

Makelaardij

**LAURENS
BEIMERS.**

058 216 05 05

makelaardij@laurensbeimers.nl

www.laurensbeimers.nl



FROUWESÂN 66

LEEWARDEN

Kenmerken



WOONOPPERVLAKTE

164 m²

INHOUD

682 m³

BOUWJAAR

2008

AANTAL KAMERS

5

AANTAL SLAAPKAMERS

4

PERCEELOPPERVLAKE

315 m²

TYPE WONING

2-onder-1-kapwoning

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VERWARMING

vloerverwarming gedeeltelijk,
warmtepomp

ENERGIELABEL

A+++

Omschrijving

Aan het Frouwesân 66 in Leeuwarden staat deze royale twee-onder-één-kapwoning met een woonoppervlakte van circa 164 m², vier slaapkamers, een aangebouwde garage en een heerlijke achtertuin op het zuiden. Een comfortabele en verrassend ruime gezinswoning waar leefruimte, duurzaamheid en een praktische indeling mooi samenkomen.

De woning is gebouwd in 2008 en staat op een perceel van 315 m² eigen grond. Dankzij de royale maatvoering is er volop ruimte voor een gezin, thuiswerken of hobby's. Ook op het gebied van duurzaamheid heeft de woning veel te bieden. De woning is volledig geïsoleerd, beschikt over het uitstekende energielabel A+++ en is voorzien van een hybride warmtepomp, 14 zonnepanelen en gedeeltelijke vloerverwarming.

Via de entree komt u binnen in de hal met meterkast, trapopgang en een modern toilet met fonteintje. Vanuit de hal bereikt u de royale leefruimte. De woonkamer is met circa 43 m² heerlijk ruim en dankzij de vele raampartijen prettig licht. Aan de voorzijde is volop plaats voor een comfortabele zithoek, terwijl aan de achterzijde het eetgedeelte en de open keuken samen een prettige verbinding met de tuin vormen. Via de schuifpui, met elektrisch zonneschermbloot loopt u direct het terras en de achtertuin in. De nette open keuken beschikt over veel werk- en kastruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken bereikt u een aangrenzende hal, die toegang biedt tot zowel de garage als de achtertuin.

Op de eerste verdieping bereikt u via de royale overloop drie ruime slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn praktisch van formaat en kunnen naar eigen wens worden ingericht als slaap-, kinder-, werk- of hobbykamer. De badkamer is royaal uitgevoerd en voorzien van een douche, wastafelmeubel,

toilet en whirlpool. Ook hier is aan comfort gedacht met vloerverwarming.

Via een vaste trap bereikt u de ruime zolderverdieping. Hier bevindt zich een royale vierde slaapkamer/zolderkamer, die dankzij de ruimte ook uitstekend kan worden gebruikt als werk-, speel- of hobbykamer. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een separate technische ruimte met de warmtepompinstallatie en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Ook aan extra bergruimte is hier geen gebrek. Bovendien biedt deze verdieping volop mogelijkheden om, indien gewenst, nog een extra slaapkamer te realiseren.

De aangebouwde stenen garage is een waardevolle aanvulling op de woning. De garage is voorzien van elektra en een elektrische garagedeur en biedt volop ruimte voor het stallen van een auto, fietsen of motor. Uiteraard kan deze ruimte ook uitstekend worden gebruikt als werk- of bergruimte. Op de ruime oprit is daarnaast parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig.

De achtertuin is circa 14 meter diep en ligt gunstig op het zuiden, waardoor u gedurende een groot deel van de dag van de zon kunt genieten. De tuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van gazon, terrassen en beplanting en biedt volop ruimte voor een loungehoek, speelgelegenheid of een grote eettafel. Achter in de tuin staat bovendien een praktische vrijstaande houten berging.

Ook de ligging is aantrekkelijk. De woning bevindt zich aan een rustige straat in de verzorgde en geliefde woonwijk Zuiderburen. Voor de dagelijkse boodschappen ligt onder andere supermarkt Jumbo op korte afstand en ook scholen, sportvoorzieningen en diverse uitvalswegen zijn goed bereikbaar. Daarnaast bevindt het centrum van Leeuwarden zich op relatief korte afstand.

Omschrijving

Een bijzonder complete gezinswoning met veel leefruimte, vier slaapkamers, een zonnige tuin op het zuiden, een ruime garage en een uitstekend energielabel. Frouwesân 66 combineert comfortabel wonen met duurzaamheid en ruimte, zowel binnen als buiten.

Indeling o.a.:

Begane grond:

- entree, hal met meterkast en trapopgang
- modern separaat toilet voorzien van fonteintje
- royale en lichte woonkamer met veel natuurlijke lichtinval (ca. 43 m²)
- ruim eetgedeelte met schuifpui naar de achtertuin voorzien van elektrisch zonnescherm
- moderne open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur
- praktische hal/bergruimte met toegang tot de garage en achtertuin
- aangebouwde stenen garage voorzien van elektra en elektrische garagedeur

1e verdieping:

- royale overloop
- eerste ruime slaapkamer aan voorzijde (ca. 11 m²)
- tweede ruime slaapkamer aan voorzijde (ca. 14 m²)
- derde ruime slaapkamer aan achterzijde (ca. 11 m²)
- royale badkamer voorzien van douche, whirlpool, wastafelmeubel, toilet en vloerverwarming

Zolderverdieping:

- bereikbaar via een vaste trap
- royale vierde slaapkamer/zolderkamer (ca. 33 m²)
- geschikt als slaap-, werk-, speel- of hobbykamer
- separate technische ruimte met warmtepompinstallatie
- witgoedaansluitingen voor wasmachine en

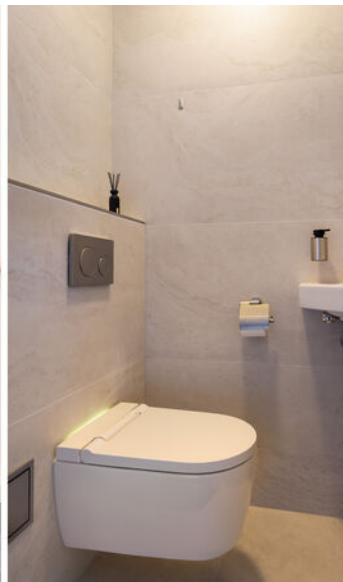
droger

- extra bergruimte

Algemeen:

- bouwjaar 2008
- woonoppervlakte circa 164 m²
- perceeloppervlakte 315 m² eigen grond
- energielabel A+++ (geldig t/m 11-08-2036)
- waterontharder aanwezig
- voorzien van een ATAG hybride warmtepomp in combinatie met een ATAG Combiketel 136 CZ (beide uit 2023 en in eigendom)
- gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming
- 14 zonnepanelen aanwezig (Enphase, 2023, eigendom)
- capaciteit zonnepanelen: 375 Wp per paneel
- aangebouwde stenen garage voorzien van elektra en elektrische garagedeur (ca. 17 m²)
- vrijstaande houten berging (ca. 8 m²)
- parkeren op eigen terrein
- gelegen aan een rustige straat in de geliefde woonwijk Zuiderburen













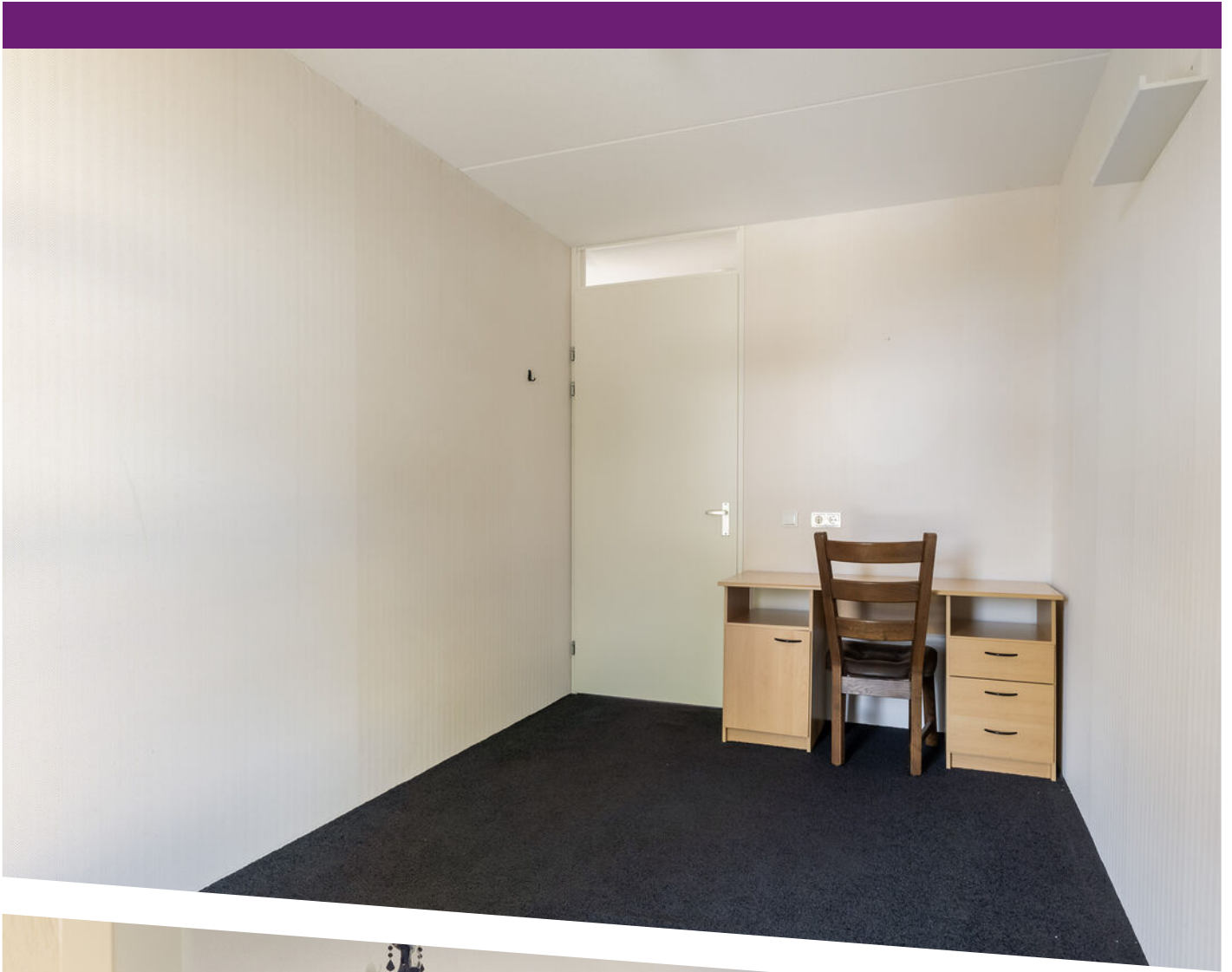














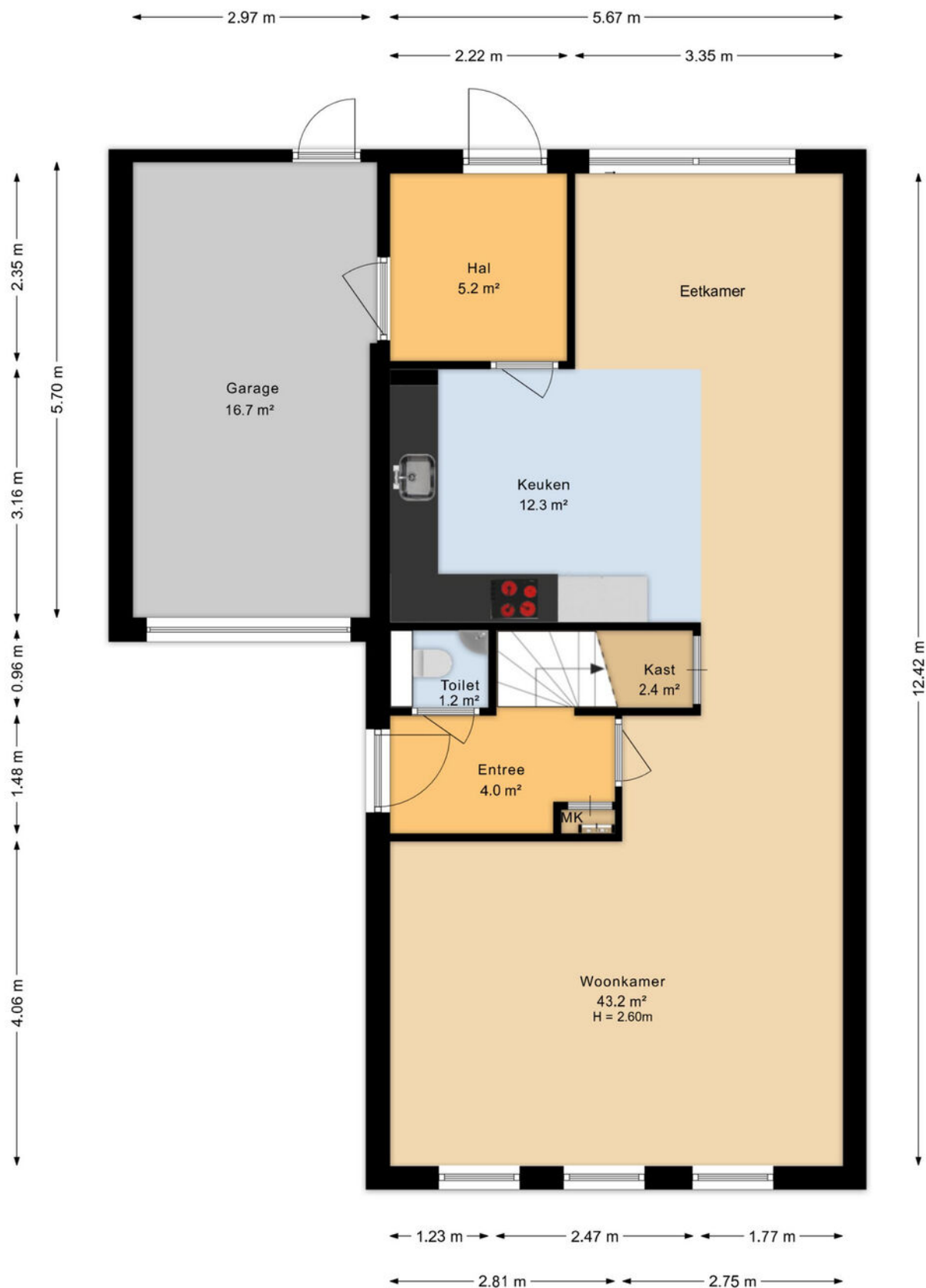






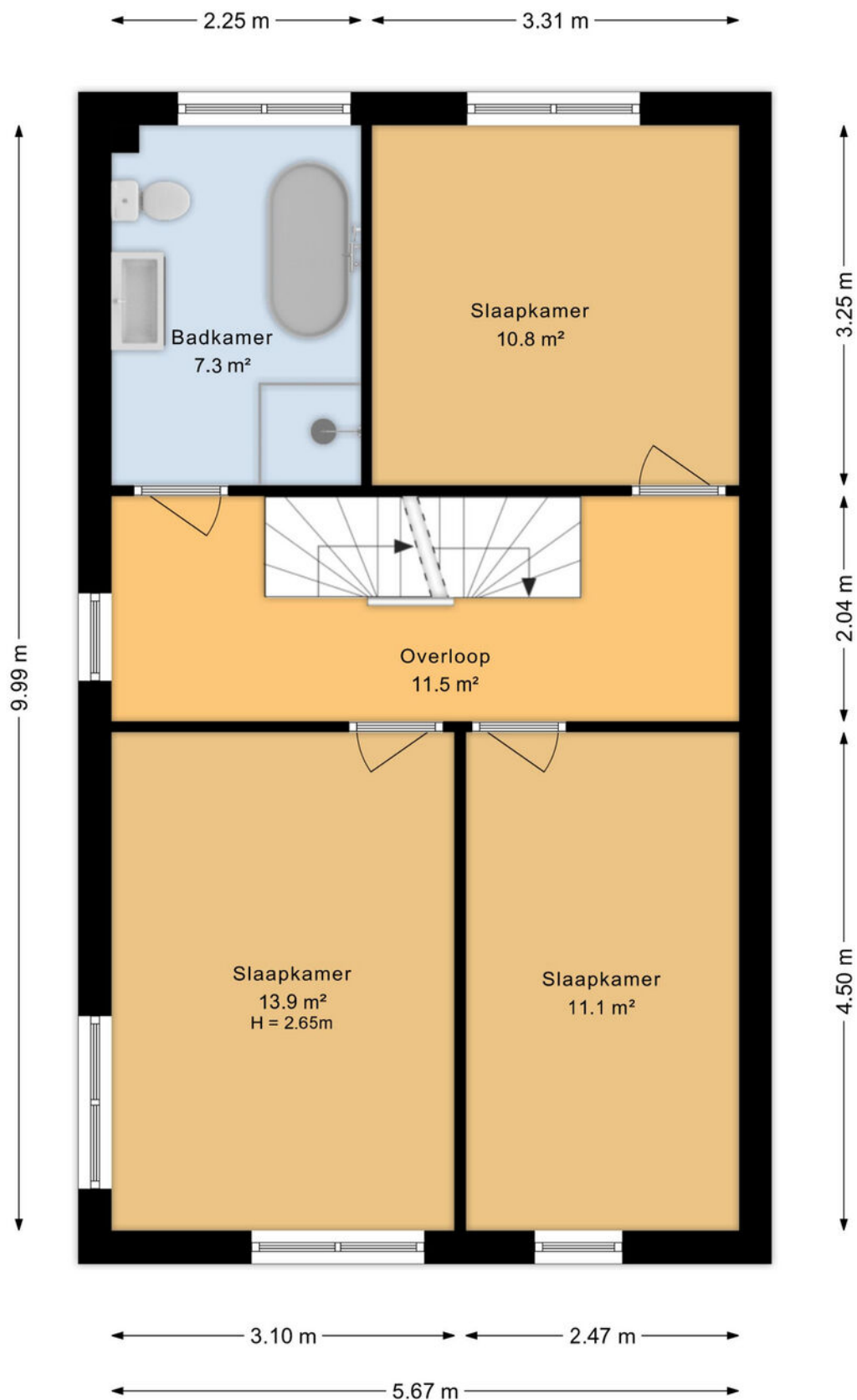






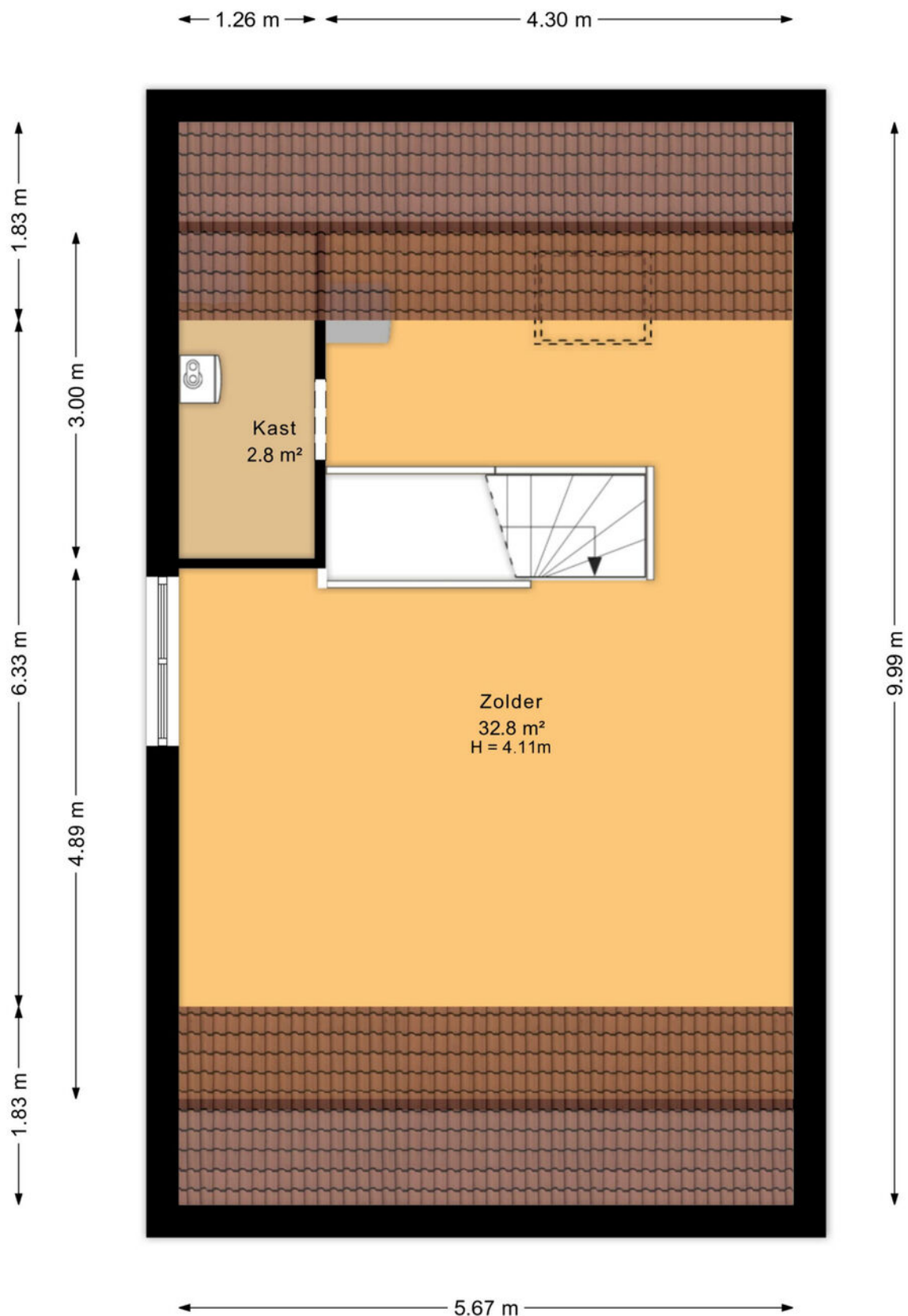
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond



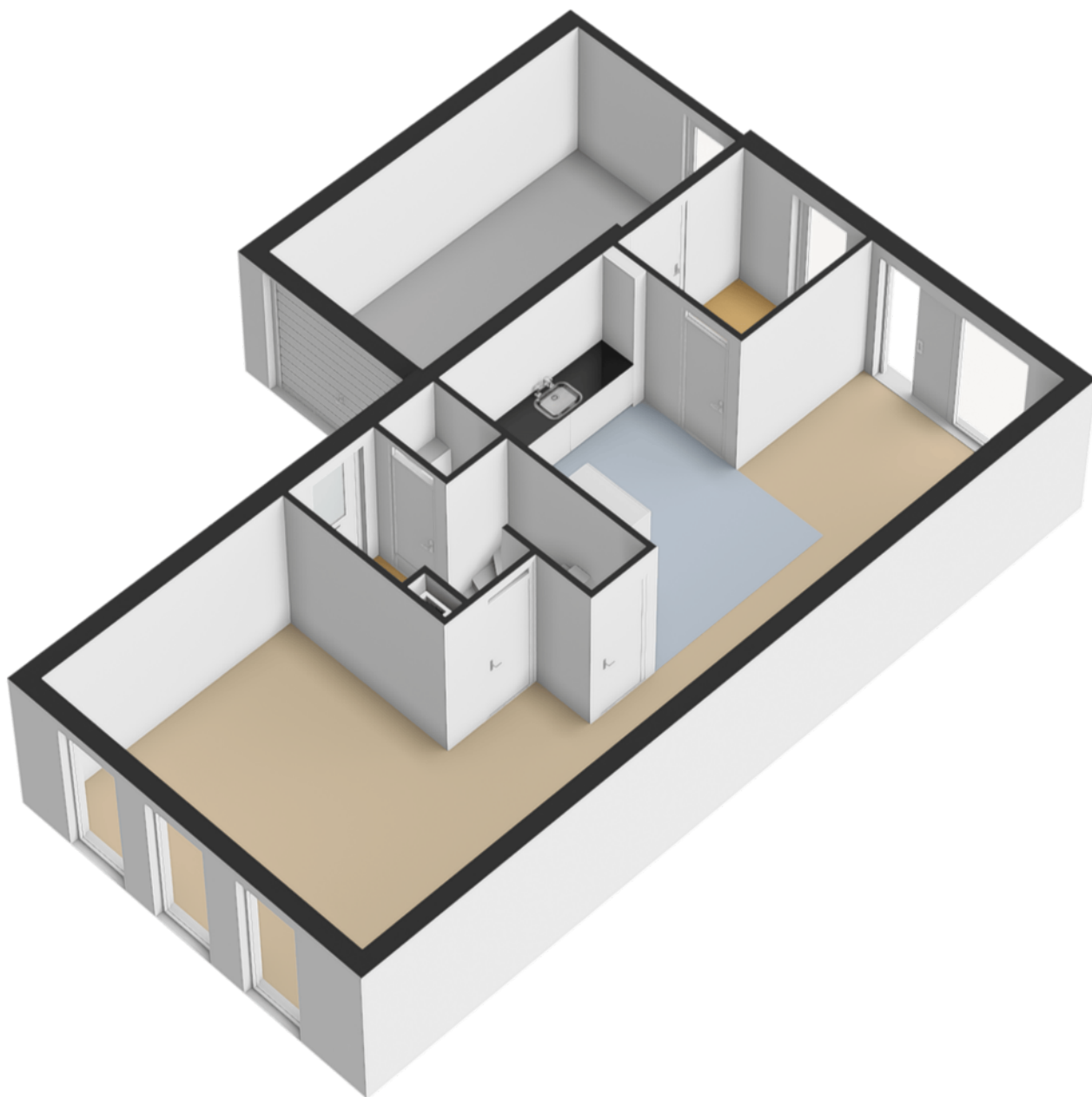
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond



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

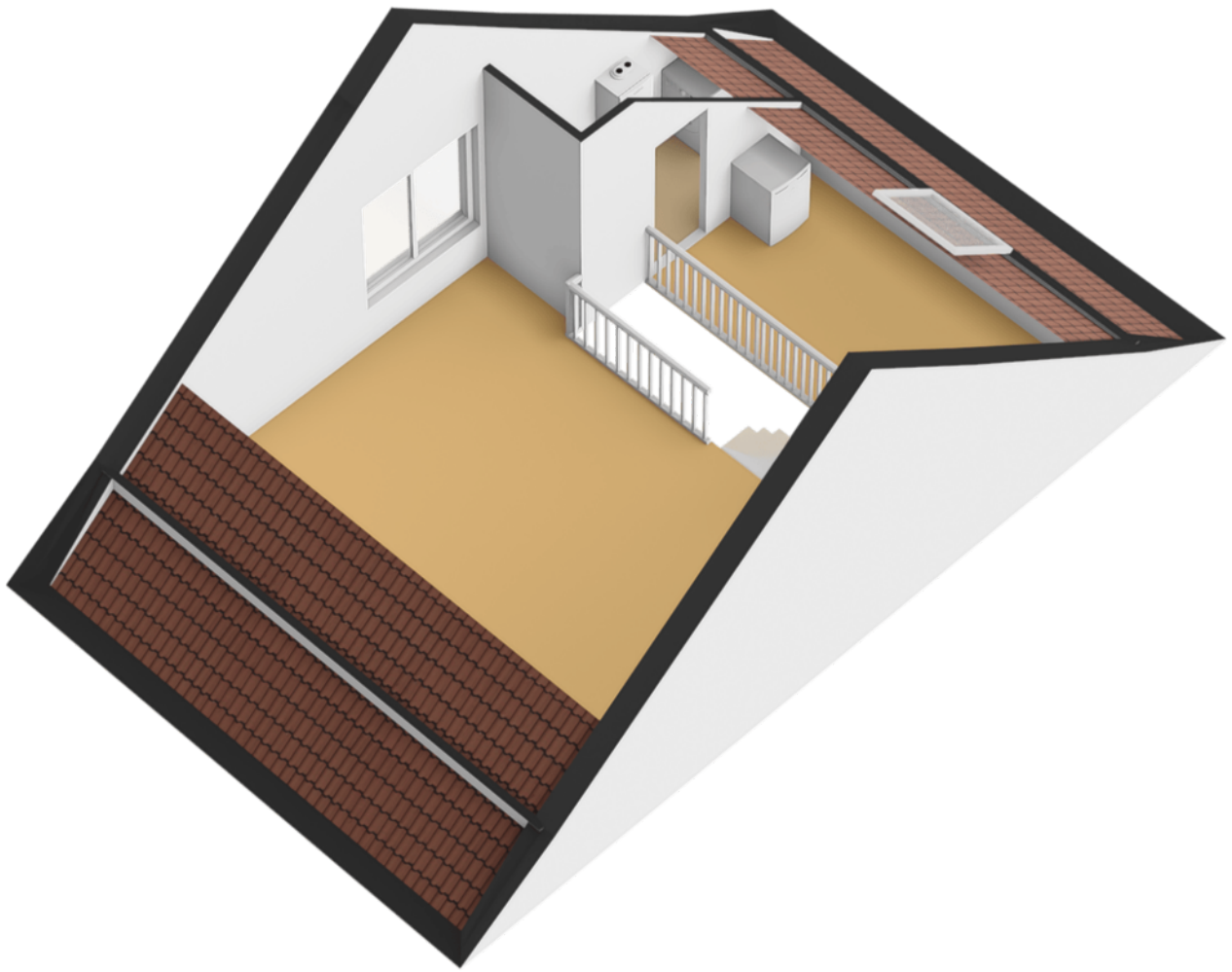
Plattegrond



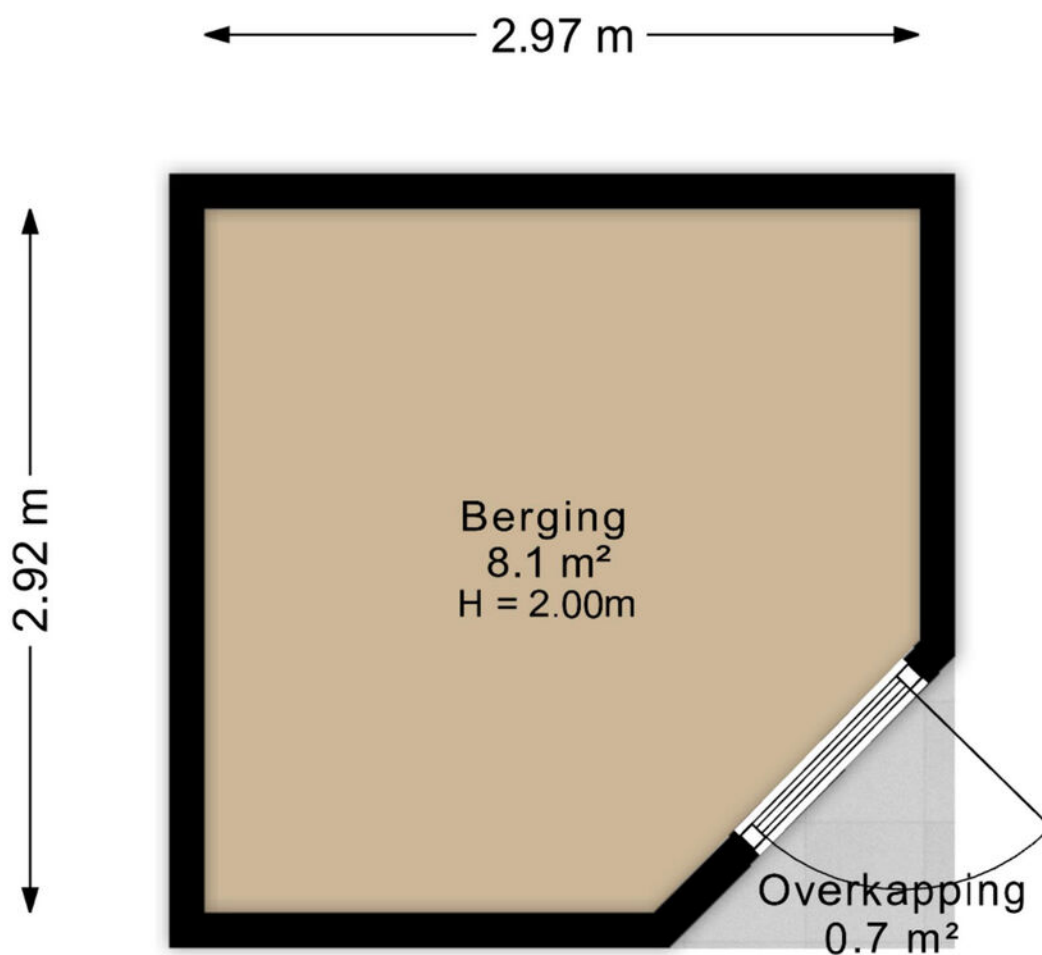
Plattegrond



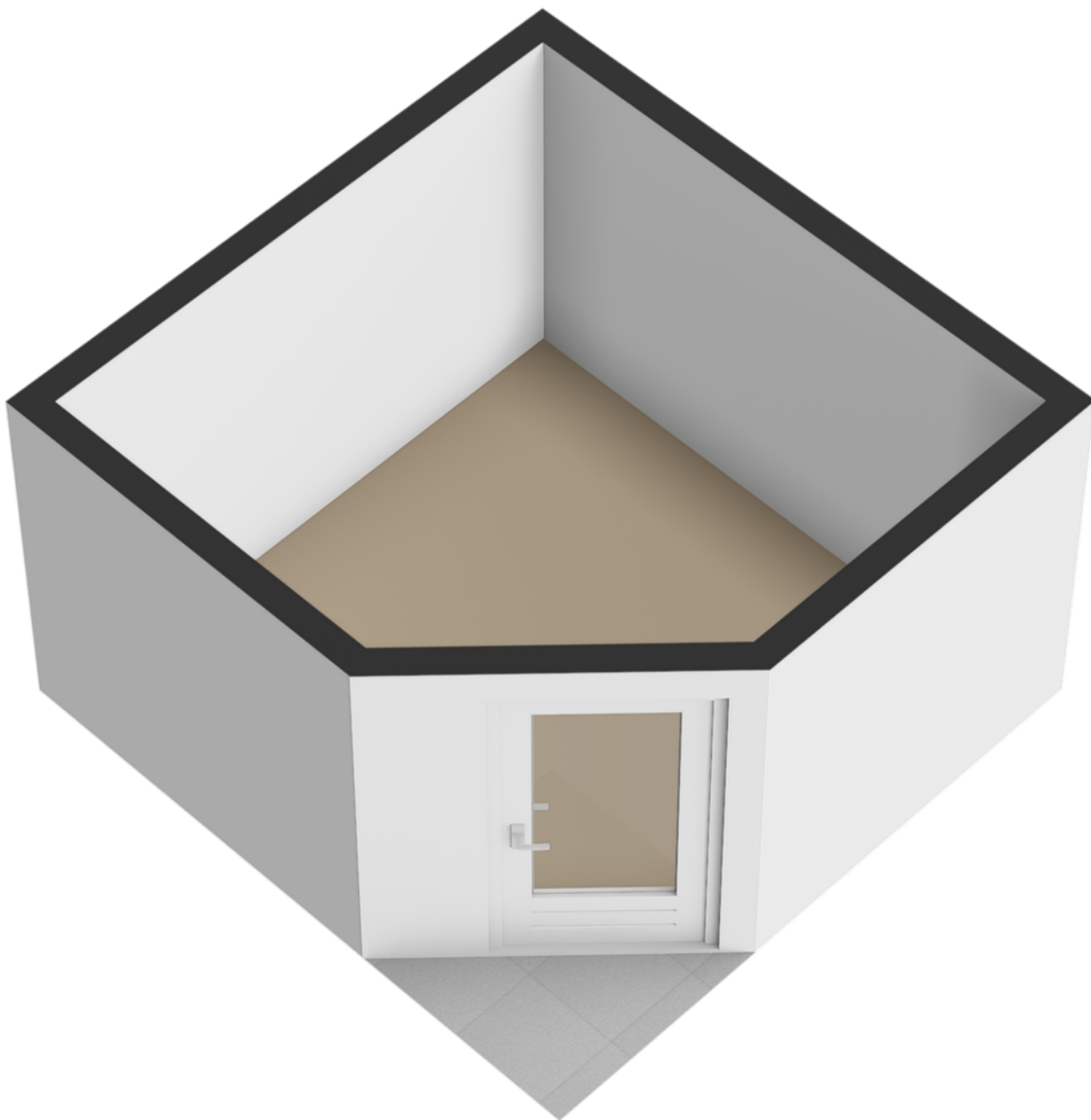
Plattegrond



Plattegrond



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

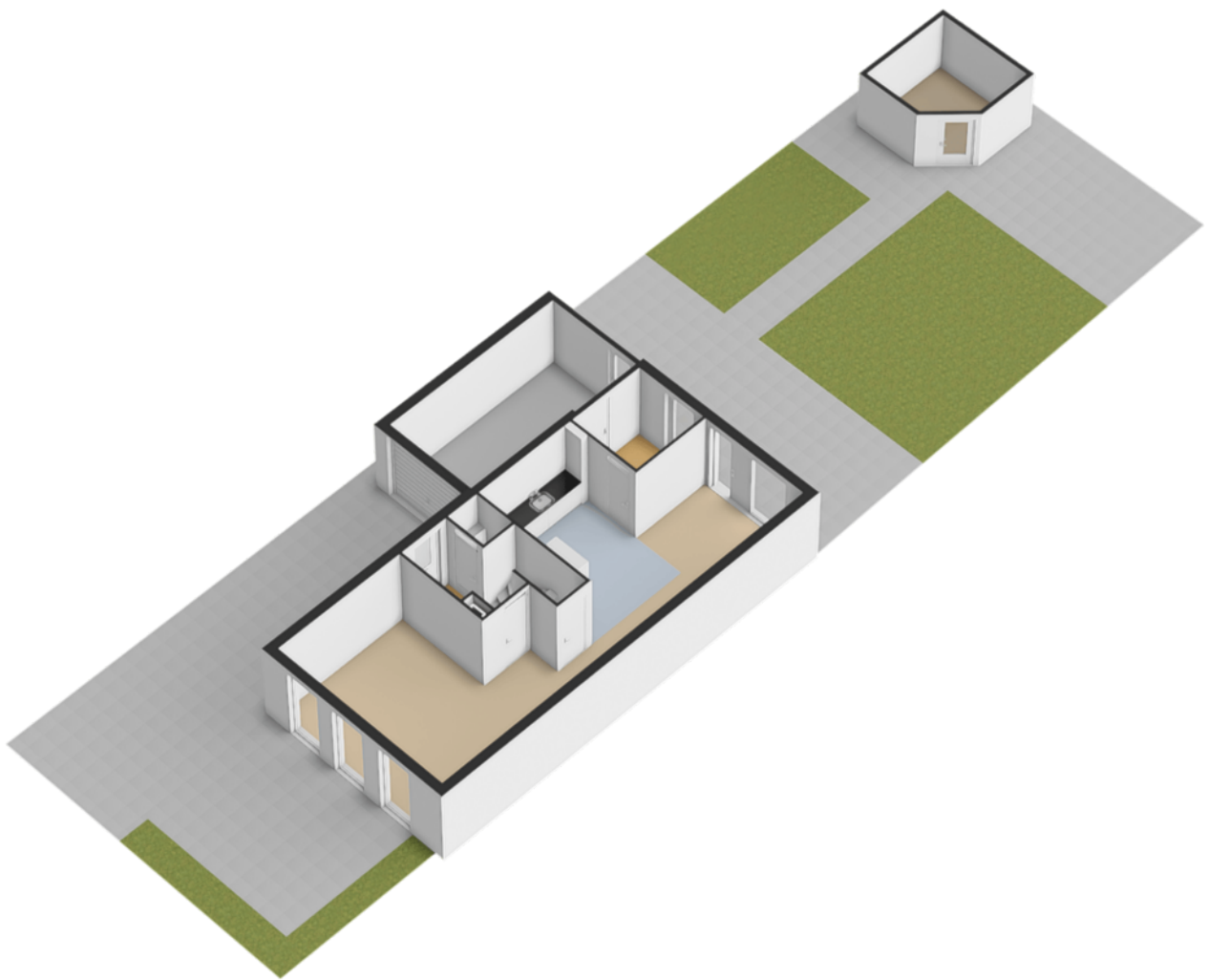


Plattegrond

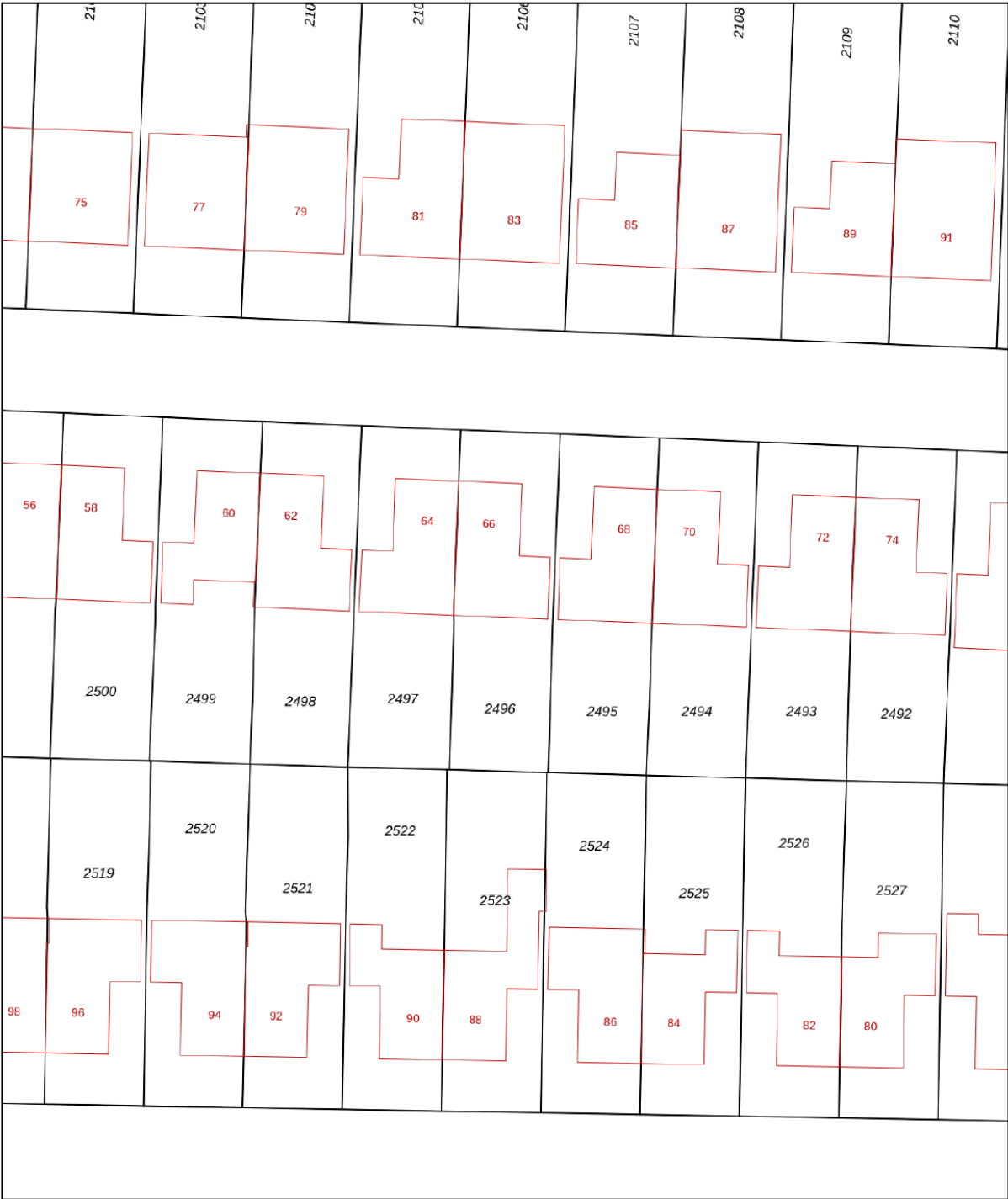


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond



Plattegrond



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Huisnummer

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 Huizum

Sectie K

Perceel 2496

kadaster



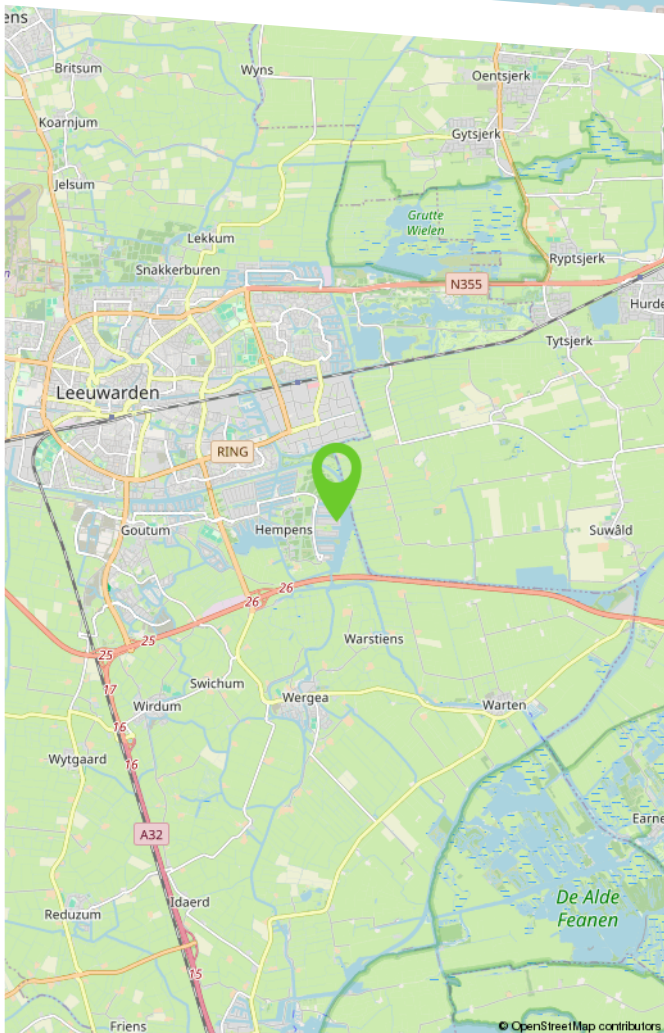
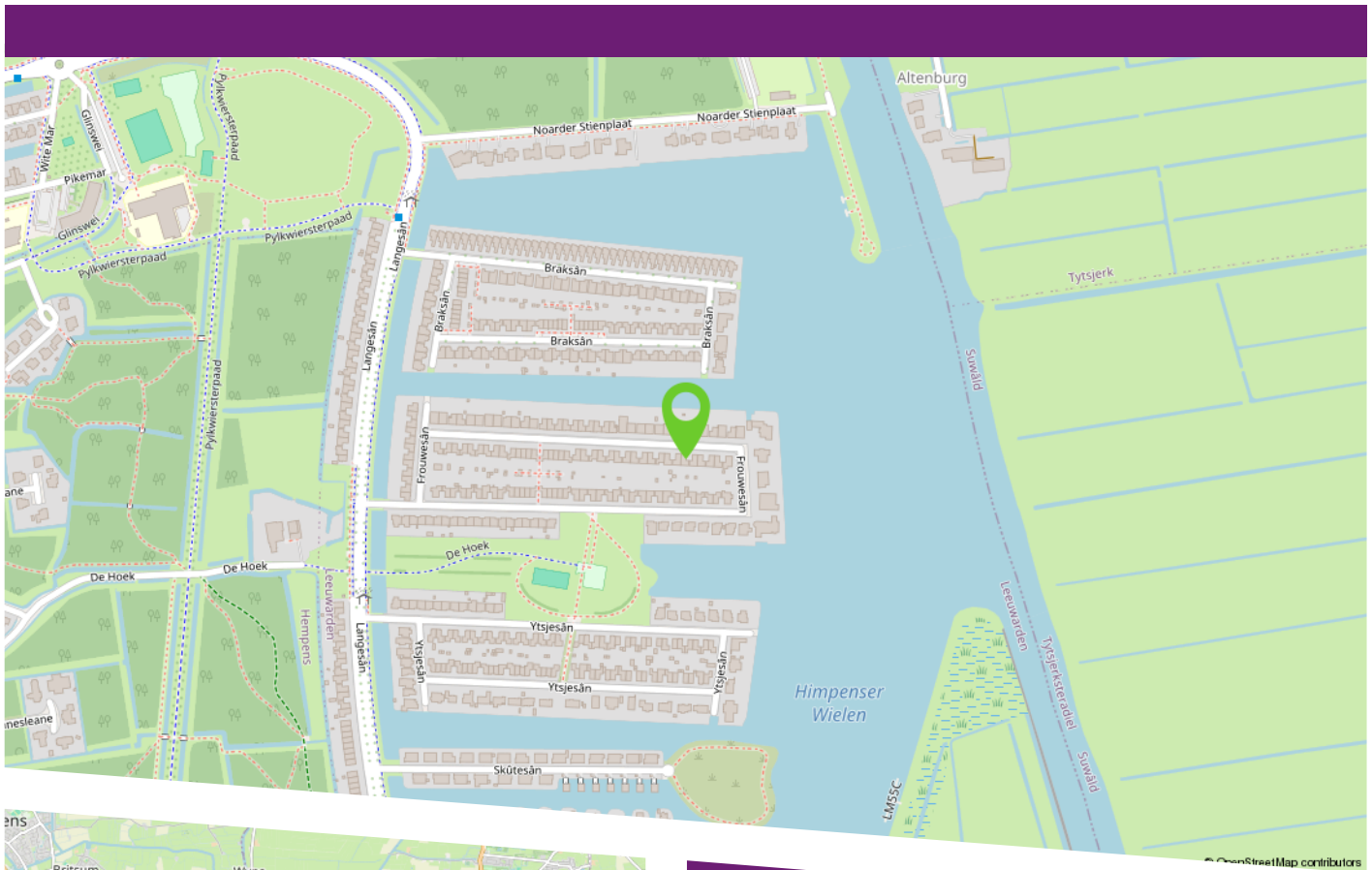
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 augustus 2026

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.

Locatie op de kaart



De Frouwesân ligt op een schiereiland in de groene en waterrijke woonwijk Zuiderburen, aan de zuidzijde van Leeuwarden. De wijk kenmerkt zich door haar ruime opzet, moderne bebouwing en kindvriendelijke karakter. In de directe omgeving bevinden zich diverse voorzieningen, waaronder winkels, basisscholen, kinderopvang en sportfaciliteiten. Ook biedt de waterrijke omgeving volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en varen. Het centrum van Leeuwarden is eenvoudig per fiets bereikbaar en dankzij de nabijgelegen uitvalswegen zijn ook omliggende plaatsen vlot te bereiken. Een aantrekkelijke woonomgeving waar rust, ruimte en natuur worden gecombineerd met het gemak van de stad.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
- Hanglamp boven de eettafel.	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kast op vloering	X			
- Vrieskast op vloering	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages	X			
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
- Vloerbedekking trap en boven.	X			
- Deurmat in gang en bijkeuken [2x]	X			
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				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	N.v.t.
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- Mengkraan in keuken zit vrij los op het keukenblad.	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
Electrische zonwering.	X			
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
- Combiketel ATAG 2023	X			
- Hybride Warmtepomp ATAG 2023	X			
- Nieuwe radiatoren in kamer en hal 2024. Meer capaciteit	X			
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Tuinverlichting aan schutting	X			
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Tuin gereedschap.	X			
- Tuinaccessoires	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				
Onderhoud Combiketel via Mensonides	Ja			

Makelaardij

**LAURENS
BEIMERS.**

Makelaardij Laurens Beimers
Groeneweg 4
8911 EH Leeuwarden

058 216 05 05
makelaardij@laurensbeimers.nl
www.laurensbeimers.nl



Ons kantoor

Met meer dan 25 jaar ervaring hebben wij een uitgebreide kennis van de lokale markt, een breed netwerk en optimale presentatiemogelijkheden. Maar bovenal passie voor ons prachtige vak! Wij werken al sinds 2017 als eerste en enige makelaarskantoor in Leeuwarden en omstreken volledig papierloos waardoor onze digitale processen vloeiend en efficiënt verlopen; 100% digitaal dus! Onze klanten hebben ons een indrukwekkende score van 9,6 gegeven op Funda! Nieuwsgierig naar hun ervaringen? Aarzel niet om ons om meer informatie te vragen.

Werkwijze

De werkwijze van ons NVM-kantoor kenmerkt

zich door een combinatie van service, deskundigheid, betrokkenheid en persoonlijke benadering bij het kopen, verkopen, (ver-) huren of taxeren van onroerende zaken.

Openingstijden

Van maandag tot en met vrijdag zijn wij geopend van 8.30 uur - 17.00 uur. Op zaterdag uitsluitend op afspraak. Mocht u buiten kantooruren willen reageren op een woning die u wenst te bezichtigen, dan verzoeken wij u vriendelijk een e-mail te sturen via onze website of Funda. U kunt direct zelf een voorstel doen voor een datum en tijdstip. U krijgt van ons binnen 24 uur bericht.

Hoe komt de koop tot stand?

De koop komt tot stand als verkoper en koper het eens zijn over zaken zoals prijs en leveringsdatum. De NVM-makelaar legt dit vast in een koopovereenkomst. De koop is definitief na ondertekening door beide partijen en eventuele ontbindende voorwaarden, zoals financieringsvoorbehoud, moeten vooraf worden afgesproken.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

Na het ondertekenen van de koopovereenkomst heeft de koper drie dagen bedenktijd om zonder reden de koop te ontbinden. Deze periode begint zodra de koper een kopie van de overeenkomst heeft ontvangen. Valt de laatste dag op een weekend of feestdag, dan wordt de termijn verlengd.

Welke gegevens mag de makelaar aan een koper vragen voor een bezichtiging en is dat AVG-proof?

Voor een bezichtiging mag de makelaar de naam, adres en telefoonnummer van de koper vragen. Financiële informatie mag pas later worden gevraagd. De makelaar kan wel de vereisten voor huur of koop aangeven.

Mededelingsplicht vs. Onderzoeksplicht

De verkoper moet alle bekende gebreken melden. De makelaar baseert zich op de informatie van de verkoper, tenzij hij twijfels heeft. De koper moet de bouwkundige staat van het huis onderzoeken en kan hierbij advies krijgen van de makelaar.

Wat houdt de kosten koper in?

"Kosten koper" betekent dat de koper de overdrachtskosten betaalt, zoals overdrachtsbelasting (2%) en notariskosten voor de leverings- en hypotheekakte. De verkoper betaalt de makelaarskosten voor de verkoop, maar de koper betaalt de makelaarscourtage voor een aankopende makelaar.

Buurtinformatie

Buurtinformatie - Leeuwarden / Zuiderburen

LEEFTIJD



0 - 14: 18%

15 - 24: 15%

25 - 44: 18%

45 - 64: 34%

65+: 14%

KOOP / HUUR



Koop: 87%

Huur: 13%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 16%

Zonder kinderen: 33%

Met kinderen: 51%



51%



49%



2,1 per huishouden

Maak hier uw notities

Bekijk deze woning online!

webpace.yisual.com/frouwesân66

Makelaar
**LAURENS
BEIMERS**

Frouwesân 66, Leeuwarden



**Scan deze code
en bekijk de woning
op uw mobiel!**



Heeft u interesse in deze woning?

Neem dan contact met ons op!



Makelaardij Laurens Beimers
Groeneweg 4
8911 EH Leeuwarden

058 216 05 05
makelaardij@laurensbeimers.nl
www.laurensbeimers.nl



Op Funda
scoren wij een

9,5



vastgoedcert
gecertificeerd