

TE KOOP



Mr. P.J. Troelstraweg 48
8917 CN Leeuwarden Bonifatius

Vraagprijs € 395.000 k.k.

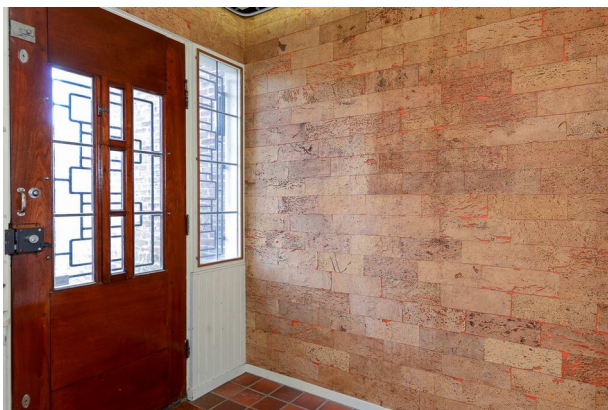
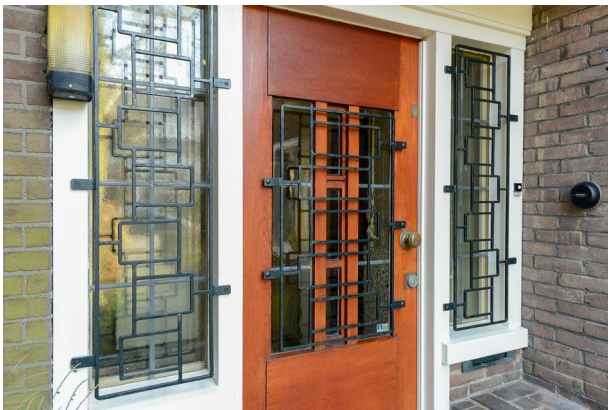
Sfeervolle, karakteristieke, vrijstaande jaren 30 woning op een prachtige locatie in het centrum van Leeuwarden. Op een mooie en gewilde woonstand staat deze woning met een heerlijke diepe tuin op een perceel van maar liefst 377 m².



Sfeervolle, karakteristieke, vrijstaande jaren 30 woning op een prachtige locatie in het centrum van Leeuwarden. Op een mooie en gewilde woonstand staat deze woning met een heerlijke diepe tuin op een perceel van maar liefst 377 m². De woning met karakteristieke elementen als glas-in-lood ramen, balkenplafond en erker heeft de beschikking over 3 slaapkamers op de eerste verdieping.

De woonkamer is met een hoogte van 3 meter en met ramen rondom een heerlijke lichte ruimte. De open haard en de balken van het plafond geven het geheel een fraaie en sfeervolle uitstraling. De woonkamer is opgedeeld in een ruime voor- en achterkamer. De woning heeft gedeeltelijk dubbel glas en voorzetramen op de begane grond. De ramen aan de voorzijde en zijkant zijn voorzien van houten luiken. Op de eerste verdieping is er nog enkel glas.

De keuken is eenvoudig en functioneel. De badkamer heeft een standaard inrichting. De woning verdient enig onderhoud en isolatiemaatregelen zijn wenselijk. De bezichtigingen vinden plaats op vrijdag 25 februari en dinsdag 1 maart: alleen op afspraak! De aanvraag voor een bezichtiging kan gedaan worden via de mail of whatsapp.







Inleiding

Entree; voordeur met glas-in-lood, hal met terracotta vloertegels, toilet met fonteintje, meterkast en trapopgang naar eerste verdieping. De woonkamer met hoog balkenplafond, open haard en erker is heerlijk licht en sfeervol. De achterkamer is tuingericht en leent zich uitstekend voor een grote eettafel. De gesloten keuken is eenvoudig en functioneel. Vanuit de keuken is er toegang tot de kelder, deze is zeer geschikt voor opslag van proviand of als wijnkelder. De bijkeuken is ruim, maar dient gerenoveerd te worden.

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over 3 slaapkamers waarvan één met dakkapel. De slaapkamers zijn respectievelijk circa 11 m², 16 m² en 7 m². De badkamer is standaard en beschikt over een douchecabine, wastafel en toilet. Een geiser zorgt voor direct warm water. De ruimte is voorzien van een uitzetraampje en lichtkoepel welke voor veel lichtinval zorgt.

Tweede verdieping

Er is een grote zolderberging, bereikbaar via een vaste steektrap. De zolderverdieping dient nu als bergruimte, maar kan desgewenst verbouwd worden tot een extra slaapkamer. De CV opstelling bevindt zich in deze ruimte van het merk Intergas met bouwjaar 2013.

Tuin

Prachtige diepe groene tuin met veel privacy. De stevige schutting is recentelijk vernieuwd. De ligging van de tuin is op het zuidoosten. De aangebouwde garage is ruim en aan de achterzijde open. Achter in de tuin staat nog een houten schuurtje. In de tuin zijn er diverse knusse zithoeken met natuurstenen terras.

Bijzonderheden

Een greep uit de kenmerken:

- Sfeervolle jaren 30 woning;
- Veel karakteristieke elementen zoals; glas-in-lood, balkenplafond, erker en terracotta vloertegels;
- Locatie: hartje centrum;
- Prachtige diepe tuin met veel privacy;
- De ramen aan de voorzijde en zijkant zijn voorzien van houten luiken;
- De niet zelfbewoningsclausule en de ouderdomsclausule zijn van toepassing en worden opgenomen in de koopovereenkomst;
- Er is geen beschikking over een vragenlijst en lijst van zaken.

Overdracht

Vraagprijs € 395.000 kosten koper
Aanvaarding In overleg

Bouw

Soort woonhuis
Eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw Bestaande bouw
Bouwjaar 1925
Soort dak
Zadeldak bedekt met bitumineuze dakbedekking en pannen

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakten
Wonen 125 m²
Overige inpandige ruimte 18 m²
Gebouwgebonden buitenruimte 20 m²
Externe bergruimte 4 m²
Perceel 377 m²
Inhoud 417 m³

Indeling

Aantal kamers
4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers 1 badkamer
Badkamervoorzieningen Douche, wastafel en toilet
Aantal woonlagen 3 woonlagen
Voorzieningen Natuurlijke ventilatie, rookkanaal en TV kabel

Energie

Voorlopig energielabel G
Gedeeltelijk dubbel glas en voorzetramen
Verwarming Cv-ketel en open haard
Warm water Cv-ketel en geiser
Cv-ketel
Intergas (gas gestookt combiketel uit 2015, eigendom)

Kadastrale gegevens

LEEUWARDEN E 3569
Kadastrale kaart
Oppervlakte 377 m²
Eigendomssituatie Volle eigendom

Buitenruimte

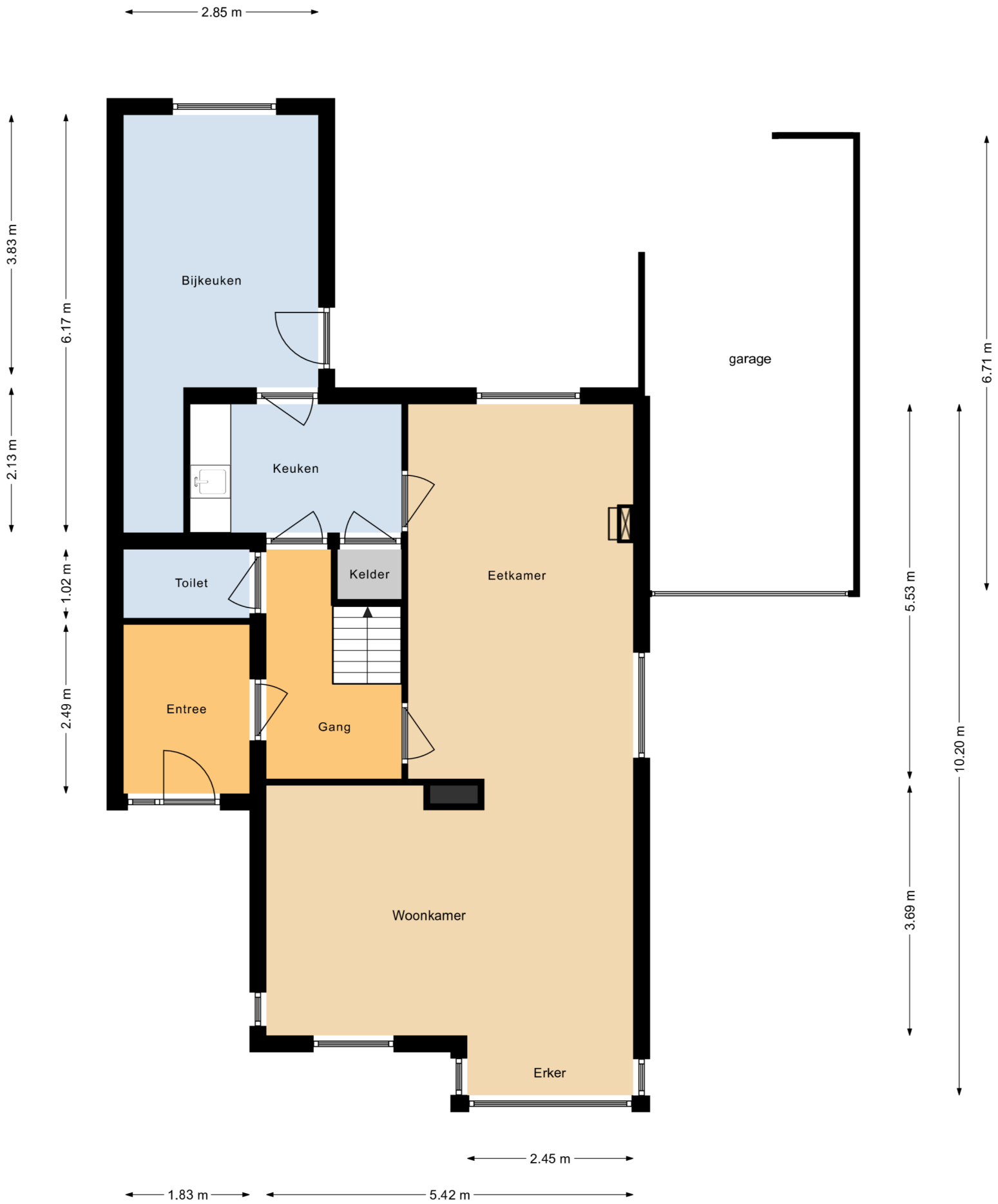
Ligging
Aan drukke weg, in centrum en in woonwijk
Bergruimte Schuur/berging
Vrijstaande houten berging
Garage Soort garage
Aangebouwde stenen garage
Capaciteit 1 auto
Voorzieningen Elektra

Parkeergelegenheid

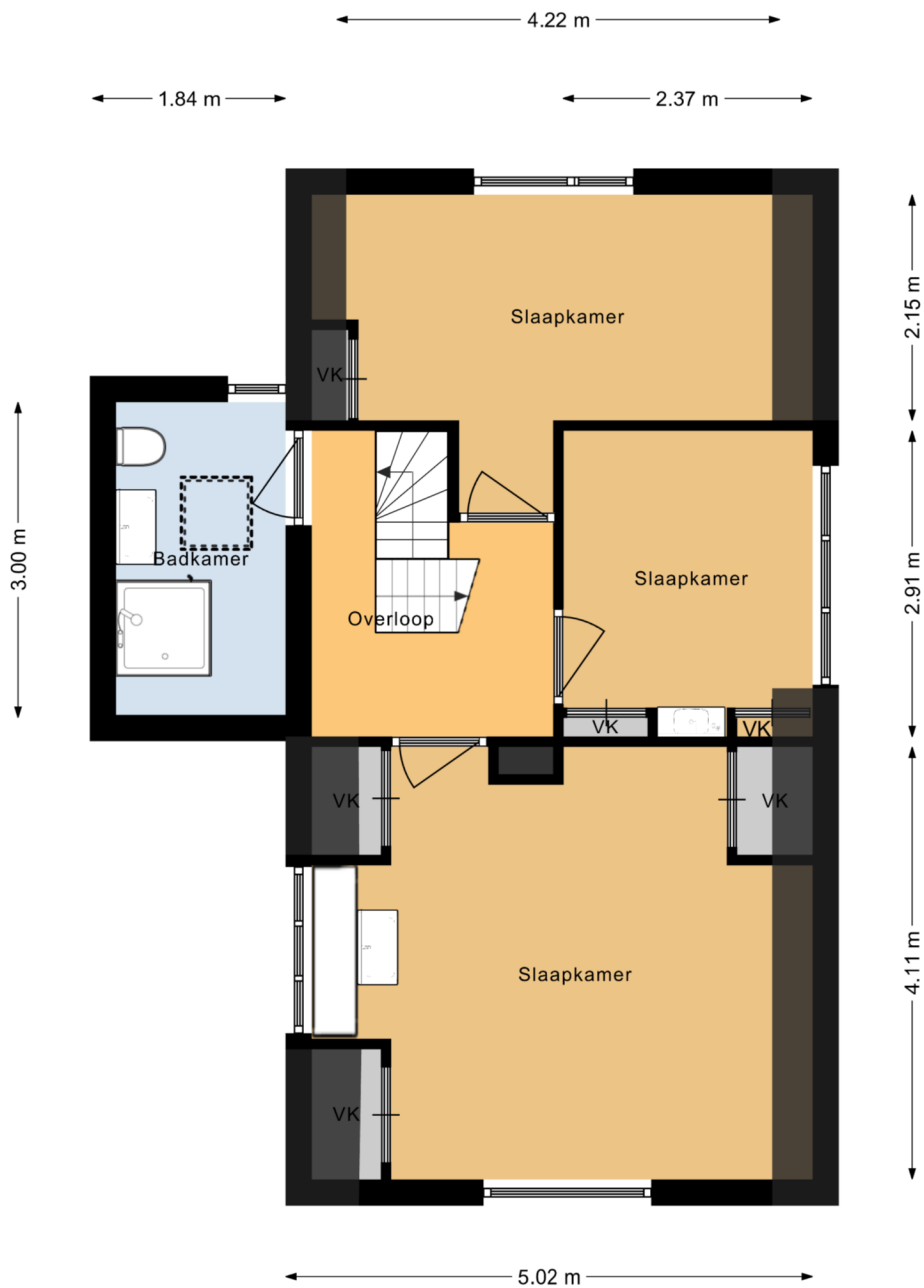
Soort parkeergelegenheid
Op eigen terrein

Buurt

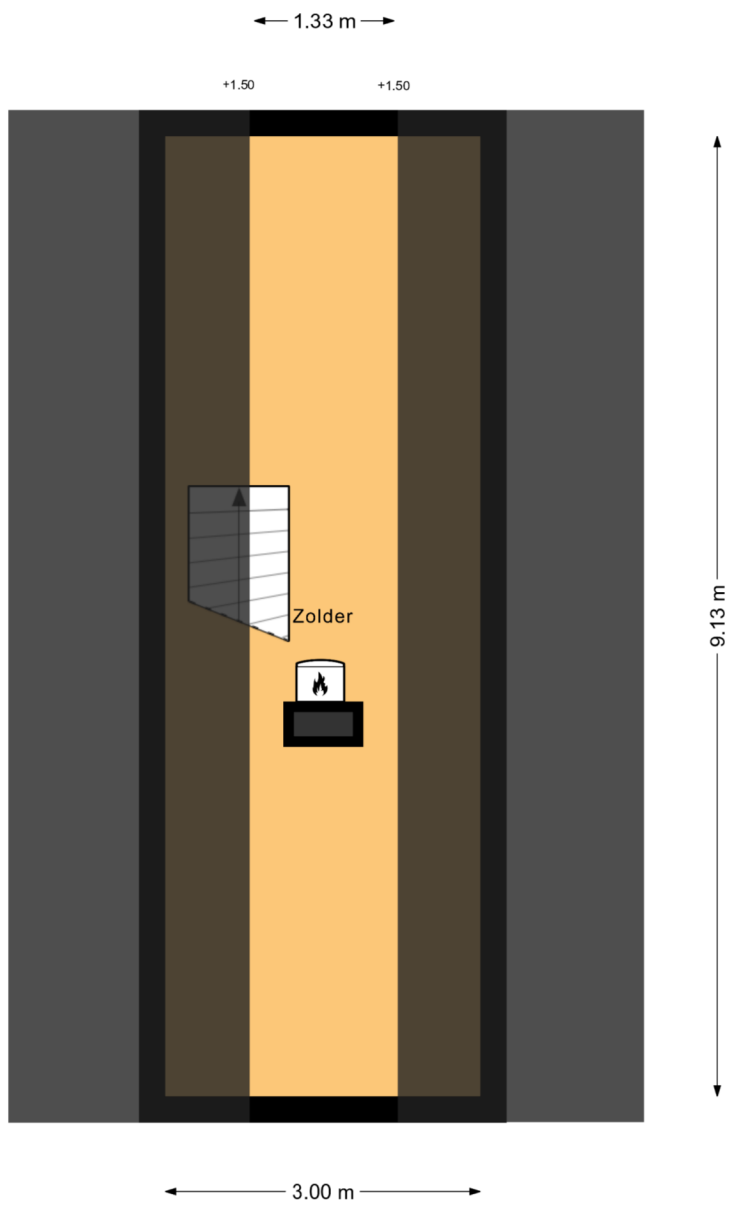
Bonifatius, Leeuwarden
Bonifatius
Leeuwarden



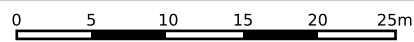
Deze plattegronden zijn indicatief.
 Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend!




Deze plattegronden zijn indicatief.
 Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend!



Deze plattegronden zijn indicatief.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend!



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leeuwarden</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 3569</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 februari 2022
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.

Extra informatie

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

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.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld door Makelaardij Knijpstra.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 tot 8 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Onderzoeksplicht van de koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen om een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

Lijst van zaken

Een lijst van zaken is op aanvraag bij makelaardij Knijpstra te verkrijgen.

Vragenlijst

De vragenlijst voor de verkoop van een onroerende zaak is tevens op aanvraag verkrijgbaar.

Bedenktime

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Onderhandeling

De vraagprijs van een woning is een uitnodiging tot het doen van een bod. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Afdwingen dat u in onderhandeling bent kan niet. Een verkopend makelaar kan wel aangeven dat hij met u in onderhandeling is. Als de verkopend makelaar slechts aangeeft dat hij uw bod aan de verkoper voorlegt, bent u niet in onderhandeling.

Courtage

de vergoeding voor de begeleiding door de makelaar bij de aan- of verkoop van een huis. De vergoeding wordt berekend op basis van een percentage over de transactieprijs. Deze vergoeding wordt in rekening gebracht zodra de overeenkomst tussen jou en een derde, koper of verkoper, tot stand komt.



makelaardij
knijpstra
.nl

Makelaardij Knijpstra

Meine Knijpstra
Tarweland 25
9205 EM Drachten
06 456 253 61
info@makelaardijknijpstra.nl

KvK-nummer 66319048



"Vertrouwen als fundament"