



Verrassend ruime en duurzame hoekwoning met tuin op het zuiden, gelegen op een toplocatie aan de westkant van Leeuwarden. Je zou het niet vermoeden, maar achter de bescheiden gevel van deze woning schuilt een zee aan ruimte en een warme sfeer. Dit unieke gezinshuis is in het verleden ontstaan door het samenvoegen van twee, boven elkaar gelegen, appartementen. Dit zorgt voor een verrassende en royale indeling met maar liefst 6 kamers. Naast comfortabel woonplezier is dit onderhoudsarme huis goed geïsoleerd, volledig voorzien van dubbele beglazing en grotendeels voorzien van kunststof kozijnen. Op het dak liggen 12 zonnepanelen.

Terwijl de open haard binnen zorgt voor extra romantiek en warmte tijdens de koude wintermaanden, biedt de woning nog een heerlijke bonus om op te warmen en te ontspannen: een eigen sauna, die bij de verkoop in het huis achterblijft! Daarnaast is de beschutte achtertuin op het zuiden een heerlijk, zonnig en privacy-vol verlengstuk van het huis. De gezellige overkapping is de perfecte plek wanneer je lekker relaxt wilt zonnen, tuinieren of gezellig met je vrienden wilt barbecueën. Er is een eigen achterom en een riante stenen berging, waar meer dan genoeg ruimte is om al je tuingereedschap, de barbecue en andere spullen netjes op te bergen. De voortuin ligt op het noorden, waardoor je op warme zomerdagen altijd een koel schaduwplekje vindt. Parkeren is gratis en kan aan beide kanten van de straat. De wijk is prima ingericht op verschillende levensfasen met nabijgelegen (medische) voorzieningen, winkels en scholen. De locatie is geweldig. Zowel het bruisende stadshart als de nabijgelegen Ring Leeuwarden met uitvalswegen richting de Afsluitdijk en rest van Friesland/Nederland zijn snel en gemakkelijk bereikbaar. Je bent zo de stad uit, maar geniet thuis van de rust.

De wijk Sonnenborgh (buurt Valeriuskwartier) staat bekend om haar groene karakter, rustige straten en actieve gemeenschap. Op deze zeer geliefde en centrale woonstand vind je dan ook een fantastisch thuis. Het is de allereerste woonwijk die na de Tweede Wereldoorlog in Leeuwarden is gebouwd en voorheen de naam "Nieuw West" droeg.

Begane grond: Voortuin met overdekte entree met berging; voordeur met zeer ruime ontvangsthall met 7 groeps-meterkast, toilet, trapopgang en toegang tot verschillende vertrekken; Ruime living (voormalig 2 kamers) met openhaard; tuingerichte kamer; keuken met eenvoudige keukenopstelling, inbouwkast en tuindeur naar overkapt terras; achtertuin op het zuiden met overkapping met schuttingdeur, stenen berging (voormalig 2) en appelboom

Verdieping 1: Centrale overloop met inbouwkast, 2e toilet, berging en vlizotrap; 2 slaapkamers aan de voorzijde, waarvan 1 met sauna; 3e slaapkamer aan de achterzijde; badkamer met douche, badkamermeubel met wastafel, elektrische boiler en deur naar het zuid gerichte balkon met zicht op de achtertuin

Verdieping 2: Ruime bergzolder met stahoogte, alwaar de omvormer voor de zonnepanelen en de opstelling van de CV-ketel met expansievat is gesitueerd, bereikbaar middels vlizotrap



Bijzonderheden: Deze solide, nette en duurzame woning vormt het perfecte startpunt om stap voor stap jouw eigen, moderne droomplek van te maken. De woning is goed onderhouden en heeft verrassend veel ruimte en kamers, doordat er 2 boven elkaar liggende appartementen zijn samengevoegd tot één woning; Energielabel C; Achtertuin op het zuiden; 12 Zonnepanelen uit 2014 met SMA Sunny Boy HF-serie omvormer; 7-groeps meterkast; Elektrische boiler DSFZ uit 2026; CV-Ketel Intergas HR uit 2006; Rechtstreekse aansluiting op het riool middels pvc buis 2021; Vloerisolatie; Gevelisolatie van binnenuit; Dubbele beglazing; Grotendeels kunststof kozijnen; Straat parkeren gratis; Veel privacy; Ideaal voor starters en jonge gezinnen; Diverse voorzieningen en openbaar vervoer in de directe omgeving; nabij rondweg met ontsluiting naar de rest van Friesland/Nederland

Disclaimer: Ondanks dat wij ons uiterste best doen om u van de juiste informatie, prijzen en maatvoeringen te voorzien, kunnen er onvolkomenheden insluipen. De plattegronden en foto's zijn een aanvulling ter verbeelding van de tekst. De woning is gemeten op basis van de Branche Brede Meetinstructie (BBMI) en is bedoeld om een zodanig juist mogelijke indicatie van de gebruiksoppervlakte te geven. Er kunnen hierbij verschillen in meetuitkomsten zijn door bijvoorbeeld beperkingen, afrondingen of interpretatieverschillen bij het uitvoeren van de meting. Aan onvolkomenheden in deze woningpresentatie kunnen dan ook geen aanspraken worden ontleend



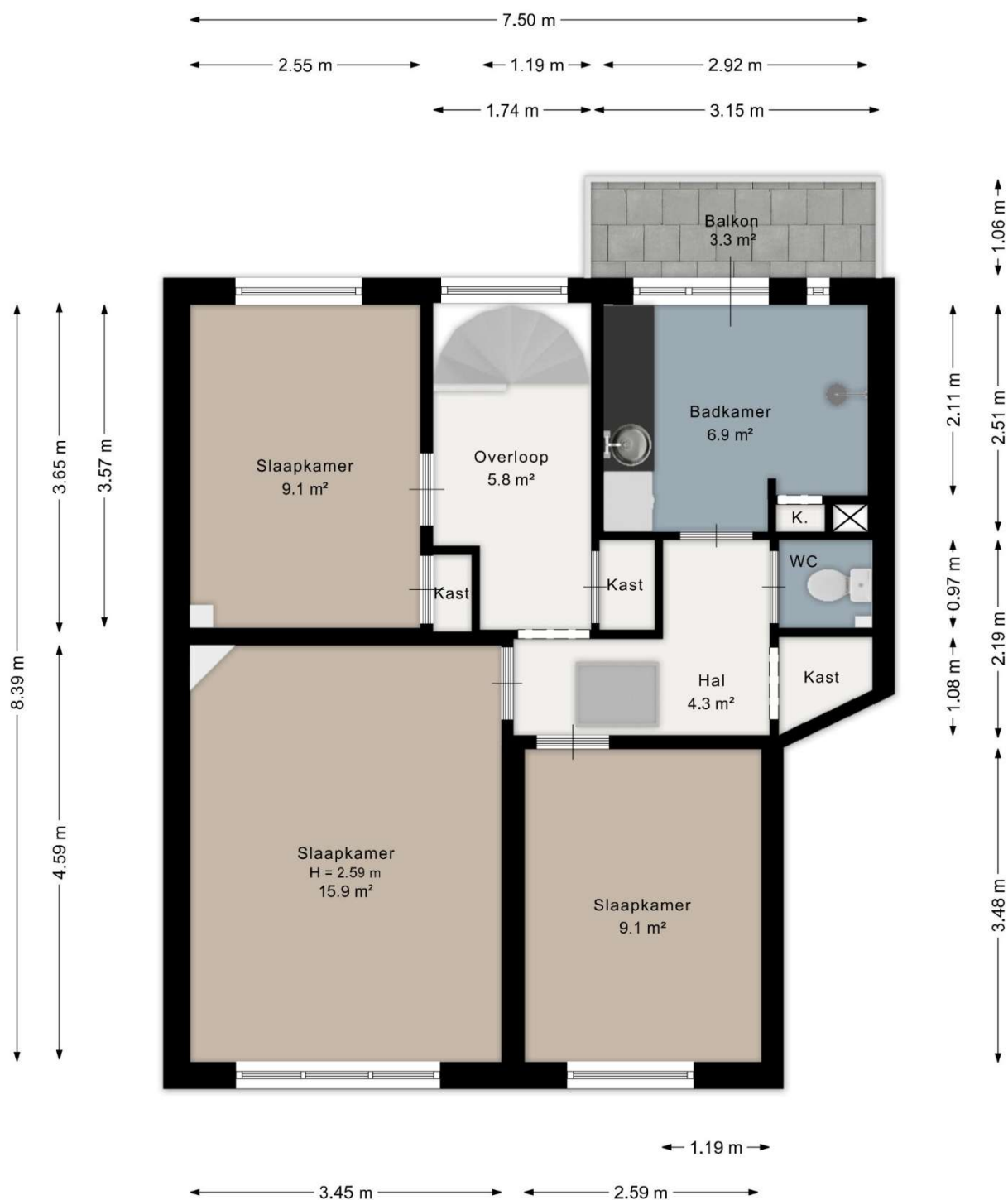


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

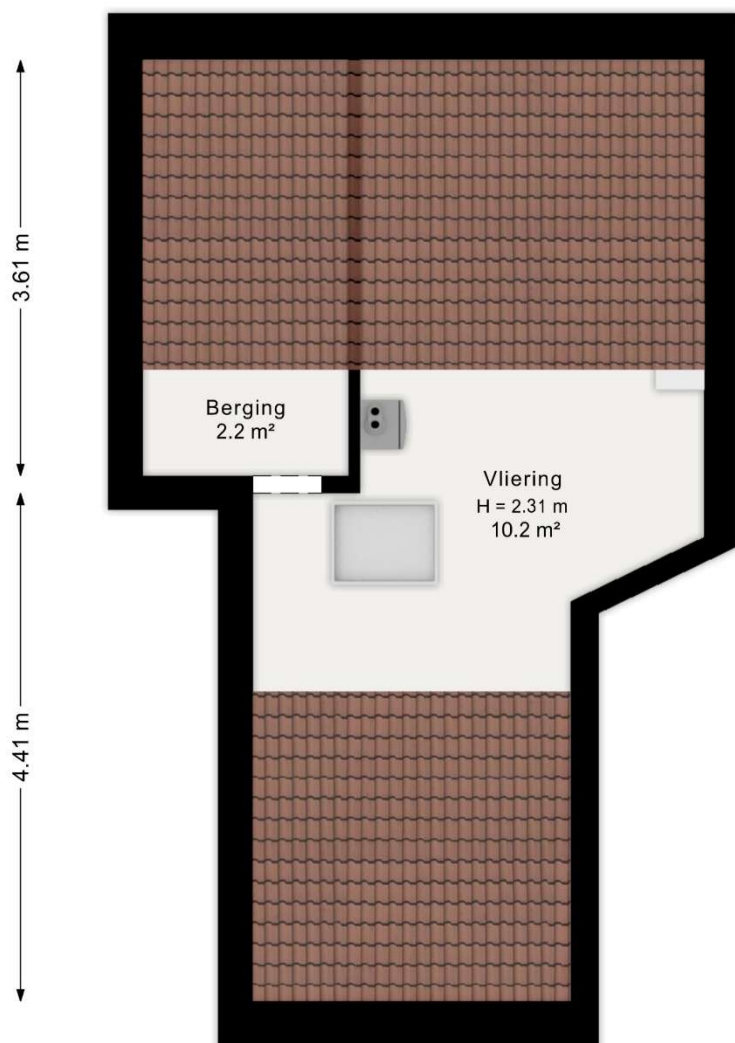
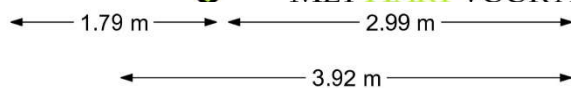


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

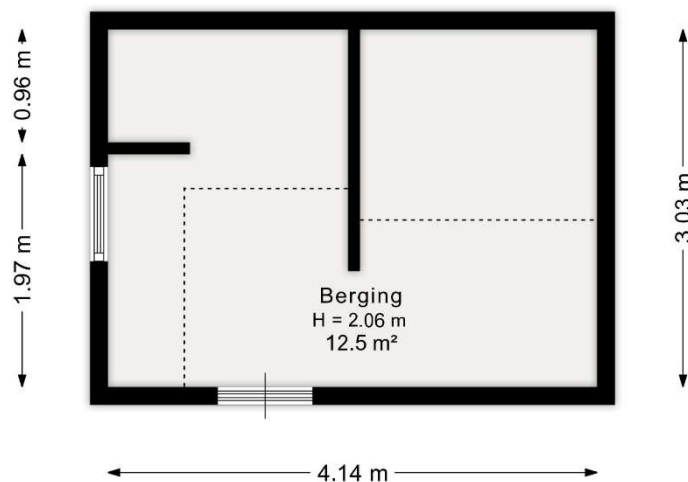
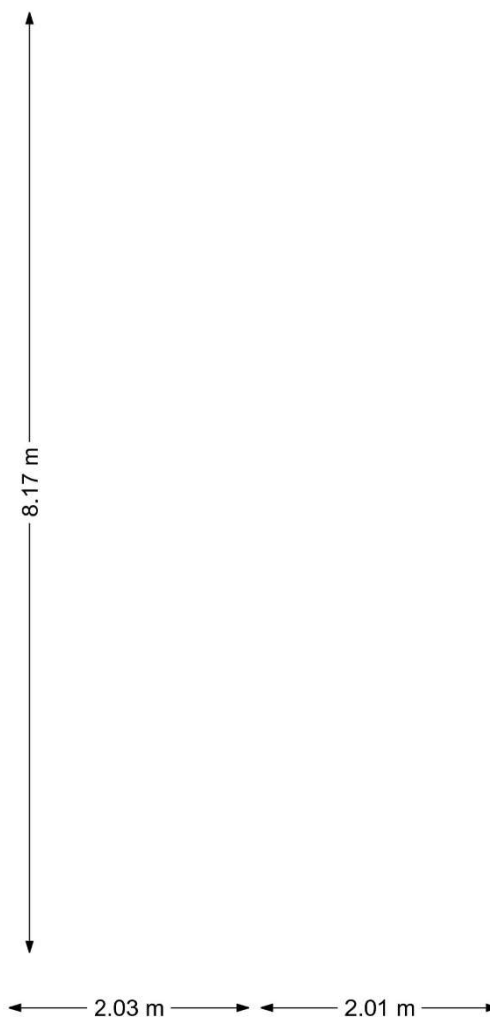




Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.proland.nl



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl