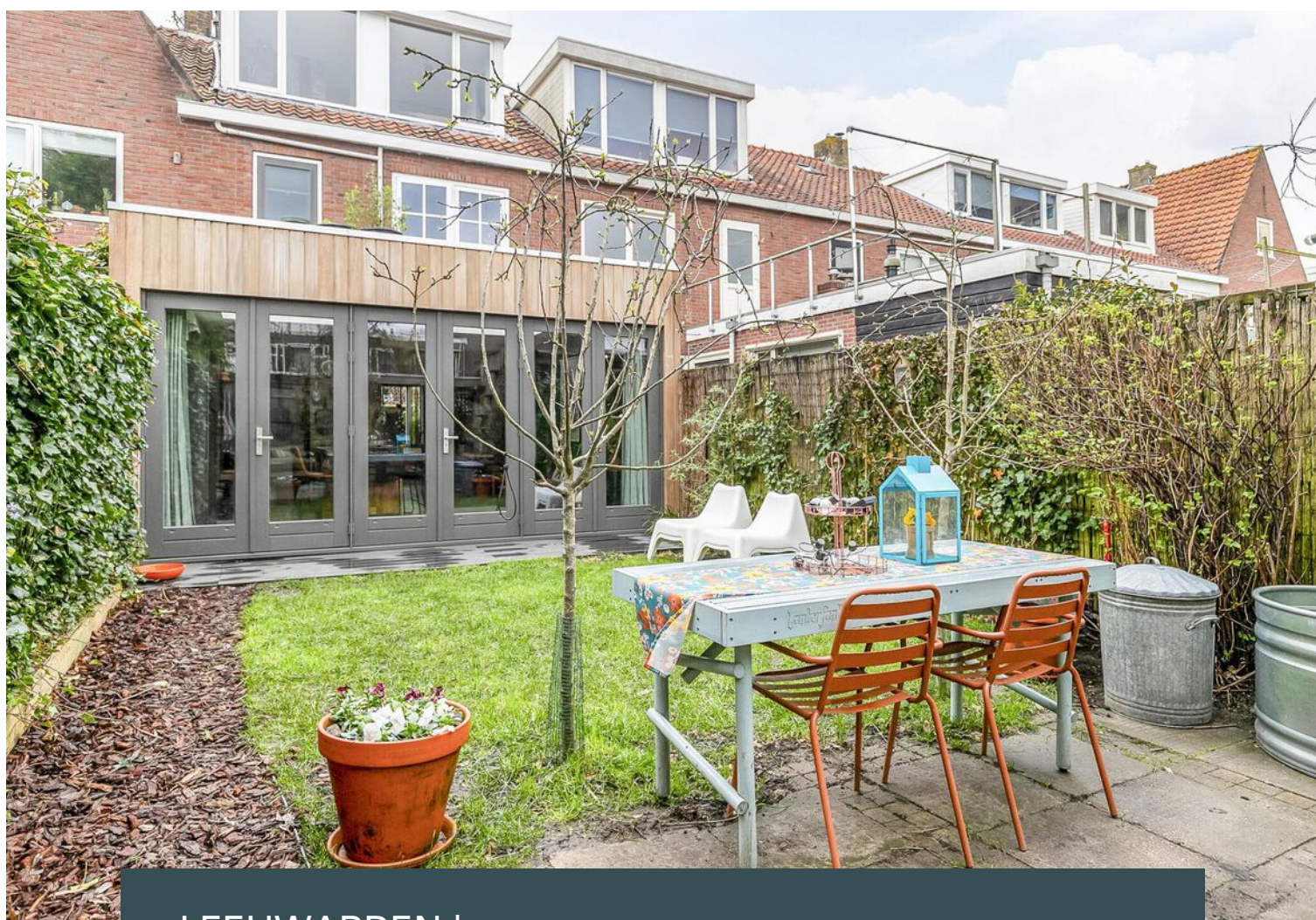


# Karakteristiek & stijlvol familiehuus



LEEWARDEN | Spechtstraat 8

vraagprijs € 375.000 k.k.



**VAN LELYVELD**  
**MAKELAARDIJ**

info@vanlelyveldmakelaardij.nl  
www.vanlelyveldmakelaardij.nl

# Vind de woonbeleving die past bij uw woonwensen

Voor u ligt de brochure over het woonhuis welke uw interesse heeft gewekt.

In deze brochure treft u informatie aan over de woning compleet met foto's, kadastrale kaart, de lijst van zaken (indien van toepassing) en enige informatie aangaande het kopen van een woning.

Voor de juiste indruk is een bezichtiging van groot belang. Een woning moet je beleven om het warme thuis gevoel te ervaren. Tijdens een bezichtiging laten we u zien wat de mogelijkheden zijn en welke woonbeleving de woning biedt.

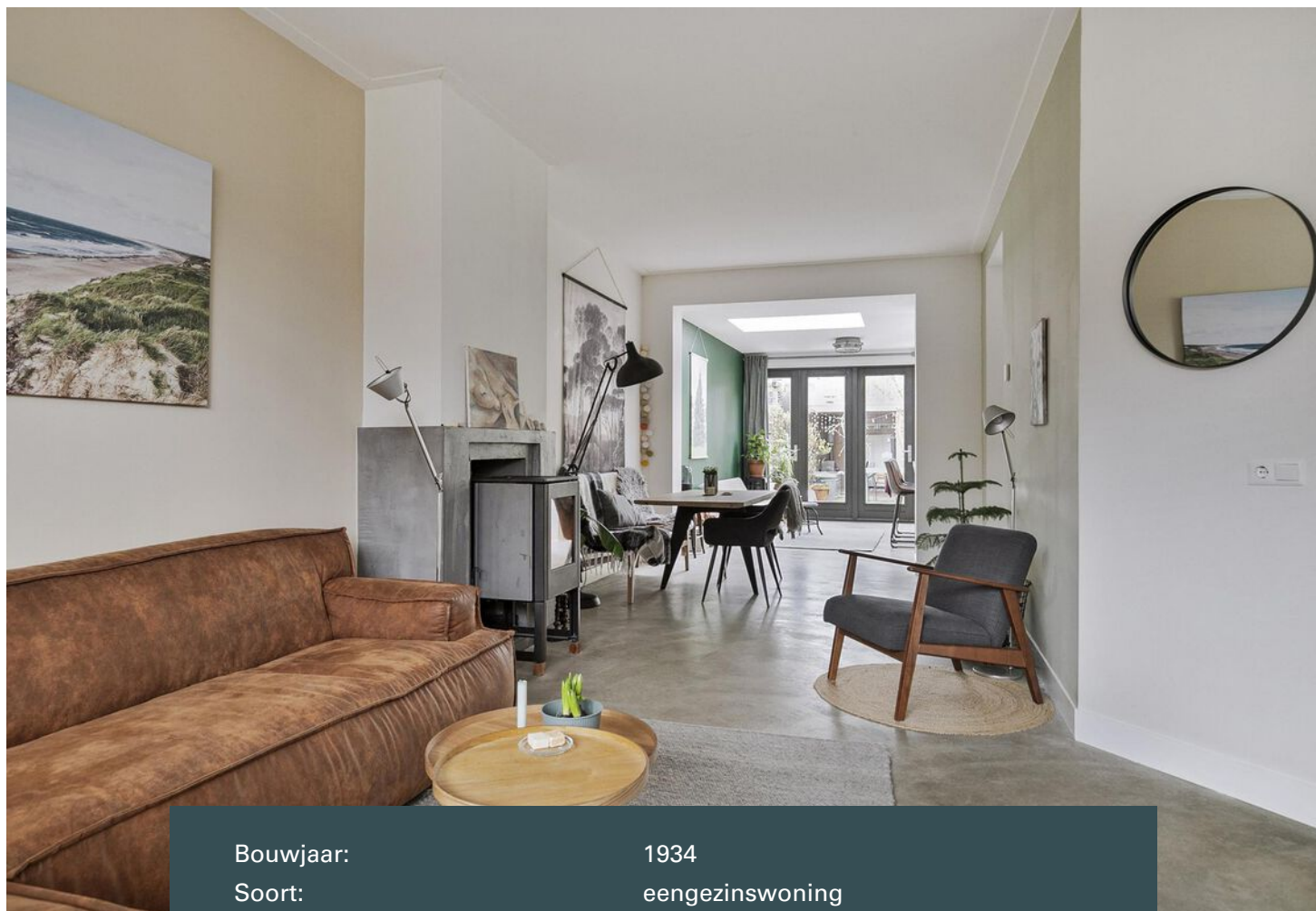
Uiteraard zijn wij benieuwd naar úw beleving van de woning. Nadat u de woning voor de eerste keer heeft ervaren is het soms prettig om een 2e bezichtiging te hebben. Tijdens deze ronde is de woning en de route u al aardig bekend en is er ruimte om op andere zaken te letten.

Bij een 2e bezichtiging is het verstandig om deze te plannen op een ander tijdstip op de dag.

Met belangstelling zien wij uit naar uw reactie. We vinden het dan ook prettig als u, ook wanneer het blijkt dat het niet uw droomwoning is, ons hiervan, liefst telefonisch, op de hoogte brengt.



# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1934
Soort:	eengezinswoning
Inhoud:	464 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	131 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	165 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas (behoudens voordeurpartij)

# Omschrijving

JAREN '30 - GEWAARDEERDE WOONSTAND - AANBOUW ACHTERZIJDE - ENERGIELABEL C

In een rustige straat, in de Transvaalwijk nabij uitvalswegen, staat deze verrassend ruime tussenwoning. Door de jaren heen is de woning gemoderniseerd en nageïsoleerd. De woning is verrijkt met een riante uitbouw aan de achterzijde. De begane grondvloer is uitgevoerd in een geïsoleerde betonvloer, voorzien van vloerverwarming en afgewerkt met een hedendaagse gepleisterde cementdekvloer. Daarnaast wordt de living aangenaam verwarmd met een houtkachel. Karakteristiek en modern zijn op een mooie manier in elkaar verweven. De kenmerkende elementen van de jaren '30 woning geven de woning sfeer. Denk daarbij aan de erkers in de voorgevel, de originele voordeur met gemetselde bloembak, hoge gootlijnen met dakoverstek, paneeldeuren, balkenplafond met schroten op de verdieping. Deze sfeervolle gezinswoning is gelegen op loopafstand van het stadscentrum, scholen, de dagelijkse voorzieningen en het stadspark.

## INDELING

### BEGANE GROND

Aan de voorzijde is de entree met aansluitend de hal. De hal is ingericht met de meterkast, toilet, trapopgang, garderoberuimte en biedt toegang tot de living. Aan de voorzijde is de woonkamer gesitueerd. De voorgevel is voorzien van een nieuw kozijn met mooie raampartijen met een uitzetraam, waarlangs in de namiddag de zon heerlijk naar binnen schijnt. De schouwpartij is strak afgewerkt met beton Sire met daarvoor een houtkachel. Naast de vloerverwarming voorziet de houtkachel de living van een behaaglijke warmte. Centraal staat de eethoek opgesteld. Aan de achterzijde is de woning voorzien van een forse uitbouw. In deze uitbouw is de tuingerichte woonkeuken gesitueerd. De 3 openslaande tuindeuren in de achtergevel maken dat de beschutte achtertuin een waardevol verlengde is van het wonen. Hiermee wordt het binnen- en buitenleven optimaal met elkaar verbonden.





De twee dakkoepels voorzien deze uitbouw van extra veel daglicht. De keuken is ingericht met een schiereiland, welke is voorzien van diverse apparatuur te weten een 5 pits gasfornuis met oven, wasemkap en een vaatwasmachine. Het schiereiland is afgewerkt met een betonnen aanrechtblad. Tegenover het schiereiland staat de kastenwand en de vrijstaande koel-/vriescombinatie. Ten tijde van de uitbouw aan de achterzijde is de gehele begane grond voorzien van een geïsoleerde betonvloer die is voorzien van vloerverwarming en is afgewerkt met een heden-daagse gepleisterde cementdekvloer. De wanden zijn voorzien van geïsoleerde voorzetwanden en de ramen zijn voorzien van dubbel glas, behoudens de voordeurpartij. De paneeldeuren zijn behouden gebleven en geven de kenmerkende sfeer van de jaren '30 woning. De uitbouw is aan de buitenzijde bekleed met Agabi, ook wel Abachihout genoemd.

### **1e VERDIEPING**

Centraal is de overloop die toegang biedt tot de 2 ruime slaapkamers, de badkamer, separaat toilet, trapopgang en de deur naar het platdak van de uitbouw. De ouderslaapkamer is aan de achterzijde gesitueerd en is voorzien van een nieuwraamkozijn met een roeden verdeling. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van de kenmerkende erker met aan weerskanten uitzetramen. De aansluitingen voor de radiatoren zijn wel aanwezig maar niet aangesloten. Aan de voorzijde is de gemoderniseerde badkamer gesitueerd. Heel plezierig is het raamkozijn met uitzetraam compleet met roedenverdeling, waarlangs het daglicht naar binnen valt en daarlangs ook natuurlijk is te ventileren. De badkamer is ingericht met een inloepdouche voorzien van ventilatie, wastafelmeubel met twee waskommen, twee ronde spiegels en praktisch onder het kniebeschot de opstelplaats voor de wasmachine. Middels de design-radiator wordt de badkamer verwarmd. De gehele verdiepingvloer is voorzien van geïsoleerde fermacelplaten. De wanden en tussenwanden van de kamers zijn voorzien van na-isolatie. De originele paneeldeuren, trapopgang en het balkenplafond met schrootjes geven ook deze verdieping karakter.

### **2e VERDIEPING**

Met een vaste trap is de 2e verdieping bereikbaar. De brede dakkapel aan de achterzijde voorziet deze verdieping van veel extra woonruimte en daglicht. Deze verdieping is in gebruik als slaapkamer met een riante werkkamer. Achter het slaapgedeelte is nog een ruime bergkamer met een wastafel en is aldaar de CV opstelplaats. Aan de voorzijde zijn twee grote dakvensters. Desgewenst is deze verdieping op te delen in twee kamers. De gehele verdiepingvloer is voorzien van geïsoleerde fermacelplaten. De wand ter plaatse van de schoorsteen is voorzien van na-isolatie.



## **TUIN**

Aan de voorzijde is de tuin afgescheiden met een gemetseld tuinmuurtje met daarachter een beukenhaag. Voor de fietsen is een stijlvolle berging gecreëerd met een sedumdak. Ideaal is deze ruimte ook voor het opstapelen van haardhout. Sfeervol en praktisch tegelijkertijd. De voortuin biedt privacy en is gelegen op het westen. Aan de achterzijde is een zonnige en beschutte tuin met een achterom via de steeg. De achtertuin is ingericht met een terras, gazon, borders en aan de achterzijde een overkapping met een houtkachel. Voor de bikkels onderons staat er in de achtertuin een ijsbad, deze gaat mee. In de tuin staat een rode besenstruik en centraal twee verschillende soorten appelbomen, te weten een Cox Orange en een Golden Delicious Gouden. Plukt u al deze zomer de vruchten van de bomen?

## **ALGEMEEN**

- Bouwjaar 1934
- 2017 Aanbouw achterzijde
- 2017 Modernisering begane grond
- 2017 Isoleren gehele begane grond
- 2018 Douche afgewerkt met beton Sire
- 2021 Renovatie badkamer, behoudens douche
- 2021 Schilderwerk buitenkozijnen (eigen beheer)
- 2024 Nieuwe meterkast, klaar voor laadpaal & zonnepanelen
- Omsloten en zonnige achtertuin met een achterom via de steeg

Kortom, deze karakteristieke en sfeervolle gezinswoning is **IN-STAP-KLAAR!**

Alleen een bezichtiging geeft u de juiste indruk!

Bezichtigingen uitsluitend via de makelaar.















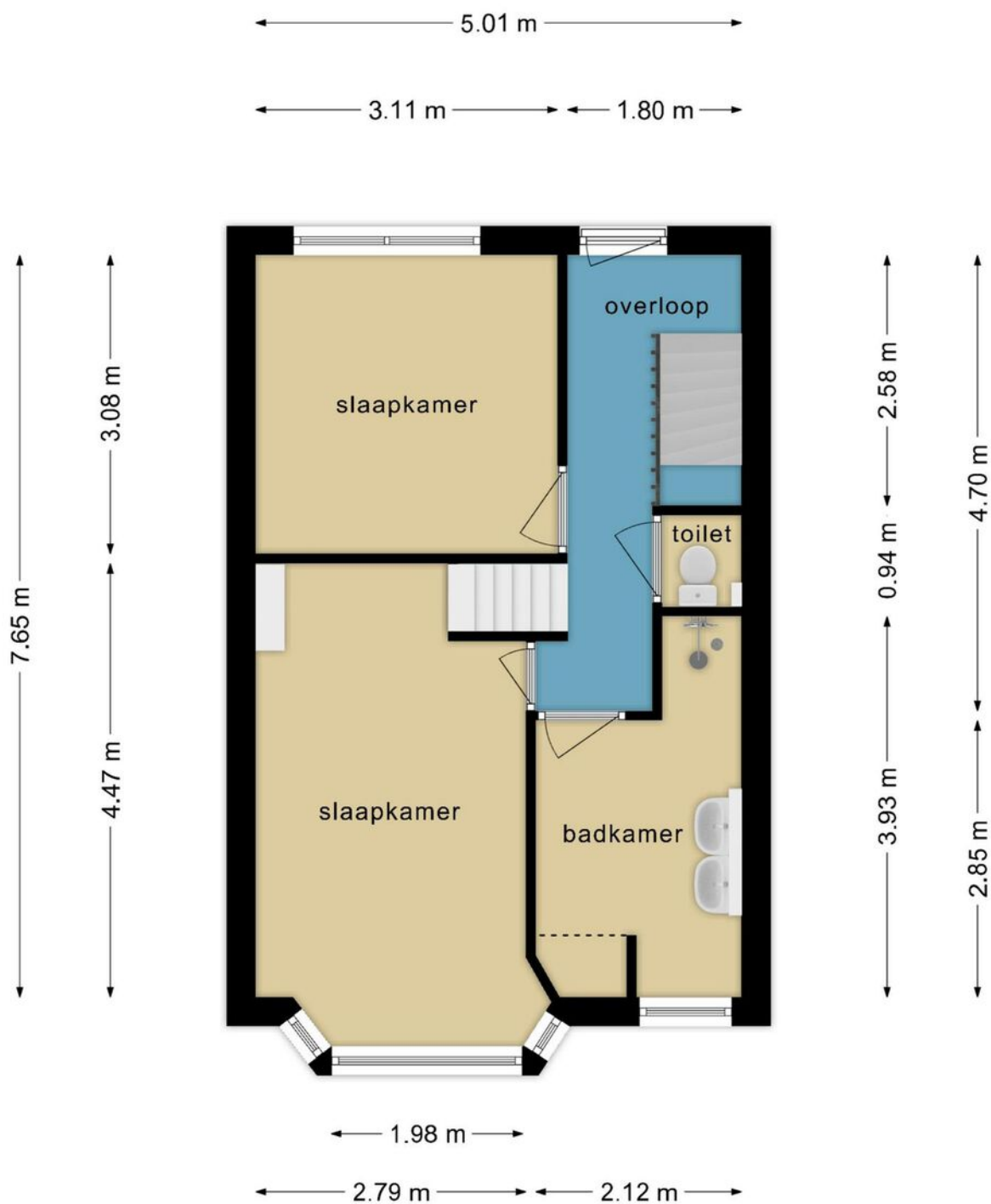


# Plattegrond



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

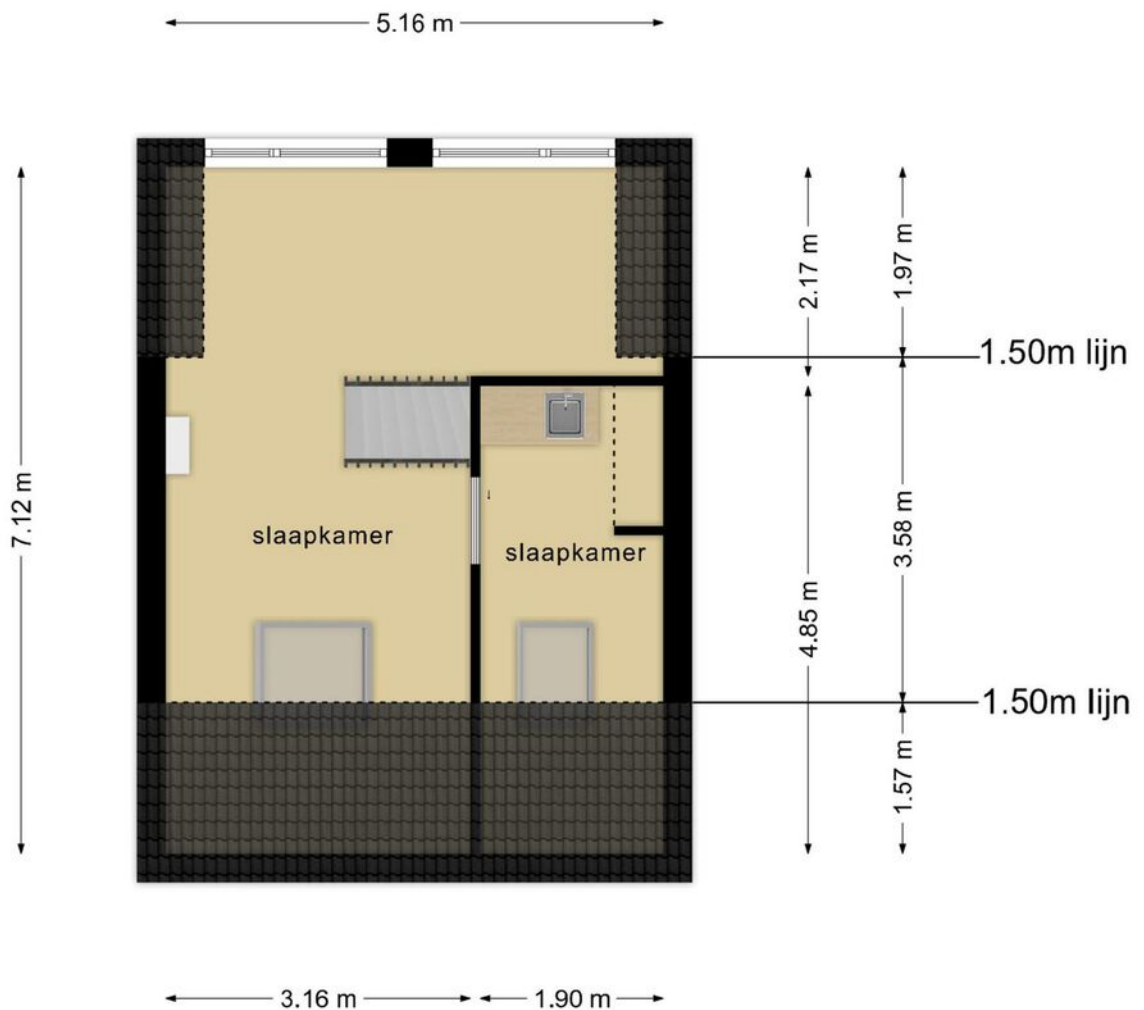
# Plattegrond



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



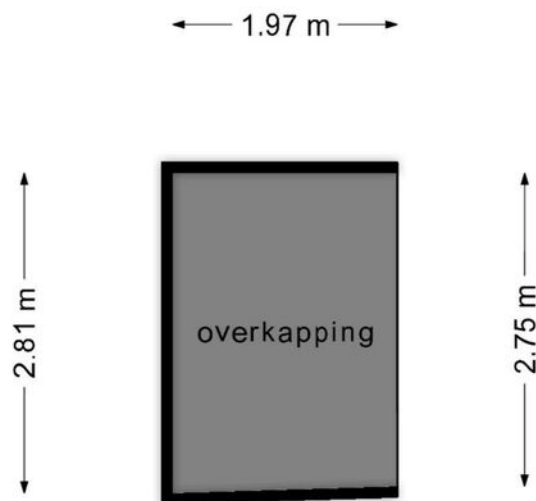
# Plattegrond



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

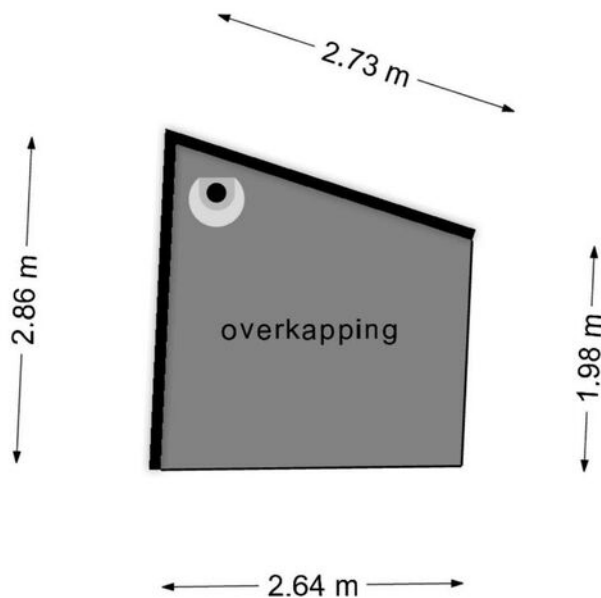


# Plattegrond



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

# Plattegrond



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

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	




# Kadastrale kaart

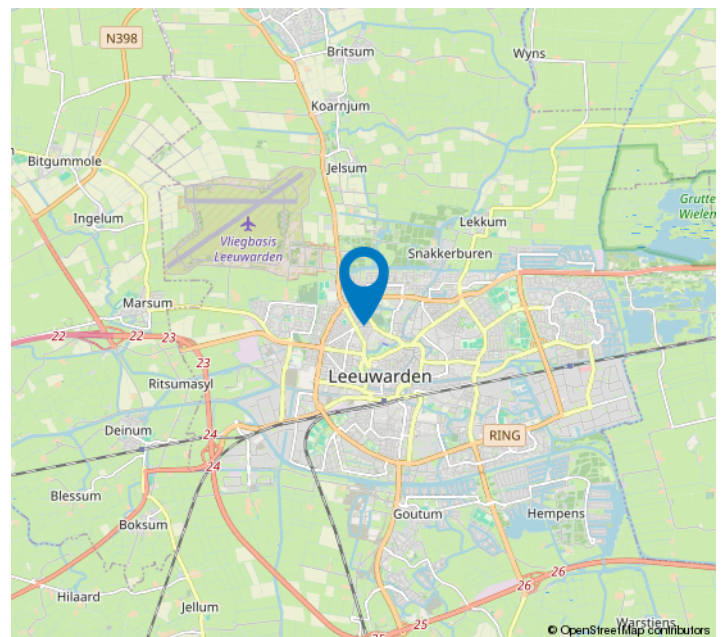
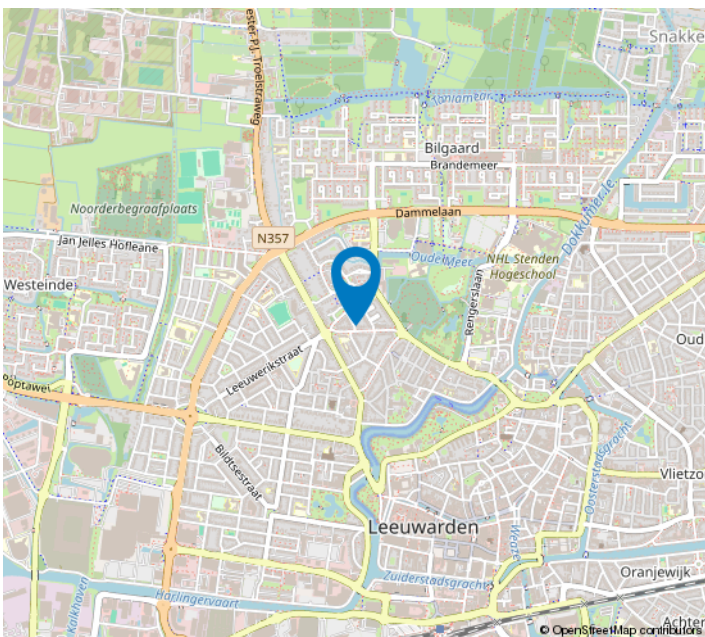
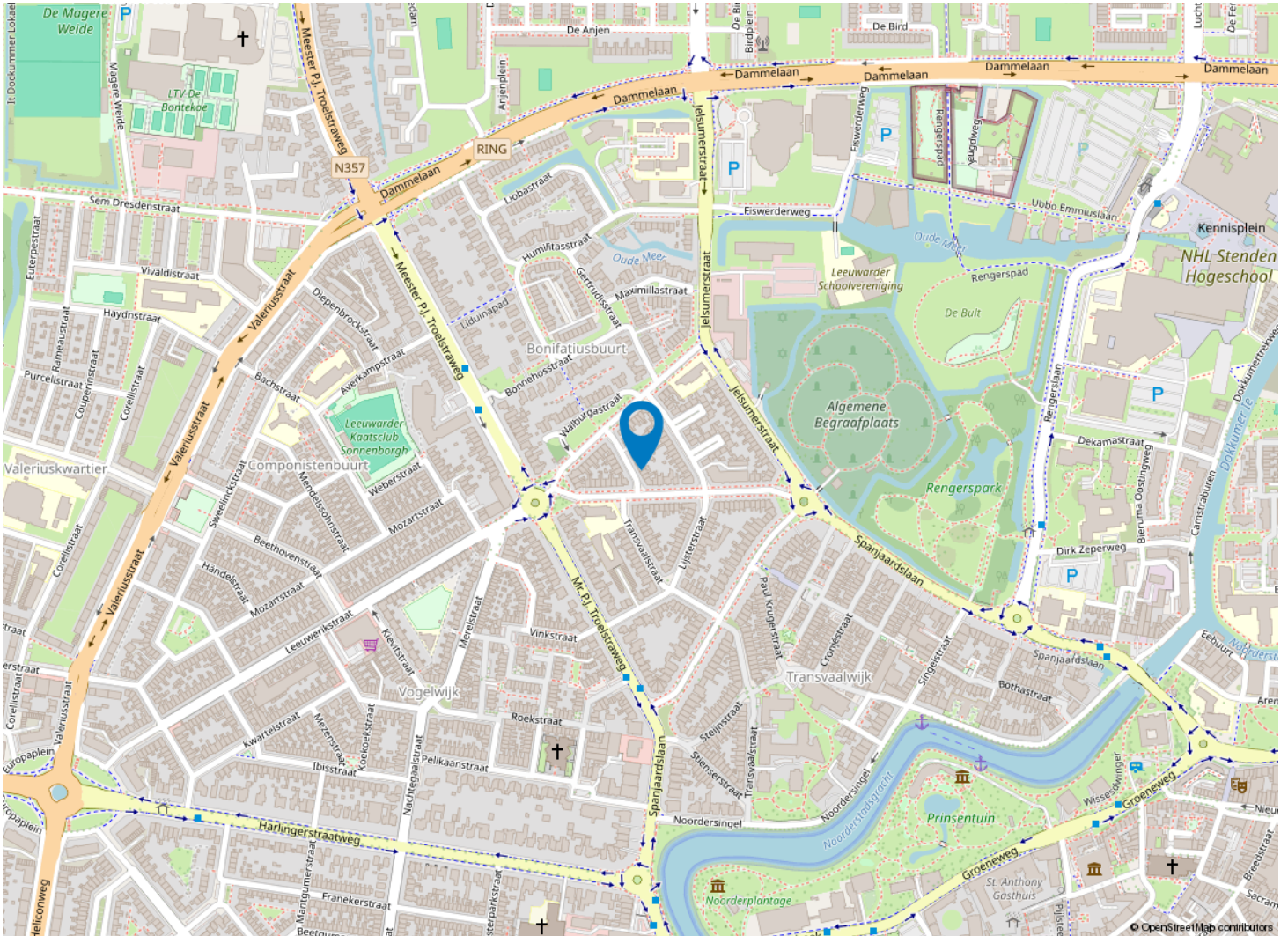
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 maart 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leeuwarden Sectie E Perceel 5085</p> <p>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.</p>	
--	--	---

# Locatie op de kaart



# Wonen in Leeuwarden

Mooi wonen in Leeuwarden, de stad die bruist!

Leeuwarden, Liwwadden, Leewadden, Ljouwert, Luwt, Lintwarde.

Leeuwarden is de sociale, economische en culturele hoofdstad van Fryslân. Met ruim 90.000 inwoners is het de tweede hoofdstad van Noord-Nederland. Leeuwarden is een mooie thuishaven, een fijne stad om te wonen, te werken en het biedt veel vertier voor de vrije uren. Het stadscentrum biedt vele mooi winkels, restaurants, theater, bioscopen, musea, horeca en nog veel meer. Ook op het gebied van onderwijs staat Leeuwarden ook duidelijk op de kaart. Op talloze manieren is de stad te verkennen en zijn leuke activiteiten te doen. De bereikbaarheid is goed met de auto als ook met het openbaar vervoer.

Op architectonisch gebied valt er veel te genieten in de stad, hyper moderne bouwwerken als de schouwburg contrasteren met monumentale panden als de Oldehove. Leeuwarden heeft een historische binnenstad en woonwijken uit de late negentiende en vroege twintigste eeuw. Leeuwarden is opgedeeld in verschillende woonwijken, ieder met duidelijk een eigen karakter en woonbeleving. Leeuwarden heeft daarnaast veel sportterreinen en is er op het recreatiegebied en vrije tijdsbesteding veel te beleven in natuurgebieden en stadsparken.

Voor alle leeftijden is deze stad inspirerend.



# Extra verkoopinformatie

## **Koopakte**

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

## **Ontbindende voorwaarde financiering**

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering wordt een termijn van 4 weken gehanteerd (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## **Waarborgsom/bankgarantie**

In de koopovereenkomst wordt opgenomen dat de koper een waarborgsom of bankgarantie, ten bedrage van 10% van de koopsom, dient te storten op de derdenrekening van de betrokken notaris. Deze waarborg/bankgarantie vormt een onderdeel van de hypotheek en dient uiterlijk 2 weken, na verval van de ontbindende voorwaarde, inzake financiering, bij de notaris gesteld te zijn.

## **Mededelingsplicht verkoper**

De verkoper heeft een mededelingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden waarvan verkoper op de hoogte is, maar welke niet direct zichtbaar zijn.

## **Onderzoek plicht**

De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht. Dit betekent dat de koper zelfonderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoek plicht betreft, raden wij u aan een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Voor bestaande woningen geldt dat de bouw-kwaliteiten niet kunnen worden vergeleken met de bouwqualiteiten van een nieuwbouwwoning. Hiervoor neemt Van Lelyveld Makelaardij een ouderdomsclausule op in de koopakte.

## **Asbest**

Voor woningen, gebouwd tot bouwjaar 1993, waren asbesthoudende bouwmaterialen toegestaan. In woningen tot deze leeftijd kunnen dan ook asbesthoudende stoffen voorkomen, wel of niet direct met het oog waarneembaar. Van Lelyveld Makelaardij neemt in de koopakte de asbest-clausule op, die de verkoper vrijwaart voor alle aansprakelijkheid inzake het voorkomen van asbesthoudende materialen. Voor het verwijderen van asbest, dienen op grond van milieuwetten, speciale maatregelen getroffen te worden.





# Extra verkoopinformatie

## **Erfdienstbaarheden**

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden deze als bijlage behorend bij de koopovereenkomst, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## **Voorbehoud**

Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij, noch de eigenaar van dit woonhuis, enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

## **Energielabel**

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een definitief energielabel overhandigen, tenzij dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

## **Meetinstructie**

De Meetinstructie sluit verschillen inmeetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580.

## **Schriftelijkheidsvereiste**

Alle, door Van Lelyveld Makelaardij en verkoper, verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg, dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## **Drie dagen bedenktijd voor de koper**

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen beide partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van de kopie van de koopovereenkomst, wordt aangemerkt als terhandstelling daarvan aan de koper.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn.



# Heeft u interesse?

## **EEN EIGEN HUIS.....**

is daar waar we het gevoel van thuis zijn beleven.

**Thuis is waar we herinneringen maken, geschiedenis schrijven én de toekomst vormgeven.**

**Van Lelyveld Makelaardij gedreven door passie!**



## **VAN LELYVELD MAKELAARDIJ**

Terp 50  
8731 BA Wommels

0515-521041  
info@vanlelyveldmakelaardij.nl  
www.vanlelyveldmakelaardij.nl

