

Makelaardij

**LAURENS
BEIMERS.**

058 216 05 05

makelaardij@laurensbeimers.nl

www.laurensbeimers.nl



BROUKADE 9

LEEUWARDEN

Kenmerken



WOONOPPERVLAKTE

96 m²

INHOUD

390 m³

BOUWJAAR

2022

AANTAL KAMERS

4

AANTAL SLAAPKAMERS

3

PERCEELOPPERVLAKE

0 m²

TYPE WONING

tussenwoning

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VERWARMING

vloerverwarming gedeeltelijk,
warmtepomp

ENERGIELABEL

A+++

Omschrijving

Wonen aan het water, midden in een jonge en eigentijdse woonomgeving én op korte afstand van de binnenstad van Leeuwarden. Aan de Broukade 9 in Middelsee staat deze moderne woning uit 2022, waar comfortabel wonen en duurzaamheid op een prettige manier samenkomen. De ligging aan het vaarwater geeft de woning een bijzonder karakter en zorgt voor een ontspannen woonomgeving waarin het water altijd dichtbij is.

De woning biedt circa 96 m² woonoppervlakte, verdeeld over drie woonlagen, en beschikt over drie slaapkamers. Dankzij de moderne bouw, het uitstekende energielabel A+++, de volledige isolatie, 18 zonnepanelen en de aanwezige warmtepomp is de woning helemaal voorbereid op energiezuinig en toekomstgericht wonen. Bovendien is bijna de gehele begane grond voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Via de entree komt u binnen in een moderne en praktisch ingedeelde woning. De woonkamer van circa 29 m² vormt samen met de keuken een fijne leefruimte. De grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk licht en versterken het ruimtelijke gevoel. Vanuit de woonkamer is er een mooie verbinding met het buitenleven en de waterrijke omgeving. De open keuken sluit direct aan op de woonkamer en vormt daarmee een centrale plek in huis. Er is voldoende ruimte om zowel een comfortabele zithoek als een ruime eethoek te creëren. De moderne indeling maakt de begane grond geschikt voor zowel het dagelijks gezinsleven als gezellige avonden met familie en vrienden. Aan de achterzijde bevindt zich de hal met het moderne toilet, voorzien van een fonteintje, en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers en de moderne badkamer. Beide slaapkamers zijn praktisch van formaat en kunnen naast slaapkamer ook uitstekend worden ingericht als werk-, kinder- of hobbykamer. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet en wordt verwarmd door middel van een infraroodpaneel. Daarnaast beschikt deze verdieping over een praktische, separate berging/wasruimte met de warmtepompinstallatie en de witgoedaansluitingen.

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich de derde ruime slaapkamer. Het aanwezige dakraam zorgt voor prettig daglicht en maakt deze verdieping tot een volwaardige extra woonlaag. Daarmee is de woning geschikt voor uiteenlopende woonwensen: van een gezin met meerdere slaapkamers tot thuiswerken of het creëren van een comfortabele logeerkamer.

Aan de waterzijde bevindt zich een fraai aangelegd zonneterras van circa 15 m² op het westen. Een heerlijke plek om aan het einde van de middag en in de avond van de zon en de waterrijke omgeving te genieten. Voor de woning bevindt zich bovendien een eigen aanlegplaats, met een directe vaarverbinding richting het Van Harinxmakanaal en de Friese wateren. Daarmee is dit een bijzonder aantrekkelijke plek voor liefhebbers van varen en wonen aan het water. De ligging direct aan het vaarwater geeft het geheel een ontspannen karakter en zorgt bijna dagelijks voor een vakantiegevoel. Voor fietsen, gereedschap en overige spullen is er een vrijstaande houten berging van circa 5 m², voorzien van elektra. Parkeren kan gemakkelijk op uw eigen parkeerplaats.

Middelsee is één van de jongste uitbreidingswijken van Leeuwarden en kenmerkt zich door moderne architectuur, veel water en een groene, ruim opgezette woonomgeving. De wijk wordt verder ontwikkeld tot een levendig stadsdeel met ruimte voor wonen, ontmoeten en recreëren. Tegelijkertijd

Omschrijving

Middelsee is één van de jongste uitbreidingswijken van Leeuwarden en kenmerkt zich door moderne architectuur, veel water en een groene, ruim opgezette woonomgeving. De wijk wordt verder ontwikkeld tot een levendig stadsdeel met ruimte voor wonen, ontmoeten en recreëren. Tegelijkertijd ligt de binnenstad van Leeuwarden op korte fietsafstand, waardoor winkels, horeca, cultuur en andere voorzieningen gemakkelijk bereikbaar zijn. Hierdoor woont u hier rustig en waterrijk, terwijl de stad altijd dichtbij blijft.

Indeling o.a.

Begane grond:

- entree
- lichte woonkamer met grote raampartijen en een stijlvolle visgraat pvc vloer (ca. 29 m²)
- open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur
- modern separaat toilet voorzien van fonteintje
- trapopgang naar de eerste verdieping

Eerste verdieping:

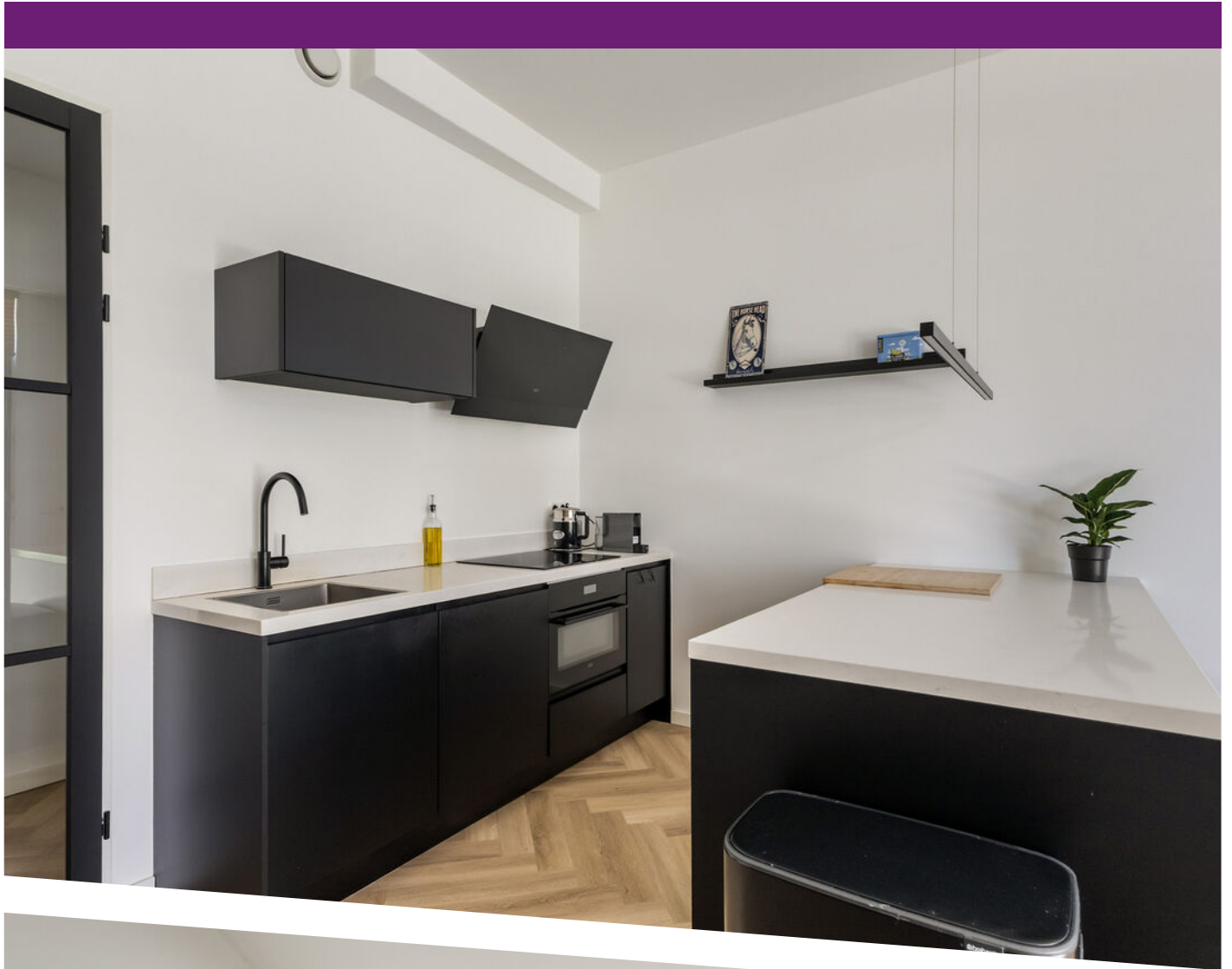
- ruime overloop
- eerste ruime slaapkamer aan de voorzijde (ca. 10 m²)
- tweede ruime slaapkamer aan voorzijde (ca. 11 m²)
- moderne badkamer met inloofdouche, wastafelmeubel en toilet
- separate berging/wasruimte met warmtepompinstallatie en witgoed aansluitingen
- trapopgang naar de tweede verdieping

Tweede verdieping:

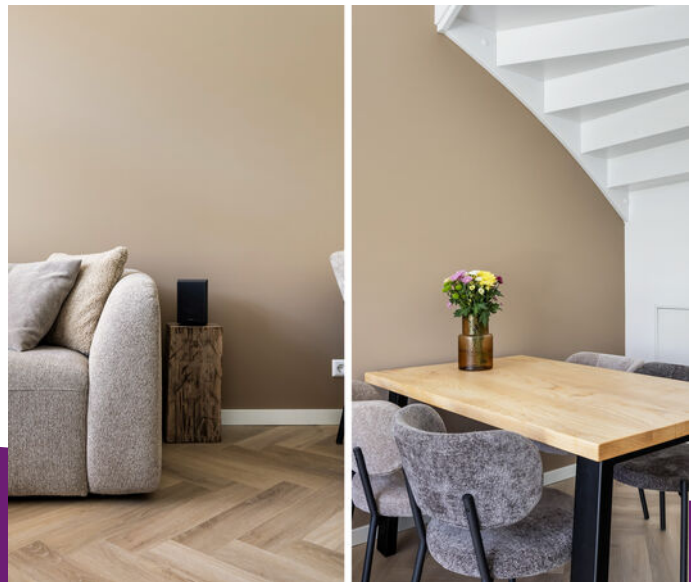
- overloop
- derde ruime slaapkamer voorzien van dakraam (ca. 13 m²)
- separate berging

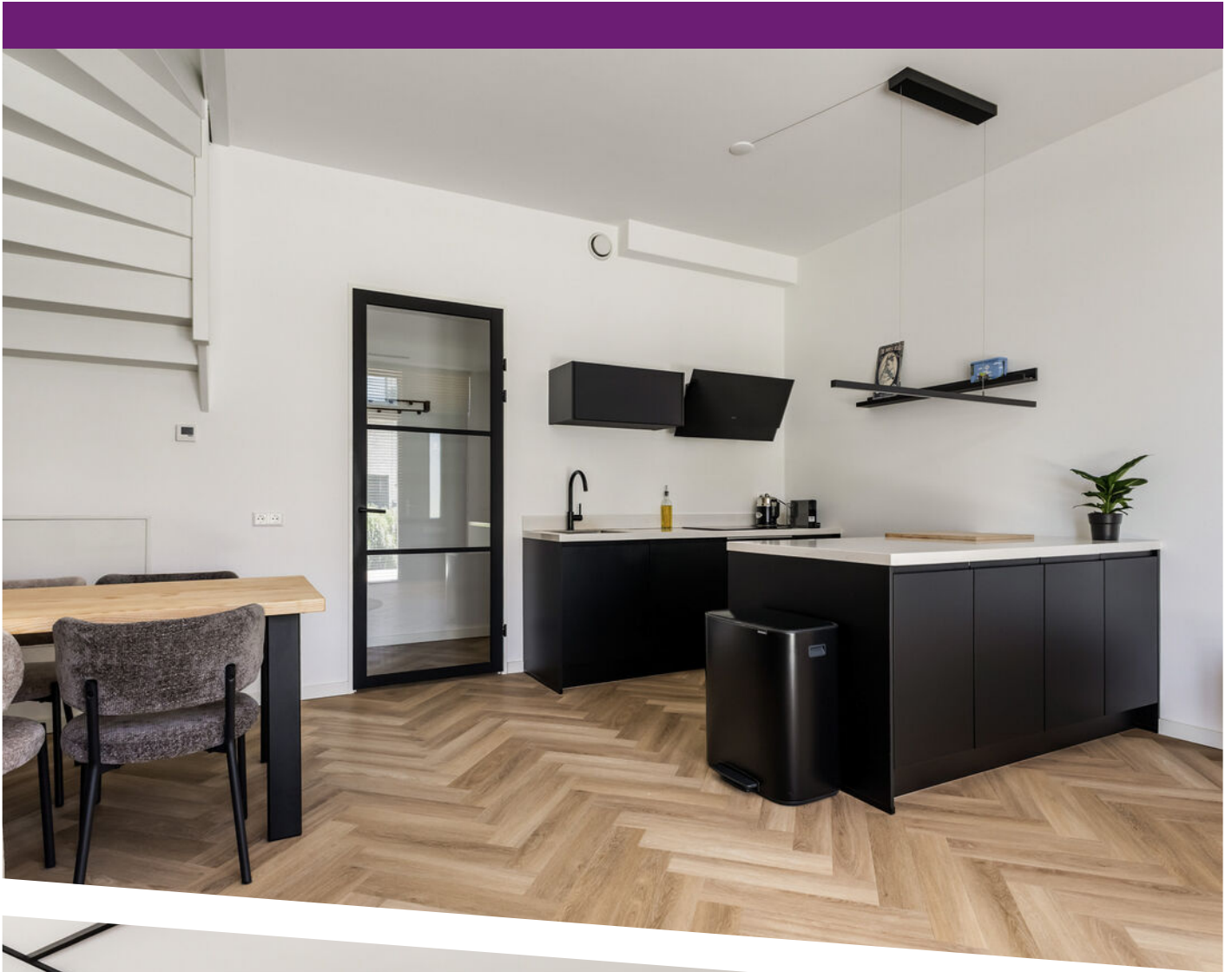
Algemeen:

- bouwjaar 2022
- woonoppervlakte circa 96 m²
- energielabel A+++ (geldig t/m 30-05-2032)
- zeer lage maandelijkse energielasten
- voorzien van een warmtepomp (NIBE F370 lucht-water-ventilatie warmtepomp met geïntegreerde boiler)
- bijna de gehele begane grond voorzien van vloerverwarming
- 18 zonnepanelen aanwezig
- capaciteit zonnepanelen: 335 Wp per paneel
- zonneterras van circa 15 m², gelegen op het westen
- gelegen aan vaarwater, aanlegplaats voor de deur
- vrijstaande houten berging van circa 5 m², voorzien van elektra en vliering
- eigen parkeerplaats
- formeel gezien betreft dit een appartementsrecht
- VvE-bijdrage € 38,07 per maand
- gelegen in de jonge en waterrijke woonwijk Middelsee

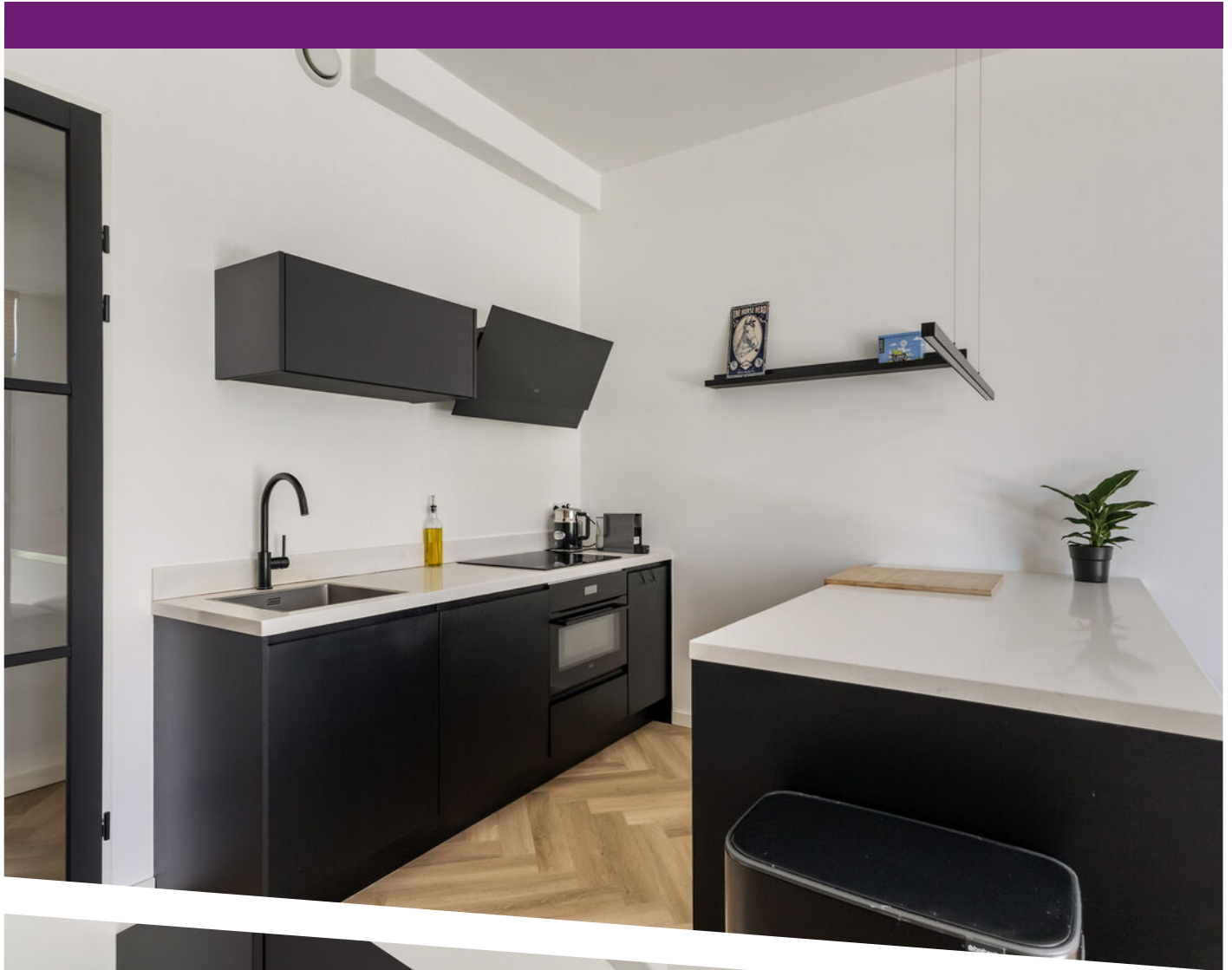


























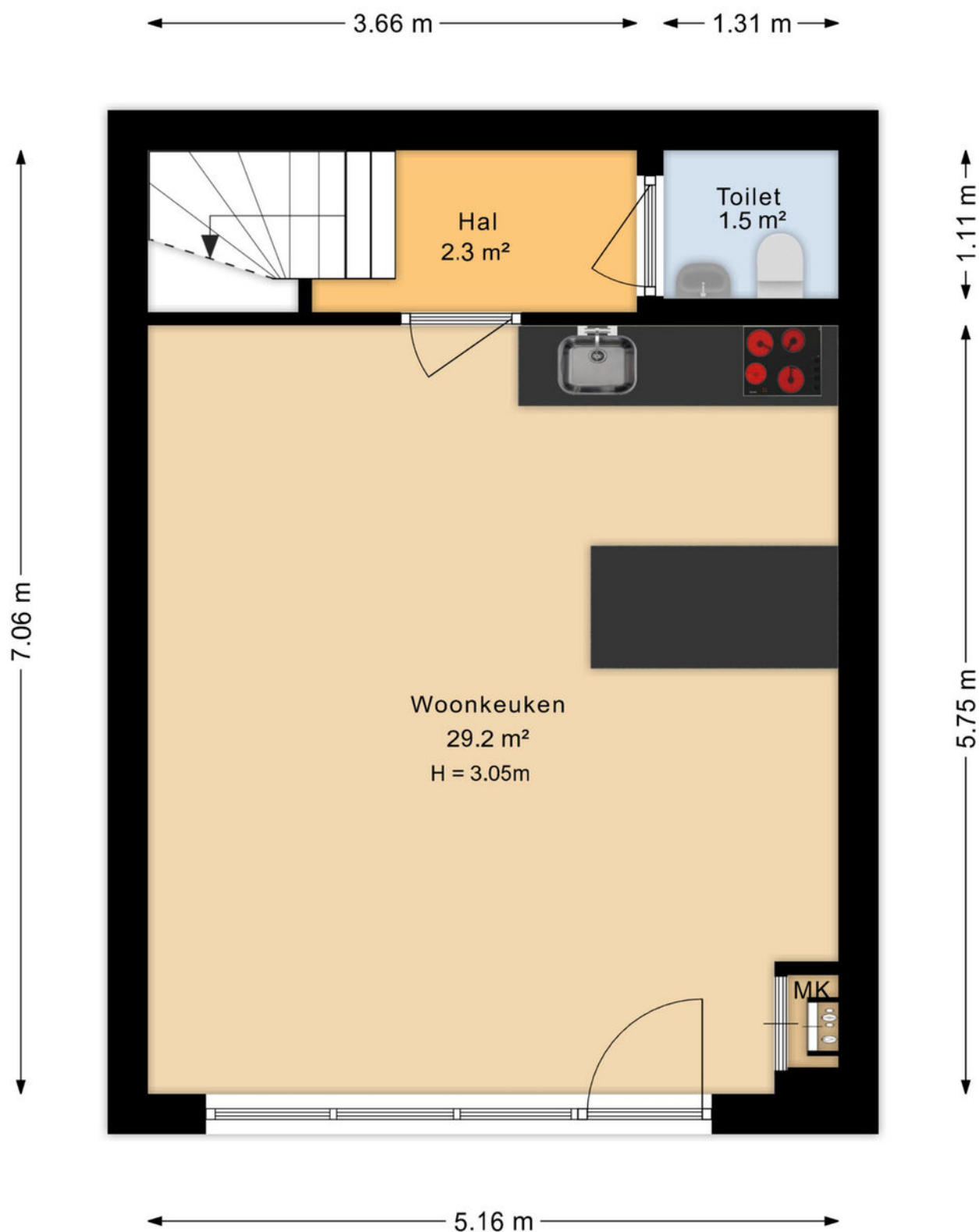






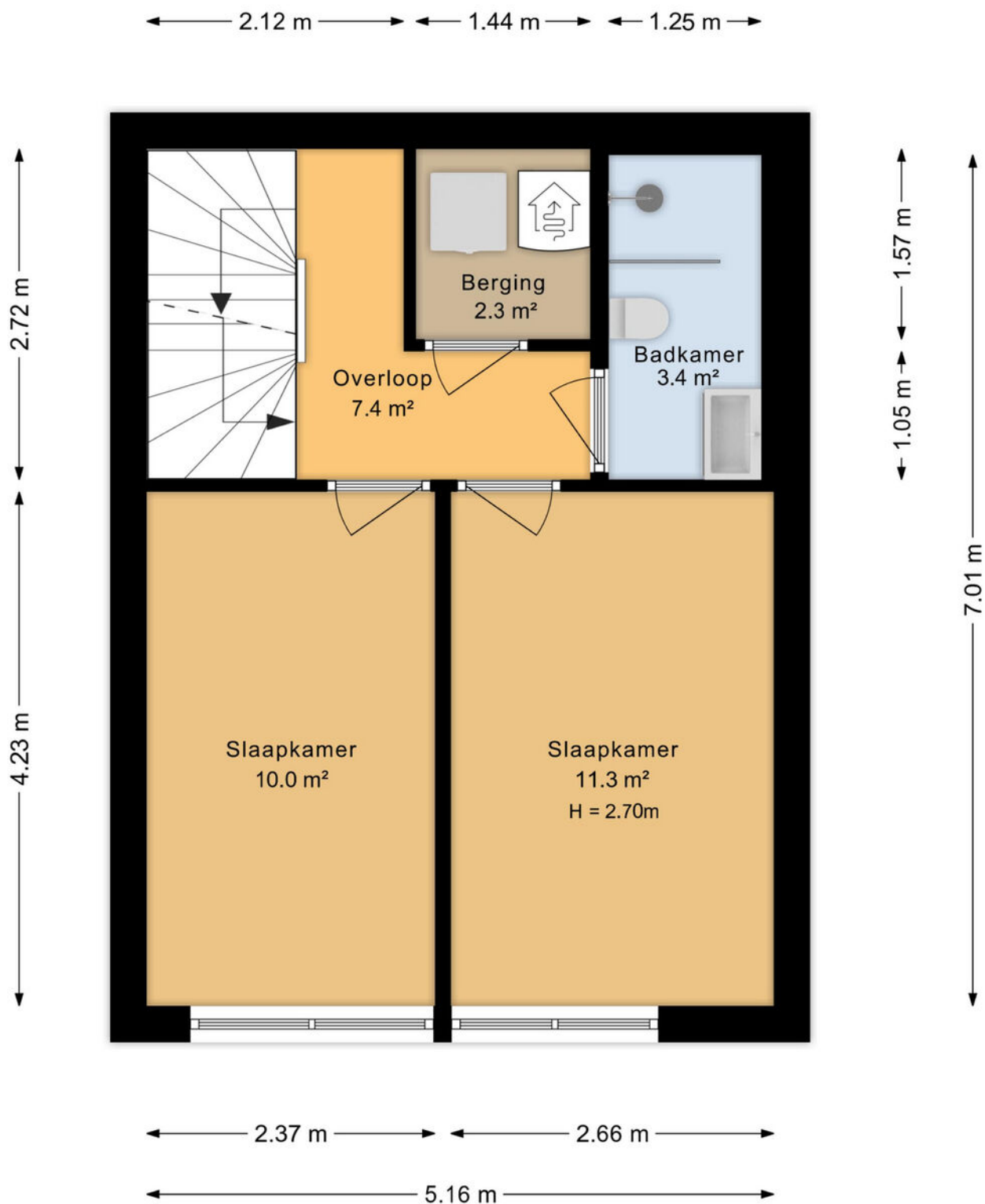






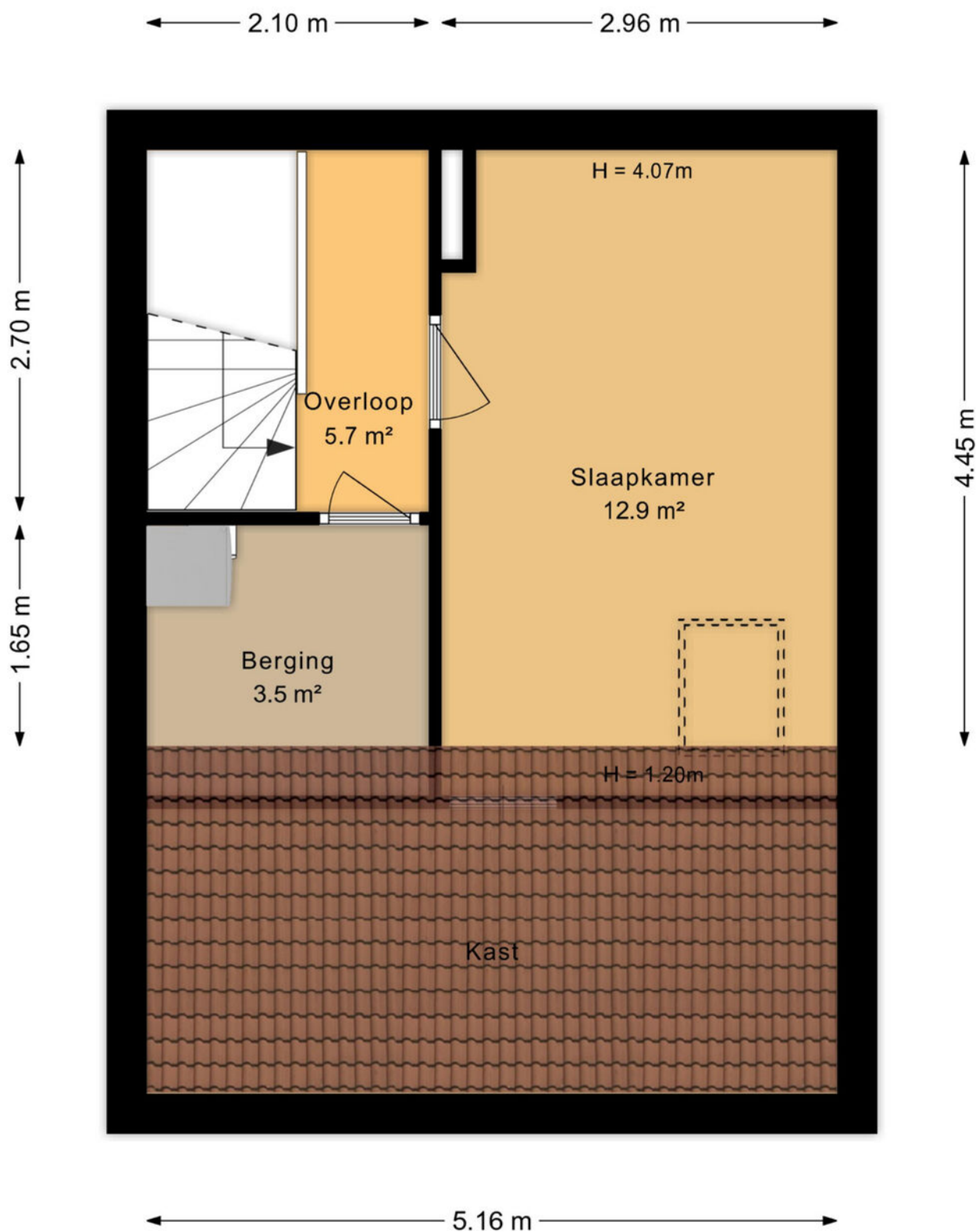
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond



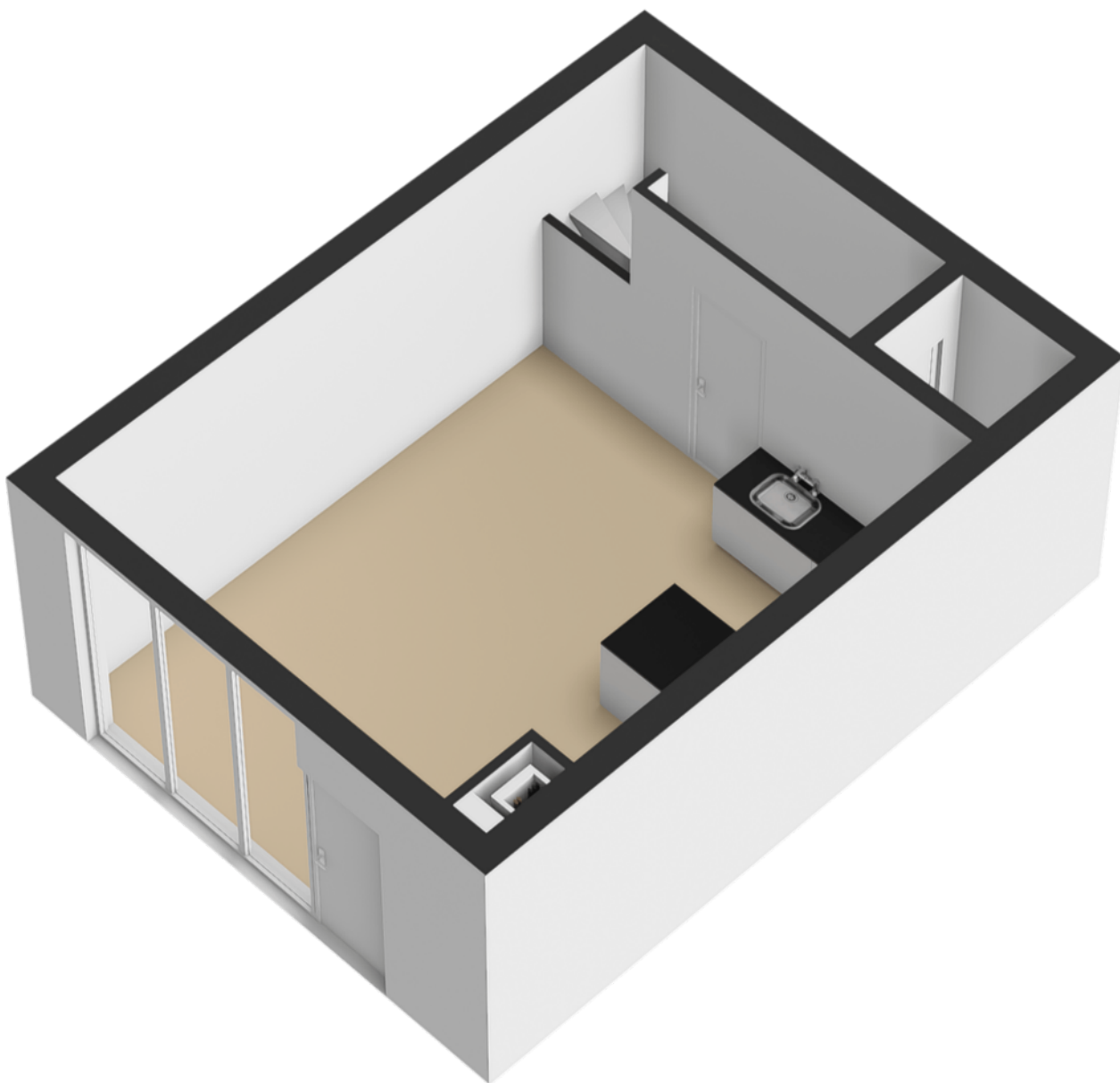
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond

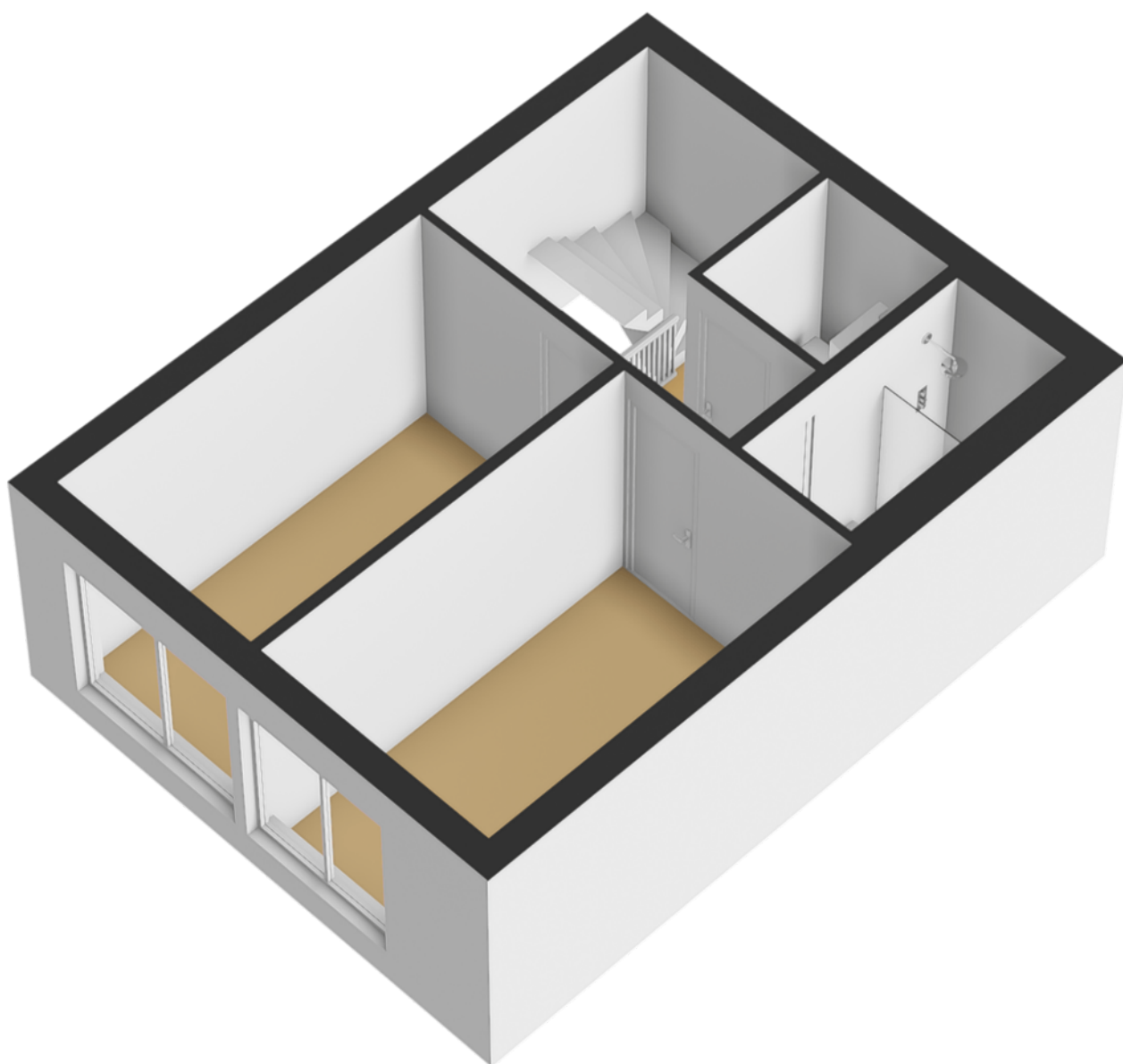


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

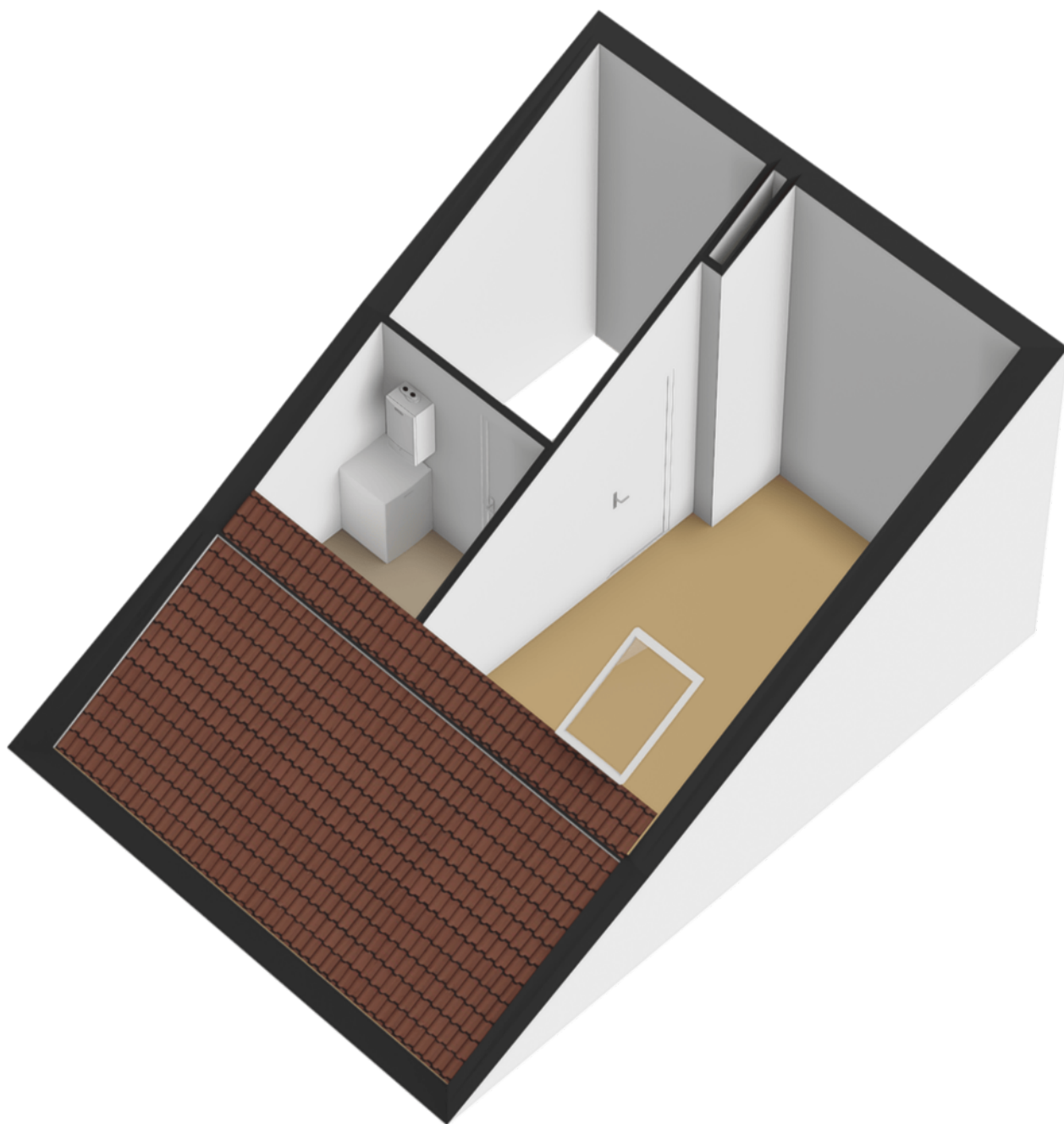
Plattegrond



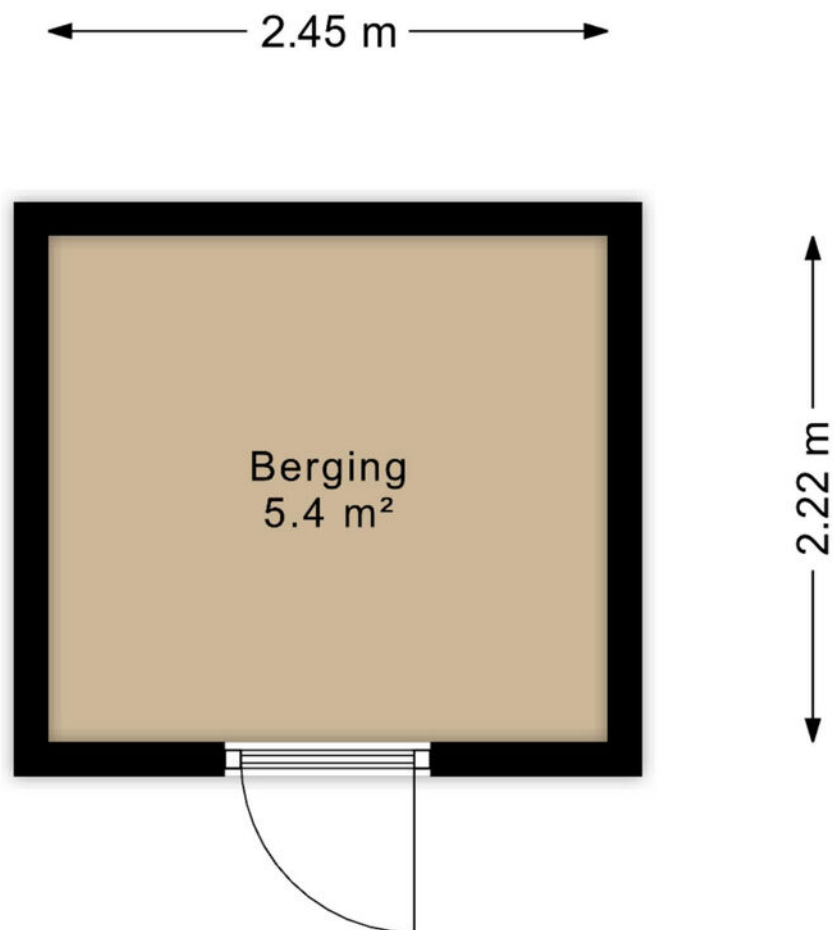
Plattegrond



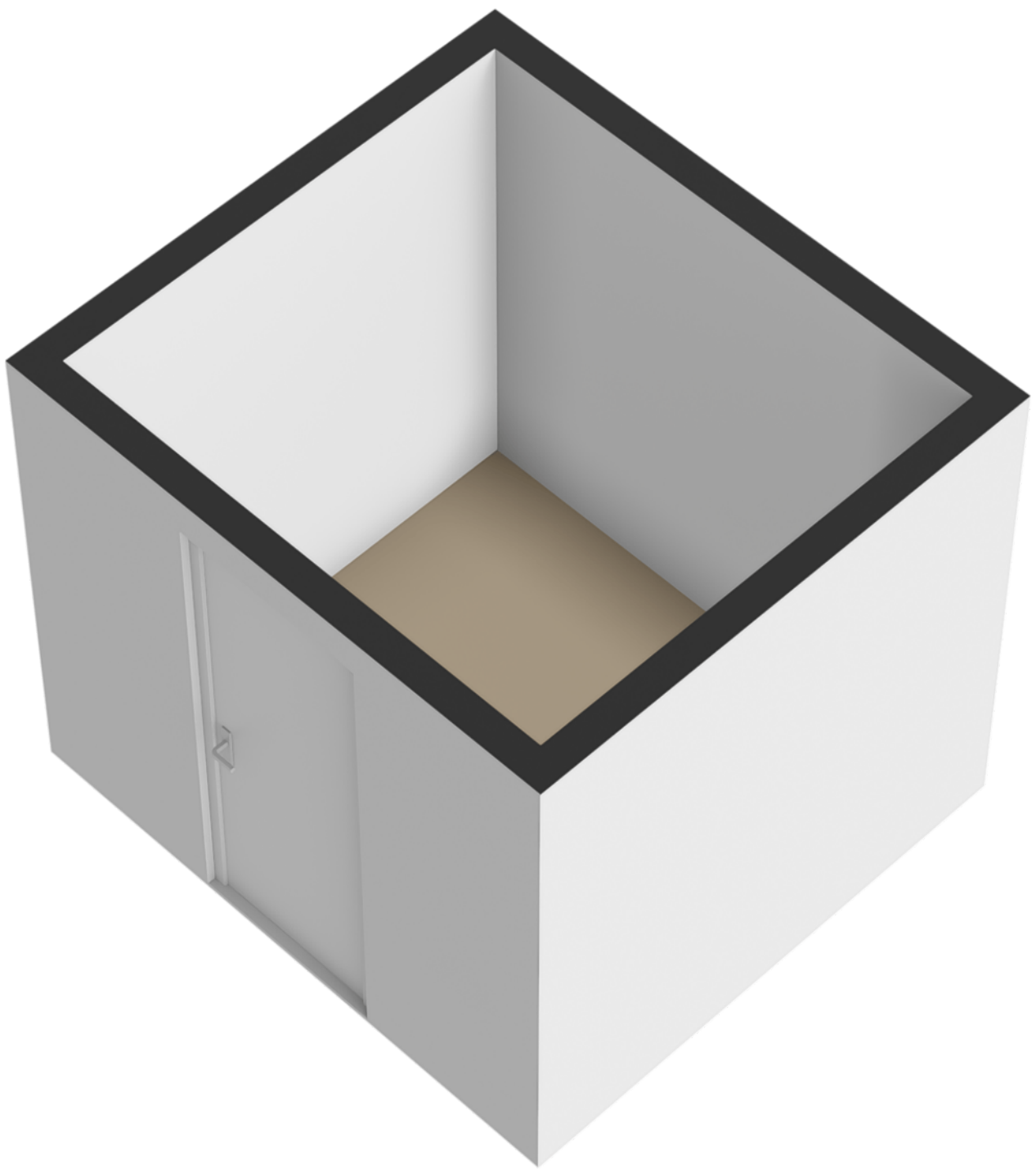
Plattegrond



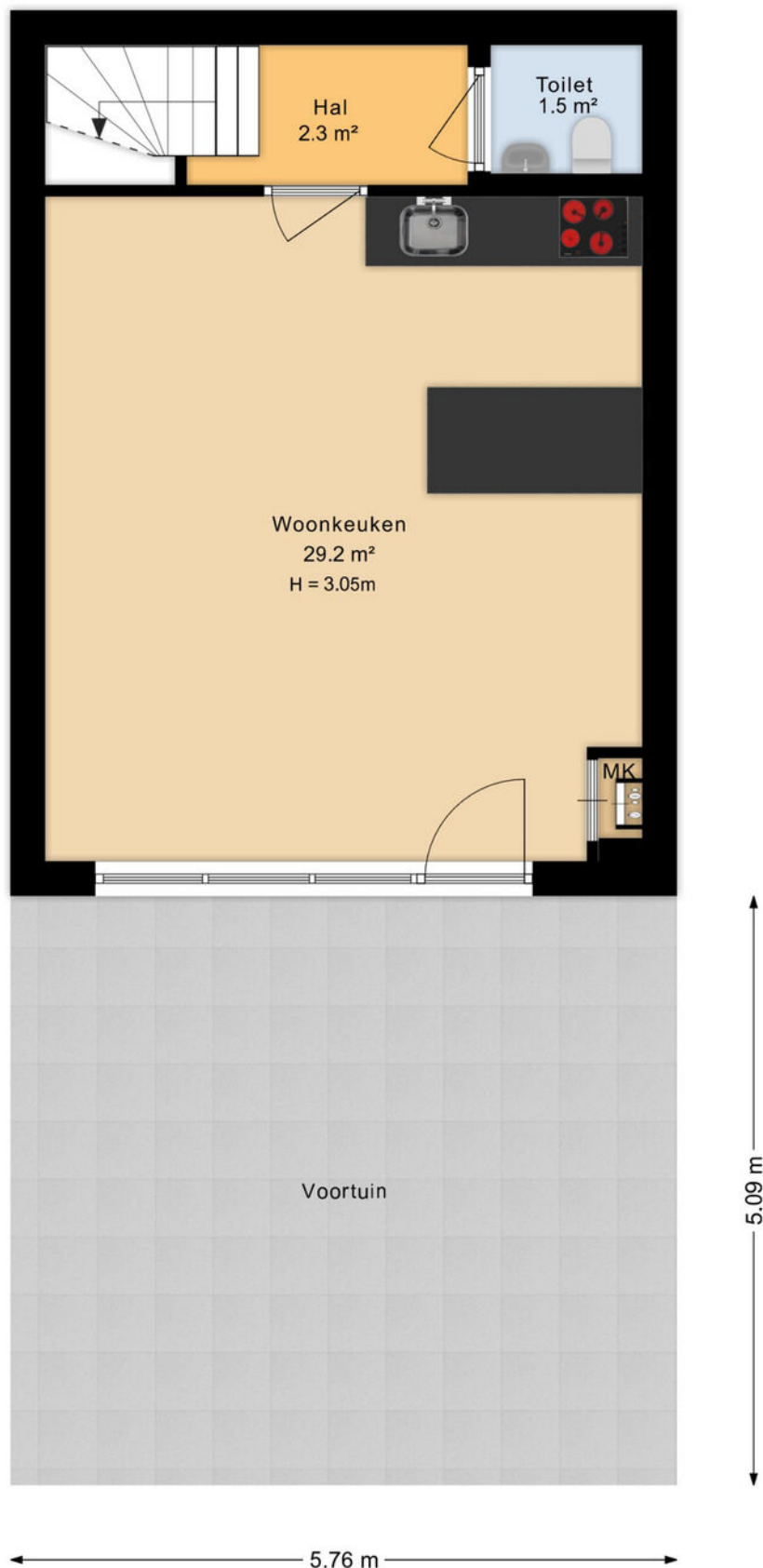
Plattegrond



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

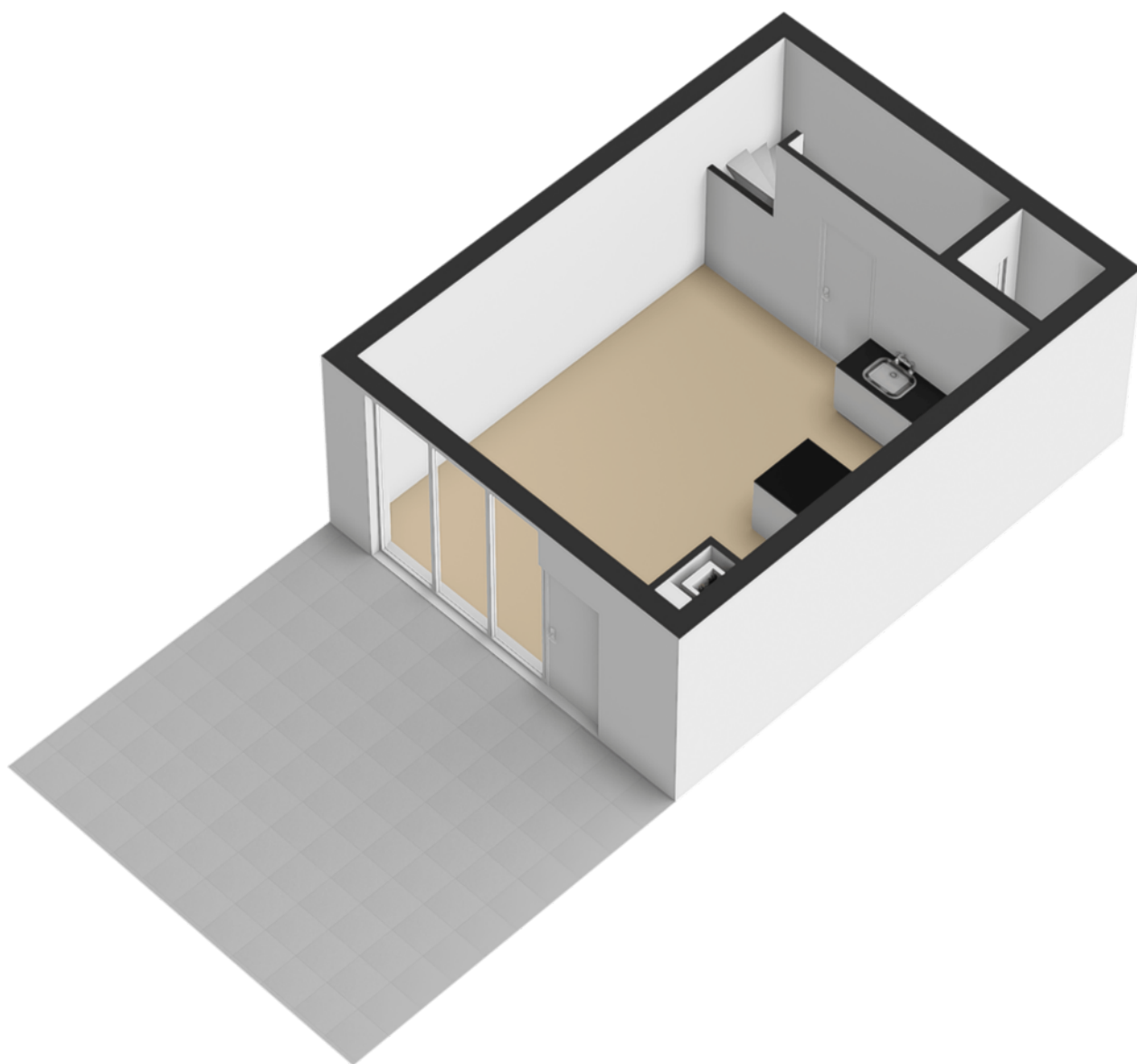


Plattegrond



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

Plattegrond



Plattegrond



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Huizum

Sectie E

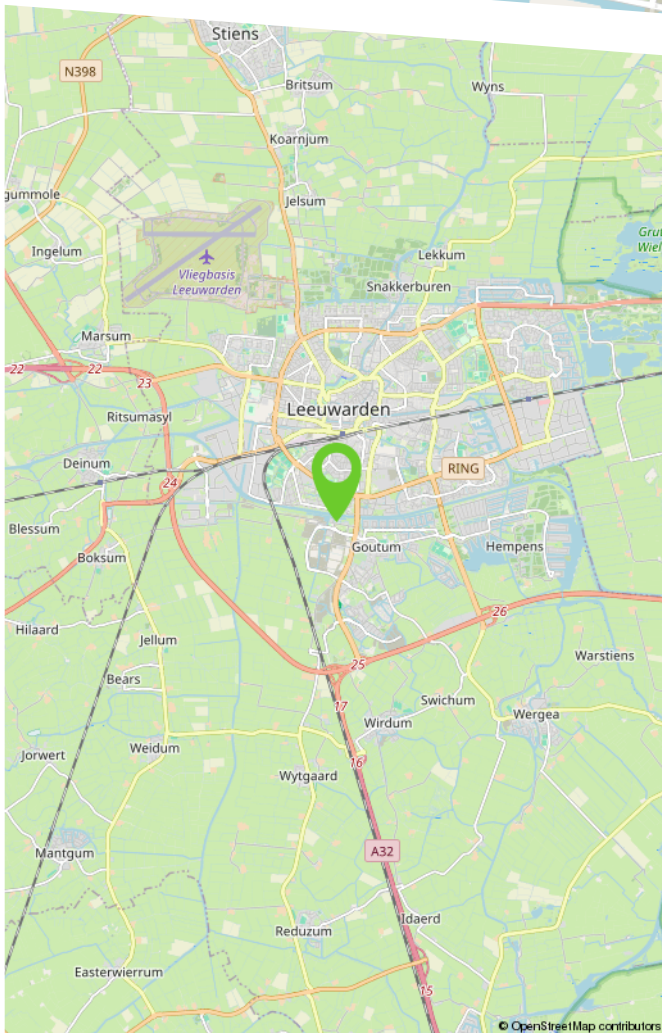
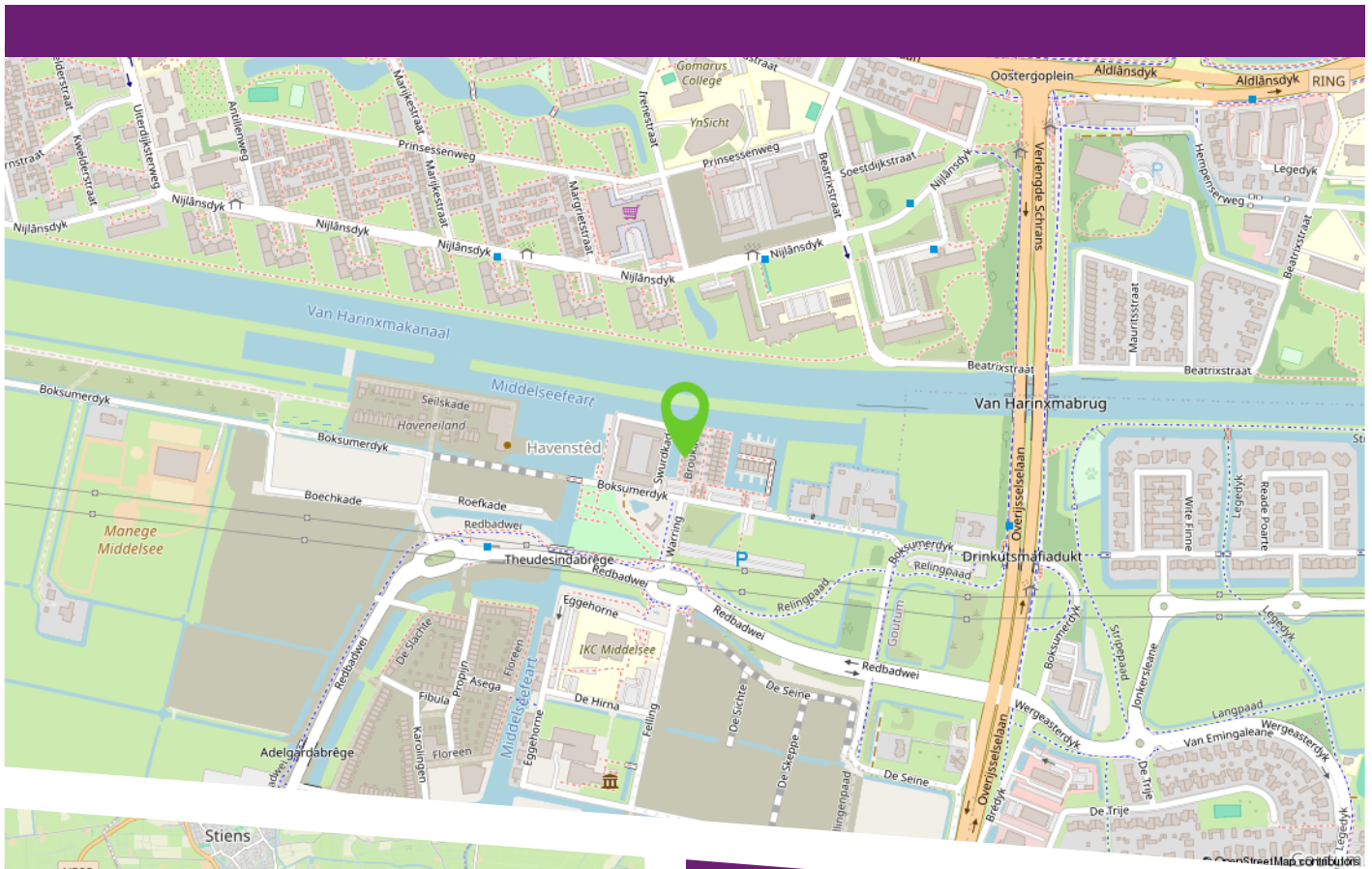
Perceel 3022

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 september 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



Middelsee is een moderne nieuwbouwwijk in het zuiden van Leeuwarden, waar comfortabel wonen en goede bereikbaarheid samenkomen. De wijk bestaat uit vijf buurten en biedt ruimte aan circa 2.800 woningen met een eigentijds en duurzaam karakter.

De wijk ligt gunstig nabij de Overijsselselaan en het Van Harinxmakanaal, wat zorgt voor een uitstekende ontsluiting. Via de uitvalswegen bent u snel onderweg richting de A31 en A32 en ook het centrum van Leeuwarden is binnen handbereik. In de directe omgeving zijn diverse voorzieningen aanwezig, zoals supermarkten, scholen, sportfaciliteiten en recreatiemogelijkheden, waardoor het een comfortabele en complete woonomgeving betreft.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen		X		
- Plafondspots woonkamer			X	
- Spot gang, overloop en zolder		X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen				X
- vitrages	X			
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
- Vloer (pvc) woonkamer	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer		X		
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/schermb)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel				X
Alarminstallatie				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat				X
Airconditioning				X
Screens	X			
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler				X
- geiser				X
- Warmtepomp	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Plantenbak terras	X			
-				X
Overig - Contracten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

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 / Havenstêd

LEEFTIJD



0 - 14: 12% 15 - 24: 8% 25 - 44: 42%
45 - 64: 23% 65+: 15%

KOOP / HUUR



Koop: 89% Huur: 11%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 47% Zonder kinderen: 40%
Met kinderen: 13%



50%



50%



0,9 per huishouden

Maak hier uw notities

Bekijk deze woning online!

webpace.yisual.com/broukade9

Makelaardij
**LAURENS
BEIMERS**

Broukade 9, 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