

Comfortabel WONEN

Wordt dit
jouw nieuwe
thuis?



POELRUIT 81 / LEEUWARDEN



JOUW WOONVRAAG, ONZE SPECIALISTEN

FABERWONEN.NL



Welkom

Wij zijn er voor al je vragen rondom wonen en meer!

Jij bent dus op zoek naar een nieuwe woning. Om jou zo goed mogelijk te helpen hebben wij in deze woningbrochure alle belangrijke punten op een overzichtelijk manier op een rijtje gezet, zodat jij goed geïnformeerd op pad kan. Alle belangrijke woning-kenmerken, de plattegronden en informatie over de omgeving kun je zo rustig in jouw tijd bestuderen en wie weet wordt dit jouw thuis!

Nog geen bezichtiging gehad?
Bel of mail ons voor een afspraak!

Jouw makelaarsteam

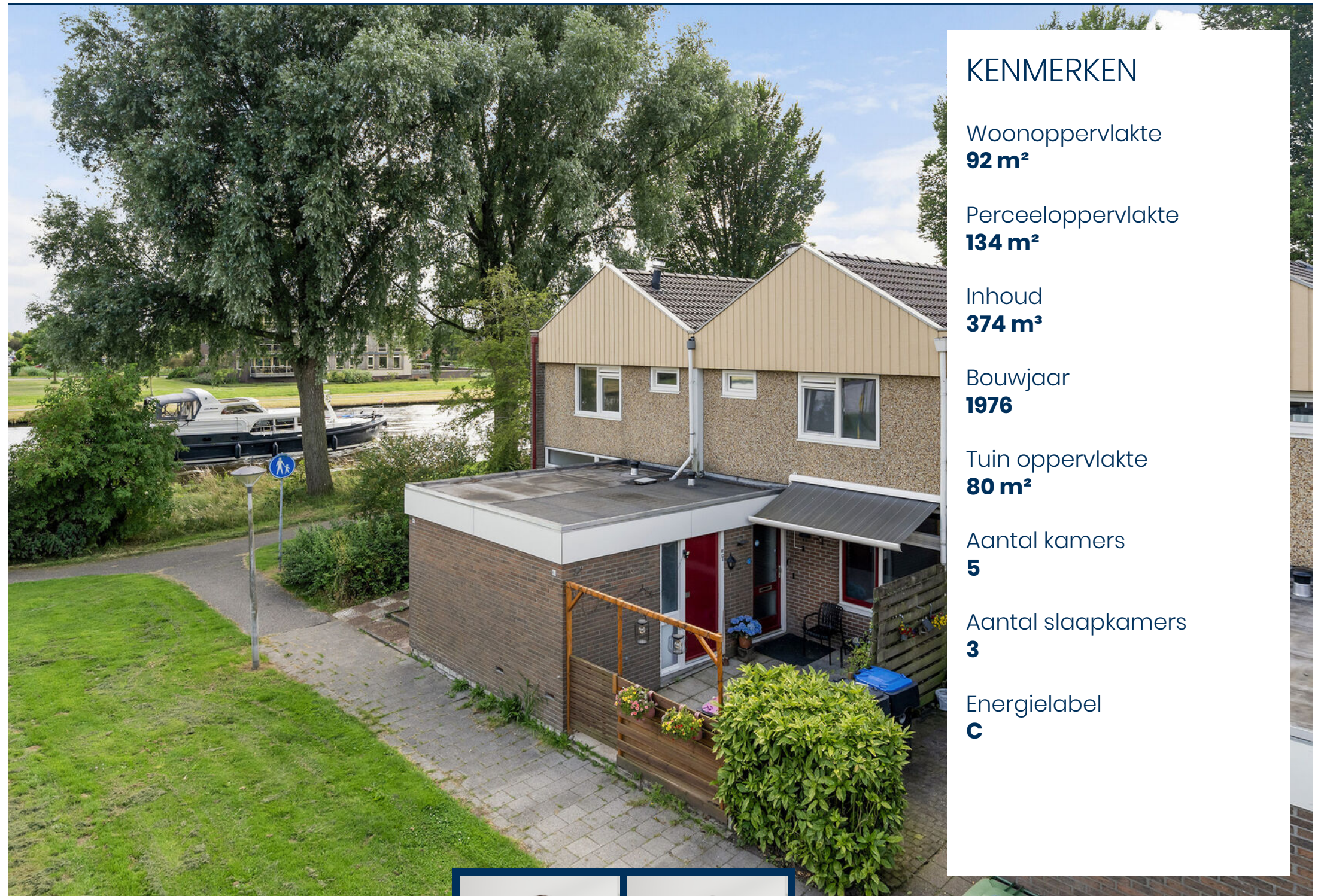


Faber Makelaardij

058 - 215 15 55

makelaardij@faberwonen.nl

POELRUIT 81 / LEEUWARDEN



KENMERKEN

Woonoppervlakte
92 m²

Perceeloppervlakte
134 m²

Inhoud
374 m³

Bouwjaar
1976

Tuin oppervlakte
80 m²

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
3

Energie label
C

BEKIJK DE WONING
OMSCHRIJVING
OP PAGINA

4



Leny

Rianne

Wil je meer informatie of
een afspraak plannen?
Bel Leny of Rianne!



ONTMOET HET
TEAM VAN
FABER

Omschrijving

POELRUIT 81 / LEEUWARDEN

Aan de Poelruit 81 in Leeuwarden staat deze speels ingedeelde eindwoning met stenen berging en een fijne achtertuin op het westen. De woning ligt aan een rustige straat in de groene wijk Aldlân-Oost. Wat deze plek extra leuk maakt, is de ligging op steenworp afstand van het Van Harinxmakanaal. Vanuit de tuin kijk je heerlijk uit op de voorbijvarende bootjes en voor een ontspannen wandeling loop je zo richting het water.

BEGANE GROND

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast, toilet, trapopgang en praktische trapkast. Vanuit de hal bereik je de tuingerichte woonkamer. Aan de voorzijde van de woning geniet je van een prachtig uitzicht richting het water, wat direct zorgt voor een ruimtelijk en rustig gevoel.

De woonkamer is netjes afgewerkt met een verzorgde vloer en heeft dankzij de schuifpui een fijne verbinding met de achtertuin. Hierdoor valt er prettig daglicht naar binnen en loop je op mooie dagen zo de tuin in.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken. Deze is eenvoudig en verzorgd uitgevoerd met witte kastjes en een grijs aanrechtblad. Een praktische keuken met een lichte uitstraling en uitzicht op de rustige omgeving.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Wat hier meteen opvalt, is de open kapconstructie. Hierdoor voelt de verdieping verrassend ruim en speels aan.

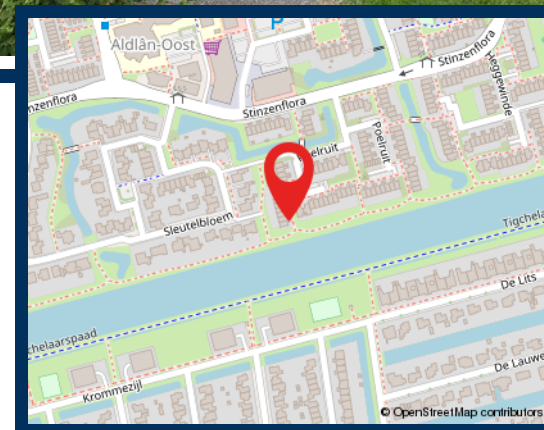
De gehele bovenverdieping is in 2022 voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing. Een mooie verbetering die bijdraagt aan comfort en isolatie.

De badkamer is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van een douche, wastafel en tweede toilet. Ook bevinden zich hier de aansluitingen voor de witgoedcombinatie. Dankzij de drie slaapkamers is de indeling praktisch en geschikt voor uiteenlopende woonwensen.

TUIN & BERGING

De achtertuin ligt op het westen en is circa 10 meter diep. Hier geniet je volop van de middag- en avondzon. Door de ligging nabij het Van Harinxmakanaal is dit bovendien een heerlijke plek om buiten te zitten, de bootjes voorbij te zien varen en het ontspannen gevoel van wonen bij het water te ervaren.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de stenen fietsenberging, ideaal voor fietsen, tuinspullen of extra opslag.



Wat fijn dat je interesse hebt in deze woning.

Als bezichtigter wil je niet alleen een huis bekijken, maar vooral ervaren of het past bij jouw woonwensen.

Bij Faber Wonen begrijpen wij dat wonen draait om woonplezier, zekerheid en onbezorgd vooruitkijken. Vanuit onze vestigingen in Friesland begeleiden wij dagelijks mensen bij het kopen, verkopen, financieren en verzekeren van hun woning.

Heb je vragen over de woning of onze werkwijze? Wij denken graag met je mee.

Neem contact op via 058 – 215 15 55 of makelaar@faberwonen.nl

Omschrijving

OMGEVING

Poelruit 81 ligt in de rustige en groene wijk Aldlân-Oost. Het wijkwinkelcentrum en scholen bevinden zich op korte afstand, waardoor dagelijkse voorzieningen snel bereikbaar zijn. Ook de natuur en het Van Harinxmakanaal liggen dichtbij: binnen enkele minuten wandel je naar het water voor een fijn ommetje of een moment van rust.

Tegelijkertijd fiets je binnen een klein kwartier naar het bruisende centrum van Leeuwarden. Zo combineert deze woning de rust van een groene woonwijk en het water met de voorzieningen en levendigheid van de stad.

BIJZONDERHEDEN

- + Speels ingedeelde hoekwoning;
- + Achtertuin op het westen;
- + Ligging op steenworp afstand van het Van Harinxmakanaal;
- + Vanuit de tuin bootjes kijken;
- + Wandelen langs het water;
- + Tuin van circa 10 meter diep;
- + Stenen fietsenberging aan de voorzijde;
- + Energielabel C;
- + Centrum van Leeuwarden op circa 15 minuten fietsen.

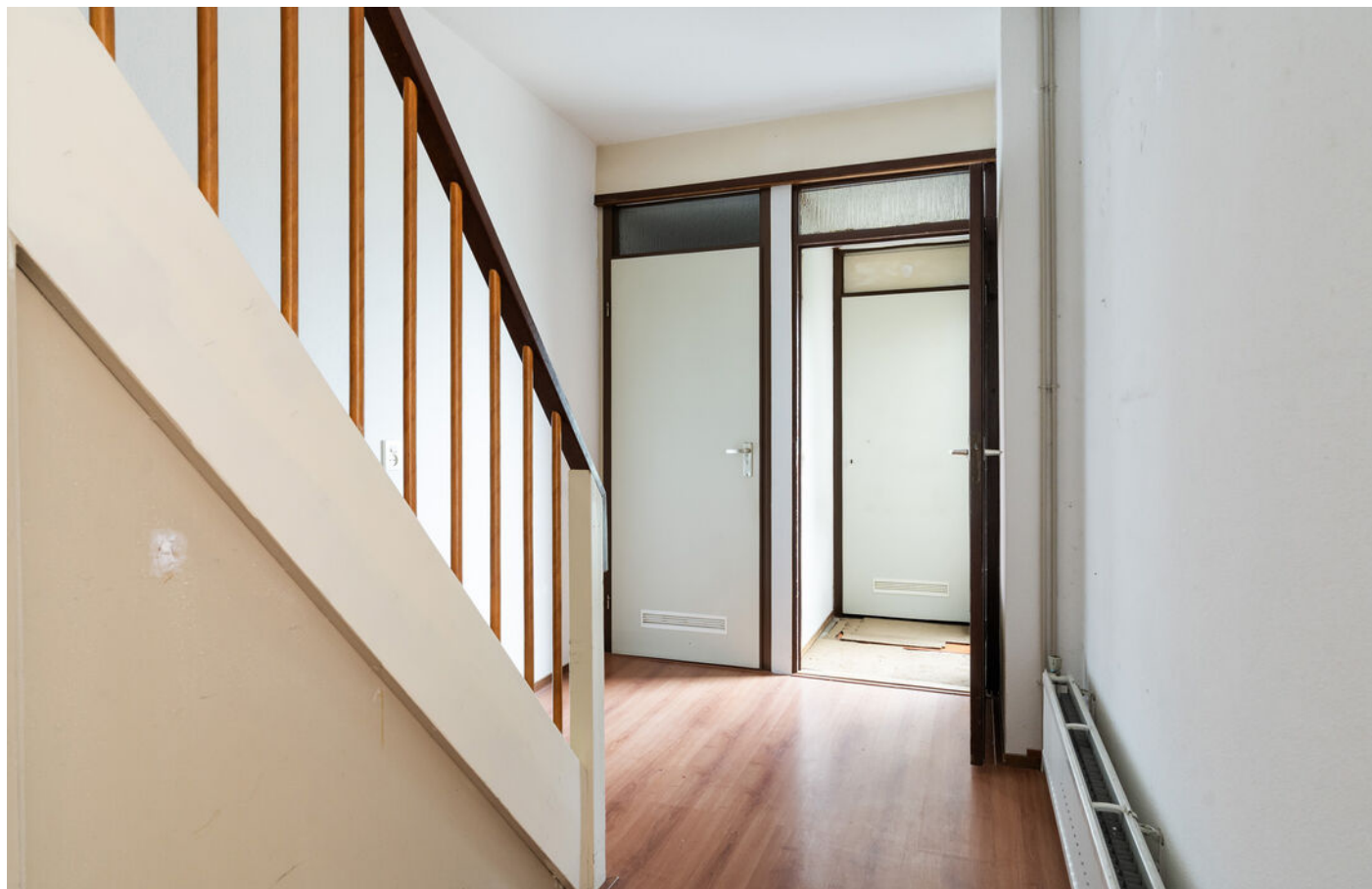
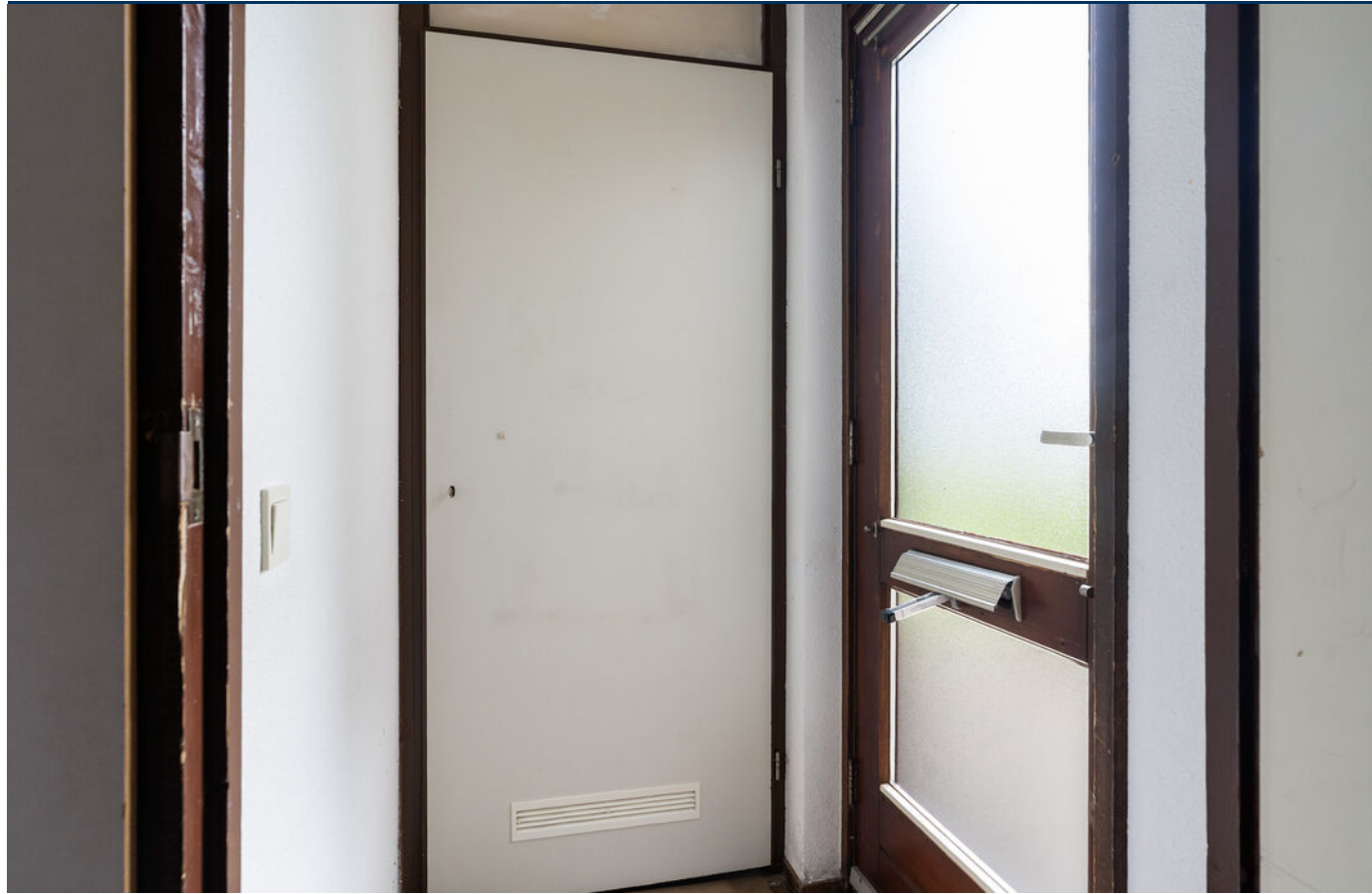
CLAUSULES

De woning wordt verkocht met een niet-zelfbewoningsclausule, ouderdomsclausule en een clausule met betrekking tot de mogelijke aanwezigheid van asbest.

Notities

[illegible]







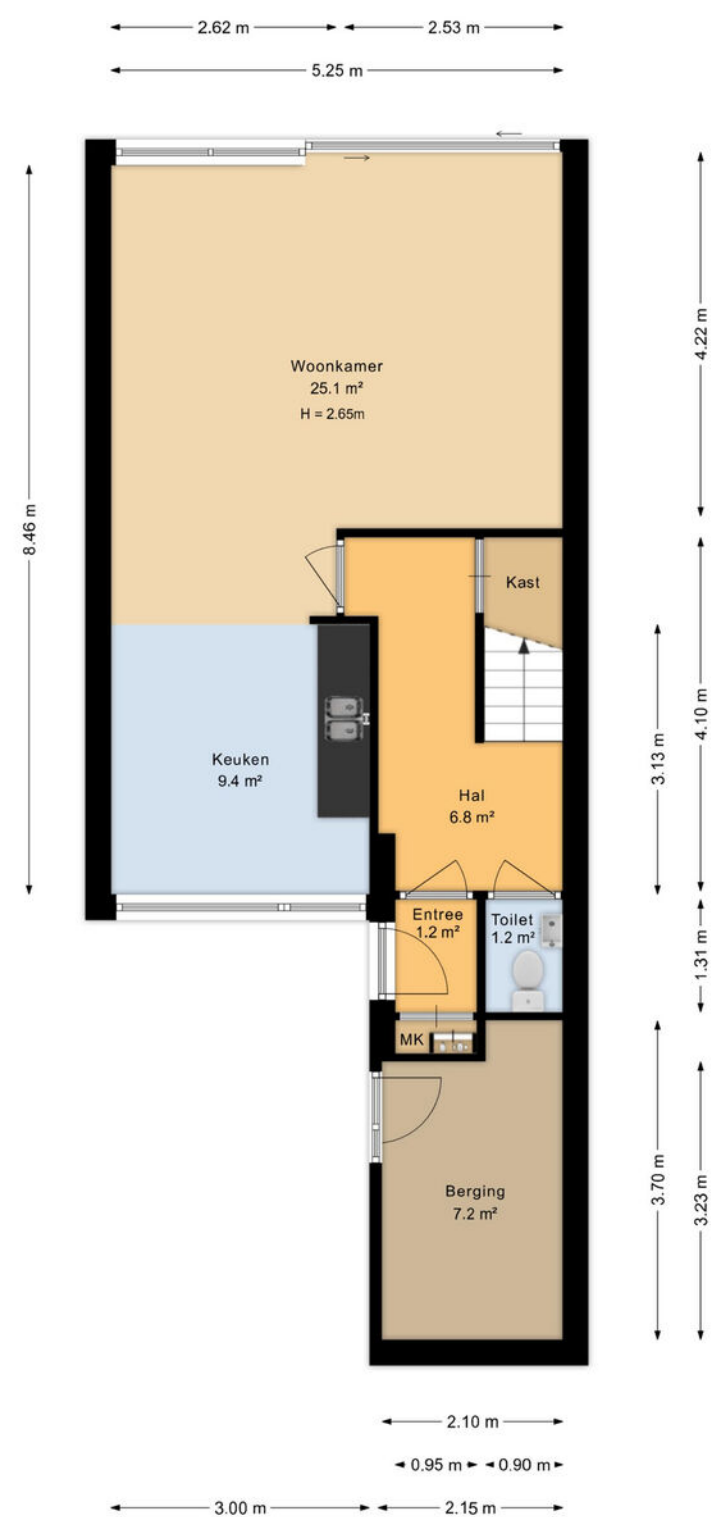






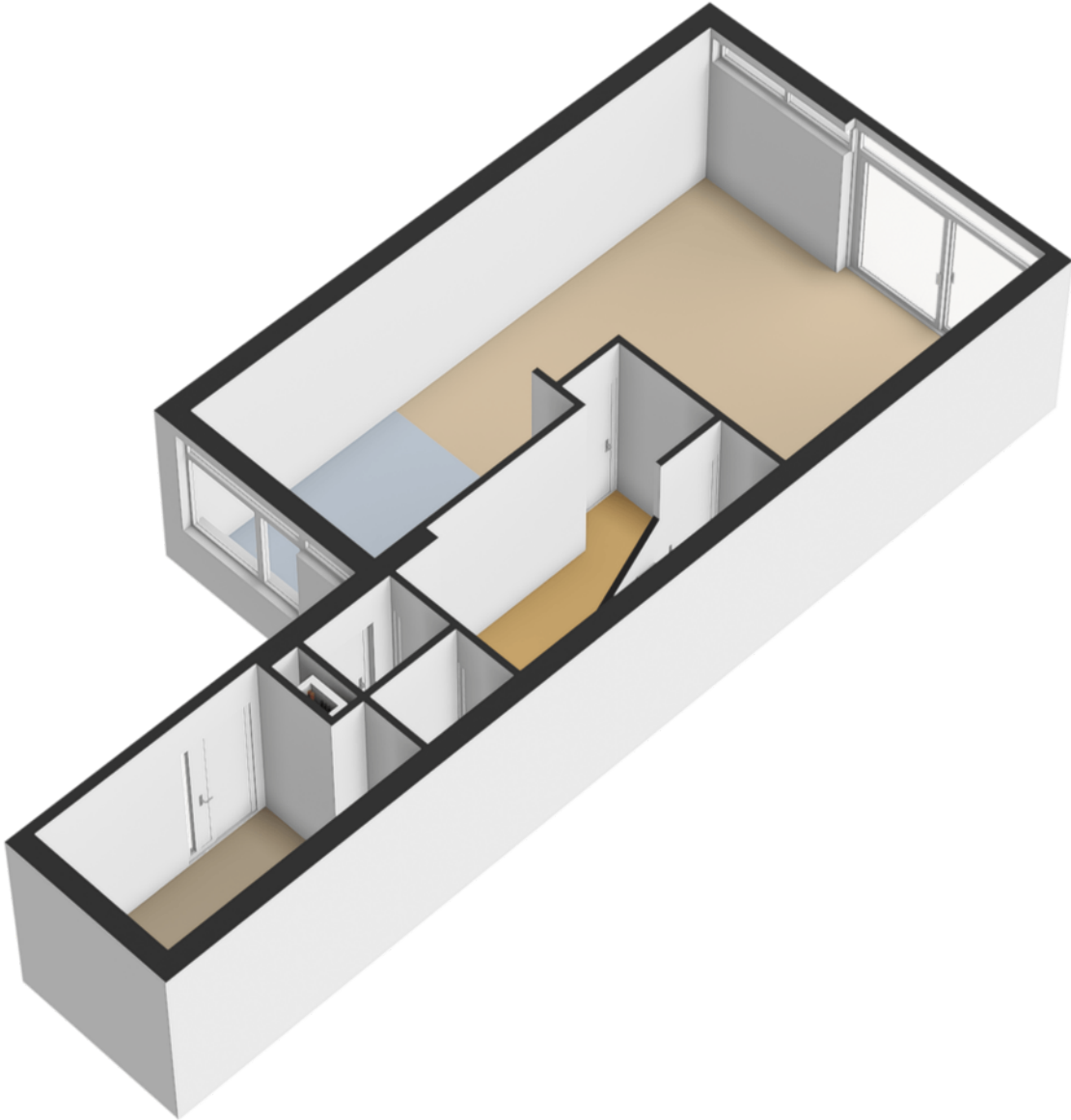


Plattegrond

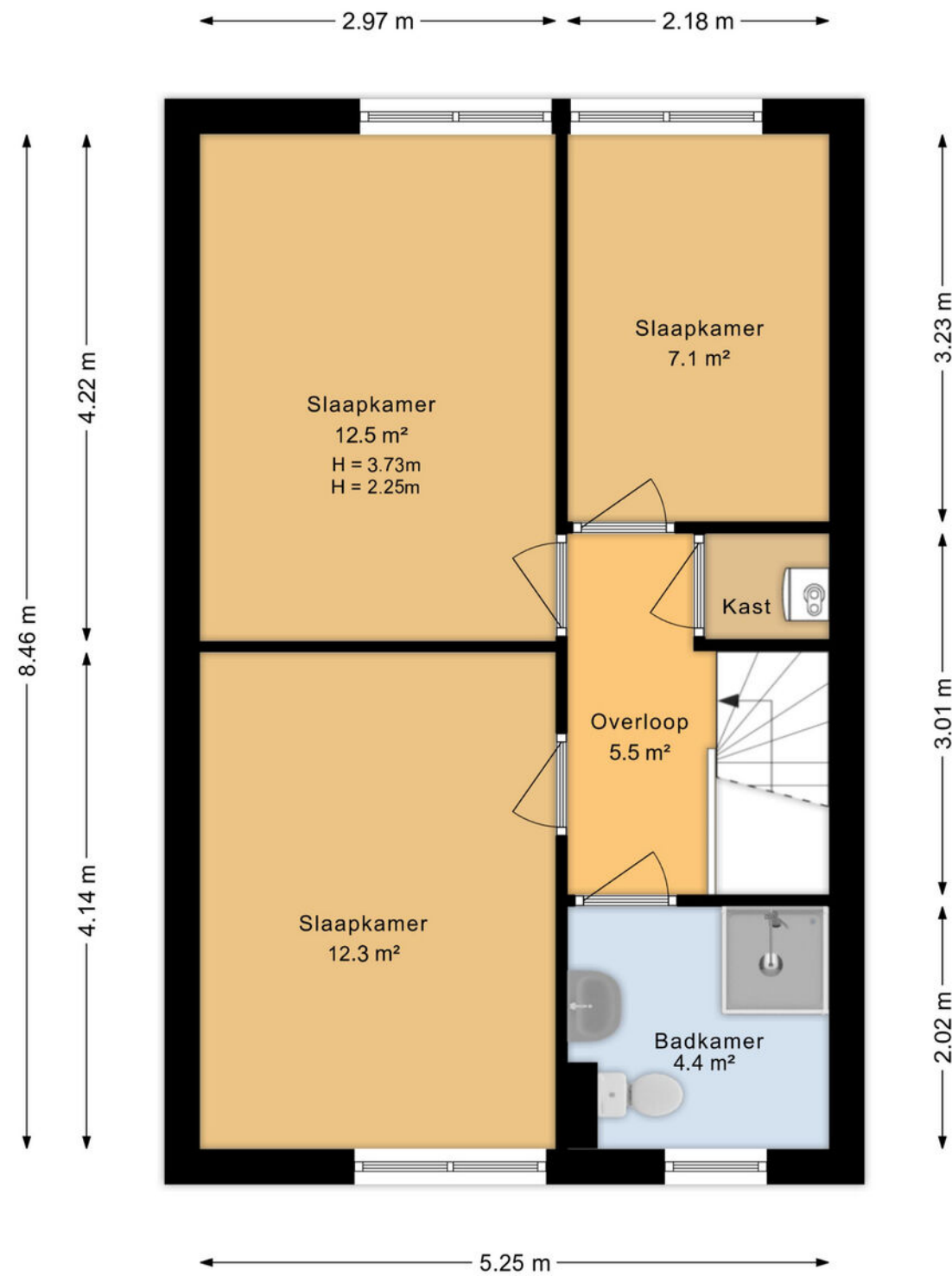


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond

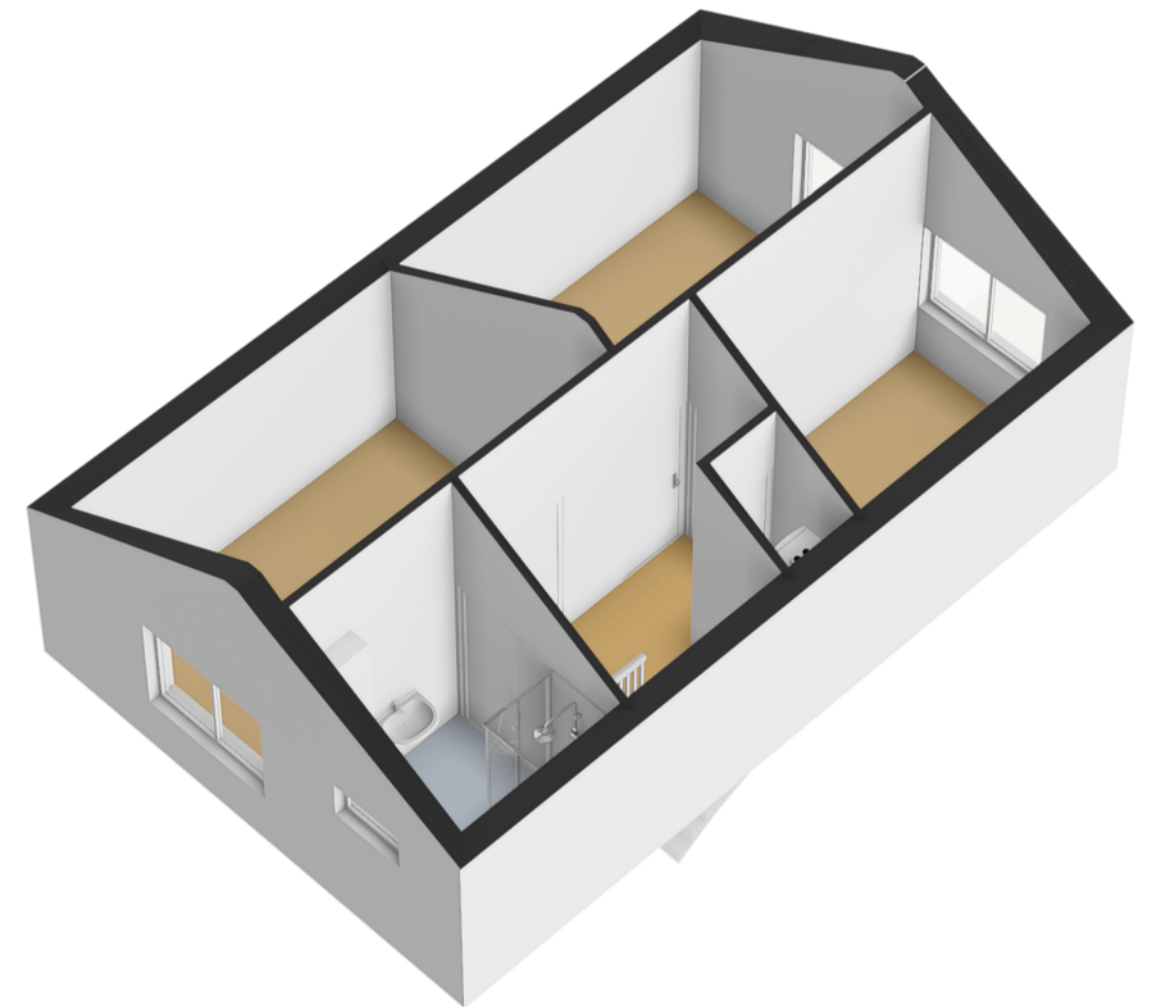


Plattegrond

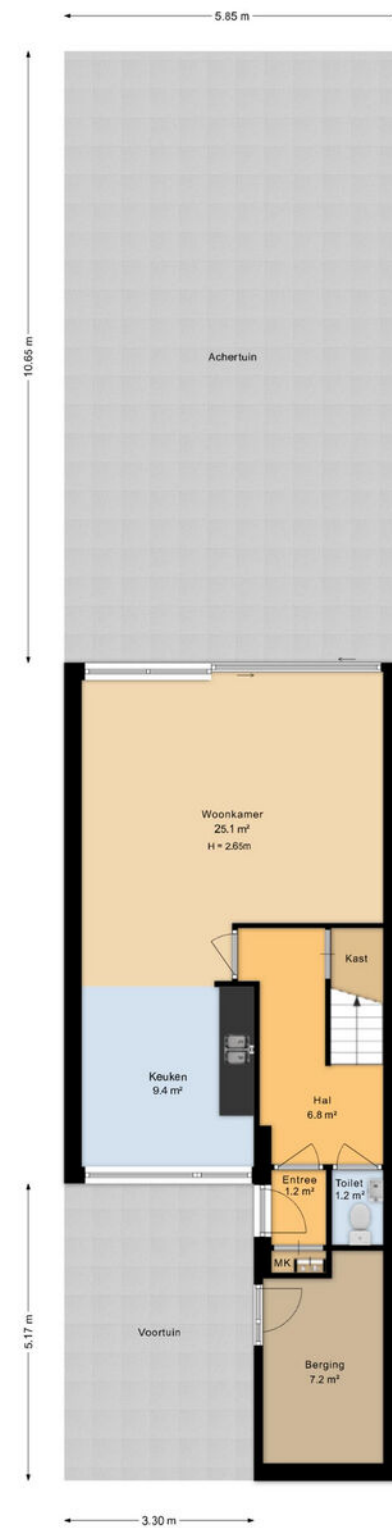


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond

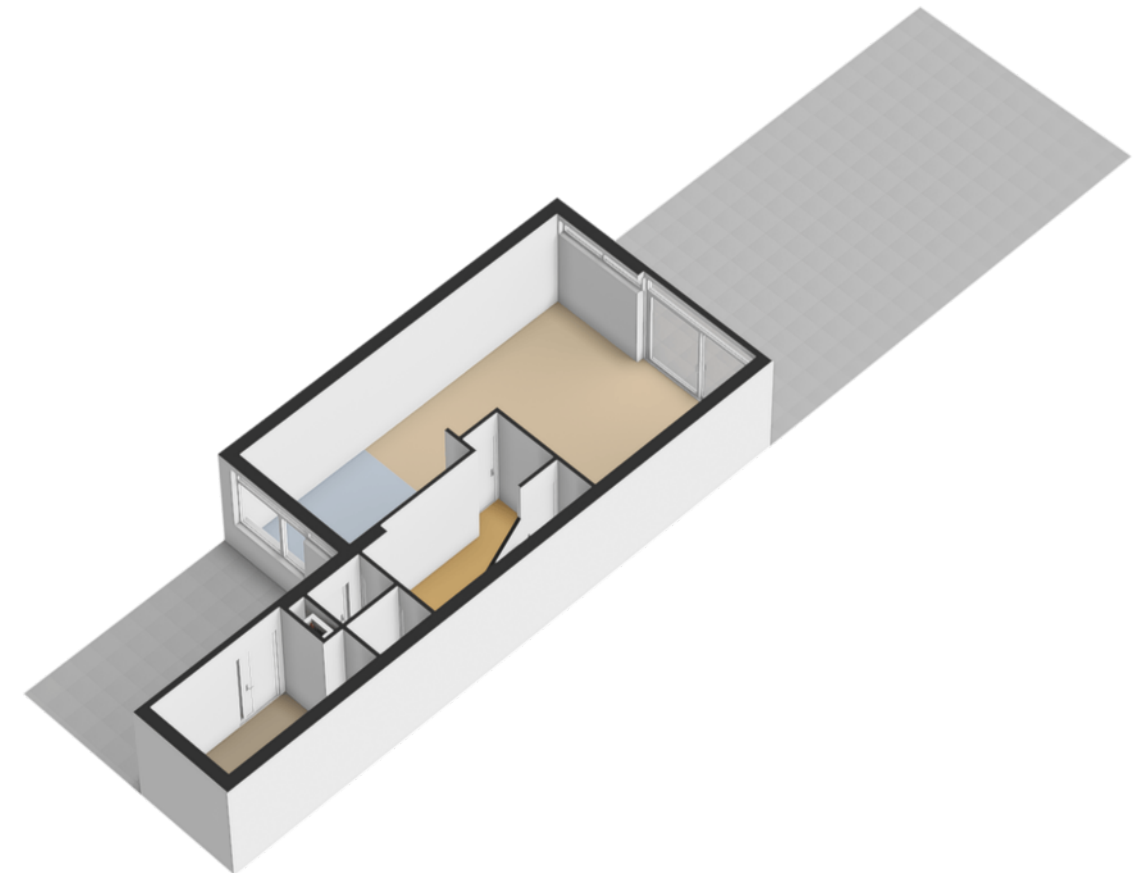


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond



Kadaster



Aldlân

Aldlân, een sfeervolle wijk in Leeuwarden, ontstond in de jaren zeventig en telt gezamenlijk met de Hemrik rond de 6900 inwoners. Brede straten, groene parken en rustige vijvers kenmerken deze buurt. Aldlân biedt ruime woningen met een warme sfeer, ideaal voor wie dicht bij de stad en natuur wil wonen.

De straten van Aldlân zijn vernoemd naar graslandplanten, wat de buurt een uniek karakter geeft. De naam "Aldlân", Fries voor "Oud Land", verwijst naar de voormalige Middelzee. De buurt stond ook bekend als de "Goudkust" vanwege de statige woningen langs het kanaal.



Het leven in Aldlân is aantrekkelijk dankzij de ruime huizen, groene tuinen en gezellige hofjes. Het water van de Wijde Greuns en de Froskepôle bieden ontspanning, terwijl voorzieningen als scholen, supermarkten en recreatiegebieden binnen handbereik zijn. Met de bruisende binnenstad op slechts 5 minuten fietsen, is Aldlân een geliefde plek voor iedereen die het beste van stad en natuur wil ervaren.

Leeuwarden

In de Prinsentuin vind je de Pier Pander tempel, één van de best bewaarde geheimen van Nederland. De geboortestad van kunstenaar M.C. Escher en de mysterieuze exotische danseres Mata Hari is een plek waar je kunt genieten. Ga varen over de eeuwenoude grachten, struinen langs de leuke winkels in de gezellige straatjes, wandelen en picknicken in één van de prachtige parken, cultuur snuiven in de vele musea en geniet van een drankje op één van de vele terrassen. Dit zijn de ingrediënten die het wonen in Leeuwarden uniek maken.



De Oldehove, de trots van Leeuwarden “A’k de Oldenhove niet siën ken, dan foël ik my onwennich”, een bekend gezegde uit het Leeuwarder stadsdialect. Deze scheefstaande en niet afgemaakte toren is hét symbool van Leeuwarden en staat schuiner dan de bekende toren van Pisa. In 1529 zijn ze met de bouw gestart en al tijdens de bouw zakte de toren scheef en is er gestopt met bouwen. De toren had 120 meter hoog moeten worden maar is nu met opbouw 48 meter. Beklim de 183 treden en geniet van het schitterende uitzicht over de stad.

Wij zijn Faber Wonen

Een woning kopen of verkopen doe je vast niet iedere dag. Wij begrijpen dat dit een ingrijpende beslissing is waarbij je graag op de allerbeste manier geholpen wilt worden.

Bij Faber Makelaardij ben je voor zowel het kopen als het verkopen van een huis aan het juiste adres. Wij staan voor jou klaar en zorgen ervoor dat jij onbezorgd een woning kan kopen of verkopen.

Ben jij benieuwd hoe wij jouw woning kunnen verkopen? Of wil je samen de zoektocht starten naar jouw nieuwe woning? Dan mag je altijd bellen, mailen, whatsappen of langskomen op kantoor. Wij helpen je graag verder!

Wij begrijpen heel goed dat jouw woonervaring veel meer omvat dan alleen het (ver)kopen, financieren of verzekeren van jouw huis. Daarom hebben we een toegewijd team van vakmensen dat voor jou klaarstaat. Ons doel is om ervoor te zorgen dat jij de komende jaren prettig en onbezorgd kunt wonen.

Wat ons uniek maakt, is dat wij alles voor jou regelen op het vlak van wonen in Friesland. Of je nu begeleiding zoekt bij het vinden van je ideale huis, onafhankelijk hypotheek- of verzekeringsadvies nodig hebt of een goede makelaar zoekt bij het verkopen van je huidige woning, onze experts staan voor jou klaar.



Jesse Muller
Vastgoedadviseur



Marc den Oudsten
Vastgoedadviseur



Tristen Kuilman
Vastgoedadviseur



Rianne van der Meulen
Binnendienst Makelaardij



Leny Hofman
Binnendienst Makelaardij



Thom Klaver
Fotograaf

Ook snel de waarde van jouw woning weten?

Vraag dan een verkoopadvies aan met één van onze makelaars.



ZIEN WE ELKAAR SNEL?



Faber Wonen

Stationsweg 16, 8911AH Leeuwarden

058 - 215 15 55 | makelaardij@faberwonen.nl



vastgoedcert
gecertificeerd

