

Ruim
WONEN



Braksân 65
Leeuwarden



Kom je
binnenkijken?

Welkom!

Wij zijn Hellema Makelaars. De makelaar van deze woning.

Wij hebben zo veel mogelijk informatie verzameld en in deze brochure verwerkt.
Dit zijn onder andere de volgende punten:

- De specificaties en kenmerken
- De prijs
- Een omschrijving van de woning
- De fotos en plattegronden
- Lijst van zaken en de kadastrale kaart
- Ons team
- Veelgestelde vragen

Ben je van plan om een bieding uit te brengen? Dan kun je achterin deze brochure meer informatie vinden over op welke wijze dit kan.



*'Voor vragen staan wij
altijd voor je klaar'*

Rutger de Graaf

06 - 55 96 79 39

**Blijf op de hoogte van ons
nieuwste aanbod door ons te
volgen op social media!**



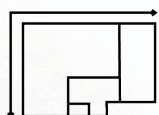
Virtual tour

Wil je op afstand een betere indruk krijgen van de ruimte? Klik of scan dan met je telefoon de QR-code voor de virtual tour door deze woning!



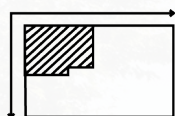
KENMERKEN & SPECIFICATIES

Vraagprijs € 685.000 k.k.



Woonoppervlakte

160 m²



Perceeloppervlakte

320 m²

Inhoud

657 m³

Aantal kamers

5

Bouwjaar

2007

Ligging tuin

noord

Energie label

A





WONINGOMSCHRIJVING

Wonen aan de Staande Mastroute – met je boot aan je eigen steiger

Hier woon je niet alleen aan het water, maar écht mét het water. Vanuit de woonkamer kijk je uit over het vaarwater en achter in de tuin stap je zo je eigen vernieuwde steiger op. Boot los, en varen maar: Braksân 65 ligt direct aan de Staande Mastroute.

Deze ruime en uitstekend onderhouden woning combineert die bijzondere ligging met veel leefruimte, vier slaapkamers, een grote leefkeuken, een zonnig dakterras, een garage en twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Met energielabel A, 16 zonnepanelen en veel recente verbeteringen is ook het comfort helemaal van nu.

Begane grond

Onder de overdekte entree stap je binnen in de lichte hal met garderobe, toilet, meterkast en trap naar boven.

Aan de achterkant ligt de ruime woonkamer. De brede glazen pui haalt het water bijna letterlijk naar binnen en zorgt voor veel daglicht en een prachtig uitzicht. De openslaande deuren brengen je vanuit de woonkamer direct naar de tuin en het water.

Aan de voorkant ligt de grote leefkeuken met kookeiland en een ruime kastenwand. De keuken heeft veel inbouwapparatuur, waaronder een automatische koffiemachine van Miele, een stoomoven, combioven, hoge koelkast en vriezer en een Quooker. In 2023 is een nieuwe

nodig en het kookeiland blijft mooi open.

Ook de keuken heeft openslaande deuren naar buiten. Op warme dagen zorgt het elektrische zonnescherm voor een fijne, beschutte plek. Vanuit de keuken loop je ook direct de garage in.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers. De hoofdslaapkamer aan de waterkant heeft openslaande deuren naar een Frans balkon. Ook de tweede slaapkamer heeft openslaande deuren naar een Frans balkon. De kleinere slaapkamer heeft een draai-kiepraam en is prima te gebruiken als slaap-, kinder- of werkkamer.

De badkamer heeft een ligbad, aparte douche, een dubbel wastafelmeubel en een draai-kiepraam. Op deze verdieping is ook een apart tweede toilet.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping is verrassend veel ruimte. Hier vind je de vierde slaapkamer, met een hoge nok, veel licht en een draai-kiepraam. Er is ook een aparte berging met wasruimte.

Vanaf de overloop stap je zo het grote dakterras op: een fijne, beschutte plek om van de zon en de rust te genieten.

Je eigen plek aan het water

En dan de achtertuin. Hier zie je pas echt wat Braksân 65 bijzonder maakt.

De tuin grenst direct aan het vaarwater van de Staande Mastroute. De steiger en walbeschoeiing zijn in 2024 helemaal vernieuwd. De steiger is toen ook verdiept en verbreed. Er is volop ruimte om aan het water te zitten, te zwemmen of je eigen boot aan te leggen.

Vanuit je tuin vaar je zo weg. Een rondje door de Friese wateren, richting de stad of een langere tocht: je boot ligt letterlijk achter het huis op je te wachten.

Goed onderhouden en klaar voor de toekomst

De afgelopen jaren is veel in het huis geïnvesteerd:

- Energielabel A
- 16 zonnepanelen
- Dakisolatie
- Intergas Xtreme cv-ketel uit juli 2025
- Mechanische ventilatie vernieuwd en gereinigd in 2025
- Waterontharder uit 2021, die achterblijft
- Horren geplaatst in 2025
- Inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging geplaatst in 2023
- Steiger en walbeschoeiing vernieuwd in 2024
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2024
- Laadpaal bij de garage
- Elektrisch zonneschermb
- Garage met geïsoleerde muur

Braksân 65 biedt veel ruimte en comfort, maar het is vooral het wonen aan het water dat deze plek bijzonder maakt. De grote glazen pui, de tuin, je eigen steiger en de directe verbinding met de Staande Mastroute zorgen ervoor dat het water hier echt bij het dagelijks leven hoort.

Kom kijken, loop vanuit de woonkamer de tuin in en ga even op de steiger staan. Dan begrijp je meteen wat deze plek bijzonder maakt.



**NEEM
EEN KIJKJE**
*binnen
& buiten*





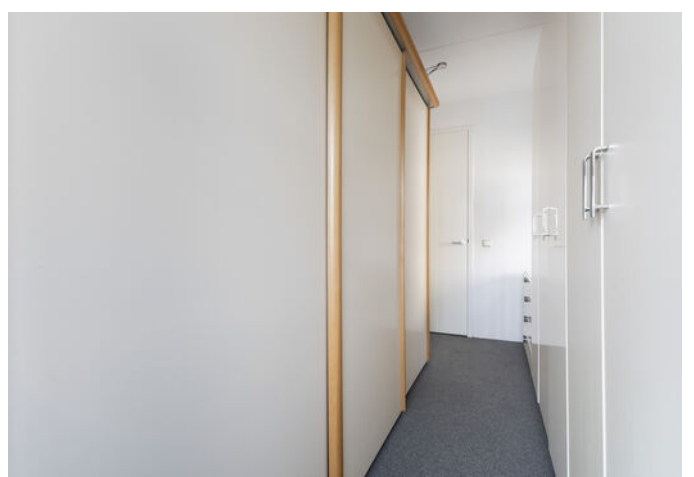
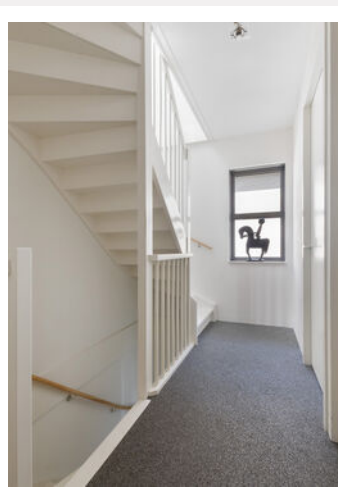
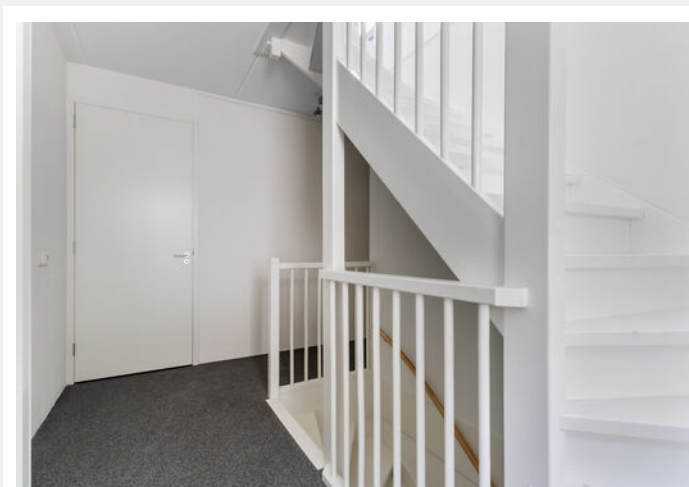




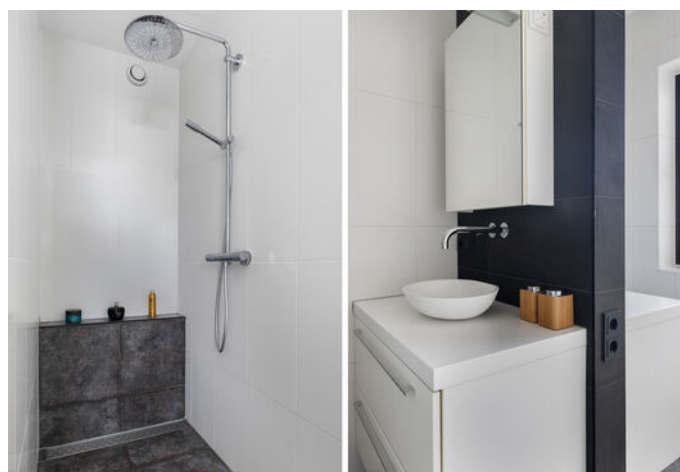
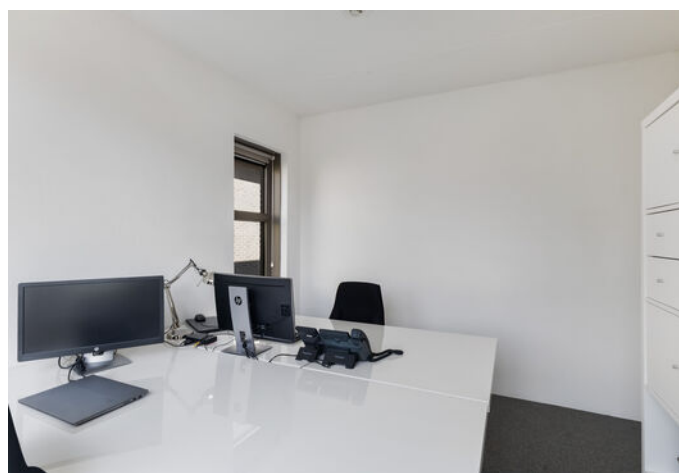
























PLATTEGROND

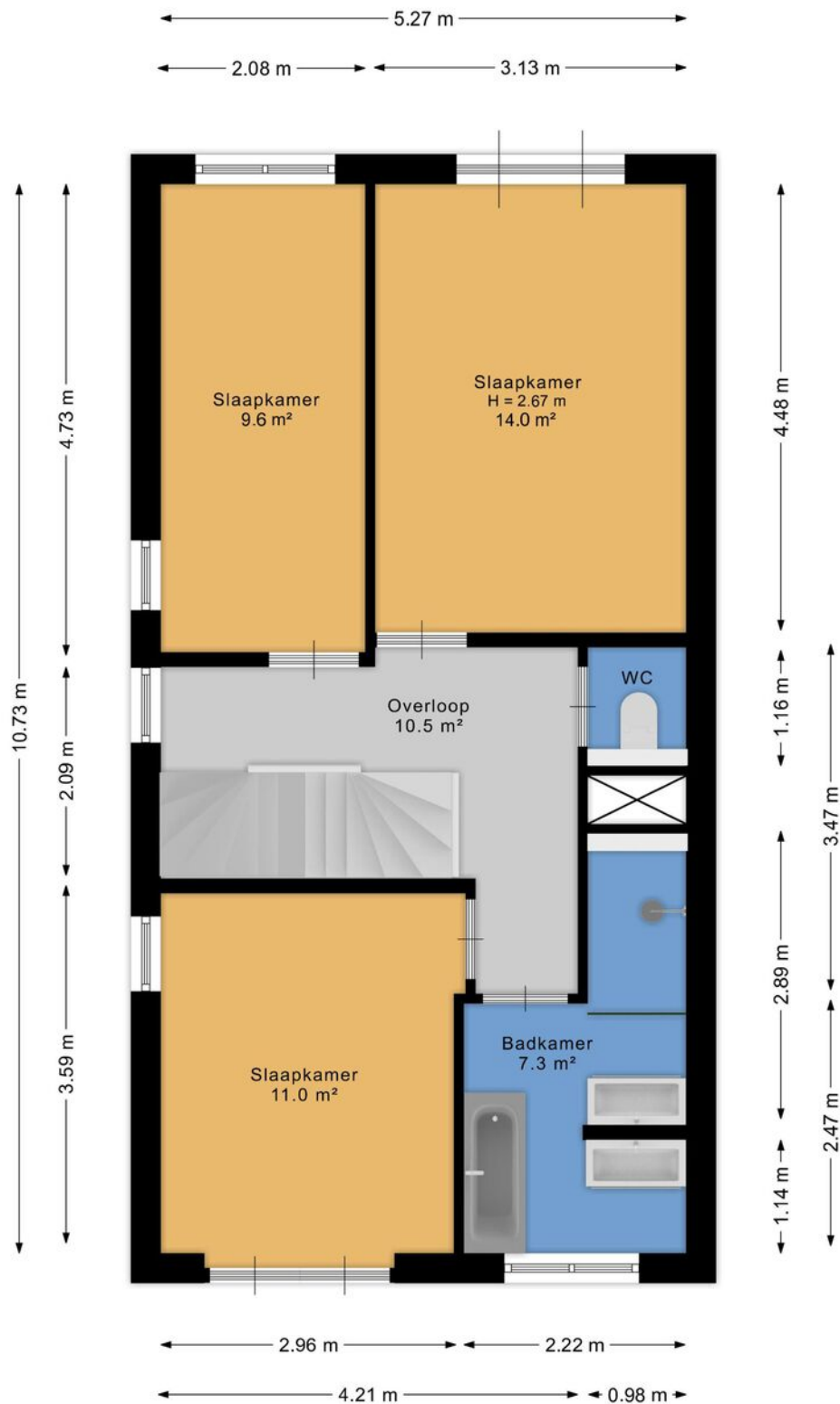
Ontdek de begane grond!



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

PLATTEGROND

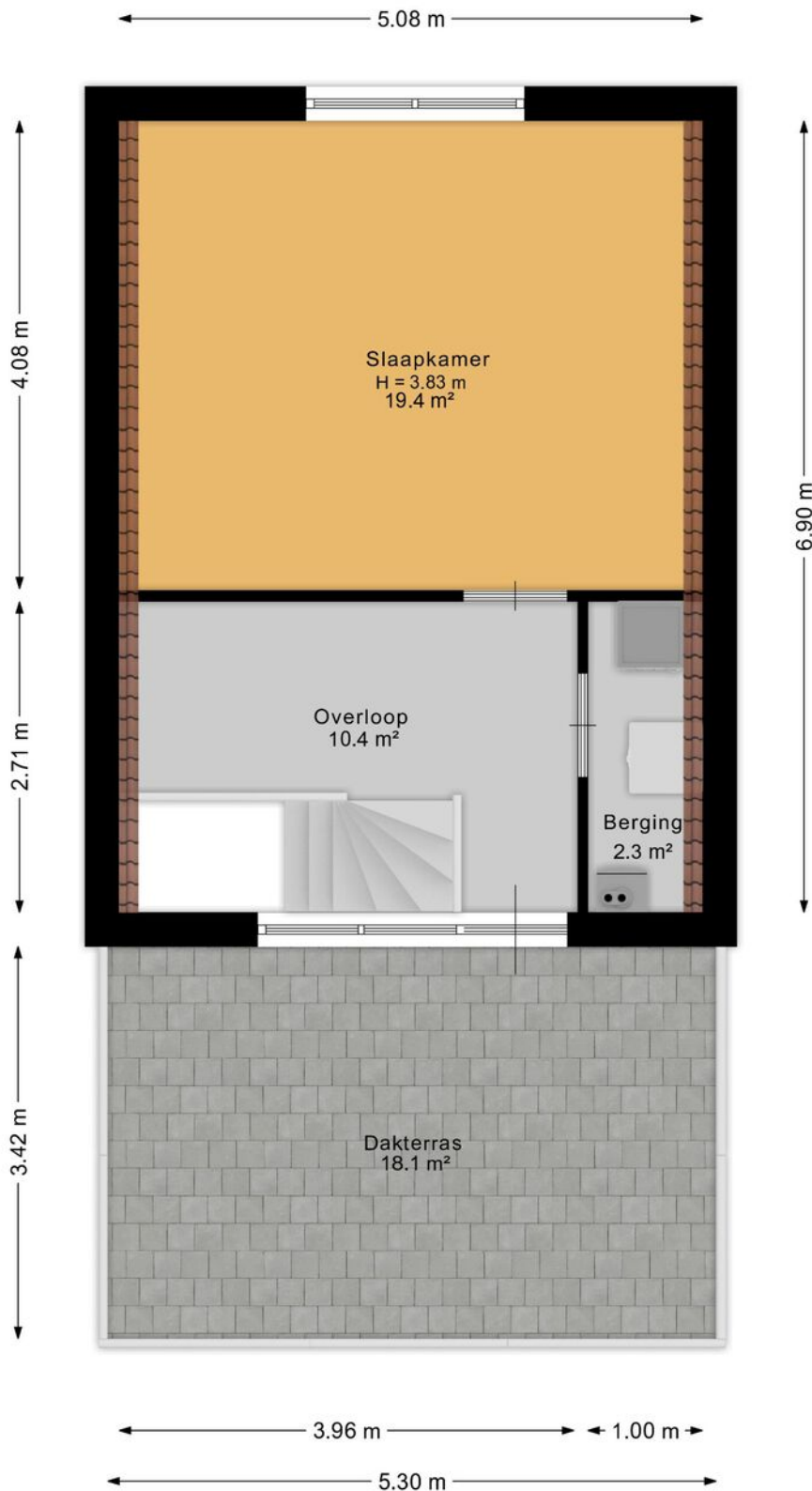
Ontdek de eerste verdieping!



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

PLATTEGROND

Ontdek de tweede verdieping!



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

KADASTRALEKAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: braksan



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Huizum
	Huisnummer	Sectie	K
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2157
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.			



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers		X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
- Stoomoven	X		

LIJST VAN ZAKEN

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

Keukenaccessoires, te weten

- Rek met verlichting boven kookeiland X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X
- toiletrolhouder X
- toiletborstel(houder) X
- fontein X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad X
- douche (cabine/scherf) X
- wastafel X
- wastafelmeubel X
- toilet X
- toiletrolhouder X
- toiletborstel(houder) X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Waterslot wasautomaat

X

Zonnepanelen

X

Oplaadpunt elektrische auto

X

Warmwatervoorziening, te weten

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Het biedproces in een notendop

Ben je enthousiast over de woning? Dan is het tijd om een bod uit te brengen! Wanneer je interesse hebt getoond, krijg je een persoonlijk Move-account waarmee je eenvoudig je bod kunt indienen. Dit platform maakt het biedproces snel en transparant.

Wat kun je invoeren?

1. Het bedrag van je bod.
2. Eventuele voorwaarden.
3. Een persoonlijk bericht voor de verkoper (dit is geheel optioneel).

Eén van onze makelaars bespreekt jouw bod direct met de verkoper. Daarna nemen we contact met je op. Misschien komt er een tegenbod, of wellicht wordt jouw bod gelijk geaccepteerd. In sommige gevallen kan het even duren voordat je een reactie krijgt. We houden je op de hoogte!

Hoe ziet Move eruit?

+ drie handige tips voor het invullen.

1. Het bedrag van je bod.

Zodra je je bod wilt doen, vul je simpelweg het bedrag in dat je bereid bent te bieden. Dit is het belangrijkste onderdeel van je bod en zorgt ervoor dat de verkoper weet waar je staat.

2. Eventuele voorwaarden.

In het biedformulier kun je ervoor kiezen om specifieke voorwaarden in te voeren. Dit kan bijvoorbeeld een bouwkundige keuring wilt laten uitvoeren of dat je het bod wilt doen onder voorbehoud van een goedgekeurde financiering.

3. Een persoonlijk bericht.

Wil je de verkoper iets meegeven over waarom jij de ideale koper bent? Voeg dan een persoonlijk bericht toe waarin je bijvoorbeeld je enthousiasme voor de woning deelt of je situatie uitlegt.

Hier kan een bod uitgebracht worden op deze woning. Het bod wordt doorgezet naar de verkopende makelaar.

* Bod (kosten koper)

€

* Bieding

- ☐ Namens mijzelf, als particulier
- ☐ Namens mijzelf en partner, als particulier
- ☐ Voor een klant, als aankopende makelaar
- ☐ Anders, namelijk

* Woning bezichtigd

- ☐ Ja
- ☐ Nee

Onder welke voorwaarden?

Persoonlijk bericht

OnsTeam



Meindert de Graaf

Register NVM makelaar
& Taxateur wonen



Rutger de Graaf

NVM-Makelaar



Sylvana Wustenveld

Kantoormanager



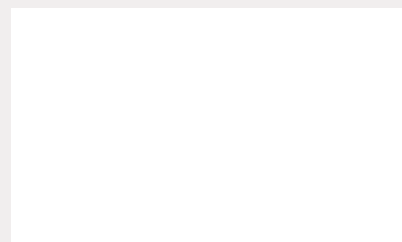
Sherelyne Muller

Commercieel
Medewerker



Baukje Snieder

Styliste



JE HUIS VERKOPEN? WAT NU?

Het verkoopproces in 4 stappen:

1.

Voorbereiding verkoop

Wij zorgen ervoor dat de fotograaf en inmeter bij jullie langskomen. Ook kan onze stylist Baukje ingeschakeld worden indien gewenst. Wij zorgen altijd voor een optimale presentatie op Funda door middel van prachtige foto's, kloppende plattegronden en een wervende verkooptekst. Ook nemen wij de woning volledig op, zodat we de juiste informatie kunnen verstrekken.

2.

Plaatsing op Funda & social media

Als de voorbereiding klaar is en alles is goedgekeurd door de opdrachtgever, gaan wij over tot het plaatsen van de woning op Funda en op onze social media kanalen! Nu kunnen potentiële kopers reageren en zorgen wij dat ze de kans krijgen om de woning te bezichtigen, uiteraard afgestemd met jouw agenda.

3.

Bezichtigingsronden

Tijdens de bezichtigingen proberen wij de mogelijke kopers te enthousiasmeren voor de woning! We benadrukken de sterke punten en zorgen dat de kijkers de juist informatie krijgen. Uiteraard vertellen wij ook de mindere punten indien deze er zijn. De kijker moet een reëel beeld krijgen van de woning en dient goed ingelicht te worden.

4.

Onderhandelingen en verkoop

Dit proces gaat als volgt: accepteer je een bod? Dan leggen wij, de verkopende makelaar, de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Zodra de koopakte ondertekend is door zowel de koper als de verkoper, treedt de wettelijke bedenktijd van drie dagen in. Binnen deze tijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop. Gebeurt dit niet en is de financiering rond? Gefeliciteerd! De koop is definitief en de overdracht zal plaats gaan vinden bij de notaris.

Waarom een NVM-makelaar?

Hellema makelaars is al jaren aangesloten bij de NVM; de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen. De NVM is de grootste ledenorganisatie van makelaars, taxateurs en vastgoeddeskundigen in Nederland. Er zijn verschillende brancheverenigingen in Nederland waar je als makelaar bij aangesloten kunt zijn.

Wij zijn trots dat we zijn aangesloten bij de NVM. Helaas weten veel mensen niet precies wat het inhoudt om bij deze ledenorganisatie aangesloten te zijn, en dat is bést jammer aangezien hier redelijk veel vanaf hangt en ook het niveau van werken kan bepalen. Sinds 1 maart 2001 is de titel makelaar namelijk niet langer wettelijk beschermd. Vanaf die tijd mag iedereen zich makelaar noemen. Deze vrijheid levert voor jou als consument geen enkele garantie op dat vakbekwaamheid en ethiek voldoende zijn gewaarborgd.

Makelaars die aangesloten zijn bij de NVM staan voor kwaliteit en betrouwbaarheid.

Aangesloten zijn bij de NVM heeft veel voordelen:

- De NVM stelt kwaliteitseisen aan haar leden. Dat betekent dat een toekomstig NVM-makelaar of taxateur over voldoende kennis van het vak moet beschikken. Deze kennis kan worden op gedaan bij verschillende opleidingsinstituten. Bij ons zijn alle makelaars afgestudeerd op het gebied van vastgoed & makelaardij. Daarnaast wordt er een screening gedaan door de Commissie Lidmaatschapszaken.
- Nieuwe wetgeving zorgt ervoor dat de processen constant veranderen, om dit allemaal goed te kunnen blijven doen is het belangrijk om de kennis up-to-date te houden. Makelaars die aangesloten zijn bij de NVM moeten daarom hun niveau blijven aantonen door het maken van toetsen. Als een bepaald niveau niet gehaald wordt, mag je niet langer aangesloten zijn bij de NVM.
- Toegang tot een unieke database met uitgebreide informatie met historie tot diep in de jaren 70.
- Wij kunnen de juristen van de NVM ten alle tijden raadplegen voor extra inzichten.
- Niet alleen onze kennis moet op peil zijn, ook onze documentatie moet op niveau zijn. Daarom worden er regelmatig controles gedaan om te kijken of wij alle dossiers goed op orde hebben.
- Een makelaar of taxateur die beëdigd is door NVM dient zich te houden aan de erecode van de NVM.

*Wil jij de NVM gedragscode lezen
Scan dan de QR-code! →*



Verhuizen?

Even 'Ontzorgd Verhuizen' bellen!

Verhuizen is behoorlijk ingewikkeld. Er komt veel meer bij kijken dan het overbrengen van spullen. Met Ontzorgd Verhuizen, de Erkende Verhuizer voor senioren, zijn zorgen en stress van de baan.

Niet alleen wij kunnen wij alles voor u doen. Vooral door de persoonlijke manier waarop wij dat doen. Uw eigen verhuisregisseur regelt en organiseert uw verhuizing zoals ú dat wil. Wij verhuizen mensen.



**ontzorgd
verhuizen**

dé verhuisregisseur voor senioren



058 - 041 01 01



Info@ontzorgdverhuizen.nl



www.ontzorgdverhuizen.nl



**ERKENDE
VERHUIZERS**

"Dit was mijn 11e verhuizing, maar nog nooit heb ik zo'n fijne verhuizing meegemaakt. Terwijl jullie mijn huis leeghaalden, zat ik met een vriendin te rummicuppen. Wat fijn dat er zulke bedrijven zijn. Ontzorgd Verhuizen, het was waar."

Mevrouw Ten Berge

hellema makelaars



Wil je dit avontuur met ons aangaan?

Wij kunnen niet wachten om aan de slag te gaan met ons team om je woning zo goed mogelijk in de markt te zetten en om het verkoopproces zo voorspoedig mogelijk te laten verlopen.

Tijd om aan de slag te gaan. Neem contact met ons op en dan kunnen we gaan beginnen!

Wiardaplantage 2
8939 AA, Leeuwarden

058 215 59 90
www.hellema.nl

