

Tussenwoning mét garage



STIENS | Aldlânsdyk 62

vraagprijs € 310.000 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:	1969
Inhoud:	426 m ³
Woonoppervlakte:	112 m ²
Perceeloppervlakte:	147 m ²
Overige inbandige ruimte:	8 m ²
Externe bergruimte:	17 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, Intergas Kombi HRE 28/24 A, bouwjaar 2019
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Energie-label:	b, geldig tot 30-03-2036

Omschrijving

GEZINSWONING - 4 SLAAPKAMERS - ENERGIELABEL B - GARAGE - GROENE WOONOMGEVING

Op een rustige en kindvriendelijke woonstand, nabij het centrum van Stiens, staat deze verzorgde tussenwoning met een vrijstaande garage. De woning is door de jaren heen keurig onderhouden en biedt verrassend veel woonruimte dankzij de hoge gootlijnen aan zowel de voor- als achterzijde. Op de verdiepingen tellen we in totaal 4 slaapkamers, een badkamer en een separaat toilet. De zonnige achtertuin is gelegen op het zuidwesten en is met een achterom bereikbaar, waarlangs ook eigen garage toegankelijk is. Het woonhuis is gelegen tegenover een openbaar groenplantsoen. In de straat zijn voldoende openbare parkeergelegenheden en op loopafstand zijn de voorzieningen bereikbaar.

INDELING

BEGANE GROND

Aan de voorzijde is de entree met aansluitend de hal. De hal is ingericht met de meterkast, trapopgang, trapkast, een toilet met fonteintje en biedt toegang tot de woonkamer en de keuken. De doorzonwoonkamer heeft grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde, waardoor het daglicht rijkelijk naar binnen valt. Aan de straatzijde is de zithoek gesitueerd met vrij zicht over het openbare groen en de verzorgde voortuin. Aan de achterzijde bevindt zich de eethoek met aansluitend de open keuken. De keuken is ingericht met een keukenblok in langsofstelling, welke is voorzien van diverse inbouwapparatuur te weten; een 4-pits gasfornuis, een afzuigkap, combi-magnetron, vaatwasmachine (2023) en een koelkast (2023). De keuken biedt ruimte voor nog een keukentafel. Het raamkozijn in de keuken is uitgevoerd in hout en heeft 1 lek ruit. Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar. Deze praktische ruimte biedt plaats aan het witgoed, extra bergruimte en de vriezer. Vanuit de bijkeuken is de achtertuin toegankelijk.





1e VERDIEPING

Centraal is de overloop met aangrenzend drie slaapkamers, de badkamer en separaat toilet. Alle slaapkamers zijn van een mooi formaat en dankzij de rechte gevels efficiënt in te delen. Aan de achterzijde bevinden zich de royale ouderslaapkamer, voorzien van airconditioning en de tweede slaapkamer. Aan de voorzijde is de ruime, derde slaapkamer gesitueerd en de moderne badkamer. De badkamer is ingericht met een ruime douche, een wastafelmeubel en een designradiator. Het kunststof bovenlicht is de badkamer natuurlijk te ventileren en valt er daarlangs het daglicht binnen. De gehele verdiepingsvloer is bedekt met een neutrale laminaatvloer. Daarnaast zijn de kunststof kozijnen voorzien van dubbel glas, praktische draai-kiepramen en inzethorren. Aan de achterzijde zijn de kamers voorzien van elektrisch bedienbare screens aan de buitenzijde.

2e VERDIEPING

Met een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier bevindt zich de overloop met volop bergruimte achter de knieschotten. Daarnaast is een volwaardige vierde slaapkamer gerealiseerd. Via het dakvenster valt het daglicht mooi binnen en kan de ruimte uitstekend dienst kan doen als slaapkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek.

GARAGE

Een groot pluspunt van deze woning is de vrijstaande stenen garagebox van circa 6,00 x 2,90 meter. De garage is voorzien van elektra en een elektrisch bedienbare sectionaaldeur en biedt volop ruimte voor het stallen van een auto, motoren, fietsen of het creëren van extra opslagruimte.

TUIN

De voortuin is fraai aangelegd met diverse borders, volwassen beplanting en siergroen, wat direct zorgt voor een verzorgde eerste indruk. De achtertuin is een heerlijke groene buitenruimte, omsloten en gunstig gelegen op het westen. De combinatie van sierbestrating, volwassen beplanting, borders en klimplanten zorgt voor een sfeervol geheel met veel privacy. Op de namiddag en in de avonduren kunt u hier volop genieten van de zon. De pergola draagt bij aan de gezellige en beschutte sfeer. Een fijne plek om te ontspannen en van het buitenleven te genieten.



ALGEMEEN

- Nieuw energielabel B
- Perceeloppervlakte van 147 m²
- Kunststof kozijnen met dubbel glas
- Moderne badkamer met inloopdouche
- Airconditioning in de ouderslaapkamer
- Vrijstaande stenen garage van circa 17 m²
- Zonnige achtertuin op het westen met achterom
- Rustige en kindvriendelijke woonomgeving
- Nabij scholen, winkels en sportvoorzieningen

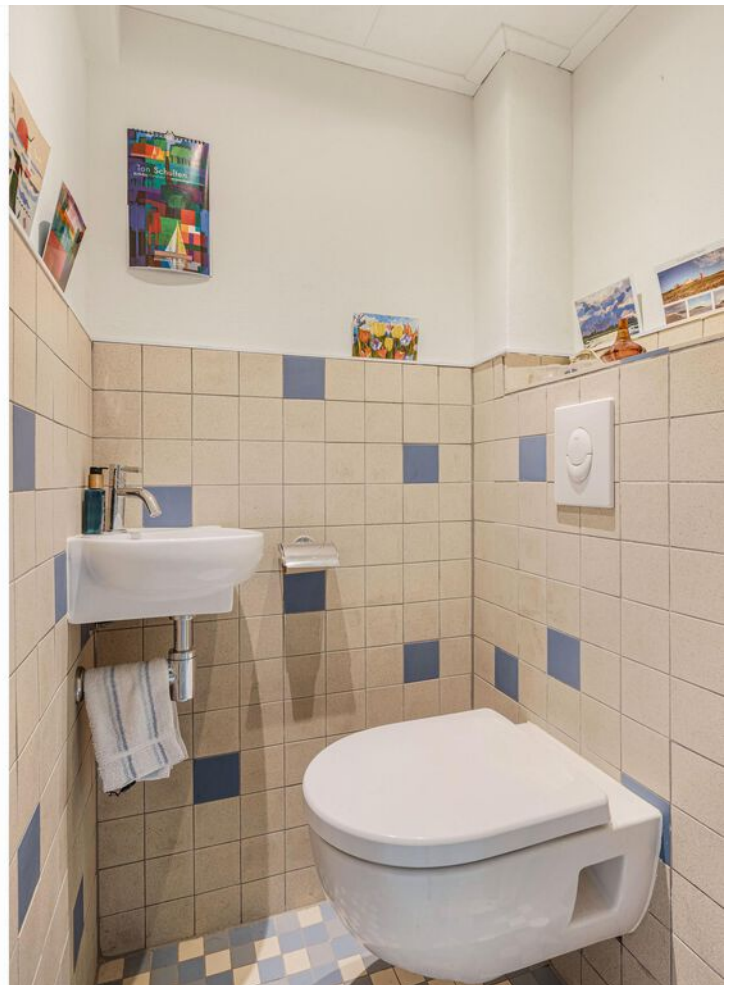
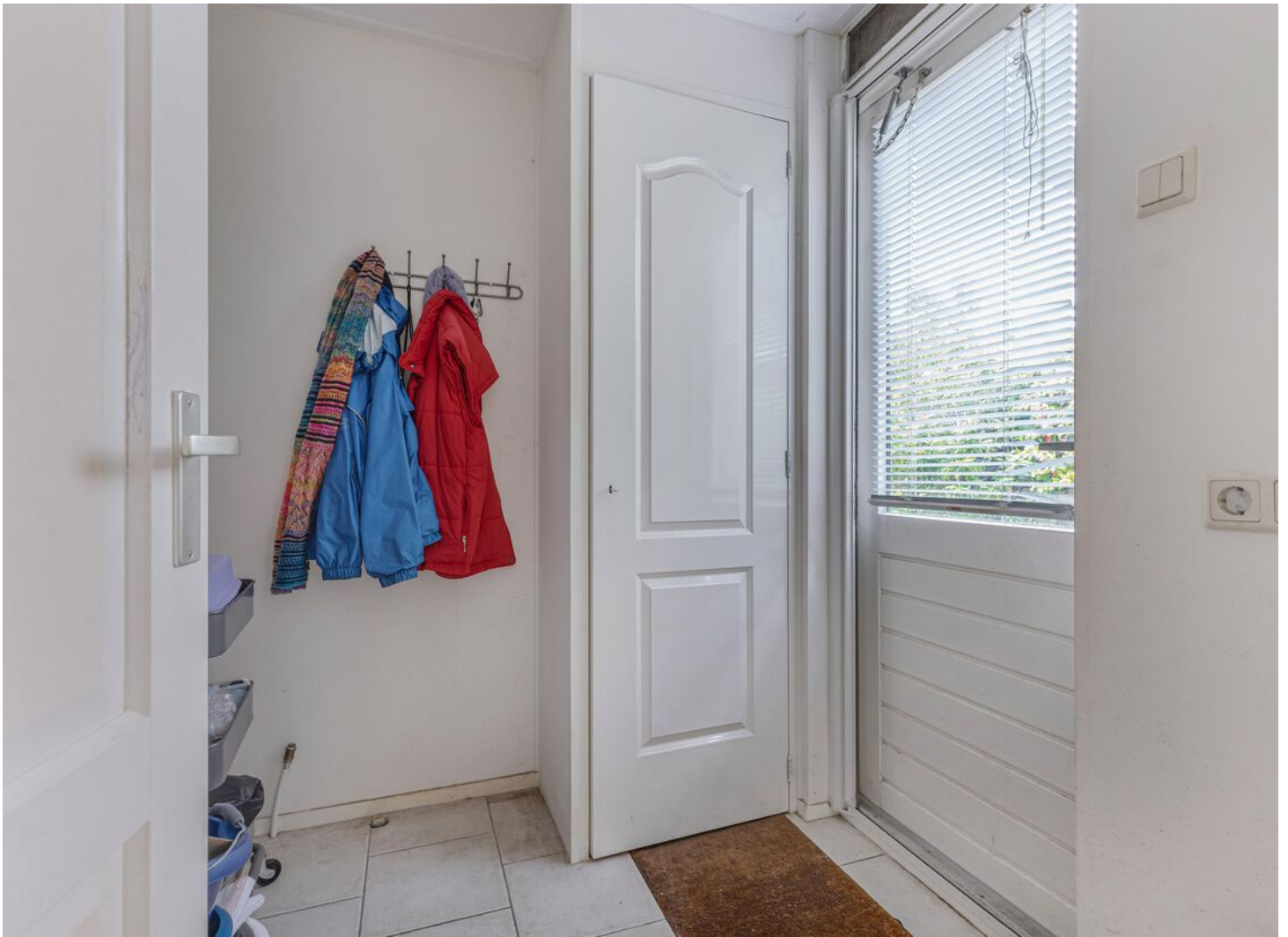
Alleen een bezichtiging geeft u de juiste indruk!

Bezichtigingen uitsluitend via de makelaar.









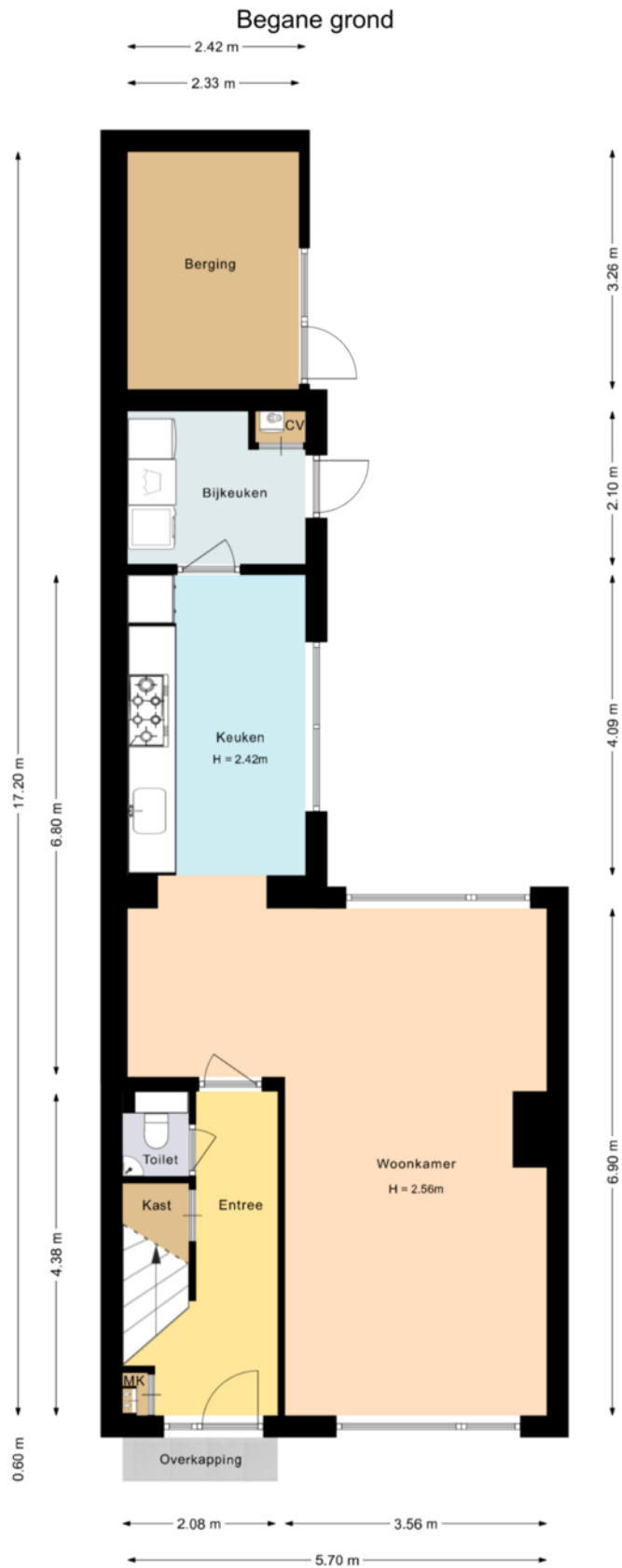






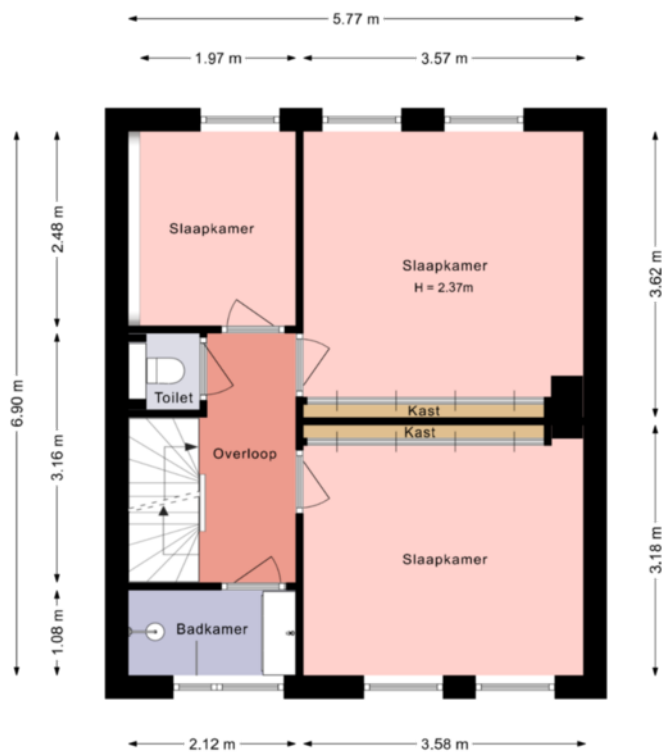


Plattegrond



Plattegrond

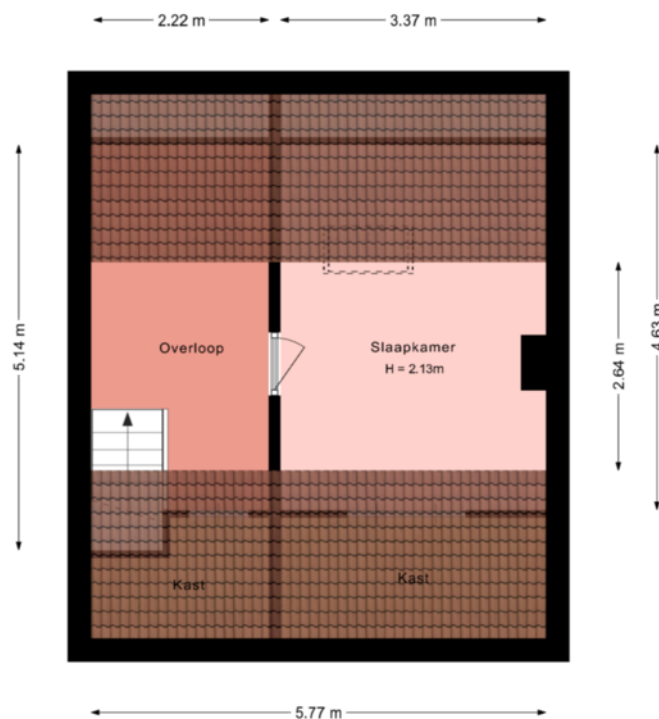
Eerste verdieping



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

Plattegrond

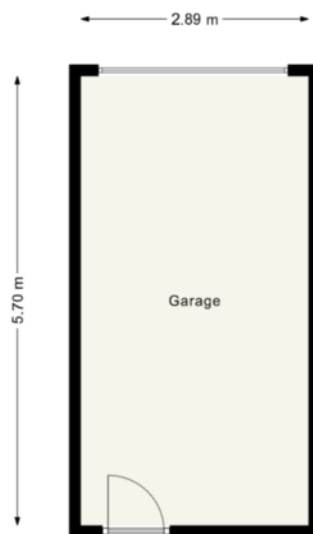
Tweede verdieping



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

Plattegrond

Garage



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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven		X	
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

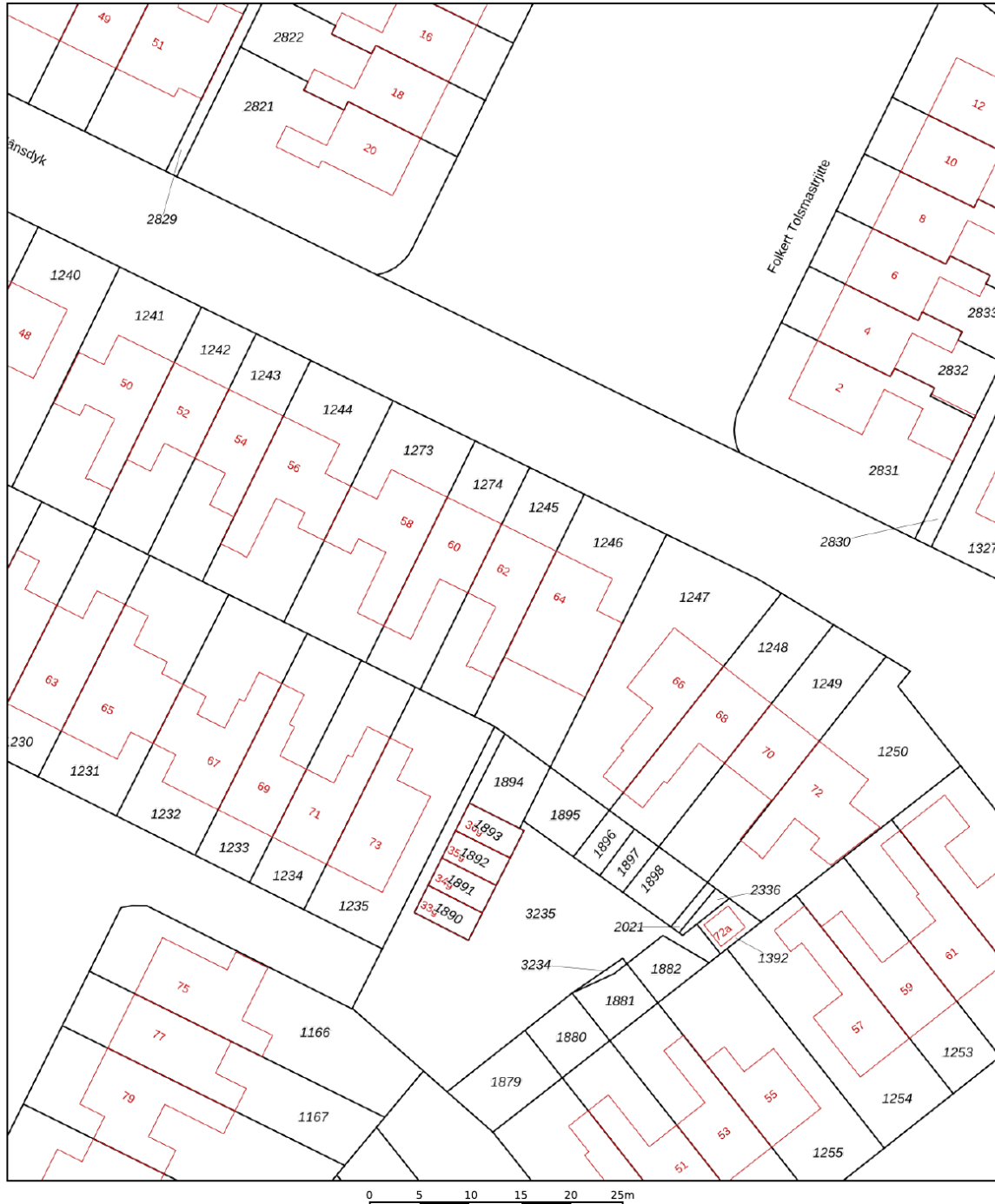
Lijst van zaken


	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Kadastrale kaart

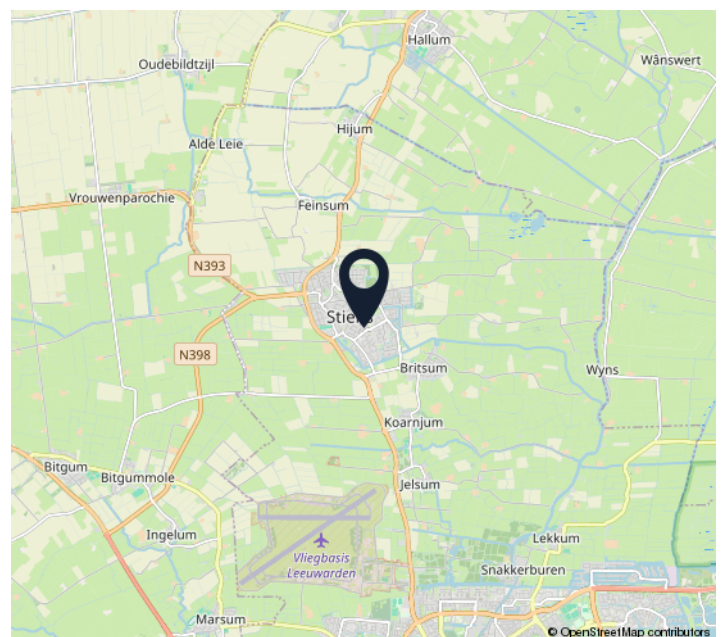
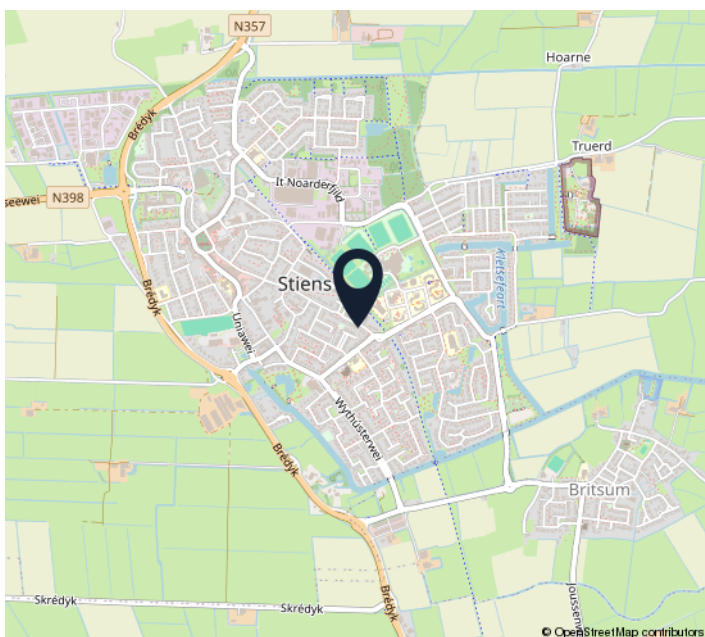
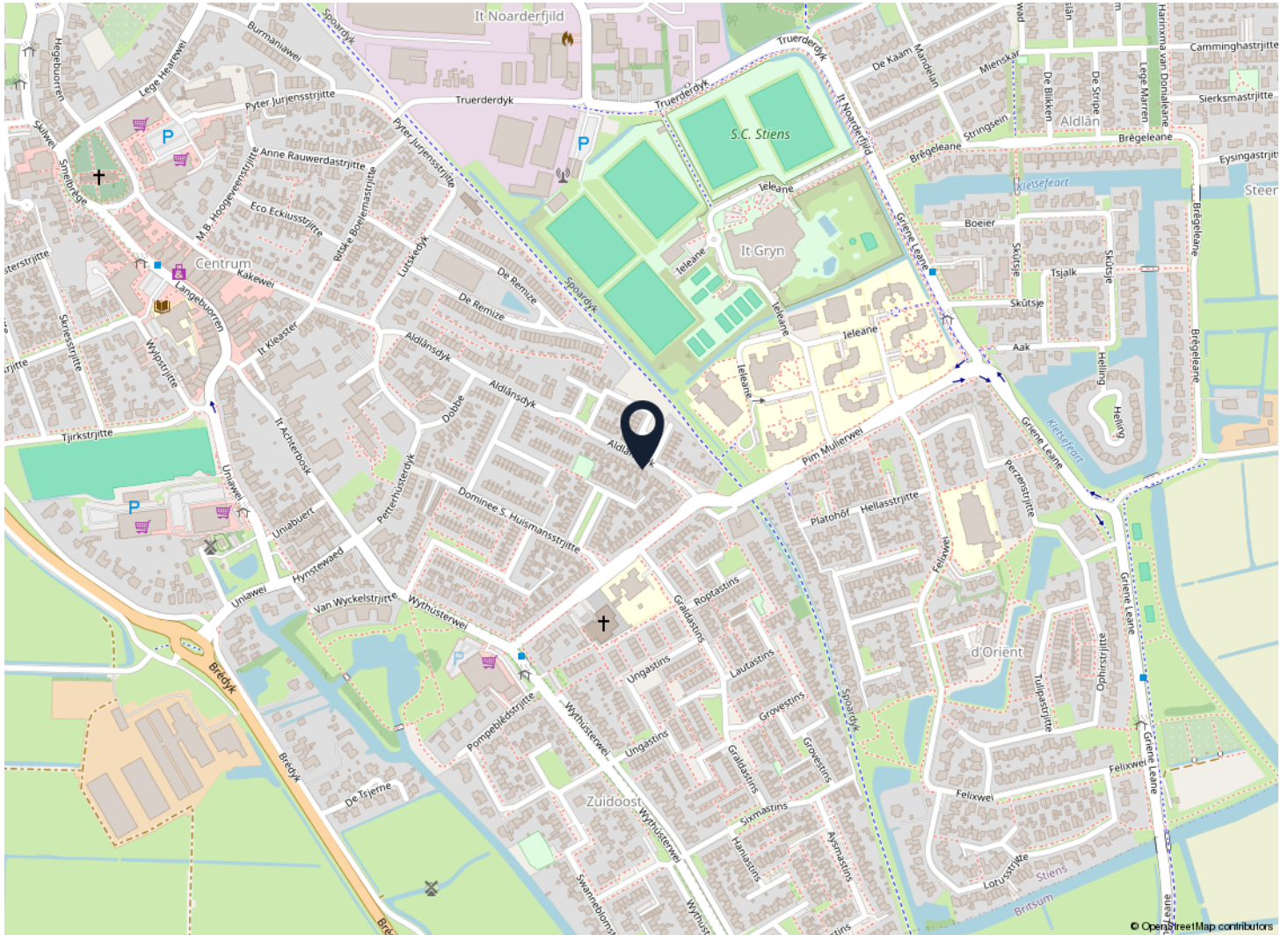
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hijum Sectie D Perceel 1245</p> <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>	
--	---	---

Locatie op de kaart



Wonen in Stiens

Stiens is een levendig en compleet dorp ten noorden van Leeuwarden, gelegen aan de N357 en met goede busverbindingen naar de stad. Met circa 8.000 inwoners heeft het zich ontwikkeld tot het belangrijkste dorp in de regio, met een hoog voorzieningenniveau. In het centrum vindt u een gevarieerd winkelaanbod met zowel lokale ondernemers als bekende ketens, meerdere supermarkten en diverse horecagelegenheden rondom het gezellige plein.

Daarnaast beschikt Stiens over basisscholen, sportfaciliteiten zoals sportcentrum It Gryn, een cultureel centrum, sportvelden en een kinderboerderij. Ook recreatief heeft het dorp veel te bieden, met onder andere het Jabikspaad en de molen De Hoop. Dankzij de combinatie van voorzieningen, bereikbaarheid en een actieve dorpskern is Stiens een aantrekkelijke woonplaats voor jong en oud.



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 bouwkwaliteiten 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 inmeetuitkomsten 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

