

Uniek WONEN

Wordt dit
jouw nieuwe
thuis?



POELRUIT 51 / 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

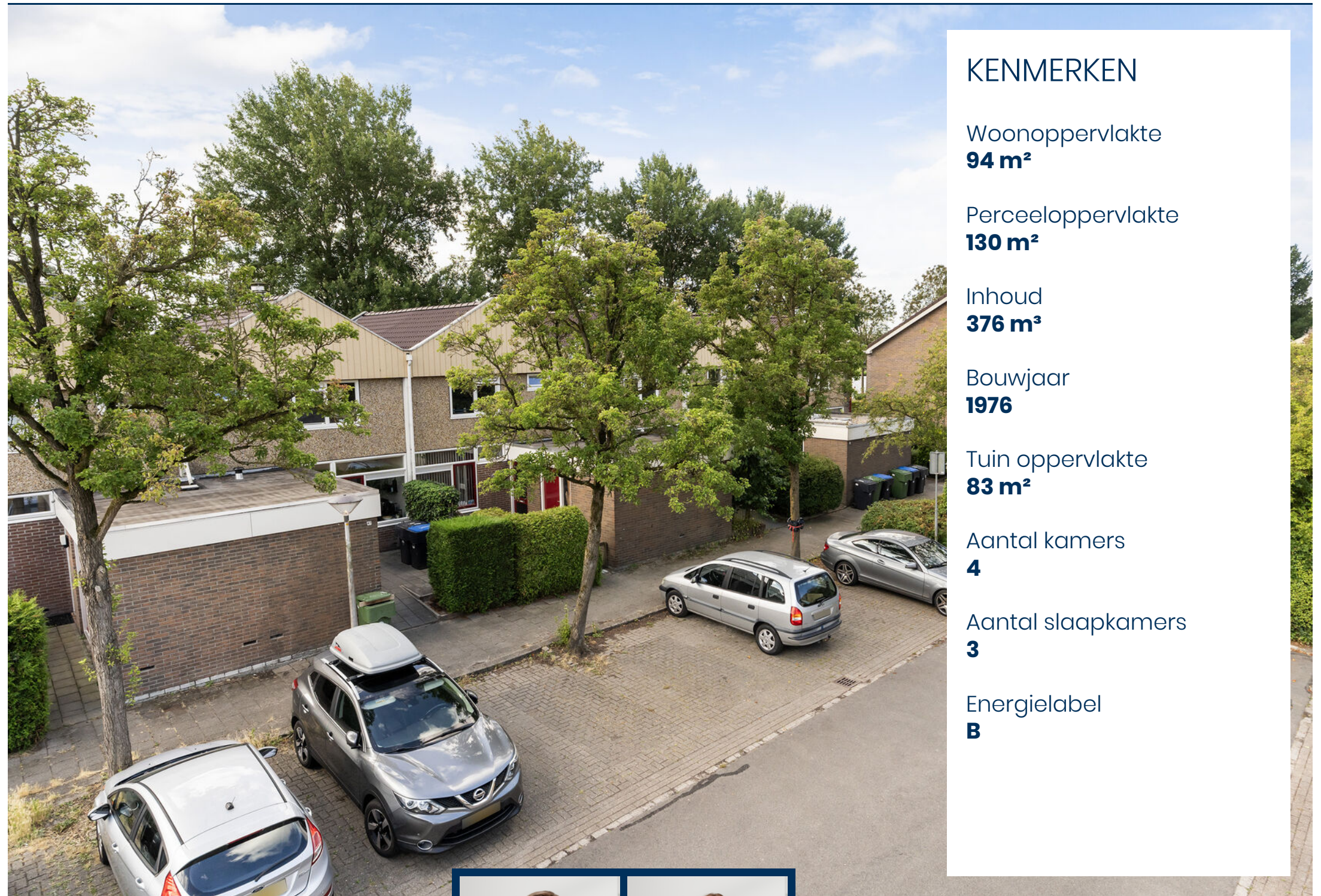


Faber Makelaardij

058 - 215 15 55

makelaardij@faberwonen.nl

POELRUIT 51 / LEEUWARDEN



KENMERKEN

Woonoppervlakte
94 m²

Perceeloppervlakte
130 m²

Inhoud
376 m³

Bouwjaar
1976

Tuin oppervlakte
83 m²

Aantal kamers
4

Aantal slaapkamers
3

Energie label
B

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 51 / LEEUWARDEN

Wonen aan het water, wakker worden met groen om je heen en aan het einde van de dag heerlijk genieten van de zon in je eigen tuin? Op deze prachtige plek in Aldlân-Oost voelt thuiskomen iedere dag een beetje als vakantie.

De verzorgde woning met berging ligt op een bijzonder fijne locatie, direct aan gemeentelijk groen en het kanaal. Vanuit de woonkamer en de tuin kijk je heerlijk vrij uit over het water. Een plek waar rust, ruimte en natuur mooi samenkomen en waar je volop kunt genieten van het buitenleven.

Binnen zorgt de lichte woonkamer voor een prettige en open sfeer. De nette vloer, praktische indeling en meerdere slaapkamers maken de woning comfortabel en veelzijdig. Buiten is het minstens zo fijn: de zonnige tuin op het zuiden nodigt uit tot lange zomerdagen, gezellige etentjes en ontspannen momenten in de zon.

Met diverse voorzieningen dichtbij én zo'n heerlijke groene ligging is dit een woning waar je je al snel helemaal thuis voelt.

BEGANE GROND

Je komt binnen in de hal met meterkast, trapkast en toilet. Vanuit hier stap je de woonkamer binnen en die maakt meteen

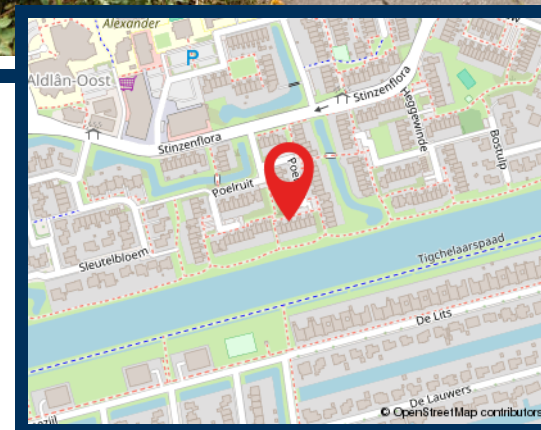
een fijne indruk. Dankzij de grote schuifpui valt er volop daglicht naar binnen en geniet je van een prachtig uitzicht op de tuin, het groen en het kanaal.

De schuifpui zorgt niet alleen voor een lichte en open sfeer, maar brengt binnen en buiten ook mooi samen. Op zonnige dagen schuif je de deur open en wordt de tuin als vanzelf een verlengstuk van de woonkamer. De nette vloer geeft de ruimte een verzorgde uitstraling en vormt een rustige basis voor jouw eigen woonstijl.

Aan de voorzijde van de woning vind je de open keuken. Deze is praktisch ingedeeld en biedt alles wat je nodig hebt voor dagelijks gebruik. Wil je de keuken liever helemaal naar eigen smaak maken? Dan liggen hier volop mogelijkheden om er jouw ideale kookplek van te creëren.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping kom je uit op de overloop, die toegang geeft tot drie slaapkamers en de badkamer. De gehele bovenverdieping is in 2022 voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing. Een prettige en duurzame verbetering die bijdraagt aan zowel het wooncomfort als de isolatie.



Wat fijn dat je interesse hebt in deze woning.

Als bezichtigter 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 makelardij@faberwonen.nl

Extra informatie

De badkamer is uitgevoerd in een frisse, lichte kleurstelling en beschikt over een douche, wastafel en tweede toilet. Ook vind je hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Met drie slaapkamers biedt deze verdieping volop mogelijkheden: ideaal voor een gezin, thuiswerkplek, logeerkamer of hobbyruimte.

TUIN & 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

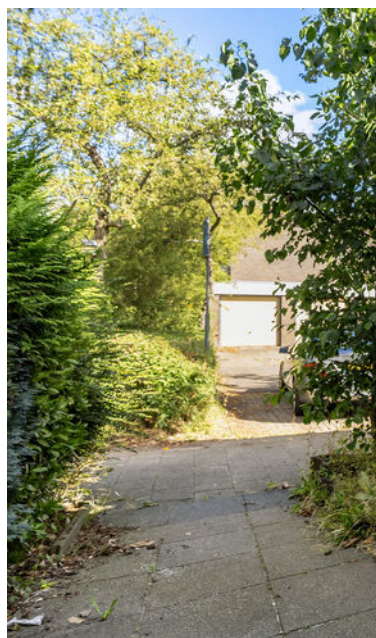
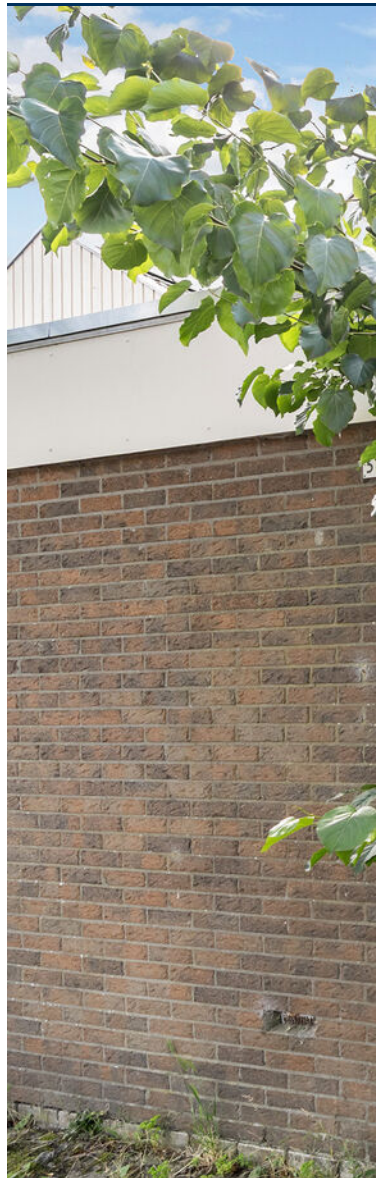
wandel je richting de natuur of langs het water. Tegelijkertijd zijn het centrum van Leeuwarden en de uitvalswegen goed bereikbaar. Zo woon je rustig, groen en vrij, maar toch dicht bij alles wat je nodig hebt.

BIJZONDERHEDEN

- + Fijne ligging aan groen en het kanaal;
- + Achtertuin op het zonnige zuiden;
- + Prachtig uitzicht over het water;
- + Nette, verzorgde vloer;
- + Lichte woonkamer met grote schuifpui;
- + Drie slaapkamers boven;
- + Badkamer met douche, witgoedaansluiting tweede toilet en wastafel;
- + Berging aan de voorzijde;
- + School en buurtwinkelcentrum in directe omgeving;
- + Voldoende parkeergelegenheid in de buurt;
- + Projectnotaris STS notarissen.

CLAUSULES

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











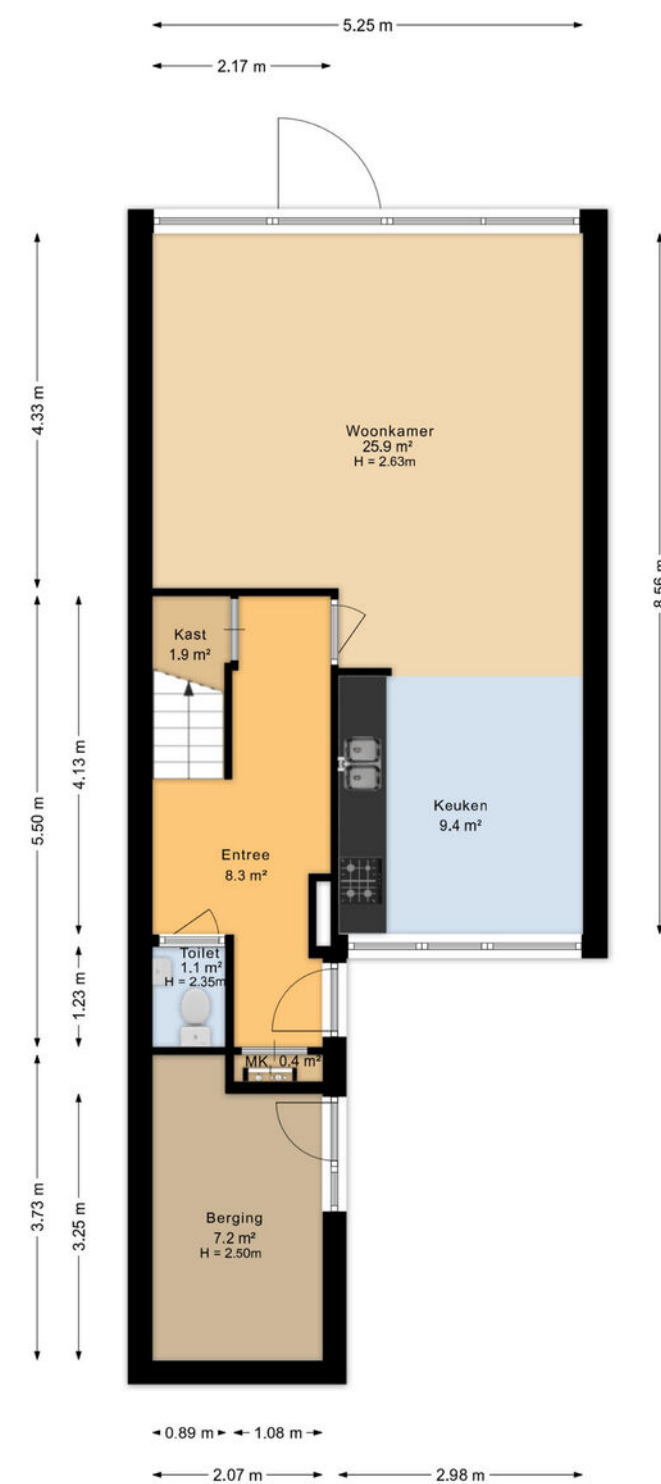








Plattegrond

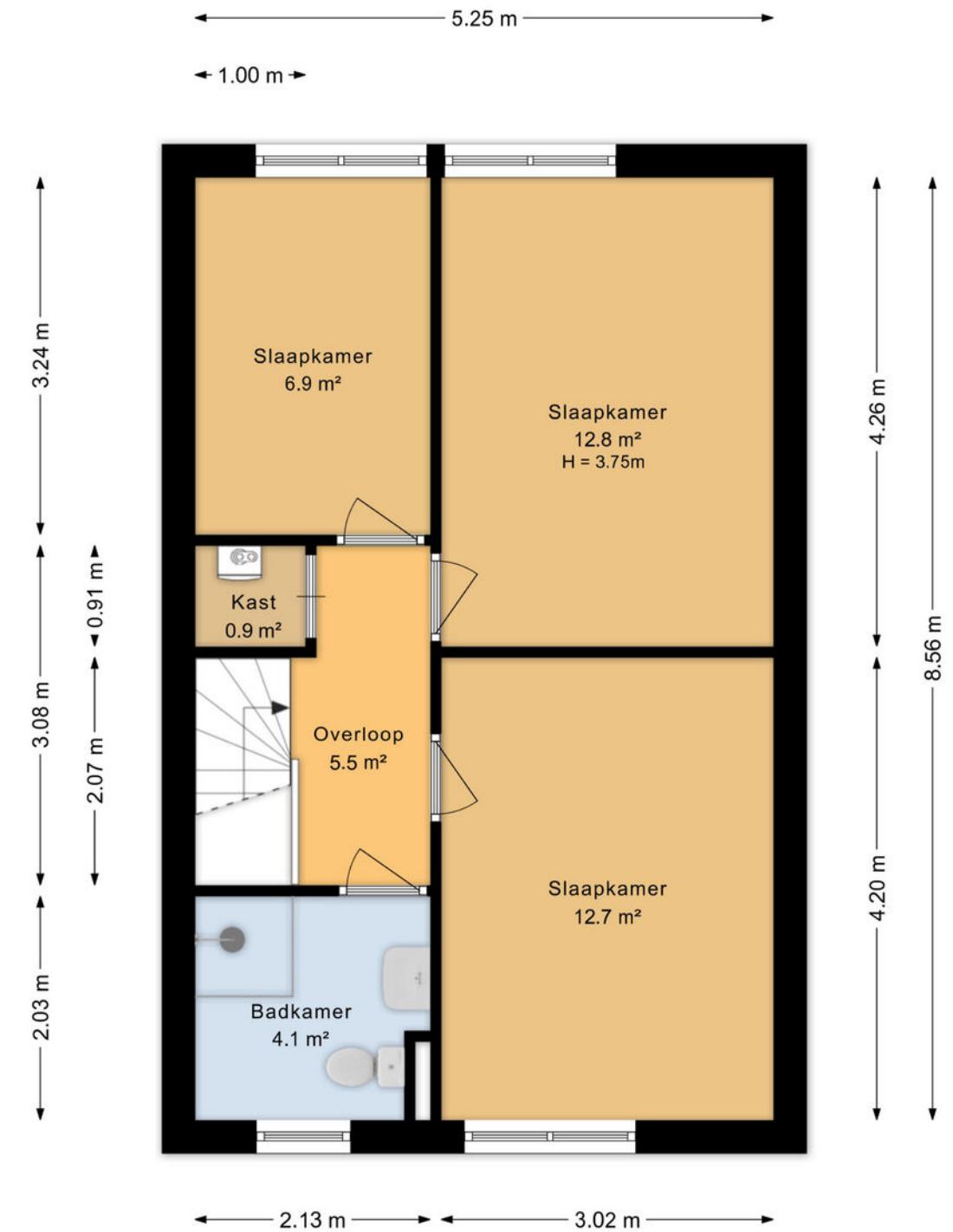


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond

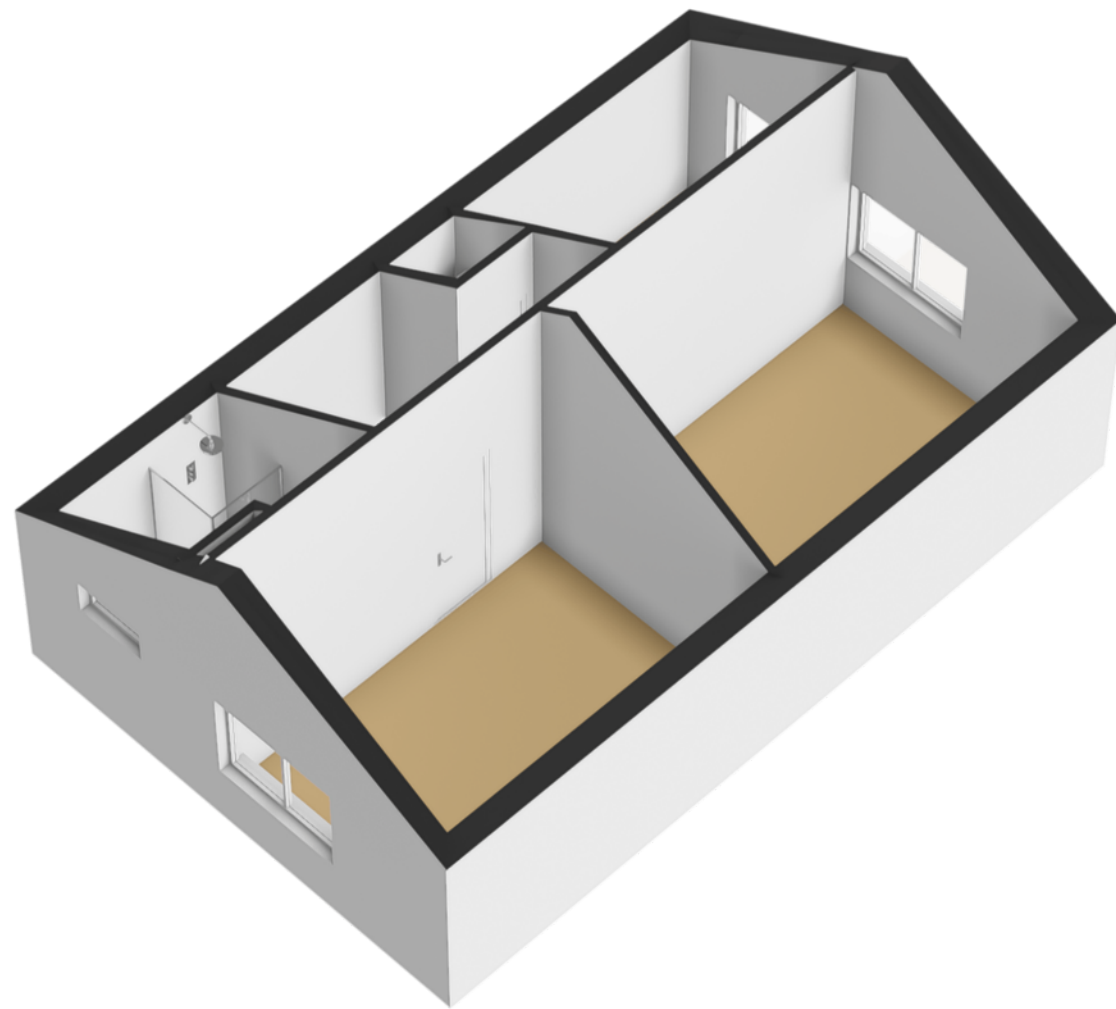


Plattegrond

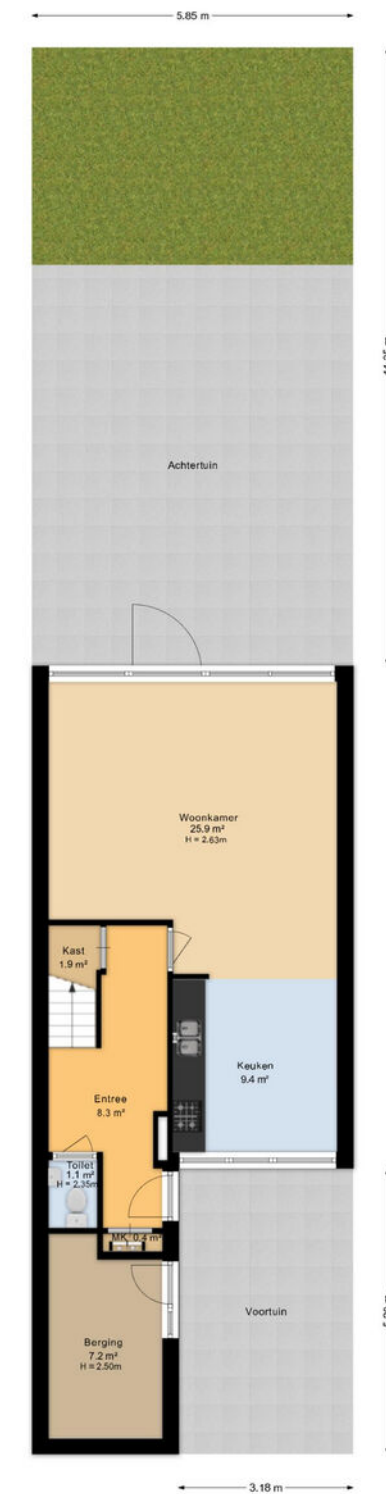


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond

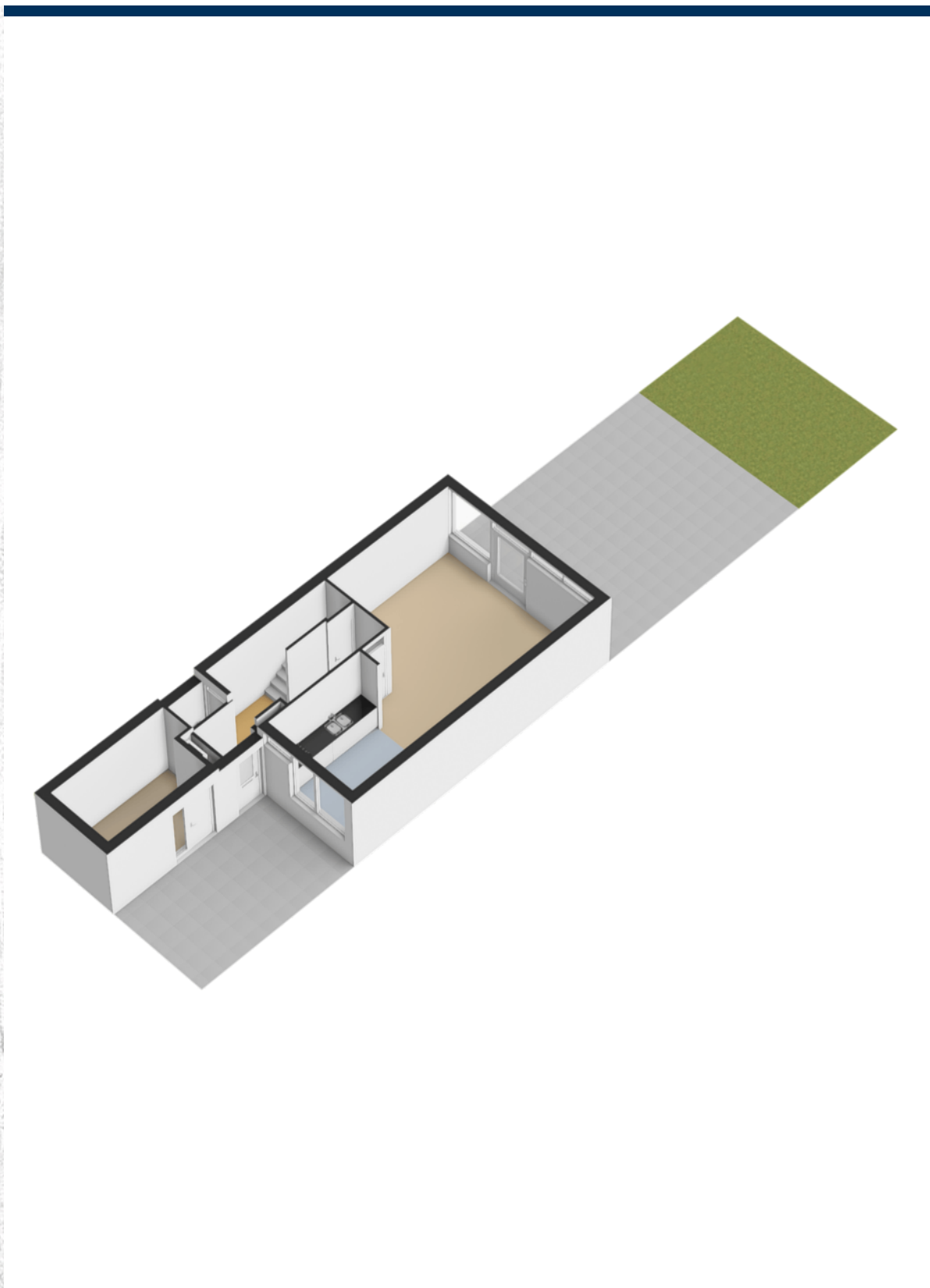


Plattegrond

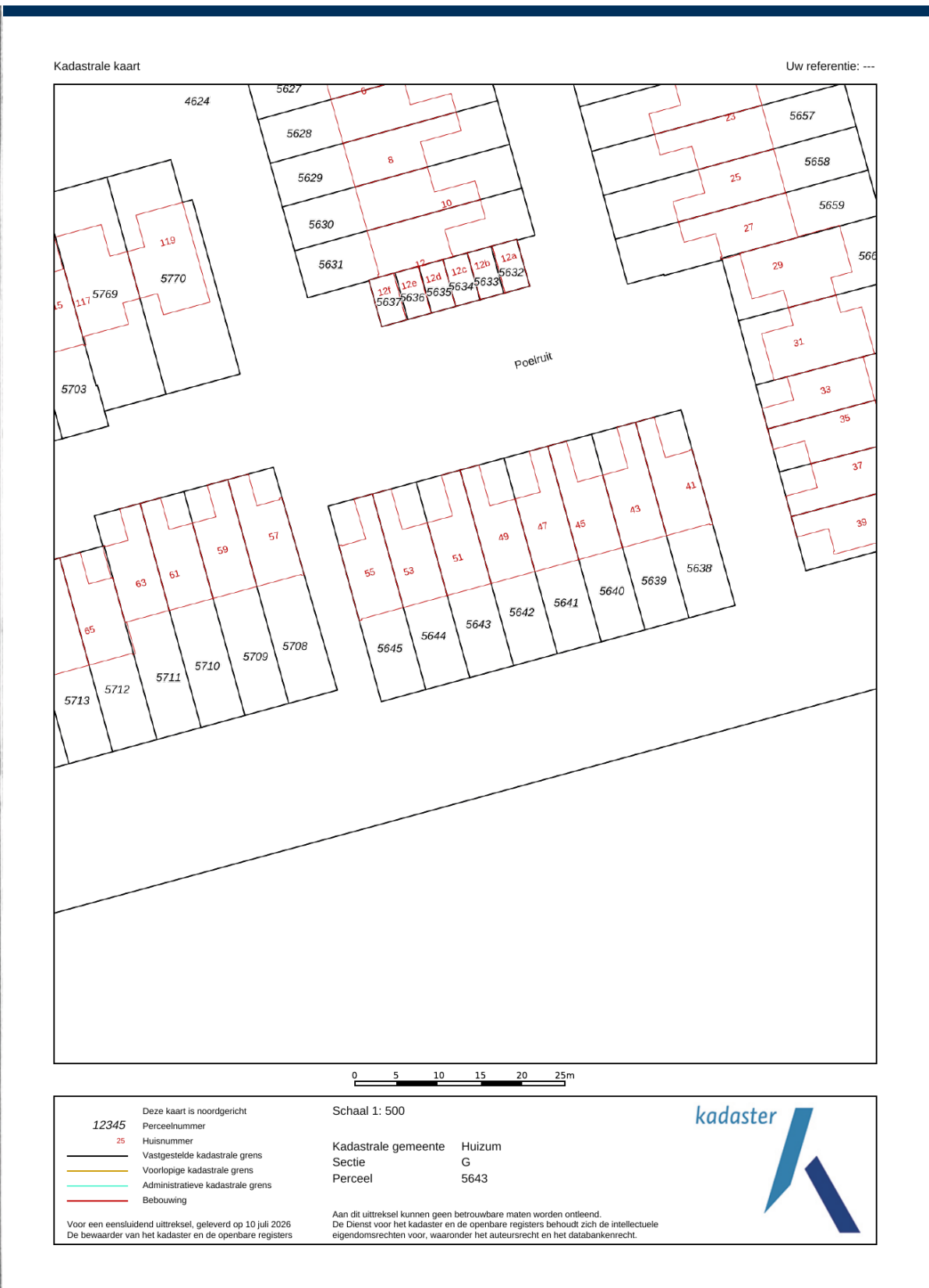


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

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.

Friesland

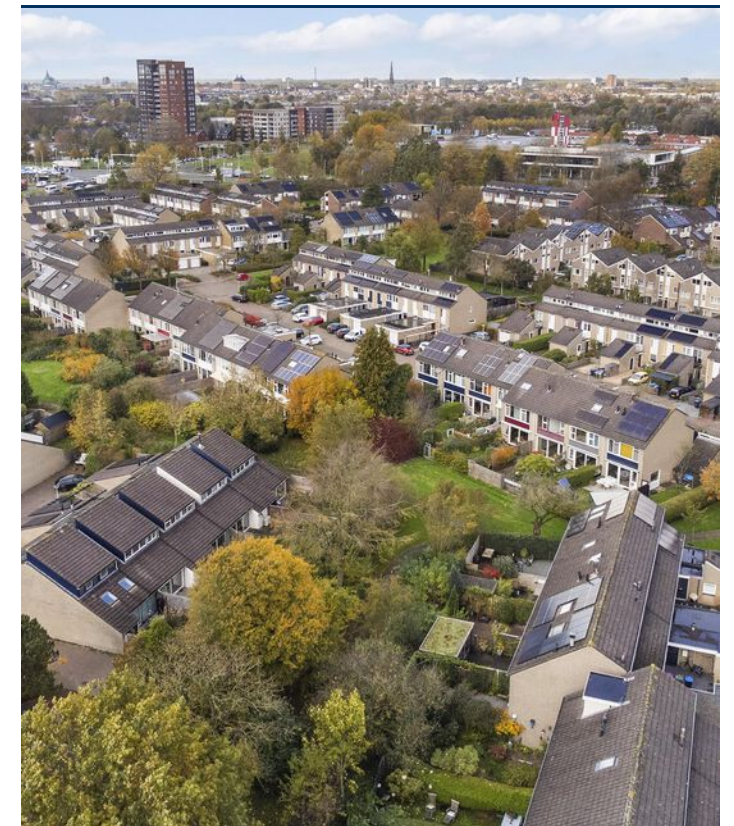
Skutsjesilen

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 Middelsee. 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 hypotheek 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 | 058 - 215 15 55
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!

hypotheken@faberwonen.nl | 058 - 215 15 55
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

