

# Scherjon + van der Veen

makelaars + taxateurs



Tolhûswei 56, 8927 AH Leeuwarden



Easter Omwei 1  
9254 GM, HURDEGARYP  
0511-472513  
info@scherjonvanderveen.nl  
www.scherjonvanderveen.nl

## Tolhûswei 56 - LEEUWARDEN

Wonen in de mooie wijk Blitsaerd met vrij uitzicht over de havenkom?

Op een schitterende woonlocatie, aan de voorzijde met een royaal en vrij uitzicht over de havenkom van de wijk Blitsaerd, staat deze in 2016 nieuw gebouwde, ruime tussenwoning. Aan de achterzijde beschikt de woning over een vrijstaande houten berging en een eigen parkeerplaats. De woning telt momenteel vier slaapkamers, met de mogelijkheid om dit uit te breiden naar vijf of zelfs zes slaapkamers.

Blitsaerd is een moderne woonwijk aan de oostzijde van de stad en kent een uitstekende aansluiting op de rondweg. In de nabijgelegen wijk Camminghaburen zijn diverse voorzieningen te vinden, waaronder scholen, kinderopvang en een winkelcentrum. Ook sportliefhebbers komen hier volop aan hun trekken met tennisbanen, voetbalvelden, sportscholen, zwembad Kalverdijkje en de golfclub in de directe omgeving. Door de ligging aan de rand van de stad zijn natuurgebieden zoals De Grote Wielen en De Groene Ster eenvoudig bereikbaar, ideaal voor wandel- en fietstochten. Voor watersportliefhebbers is Blitsaerd extra aantrekkelijk dankzij de vele waterpartijen in en rondom de wijk.

### Indeling

#### Begane grond

Entree/hal met trapopgang en toilet voorzien van fonteintje. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken met inbouwapparatuur en een prachtig vrij uitzicht over de havenkom. De tuingerichte woonkamer beschikt over een schuifpui naar de achtertuin, waar zich de vrijstaande houten berging en de eigen parkeerplaats bevinden.

#### Eerste verdieping

Overloop met toegang tot twee slaapkamers, waarvan één zeer royaal en eenvoudig op te splitsen in twee slaapkamers. De badkamer is uitgerust met een douche, toilet en wastafelmeubel.

#### Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de overloop met toegang tot een tweede doucheruimte, wasruimte en de cv-opstelling. Deze verdieping is qua opzet vergelijkbaar met de eerste verdieping en biedt een ruime derde slaapkamer en een vierde slaapkamer. Ook hier bestaat de mogelijkheid om een extra slaapkamer te creëren.

#### Algemeen

- bouwjaar 2016

## Omschrijving

- achtertuin met eigen parkeerplaats
- vrijstaande houten berging
- geheel geïsoleerd
- energielabel A
- Mogelijkheid voor extra slaapkamers
- CV-combiketel
- voorzien vloerverwarming
- eigen grond 151 m<sup>2</sup>

Bij een bezoek op locatie zult u de sterke punten van deze woning extra kunnen ervaren. Wij nodigen u graag uit om eens een kijkje te gaan nemen, maak daarom snel een afspraak met Scherjon + Van der Veen Makelaars voor een vrijblijvende bezichtiging.

## Kenmerken

Overdracht	
Status	Beschikbaar
Vraagprijs	€ 410.000,-
Bouwworm	
Soort object	Woonhuis
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	In woonwijk, vrij uitzicht
Indeling	
Woonoppervlakte	136 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	151 m <sup>2</sup>
Inhoud	480 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energie	
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming geheel
Warmwater	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Combiketel	Ja
Brandstof	Gas
Eigendom	eigendom
Buitenruimte	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuint
Oppervlakte hoofdtuin	70 m <sup>2</sup> (1.400 cm bij 500 cm)
Kwaliteit tuin	Normaal
Parkeergelegenheid	
Garage	Geen garage
Dak	
Soort dak	Plat dak
Overig	
Permanente bewoning	Ja
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Huidig gebruik	Woonruimte
Huidige bestemming	Woonruimte







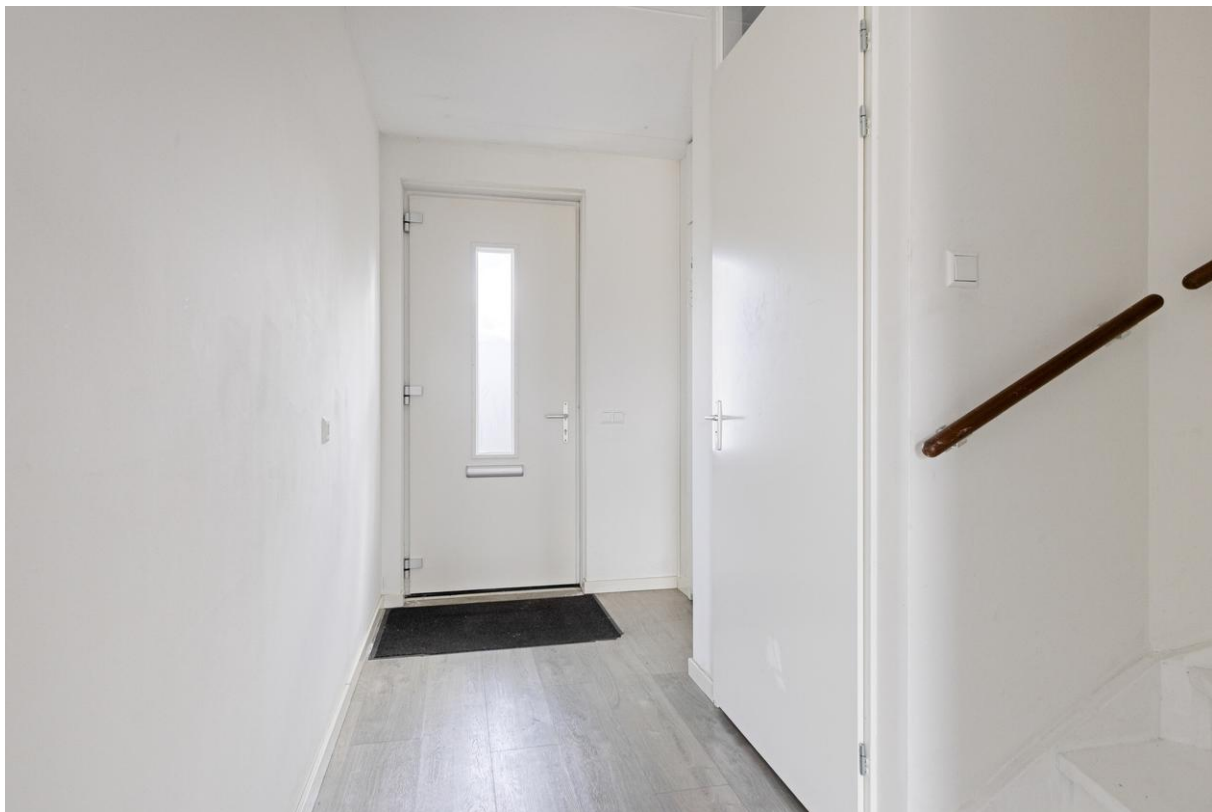
















Foto's





Foto's





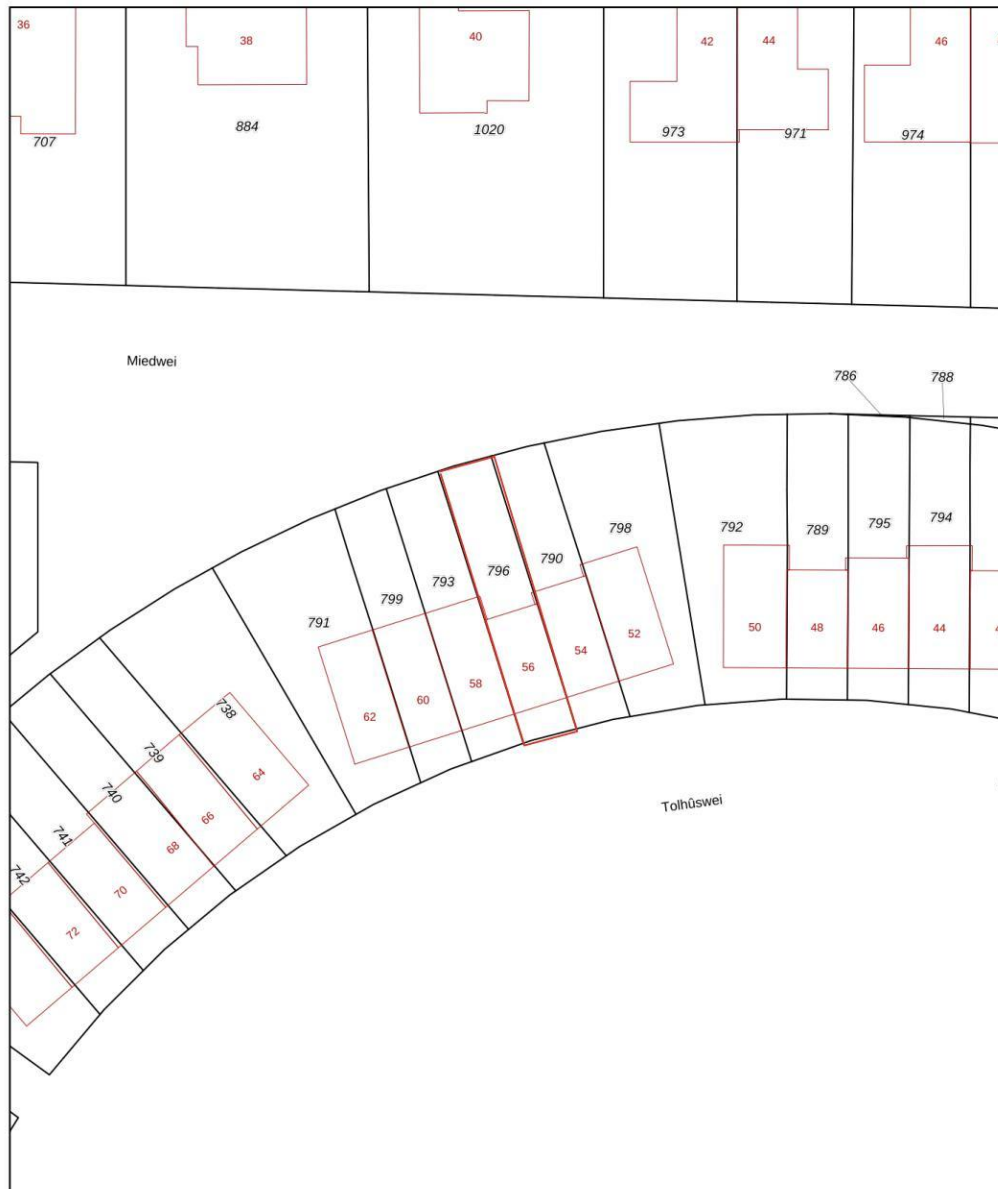
# Foto's



# Tolhûswei 56 - LEEUWARDEN

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tolhuswei 56



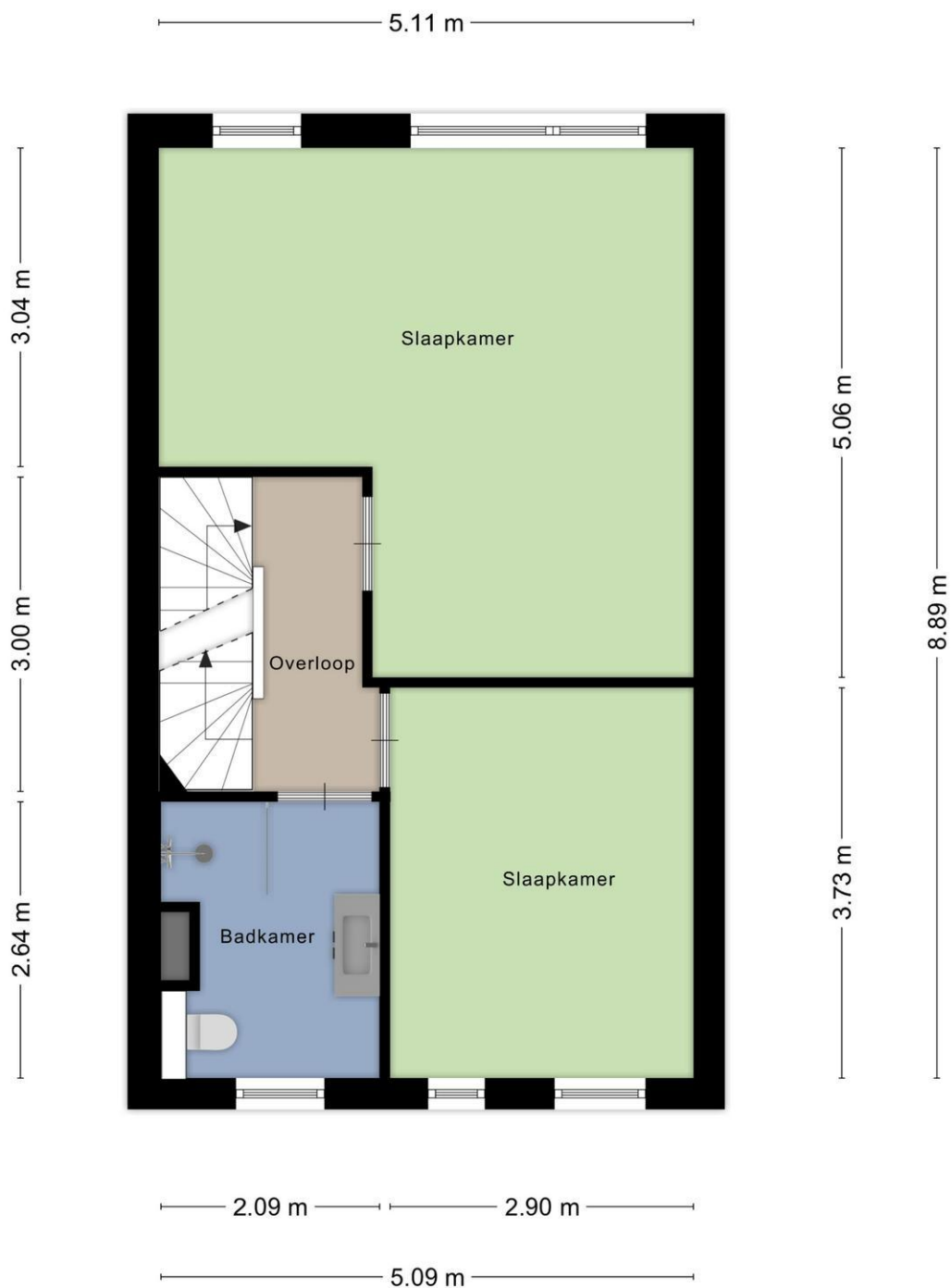
<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 oktober 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leeuwarden</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 796</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>	
---	---	--

# Tolhûswei 56 - LEEUWARDEN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Tolhûswei 56 - LEEUWARDEN



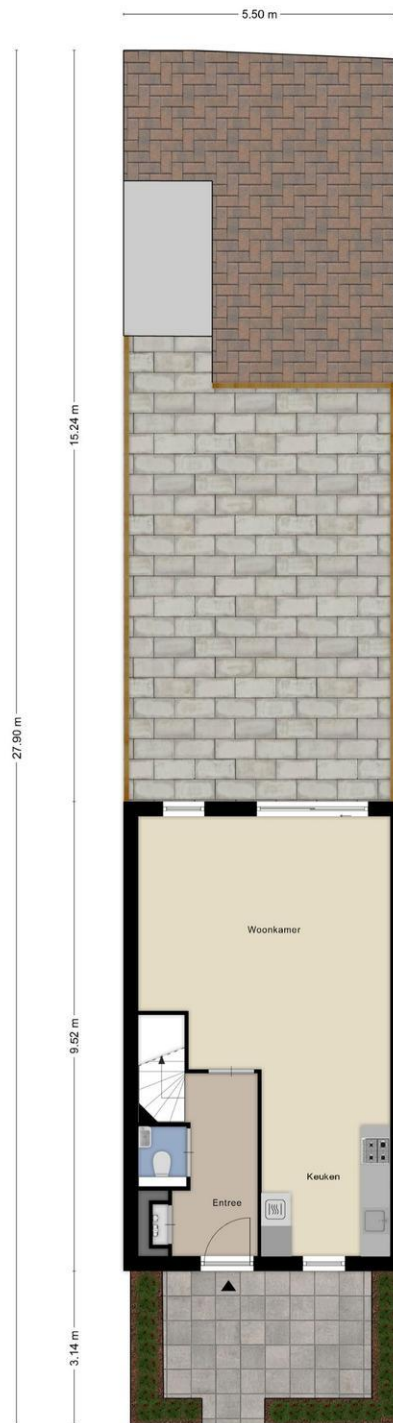
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Tolhûswei 56 - LEEUWARDEN

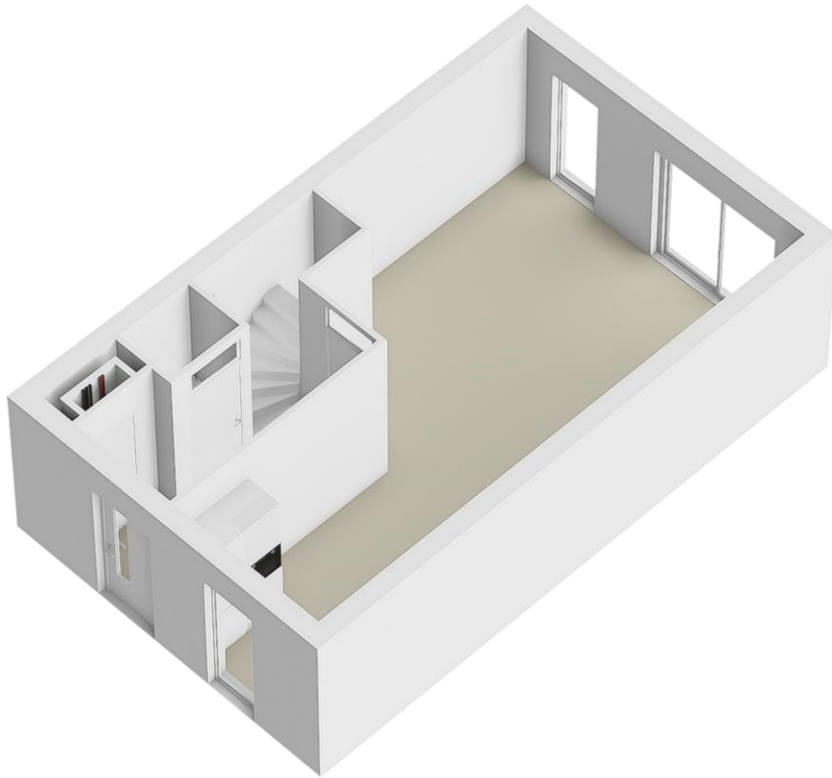


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

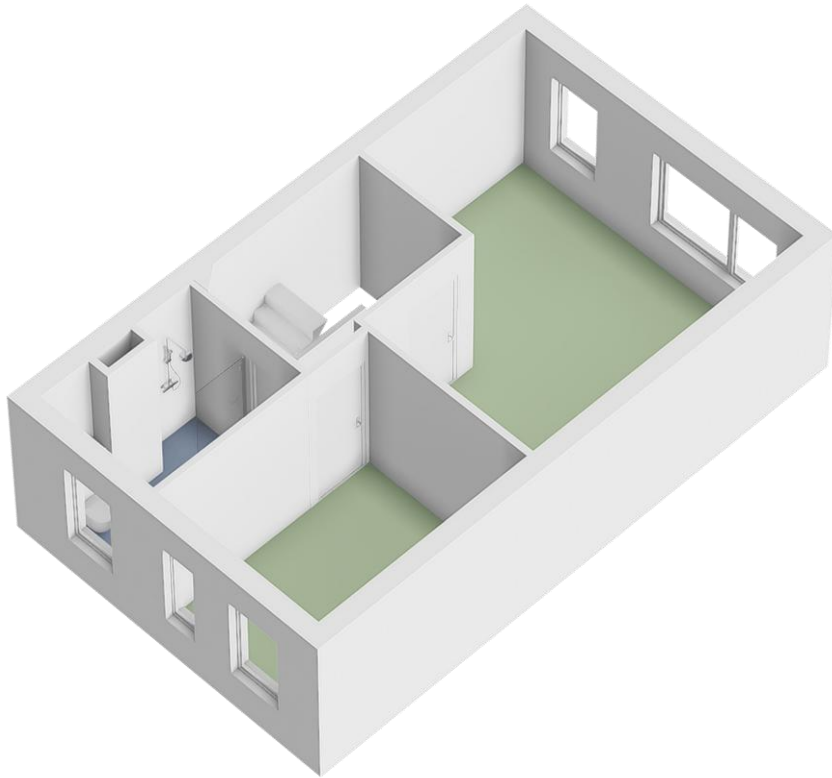
# Tolhûswei 56 - LEEUWARDEN



# Tolhûswei 56 - LEEUWARDEN

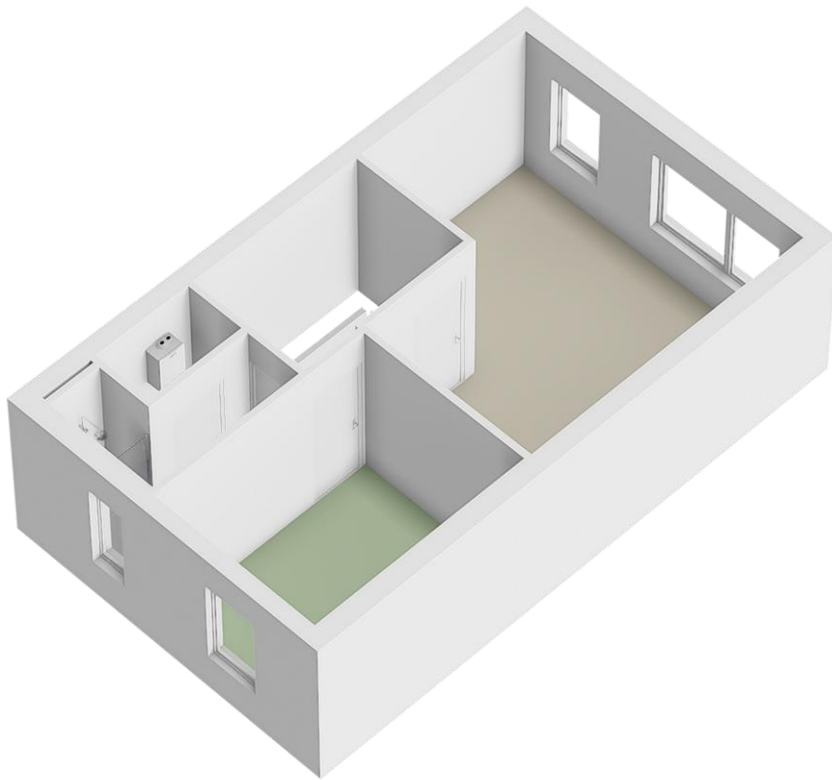


# Tolhûswei 56 - LEEUWARDEN



# Tolhûswei 56 - LEEUWARDEN

2e verdieping



Dé 10 meest gestelde vragen bij de koop van een woning.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent *niet* in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet “onder bod” is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd is.

3. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder “Word ik koper als ik de vraagprijs bied?”), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook.

4. Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop. De verkopende makelaar legt deze koop schriftelijk vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is.

5. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen.

7. De makelaar vraagt een 'belachelijke' hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken – roerende zaken bijvoorbeeld – pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al wel 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 nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper die dan een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in gebruiksmogelijkheden van de woning.

9. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigd of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Neen. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2 %) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage).



## Scherjon + Van der Veen makelaars & taxateurs

Samen sterk in een veranderende woningmarkt! Dat is onze kracht.

Vanuit Hurdegaryp beheren we een portefeuille met woningen. Onze jarenlange ervaring in de regio maakt ons thuis in de verkoop, aankoop en taxatie van divers onroerend goed in o.a. Hurdegaryp, Burgum, Trynwâlden, Leeuwarden, Feanwâlden, Buitenpost, Kollum en omstreken.

We denken met onze klant mee en we zijn kritisch waar dat kan. Bij ons geen poeha, maar een nuchtere kijk op de woningmarkt. Voor degelijk advies en gedegen dienstverlening moet u bij ons zijn. Of voor een kop koffie, ook daarvoor bent u altijd welkom.



Binne-jan van der Veen  
 Registermakelaar & Taxateur  
 Mobiel: 06 - 53 14 86 48  
[binnejan@scherjonvanderveen.nl](mailto:binnejan@scherjonvanderveen.nl)