Stienserstraat 9



SUZ makelaars

Leeuwarden € 395.000 k.k.

Annet

Janina



Even voorstellen...

SUZ, draai de naam om en je hebt precies te pakken wat ons uniek maakt.

Wij zijn twee trotse zussen en eigenaren van SUZ Makelaars, een geregistreerd Vastgoed Nederland makelaarskantoor in Friesland. Als zusjes zijn we samen opgegroeid in de wereld van het vastgoed en hebben daardoor al vroeg de kneepjes van het vak mogen leren.

We hebben inmiddels veel ervaring en een brede kennis van de markt, zowel in verkoop en aankoop als in verhuur en beheer.



Omschrijving

Een unieke gevel, karakteristieke details en een heerlijke beschutte tuin op het zuiden!

Deze sfeervolle eindwoning zit bomvol karakter en ligt op een steenworp afstand van het centrum van Leeuwarden en de Prinsentuin. Wat ons betreft één van de fijnste plekjes van de stad!

Sommige woningen hebben nét dat beetje extra. Hier begint dat al bij de bijzondere gevel, die direct in het oog springt. Ook binnen valt er genoeg te ontdekken: een sfeervolle woonkamer met erker en prachtige plafond ornamenten, en-suitedeuren en een smaakvolle uitbouw met plek voor bijvoorbeeld een gezellige koffiecorner. Hier komen karakter en modern wooncomfort op een mooie manier samen.

Prachtige en-suitedeuren verbinden de sfeervolle zitkamer met de gezellige eetkeuken. De moderne open keuken is voorzien van inbouwapparatuur, met als blikvanger een extra grote oven voor kookliefhebbers. Via de openslaande deuren stap je zo de beschutte, zonnige achtertuin in. Hier vind je ook een handige berging.

Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De kamer aan de voorzijde is zeer royaal en heeft openslaande deuren naar een klein balkon. De overige kamers zijn ideaal als slaap-, werk- of logeerkamer. De badkamer is voorzien van tweede toilet, wastafel en douche.

De woning is netjes onderhouden en voorzien van dakisolatie, vloerisolatie, isolerende beglazing en gedeeltelijke gevelisolatie. Het energielabel is D.

En dan de locatie: je woont hier op loopafstand van de gezellige terrassen, winkels en restaurants van de Leeuwarder binnenstad. Ook de Prinsentuin ligt vlakbij, perfect voor een wandeling, een picknick of een rustig moment in het groen.

Nieuwsgierig geworden? Plan snel een bezichtiging

Kenmerken

Woonoppervlakte:	105 m2
Inhoud:	421 m3
Perceeloppervlakte:	110 m2
Aantal slaapkamers:	3 slaapkamers
Bouwjaar:	1920
Ligging tuin:	zuiden

Vraagprijs

€395.000 k.k.

Algemeen

Energielabel:	**D**
Isolatie:	- volledig dubbelglas (deels thermopane, deels HR++) - vloerisolatie (Drowa chips) - dakisolatie (8cm afschotisolatie) - deels gevelisolatie bij de uitbouw en de wand bij de openslaande deuren in de eetkamer)
Verwarming:	C.V. Ketel (Atag, 2010, in eigendom)

Indeling

Begane grond
Via de entree met tochtportaal aan de voorzijde kom je in de hal, met toegang tot het toilet, de trapopgang en de woonkamer. De sfeervolle zitkamer aan de voorzijde beschikt over een karakteristieke erker. En-suitedeuren verbinden deze ruimte met de eetkeuken aan de achterzijde.

De ruime eetkeuken heeft een rechte keukenopstelling en biedt volop plek voor een gezellige eethoek. Openslaande deuren geven toegang tot de achtertuin. Ook via de uitbouw kun je naar buiten. Een praktische vaste kast zorgt voor extra bergruimte.

Eerste verdieping
De trap leidt naar de overloop, die toegang biedt tot drie slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde ligt de royale hoofdslaapkamer met openslaande deuren naar een klein balkon. De overige twee slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde.
De badkamer is voorzien van een douche, wastafel en toilet. Op de overloop bevindt zich een praktische vaste kast met plek voor het witgoed.

Tuin
Via de openslaande deuren in de keuken of de uitbouw bereik je de beschutte achtertuin op het zonnige zuiden. De speelse vorm biedt mogelijkheden voor meerdere gezellige zitplekken. Een heerlijke plek om van de zon te genieten!

Achter in de tuin staat een praktische berging. De tuin heeft geen achterom.


















MOTHER
MOTHER
Feather
Feather
140












LACK
PUMAS























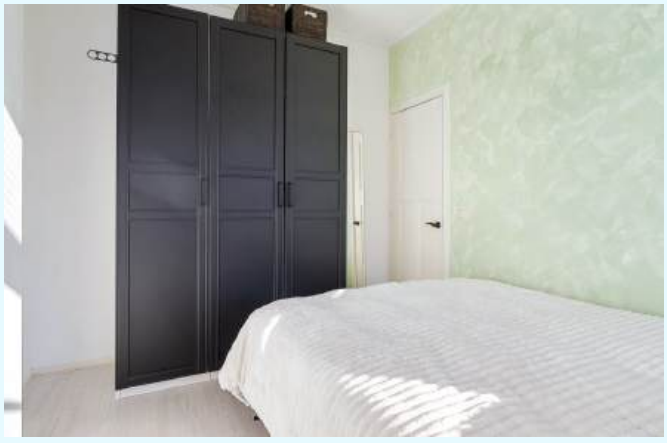




















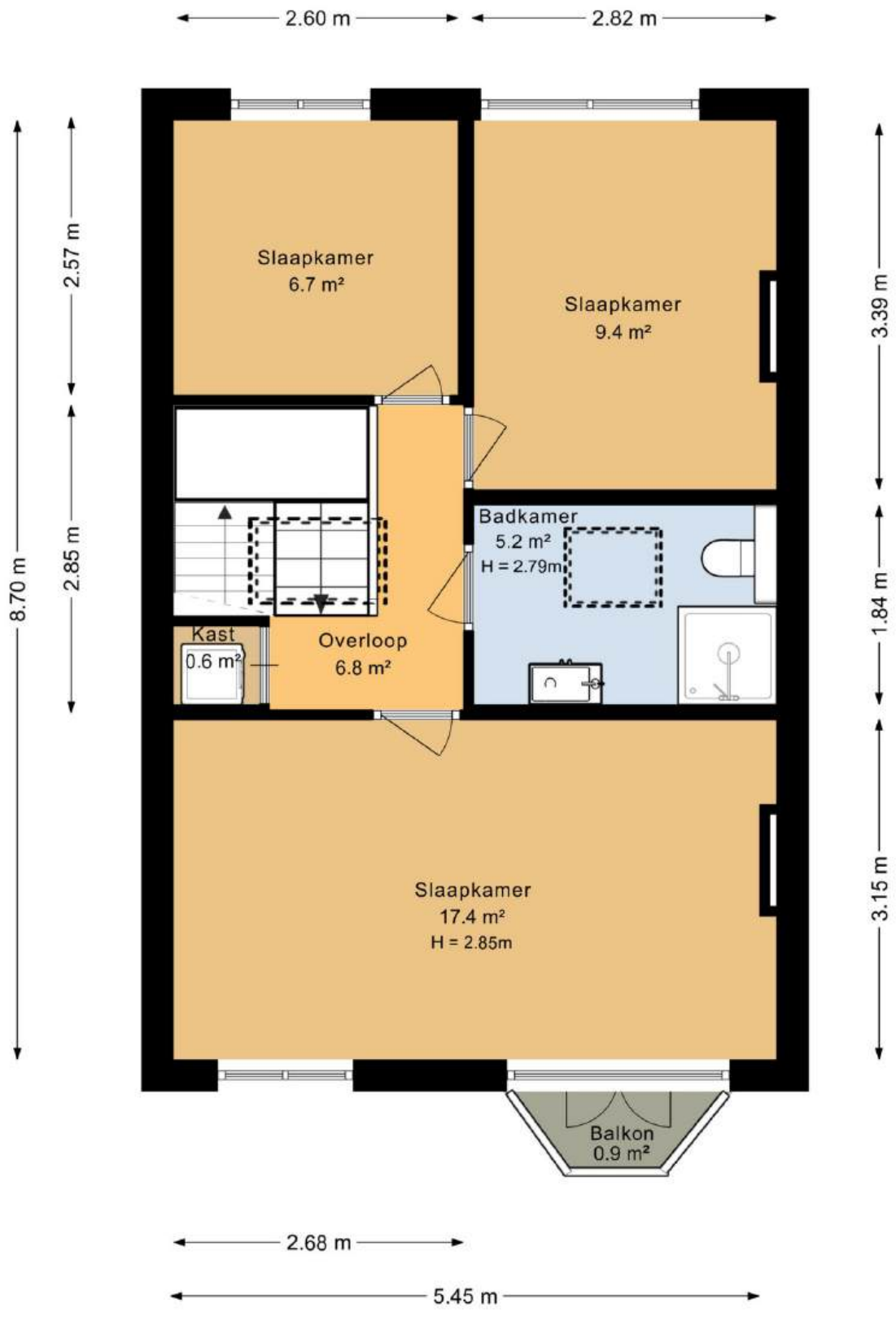


Plattegrond begane grond



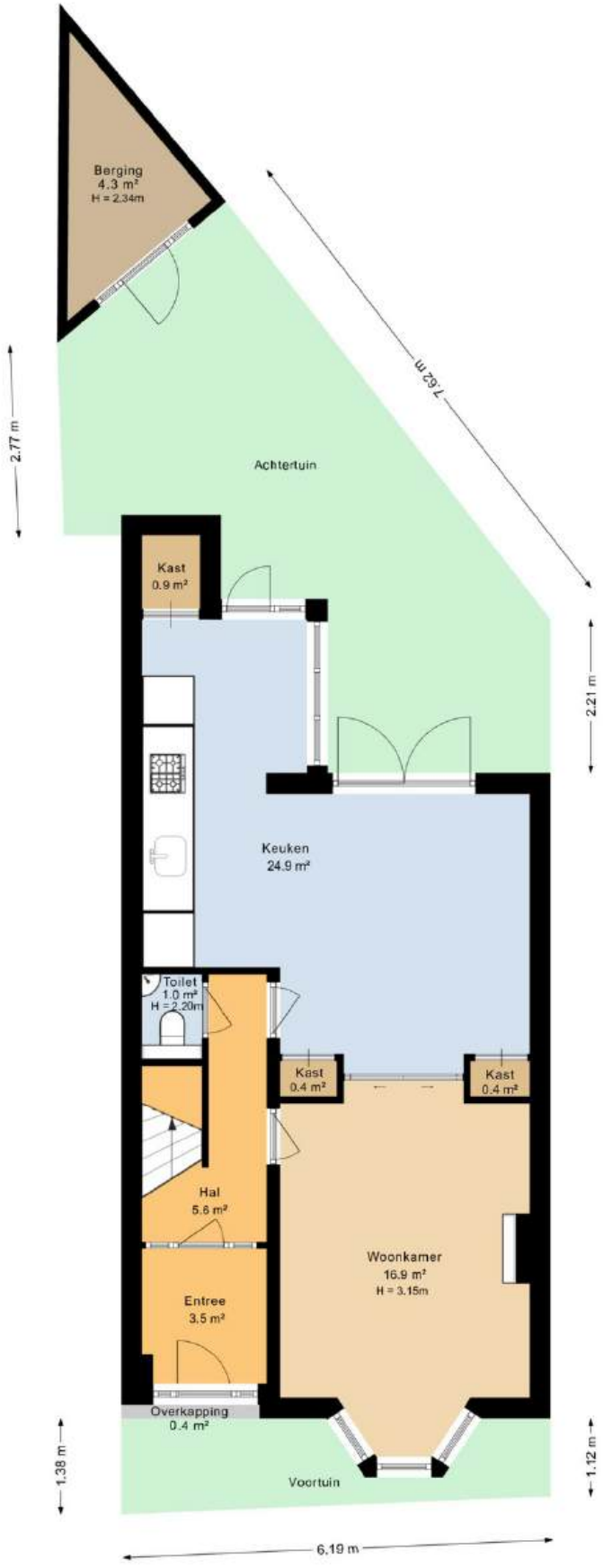
Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond eerste verdieping



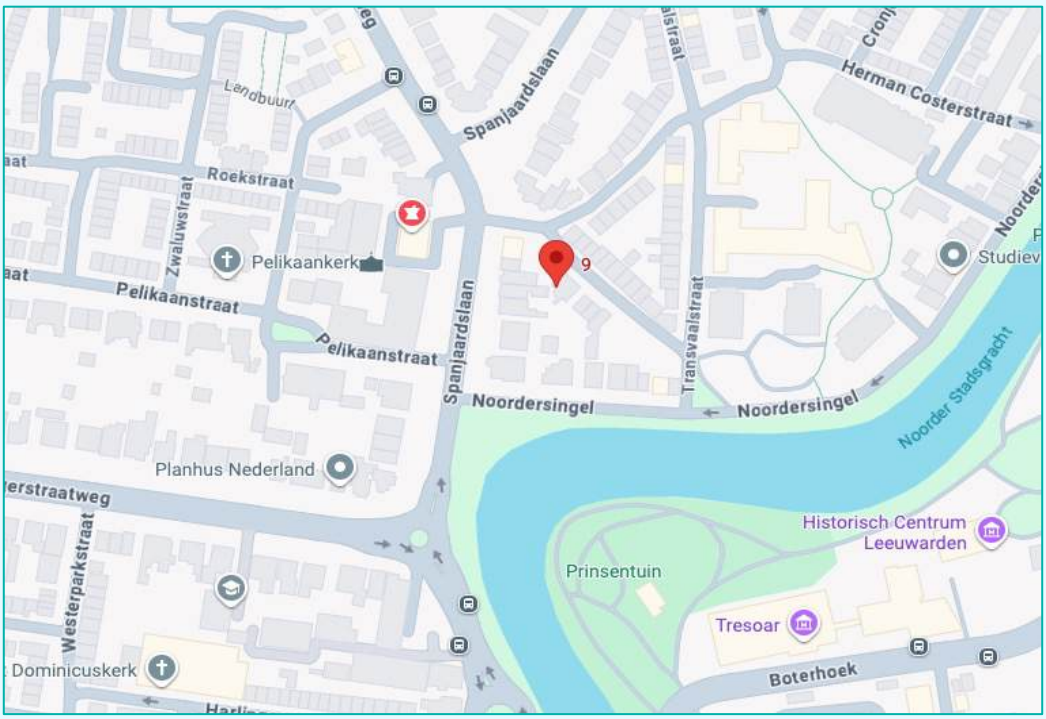
Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

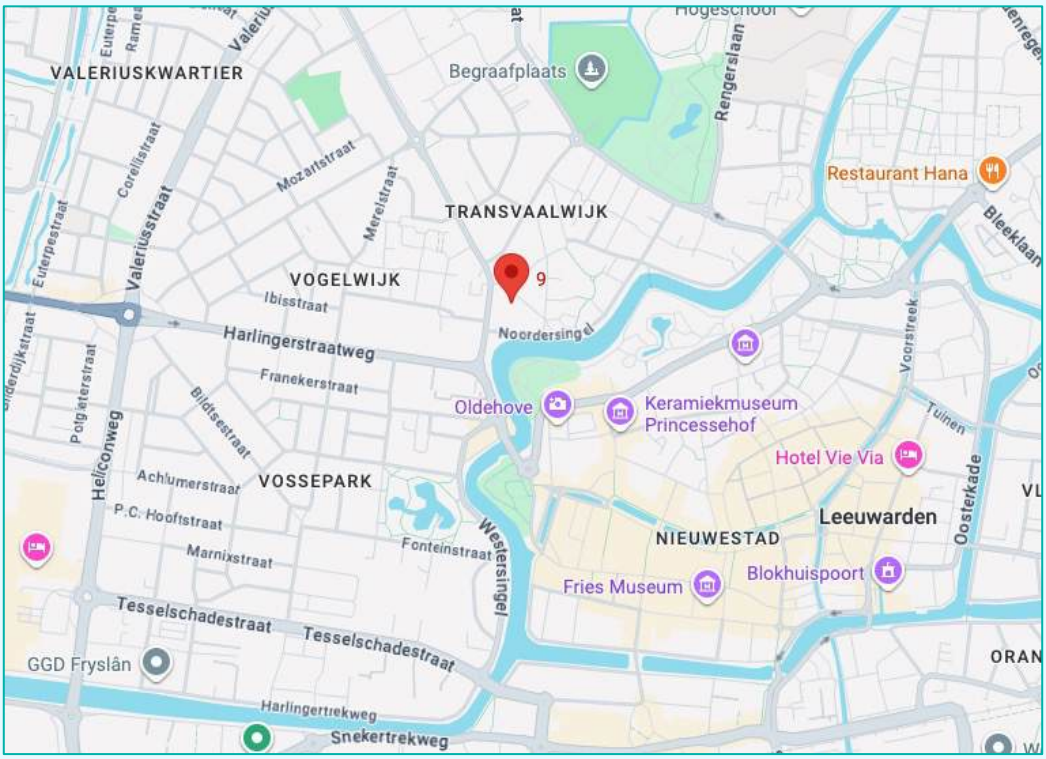
Plattegrond situatie



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

Locatie





Voorzieningen

Afstand tot supermarkt:	600 m
Afstand tot bushalte:	140 m
Afstand tot treinstation Leeuwarden:	1,4 km
Afstand tot Leeuwarden centrum:	950 m

Kadastrale gegevens

Adres : Stienserstraat 9
Postcode/Plaats : 8917 CE Leeuwarden
Gemeente : Leeuwarden
Sectie/Perceel : E 2733

Kadastrale kaart

Uw referentie: SUZ_Stienser9



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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Leeuwarden
Sectie E
Perceel 2733

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 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.

Balans

ONAFHANKELIJKE FINANCIËLE DIENSTVERLENING

GOED VOORBEREID DE MARKT OP?





Ben jij op zoek naar een goede, persoonlijke hypotheekadviseur in Leeuwarden? Eentje die met je meedenkt en alle mogelijkheden onderzoekt? Balans helpt je graag met onafhankelijk hypotheekadvies vanuit hartje Leeuwarden. Vaak kan er meer dan je denkt.

058 213 0200

info@balans-leeuwarden.nl



www.suzmakelaars.nl