

**Kingma**

www.okmakelaars.nl



**Vastgoed**

*Makelaars*



Vraagprijs

€ 295.000 k.k.

**6 d**

**PELIKAANSTRAAT**

**LEEUWARDEN**

058 2571300

info@okmakelaars.nl

www.okmakelaars.nl

# KENMERKEN

**SOORT WONING:**

*portiekflat*

**WOONOPPERVLAKTE:**

*74 m<sup>2</sup>*

**INHOUD:**

*226 m<sup>3</sup>*

**PERCEELOPPERVLAKTE:**

*0 m<sup>2</sup>*

**AANTAL KAMERS:**

*3*

**SLAAPKAMERS:**

*2*

**BOUWVORM**

*Bestaande bouw*

**TYPE WONING**

*appartement*

**ENERGIELABEL**

*C*

**BOUWJAAR**

*1981-1990*

**WARM WATER**

*c.v.-ketel*

**LIGGING:**

*in centrum, in woonwijk*

**TUIN:**

*undefined m<sup>2</sup>*

**BERGING:**

*in pandig*

**VERWARMING:**

*c.v.-ketel*

**ISOLATIE**

*muurisolatie, dubbel glas*

# OMSCHRIJVING

Licht 3-kamerappartement met zonnig balkon, eigen parkeerplaats en toplocatie!

Op een absolute toplocatie in de gewilde Vogelwijk ligt dit lichte en uitstekend onderhouden 3-kamerappartement.

Het appartement maakt deel uit van het solide complex 'Spanjaardshoek' en biedt een prachtig, vrij uitzicht over het rustige plein voor de karakteristieke Pelikaankerk.

Hier geniet je van het comfort van een eigen parkeerplaats op het afgesloten binnenterrein, terwijl alle gezelligheid van het historische stadscentrum op loopafstand ligt. Met het Rengerspark, de Noordersingel en de Prinsentuin om de hoek is dit de ideale mix van stedelijk wonen en groen!

Comfortabel en veilig wonen.

Het complex beschikt over een beveiligde entree met een modern video-intercomsysteem en camerabeveiliging.

Via het keurig gestoffeerde trappenhuis bereik je het appartement op de tweede verdieping.



#### Indeling van het appartement.

Bij binnenkomst biedt de centrale hal toegang tot alle vertrekken.

Wat direct opvalt is de slimme en praktische indeling:

Het toilet met fonteintje, de badkamer en de bijkeuken zijn hier apart gesitueerd.

#### Woonkamer & Balkon.

De royale woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote, glazen schuifpui. Stap via de pui direct het zonnige balkon op. Door de gunstige ligging op het zuiden geniet je hier van vrij uitzicht en de zon tot in de late avonduren.

#### Keuken & Bijkeuken.

De halfopen keuken is voorzien van inbouwapparatuur, waaronder een fornuis en een koel-/vriescombinatie.

Dankzij het extra zijraam kijk je leuk uit over de binnentuin en profiteer je van extra daglicht en ventilatie.

Direct aangrenzend vind je de praktische bijkeuken met de witgoedaansluitingen.

#### Slaapkamers & Badkamer.

Het appartement beschikt over twee comfortabele slaapkamers. De volledig betegelde badkamer is uitgerust met een ligbad met douchecombinatie en een wastafel.

#### Berging en parkeren.

Op de begane grond bevindt zich het afgesloten binnenterrein, dat veilig bereikbaar is via een op afstand bedienbare automatische garagedeur. Hier beschik je over een eigen vaste parkeerplaats en een eigen berging voorzien van elektra. Daarnaast biedt de binnentuin een veilige opstelplaats voor fietsen of bromfietsen.

Ook rondom het complex zijn er ruime, openbare parkeermogelijkheden. De uitvalswegen via de Harlingerstraatweg zijn bovendien snel en eenvoudig bereikbaar.

#### De pluspunten op een rij.

Licht en ruimtelijk door de grote schuifpui en het extra zijraam;

Heerlijk balkon op het zuiden met gegarandeerde avondzon en vrij uitzicht;

Eigen parkeerplaats op het afgesloten en camera-beveiligde binnenterrein;

Toplocatie nabij parken (Prinsentuin, Rengerspark) en het stadscentrum;

Praktische indeling, badkamer, toilet en bijkeuken zijn aparte ruimtes;

Gezonde VvE: de maandelijkse servicekosten bedragen € 147,99.















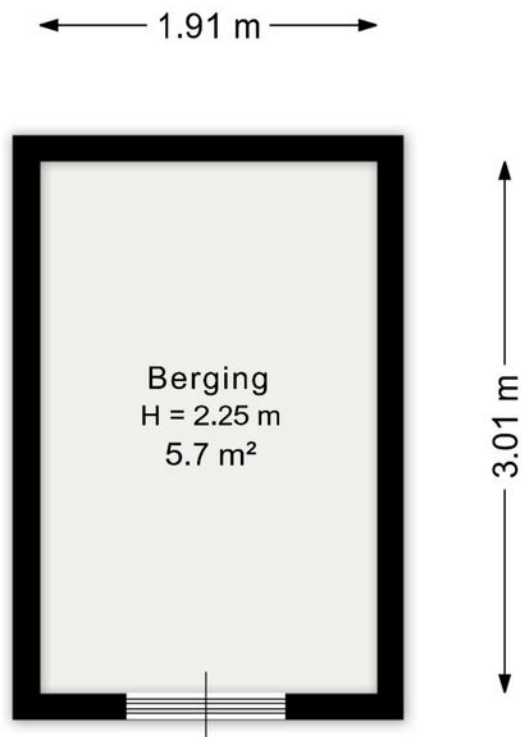


# PLATTEGROND



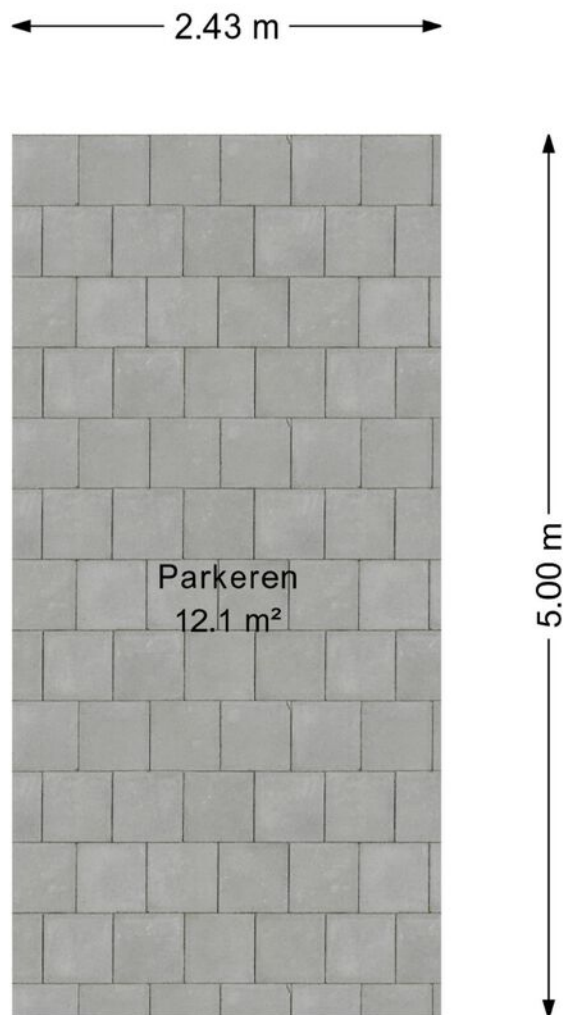
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# PLATTEGROND



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# PLATTEGROND




Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# KADASTRALE KAART

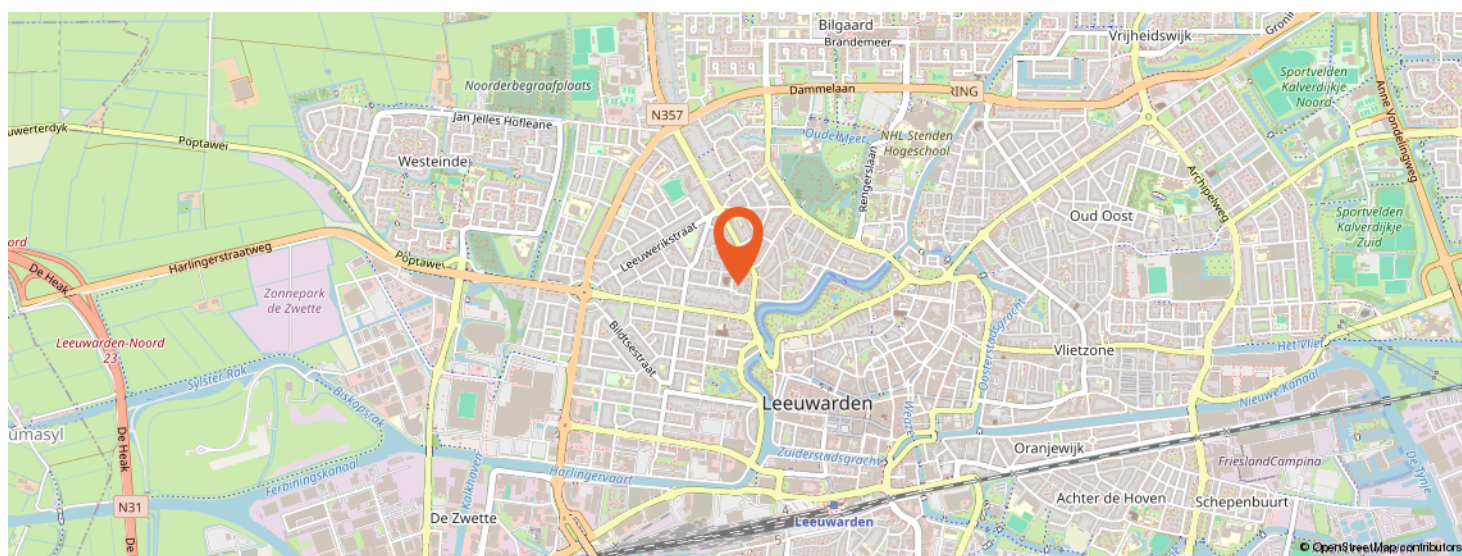
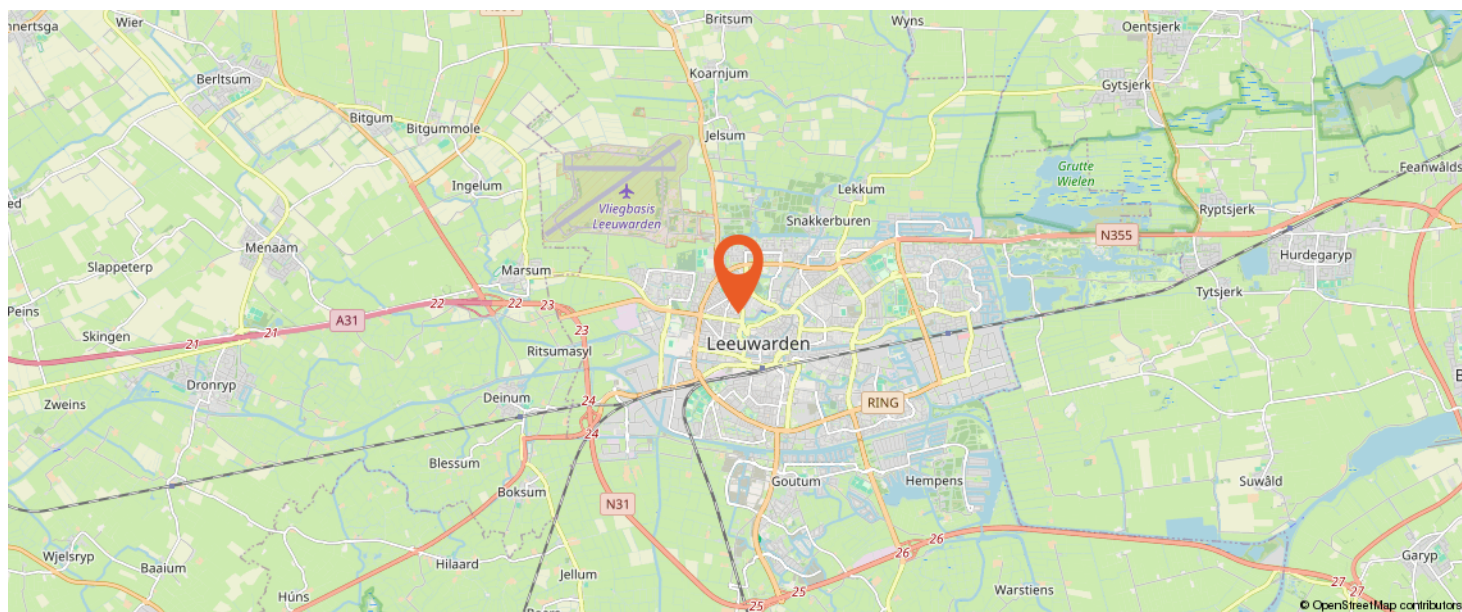
Kadastrale kaart

Uw referentie: Pelikaanstraat 6 D

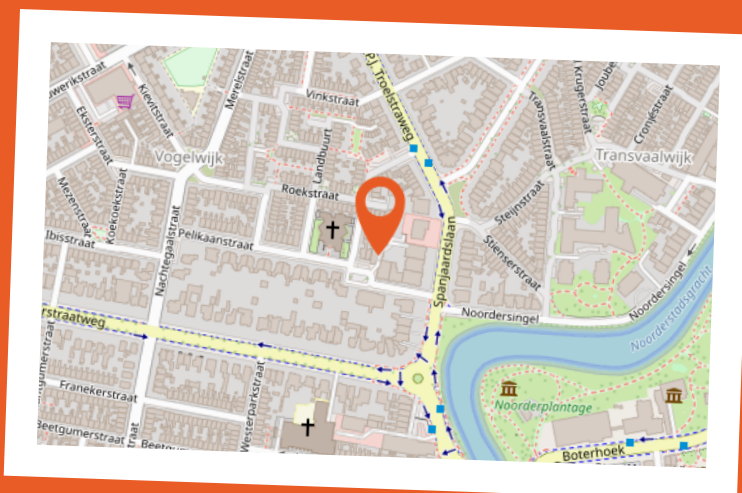


<p><b>12345</b> Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>25</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Leeuwarden</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 5729</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



**KOM JIJ HIER  
BINNENKORT  
WONEN?**



# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	
<b>Woning - Interieur</b>				
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- vitrages	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- laminaat	X			
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- koelkast	X			
- vaatwasser	X			
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafel	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		

# EXTRA INFORMATIE

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor je op een rij gezet.

## **1. Wanneer ben ik in onderhandeling?**

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door: a) Een tegenbod te doen. b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

## **2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

## **3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

## **4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?**

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

## **5. Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

## **6. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper - op advies van zijn makelaar - besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

## **7. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

## 8. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt: In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet. Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces.

Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

## 9. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging?

Of als ik als eerste een bod uitbreng? Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

## 10. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

**11. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?** De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

## 12. Waarborgsom/Bankgarantie

Volgens de algemene richtlijnen van de NVM wordt er een bankgarantie/waarborgsom in de koopovereenkomst opgenomen. Ook in bijzondere gevallen, omstandigheden of op verzoek van de verkoper kan een dergelijke bepaling in de koopovereenkomst opgenomen worden. Voor het verstrekken van een bankgarantie kan uw bank hiervoor mogelijk kosten berekenen. U dient hierbij het opstellen van de hypotheekofferte rekening te houden.

## 13. Waarom een bouwtechnische keuring?

Een bouwtechnische keuring laat je uitvoeren omdat je dan precies weet wat je koopt. Je weet hoe de staat van de woning is en krijgt inzicht in wat het kost om eventuele gebreken te verhelpen en de de woning in redelijke tot goede staat te krijgen. Is er meer onderhoud aan de woning nodig dan gedacht? Dan hoeft dat geen financiële strop te betekenen. Immers: dat er onderhoud nodig is, hoef jij niet erg te vinden maar het is wel prettig dat je hierop kunt instellen voordat je de woning koopt. Zo weet je of je genoeg spaargeld hebt voor bv. de directe kosten die je moet gaan maken en kun je deze punten meenemen in het bepalen van de hoogte van je bod op de woning

## Overige, voor u belangrijke informatie:

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op een woning, gedegen onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen, en voor u in het bijzonder, van belang zijn bij het nemen van een aankoopbeslissing. Onderzoek naar uw financiële mogelijkheden is natuurlijk een eerste vereiste. Ook het inwinnen van informatie bij de gemeente. Uit deze gegevens blijkt o.a. wat er in het bestemmingsplan staat over de woning die u op het oog hebt. Hoe het zit met eventuele vervuiling e.d. Daarnaast raden wij u aan om bovenstaande informatie goed door te lezen. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Maak hiervan eventueel een lijstje, zodat u niets kunt vergeten. Indien u vragen hebt over de woning, schroom dan niet deze aan ons te stellen.

# INTERESSE IN DEZE WONING?



*Neem vrijblijvend  
contact met ons op!*

**Kingma Vastgoed Makelaars**

Boumaloane 2

9172 PB Ferwert

058 2571300

info@okmakelaars.nl

www.okmakelaars.nl

**Kingma**

www.okmakelaars.nl



**Vastgoed**

*Makelaars*