



Verstolkstraat 3 - Leeuwarden

Vraagprijs € 330.000,00 kosten koper

Omschrijving

Instapklare jaren '10-woning met energielabel A, luxe afwerking én zonnige stadstuin

Op een aantrekkelijke locatie aan de rand van de historische binnenstad van Leeuwarden, staat deze verrassend ruime en volledig gerenoveerde karakteristieke eengezinswoning. De woning combineert de charme van een woning uit 1910 met het wooncomfort van nu. Dankzij de complete renovatie in 2023 en 2024 is werkelijk alles aangepakt: van isolatie en installaties tot keuken, badkamer en afwerking. Ook is de voortuin in 2025 opnieuw aangelegd en zijn de platte daken (2025) van nieuwe dakbedekking voorzien. Het resultaat? Een instapklare woning met energielabel A waar u zonder klussen direct kunt genieten.

Met circa 100 m² woonoppervlakte beschikt de woning over een royale en lichte woonkamer met hoge plafonds, openslaande deuren naar de achtertuin, een moderne open keuken met inductiekookplaat, drie volwaardige slaapkamers, een luxe badkamer mét ligbad, praktische bijkeuken en royale berging aan de achtertuin gelegen. Ook zijn de vuilcontainers netjes van het zicht ontdaan door een fraaie houten containeroverkapping aan de voorzijde van de woning. De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming, beschikt de volledige woning over nieuwe kunststof kozijnen met HR++ glas en is het huis volledig geïsoleerd. Comfortabel en energiezuinig wonen!

De ligging is ideaal: op loopafstand van de gezellige binnenstad met haar winkels, restaurants, terrassen en culturele voorzieningen. Ook scholen, openbaar vervoer, uitvalswegen en supermarkten bevinden zich in de directe omgeving.

Begane grond WONEN

Via de ruime entree met vernieuwde meterkast (met aparte groepen), laminaatvloer met vloerverwarming, modern toilet met fontein en stijlvolle trapopgang (met origineel houtwerk) komt u in de sfeervolle woonkamer. Met een woonoppervlakte van circa 40 m², een plafondhoogte van ruim 3 meter, strak gestuukte wanden, originele paneeldeuren en de grote hoeveelheid daglicht via de karakteristieke erker aan de voorkant, voelt deze leefruimte als licht, ruim en uitnodigend aan. De openslaande deuren verbinden de woonkamer met de achtertuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

De grote raampartijen aan de voor- en achterzijde zorgen de gehele dag door voor een prachtige lichtinval, dit terwijl de rustige kleurstellingen en het eikenlook laminaat zorgen voor warmte en een eigentijdse uitstraling.

KOKEN

De moderne open keuken (2024) maakt van de woning het sociale hart. Met zijn stoere, donkere kleurstelling en complete uitrusting, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en koelkast, voorziet het in alle gemakken. Precies wat je verwacht van een eigentijdse woonkeuken. Het royale werkblad biedt genoeg ruimte, terwijl de kastindeling genoeg opbergmogelijkheden biedt. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met de opstelling van de Intergas cv-ketel (2023) en aansluitingen voor witgoed. Ook staat er een losse vriezer in de bijkeuken. Deze blijft achter na verkoop.

Extra aantrekkelijk aan deze keuken, is de royale opzet en de verbinding met de woonkamer. Door volop ruimte voor een grote eettafel komt het sociale aspect van koken voor familie en vrienden volledig tot zijn recht.

Eerste verdieping

SLAPEN

Op de eerste verdieping bevinden zich drie nette, goed bemeten slaapkamers, allen voorzien van kunststof

kozijnen met HR++ beglazing, strak afgewerkte wanden en een moderne laminaatvloer. De grote slaapkamer aan de voorzijde biedt bovendien toegang tot een karakteristiek balkon met openslaande deuren. Lekker om de dag te beginnen aan een tafeltje of juist om de dag te eindigen in de avondzon.

VERZORGING

De luxe badkamer (2024) is uitgevoerd met een ligbad, ruime inloepdouche met regen- en handdouche, een stijlvol wastafelmeubel met designspiegel, een tweede (hangend) toilet en een designradiator. De hoogwaardige afwerking met tegels van boven tot beneden maakt het geheel compleet en zorgt voor een luxueuze uitstraling.

BUITEN

Achterzijde

Via de openslaande deuren op de begane grond bereik je de netjes aangelegde en groene stadstuin. Dankzij de hoge gemetselde erfafscheidingen geniet je hier van veel privacy, zonder het gevoel te hebben volledig afgesloten te zijn van de ruimte eromheen. Een heerlijke plek om rustig te ontspannen, te barbecueën of gezellig buiten te eten. Er zijn zelfs een appelboompje en rode bessenstruik geplant, waardoor biologisch fruit ook nog tot de vele pluspunten behoort!

Voorzijde

De voortuin is volledig nieuw aangelegd en doet denken aan een vrolijk en weelderig veldboeket. De moderne betegeling maakt het geheel af. Extra bijkomend voordeel: er is een houten overkapping gemaakt voor de vuilcontainers. Hierdoor wordt het aanzicht van het huis onttrokken aan de storende gekleurde bakken. Vanuit de woonkamer gezien blijft het zicht ook vele malen aantrekkelijker!

Bijzonderheden

Bouwjaar 1910

Woonoppervlakte ca. 100 m²

Perceeloppervlakte 116 m²

Inhoud ca. 413 m³

Energielabel A

In 2023/2024 volledig gerenoveerd en gemoderniseerd

Verwarming en warm water middels een CV-ketel (Intergas, 2023)

Volledig gestript (incl. verwijdering asbest)

Nieuwe spouwmuren met PIR isolatie (8cm)

Schuimbeton vloerisolatie met EPS

Vloerverwarming, pomp met 5 groepen

Cementdekvloer

Volledig vernieuwde riolering, met nieuwe aansluiting op gemeentelijk riool

Volledig vernieuwde elektriciteitsleidingen, kabels en meterkast

Volledig vernieuwde waterleidingen

Volledig vernieuwde gasleiding

Kunststof kozijnen met Hr++-glas

Nieuwe bijkeuken met 3 groepen voor grote elektriciteitsverbruikers, inclusief riolering voor wasmachine en wateraanvoer

Volledig vernieuwde boeidelen, in klassieke kroonlijststijl

Originele houtwerk binnen gerestaureerd en geschilderd (2024). Houten deur voorzijde woning geschilderd (2026)

Dakbedekking plat dak vernieuwd (2026)

Houten overkapping vuilcontainers geïnstalleerd (2026)

Oplevering in overleg, kan snel

Kortom, bent u op zoek naar een sfeervolle, duurzame en volledig instapklare woning op een uitstekende locatie nabij het centrum van Leeuwarden? Dan is deze karakteristieke woning absoluut een bezichtiging

waard. Hier geniet u van de uitstraling van een authentieke stadswoning, gecombineerd met het comfort, de luxe en de energiezuinigheid van een nieuwbouwwoning.

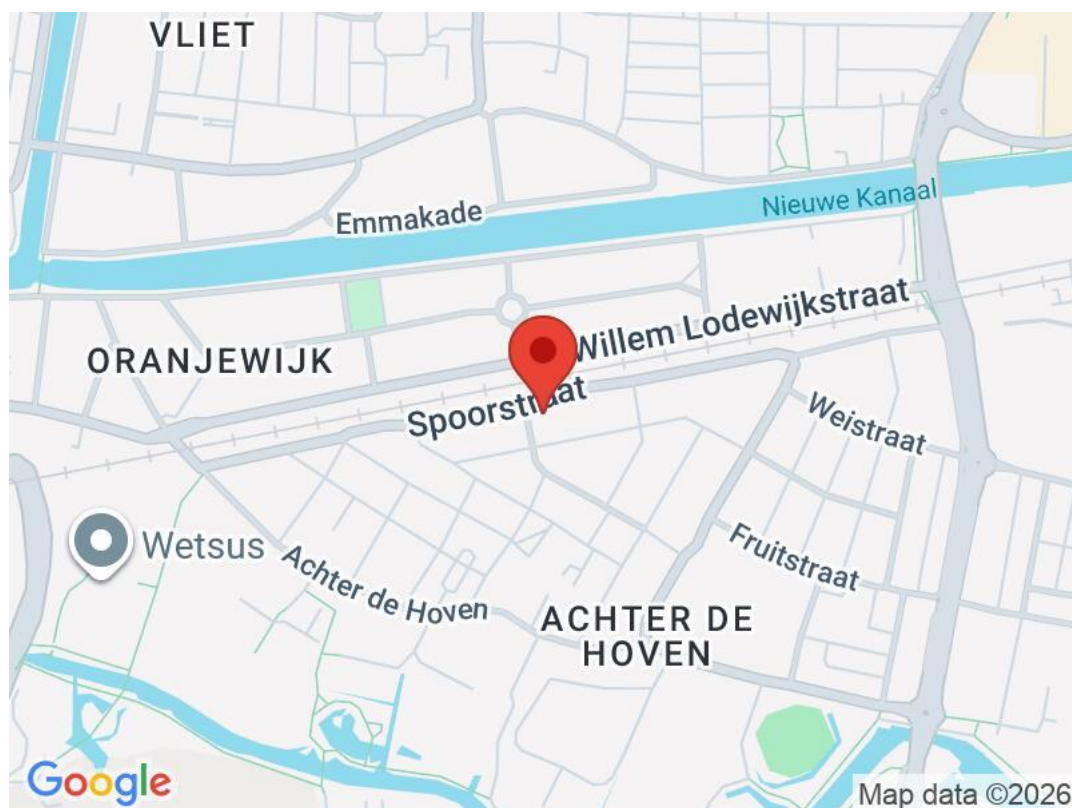


Kenmerken

Vraagprijs	: € 330.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 413 m ³
Perceel oppervlakte	: 116 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 100 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1910
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin 25 m ²
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Volledig geïsoleerd

Locatie

Verstolkstraat 3
8933 DX LEEUWARDEN







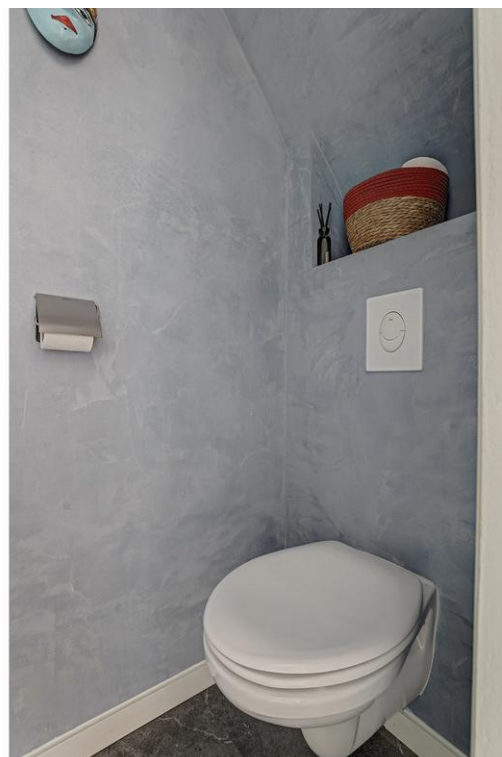












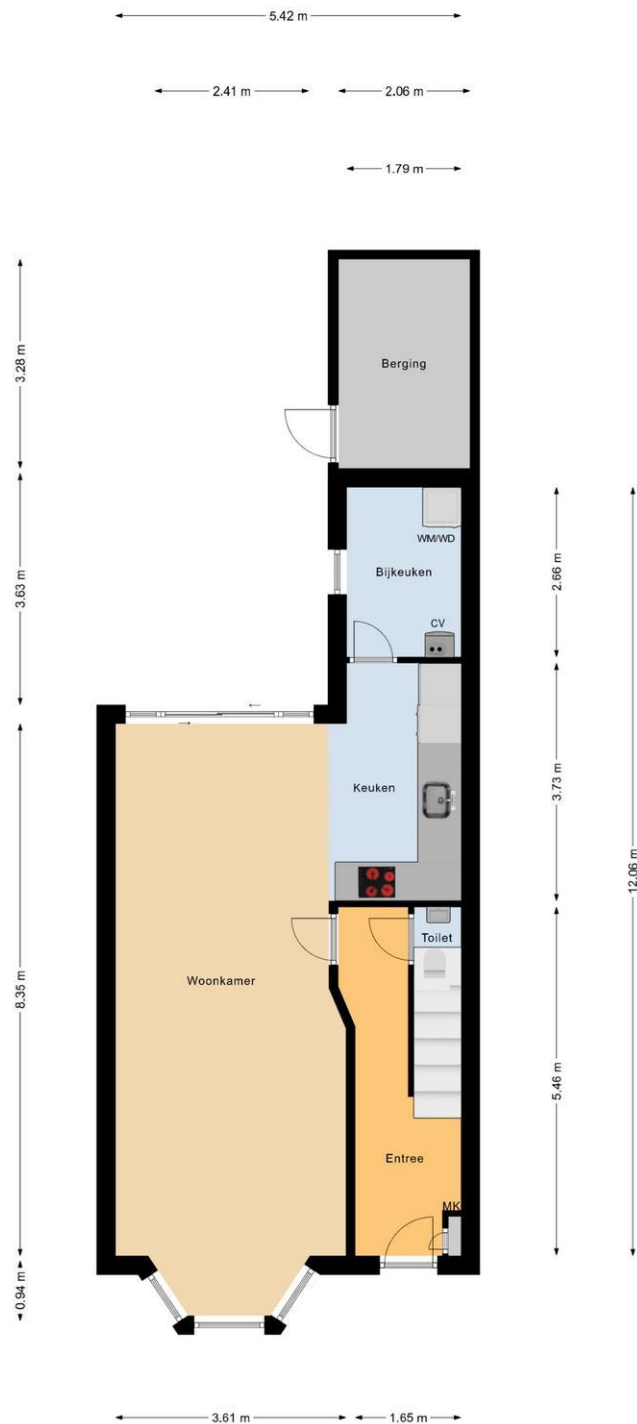




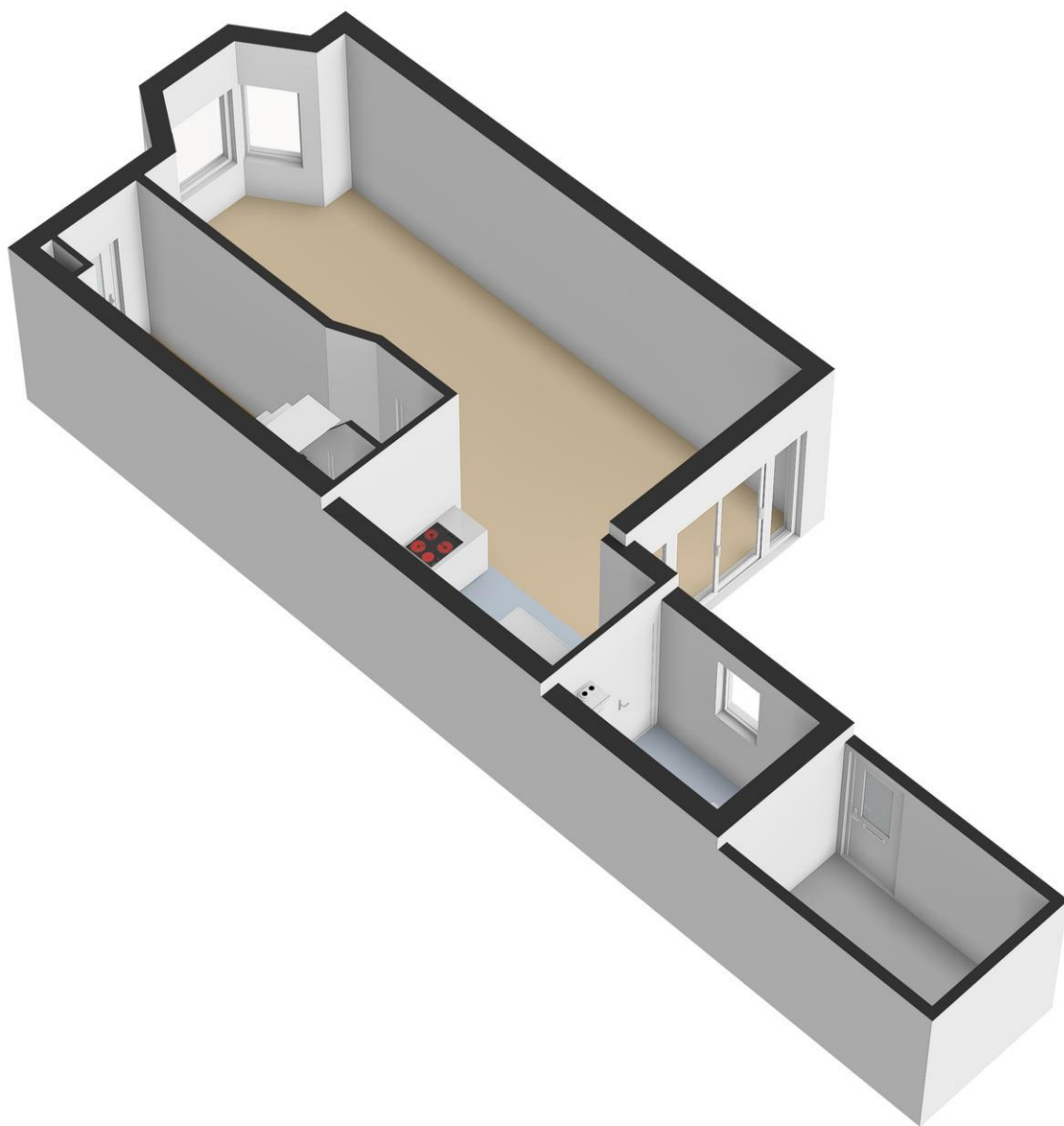


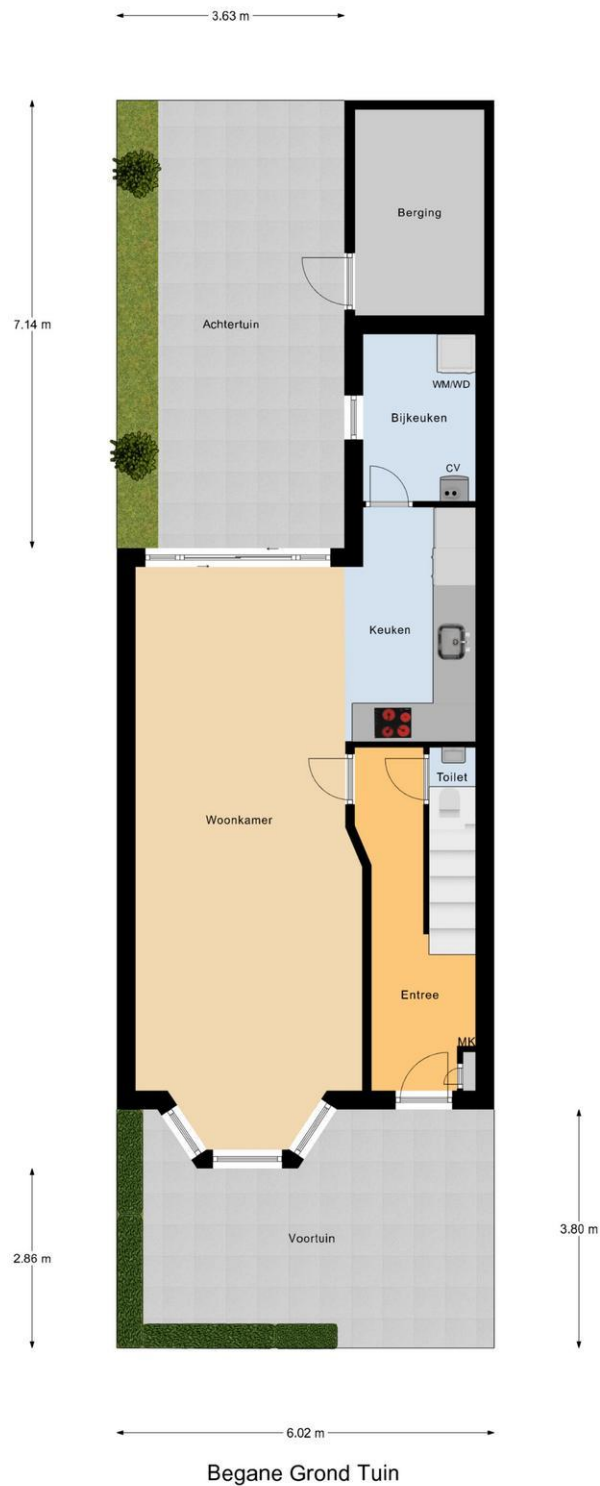


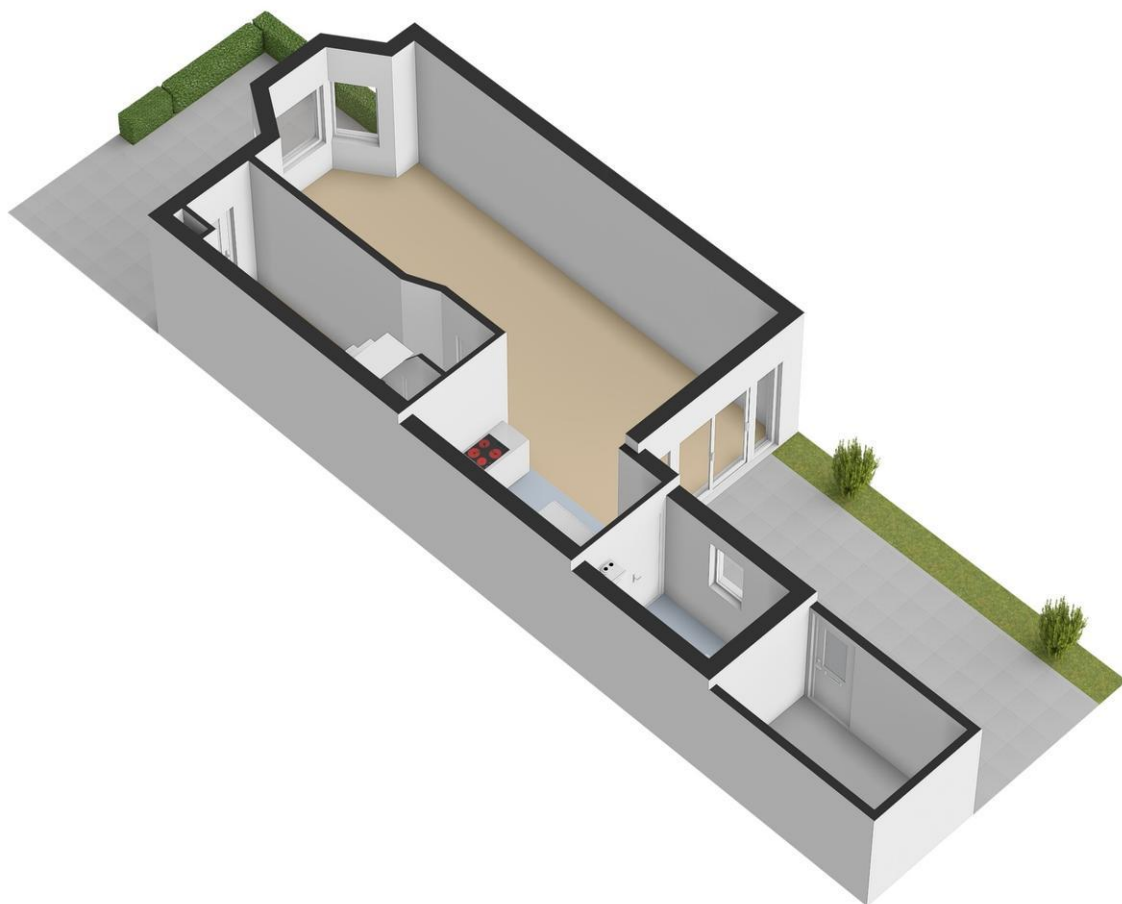


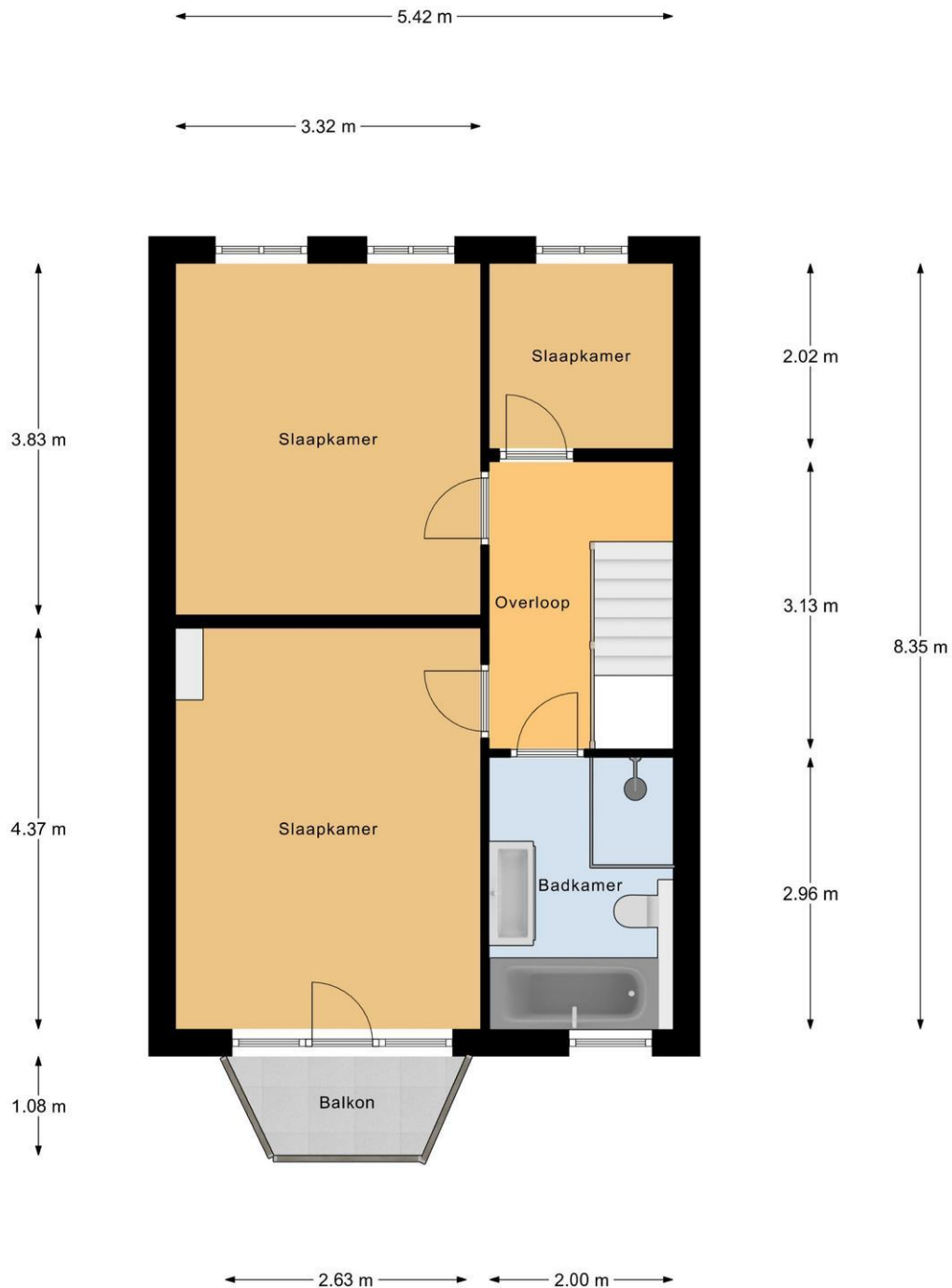


Begane Grond

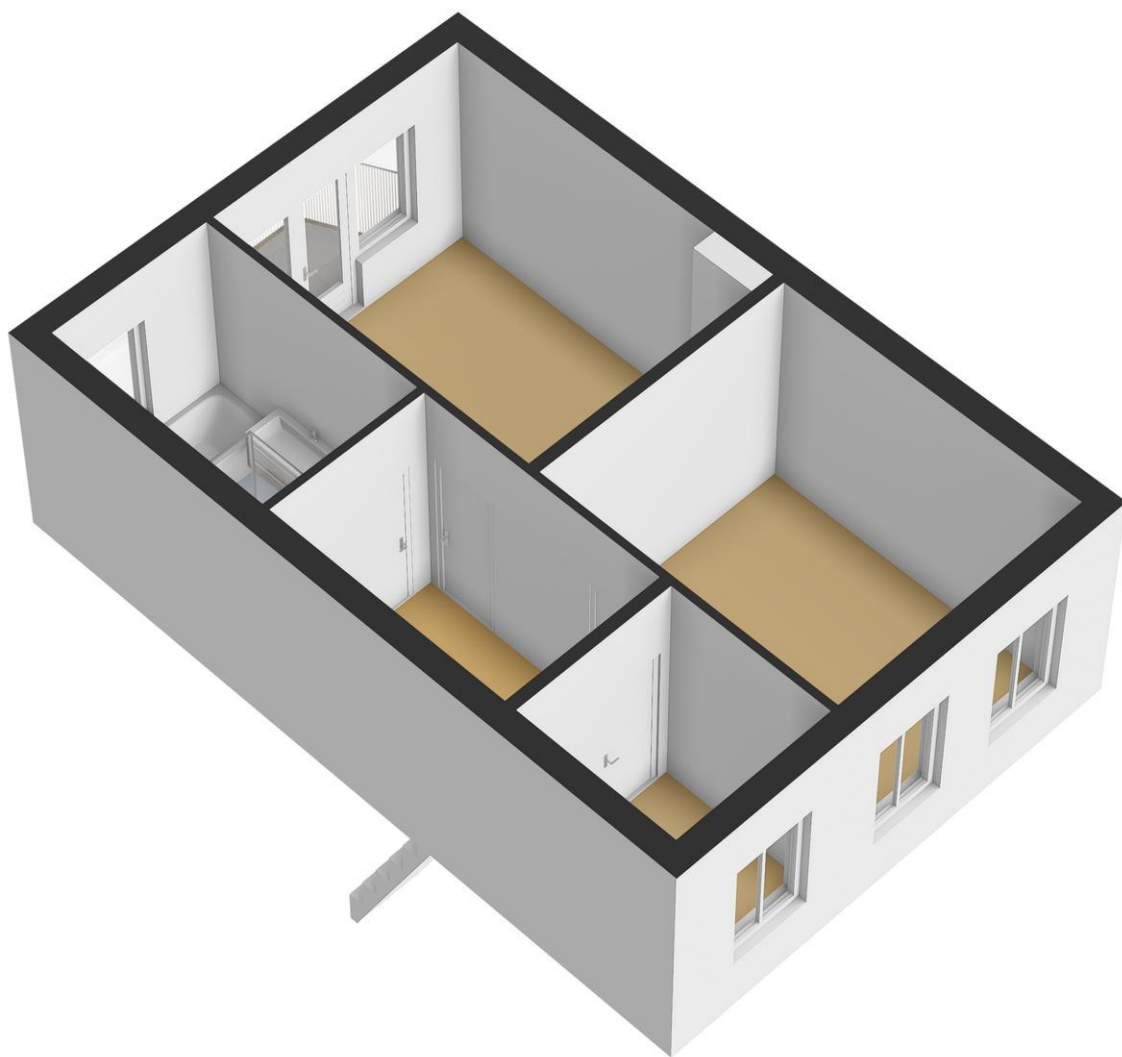








1e Verdieping



Verkoopinformatie

Woning bezichtigen

Een bezichtiging kun je op verschillende manieren aanvragen:

- Via www.zelfverkopen.nl. In de woningpresentatie zelf staat een tab 'bezichtigen'.
- Door een mail te sturen naar **bezichtiging@zelfverkopen.nl**. Vermeld daarbij het adres van de woning en jouw contactgegevens.
- Door te bellen met **088 235 0111**.

De aanvraag voor de bezichtiging zetten we door naar de verkoper. Wij vragen hem contact op te nemen voor het maken van een afspraak. Zo krijg je het beste beeld van de woning. Want niemand kent de woning en de omgeving beter dan de verkoper zelf.

Doordat de verkoper niet gebonden is aan kantooruren, kunnen bezichtigingen ook 's avonds of in het weekeinde plaats vinden.

Een bod uit brengen

Je hebt een woning bezichtigd en wilt een bod uitbrengen. Dit kan op verschillende manieren:

- In de woningpresentatie op www.zelfverkopen.nl is de tab 'bod' opgenomen. Hier kun je eenvoudig een bod uit brengen,
- Een mail sturen naar info@zelfverkopen.nl kan ook. Vermeld daarbij het adres van de woning, jouw contactgegevens, de hoogte van het bod. Desgewenst kun je ook de eventuele ontbindende voorwaarden en de gewenste overdrachtsdatum vermelden.

Zelfverkopen.nl stemt het bod af met de verkoper en neemt hierna contact met je op. Het spreekt voor zich dat ieder uitgebracht bod vertrouwelijk wordt behandeld en alleen aan de verkoper kenbaar wordt gemaakt. Het bod kan worden geaccepteerd, afgewezen of er wordt een tegenbod gedaan.

Koopovereenkomst

Zodra een bod is geaccepteerd stelt Zelfverkopen.nl de koopovereenkomst op conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze dient zo snel mogelijk door beide partijen te worden ondertekend. Hiertoe maak je een afspraak met de verkoper.

Op de dag waarop de woning wordt geleverd (transportdatum) ga je met de verkoper naar de notaris, waar de 'akte van levering' (het eigendomsbewijs) wordt getekend. De notaris maakt deze akte op. Als koper geef jij aan bij welke notaris de uiteindelijke eigendomsoverdracht zal plaatsvinden.

Voor woningen in Amsterdam geldt dat ook het koopcontract wordt opgesteld door de notaris en dat deze daar wordt ondertekend. Dit conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam Notarissen. Als koper wijs jij na het bereiken van de overeenkomst de notaris aan.

Ontbindende voorwaarde financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering voor de woning, hanteren we bij Zelfverkopen.nl een termijn van 5 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming).

Waarborgsom / bankgarantie



De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiertoe 6 weken de tijd (te rekenen vanaf het moment van bereiken overeenstemming).

Eigendomsoverdracht

Op de overeengekomen overdrachtsdatum ga je met de verkoper naar de notaris. Daar wordt de akte van levering getekend, op voorwaarde dat de koopsom is bijgeschreven op de rekening van de notaris. De woning is nu officieel in jouw eigendom.

Verkoopprocedure

Alle door Zelfverkopen.nl en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg tot het uitbrengen van een bod.

De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere geïnteresseerden wordt geboden, is de verkoper gerechtigd om met één van hen een verkoopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen raadzaam is om direct een zo goed mogelijke bieding voor wat betreft prijs en voorwaarden te doen.

De verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs object) maar ook over de details (zoals datum van oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt.

Onderzoeksplicht koper

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang (kunnen) zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Te denken valt aan de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning en/of het perceel rusten (zgn. erfdienstbaarheden) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen etc. Een eigen NVM-makelaar kan hier ondersteuning en advies in geven.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

Voorbehouden brochure

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar, enige aansprakelijkheid aanvaard voor de onjuistheid van de vermelde gegevens. De tekeningen in deze brochure geven vaak de standaardsituatie van de woning weer. Het kan zijn dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat de maten van diverse ruimten niet meer kloppen. Door Zelfverkopen.nl wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.

Bijzondere bepalingen

Asbestclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn.

Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de milieu - wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning ouder dan 30 jaar is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen zijn dan bij nieuwe woningen. Tevens kunnen in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen aanvullende milieumaatregelen vereist zijn.

Niet eigen bewoningsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper komen en dat bij vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Bijzondere bepalingen

Asbestclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de milieu - wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning ouder dan 30 jaar is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen zijn dan bij nieuwe woningen. Tevens kunnen in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen aanvullende milieumaatregelen vereist zijn.

Energielabel

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat, dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en verkoper zal deze documenten voor levering ook niet aanvragen.

Koper stemt ermee in dat hem bij het ondertekenen van de leveringsakte geen energieprestatiecertificaat, dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen zal worden overhandigd.

Zelfverkopen.nl adviseert wel een energieprestatiecertificaat.

Niet eigen bewoningsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper komen en dat bij vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Over Zelfverkopen

Zelfverkopen.nl: jij kent je huis, wij de woningmarkt!

Goed

Zelfverkopen.nl levert kwaliteit. Wij zijn een NVM makelaar en werken volgens de voorwaarden en richtlijnen die de NVM aan ons stelt. Zelfverkopen.nl ondersteunt en adviseert je zo goed mogelijk gedurende het hele proces. Onze dienstverlening is zeer uitgebreid en met vragen kun je altijd bij ons terecht. Klanttevredenheid staat bij ons bovenaan.

Goedkoop

Doordat jij zelf de bezichtigingen begeleidt, houden we onze kosten laag en kunnen we onze dienstverlening voor slechts € 1.250,- incl. btw aanbieden. Daarvoor ontvang je een zeer uitgebreide dienstverlening, inclusief een professionele fotoreportage van jouw huis.

Eenvoudig

Met Zelfverkopen.nl verkoop je jouw huis eenvoudig in **3 stappen**. Ingewikkelde zaken nemen we uit handen. We begeleiden je tijdens iedere stap. En mocht je ergens niet uitkomen, dan kun je ons altijd bellen op 088-2350100.

Kijk voor meer informatie op www.zelfverkopen.nl

De goedkoopste NVM makelaar van Nederland!

