Aan vaarwater WONEN!

Wordt dit jouw nieuwe thuis?



LOTUSSTRJITTE 28 / STIENS

makelaardij Germeraad

www.makelaardijgermeraad.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 makelaar



Naam Jantine Tilstra



KENMERKEN

Woonoppervlakte
140 m²

Perceeloppervlakte
333 m²

Inhoud
554 m³

Bouwjaar
1978

Tuin oppervlakte
233 m²

Aantal kamers
6

Aantal slaapkamers
5

Energielabel
C

BEKIJK DE WONING OMSCHRIJVING OP PAGINA 4



Krista



Rianna

Wil je meer informatie of een afspraak plannen?
Bel Krista of Rianna!

ONTMOET HET TEAM VAN
makelaardij Germeraad

Omschrijving

Wonen aan open vaarwater in een rustige, kindvriendelijke omgeving! Deze royale twee-onder-een-kapwoning biedt maar liefst voor 163 m² woonplezier en ligt op een schitterende locatie aan de Stienzer Feart. Vanuit de woning geniet je van een prachtig uitzicht over de landerijen en het water, met een directe vaarverbinding naar de bekende Elfstedenroute richting de Dokkumer Ee. De woning beschikt over een ruime, zonnige tuin op het zuidoosten, waar je de hele dag kunt genieten van rust, ruimte en het fraaie uitzicht. Met vijf volwaardige slaapkamers is er volop plaats voor een groot gezin, thuiswerkplek of een hobbyruimte. Daarnaast beschikt de woning over een ruime garage en er extra mogelijkheden ontstaan voor de klusser of voor het stallen van fietsen of andere materialen. Ideaal is de royale oprit, waardoor er voldoende parkeergelegenheid is. Kortom, een unieke woning op een fantastische locatie, met volop ruimte en mogelijkheden om geheel nog naar eigen wens in te richten. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf wat deze bijzondere woning te bieden heeft!

Begane grond:
Bij binnenkomst via de entree kom je in een ruime hal met een trapopgang naar de eerste verdieping, toilet met fonteintje, deur naar garage en de deur naar de ruime lichte woonkamer met een houtkachel en een schuifpui, die toegang geeft tot de mooie groene achtertuin. De open keuken is voorzien van een 4 pits gaskookplaat, afzuigkap en combi oven en geeft toegang tot de bijkeuken, voorzien van de CV installatie en wasmachine aansluiting.

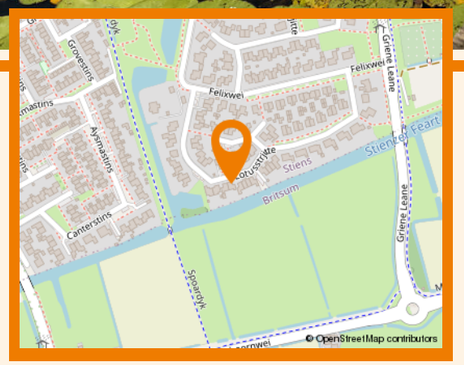
Eerste verdieping:
De ruime overloop geeft toegang tot 4 royale slaapkamers, waarvan twee aan de voorzijde gelegen en twee aan de achterzijde gelegen met een vaste opbergkast. De functionele badkamer is uitgerust met een douche, toilet en wastafelmeubel.

Zolderberging:
Via de vaste trap kom je in de 5de ruime slaapkamer met kunststof dakraam.

Garage:
De aangebouwde stenen garage is maar liefst 7.00 meter diep en 3.00 meter breed, met een betonnen vloer, elektra, houten garagedeur met aparte deur naar de achtertuin.

Tuin:
Een unieke buitenbeleving aan vaarwater; De fraai aangelegde groene achtertuin vormt een waar verlengstuk van de woning en biedt een schitterend vrij uitzicht over de omliggende landerijen. Gelegen aan de Stienzer Feart geniet je hier niet alleen van rust, ruimte en het uitzicht, maar ook van de mogelijkheid om heerlijk te zwemmen of met je eigen boot rechtstreeks vanuit de achtertuin naar Leeuwarden of Dokkum te varen.





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 058 257 18 25 of mail naar info@makelaardijgermeraad.nl

Omschrijving

Dankzij het vele groen en het uitnodigende terras is dit een heerlijke plek om te ontspannen en optimaal van het buitenleven te genieten. De gunstige ligging op het zuidoosten zorgt ervoor dat je vrijwel de hele dag van de zon kunt profiteren, van een ontspannen ochtendkoffie tot lange zomeravonden in de buitenlucht. Aan de voorzijde beschikt de woning over een ruime oprit met plaats voor meerdere auto's. Daarnaast is er in de directe omgeving voldoende openbare parkeergelegenheid beschikbaar voor bezoekers.

Bijzonderheden:
- vloeren: begane grond en 1e verdieping; beton, 2 verdieping; hout
- HR-combiketel merk Vailant voor verwarming en warmwatervoorziening (jaartal niet bekend)
- vloerverwarming gehele begane grond
- kunststof dakgoten en kunststofkozijnen rondom de woning
- aangesloten op riool
- ouderdomsclausule en asbestclausule maken onderdeel uit van de koopovereenkomst
- eigendomsoverdracht voorjaar 2027
- eigen grond: 333 m²

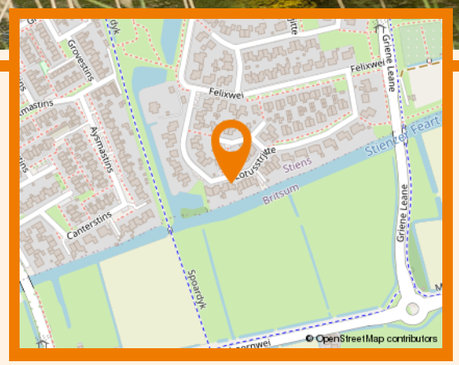
Isolatie:
Dubbel glas: ja
Muurisolatie: ja, glaswol
Vloerisolatie: nee
Dakisolatie: ja

Stiens
Stiens telt ongeveer 8000 inwoners en ligt in de gemeente Leeuwarden ten noorden van de stad Leeuwarden. Het dorp heeft een hoog voorzieningen niveau met een groot aantal winkels (o.a. Hema, Kruidvat, Zeeman, Pearle en diverse kledingzaken), meerdere supermarkten, basisscholen, Sportcentrum 'It Gryn' (binnenzwembad, buitenzwembad en sporthallen) sportvelden, cultureel centrum "De Skalm", kinderboerderij, etc.. De bevolking kent een grote verscheidenheid: oud inwoners, nieuwe Friese import en import van elders. Het dorp ligt op fietsafstand van Leeuwarden en er zijn zeer goede busverbindingen met de stad.

Afstanden
Leeuwarden: 7 km
Groningen: 80 km
Amsterdam: 142 km
Ameland: 18 km (veerboot)

Aan deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend. Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, veelal aan de hand van de door verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Onderzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Dit geldt voor onder meer de opgegeven maten, oppervlakten, isolatie en ouderdom van technische installaties.





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 058 257 18 25 of mail naar info@makelaardijgermeraad.nl











































































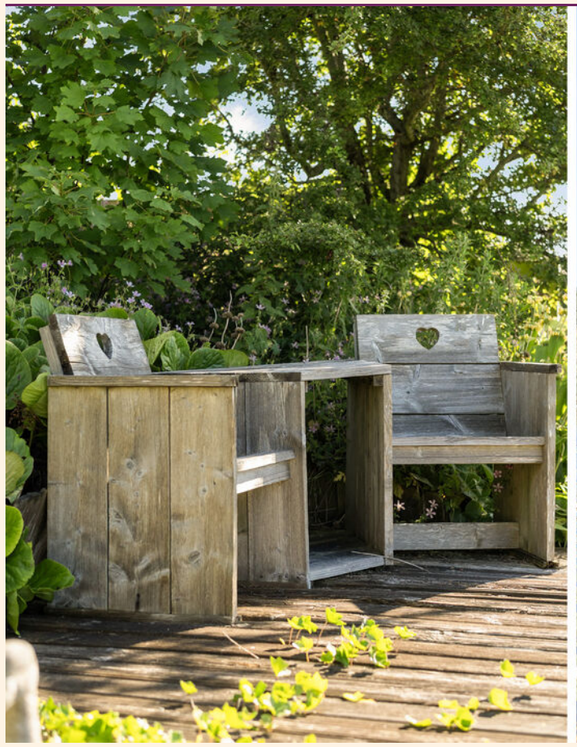


































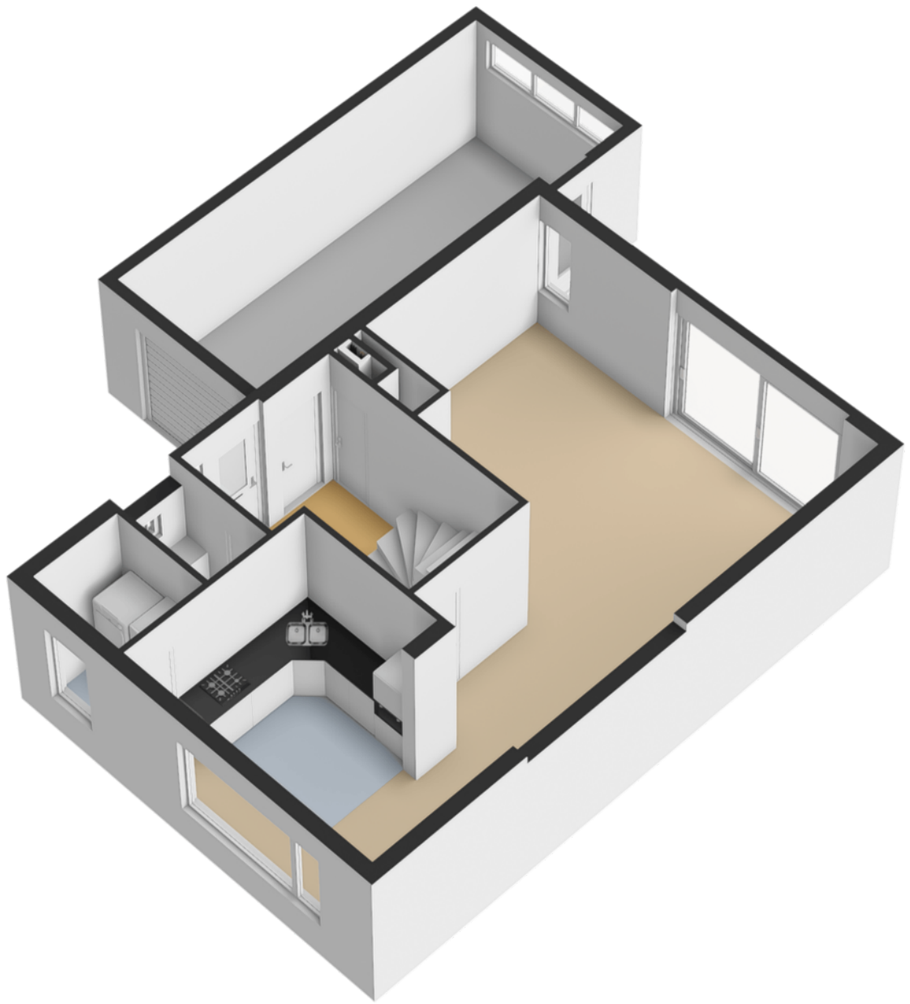


Plattegrond

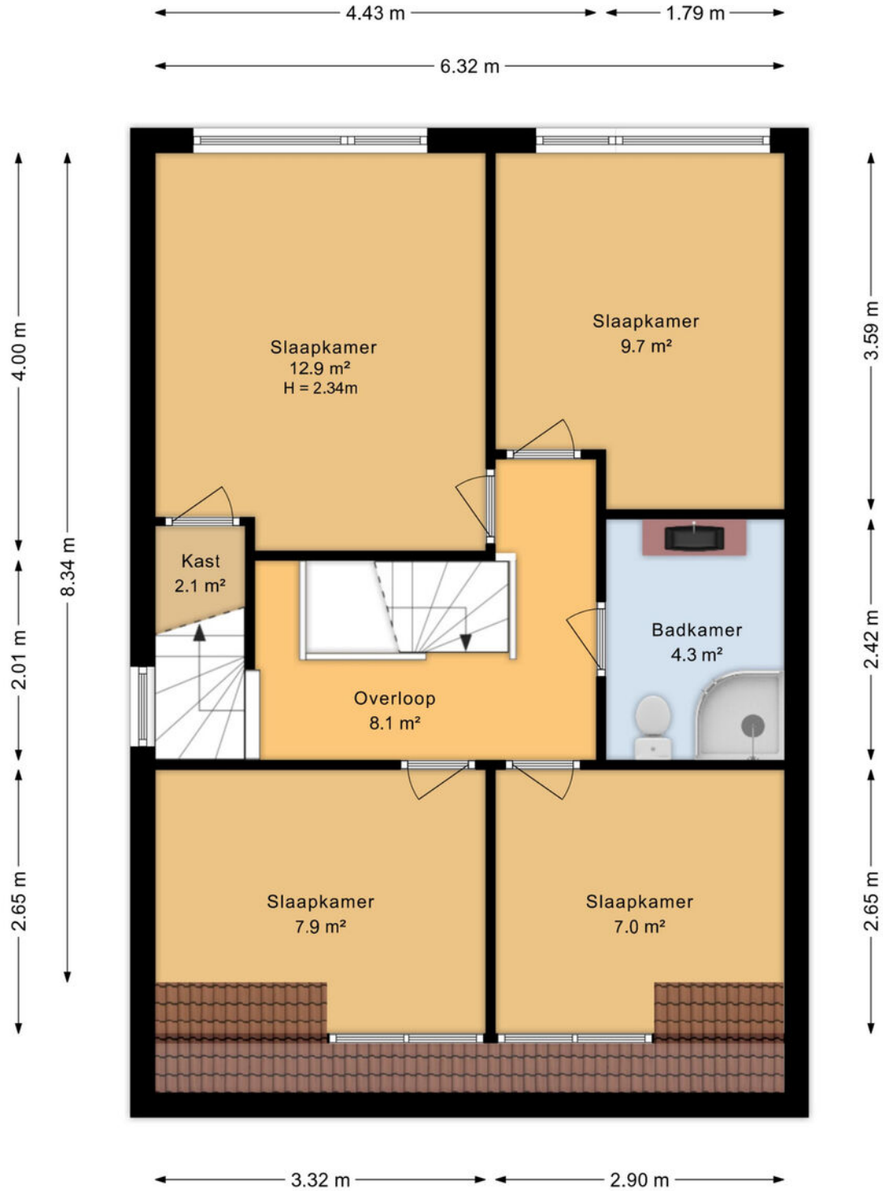


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond

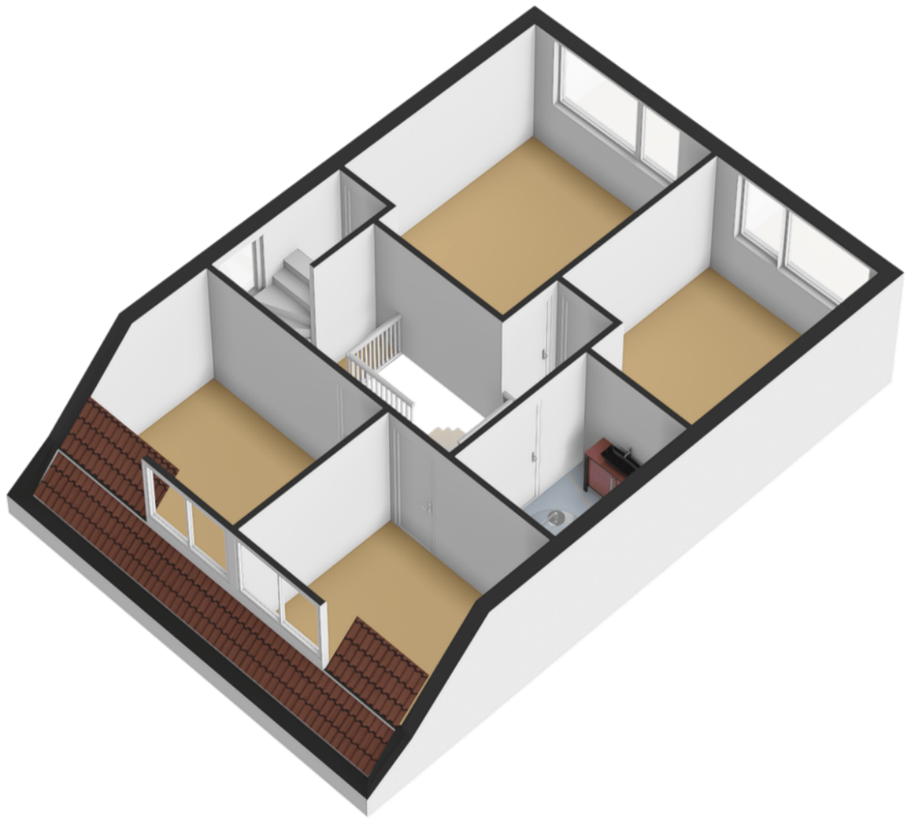


Plattegrond

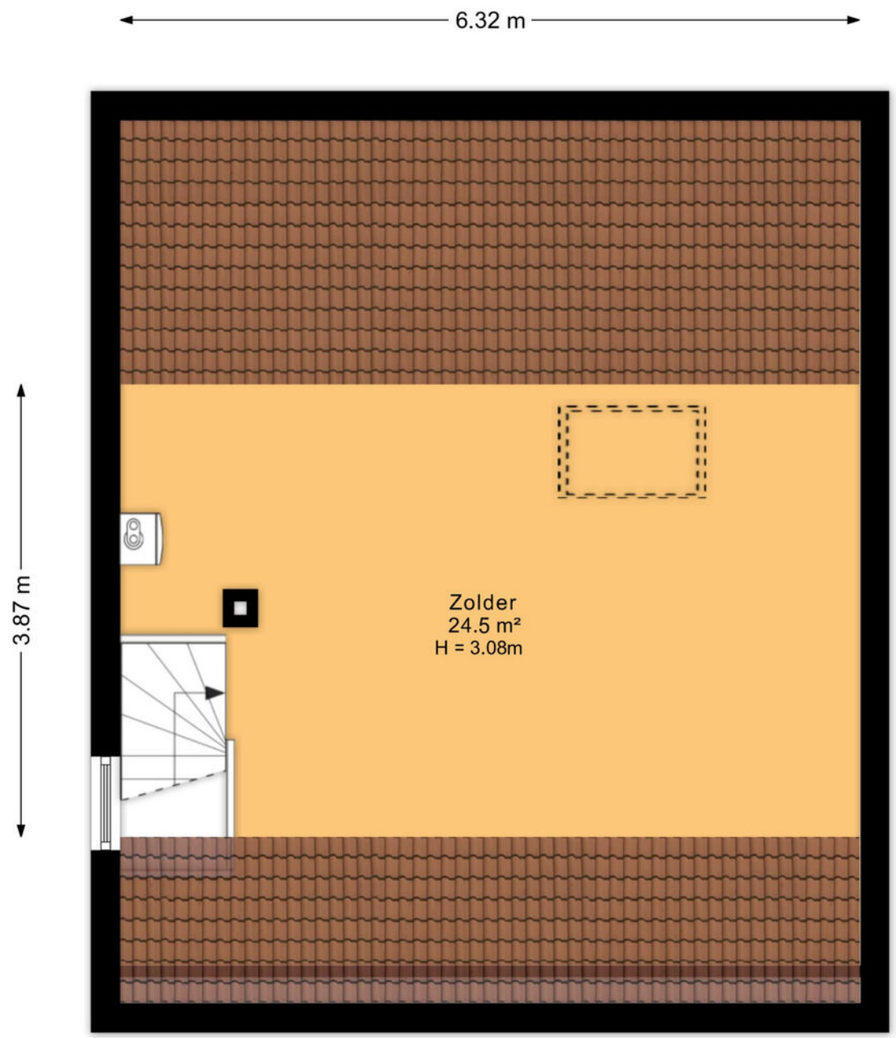


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond

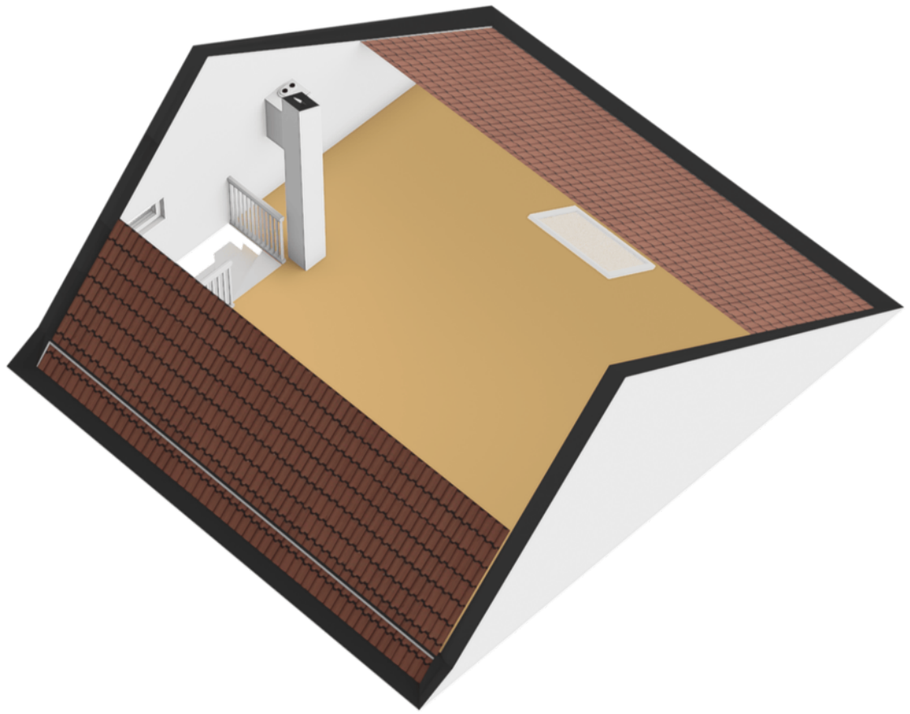


Plattegrond



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

Plattegrond

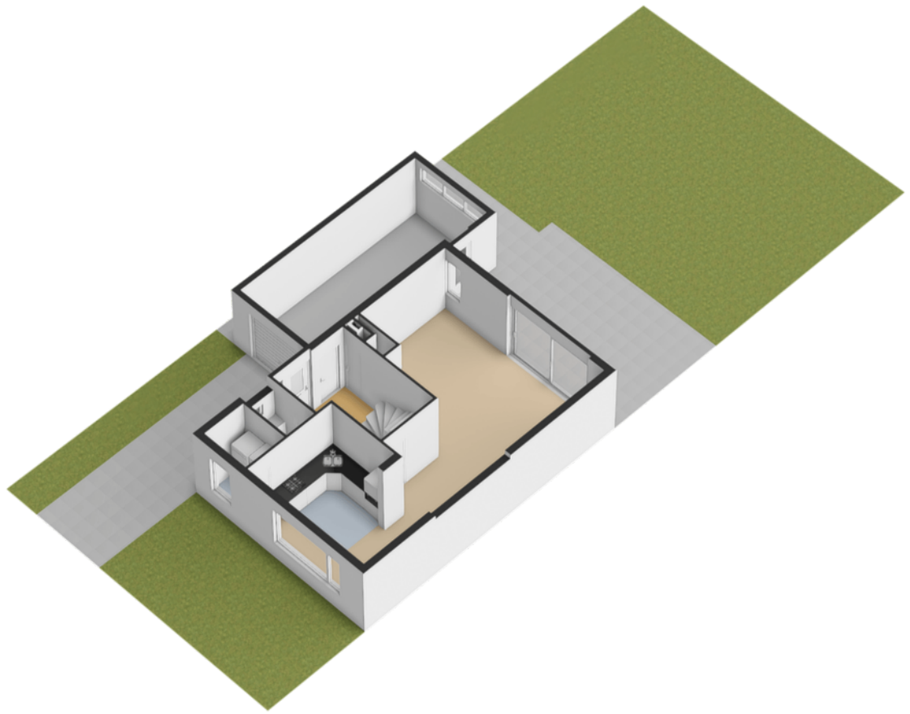


Plattegrond



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

Plattegrond



Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Deze kaart is noordgericht
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hijum
Sectie D
Perceel 2148

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 april 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.

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.



Over ons

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 Germeraad Makelaars ben je al bijna 40 jaar voor zowel het kopen als het verkopen van een huis aan het juiste adres. Jantine, Jesse, Krista en Rianna 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 thuis? Dan mag je altijd bellen, mailen, whatsappen of langskomen op kantoor. Wij staan voor je klaar!

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.



Jantine Tilstra
NVM Makelaar



Jesse Muller
Vastgoedadviseur



Krista Walda - Veenstra
Binenndienst makelaardij



Rianna Bosch - van der Werff
Binnendienst Makelaardij



Thom Klaver
Fotograaf

Hypotheken & Verzekeringen



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!

Heimerich, Arjan, Sietse en Jildou van De Hypotheekshop Leeuwarden Stationskwartier staan voor je klaar om jou te voorzien van een goed en onafhankelijk advies. Met onze jarenlange ervaring kun jij de juiste keuze maken.

Ben je benieuwd hoe wij hypotheken leuker en makkelijker kunnen maken? Dan mag je altijd bellen, mailen, Whatsappen of kom op kantoor langs. Wij helpen je graag verder!

hypotheken@germeraadmakelaars.nl | 058 - 257 1825
www.germeraadmakelaars.nl/hypotheek-stiens/

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

Je vindt ons kantoor midden in het centrum van Leeuwarden aan de Stationsweg nummer 16. Op afspraak is het ook mogelijk om jouw gesprek in Stiens te laten plaatsvinden, neem hiervoor contact met ons op.



Andere woning? Bel even met Verzekeringen.
Je wilt je niet druk hoeven maken om je verzekeringen. Met vragen zitten over de juiste premie, dekking of polis. Toch wil je de zekerheid dat alles goed geregeld is. Het team van Verzekeringen helpt je de goede afwegingen te maken. We komen met oplossingen die je zelf niet had kunnen bedenken. En we nemen al jouw verzekeringsvragen weg, zodat je er geen omkijken meer naar hebt.

verzekeringen@germeraadmakelaars.nl | 058 - 257 1825
www.germeraadmakelaars.nl/verzekeringen-stiens/

Wij maken wonen leuker & makkelijker

Vraag verkoopadvies aan één van onze makelaars.



Zien we elkaar snel?

makelaardij Germeraad

Makelaardij Germeraad
Pieter Jellessingel 9, 9051 BV Stiens
058 257 18 25 | info@makelaardijgermeraad.nl

NVM funda REGISTER TAXATEUR vastgoedcert gecertificeerd NWWI