

Makelaardij Friesland

10

Jan Jelles Hofleane

Leeuwarden

Bekijk deze woning online!

www.jan jelles hofleane10.nl





Scan deze code en bekijk de woning op je mobiel!

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Twee onder een kapwoning
Woonoppervlakte	115 m²
Perceeloppervlakte	303 m²
Inhoud	459 m³
Bouwjaar	1989
Energielabel	A +
Aantal kamers	5 waarvan 4 slaapkamers

Omschrijving

Gasloos wonen met energielabel A+, 18 zonnepanelen met warmtepomp én volop ruimte! Op zoek naar een ruime, comfortabele én energiezuinige gezinswoning op een fijne plek in Leeuwarden? Dan mag je de Jan Jelles Hofleane 10 absoluut niet missen! Deze verzorgde twee-onder-een-kapwoning beschikt over circa 115 m² woonoppervlakte, 4 slaapkamers, een aangebouwde garage en een fraai aangelegde tuin rondom. Met een perceel van maar liefst 303 m², vrij uitzicht en een volledig elektrische warmtepomp is dit een woning waar ruimte en duurzaam wooncomfort op een prettige manier samenkomen!

De woning is de afgelopen jaren op verschillende onderdelen gemoderniseerd en verduurzaamd. Zo is er een moderne keuken uit 2019, beschikt de woning over vloerverwarming op de begane grond en zorgen maar liefst 18 zonnepanelen samen met de volledig elektrische warmtepomp voor een toekomstgerichte energievoorziening. Het resultaat? Een volledig gasloze woning met het uitstekende energielabel A+! En met vier slaapkamers, een praktische garage en een heerlijke tuin is er ook aan ruimte geen gebrek.

Indeling

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met de meterkast, het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal bereik je de gezellige woonkamer, waar je dankzij de grote raampartijen geniet van een prettige hoeveelheid daglicht.

De woonkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. Een fijne plek om na een drukke dag tot rust te komen of uitgebreid met familie en vrienden samen te zijn. De schuifpui zorgt bovendien voor een heerlijke verbinding met de tuin. Op mooie dagen zet je deze lekker open en wordt buiten als vanzelf een verlengstuk van de woonkamer!

Aansluitend bevindt zich de moderne keuken, die in 2019 is vernieuwd. De keuken beschikt over inbouwapparatuur en een praktische indeling, met voldoende ruimte om uitgebreid te koken. Ook is er een kokendwaterkraan aanwezig.

Een prettig detail is de vloerverwarming in de woonkamer en hal, die zorgt voor een aangename warmte en extra wooncomfort.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn praktisch ingedeeld en bieden verschillende mogelijkheden. Of je nu ruimte zoekt voor een gezin, een thuiswerkplek of een hobbykamer, hier kun je alle kanten op!

De badkamer is ingericht met een inloopdouche, een dubbele wastafel en een toilet. Een fijne ruimte waar je de dag comfortabel begint en afsluit.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar zich de vierde slaapkamer bevindt. Een verrassend ruime kamer die uitstekend geschikt is als extra slaapkamer, werkkamer of tienerkamer.

De schuine dakvlakken geven deze verdieping een eigen karakter en achter de knieschotten is praktische bergruimte aanwezig.

Een heerlijke tuin met volop mogelijkheden!

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden! Dankzij het royale perceel van 303 m² beschik je over een fraai aangelegde tuin rondom de woning. Een fijne plek om te genieten van het buitenleven, lekker te ontspannen of gezellig met familie en vrienden samen te komen.

De tuin biedt ruimte voor verschillende zitplekken en beschikt bovendien over een overkapping, zodat je ook op minder zonnige dagen heerlijk beschut buiten kunt zitten.

Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaande berging met elektra, ideaal voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen.

Daarnaast beschikt de woning over een aangebouwde stenen garage. Ook is er parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig. Wel zo praktisch!

Gasloos en energiezuinig wonen!

Een van de grote pluspunten van deze woning is zonder twijfel de uitgebreide verduurzaming. De woning wordt verwarmd door een volledig elektrische warmtepomp, die in 2023 is geplaatst. Ook de warmwatervoorziening wordt verzorgd door de warmtepomp met buffervat.

Daarnaast zijn er maar liefst 18 zonnepanelen aanwezig, waarvan tien in 2020 en acht in 2023 zijn geplaatst. In combinatie met de isolatievoorzieningen en HR++ beglazing heeft dit geresulteerd in het uitstekende energielabel A+.

Een mooie combinatie van wooncomfort en energiezuinigheid!

Fijn wonen in Leeuwarden

De Jan Jelles Hofleane is gelegen op een fantastische plek in de wijk Westeinde in Leeuwarden. De woning biedt een prettige woonomgeving met vrij uitzicht en de voorzieningen van de stad binnen handbereik.

Een heerlijke plek voor wie op zoek is naar een ruime gezinswoning met een royale tuin, praktische indeling en modern wooncomfort.

Bijzonderheden

- Zeer fraaie 2/1-kap woning;
- Bouwjaar 1989 volgens de stamkaart;
- Circa 115 m² woonoppervlakte;
- Maar liefst 303 m² eigen grond;
- Vier slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen;
- Moderne keuken uit 2019 met uitgebreide inbouwapparatuur en kokend waterkraan;
- Badkamer met inloopdouche, dubbele wastafel en toilet;
- Volledig gasloos;
- Volledig elektrische warmtepomp uit 2023;
- Vloerverwarming in de woonkamer en hal;
- Maar liefst 18 zonnepanelen, geplaatst in 2020 en 2023;
- Energielabel A+;
- Geïsoleerde woning met HR++ beglazing;
- Fraai aangelegde tuin rondom met overkapping;
- Vrijstaande berging met elektra;
- Aangebouwde stenen garage;
- Parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Vrij uitzicht;
- Aanvaarding in overleg.

Ben je op zoek naar een ruime, energiezuinige twee-onder-een-kapwoning met vier slaapkamers, een heerlijke tuin en volop wooncomfort? Dan is Jan Jelles Hofleane 10 absoluut een bezichtiging waard! Maak snel een afspraak en ontdek zelf wat deze woning allemaal te bieden heeft.

Omschrijving





















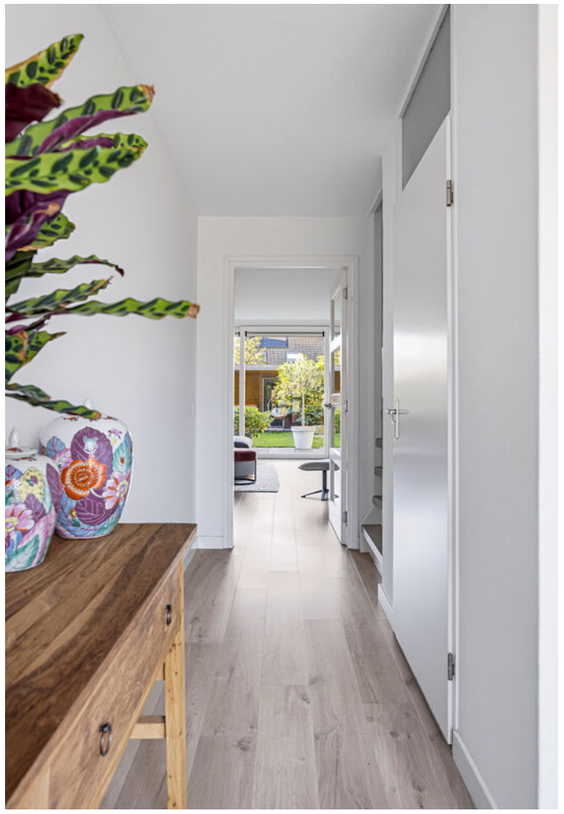












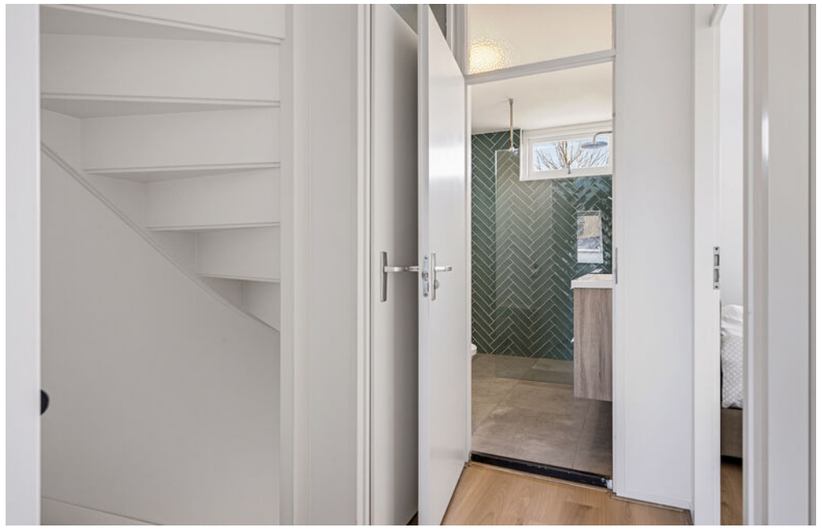


















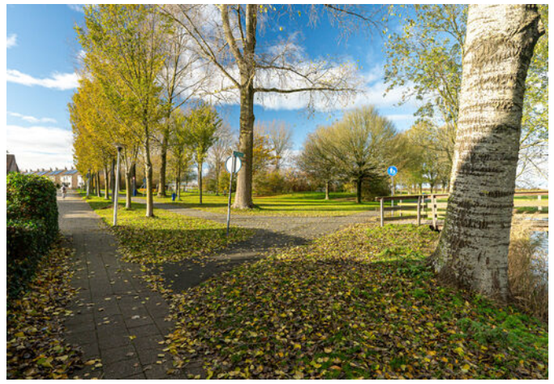








































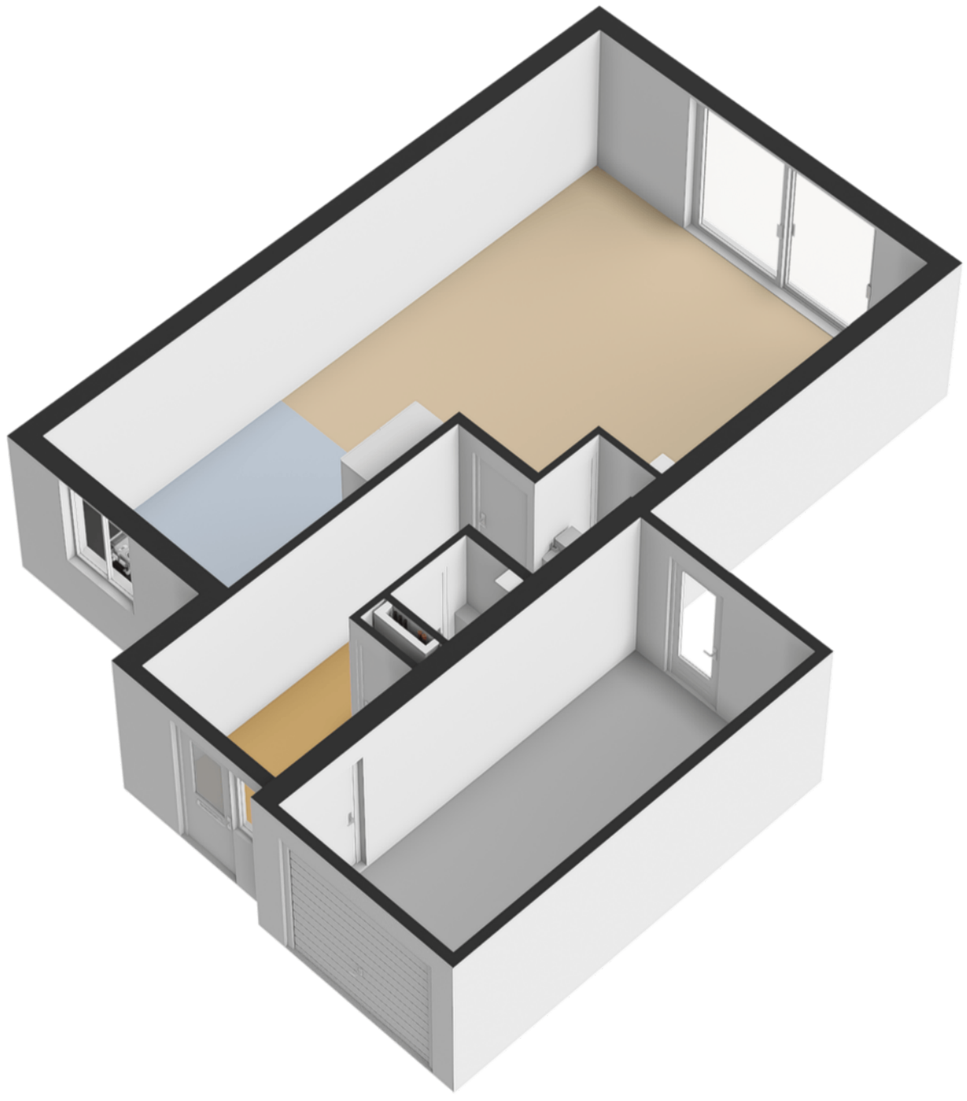


Plattegrond

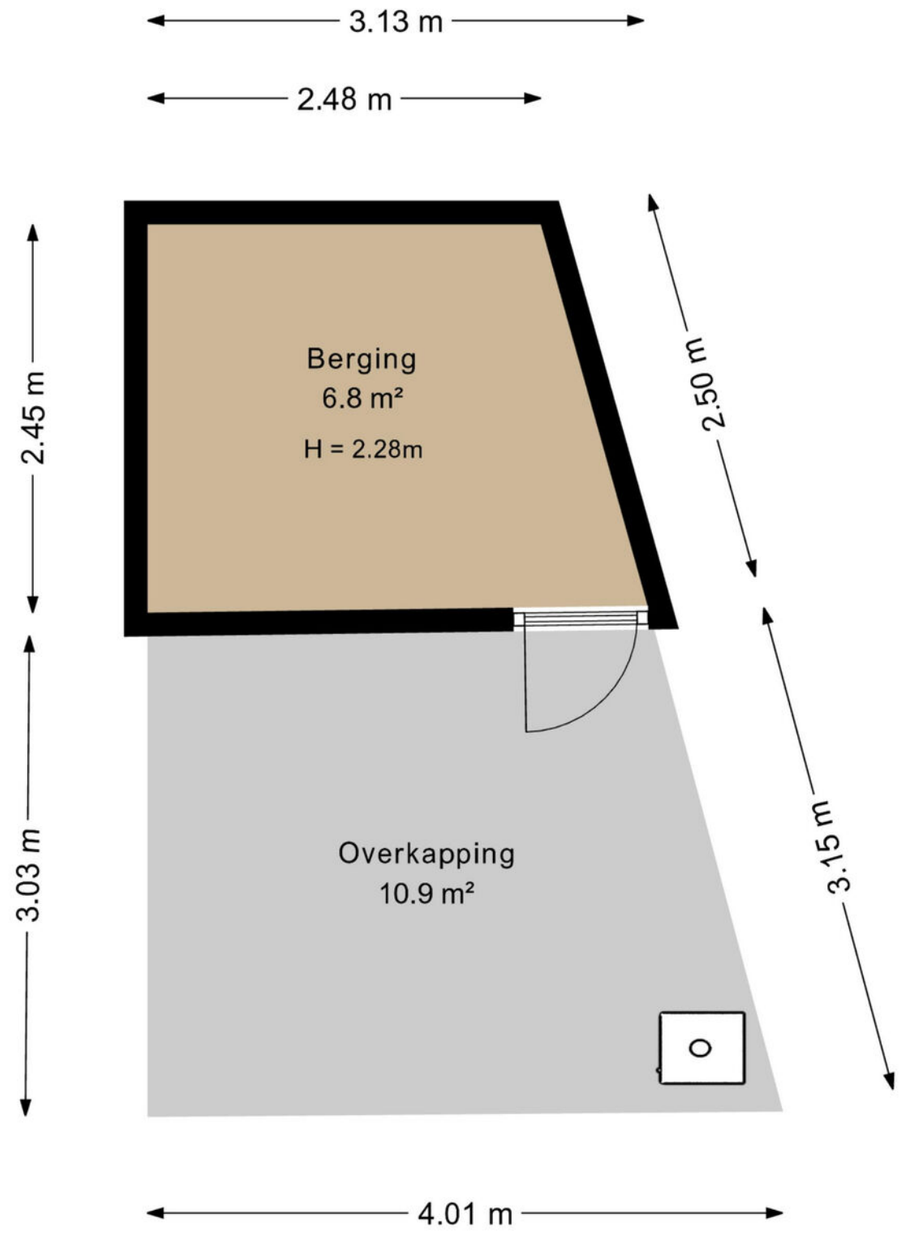


Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

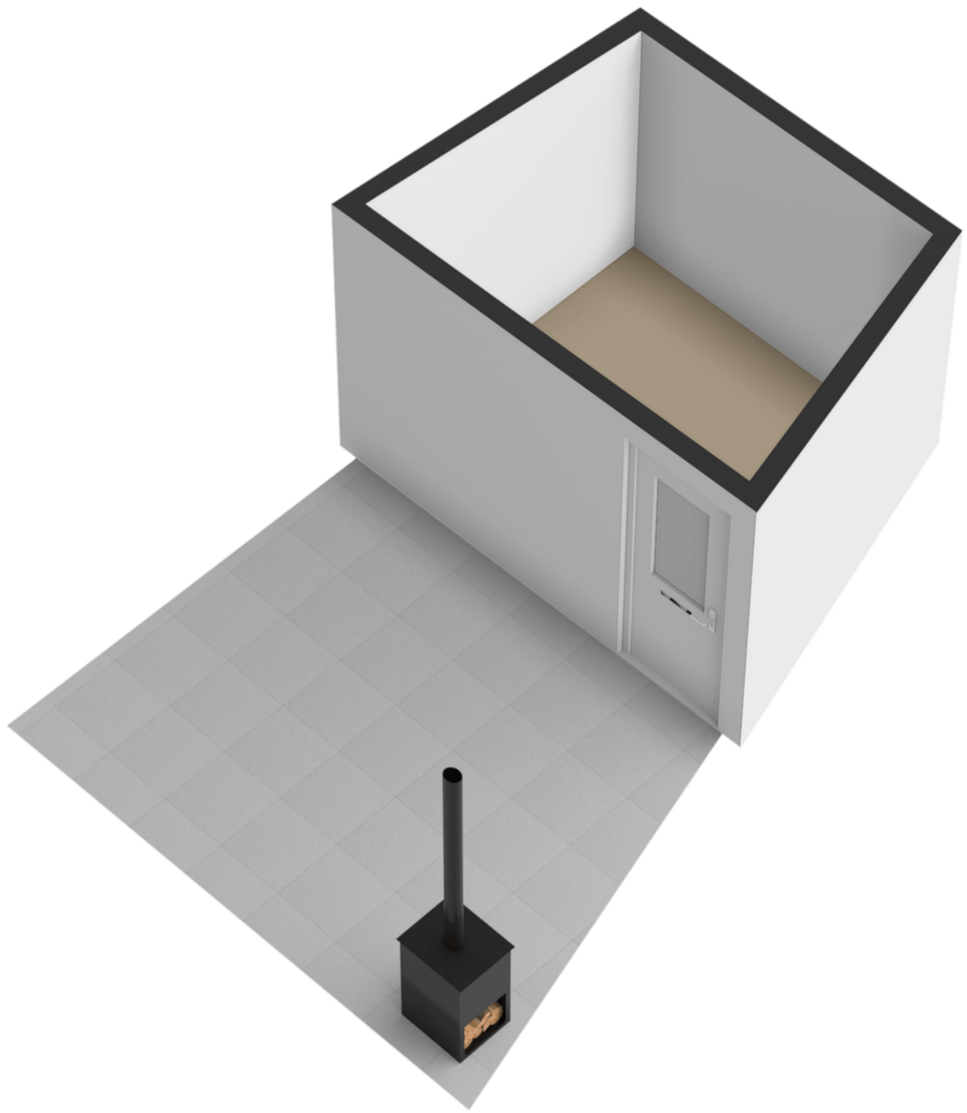


Plattegrond

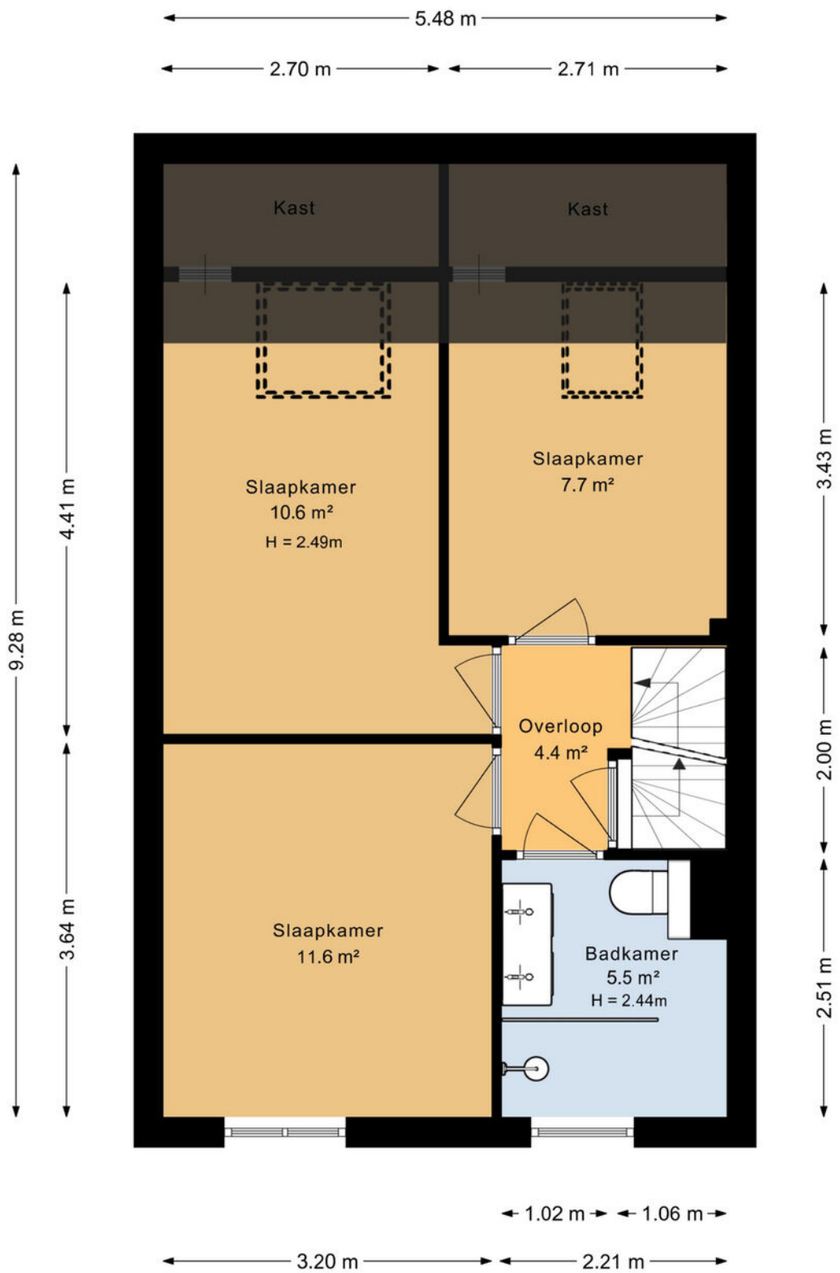


Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

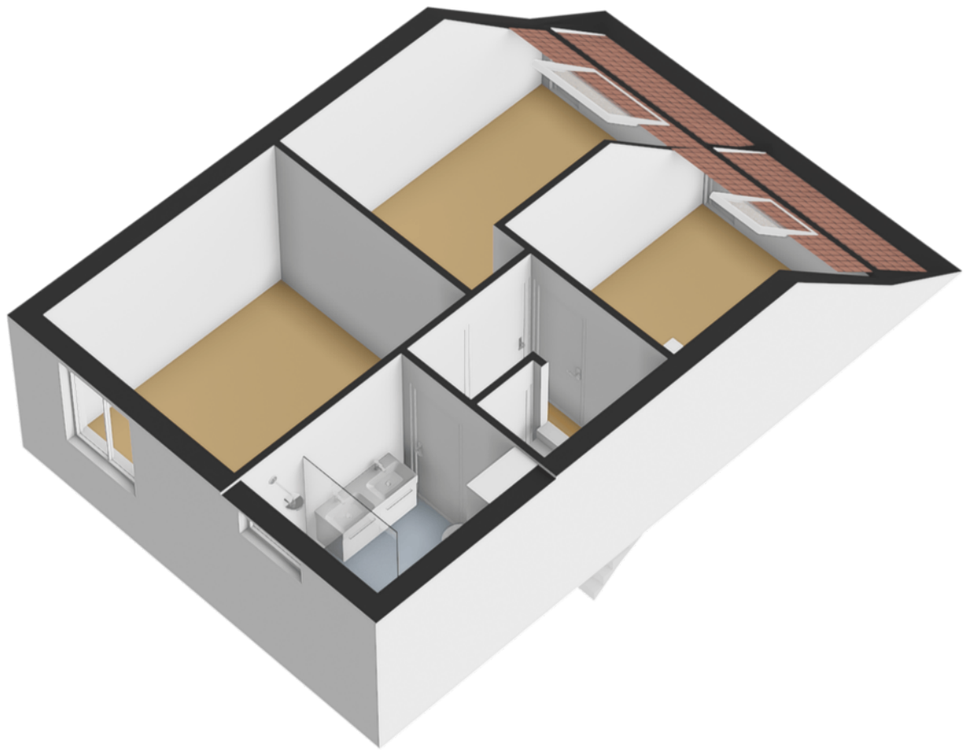


Plattegrond

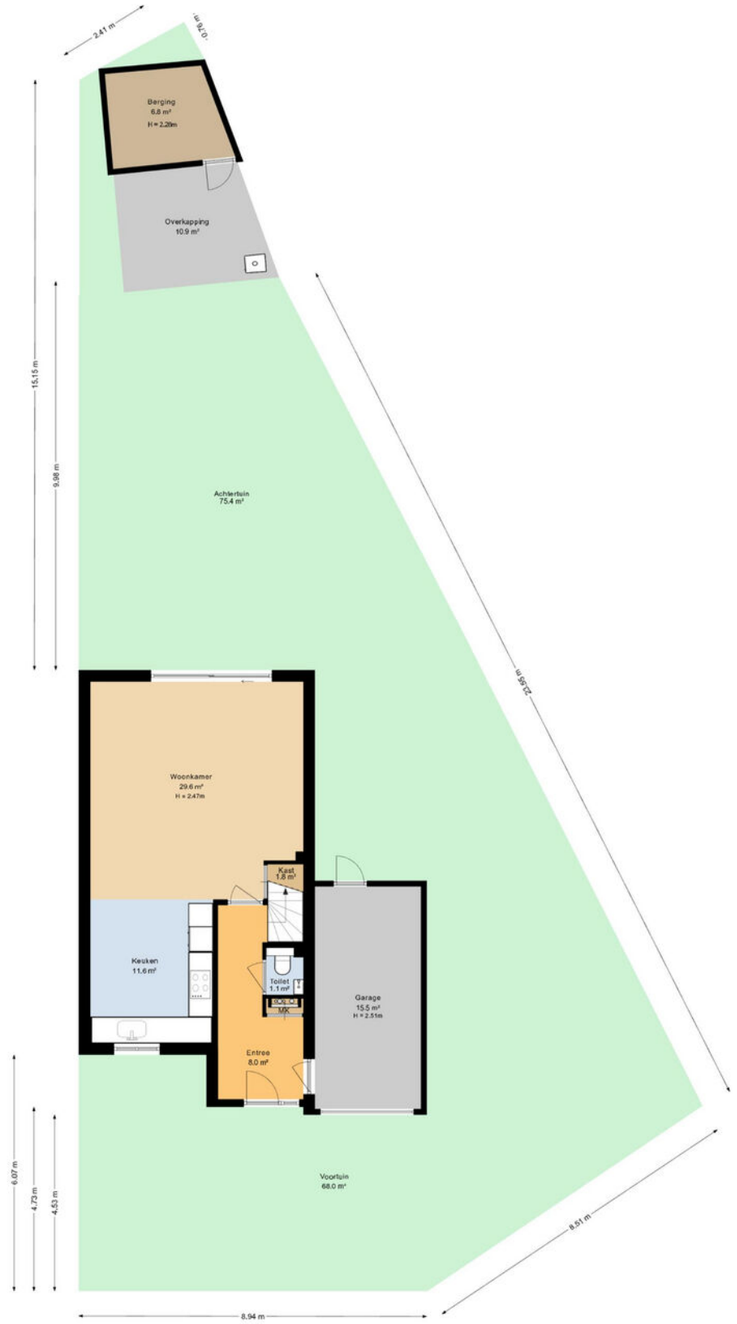


Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

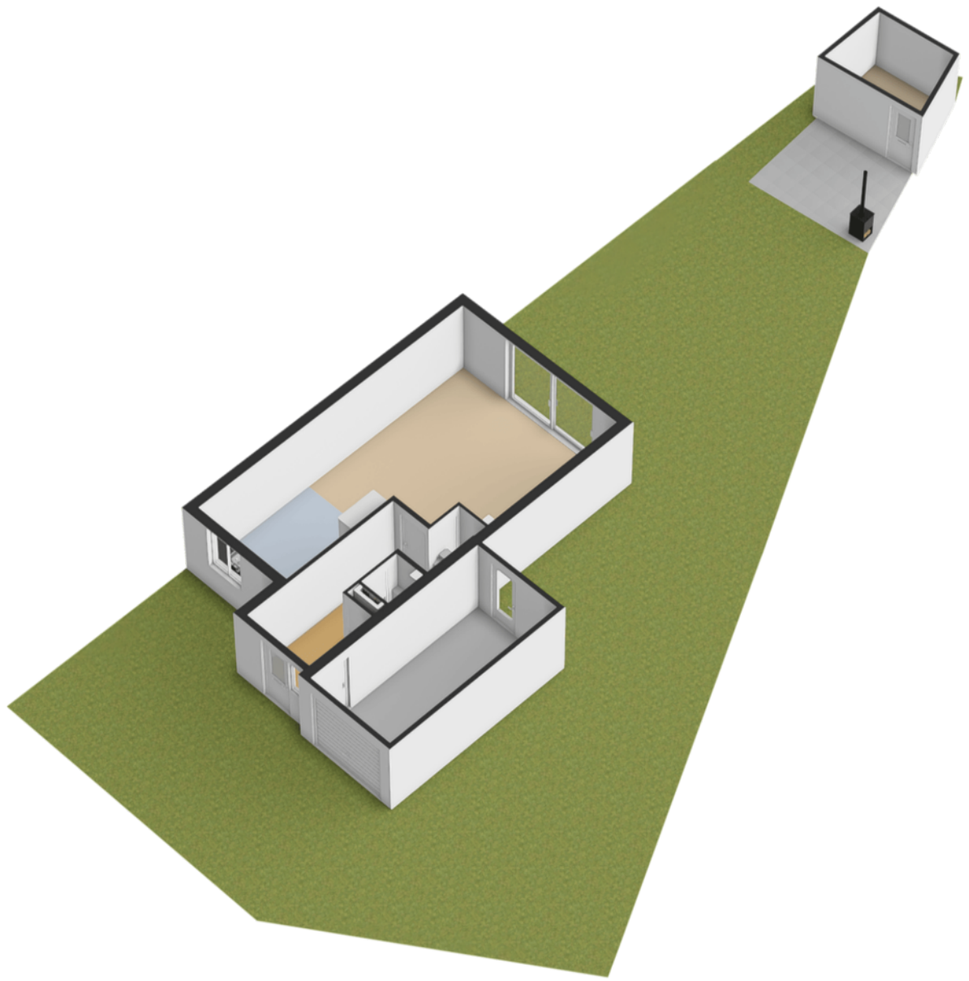


Plattegrond

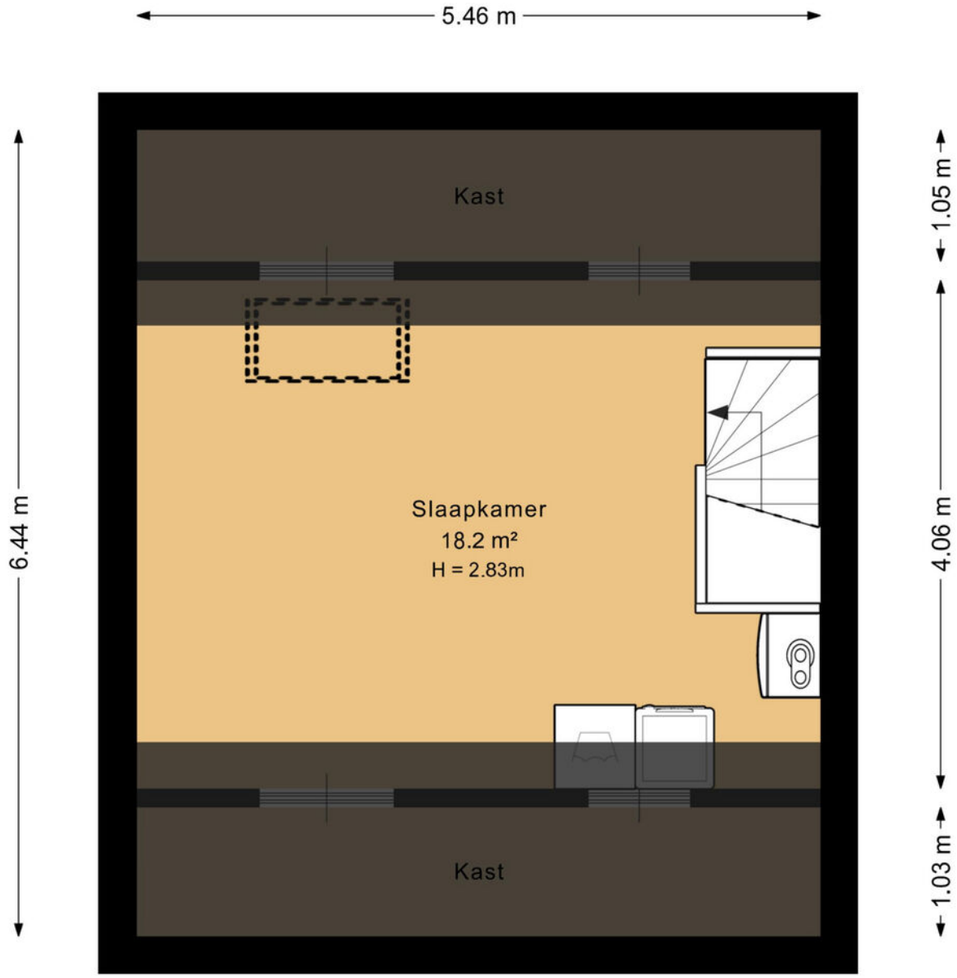


Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

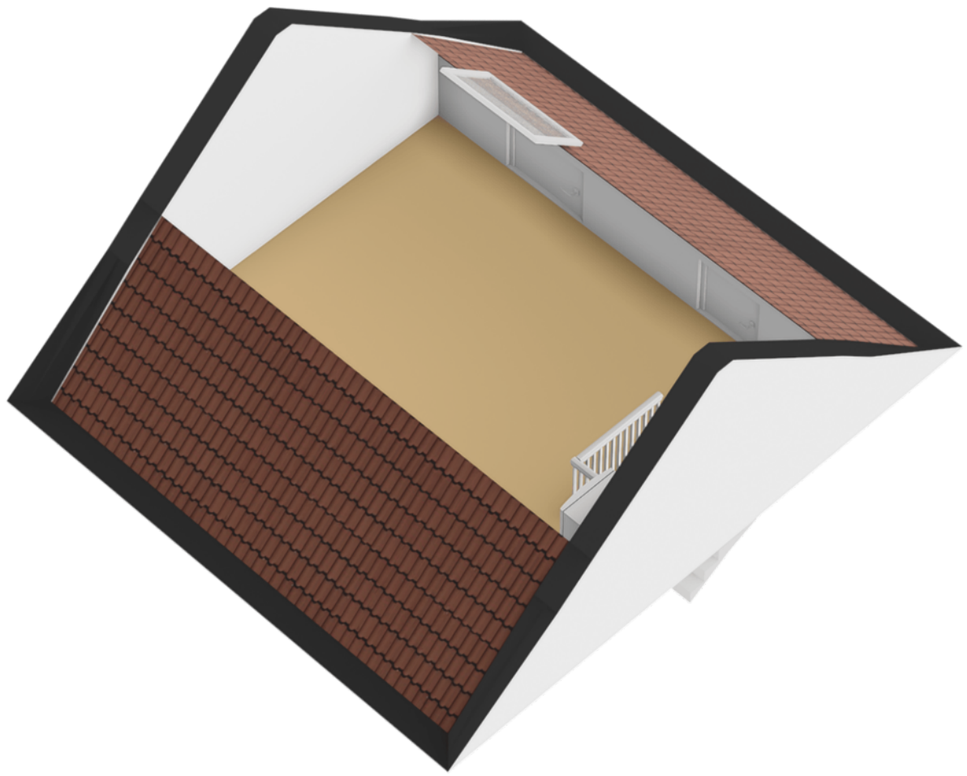


Plattegrond



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

Plattegrond



Kadastrale kaart

Algemene voorwaarden

Voor de verkoop van een woning of appartement.
Bent u geïnteresseerd in aankoop van een woning uit onze portefeuille? Voor de bezichtiging mailen wij u de verkoop brochure. In de brochure zijn de Vragenlijst en Lijst van Zaken opgenomen. De woning wordt opgeleverd op basis van deze informatie, tenzij anders is overeengekomen. Indien u een bieding wilt uitbrengen ontvangen wij dit graag telefonisch of per e-mail. Naast uw prijsvoorstel, kunt u hierbij ook de gewenste datum van oplevering en eventuele andere voorwaarden (bijv. financiering) aangeven. Na overleg met de verkoper zullen wij vervolgens op uw bieding reageren. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, datum van oplevering en eventuele andere voorwaarden zal de koop- overeenkomst worden opgesteld. Wanneer deze door beide partijen getekend is, is de koop gesloten (wettelijke schriftelijkheidsvereiste) en gaan de 3 dagen bedenktijd in. Mondeling alleen is niet meer rechtsgeldig. De overeenkomst wordt opgemaakt conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis en bevat onder andere de volgende clausules:

Verkoop bij inschrijving:
Bij grote belangstelling voor een bepaalde woning, kan er voor worden gekozen om verkoop bij inschrijving te organiseren. Bij deze verkoopprocedure stellen we alle kandidaten in de gelegenheid om eenmalig een bod (lees: eindvoorstel) uit te brengen. In overleg met de verkoper(s) zal vervolgens uit de uitgebrachte biedingen het beste voorstel geselecteerd worden. Hierbij wordt niet alleen naar de hoogte van het bod gekeken, maar ook naar de bijbehorende voorbehouden, opleverdatum en eventuele overname van roerende zaken. Indien u uw interesse heeft getoond voor een woning waar een verkoop bij inschrijving wordt georganiseerd, dan zullen wij u hier apart over informeren.

Voorbehoud verkrijging financiering (en Nationale Hypotheek Garantie):
Indien er geen financiering verkregen kan worden voor de koopsom plus bijbehorende kosten koper, is er mogelijkheid om de koop (kosteloos) te kunnen ontbinden. De termijn hiervoor bedraagt 6 weken na (mondelinge) overeen-stemming. Wel dient u hiervoor de stukken van de hypotheekaanvraag en de afwijzing van de hypotheek-verstrekker te overleggen.

Notariskeuze:
Voor de overdracht van een woning zal altijd een notaris bezocht moeten worden. De notariskosten (onderdeel van de kosten koper) zijn voor rekening van de koper. De koper mag de notaris daarom ook uitkiezen en wel graag uiterlijk voor het verstrijken van de bedenktijd. Indien er geen voorkeur is, kan het raadzaam zijn een aantal notarissen te verzoeken een offerte uit te brengen. Het meest praktische is om een notaris te kiezen in de omgeving van de woning / appartement die u gekocht heeft.

Waarborgsom / Bankgarantie:
Er dient een waarborgsom gestort te worden bij de notaris ter grootte van 10% van de koopsom, dan wel een bank-garantie gesteld te worden voor hetzelfde bedrag. Dit dient uiterlijk 8 weken na (mondelinge) overeenstemming te gebeuren.

Onderzoeksplicht koper:
De informatie die is vermeld in de presentatie en/of bijbehorende stukken is verkregen van de eigenaar/ verkoper uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft tot doel om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper een onderzoeksplicht.

Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die voldoen aan de bestemming die de koper ervoor heeft. Het verdient dan ook aanbeveling om een bouwkundige of een aankopend makelaar in te schakelen.

Bouwkundige keuring:
Een bouwkundige keuring kan goed inzicht geven in de bouwkundige staat van de woning en eventuele gebreken. Wilt u een keuring laten uitvoeren, dan kunt u dit bij uw bieding aangeven. Er zal dan een bouwkundig voorbehoud in de koopakte worden opgenomen, waarbij u het recht heeft de overeenkomst te ontbinden als de direct noodzakelijke herstelkosten (blijkens uit een rapport opgesteld door een erkende keuringsinstantie) het overeengekomen bedrag te boven gaan. Uiteraard kunt u er ook voor kiezen om de bouwkundige keuring voor het uitbreng-en van een bod of vóór de ondertekening van de koopovereenkomst te laten uitvoeren. Dit laatste geniet over het algemeen de voorkeur.

Algemene voorwaarden

Gebruiksoppervlakte:
NVM makelaars maken bij het opmeten van de gebruiks- oppervlakte (GBO) gebruik van de NVMmeetinstructie. Deze is gebaseerd op de NEN2580 en is bedoeld om een uniforme manier van meten toe te passen. Ondanks dat bij het opmeten de zorgvuldigheid in acht is genomen is de opgegeven GBO indicatief en kunnen daaraan geen rechten worden ontleend. De meetinstructie sluit verschillen in interpretatie, afrondingen of meetfouten niet uit. Uiteraard staat het u vrij om de woning zelf na te meten.

Kwalitatieve lasten en/of beperkingen:
Er kunnen erfdienstbaarheden, kettingenbedingen e.d. van toepassing zijn. Bijvoorbeeld een recht van weg, overpad of overbouw. Deze staan doorgaans in het eigendomsbewijs en wordt daarom ook bij de koopakte als bijlage gevoegd.

Overige bijzondere bepalingen:
Voor bepaalde woningen/appartementen of in bepaalde situaties, kan in de koopovereenkomst bijzondere bepalingen worden opgenomen.

- Een ouderdomsclausule voor woningen van rond de 20 jaar of ouder. Vanwege het feit dat de kwaliteit lager kan zijn dan bij nieuwbouwwoningen.

- Een niet-bewoningsclausule, indien de verkoper het object niet zelf heeft bewoond zoals in geval van een erfenis of bij gedwongen verkoop door de bank.

- Tot 1993 zijn er asbest of asbesthoudende bouwmaterialen gebruikt. Pas in 1993 is dit verboden. Zodoende wordt de aanwezigheid hiervan niet uitgesloten bij woningen / appartementen waarvan het bouwjaar ouder is en vrijwaart de koper de verkoper voor eventuele aansprakelijkheid.

- In het geval dat er nog een (gesaneerde) olietank in de grond zit, wordt de eventuele aanwezigheid van verontreiniging niet uitgesloten en vrijwaart de koper de verkoper voor eventuele aansprakelijkheid. Uiteraard kunt u dit door een gespecificeerd bureau laten onderzoeken.

Allereerst hartelijk dank voor uw getoonde interesse in deze woning. Deze informatiebrochure is door Makelaardij Friesland met zorgvuldigheid samengesteld op basis van door de verkoper(s) (en/of derden) verstrekte informatie. Aan deze informatie kunnen noch jegens Makelaardij Friesland, noch jegens de verkopers rechten worden ontleend. De maten in de geleverde tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Ook kunnen in de tekeningen indelingen afwijken van de werkelijkheid. Makelaardij Friesland alsmede haar opdrachtgevers en leveranciers zijn niet aansprakelijk voor schade als gevolg van eventuele onjuistheden, onvolledigheden of onvolkomenheden of anderszins. De koper heeft zijn eigen onderzoekssplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op de onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die herkenbaar waren uit de openbare registers. Voor onze voorwaarden verwijzen wij u naar de Algemene Consumenten Voorwaarden van de NVM. Wij adviseren u om bij de aankoop uw eigen NVM-makelaar te raadplegen die u kan begeleiden en adviseren bij het aankoopproces.

Thuis in Friesland



Kom binnen in ons kantoor in Leeuwarden aan de Heliconweg 6. In ons pand in Leeuwarden staat ons team voor enthousiaste medewerkers voor je klaar. Ben je op zoek naar je droomhuis? Of wil je je huis verkopen? Bij Makelaardij Friesland in Leeuwarden zit je goed: hier vind je een team van jong tot oud, van jarenlange ervaring tot frisse blikken; we ontvangen je graag op ons kantoor om je van dienst te zijn!

Wat u van ons mag verwachten

- Klantgerichte, eerlijke en betrouwbare dienstverlening.
- Deskundige aanpak, met een gedreven instelling.
- Heldere open communicatie staat altijd voorop.

Deze kopers gingen je voor:

"Snelle communicatie en actie op de momenten dat het er het meest toe doet tijdens de aankoop van een woning. U wordt gedurende het hele proces volledig op de hoogte gehouden en krijgt alle gelegenheid om vragen te stellen."

"We hebben een mooie en zorgvuldige bezichtiging gehad. Zijn netjes en op tijd ontvangen. Duidelijke en heldere uitleg. De makelaar komt deskundig en vriendelijk over. Geeft zijn eerlijke mening en visie mbt de bezichtiging. Hier kunnen wij wat mee om in ons zoektocht naar een woning.''

4.8/5

funda 9,0

OP ALLE MOMENTEN THUIS
IN ALLE MOMENTEN THUIS
THUIS IN FRIESLAND

Makelaardij Friesland

Heliconweg 6
8914 AS Leeuwarden
058 - 244 91 00
info@makelaardijfriesland.nl
www.makelaardijfriesland.nl

