

Karakteristiek & gemoderniseerd



LEEUWARDEN | Wiardastraat 30

vraagprijs € 335.000 k.k.



VAN LELYVELD
MAKELAARDIJ

info@vanlelyveldmakelaardij.nl
www.vanlelyveldmakelaardij.nl

Vind de woonbeleving die past bij uw woonwensen

Voor u ligt de brochure over het woonhuis welke uw interesse heeft gewekt.

In deze brochure treft u informatie aan over de woning compleet met foto's, kadastrale kaart, de lijst van zaken (indien van toepassing) en enige informatie aangaande het kopen van een woning.

Voor de juiste indruk is een bezichtiging van groot belang. Een woning moet je beleven om het warme thuis gevoel te ervaren. Tijdens een bezichtiging laten we u zien wat de mogelijkheden zijn en welke woonbeleving de woning biedt.

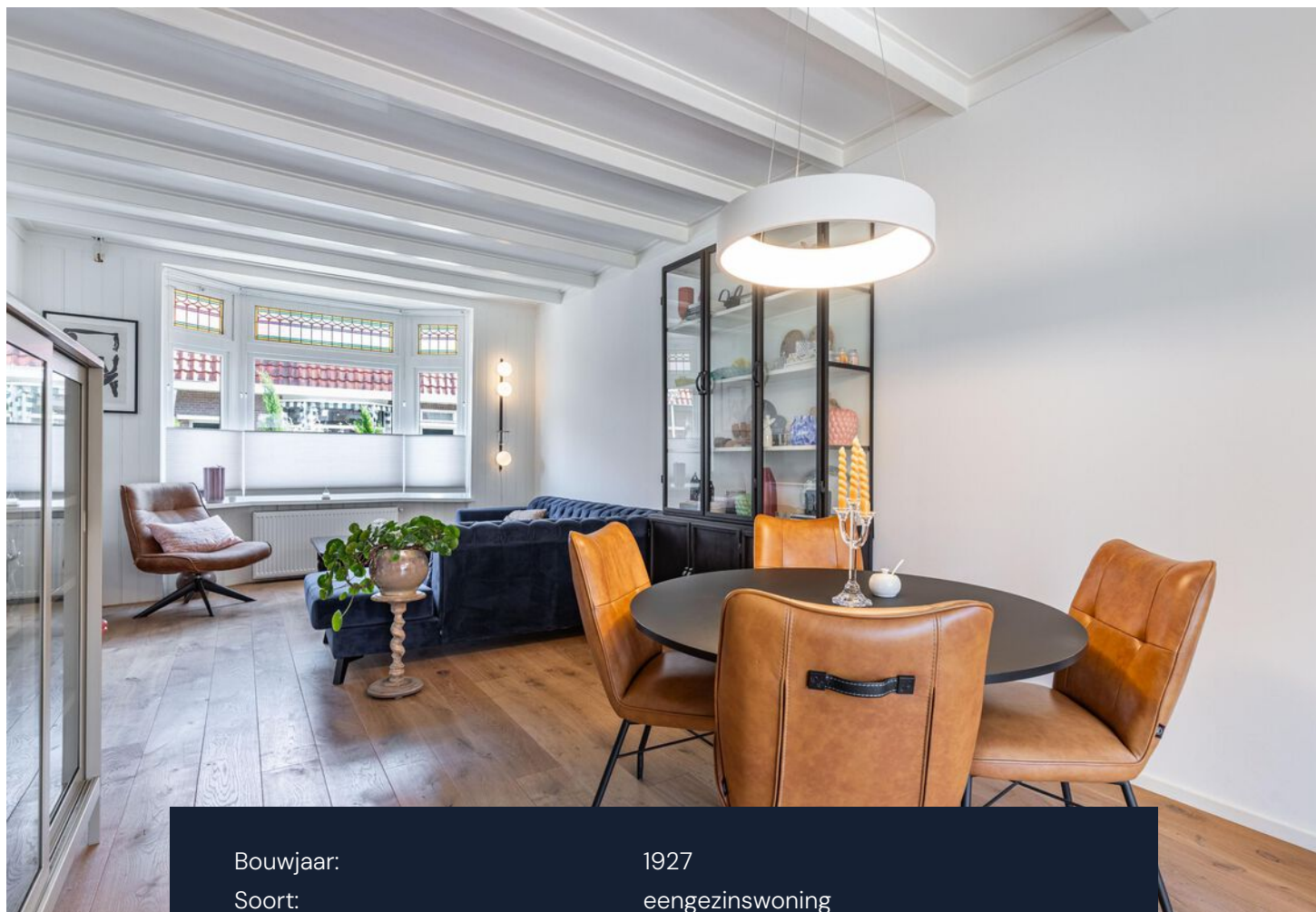
Uiteraard zijn wij benieuwd naar úw beleving van de woning. Nadat u de woning voor de eerste keer heeft ervaren is het soms prettig om een 2e bezichtiging te hebben. Tijdens deze ronde is de woning en de route u al aardig bekend en is er ruimte om op andere zaken te letten.

Bij een 2e bezichtiging is het verstandig om deze te plannen op een ander tijdstip op de dag.

Met belangstelling zien wij uit naar uw reactie. We vinden het dan ook prettig als u, ook wanneer het blijkt dat het niet uw droomwoning is, ons hiervan, liefst telefonisch, op de hoogte brengt.



Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1927
Soort:	eengezinswoning
Inhoud:	367 m ³
Woonoppervlakte:	98 m ²
Perceeloppervlakte:	185 m ²
Externe bergruimte:	11 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, Nefit, bouwjaar 2020
Isolatie:	Dak-, muur- en glasisolatie
Energielabel:	C, geldig tot 22-10-2035
Zonnepanelen:	5 panelen, 325Wp

Omschrijving

SFEERVOL & GEMODERNISEERD – UITBOUW aan achterzijde – 3 SLAAPKAMERS – ZONNIGE ACHTERTUIN – NABIJ STADSCENTRUM & UITVALSWEGEN

In de gewaardeerde woonomgeving, Huizum-Bornia, staat deze karakteristieke woning met aangebouwde bijkeuken. De woning is in de afgelopen jaren geheel gemoderniseerd, waarbij de karakteristieke elementen behouden zijn gebleven en hedendaags wooncomfort is ingebracht. De entree via de originele voordeur, het glas-in-lood in de erker, verwerkt in dubbel glas, paneeldeuren en het balken plafond, geven deze woning sfeer. Aan de achterzijde is de woning verrijkt met een tuingericht serre met openslaande tuindeuren, waarmee de omsloten en zonnige achtertuin een waardevol verlengde is van het wonen. De woning is gunstig gelegen in een rustige woonwijk nabij het stadscentrum en uitvalswegen.

INDELING

BEGANE GROND

Aan de voorzijde is de entree met aansluitend de hal. De hal is ingericht met de meterkast, garderobe, gemoderniseerd toilet compleet met een fonteintje, trapopgang met trappenkast en biedt toegang tot de woonkamer. De woonkamer is een heerlijke leefruimte met veel daglicht dankzij de karakteristieke erker aan de voorzijde. Authentieke elementen zoals het glas-in-lood, het fraaie balkenplafond en de warme houten vloer zorgen direct voor sfeer. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd met een tuingerichte serre. Grote raampartijen en openslaande tuindeuren zorgen voor een mooie verbinding tussen binnen en buiten. De lichte kleurstellingen versterken het ruimtelijke gevoel en maken dit een bijzonder prettige leefomgeving. De dichte keuken is vanuit de woonkamer toegankelijk, alsook vanuit de bijkeuken en is in het jaar 2019 geheel gemoderniseerd. De prachtige keuken is heel praktisch en sfeervol ingericht met een langsopstelling tegen de achtergevel en daartegenover de kastenwand, waarbij de paneeldeur naar de kelder mooi is geïntegreerd.





De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur te weten; een koelkast (bj. 2024), combi-oven, inductiekookplaat, afzuigkap en de vaatwasmachine. De degelijke keuken met massief eikenhouten fronten is mooi afgewerkt met een natuurstenen blad. Het raamkozijn in de achtergevel voorziet de keuken van daglicht en is er vrij zicht op de tuin, die vanuit de keuken ook bereikbaar is. De kelder is goed toegankelijk en biedt een ideale temperatuur voor bewaren van allerhande. Aangrenzend aan de keuken is de aangebouwde bijkeuken die van buitenaf (voorzijde) toegankelijk is en ingericht is met de opstelplaats voor het witgoed en de CV ketel (2020). De betonvloer is afgewerkt met een pvc vloer.

1e VERDIEPING

Centraal is de overloop ,met vaste bergkast, die toegang geeft tot de 3 slaapkamers en de moderne badkamer. Heel plezierig is de lichtkoepel op de overloop waarlangs het daglicht mooi binnenvalt. Dankzij de gunstige dakkap en de rechte wanden, voelen de kamers heerlijk ruim aan en zijn ze efficiënt in te delen. Aan de voorzijde zijn twee slaapkamers gesitueerd, welke zijn verrijkt met een kunststof dakkapel (2024) en één met een inbouwkast. Aan de achterzijde is de 3e slaapkamer, die eveneens is voorzien van nieuwe kunststof raamkozijnen (2024) en een inbouwkast. Ideaal zijn de inzethorren in de draai-/kiepramen. De vloeren op de verdieping zijn bedekt met een nette laminaatvloer. De moderne badkamer is in het jaar 2020 gemoderniseerd, ingericht met een douchecabine en een wastafelmeubel compleet met grote ronde spiegel (verlichting en verwarming). Via het kunststof raamkozijn, met en een draai-/kiepraam, valt er mooi daglicht binnen en is er daarlangs ook natuurlijk te ventileren.

TUIN

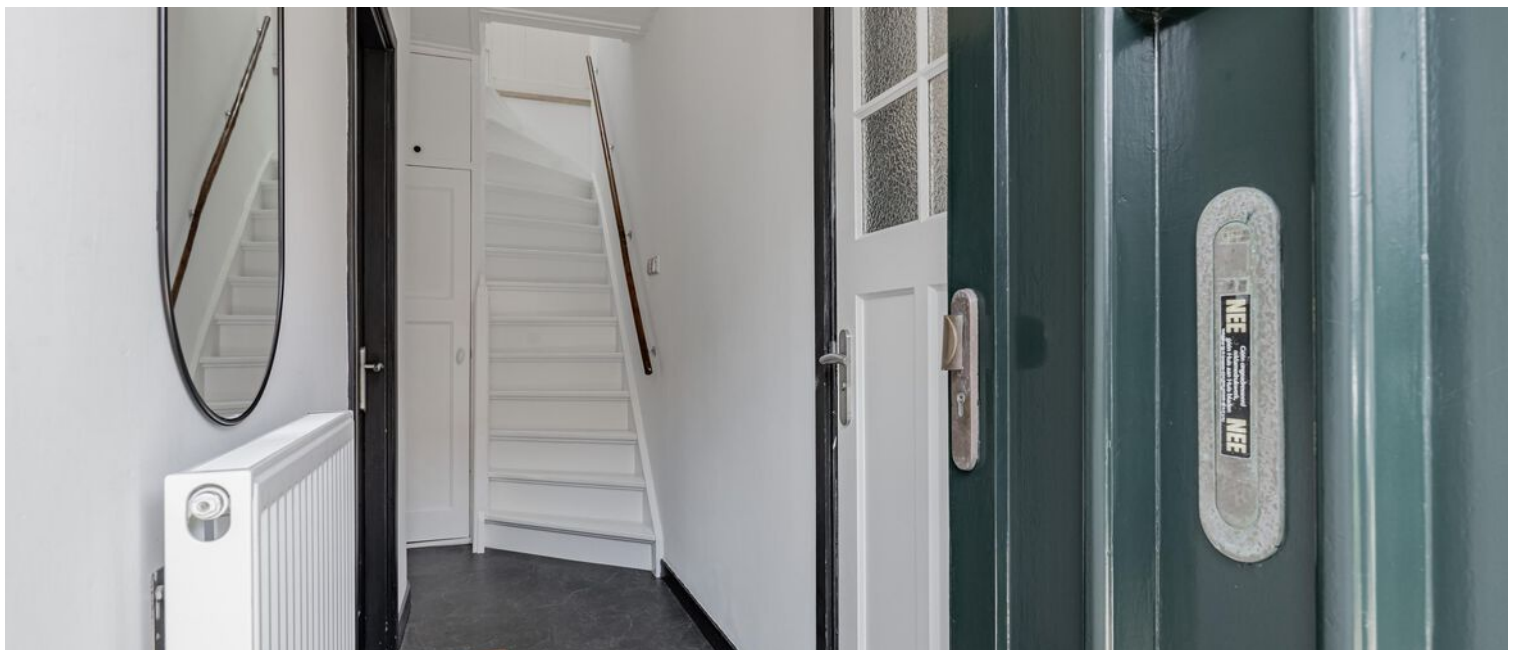
Aan de voorzijde is de tuin onderhoudsvriendelijk aangelegd en geeft de woning direct een verzorgde en karakteristieke uitstraling, met het kenmerkende jaren '30 metselwerk en groene beplanting als sfeervolle blikvangers. De verrassend ruime, zonnige en omsloten achtertuin is gelegen op het westen. Grenzend aan de woning is een bestraat terras dat overgaat in gazon. Achter in de tuin bevindt zich bovendien een royale vrijstaande berging, ideaal voor extra opslagruimte of het stallen van fietsen. De berging is voorzien van elektra en in de berging is de opstelplaats van de omvormer van de zonnepanelen. Deze zonnige en privacybiedende stadstuin is met de openslaande tuindeuren een waardevol verlengde van het wonen. Na een werkdag kunt u in deze beschutte tuin nog volop genieten in de avondzon.



ALGEMEEN

- Bouwjaar 1927
- Nieuw energielabel C
- Tuinkamer met veel lichtinval
- 2019 Nieuwe keuken geplaatst
- 2019 Buitenschilderwerk aan achterzijde
- 2019 Bijkeuken gemoderniseerd en geïsoleerd
- 2019 Nieuw platdak en geïsoleerd woning & berging
- 2020 Nieuwe CV ketel, Nefit Proline NxT HRC 24/CW4
- 2020 Badkamer gemoderniseerd, douchecabine en meubel
- 2022 Nieuwe zonnepanelen, totaal 5 eigen panelen, 325Wp
- 2024 Nieuwe kunststof kozijnen en dakkapel aan voorzijde
- 2024 Nieuw dakbekleding serre, geïsoleerd met PIR-isolatie
- HR++ beglazing aanwezig, met uitzondering van het toiletraam
- Ruime en zonnige achtertuin (W) met royale vrijstaande berging
- Openbaar parkeren met tot maximaal twee parkeervergunningen

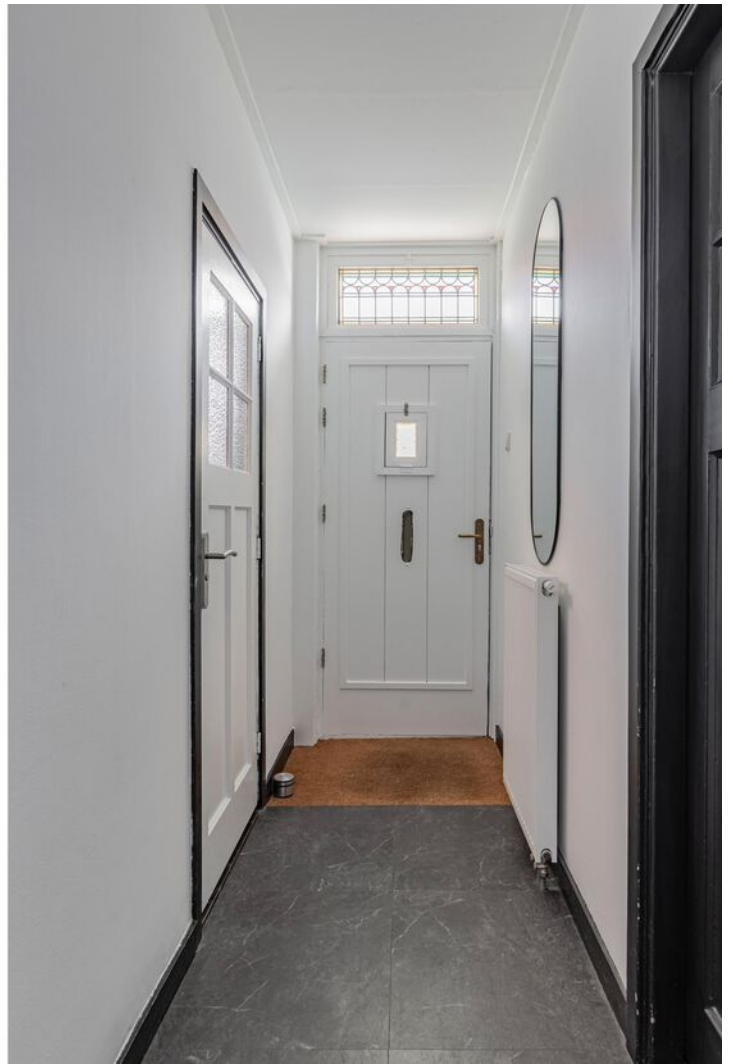
Kortom, een fantastische woning op korte afstand van de gezellige stadscentrum en de uitvalswegen.











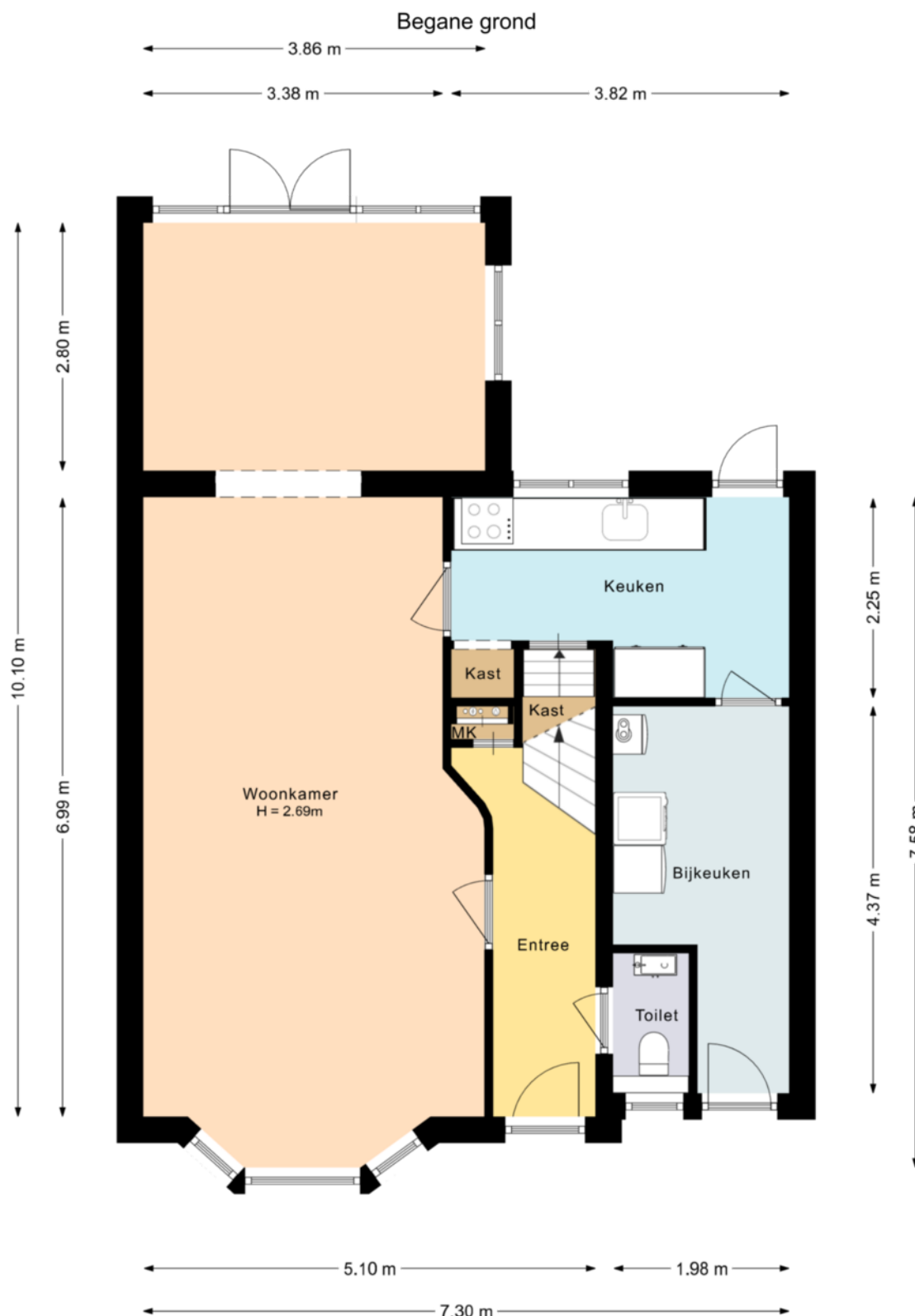








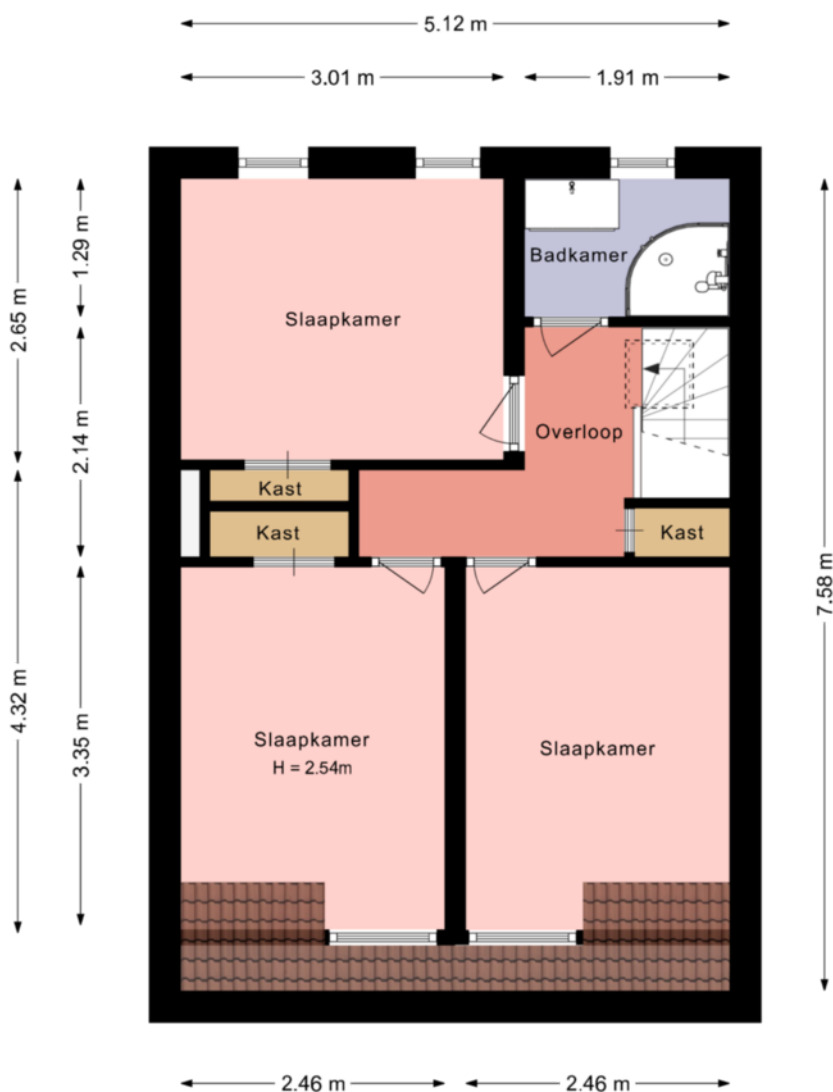
Plattegrond



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

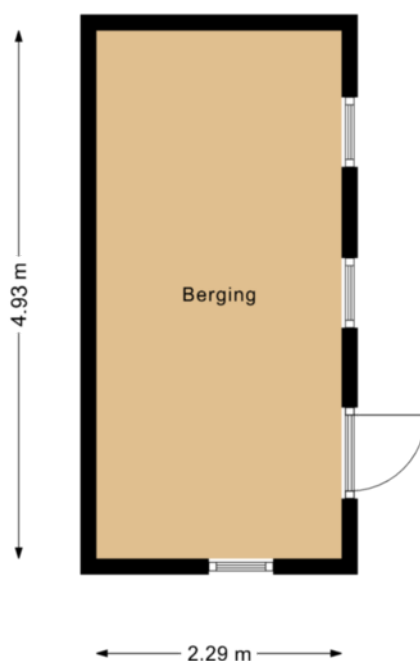
Eerste verdieping



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Berging



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning – Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- witte wandlampen (sfeerverlichting)	X		
- losse hanglamp boven eettafel		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Duette shades (raambekleding erker)	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- PVC vloertegels	X		
Overig, te weten			
- spiegels in toilet en hal			X
- houten eetkamerbank met zwarte metalen poten		X	
Woning – Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning – Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- zeepompje	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning – Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin – Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin – Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

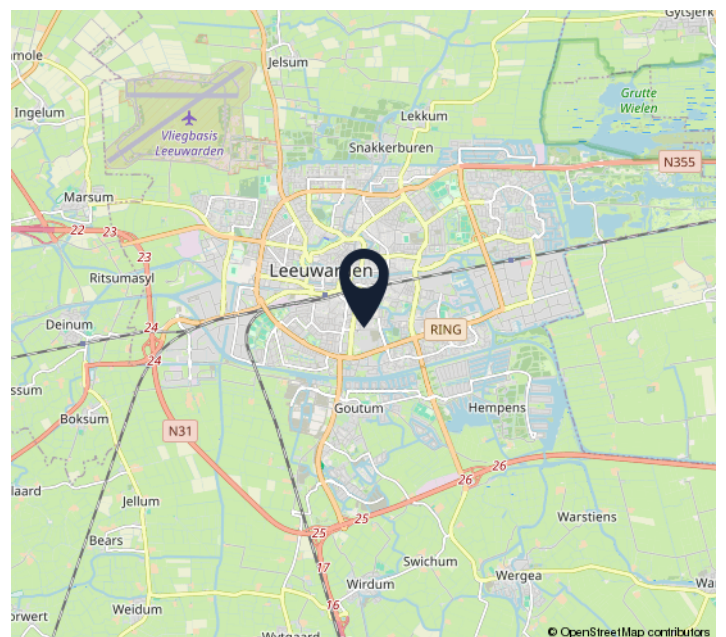
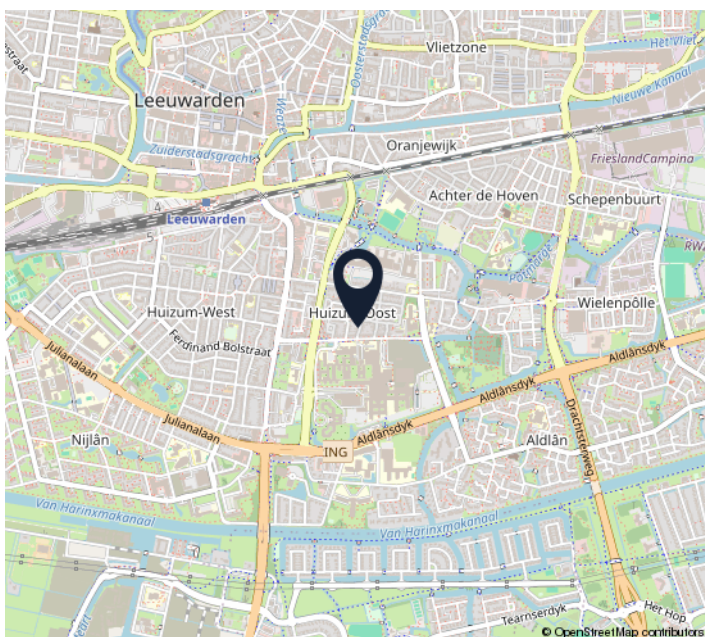
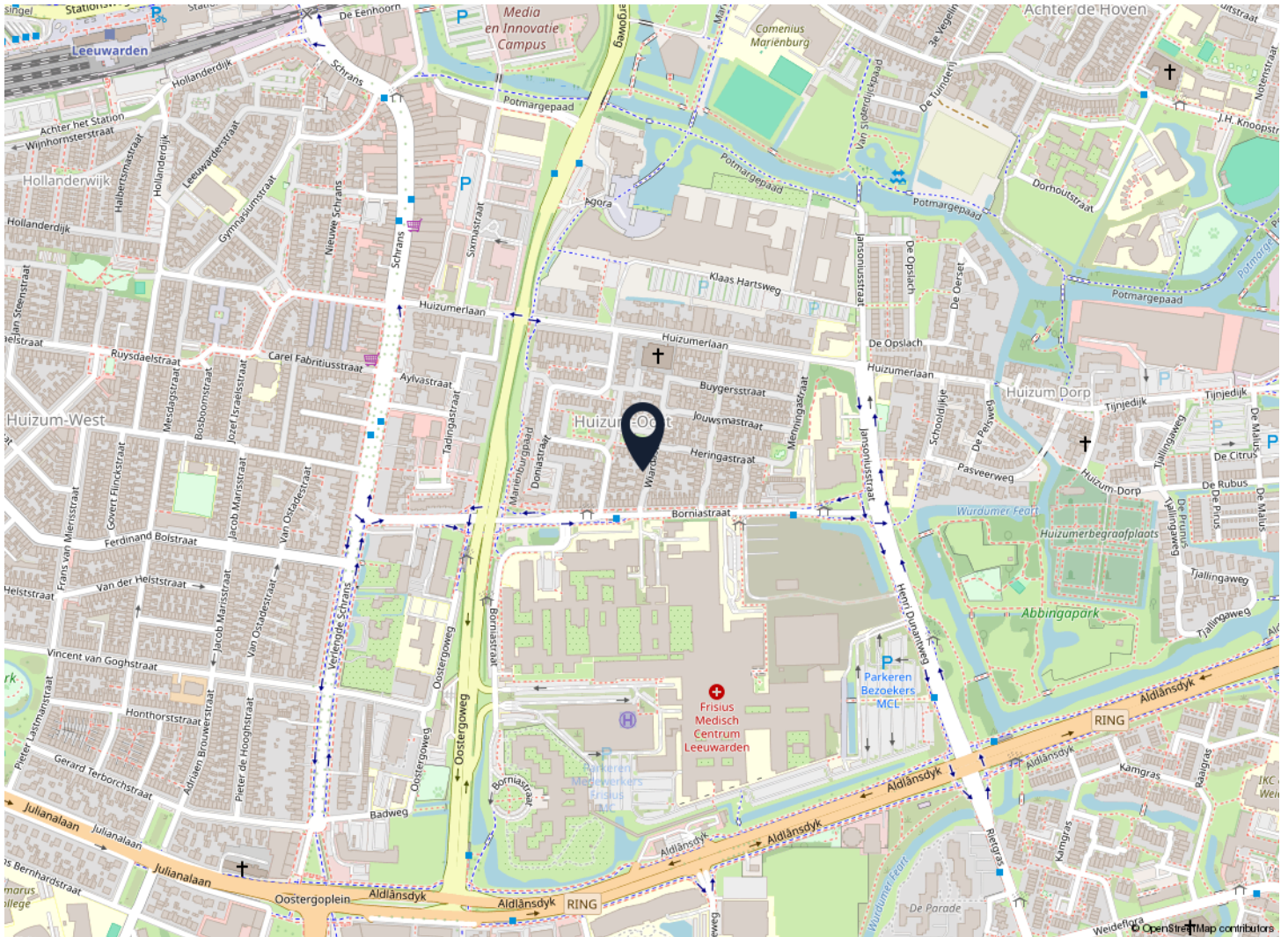
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Huizum
Sectie B
Perceel 3719

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.

kadaster

Locatie op de kaart



Wonen in Leeuwarden

Mooi wonen in Leeuwarden, de stad die bruist!

Leeuwarden, Liwwadden, Leewadden, Ljouwert, Luwt, Lintwarde.

Leeuwarden is de sociale, economische en culturele hoofdstad van Fryslân.

Met ruim 128.000 inwoners is het de tweede hoofdstad van Noord-Nederland. Leeuwarden is een mooie thuishaven, een fijne stad om te wonen, te werken en het biedt veel vertier voor de vrije uren.

Het stadscentrum biedt vele mooi winkels, restaurants, theater, bioscopen, musea, horeca en nog veel meer. Ook op het gebied van onderwijs staat Leeuwarden ook duidelijk op de kaart. Op talloze manieren is de stad te verkennen en zijn leuke activiteiten te doen.

De bereikbaarheid is goed met de auto als ook met het openbaar vervoer.

Op architectonisch gebied valt er veel te genieten in de stad, hyper moderne bouwwerken als de schouwburg contrasteren met monumentale panden als de Oldehove. Leeuwarden heeft een historische binnenstad en woonwijken uit de late negentiende en vroege twintigste eeuw.

Leeuwarden is opgedeeld in verschillende woonwijken, ieder met duidelijk een eigen karakter en woonbeleving. Leeuwarden heeft daarnaast veel sportterreinen en is er op het recreatiegebied en vrije tijdsbesteding veel te beleven in natuurgebieden en stadsparken.

Voor alle leeftijden is deze stad inspirerend.



Extra verkoopinformatie

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Ontbindende voorwaarde financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering wordt een termijn van 4 weken gehanteerd (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom/bankgarantie

In de koopovereenkomst wordt opgenomen dat de koper een waarborgsom of bankgarantie, ten bedrage van 10% van de koopsom, dient te storten op de derdenrekening van de betrokken notaris. Deze waarborg/bankgarantie vormt een onderdeel van de hypotheek en dient uiterlijk 2 weken, na verval van de ontbindende voorwaarde, inzake financiering, bij de notaris gesteld te zijn.

Mededelingsplicht verkoper

De verkoper heeft een mededelingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden waarvan verkoper op de hoogte is, maar welke niet direct zichtbaar zijn.

Onderzoek plicht

De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht. Dit betekent dat de koper zelfonderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoek plicht betreft, raden wij u aan een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Voor bestaande woningen geldt dat de bouw-kwaliteiten niet kunnen worden vergeleken met de bouwqualiteiten van een nieuwbouwwoning. Hiervoor neemt Van Lelyveld Makelaardij een ouderdomsclausule op in de koopakte.

Asbest

Voor woningen, gebouwd tot bouwjaar 1993, waren asbesthoudende bouwmaterialen toegestaan. In woningen tot deze leeftijd kunnen dan ook asbesthoudende stoffen voorkomen, wel of niet direct met het oog waarneembaar. Van Lelyveld Makelaardij neemt in de koopakte de asbest-clausule op, die de verkoper vrijwaart voor alle aansprakelijkheid inzake het voorkomen van asbesthoudende materialen. Voor het verwijderen van asbest, dienen op grond van milieuwetten, speciale maatregelen getroffen te worden.

Extra verkoopinformatie

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden deze als bijlage behorend bij de koopovereenkomst, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Voorbehoud

Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij, noch de eigenaar van dit woonhuis, enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een definitief energielabel overhandigen, tenzij dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

Meetinstructie

De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle, door Van Lelyveld Makelaardij en verkoper, verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg, dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Drie dagen bedenktijd voor de koper

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen beide partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van de kopie van de koopovereenkomst, wordt aangemerkt als terhandstelling daarvan aan de koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn.

Heeft u interesse?

EEN EIGEN HUIS.....

is daar waar we het gevoel van thuis zijn beleven.

Thuis is waar we herinneringen maken, geschiedenis schrijven én de toekomst vormgeven.

Van Lelyveld Makelaardij gedreven door passie!



Terp 50
8731 BA Wommels

0515-521041
info@vanlelyveldmakelaardij.nl
www.vanlelyveldmakelaardij.nl

