

Screen
WONEN



**Waterbies 7
Leeuwarden**

Welkom!

Wij zijn Hellema Makelaars. De makelaar van deze woning.

Wij hebben zo veel mogelijk informatie verzameld en in deze brochure verwerkt.
Dit zijn onder andere de volgende punten:

- De specificaties en kenmerken
- De prijs
- Een omschrijving van de woning
- De fotos en plattegronden
- Lijst van zaken en de kadastrale kaart
- Ons team
- Veelgestelde vragen

Ben je van plan om een bieding uit te brengen? Dan kun je achterin deze brochure meer informatie vinden over op welke wijze dit kan.



*'Voor vragen staan wij
altijd voor je klaar'*

Rutger de Graaf

06 - 55 96 79 39

**Blijf op de hoogte van ons
nieuwste aanbod door ons te
volgen op social media!**



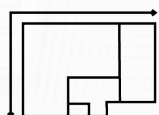
Virtual tour

Wil je op afstand een betere indruk krijgen van de ruimte? Klik of scan dan met je telefoon de QR-code voor de virtual tour door deze woning!



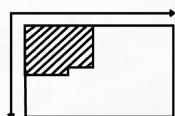
KENMERKEN & SPECIFICATIES

Vraagprijs € 695.000



Woonoppervlakte

161 m²



Perceeloppervlakte

783 m²

Inhoud

239 m³

Aantal kamers

7

Bouwjaar

1977

Energie label

C



WONINGOMSCHRIJVING

Droom je van vrijstaand wonen op een werkelijk unieke locatie, omringd door water, groen en rust? Dan is Waterbies 7 een woning die je direct zal verrassen. Deze uitstekend onderhouden vrijstaande woning is gelegen op een royaal hoekperceel dat aan twee zijden grenst aan open vaarwater.

De combinatie van een parkachtige tuin, een levensloopbestendige indeling, vier ruime slaapkamers, twee badkamers en een royale praktijk of kantoorruimte maakt dit een bijzonder veelzijdige woning waar comfort, ruimte en natuur perfect samenkomen. Vanuit de eigen achtertuin stap je bovendien zo in de boot en vaar je via het open vaarwater rechtstreeks door heel Friesland.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is haar architectonische achtergrond. De woning is ontworpen door de gerenommeerde Friese architect Abe Bonnema en maakt onderdeel uit van de karakteristieke Sail In woningen, waardoor je met je eigen boot rechtstreeks vanaf de woning door heel Friesland kan varen. Deze markante woningen zijn destijds speciaal ontworpen om optimaal gebruik te maken van de unieke ligging aan het water en staan bekend om hun doordachte architectuur, ruimtelijke opzet en sterke relatie tussen binnen en buiten.

De woning ligt in een rustige, groene en ruim opgezette woonwijk waar je dagelijks geniet van een prachtig uitzicht over het water en de omliggende natuur. Dankzij de ligging op een

De verzorgde tuin loopt vrijwel naadloos over in het water en biedt meerdere terrassen, waardoor er op ieder moment van de dag een fijne plek is om buiten te zitten. Of je nu wilt genieten van een kop koffie onder de karakteristieke treurwilg, uitgebreid wilt dineren aan het water of juist heerlijk wilt ontspannen onder de overkapping, deze tuin biedt alle mogelijkheden. Voor liefhebbers van watersport is dit een heerlijke plek, want vanaf de eigen aanlegplaats vaar je zonder obstakels het Friese waterland in.

Begane grond

Via de entree kom je binnen in een royale ontvangsthall met garderobe, meterkast, toiletruimte en trapopgang. De hoge plafonds zorgen direct voor een ruimtelijk gevoel. De warme materialen en de karakteristieke afwerking geven de woning een sfeervolle uitstraling. Vanuit de hal bereik je de royale woonkamer. Dankzij de grote raampartijen aan meerdere zijden van de woning valt er veel natuurlijk daglicht naar binnen en heb je vanuit vrijwel iedere hoek een prachtig uitzicht op de tuin en het water. De woonkamer biedt volop ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel, waardoor dit een heerlijke leefruimte is voor zowel het dagelijkse gezinsleven als het ontvangen van gasten. De schuifpui zorgt voor een directe verbinding met het terras en laat binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.

De keuken grenst aan de woonkamer en beschikt over een praktische indeling met voldoende werk en bergruimte. Hoewel de keuken netjes is onderhouden, biedt deze tegelijkertijd volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak te moderniseren.

Daarnaast beschikt de woning over een royale multifunctionele ruimte. Deze ruimte leent zich uitstekend als praktijkruimte, kantoor aan huis, atelier of hobbyruimte, maar kan desgewenst ook bij de woning worden betrokken om extra woonruimte te creëren. Verder bevinden zich op de begane grond een praktische bijkeuken en een berging, waardoor de woning veel functionele opslagruimte biedt.

Eerste verdieping

Via de fraaie houten trap bereik je de overloop, waar de hoge nok en de zichtbare houten spanten zorgen voor een bijzonder ruimtelijk karakter. Op deze verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers, die stuk voor stuk profiteren van de hoge plafonds en de karakteristieke kapconstructie. De royale master bedroom vormt zonder twijfel een van de hoogtepunten van deze verdieping. Deze slaapkamer biedt via openslaande deuren toegang tot een eigen balkon. Vanaf hier kijk je uit over de groene tuin en het omliggende water, waardoor je geniet van een rustige en groene woonomgeving. De eerste verdieping is bijzonder compleet ingericht met maar liefst twee badkamers. De ruime hoofdbadkamer beschikt over een ligbad en een dubbele wastafel, terwijl de tweede badkamer is voorzien van een douche. Samen met het separate toilet zorgt dit voor veel comfort en gemak.

Tuin

De tuin vormt het absolute pronkstuk van deze woning. Rondom de woning ligt een fraai aangelegde, parkachtige tuin met grote gazons, bomen, kleurrijke borders, sierlijke hagen en meerdere terrassen. Dankzij de ligging aan twee zijden aan het water geniet je hier van een uitzonderlijk gevoel van rust, ruimte en privacy. Direct achter de woning bevindt zich een ruim terras met een overkapping waar je vrijwel het hele jaar door comfortabel buiten kunt zitten. Aan de voorzijde van de woning is bovendien een extra terras aangelegd op het zuiden. Dit terras is evenals de oprit in 2022 gerealiseerd. Tegelijkertijd is vanuit de woonkamer een extra deur geplaatst, waardoor je eenvoudig naar buiten loopt en het terras een mooi verlengstuk vormt van de leefruimte. Hierdoor is er op ieder moment van de dag een heerlijke plek om van de zon of juist de schaduw te genieten.

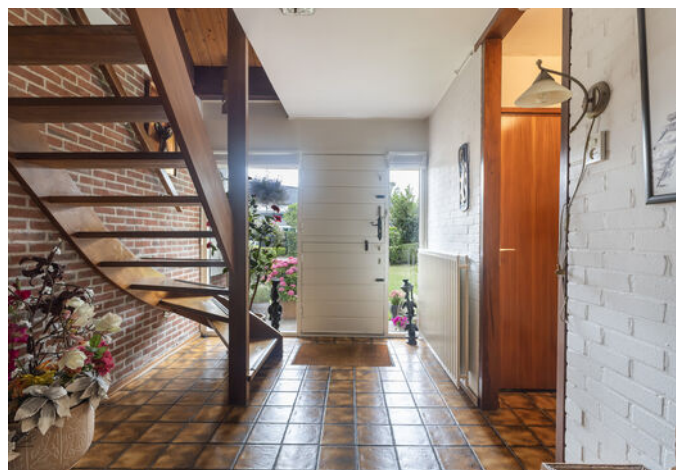
De fraai aangelegde tuin biedt volop ruimte om van het buitenleven te genieten. Dankzij de verschillende zitplekken, het verzorgde gazon en de groene beplanting is er altijd een fijne plek om te ontspannen. De walbeschoeiing is in 2017 vernieuwd en uitgevoerd met duurzame composiet flonderplanken, wat niet alleen zorgt voor een verzorgde uitstraling, maar ook voor jarenlang onderhoudsarm plezier. Het water is gedeeld eigendom van de negentien omwonende eigenaren. De tuin vormt een waar paradijs voor liefhebbers van buitenleven, tuinieren én watersport. Leg je boot aan bij huis en vaar op ieder gewenst moment rechtstreeks het Friese water op, met talloze vaarroutes en gezellige dorpen binnen handbereik. Dankzij de vrije ligging en de volwassen beplanting geniet je hier bovendien van optimale privacy.

Bijzonderheden

- Vrijstaande woning op een royaal hoekperceel
- Gelegen aan twee zijden aan open vaarwater
- Rechtstreeks vanuit de eigen tuin varen door heel Friesland
- Fraai aangelegde, parkachtige tuin rondom
- Extra zonneterras aan de voorzijde op het zuiden
- Walbeschoeiing vernieuwd in 2017 en uitgevoerd met duurzame composietplanken
- Oprit vernieuwd en aangelegd in 2022
- Vier ruime slaapkamers
- Vloerisolatie (2021)
- Twee badkamers en een separaat toilet
- Royale praktijk, kantoor of hobbyruimte met eigen entree
- Master bedroom met balkon
- Terras met overkapping
- Veel privacy, groen en vrij uitzicht
- Uitstekend onderhouden woning met een bijzonder karakter

**NEEM
EEN KIJKJE**
*binnen
& buiten*

























PLATTEGROND

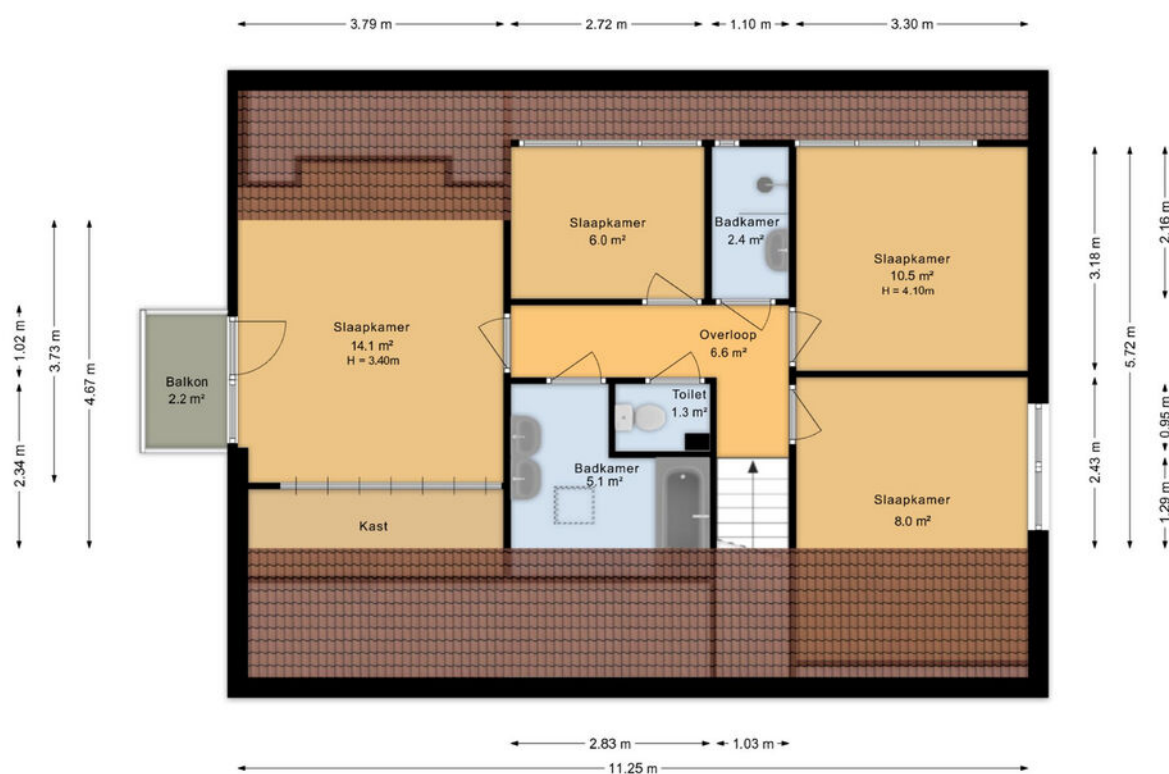
Ontdek de begane grond



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

PLATTEGROND

Ontdek de eerste verdieping



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

KADASTRALEKAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Waterbies 7



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Huizum
	Huisnummer	Sectie	G
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1130
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 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.			



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
- alles gaat mee		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- alles gaat mee		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking		X	
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- alle meubels gaan mee		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat		X	
- (gas)fornuis		X	
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- oven		X	
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser		X	
- koffiezetapparaat		X	
- wasmachine en wasdroger		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- wasmachine en wasdroger gaat mee		X	
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Planten in potten gaan mee en tuinmeubilair		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Het biedproces in een notendop

Ben je enthousiast over de woning? Dan is het tijd om een bod uit te brengen! Wanneer je interesse hebt getoond, krijg je een persoonlijk Move-account waarmee je eenvoudig je bod kunt indienen. Dit platform maakt het biedproces snel en transparant.

Wat kun je invoeren?

1. Het bedrag van je bod.
2. Eventuele voorwaarden.
3. Een persoonlijk bericht voor de verkoper (dit is geheel optioneel).

Eén van onze makelaars bespreekt jouw bod direct met de verkoper. Daarna nemen we contact met je op. Misschien komt er een tegenbod, of wellicht wordt jouw bod gelijk geaccepteerd. In sommige gevallen kan het even duren voordat je een reactie krijgt. We houden je op de hoogte!

Hoe ziet Move eruit?

+ drie handige tips voor het invullen.

1. Het bedrag van je bod.

Zodra je je bod wilt doen, vul je simpelweg het bedrag in dat je bereid bent te bieden. Dit is het belangrijkste onderdeel van je bod en zorgt ervoor dat de verkoper weet waar je staat.

2. Eventuele voorwaarden.

In het biedformulier kun je ervoor kiezen om specifieke voorwaarden in te voeren. Dit kan bijvoorbeeld een bouwkundige keuring wilt laten uitvoeren of dat je het bod wilt doen onder voorbehoud van een goedgekeurde financiering.

3. Een persoonlijk bericht.

Wil je de verkoper iets meegeven over waarom jij de ideale koper bent? Voeg dan een persoonlijk bericht toe waarin je bijvoorbeeld je enthousiasme voor de woning deelt of je situatie uitlegt.

Hier kan een bod uitgebracht worden op deze woning. Het bod wordt doorgezet naar de verkopende makelaar.

* Bod (kosten koper)

€

* Bieding

- ☐ Namens mijzelf, als particulier
- ☐ Namens mijzelf en partner, als particulier
- ☐ Voor een klant, als aankopende makelaar
- ☐ Anders, namelijk

* Woning bezichtigd

- ☐ Ja
- ☐ Nee

Onder welke voorwaarden?

Persoonlijk bericht

OnsTeam



Meindert de Graaf

Register NVM makelaar
& Taxateur wonen



Rutger de Graaf

NVM-Makelaar



Sylvana Wustenveld

Kantoormanager



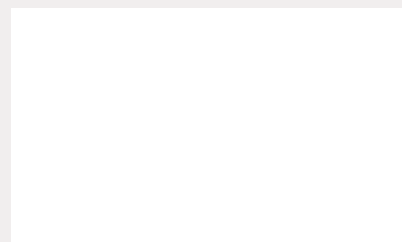
Sherelyne Muller

Commercieel
Medewerker



Baukje Snieder

Styliste



JE HUIS VERKOPEN? WAT NU?

Het verkoopproces in 4 stappen:

1.

Voorbereiding verkoop

Wij zorgen ervoor dat de fotograaf en inmeter bij jullie langskomen. Ook kan onze stylist Baukje ingeschakeld worden indien gewenst. Wij zorgen altijd voor een optimale presentatie op Funda door middel van prachtige foto's, kloppende plattegronden en een wervende verkooptekst. Ook nemen wij de woning volledig op, zodat we de juiste informatie kunnen verstrekken.

2.

Plaatsing op Funda & social media

Als de voorbereiding klaar is en alles is goedgekeurd door de opdrachtgever, gaan wij over tot het plaatsen van de woning op Funda en op onze social media kanalen! Nu kunnen potentiële kopers reageren en zorgen wij dat ze de kans krijgen om de woning te bezichtigen, uiteraard afgestemd met jouw agenda.

3.

Bezichtigingsronden

Tijdens de bezichtigingen proberen wij de mogelijke kopers te enthousiasmeren voor de woning! We benadrukken de sterke punten en zorgen dat de kijkers de juist informatie krijgen. Uiteraard vertellen wij ook de mindere punten indien deze er zijn. De kijker moet een reëel beeld krijgen van de woning en dient goed ingelicht te worden.

4.

Onderhandelingen en verkoop

Dit proces gaat als volgt: accepteer je een bod? Dan leggen wij, de verkopende makelaar, de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Zodra de koopakte ondertekend is door zowel de koper als de verkoper, treedt de wettelijke bedenktijd van drie dagen in. Binnen deze tijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop. Gebeurt dit niet en is de financiering rond? Gefeliciteerd! De koop is definitief en de overdracht zal plaats gaan vinden bij de notaris.

Waarom een NVM-makelaar?

Hellema makelaars is al jaren aangesloten bij de NVM; de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen. De NVM is de grootste ledenorganisatie van makelaars, taxateurs en vastgoeddeskundigen in Nederland. Er zijn verschillende brancheverenigingen in Nederland waar je als makelaar bij aangesloten kunt zijn.

Wij zijn trots dat we zijn aangesloten bij de NVM. Helaas weten veel mensen niet precies wat het inhoudt om bij deze ledenorganisatie aangesloten te zijn, en dat is bést jammer aangezien hier redelijk veel vanaf hangt en ook het niveau van werken kan bepalen. Sinds 1 maart 2001 is de titel makelaar namelijk niet langer wettelijk beschermd. Vanaf die tijd mag iedereen zich makelaar noemen. Deze vrijheid levert voor jou als consument geen enkele garantie op dat vakbekwaamheid en ethiek voldoende zijn gewaarborgd.

Makelaars die aangesloten zijn bij de NVM staan voor kwaliteit en betrouwbaarheid.

Aangesloten zijn bij de NVM heeft veel voordelen:

- De NVM stelt kwaliteitseisen aan haar leden. Dat betekent dat een toekomstig NVM-makelaar of taxateur over voldoende kennis van het vak moet beschikken. Deze kennis kan worden op gedaan bij verschillende opleidingsinstituten. Bij ons zijn alle makelaars afgestudeerd op het gebied van vastgoed & makelaardij. Daarnaast wordt er een screening gedaan door de Commissie Lidmaatschapszaken.
- Nieuwe wetgeving zorgt ervoor dat de processen constant veranderen, om dit allemaal goed te kunnen blijven doen is het belangrijk om de kennis up-to-date te houden. Makelaars die aangesloten zijn bij de NVM moeten daarom hun niveau blijven aantonen door het maken van toetsen. Als een bepaald niveau niet gehaald wordt, mag je niet langer aangesloten zijn bij de NVM.
- Toegang tot een unieke database met uitgebreide informatie met historie tot diep in de jaren 70.
- Wij kunnen de juristen van de NVM ten alle tijden raadplegen voor extra inzichten.
- Niet alleen onze kennis moet op peil zijn, ook onze documentatie moet op niveau zijn. Daarom worden er regelmatig controles gedaan om te kijken of wij alle dossiers goed op orde hebben.
- Een makelaar of taxateur die beëdigd is door NVM dient zich te houden aan de erecode van de NVM.

*Wil jij de NVM gedragscode lezen
Scan dan de QR-code! →*



Verhuizen met Hellema Makelaars

Sinds 1898!

Hellema Makelaars is een NVM-kantoor wat al sinds 1898 bestaat en is hierdoor een van de oudste kantoren van Friesland. Door deze jaren lange ervaring, kennis van de markt en groot netwerk, kunnen wij jouw woning slim in de markt zetten en het gewenste resultaat behalen. Ondanks dat wij een oud kantoor zijn, zijn wij vooruitstrevend en gaan we slim om met de huidige ontwikkelingen, vooral op het gebied van technologie.

Wij zorgen bij onze woningen altijd voor een zo volledig mogelijke aanmelding, waardoor de woningen hoger in Funda komen en beter gevonden kunnen worden door potentiële kopers. Dit doen we door het maken van 360 graden foto's, filmpjes van de woning en een prachtige verkoopbrochure.

De verkoopkosten die wij berekenen zijn 1,5% excl. BTW van de verkoopsom.

Wij bieden u hiervoor onder andere het volgende:

- ✓ Woningopname door een van onze NVM-Makelaars met vaststelling van de vraagprijs.
- ✓ Aanmelding op de grootste huizensite van Nederland; Funda.
- ✓ Uitgebreide en professionele aanbiedingstekst.
- ✓ Professionele fotograaf die zorgt voor een prachtige fotoreportage, incl. 360 graden foto's.
- ✓ Inmeten en plattegrond op laten stellen van de woning.
- ✓ Woning video die de kijkers een voorproefje geeft op Funda.
- ✓ Vermelding van de woning op onze social media kanalen (Facebook & Instagram).
- ✓ De woning wordt verstuurd naar woning-zoekers die bij ons staan ingeschreven.
- ✓ Bezichtigingen en onderhandelingen door onze gecertificeerde NVM-Makelaars.
- ✓ Volledige begeleiding tijdens het gehele verkooptraject.
- ✓ Opstellen van de overeenkomst(en) en begeleiding bij de afwikkeling van de notaris.
- ✓ Optimaal bereikbaar, ook in de avond en in de weekenden.
- ✓ Gebruik van onze verhuisbus bij de verhuizing naar de nieuwe woning.

'Ik zou deze makelaar aanbevelen. Een zeer vriendelijk en deskundig makelaars kantoor. Korte lijnen. Goede terugkoppeling. Woning is vlot verkocht door een goede presentatie van de woning.'

Verkoper Hissemar 10



Verhuizen?

Even 'Ontzorgd Verhuizen' bellen!

Verhuizen is behoorlijk ingewikkeld. Er komt veel meer bij kijken dan het overbrengen van spullen. Met Ontzorgd Verhuizen, de Erkende Verhuizer voor senioren, zijn zorgen en stress van de baan.

Niet alleen wij kunnen wij alles voor u doen. Vooral door de persoonlijke manier waarop wij dat doen. Uw eigen verhuisregisseur regelt en organiseert uw verhuizing zoals ú dat wil. Wij verhuizen mensen.



**ontzorgd
verhuizen**

dé verhuisregisseur voor senioren



058 - 041 01 01



Info@ontzorgdverhuizen.nl



www.ontzorgdverhuizen.nl



**ERKENDE
VERHUIZERS**

"Dit was mijn 11e verhuizing, maar nog nooit heb ik zo'n fijne verhuizing meegemaakt. Terwijl jullie mijn huis leeghaalden, zat ik met een vriendin te rummicuppen. Wat fijn dat er zulke bedrijven zijn. Ontzorgd Verhuizen, het was waar."

Mevrouw Ten Berge

hellema makelaars



Wil je dit avontuur met ons aangaan?

Wij kunnen niet wachten om aan de slag te gaan met ons team om je woning zo goed mogelijk in de markt te zetten en om het verkoopproces zo voorspoedig mogelijk te laten verlopen.

Tijd om aan de slag te gaan. Neem contact met ons op en dan kunnen we gaan beginnen!

Wiardaplantage 2
8939 AA, Leeuwarden

058 215 59 90
www.hellema.nl