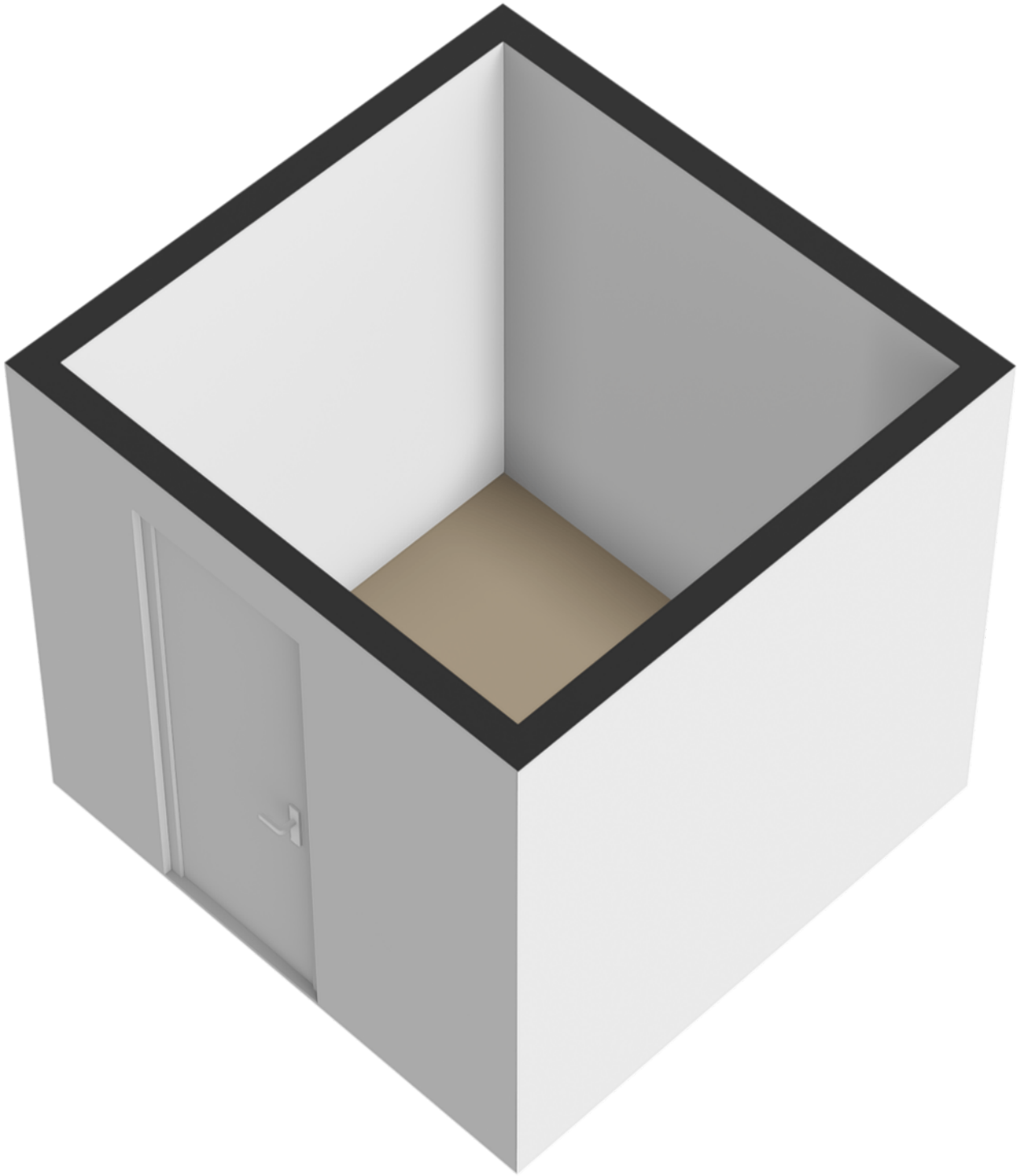
Plattegrond



Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
Midea Vastgoed [www.mideavastgoed.nl](http://www.mideavastgoed.nl)

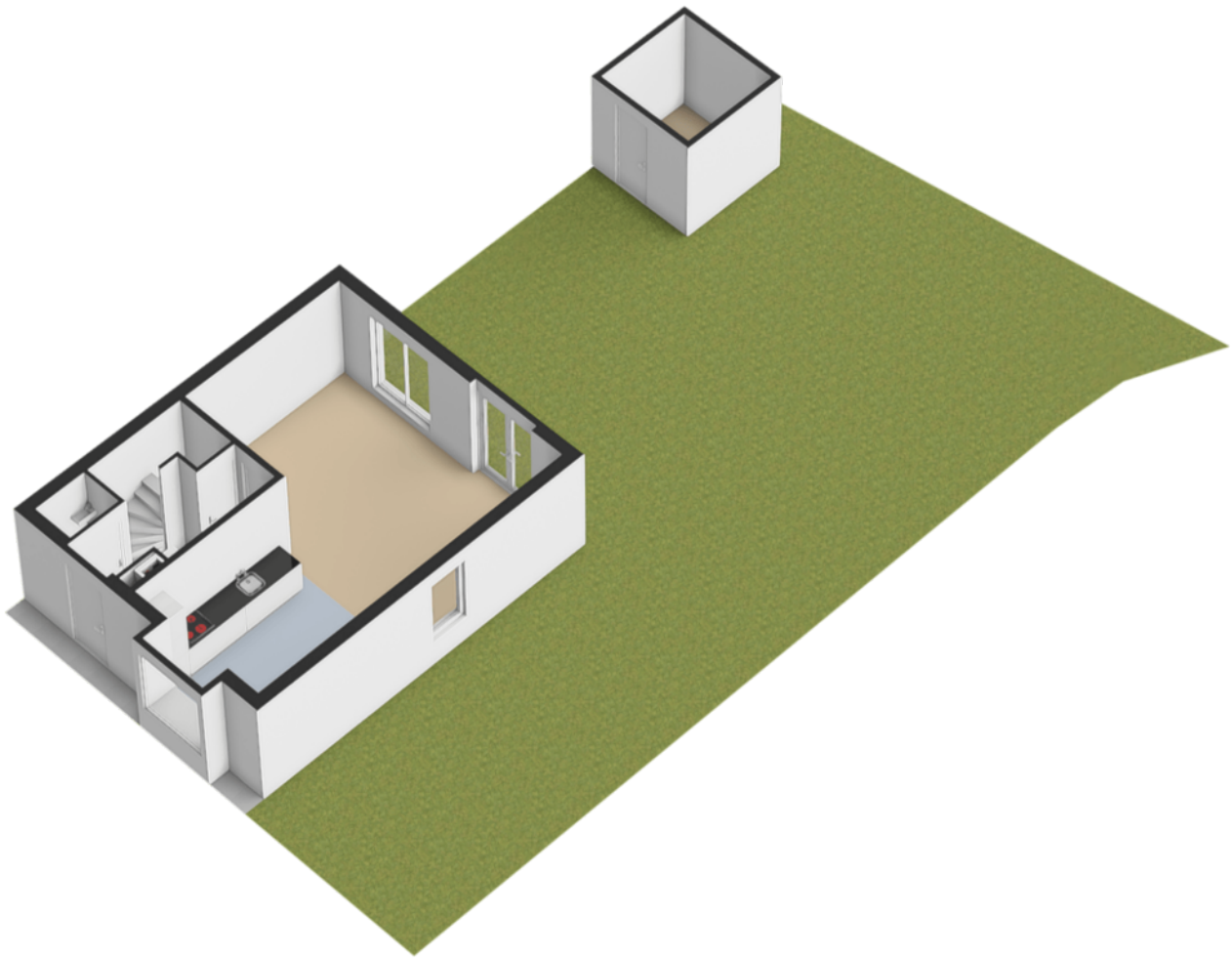


Plattegrond




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 Midea Vastgoed [www.mideavastgoed.nl](http://www.mideavastgoed.nl)

# Plattegrond



Plattegrond



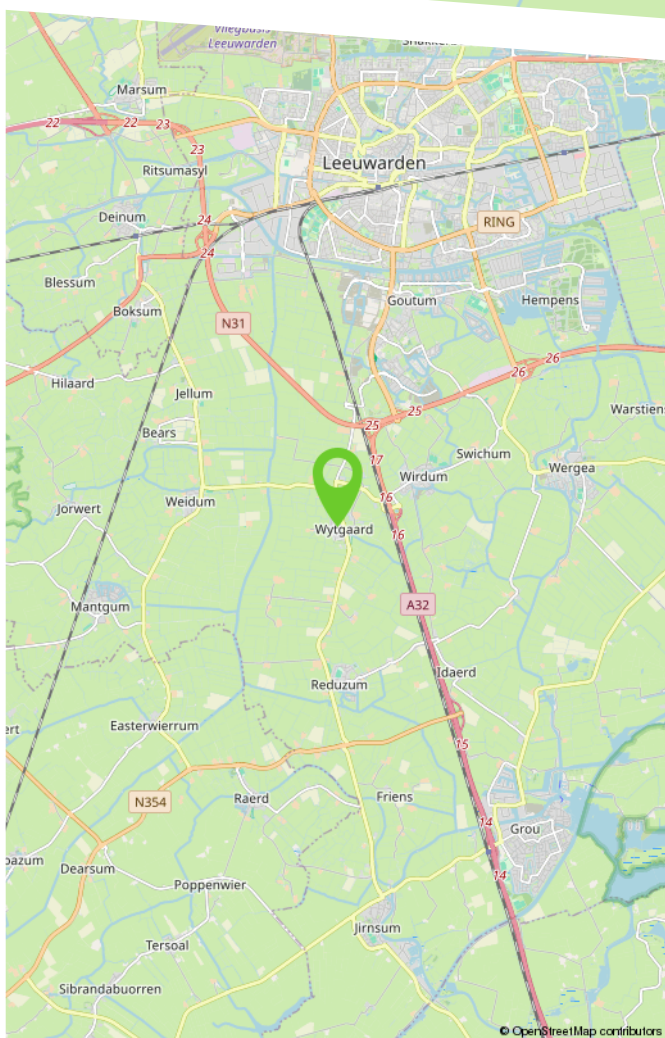
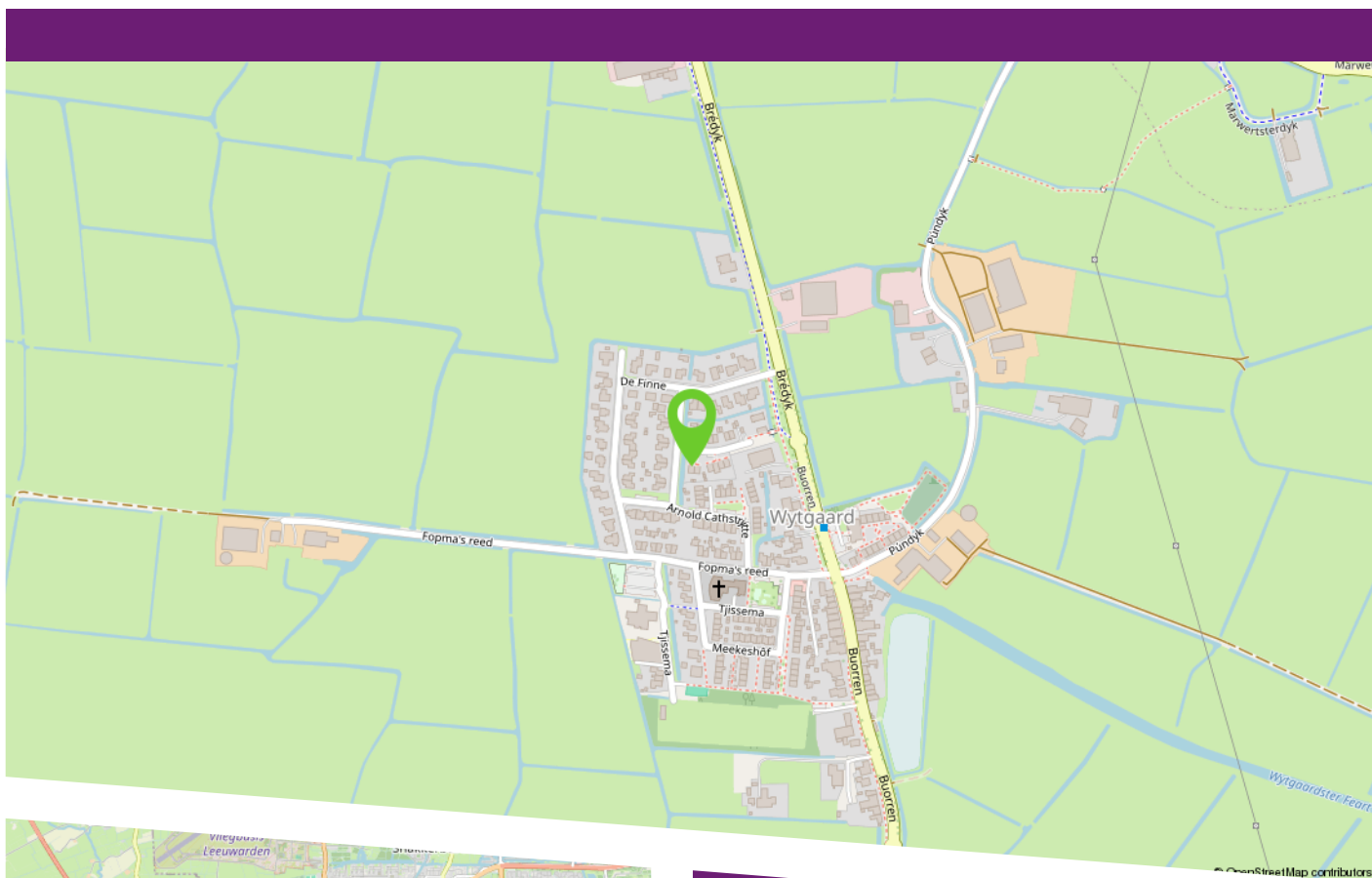
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Wirdum	
—	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1196	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 mei 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



Wytgaard is een sfeervol en gemoedelijk dorp gelegen ten zuiden van Leeuwarden, midden in het Friese landschap. Het dorp staat bekend om de rustige woonomgeving, de hechte gemeenschap en de karakteristieke uitstraling. Hier woont u landelijk en vrij, terwijl de binnenstad van Leeuwarden en diverse uitvalswegen zich op korte afstand bevinden.

Wytgaard beschikt over diverse voorzieningen, waaronder een basisschool, sportverenigingen en een actief verenigingsleven. Dankzij de groene omgeving en de vele wandel- en fietsmogelijkheden is het een ideale woonplek voor liefhebbers van rust, ruimte en het buitenleven.

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
<b>Woning - Interieur</b>				
(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

# 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			
- PVC beneden	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- Spiegels boven en beneden badkamer en wc		X		
- Planken boven aanrecht	X			
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
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
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
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			
- Spiegel		X		
-				X
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>				
- 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			
- Spiegel		X		
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
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
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				

# 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 / Wytgaard

LEEFTIJD



0 - 14: 15%

15 - 24: 9%

25 - 44: 28%

45 - 64: 28%

65+: 19%

KOOP / HUUR



Koop: 79%

Huur: 21%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 42%

Zonder kinderen: 29%

Met kinderen: 29%



53%



47%



1,2 per huishouden



# Bekijk deze woning online!

[webpace.yisual.com/pier thomasstrjitte2](https://webpace.yisual.com/pier-thomasstrjitte2)



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