# Prettig WONEN

Wordt dit jouw nieuwe thuis?



## HEGGEWINDE 33 / 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 overzichtelijke 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**
116 m²

**Perceeloppervlakte**
170 m²

**Inhoud**
436 m³

**Bouwjaar**
1976

**Tuin oppervlakte**
115 m²

**Aantal kamers**
5

**Aantal slaapkamers**
4

**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



Aan de Heggewinde 33 in Leeuwarden vind je deze verrassend ruime gezinswoning met een lichte woonkamer, een praktische indeling en volop mogelijkheden om er helemaal jouw eigen thuis van te maken. De woning is gelegen in een rustige, groene woonomgeving met scholen, winkels en andere dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is de combinatie van ruimte en praktisch wooncomfort. Met drie slaapkamers op de eerste verdieping, een royale vierde slaapkamer op de tweede verdieping en een fijne achtertuin op het oosten is er aan ruimte geen gebrek. Bovendien beschikt de woning over een praktische berging aan de voorzijde en een eigen achterom, waardoor je de tuin ook gemakkelijk van buitenaf kunt bereiken. Ideaal voor gezinnen en iedereen die op zoek is naar een fijne plek om thuis te komen!

BEGANE GROND
Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast, provisiekast en toilet. Vanuit hier bereik je de woonkamer, een heerlijke leefruimte waar het daglicht prettig naar binnen valt. Dankzij de praktische indeling is er ruimte voor een gezellige zithoek en een royale eettafel, waar je samen met familie en vrienden kunt genieten.

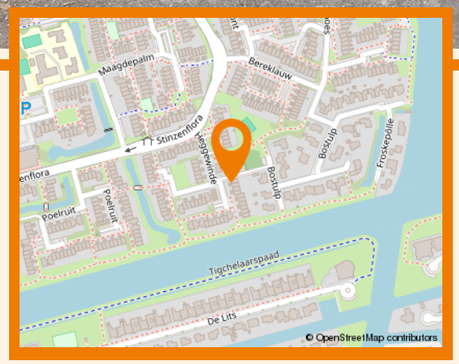
De grote schuifpui aan de achterzijde vormt een echte blikvanger! Deze zorgt niet alleen voor een prettige lichtinval, maar verbindt de woonkamer ook direct met de achtertuin. Zodra het weer het toelaat, schuif je de pui open en lopen binnen en buiten moeiteloos in elkaar over.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de halfopen keuken. Deze is praktisch ingericht en beschikt over voldoende mogelijkheden voor dagelijks gebruik. Wil je de keuken in de toekomst een eigentijdse uitstraling geven? Dan biedt deze ruimte een mooie basis om geheel naar eigen smaak te moderniseren.

EERSTE VERDIEPING
Op de eerste verdieping word je verrast door de hoeveelheid ruimte en de veelzijdige indeling. Vanaf de overloop bereik je een extra open ruimte die zich uitstekend leent voor een fijne thuiswerkplek, een studeerhoek of bijvoorbeeld een gezellige speelruimte voor de kinderen.

Daarnaast beschikt deze verdieping over drie slaapkamers, stuk voor stuk praktisch in te richten. Dankzij de rechtopgetrokken gevels wordt de beschikbare ruimte optimaal benut en zijn de kamers voor verschillende doeleinden geschikt. De badkamer is voorzien van een douche, wastafel en tweede toilet. Een fijne en functionele ruimte voor het hele gezin. De gehele eerste verdieping beschikt bovendien over kunststof kozijnen met HR++ beglazing.






**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

# Omschrijving

TWEEDE VERDIEPING
Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar opnieuw verrassend veel ruimte aanwezig is. Op de overloop bevinden zich de Intergas cv-ketel en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Aansluitend tref je de royale vierde slaapkamer. Dankzij het ruime formaat kun je hier alle kanten op! Een comfortabele hoofdslaapkamer, een fijne tienerkamer of een combinatie van slapen en thuiswerken: het behoort allemaal tot de mogelijkheden.

Het grote dakvenster zorgt voor een aangename lichtinval en maakt deze verdieping tot een volwaardige aanvulling op de woning.

TUIN & BERGING
Ook buiten heeft deze woning veel te bieden! De achtertuin is gelegen op het oosten en vormt een heerlijke plek om de dag te beginnen met een kop koffie in de ochtendzon. De tuin biedt voldoende ruimte voor een gezellige zithoek, een eettafel en eventueel een speelplek voor de kinderen.

Vanuit de woonkamer stap je via de grote schuifpui direct de tuin in. Zo geniet je van een fijne verbinding tussen het dagelijkse leven binnen en het buitenleven.

Een groot pluspunt is de aanwezigheid van een eigen achterom! Hierdoor is de achtertuin ook buitenom bereikbaar. Dat is bijzonder praktisch wanneer je tuinspullen wilt verplaatsen of eenvoudig toegang tot de tuin wilt hebben zonder door de woning te hoeven lopen. Aan de voorzijde bevindt zich bovendien een praktische berging, ideaal voor het opbergen van fietsen, gereedschap en overige spullen. De auto parkeer je gemakkelijk op eigen terrein, direct bij de woning.

OMGEVING
De Heggewinde 33 is gelegen in Aldlân-Oost, een groene en ruim opgezette woonwijk aan de zuidzijde van Leeuwarden. Een prettige woonomgeving waar rust, ruimte en goede bereikbaarheid samenkomen! De wijk kenmerkt zich door het vele groen, de rustige woonstraten en de aanwezigheid van verschillende voorzieningen. Scholen, speelgelegenheden en winkels voor de dagelijkse boodschappen bevinden zich op korte afstand. Daarmee is dit een aantrekkelijke woonlocatie voor zowel jonge gezinnen als mensen die graag rustig willen wonen met alle gemakken in de buurt.
Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Het gezellige stadscentrum van Leeuwarden ligt op fietsafstand en de belangrijkste uitvalswegen zijn eenvoudig bereikbaar. Hier geniet je van de rust van een groene woonwijk, zonder het gemak van de stad te hoeven missen!









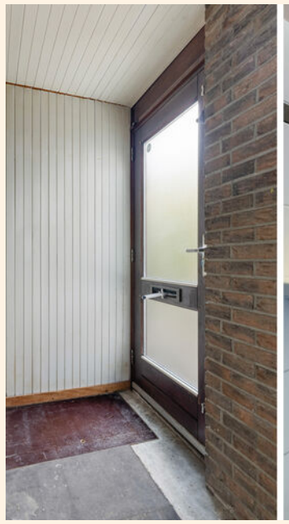






















































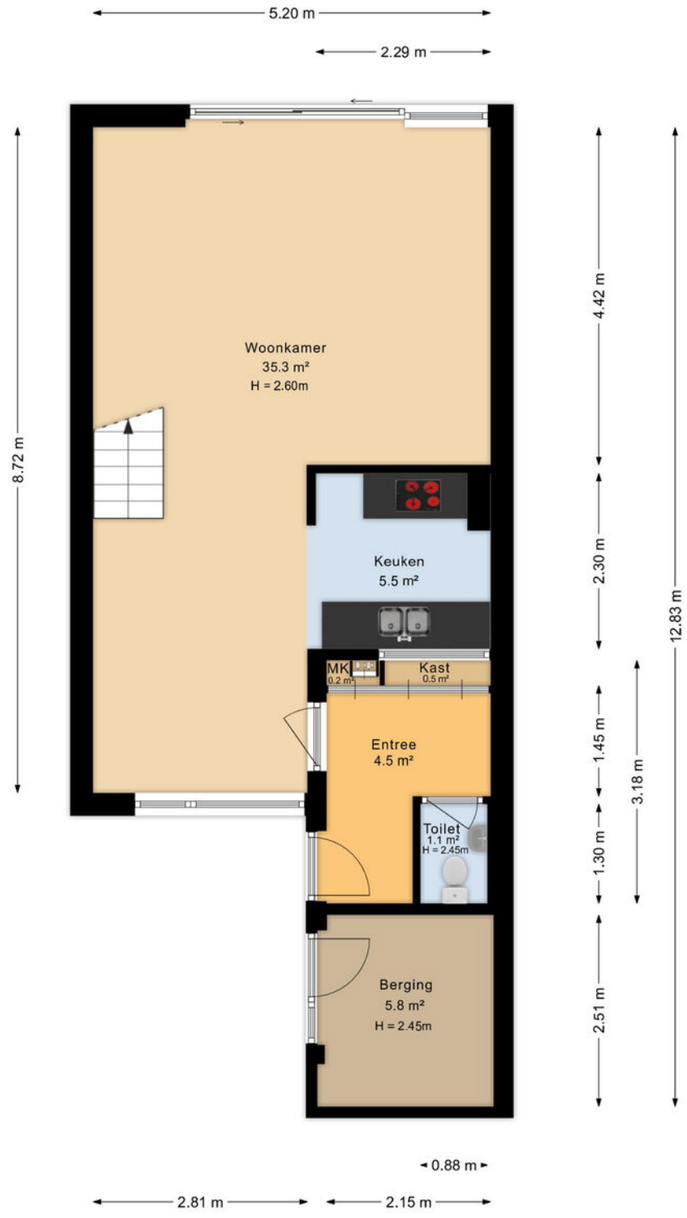








# Plattegrond

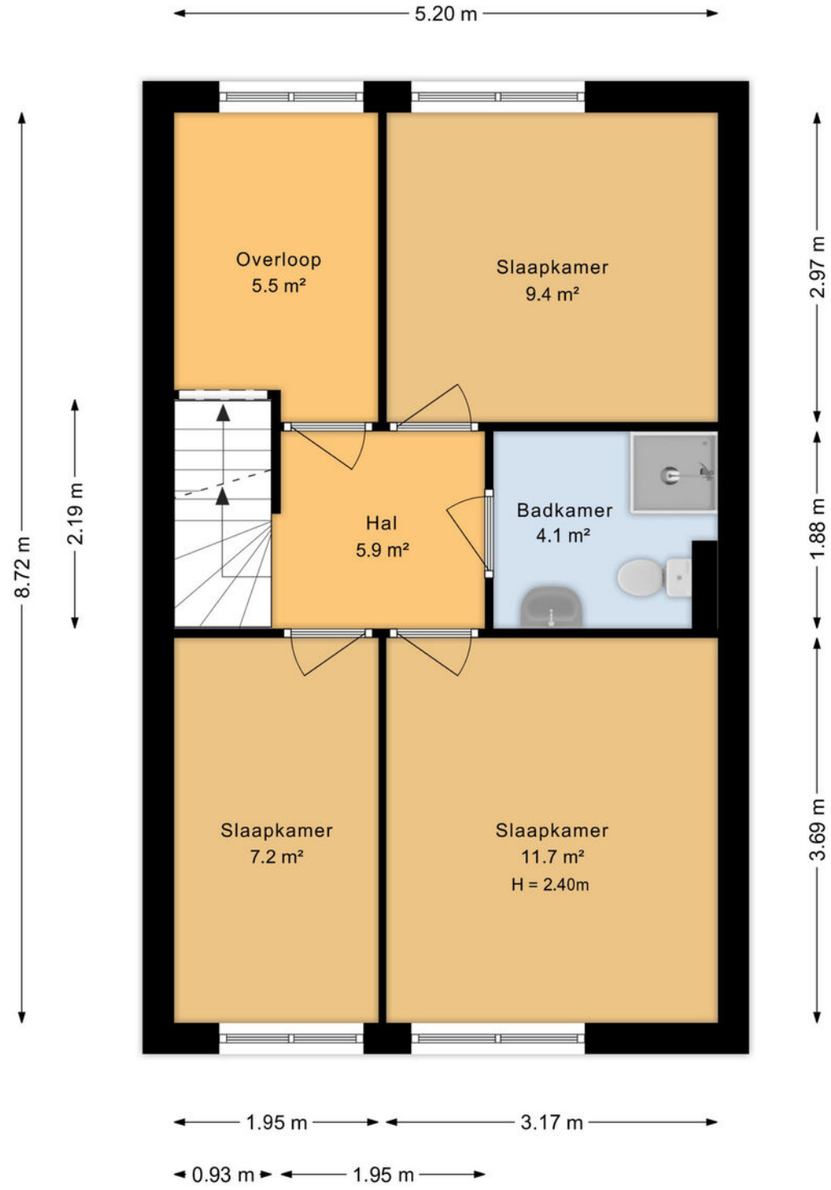



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

# Plattegrond

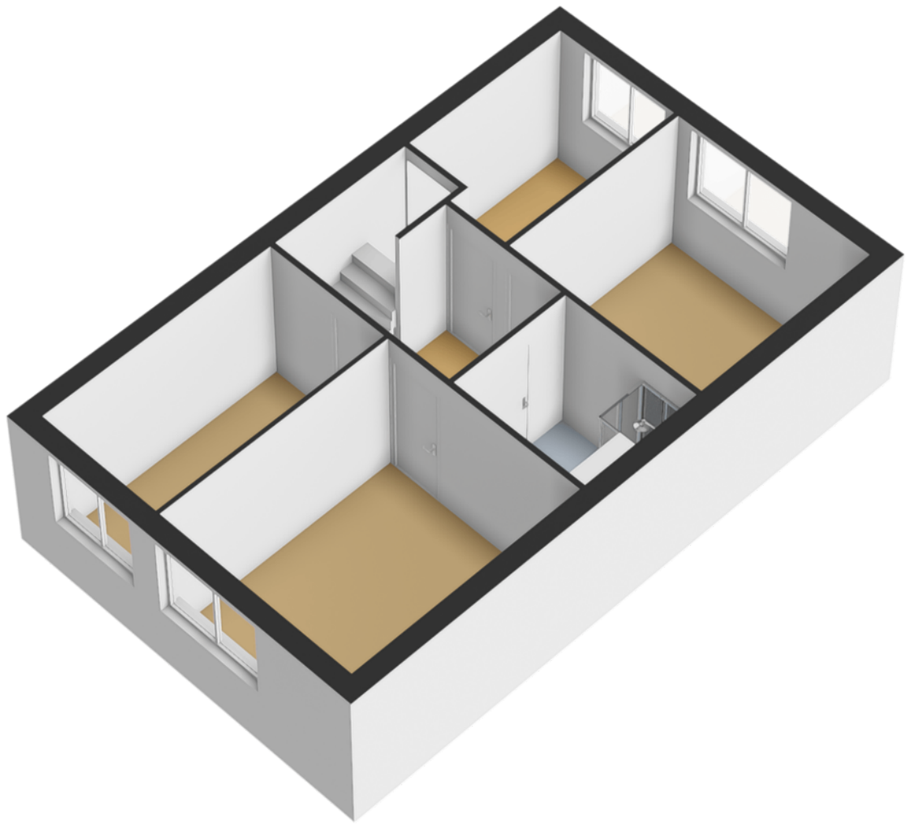


# Plattegrond

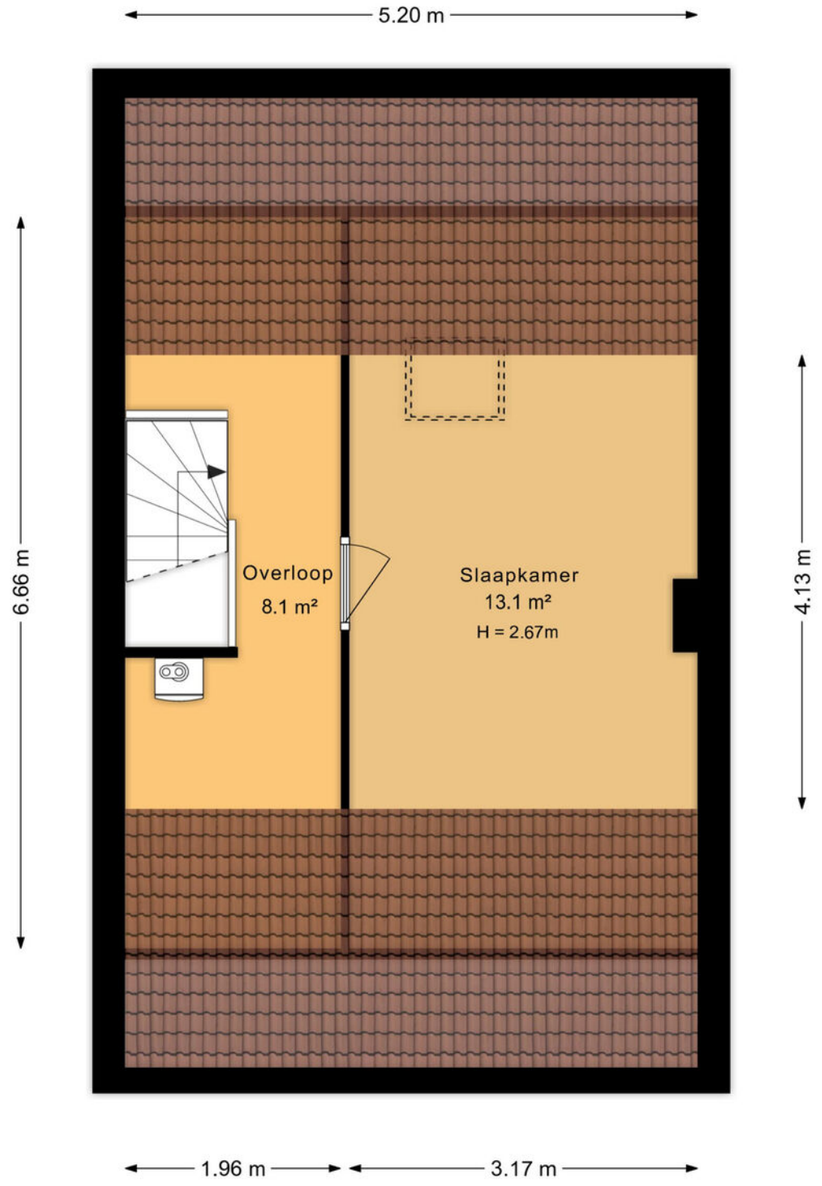



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

# Plattegrond

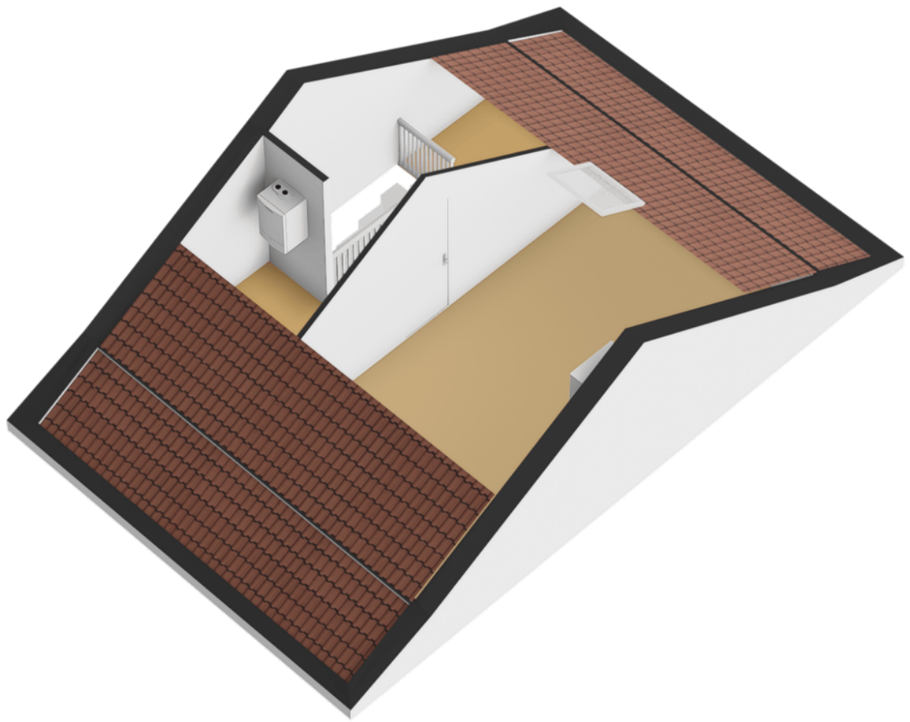


# Plattegrond

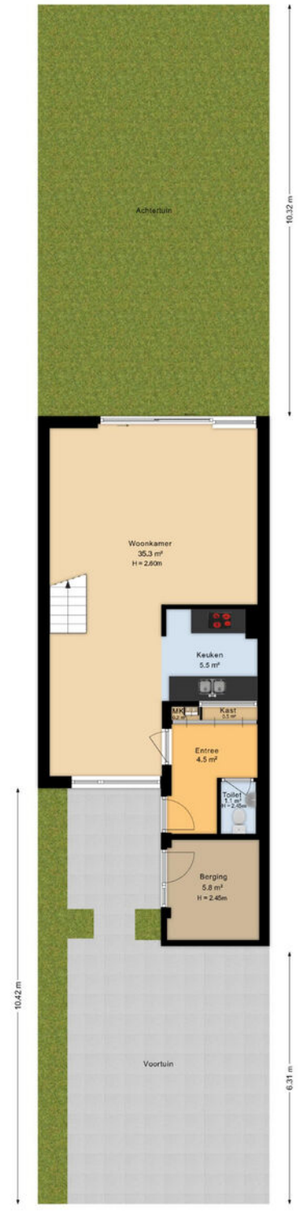



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

# Plattegrond

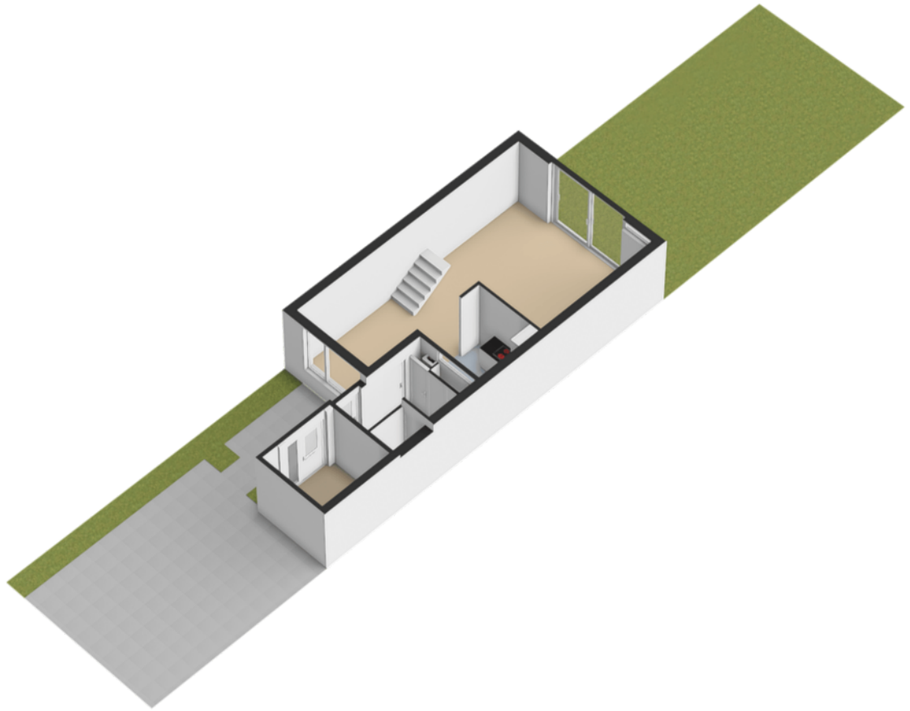


# Plattegrond




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

# Plattegrond



# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---




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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Huizum
Sectie G
Perceel 5734

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 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.

# 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.

# 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