

Makelaardij

**LAURENS
BEIMERS.**

058 216 05 05

makelaardij@laurensbeimers.nl

www.laurensbeimers.nl



SJOERDTJE FABERHÔF 38

LEEUWARDEN

Kenmerken



WOONOPPERVLAKTE

136 m²

INHOUD

449 m³

BOUWJAAR

2022

AANTAL KAMERS

5

AANTAL SLAAPKAMERS

4

PERCEELOPPERVLAKTE

551 m²

TYPE WONING

vrijstaande woning

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, volledig geïsoleerd

VERWARMING

vloerverwarming geheel

ENERGIELABEL

A++++

Omschrijving

In de jonge, ruim opgezette nieuwbouwwijk Blitsaerd-Oost, een nieuw deel van Blitsaerd aan de rand van Leeuwarden, staat deze in 2022 onder architectuur gebouwde vrijstaande bungalow. Met vrij uitzicht én een directe ligging aan open vaarwater biedt deze woning een unieke combinatie van rust, ruimte en beleving. Hier komen comfort, duurzaamheid en design op uitzonderlijk niveau samen.

U woont hier volledig gelijkvloers, gasloos en klaar voor de toekomst. De woning is hoogwaardig afgewerkt en beschikt over een indrukwekkend energielabel A++++. In de gehele woning geniet u van comfortabele vloerverwarming, wat zorgt voor een aangenaam en gelijkmatig binnenklimaat.

Daarnaast is de woning voorzien van een moderne warmtepompinstallatie met boiler en maar liefst 35 zonnepanelen, wat resulteert in een zeer laag energieverbruik en een duurzaam wooncomfort. Uniek is bovendien de aanwezige Hydroloop-installatie: een innovatief systeem dat grijs water uit douche en bad opvangt, via meerdere reinigingsstadia zuivert en vervolgens hergebruikt voor bijvoorbeeld de wasmachine of het doorspoelen van het toilet. Hiermee wordt aanzienlijk bespaard op het waterverbruik, zonder in te leveren op comfort.

Met een woonoppervlakte van circa 136 m², vier volwaardige slaapkamers en een royaal perceel van maar liefst 551 m², inclusief eigen water, biedt deze bungalow een zeldzame balans tussen luxe, leefruimte en privacy. Dit alles op korte afstand van het bruisende centrum van Leeuwarden.

Bij binnenkomst valt direct de rust en het licht op. De ruime entree, voorzien van meterkast en een modern toilet met fonteintje, vormt de centrale entree van de woning en geeft toegang tot de royale leefruimte. De woonkamer van circa 36 m² is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en de schuifpui, die zorgt voor een naadloze verbinding tussen binnen en buiten. Vanuit hier loopt u zo de inpandige overkapping op, waar u tot in de late uurtjes beschut kunt genieten van het buitenleven en het uitzicht op het water. De open keuken is strak vormgegeven en uitgevoerd in een moderne stijl, met een hoogwaardige afwerking en veel kastruimte. De keuken is compleet uitgerust met alle denkbare inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, inductiekookplaat, combi-oven, vaatwasser en koelkast.

Via de woonkamer bereikt de hal, die toegang biedt tot het slaapgedeelte van de woning. Hier bevinden zich drie slaapkamers, een separate ruimte met witgoedopstelling, stijlvol weggewerkt in een vaste kast en de luxe badkamer. De badkamer is modern en compleet uitgevoerd met een inloopdouche, een wastafelmeubel met dubbele kranen en een tweede toilet. Twee slaapkamers zijn ruim van opzet, terwijl de derde kamer zich uitstekend leent als werkruimte, hobbykamer of extra slaapkamer. Via de hal met de witgoedopstelling bereikt u bovendien een vierde ruime slaapkamer, evenals de inpandige berging. In deze berging is de warmtepompinstallatie opgesteld, keurig uit het zicht maar optimaal bereikbaar.

Omschrijving

De woning is gelegen op een ruim perceel met een fraai aangelegde tuin rondom en meerdere terrassen, waardoor u op ieder moment van de dag kunt kiezen voor zon of schaduw. Uniek is de situering op een schiereiland, volledig omringd door water. De directe ligging aan open vaarwater, onderdeel van de Elfstedenroute nabij de Bonkevaart, zorgt voor een vrij uitzicht en een gevoel van rust en vrijheid. Daarnaast beschikt de woning over een stijlvolle eigen aanlegsteiger, waar u moeiteloos uw eigen boot kunt aanleggen. Vanuit hier vaart u direct de Friese wateren op, wat deze locatie bij uitstek geschikt maakt voor liefhebbers van watersport en buitenleven.

Vanuit de tuin geniet u bovendien van een weids uitzicht over de omliggende weilanden, met op de achtergrond een karakteristieke oude molen die het landschap een authentiek en schilderachtig karakter geeft.

De combinatie van moderne architectuur, hoogwaardige materialen en een verzorgde buitenruimte maakt dit geheel tot een bijzonder aantrekkelijk en compleet woonobject. Parkeren is mogelijk op eigen terrein. Daarnaast beschikt u over een praktische externe berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap.

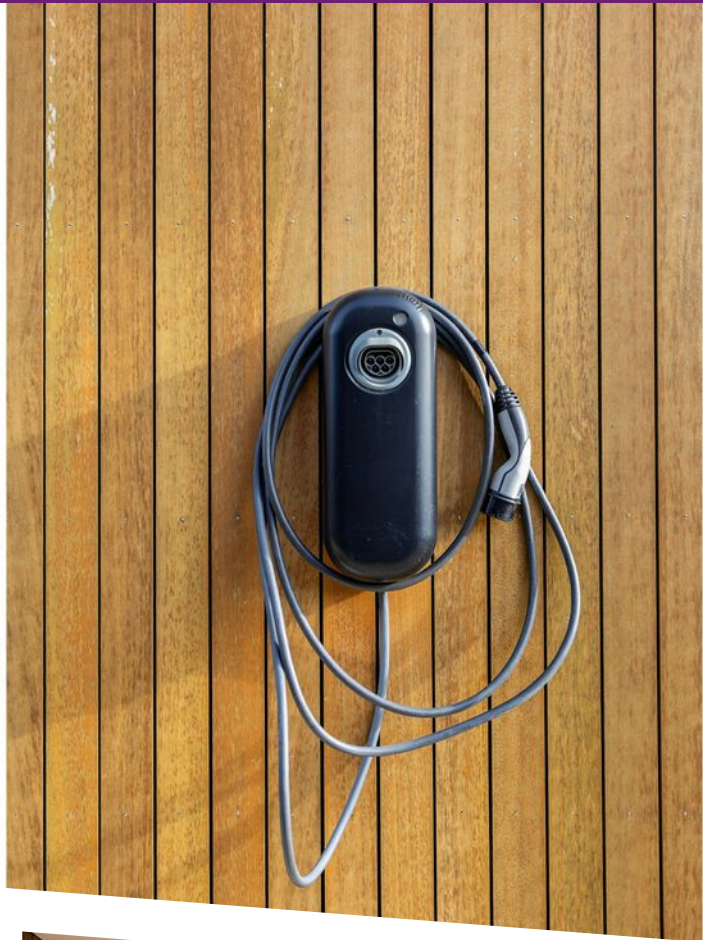
Indeling o.a.:

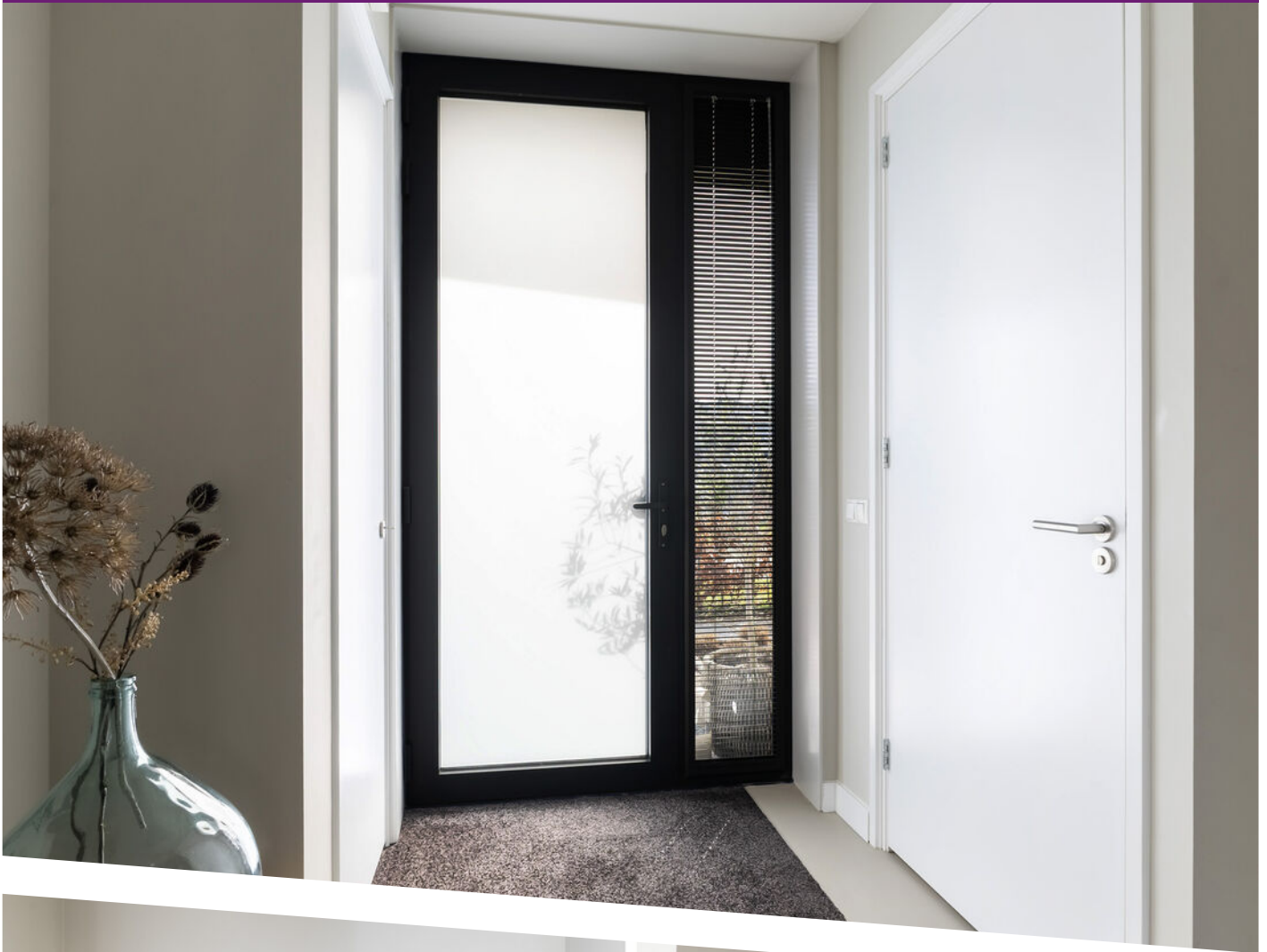
Begane grond:

- entree, ruime hal
- modern toilet met fonteintje, meterkast
- royale woonkamer voorzien van grote raampartijen
- moderne open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur
- inbandige overkapping
- ruime hal met toegang tot de diverse vertrekken
- stijlvolle badkamer uitgevoerd met een inloopdouche, wastafelmeubel met dubbele kranen en een tweede toilet
- eerste slaapkamer aan achterzijde (ca. 8 m²)
- tweede slaapkamer aan achterzijde ca. 14 m²)
- derde slaapkamer aan voorzijde ca. 13 m²)
- doorlopende hal met de witgoedopstelling, weggewerkt in stijlvolle kast
- vierde slaapkamer aan voorzijde (ca. 14 m²)
- inbandige berging met warmtepompinstallatie

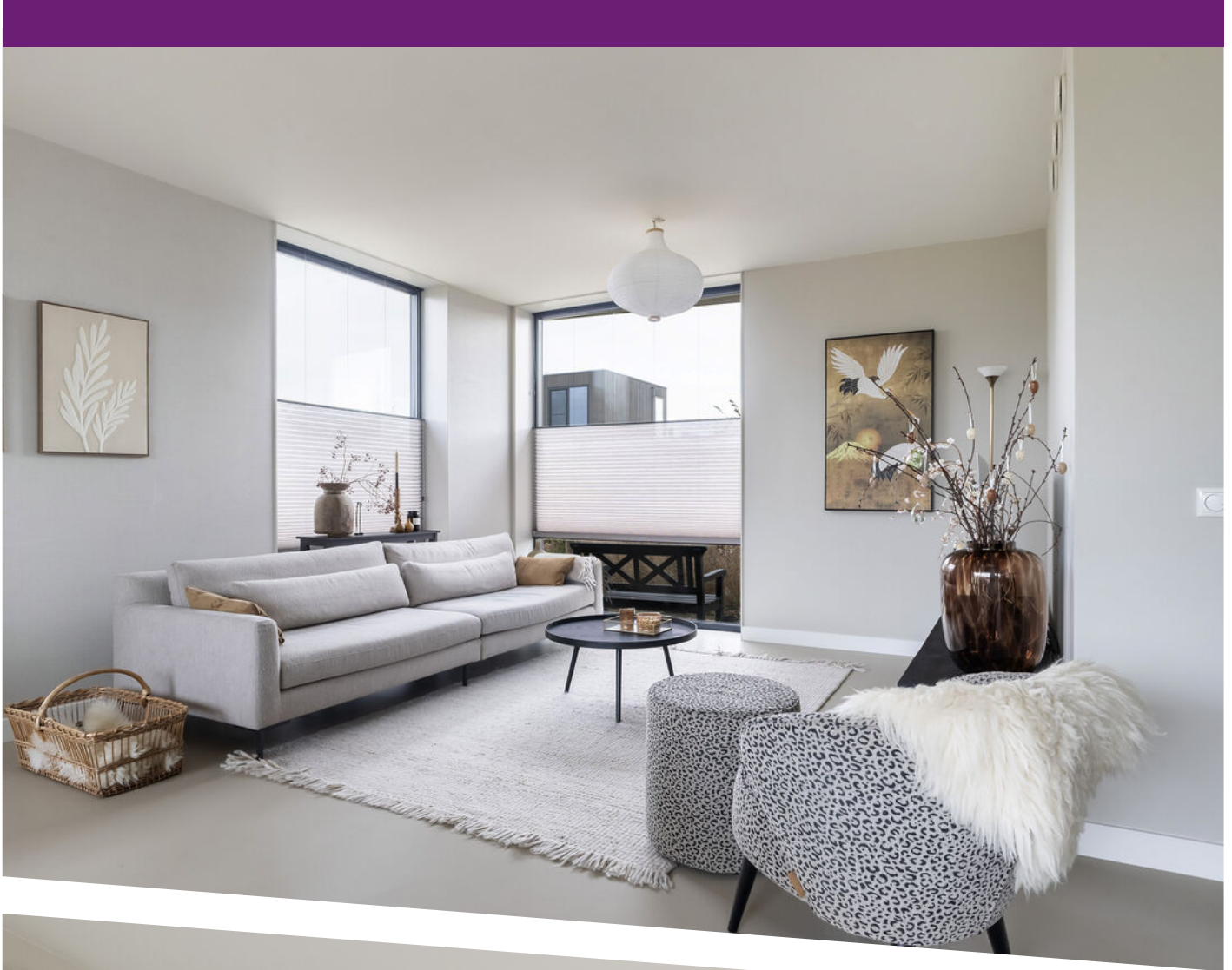
Algemeen:

- prijs op aanvraag
- bouwjaar 2022
- perceeloppervlakte 551 m², eigen grond & eigen water
- woonoppervlak 136 m²
- externe berging (ca. 7 m²)
- energielabel A++++ (geldig t/m 20-12-2032)
- warmtepompinstallatie met boiler
- 35 zonnepanelen
- Hydroloop-installatie
- vloerverwarming door gehele woning









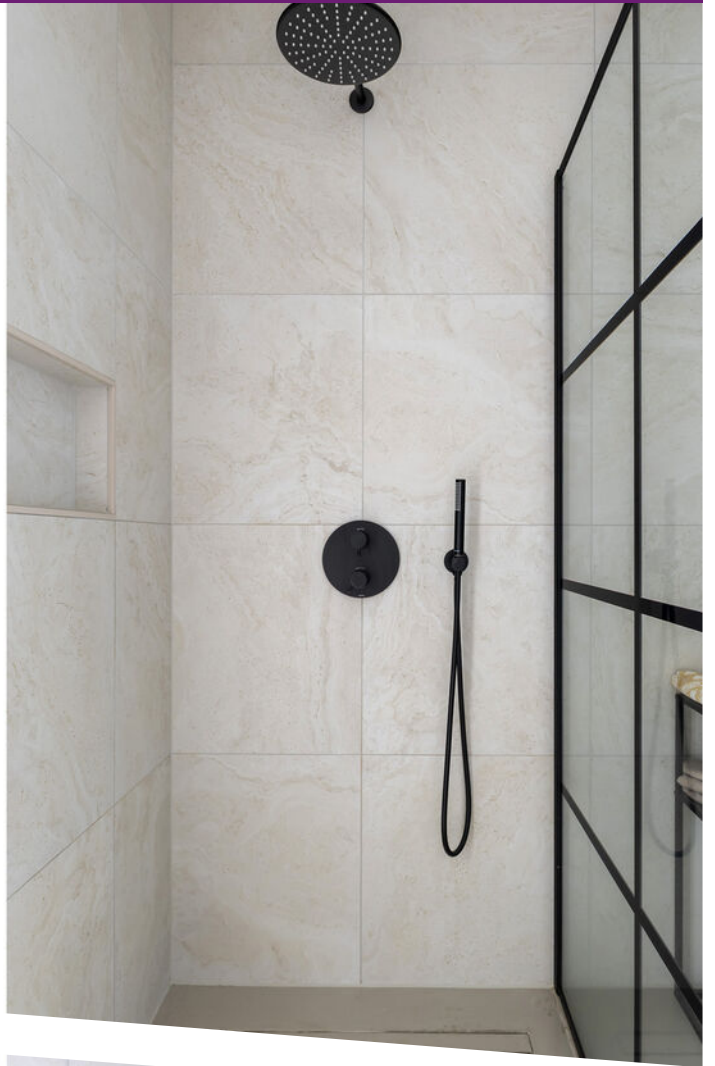




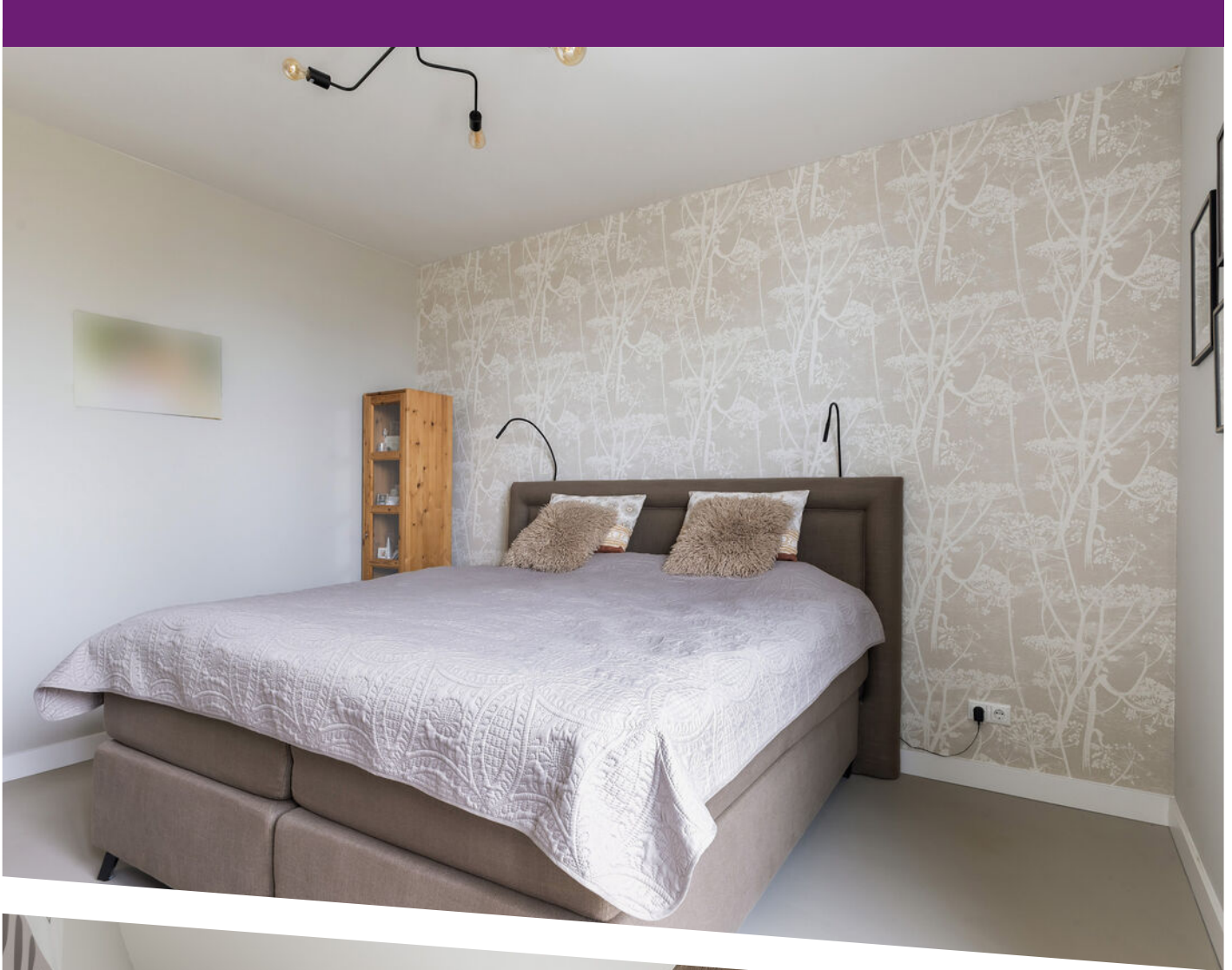




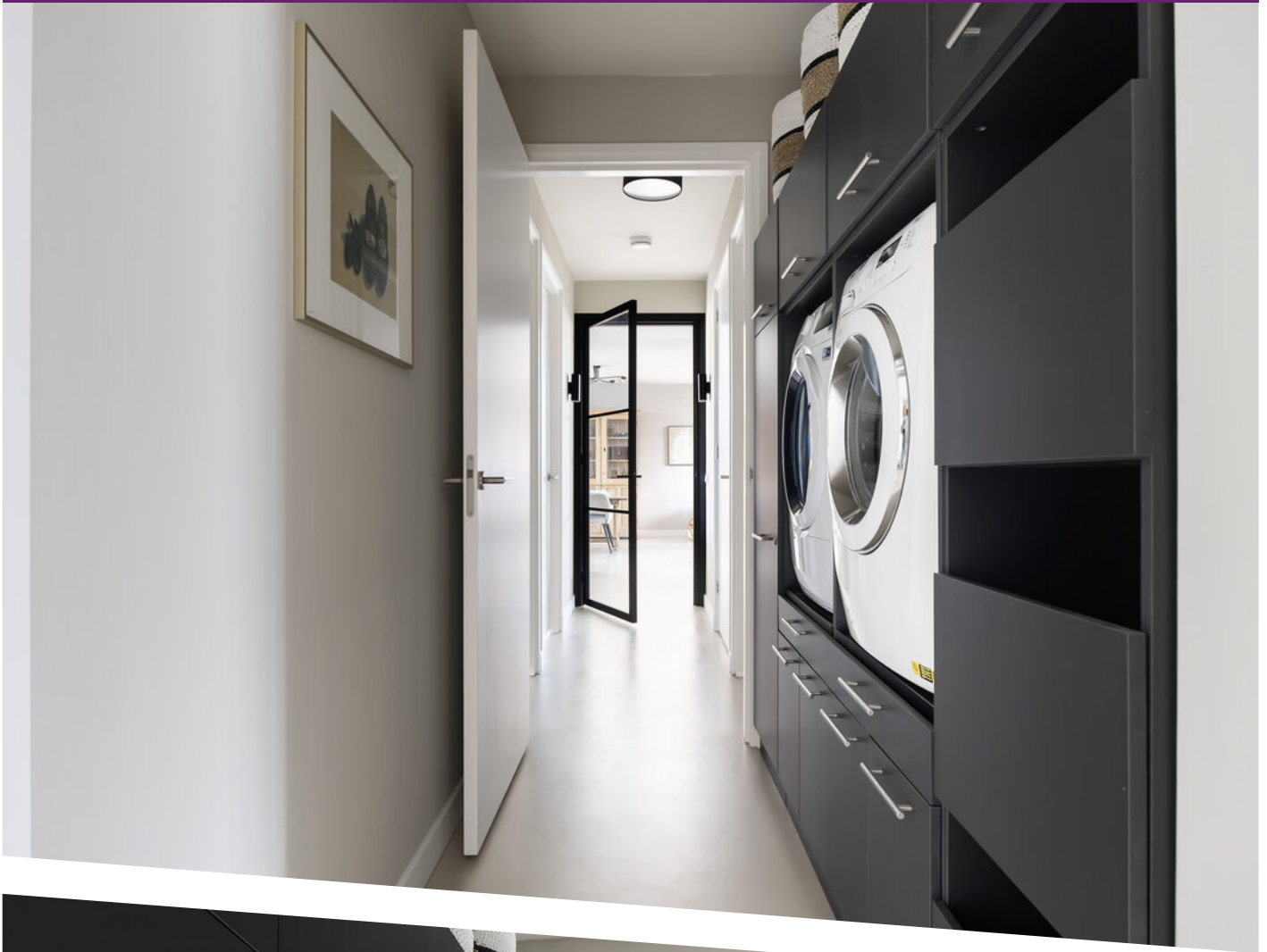
























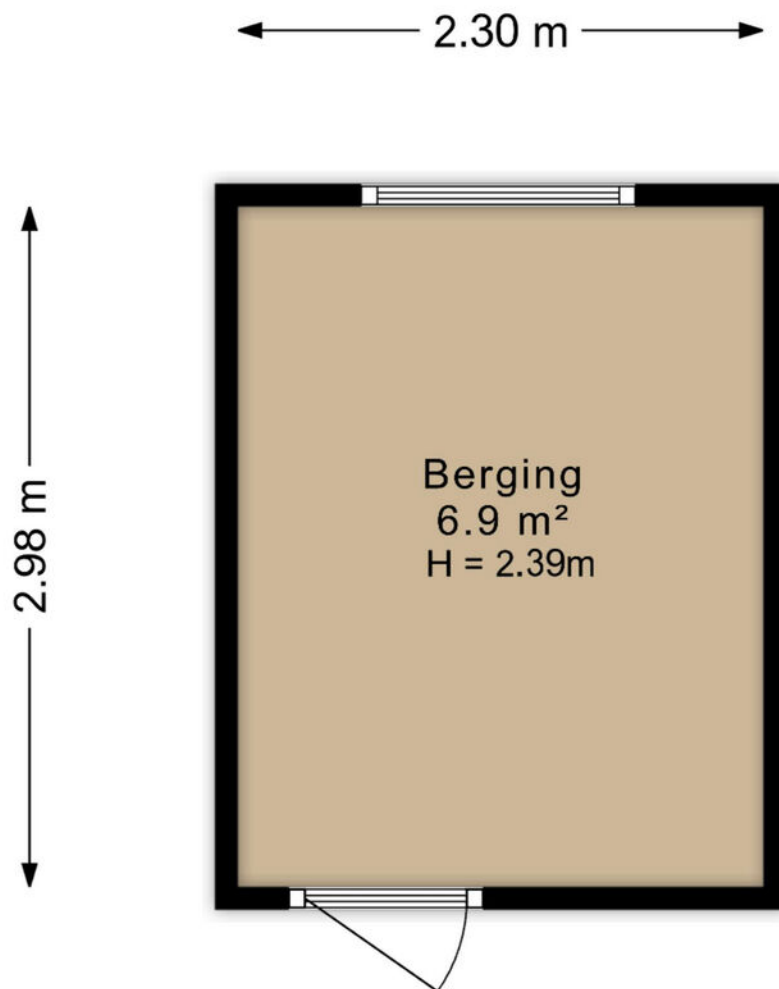






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 Midea Vastgoed www.mideevastgoed.nl

Plattegrond

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.

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