

TE KOOP

De Tjonger 18

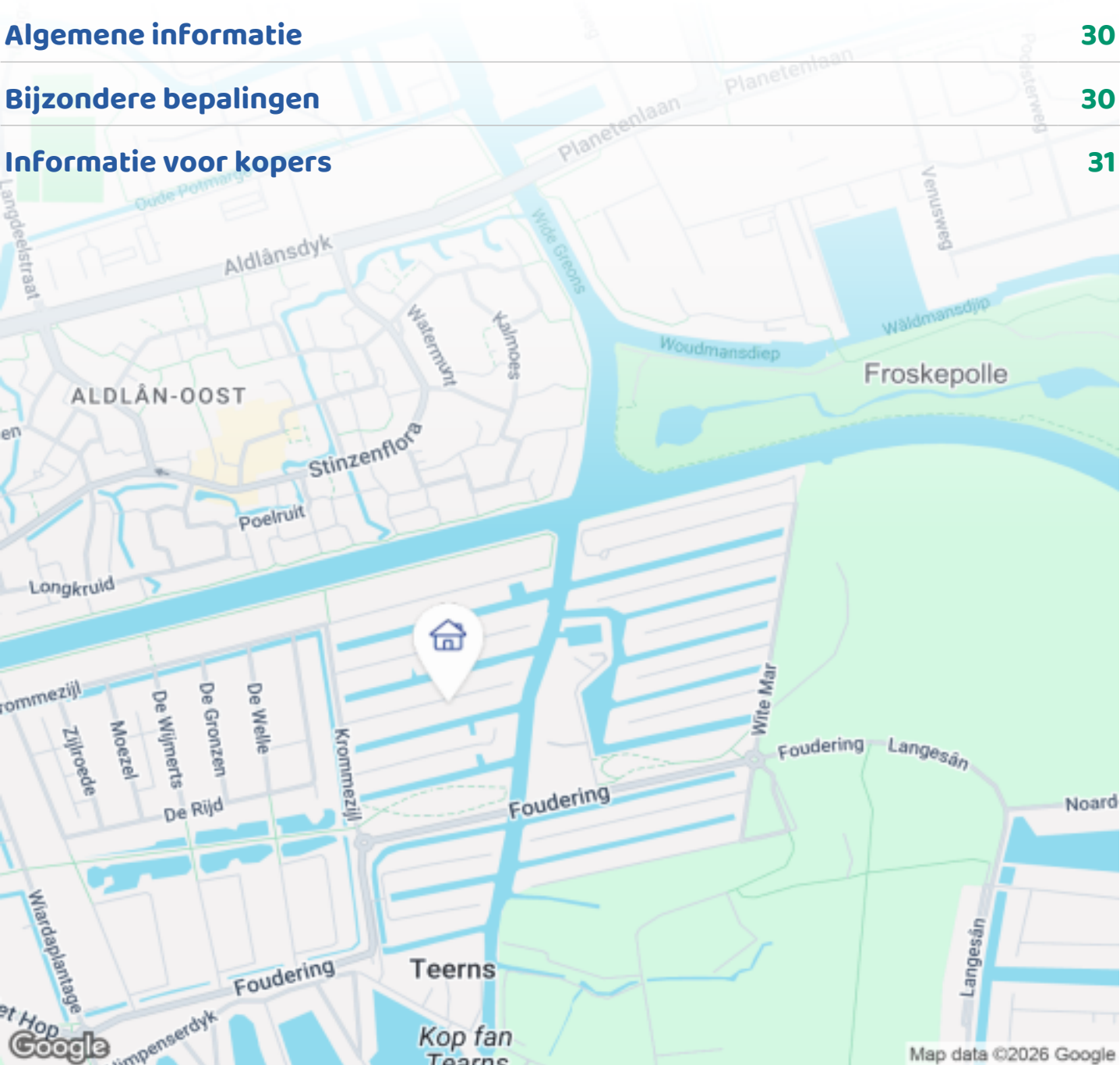
Leeuwarden



Vraagprijs
€ 850.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	20
Kenmerken	24
Zakenlijst	27
Huis op de kaart	29
Algemene informatie	30
Bijzondere bepalingen	30
Informatie voor kopers	31



Woningbrochure: De Tjonger 18, Leeuwarden

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Vrijstaand wonen aan open vaarwater in Zuiderburen met energielabel A+++

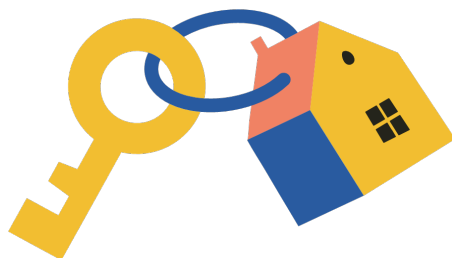
Exclusief wonen op een unieke locatie aan het water, met ruimte, rust, privacy en comfort op hoog niveau

Aan de rustige, doodlopende straat De Tjonger 18 in de geliefde wijk Zuiderburen staat deze indrukwekkende vrijstaande villa op een royaal perceel van 792 m² eigen grond. Met 195 m² woonoppervlak, een aanlegmogelijkheid van maar liefst 22 meter aan open vaarwater en hoogwaardige duurzame voorzieningen biedt deze woning een zeldzame combinatie van luxe wonen en optimaal genieten van het buitenleven.

Dit is een instapklare woning voor wie geen concessies wil doen aan ruimte, comfort en vrijheid.

Wonen aan het water

De achtertuin vormt samen met de luxe woonkeuken



Woningbrochure: De Tjonger 18, Leeuwarden

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

het absolute hoogtepunt van deze woning. Direct grenzend aan open vaarwater geniet je hier dagelijks van een prachtig uitzicht, optimale privacy en een gevoel van ruimte. Met een eigen aanlegmogelijkheid van 22 meter is er genoeg ruimte voor meerdere boten. Vanuit de achtertuin vaar je rechtstreeks richting het Van Harinxmakanaal, de Friese wateren of het centrum van Leeuwarden. In 2022 zijn de damwand, trekankers en het terras volledig vernieuwd, waardoor de tuin niet alleen stijlvol maar ook toekomstbestendig is.

De zonnige tuin op het zuiden biedt gedurende de hele dag verschillende zitplekken in zon of schaduw. Hier geniet je van lange zomerse avonden aan het water, terwijl kinderen alle ruimte hebben om te spelen met onder andere een ingebouwde trampoline en schommels.

Ruimte voor iedereen!

Vanaf het moment dat je binnenkomt ervaar je de royale opzet en hoogwaardige uitstraling van deze woning. De ruime entree geeft toegang tot een sfeervolle woonkamer en een indrukwekkende woonkeuken die met zwarte stalen taatsdeuren van elkaar zijn gescheiden. Grote raampartijen zorgen voor een veel lichtinval en creëren een natuurlijke verbinding tussen binnen en buiten.

In 2020 is de woning ingrijpend uitgebreid en vernieuwd. Het huis is toen over de volledige diepte met 4 meter verlengd, waardoor de voormalige keuken plaatsmaakte voor een ruime nieuwe woonkeuken. In diezelfde verbouwing is op de verdieping een extra slaapkamer gerealiseerd.

De royale leefkeuken vormt het hart van het huis. Een plek waar koken, tafelen en samenzijn moeiteloos samenkomen terwijl je uitkijkt over de tuin en het water.

Daarnaast beschikt de begane grond over een praktische bijkeuken en een inpandige garage met volop mogelijkheden voor parkeren of opslag.

Vier royale slaapkamers en een luxe kleedkamer

Ook de eerste verdieping ademt ruimte. De brede overloop biedt toegang tot vier ruime slaapkamers, een complete badkamer en een praktische berging. De riante master suite beschikt over een eigen kleedkamer, waardoor een comfortabel hotelgevoel wordt gecombineerd met praktische functionaliteit.

De badkamer is compleet (2025) uitgevoerd met een ligbad, tweede toilet, ruime douche en veel bergruimte. Via een vlizotrap is de ruime bergzolder bereikbaar.

Hoogwaardig comfort en uitstekende duurzaamheid

Deze woning combineert zorgvrij wonen met een bijzonder laag energieverbruik. Met een energielabel A+++, 47 zonnepanelen van 370 Wp voorzien van Enphase IQ7 micro-omvormers, gedeeltelijke vloerverwarming en per ruimte regelbare verwarming is de woning voorbereid op de toekomst. Daarnaast zorgen drie airconditioningunits in de woonkamer, leefkeuken en op de eerste verdieping niet alleen voor verkoeling tijdens warme zomerdagen, maar ook voor efficiënte verwarming in de winter.

Voor elektrisch rijden is een slimme laadvoorziening aanwezig die gebruikmaakt van overtollige zonnestroom, waardoor duurzaamheid en wooncomfort naadloos samenkomen.

Multifunctionele tuinkamer

In 2021 is een vrijstaande en geïsoleerde tuinkamer gerealiseerd van circa 8 x 3 meter, inclusief een aparte (fietsen)berging van circa 3 x 3 meter. Dankzij de isolatie biedt dit gebouw niet alleen ruimte voor opslag en hobby's, maar leent het zich ook uitstekend als bijvoorbeeld een thuiswerkplek.

De perfecte balans tussen rust en bereikbaarheid

Zuiderburen behoort al jaren tot de meest gewilde

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

woonwijken van Leeuwarden. De combinatie van water, groen en ruimte maakt de wijk bijzonder aantrekkelijk voor gezinnen en liefhebbers van buiten wonen.

Tegelijkertijd bevinden alle dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand, waaronder een supermarkt, HEMA en horeca. Het stadscentrum van Leeuwarden bereik je bovendien binnen tien minuten fietsen.

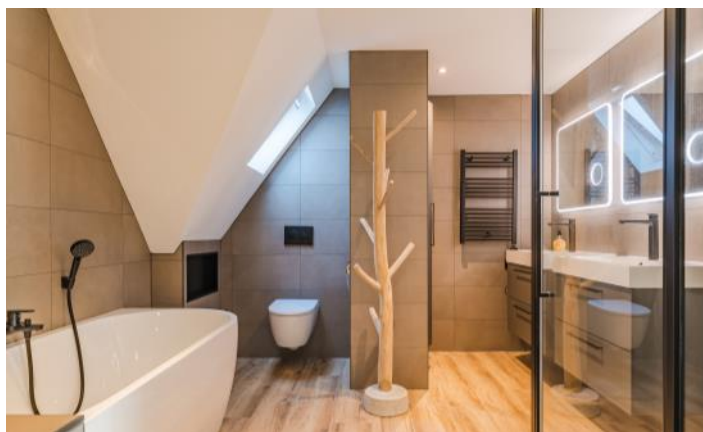
De Tjonger 18; een woning die zelden op de markt komt!

195,4 m² woonoppervlak, 792 m² eigen grond, vier royale slaapkamers, een kleedkamer, inpandige garage, luxe leefkeuken, energielabel A+++, 47 zonnepanelen, een geïsoleerde tuinkamer én een unieke ligging aan open vaarwater met 22 meter eigen aanlegmogelijkheid.

Een exclusieve woonplek waar ruimte, luxe, duurzaamheid en het Friese buitenleven op uitzonderlijke wijze samenkomen.

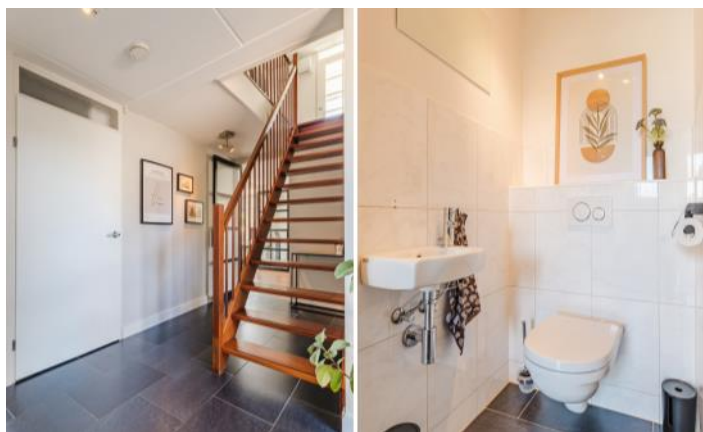
Welkom aan De Tjonger 18. Een plek die je niet alleen bekijkt, maar vooral moet beleven. Nieuwsgierig geworden? Kom zelf ervaren hoe luxe, ruimte, duurzaamheid en het buitenleven hier op unieke wijze samenkomen.





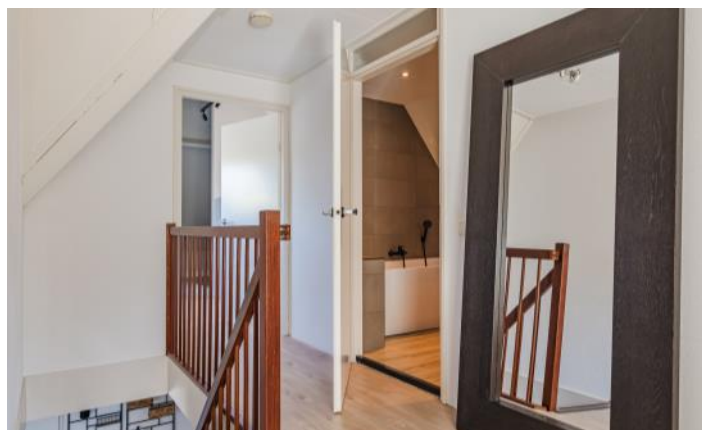
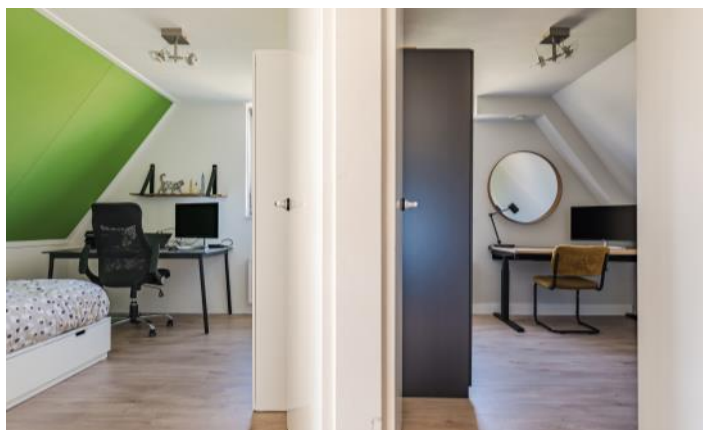
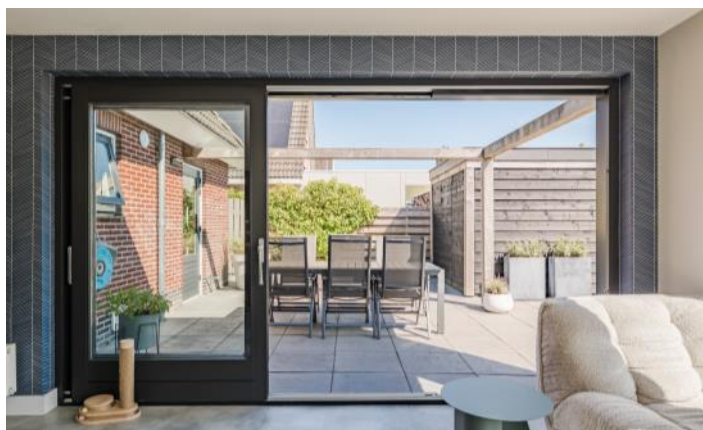


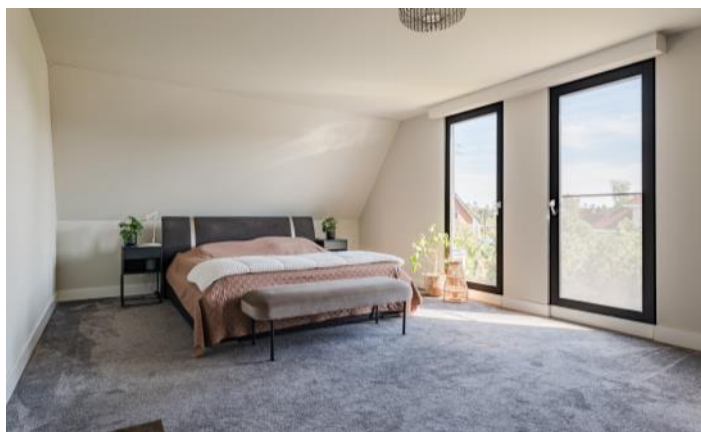




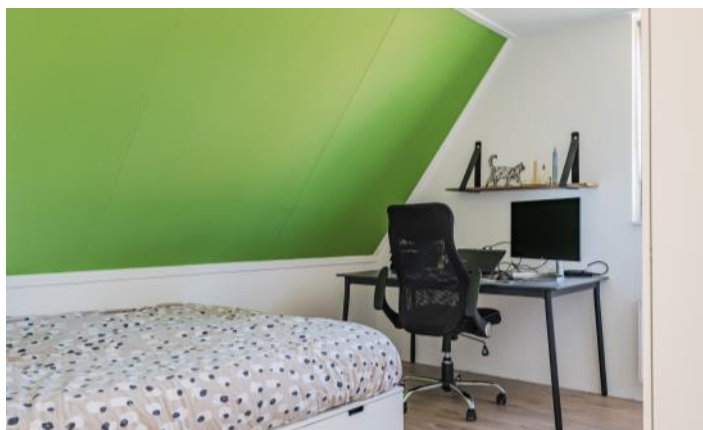






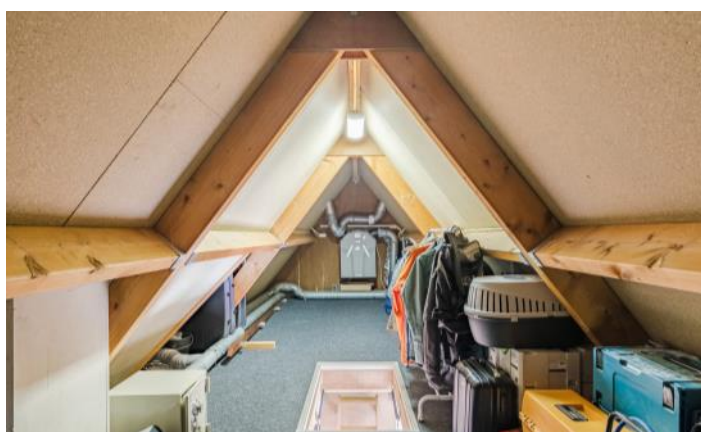


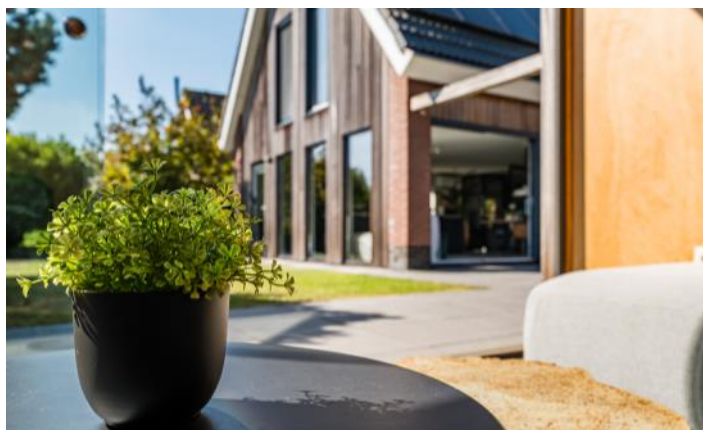






FOTO'S







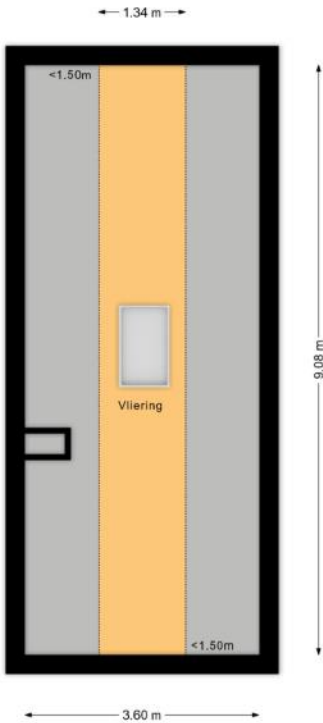
PLATTEGRONDEN



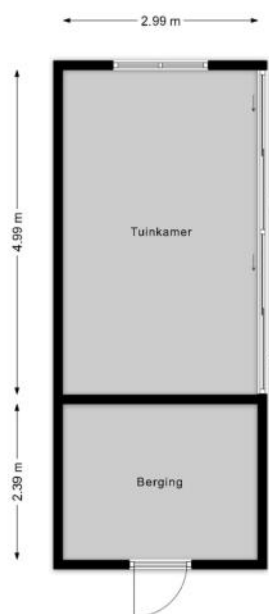
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2003
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	792 m ²
Inhoud	817 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	195 m ²
Overige inpandige ruimte	30 m ²
Externe bergruimte	22 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	4 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, dubbele wastafel, wastafelmeubel, vloerverwarming
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een zolder
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Airconditioning, Rookkanaal, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A+++
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmte terugwininstallatie, Houtkachel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha
Bouwjaar cv-ketel	2022
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Aan vaarwater
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuin
Achtertuint	380 m ² (19m diep en 20m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidoosten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Garage

Soort	Aangebouwd steen
Voorzieningen	Elektra
Isolatie	Volledig geïsoleerd

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

Kadastrale gegevens

Huizum K 992

Oppervlakte	792 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting			●
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto			●
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren			●
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

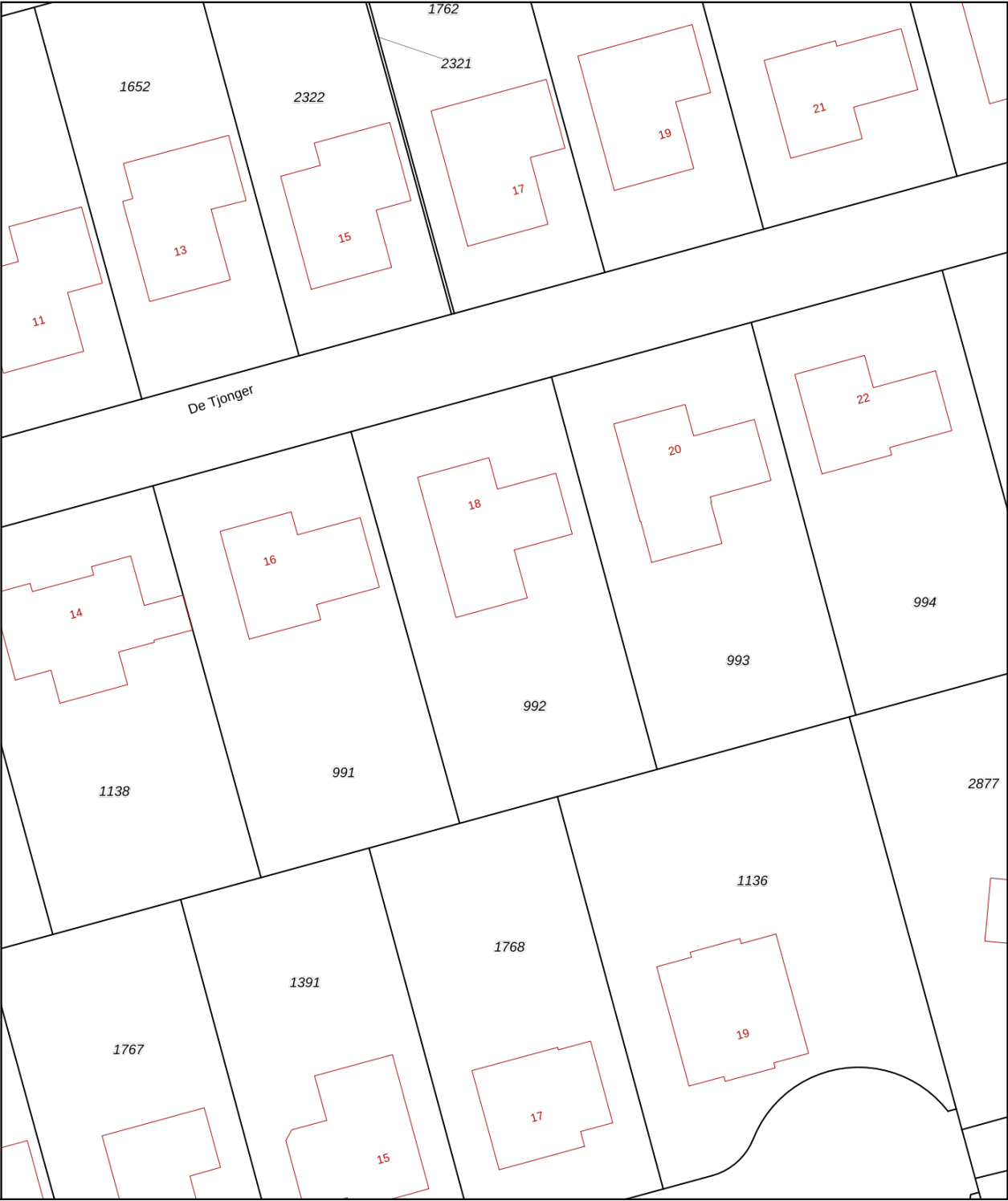
Overige blijven achter:

- Trampoline
- Schommels
- Zwemtrap

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

— 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	992

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 14 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

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



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.