

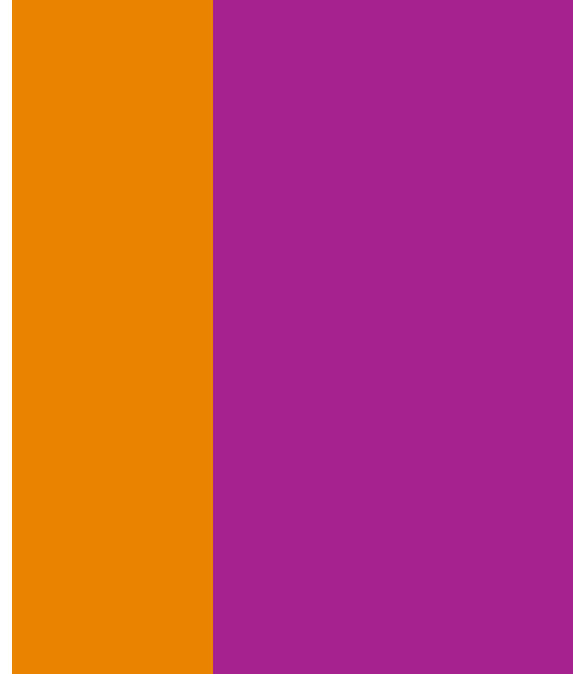


LEEUWARDEN, AERT VAN DER NEERSTRAAT 1

VRAAGPRIJS € 375.000,= K.K.



Telefoon: 0511—469 048
Website: www.linkmakelaars.nl



Energiezuinig, modern én sfeervol wonen!

Wat een heerlijke combinatie! Deze karakteristieke jaren '30-woning ademt authenticiteit, maar is tegelijkertijd volledig gerenoveerd en helemaal van deze tijd. Zowel aan de binnen- als buitenzijde zijn de fraaie originele details behouden gebleven, zoals de erker aan de voorzijde en de prachtige glas-in-loodramen. Deze charmante hoekwoning, met een uitzonderlijk diepe en zonnige tuin, is gelegen aan de Aert van der Neerstraat 1 in de geliefde wijk Huizum-West. Een woning waar alles klopt: het huis, de tuin én de locatie.

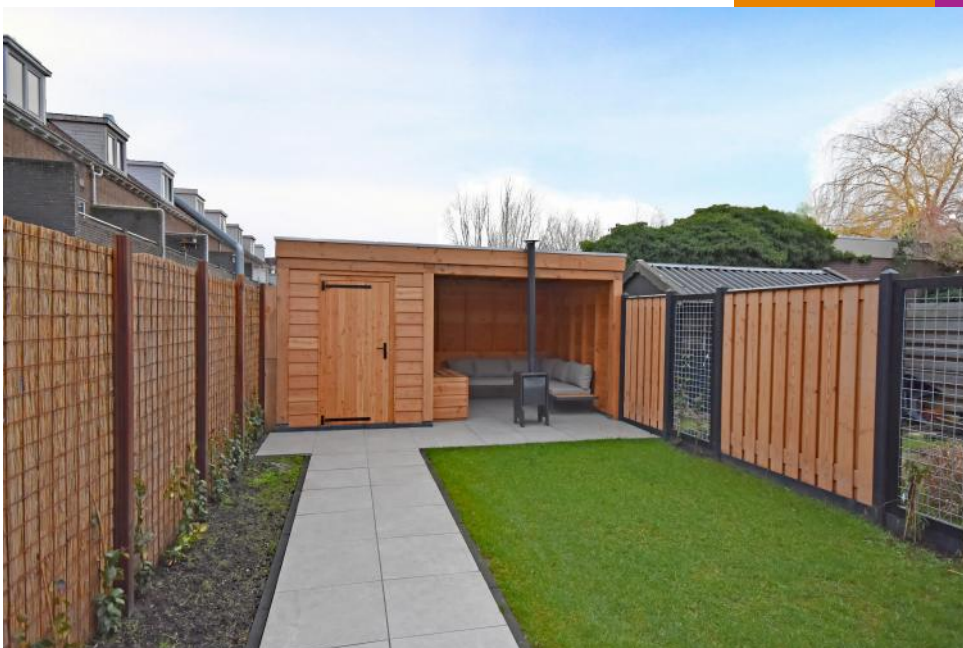
Huizum was van oorsprong een zelfstandig dorp en dat gemoedelijke, dorpse karakter is nog altijd voelbaar. Juist dat maakt de wijk zo geliefd. U woont hier op korte afstand van het station met uitstekende trein- en busverbindingen en binnen vijf minuten fietsen staat u in de gezellige binnenstad van Leeuwarden. Ook in de wijk zelf zijn volop voorzieningen aanwezig, zoals supermarkten, speciaalzaken, basisscholen en sportfaciliteiten. De Aert van der Neerstraat is bovendien een brede, rustige en groene straat die geliefd is bij zowel jong als oud.

De woning, gebouwd in de jaren '30, is vanaf 2021 vakkundig gerenoveerd, gemoderniseerd en verduurzaamd met gebruik van hoogwaardige materialen en met veel respect voor de authentieke elementen, waaronder de erker, suitedeuren en glas-in-loodramen. Meerdere kozijnen en deuren zijn vernieuwd en voorzien van HR++ beglazing. De begane grond is uitgerust met een nieuwe geïsoleerde betonvloer met comfortabele vloerverwarming en ook de verdiepingen zijn opnieuw ingedeeld en strak afgewerkt.

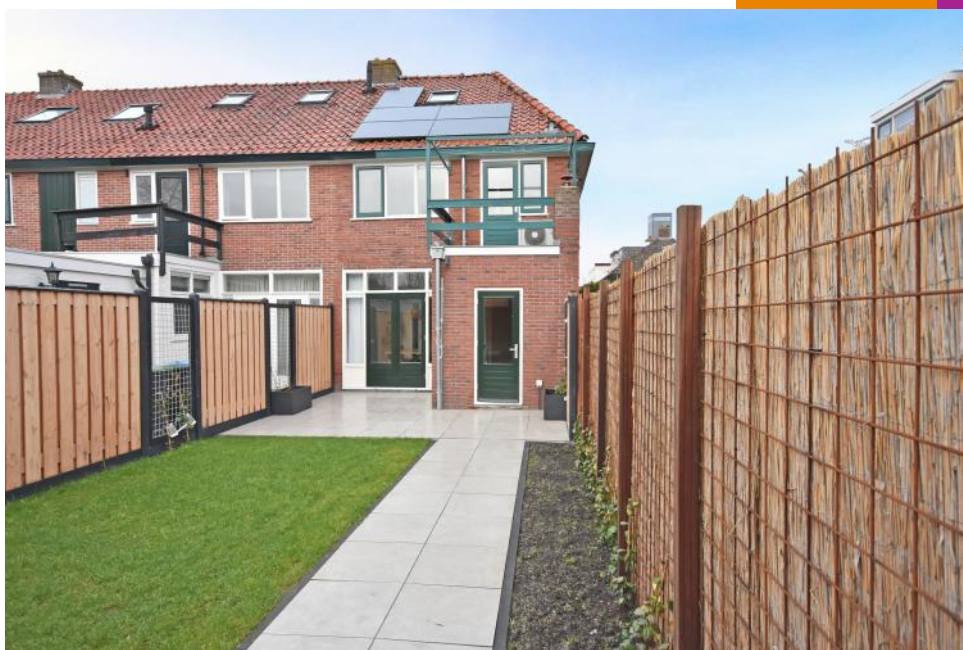
Daarnaast zijn alle installaties vernieuwd en is de woning voorzien van moderne, energiezuinige technieken, waaronder twee airco's, tien zonnepanelen (2021), vloerverwarming op de begane grond en badkamer. Dit resulteert in zeer lage energielasten en een keurig groen energielabel B.

De diepe achtertuin van circa 16 meter is gunstig gelegen op het zuiden en biedt de hele dag door zon. In 2025 is de tuin opnieuw aangelegd en voorzien van een luxe overkapping met praktische berging/schuur. De tuin is tevens bereikbaar via een achterom. Het geheel is gelegen op een royaal perceel van 188 m² eigen grond en vormt een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten.









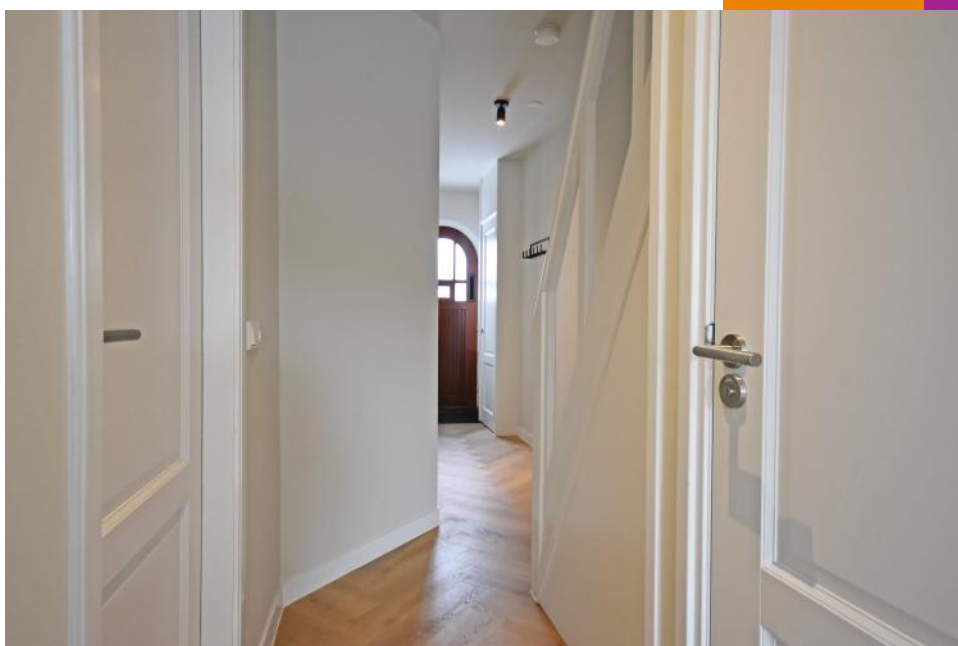
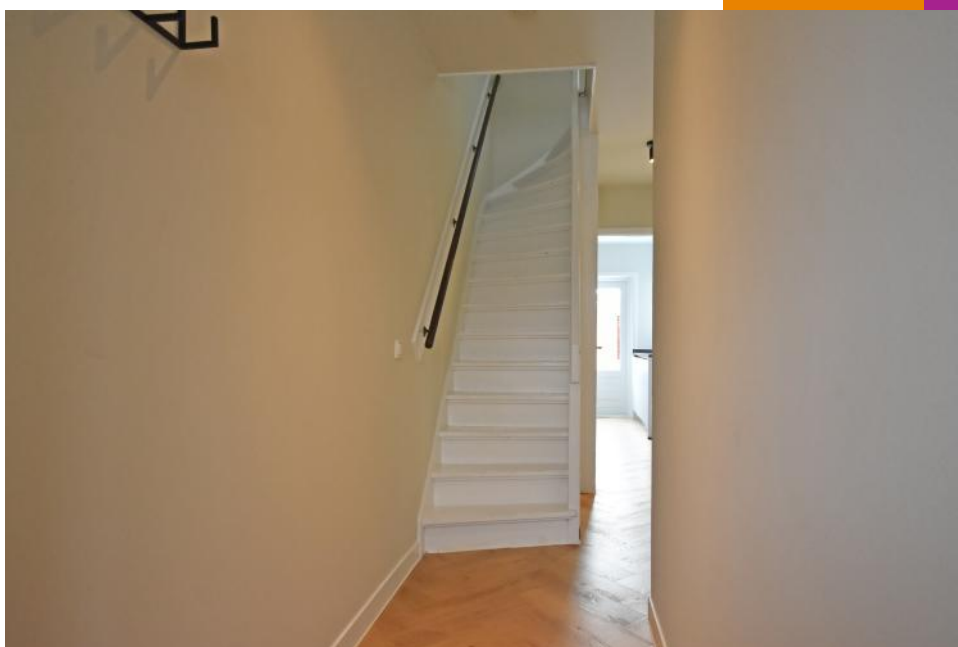
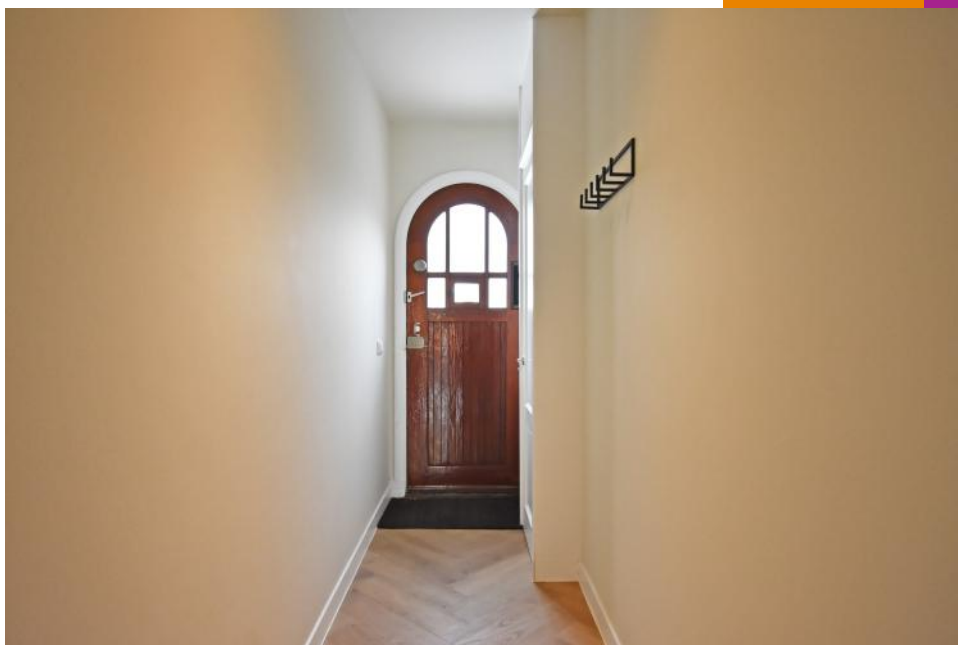


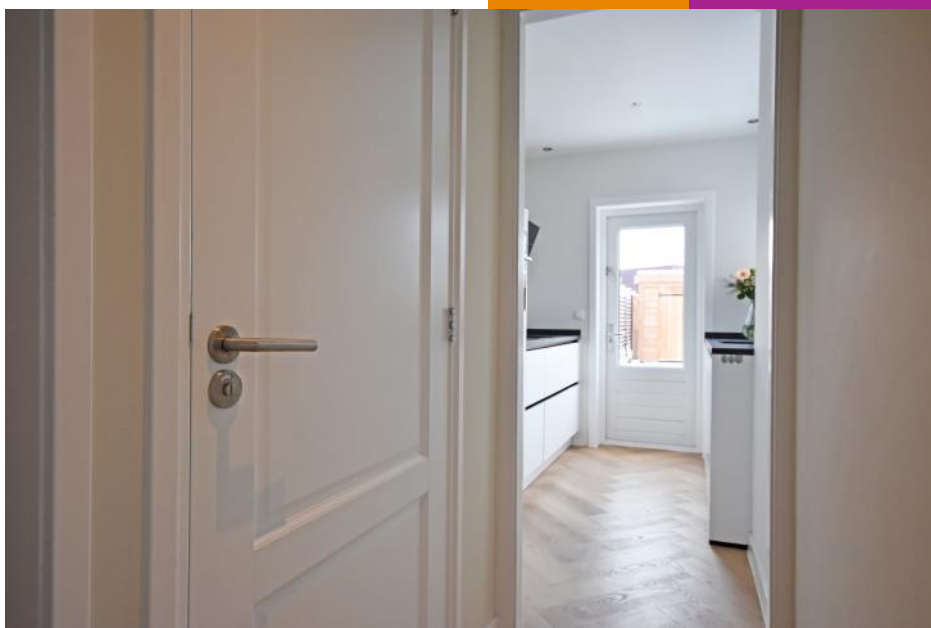
Begane grond: Zodra u de sfeervolle voordeur opent, wordt u verwelkomd door een prachtige visgraatvloer die naadloos doorloopt naar de woonkamer en keuken. Vanuit de entree betreedt u de strakke, verzorgde hal met een praktische trapkast en een modern vrijdragend toilet met fonteintje. De hal biedt toegang tot de trap naar de eerste verdieping én tot de karaktervolle kamer-en-suite woonkamer.

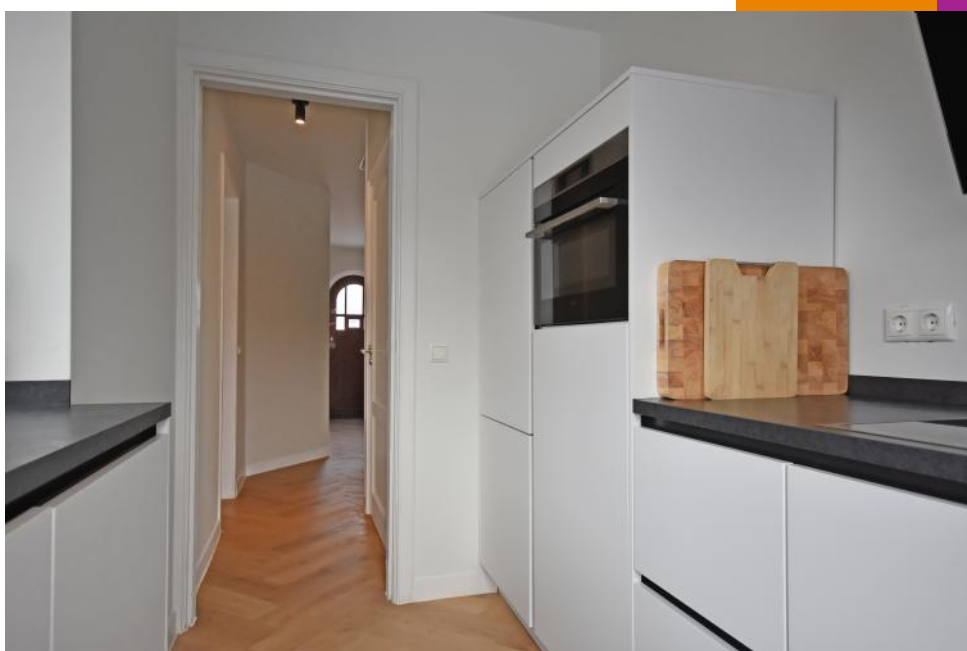
De woonkamer ademt sfeer en authenticiteit, met een fraaie erker aan de voorzijde en elegante suitedeuren met glas-in-loodramen. Aan de achterzijde bevindt zich de achterkamer, waar vernieuwde tuindeuren zorgen voor een mooie verbinding met de diepe, zonnige achtertuin. De deels uitpandige keuken is modern en luxe uitgevoerd en beschikt over een hoogwaardige opstelling uit 2021 met diverse inbouwapparatuur. Via de keuken is er tevens een achter-entree naar de tuin.

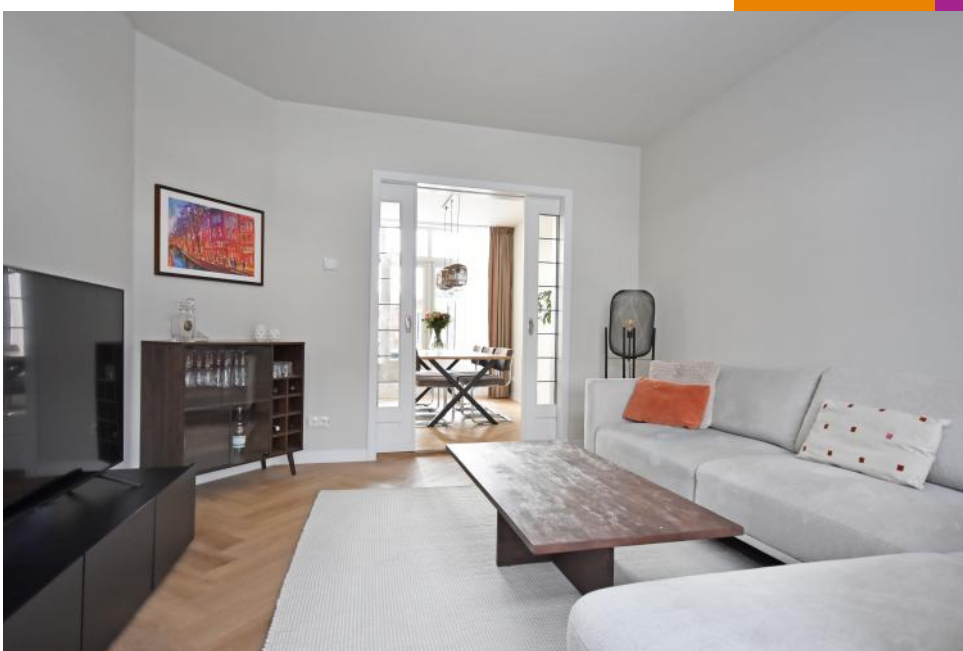
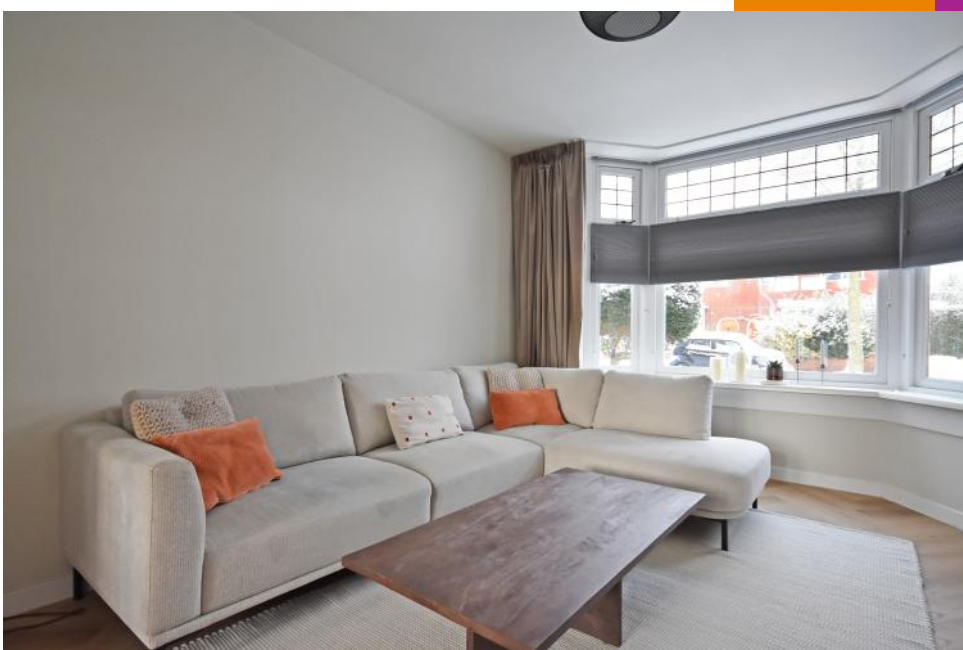
De gehele begane grond is afgewerkt met een duurzame en stijlvolle PVC vloer en voorzien van comfortabele vloerverwarming, wat bijdraagt aan het hoge wooncomfort en de warme uitstraling van deze prachtige leefruimte.

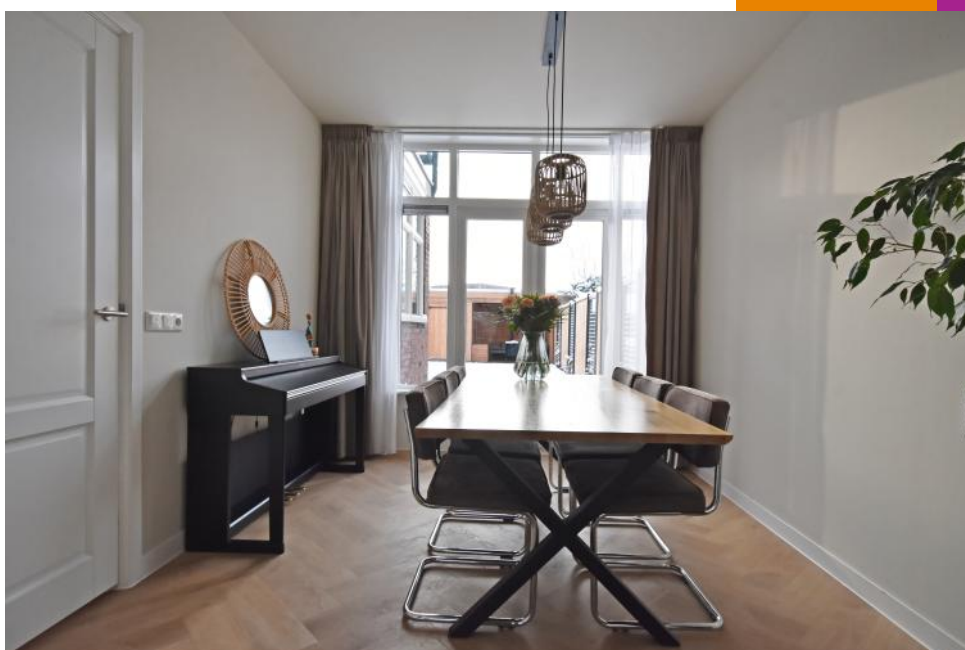
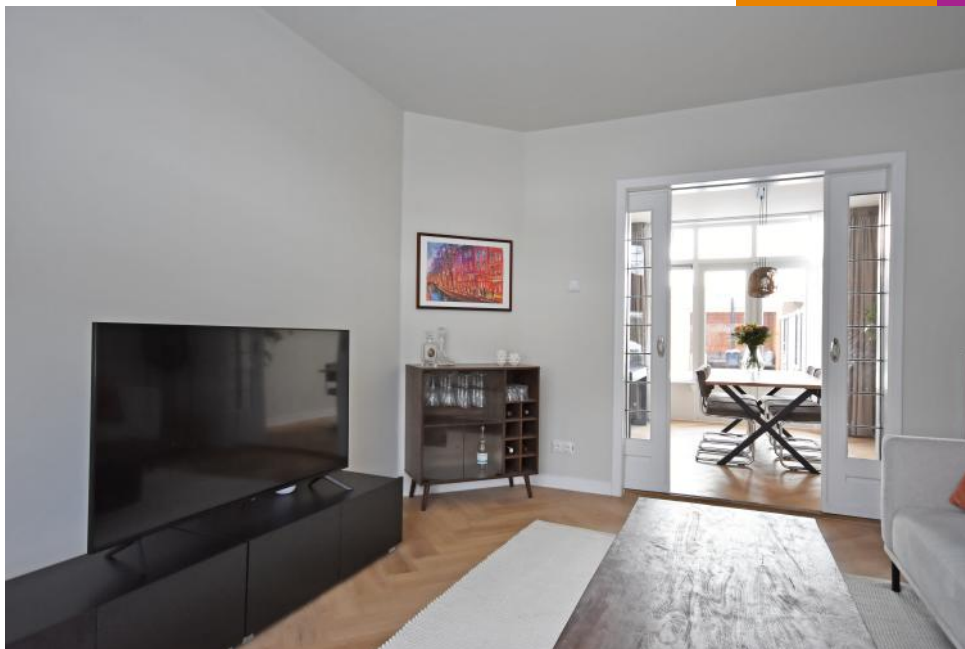










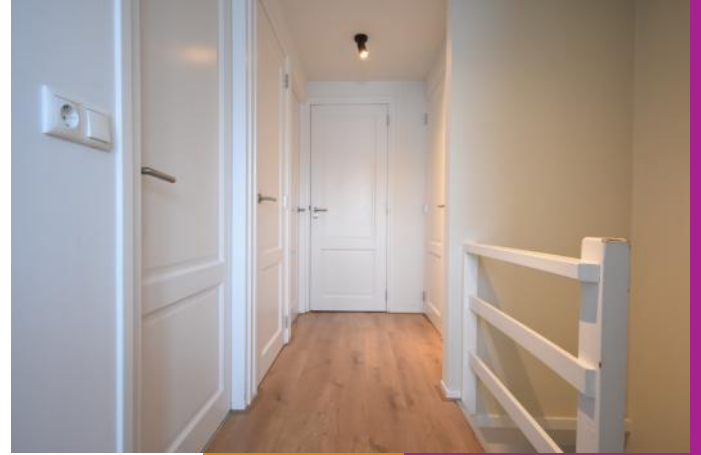


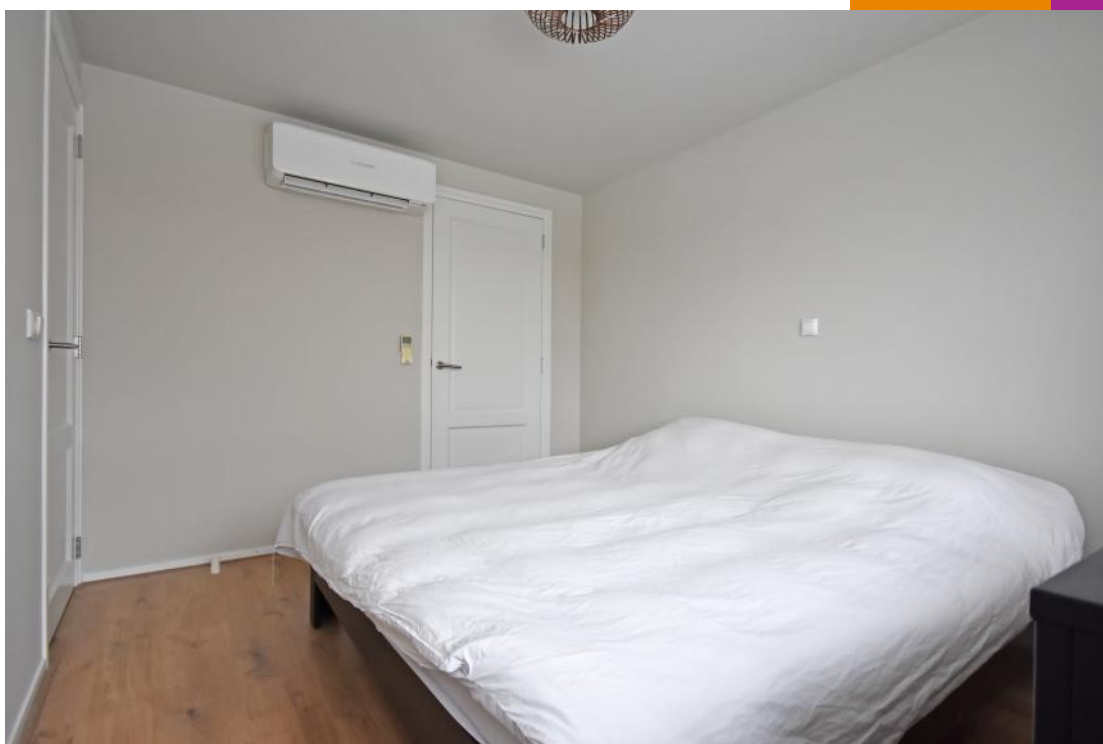


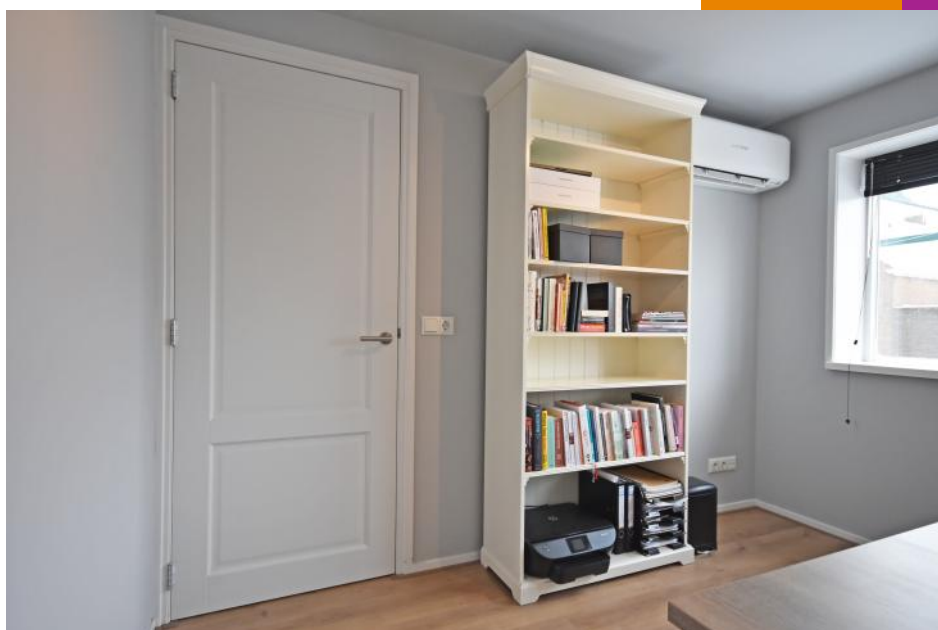
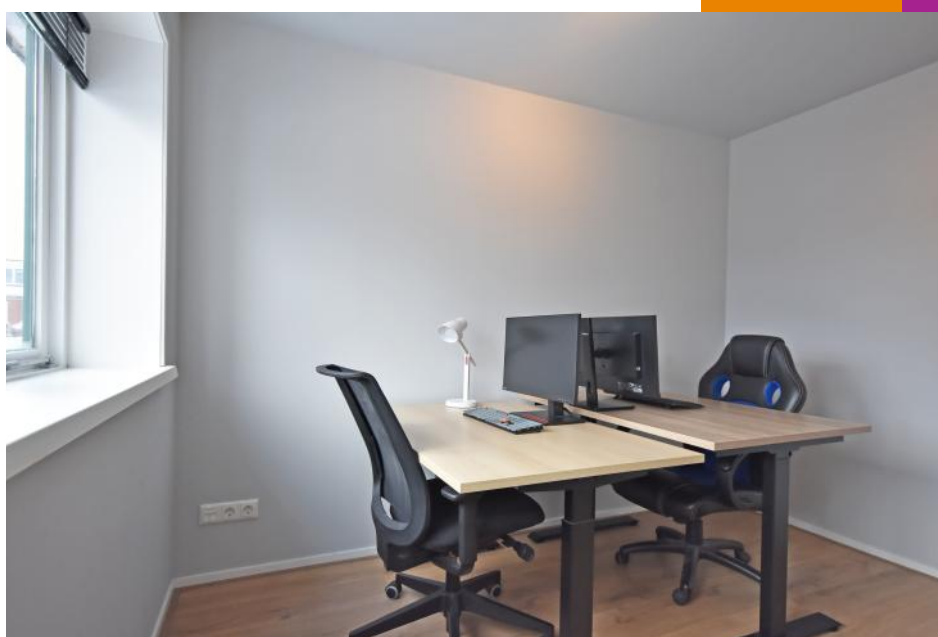
Op de eerste verdieping komt u uit op een lichte overloop met een nette laminaatvloer en praktische vaste kasten. Vanaf hier zijn alle vertrekken toegankelijk. Er bevinden zich twee comfortabele slaapkamers, beide afgewerkt met laminaat en voorzien van airconditioning. Eén van de slaapkamers beschikt bovendien over een vaste (trap)kast, wat zorgt voor extra bergruimte.

Daarnaast is er een praktische wasruimte met aansluitingen voor het witgoed en de c.v.-opstelling. Vanuit deze ruimte heeft u direct toegang tot een heerlijk zonnig dakterrasje, een fijne plek om even buiten te zijn. De moderne en luxe badkamer, vernieuwd in 2021, is stijlvol uitgevoerd en voorzien van vloerverwarming, een ruime inloopdouche, een vrijdragend toilet en een fraai badkamermeubel met dubbele wastafel.



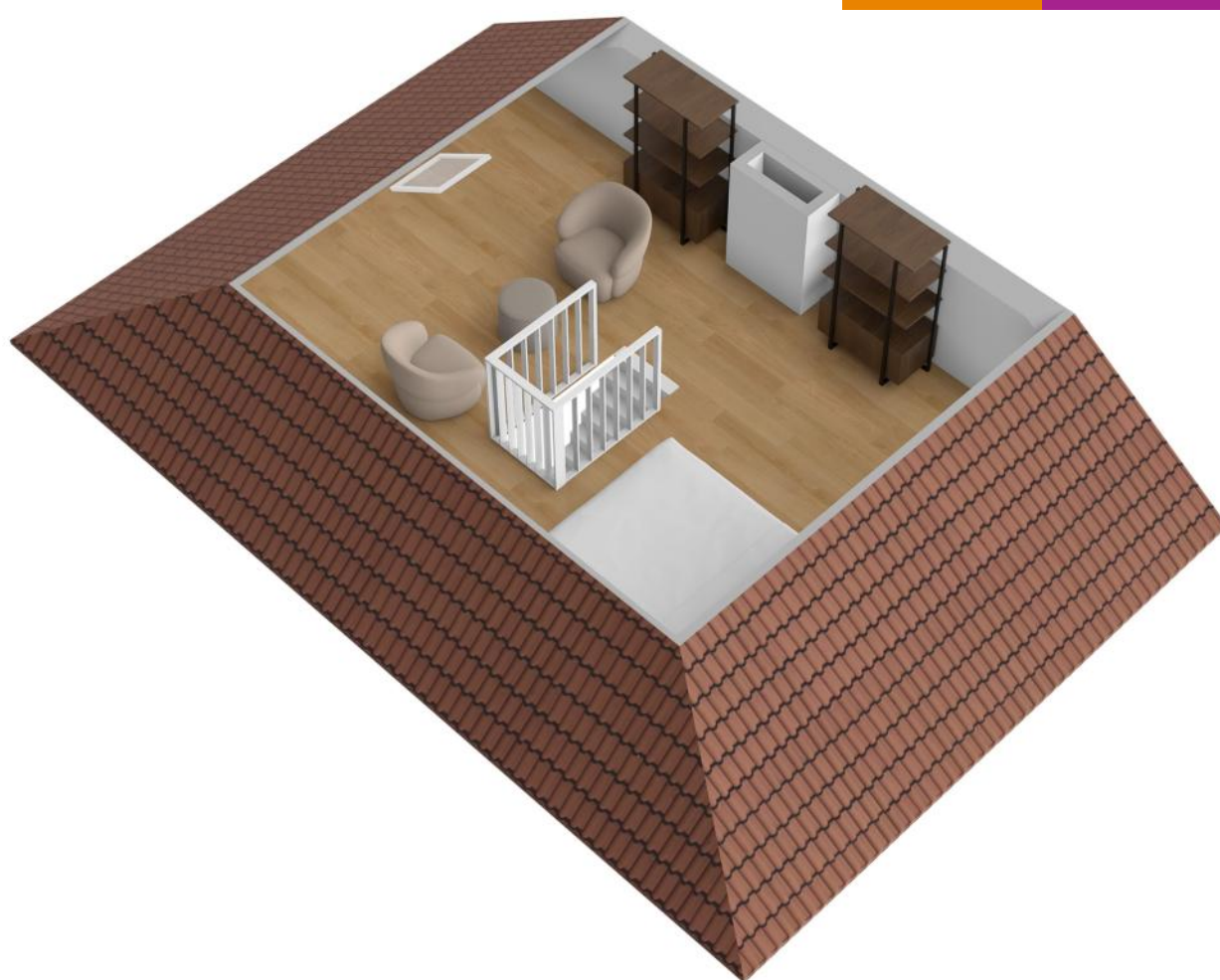


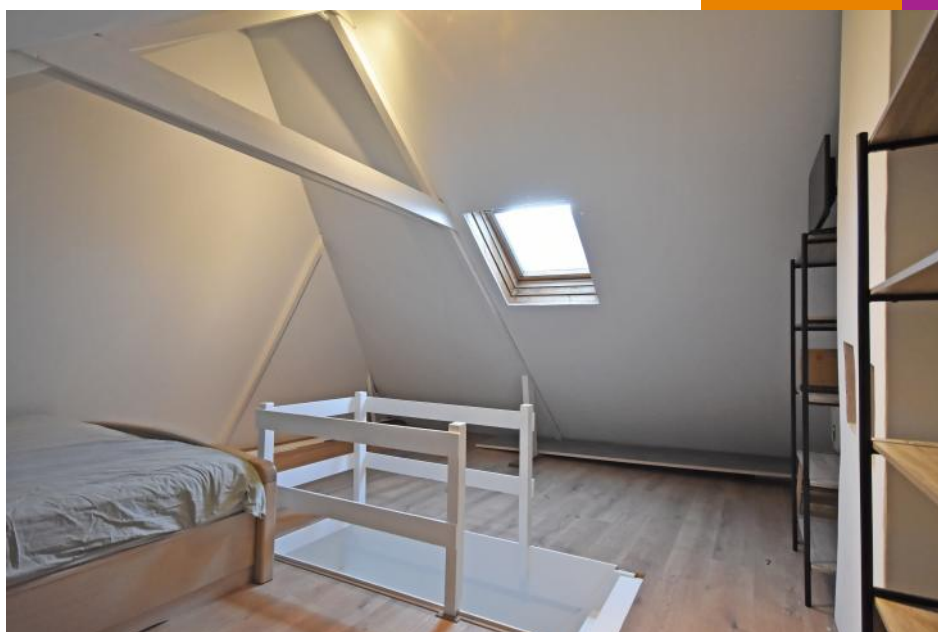
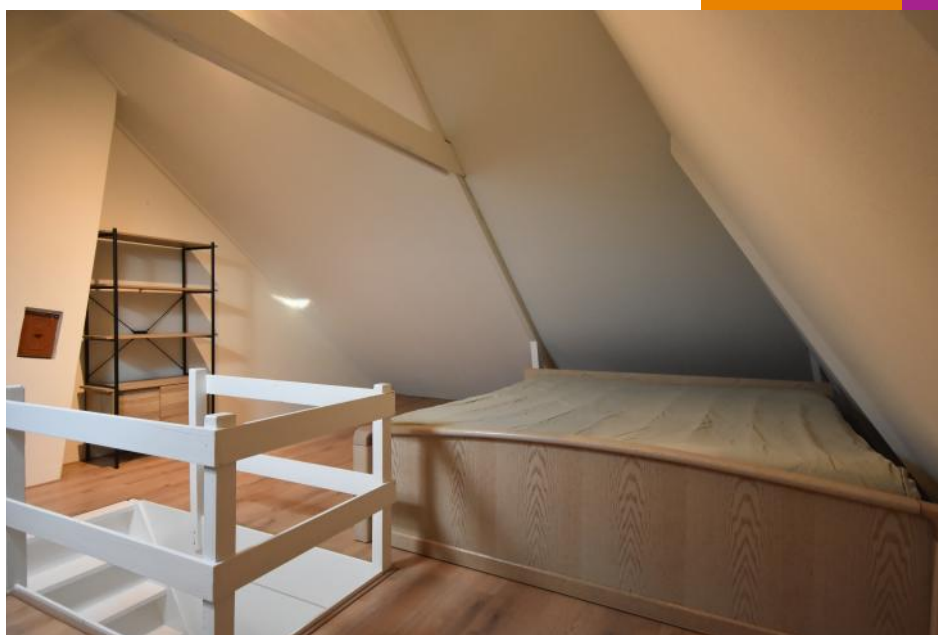






Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Deze verdieping is geheel gerenoveerd en keurig afgewerkt en biedt een volwaardige zolder-/slaapkamer met een laminaatvloer en een dakraam dat zorgt voor prettige lichtinval. Een fijne, multifunctionele ruimte die perfect dienst kan doen als extra slaapkamer, werkplek of hobbyruimte.



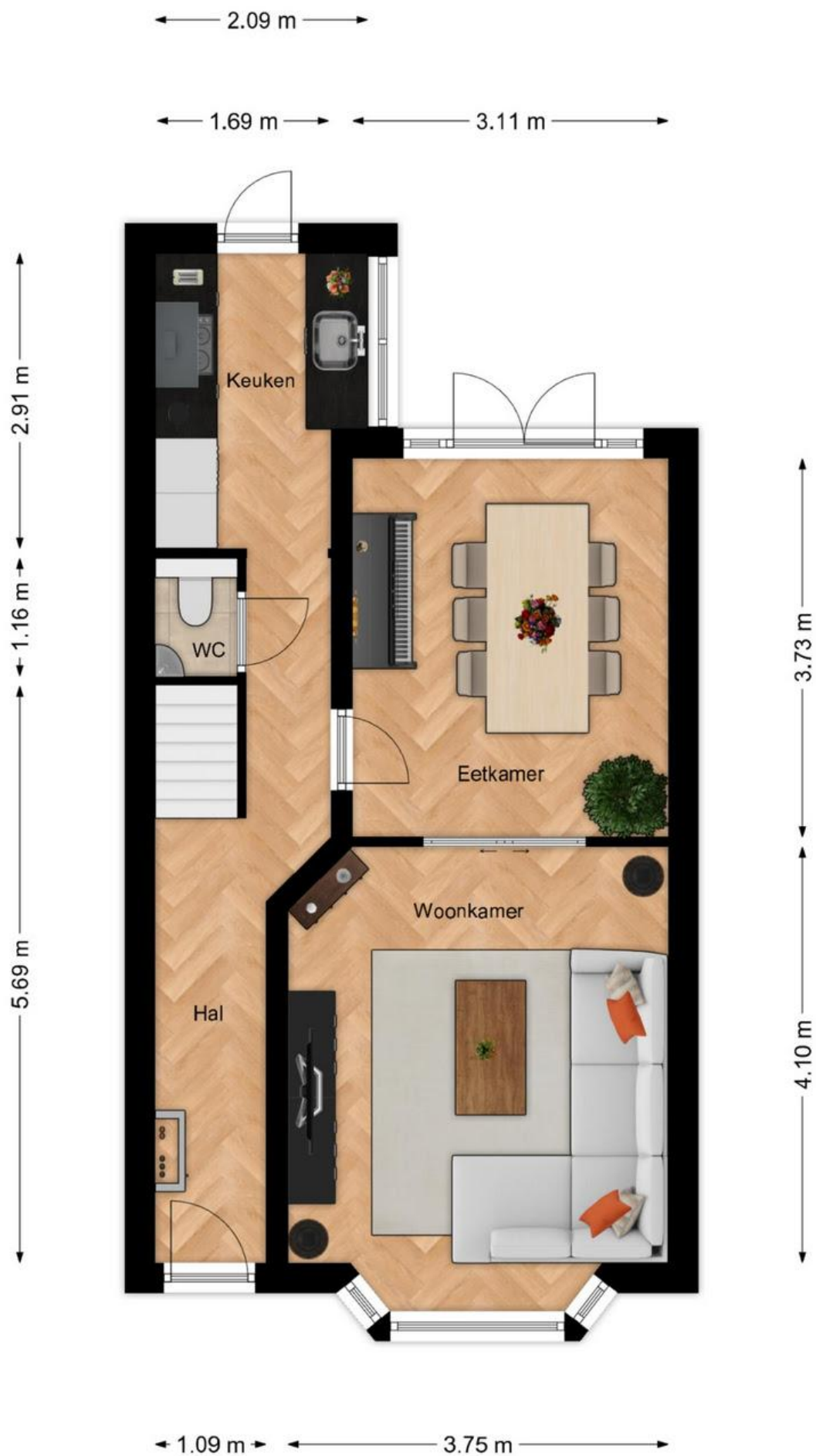




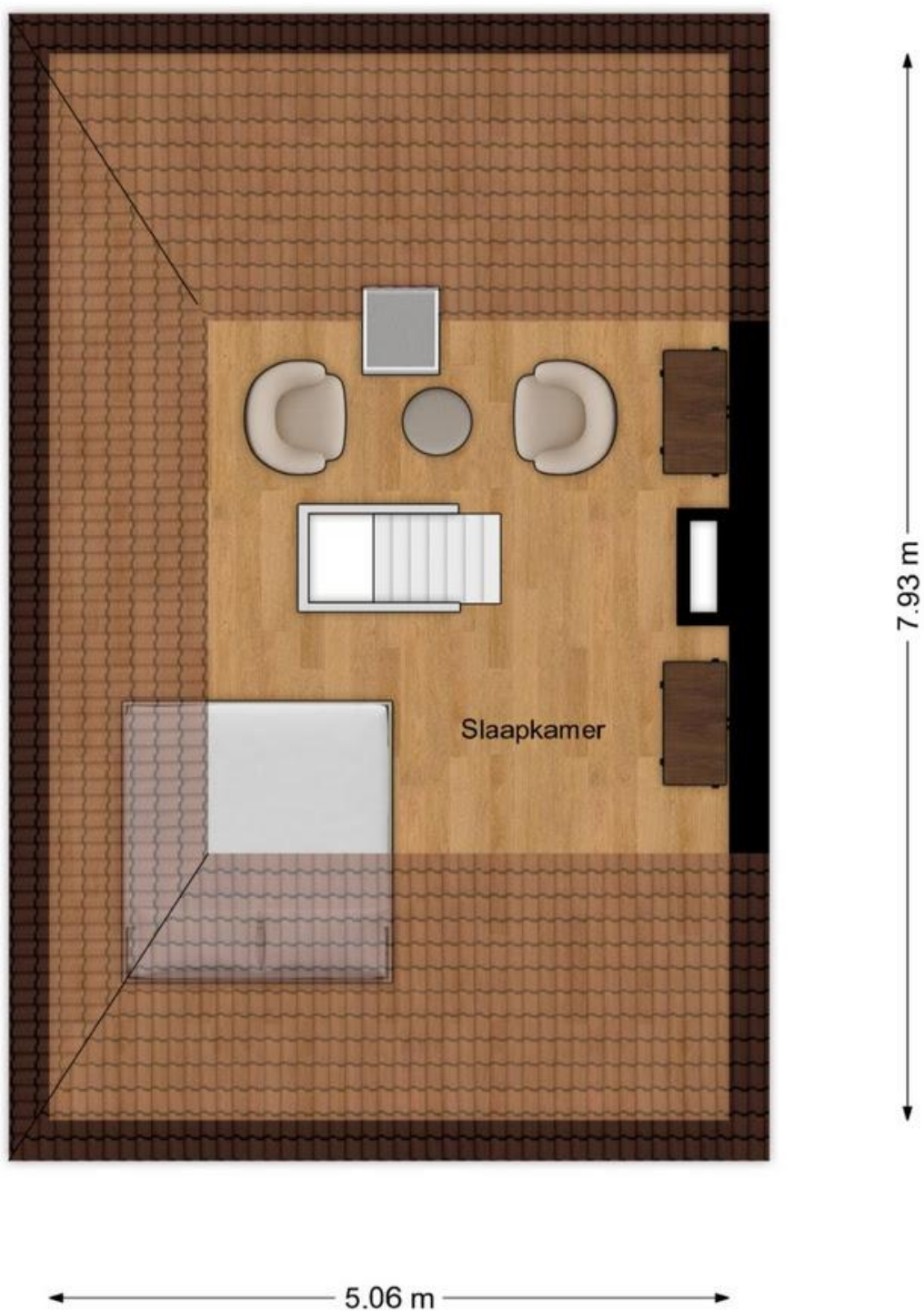
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Huizum	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2580	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 januari 2025
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.







Aanvullende informatie :

- Deze brochure is met zorg samengesteld op basis van de ons, door o.a. de verkoper aangeleverde informatie en tekeningen. Wij zijn niet aansprakelijk voor onjuiste of onvolledige informatie in de brochure. De eventuele tekeningen en maten zijn indicatief bedoeld.
- **Meldingsplicht verkoper en onderzoeksplicht koper:** De vragenlijst is gemaakt omdat de verkoper verplicht is om uitvoerig informatie te verstrekken over de woning, ook als die informatie minder gunstig lijkt voor de verkoop. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat de verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem/ haar bekend is omtrent de woning. Als gebreken e.d. tijdig gemeld worden, kan de koper hiervan kennis nemen en zijn aankoopstrategie op afstemmen. De koper heeft een onderzoeksplicht en kan ten allen tijde voor eigen rekening een bouwkundige keuring laten verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.
- **Ouderdomsclausule:** Bij woningen van 25 jaar of ouder zal standaard een ouderdomsclausule toegevoegd worden. Kopers dienen er bedacht op te zijn dat bij oudere woningen in het algemeen een minder goede bouwkundige staat mag worden verwacht dan bij nieuwere woningen. Dit omdat de normen minder streng waren en dat het gebouwde gedurende langere tijd onderhevig is geweest aan de tand des tijds. Als koper heeft u uiteraard de gelegenheid voorafgaand aan de koop het nodige (bouwkundige) onderzoek te doen.
- **Asbestclausule:** Indien de woning gebouwd is voor 1993, zal standaard in de koopakte de volgende clausule worden opgenomen.
Gezien het bouwjaar van de woning is de aanwezigheid van asbesthoudende materialen in de onroerende zaak en eventueel de vloerbedekking, niet uit te sluiten. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.
- **Koopovereenkomst:** als de koper en verkoper het eens worden dan is er in beginsel een overeenkomst, voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd, hierbij wordt gebruik gemaakt van de modelkoopakte van de NVM.
- **Bedenktijd:** na overhandiging van een kopie van de door beide partijen ondertekende koopakte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen.
- **Notaris:** naar keuze van de kopende partij (tenzij anders vermeld).
- **Voorbehouden:** indien tijdens de onderhandeling duidelijk kenbaar gemaakt wordt dat de koper een financieringsvoorbehoud, eventueel onder Nationale Hypotheek Garantie, wenst te hanteren, zal daarvoor in de koopakte een termijn van vijf weken, na datum mondelinge overeenkomst, worden opgenomen
- **Bankgarantie:** tot enige zekerheid voor nakoming van de verplichtingen van de koper zal een bankgarantie in de koopovereenkomst worden opgenomen. De koper zal binnen 5 weken na ondertekening van de koopakte een onvoorwaardelijke bankgarantie, groot 10 % van de koopsom, gesteld moeten hebben conform art. 4.1 van de koopakte. In plaats van de bankgarantie kan de koper ook een waarborgsom van 10 % bij de notaris storten.
- **Oplevering:** de woning wordt opgeleverd in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- Ten tijde van de eigendomsoverdracht bij de notaris zal er van het verkochte een energielabel aanwezig zijn.
- De Algemene Consumenten-voorwaarden NVM zijn van toepassing op onze werkwijze.