Vredeman de Vriesstraat 44



SUZ makelaars

Leeuwarden € 365.000 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

Karakteristieke jaren ’20-woning met drie slaapkamers en een royale achtertuin op het zuidwesten!

Aan de Vredeman de Vriesstraat staat deze sfeervolle tussenwoning uit 1917. De hoge plafonds, paneeldeuren en erker geven de woning karakter. Dankzij de fijne lichtinval en de ruimte op de begane grond is er volop plek voor een gezellige zithoek én een grote eettafel. Aan de achterzijde bevindt zich de ruime, open keuken met een modern spoeleiland.

Een van onze favoriete plekjes is de serre. Een heerlijke plek voor een kop koffie in de ochtend, met uitzicht op de tuin. Op mooie dagen verbinden de openslaande deuren de serre met de royale achtertuin op het zuidwesten. De woning beschikt ook over een praktische bijkeuken en een berging.

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en de badkamer, die in 2023 is vernieuwd in de stijl van het bouwjaar van de woning. De royale slaapkamer aan de voorzijde heeft een eigen balkon. De andere twee kamers zijn goed te gebruiken als slaapkamer, thuiswerkplek of, zoals bij de huidige bewoners, als kleedkamer.

De woning heeft energielabel C en is voorzien van een zonneboiler en zonnepanelen. Een deel van de kozijnen is vervangen door kunststof kozijnen met HR++ glas en de voorgevel is geïsoleerd.

De ligging is minstens zo fijn. De Emmakade en de binnenstad van Leeuwarden liggen op loopafstand. De supermarkt en een basisschool zitten om de hoek en ook de woonwinkels van De Centrale zijn dichtbij.

Nieuwsgierig geworden? We laten de woning graag zien tijdens een bezichtiging!

Kenmerken

Woonoppervlakte:	130 m2
Inhoud:	500 m3
Perceeloppervlakte:	202 m2
Aantal slaapkamers:	3 slaapkamers
Bouwjaar:	1917
Ligging tuin:	zuidwesten

Vraagprijs

€365.000 k.k.

Algemeen

Energielabel:	**C**
Verwarming:	C.V. ketel (intergas, 2018 in eigendom), vloerverwarming badkamer
Zonnepanelen:	9 (350 kw per paneel, Solaredge)
Zonneboiler:	Thermic Energy (2023)

Indeling

Begane grond
Entree, hal met meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping, trapkast en toilet. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer met karakteristieke erker aan de voorzijde. Aan de achterzijde bevindt zich de moderne open keuken met schiereiland. Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de sfeervolle serre met openslaande deuren naar de achtertuin. Vanuit de keuken is er toegang tot de praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen en de ruime berging, die tevens vanuit de tuin bereikbaar is. Vanuit de bijkeuken is er ook toegang tot de overdekte steeg die zijn ingang aan de voorzijde van de woning heeft.

Eerste verdieping
Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de moderne badkamer, die in 2023 is vernieuwd. De ruime slaapkamer aan de voorzijde beschikt over vaste kastruimte en openslaande deuren naar het balkon. De overige twee slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde van de woning, waarvan één eveneens is voorzien van een vaste kast. De badkamer is uitgerust met vloerverwarming, een douche, wastafel en tweede toilet.

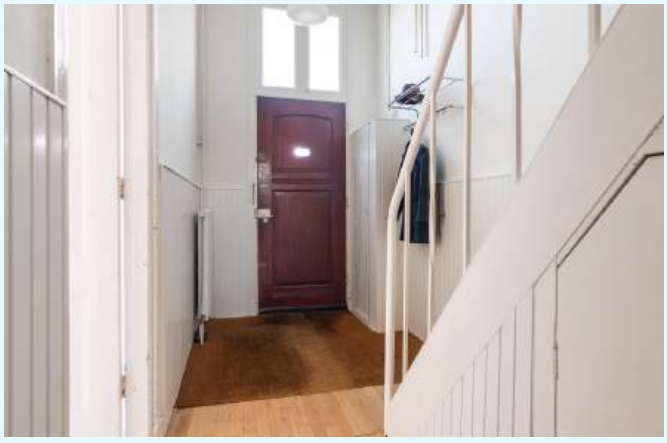
Tuin
Ruime tuin gelegen op het zuidwesten.



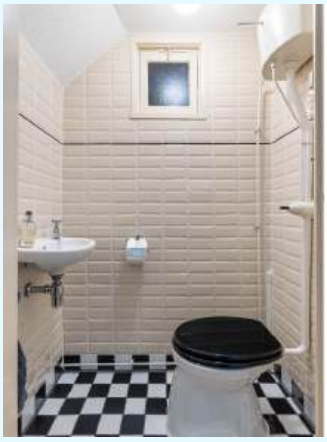




















































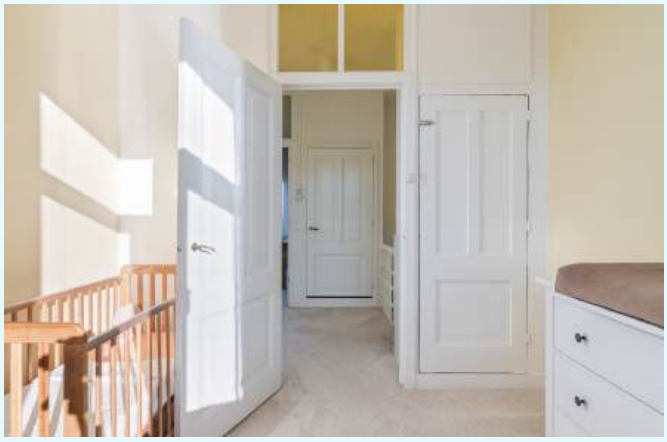




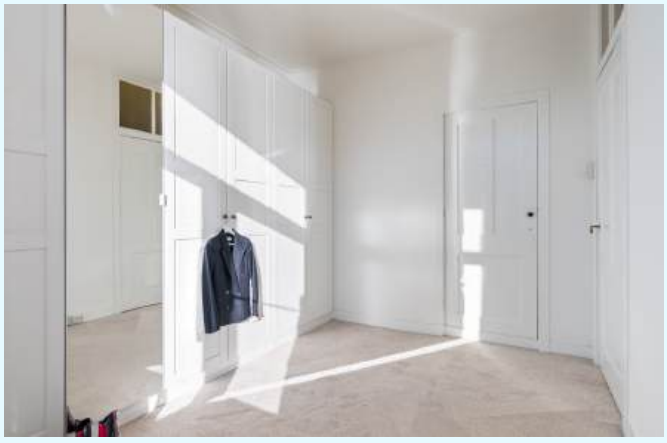




























Plattegrond begane grond



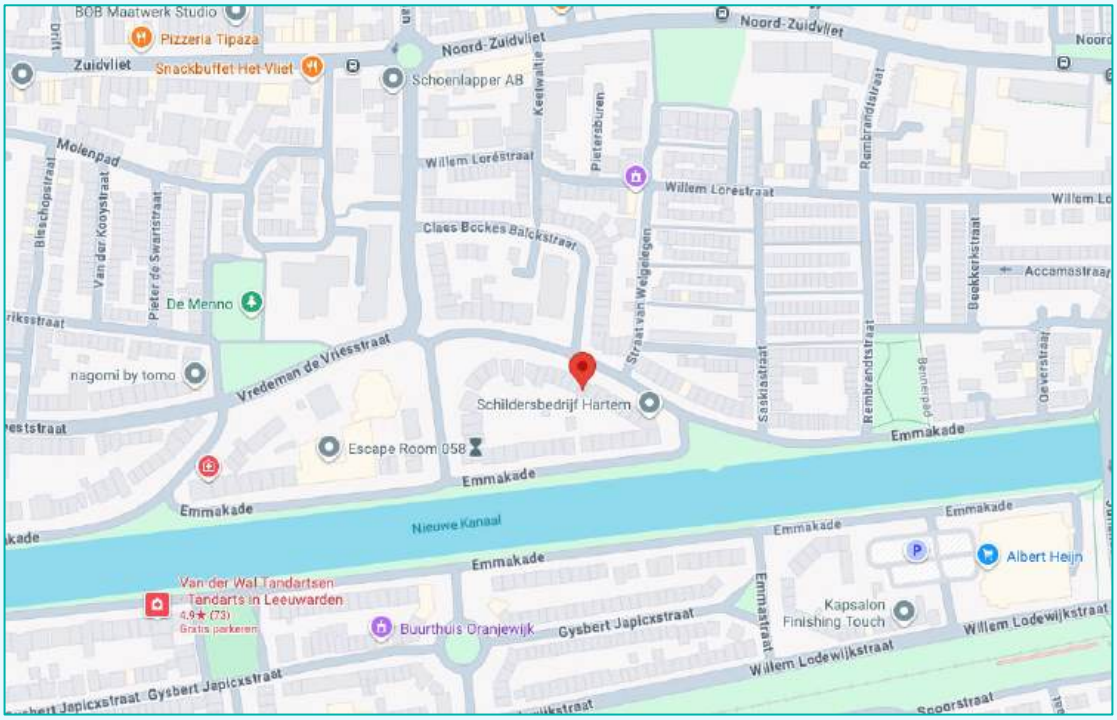
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibbet www.zibbet.nl

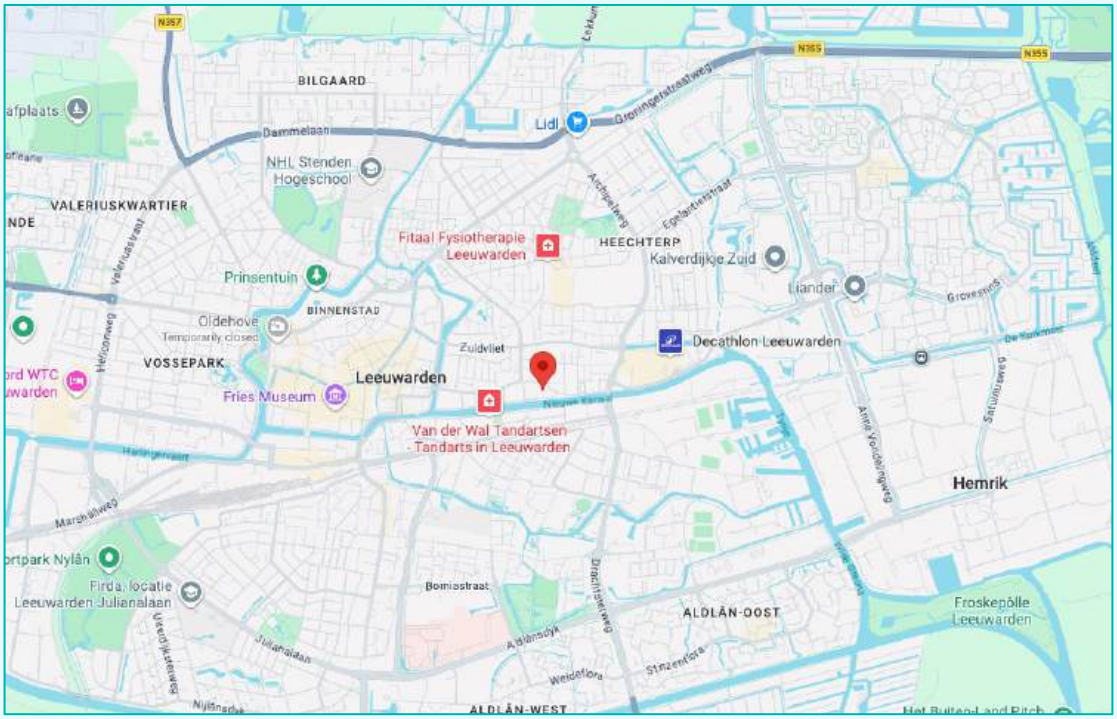
Plattegrond eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Locatie





Voorzieningen

Afstand tot supermarkt:	1,1 km
Afstand tot bushalte:	350 m
Afstand tot treinstation Leeuwarden:	1,5 km
Afstand tot Leeuwarden centrum:	1,2 km

Kadastrale gegevens

Adres	: Vredeman de Vriesstraat 44
Postcode/Plaats	: 8921 BV Leeuwarden
Gemeente	: Leeuwarden
Sectie/Perceel	: G 9982

Kadastrale kaart

Uw referentie: SUZVredeman44



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

Deze kaart is noordgericht

Kadastrale gemeente Leeuwarden
Sectie G
Perceel 9982

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 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.

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