

# Prettig WONEN

Wordt dit  
jouw nieuwe  
thuis?



POELRUIT 71 / 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

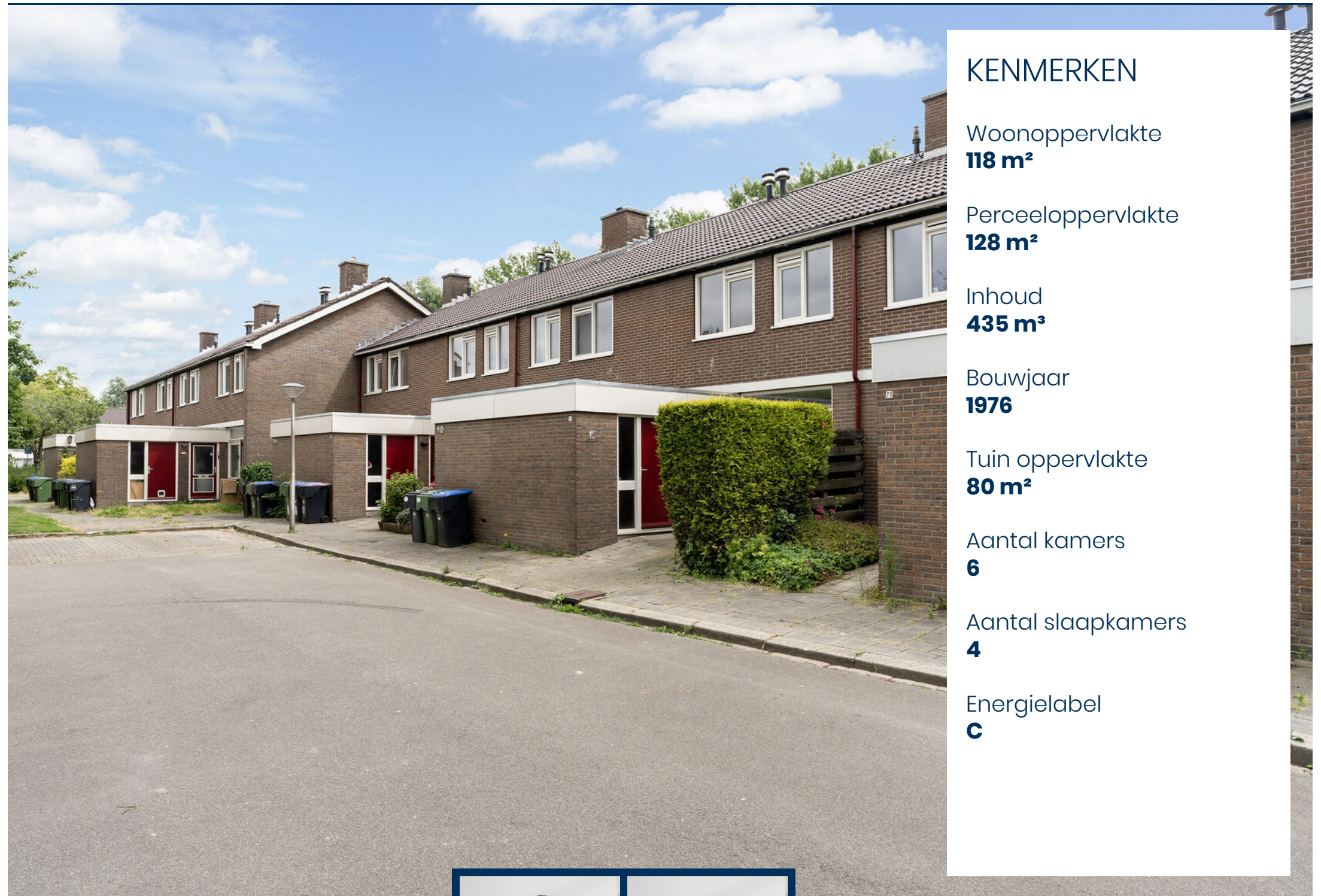


### Faber Makelaardij

058 - 215 15 55

[makelaardij@faberwonen.nl](mailto:makelaardij@faberwonen.nl)

POELRUIT 71 / LEEUWARDEN



## KENMERKEN

Woonoppervlakte  
**118 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**128 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**435 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar  
**1976**

Tuin oppervlakte  
**80 m<sup>2</sup>**

Aantal kamers  
**6**

Aantal slaapkamers  
**4**

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 71 / LEEUWARDEN

Wonen aan het water, met de zon in je tuin en het groen om je heen? Aan deze fijne plek in Aldlân-Oost komt het allemaal samen. Deze nette woning met berging ligt op een heerlijke locatie aan gemeentelijk groen en het kanaal. Vanuit de woonkamer en de tuin kijk je prachtig weg over het water, terwijl je geniet van rust, ruimte en een groene omgeving.

De woning heeft een lichte woonkamer, een verzorgde afwerking, een nette vloer en een praktische indeling met volop mogelijkheden. Met meerdere slaapkamers, een zonnige tuin op het zuiden en voorzieningen op korte afstand is dit een plek waar je met veel plezier kunt wonen.

## BEGANE GROND

Je komt binnen in de hal met meterkast, provisiekast en toilet. Vanuit hier loop je door naar de woonkamer. En dat is meteen een fijne binnenkamer: de ruimte is licht, prettig ingedeeld en heeft door de grote schuifpui een prachtig uitzicht richting de tuin, het groen en het kanaal.

De schuifpui zorgt voor veel daglicht én maakt de verbinding met buiten heel natuurlijk. Op mooie dagen zet je de deur open en betrek je de tuin direct bij de woonkamer. De nette vloer geeft de ruimte een verzorgde uitstraling en vormt een fijne basis voor jouw eigen interieur.

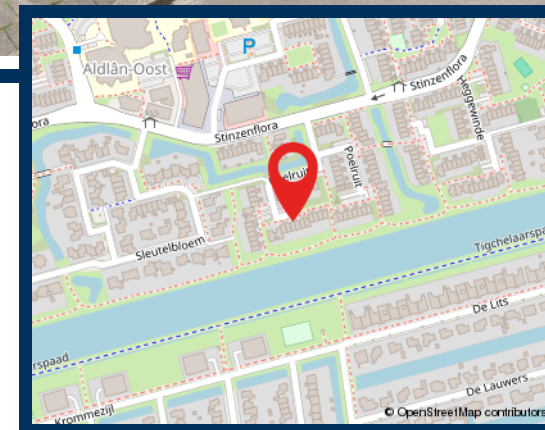
Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken. Deze is praktisch ingericht en biedt een goede basis om mee te werken. Wie graag naar eigen smaak wil moderniseren, kan hier bovendien nog alle kanten op.

## EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping heeft een verrassende indeling. Je komt boven in een open ruimte die perfect te gebruiken is als thuiswerkplek, studeerhoek, speelhoek of gezellige extra zitplek. Een fijne bonusruimte die de verdieping net wat extra's geeft. Verder zijn er drie slaapkamers aanwezig. Deze kamers zijn praktisch in gebruik door de rechtopgetrokken gevels en geschikt als slaapkamer, kinderkamer, logeerkamer of werkkamer. De badkamer is voorzien van een ligbad, tweede toilet en wastafel.

## TWEDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de overloop bevindt zich de opstelling van de Intergas cv-ketel. Daarnaast vind je hier een ruime vierde slaapkamer. Door de grootte van de verdieping is er eventueel ook ruimte voor een extra werk-, hobby- of logeerplek. Het grote dakvenster zorgt voor prettig daglicht. Dit dakvenster dient wel vervangen te worden.



## Wat fijn dat je interesse hebt in deze woning.

Als bezichtiger 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](mailto:makelaar@faberwonen.nl)

# Omschrijving

## TUIN &amp; BERGING

De achtertuin is zonder twijfel een van de grote pluspunten van deze woning. De tuin ligt op het zuiden, waardoor je hier volop van de zon kunt genieten. Daarbij grenst de tuin aan gemeentelijk groen en het kanaal, waardoor je hier heerlijk vrij zit.

Bootjes kijken, ontspannen in de zon, buiten eten of gewoon genieten van het uitzicht: dit is zo'n tuin waar je graag tijd doorbrengt. Door de ligging voelt het buitenleven hier echt als een verlengstuk van de woning.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de berging. Ideaal voor fietsen, tuinspullen of extra opslag.

## OMGEVING

De woning ligt in Aldlân-Oost, een groene en rustige woonwijk met veel gemak dichtbij. Het wijkcentrum ligt op steenworp afstand en ook scholen, dagelijkse voorzieningen en wandelmogelijkheden zijn snel bereikbaar.

Binnen een paar minuten wandel je richting de natuur of langs het water. Tegelijkertijd zijn het centrum van Leeuwarden en de uitvalswegen goed bereikbaar. Zo woon je rustig, groen en vrij, maar toch dicht bij alles wat je nodig hebt.

## BIJZONDERHEDEN

- + Fijne ligging aan groen en het kanaal;
- + Achtertuin op het zonnige zuiden;
- + Prachtig uitzicht over het water;
- + Nette afwerking met verzorgde vloer;
- + Lichte woonkamer met grote schuifpui;
- + Drie slaapkamers op de eerste verdieping;
- + Ruime vierde slaapkamer op de tweede verdieping;
- + Mogelijkheid voor extra werk-, hobby- of logeerplek;
- + Badkamer met ligbad, tweede toilet en wastafel;
- + Berging aan de voorzijde;
- + School en buurtwinkelcentrum in directe omgeving;
- + Voldoende parkeergelegenheid in de buurt.

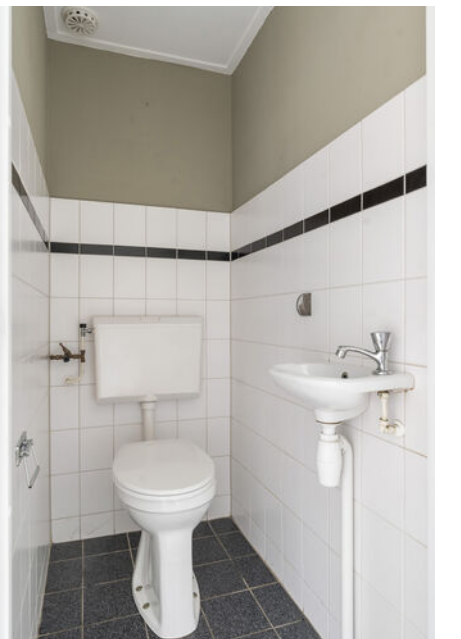
## CLAUSULES

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

# Notities

[illegible]



































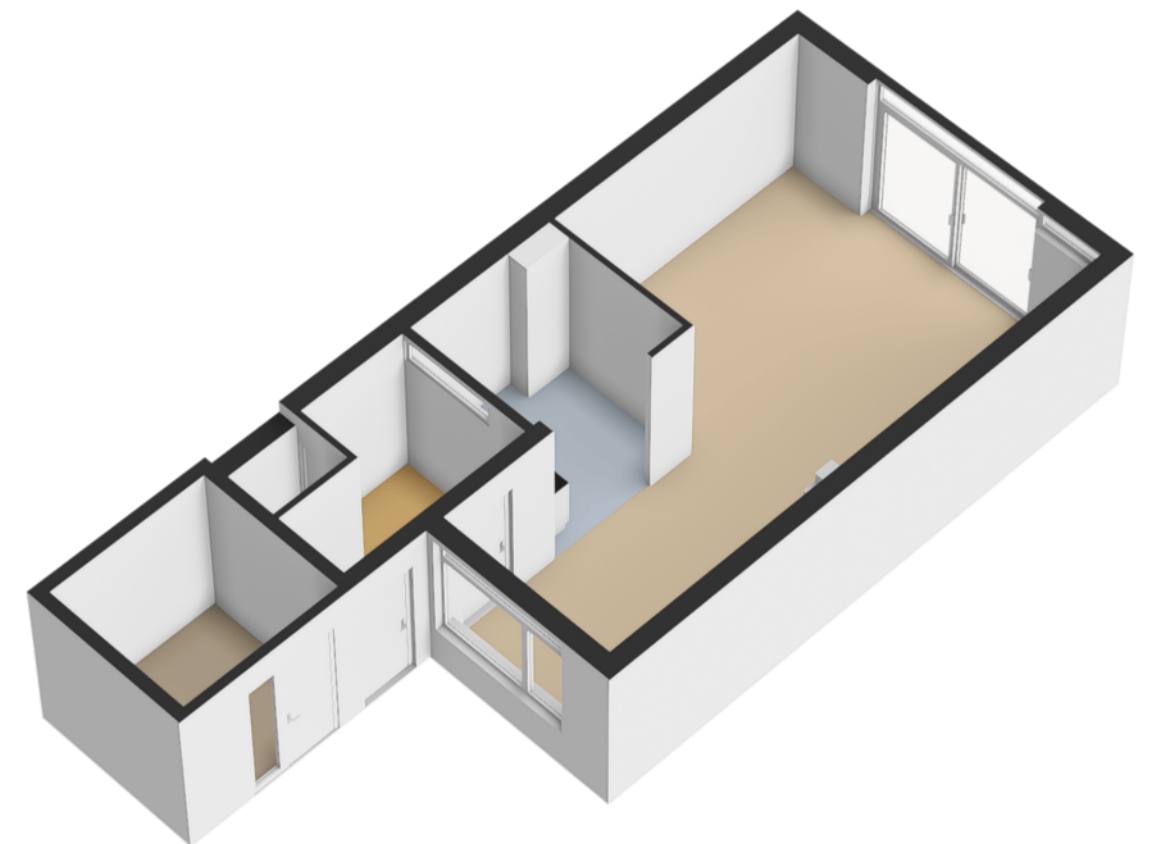




# Plattegrond

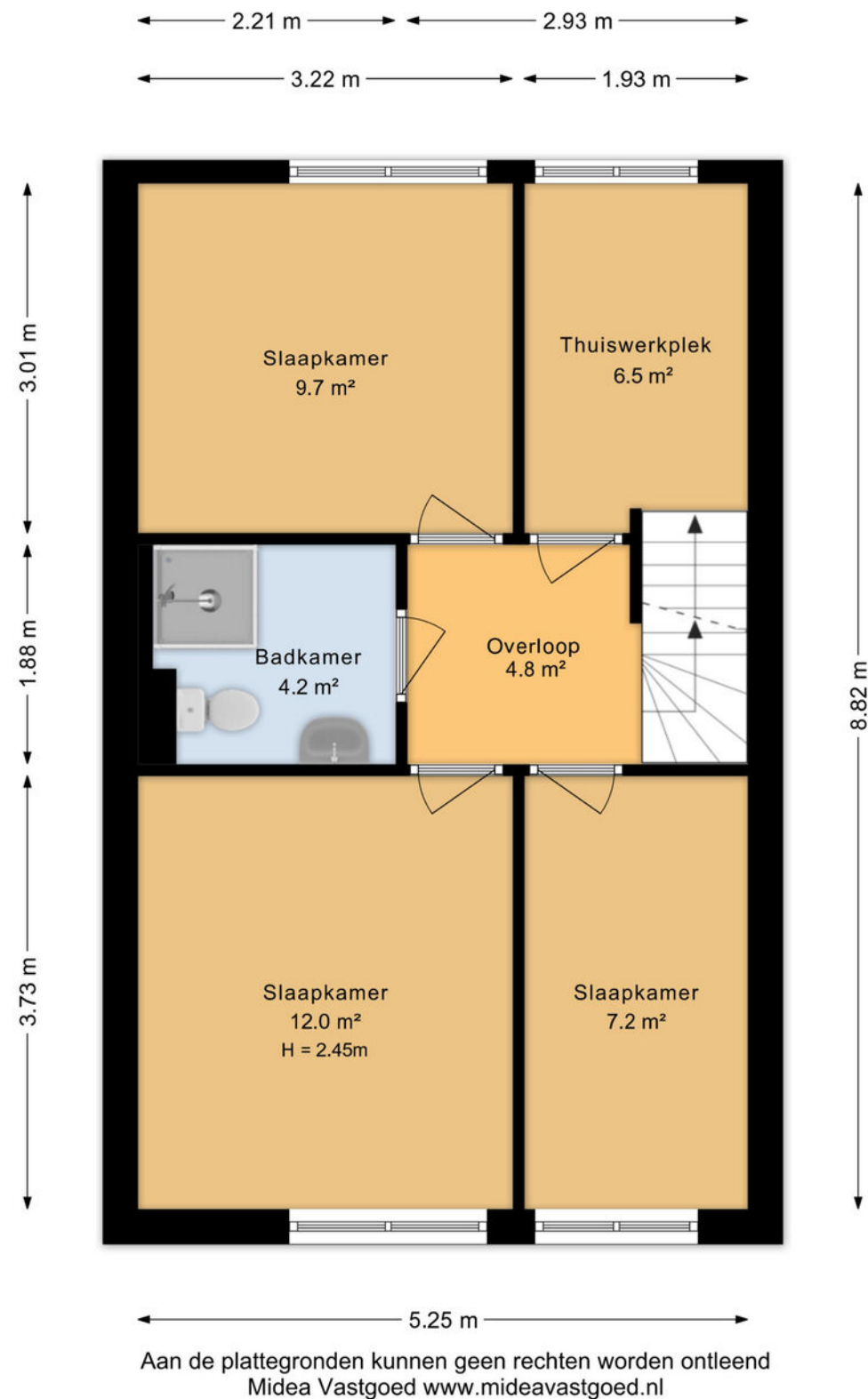


# Plattegrond

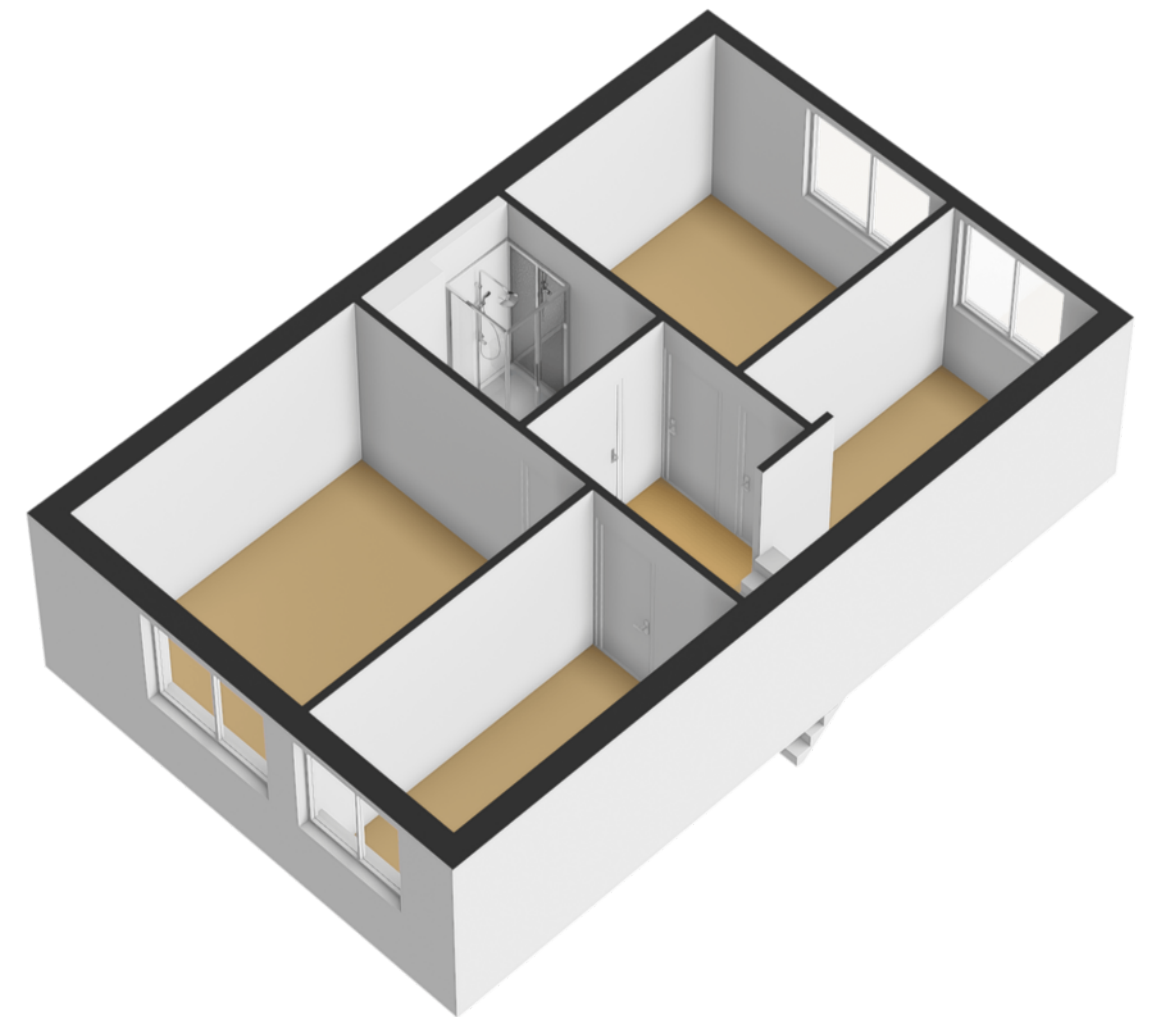




# Plattegrond

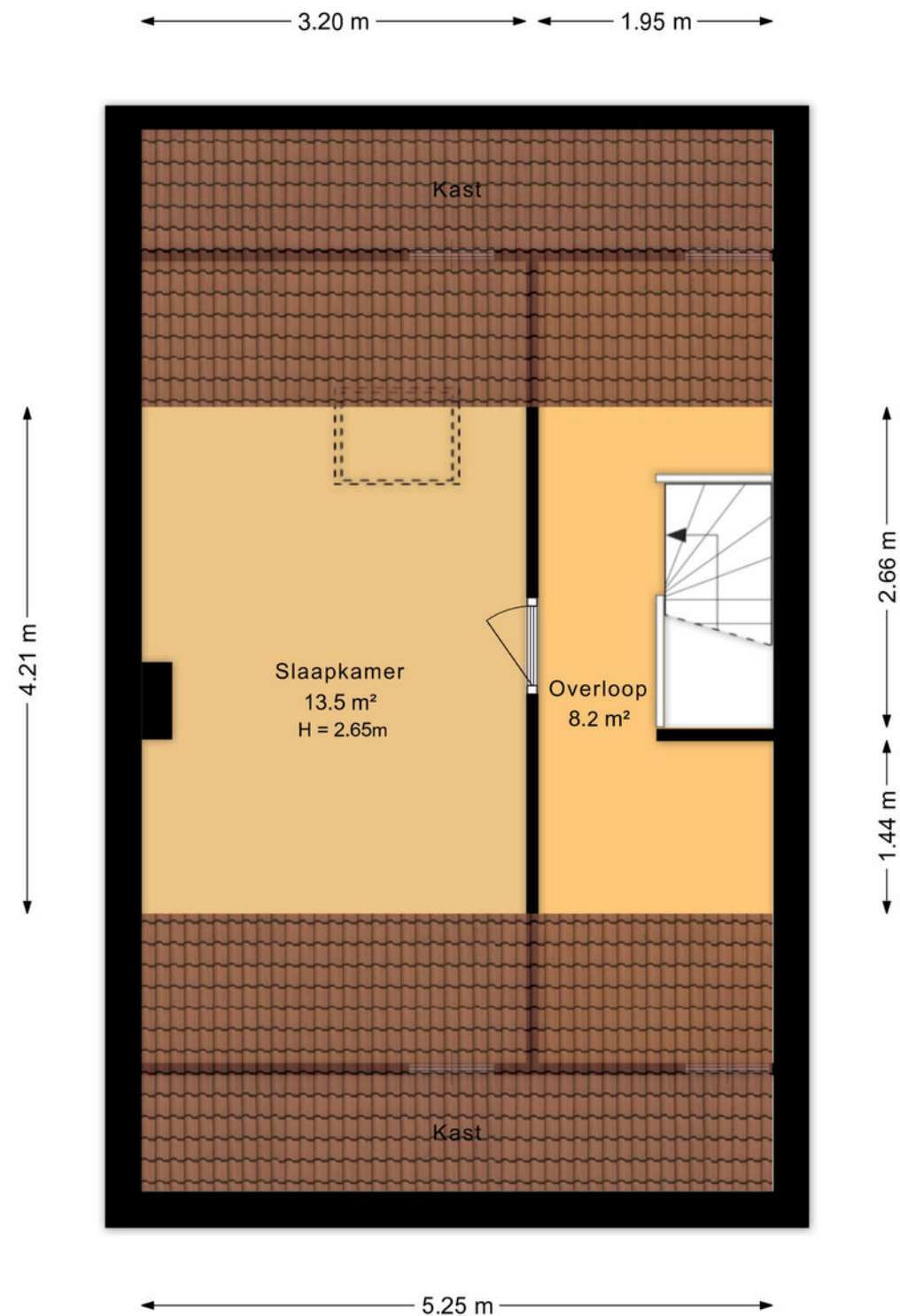


# Plattegrond

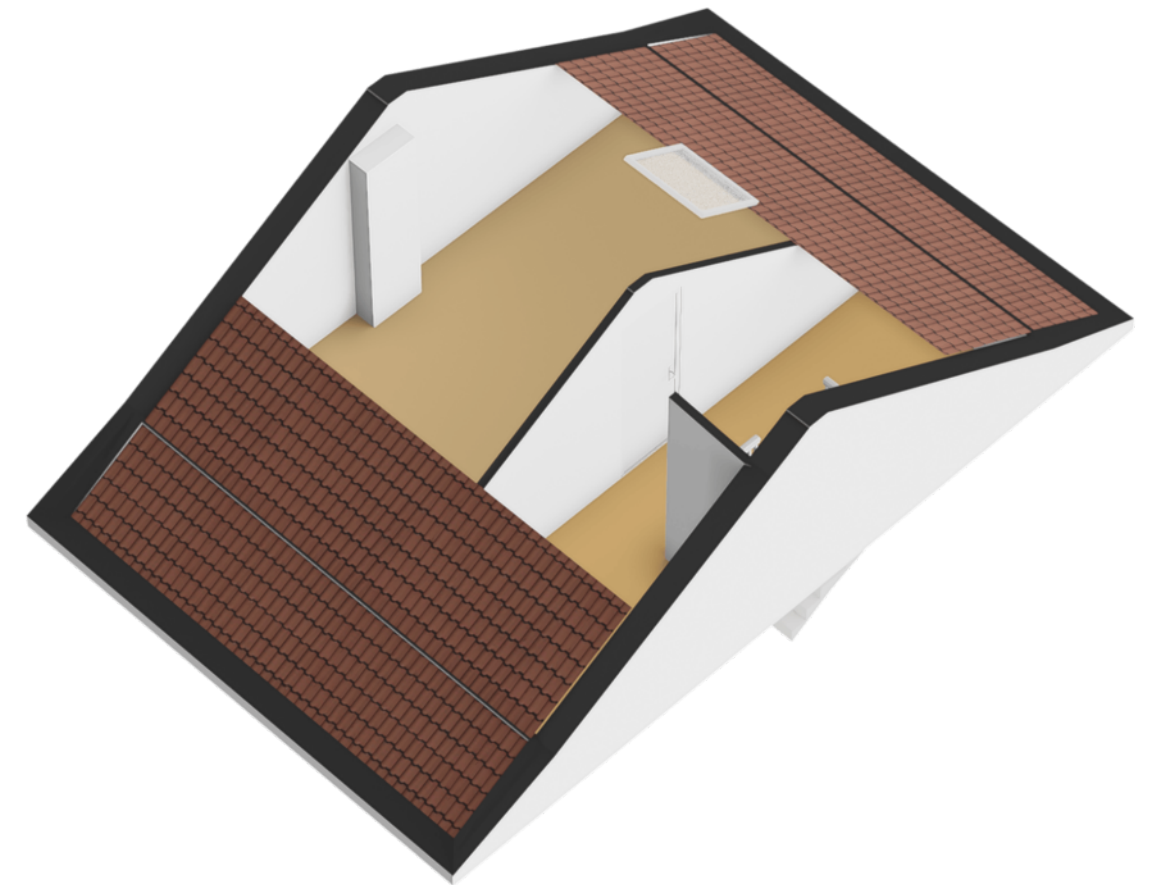




# Plattegrond

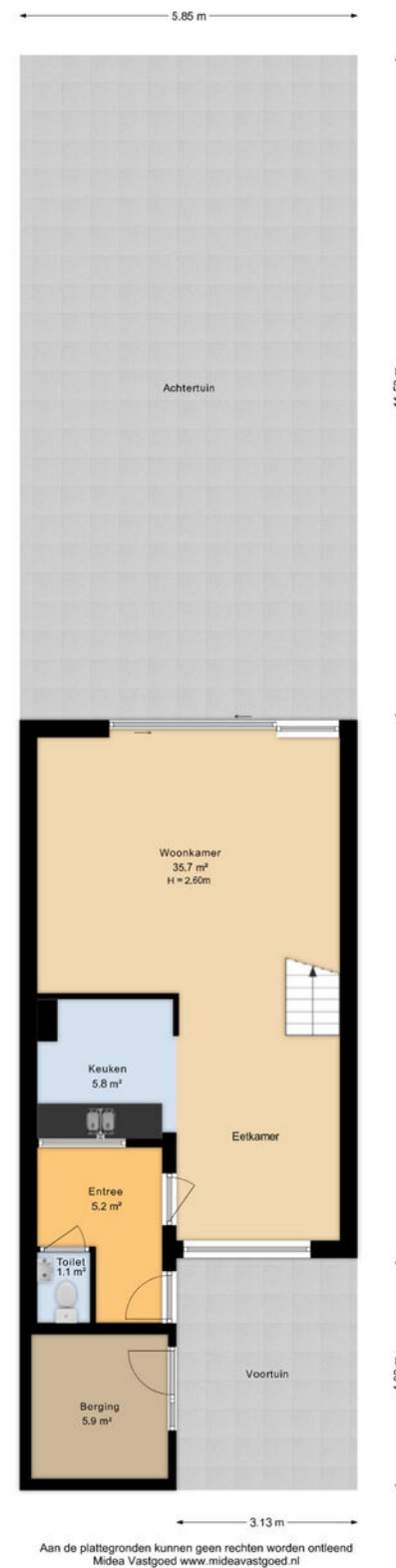


# Plattegrond

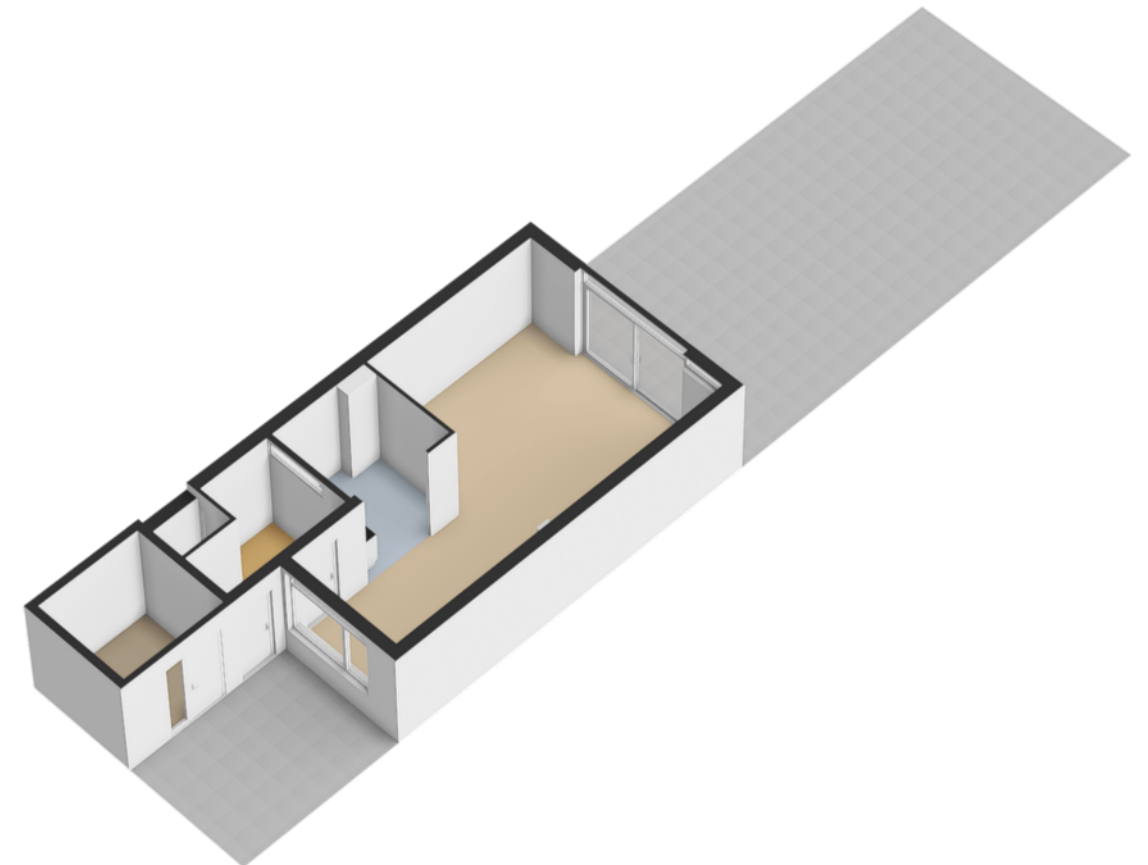




# Plattegrond



# Plattegrond





# Kadaster



# Wonen in Friesland

Friesland is een prachtige provincie met een eigenzinnig karakter. Van Waddenzee tot Drents-Friese Wold en van Lauwersmeer tot IJsselmeer, tot de rand toe gevuld met onontdekte plekjes en eindeloze luchten. Wonen in Friesland verveelt nooit! Ga er op uit met je eigen of gehuurde boot om een tocht te maken over een van de prachtige meren. Of bezoek de 11-steden met ieder hun eigen karakter en eigen fontein. Tijdens een vrij weekend pak je de veerdienst naar één van de Waddeneilanden en ga op avontuur op deze schitterende plekken midden in de in 2009 tot UNESCO werelderfgoed uitgeroepen Waddenzee.

## Skutsjesilen

Een skûtsje is een houten of stalen Friese tjalk gebouwd voor het vervoer van vracht in Friesland. Afhankelijk van het seizoen vervoerden ze mest, aardappelen en andere bulkgoederen. Het skûtsjesilen is pas sinds eind van de jaren '20 bekend in Friesland. Het is een belangrijk stuk Friese folklore en traditie. Aan de wedstrijd mogen 14 schepen meedoen met daarop 14 personen aan bemanning. De skûtsjes vertegenwoordigen alle een dorp of stad. Dit evenement vindt in de zomer plaats en is geweldig om mee te maken.





# 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

# Faber Hypotheken & Verzekeringen



## Andere woning? Bel even met Verzekeringen

Je wilt je niet druk hoeven maken om je verzekeringen. Met vragen zitten over de juiste premie, dekking of polis. Toch wil je de zekerheid dat alles goed geregeld is. Het team van Faber Verzekeringen helpt je de goede afwegingen te maken. We komen met oplossingen die je zelf niet had kunnen bedenken. En we nemen al jouw verzekeringsvragen weg, zodat je er geen omkijken meer naar hebt.

Ben je benieuwd hoe wij hypotheeken en verzekeringen leuker en makkelijker kunnen maken? Dan mag je altijd bellen, mailen, Whatsappen of kom op kantoor langs. Wij helpen je graag verder!

[verzekeringen@faberwonen.nl](mailto:verzekeringen@faberwonen.nl) | 058 - 215 15 55  
[www.faberwonen.nl/verzekeringen-leeuwarden/](http://www.faberwonen.nl/verzekeringen-leeuwarden/)

## Persoonlijk contact

Wij hechten veel waarde aan heldere communicatie met korte lijnen. Loop gerust eens binnen bij ons kantoor, de koffie staat voor je klaar! Je vindt ons kantoor midden in het centrum van Leeuwarden aan de Stationsweg nummer 16.



## De Hypotheekshop Leeuwarden Stationskwartier

Een hypotheek afsluiten doe je niet zomaar. Het is immers vaak de grootste lening van jouw of jullie leven. Een langlopende lening die vaak vaststaat voor 10, 20 of 30 jaar. Logisch dat je een juiste hypotheek wilt afsluiten. En die beslissing hoeft jij niet alleen te nemen!

[hypotheeken@faberwonen.nl](mailto:hypotheeken@faberwonen.nl) | 058 - 215 15 55  
[hypotheekshop.nl/vestigingen/leeuwardenstationskwartier](http://hypotheekshop.nl/vestigingen/leeuwardenstationskwartier)



# 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](mailto:makelaardij@faberwonen.nl)



vastgoedcert  
gecertificeerd

