

WOONT U  
BINNENKORT  
OP NUMMER

**18**



**ENERGIELABEL: A**

**ALINGASTATE**

**LEEUWARDEN**

<b>Soort</b>	villa
<b>Type</b>	vrijstaande woning
<b>Ligging</b>	aan water, aan rustige weg, in woonwijk
<b>Bouwjaar</b>	1994
<b>Garage</b>	aangebouwd steen
<b>Woonoppervlakte</b>	268 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	808 m <sup>2</sup>
<b>Volume</b>	1193 m <sup>3</sup>
<b>Aantal kamers</b>	8
<b>Aantal slaapkamers</b>	4
<b>Onderhoud binnen</b>	goed tot uitstekend
<b>Onderhoud buiten</b>	goed tot uitstekend
<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel, gashaard
<b>Warm water</b>	c.v.-ketel, gasboiler eigendom
<b>Type ketel</b>	Nefit
<b>Eigendomsoort</b>	eigendom
<b>Isolatie</b>	volledig geïsoleerd
<b>Kwaliteit</b>	tuin rondom
<b>Achterom</b>	fraai aangelegd nee

# INDRUK

Uniek, stijlvol en modern wonen met allure? Dat kan in deze riante vrijstaande villa met dubbele garage, boothuis en eigen spa aan open vaar water!

Deze villa is in 1993 ontworpen door de bekende Friese architect Atsma met materiaal, architectuur, functionaliteit, licht en zichtlijnen als aandachtspunten. De woning heeft een moderne inrichting met veel mogelijkheden om kunst te plaatsen, hiervoor is rekening gehouden met de lichtpunten.

In 2008 is er in samenwerking met de architect een grote verbouwing geweest. De Villa is gesitueerd aan het pleintje van de doodlopende straat Alingastate, dat aan de rand van Camminghaburen ligt. Camminghaburen ligt op 10 minuten fietsen van het centrum van Leeuwarden en op 5 minuten van het buitengebied waar je de golfbanen, meertjes en landerijen kunt vinden. Het huis staat op een soort 'schiereiland' met 7 andere villa's omgeven door water in verbinding met het open vaarwater van Friesland.

## INDELING BEGANE GROND

Begane grond voorzien van zwart leistenen vloer

Ruime hal: Voordeur, meterkast, trap naar de eerste verdieping en ruim toilet met hangend closet en fontein. Glazen deur naar de eerste woonkamer.

Woonkamer 1: Met moderne gashaard. Twee openslaande deuren naar de tuin, met uitzicht op het oosten en noorden.



# INDRUK

'Verbindingsplein': Vanuit de eerste woonkamer komt u op een 'verbindingsplein' voorzien van inbouwspots, deze staat in open verbinding met de tweede woonkamer, studeerkamer en eetkeuken. Dit plein wordt visueel bij de andere kamers getrokken hierdoor voelt het als een geheel.

Woonkamer 2: Met uitzicht naar de tuin op het zuiden, op de binnentuin en naar de woonkeuken; deze kamer beschikt over een tv aansluiting.

Studeerkamer: Met netwerkaansluiting. Zicht op tuin op het noorden.

Woonkeuken: Ruim en luxe afgewerkte Bulthaup woonkeuken voorzien van Gaggenau apparatuur. Twee grote schuifdeuren naar de binnentuin. Weggewerkte trap naar spa/gastenverblijf, door kersenhouten schuifdeur. Zeer zonnige kamer door zuidelijke ligging van de binnentuin en raam boven het aanrecht op het noorden. Met inbouw dim plafond- en wandspots.

Bijkeuken: Bereikbaar vanuit de woonkeuken. Twee op maat gemaakte inbouwkasten met schuifpanelen en inbouw dimbare wandspots. De inbouwkasten zijn voorzien van witgoed aansluitingen en aansluiting voor eventueel extra keukenapparatuur. Deur naar verwarmde veranda met inbouwspots. Vanuit de bijkeuken zijn de 2 garages ook te bereiken.



# INDRUK

Garages: Twee aparte tegen elkaar gelegen geïsoleerde garages met gestucte wanden en plafonds. De garages zijn beide voorzien van elektrische sectionaal garagedeuren bestuurbaar met vaste en afstandsbediening. Een garage met gietvloer en de andere met een cement afdekvloer. De garages beschikken over verwarming, elektra en inbouwspots.

## INDELING EERSTE VERDIEPING HOOFDGEBOUW

Ruime overloop met gang naar de kamers.

Badkamer 1: Italiaans warm marmer, hangend closet en design badkamermeubel. Twee kranen, ingebouwde douche met glazen deur en ruim kunststof bad. Voorzien van vloerverwarming en moderne radiator. De badkamerdeur is met roestvrijstaal bekleed.

Badkamer 2: Voorzien van douche en badkamermeubel. (recent vernieuwd).

3 slaap-/werkkamers: Waarvan een met deur naar balkon en een met vlizotrap naar de zolder.

Ouderslaapkamer: Op maat gemaakte kledingkast (Apothekerskast). Airco met koel en verwarmingsfunctie. In vloer en wanden verwerkte leidingen voor bijvoorbeeld muzieksysteem. Strakke Bolon vloer. Veel glas met uitzicht op tuin en water. Design kozijnen met partieel matglas. Wand en plafond gestuukt.

Zolder: Bereikbaar via vlizotrap. Hoogte aflopend van 2.25 meter naar 0,5 meter. Stook- en bergruimte.



# INDRUK

Spa/Fitness/Gastenverblijf (Boven de garages en bijkeuken):

Bereikbaar vanuit de woonkeuken. Inbouwspots achter kozijnen. De kozijnen beschikken over matglas. Alle verlichtingen en stopcontacten zijn met afstandbediening aan te sturen en te dimmen. De ruimte heeft een gietvloer. Finse sauna van Red cedar met 4 ligplaatsen op twee niveaus. Zware saunakachel met automatische instelbare temperatuur en luchtvochtigheid regeling. De sauna is geïntegreerd met een infrarood sauna met apart bedieningspaneel. Zeer luxe inloopdouche met twee regendouches op Belgisch hardstenenvloer. Zwevend toilet, apart Boffi wastafel. Ruime audio visuele hoek met aansluitingen (leidingen geïntegreerd). Ruimte voor plaatsing van fitness apparatuur of een slaapruijme, afhankelijk van functie. Stopcontacten zijn in de vloer verwerkt, de vloer heeft apart regelbare vloerverwarming en aircó die zowel kunnen koelen als verwarmen. Aluminium kozijnen met HR++ matglas. Grote schuifdeuren naar buiten. Trap naar binnentuin en balkon.

Tuin:

De tuin ligt om het huis en is gesitueerd aan de noord-, oost- en zuidzijde van het huis, waardoor je de hele dag van de zon kunt genieten. De tuin bestaat uit meerdere terrassen en is ontworpen door de tuinarchitect IJsbrand Maaskant. Veranda met terrasverwarming aan de noordkant van de tuin. De binnentuin ligt op het zuiden en is omgeven door het woonhuis, keuken en de garage. Voor het woonhuis ligt op het zuiden een smalle bostuin met fraaie verlichting. Hier ligt het pad naar de voordeur.



# INDRUK

De walsbeschoeiing aan de oostzijde is in 2018 vervangen met gebruik van kwaliteit hardhout ook is er een 8 meter lange aanlegsteiger aangebracht.

De walsbeschoeiing aan de noordzijde heeft ook een grondige onderhoudsbeurt gehad en is bekleed met nieuwe matten. Er is een botenhuis van 8 meter dat op palen en op een betonnen fundering staat. Dit botenhuis is ook door architect Atsma ontworpen. Een eventuele sloep kan in de winter aan de aangebrachte stalen constructie door takels uit het water worden gefild

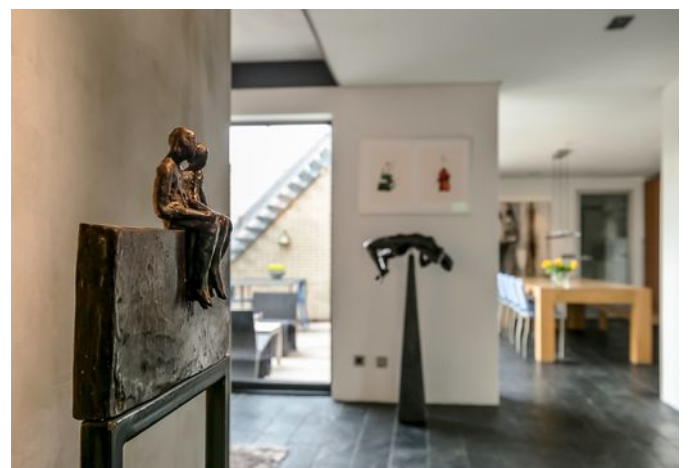
De tuin is voorzien van 220 volt stopcontacten en tuinverlichting, ook beschikt de tuin over drie buiten kranen en een oppomp mogelijkheid van oppervlaktewater. De tuin is begrensd door begroeiing en op open plekken aan het water afgesloten met een ABC hekwerk.

Bijzonderheden:

- 46 zonnepanelen (8000 KWh per jaar)
- Optimaal geïsoleerd (HR++ glas, gevel, vloer en dakisolatie)
- Alle wanden en plafond op begane grond gestuukt en geschilderd in RAL 9016
- Geïmpregneerd steen (2011)
- Spa/gastenverblijf
- Boothuis
- Op afstand bestuurbare alarminstallatie
- 2 garages
- Binnentuin
- Perceeloppervlakte van 808 m<sup>2</sup> eigen grond

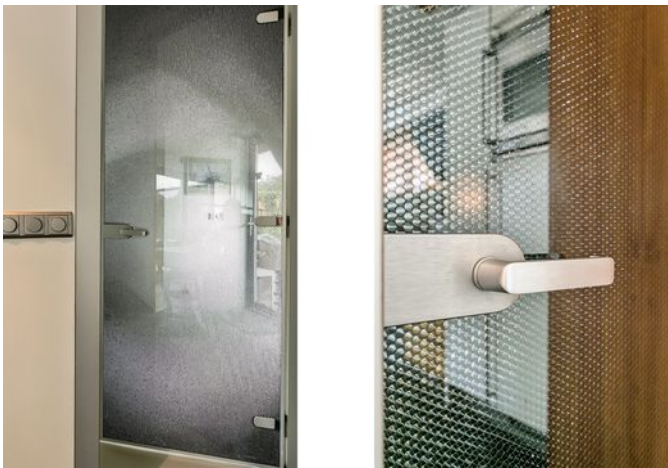
Kortom een complete villa met moderne voorzieningen waar u in luxe kunt vertoeven!



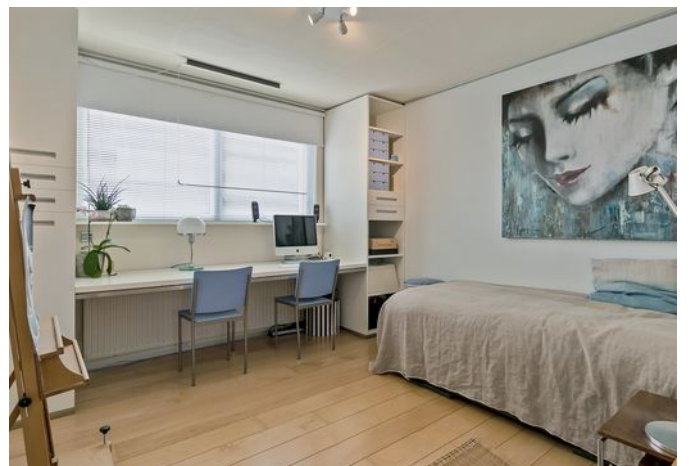
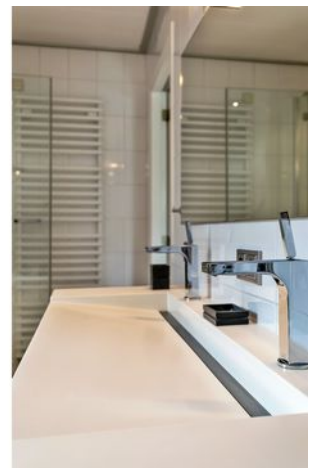


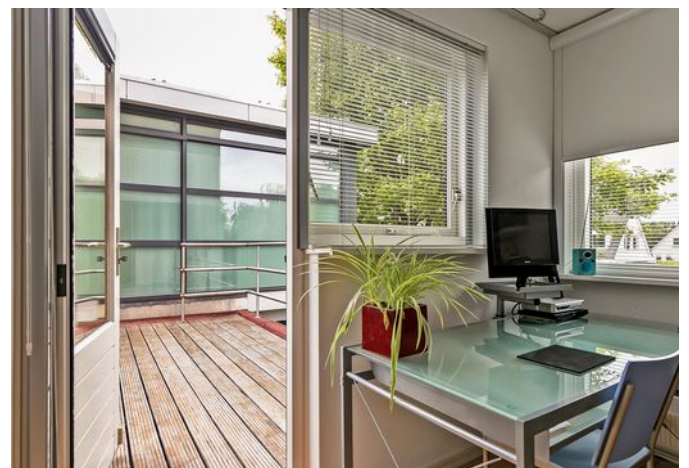


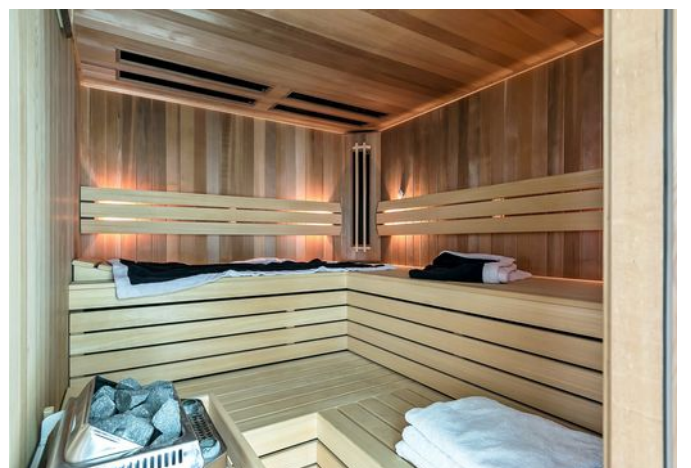


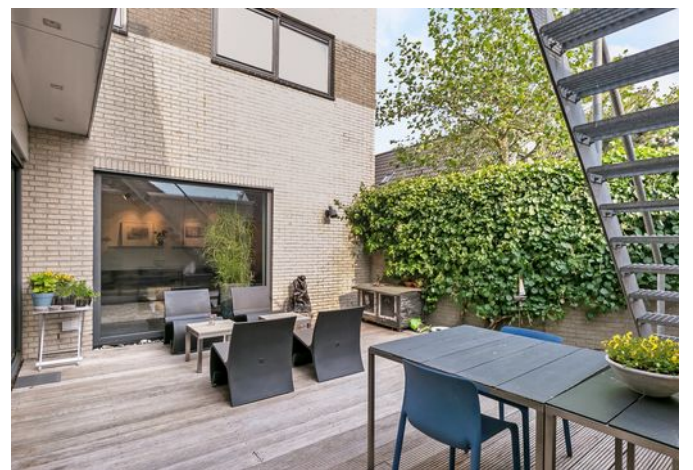


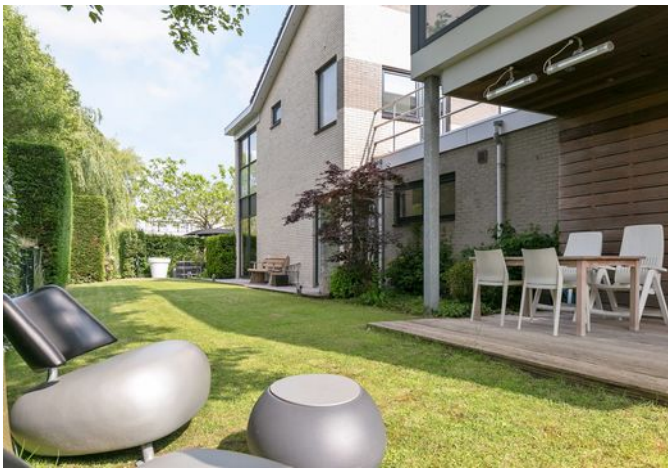


















# PLATTEGROND



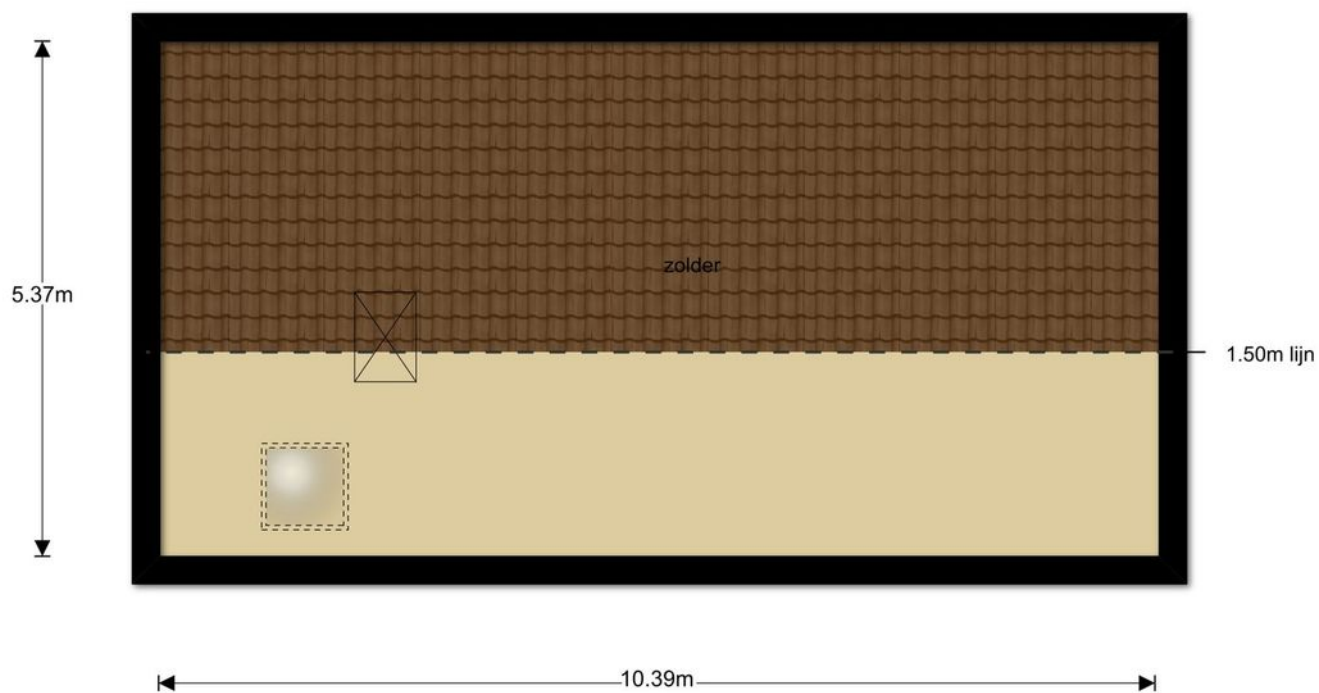
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



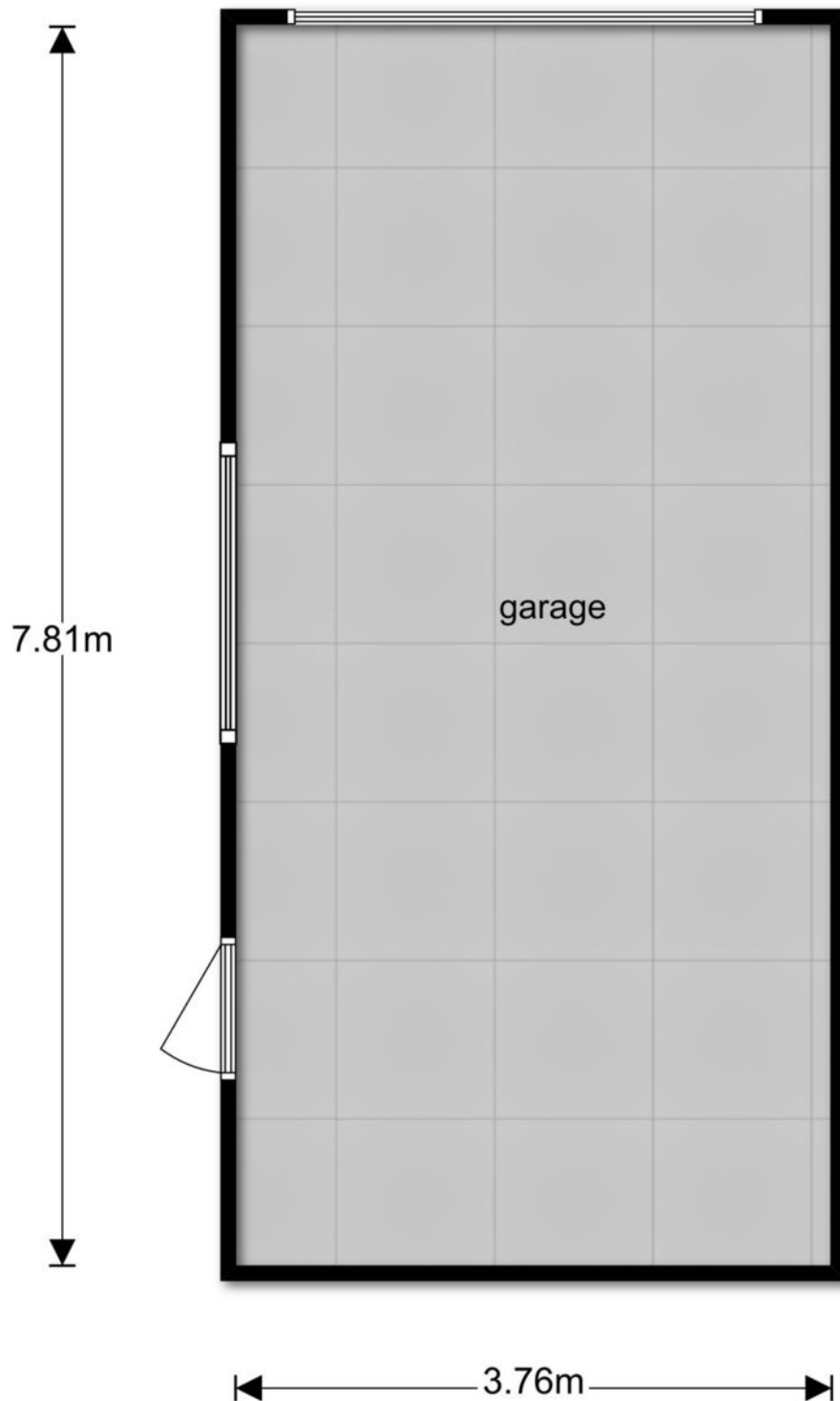
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND

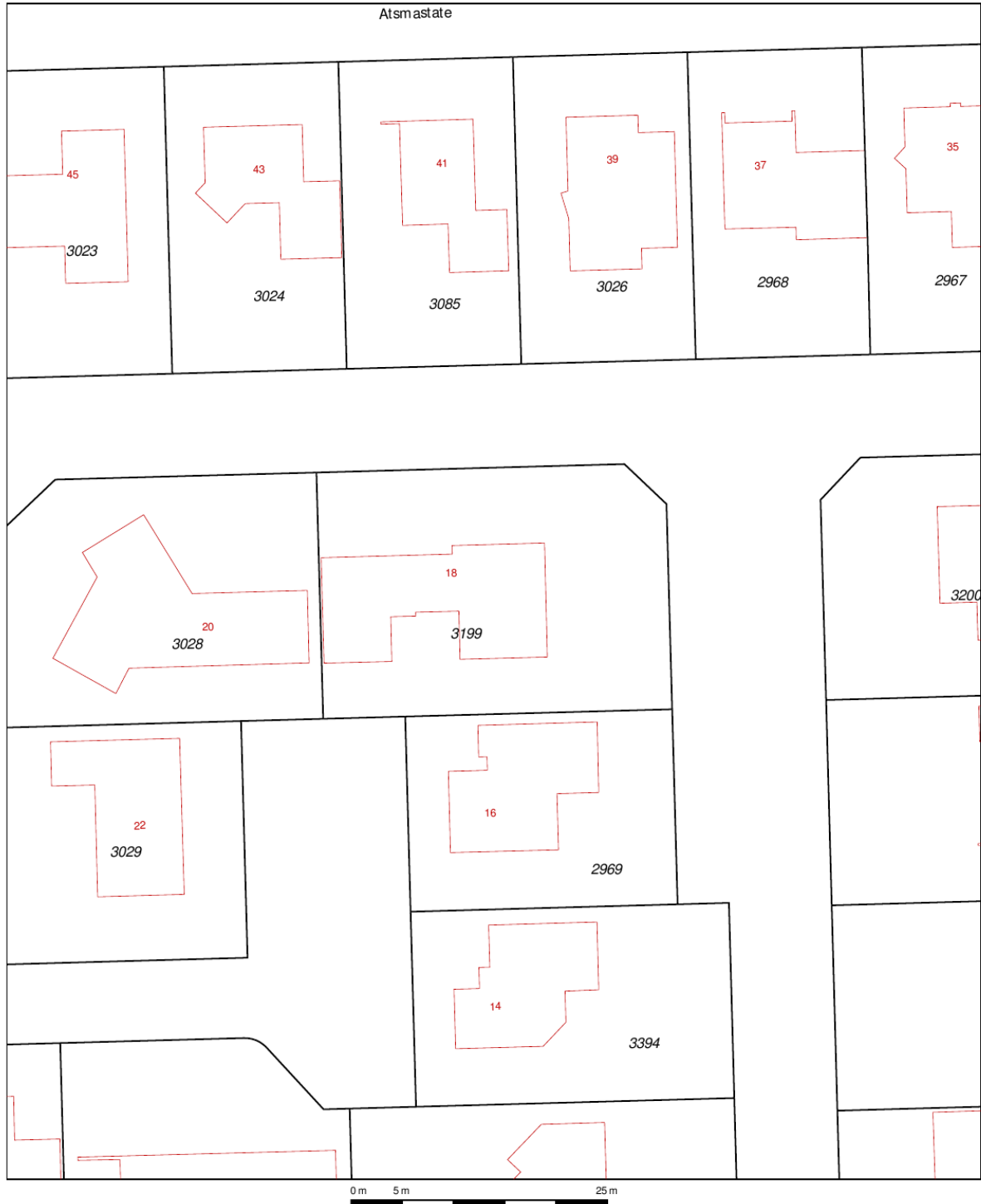


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# KADASTRALE KAART

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Alingastate18



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500
Perceelnummer		
25	Huisnummer	
—	Vastgestelde kadastrale grens	
—	Voorlopige kadastrale grens	
—	Administratieve kadastrale grens	
—	Bebouwing	
—	Overige topografie	
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 29 november 2018		
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		
	Kadastrale gemeente	Leeuwarden
	Sectie	K
	Perceel	3199
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.		

  
**Makelaardij**  
**Friesland**  
makelaardijfriesland.nl

Heliconweg 6  
8914 AS Leeuwarden

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



**vastgoedcert**  
gecertificeerd

