

Makelaardij

**LAURENS
BEIMERS.**

058 216 05 05

makelaardij@laurensbeimers.nl

www.laurensbeimers.nl



MOZARTSTRAAT 44

LEEUWARDEN

Kenmerken



WOONOPPERVLAKTE

108 m²

INHOUD

410 m³

BOUWJAAR

1933

AANTAL KAMERS

5

AANTAL SLAAPKAMERS

3

PERCEELOPPERVLAKE

117 m²

TYPE WONING

tussenwoning

ISOLATIE

dakisolatie, vloerisolatie

VERWARMING

c.v.-ketel

ENERGIELABEL

D

Omschrijving

Een sfeervolle erker, een woonkamer met balkenplafond en drie slaapkamers: Mozartstraat 44 in Leeuwarden heeft veel te bieden! Deze tussenwoning uit 1933 combineert een karakteristieke uitstraling met een lichte inrichting en een praktische indeling. Met circa 108 m² woonoppervlakte en zowel een voor- als achtertuin biedt de woning volop ruimte om te wonen en ontspannen.

Via de voortuin bereikt u de entree, waar de karakteristieke voordeur met glas-in-loodbeglazing direct de sfeer van de woning laat zien. De hal met meterkast en trapopgang geeft toegang tot de royale woonkamer. De erker geeft de woonkamer karakter, terwijl de openslaande deuren aan de achterzijde een prettige verbinding met de tuin bieden. Het wit geschilderde balkenplafond en de lichte vloer geven de ruimte een frisse, sfeervolle uitstraling. Er is plaats voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek met zicht op de tuin. Aan de achterzijde bevindt zich de moderne halfopen keuken, uitgevoerd met lichte kastfronten, een grijs werkblad en diverse inbouwapparatuur. De opstelling biedt praktische werk- en kastruimte. Aansluitend bereikt u de bijkeuken, die toegang geeft tot het toilet met fonteintje en de afzonderlijke stookruimte met de cv-opstelling.

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot twee ruime slaapkamers en de badkamer. Beide slaapkamers bieden voldoende plaats voor een bed en kastruimte. De moderne badkamer is voorzien van een inloopdouche, een ligbad, een wastafel en een toilet. Het raam zorgt voor daglicht en de mogelijkheid om op natuurlijke wijze te ventileren. Vanuit de overloop heeft u tevens toegang tot het droogplat. Op de overloop zijn de wasmachine en droger praktisch weggewerkt in de trapkast. Een vaste trap brengt u naar de tweede verdieping. Hier komt u op een lichte, ruime overloop van

circa 9 m², die ook als werk- of hobbyruimte kan worden gebruikt. Daarnaast bevindt zich hier de derde slaapkamer van circa 8 m². Dankzij de dakkapel en de dakramen is deze verdieping prettig licht.

De voortuin vormt een verzorgde overgang tussen de woning en de straat. De beschutte achtertuin ligt op het noordwesten en is ingericht met bestrating en beplanting. Direct bij de openslaande tuindeuren is ruimte voor een gezellige zitplek. Daarnaast is er een aangebouwde houten berging aanwezig, ideaal voor het stallen van uw fiets of het opbergen van tuinspullen. Dankzij de achterom is de tuin ook gemakkelijk met de fiets bereikbaar.

Wilt u zelf de sfeer en ruimte van Mozartstraat 44 ervaren? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging. Wij laten u de woning graag zien!

Omschrijving

Indeling o.a.:

Begane grond:

- entree met karakteristieke voordeur met glas-in-loodbeglazing
- hal met meterkast en trapopgang naar de verdieping
- sfeervolle woonkamer met erker, balkenplafond en openslaande tuindeuren (ca. 28 m²)
- moderne halfopen keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur
- praktische bijkeuken
- toilet met fonteintje
- afzonderlijke stookruimte met cv-opstelling
- aangebouwde houten berging (ca. 6 m²)

- dakisolatie, vloerisolatie en HR-glas
- energielabel D (geldig t/m 19-10-2036)
- cv-ketel: Intergas Kombi Kompakt HRE 28/24 (2012, eigendom)
- gelegen aan een rustige woonstraat
- openbaar parkeren
- aanvaarding in overleg

Eerste verdieping:

- overloop met toegang tot het dakterras
- droogplat (ca. 14 m²)
- moderne badkamer met inloopdouche, ligbad, wastafel en toilet
- eerste ruime slaapkamer aan de voorzijde (ca. 12 m²)
- tweede ruime slaapkamer aan de achterzijde (ca. 11 m²)

Tweede verdieping:

- bereikbaar via een vaste trap
- ruime overloop met mogelijkheid voor een werk- of hobbyplek (ca. 9 m²)
- derde slaapkamer voorzien van dakkapel en dakraam (ca. 8 m²)

Algemeen:

- bouwjaar 1933
- woonoppervlakte circa 108 m²
- perceeloppervlakte 117 m² eigen grond
- drie slaapkamers
- voortuin en beschutte achtertuin op het noordwesten met achterom
- droogplat op de eerste verdieping (ca. 14 m²)
- aangebouwde houten berging met elektra (ca. 6 m²)







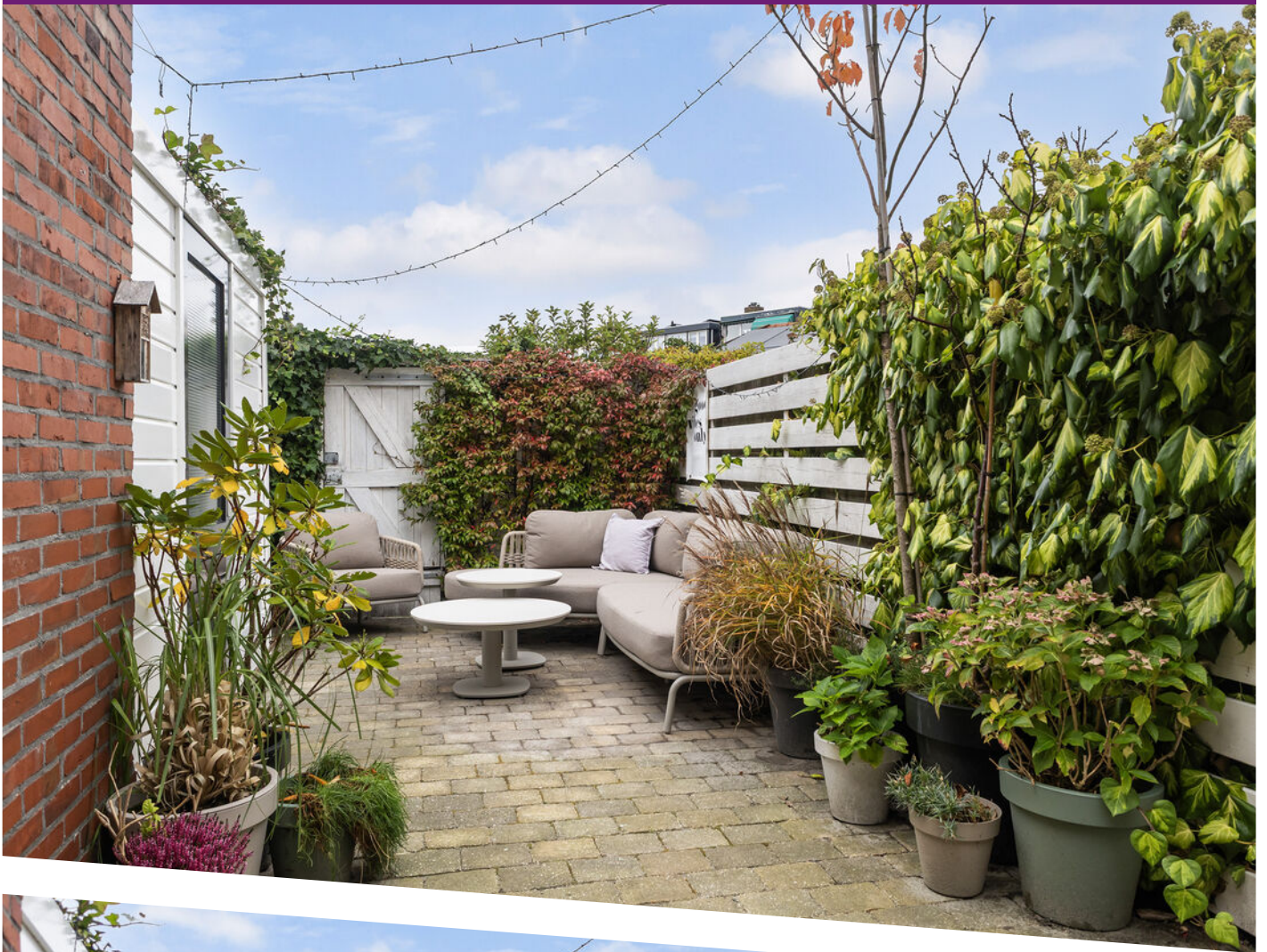




























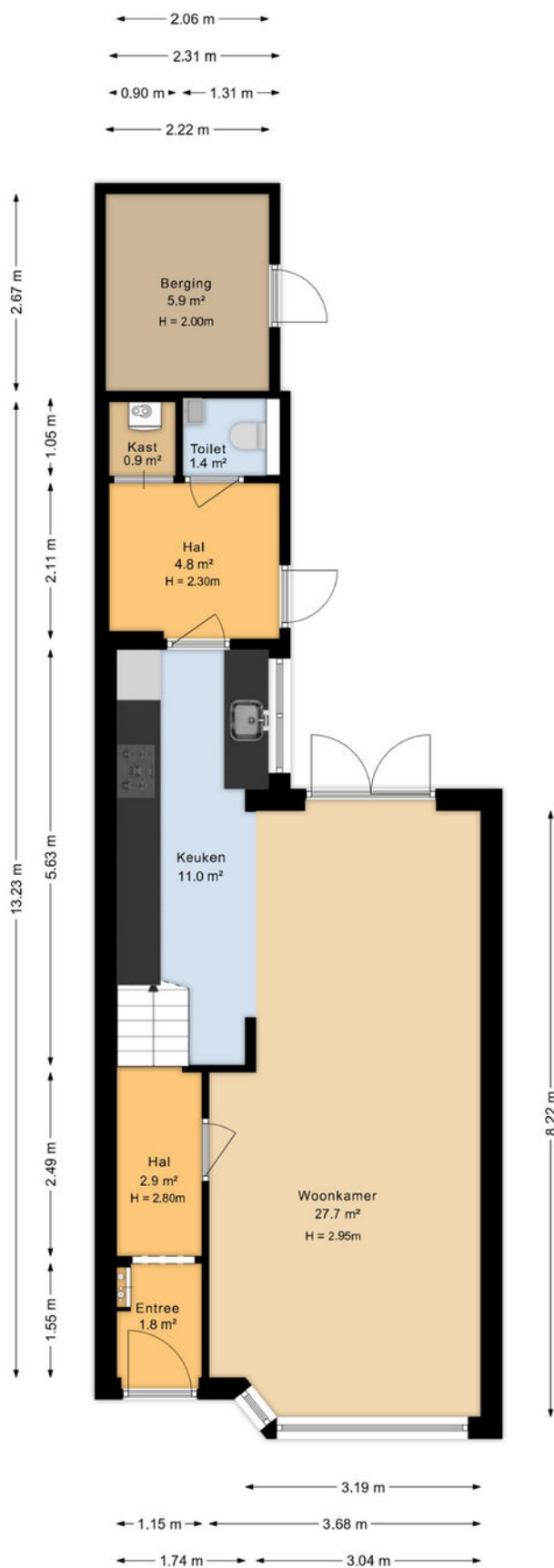






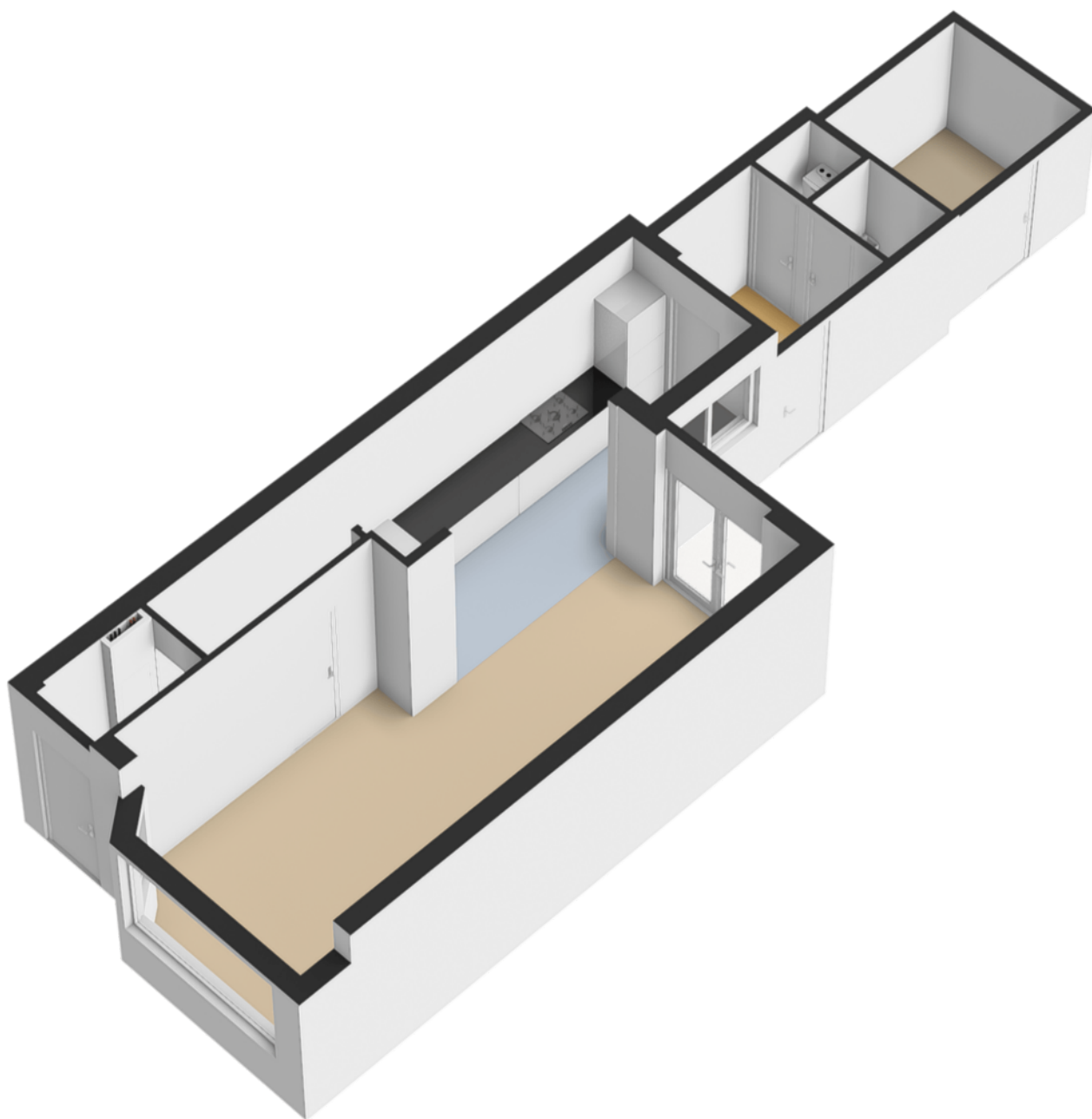




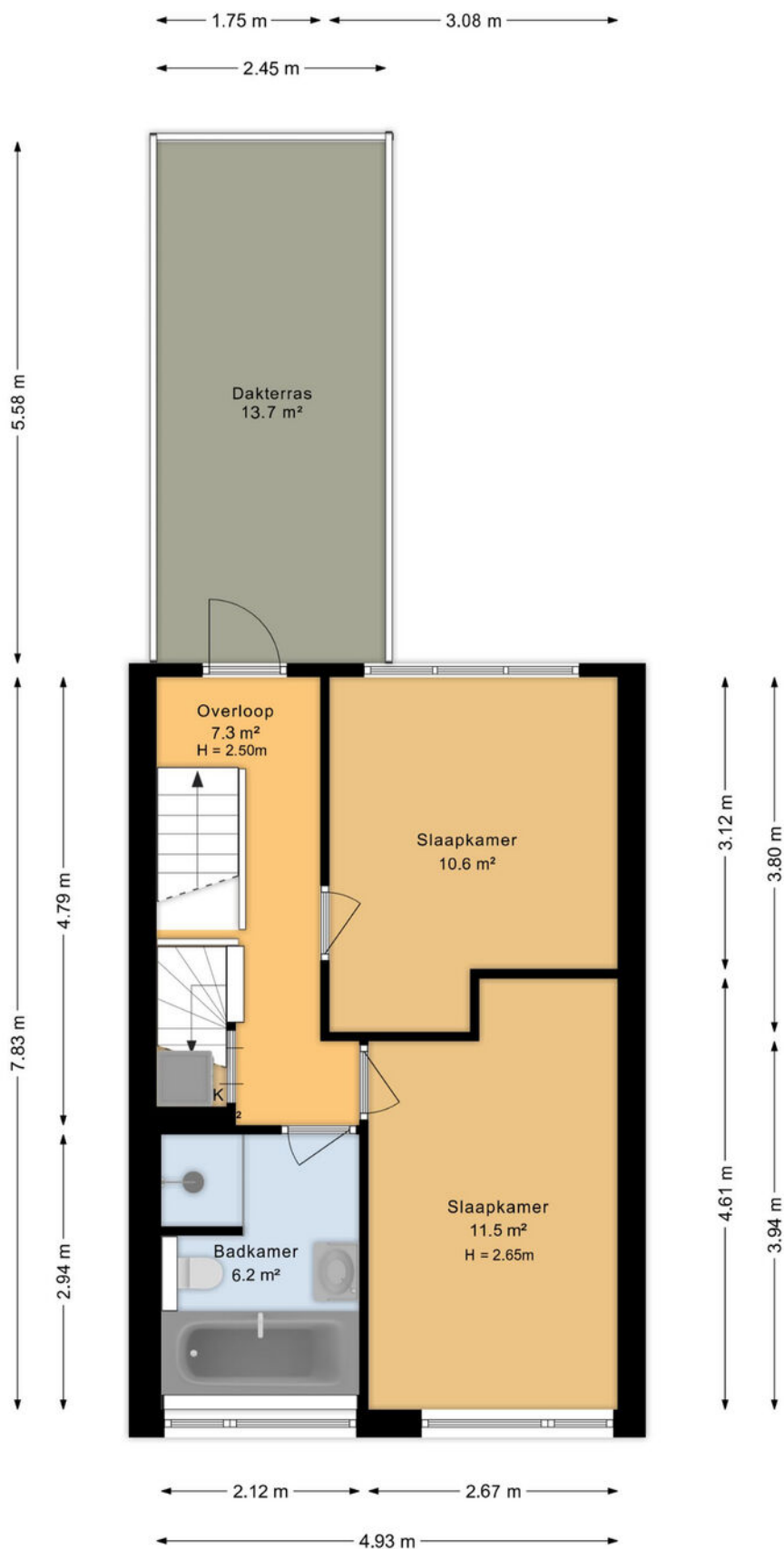


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond

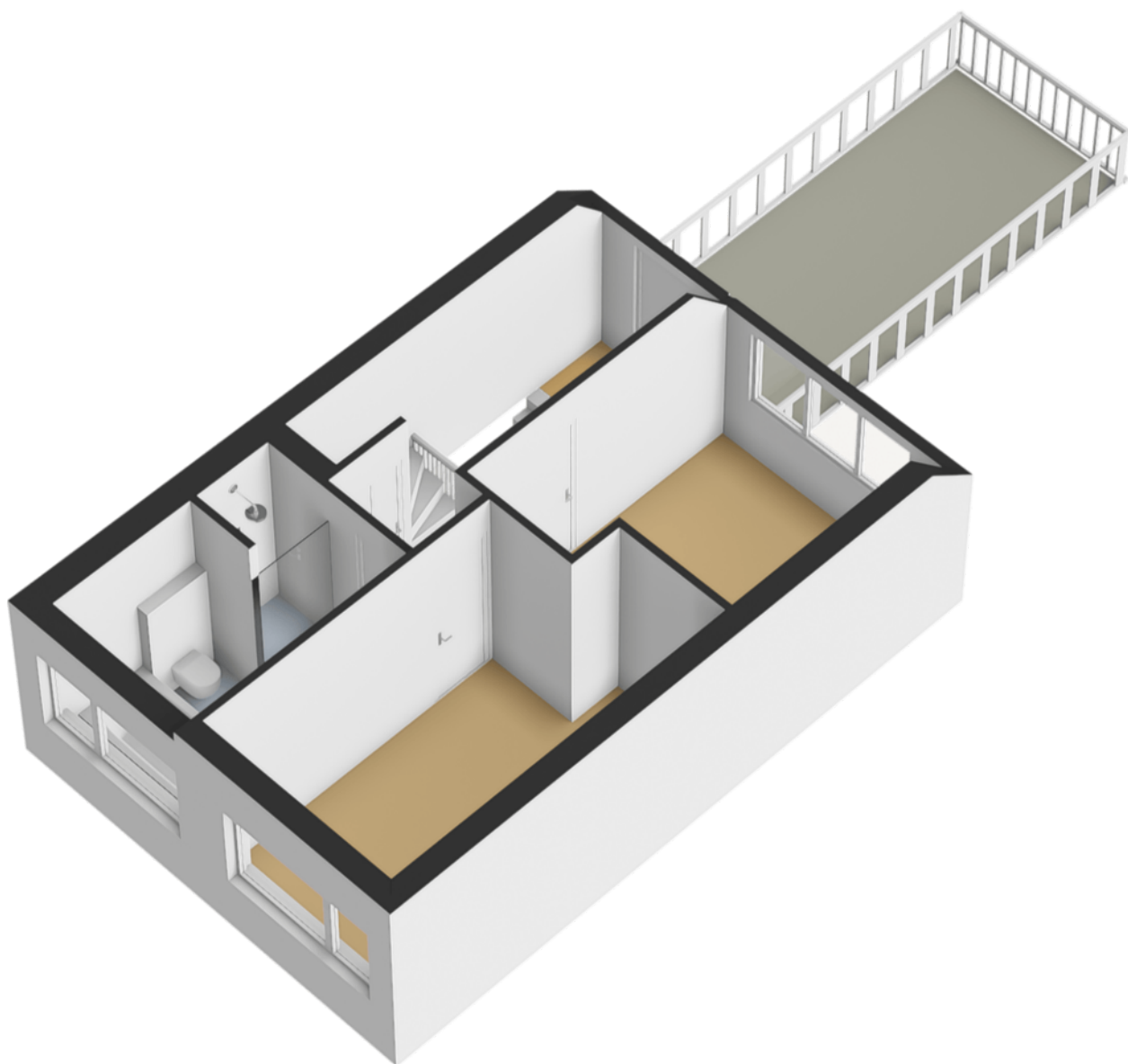


Plattegrond

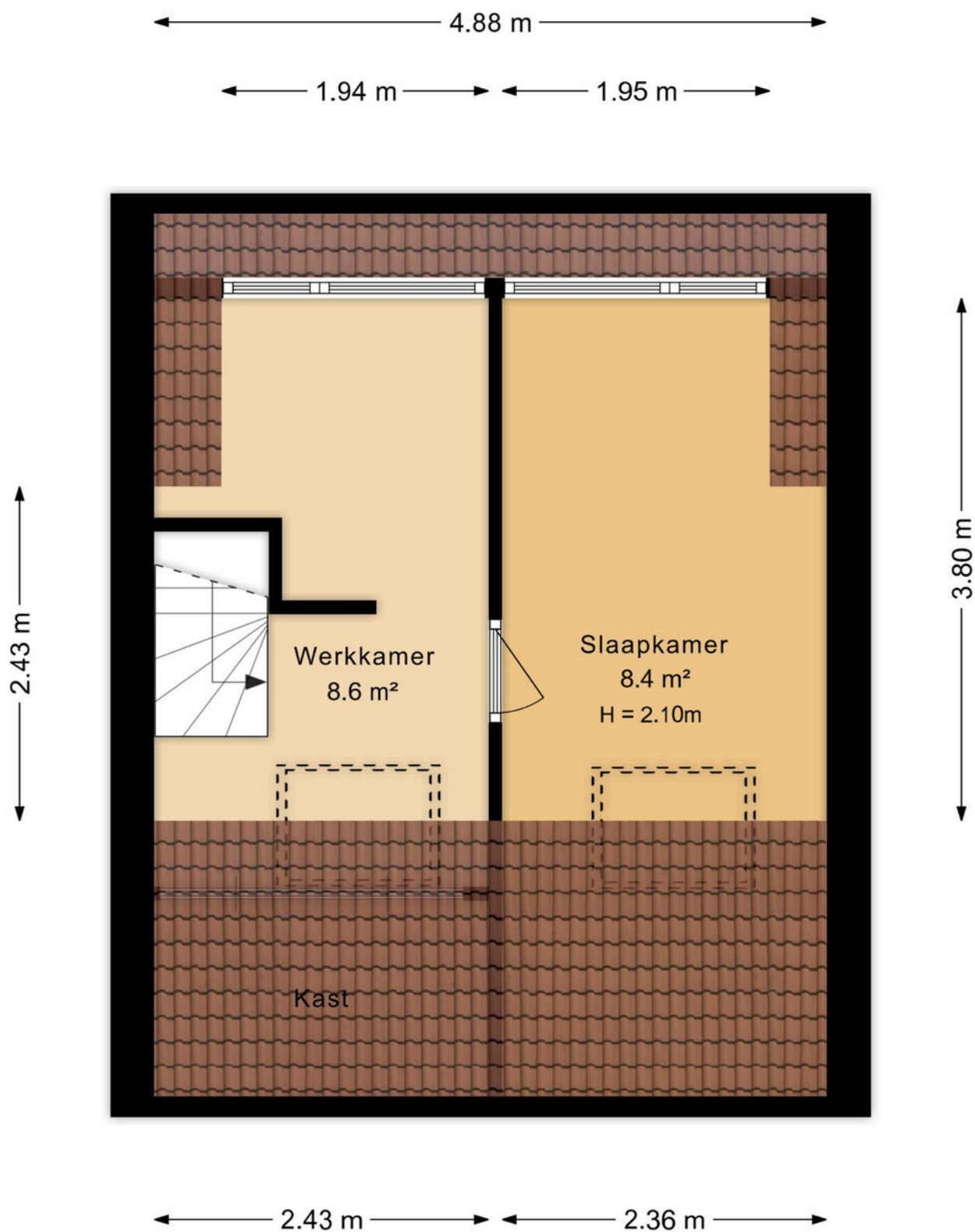


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond

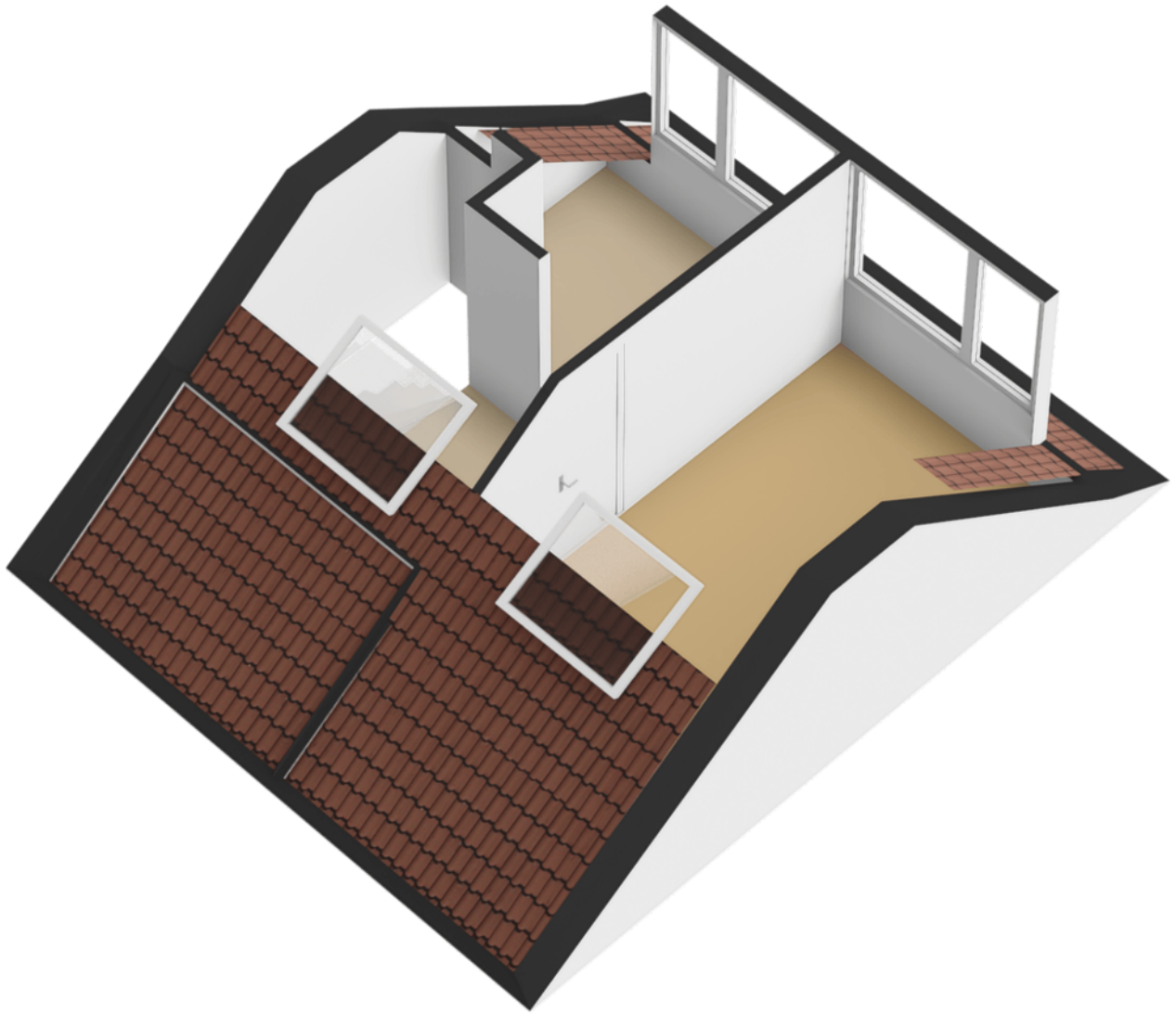


Plattegrond

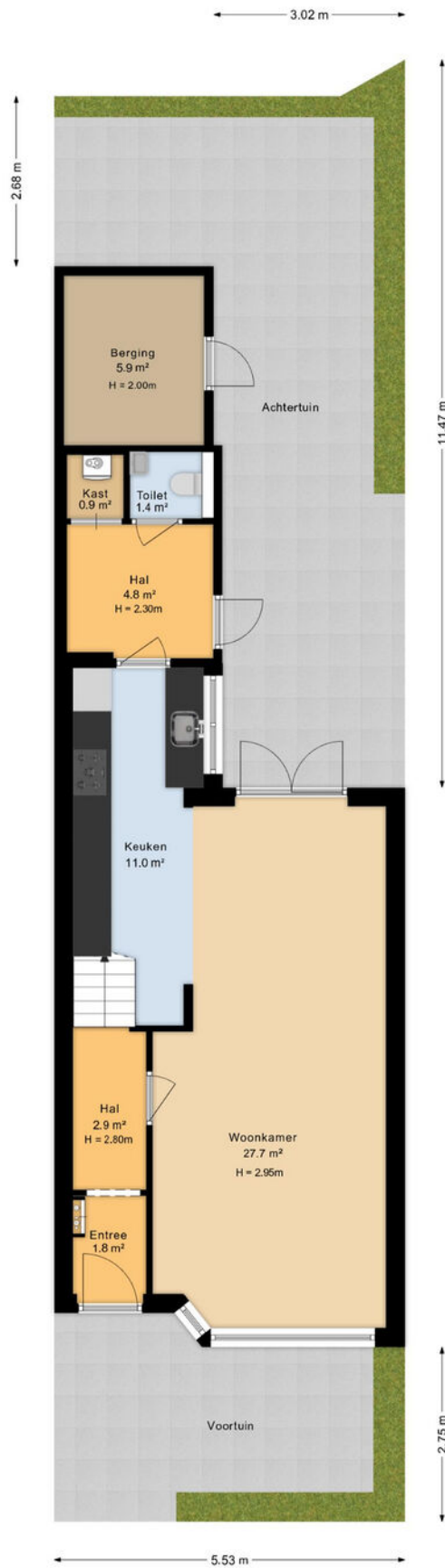


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond

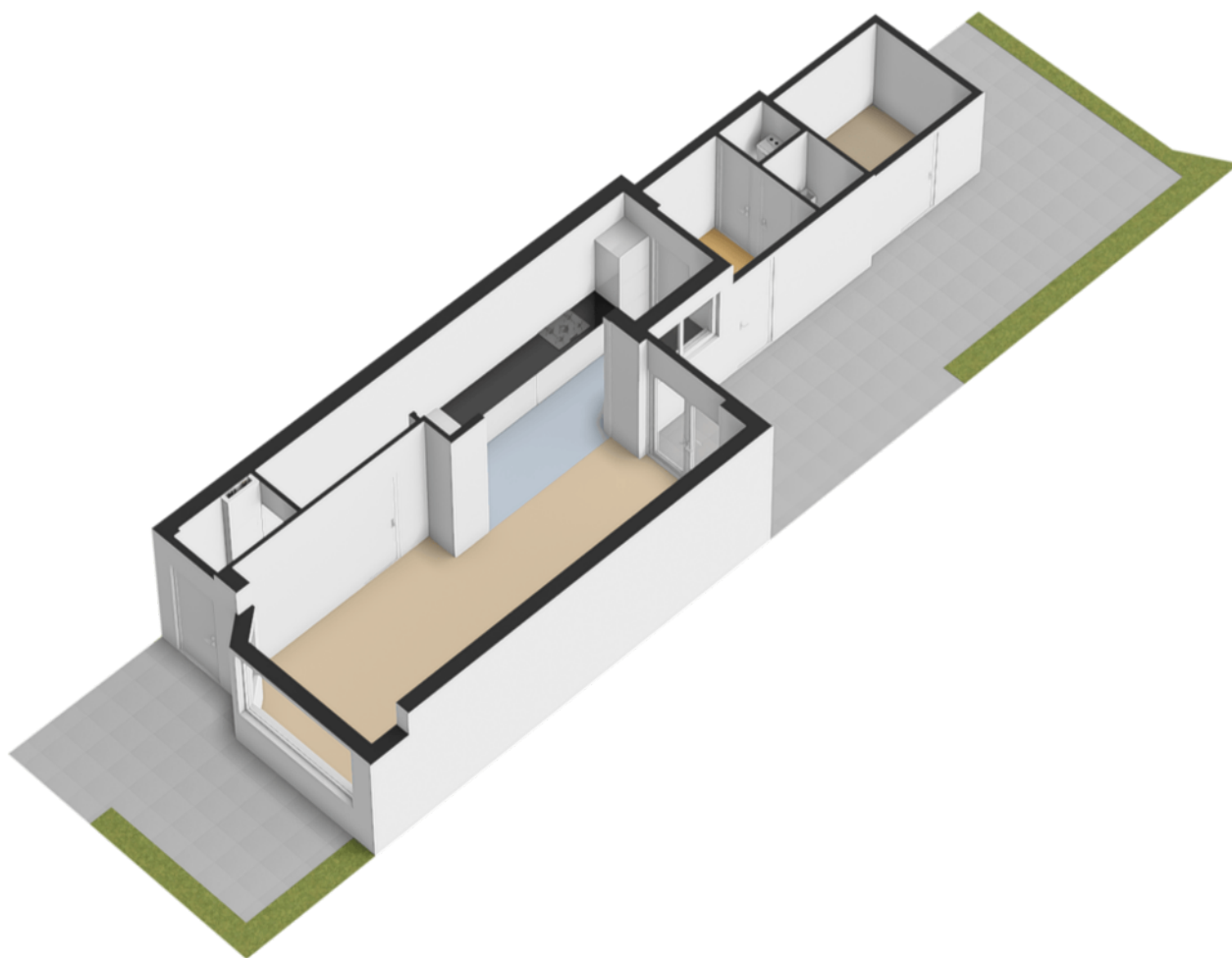


Plattegrond

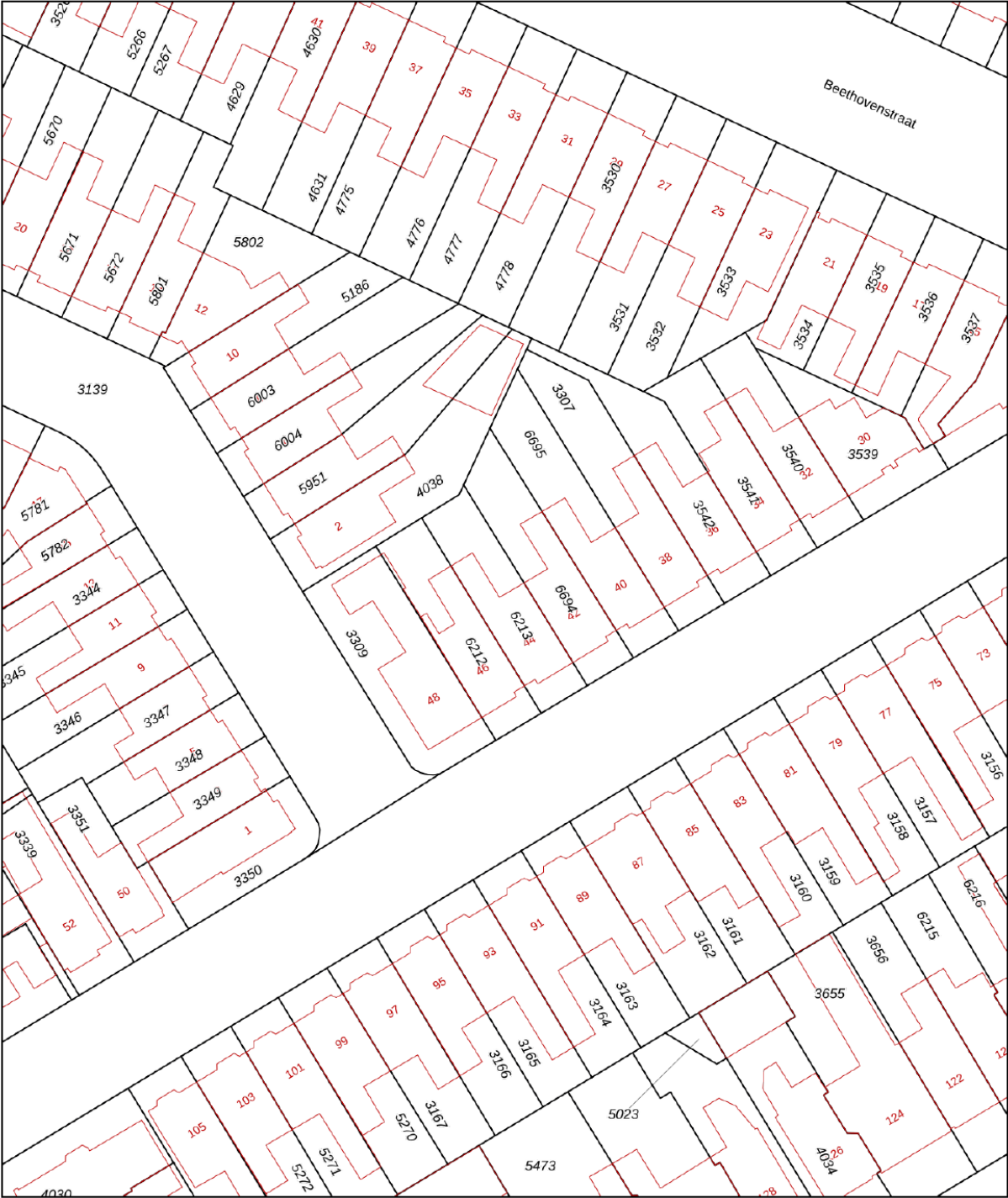


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond



Plattegrond



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Leeuwarden

Sectie D

Perceel 6213

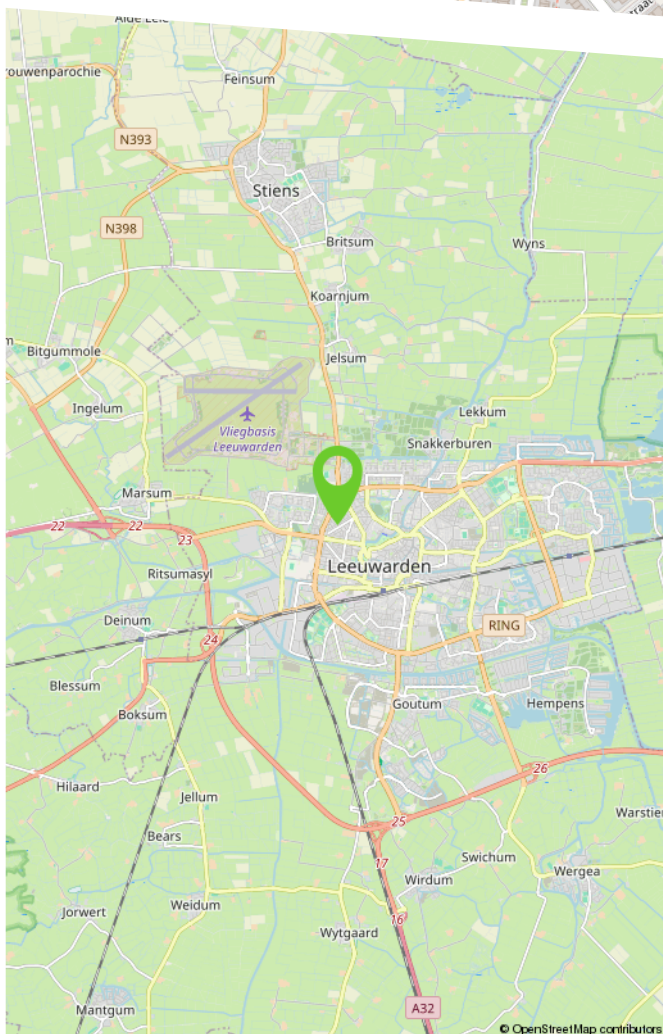
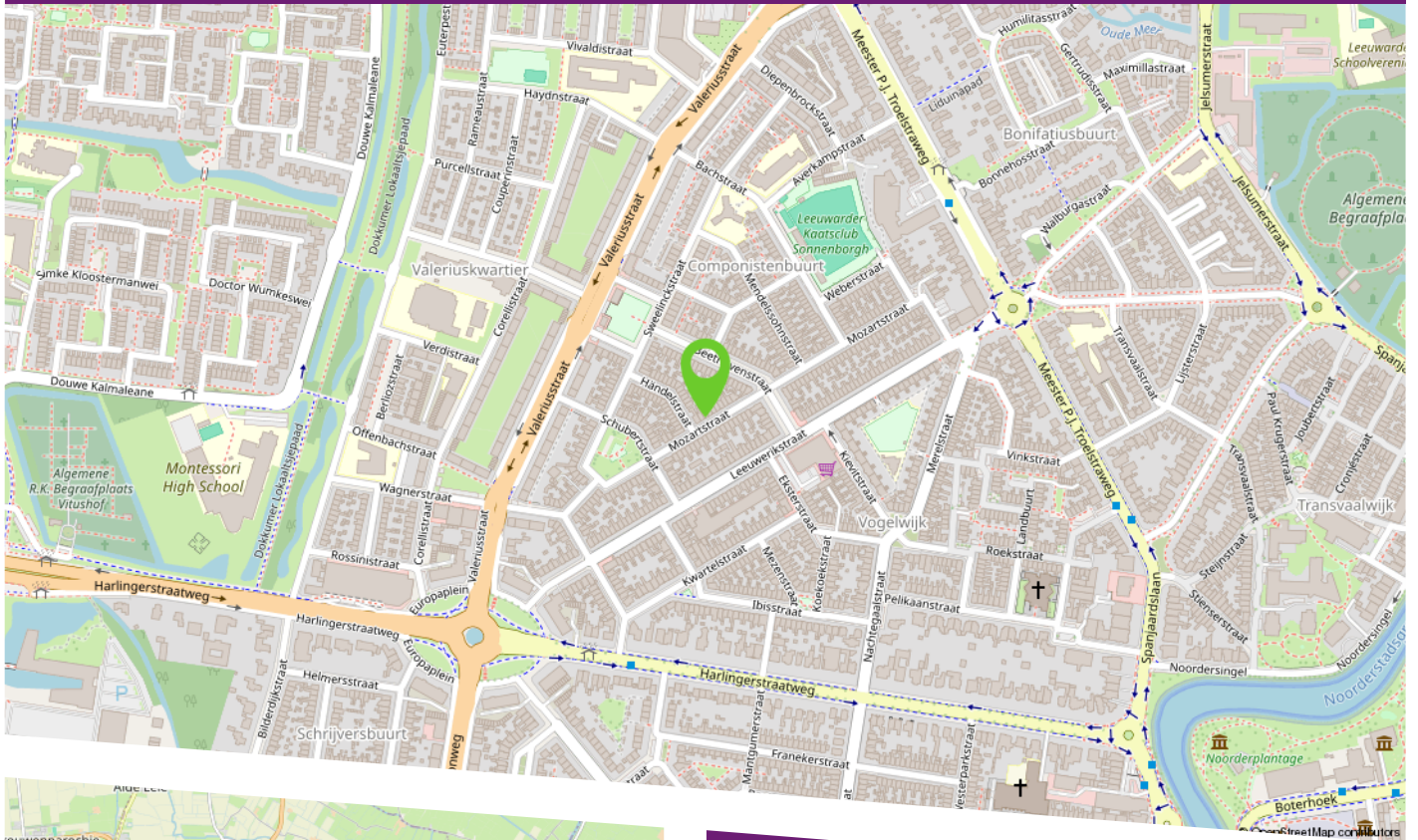
kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 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.

Kadastrale kaart

Locatie op de kaart



De Mozartstraat ligt in de geliefde Componistenbuurt, onderdeel van de wijk Sonnenborgh in Leeuwarden. De vele karakteristieke jaren '30-woningen, met hun kenmerkende erkers en sfeervolle gevels, geven de straat een herkenbare en aantrekkelijke uitstraling. Een fijne woonomgeving voor wie houdt van de charme van deze bouwperiode en graag dicht bij de stad woont.

Voor de dagelijkse boodschappen vindt u supermarkten en buurtwinkels in de omgeving. Ook scholen, kinderopvang en sportvoorzieningen zijn goed bereikbaar. Het historische centrum van Leeuwarden ligt op korte fietsafstand. Hier geniet u van een gevarieerd aanbod aan winkels, gezellige terrassen, restaurants en culturele voorzieningen. Daarnaast zijn de

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	
-				X
-				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
-				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/scherf)	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
-				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
-				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 / Sonnenborgh



LEEFTIJD



- 0 - 14: 13%
- 15 - 24: 16%
- 25 - 44: 33%
- 45 - 64: 22%
- 65+: 16%

KOOP / HUUR



- Koop: 56%
- Huur: 44%

HUISHOUDENS



- Eenpersoons: 52%
- Zonder kinderen: 23%
- Met kinderen: 25%



49%



51%



0,7 per huishouden

Maak hier uw notities

Bekijk deze woning online!

webpace.yisual.com/mozartstraat44

Makelaardij
**LAURENS
BEIMERS**

Mozartstraat 44, 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