



Amelandsstraat 27 te Leeuwarden Vraagprijs: €275.000,- k.k.

Nieuwbouw wonen gevoel, maar dan zonder stress en vele aanloopkosten, gasloos en midden in de binnenstad wonen! Gloednieuw, gasloos en direct klaar om te bewonen. Met een slaapkamer, een complete keuken uit 2025, twee Daikin-airco's uit 2024, energielabel A+++ én uitzicht op de Sint-Bonifatiuskerk biedt dit moderne appartement alles wat je harte begeert om fijn in de binnenstad te wonen. Amelandsstraat 27 in Leeuwarden staat te koop bij onze flexibele makelaars!

Het 2-kamerappartement is in 2024 gerealiseerd en beschikt over circa 49 m² woonoppervlakte. De ruimte is praktisch ingedeeld, modern afgewerkt en tot in de puntjes verzorgd. Je hoeft hier niet eerst te verbouwen of te verduurzamen: alles is nog vrijwel gloednieuw en op verschillende onderdelen, waaronder de keuken en de airco's, kan nog garantie van toepassing zijn.

Wil jij gloednieuw, gasloos en zorgeloos wonen in hartje Leeuwarden? Maak dan een afspraak met onze flexibele makelaars en kom Amelandsstraat 27 zelf bekijken!

Indeling

Via de gezamenlijke entree en het trappenhuis bereik je het appartement op de tweede verdieping. Het complex beschikt niet over een lift.

Binnen kom je in de hal, die toegang geeft tot de verschillende vertrekken. De woonkamer is circa 21 m² groot en vormt samen met de open keuken een fijne leefruimte van ruim 26 m². Er is voldoende plek voor een comfortabele zithoek, een eettafel en een prettige thuiswerkplek.

De keuken is rond 2025 geplaatst en compleet uitgevoerd met een inductiekookplaat, afzuiging, combioven, koelkast, vriezer en vaatwasser. De moderne uitstraling sluit mooi aan bij de rest van het appartement en maakt dat je hier direct kunt beginnen met wonen.

Slaapkamer en badkamer

Het slaap- en badkamergedeelte meet samen circa 15 m². In de slaapkamer is plaats voor een tweepersoonsbed en een kledingkast, zonder dat de ruimte direct vol aanvoelt.

De moderne badkamer is voorzien van een douche met regen- en handdouche, een wastafel en een handdoekradiator. Daarnaast is er een afzonderlijk toilet met fonteintje. De aparte was- en bergruimte zorgt ervoor dat wasmachine, voorraad en huishoudelijke spullen netjes uit het zicht kunnen worden opgeborgen.

Gasloos en extreem energiezuinig

Met energielabel A+++ behoort dit appartement tot de meest energiezuinige woningen binnen zijn segment. De woning is volledig gasloos en voorzien van HR++ beglazing, balansventilatie met warmteterugwinning, douche-wtw en zonnepanelen.

Voor het verwarmen en koelen zijn in 2024 twee Daikin-airco's geplaatst. Hierdoor kun je het appartement in de winter comfortabel verwarmen en op warme dagen juist aangenaam koel houden. Het warme water wordt geleverd door een afzonderlijke boosterwarmtepomp.

Deze combinatie van moderne installaties, goede isolatie en zonnepanelen zorgt voor een comfortabel binnenklimaat en extreem lage energielasten. Zeker voor een starter of alleenwonende is dat een belangrijk voordeel: niet alleen de woning zelf is vrijwel nieuw, ook de maandelijkse woonlasten blijven overzichtelijk.

Nog volop garantie

Omdat de keuken, airco's en verschillende andere onderdelen nog maar kort geleden zijn geplaatst, kan op veel zaken nog fabrieks- of leveranciersgarantie aanwezig zijn. De beschikbare en overdraagbare garantiebewijzen worden waar mogelijk aan de koper verstrekt.

Dat geeft extra zekerheid en onderstreept het instapklare karakter van de woning. Geen onverwachte verbouwingen of verouderde installaties, maar een appartement waarin je direct comfortabel kunt wonen.

Berging en gezamenlijke binnentuin

Op de begane grond beschik je over een eigen externe berging. Ideaal voor het veilig stallen van je fiets en het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Het appartement heeft geen eigen balkon, maar bewoners kunnen gebruikmaken van de beschutte gezamenlijke binnentuin. Hier kun je op een mooie dag rustig buiten zitten, midden in de stad maar toch enigszins afgeschermd van de drukte.

De Vereniging van Eigenaars is actief. De maandelijkse bijdrage bedraagt momenteel € 143,69. Het onderhoud van de gemeenschappelijke delen en de buitenzijde wordt via de VvE geregeld. Parkeren kan betaald in de omgeving en ook parkeergarage Hoeksterend bevindt zich op korte afstand.

Midden in de historische binnenstad

Je woont hier midden in het historische centrum van Leeuwarden, op een verrassend beschutte plek in het Amelandskwartier. Een bijzonder stukje stad waar een voormalig winkelpand is getransformeerd tot een kleinschalig en modern woonproject.

Vanuit de woning kijk je uit op de karakteristieke Sint-Bonifatiuskerk, met de hoogste kerktoren van Friesland. Een uitzicht dat nooit vervelt en het appartement een geheel eigen sfeer geeft.

Voor de dagelijkse boodschappen, een kop koffie, een avond uit of een middag winkelen hoef je nauwelijks na te denken over vervoer. Winkels, supermarkten, horeca, cultuur en het openbaar vervoer bevinden zich allemaal op loopafstand. Ook het station is vanuit de woning goed te voet bereikbaar.

Samengevat:

- + Modern 2-kamerappartement uit 2024;
- + Circa 49 m² woonoppervlakte en circa 168 m³ inhoud;
- + Luxe inbouwkeuken uit 2025;
- + Moderne badkamer en afzonderlijk toilet;
- + Twee Daikin-airco's uit 2024 voor verwarmen en koelen;
- + Volledig gasloos;
- + Energielabel A+++;
- + HR++ beglazing en balansventilatie met warmteterugwinning;
- + Douche-wtw, boosterwarmtepomp voor warm water en zonnepanelen;
- + Extreem lage energielasten;
- + Op verschillende nieuwe onderdelen kan nog garantie aanwezig zijn;
- + Eigen berging op de begane grond;
- + Gezamenlijke, beschutte binnentuin;
- + Actieve en gezonde VvE met een bijdrage van € 143,69 per maand;
- + Gelegen op de tweede verdieping, zonder lift;
- + Uitzicht op de Sint-Bonifatiuskerk;
- + Midden in de historische binnenstad van Leeuwarden.

Amelandsstraat 27 is bij uitstek geschikt voor wie zijn of haar eerste woning zoekt, alleen wil wonen of samen een compacte en bruisende, maar toch rustige plek in de stad wil betrekken. Alles is jong, energiezuinig en verzorgd. Je hoeft alleen nog maar je spullen uit te pakken, want dit geheel is echt instapklaar.

Kenmerken

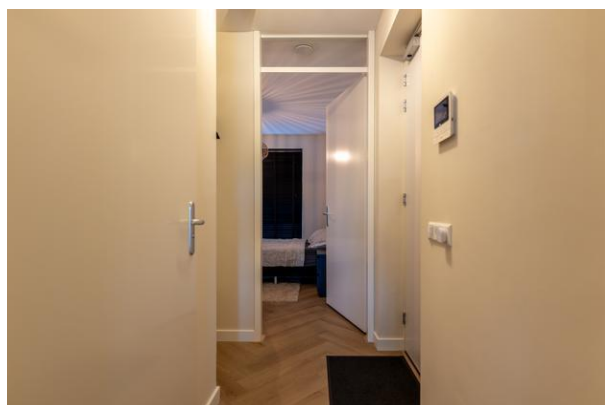
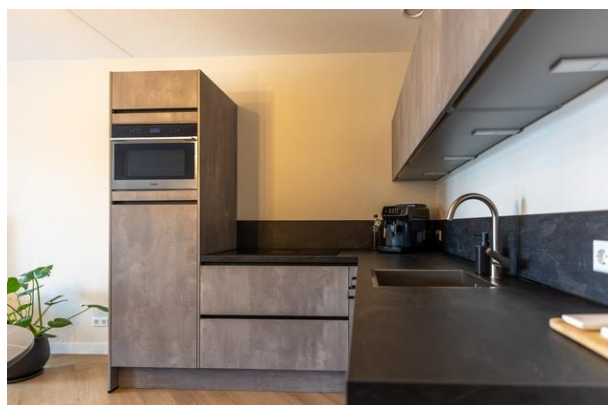
Object gegevens	
Soort appartement	Portiekflat
Open portiek	Nee
Bouwjaar	2024

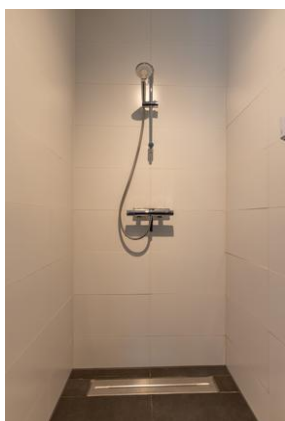
Maten object	
Aantal kamers	2 kamers
Inhoud woning	168 m ³
Perceel oppervlakte	669 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	49 m ²
Woonkamer	21 m ²

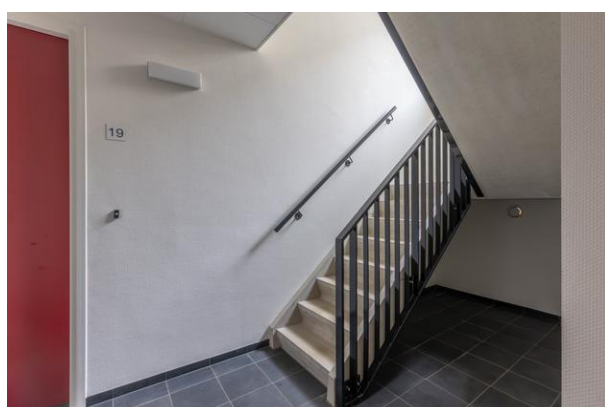
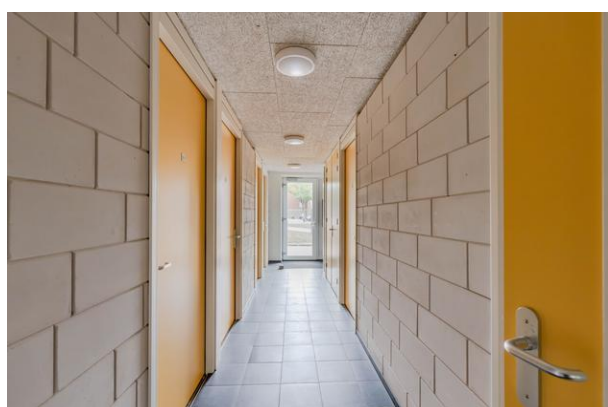
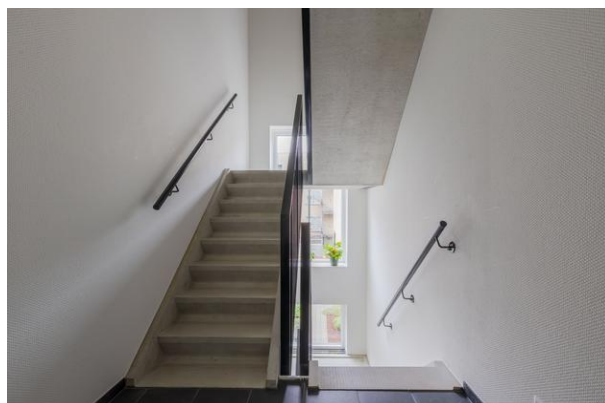
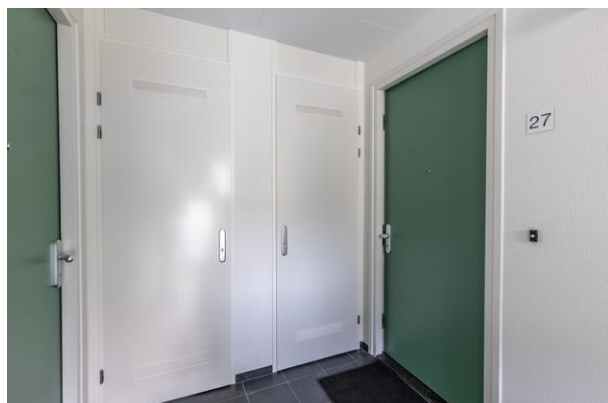
Details	
Ligging	Aan rustige weg, in centrum, vrij uitzicht, open ligging
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd, beschermd stads- of dorpsgezicht
Voorzieningen	Airconditioning, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Balansventilatie, Natuurlijke ventilatie
Schuur / berging	Inpandig
Garage	Geen garage
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	A+++
Isolatie	Volledig geïsoleerd, Kierdichting
Verwarming	Warmtepomp, Warmte terugwin installatie, Warmtepomp lucht, Warmtepomp water, Warmtepomp met boiler combinatie
Warmwater	Elektrische boiler eigendom, warmtepomp water

Tuin gegevens	
Tuin	Patio/atrium
Tuin diepte (cm)	1.300
Tuin breedte (cm)	1.800
Hoofdtuin	Patio/atrium
Positie	Zuid, West
Kwaliteit	Normaal











De *Flexibele*
Makelaar

funda



WaldNet



vastgoedcert
gecertificeerd

Nwwl



KijkMijnHuis



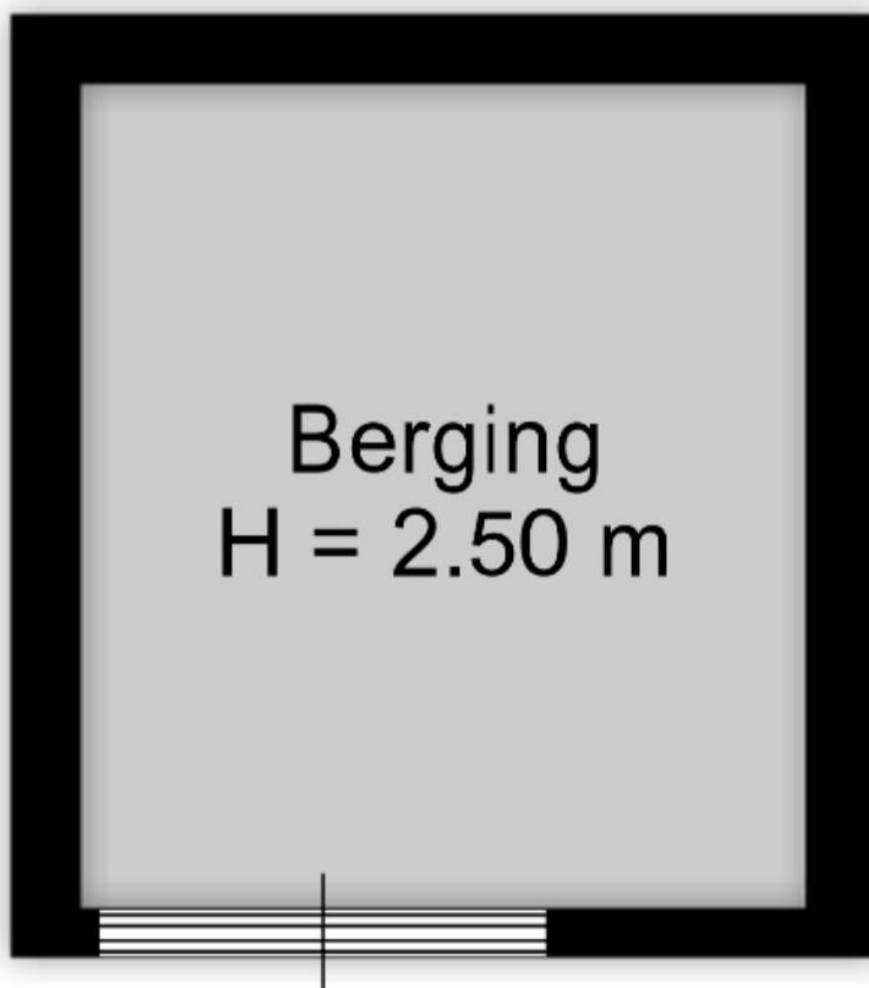
Surhuisterveen
Jan Binneslaan 2a
9231 CB Surhuisterveen

Postadres Jan Binneslaan 2a, 9231 CB Surhuisterveen

Grootevast
Hoofdstraat 116
9861 AK Grootevast

T 0512 - 369 122
F 0512 - 369 127
E info@flexibele-makelaar.nl
I www.flexibele-makelaar.nl

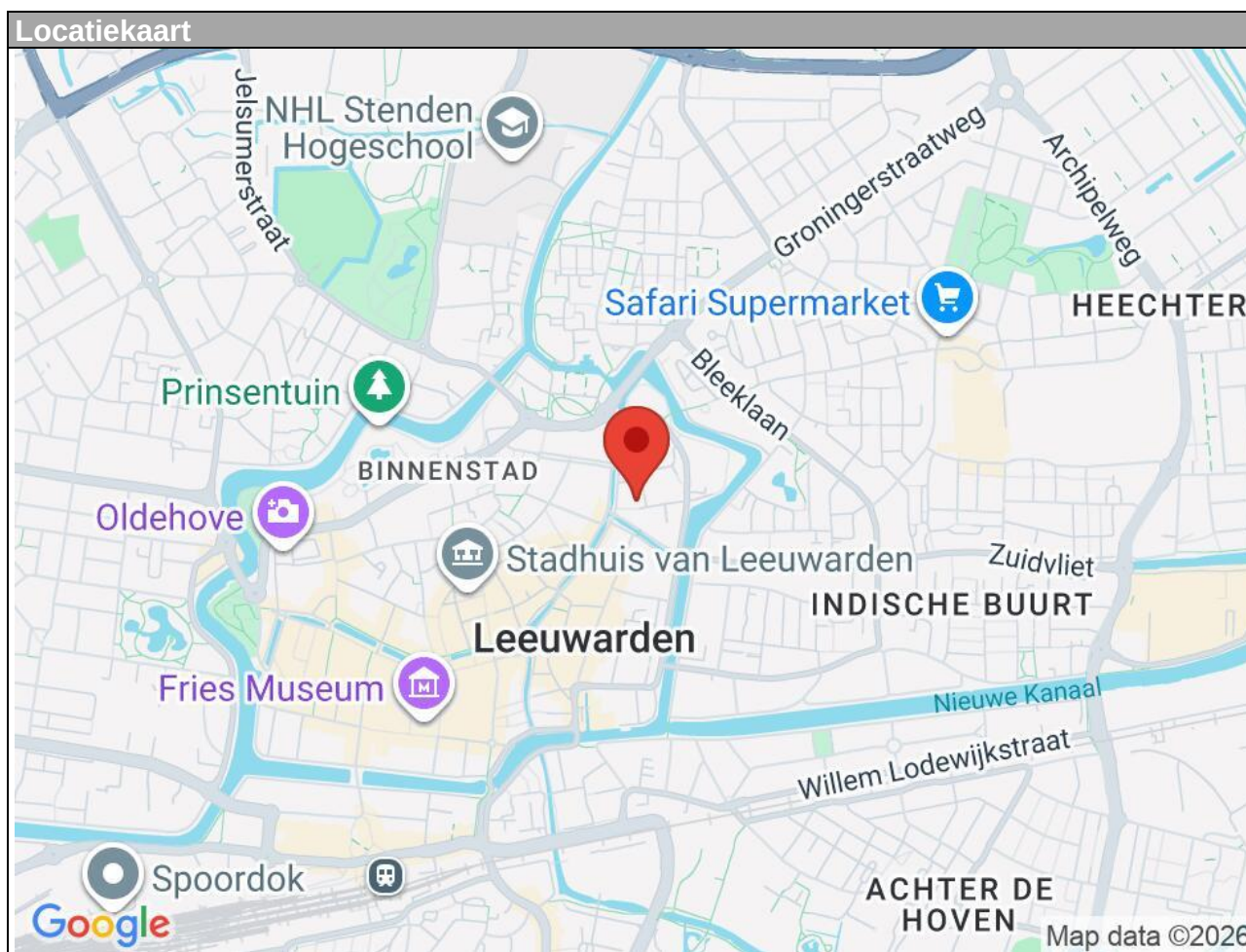
← 1.56 m →



↑ 1.79 m ↓

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Amelandsstraat 27
Postcode / plaats	8911 KA Leeuwarden
Provincie	Friesland





De Flexibele Makelaar

funda

WaldNet

Nwwi



vastgoedcert
gecertificeerd



KijkMijnHuis



0 5 10 15 20 25m

12345
25
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Leeuwarden
Sectie B
Perceel 5448



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.

Surhuisterveen
Jan Binneslaan 2a
9231 CB Surhuisterveen
Postadres Jan Binneslaan 2a, 9231 CB Surhuisterveen

Grootegast
Hoofdstraat 116
9861 AK Grootegast

T 0512 - 369 122
F 0512 - 369 127
E info@flexibele-makelaar.nl
I www.flexibele-makelaar.nl

Aanvullende informatie:

Brochure:

De brochure is met zorg samengesteld op basis van informatie en tekeningen verstrekt door onder andere verkoper. Wij aanvaarden echter geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden hierin. Vermelde tekeningen en maten zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Koper dient zelf onderzoek te doen naar zaken die voor hem van belang zijn en hierover duidelijkheid te verschaffen richting verkoper voordat de koop definitief wordt.

Onderzoeksplicht:

De onroerende zaak moet (tenzij anders vermeld, bijvoorbeeld met As is, where is clause) bij eigendomsoverdracht de eigenschappen bezitten voor normaal gebruik. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit gebruik belemmeren, tenzij koper hiermee bekend was bij het sluiten van de overeenkomst. Voor andere verborgen gebreken draagt verkoper geen aansprakelijkheid; dit risico ligt bij koper. Koper krijgt voorafgaand aan de koop de mogelijkheid bouwkundig onderzoek te laten uitvoeren.

Toelichting meetinstructie NEN2580:

De gebruikte meetinstructie is gebaseerd op NEN2580 voor eenduidige metingen van oppervlaktes en inhoud. Kleine afwijkingen door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen tijdens het meten zijn echter mogelijk. Verkoper en De Flexibele Makelaar kunnen niet aansprakelijk gesteld worden indien maten en oppervlaktes vermeld op Funda, de website, brochure of andere publicaties niet volledig overeenkomen met deze norm. Koper heeft zelf de gelegenheid gehad om maten en oppervlaktes te controleren en vrijwaart verkoper en makelaar van aansprakelijkheid betreffende meetverschillen.

AVG:

Er worden maatwerk-AVG-artikelen gebruikt die toestaan relevante informatie te delen met taxateurs, (ver)koopmakelaars, hypotheekadviseurs en notarissen.

Asbestclausule:

Indien de woning gebouwd is vóór 1993, wordt standaard een clause opgenomen die stelt dat eventuele aanwezigheid van asbest voor risico van koper is. Koper verklaart bekend te zijn met wettelijke voorschriften omtrent verwijdering van asbest en accepteert alle hieruit voortvloeiende aansprakelijkheid en gevolgen. Dit risico is verrekend in de koopsom.

Ouderdomsclausule:

Bij woningen ouder dan 10 jaar wordt standaard een clause opgenomen waarin koper erkent dat bouwkwaliteit kan afwijken van nieuwe woningen. Eventuele gebreken door ouderdom komen voor rekening en risico van koper, tenzij verkoper aantoonbaar kennis heeft van verborgen gebreken die niet bekend zijn bij koper.

As is, where is (verschillende varianten mogelijk):

Bij woningen waarbij bijvoorbeeld renovatie noodzakelijk is en/of wanneer verkoper de woning niet (recentelijk) zelf heeft bewoond, aanvaardt verkoper geen aansprakelijkheid voor zichtbare of verborgen gebreken. Koper koopt de woning in de staat waarin deze zich bevindt ("as is, where is").

Koopovereenkomst:

Een overeenkomst tussen koper en verkoper is pas rechtsgeldig na schriftelijke vastlegging in de standaard koopovereenkomst opgesteld door NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Notaris:

De koper kiest in principe de notaris, tenzij anders overeengekomen.

Restricties notariskeuze:

Extra kosten verbonden aan royalementen boven €225,- inclusief btw per inschrijving zijn voor koper. Ook overige administratie- of dossierkosten zijn voor koper. Bij notariskeuze buiten een straal van 25 km behoudt verkoper het recht om via volmacht te handelen; hieruit voortvloeiende extra notariskosten zijn voor rekening koper.

Voorbehouden:

Eventuele financieringsvoorbehouden, eventueel met Nationale Hypotheek Garantie (NHG), dienen duidelijk aangegeven te worden tijdens onderhandelingen en krijgen standaard een termijn van zes weken na mondeling akkoord. Dit geldt ook voor andere voorwaarden als voorbehoud verkoop eigen woning en/of bouwkundige keuring.

Oplevering:

De woning wordt geleverd in huidige staat met alle bijbehorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, vrij van hypotheeken en beslagen.

Algemene Voorwaarden NVM:

De Flexibele Makelaar hanteert de nieuwste Algemene Consumentenvoorwaarden NVM. Deze zijn op aanvraag verkrijgbaar en te downloaden op de website van de NVM en De Flexibele Makelaar.

Waarborgsom/bankgarantie:

Binnen vijf werkdagen na ondertekening van de koopovereenkomst (of vijf werkdagen na afloop ontbindende voorwaarden) dient koper een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom te stellen bij de notaris.

Aardbevings- en grondwaterstandclausule (indien van toepassing):

Specifieke afspraken over aardbevingssschades, grondwaterstandschades, lopende claims, overdracht van vorderingen aan koper en vrijwaring van aansprakelijkheid voor toekomstige schadeclaims worden vastgelegd in de koopakte en leveringsakte.