Stijlvol WONEN

Wordt dit jouw nieuwe thuis?



POELRUIT 15 / LEEUWARDEN

makelaardij Faber

www.makelaardijfaber.nl

NVM

Welkom

Wij zijn er voor al je vragen rondom wonen en meer!

Jij bent dus op zoek naar een nieuwe woning. Om jou zo goed mogelijk te helpen hebben wij in deze woningbrochure alle belangrijke punten op een overzichtelijk manier op een rijtje gezet, zodat jij goed geïnformeerd op pad kan. Alle belangrijke woning kenmerken, de plattegronden en informatie over de omgeving kun je zo rustig in jouw tijd bestuderen en wie weet wordt dit jouw thuis!

Nog geen bezichtiging gehad?
Bel of mail ons voor een afspraak!

Jouw makelaarsteam



Makelaardij Faber

058 - 215 15 55

info@makelaardijfaber.nl



KENMERKEN

Woonoppervlakte
62 m²

Perceeloppervlakte
160 m²

Inhoud
223 m³

Bouwjaar
1976

Tuin oppervlakte
97 m²

Aantal kamers
4

Aantal slaapkamers
1

Energielabel
C

BEKIJK DE WONING OMSCHRIJVING OP PAGINA 4



Leny



Rianne

Wil je meer informatie of een afspraak plannen?
Bel Leny of Rianne!

ONTMOET HET TEAM VAN makelaardij Faber

Omschrijving

Gelijkvloers wonen op een plek die maar zelden vrijkomt! Deze charmante hoekbungalow met circa 62 m² woonoppervlakte, een slaapkamer, een heerlijke tuin en energielabel C biedt een unieke kans voor wie comfortabel, rustig en toekomstgericht wil wonen. Geen trappen, geen overbodige ruimte, maar alles wat je nodig hebt op één woonlaag. Dit soort woningen komt maar zelden beschikbaar!

Soms komt er een woning voorbij waarvan je direct weet: dit is een bijzondere kans. Aan de Poelruit 15 in Leeuwarden staat zo'n woning! Een fijne bungalow waar gemak, privacy en het plezier van een eigen tuin samenkomen. Een plek voor wie de volgende stap wil zetten naar een overzichtelijke woning, zonder afscheid te nemen van het comfort en de vrijheid van een eigen huis.

Misschien woon je momenteel in een ruime gezinswoning en merk je dat de bovenverdieping steeds minder wordt gebruikt. Of misschien ben je gewoon op zoek naar een plek waar je zonder trappen en met minder onderhoud heerlijk kunt genieten van het leven. Dan is deze bungalow absoluut het bekijken waard!

Met een praktische indeling, een lichte woonkamer, een slaapkamer en alle dagelijkse voorzieningen op de begane grond biedt deze woning precies wat veel mensen zoeken, maar wat tegenwoordig zo lastig te vinden is. Bovendien biedt de woning volop mogelijkheden om het interieur helemaal naar eigen smaak en wensen in te richten.

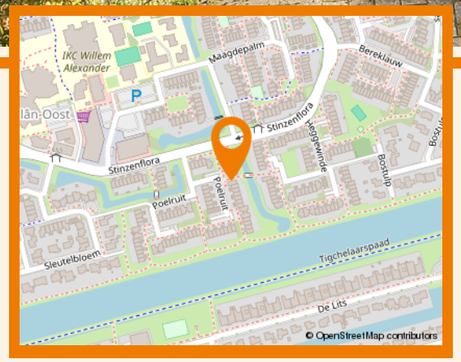
BEGANE GROND
Bij binnenkomst kom je in de hal, die toegang geeft tot de verschillende vertrekken van de woning.

De woonkamer vormt het hart van het huis. Een prettige leefruimte van circa 26m² met een fijne lichtinval en een mooi contact met de tuin. Dankzij de grote raampartijen en de directe toegang tot buiten lopen binnen en buiten hier op een natuurlijke manier in elkaar over. Een heerlijke plek voor een gezellige zithoek, een eettafel en natuurlijk om in alle rust van je eigen woonomgeving te genieten.

Aansluitend bevindt zich de keuken, die compact en praktisch is ingedeeld. De keuken biedt mogelijkheden om deze naar eigen smaak te moderniseren. Er is goed nagedacht wat betreft lichtinval: een grote lichtkoepel.

De slaapkamer is met circa 13 m² prettig van formaat en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte. Daarnaast beschikt de woning over een badkamer met douche, toilet en wastafel. Alles bevindt zich op dezelfde woonlaag, waardoor traplopen niet nodig is.





Hallo, wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!
Met deze brochure laten we je niet alleen graag kennismaken met de woning, maar ook met ons kantoor, onze verkoopfilosofie en onze strategische aanpak. Heb je na het lezen van deze brochure vragen over de woning of over onze aanpak? Of wil je weten wat we voor jou kunnen betekenen bij de verkoop van je huidige woning? Wij staan voor je klaar!

Bel ons op 058 – 215 15 55 of mail naar info@makelaardijfaber.nl

Extra informatie

Verder is er een praktische bijkeuken van circa 6 m² aanwezig. Ideaal voor de wasmachine, huishoudelijke spullen en extra bergruimte.

BUITENLEVEN
Een eigen tuin is voor veel mensen een belangrijke wens. Even buiten zitten met een kop koffie, genieten van de eerste zonnestralen of gezellig bezoek ontvangen op een mooie zomerdag. Hier kan het allemaal!

De tuin biedt een fijne combinatie van groen, privacy en ruimte om een gezellig terras te creëren. Vanuit de woonkamer stap je direct naar buiten, waardoor je ook vanuit huis volop van het buitenleven kunt genieten.

LOCATIE
De Poelruit is gelegen in de woonwijk Aldlân in Leeuwarden. Een prettige, gevestigde woonomgeving waar rust en de nabijheid van stedelijke voorzieningen samenkomen.

Voor wie gelijkvloers wil wonen, is niet alleen de indeling van het huis belangrijk, maar ook de omgeving. De ligging in een bestaande woonwijk maakt deze bungalow aantrekkelijk voor mensen die graag zelfstandig willen blijven wonen, met de voorzieningen van Leeuwarden binnen bereik.

Verder is er een praktische bijkeuken van circa 6 m² aanwezig. Ideaal voor de wasmachine, huishoudelijke spullen en extra bergruimte.
BIJZONDERHEDEN
+ 62m² woonoppervlakte;
+ Gelijkvloers wonen;
+ Achtertuin op het Oosten;
+ Voldoende openbare parkeergelegenheid;
+ Vernieuwde platte daken;
+ Projectnotaris STS notarissen.

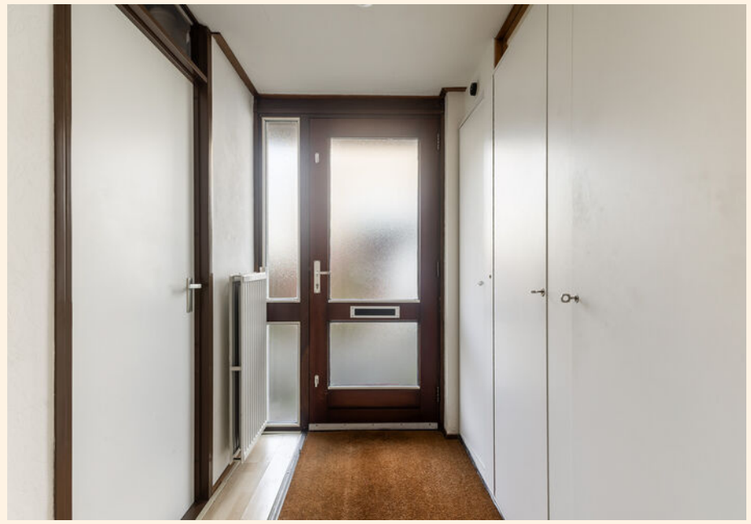
CLAUSULES
De woning wordt verkocht met een niet-zelfbewoningsclausule, ouderdomsclausule en een clausule met betrekking tot de mogelijke aanwezigheid van asbest.

Aantekeningen







































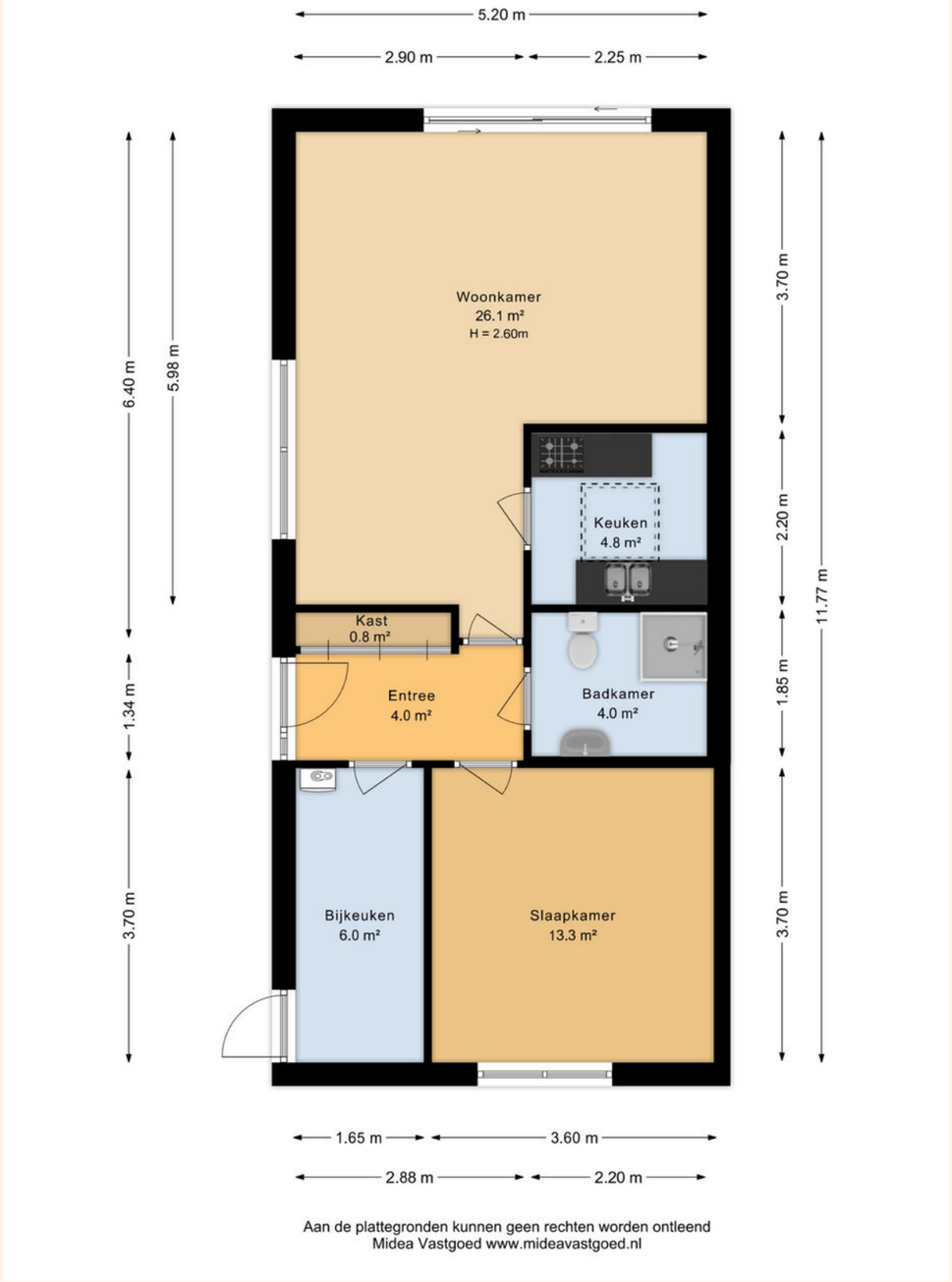








Plattegrond

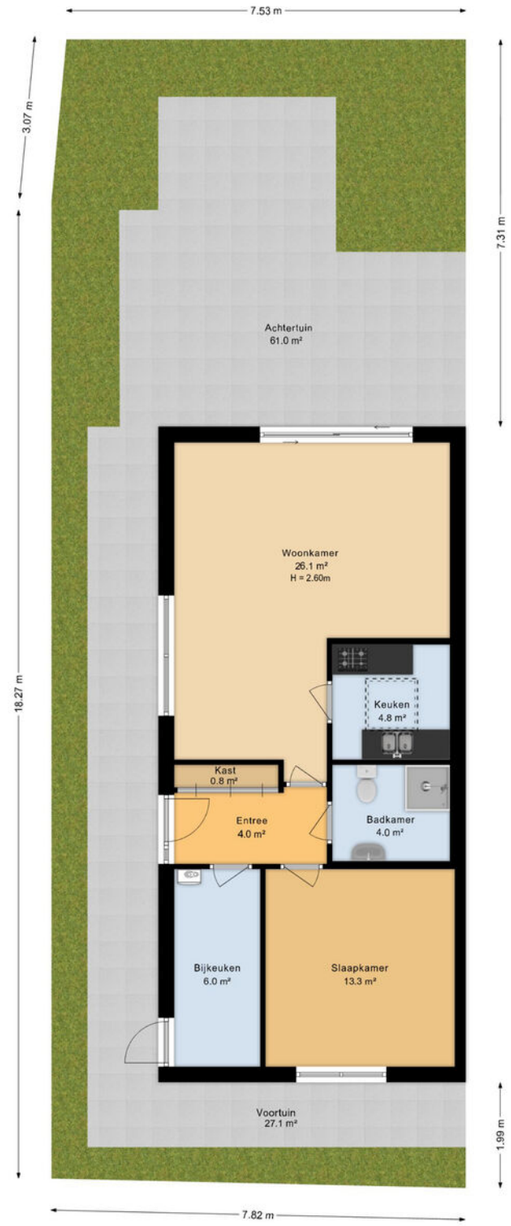


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond



Plattegrond



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

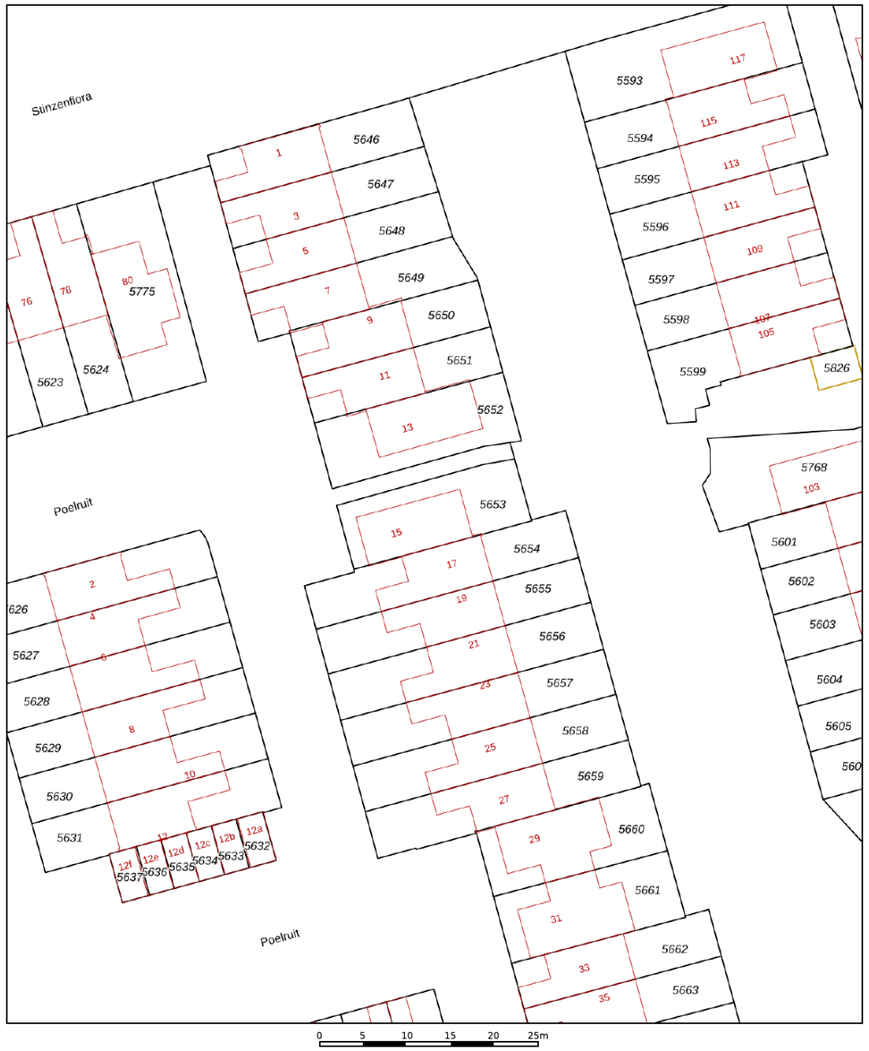
Plattegrond



Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Huizum
Sectie	G
Perceel	5653

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 november 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

Wonen in Friesland

Friesland is een prachtige provincie met een eigenzinnig karakter. Van Waddenzee tot Drents-Friese Wold en van Lauwersmeer tot IJsselmeer, tot de rand toe gevuld met onontdekte plekjes en eindeloze luchten. Wonen in Friesland verveelt nooit! Ga er op uit met je eigen of gehuurde boot om een tocht te maken over een van de prachtige meren. Of bezoek de 11-steden met ieder hun eigen karakter en eigen fontein. Tijdens een vrij weekend pak je de veerdienst naar één van de Waddeneilanden en ga op avontuur op deze schitterende plekken midden in de in 2009 tot UNESCO werelderfgoed uitgeroepen Waddenzee.

Skutsjesilen

Een skûtsje is een houten of stalen Friese tjalk gebouwd voor het vervoer van vracht in Friesland. Afhankelijk van het seizoen vervoerden ze mest, aardappelen en andere bulkgoederen. Het skûtsjesilen is pas sinds eind van de jaren '20 bekend in Friesland. Het is een belangrijk stuk Friese folklore en traditie. Aan de wedstrijd mogen 14 schepen meedoen met daarop 14 personen aan bemanning. De skûtsjes vertegenwoordigen alle een dorp of stad. Dit evenement vindt in de zomer plaats en is geweldig om mee te maken.



Leeuwarden



De Oldehove, de trots van Leeuwarden. Een echte Liwwadder wordt onrustig als hij de toren een tijdje niet heeft gezien. Ooit bedoeld om hoger te worden dan de Domtoren, maar tijdens de bouw in 1528 begon hij al te verzakken. De toren had 120 meter hoog moeten worden, maar bleef steken op 48 meter. Toch groeide de scheve en onafgemaakte toren uit tot hét symbool van de stad: schever nog dan de toren van Pisa! Beklim de 183 treden en geniet van het schitterende uitzicht over de binnenstad en de Prinsentuin.

Leeuwarden is een stad waar historie en e
Leeuwarden is een stad waar historie en vernieuwing hand in hand gaan. De historische binnenstad, met haar grachten en karakteristieke panden, bieden een unieke sfeer. Stap in een bootje en ontdek de stad vanaf het water of geniet op het droge van moderne eetgelegenheden en de vele terrassen. Bezoek de prachtige Prinsentuin of ga op culturele route langs de Blokhuispoort of het Fries Museum. Leeuwarden heeft het allemaal.

Wist je dat Leeuwarden:

- 3 hoge scholen heeft met een ruim facet aan opleidingen
- De geboorte stad is van kunstenaar M.C. Escher en van de wereldberoemde danseres en spionne Mata Hari
- 617 rijksmonumenten telt



Leeuwarden

In de Prinsentuin vind je de Pier Pander tempel, één van de best bewaarde geheimen van Nederland. De geboortestad van kunstenaar M.C. Escher en de mysterieuze exotische danseres Mata Hari is een plek waar je kunt genieten. Ga varen over de eeuwenoude grachten, struinen langs de leuke winkels in de gezellige straatjes, wandelen en picknicken in één van de prachtige parken, cultuur snuiven in de vele musea en geniet van een drankje op één van de vele terrassen. Dit zijn de ingrediënten die het wonen in Leeuwarden uniek maken.





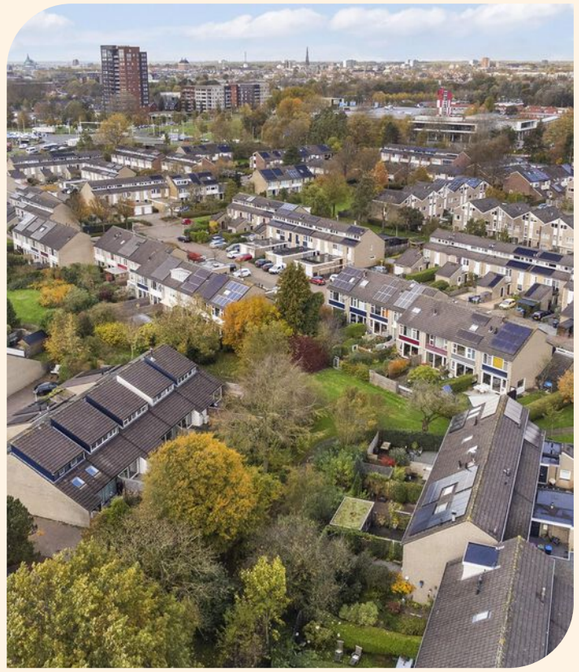
De Oldehove, de trots van Leeuwarden

“A’k de Oldenhove niet siën ken, dan foël ik my onwennich”, een bekend gezegde uit het Leeuwarder stadsdialect. Deze scheefstaande en niet afgemaakte toren is hét symbool van Leeuwarden en staat schuiner dan de bekende toren van Pisa. In 1529 zijn ze met de bouw gestart en al tijdens de bouw zakte de toren scheef en is er gestopt met bouwen. De toren had 120 meter hoog moeten worden maar is nu met opbouw 48 meter. Beklim de 183 treden en geniet van het schitterende uitzicht over de stad.

Aldlân

Aldlân, een sfeervolle wijk in Leeuwarden, ontstond in de jaren zeventig en telt gezamenlijk met de Hemrik rond de 6900 inwoners. Brede straten, groene parken en rustige vijvers kenmerken deze buurt. Aldlân biedt ruime woningen met een warme sfeer, ideaal voor wie dicht bij de stad en natuur wil wonen.

De straten van Aldlân zijn vernoemd naar graslandplanten, wat de buurt een uniek karakter geeft. De naam "Aldlân", Fries voor "Oud Land", verwijst naar de voormalige Middelzee. De buurt stond ook bekend als de "Goudkust" vanwege de statige woningen langs het kanaal.





Het leven in Aldlân is aantrekkelijk dankzij de ruime huizen, groene tuinen en gezellige hofjes. Het water van de Wijde Greuns en de Froskepôlle bieden ontspanning, terwijl voorzieningen als scholen, supermarkten en recreatiegebieden binnen handbereik zijn. Met de bruisende binnenstad op slechts 5 minuten fietsen, is Aldlân een geliefde plek voor iedereen die het beste van stad en natuur wil ervaren.

Wij zijn Makelaardij Faber

Een woning kopen of verkopen doe je vast niet iedere dag. Wij begrijpen dat dit een ingrijpende beslissing is waarbij je graag op de allerbeste manier geholpen wilt worden.

Bij Makelaardij Faber ben je voor zowel het kopen als het verkopen van een huis aan het juiste adres. Wij staan voor jou klaar en zorgen ervoor dat jij onbezorgd een woning kan kopen of verkopen.

Ben jij benieuwd hoe wij jouw woning kunnen verkopen? Of wil je samen de zoektocht starten naar jouw nieuwe woning? Dan mag je altijd bellen, mailen, whatsappen of langskomen op kantoor. Wij helpen je graag verder!

Wij begrijpen heel goed dat jouw woonervaring veel meer omvat dan alleen het (ver)kopen, financieren of verzekeren van jouw huis. Daarom hebben we een toegewijd team van vakmensen dat voor jou klaarstaat. Ons doel is om ervoor te zorgen dat jij de komende jaren prettig en onbezorgd kunt wonen.

Wat ons uniek maakt, is dat wij alles voor jou regelen op het vlak van wonen in Friesland. Of je nu begeleiding zoekt bij het vinden van je ideale huis, onafhankelijk hypotheek- of verzekeringsadvies nodig hebt of een goede makelaar zoekt bij het verkopen van je huidige woning, onze experts staan voor jou klaar.



Jesse Muller
Vastgoedadviseur



Marc den Oudsten
Vastgoedadviseur



Tristen Kuilman
Vastgoedadviseur



Rianne van der Meulen
Binnendienst Makelaardij



Leny Hofman
Binnendienst Makelaardij



Thom Klaver
Fotograaf

Hypotheken & Wente verzekeringen



Andere woning? Bel even met Verzekeringen

Je wilt je geen zorgen hoeven maken over je verzekeringen. Welke verzekeringen heb je écht nodig? Welke dekking past bij jouw woonsituatie en wensen? En hoe weet je of je de juiste premie betaalt? Je wilt vooral de zekerheid dat alles goed geregeld is.

Het team van Wente Verzekeringen staat voor je klaar om je te helpen bij het maken van de juiste keuzes. Ze denken met je mee, komen met passende oplossingen en helpen je bij het afsluiten en aanpassen van verzekeringen. Zo nemen we je verzekeringsvragen uit handen en weet je waar je aan toe bent.

Ben je benieuwd hoe wij verzekeren leuker en makkelijker maken? Bel, mail, WhatsApp of kom gerust langs op kantoor. We helpen je graag verder!

verzekeringen@wente.nl | 058 295 50 35
www.wenteverzekeringen.nl

Persoonlijk contact
Wij hechten veel waarde aan heldere communicatie met korte lijnen. Loop gerust eens binnen bij ons kantoor, de koffie staat voor je klaar!

Je vindt ons kantoor midden in het centrum van Leeuwarden aan de Stationsweg nummer 16.



De Hypotheekshop Leeuwarden Stationskwartier

Een hypotheek afsluiten doe je niet zomaar. Het is immers vaak de grootste lening van jouw of jullie leven. Een langlopende lening die vaak vaststaat voor 10, 20 of 30 jaar. Logisch dat je een juiste hypotheek wilt afsluiten. En die beslissing hoef jij niet alleen te nemen!

leeuwarden93@hypotheekshop.nl | 058 - 216 2020
hypotheekshop.nl/vestigingen/leeuwardenstationskwartier

Wij maken wonen leuker & makkelijker

Vraag verkoopadvies aan één van onze makelaars.



Zien we elkaar snel?

makelaardij Faber

Makelaardij Faber
Stationsweg 16, 8911 AH Leeuwarden
058 - 215 15 55 | Info@makelaardijfaber.nl

NVM funda REGISTER TAXATEUR vastgoedcert gecertificeerd NWWI

www.makelaardijfaber.nl