



DE WAARD

makelaars & taxateurs

Een waardevol advies!



Te koop
€ 375.000,- k.k.

Leeuwarden
Frans van Mierisstraat 53



De Waard Makelaars | Hertog van Saxenlaan 80, 8802 PP Franeker
0517-393931 | info@waard.nl | www.waard.nl

Frans van Mierisstraat 53

Wat een plaatje! Deze fraaie, uitgebouwde en keurig onderhouden tussenwoning is gelegen een de schildersbuurt van de wijk Huizum-West, op steenworp afstand van het Julianapark. Een fijne gezinswoning met maar liefst vier slaapkamers en een ruime achtertuin met houten berging en overkapping op het oosten die middels een achterom bereikbaar is. Ook met de auto!

De woning is gebouwd omstreeks 1936, heeft een inhoud van ca. 466m³ en een gebruiksoppervlak wonen van ca. 128m². Bij het realiseren van de uitbouw is de nieuwe vloer voorzien van isolatie en vloerverwarming, de rest van de woonkamer heeft nog een houten vloer en deze is nog niet na geïsoleerd. De houten kozijnen zijn deels voorzien van regulier dubbel glas en deels voorzien van HR glas, het glas-in-lood is voorzien van voorzetramen. De verwarming geschiedt zoals reeds benoemd in de keuken en de eetkamer door middel van vloerverwarming en in de rest van de woning middels radiatoren die zijn aangesloten op een eigen ATAG HR-combiketel van medio 2015. De keuken is voorzien van een close-in boiler die hier het warme water verzorgt.

INDELING

Parterre

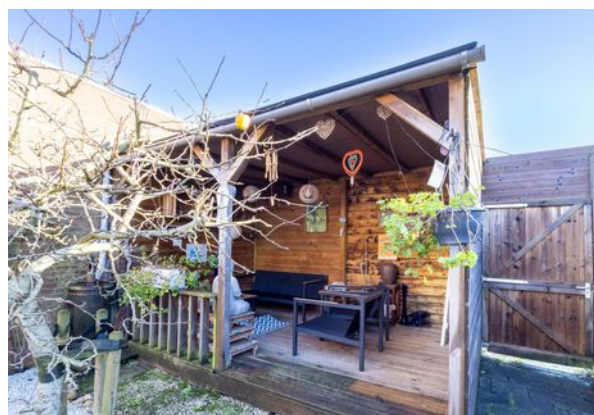
Hal/entree met tochtportaal en meterkast, opgang met daar onder de kelderkast. Ruime living bestaande uit de woonkamer met suite deuren, tussen kamer die bij uitstek geschikt is als werkplek, extra koffiehoeke of speelplek voor de kinderen en aansluitend de serre/eetkamer met openslaande deuren richting de achtertuin en een zeer aangename lichtinval door de lichtstraat. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een 5-pits gasplaat, wasemkap, een combi magnetron, koel/vries combi en een vaatwasser. Tot slot een kleine hal met aansluitend de toiletruimte die voorzien is van een wandcloset en een fonteintje.

Eerste verdieping

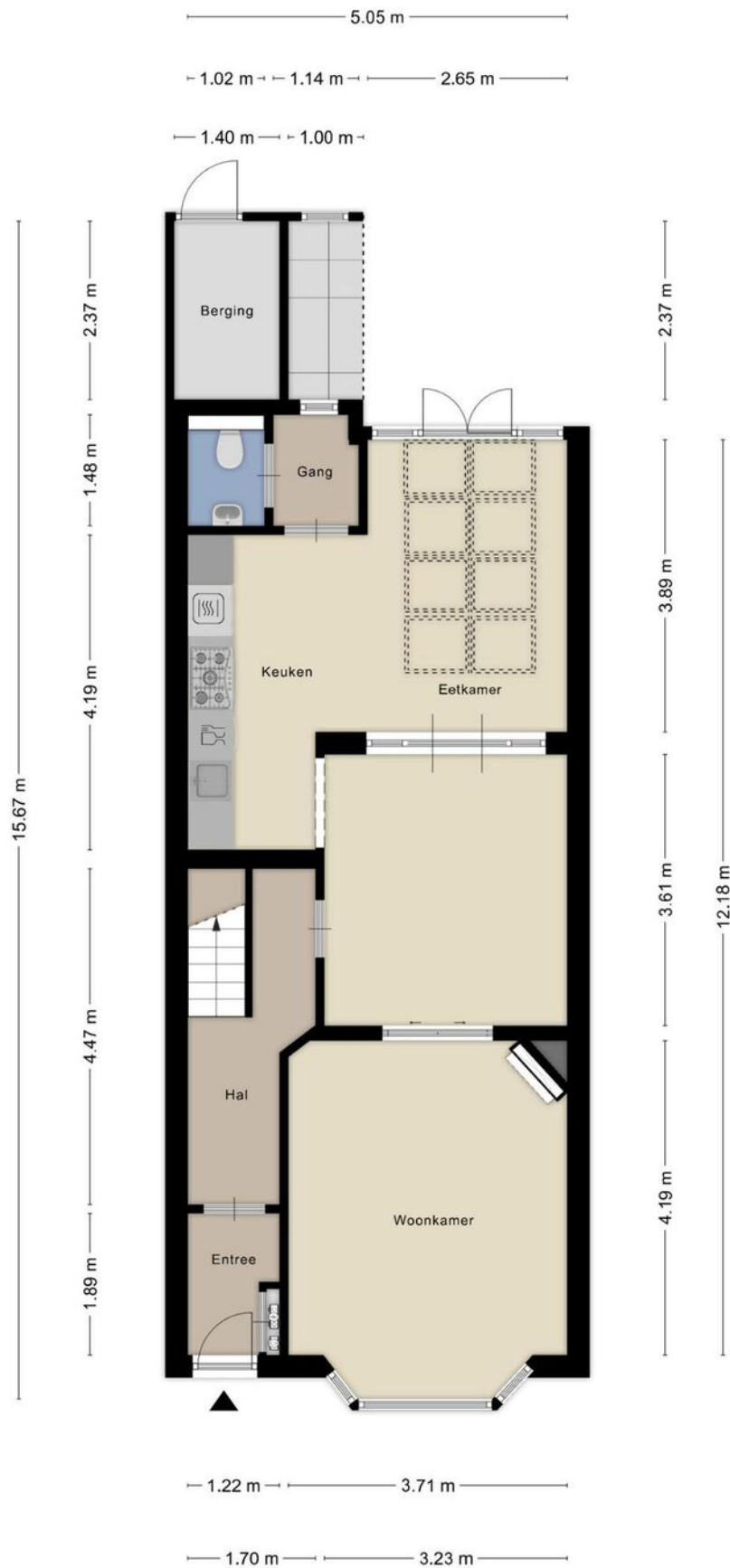
Overloop met vaste trap naar de tweede verdieping, toegang tot het platte dak en een waskast met aansluitingen voor de witgoedopstelling (gestapeld). Slaapkamer I van ca. 10m² die momenteel in gebruik is als praktijkruimte, slaapkamer II van ca. 11m² met een ruime inbouwkast. Ruime badkamer van ca. 6m voorzien van een douchecabine, ligbad, toilet en een wastafelmeubel. De badkamer heeft zijn mooiste jaren achter de rug, dus dat geeft ruimte voor verbetering naar eigen smaak!

Tweede verdieping

Ruime overloop met knieschot, dakraam en de CV-installatie.







Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



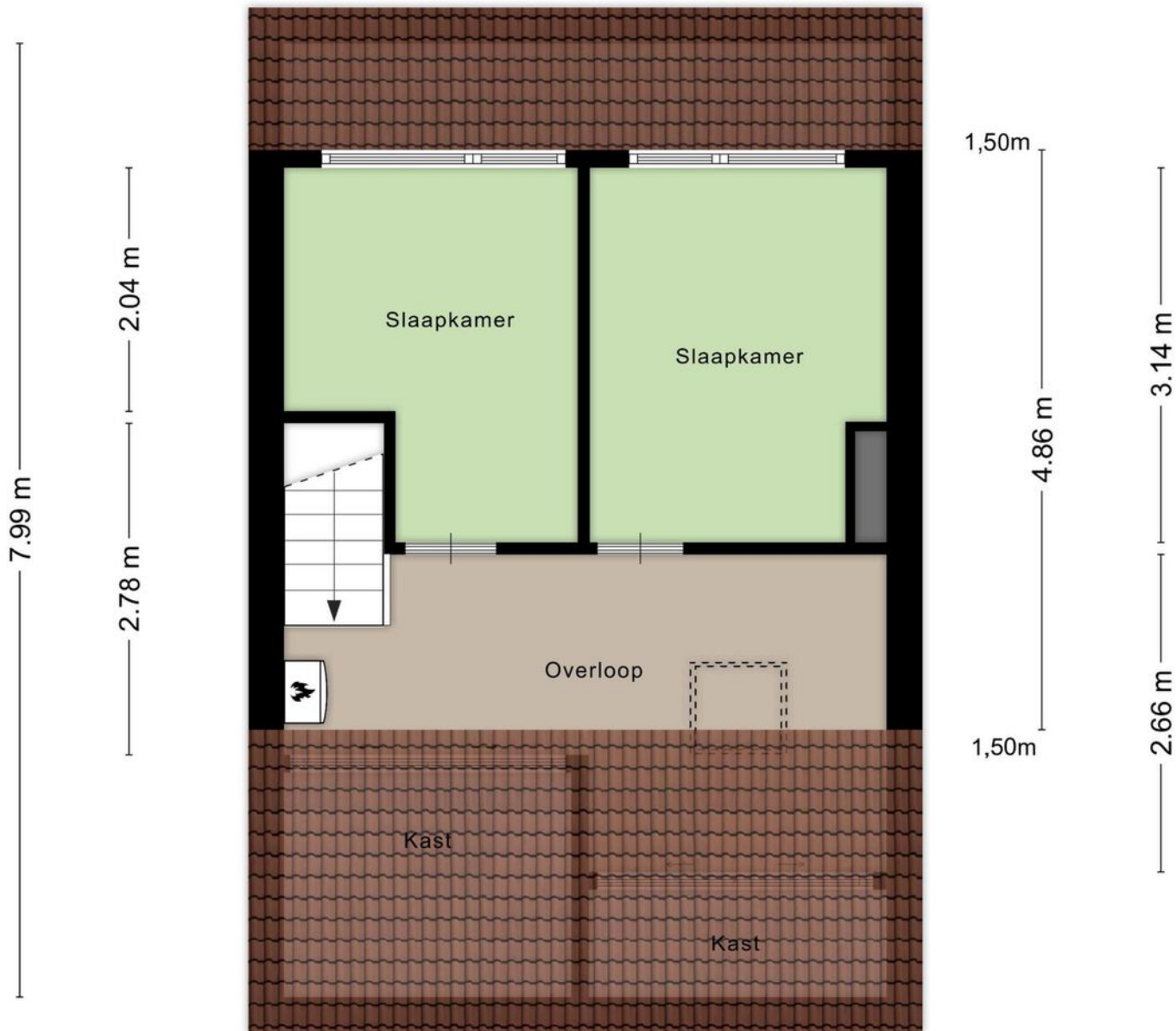


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



5.05 m

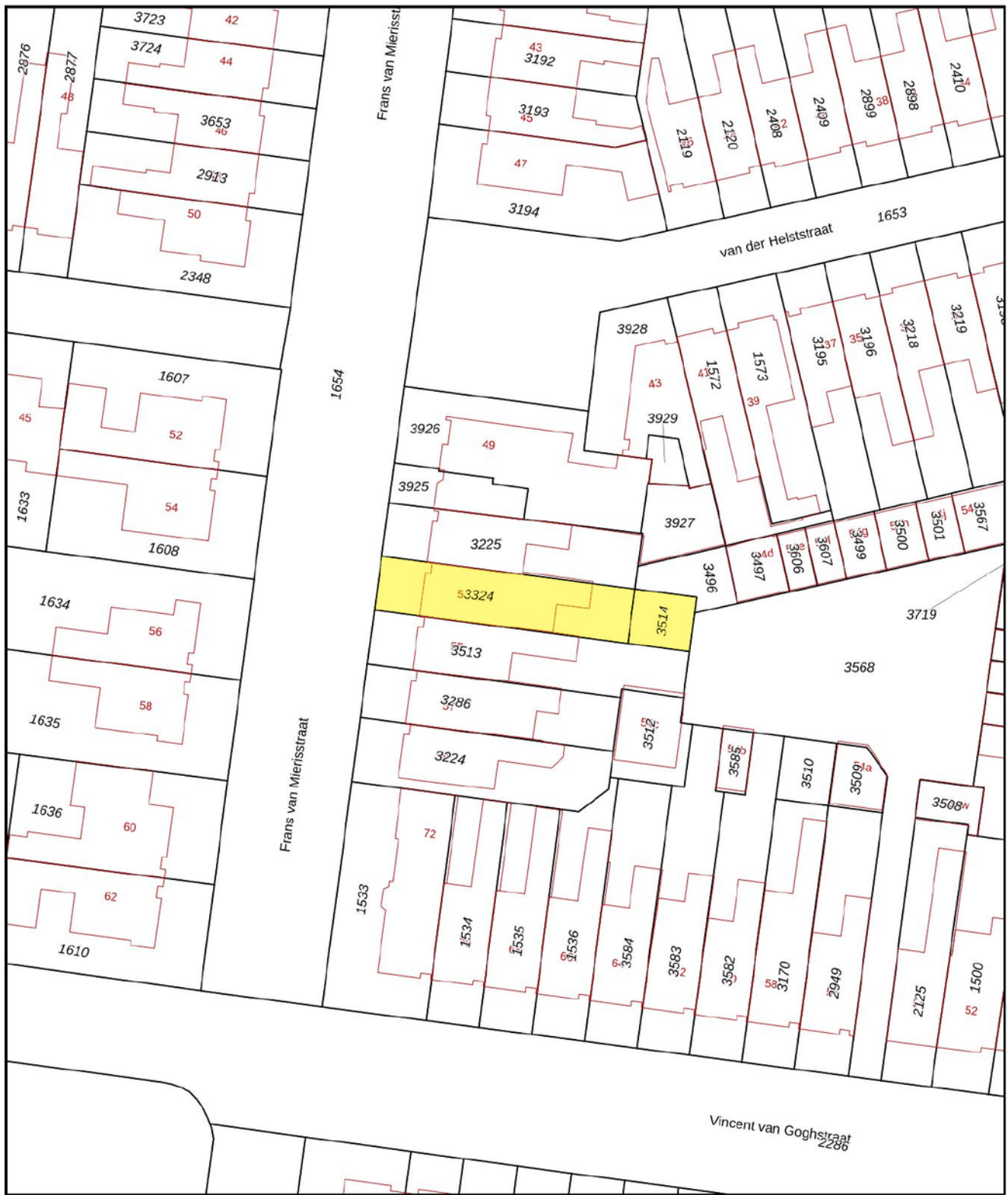
2.46 m 2.49 m



2.40 m 2.49 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

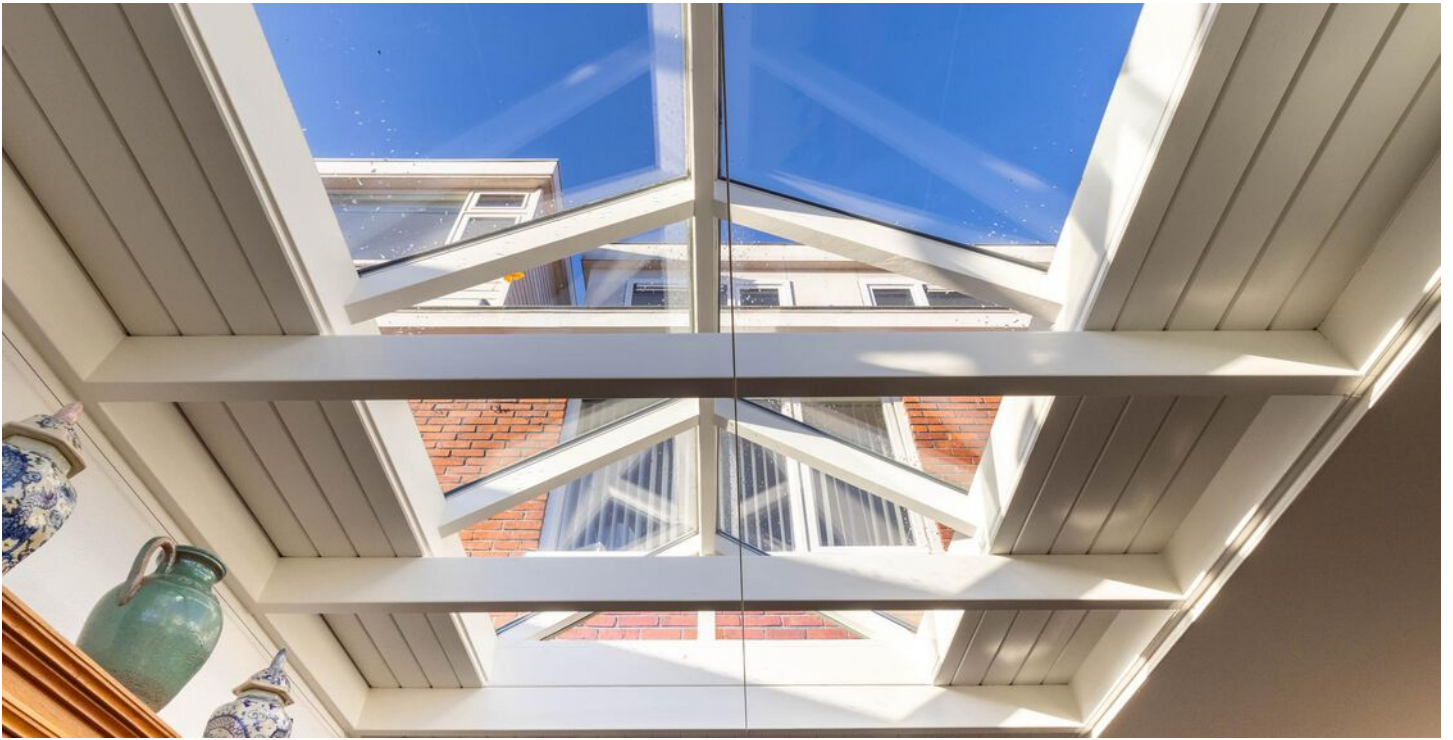




<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Huizum</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 3324</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 november 2024
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.



Bijzonderheden en kenmerken

- Royale leefruimte op de begane grond dankzij de uitbouw;
- Fraaie woonstand in populaire wijk Huizum-west;
- Ruime tuin op het oosten met achterom;
- Ideale gezinswoning met vier slaapkamers;
- Goede ontsluiting via Julianalaan in zowel zuidelijke als westelijke richting.

Inhoud	466 m ³
Woonoppervlakte	128 m ²
Perceeloppervlakte	168 m ²
OZB	€ 678,60
Waterschapslasten Gemiddeld 2023/2024	€ 403,32
Gas	1.249m ³
Elektra	3.703 kWh



Belangrijke informatie bij deze brochure

Namens opdrachtgever danken wij u voor de getoonde belangstelling voor dit object. Alle informatie wordt strikt vrijblijvend door De Waard Makelaars en opdrachtgever verstrekt en dient te worden beschouwd als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De gegevens die u aantreft in deze brochure zijn met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Toch is het mogelijk dat de informatie enigszins afwijkt van de werkelijkheid en kunnen er derhalve geen rechten aan deze brochure worden ontleend. Eventuele tekeningen geven slechts globaal de situatie ter plaatse weer en aan de afmetingen kunnen geen rechten worden ontleend. Wij hechten er veel waarde aan u van tevoren te wijzen op uw rechten. Het is verstandig als u onderstaande punten rustig doorneemt.

Ondanks onze zorgvuldigheid heeft u als koper ook uw eigen onderzoek plicht. Derhalve vragen wij u, indien u er waarde aan hecht, ook uit eigen beweging bepaalde zaken zelf te onderzoeken of te laten onderzoeken door uw eigen adviseur, NVM-makelaar of bouwkundige. Uiteraard kunt u diverse instanties daarvoor aanspreken, waaronder Het Kadaster, Gemeente, Nutsbedrijven of bouwkundige adviesbureaus.

Bij recherche is niet gebleken dat de locatie voorkomt op de overzichten ten laste van de Wet Bodembescherming. Derhalve is er geen aanleiding tot het doen uitvoeren van een bodemonderzoek. De kandidaat-koper wordt indien gewenst in de gelegenheid gesteld, op zijn/haar kosten, tot het doen laten uitvoeren van een NEN 5740 bodem- of grondonderzoek.

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt nadat niet alleen over de hoofdzaken (transactieprijs, ontbindende voorwaarden) maar ook over details (zoals oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt. Indien dit in de onderhandelingen is afgesproken, zal een eventueel door de koper te maken voorbehoud (zoals voor het verkrijgen van benodigde vergunningen of hypotheek) in de koopovereenkomst met een maximale termijn worden opgenomen. Behoudens de gemaakte afspraken gelden er standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, opgesteld door de NVM. Na het vervallen van de ontbindende voorwaarden is koper een waarborgsom (of bankgarantie) verschuldigd ter hoogte van 10% van de koopsom, welke dient te worden voldaan aan de behandelend notaris.

Indien een koop tot stand komt, worden in de koopovereenkomst de volgende clausules opgenomen:

Ouderdomsclausule - Het is koper bekend dat de woning meer dan 85 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit, apparatuur en installaties gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat er ook niet voor in dat de bouw van de woning of een verbouwing destijds is geschied met inachtneming van de destijds geldende wet- en regelgeving. In afwijking van artikel 6.3.1. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak, apparatuur en installaties voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

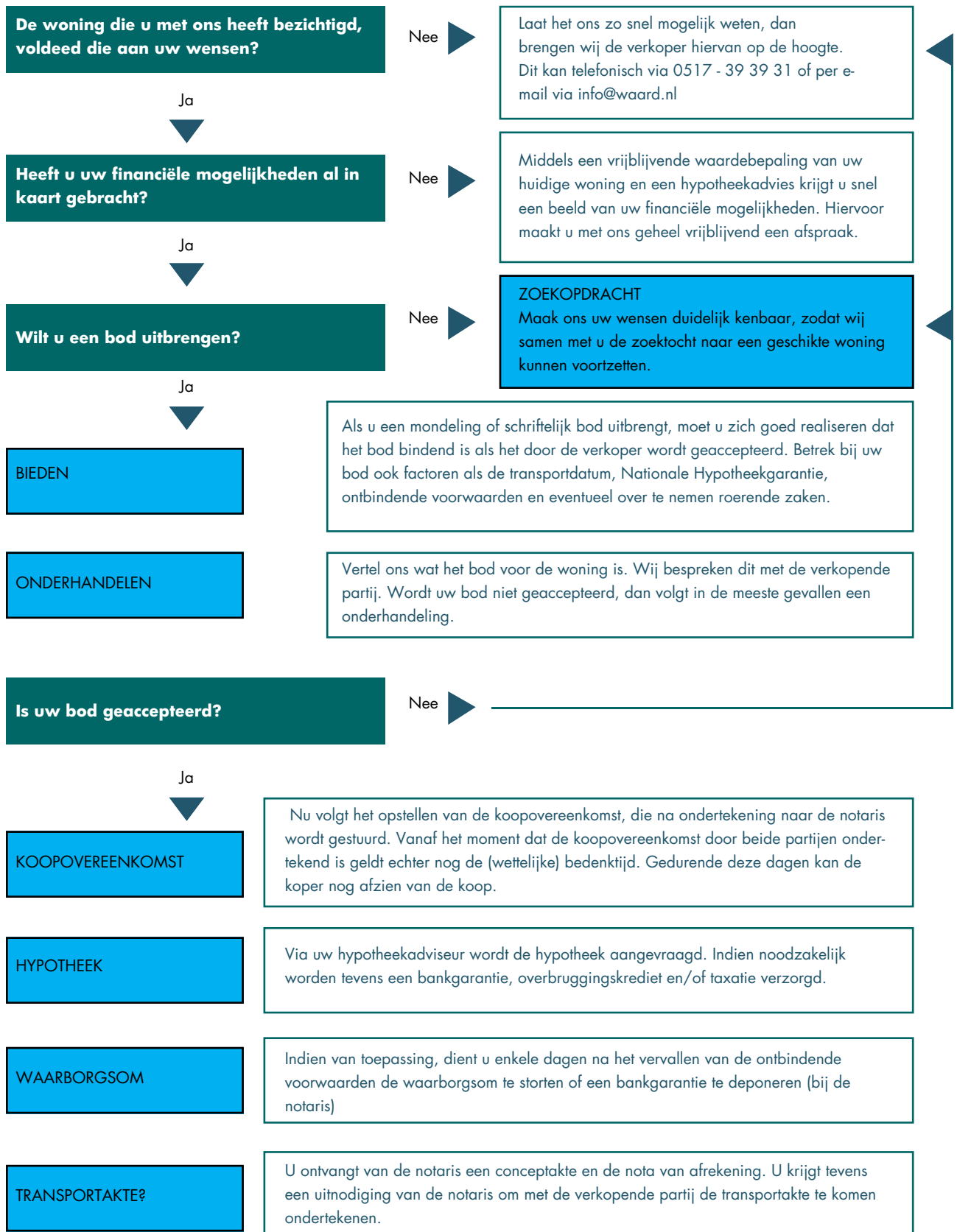
Asbestclausule - Aan verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt. Indien achteraf blijkt dat er toch asbesthoudende materialen in de onroerende zaak zijn verwerkt, vrijwaart koper verkoper voor de eventuele gevolgen hiervan.

Indien het object via De Waard Makelaars wordt gekocht komt er slechts een koop tot stand nadat zowel koper als verkoper een schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend. Indien niet binnen 10 werkdagen na de in deze koopovereenkomst genoemde datum een door beide partijen getekende koopovereenkomst door De Waard Makelaars is ontvangen, wordt de overeenkomst geacht niet tot stand te zijn gekomen.

Vanzelfsprekend is de verkoper zeer benieuwd naar uw oordeel. Wij zouden het daarom zeer op prijs stellen om zo spoedig mogelijk een reactie, zowel positief als negatief, van u te mogen ontvangen.



Het kopen van een huis





Even voorstellen wie zijn wij...

Al meer dan 25 jaar is De Waard Makelaars en Taxateurs actief in de regio Noord-west Friesland en is ons kantoor gevestigd in Franeker. Met een team van drie medewerkers zijn de lijnen onderling kort en kunnen we snel schakelen. Wij streven naar persoonlijke aandacht voor onze klanten, met oog voor detail. Door onze jarenlange ervaring in de vastgoed wereld weten we waar de uitdagingen liggen. Jan de Waard is de makelaar en taxateur en de ondersteuning wordt verzorgd door Gerda Dijkstra en Jan de Waard jr.

Makelaardij

Wij verkopen en verhuren woningen, bedrijfsonroerend goed, landelijk vastgoed, landerijen en recreatiewoningen. Heeft u een woning bij een collegamakelaar zien staan? Dan kunt u ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Daarnaast kunt u bij ons terecht voor uiteenlopende zaken zoals planschadeverzoeken, conflictbemiddeling, bestemmingsplan advies of onteigeningszaken.

Taxeren

Als één van de weinige Friese taxateurs is Jan de Waard beëdigd taxateur in de sectoren wonen, bedrijfsonroerend goed én landelijk vastgoed. Daarnaast hebben we de REV-titel. Wij taxeren alle soorten onroerend goed voor aankoop, herfinanciering, boedelscheiding, etcetera. Wij werken samen met alle banken en financiële instellingen en streven naar een vlotte afhandeling, zodat u snel verder kunt met uw financieringsaanvraag.





DE WAARD

makelaars & taxateurs

Een waardevol advies!



Tenslotte

Overweegt u uw woning te verkopen?

Wij komen graag langs voor een gratis waardebepaling/ verkoopadvies.

Wij kunnen uw woning snel en tegen concurrerende prijzen verkopen.

Uitgebreide plaatsing op Funda.nl, hoogtefoto's, interieurfoto's en plattegronden van uw woning als vanzelfsprekend.

No cure, no pay.

Neem vandaag nog contact op voor een vrijblijvende kennismaking

0517 39 39 31



Bedrijfsmatig Vastgoed • Wonen/MKB • Agrarisch Vastgoed

WWW.WAARD.NL

Een waardevol advies!

