

WOONT U  
BINNENKORT  
OP NUMMER

**35**



**LIJSTERSTRAAT LEEUWARDEN**

<b>Soort</b>	herenhuis
<b>Type</b>	tussenwoning
<b>Ligging</b>	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
<b>Bouwjaar</b>	1923
<b>Garage</b>	geen garage
<b>Berging</b>	aangebouwd hout
<b>Permanente bewoning</b>	ja
<b>Huidig gebruik</b>	
<b>Huidige bestemming</b>	Woonruimte
<b>Woonoppervlakte</b>	157 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	132 m <sup>2</sup>
<b>Volume</b>	593 m <sup>3</sup>
<b>Aantal kamers</b>	6
<b>Aantal slaapkamers</b>	5
<b>Onderhoud binnen</b>	goed
<b>Onderhoud buiten</b>	goed
<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel
<b>Warm water</b>	c.v.-ketel
<b>Type ketel</b>	AWB
<b>Eigendomsoort</b>	eigendom
<b>Isolatie</b>	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
<b>Tuin diepte/lengte</b>	750 cm
<b>Tuin breedte</b>	350 cm
<b>Achtertuin</b>	26 m <sup>2</sup>
<b>Ligging</b>	zuidwest
<b>Kwaliteit</b>	verzorgd
<b>Achterom</b>	ja

# INDRUK

WEER ZO'N PARELTJE IN DE  
TRANSVAALWIJK.

In een van de mooiste wijken van Leeuwarden ligt deze gemoderniseerde, uitgebouwde en van dakopbouw voorziene jaren '20 woning.

Verder zoeken is dus niet meer nodig, want hier vindt je eigenlijk alles wat wenselijk is. In de Lijsterstraat ligt deze karakteristieke tussenwoning met hoge plafonds, vijf ruime slaapkamers en een zonnige tuin (zuid-west) en achterom. De Lijsterstraat is een rustige, karakteristieke straat in de gewilde Transvaalwijk en straalt veel sfeer uit! De woning ligt nabij het mooie stadscentrum en de Prinsentuin.

De achterruitbouw met open leefkeuken en de dakopbouw met master bedroom voorzien van eigen bad gelegenheid met toilet maken dit huis uniek.

Indeling:

Entree, tochtportaal en hal met originele granieten vloer. Kelder en meterkast.

De riante woonkamer is voorzien van een betonnen vloer met vloerverwarming. Open leefkeuken met openslaande deuren, en inbouwapparatuur waaronder 6 pits kooktoestel, combioven, vaatwasmachine en afzuigkap. Bijkeuken met witgoedopstelling. Overkapping en een achterom.



# INDRUK

1e verd.:

Overloop met stookopstelling met AWB CV-ketel (2004), slaapkamer, master bedroom annex badkamer voorzien van 2e toilet, wastafel en ligbad, slaapkamer met balkon en slaapkamer welke momenteel in gebruik is als garderobekamer.

2e verd.:

Vaste trap naar de extra verdieping, alwaar een riante studio/ slaapkamer. Hier is een extra badkamer met 3e toilet en douche.

Bijzonderheden:

Isolerende voorzieningen, tussenwand isolatie, dakisolatie, vloerisolatie en dubbele beglazing.

Zonnige achtertuin

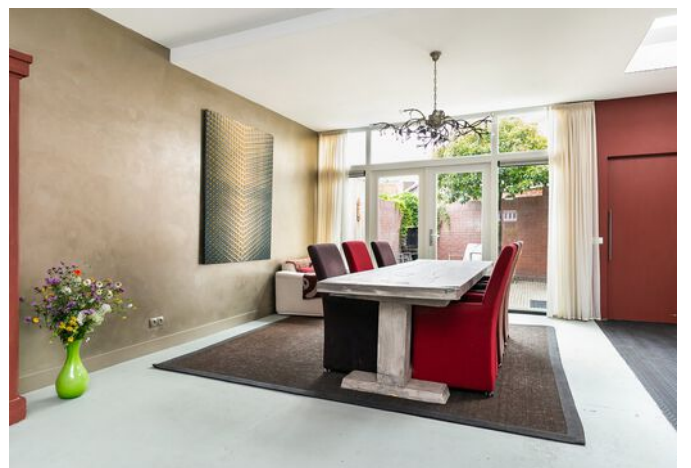
Gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming

Totale perceel 132 m<sup>2</sup> eigen grond

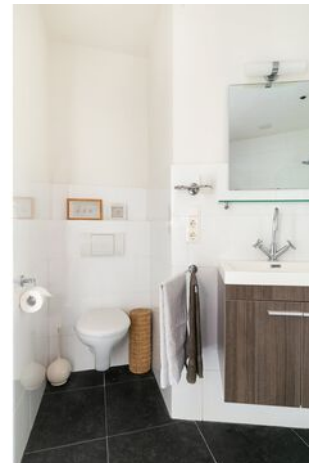
Wat een leefruimte op zo'n favoriete woonstand!



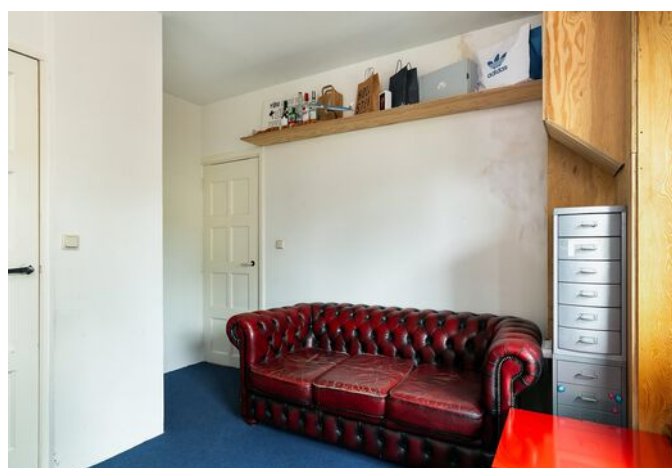


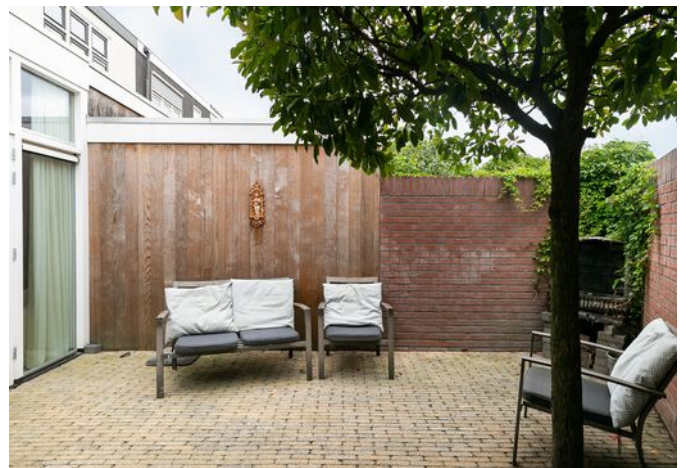


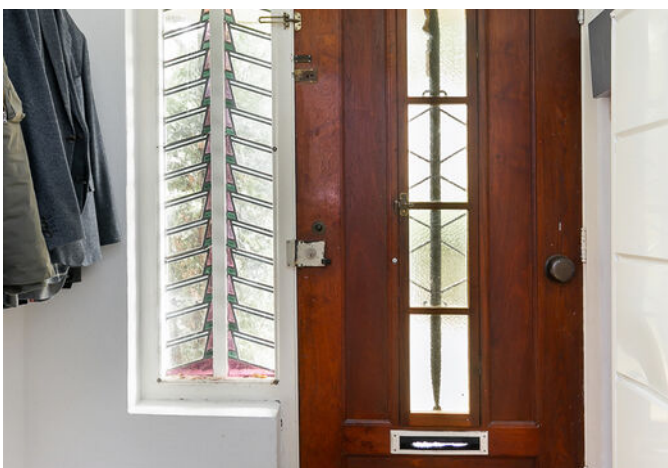
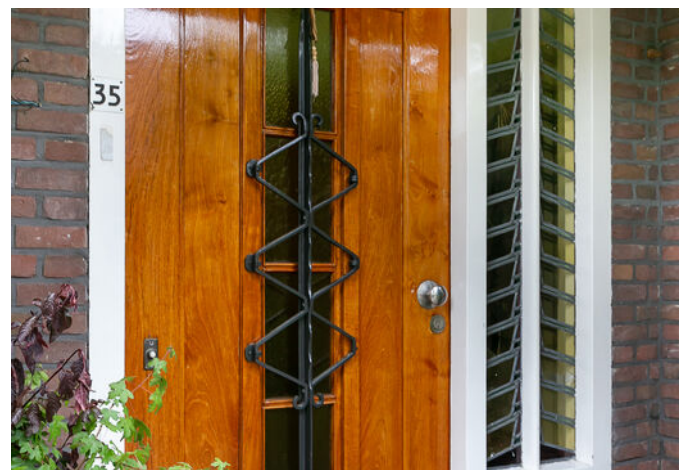


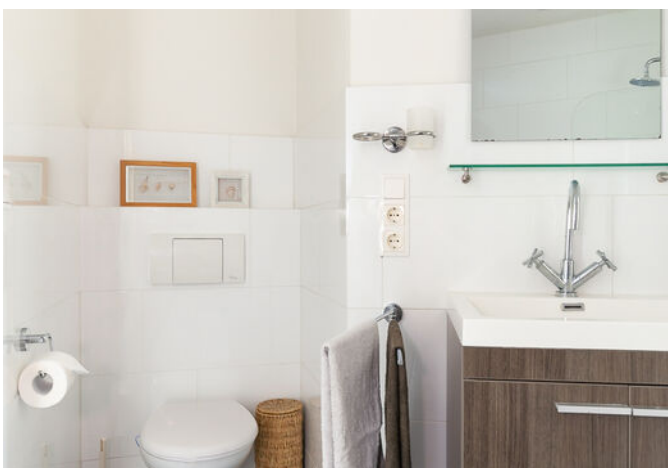


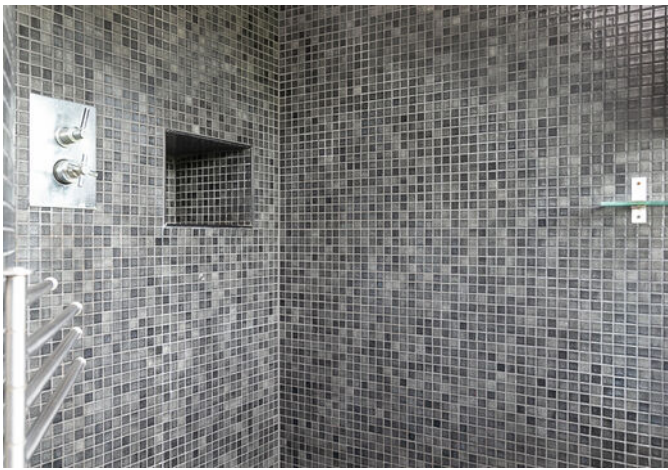




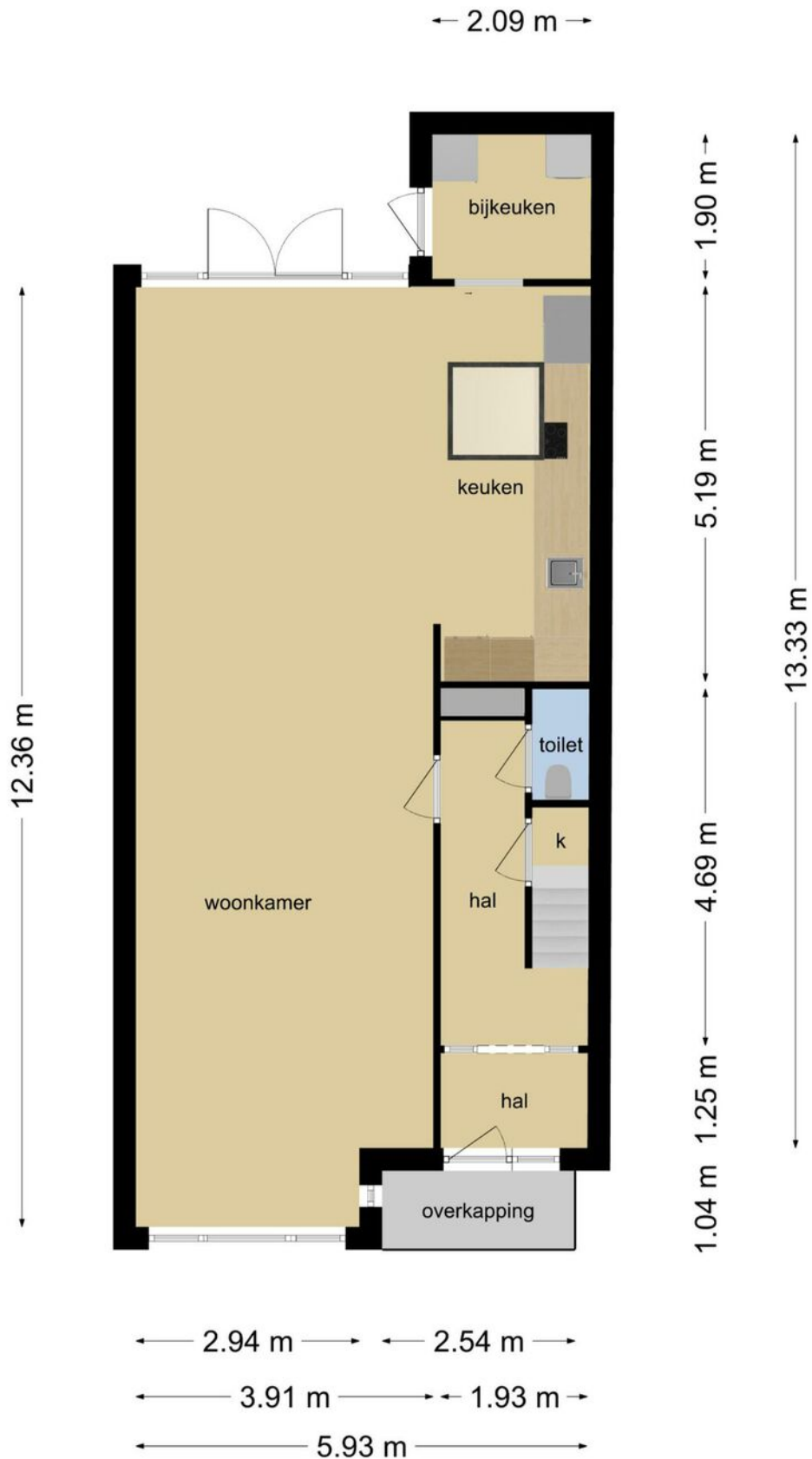






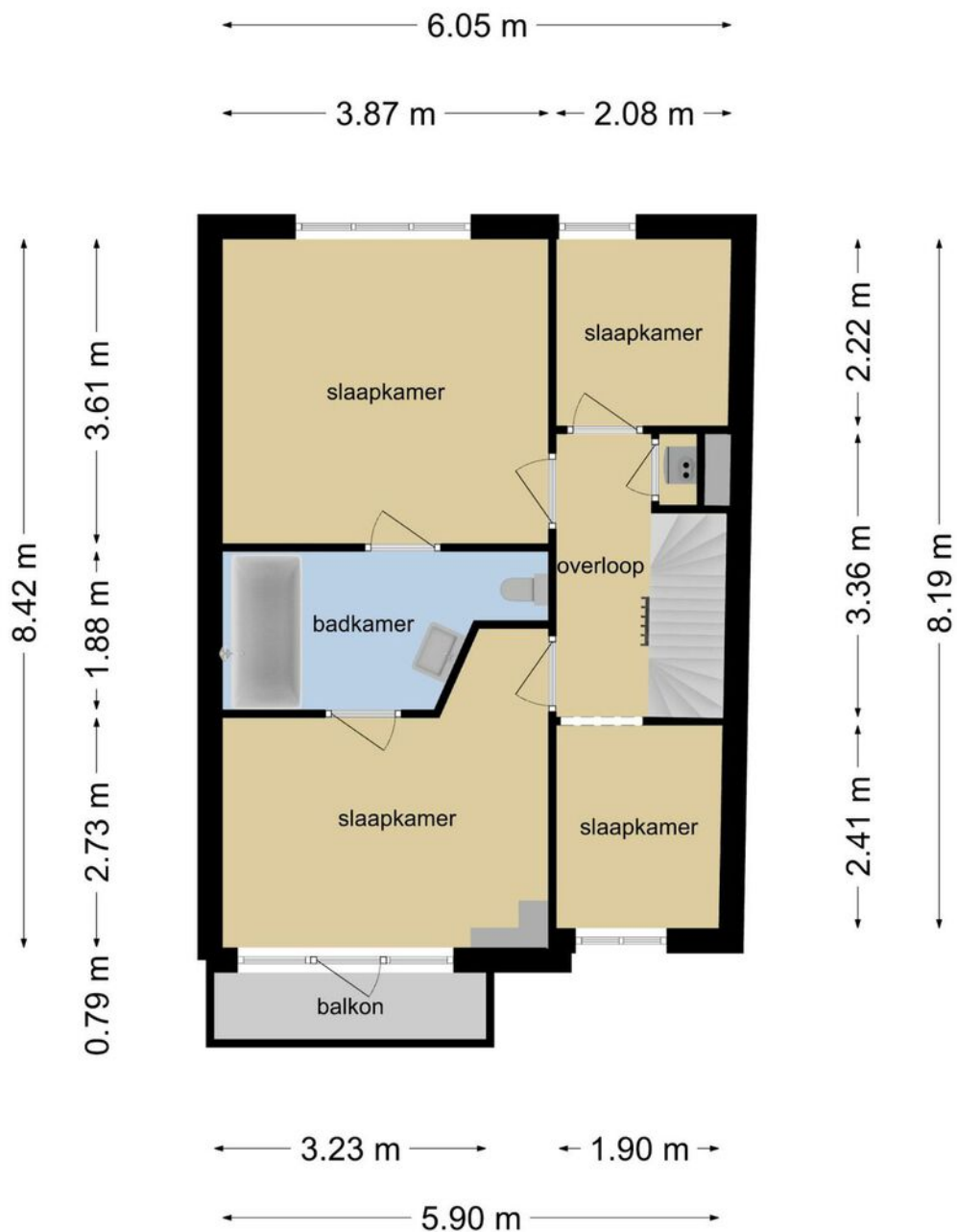


# PLATTEGROND



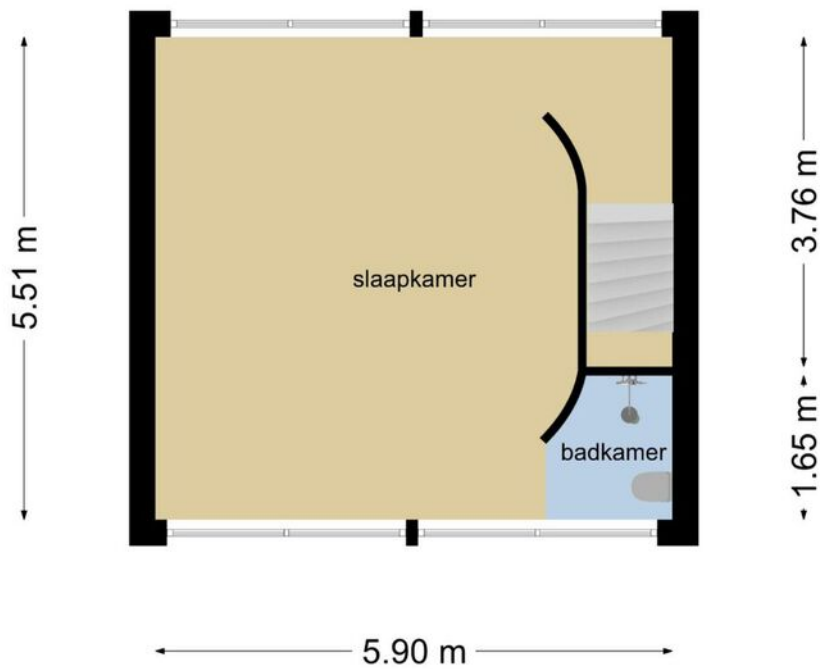
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Lijsterstraat35



0 5 10 15 20 25m

<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 3367</p>	
--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 maart 2020  
 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.

# VIND JE NIEUWE THUIS

## Vind je nieuwe thuis

Een huis kopen is over het algemeen een vrolijke beslissing vol vooruitgang, hoop en blijde verwachting. Maar ook spannend: het is tenslotte de grootste financiële keuze die we maken in ons leven.

Wij leggen je in het kort uit welke stappen er in het koop proces zijn. Zodat je weet wat je kunt verwachten en dit meeneemt bij het nemen van de uiteindelijke beslissing. Zodat je een huis koopt dat een thuis wordt. Waar je kunt dromen, leven en lachen. Waar je je veilig voelt en vertrouwd. Veel succes met het vinden van die plek.

## Wil je dat dit je nieuwe (t)huis wordt?

Samen met één van onze makelaars heb je deze woning bekeken. Wij hopen dat je tijdens de bezichtiging voldoende gelegenheid hebt gehad om een goede indruk te krijgen en wij je voldoende informatie hebben kunnen geven. Omdat je tijdens zo'n rondleiding veel indrukken opdoet, kan het natuurlijk zijn dat, eenmaal thuis, er een aantal zaken zijn waarop je niet goed hebt gelet. Wij hopen dat deze brochure, samen met de informatie die de verkoper heeft samengesteld, je alle duidelijkheid geeft die nodig is.

## Een goed gevoel

Heb je na het bezichtigen een goed gevoel en zou je graag nog een keer willen kijken? Dat is natuurlijk mogelijk. Ondanks onze zorgvuldigheid willen we je graag wijzen op je onderzoek plicht, waarbij je uit eigen beweging bepaalde zaken dient te achterhalen. En wil je iemand meenemen die je advies kan geven? Jullie zijn natuurlijk van harte welkom.

## De volgende stap

Zie jij jezelf hier al wonen? Heb je intussen met een financieel adviseur besproken of de woning binnen je bereik ligt? Dan kan je een bieding (laten) doen bij de betreffende makelaar. Deze bieding bestaat uit een prijs, een aanvaardingsdatum en eventuele ontbindende voorwaarden (zoals bv een voorbehoud financiering). De makelaar overlegt dit met de verkoper en koppelt zijn/haar reactie zo snel mogelijk terug. Dit wordt spannend!

## Verkocht?!

Als er overeenstemming is, stellen wij de koopovereenkomst op. Hiervoor hebben wij niet alleen je personalia nodig, maar ook een notaris die voor het transport van je nieuwe huis zorgt. Misschien kan je hier vast over nadenken. In de koopovereenkomst worden een aantal zaken standaard opgenomen zoals:

- een bankgarantie of waarborgsom (10% van de koopsom);
- een ouderdomsclausule bij woningen van meer dan 10 jaar oud;
- een asbestclausule bij woningen van voor 1993;
- het wel of niet uitvoeren van een bouwkundige inspectie;
- het wel of niet laten registreren van de koopovereenkomst voor transport.

Zodra de concept koopovereenkomst gereed is, ontvang je deze ter beoordeling per mail. Als je hierover vragen hebt, stel ze dan gerust. Zodra de overeenkomst akkoord is, plannen we de tekenafpraak in en zorgen we voor de administratieve afhandeling naar de notaris. Deze houdt de stukken in bewaring tot het moment van overdracht.

## Het grote moment!

Yes! Eindelijk is het dan zover: je kunt naar de notaris om eigenaar te worden van je nieuwe huis. Voorafgaand krijg je de gelegenheid om deze nog te inspecteren. Natuurlijk zijn wij hierbij aanwezig. Als alles akkoord is, mag je de handtekening onder de akte zetten en ben je eigenaar van je nieuwe huis. Makelaardij Friesland wenst je vast heel veel geluk op je nieuwe stek!



**Makelaardij  
Friesland**  
makelaardijfriesland.nl

Heliconweg 6  
8914 AS Leeuwarden

058 - 244 91 00  
info@makelaardijfriesland.nl  
www.makelaardijfriesland.nl



vastgoedcert  
gecertificeerd

