

Scherjon + van der Veen

makelaars + taxateurs



Zuidvliet 462, 8921 ET Leeuwarden



Easter Omwei 1
9254 GM, HURDEGARYP
0511-472513
info@scherjonvanderveen.nl
www.scherjonvanderveen.nl

Zuidvliet 462 - LEEUWARDEN

Gemoderniseerd APPARTEMENT gelegen op de 1e verdieping met lift, berging en op 10 minuten loopafstand van het stadscentrum.

Op zoek naar een verzorgd appartement waar je zonder grote werkzaamheden direct kunt intrekken? Dan is Zuidvliet 462 in Leeuwarden absoluut het bekijken waard! Dit moderne appartement beschikt over een ruime woonkamer met open keuken, een royale slaapkamer, een balkon aan de straatzijde en een eigen afsluitbare berging in de kelder. Aan de kant van de voordeur van het appartement op de zuidzijde is er mogelijkheid om van de zon te genieten.

Heel recent is het appartement op onderdelen vernieuwd. Zo is onder andere een jaar geleden het appartement intern geheel geschilderd, de keuken deels vernieuwd met nieuw werkblad, elektrisch fornuis, afzuigkap en kraan. Badkamerinrichting voorzien van nieuwe douche, kast en wastafel met onderkast. Ook het appartementencomplex is dankzij de actieve Vereniging van Eigenaren goed onderhouden. Met het recent vervangen van de centrale verwarmingsketels, een nieuwe lift, een vernieuwd intercomsysteem en recent uitgevoerd schilder- en voegwerk woon je hier comfortabel.

En de ligging? Die is ideaal! Binnen een 10 minuten wandel je naar de gezellige binnenstad van Leeuwarden. In de wijk kun je bovendien gratis parkeren.

Via de ruime gezamenlijke entree met intercominstallatie bereik je het appartement eenvoudig met de trap of de recent vernieuwde lift. Vanuit de lift stap je gelijk via een elektrische deur naar de op het zuiden gelegen open en zonnige portiek. Een fijne plek waar je heerlijk van de zon kunt genieten.

Je komt het appartement binnen in de gang en vervolgens naar de centrale hal. Vanuit de hal zijn de verschillende vertrekken van het appartement bereikbaar.

De betegelde badkamer is praktisch ingericht met een douchecabine, wastafelmeubel, toilet en aansluiting voor de wasmachine. Het wastafelmeubel en de douchecabine zijn eind 2025 vernieuwd. Naast de badkamer bevindt zich een handige inpandige berging, ideaal voor het opbergen van huishoudelijke spullen en voorraad.

De ruime woonkamer aan de straatzijde heeft een klein balkon en een open keuken welke voorzien is van een nieuw werkblad, spoelbak en een elektrisch fornuis met kookplaat en afzuigkap. Tevens een kleine vaatwasser en een losse koel-/vriescombinatie.

Aan de rustige achterzijde van het appartement bevindt zich de verrassend ruime en lichte slaapkamer met volop ruimte voor een royaal tweepersoonsbed en een grote kledingkast (de 2 nieuwe paxkasten blijven achter is inclusief).

Daarnaast beschikt het appartement over een eigen afsluitbare berging in de kelder. Deze berging is ook met de lift bereikbaar, waardoor je fietsen en andere spullen gemakkelijk kunt opbergen.

Aan de rustige achterzijde van het appartement bevindt zich de verrassend ruime en lichte

Omschrijving

slaapkamer. Een fijne plek om helemaal tot rust te komen, met volop ruimte voor een royaal tweepersoonsbed, een grote kledingkast en eventueel zelfs een gezellig leeshoekje of een werkplek.

De badkamer is praktisch ingericht met een douchecabine, wastafelmeubel, toilet en aansluiting voor de wasmachine. Het wastafelmeubel en de douchecabine zijn in 2023 vernieuwd. Naast de badkamer bevindt zich een handige inpandige berging, ideaal voor het opbergen van huishoudelijke spullen en voorraad.

Daarnaast beschikt het appartement over een eigen afsluitbare berging in de kelder. Deze berging is ook met de lift bereikbaar, waardoor je fietsen en andere spullen gemakkelijk kunt opbergen.

Algemeen:

De binnenstad van Leeuwarden ligt op minder dan 10 minuten wandelen

gratis parkeren in de wijk

Zonnig open portiek aan de achterzijde

Kunststof kozijnen en betonnen vloeren

Eigen afsluitbare berging in de kelder

Kelderberging is bereikbaar met de lift

In dec 2025 is het appartement intern geheel geschilderd en de

keuken + badkamer deels vernieuwd

Appartement is inclusief de 2 nieuwe paxkasten in slaapkamer

Actieve Vereniging van Eigenaren

Servicekosten €155,19 per maand

De afgelopen jaren zijn onder andere de lift, centrale verwarmingsketels, het intercomsysteem, het schilderwerk en het voegwerk vernieuwd

Bij een bezoek op locatie zult u de sterke punten van deze woning extra kunnen ervaren. Wij nodigen u graag uit om eens een kijkje te gaan nemen, maak daarom snel een afspraak met Scherjon + Van der Veen Makelaars voor een vrijblijvende bezichtiging.

OverdrachtStatus
VraagprijsBeschikbaar
€ 195.000,-**Bouwvorm**Soort object
Bouwvorm
LiggingAppartement
Bestaande bouw
Aan drukke weg, in woonwijk**Indeling**Woonoppervlakte
Inhoud
Aantal kamers
Aantal slaapkamers
Aantal verdiepingen62 m²
208 m³
2
1
5**Energie**Verwarming
Warmwater
Isolatie
CombiketelBlokverwarming
Elektrische boiler eigendom
Muurisolatie, Dubbel glas
Nee**Buitenruimte**

Tuin

Geen tuin

Parkeergelegenheid

Garage

Geen garage

Dak

Soort dak

Plat dak

OverigPermanente bewoning
Onderhoud binnen
Onderhoud buiten
Huidig gebruik
Huidige bestemmingJa
Goed
Goed
Woonruimte
Woonruimte

Foto's





Foto's

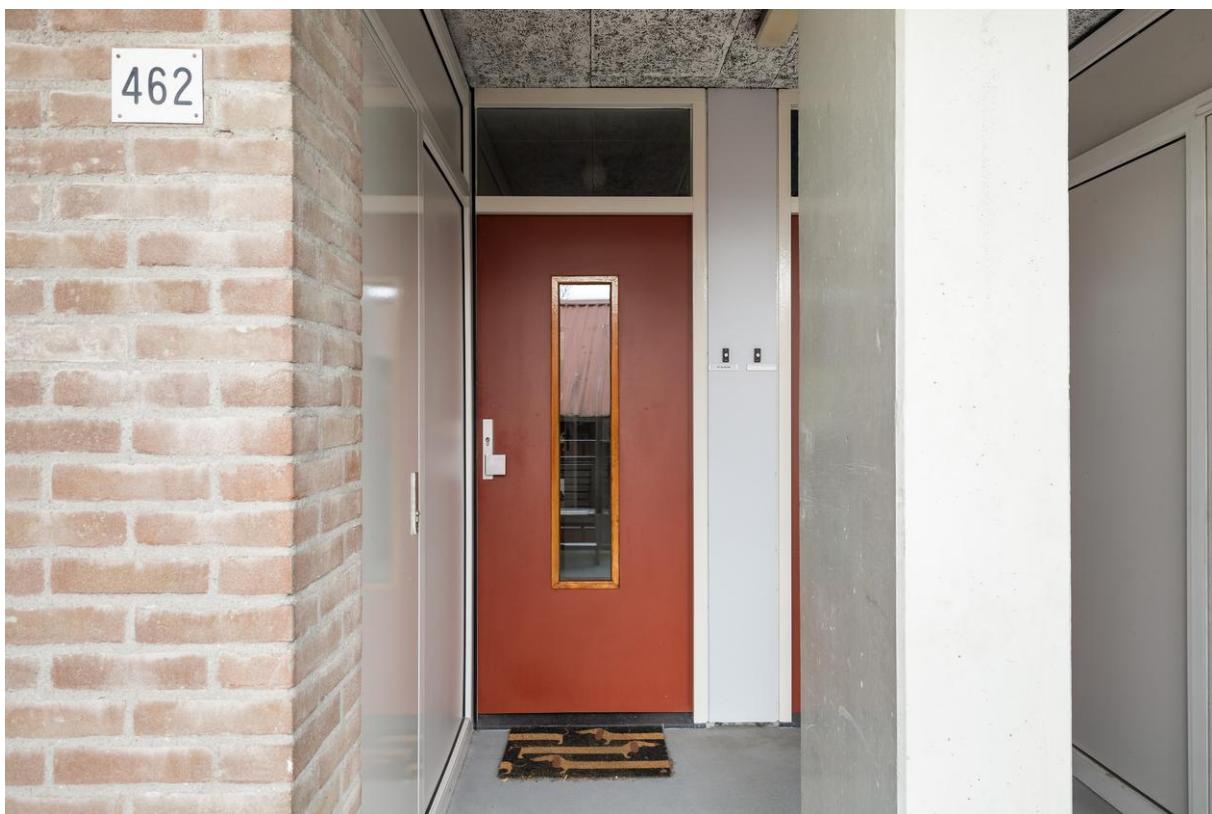


Foto's

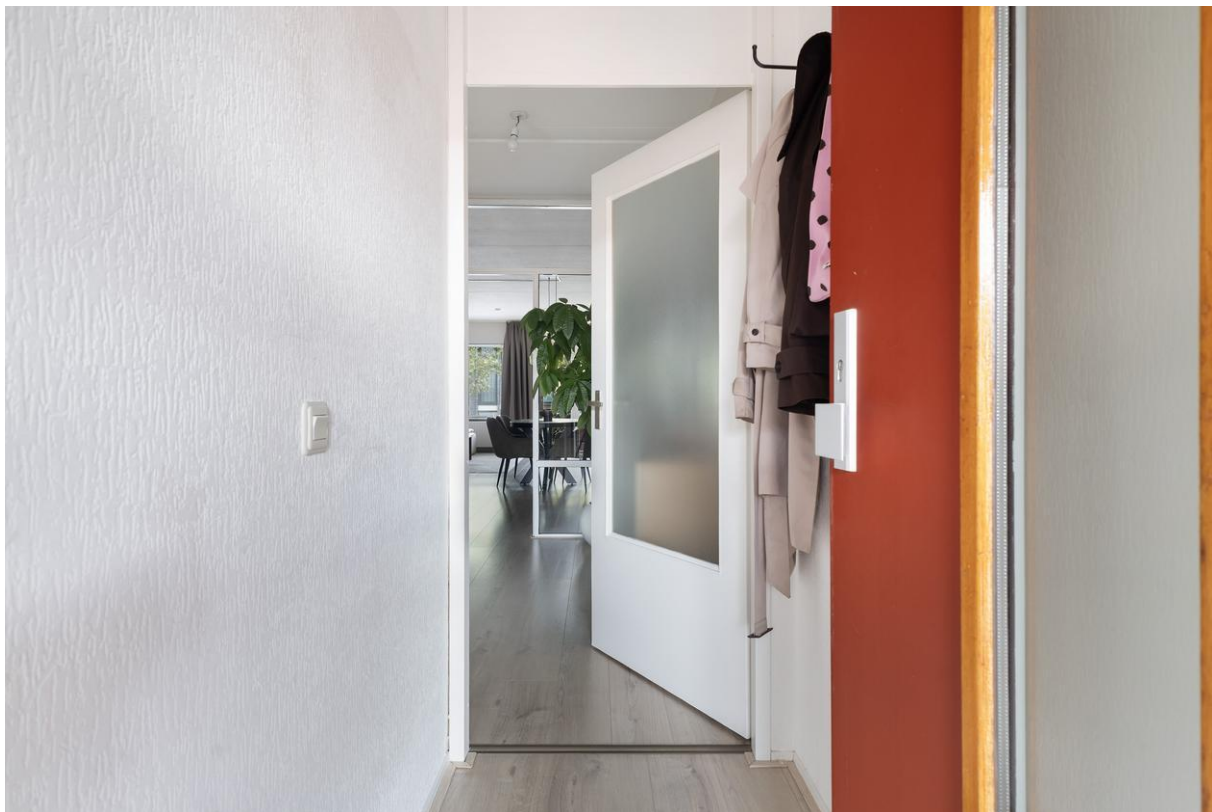


Foto's





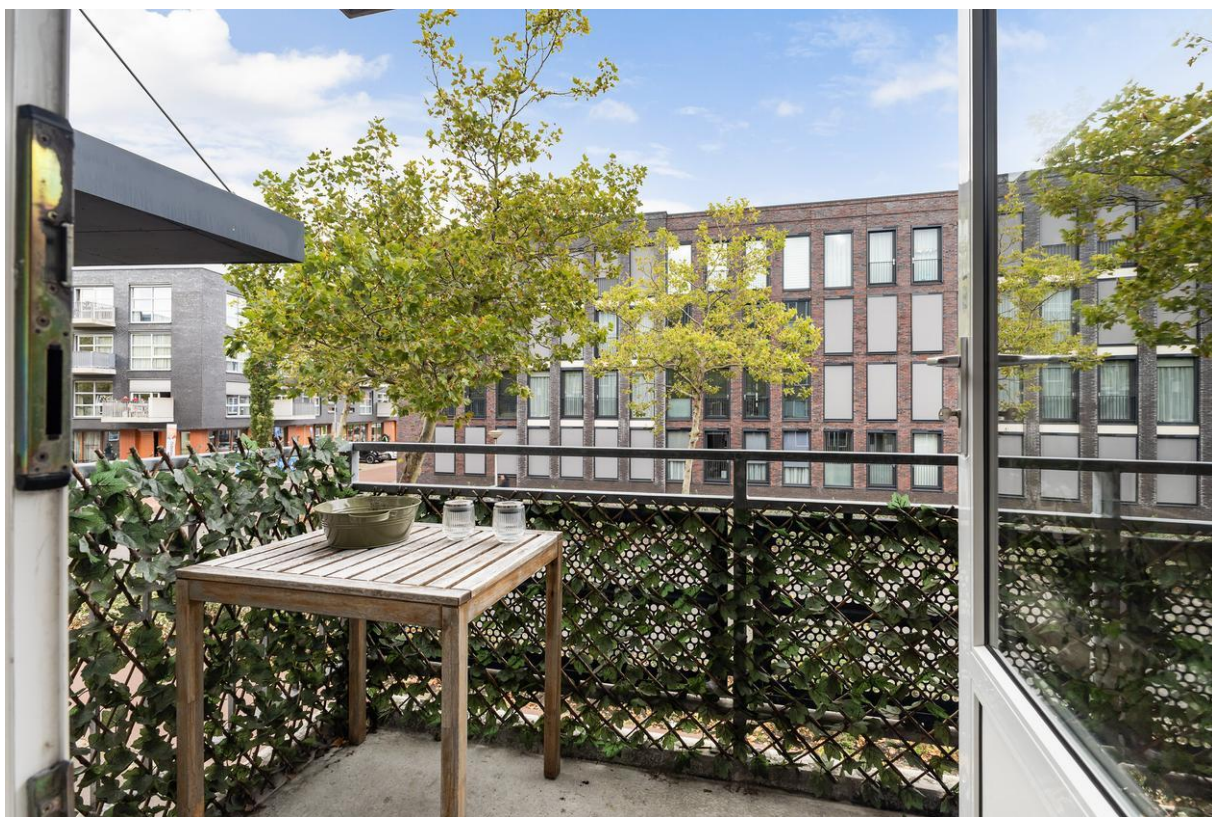
Foto's





Foto's







Foto's





Foto's



Foto's





Foto's

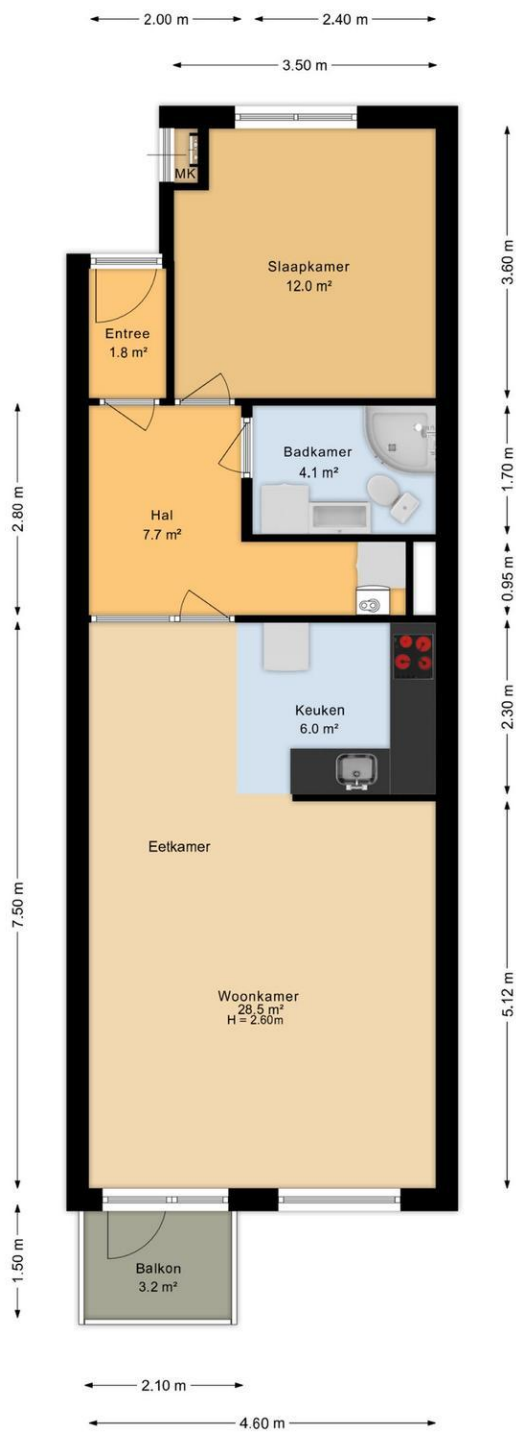


Foto's

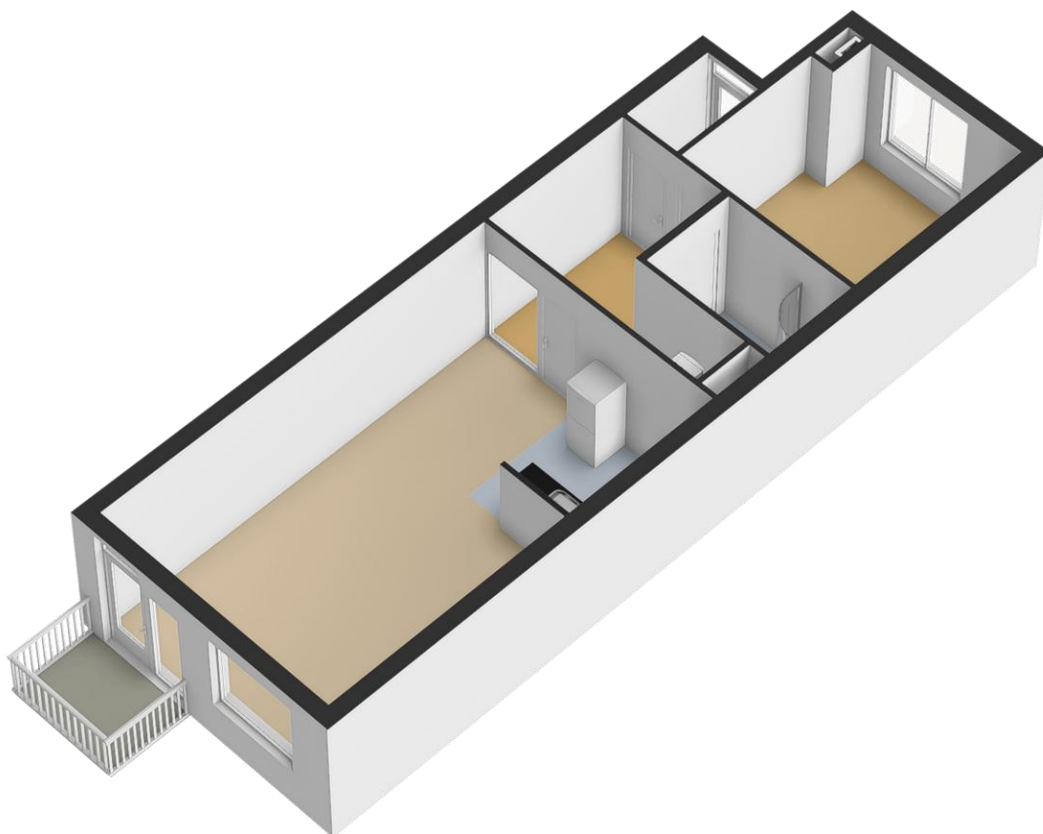




Zuidvliet 462 - LEEUWARDEN



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



Dé 10 meest gestelde vragen bij de koop van een woning.**1. Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent *niet* in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet “onder bod” is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd is.

3. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder “Word ik koper als ik de vraagprijs bied?”), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook.

4. Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop. De verkopende makelaar legt deze koop schriftelijk vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit “onder voorbehoud financiering” is.

5. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen.

7. De makelaar vraagt een 'belachelijke' hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken –roerende zaken bijvoorbeeld- pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper die dan een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in gebruiksmogelijkheden van de woning.

9. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigd of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw

positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Neen. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2 %) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage).



Scherjon + Van der Veen makelaars & taxateurs

Samen sterk in een veranderende woningmarkt! Dat is onze kracht.

Vanuit Hurdegaryp beheren we een portefeuille met woningen. Onze jarenlange ervaring in de regio maakt ons thuis in de verkoop, aankoop en taxatie van divers onroerend goed in o.a. Hurdegaryp, Burgum, Trynwâlden, Leeuwarden, Feanwâlden, Buitenpost, Kollum en omstreken.

We denken met onze klant mee en we zijn kritisch waar dat kan. Bij ons geen poeha, maar een nuchtere kijk op de woningmarkt. Voor degelijk advies en gedegen dienstverlening moet u bij ons zijn. Of voor een kop koffie, ook daarvoor bent u altijd welkom.



Binne-jan van der Veen
 Registermakelaar & Taxateur
 Mobiel: 06 - 53 14 86 48
binnejan@scherjonvanderveen.nl