

Sfeervolle hoekwoning



LEEWARDEN | van Ostadestraat 1

vraagprijs € 265.000 k.k.



VAN LELYVELD
MAKELAARDIJ

info@vanlelyveldmakelaardij.nl
www.vanlelyveldmakelaardij.nl

Vind de woonbeleving die past bij uw woonwensen

Voor u ligt de brochure over het woonhuis welke uw interesse heeft gewekt.

In deze brochure treft u informatie aan over de woning compleet met foto's, kadastrale kaart, de lijst van zaken (indien van toepassing) en enige informatie aangaande het kopen van een woning.

Voor de juiste indruk is een bezichtiging van groot belang. Een woning moet je beleven om het warme thuis gevoel te ervaren. Tijdens een bezichtiging laten we u zien wat de mogelijkheden zijn en welke woonbeleving de woning biedt.

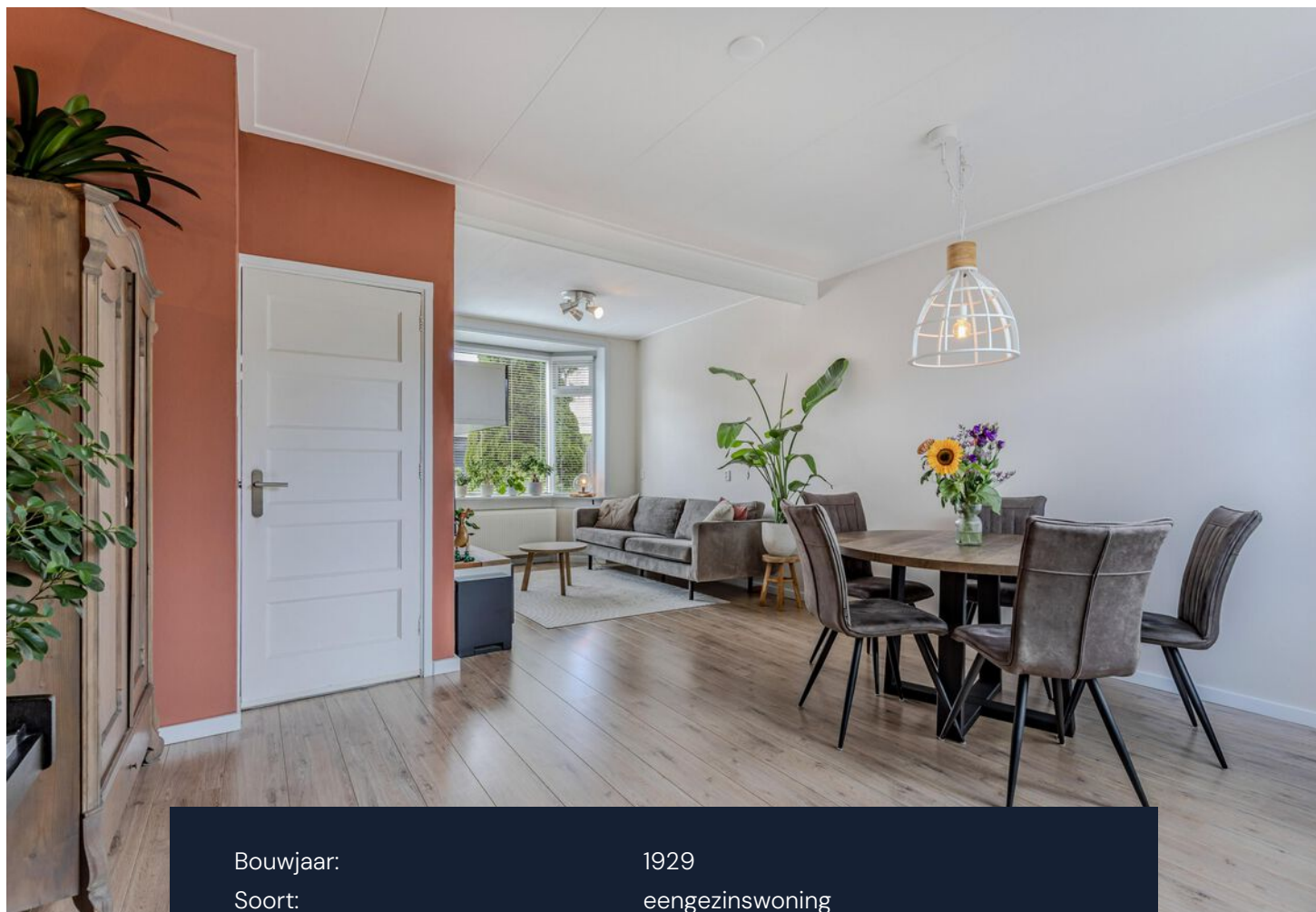
Uiteraard zijn wij benieuwd naar úw beleving van de woning. Nadat u de woning voor de eerste keer heeft ervaren is het soms prettig om een 2e bezichtiging te hebben. Tijdens deze ronde is de woning en de route u al aardig bekend en is er ruimte om op andere zaken te letten.

Bij een 2e bezichtiging is het verstandig om deze te plannen op een ander tijdstip op de dag.

Met belangstelling zien wij uit naar uw reactie. We vinden het dan ook prettig als u, ook wanneer het blijkt dat het niet uw droomwoning is, ons hiervan, liefst telefonisch, op de hoogte brengt.



Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1929
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	4
Inhoud:	281 m ³
Woonoppervlakte:	72 m ²
Perceeloppervlakte:	124 m ²
Overige inpandige ruimte:	7 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

Omschrijving

RUSTIGE WOONSTAND – SFEERVOL – nabij het STADSCENTRUM – GEMODERNISEERD – BESCHUTTE en DIEPE TUIN

Op een rustige woonstand, in de populaire woonwijk Huizum-West, staat deze geheel goed onderhouden hoekwoning. Aan de achterzijde is een beschutte en privacybiedende tuin met een achterom. Recent is de woning verduurzaamd en gemoderniseerd. In 2023 is de moderne en luxe keuken geplaatst en in het jaar 2024 is een nieuwe badkamer geplaatst en is het dak vernieuwd met nieuwe dakpannen en daklatten. De woning is recent voorzien van na-isolatie ter plaatse van de wanden in de keuken, platdak, nieuwe CV ketel in 2019, nieuw HR++ glas (2026) en in 2018 voorzien van bodemisolatie. Op de verdieping tellen we 3 slaapkamers en een ruime overloop. Met een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar. Deze nette woning is gunstig nabij het stadscentrum gelegen en is IN-STAP-KLAAR.

INDELING

BEGANE GROND

Aan de voorzijde is de entree met aansluitend de hal. De hal is ingericht met de trapopgang, garderoberuimte, trapkast, meterkast (nieuw geplaatst in 2023) en biedt toegang tot de woonkamer. De woonkamer is een ruime en plezierige leefruimte met aan de voorzijde de karakteristieke erker. De raampartijen zorgen voor een fijne lichtinval. Het geheel is verzorgd afgewerkt met strakke plafonds en op de vloer ligt een laminaatvloer. Aan de achterzijde is in de aanbouw de moderne keuken gesitueerd. De nette keuken is ingericht met een keukenblok in langsopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur te weten; een inductiekookplaat, oven, afzuigkap, vaatwasmachine, koel-/vriescombinatie, quooker en een ingebouwde was-/droogcombinatie. De wanden en het plafond van de aanbouw zijn na-geïsoleerd. In het verlengde van de keuken is de moderne badkamer gesitueerd. Deze is compleet ingericht met een wastafelmeubel, extra brede douchehoek met glazen scherm en het toilet.





Een uitzetraam voorziet de badkamer van natuurlijk daglicht en biedt de mogelijkheid om op natuurlijke wijze te ventileren naast de mechanische ventilatie.

1e VERDIEPING

Centraal is de ruime overloop met aangrenzend drie slaapkamers. Zowel aan de voor- als achterzijde is de woning verrijkt met een houten dakkapel. Hierdoor is op de verdieping praktisch gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte. De verdieping maakt een verzorgde indruk en het schilderwerk is buitenom professioneel uitgevoerd.

VLIERING

Vanaf de overloop is met een vlizotrap de praktische bergzolder bereikbaar. Hier is volop ruimte voor het opbergen van spullen die u niet dagelijks nodig heeft. Het kunststof dakvenster is voorzien van HR++ isolatieglas.

TUIN en BERGING

De achtertuin is gelegen op het oosten en vormt een verrassend groen en beschut plekje midden in de stad. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en sfeervol aangekleed met plantenbakken, klimplanten en groen langs de erfafscheiding. De volwassen bomen rondom de tuin draagt bij aan het groene en beschutte karakter. De tuin biedt ruimte voor meerdere zitjes. Direct achter de woning staat de tuintafel uitnodigend opgesteld en achterin is een tweede, beschutte zitplek gecreëerd. Zo is er altijd wel een fijn plekje om buiten te zitten, voor een kop koffie in de ochtendzon of om later op de dag rustig van de tuin te genieten. De tuin is via een eigen achterom bereikbaar. Vanuit de tuin heeft u tevens toegang tot de aangebouwde berging, een praktische ruimte voor de fietsen en het tuingereedschap.

ALGEMEEN

- Bouwjaar 1929
- Nette hoekwoning
- Nieuw energielabel C
- Ruime woonkamer en keuken
- 3 Slaapkamers op de verdieping
- Gemoderniseerd en verduurzaamd
- Openbaar parkeren voor in de straat
- Populaire woonwijk Huizum-West, nabij het centrum

Deze sfeervolle hoekwoning, met beschutte achtertuin, is IN-STAP-KLAAR









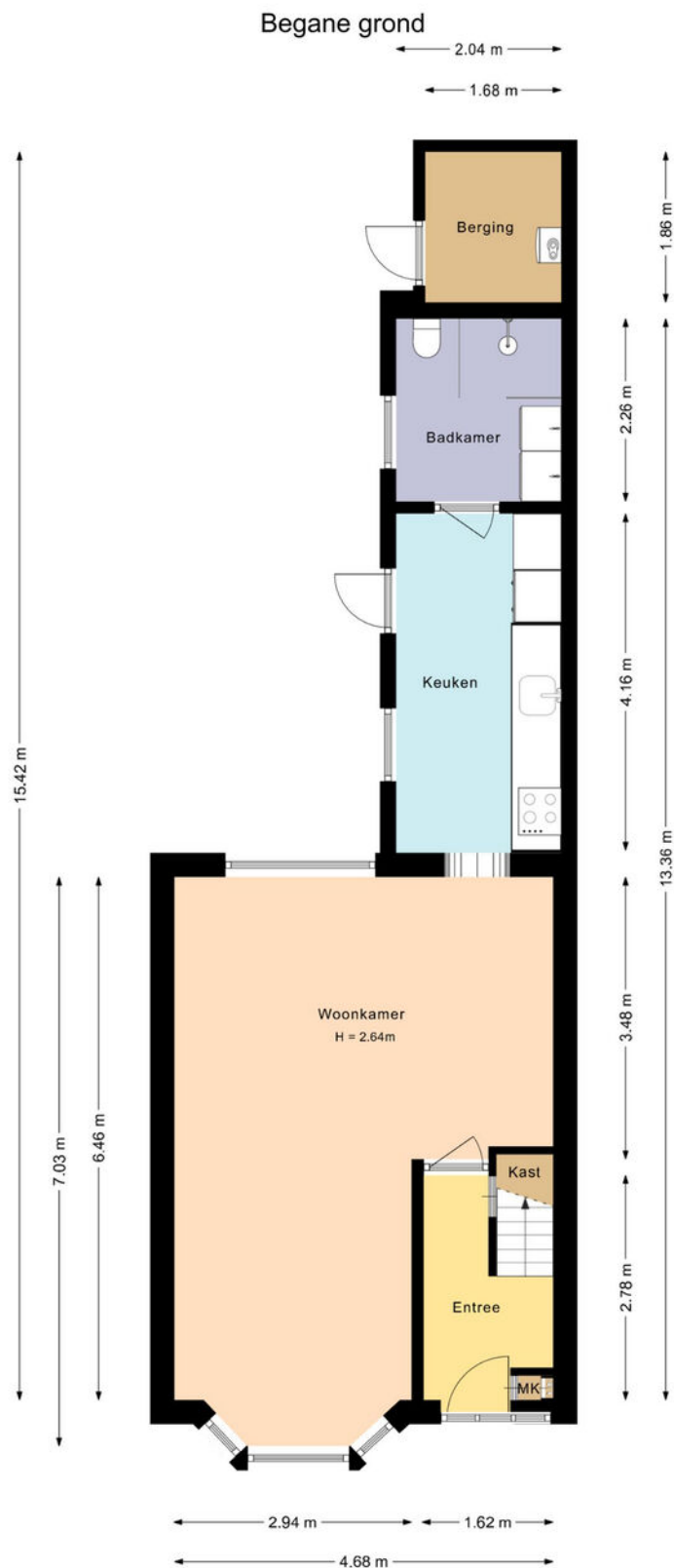








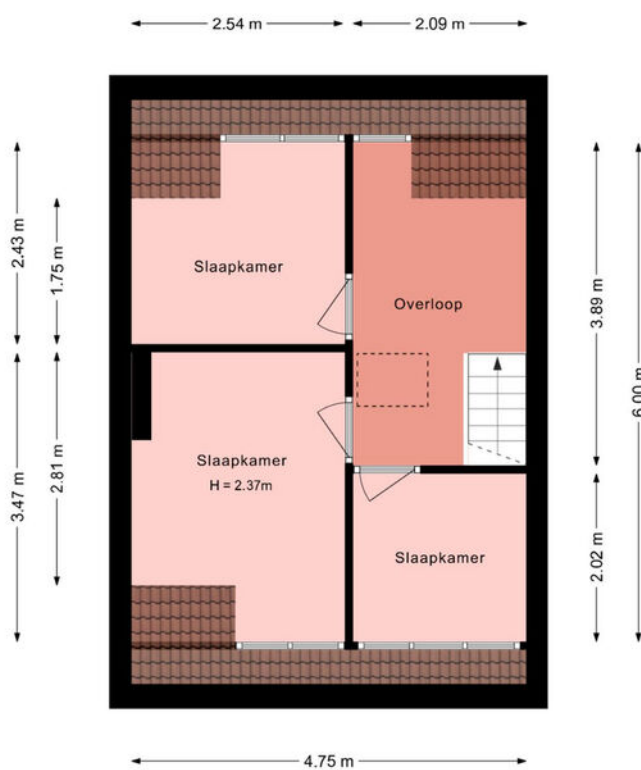
Plattegrond



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

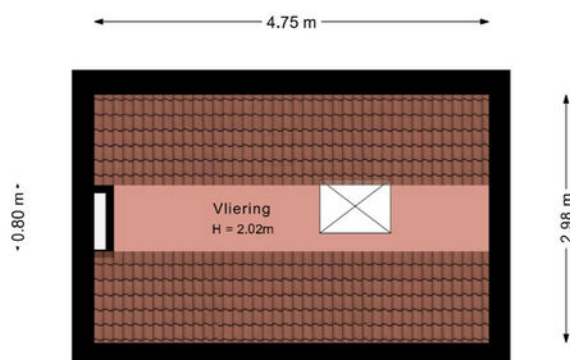
Eerste verdieping



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Vliering



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning – Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast	X		
- TV-kast/wandkast woonkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning – Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Inbouw was-droogcombinatie	X		
Woning – Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilettrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Woning – Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Waterontharder	X		
Tuin – Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Plantenbakken (houten, voor- en achtertuin)	X		
Tuin – Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin – Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin – Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Regenton	X		

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

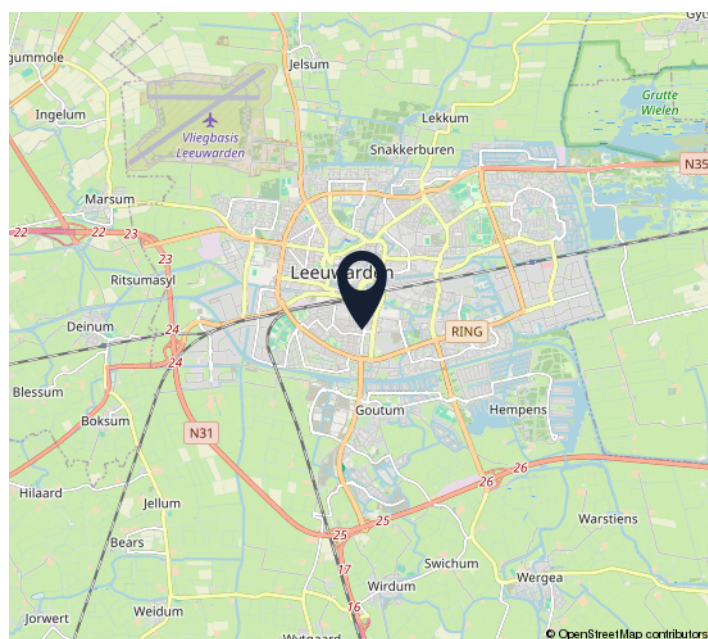
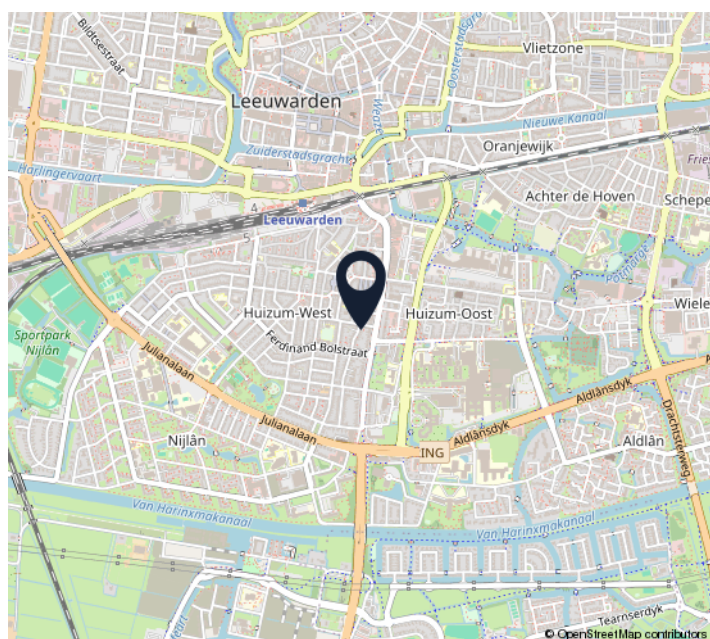
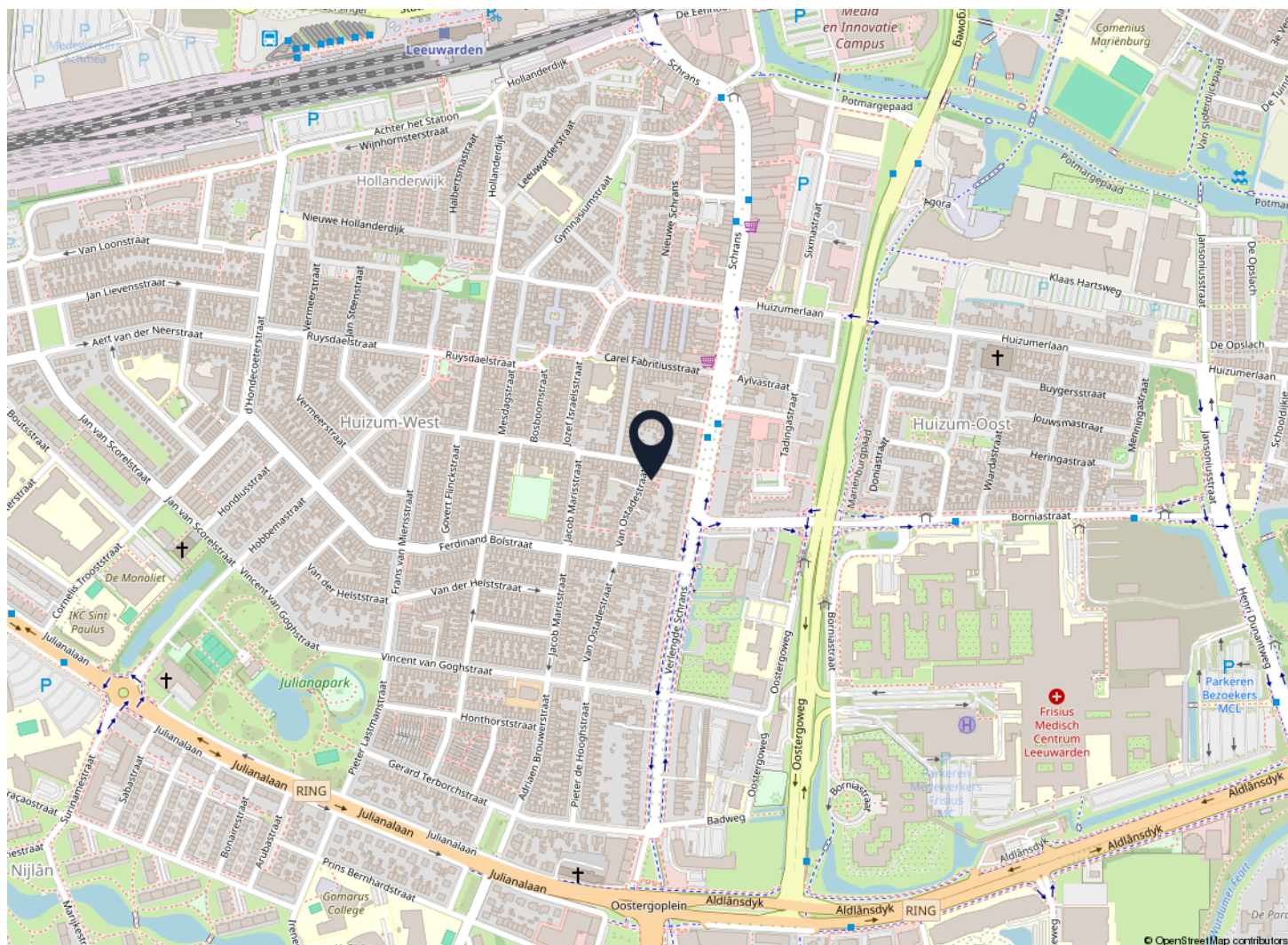
Uw referentie: ---



12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Sectie Perceel Huizum B 4065	kadaster 
---	--	---

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



Wonen in Leeuwarden

Mooi wonen in Leeuwarden, de stad die bruist!

Leeuwarden, Liwwadden, Leewadden, Ljouwert, Luwt, Lintwarde.

Leeuwarden is de sociale, economische en culturele hoofdstad van Fryslân.

Met ruim 128.000 inwoners is het de tweede hoofdstad van Noord-Nederland. Leeuwarden is een mooie thuishaven, een fijne stad om te wonen, te werken en het biedt veel vertier voor de vrije uren.

Het stadscentrum biedt vele mooi winkels, restaurants, theater, bioscopen, musea, horeca en nog veel meer. Ook op het gebied van onderwijs staat Leeuwarden ook duidelijk op de kaart. Op talloze manieren is de stad te verkennen en zijn leuke activiteiten te doen.

De bereikbaarheid is goed met de auto als ook met het openbaar vervoer.

Op architectonisch gebied valt er veel te genieten in de stad, hyper moderne bouwwerken als de schouwburg contrasteren met monumentale panden als de Oldehove. Leeuwarden heeft een historische binnenstad en woonwijken uit de late negentiende en vroege twintigste eeuw.

Leeuwarden is opgedeeld in verschillende woonwijken, ieder met duidelijk een eigen karakter en woonbeleving. Leeuwarden heeft daarnaast veel sportterreinen en is er op het recreatiegebied en vrije tijdsbesteding veel te beleven in natuurgebieden en stadsparken.

Voor alle leeftijden is deze stad inspirerend.



Extra verkoopinformatie

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Ontbindende voorwaarde financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering wordt een termijn van 4 weken gehanteerd (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom/bankgarantie

In de koopovereenkomst wordt opgenomen dat de koper een waarborgsom of bankgarantie, ten bedrage van 10% van de koopsom, dient te storten op de derdenrekening van de betrokken notaris. Deze waarborg/bankgarantie vormt een onderdeel van de hypotheek en dient uiterlijk 2 weken, na verval van de ontbindende voorwaarde, inzake financiering, bij de notaris gesteld te zijn.

Mededelingsplicht verkoper

De verkoper heeft een mededelingsplicht. 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 waarvan verkoper op de hoogte is, maar welke niet direct zichtbaar zijn.

Onderzoek plicht

De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht. Dit betekent dat de koper zelfonderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoek plicht betreft, raden wij u aan een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Voor bestaande woningen geldt dat de bouw-kwaliteiten niet kunnen worden vergeleken met de bouwkwaliteiten van een nieuwbouwwoning. Hiervoor neemt Van Lelyveld Makelaardij een ouderdomsclausule op in de koopakte.

Asbest

Voor woningen, gebouwd tot bouwjaar 1993, waren asbesthoudende bouwmaterialen toegestaan. In woningen tot deze leeftijd kunnen dan ook asbesthoudende stoffen voorkomen, wel of niet direct met het oog waarneembaar. Van Lelyveld Makelaardij neemt in de koopakte de asbest-clausule op, die de verkoper vrijwaart voor alle aansprakelijkheid inzake het voorkomen van asbesthoudende materialen. Voor het verwijderen van asbest, dienen op grond van milieuwetten, speciale maatregelen getroffen te worden.

Extra verkoopinformatie

Erfdienstbaarheden

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

Voorbehoud

Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij, noch de eigenaar van dit woonhuis, enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Energielabel

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

Meetinstructie

De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle, door Van Lelyveld Makelaardij 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'.

Drie dagen bedenktijd voor de koper

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen beide partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van de kopie van de koopovereenkomst, wordt aangemerkt als terhandstelling daarvan aan de koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn.

Heeft u interesse?

EEN EIGEN HUIS.....

is daar waar we het gevoel van thuis zijn beleven.

Thuis is waar we herinneringen maken, geschiedenis schrijven én de toekomst vormgeven.

Van Lelyveld Makelaardij gedreven door passie!



Terp 50
8731 BA Wommels

0515-521041
info@vanlelyveldmakelaardij.nl
www.vanlelyveldmakelaardij.nl

