

Duinstra Melis

Leeuwarden
Keizerskroon 301

Duinstra
Melis

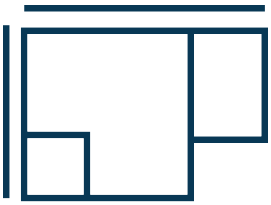


Team Duinstra Melis Makelaars

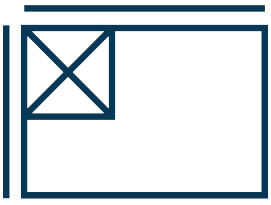
"We willen de allerbeste zijn door het goed te doen, hiermee halen we de hoogste klanttevredenheid en behouden we ons bestaansrecht."



KENMERKEN



Woningoppervlakte
135 m²



Perceeloppervlakte
145 m²

Inhoud	463 m³
Aantal kamers	6
Bouwjaar	1974
Ligging tuin	Oost

VRAAGPRIJS:
€ 335.000 k.k.



WONINGOMSCHRIJVING

Een sfeervolle, gemoderniseerde gezinswoning met vier slaapkamers, een heerlijke tuingerichte woonkamer en volop privacy!

Aan de Keizerskroon 301 in Leeuwarden staat deze verrassend ruime en verzorgde tussenwoning, waar de afgelopen jaren veel aandacht is besteed aan comfort, uitstraling en onderhoud. De prachtige visgraatvloer met vloerverwarming, strak gestucte wanden en plafonds en de bijzonder grote aluminium schuifpui geven de begane grond een eigentijdse en sfeervolle uitstraling. Met vier slaapkamers, de mogelijkheid voor een vijfde slaapkamer, twee ruime bergingen, zonnepanelen en parkeergelegenheid op eigen terrein is dit een heerlijke woning voor het hele gezin!

De woning is gelegen in de groene en ruim opgezette woonwijk Aldlân, aan een rustige straat met uitsluitend bestemmingsverkeer. Direct tegenover de woning bevindt zich een speelpleintje, waarop je vanuit de keuken goed zicht hebt. Ideaal voor gezinnen met jonge kinderen! De huidige bewoners ervaren het contact met de buren als bijzonder prettig. Een fijne woonomgeving waar je rustig kunt wonen en tegelijkertijd de dagelijkse voorzieningen binnen handbereik hebt.

Begane grond
Via de eigen oprit bereik je de entree van de woning. De hal is in 2025 volledig vernieuwd en geeft toegang tot de toiletruimte, de trapopgang en de leefruimte. Het toilet is in 2018 vernieuwd en later voorzien van een nieuwe vloer met vloerverwarming.

Bij binnenkomst in de woonkamer valt direct op hoe mooi het binnen- en buitenleven met elkaar zijn verbonden. De royale aluminium schuifpui aan de achterzijde is absoluut een van de hoogtepunten van deze woning. De grote glaspartijen zorgen voor een prachtige lichtinval en geven je het gevoel dat de achtertuin een verlengstuk is van de woonkamer. Zodra je de schuifpui opent,

vloeien beide ruimtes heerlijk in elkaar over!

In 2025 is de begane grond voorzien van een prachtige visgraatvloer met comfortabele vloerverwarming. De strak gestucte wanden en plafonds zorgen in combinatie met de warme vloer voor een rustig en modern geheel. Met ruim 33 m² biedt de woonkamer volop ruimte voor een royale zithoek en een gezellige eethoek.

De open keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is in 2013 vernieuwd. De lichte hoekopstelling beschikt over voldoende werk- en bergruimte en is voorzien van een koelkast, vriezer, gasfornuis, oven, magnetron en vaatwasser. De oven is op een later moment vernieuwd. Dankzij het grote raam heb je tijdens het koken een prettig zicht op de straat en het tegenovergelegen speelpleintje.

Eerste verdieping
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn praktisch van formaat en bieden verschillende gebruiksmogelijkheden. Of je nu ruimte zoekt voor het gezin, een aparte kledingkamer of een fijne thuiswerkplek, hier kun je alle kanten op.

De badkamer is in 2013 vernieuwd en heeft een verzorgde, moderne uitstraling. De donkere wand- en vloertegels vormen een mooi contrast met het witte wastafelmeubel. Verder beschikt de badkamer over een inloopdouche met glazen douchewand, een hangend toilet, inbouwspots en comfortabele vloerverwarming. Het aanwezige raam zorgt voor natuurlijk daglicht.

Tweede verdieping
Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime tweede verdieping. Hier bevinden zich een royale overloop met de aansluitingen voor de wasapparatuur, praktische bergruimte achter de knieschotten en een vierde slaapkamer van circa 12 m².

De ruime opzet van deze verdieping biedt



bovendien de mogelijkheid om met een aangepaste indeling een extra slaapkamer te realiseren. Daarmee zou de woning zelfs over vijf slaapkamers kunnen beschikken. Ideaal voor een groter gezin of wanneer je behoefte hebt aan een afzonderlijke werk- of hobbykamer.

In 2025 is tevens de mechanische ventilatie vernieuwd.

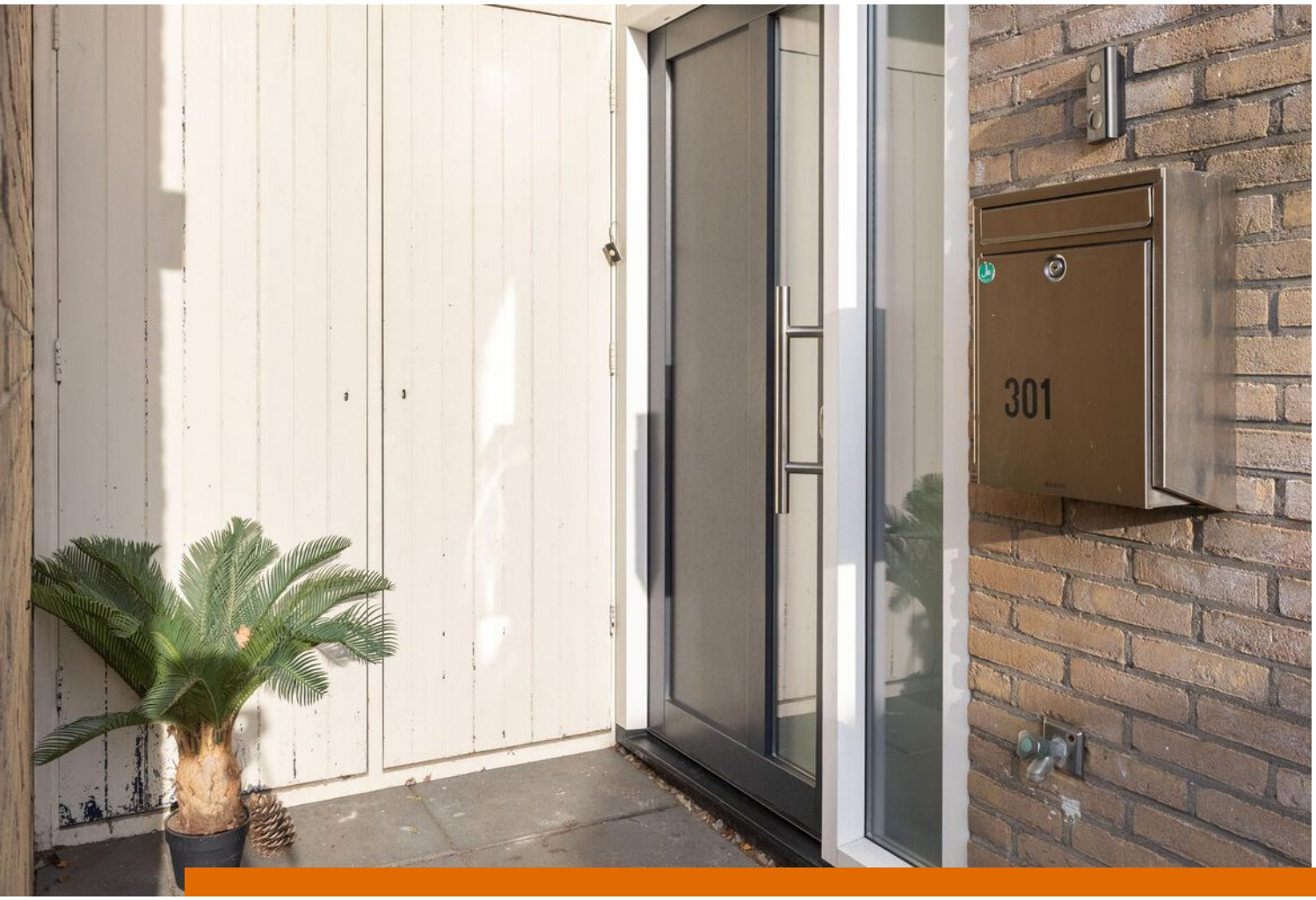
Buitenruimte
Ook buiten is het heerlijk vertoeven! De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met grote terrastegels, groene erfafscheidingen en voldoende ruimte voor een gezellige loungehoek en een buitentafel. Doordat er geen directe achterburen zijn, geniet je hier van een bijzonder prettige mate van privacy en heb je nauwelijks het gevoel midden in een woonwijk te zitten.

Achter in de tuin staat een royale houten berging uit 2013 van maar liefst circa 19 m². Een ideale ruimte voor het opbergen van fietsen, tuingereedschap of het uitoefenen van een hobby. Daarnaast beschikt de woning aan de voorzijde over een praktische stenen berging van circa 8,5 m².

Aan de achterzijde van de houten berging bevindt zich een extra deur, waardoor de tuin in de huidige situatie ook via de achterzijde bereikbaar is. Een gedeelte van de houten berging staat op gemeentegrond. Het gebruik van deze grond en de toegang via de achterzijde zijn niet formeel vastgelegd.

Aan de voorzijde van de woning parkeer je gemakkelijk op eigen terrein.

Comfortabel en onderhoudsarm wonen
De afgelopen jaren is er flink geïnvesteerd in de woning. Zo zijn in 2018 aan de voorzijde de kozijnen en gevelbekleding vervangen door kunststof. In 2020 is hetzelfde aan de achterzijde gedaan, waarbij de royale schuifpui in aluminium is uitgevoerd. De houten onderdelen aan de buitenzijde beperken zich grotendeels tot de berging,



meterkastdeuren en boeidelen. Daarnaast is de woning voorzien van horren en liggen er zonnepanelen op het dak.

Met de vernieuwde vloer, vloerverwarming, mechanische ventilatie en hal uit 2025 is er ook recent nog veel aandacht besteed aan het wooncomfort en de uitstraling van de woning.

De pluspunten op een rij:
- Sfeervolle en gemoderniseerde gezinswoning
- Alle ramen zijn voorzien van HR++-glas
- Vier slaapkamers met de mogelijkheid voor een vijfde slaapkamer
- Royale, lichte en tuingerichte woonkamer
- Grote aluminium schuifpui met een prachtige verbinding tussen binnen en buiten
- Visgraatvloer en vloerverwarming op de begane grond (2025)
- Strak gestucte wanden en plafonds op de begane grond
- Complete open keuken met diverse inbouwapparatuur
- Verzorgde badkamer met vloerverwarming
- Vernieuwde hal en mechanische ventilatie (2025)
- Kunststof kozijnen en gevelbekleding
- Voorzien van horren en zonnepanelen
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin met veel privacy
- Geen directe achterburen
- Royale houten berging van circa 19 m²
- Extra stenen berging aan de voorzijde
- Parkeergelegenheid op eigen terrein
- Rustige straat met uitsluitend bestemmingsverkeer
- Speelpleintje direct tegenover de woning

Ben je op zoek naar een fijne gezinswoning waar al veel is vernieuwd, waar je heerlijk tuingericht kunt wonen en waar je ook in de toekomst voldoende ruimte hebt? Dan is Keizerskroon 301 absoluut een bezichtiging waard!

Energielabel C
Funderingslabel A



















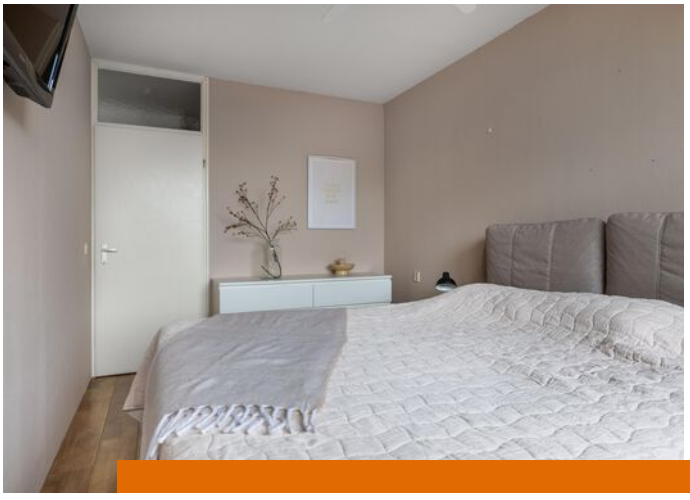


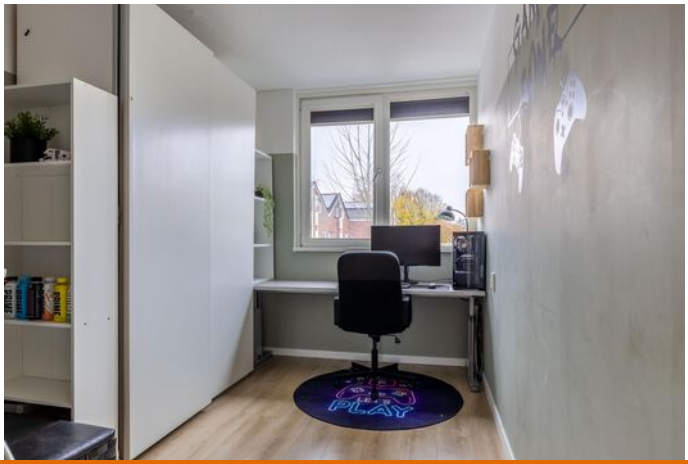










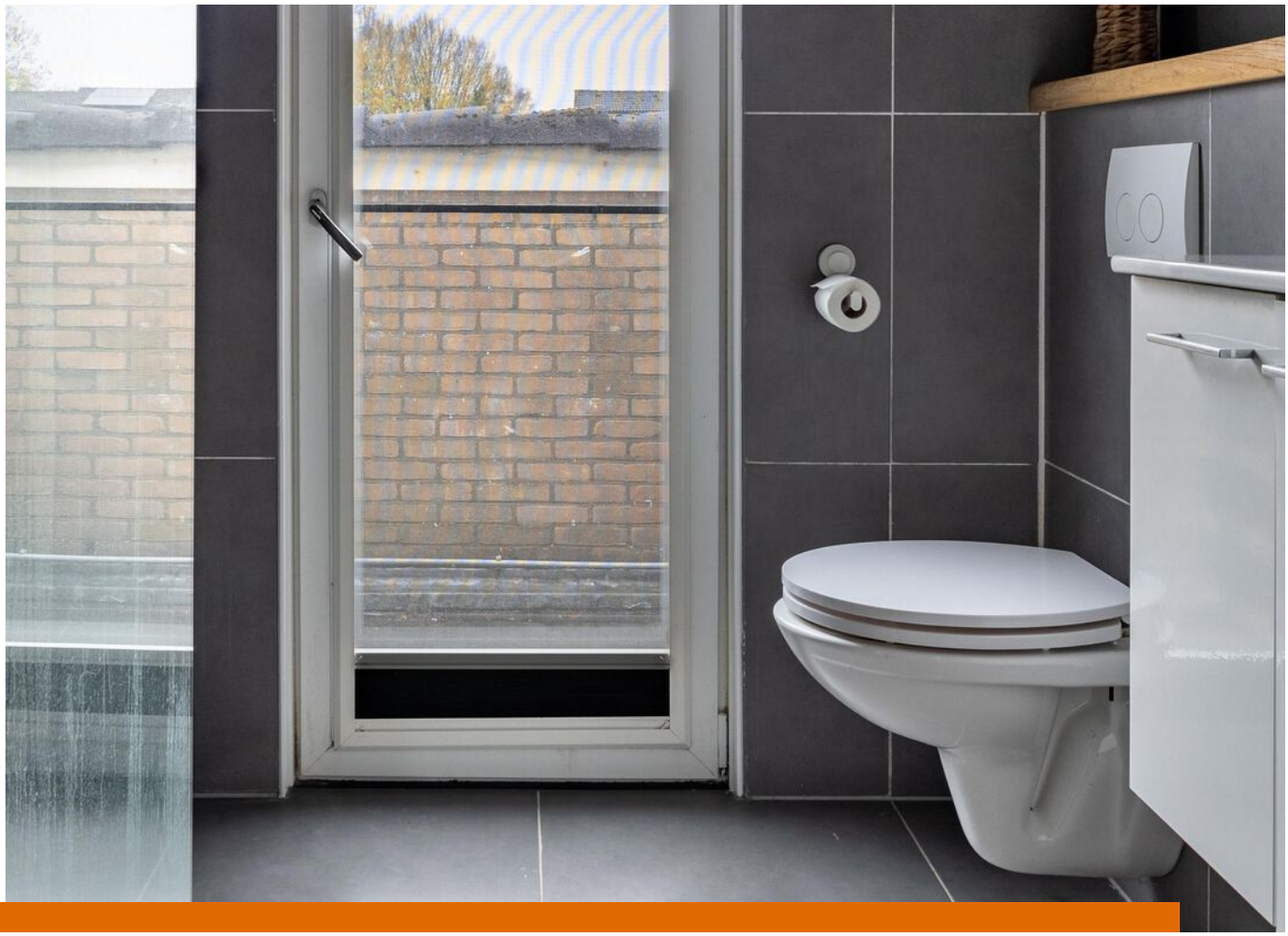










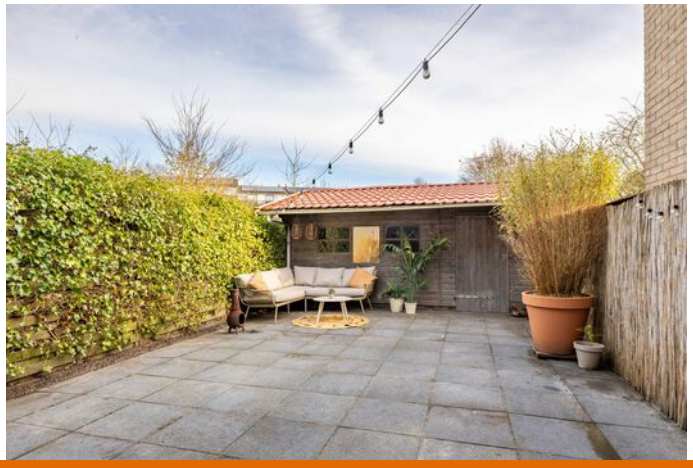


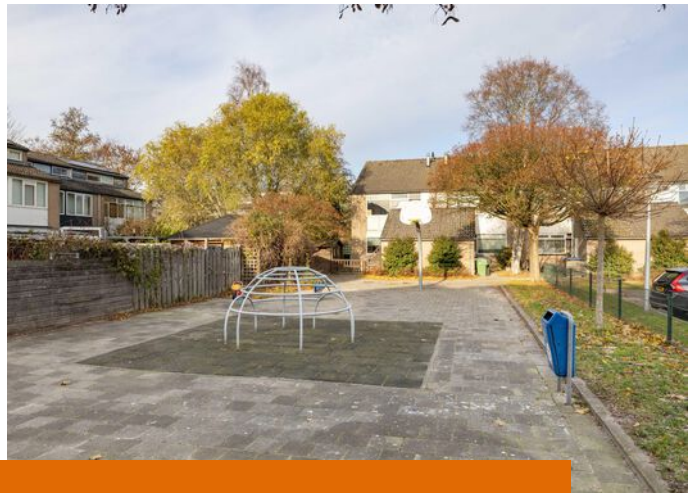






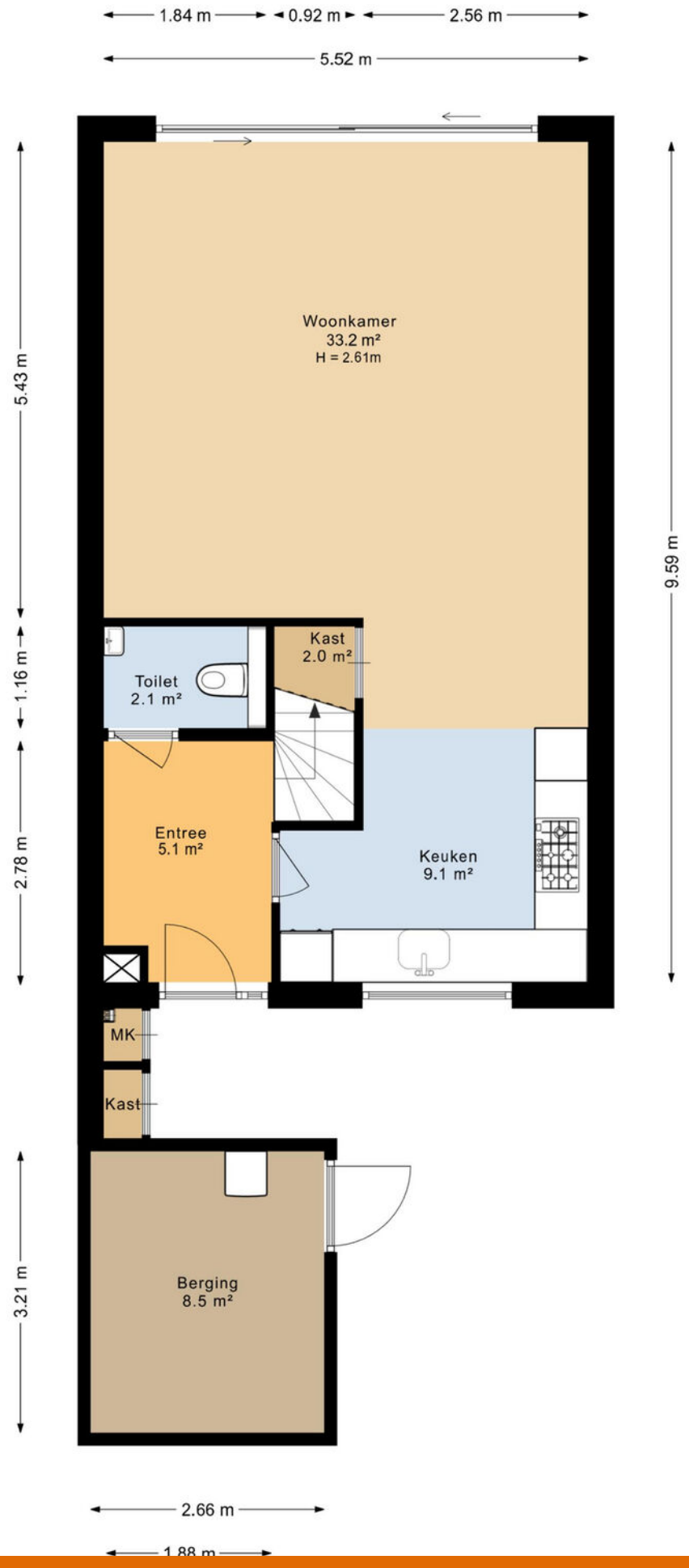


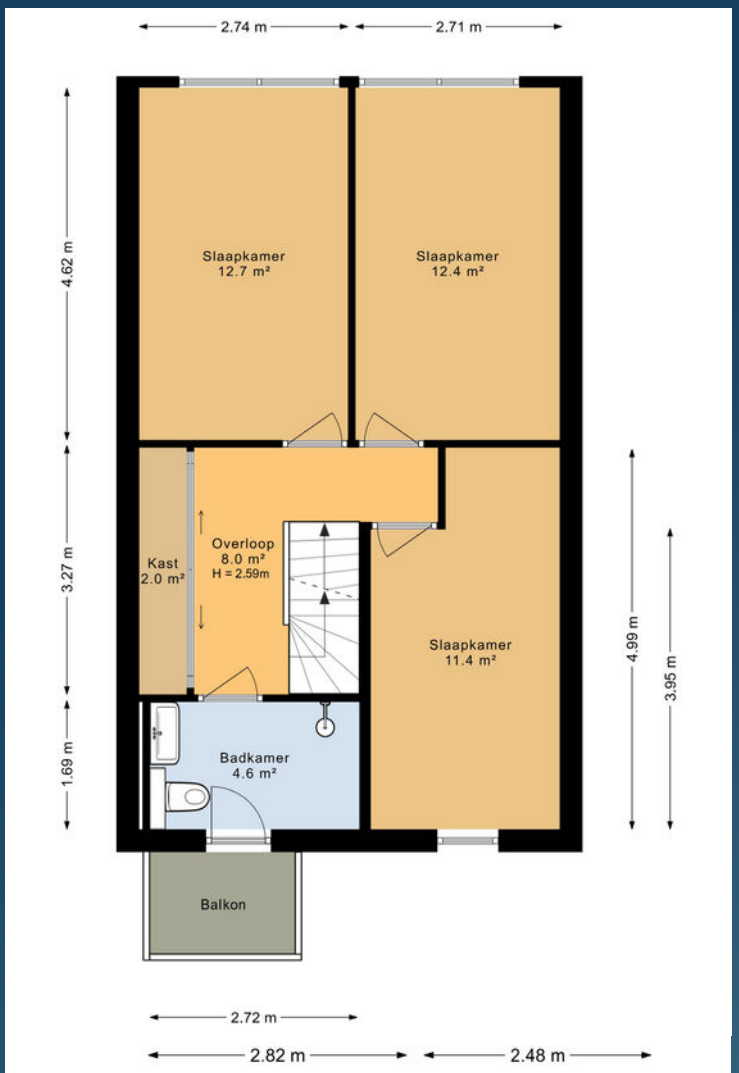


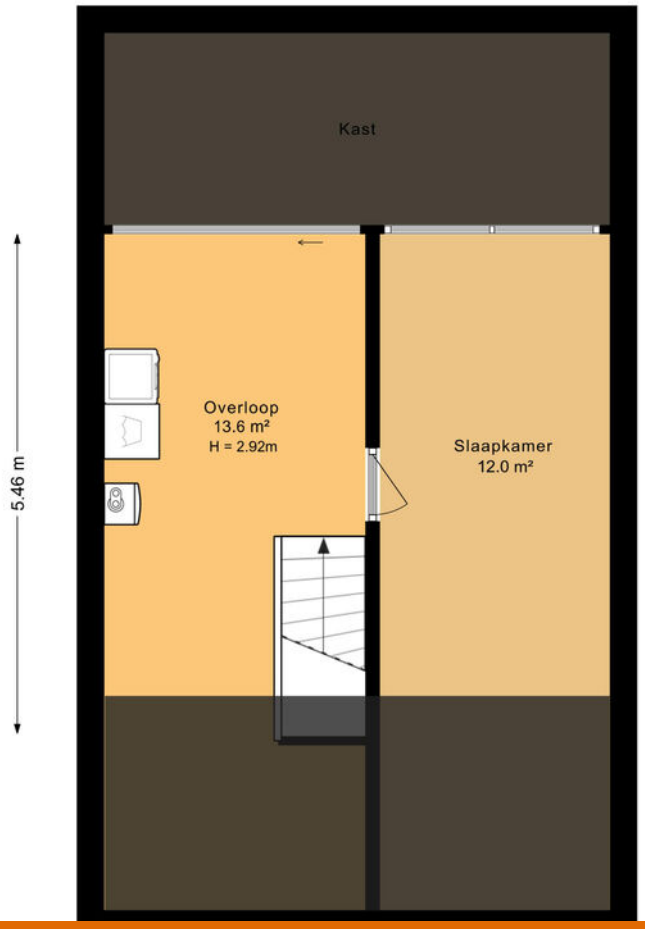







1.84 m
0.92 m
2.56 m
5.52 m
5.43 m
1.16 m
2.78 m
3.21 m
9.59 m
Woonkamer
33.2 m²
H = 2.61m
Kast
2.0 m²
Toilet
2.1 m²
Entree
5.1 m²
Keuken
9.1 m²
MK
Kast
Berging
8.5 m²
2.66 m
1.88 m


2.74 m
2.71 m
4.62 m
3.27 m
1.69 m
Slaapkamer
12.7 m²
Slaapkamer
12.4 m²
Kast
2.0 m²
Overloop
8.0 m²
H = 2.59m
Slaapkamer
11.4 m²
Badkamer
4.6 m²
Balkon
4.99 m
3.95 m
2.72 m
2.82 m
2.48 m


Kast
5.46 m
Overloop
13.6 m²
H = 2.92m
Slaapkamer
12.0 m²

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	2432

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 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.

kadaster

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
Laminaat	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			x
(Voordeur)bel		x	

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat		x	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Buitenverlichting			x
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			x
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			x

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Bijzonderheden	
1 a	
Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?	Nee
Zo ja, welke?	
1 b	
Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?	Nee
Zo ja, welke zijn dat?	
1 c	
Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?	Ja
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?	Een gedeelte van de houten schuur bevindt zich sinds 2013 op de aangrenzende gemeentegrond. Deze situatie bestaat al geruime tijd en is in de afgelopen jaren ongewijzigd gebleven.
1 d	
Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren of andersom?	Nee
Zo ja, graag nader toelichten:	
1 e	
Heeft u grond van derden in gebruik?	Ja
Zo ja, welke grond?	Een gedeelte van de houten schuur bevindt zich sinds 2013 op de aangrenzende gemeentegrond. Deze situatie bestaat al geruime tijd en is in de afgelopen jaren ongewijzigd gebleven.
1 f	
Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel?	Nee
Zo ja, welke?	
1 g	
Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
1 h	
Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?	Nee
Zo ja, hoe lang nog?	
1 i	
Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?	Nee
1 j	
Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?	Nee
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?	
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:	
Duur:	
1 k	
Is er sprake van onteigening?	Nee
1 l	
Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Nee
Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?	
Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:	
Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?	
Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?	
Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?	
Heeft de huurder een waarborgsom gestort?	
Zo ja, hoeveel?	
Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?	
Zo ja, welke?	
1 m	
Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?	Nee
Zo ja, welke is/zijn dat?	
1 n	
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?	Nee
Zo ja, toelichting:	
1 o	
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Nee

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Zo ja, welke?	
1 p	
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?	Nee
Zo ja, welke?	
1 q	
Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Zo ja, waarom?	
1 r	
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?	Nee
Zo ja, waarom?	
1 s	
Hoe gebruikt u de woning nu?	Woning
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?	Ja
Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?	
Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?	
Gevels	
2 a	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Nee
Zo ja, waar?	
2 b	
Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	
2 c	
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Niet bekend
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Spouwmuurisolatie. Van wanneer en staat niet bekend
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie?	Nee
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	Niet bekend
2 d	

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Niet bekend
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	Nvt
Dak(en)	
3 a	
Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	Nvt
Overige daken:	Voor zover bekend sinds de bouw.
3 b	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Ja
Zo ja, waar?	Betreft alleen de ventilatiepijp, dit is vervangen.
3 c	
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
3 d	
Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Nee
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	
3 e	
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Niet bekend
Overige daken:	Niet bekend
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	
Overige daken:	
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Niet bekend
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Niet bekend
Overige daken:	Niet bekend
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Nvt
3 f	
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
3 g	
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Ja
Zo ja, toelichting:	We weten niet of het lekt maar bij de voorkant van het huis drupt het zo nu en dan.

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Kozijnen, ramen en deuren	
4 a	
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?	Kunststof en de pui is aluminium
4 b	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	Nvt
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Nee
Zo ja, door wie?	
4 c	
Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
Zo nee, toelichting:	
4 d	
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	
4 e	
Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
Zo ja, welk type glas?	HR++
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Ja
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	
4 f	
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden	
5 a	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
5 b	
Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Ja
Zo ja, waar?	Gang. Is een paar jaar geleden een lekkage geweest maar is verholpen.
5 c	
Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Nee

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Zo ja, waar?	
5 d	
Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?	Nee
Zo ja, waar?	
5 e	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
5 f	
Is er sprake van vloerisolatie?	Nee
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Is er sprake van volledige isolatie?	Nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Nvt
Fundering, kruipruimte en kelder	
6 a	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
Zo ja, waar?	
6 b	
Is de kruipruimte toegankelijk?	Ja
Is de kruipruimte droog?	Meestal
Zo nee of meestal, toelichting:	Staat geen water. Alleen klei is vochtig
6 c	
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
Zo ja of soms, toelichting:	
6 d	
Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?	Nee
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?	
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Installaties	
7 a	
Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?	Cv
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Merk van de installatie(s):	Atag
Type(nummer) van de installatie(s):	A244CHP
Installatiedatum van de installatie(s):	2014
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	2026
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Feenstra
7 b	
Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?	Nee
Zo ja, wat is u opgevallen?	
7 c	
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
7 d	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zo ja, waar en welke?	
7 e	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Zo ja, waar?	
7 f	
Heeft u vloerverwarming in de woning?	Ja
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:	Nee
warm water:	Ja
overig, namelijk	Nvt
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	Gehele beneden verdieping en in de badkamer
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	Nvt
7 g	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Zo ja, welke?	
7 h	
Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Ja
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper?	
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	10
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?	365 wp
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Solar edge
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja
Zo ja, welke?	Solaredge
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	2022
Installateur:	Door Solaire Leeuwarden
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	2025
Aantal kWh:	2096
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	Niet bekend
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
7 i	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/ gereinigd?	Nvt
7 j	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	Nvt
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Niet bekend
7 k	
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?	Ja
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	Groepenkast automaten en aardlek schakelaars.
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Zo ja, welke?	
7 l	
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
Zo ja, waar bevindt deze zich?	
Blijft deze achter?	
7 m	
Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Ja
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	2025
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	1 jaar
7 n	
Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
7 o	
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	Tussen 1-3 jaar
Sanitair, riolering en keuken	
8 a	
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Zo ja, welke?	
8 b	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	12 jaar
8 c	
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Zo nee, welke niet?	
8 d	
Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
8 e	

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Ja
Zo ja, welke?	Lekkage bij badkamer en is verholpen en vernieuwd (2014)
8 f	
Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Nee
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?	
8 g	
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	2013
8 h	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	2013 Oven van 2024
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	
8 i	
Heeft u een kokend water kraan?	Nee
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	
Diversen	
9 a	
Wat is het bouwjaar van de woning?	1974
9 b	
Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig?	Niet bekend
Zo ja, welke en waar?	
9 c	
Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Niet bekend
9 d	
Is er sprake van loden leidingen in de woning?	Nee
Zo ja, waar?	
9 e	
Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin?	Nee
9 f	
Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Niet bekend

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
9 g	
Heeft u elders lekkages gehad?	Nee
9 h	
Is de grond verontreinigd?	Ja
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	Ja
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	N.v.t.
9 i	
Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?	
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	N.v.t.
9 j	
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?	Nee
Zo ja, waar?	
9 k	
Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee
Zo ja, waar?	
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?	
Zo ja, wanneer?	
Zo ja, door welk bedrijf?	
9 l	
Is er sprake van chlorideschade (betonrot)?	Niet bekend
Zo ja, waar?	
9 m	
Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Nee
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	
Zo ja, in welk jaartal?	
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	
9 n	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
Zo ja, welke?	
9 o	
Is er sprake van glasvezel internet?	Ja
9 p	

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	C
Vaste lasten	
10 a	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	299
Belastingjaar?	2026
10 b	
Wat is de WOZ-waarde?	278000
Peiljaar?	2025
10 c	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	542
Belastingjaar?	2026
10 d	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?	793
Belastingjaar?	2026
10 e	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	160
Elektra:	19
Water:	20
Stadsverwarming:	0
Anders:	Laden elektrische auto
Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m^3):	1500
Elektriciteit hoog (kWh):	0
Elektriciteit laag (kWh):	0
Elektriciteit totaal (kWh):	2514
Water (m3):	110
Stadsverwarming (GJ):	0
Anders:	0
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	3
10 f	
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?	Nee
Zo ja, welke?	

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?	
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:	
Duur:	
10 g	
Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	0
Heeft u alle canons betaald?	N.v.t.
Is de canon afgekocht?	N.v.t.
Zo ja, tot wanneer?	
10 h	
Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Ja
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Nee
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?	
10 i	
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Nee
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?	
Garanties	
11 a	
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?	Nee
Zo ja, welke?	Cv, onderhoudscontract
Nadere Informatie	
12 a	
Overige zaken	Toelichting op punt 9- volgens de gemeente zijn tussen 2005 en 2007 in de wijk de tuinen met verontreinigd slib in de bovengrond tot 1 meter diepte gesaneerd. Daaronder is nog verontreinigd slib aanwezig. De gemeente geeft aan dat er bij normaal gebruik van de tuin geen gezondheidsrisico's zijn voor bewoners Toelichting op verwarming via CV: in 1 slaapkamer is geen radiator. Hier wordt verwarmd via elektrische verwarming



Alles onder één dak: realiseer jouw woondroom met Duinstra Melis Makelaars en Hypotheekvisie

Iedere dag begeleiden wij onze klanten bij de aan- en verkoop van hun woning. Dat doen we vanzelfsprekend met veel passie, plezier en maximale inzet. Mede daarom mogen wij onszelf al een aantal jaar de best beoordeelde makelaar van Friesland op Funda noemen. Hoewel wij dagelijks bezig zijn met de aan- en verkoop van woningen, hebben wij geen zicht op jouw financiële situatie. Daarom hebben wij in 2017 de handen ineen geslagen met Hypotheekvisie.

Onze hypotheekadviseurs Mient Kobes, Bas de Jong en Iris Stevens voorzien je graag van kwalitatief en volledig onafhankelijk hypotheekadvies. Je hebt hierbij de keuze uit meer dan 30 hypotheekverstrekkers. Zo ben je altijd verzekerd van hypotheekadvies op maat tegen de allerscherpste rentetarieven. Kom gerust een keer langs op ons kantoor in Leeuwarden of Sneek voor een volledig kosteloos en vrijblijvend hypotheekadvies, passend bij jouw situatie.

Maak een afspraak voor een vrijblijvend adviesgesprek.







Hypotheek Visie Leeuwarden
Mient Kobes en Bas de Jong
Eewal 89, 8911 GS Leeuwarden
058 - 21 613 01
leeuwarden@hypotheekvisie.nl

Hypotheek Visie Sneek
Iris Stevens
2e Oosterkade 5A, 8603 CK Sneek
058 - 21 613 01
sneek@hypotheekvisie.nl

Waarom kiezen voor Duinstra Melis Makelaars?

- De allermooiste woningpresentaties
- Verkoopstylingadvies op maat
- Gratis gebruik van onze woonaccessoires
- Eigen, professionele woningfotograaf in dienst
- Standaard méér foto's en detailfoto's
- De mooiste woningvideo's
- Officieel meetrapport volgens NEN-normen
- De allerbeste marketing door onze eigen online marketeers
- Slimme social media strategie
- Het meest uitgebreide marketingpakket op Funda
- Optimale begeleiding van A-Z door enthousiast en deskundig team
- Klantenservice van het hoogste niveau
- Wij laten niets aan het toeval over
- Maximale verkoopopbrengst gegarandeerd
- Best beoordeelde makelaar van Friesland

9.7

"In maart kwam ik tot de gedachte om mijn woning te gaan verkopen. Hoewel het eerste gesprek oriënterend was heb ik de knoop dankzij goed advies snel kunnen doorhakken. Daarnaast heeft de uitstekende begeleiding geholpen om de woning op bepaalde punten verder op te knappen en zo verkoop-klaar te maken. De verkoop van mijn woning is in korte tijd omgezet van een gedachte naar een feit!"

10

"Vanaf het moment dat je aangeeft om met elkaar verder te gaan kom je in een goed geoliede machine terecht. Het is een groot kantoor en iedereen heeft zijn eigen taak, maar een gezamenlijk doel: jouw huis zo goed mogelijk verkopen. De WhatsApp-groep maakt het contact ontzettend prettig. Je hoeft niet na te denken wie je welke vraag moet stellen en wanneer. Wij hebben de samenwerking als zeer prettig ervaren. Een speciale vermelding voor de fotografe, ze maakt super foto's!"



9.5

'Wij vinden dit een super toffe makelaar! Er was altijd duidelijke communicatie en begeleiding via de WhatsApp-groep, waarin iedereen zijn kennis deelt. We kregen het gevoel dat Duinstra Melis echt met je mee leeft van de verkoop van je woning. Daarnaast was de marketing erg goed. De Facebookpagina ziet er netjes en overzichtelijk uit! Wij zouden direct opnieuw kiezen voor Duinstra Melis. Je krijgt zeker waar voor je geld."

10.0

"Duinstra Melis is een top makelaar. De totale aanpak is van begin tot einde erg plezierig en zeer gedreven. Ze denken out of the box daar waar het de presentatie van de woning aangaat. Tijdens het proces is de communicatie uitstekend. De medewerkers op kantoor zijn zeer volhardend in het regelen van alle zaken, zeker als derde partijen niet doen wat ze moeten doen. Voor het hele team van Duinstra Melis Makelaars: Chapeaux!"



Duinstra Melis

GRATIS WAARDEBEPALING?

Overweeg jij om jouw huis te gaan verkopen en ben je benieuwd naar wat jouw woning waard is in de huidige markt? Vraag gerust - en geheel vrijblijvend - een waardebepaling aan.

Duinstra Melis Makelaars

- 085 130 83 43 | info@duinstramelis.nl
- vestigingen in Leeuwarden en Sneek
- werkgebied: Friesland
- www.duinstramelismakelaars.nl