



**Duinstra  
Melis**



**Leeuwarden**  
**De Oanrin 43**





# Duinstra Melis



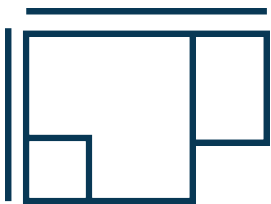
## **Team Duinstra Melis Makelaars**

**"We willen de allerbeste zijn door het goed te doen, hiermee halen we de hoogste klanttevredenheid en behouden we ons bestaansrecht."**





## KENMERKEN



### Woningoppervlakte

150 m<sup>2</sup>



### Perceeloppervlakte

192 m<sup>2</sup>

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| Inhoud        | 559 m <sup>3</sup> |
| Aantal kamers | 6                  |
| Bouwjaar      | 2019               |
| Ligging tuin  | zuidwest           |

**VRAAGPRIJS:**  
**€ 539.500 k.k.**





## WONINGOMSCHRIJVING

Welkom aan De Oanrin 43 in Leeuwarden! Een heerlijke, ruime en lichte hoekwoning waar comfort, ruimte en een prachtige ligging samenkomen. Met maar liefst vier slaapkamers, energielabel A, 10 zonnepanelen en een moderne installatie is dit een woning waar je zo in kunt trekken én jarenlang met plezier kunt wonen.

Wat deze woning écht bijzonder maakt? Het unieke uitzicht. Aan de voorzijde kijk je uit over de kleine jachthaven en aan de achterzijde over de weidse Hounspolder. Een heerlijke plek om thuis te komen, te ontspannen en te genieten van het buitenleven!

Via de entree kom je in de hal met meterkast, glasvezelaansluiting, 3-fasenaansluiting en een waterontharder. Het toilet is modern uitgevoerd met een wastafel en hangtoilet. De begane grond is voorzien van een mooie PVC-vloer en praktische bergruimte onder de trap. Dankzij de vloerverwarming is het hier bovendien aangenaam en comfortabel.

De woonkamer is een heerlijke, lichte en ruime leefplek waar het daglicht volop naar binnen valt. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van een fijne open sfeer en een prettige verbinding met de tuin. Via de openslaande deuren loop je zo naar buiten, perfect voor een kop koffie in de ochtendzon of een gezellige zomeravond. De woning is bovendien voorzien van HR++ glas, wat zorgt voor extra comfort en een aangenaam binnenklimaat.

De keuken is praktisch en compleet uitgerust met een koelkast, vriezer, combimagnetron, vaatwasser, Bosch-inductiekookplaat en afzuigkap. Of je nu uitgebreid wilt koken of gezellig met het gezin aan tafel zit: hier is alle ruimte voor.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, allemaal voorzien van kunststof kozijnen. De kamers zijn praktisch ingedeeld en bieden volop mogelijkheden voor een gezin, thuiswerkplek of hobbyruimte.



De moderne badkamer is praktisch én sfeervol ingericht en beschikt over een fijne douche, een tweede toilet en een badmeubel. De verlichte spiegel en de stijlvolle inbouwspots in het plafond zorgen voor een frisse en aangename uitstraling. Ook is er een handige aansluiting voor de wasmachine en de wasdroger aanwezig. Kortom: een comfortabele ruimte waar functionaliteit en gemak mooi samenkomen.

De tweede verdieping biedt volop extra ruimte. Hier bevindt zich een ruime slaapkamer met dakraam en daarnaast een extra kamer die uitstekend kan worden gebruikt als werkkamer, hobbyruimte of bergruimte. Dankzij de aanwezige ruimte en de mogelijkheid om een raam tussen de zonnepanelen te realiseren, is hier bovendien relatief eenvoudig een vijfde slaapkamer te creëren. Op deze verdieping bevinden zich tevens de MV-box, warmtepomp, twee omvormers en een tweede aansluiting voor de wasmachine en droger.

Ook buiten is het heerlijk wonen. De tuin is netjes aangelegd en biedt volop ruimte om te ontspannen, te spelen of gezellig met vrienden en familie te genieten van lange zomeravonden. Achter in de tuin staat een houten berging, voorzien van elektra en verlichting. Parkeren kan bovendien op eigen terrein. En voor gezinnen is de ligging extra aantrekkelijk: direct achter de woning bevindt zich een speeltuintje!

De woning is niet alleen ruim en sfeervol, maar ook klaar voor de toekomst. Met energielabel A, 10 zonnepanelen en een warmtepomp is er veel aandacht besteed aan energiezuinig wonen. De combinatie van goede isolatie, HR++ glas en vloerverwarming zorgt voor een comfortabel binnenklimaat.

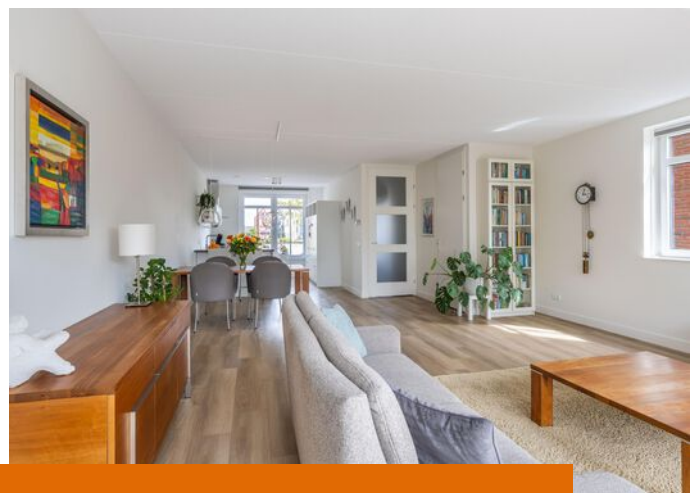




Pluspunten op een rij  
Ruime en lichte hoekwoning  
Maar liefst 4 slaapkamers  
Energie label A  
10 zonnepanelen  
Voorzien van een warmtepomp en  
vloerverwarming  
Fraai aangelegde tuin met volop privacy en  
ruimte om te ontspannen  
Uniek uitzicht op de kleine jachthaven aan de  
voorzijde  
Aan de achterzijde vrij uitzicht over de  
Houenspolder  
Parkeren op eigen terrein  
Houten berging met elektra en verlichting  
HR++ glas en kunststof kozijnen  
Twee aansluitingen voor de wasmachine en  
droger  
Glasvezelaansluiting en 3-fasenaansluiting  
Voorzien van een waterontharder  
Dichtbij scholen en supermarkten  
Goede bereikbaarheid en gelegen in een fijne  
buurt voor jong en oud  
Funderingslabel ABC



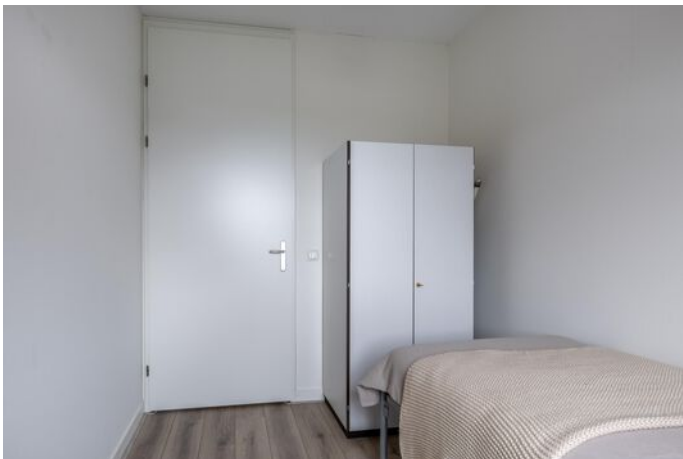




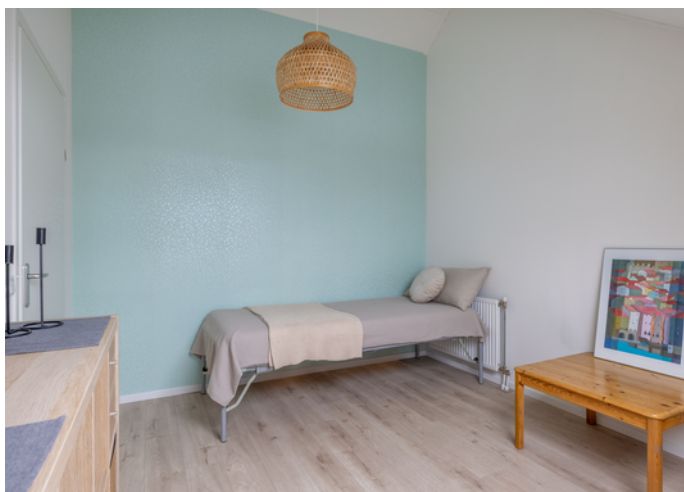












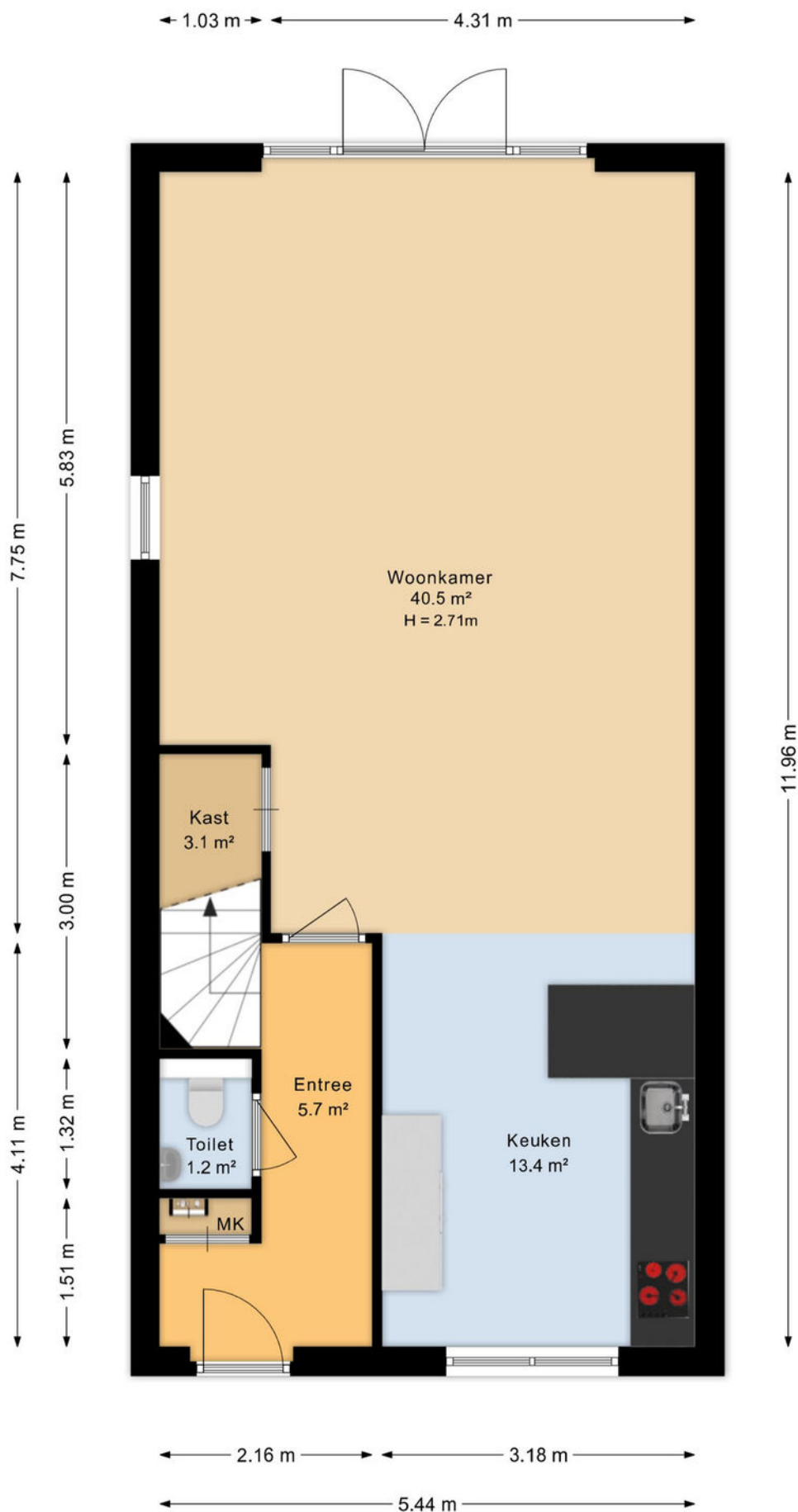






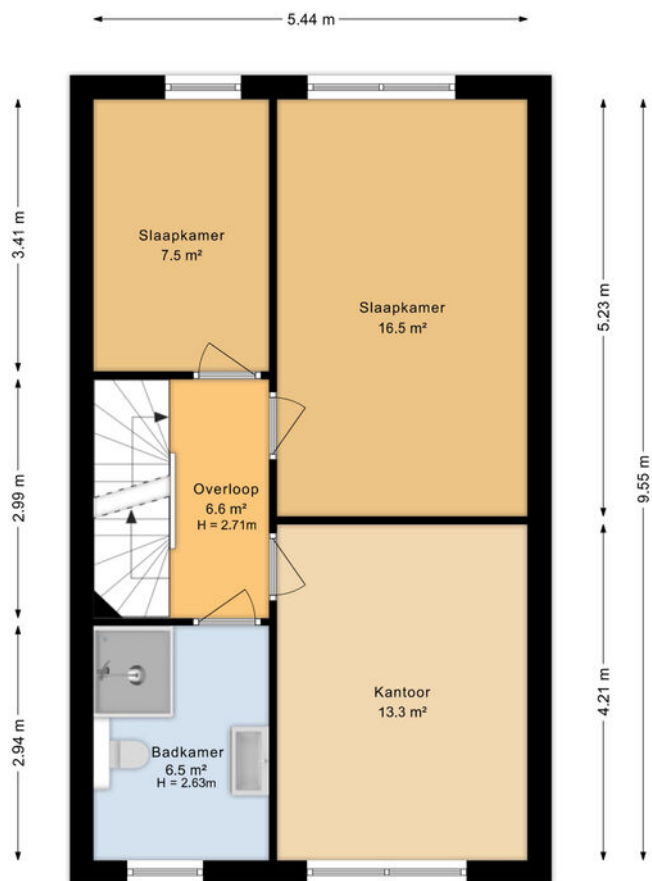






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
Midea Vastgoed [www.mideavastgoed.nl](http://www.mideavastgoed.nl)

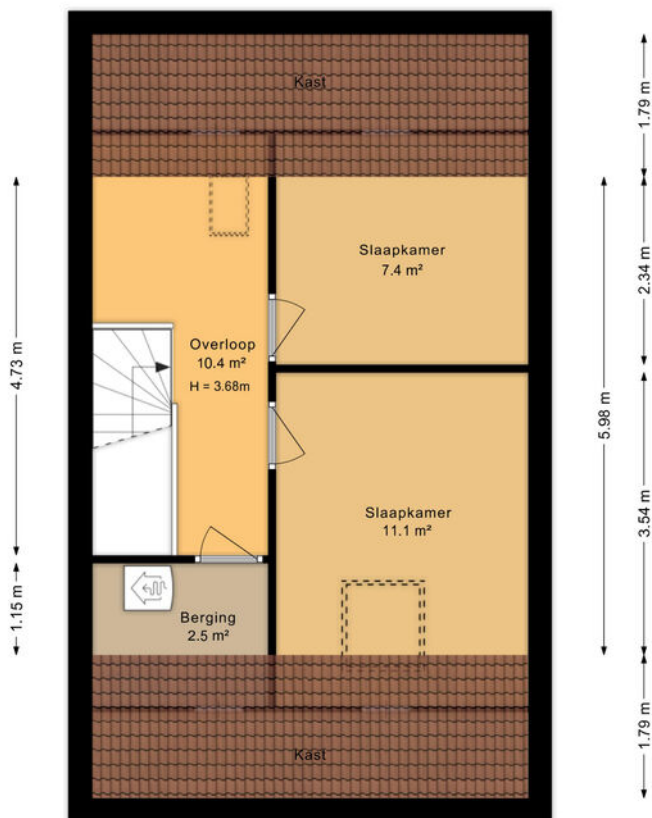




2.20 m 3.14 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
Midea Vastgoed [www.mideavastgoed.nl](http://www.mideavastgoed.nl)

5.44 m



2.20 m 3.14 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend





12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Huizum

Sectie G

Perceel 5213

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.

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 augustus 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# LIJST VAN ZAKEN

|                                          | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |                  |             |                 |
| Designradiator(en)                       | X                |             |                 |
| Verlichting, te weten                    |                  |             |                 |
| - inbouwspots/dimmers                    | X                |             |                 |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |                  | X           |                 |
| - losse (hang)lampen                     |                  | X           |                 |
| - Wandlamp (bij trap) tweehoog           | X                |             |                 |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |                  |             |                 |
| - legplanken trapkast                    |                  | X           |                 |
| - losse kasten                           |                  | X           |                 |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |                  |             |                 |
| - gordijnrails                           | X                |             |                 |
| - gordijnen                              |                  | X           |                 |
| - overgordijnen                          |                  | X           |                 |
| - rolgordijnen                           | X                |             |                 |
| - jaloezieën                             |                  |             | X               |
| - (losse) horren/rolhorren               |                  |             | X               |
| - (Verduisterend) rolgordijn twee hoog   | X                |             |                 |
| - Gordijnen slaapkamers 1e etage         |                  |             | X               |
| Vloerdecoratie, te weten                 |                  |             |                 |
| - laminaat                               | X                |             |                 |
| - Pvc                                    | X                |             |                 |
| Overig, te weten                         |                  |             |                 |
| - schilderij ophangstelsysteem           | X                |             |                 |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |                  |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X                |             |                 |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |                  |             |                 |
| - kookplaat                              | X                |             |                 |
| - afzuigkap                              | X                |             |                 |
| - combi-oven/combimagnetron              | X                |             |                 |
| - koelkast                               | X                |             |                 |
| - vriezer                                | X                |             |                 |
| - vaatwasser                             | X                |             |                 |



# LIJST VAN ZAKEN

|                                                                    | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| - koffiezetapparaat                                                |                  | X           |                 |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |                  |             |                 |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |                  |             |                 |
| - toilet                                                           | X                |             |                 |
| - toiletrolhouder                                                  |                  | X           |                 |
| - toiletborstel(houder)                                            |                  | X           |                 |
| - fontein                                                          | X                |             |                 |
|                                                                    |                  |             |                 |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |                  |             |                 |
| - douche (cabine/scherf)                                           | X                |             |                 |
| - wastafel                                                         | X                |             |                 |
| - wastafelmeubel                                                   | X                |             |                 |
| - toilet                                                           | X                |             |                 |
| - toiletrolhouder                                                  | X                |             |                 |
| - toiletborstel(houder)                                            | X                |             |                 |
| - Spiegel met verlichting en verwarming                            | X                |             |                 |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |                  |             |                 |
| Brievenbus                                                         | X                |             |                 |
| (Voordeur)bel                                                      | X                |             |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X                |             |                 |
| Rookmelders                                                        | X                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                                                  | X                |             |                 |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X                |             |                 |
| Waterslot wasautomaat                                              |                  | X           |                 |
| Zonnepanelen                                                       | X                |             |                 |
| Parasol met granieten voet (+rollers)                              |                  |             | X               |
| Tien zonnepanelen                                                  | X                |             |                 |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |                  |             |                 |
| - CV-installatie                                                   | X                |             |                 |
| - boiler                                                           | X                |             |                 |
| - Warmtepomp/ warmwatervoorziening                                 | X                |             |                 |
| - Waterontharder                                                   | X                |             |                 |
|                                                                    |                  |             |                 |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |                  |             |                 |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X                |             |                 |



# LIJST VAN ZAKEN

|                                          | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Beplanting                               | X                |             |                 |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>   |                  |             |                 |
| Buitenverlichting                        | X                |             |                 |
| Buitenlamp achterkant (+bewegingsmelder) | X                |             |                 |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                  |                  |             |                 |
| Tuinhuis/buitenberging                   | X                |             |                 |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging      |                  | X           |                 |
| <b>Tuin - Overig</b>                     |                  |             |                 |
| Overige tuin, te weten                   |                  |             |                 |
| - vlaggenmast(houder)                    | X                |             |                 |
| - Buitenlampje schuur                    |                  | X           |                 |
|                                          |                  |             |                 |



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

### Bijzonderheden 1 A.

Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 B.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? (Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Ja

Zo ja, welke zijn dat?

coniferen haag staat met toestemming van buurvrouw geheel op eigen grond naast erfscheiding

### Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? (Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

### Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

### Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

### Bijzonderheden 1 F.

# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Ja

Zo ja, welke?

onderhoud klimop-haag

### Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

### Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?

Ja

Zo ja, hoe lang nog?

Zelfbewoningsplicht onbekend

### Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Nee

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?

Nee

### Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

### Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening?

Nee

### Bijzonderheden 1 L.



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?

Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/  
gebruiksovereenkomst?

Indien er geen contract of overeenkomst is,  
beschrijf hieronder wat (mondeling) met de  
huurder/ gebruiker is afgesproken:

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij  
verwijderen bij ontruiming?  
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders  
gemaakt?

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 M.

Is er over de woning een geschil/procedures  
gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie  
of een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/  
kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden,  
recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

### Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de  
waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

### Bijzonderheden 1 O.

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven  
verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of  
aangekondigd die nog niet naar behoren zijn  
uitgevoerd?

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 P.

Zijn er in het verleden subsidies of premies  
verstrekkt die bij verkoop van de woning voor een  
deel kunnen worden teruggevorderd?

Nee

Zo ja, welke?

# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

### Bijzonderheden 1 Q.

Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

Zo ja, waarom?

### Bijzonderheden 1 R.

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?  
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Nee

Zo ja, waarom?

### Bijzonderheden 1 S.

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)

zelfbewoning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

### Gevels 2 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?

Nee

Zo ja, waar?

### Gevels 2 B.

Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?

Nee

Zo ja, waar?

### Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Ja

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

### Gevels 2 D.

|                                          |             |
|------------------------------------------|-------------|
| Zijn de gevels ooit gereinigd?           | Niet bekend |
| Zo ja, volgens welke methode en wanneer? | niet bekend |

### Dak(en) 3 A.

|                                               |      |
|-----------------------------------------------|------|
| Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: | 2019 |
| Overige daken:                                | 2019 |

### Dak(en) 3 B.

|                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| Heeft u last van daklekkages (gehad)? | Nee |
| Zo ja, waar?                          |     |

### Dak(en) 3 C.

|                                                                                                                                                   |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? | Nee |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                      |     |

### Dak(en) 3 D.

|                                                                               |     |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? | Nee |
| Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?                                 |     |

### Dak(en) 3 E.

|                                                                                |                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:                           | Ja                                                                                                 |
| Overige daken:                                                                 | Ja                                                                                                 |
| Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:                            |                                                                                                    |
| Overige daken:                                                                 |                                                                                                    |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? | dak is bij bouw gesoleerd met prefab geïsoleerde dakelementen en afgedekt met keramische dakpannen |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?                         | Nee                                                                                                |
| Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:                             | Ja                                                                                                 |
| Overige daken:                                                                 | Ja                                                                                                 |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?                                   | nvt                                                                                                |

### Dak(en) 3 F.

# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

### Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

### Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?  
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

kunststof

### Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?

kozijnen etc. worden gereinigd

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

nvt

### Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten?

Ja

Zo nee, toelichting:

### Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?

Ja

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?

### Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing?

Ja

Zo ja, welk type glas?  
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)

HR++

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Ja

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

### Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?  
(Denk aan lekkende ruiten.)

Nee



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?

Ja

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

bij de bouw

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?

Nee

Zo ja, waar?

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Ja

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Nee

Zo ja of soms, toelichting:

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?

Nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?

Nee

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

Grondwaterstand niet gewijzigd, is altijd al vrij hoog in de wijk Wiarda. Bij veel regen leverde dit soms problemen op. Het water kon dan niet voldoende wegstromen in de rioolputten in het midden van de straat. Na klachten heeft de gemeente Lwd straten, inclusief de straat achter, opnieuw aangelegd. Schuur is op onze kosten extra geïsoleerd.

Voorkant huis. Bij voordeur: enige regeninslag bij oostenwind. Opgelost door leverancier voordeur via bouwbedrijf Lont

### Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?  
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

warmtepomp

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

Ja

Zo nee, toelichting:  
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s):

Fujitsu Atlantic Extensa

Type(nummer) van de installatie(s):

00234/2320022032



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

Installatiedatum van de installatie(s):

2018

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?

augustus 2026

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Sikma Installatie Sneek  
vanaf 2022 Energiewacht

### Installaties 7 B.

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?  
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)

Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

### Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

### Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

Nee

Zo ja, waar en welke?

### Installaties 7 E.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?

Nee

Zo ja, waar?

### Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning?

Ja

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders?  
Elektrisch:

Ja

warm water:

Nee

overig, namelijk

--

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

gehele begane grond

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

badkamer

### Installaties 7 G.

# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

### Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?

Ja

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?

Nee

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:

10

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

Ja

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.

-zie onder

Functioneren alle zonnepanelen?

Ja

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

5x B en Q Sun Vivo (all black)  
5x Denim SC R /M320-330BB-60

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?

Nee

Zo ja, welke?

App is wel mogelijk: Growatt en Solax Cloud

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:

2019 Sikma Installaties Sneek  
okt 2020 Industria Nederland

Installateur:

2019 Sikma Installaties Sneek  
okt 2020 Industria Nederland

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

Nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:

Teruglevering april 2025-april 2026 :  
1471kWh (normaaltarief)  
572kWh (daltarief)

Aantal kWh:

2043 kWh

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

B en Q 10 jr. fabrieksgarantie / 25 jr. opbrengstgarantie  
Denim 15 jr. fabrieksgarantie / 25 jr. opbrengstgarantie

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

### Installaties 7 I.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/ gereinigd?

nvt



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

### Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

nvt

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Niet bekend

### Installaties 7 K.

Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)

Ja

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

extra stroomgroep bij aanleg zonnepanelen 2020

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Nee

Zo ja, welke?

### Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Blijft deze achter?

### Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

Ja

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Ja

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

2026

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

2019

### Installaties 7 N.

Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

### Installaties 7 O.

# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

2019 (meteen bij bouw)

### Sanitair, riolering en keuken 8 A.

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?

Nee

Zo ja, welke?

### Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

2019 en 2022

### Sanitair, riolering en keuken 8 C.

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?

Ja

Zo nee, welke niet?

### Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?

Ja

### Sanitair, riolering en keuken 8 E.

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?

Nee

Zo ja, welke?

### Sanitair, riolering en keuken 8 F.

Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?

Nee

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

### Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

2019

### Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

2019

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

### Sanitair, riolering en keuken 8 I.

Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)

Nee

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

### Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?

2019

### Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/ gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)

Nee

Zo ja, welke en waar?

### Diversen 9 C.

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?

Nee

### Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning?

Nee

Zo ja, waar?

### Diversen 9 E.

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)

Nee

### Diversen 9 F.

Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?

Nee

### Diversen 9 G.

Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)

Nee

# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

### Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd?

Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

### Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?

Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

N.v.t

### Diversen 9 J.

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?  
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)

Nee

Zo ja, waar?

### Diversen 9 K.

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?

Nee

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

### Diversen 9 L.

Is er sprake van chlorideschade (betonrot)?  
(Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton-elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)

Nee

Zo ja, waar?

### Diversen 9 M.

Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?

Nee

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

Zo ja, in welk jaartal?

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

### Diversen 9 N.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

Nee

Zo ja, welke?

### Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Ja

### Diversen 9 P.

Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?

Ja

Zo ja, welke label?

Energielabel A

### Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

517

Belastingjaar?

2026

### Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?

481000

Peiljaar?

1-1-2025

### Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

0

Belastingjaar?

2026

### Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)

517

Belastingjaar?

2026

### Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:

0

Elektra:

72

# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

Water: 20

Stadsverwarming: 0

Anders: nvt

Te weten: 0

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): nvt

Elektriciteit hoog (kWh): 2675-1471

Elektriciteit laag (kWh): 2519-572

Elektriciteit totaal (kWh): 3151

Water (m³): 101 m³

Stadsverwarming (GJ): 0

Anders: 0

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning?  
Aantal: 2

### Vaste lasten 10 F.

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?  
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.) Nee

Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?  
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:

Duur:

### Vaste lasten 10 G.

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? 0

Heeft u alle canons betaald? N.v.t

Is de canon afgekocht? N.v.t

Zo ja, tot wanneer?

### Vaste lasten 10 H.

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? Ja

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? Nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

### Vaste lasten 10 I.

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?

Nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

### Garanties 11 A.

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Nee

Zo ja, welke?

### Nadere informatie 12 A.

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

nvt



## **Alles onder één dak: realiseer jouw woondroom met Duinstra Melis Makelaars en Hypotheekvisie**

Iedere dag begeleiden wij onze klanten bij de aan- en verkoop van hun woning. Dat doen we vanzelfsprekend met veel passie, plezier en maximale inzet. Mede daarom mogen wij onszelf al een aantal jaar de best beoordeelde makelaar van Friesland op Funda noemen. Hoewel wij dagelijks bezig zijn met de aan- en verkoop van woningen, hebben wij geen zicht op jouw financiële situatie. Daarom hebben wij in 2017 de handen ineen geslagen met Hypotheekvisie.

Onze hypotheekadviseurs Mient Kobes, Bas de Jong en Iris Stevens voorzien je graag van kwalitatief en volledig onafhankelijk hypotheekadvies. Je hebt hierbij de keuze uit meer dan 30 hypotheekverstrekkers. Zo ben je altijd verzekerd van hypotheekadvies op maat tegen de allerscherpste rentetarieven. Kom gerust een keer langs op ons kantoor in Leeuwarden of Sneek voor een volledig kosteloos en vrijblijvend hypotheekadvies, passend bij jouw situatie.

### **Maak een afspraak voor een vrijblijvend adviesgesprek.**



#### **Hypotheek Visie Leeuwarden**

Mient Kobes en Bas de Jong  
Eewal 89, 8911 GS Leeuwarden  
058 - 21 613 01  
[leeuwarden@hypotheekvisie.nl](mailto:leeuwarden@hypotheekvisie.nl)

#### **Hypotheek Visie Sneek**

Iris Stevens  
2e Oosterkade 5A, 8603 CK Sneek  
058 - 21 613 01  
[sneek@hypotheekvisie.nl](mailto:sneek@hypotheekvisie.nl)





# Behoefte aan meer begeleiding en advies?

## De aankoopcoach

Totaal \*  
**€990,-**

- ✓ Een groepsapp met het team en een eigen aankoop-expert
- ✓ Hulp bij het maken van een afspraak voor een bezichtiging
- ✓ Wij controleren de beschikbare informatie van verkopend makelaar en wijzen je op eventuele waarde bepalende factoren
- ✓ Wij doen onderzoek naar de waarde van de woning
- ✓ Tips en trucs op basis van onze ervaring en kennis
- ✓ Een eerlijke, objectieve en deskundige mening over de woning en haar waarde
- ✓ Advies wat te bieden en de bieding via ons laten verlopen
- ✓ Mocht het niet om een inschrijfprocedure gaan doen wij de onderhandelingen voor de beste aankoopprijs

\* Inclusief verplichte afhandeling van het dossier (€495,-). Bij de aankoopcoach betaal je in twee termijnen, vooraf €495,- en achteraf €495,- bij de notaris. De ervaring leert dat men binnen 5 kansen een woning heeft aangekocht met ons als aankoopcoach. Lukt dit onverhoopt niet? Dat kun je opnieuw een pakket aanschaffen.

## De aankoopmakelaar

Totaal \*\*  
**€1995,-**

Bij Duinstra Melis Makelaars kun je naast een aankoopcoach ook een aankoopmakelaar inschakelen. Binnen dit pakket krijg je alles wat je bij de aankoopcoach ook krijgt, aanvullend met de volgende diensten:

- ✓ We gaan met je mee naar bezichtigingen zodat we beter advies over de woning en de bouwkundige staat kunnen geven
- ✓ We begeleiden je bij de leveringsinspectie

\*\* Inclusief verplichte afhandeling van het dossier (€495,-). Bij de aankoopmakelaar betaal je in twee termijnen, vooraf €795,- en achteraf (indien er een woning wordt aangekocht) €1200,-.

# Waarom kiezen voor Duinstra Melis Makelaars?

- ✓ De allermooiste woningpresentaties
- ✓ Verkoopstylingadvies op maat
- ✓ Gratis gebruik van onze woonaccessoires
- ✓ Eigen, professionele woningfotograaf in dienst
- ✓ Standaard méér foto's en detailfoto's
- ✓ De mooiste woningvideo's
- ✓ Officieel meetrapport volgens NEN-normen
- ✓ De allerbeste marketing door onze eigen online marketeers
- ✓ Slimme social media strategie
- ✓ Het meest uitgebreide marketingpakket op Funda
- ✓ Optimale begeleiding van A-Z door enthousiast en deskundig team
- ✓ Klantenservice van het hoogste niveau
- ✓ Wij laten niets aan het toeval over
- ✓ Maximale verkoopopbrengst gegarandeerd
- ✓ Best beoordeelde makelaar van Friesland

## 9.7

"In maart kwam ik tot de gedachte om mijn woning te gaan verkopen. Hoewel het eerste gesprek oriënterend was heb ik de knoop dankzij goed advies snel kunnen doorhakken. Daarnaast heeft de uitstekende begeleiding geholpen om de woning op bepaalde punten verder op te knappen en zo verkoop-klaar te maken. De verkoop van mijn woning is in korte tijd omgezet van een gedachte naar een feit!"

## 10

"Vanaf het moment dat je aangeeft om met elkaar verder te gaan kom je in een goed geoliede machine terecht. Het is een groot kantoor en iedereen heeft zijn eigen taak, maar een gezamenlijk doel: jouw huis zo goed mogelijk verkopen. De WhatsApp-groep maakt het contact ontzettend prettig. Je hoeft niet na te denken wie je welke vraag moet stellen en wanneer. Wij hebben de samenwerking als zeer prettig ervaren. Een speciale vermelding voor de fotografe, ze maakt super foto's!"





## 9.5

"Wij vinden dit een super toffe makelaar! Er was altijd duidelijke communicatie en begeleiding via de WhatsApp-groep, waarin iedereen zijn kennis deelt. We kregen het gevoel dat Duinstra Melis echt met je mee leeft van de verkoop van je woning. Daarnaast was de marketing erg goed. De Facebookpagina ziet er netjes en overzichtelijk uit! Wij zouden direct opnieuw kiezen voor Duinstra Melis. Je krijgt zeker waar voor je geld."

## 10.0

"Duinstra Melis is een top makelaar. De totale aanpak is van begin tot einde erg plezierig en zeer gedreven. Ze denken out of the box daar waar het de presentatie van de woning aangaat. Tijdens het proces is de communicatie uitstekend. De medewerkers op kantoor zijn zeer volhardend in het regelen van alle zaken, zeker als derde partijen niet doen wat ze moeten doen. Voor het hele team van Duinstra Melis Makelaars: Chapeaux!"



# Duinstra Melis

## GRATIS WAARDEBEPALING?

Overweeg jij om jouw huis te gaan verkopen en ben je benieuwd naar wat jouw woning waard is in de huidige markt? Vraag gerust - en geheel vrijblijvend - een waardebeoordeling aan.

## Duinstra Melis Makelaars

-  085 130 83 43 | [info@duinstramelis.nl](mailto:info@duinstramelis.nl)
-  vestigingen in Leeuwarden en Sneek
-  werkgebied: Friesland
-  [www.duinstramelismakelaars.nl](http://www.duinstramelismakelaars.nl)