

Makelaardij Friesland

20

De Skâns Leeuwarden

Bekijk deze woning online!

www.de skâns20.nl



Scan deze code en bekijk de woning op je mobiel!



Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Woonoppervlakte	129 m²
Perceeloppervlakte	208 m²
Inhoud	462 m³
Bouwjaar	2017
Energielabel	A+++
Aantal kamers	5 waarvan 4 slaapkamers

Omschrijving

Modern, gasloos en instapklaar wonen in Wiarda met energielabel A+++, 129 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers en een heerlijke tuin op het zuiden.

Op een prachtige plek in de populaire woonwijk Wiarda staat deze moderne en verrassend ruime eengezinswoning uit 2017. Een huis waar comfort, duurzaamheid en een fijne woonomgeving uitstekend samenkomen. Aan de voorzijde kijk je uit over het water, terwijl achter de woning een fraai aangelegde en zonnige tuin op het zuiden ligt. Extra bijzonder is de ligging aan doorgaand vaarwater: vanuit de woning stap je zó op je eigen bootje voor een ontspannen tocht richting de Friese Meren of de gezellige binnenstad van Leeuwarden. En dat allemaal op slechts enkele minuten van de stad. Hier woont u rustig en waterrijk, met alle voorzieningen en de levendigheid van Leeuwarden binnen handbereik.

Binnen is de woning minstens zo aantrekkelijk. De begane grond heeft een royale, open leefruimte van circa 46 m², waarin woonkamer en keuken mooi in elkaar overlopen. De moderne keuken met kookeiland is uitgevoerd met hoogwaardige NEFF-apparatuur, Quooker en een Fenix werkblad. Grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en vanuit de keuken en woonkamer stap je rechtstreeks de achtertuin in.

Met 129 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een complete badkamer en een volwaardige tweede verdieping is er bovendien volop ruimte voor een gezin, thuiswerken of hobby's. Tel daarbij het energielabel A+++ bij op en je hebt een woning die helemaal klaar is voor de toekomst!

Begane grond:
- Entree met hal, meterkast en toilet met fonteintje
- Royale en lichte leefruimte van 46 m² met egalinevoer, grote raampartijen en openslaande tuindeuren
- Moderne open keuken met royaal schiereiland voorzien van diverse inbouwapparatuur
- Vanuit de leefruimte directe toegang tot de achtertuin

Eerste verdieping:
- Ruime overloop
- Drie slaapkamers, waarvan twee royale slaapkamers van circa 14 en 15 m²
- Complete badkamer met ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en tweede toilet

Tweede verdieping:
- Vaste trap naar de tweede verdieping
- Overloop met witgoedopstelling en praktische bergruimte
- Vierde slaapkamer, voorzien van dakramen met zonwering

Een tuin met aandacht aangelegd:
Ook buiten is duidelijk aandacht besteed aan de woning. De circa 18 meter diepe achtertuin ligt op het zuiden en is onder architectuur aangelegd met fraaie beplanting en een mooi silhouet in ieder seizoen. Er is gewerkt met Gravier d'Or, karakteristieke oude geeltjes uit Dokkum, volwassen groen en druivenranken. De houten pergola zorgt voor een sfeervolle plek om beschut buiten te zitten en geeft de tuin een bijzonder groene uitstraling.

Achter in de tuin staat een vrijstaande berging van 14 m² met daarnaast een carport van 16 m² met elektrisch oplaadstation. Daarmee is er niet alleen veel bergruimte, maar ook een praktische plek voor bijvoorbeeld fietsen en andere spullen. De aanwezige tuinverlichting maakt het geheel compleet.

Duurzaam en comfortabel:
De Skans 20 is in 2017 gebouwd door Rottinghuis en helemaal ingericht op comfortabel en energiezuinig wonen. De woning is volledig geïsoleerd en beschikt over kunststof kozijnen met HR++ beglazing. Verwarming vindt plaats via de lucht-waterwarmtepomp in combinatie met vloerverwarming op de begane grond en de eerste verdieping. Verder beschikt de woning over mechanische ventilatie, een elektrisch zonnescherm en een laadvoorziening voor elektrisch rijden.

Wonen in Wiarda:
Wie Wiarda kent, begrijpt waarom deze wijk zo geliefd is. Hier woon je aan de zuidzijde van Leeuwarden in een ruim opgezette, waterrijke omgeving, met veel groen en mooie vergezichten. De sfeer is rustig en landelijk, terwijl het centrum van Leeuwarden binnen enkele minuten bereikbaar is. Juist de ligging van De Skans 20 maakt het extra aantrekkelijk. Aan de voorzijde ligt openbaar vaarwater, waardoor het water letterlijk onderdeel is van je dagelijkse uitzicht. Voor liefhebbers van varen bestaat bovendien de mogelijkheid om in de omgeving een ligplaats te huren. Zo stap je op een mooie dag gemakkelijk de boot in, terwijl je thuis geniet van alle comfort van een moderne stadswoning.

Kenmerken:
- Bouwjaar 2017
- 129 m² woonoppervlakte
- Vier slaapkamers

Omschrijving

- Lucht/waterwarmtepomp: Mitsubishi Ecodan (2017)
- Vloerverwarming op de begane grond en 1e verdieping
- 12 zonnepanelen (2017, 260 WP)
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing
- Woning aan de buitenkant voorzien van uitvalzonnescherm en buitenkraan
- Waterontharder
- 18 meter diepe achtertuin op het zuiden
- Uitzicht over het water
- Mogelijkheid tot het huren van een ligplaats bij de Gemeente (circa €380 per Jaar)

Een instapklare woning met ruimte, duurzaamheid én een bijzonder fijne ligging aan het water. Kom kijken bij De Skans 20 en ervaar zelf hoe prettig het wonen in Wiarda is.

































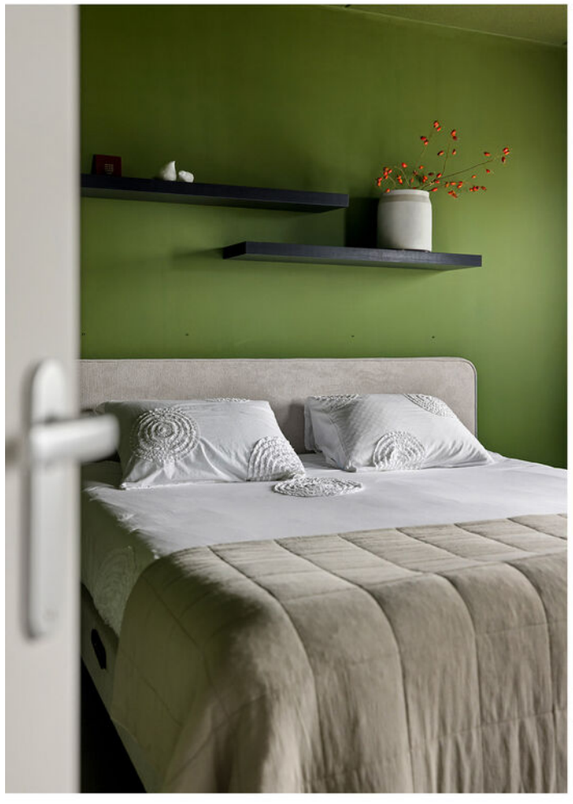



































codan











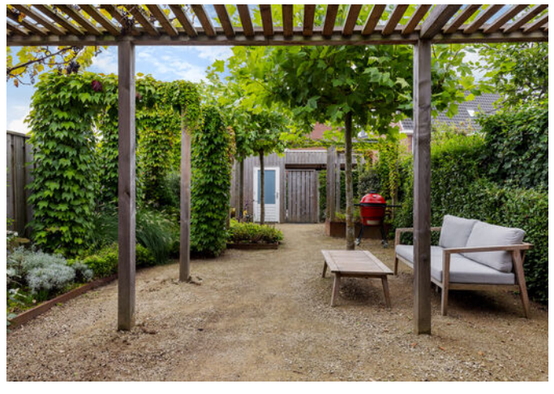


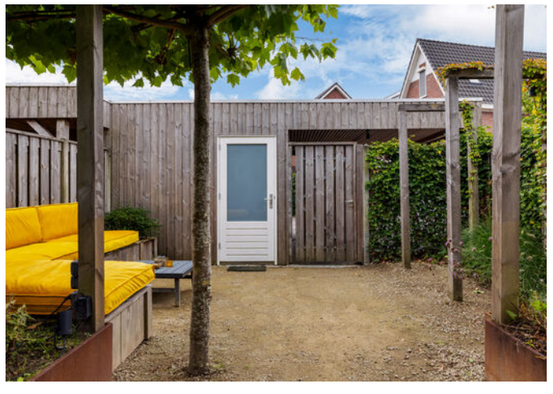














































































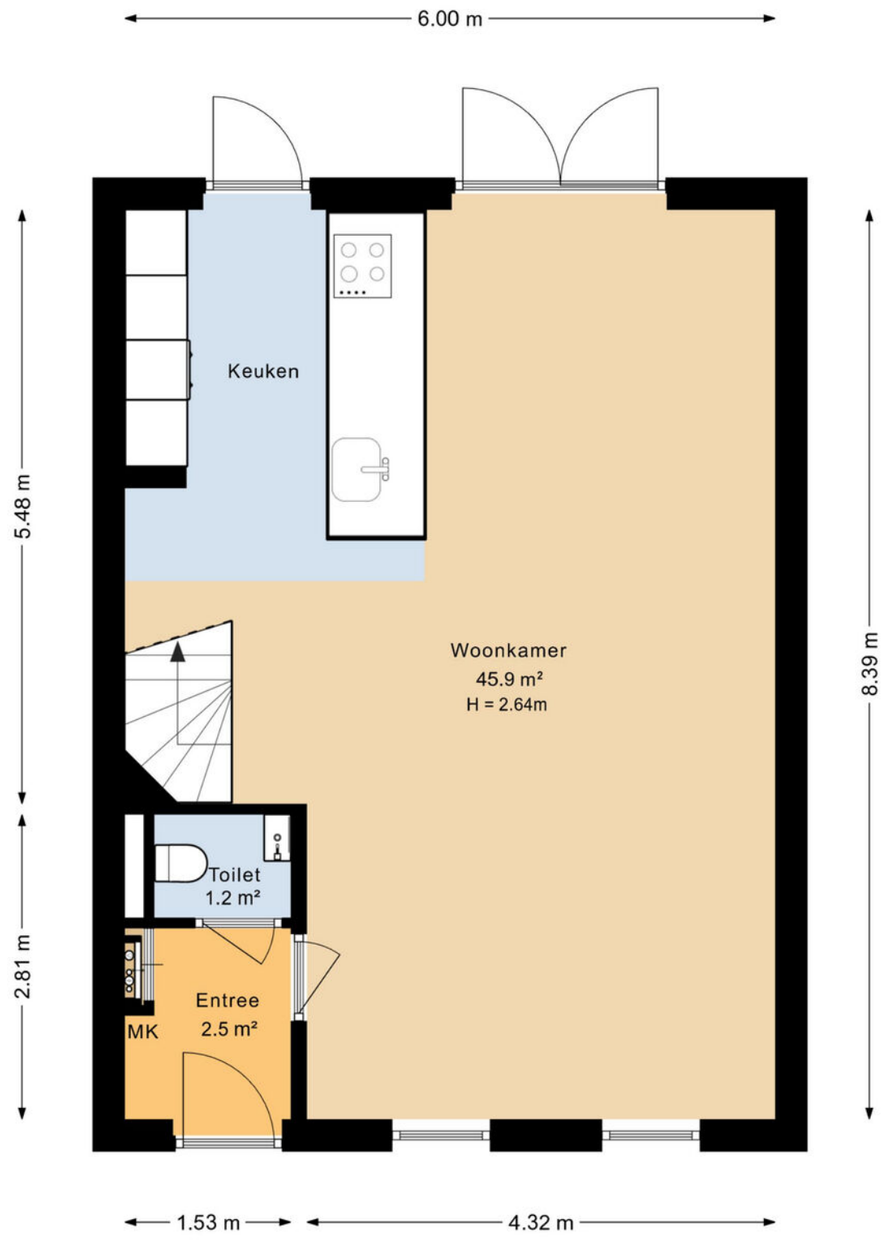








Plattegrond

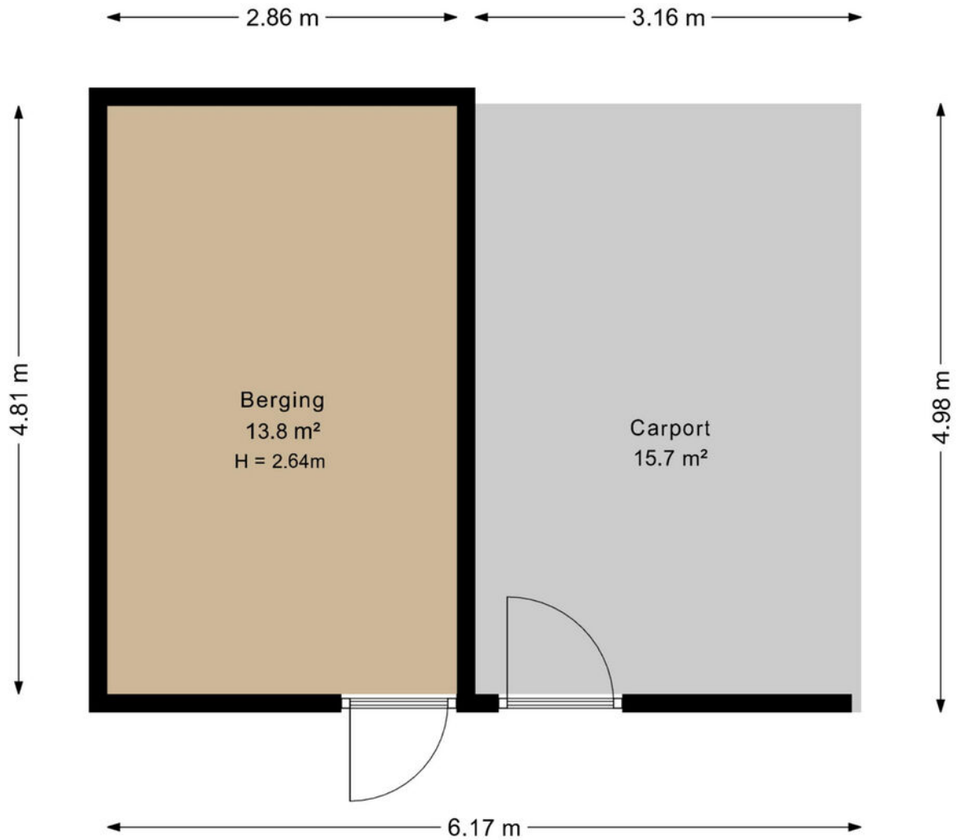


Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

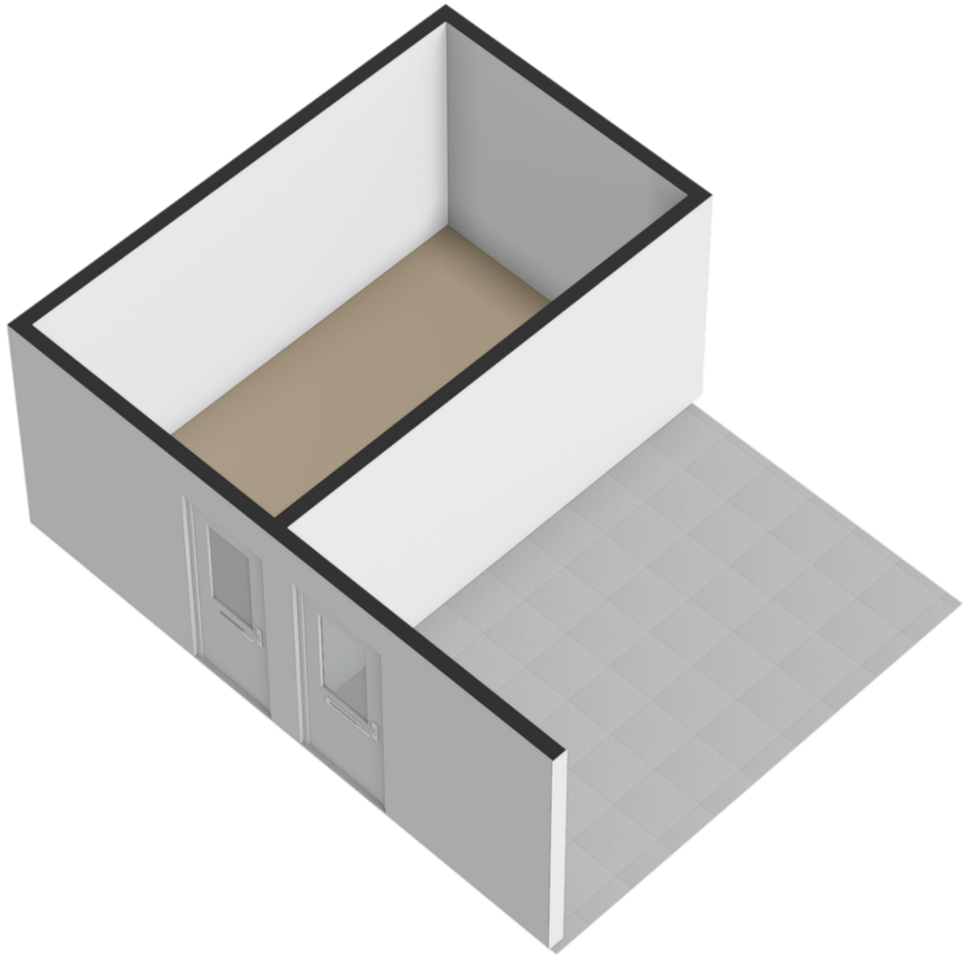


Plattegrond



Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

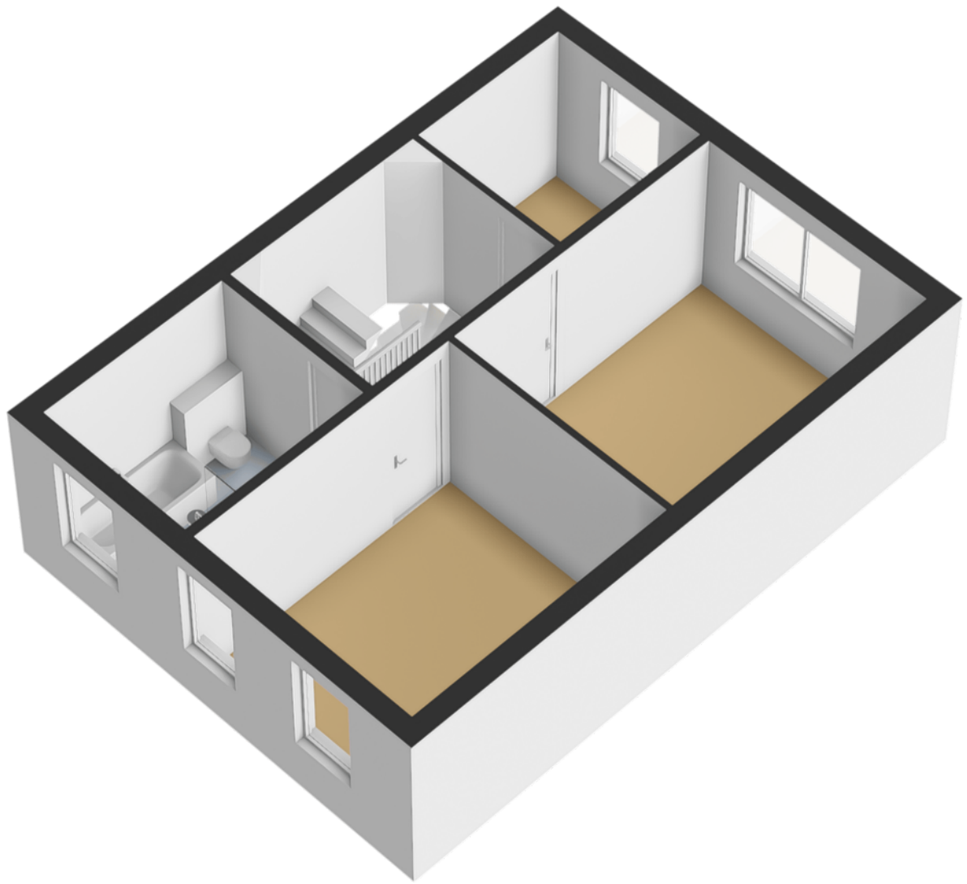


Plattegrond

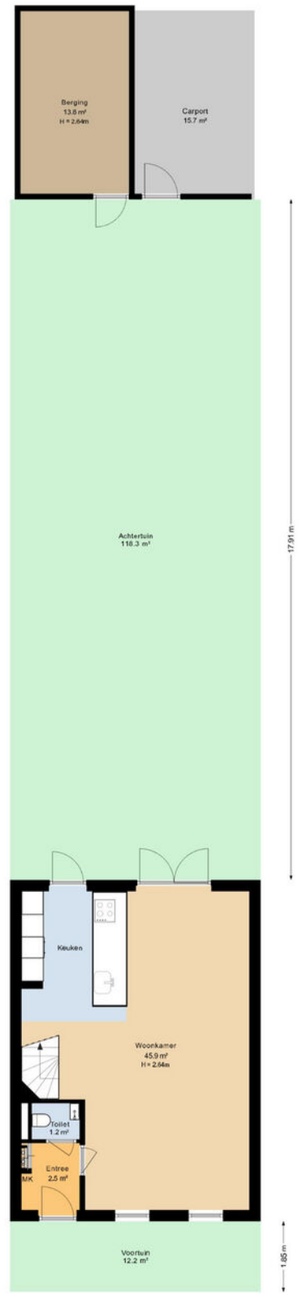


Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

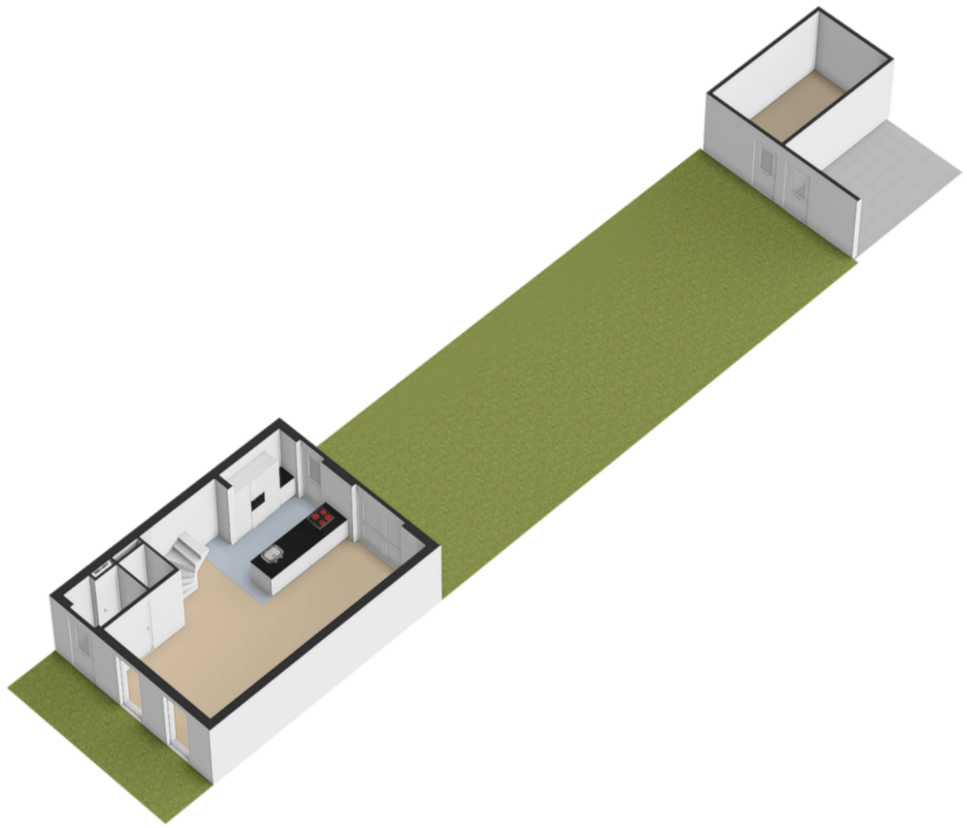


Plattegrond

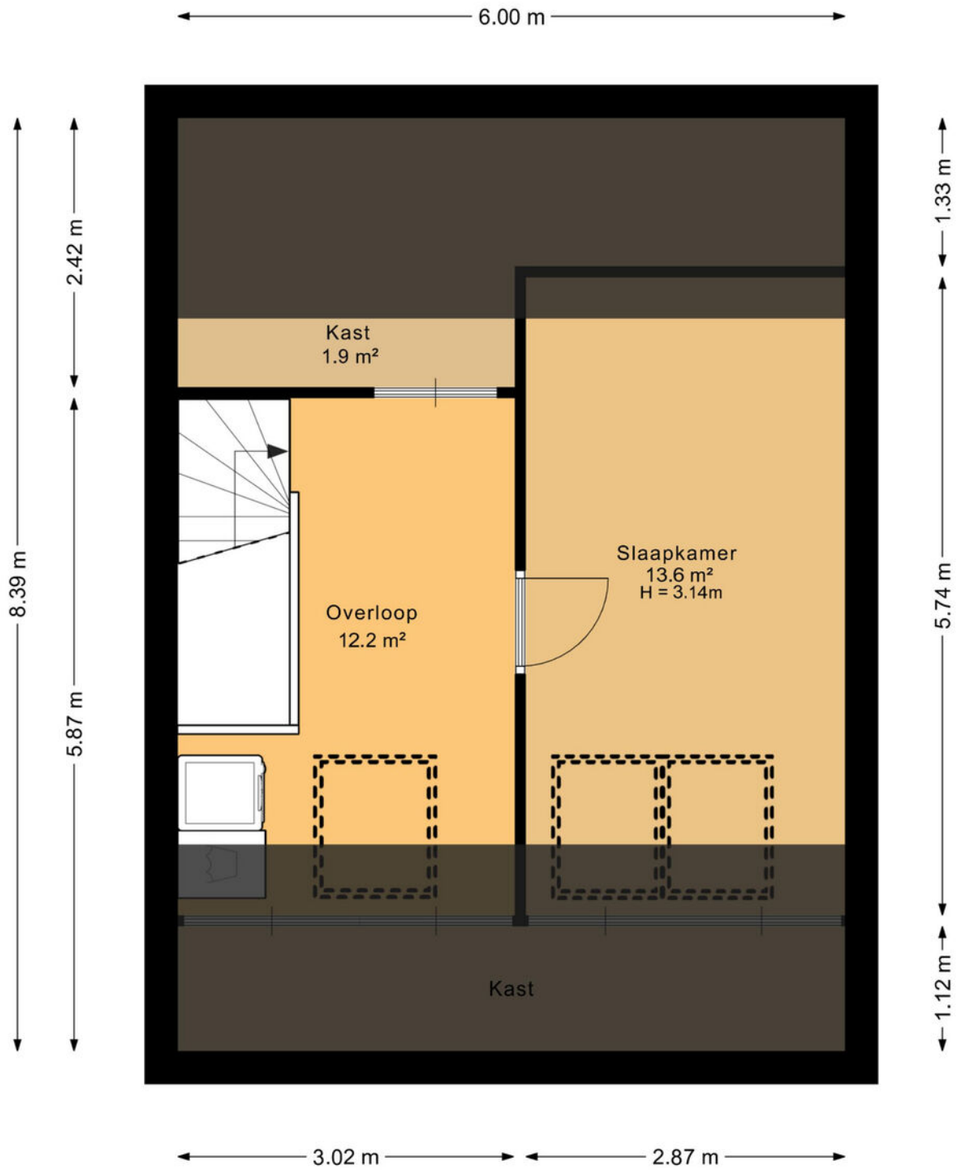


Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V..
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

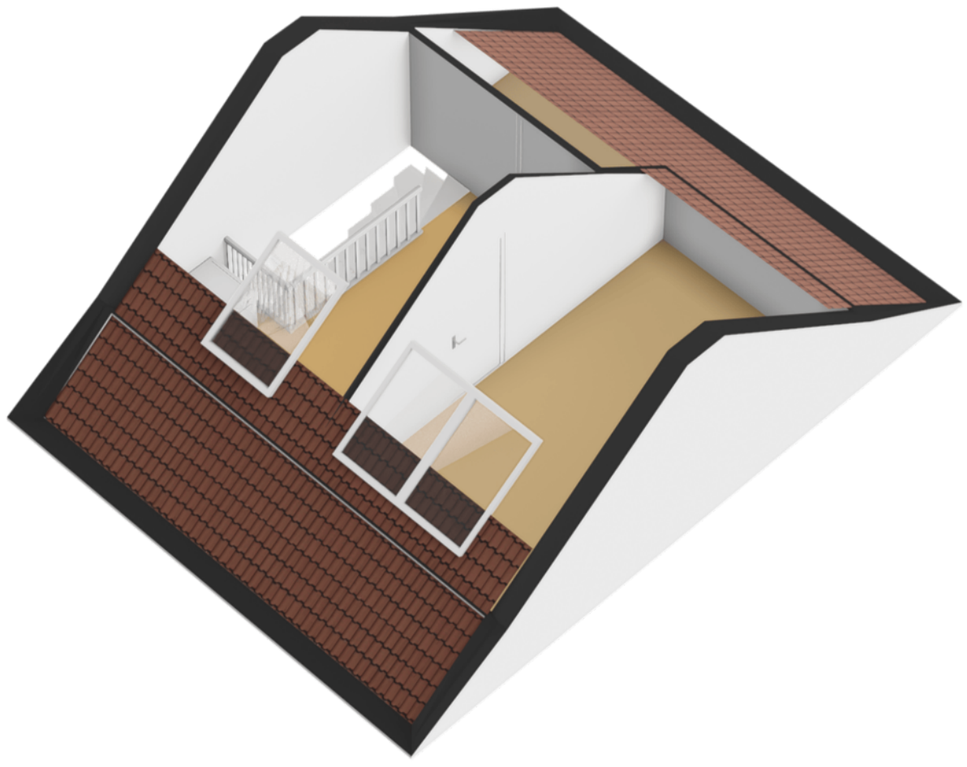


Plattegrond



Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Leeuwarden



12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Deze kaart is noordgericht

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Huizum
Sectie	G
Perceel	5031

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 oktober 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.

kadaster

Algemene voorwaarden

Voor de verkoop van een woning of appartement.
Bent u geïnteresseerd in aankoop van een woning uit onze portefeuille? Voor de bezichtiging mailen wij u de verkoop brochure. In de brochure zijn de Vragenlijst en Lijst van Zaken opgenomen. De woning wordt opgeleverd op basis van deze informatie, tenzij anders is overeengekomen. Indien u een bieding wilt uitbrengen ontvangen wij dit graag telefonisch of per e-mail. Naast uw prijsvoorstel, kunt u hierbij ook de gewenste datum van oplevering en eventuele andere voorwaarden (bijv. financiering) aangeven. Na overleg met de verkoper zullen wij vervolgens op uw bieding reageren. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, datum van oplevering en eventuele andere voorwaarden zal de koop- overeenkomst worden opgesteld. Wanneer deze door beide partijen getekend is, is de koop gesloten (wettelijke schriftelijkheidsvereiste) en gaan de 3 dagen bedenktijd in. Mondeling alleen is niet meer rechtsgeldig. De overeenkomst wordt opgemaakt conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis en bevat onder andere de volgende clausules:

Verkoop bij inschrijving:
Bij grote belangstelling voor een bepaalde woning, kan er voor worden gekozen om verkoop bij inschrijving te organiseren. Bij deze verkoopprocedure stellen we alle kandidaten in de gelegenheid om eenmalig een bod (lees: eindvoorstel) uit te brengen. In overleg met de verkoper(s) zal vervolgens uit de uitgebrachte biedingen het beste voorstel geselecteerd worden. Hierbij wordt niet alleen naar de hoogte van het bod gekeken, maar ook naar de bijbehorende voorbehouden, opleverdatum en eventuele overname van roerende zaken. Indien u uw interesse heeft getoond voor een woning waar een verkoop bij inschrijving wordt georganiseerd, dan zullen wij u hier apart over informeren.

Voorbehoud verkrijging financiering (en Nationale Hypotheek Garantie):
Indien er geen financiering verkregen kan worden voor de koopsom plus bijbehorende kosten koper, is er mogelijkheid om de koop (kosteloos) te kunnen ontbinden. De termijn hiervoor bedraagt 6 weken na (mondelinge) overeen-stemming. Wel dient u hiervoor de stukken van de hypotheekaanvraag en de afwijzing van de hypotheek-verstrekker te overleggen.

Notariskeuze:
Voor de overdracht van een woning zal altijd een notaris bezocht moeten worden. De notariskosten (onderdeel van de kosten koper) zijn voor rekening van de koper. De koper mag de notaris daarom ook uitkiezen en wel graag uiterlijk voor het verstrijken van de bedenktijd. Indien er geen voorkeur is, kan het raadzaam zijn een aantal notarissen te verzoeken een offerte uit te brengen. Het meest praktische is om een notaris te kiezen in de omgeving van de woning / appartement die u gekocht heeft.

Waarborgsom / Bankgarantie:
Er dient een waarborgsom gestort te worden bij de notaris ter grootte van 10% van de koopsom, dan wel een bank-garantie gesteld te worden voor hetzelfde bedrag. Dit dient uiterlijk 8 weken na (mondelinge) overeenstemming te gebeuren.

Onderzoeksplicht koper:
De informatie die is vermeld in de presentatie en/of bijbehorende stukken is verkregen van de eigenaar/ verkoper uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft tot doel om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper een onderzoeksplicht.

Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die voldoen aan de bestemming die de koper ervoor heeft. Het verdient dan ook aanbeveling om een bouwkundige of een aankopend makelaar in te schakelen.

Bouwkundige keuring:
Een bouwkundige keuring kan goed inzicht geven in de bouwkundige staat van de woning en eventuele gebreken. Wilt u een keuring laten uitvoeren, dan kunt u dit bij uw bieding aangeven. Er zal dan een bouwkundig voorbehoud in de koopakte worden opgenomen, waarbij u het recht heeft de overeenkomst te ontbinden als de direct noodzakelijke herstelkosten (blijkens uit een rapport opgesteld door een erkende keuringsinstantie) het overeengekomen bedrag te boven gaan. Uiteraard kunt u er ook voor kiezen om de bouwkundige keuring voor het uitbreng-en van een bod of vóór de ondertekening van de koopovereenkomst te laten uitvoeren. Dit laatste geniet over het algemeen de voorkeur.

Algemene voorwaarden

Gebruiksoppervlakte:
NVM makelaars maken bij het opmeten van de gebruiks- oppervlakte (GBO) gebruik van de NVMmeetinstructie. Deze is gebaseerd op de NEN2580 en is bedoeld om een uniforme manier van meten toe te passen. Ondanks dat bij het opmeten de zorgvuldigheid in acht is genomen is de opgegeven GBO indicatief en kunnen daaraan geen rechten worden ontleend. De meetinstructie sluit verschillen in interpretatie, afrondingen of meetfouten niet uit. Uiteraard staat het u vrij om de woning zelf na te meten.

Kwalitatieve lasten en/of beperkingen:
Er kunnen erfdienstbaarheden, kettingenbedingen e.d. van toepassing zijn. Bijvoorbeeld een recht van weg, overpad of overbouw. Deze staan doorgaans in het eigendomsbewijs en wordt daarom ook bij de koopakte als bijlage gevoegd.

Overige bijzondere bepalingen:
Voor bepaalde woningen/appartementen of in bepaalde situaties, kan in de koopovereenkomst bijzondere bepalingen worden opgenomen.

- Een ouderdomsclausule voor woningen van rond de 20 jaar of ouder. Vanwege het feit dat de kwaliteit lager kan zijn dan bij nieuwbouwwoningen.

- Een niet-bewoningsclausule, indien de verkoper het object niet zelf heeft bewoond zoals in geval van een erfenis of bij gedwongen verkoop door de bank.

- Tot 1993 zijn er asbest of asbesthoudende bouwmaterialen gebruikt. Pas in 1993 is dit verboden. Zodoende wordt de aanwezigheid hiervan niet uitgesloten bij woningen / appartementen waarvan het bouwjaar ouder is en vrijwaart de koper de verkoper voor eventuele aansprakelijkheid.

- In het geval dat er nog een (gesaneerde) olietank in de grond zit, wordt de eventuele aanwezigheid van verontreiniging niet uitgesloten en vrijwaart de koper de verkoper voor eventuele aansprakelijkheid. Uiteraard kunt u dit door een gespecificeerd bureau laten onderzoeken.

Allereerst hartelijk dank voor uw getoonde interesse in deze woning. Deze informatiebrochure is door Makelaardij Friesland met zorgvuldigheid samengesteld op basis van door de verkoper(s) (en/of derden) verstrekte informatie. Aan deze informatie kunnen noch jegens Makelaardij Friesland, noch jegens de verkopers rechten worden ontleend. De maten in de geleverde tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Ook kunnen in de tekeningen indelingen afwijken van de werkelijkheid. Makelaardij Friesland alsmede haar opdrachtgevers en leveranciers zijn niet aansprakelijk voor schade als gevolg van eventuele onjuistheden, onvolledigheden of onvolkomenheden of anderszins. De koper heeft zijn eigen onderzoekssplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op de onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die herkenbaar waren uit de openbare registers. Voor onze voorwaarden verwijzen wij u naar de Algemene Consumenten Voorwaarden van de NVM. Wij adviseren u om bij de aankoop uw eigen NVM-makelaar te raadplegen die u kan begeleiden en adviseren bij het aankoopproces.

Thuis in Friesland



Kom binnen in ons kantoor in Leeuwarden aan de Heliconweg 6. In ons pand in Leeuwarden staat ons team voor enthousiaste medewerkers voor je klaar. Ben je op zoek naar je droomhuis? Of wil je je huis verkopen? Bij Makelaardij Friesland in Leeuwarden zit je goed: hier vind je een team van jong tot oud, van jarenlange ervaring tot frisse blikken; we ontvangen je graag op ons kantoor om je van dienst te zijn!

Wat u van ons mag verwachten

- Klantgerichte, eerlijke en betrouwbare dienstverlening.
- Deskundige aanpak, met een gedreven instelling.
- Heldere open communicatie staat altijd voorop.

Deze kopers gingen je voor:

"Snelle communicatie en actie op de momenten dat het er het meest toe doet tijdens de aankoop van een woning. U wordt gedurende het hele proces volledig op de hoogte gehouden en krijgt alle gelegenheid om vragen te stellen."

"We hebben een mooie en zorgvuldige bezichtiging gehad. Zijn netjes en op tijd ontvangen. Duidelijke en heldere uitleg. De makelaar komt deskundig en vriendelijk over. Geeft zijn eerlijke mening en visie mbt de bezichtiging. Hier kunnen wij wat mee om in ons zoektocht naar een woning.''

4.8/5

funda 9,0

OP ALLE MOMENTEN THUIS
IN ALLE MOMENTEN THUIS
THUIS IN FRIESLAND

Makelaardij Friesland

Heliconweg 6
8914 AS Leeuwarden
058 - 244 91 00
info@makelaardijfriesland.nl
www.makelaardijfriesland.nl

