

Makelaardij

**LAURENS
BEIMERS.**

058 216 05 05

makelaardij@laurensbeimers.nl

www.laurensbeimers.nl



ZUIDVLIET 284 & 286

LEEUWARDEN

Kenmerken



WOONOPPERVLAKTE

297 m²

INHOUD

1058 m³

BOUWJAAR

1900

AANTAL KAMERS

7

AANTAL SLAAPKAMERS

3

PERCEELOPPERVLAKE

192 m²

TYPE WONING

tussenwoning

ISOLATIE

dubbel glas

VERWARMING

c.v.-ketel

ENERGIELABEL

E

Omschrijving

Dubbele woonkans met bijna 300 m² woonruimte, een inpandige garage en een royaal dakterras!

Aan het Zuidvliet in Leeuwarden worden de naast elkaar gelegen woningen op nummer 284 en 286 gezamenlijk aangeboden. De woningen zijn intern met elkaar verbonden en vormen momenteel één uitzonderlijk royaal geheel. Dankzij de dubbele gevelbreedte, meerdere entrees, de vele vertrekken, een grote inpandige garage en een riant dakterras biedt dit object een hoeveelheid ruimte en flexibiliteit die bij een reguliere woning nauwelijks te vinden is.

Het pand beschikt over circa 297 m² gebruiksoppervlakte wonen, circa 34 m² overige inpandige ruimte en circa 56 m² gebouwgebonden buitenruimte. De huidige indeling is ruim en veelzijdig, maar biedt tegelijkertijd volop gelegenheid om het geheel naar eigen inzicht te moderniseren en opnieuw vorm te geven.

De twee oorspronkelijke woningen beschikken ieder over een eigen gevel en entree, terwijl zij binnendoor met elkaar in verbinding staan. Hierdoor leent het geheel zich voor uiteenlopende gebruiksmogelijkheden. Denk bijvoorbeeld aan één zeer royale gezinswoning, bewoning door meerdere generaties, een combinatie van wonen en werken of het opnieuw creëren van twee afzonderlijke wooneenheden.

Verspreid over de verschillende verdiepingen bevinden zich talrijke woon-, slaap-, werk- en bergruimten. De begane grond biedt naast meerdere multifunctionele vertrekken ook een ruime inpandige garage, terwijl op de verdiepingen diverse leefruimten, slaapkamers, sanitaire voorzieningen en een keuken aanwezig zijn. Het royale dakterras aan de achterzijde vormt daarbij een bijzonder waardevolle

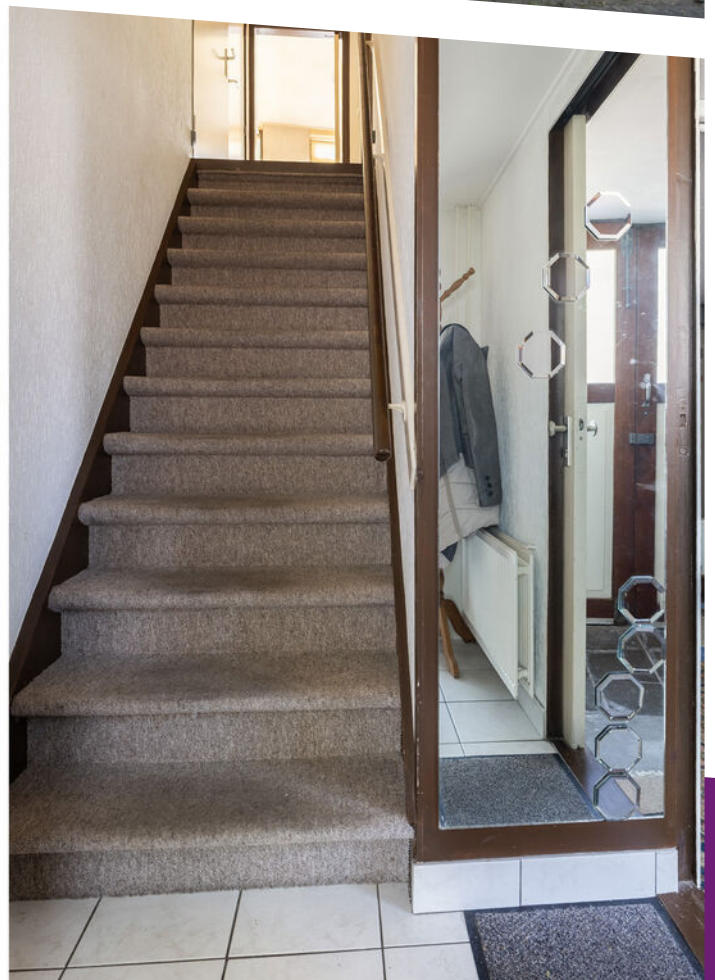
buitenruimte midden in de stad.

Door de bijzondere indeling en de vele onderlinge verbindingen laat het pand zich moeilijk in enkele woorden vangen. Wij adviseren belangstellenden daarom nadrukkelijk om de foto's en plattegronden zorgvuldig te bekijken. Deze geven het beste beeld van de enorme omvang, de huidige indeling en vooral van de vele mogelijkheden die Zuidvliet 284 en 286 te bieden hebben.

Een bijzonder object voor wie niet alleen veel ruimte zoekt, maar vooral de vrijheid wil om deze ruimte geheel naar eigen woon- of gebruikswensen in te vullen.

Bijzonderheden:

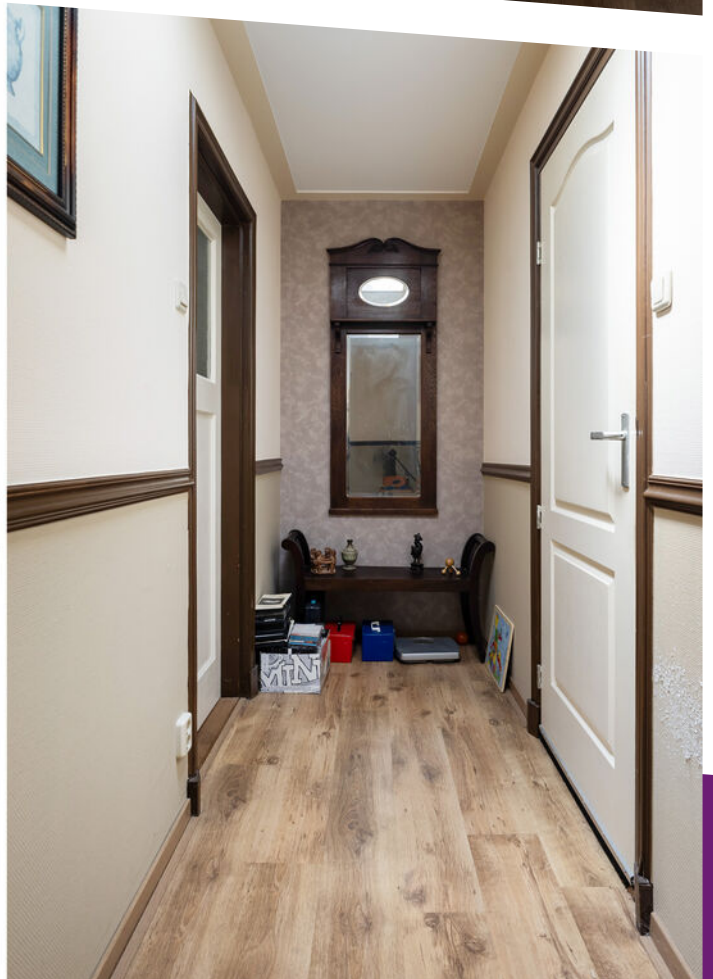
- Zuidvliet 284 en 286 worden gezamenlijk als één geheel aangeboden
- twee oorspronkelijke woningen met ieder een eigen gevel en entree, die intern met elkaar zijn verbonden
- uitzonderlijk royaal object met circa 297 m² gebruiksoppervlakte wonen
- circa 34 m² overige inpandige ruimte, bestaande uit de inpandige garage
- royaal dakterras van circa 56 m²
- totale bruto inhoud van circa 1.058 m³
- beide woningen beschikken over een definitief energielabel E (geldig t/m 25-06-2036)
- meerdere woon-, slaap-, werk-, berg- en sanitaire ruimten, verdeeld over drie woonlagen
- geschikt voor uiteenlopende gebruiksmogelijkheden, zoals een zeer royale gezinswoning, meergeneratiewonen of een combinatie van wonen en werken
- het opnieuw realiseren van twee afzonderlijke wooneenheden behoort mogelijk tot de opties
- volop mogelijkheden om het geheel naar eigen inzicht te moderniseren en opnieuw in te delen
- vanwege de bijzondere en veelzijdige indeling wordt geadviseerd de foto's en plattegronden zorgvuldig te bekijken



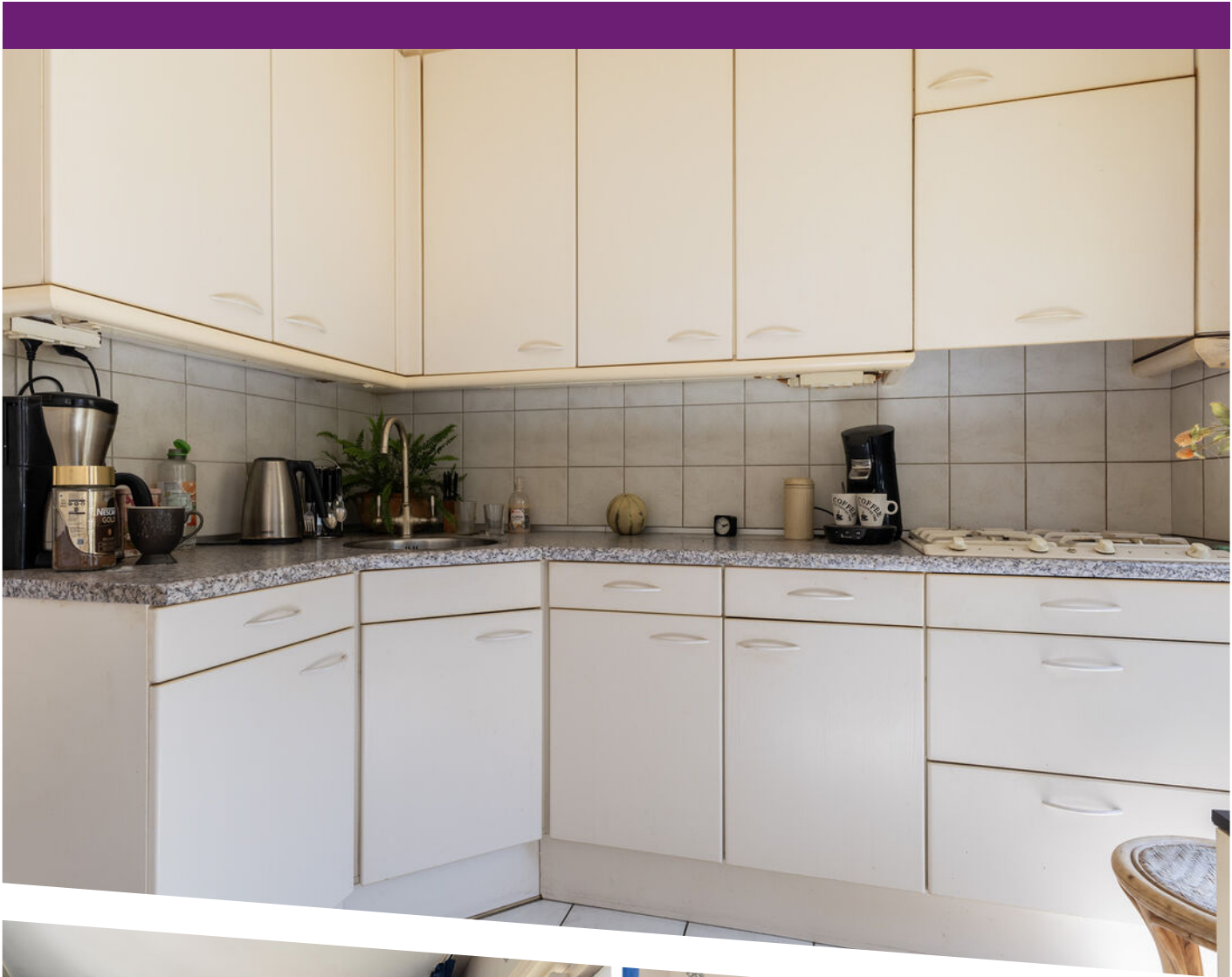


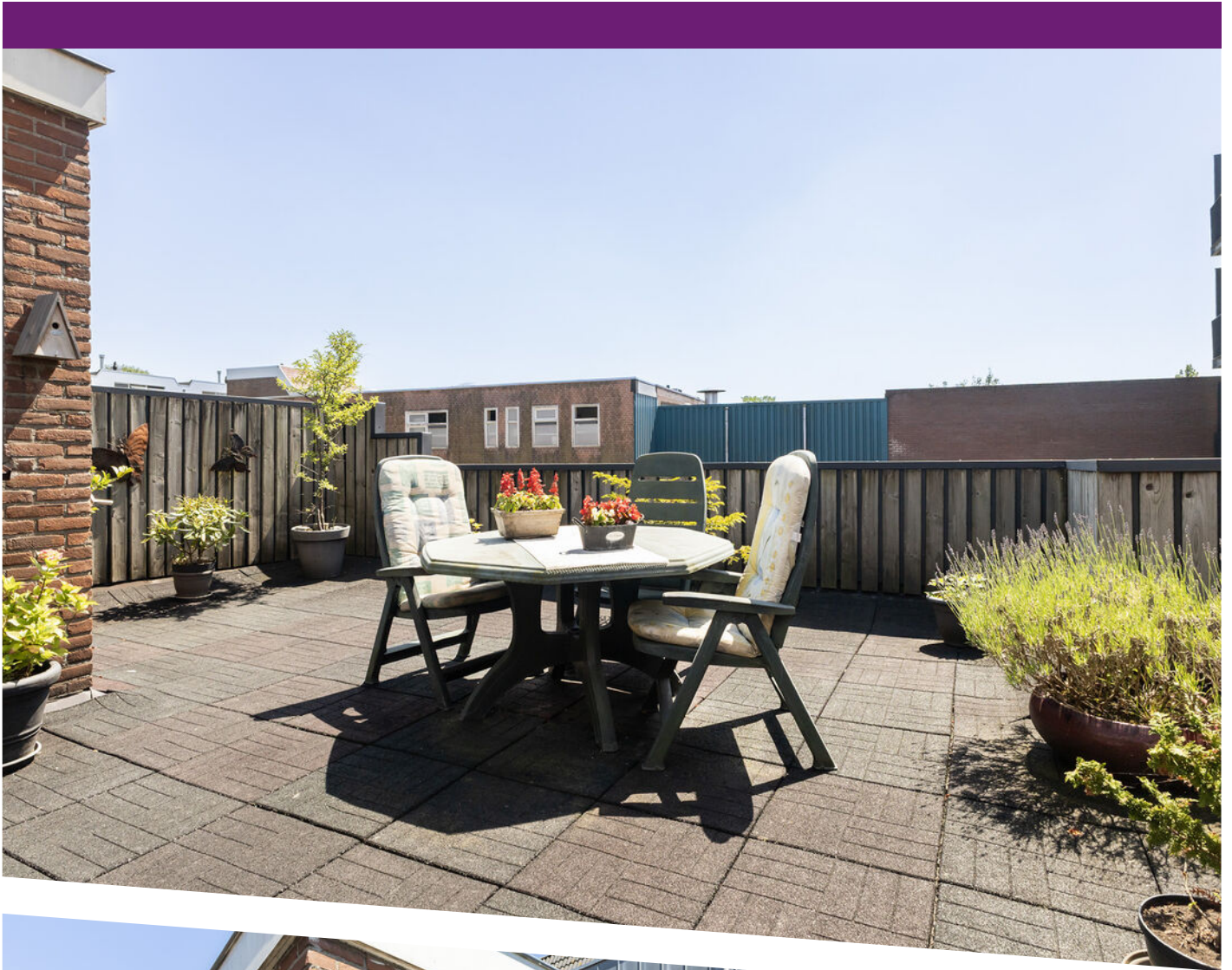












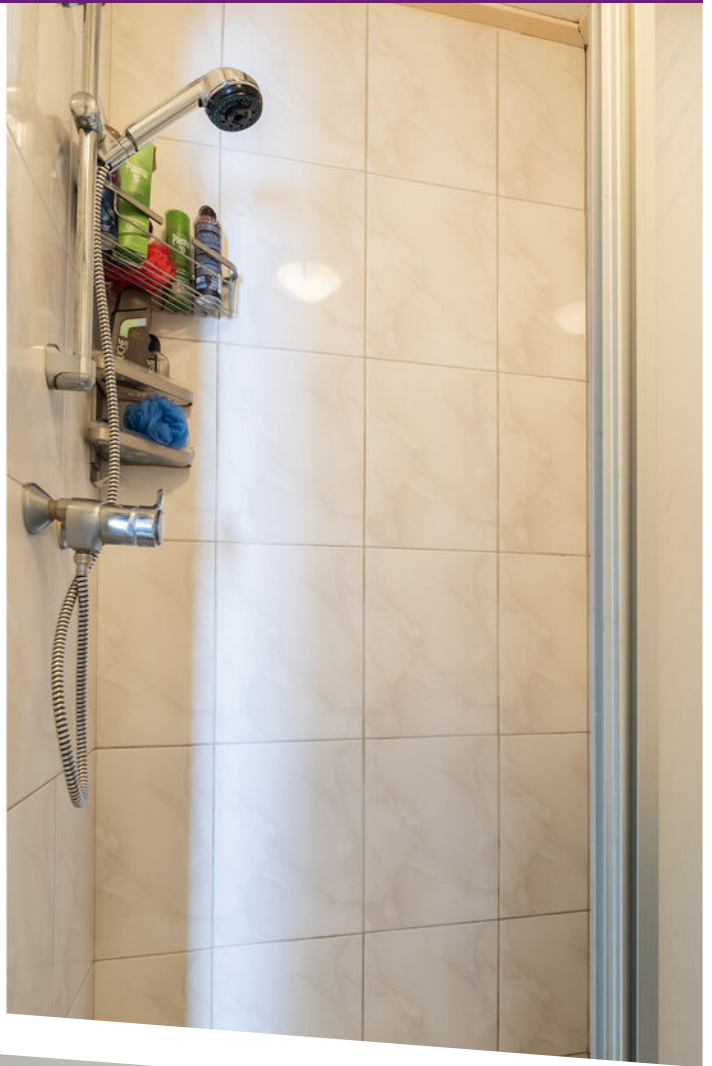
































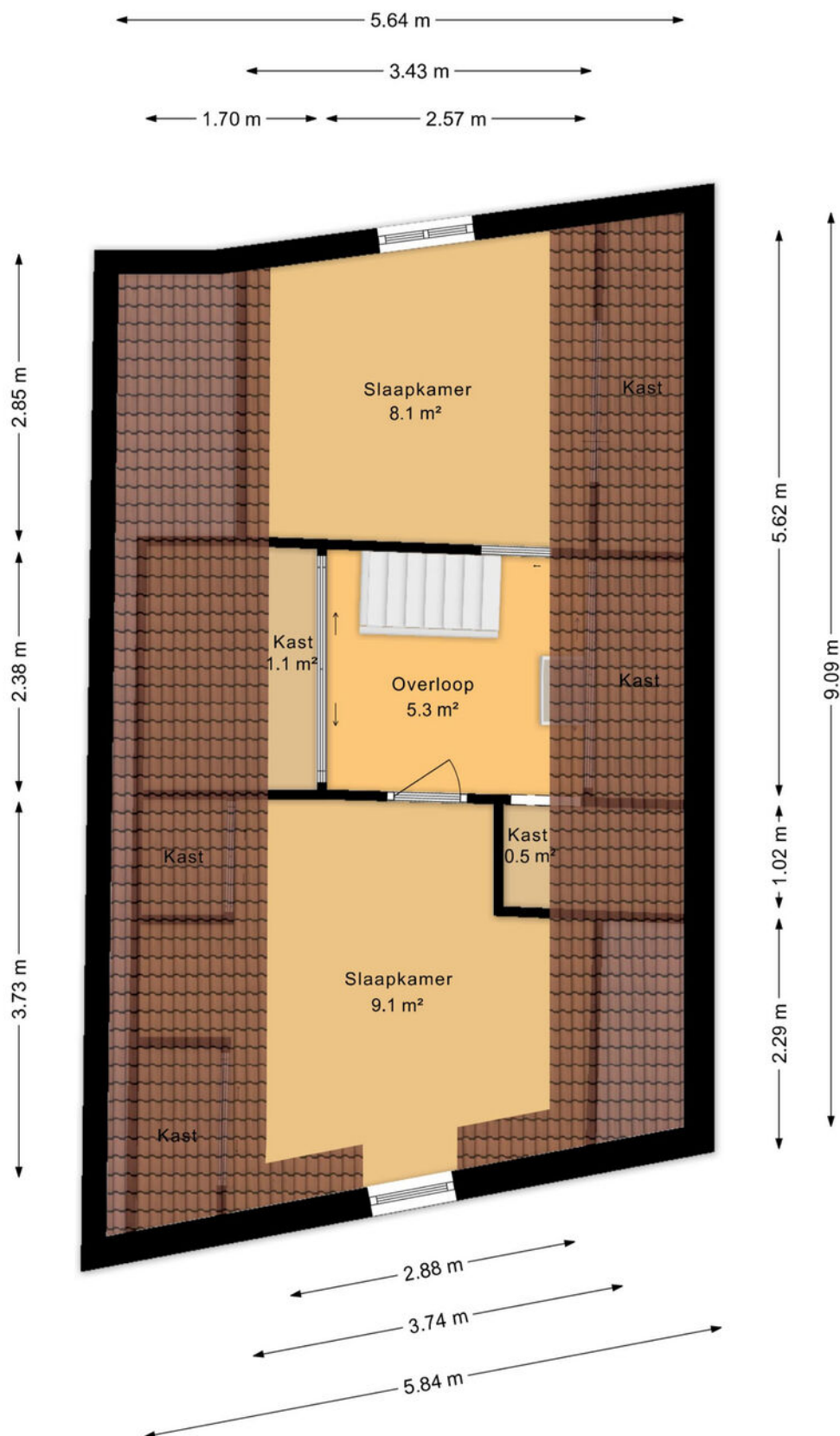
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond



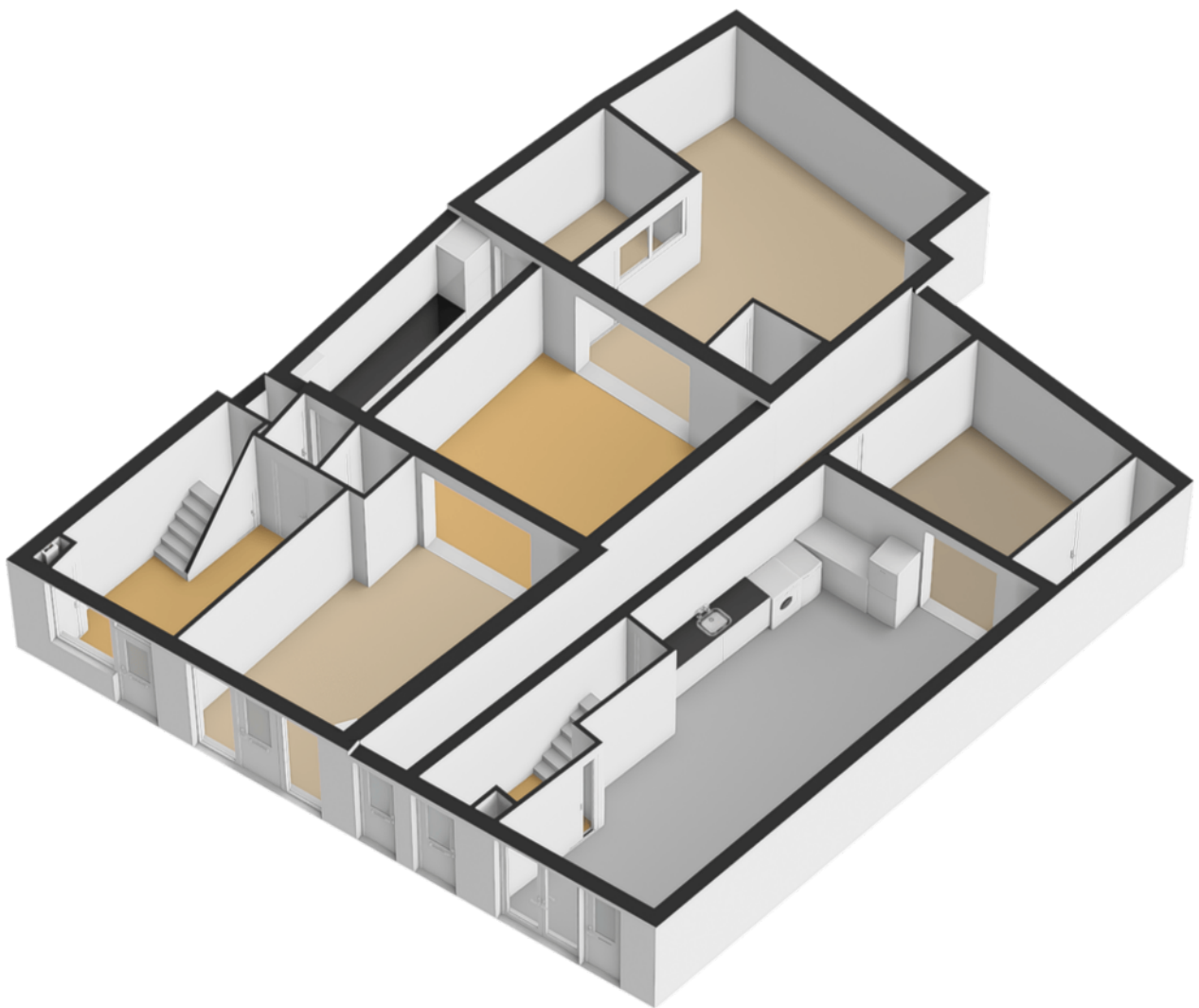
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond

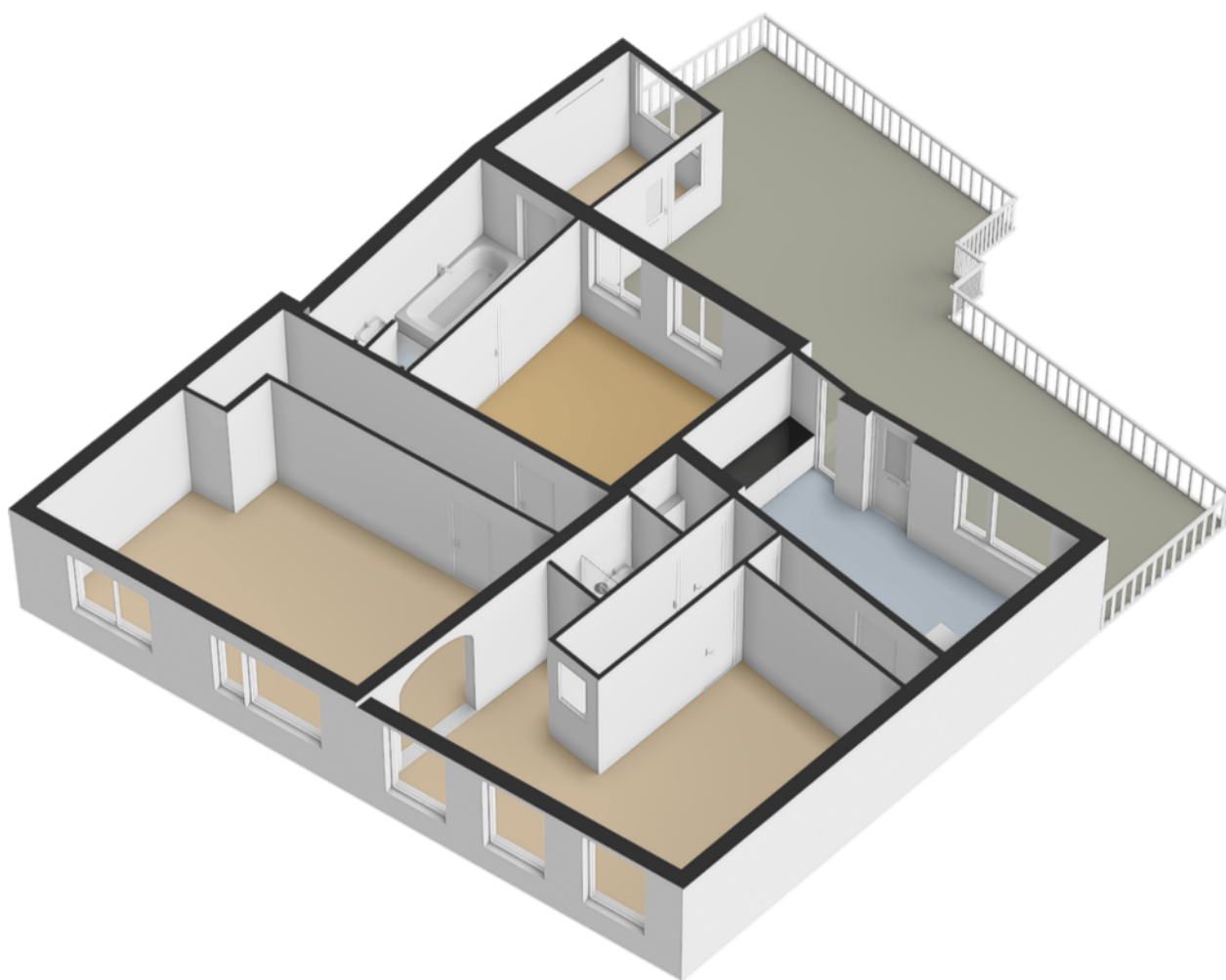


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

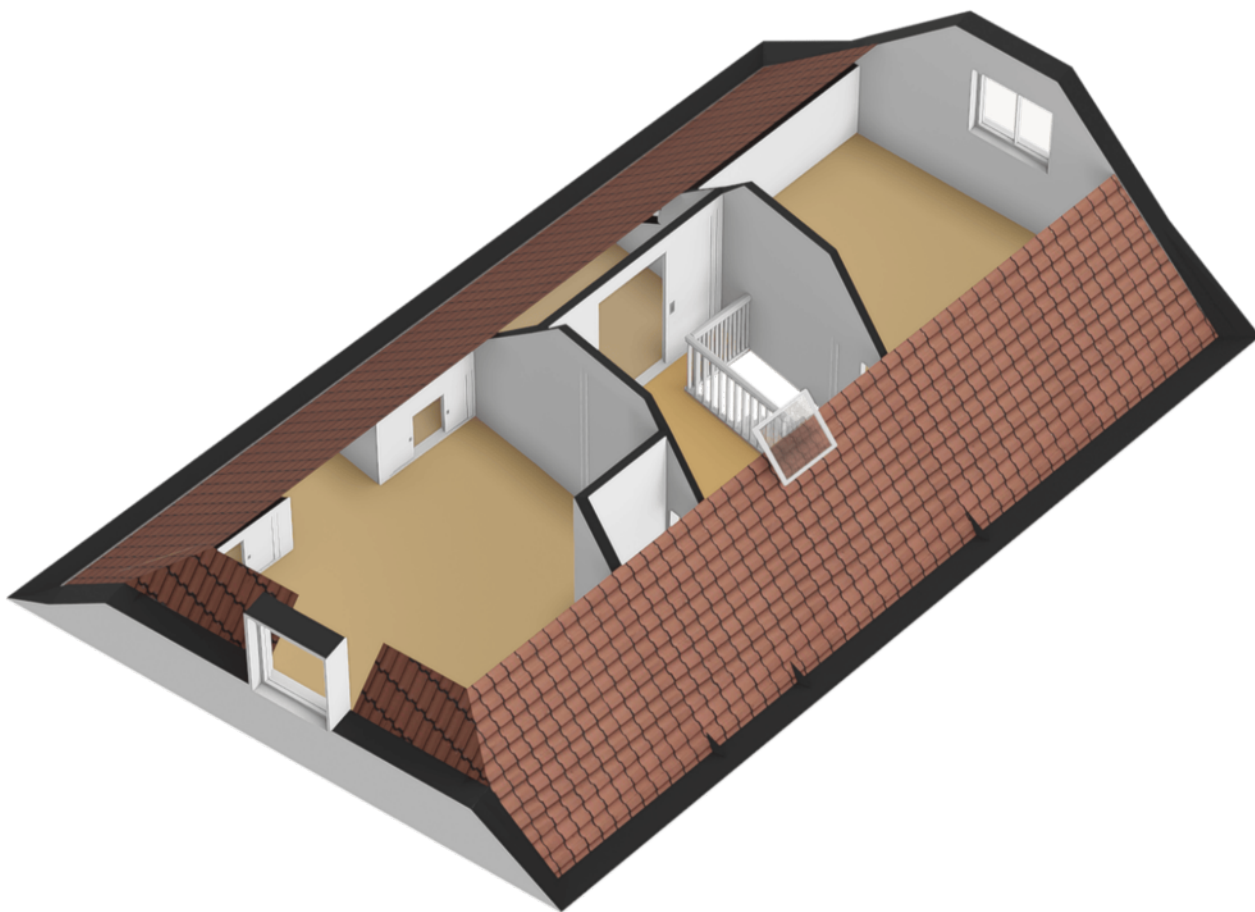
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 12345 Huisnummer 25 Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Leeuwarden Sectie G Perceel 15133
--	---



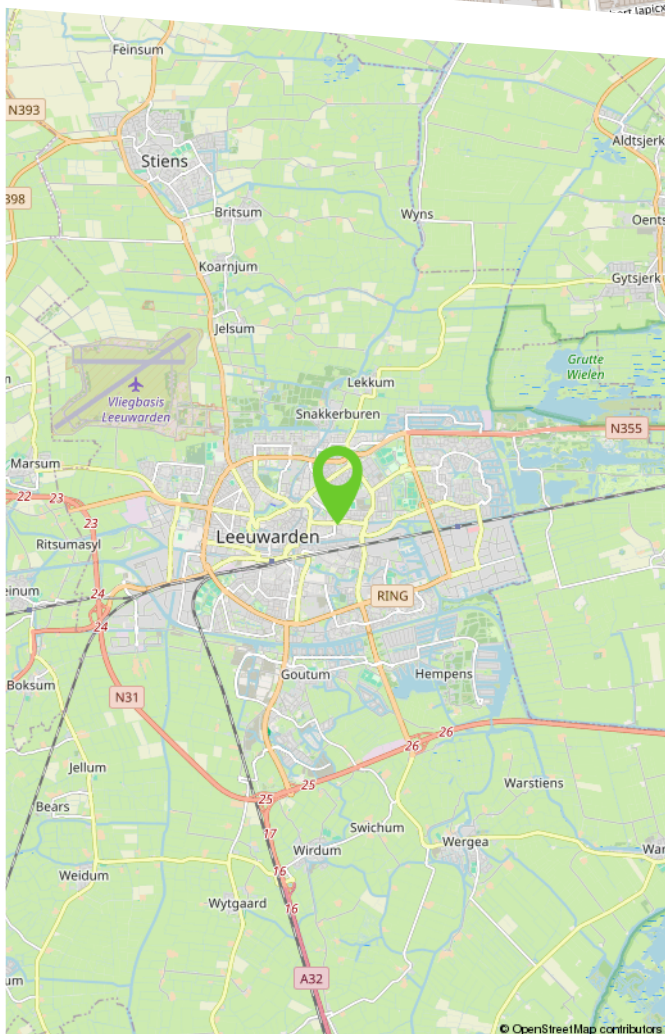
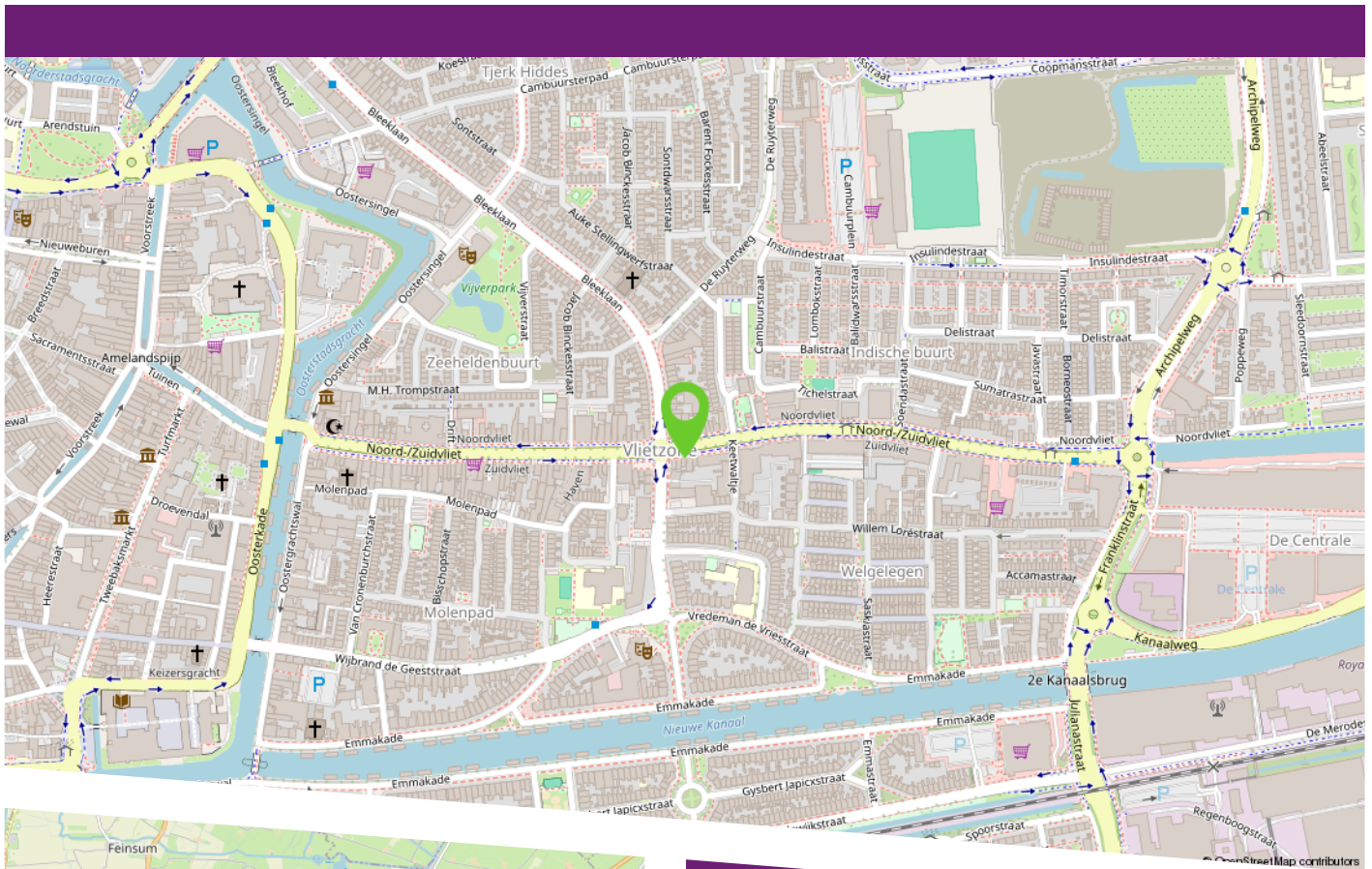
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 augustus 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie op de kaart



Zuidvliet 284 & 286 liggen op een centrale en levendige locatie in Leeuwarden, op korte afstand van de historische binnenstad. Winkels, supermarkten, horeca, scholen en andere dagelijkse voorzieningen bevinden zich in de directe omgeving, waardoor veel voorzieningen eenvoudig per fiets of te voet bereikbaar zijn.

Ook de bereikbaarheid is goed. Het centraal station ligt op korte fietsafstand en via de nabijgelegen uitvalswegen zijn de ring van Leeuwarden en de N31 snel te bereiken. Een aantrekkelijke locatie voor wie ruim wil wonen en tegelijkertijd graag de voorzieningen en sfeer van de stad dichtbij heeft.

Makelaardij

**LAURENS
BEIMERS.**

Makelaardij Laurens Beimers
Groeneweg 4
8911 EH Leeuwarden

058 216 05 05
makelaardij@laurensbeimers.nl
www.laurensbeimers.nl



Makelaardij Laurens Beimers

Met meer dan 25 jaar ervaring hebben wij een uitgebreide kennis van de lokale markt, een breed netwerk en optimale presentatiemogelijkheden. Maar bovenal passie voor ons prachtige vak! Wij werken al sinds 2017 als eerste en enige makelaarskantoor in Leeuwarden en omstreken volledig papierloos waardoor onze digitale processen vloeiend en efficiënt verlopen; 100% digitaal dus! Onze klanten hebben ons een indrukwekkende score van 9,6 gegeven op Funda! Nieuwsgierig naar hun ervaringen? Aarzel niet om ons om meer informatie te vragen.

Werkwijze

De werkwijze van ons NVM-kantoor kenmerkt

zich door een combinatie van service, deskundigheid, betrokkenheid en persoonlijke benadering bij het kopen, verkopen, (ver-) huren of taxeren van onroerende zaken.

Openingstijden

Van maandag tot en met vrijdag zijn wij geopend van 8.30 uur - 17.00 uur. Op zaterdag uitsluitend op afspraak. Mocht u buiten kantooruren willen reageren op een woning die u wenst te bezichtigen, dan verzoeken wij u vriendelijk een e-mail te sturen via onze website of Funda. U kunt direct zelf een voorstel doen voor een datum en tijdstip. U krijgt van ons binnen 24 uur bericht.

Hoe komt de koop tot stand?

De koop komt tot stand als verkoper en koper het eens zijn over zaken zoals prijs en leveringsdatum. De NVM-makelaar legt dit vast in een koopovereenkomst. De koop is definitief na ondertekening door beide partijen en eventuele ontbindende voorwaarden, zoals financieringsvoorbehoud, moeten vooraf worden afgesproken.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

Na het ondertekenen van de koopovereenkomst heeft de koper drie dagen bedenktijd om zonder reden de koop te ontbinden. Deze periode begint zodra de koper een kopie van de overeenkomst heeft ontvangen. Valt de laatste dag op een weekend of feestdag, dan wordt de termijn verlengd.

Welke gegevens mag de makelaar aan een koper vragen voor een bezichtiging en is dat AVG-proof?

Voor een bezichtiging mag de makelaar de naam, adres en telefoonnummer van de koper vragen. Financiële informatie mag pas later worden gevraagd. De makelaar kan wel de vereisten voor huur of koop aangeven.

Mededelingsplicht vs. Onderzoeksplicht

De verkoper moet alle bekende gebreken melden. De makelaar baseert zich op de informatie van de verkoper, tenzij hij twijfels heeft. De koper moet de bouwkundige staat van het huis onderzoeken en kan hierbij advies krijgen van de makelaar.

Wat houdt de kosten koper in?

"Kosten koper" betekent dat de koper de overdrachtskosten betaalt, zoals overdrachtsbelasting (2%) en notariskosten voor de leverings- en hypotheekakte. De verkoper betaalt de makelaarskosten voor de verkoop, maar de koper betaalt de makelaarscourtage voor een aankopende makelaar.

Buurtinformatie

Buurtinformatie - Leeuwarden / Molenpad

LEEFTIJD



0 - 14: 6% 15 - 24: 34% 25 - 44: 29%
45 - 64: 19% 65+: 12%

KOOP / HUUR



Koop: 40% Huur: 60%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 65% Zonder kinderen: 23%
Met kinderen: 12%



48%



52%



0,5 per huishouden

Maak hier uw notities

Bekijk deze woning online!

webpace.yisual.com/zuidvliet284



Zuidvliet 284 & 286, Leeuwarden



Scan deze code
en bekijk de woning
op uw mobiel!



Heeft u interesse in deze woning?

Neem dan contact met ons op!



Makelaardij Laurens Beimers
Groeneweg 4
8911 EH Leeuwarden

058 216 05 05
makelaardij@laurensbeimers.nl
www.laurensbeimers.nl



Op Funda
scoren wij een

9,5



vastgoedcert
gecertificeerd