

Fijn
WONEN



Winterakoniet 29
LEEUWARDEN



Kom je
binnenkijken?

Welkom!

Wij zijn Hellema Makelaars. De makelaar van deze woning.

Wij hebben zo veel mogelijk informatie verzameld en in deze brochure verwerkt.
Dit zijn onder andere de volgende punten:

- De specificaties en kenmerken
- De prijs
- Een omschrijving van de woning
- De fotos en plattegronden
- Lijst van zaken en de kadastrale kaart
- Ons team
- Veelgestelde vragen

Ben je van plan om een bieding uit te brengen? Dan kun je achterin deze brochure meer informatie vinden over op welke wijze dit kan.



*'Voor vragen staan wij
altijd voor je klaar'*

Rutger de Graaf

06 - 55 96 79 39

**Blijf op de hoogte van ons
nieuwste aanbod door ons te
volgen op social media!**



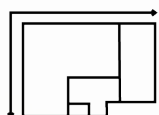
Virtual tour

Wil je op afstand een betere indruk krijgen van de ruimte? Klik of scan dan met je telefoon de QR-code voor de virtual tour door deze woning!



KENMERKEN & SPECIFICATIES

Vraagprijs € 395.000 k.k.



Woonoppervlakte

112 m²



Perceeloppervlakte

159 m²

Inhoud

463 m³

Aantal kamers

5

Bouwjaar

1975

Ligging tuin

oost

Energie label

A





WONINGOMSCHRIJVING

In de woonwijk Aldlân te Leeuwarden is gelegen deze keurig onderhouden en strak afgewerkte tussenwoning met garage. De woning beschikt over meerdere slaapkamers, een moderne badkamer, een praktische zolderverdieping en een fantastische tuin. Dankzij de lichte afwerking, grote raampartijen en diverse eigentijdse voorzieningen heeft de woning een frisse en aangename uitstraling.

Met onder andere zonnepanelen, een ruime garage en volop mogelijkheden om de verschillende ruimtes naar eigen wens in te richten, is dit een heerlijke plek om thuis te komen!

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond:

Via de entree kom je binnen in de hal, waar je toegang hebt tot het toilet, de meterkast en de woonkamer. Vanuit hier stap je het fijne leefgedeelte van de woning binnen.

De woonkamer is heerlijk ruim en licht en heeft dankzij de open indeling een prettige uitstraling. De grote grijze vloertegels en de lichte wanden zorgen samen voor een moderne en sfeervolle uitstraling. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. Aan de achterzijde zorgt de grote glazen schuifpui voor veel natuurlijk licht en een mooie verbinding met de achtertuin. De open trap naar de eerste verdieping geeft de ruimte bovendien een speels karakter.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken, uitgevoerd in een praktische U-opstelling met witte kastfronten, een donker werkblad en een stijlvolle grijsgroene tegelachterwand. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap, Quooker en oven. Dankzij de vele kasten en lades is er voldoende bergruimte. Het raam boven de spoelbak zorgt voor een fijne lichtinval. Door de open verbinding met de woonkamer vormen koken, eten en ontspannen hier één gezellig geheel.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de moderne badkamer. De slaapkamers hebben ieder hun eigen indeling en beschikken dankzij de aanwezige ramen over een prettige lichtinval.

De eerste slaapkamer is ruim en licht en biedt voldoende plek voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. De lichte wanden en vloer zorgen voor een rustige uitstraling, waardoor je hier een fijne plek hebt om je terug te trekken.

Ook de tweede slaapkamer heeft een verzorgde uitstraling en biedt volop mogelijkheden. Er is voldoende ruimte voor een bed en een kledingkast, waardoor deze kamer uitstekend geschikt is als kinder- of logeerkamer. Dankzij het raam geniet je ook hier van een prettige hoeveelheid daglicht.

De derde slaapkamer is momenteel ingericht als werkkamer. Met ruimte voor een bureau en opbergmeubels is dit een fijne plek om rustig thuis te werken of te studeren. De kamer kan uiteraard ook eenvoudig worden ingericht als extra slaapkamer.

De badkamer is modern afgewerkt met witte wandtegels, een donkere tegelvloer en een wastafelmeubel in houtlook. Je beschikt hier over een ruime inloopdouche met regen- en handdouche, een wandcloset en een wastafelmeubel met opbergruimte. Het aanwezige raam zorgt bovendien voor een prettige lichtinval en natuurlijke ventilatie.

Tweede verdieping:

Op deze verdieping bevindt zich ook een royale ruimte die uitstekend kan worden ingericht als extra slaapkamer. Dankzij de lichte afwerking, de aanwezige ramen en het dakraam geniet je hier van een prettige lichtinval. De schuine dakvlakken geven de ruimte een knus karakter, terwijl de ruime afmetingen voldoende mogelijkheden bieden voor het plaatsen van een bed, kledingkast en andere meubels. Uiteraard kan de ruimte ook worden gebruikt als werk- of hobbykamer, waardoor deze verdieping volop mogelijkheden biedt om geheel naar eigen wens in te richten.

Buitenruimte:

Via de grote schuifpui in de woonkamer stap je zo de verzorgde achtertuin in. De tuin is sfeervol aangelegd met een combinatie van een groen gazon, borders met diverse beplanting en een ruim terras direct aan de woning. Op het terras is voldoende ruimte voor een gezellige zithoek waar je op mooie dagen heerlijk kunt ontspannen.

Achter in de tuin bevindt zich een royale houten overkapping, die is ingericht als gezellige loungeplek. Hier kun je heerlijk beschut zitten en ook op minder zonnige dagen genieten van het buitenleven. De overkapping biedt bovendien volop ruimte om gezellig samen te komen met vrienden en familie. Een fijne buitenruimte waar ontspanning en gezelligheid samenkomen!

Bijzonderheden

- aangebouwde garage voor de woning
- ruime en lichte woonkamer met grote schuifpui naar de achtertuin
- moderne keuken met diverse inbouwapparatuur
- fijne tuin op het oosten met overkapping
- royale ruimte op de tweede verdieping, uitstekend geschikt als extra slaapkamer
- zonnepanelen aanwezig
- de gehele begane grond beschikt over vloerverwarming
- diverse voorzieningen in de nabije omgeving

Deze verzorgde woning aan de Winterakoniet 29 biedt een fijne combinatie van ruimte, comfort en een moderne uitstraling. Met een lichte woonkamer, een praktische keuken, drie slaapkamers, een moderne badkamer en een royale zolderverdieping is er volop ruimte voor het hele gezin. Ook buiten is het heerlijk genieten in de groene achtertuin met een ruime overkapping, waar je gezellig en beschut kunt zitten. Een fijne plek waar je je al snel thuis zult voelen!

**NEEM
EEN KIJKJE**
*binnen
& buiten*

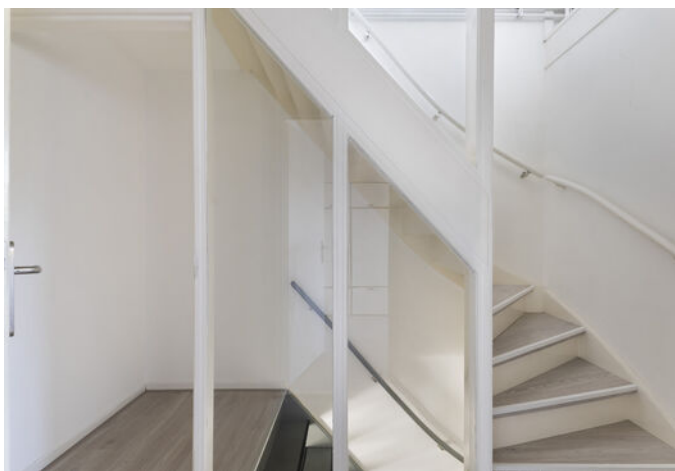




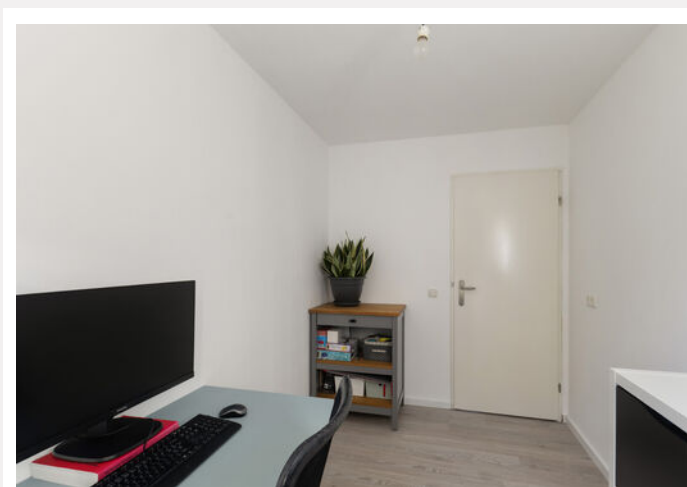
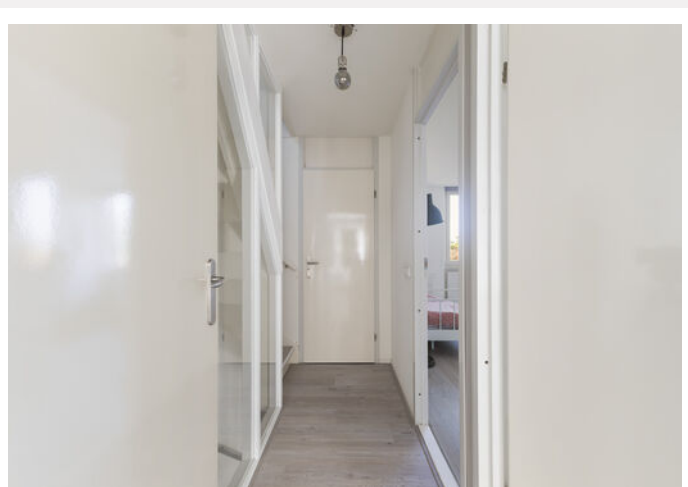




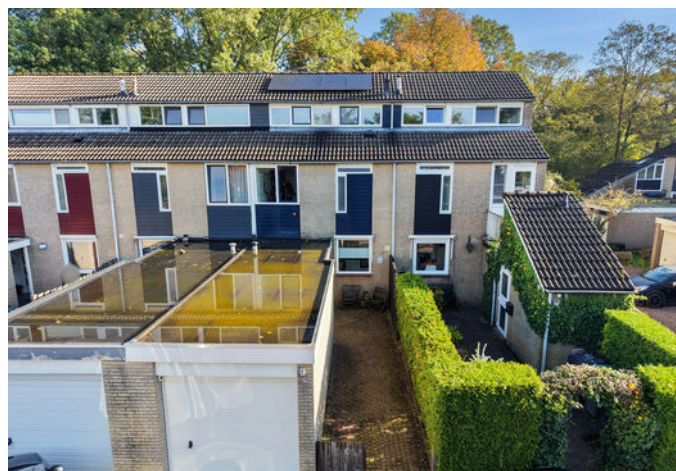






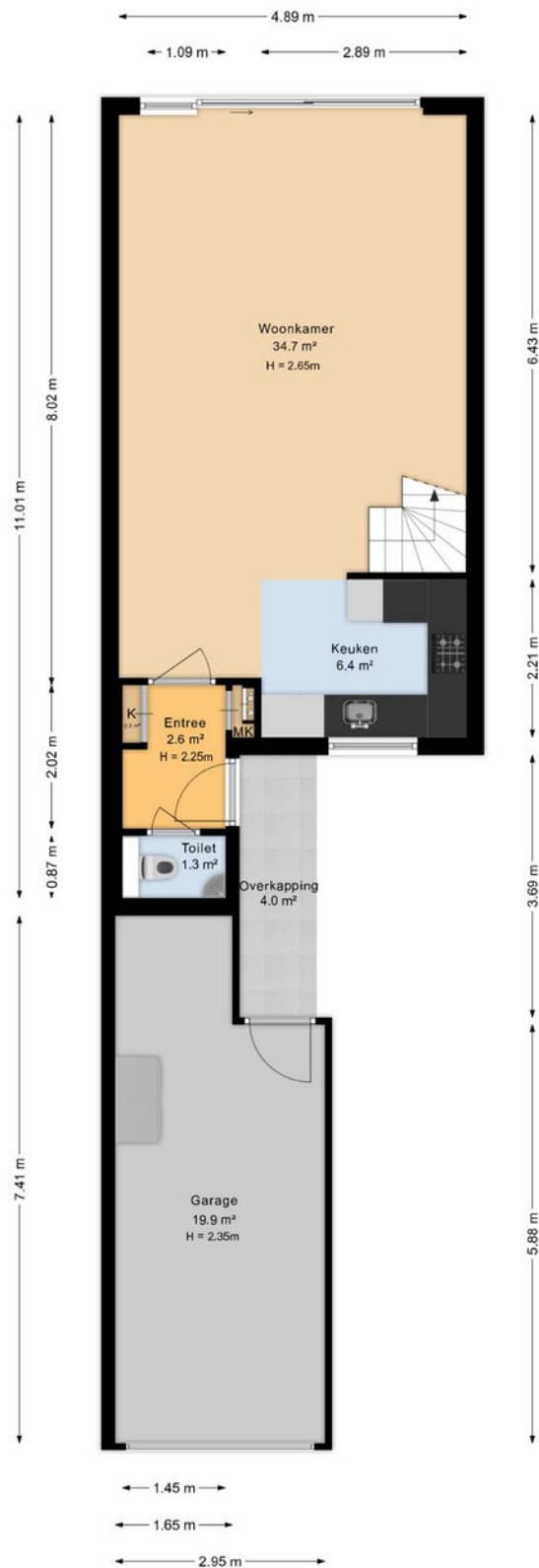






PLATTEGROND

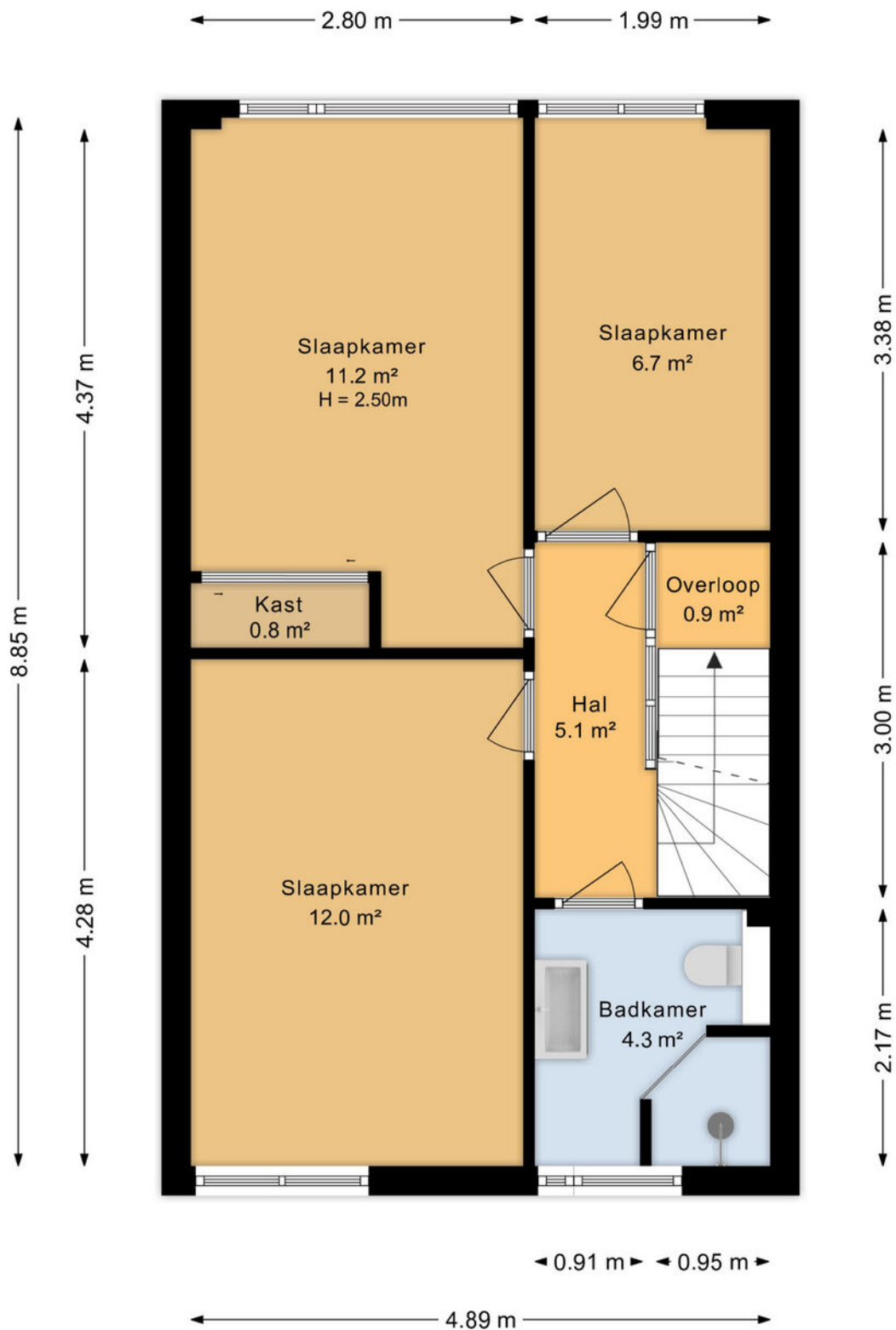
Ontdek de begane grond



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

PLATTEGROND

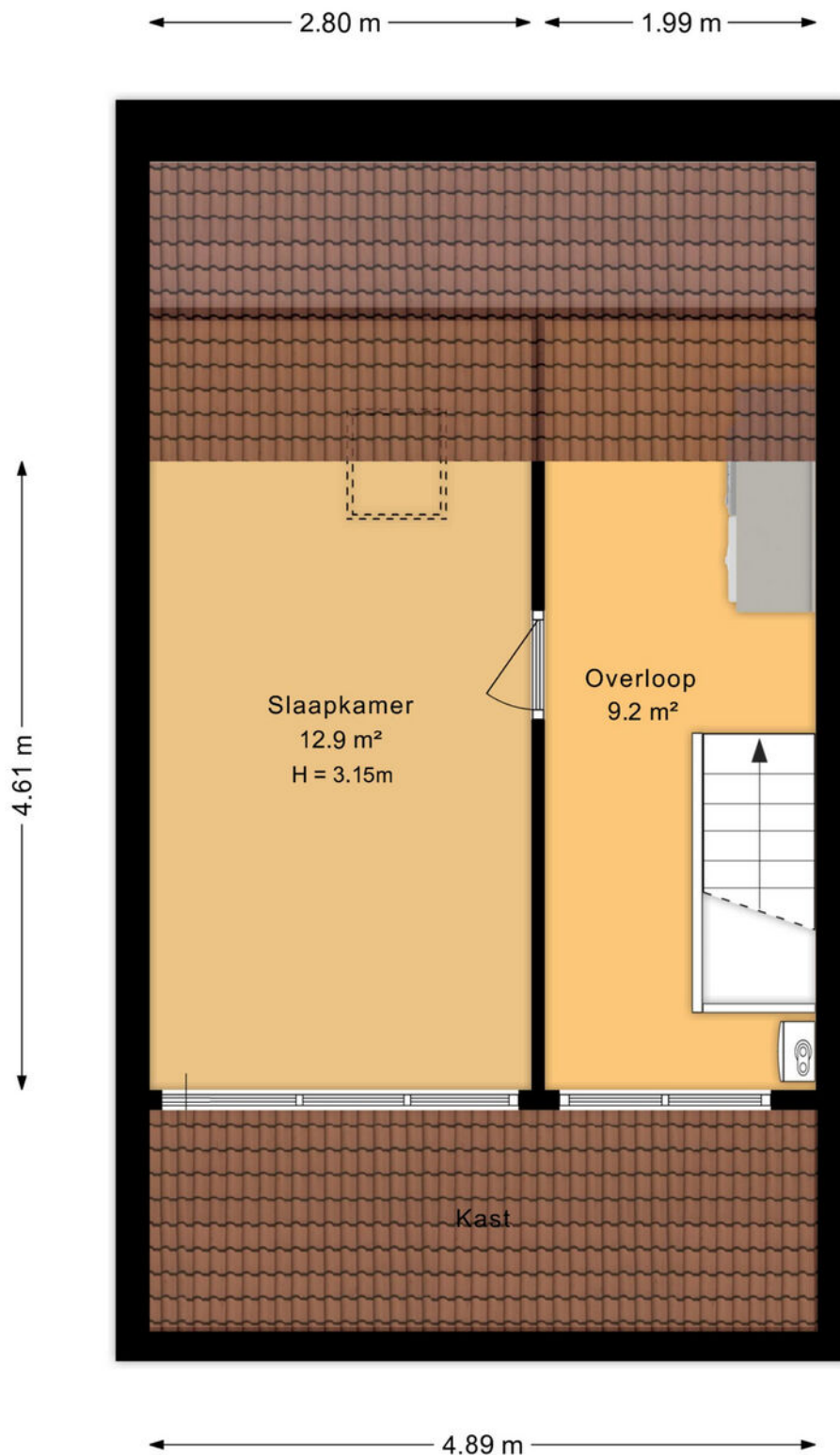
Ontdek de eerste verdieping



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

PLATTEGROND

Ontdek de tweede verdieping



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

KADASTRALEKAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Winter 29



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Huizum

Sectie G

Perceel 795

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 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.

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	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

OnsTeam



Meindert de Graaf

Register NVM makelaar
& Taxateur wonen



Rutger de Graaf

NVM-Makelaar



Sylvana Wustenveld

Kantoormanager



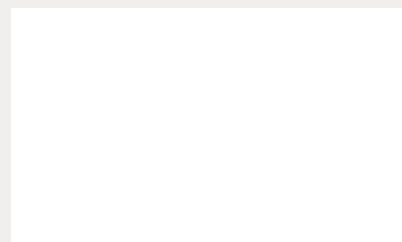
Sherelyne Muller

Commercieel
Medewerker



Baukje Snieder

Styliste



JE HUIS VERKOPEN? WAT NU?

Het verkoopproces in 4 stappen:

1.

Voorbereiding verkoop

Wij zorgen ervoor dat de fotograaf en inmeter bij jullie langskomen. Ook kan onze stylist Baukje ingeschakeld worden indien gewenst. Wij zorgen altijd voor een optimale presentatie op Funda door middel van prachtige foto's, kloppende plattegronden en een wervende verkooptekst. Ook nemen wij de woning volledig op, zodat we de juiste informatie kunnen verstrekken.

2.

Plaatsing op Funda & social media

Als de voorbereiding klaar is en alles is goedgekeurd door de opdrachtgever, gaan wij over tot het plaatsen van de woning op Funda en op onze social media kanalen! Nu kunnen potentiële kopers reageren en zorgen wij dat ze de kans krijgen om de woning te bezichtigen, uiteraard afgestemd met jouw agenda.

3.

Bezichtigingsronden

Tijdens de bezichtigingen proberen wij de mogelijke kopers te enthousiasmeren voor de woning! We benadrukken de sterke punten en zorgen dat de kijkers de juist informatie krijgen. Uiteraard vertellen wij ook de mindere punten indien deze er zijn. De kijker moet een reëel beeld krijgen van de woning en dient goed ingelicht te worden.

4.

Onderhandelingen en verkoop

Dit proces gaat als volgt: accepteer je een bod? Dan leggen wij, de verkopende makelaar, de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Zodra de koopakte ondertekend is door zowel de koper als de verkoper, treedt de wettelijke bedenktijd van drie dagen in. Binnen deze tijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop. Gebeurt dit niet en is de financiering rond? Gefeliciteerd! De koop is definitief en de overdracht zal plaats gaan vinden bij de notaris.

Waarom een NVM-makelaar?

Hellema makelaars is al jaren aangesloten bij de NVM; de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen. De NVM is de grootste ledenorganisatie van makelaars, taxateurs en vastgoeddeskundigen in Nederland. Er zijn verschillende brancheverenigingen in Nederland waar je als makelaar bij aangesloten kunt zijn.

Wij zijn trots dat we zijn aangesloten bij de NVM. Helaas weten veel mensen niet precies wat het inhoudt om bij deze ledenorganisatie aangesloten te zijn, en dat is bést jammer aangezien hier redelijk veel vanaf hangt en ook het niveau van werken kan bepalen. Sinds 1 maart 2001 is de titel makelaar namelijk niet langer wettelijk beschermd. Vanaf die tijd mag iedereen zich makelaar noemen. Deze vrijheid levert voor jou als consument geen enkele garantie op dat vakbekwaamheid en ethiek voldoende zijn gewaarborgd.

Makelaars die aangesloten zijn bij de NVM staan voor kwaliteit en betrouwbaarheid.

Aangesloten zijn bij de NVM heeft veel voordelen:

- De NVM stelt kwaliteitseisen aan haar leden. Dat betekent dat een toekomstig NVM-makelaar of taxateur over voldoende kennis van het vak moet beschikken. Deze kennis kan worden op gedaan bij verschillende opleidingsinstituten. Bij ons zijn alle makelaars afgestudeerd op het gebied van vastgoed & makelaardij. Daarnaast wordt er een screening gedaan door de Commissie Lidmaatschapszaken.
- Nieuwe wetgeving zorgt ervoor dat de processen constant veranderen, om dit allemaal goed te kunnen blijven doen is het belangrijk om de kennis up-to-date te houden. Makelaars die aangesloten zijn bij de NVM moeten daarom hun niveau blijven aantonen door het maken van toetsen. Als een bepaald niveau niet gehaald wordt, mag je niet langer aangesloten zijn bij de NVM.
- Toegang tot een unieke database met uitgebreide informatie met historie tot diep in de jaren 70.
- Wij kunnen de juristen van de NVM ten alle tijden raadplegen voor extra inzichten.
- Niet alleen onze kennis moet op peil zijn, ook onze documentatie moet op niveau zijn. Daarom worden er regelmatig controles gedaan om te kijken of wij alle dossiers goed op orde hebben.
- Een makelaar of taxateur die beëdigd is door NVM dient zich te houden aan de erecode van de NVM.

*Wil jij de NVM gedragscode lezen
Scan dan de QR-code! →*



Verhuizen met Hellema Makelaars

Sinds 1898!

Hellema Makelaars is een NVM-kantoor wat al sinds 1898 bestaat en is hierdoor een van de oudste kantoren van Friesland. Door deze jaren lange ervaring, kennis van de markt en groot netwerk, kunnen wij jouw woning slim in de markt zetten en het gewenste resultaat behalen. Ondanks dat wij een oud kantoor zijn, zijn wij vooruitstrevend en gaan we slim om met de huidige ontwikkelingen, vooral op het gebied van technologie.

Wij zorgen bij onze woningen altijd voor een zo volledig mogelijke aanmelding, waardoor de woningen hoger in Funda komen en beter gevonden kunnen worden door potentiële kopers. Dit doen we door het maken van 360 graden foto's, filmpjes van de woning en een prachtige verkoopbrochure.

De verkoopkosten die wij berekenen zijn 1,5% excl. BTW van de verkoopsom.

Wij bieden u hiervoor onder andere het volgende:

- ✓ Woningopname door een van onze NVM-Makelaars met vaststelling van de vraagprijs.
- ✓ Aanmelding op de grootste huizensite van Nederland; Funda.
- ✓ Uitgebreide en professionele aanbiedingstekst.
- ✓ Professionele fotograaf die zorgt voor een prachtige fotoreportage, incl. 360 graden foto's.
- ✓ Inmeten en plattegrond op laten stellen van de woning.
- ✓ Woning video die de kijkers een voorproefje geeft op Funda.
- ✓ Vermelding van de woning op onze social media kanalen (Facebook & Instagram).
- ✓ De woning wordt verstuurd naar woning-zoekers die bij ons staan ingeschreven.
- ✓ Bezichtigingen en onderhandelingen door onze gecertificeerde NVM-Makelaars.
- ✓ Volledige begeleiding tijdens het gehele verkooptraject.
- ✓ Opstellen van de overeenkomst(en) en begeleiding bij de afwikkeling van de notaris.
- ✓ Optimaal bereikbaar, ook in de avond en in de weekenden.
- ✓ Gebruik van onze verhuisbus bij de verhuizing naar de nieuwe woning.

'Ik zou deze makelaar aanbevelen. Een zeer vriendelijk en deskundig makelaars kantoor. Korte lijnen. Goede terugkoppeling. Woning is vlot verkocht door een goede presentatie van de woning.'

Verkoper Hissemar 10



Stelling

Ik vind het makkelijk om door de huidige stijl/staat van een woning heen te kijken.

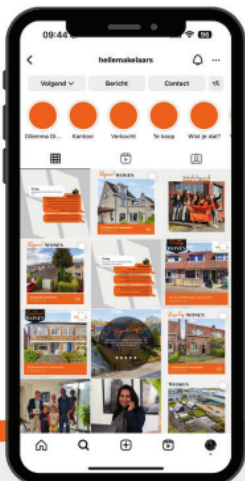
31% *ja*

69% *nee*

Follow us

Wij zijn actief bezig met onze social media accounts. Hierop delen wij als eerste onze nieuwe woningen, tips, informatie & we geven een kijkje achter de schermen. Wil jij overal van op de hoogte blijven? Volg ons dan op Instagram & Facebook!

@hellemakelaars
@hellema makelaars



Stylen doe je zo!



Less is more. Haal daarom alles weg wat kleiner in grootte is dan een voetbal.



Voeg planten toe. Een beetje groen zorgt voor een huiselijk gevoel.



Licht & luchtig. Lichte kleuren op de muren zorgen voor een ruimtelijk effect.



Opgeruimd staat netjes. Zorg ervoor dat je huis schoon en opgeruimd is.



Verwijder persoonlijke accessoires. Hierdoor voelt de kijker zich sneller thuis.



Voeg huiselijkheid toe. Kussens, muurdecoratie & planten helpen dan goed.



Maak je buitenruimte op orde. Haal het onkruid weg & leg de kussens neer.



Zorg voor lekkere geuren. Leeg de vuilnisbak en steek een geurkaars aan.

Werknemers & ZO

Meindert de Graaf staat sinds 1986 aan het roer van Hellema makelaars. Binnen de Hellema familie is het kantoor overgegaan van generatie op generatie totdat Meindert de makelaardij overnam. Bijzonder is het dat de zoon van Meindert, Rutger de Graaf, inmiddels ook werkzaam is bij het kantoor en deze ook zal overnemen. Meindert & Rutger zijn de makelaars van ons kantoor. De vele gelijkenissen maar toch ook grote verschillen die zij hebben, zorgen voor een goede balans.



Meindert begon met een opleiding tot stedenbouwkundig tekenaar. Hoewel hij het vakgebied interressant vond, wilde hij niet dagenlang binnen zitten op kantoor, hij miste het klantcontact. Na een sabbatical in Canada kwam hij te werken bij Hellema makelaars als verzekerings inspecteur. De gebroeders Hellema zagen iets in Meindert en gaven aan dat hij een opleiding tot makelaars moest gaan volgen, zo gezegd: zo gedaan! Meindert heeft al zijn papieren gehaald en mag zichzelf register makelaar noemen: hij mag zich bezighouden met zowel particulier als zakelijk en bovendien mag hij taxeren. In de toekomst gaat Rutger de makelaardij overnemen van zijn vader. Meindert zelf zegt hier over:

"Ik heb mijn zoon eerst geadviseerd een ander vak te leren, makelaar kon hij altijd nog worden. Toen Rutger bij de makelaar kwam werken ter ondersteuning, vond hij het meteen leuk! Van relaties verneem ik dat ze vinden dat Rutger veel op mij lijkt. Rutger ziet dit als een compliment. Dat is natuurlijk leuk om te horen als vader."

Rutger herkent zichzelf in dit verhaal. Hoewel hij er thuis mee opgroeide, ontvlamde de passie voor vastgoed nog niet. In de crisistijd besloot hij zijn vader te gaan helpen met zijn bedrijf en hier kwam hij erachter dat dit vak hem op het lijf geschreven is. Hij maakte zijn studie bedrijfskunde af en is toen verder gaan studeren. Inmiddels mag hij zichzelf kandidaat makelaar noemen. Zelf zegt Rutger over zijn werk:

"Ik voer bijzondere gesprekken met uiteenlopende mensen. Hellema makelaars is kleinschalig en dat biedt de mogelijkheid tot warm en persoonlijk contact!"

Rutger wil vernieuwen en meegaan met de nieuwste ontwikkelingen, Meindert heeft alle ontwikkelingen meegemaakt en heeft de basis gelegd voor een integer & persoonlijk bedrijf, het is niet voor niks dat Hellema al meer dan een eeuw bestaat. Zijn jarenlange ervaring en Rutger zijn frisse blik zijn de combinatie voor een succesvolle woningverkoop.

Verhuizen?

Even 'Ontzorgd Verhuizen' bellen!

Verhuizen is behoorlijk ingewikkeld. Er komt veel meer bij kijken dan het overbrengen van spullen. Met Ontzorgd Verhuizen, de Erkende Verhuizer voor senioren, zijn zorgen en stress van de baan.

Niet alleen wij kunnen wij alles voor u doen. Vooral door de persoonlijke manier waarop wij dat doen. Uw eigen verhuisregisseur regelt en organiseert uw verhuizing zoals ú dat wil. Wij verhuizen mensen.



**ontzorgd
verhuizen**

dé verhuisregisseur voor senioren



058 - 041 01 01



Info@ontzorgdverhuizen.nl



www.ontzorgdverhuizen.nl



**ERKENDE
VERHUIZERS**

"Dit was mijn 11e verhuizing, maar nog nooit heb ik zo'n fijne verhuizing meegemaakt. Terwijl jullie mijn huis leeghaalden, zat ik met een vriendin te rummicuppen. Wat fijn dat er zulke bedrijven zijn. Ontzorgd Verhuizen, het was waar."

Mevrouw Ten Berge

hellema makelaars



Wil je dit avontuur met ons aangaan?

Wij kunnen niet wachten om aan de slag te gaan met ons team om je woning zo goed mogelijk in de markt te zetten en om het verkoopproces zo voorspoedig mogelijk te laten verlopen.

Tijd om aan de slag te gaan. Neem contact met ons op en dan kunnen we gaan beginnen!

Wiardaplantage 2
8939 AA, Leeuwarden

058 215 59 90
www.hellema.nl