

Scherjon + van der Veen

makelaars + taxateurs



Tolhûswei 14, 8927 AH Leeuwarden



Easter Omwei 1
9254 GM, HURDEGARYP
0511-472513
info@scherjonvanderveen.nl
www.scherjonvanderveen.nl

Tolhûswei 14 - LEEUWARDEN

Wonen aan het water met o.a. vrij uitzicht, garage, tuin-/werkkamer begane grond, achtertuin met eigen aanlegsteiger.

Op een schitterende woonlocatie in de geliefde wijk Blitsaerd staat deze royale drive-in woning, met aan zowel de voor- als achterzijde een bijzonder fraai en vrij uitzicht. Aan de voorzijde kijkt u uit over de sfeervolle havenkom van de wijk, terwijl de achtertuin direct grenst aan open vaarwater. Hier geniet u van rust, privacy en een prachtig uitzicht over het water en de rietkragen. Dankzij de eigen aanlegsteiger stapt u vanuit uw achtertuin zo in de boot.

Kenmerkend voor deze drive-in woning is de bijzondere indeling over drie woonlagen. Het dagelijkse wonen vindt plaats op de eerste verdieping, waar de royale woonkamer, open keuken en het zonnige balkon zijn gesitueerd. Hierdoor profiteert u vanuit de belangrijkste leefruimtes optimaal van het vrije uitzicht aan beide zijden van de woning.

Op de begane grond bevindt zich, naast de inpandige garage, een royale tuinkamer die direct in verbinding staat met de achtertuin en het water. Een heerlijke aanvullende leefruimte die zich bovendien uitstekend leent om wonen en werken te combineren.

Begane grond

Via de ruime entree bereikt u onder meer de inpandige garage en de royale, aan de achterzijde gelegen tuinkamer met een aanrechtblok. De tuinkamer vormt een mooie verbinding tussen binnen en buiten en biedt direct toegang tot de zonnige achtertuin.

Door de royale afmetingen en de ligging op de begane grond is deze ruimte multifunctioneel te gebruiken. Denk bijvoorbeeld aan een extra zit- of speelkamer, kantoor, atelier of praktijkruimte aan huis

De achtertuin biedt veel privacy, grenst direct aan het open vaarwater en beschikt over een eigen aanlegsteiger. Aan de voorzijde van de woning is bovendien parkeergelegenheid voor twee auto's.

Eerste verdieping – wonen met uitzicht

De eerste verdieping is voorzien van vloerverwarming en vormt het hart van de woning. Hier bevinden zich de hal, het toilet, woonkamer, open keuken en bijkeuken.

Aan de voorzijde geeft de woonkamer toegang tot het balkon op het westen. Een heerlijke plek om van de middag- en avondzon te genieten, met een prachtig en vrij uitzicht over de havenkom van de Blitsaerd.

De open keuken met diverse inbouwapparatuur bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Ook hier is het uitzicht een echte blikvanger: vanuit de keuken kijkt u fraai uit over het vaarwater met de vele rietkragen. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met o.a. de wasmachine-aansluiting en de cv-opstelling.

Doordat de woonverdieping hoger is gelegen, ervaart u aan zowel de voor- als achterzijde extra ruimte, licht en een prachtig vrij uitzicht.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De

Omschrijving

slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een dakterras, met opnieuw een prachtig en vrij uitzicht over het water. De overige twee slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde. De luxe badkamer is compleet uitgevoerd met een ruime inloofdouche, wandcloset en een dubbel wastafelmeubel.

Het wonen op de eerste verdieping zorgt voor een bijzondere woonbeleving, waarbij u vanuit de woonkamer en keuken optimaal profiteert van de fraaie ligging.

Tel daarbij op het vrije uitzicht over de havenkom, de zonnige achtertuin aan open vaarwater, de eigen aanlegsteiger en de multifunctionele tuinkamer, en u heeft een woning die zowel qua ligging als indeling veel te bieden heeft.

Blitsaerd is een moderne woonwijk aan de oostzijde van de stad en kent een uitstekende aansluiting op de rondweg. In de nabijgelegen wijk Camminghaburen zijn diverse voorzieningen te vinden, waaronder scholen, kinderopvang en een winkelcentrum. Ook sportliefhebbers komen hier volop aan hun trekken met tennisbanen, voetbalvelden, sportscholen, zwembad Kalverdijkje en de golfclub in de directe omgeving. Door de ligging aan de rand van de stad zijn natuurgebieden zoals De Grote Wielen en De Groene Ster eenvoudig bereikbaar, ideaal voor wandel- en fietstochten. Voor watersportliefhebbers is Blitsaerd extra aantrekkelijk dankzij de vele waterpartijen in en rondom de wijk.

Algemeen

- bouwjaar 2009
- open vaarwater
- inpandige garage
- royale tuin-/werkkamer begane grond
- achtertuin met eigen aanlegsteiger
- balkon aan de voor- en achterzijde
- energielabel A
- CV-combiketel met vloerverwarming 1e verdieping
- eigen grond 229 m²

Bij een bezoek op locatie zult u de sterke punten van deze woning extra kunnen ervaren. Wij nodigen u graag uit om eens een kijkje te gaan nemen, maak daarom snel een afspraak met Scherjon + Van der Veen Makelaars voor een vrijblijvende bezichtiging.

Overdracht

Status Beschikbaar
Vraagprijs € 569.000,-

Bouwworm

Soort object Woonhuis
Soort woning Eengezinswoning
Type woning Tussenwoning
Bouwworm Bestaande bouw
Ligging Vrij uitzicht, aan vaarwater

Indeling

Woonoppervlakte 160 m²
Perceeloppervlakte 229 m²
Inhoud 650 m³
Aantal kamers 5
Aantal slaapkamers 4

Energie

Verwarming C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater C.V.-Ketel
Isolatie Volledig geïsoleerd
Combiketel Ja
Brandstof Gas
Eigendom eigendom

Buitenruimte

Tuin Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin Achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin 780 m² (1.200 cm bij 6.500 cm)
Kwaliteit tuin Fraai aangelegd

Parkeergelegenheid

Garage Inpandig, voor 1 auto(s).
Voorzieningen Voorzien van elektra

Dak

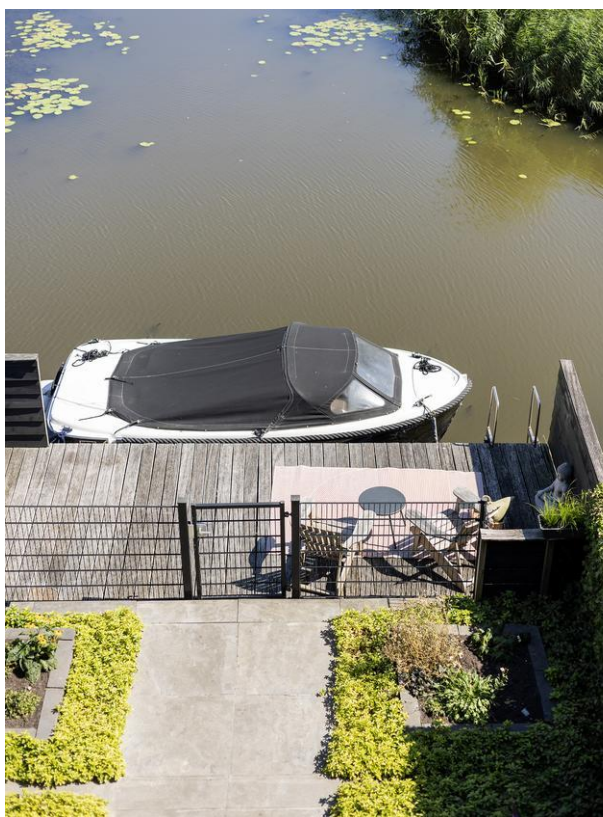
Soort dak Plat dak

Overig

Permanente bewoning Ja
Onderhoud binnen Goed
Onderhoud buiten Goed
Huidig gebruik Woonruimte
Huidige bestemming Woonruimte



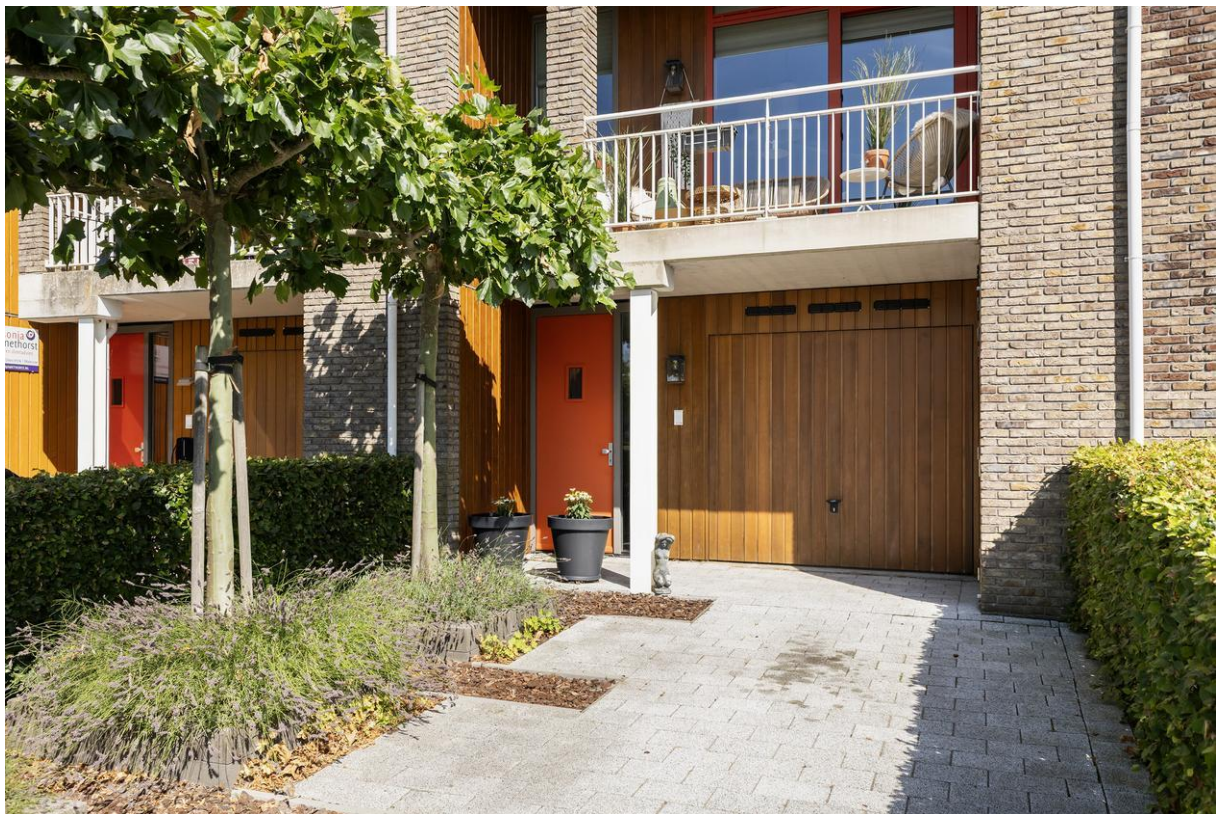
Foto's







Foto's



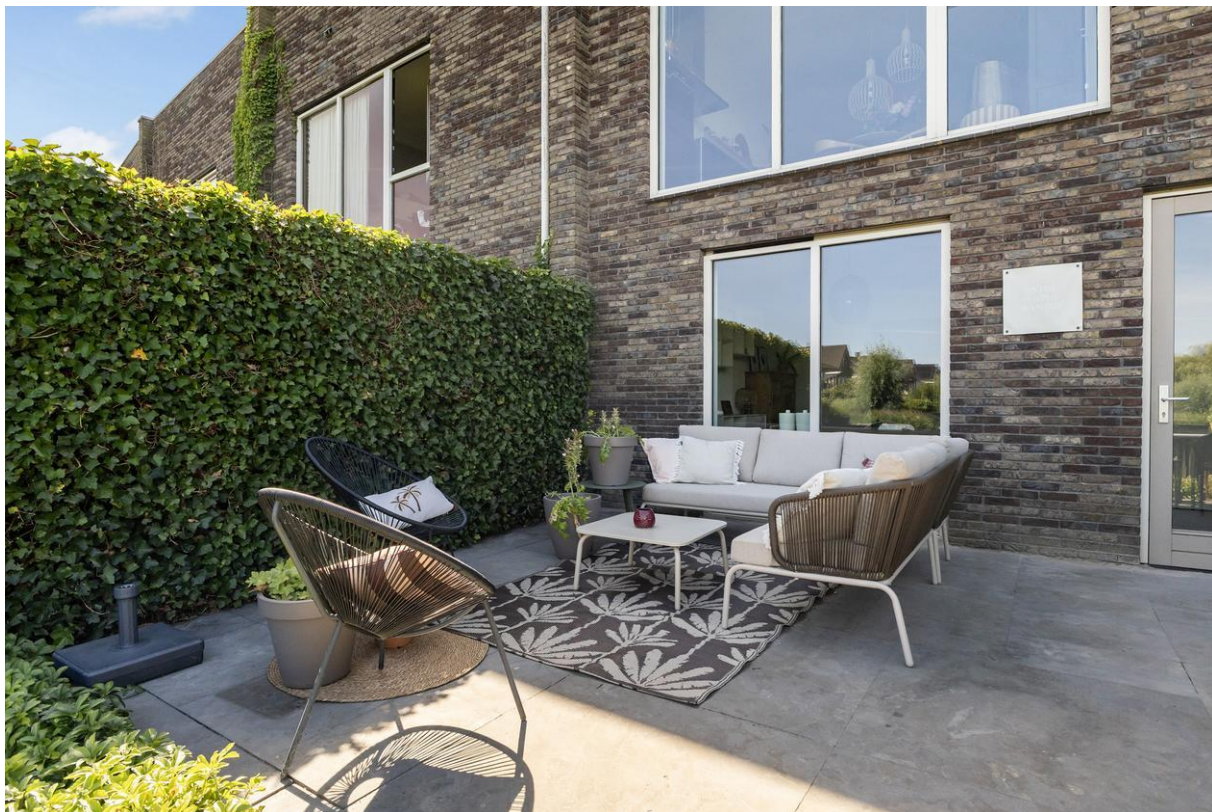
Foto's



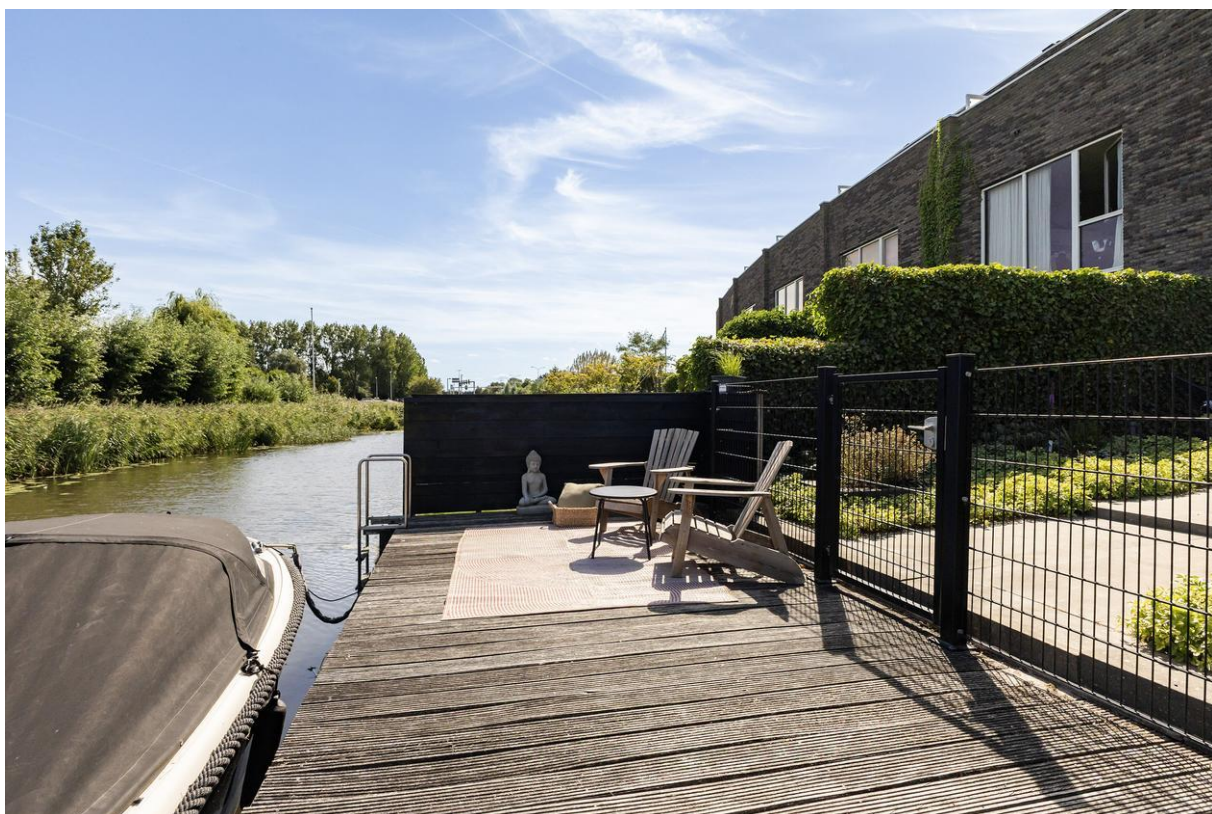
















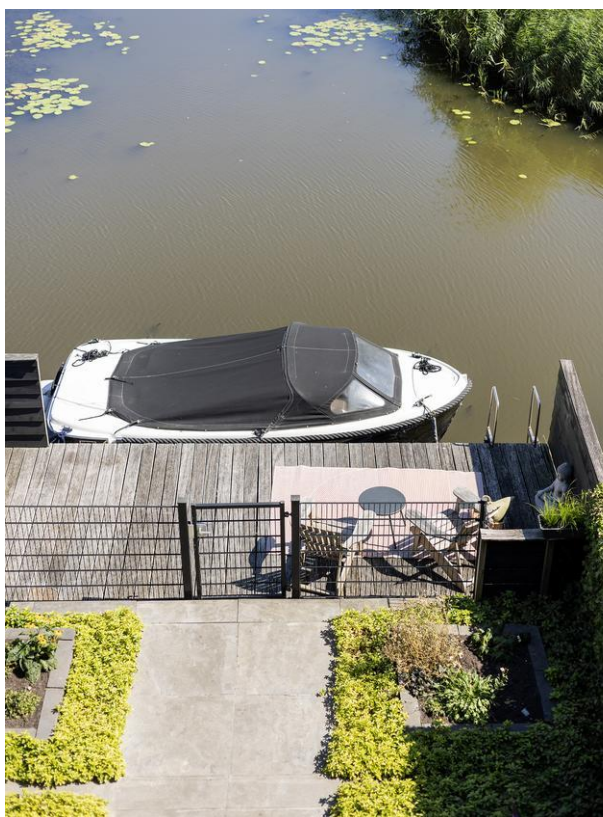




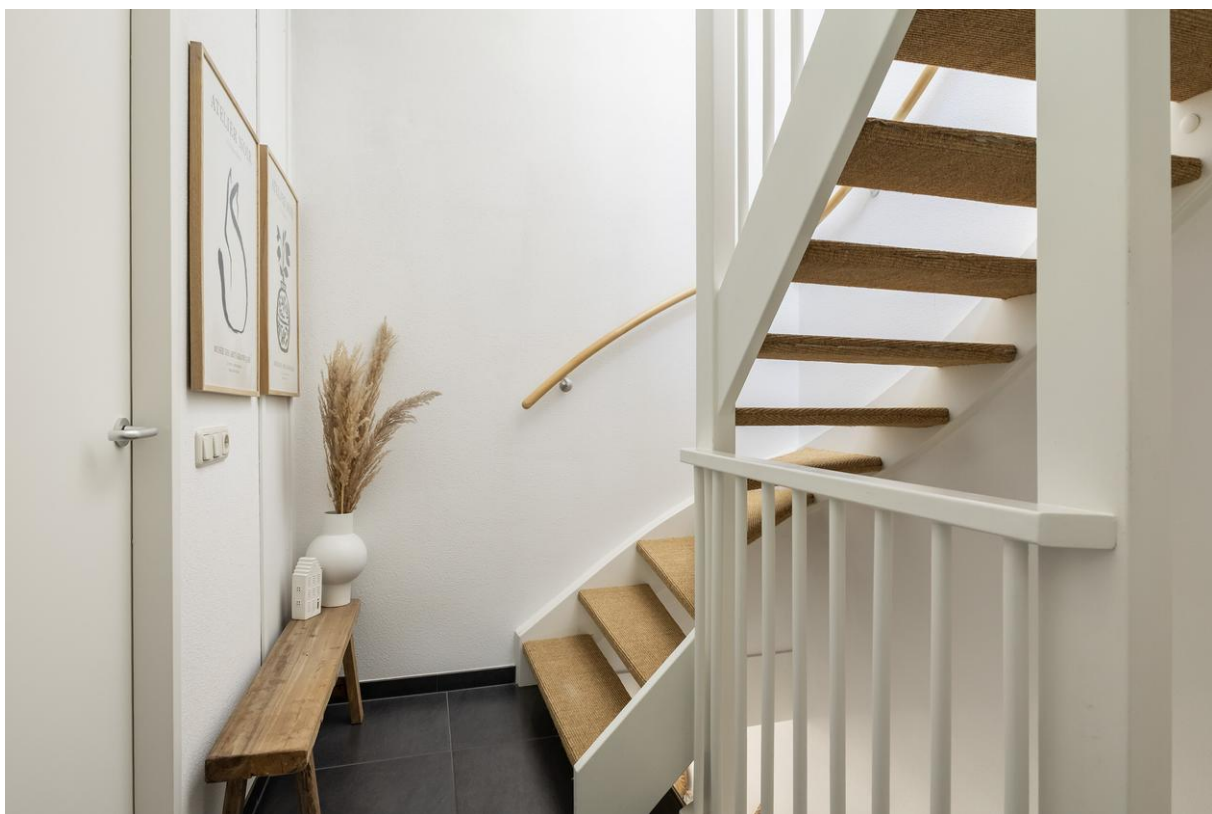




Foto's



Foto's



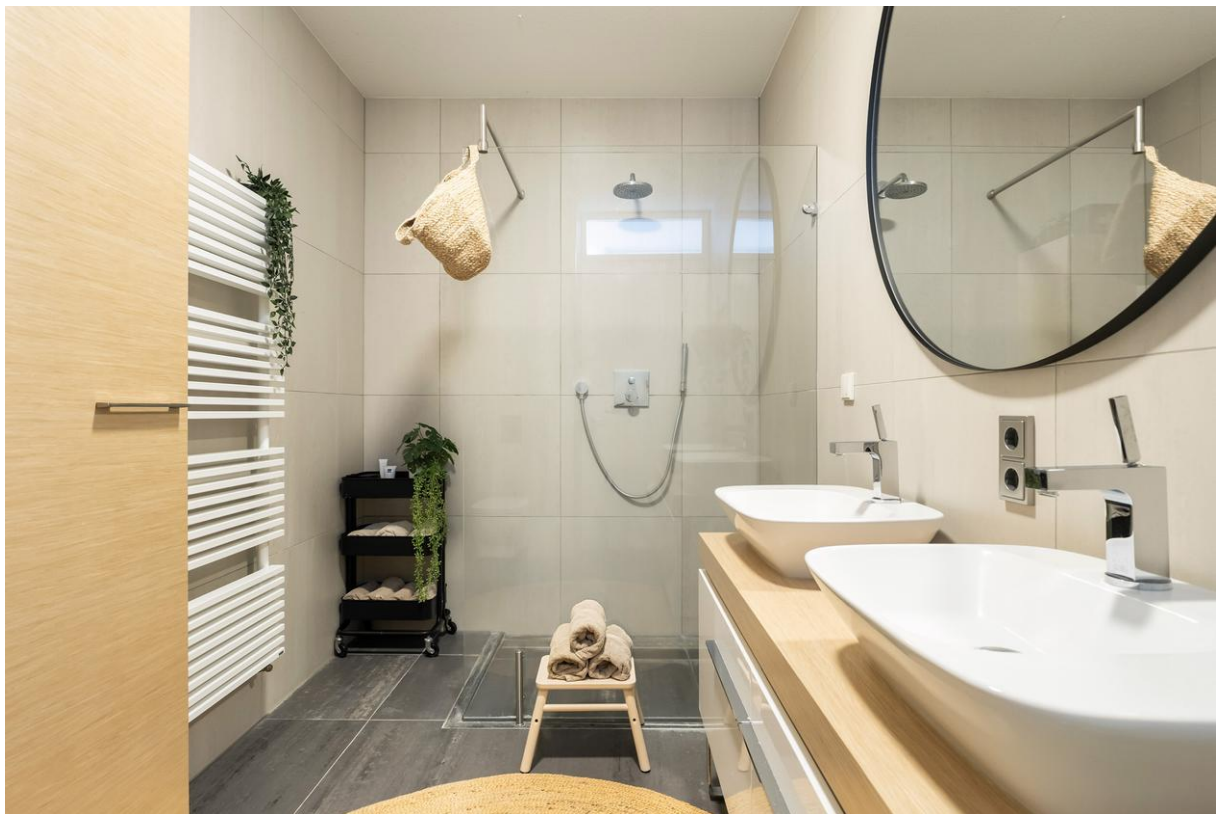
Foto's



Foto's

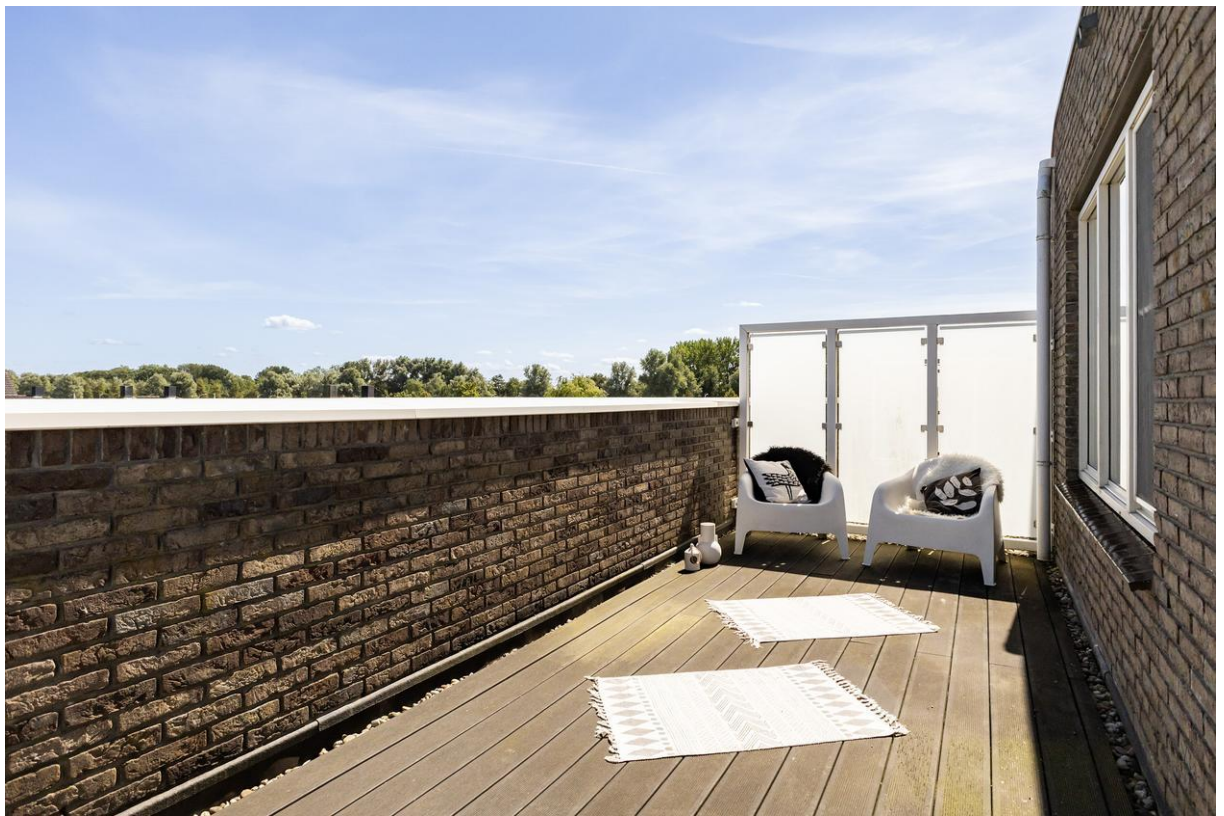


Foto's









Tolhûswei 14 - LEEUWARDEN

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tolhuswei 14



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Leeuwarden
Sectie M
Perceel 673

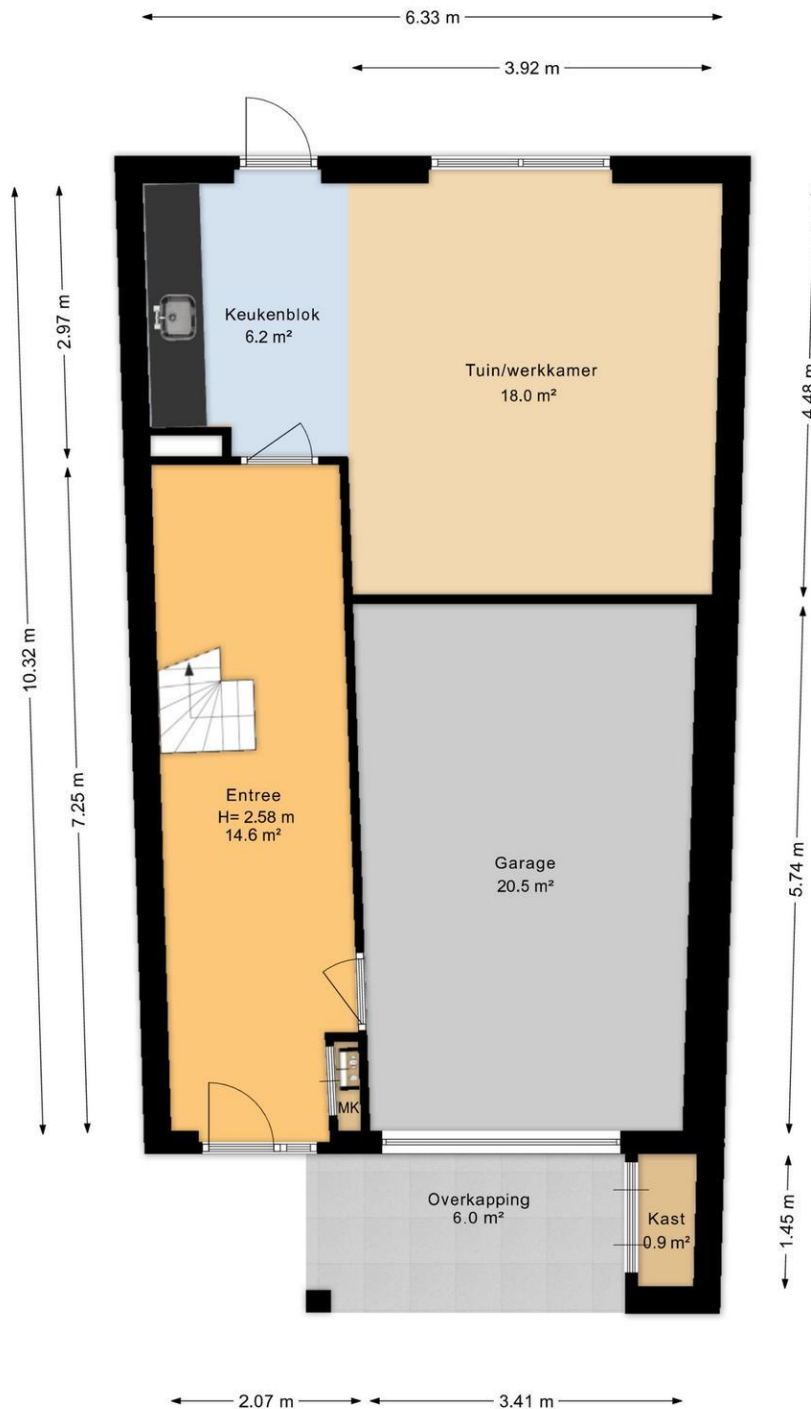
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

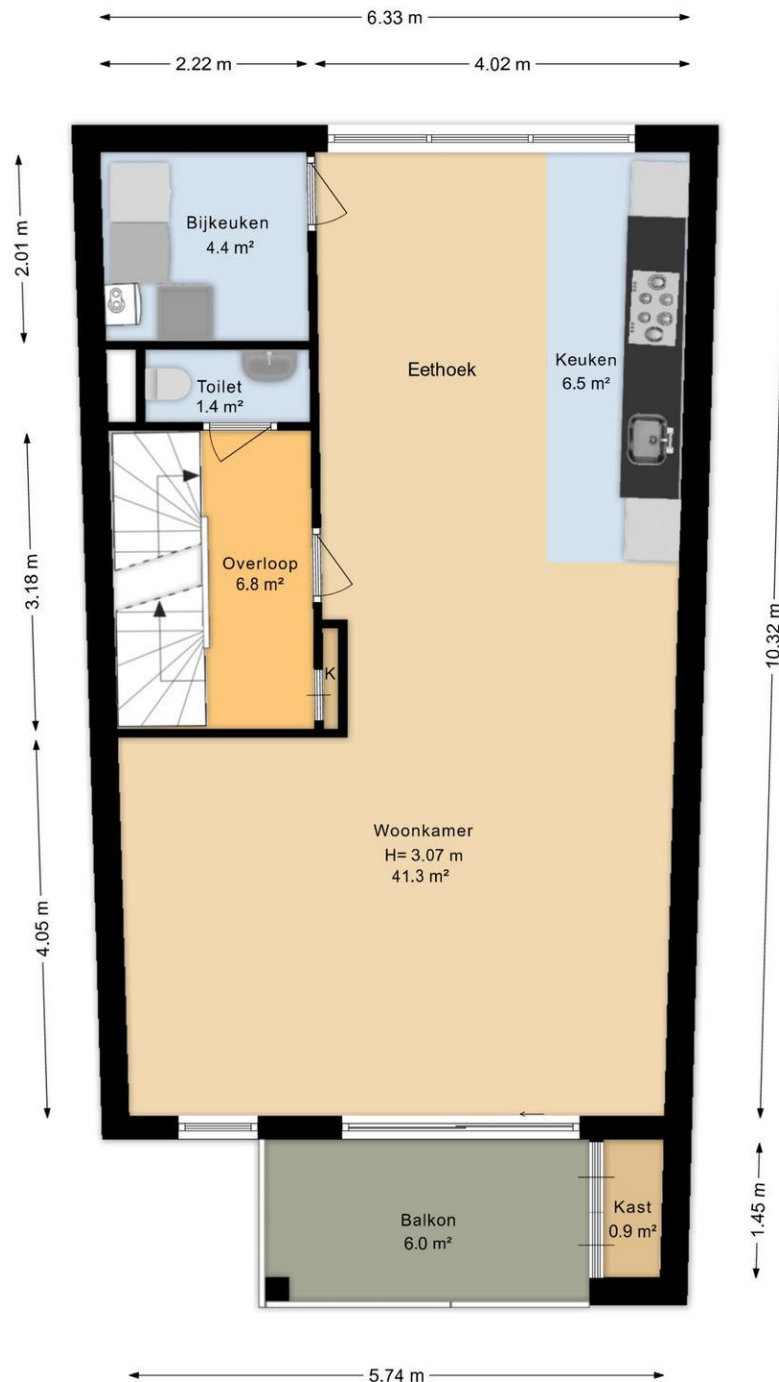
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Tolhûswei 14 - LEEUWARDEN



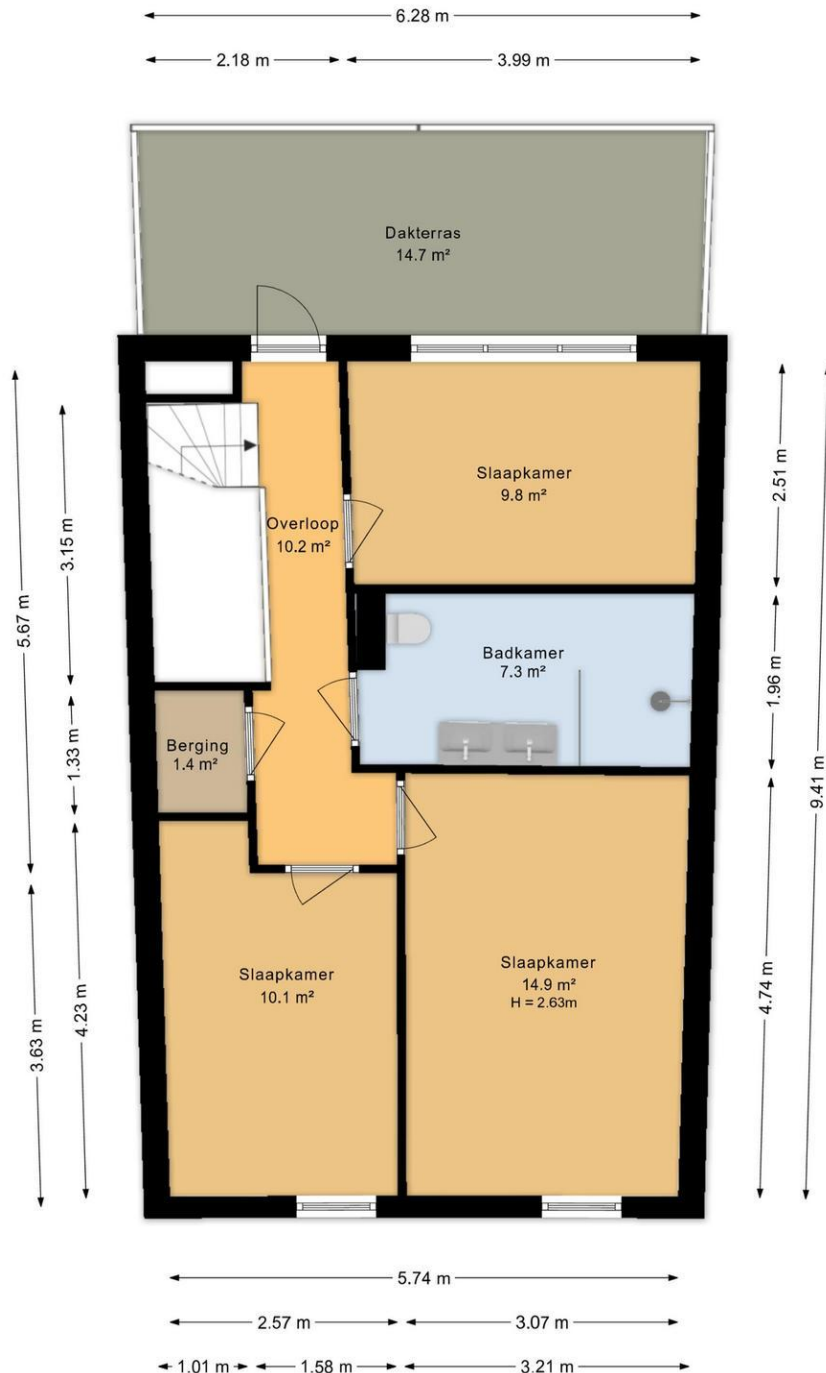
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Tolhûswei 14 - LEEUWARDEN



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

Tolhûswei 14 - LEEUWARDEN



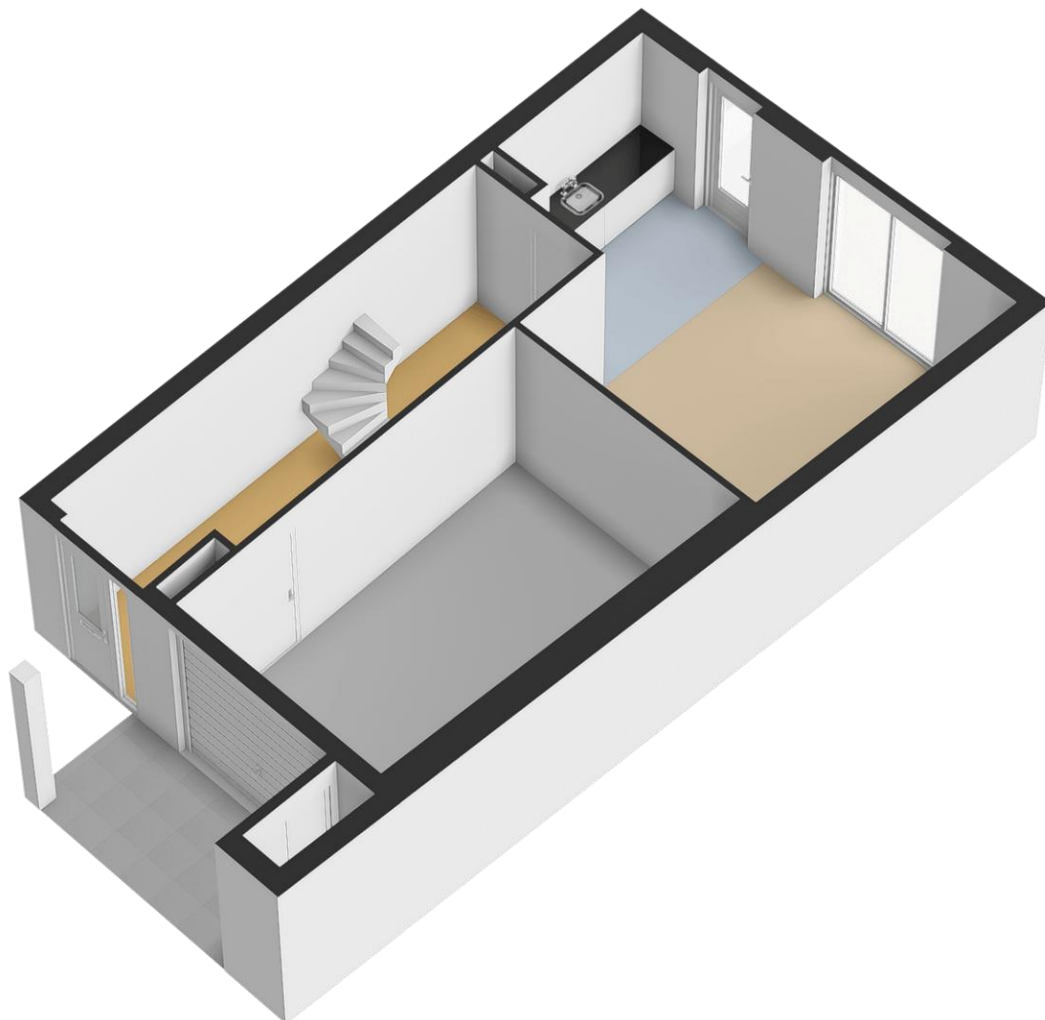
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Tolhûswei 14 - LEEUWARDEN

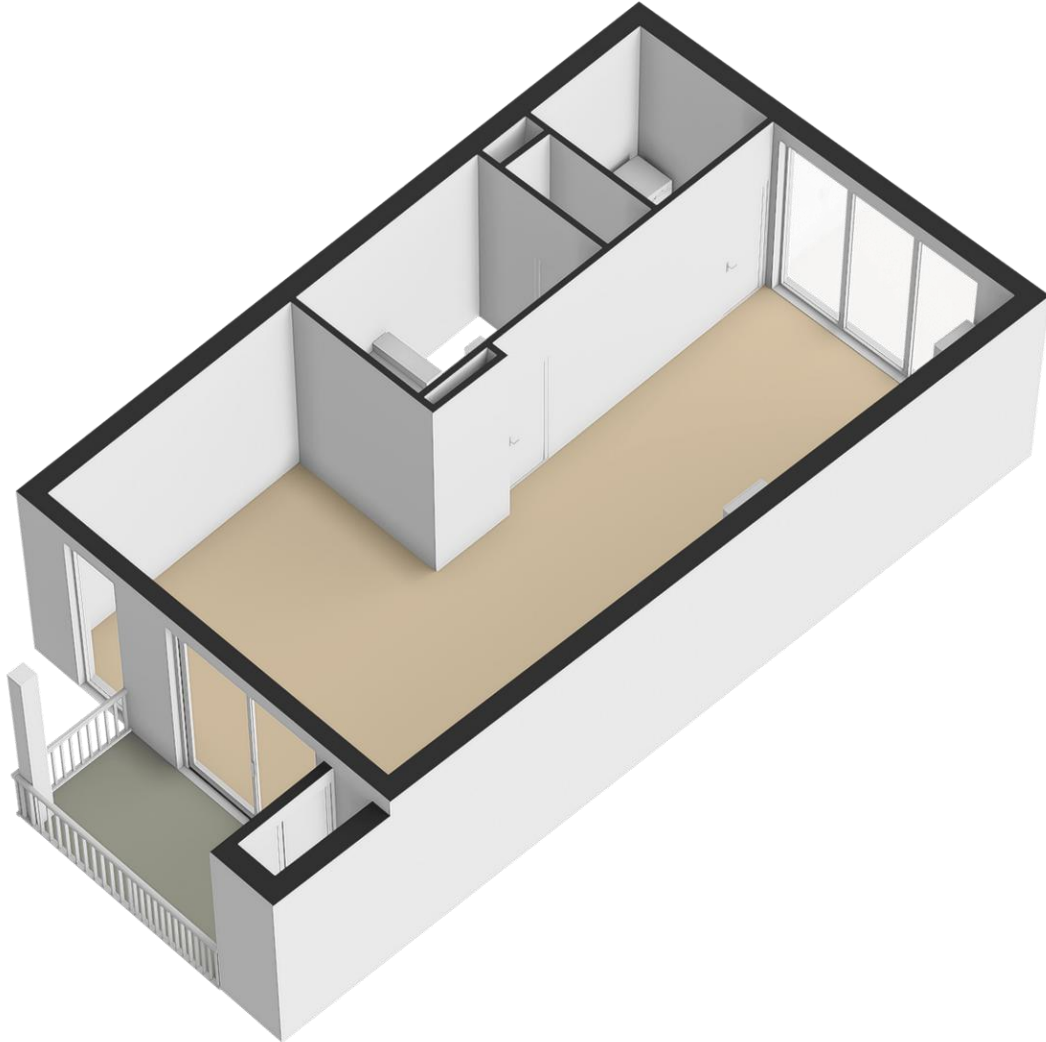


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Molise Vastgoed www.molisevastgoed.nl

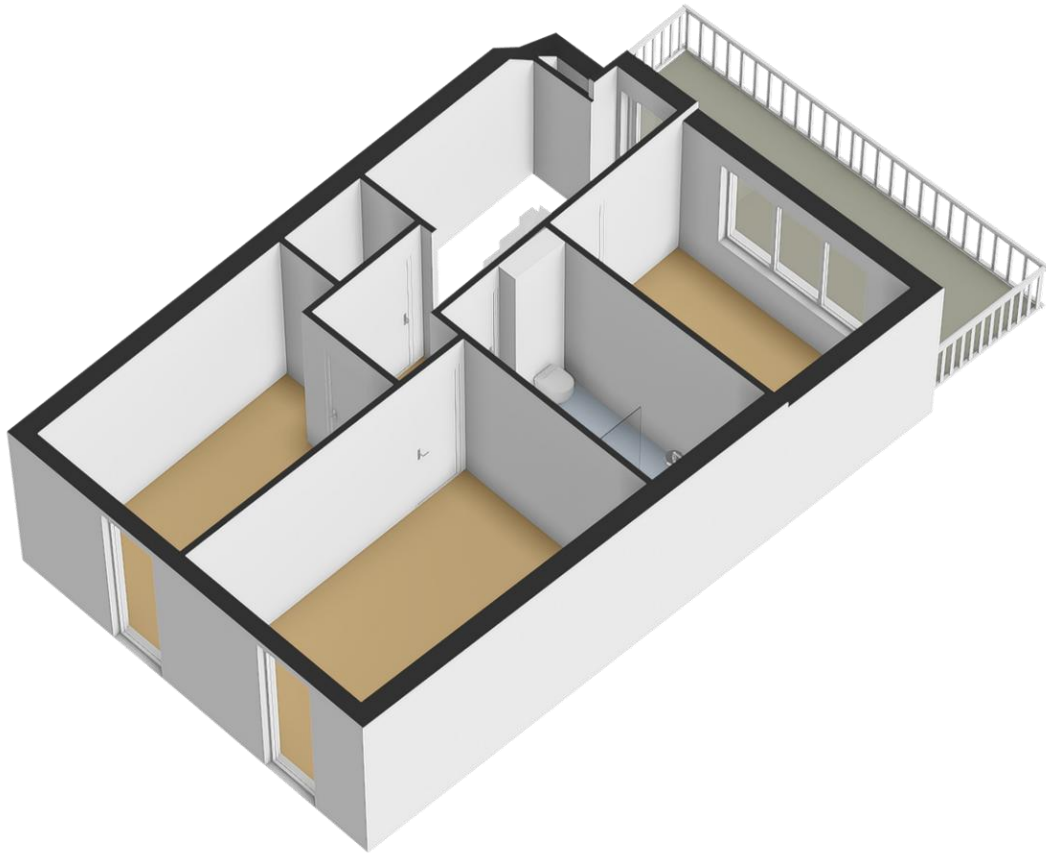
Tolhûswei 14 - LEEUWARDEN

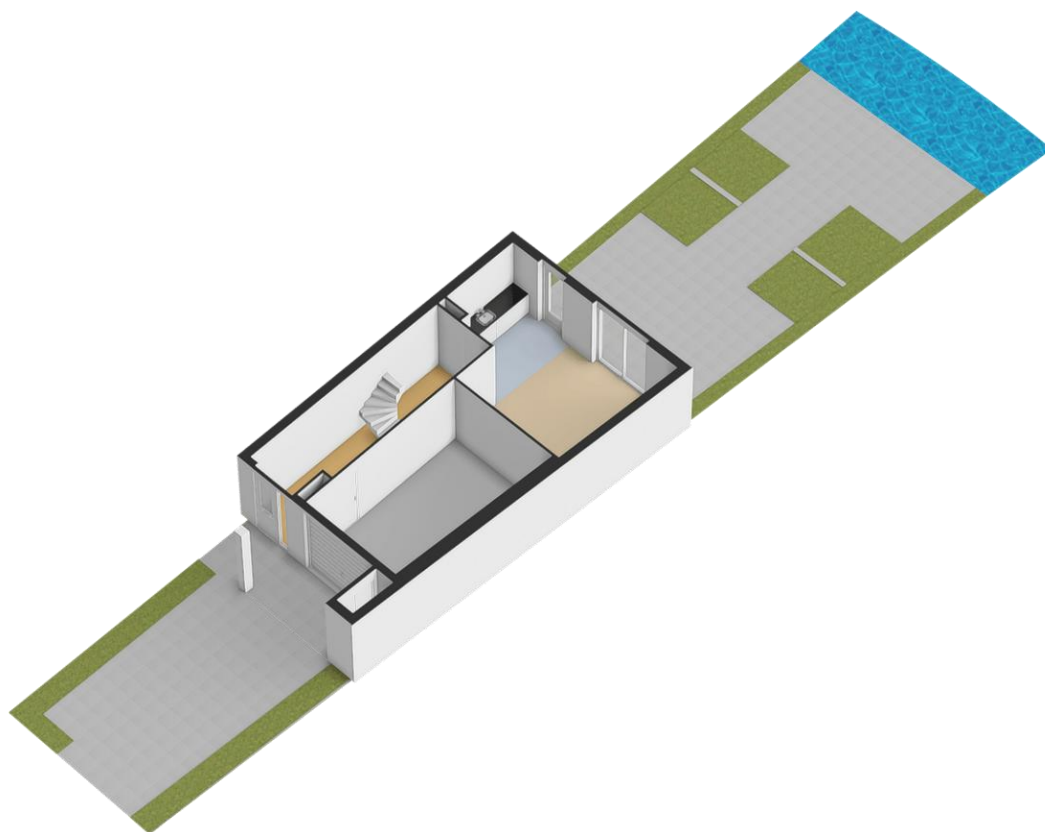


Tolhûswei 14 - LEEUWARDEN



Tolhûswei 14 - LEEUWARDEN





Dé 10 meest gestelde vragen bij de koop van een woning.**1. Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent *niet* in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet “onder bod” is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd is.

3. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder “Word ik koper als ik de vraagprijs bied?”), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook.

4. Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop. De verkopende makelaar legt deze koop schriftelijk vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit “onder voorbehoud financiering” is.

5. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen.

7. De makelaar vraagt een 'belachelijke' hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken –roerende zaken bijvoorbeeld- pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper die dan een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in gebruiksmogelijkheden van de woning.

9. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigd of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw

positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Neen. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2 %) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage).



Scherjon + Van der Veen makelaars & taxateurs

Samen sterk in een veranderende woningmarkt! Dat is onze kracht.

Vanuit Hurdegaryp beheren we een portefeuille met woningen. Onze jarenlange ervaring in de regio maakt ons thuis in de verkoop, aankoop en taxatie van divers onroerend goed in o.a. Hurdegaryp, Burgum, Trynwâlden, Leeuwarden, Feanwâlden, Buitenpost, Kollum en omstreken.

We denken met onze klant mee en we zijn kritisch waar dat kan. Bij ons geen poeha, maar een nuchtere kijk op de woningmarkt. Voor degelijk advies en gedegen dienstverlening moet u bij ons zijn. Of voor een kop koffie, ook daarvoor bent u altijd welkom.



Binne-jan van der Veen
 Registermakelaar & Taxateur
 Mobiel: 06 - 53 14 86 48
binnejan@scherjonvanderveen.nl