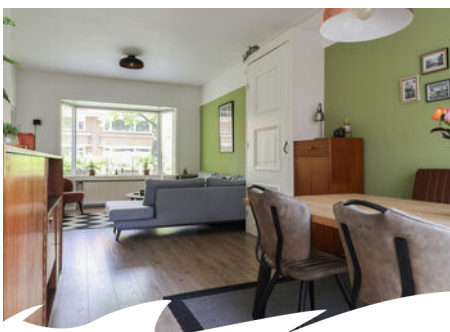




Lichte doorzon
woonkamer



Eigentijdse
voorzieningen



4 slaapkamers

Welkom bij bosma de witte

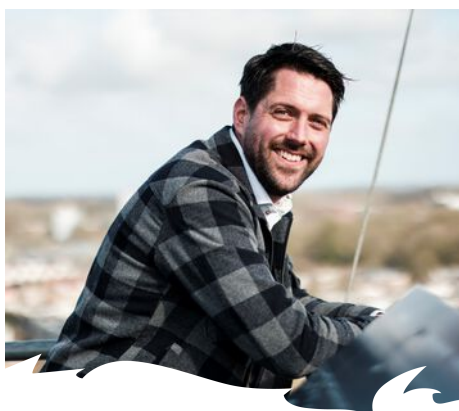
AANDACHT VOOR ZAKELIJKE ÉN PERSOONLIJKE ASPECTEN

Vanaf het moment dat u ons belt of bezoekt tot het 'moment-surprime' dat u uw sleutel ontvangt zijn wij goede kennissen geworden. Bemiddeling zien wij niet louter als verkopen maar als een zeer persoonlijk proces van oriëntatie, inleving, vertrouwen, meedenken en meeleven. Samen op zoek, gestuurd door onze marktkennis en middelen, waarbij integriteit ons sleutelwoord vormt tot uw sleutel.

Bent u er klaar voor om op zoek te gaan naar uw nieuwe thuis?

Lees dan snel verder en plan een bezichtiging in!

UW MAKELAAR VOOR DEZE WONING



Ieuwe Wijmenga

Registermakelaar en -taxateur o.g.

06 - 239 05057

058-216 05 00

info@bosmadewitte.nl





Bouwjaar

1936

Perceeloppervlakte

108 m²

Woonoppervlakte

118 m²

Aantal slaapkamers

4

Tuinligging

zuidoost

Energielabel

C

Vraagprijs

€ 325.000 k.k.

BINNENKIJKEN

*Kijk snel verder voor een
volledige impressie van de woning.*

WIL JE JOUW HUIS

ook zo presenteren?

Dus dit is jouw DROOM WONING?

Karakteristiek neerstrijken in een bijzonder fraai onderhouden
tussenwoning!

In de geliefde Vogelwijk, een sfeervolle jaren '30-wijk aan de westzijde van Leeuwarden, staat deze charmante en instapklare tussenwoning. De Leeuwerikstraat wordt gekenmerkt door haar brede opzet, fraaie bomenrijen en de kenmerkende architectuur die stadsarchitect Piet de Vries begin vorige eeuw voor ogen had. Op nummer 99 vinden we een woning die perfect in dit plaatje past: Keurig onderhouden, lichte woonruimtes die klaar zijn voor hun volgende hoofdstuk, inclusief nieuwe bewoners.

Met respect voor de oorspronkelijke ontwerpgedachte en de expressieve bouwstijl van Piet de Vries is de woning de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd. Zo zijn onder meer de kozijnen vernieuwd (uitgevoerd in kunststof met aan de buiten- en binnenzijde houtnerf), is het dak gerenoveerd, de zolderverdieping opnieuw ingedeeld en geïsoleerd, het platte dak vervangen en op verschillende plaatsen extra isolatie aangebracht. Daarbij is de authentieke voordeur behouden gebleven, waardoor de woning haar karakteristieke uitstraling heeft behouden.

Wonen in de Vogelwijk

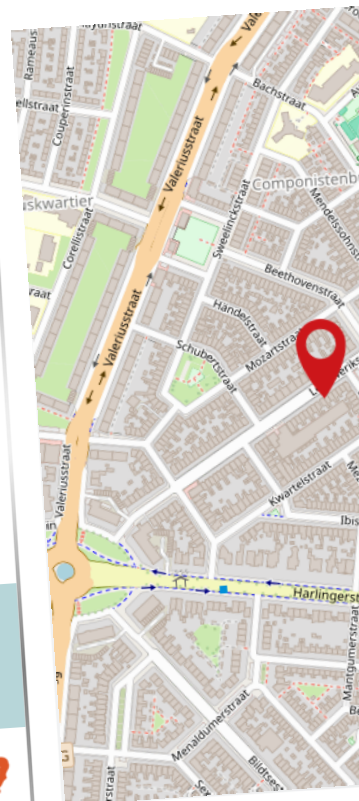
Met de bakker om de hoek en de supermarkt op steenworp afstand is het dagelijkse gemak altijd dichtbij. Tegelijkertijd geniet u hier van de sfeer van een hechte woonwijk. Het historische stadscentrum van Leeuwarden bevindt zich op loopafstand, evenals diverse voorzieningen zoals basisscholen, kinderopvang, sportaccommodaties en speeltuinen.

Indeling als volgt:

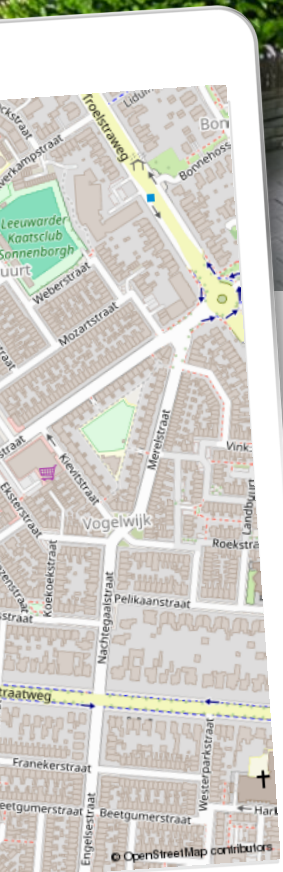
Begane grond: entree/vestibule met meterkast, hal met trapkast en trapopgang naar de eerste verdieping, doorzonwoonkamer met erkerkozijnen aan de voorzijde en schuifpui naar de tuin. Halfopen keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met wasmachineaansluiting, cv-opstelling, toilet en toegang tot de achtertuin. De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en beschikt over een aangebouwde houten berging, overkapping en een achterom.

Eerste verdieping: overloop met vaste kast, toegang tot het droogplat en vaste trap naar de tweede verdieping. Twee ruime slaapkamers, beide voorzien van een vaste kast. Badkamer met ligbad, inloopdouche, wastafel en tweede toilet.

Tweede verdieping: overloop met dakkapel en toegang tot twee slaapkamers.



Leeuwerikstraat 99
OP DE KAART



U kunt bij ons NVM-makelaars-kantoor terecht voor aankoop, verkoop, taxaties en advisering. Onze makelaars zijn professioneel, klantvriendelijk en nemen nog écht de tijd voor u.

*Het hechte team van **Bosma de Witte** staat u graag bij met het aankopen of verkopen van uw woning in Leeuwarden, maar ook in het buitengebied tot ver buiten Leeuwarden. Van een appartement midden in de*

*stad tot een rustieke woonboerderij in het groen: **Bosma de Witte** is dé makelaar die u zoekt.*

*Heeft u een vraag omtrent onze diensten of ons aanbod? **Neem dan contact met ons op.***

☎ 058-2160500

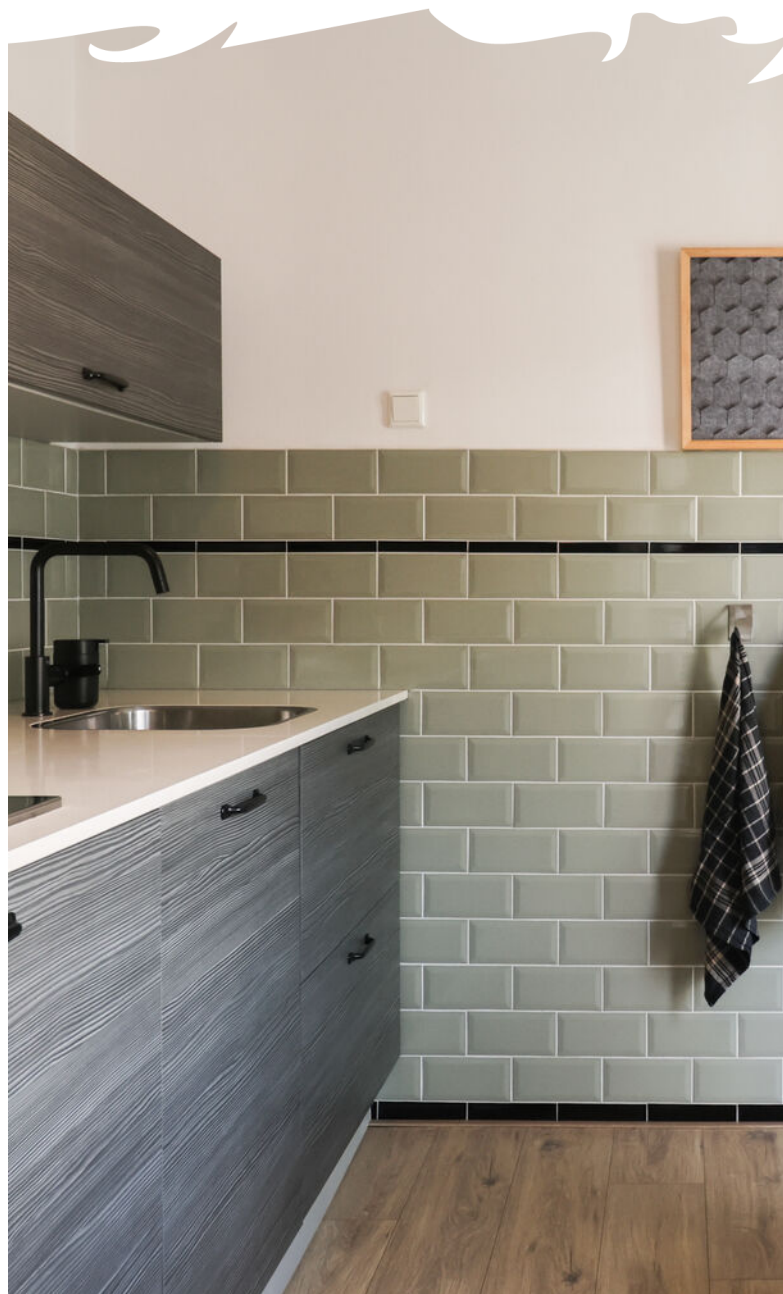
✉ info@bosmadewitte.nl

BEGANE
GROND





Doorzon woonkamer





Fraaie eigentijdse keuken

1ste
VERDIEPING





1ste en 2de VERDIEPING





BUITEN
TUIN



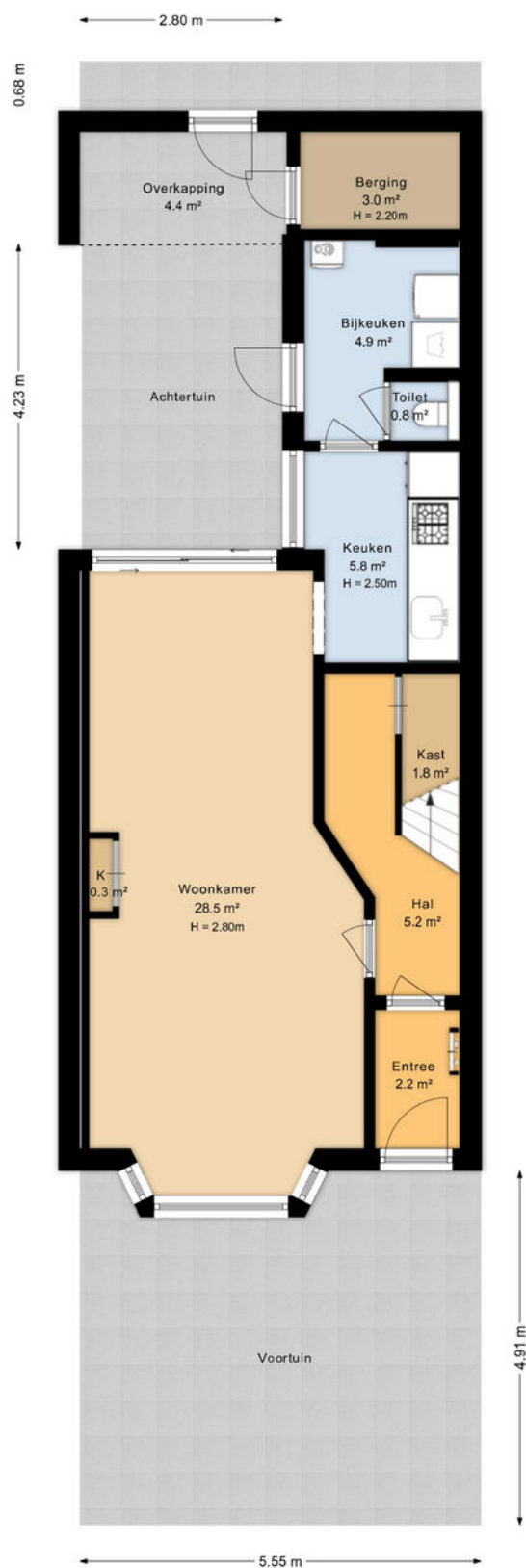


BUITEN
OMGEVING

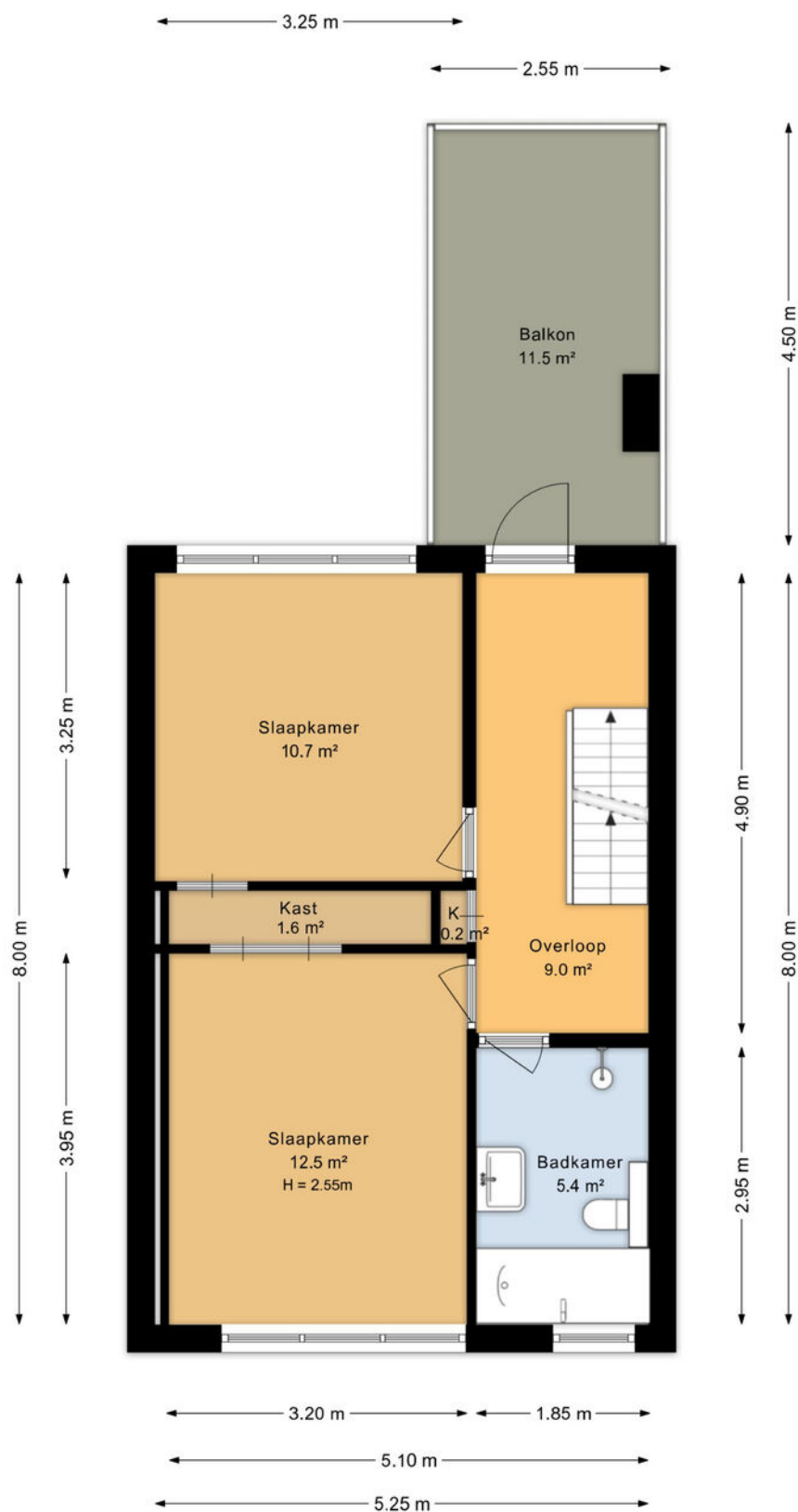




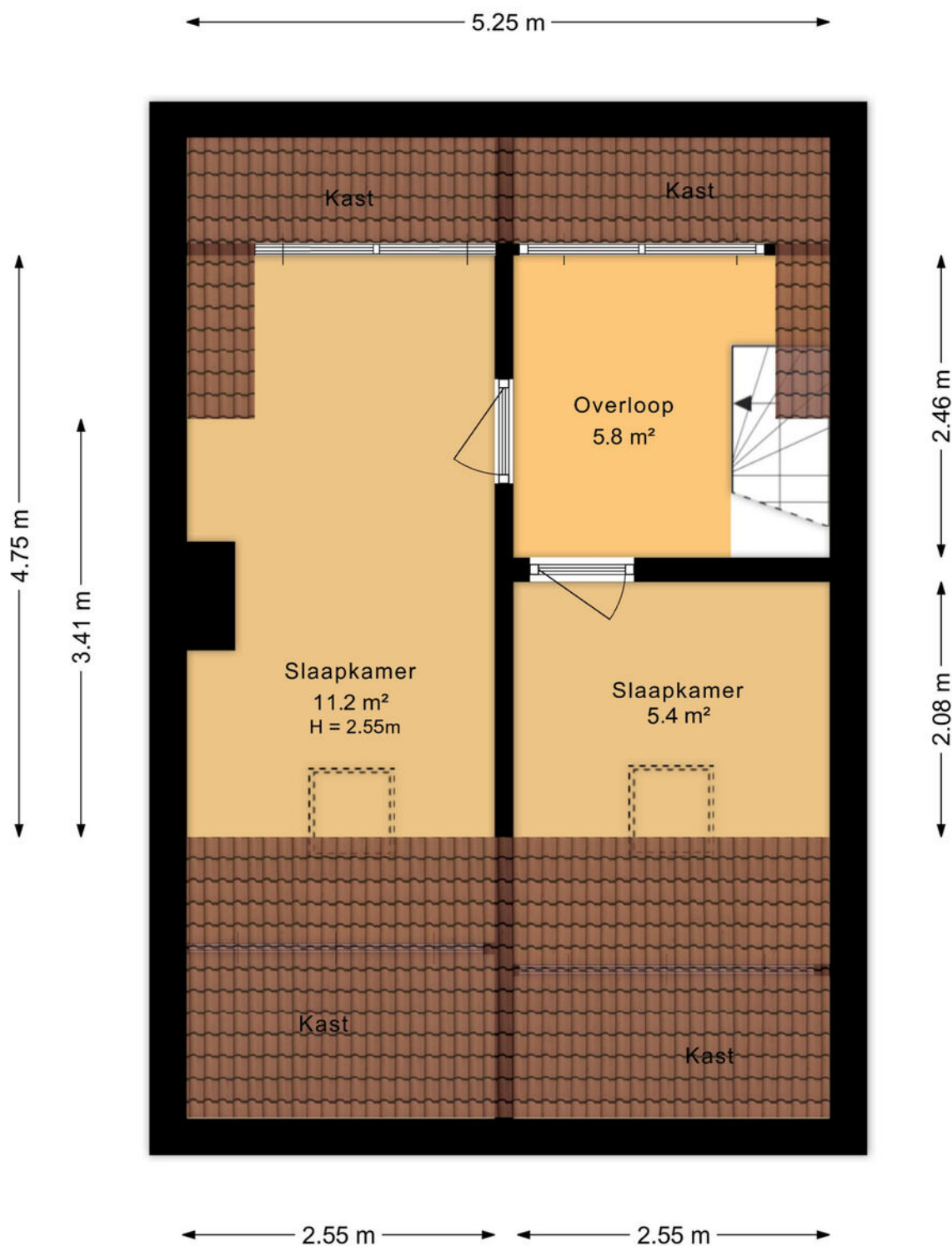
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Leeuwerikstraat99



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Leeuwarden Sectie D Perceel 5757	kadaster 
---	---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

AANTEKENINGEN



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Geïntegreerde LED plafondlampen	X		
- Opbouwspots zolderverdieping	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- Spiegel		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Plantenbak met trellis		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	

WIL JE JOUW HUIS OOK ZO PRESENTEREN?

Schakel dan de makelaars van Bosma de Witte in voor de VERKOOP van jouw huis!

Bosma de Witte makelaars is vooruitstrevend en actief en zorgt bij iedere opdracht voor de mooiste presentatie en een zo groot mogelijk bereik middels ons uitgekiend marketingplan. Onze bevoegen makelaars behalen hierdoor het beste resultaat voor jou.

Bemiddeling zien wij niet louter als verkopen, maar als een zeer persoonlijk proces van oriëntatie, inleving, vertrouwen, meedenken en meeleven. Wij combineren deze traditionele manier van makelen met nieuwerwetse media. Helder zaken doen, goed overleg, integriteit en betrokkenheid zijn onze sleutelwoorden. Onze klanten waarderen ons niet voor niets met gemiddeld een 9,5.

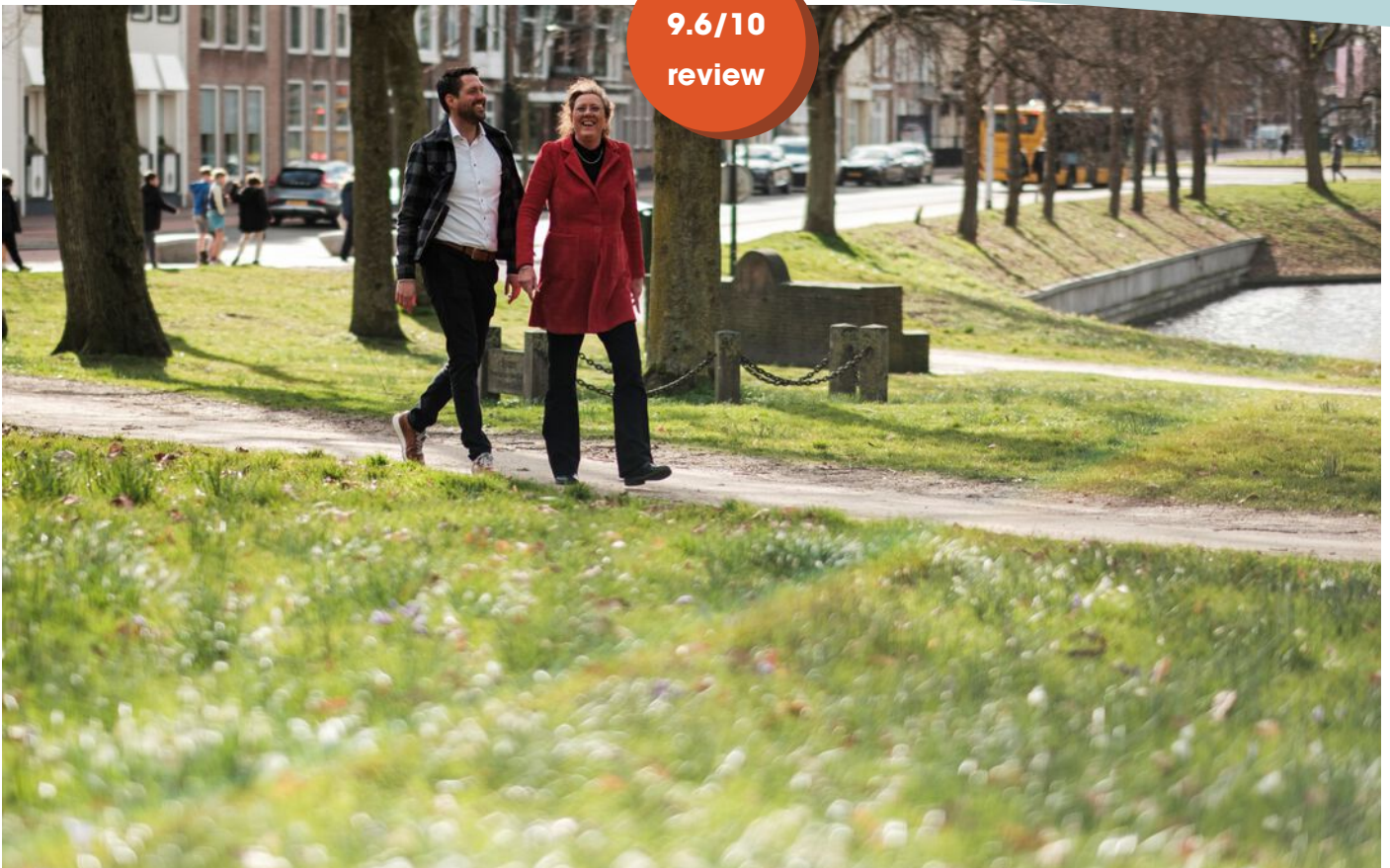
Onze klanten aan het woord:

“We zijn zeer correct en deskundig geholpen door Hieke, Ieuwe en Jan. Door de kleinschaligheid van het kantoor is de persoonlijke benadering erg goed en prettig. Wij raden dit makelaarskantoor zeker aan, mocht je een woning willen kopen of verkopen!!!”

“No nonsense makelaar, prettig contact, eerlijk en deskundig advies, veel inzet. Ik zou dit kantoor absoluut aanraden.”

We heten je van harte welkom!

9.6/10
review



AANVULLENDE VERKOOPINFORMATIE

Namens opdrachtgever danken wij u voor de getoonde belangstelling.

Hoewel deze woningpresentatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper, noch Bosma de Witte Makelaars aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en is derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding.

1. Maatvoering (artikel 6.11)

Eventuele tekeningen geven slechts globaal de situatie ter plaatse weer en aan de afmetingen kunnen geen rechten worden ontleend. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper is in de gelegenheid gesteld bij een bezichtigingen de maten na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar voor iedere aansprakelijkheid voor het niet juist uitvoeren van de meetinstructie.

2. Onderzoeksplicht Koper(s)

Ons kantoor heeft de bemiddelingsopdracht aanvaardt van de juridische eigenaren en treedt als zodanig op in het belang van verkoper(s). Indien koper(s) zich zelf niet laat bijstaan en adviseren door een gecertificeerd makelaar (NVM/VBO/LMV) en het uitvoeren van een bouwkundig onderzoek door een gecertificeerd keuringsbureau vrijwaart koper(s) de verkoper en diens Makelaar/Adviseur c.q. Bosma de Witte makelaars van iedere aansprakelijkheid waaronder juridische, bouwkundige aspecten en afwijkingen in brochures en meetrapporten. Dit in afwijking van de algemene consumentenvoorwaarden NVM en overige

-In aanvulling op artikel 15.1.c. verklaart koper zich genoegzaam op de hoogte te hebben gesteld en of te hebben kunnen stellen van de bouwkundige staat van het onderhoud van het object en verklaart nadrukkelijk wel of geen gebruik te willen maken van een bouwkundige keuring.

- Bij recherche is niet gebleken dat de locatie voorkomt op de overzichten ten laste van de Wet Bodembescherming. Derhalve is er geen aanleiding tot het doen uitvoeren van een bodemonderzoek. De Kandidaat-koper wordt indien gewenst in de gelegenheid gesteld, op zijn/haar kosten, tot het doen laten uitvoeren van een NEN 5740 bodem -of grondonderzoek.

- Koper(s) heeft zich genoegzaam op de hoogte gesteld en of kunnen stellen van de huidige bestemming van het object, van het geldend bestemmingsplan en eventuele bestemmingsplanontwikkelingen in dit gebied.

3. Niet bewoningsclausule / As is, Where is

In bepaalde gevallen (o.a. bij vererving of een verkoop door de bank) heeft de verkoper de woning zelf niet bewoond. Hierdoor kan de verkoper de koper niet informeren over de eigenschappen van de woning die hij als eigenaar/gebruiker wel had kunnen melden. In de koopakte zal in dergelijke gevallen een extra clausule worden opgenomen dat het eventueel ontbreken van eigenschappen van het verkochte voor rekening en risico zijn van de koper: In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

AANVULLENDE VERKOOPINFORMATIE

4. Asbest (artikel 6.4.3.1.)

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Verkoper is gevrijwaard voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien. Bij artikel 6.4.3. wordt hier een clause voor opgesteld.

5. Overeenstemming

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (transactieprijs, ontbindende voorwaarden) maar ook over details (zoals oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt. Uit een overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als koper én verkoper de overeenkomst hebben ondertekend.

6. Ontbindende voorwaarden

Indien u een ontbindende voorwaarde wenst voor bijvoorbeeld het verkrijgen van een passende financiering zullen dergelijke voorwaarden tijdens de onderhandeling, dus voor het verkrijgen van een overeenstemming, kenbaar gemaakt moeten worden. Indien dit in de onderhandelingen is afgesproken, zal een eventueel door de koper te maken voorbehoud (zoals voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen, hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) in de koopovereenkomst met een maximale termijn van 5 weken worden opgenomen.

7. Bankgarantie/waarborgsom

Tenzij anders overeengekomen dient de koper, van in de in de brochure beschreven woning, een bankgarantie te stellen (door een in Nederland gevestigde bankinstelling) of waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris.

9. Overdrachtsbelasting

De overdrachtsbelasting komt voor rekening koper. Koper heeft zicht genoegzaam op de hoogte gesteld en/of kunnen stellen van de verschillende tarieven die kunnen worden gesteld bij de koop (0,2 en/of 10,4%).

Soms gelden er meerdere tarieven.

- Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en door koper met succes een beroep kan worden gedaan op vermindering van de heffingsgrondslag, zal koper aan verkoper het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag uitkeren.

10. Koopakte

Behoudens de gemaakte afspraken gelden de standaardregels, zoals die voorkomen in de model koopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Wij gaan ervan uit dat u deze brochure met de verkoopvoorwaarden, de lijst van zaken en vragenlijst deel B heeft ontvangen en voordat u een bod doet deze heeft doorgenomen.

11. Ouderdomsclausule

In koopovereenkomst wordt een algemene ouderdomsclausule opgenomen; Het is de koper bekend dat de onroerende zaak meer dan X jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper en koper vrijwaart verkoper hiervoor.

Natuurlijk is verkoper zeer benieuwd naar uw oordeel. Wij zouden het daarom zeer op prijs stellen om zo spoedig mogelijk een reactie, zowel positief als negatief, van u te mogen ontvangen. Indien deze brochure voor u geen waarde meer heeft, dan vragen wij u vriendelijk of u deze aan ons wilt retourneren.

HUIS VERKOPEN?

Vraag nu bij ons een gratis waardebepaling aan!



Bosma De Witte Makelaars

Zuiderplein 31

8911 AN, LEEUWARDEN

058-2160500

info@bosmadewitte.nl

