

TE KOOP
€ 455.000 K.K.



De Welle 23
8939 AZ Leeuwarden



De Welle 23 8939 AZ Leeuwarden

Inleiding

Ontdek deze ruime twee-onder-een-kapwoning aan De Welle 23 in de geliefde en kindvriendelijke wijk Zuiderburen in Leeuwarden.

De Welle 23 biedt alles wat je zoekt in een comfortabel en modern familiehuis, met volop leefruimte, eigen oprit, ruime garage, een fijne tuin en een gunstige ligging nabij voorzieningen.

Perfect gelegen

Zuiderburen is een jonge, rustige wijk met een goede mix van groen en voorzieningen. Scholen, winkels en sportfaciliteiten bevinden zich op korte afstand, en ook het centrum van Leeuwarden is goed bereikbaar. Een ideale woonplek voor gezinnen en doorstromers die op zoek zijn naar ruimte, rust én gemak.



Ligging en indeling

Begane grond

Bij binnenkomst via de hal tref je een toilet en de trap naar de eerste verdieping. De begane grond is voorzien van een strakke gietvloer en een lichte, tuingerichte woonkamer met veel lichtinval en openslaande deuren naar het terras.

De half-open keuken is van alle gemakken voorzien, met een vijf-pits gasfornuis, afzuigkap, magnetron, oven, koelkast en vriezer. Vanuit de hal is er directe toegang tot de garage, die is binnendoor bereikbaar en beschikt over een elektrische garagedeur.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers en een nette badkamer met douche, wastafelmeubel en toilet.



Ligging en indeling

Tweede verdieping

De zolderverdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt een extra slaapkamer, een overloop met wasmachine- en drogeraansluitingen, de cv-ketel (AWB, 2005) en mechanische ventilatie.



Ligging en indeling

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 2004
- Woonoppervlakte: 108 m²
- Perceeloppervlakte: 289 m²
- Tuingerichte woonkamer met veel lichtinval
- Half-open keuken met inbouwapparatuur
- Garage met elektrische deur en binnendoor bereikbaar
- Gietvloer op de begane grond
- Volledig geïsoleerd
- Extra slaapkamer op zolder
- Rustige en kindvriendelijke woonomgeving

Is dit jouw nieuwe thuis?

De Welle 23 is klaar om nieuwe herinneringen te maken.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs € 455.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 2004

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Isolatievormen Dakisolatie
Muurisolatie
Vloerisolatie
Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 289 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 108 m²

Inhoud 464 m³

Oppervlakte overige inpandige ruimten 17,5 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Locatie

Ligging Aan rustige weg

Energieverbruik

Energie label A

CV ketel

CV ketel AWB

Warmtebron Gas

Bouwjaar 2005

Eigendom Eigendom

Kenmerken

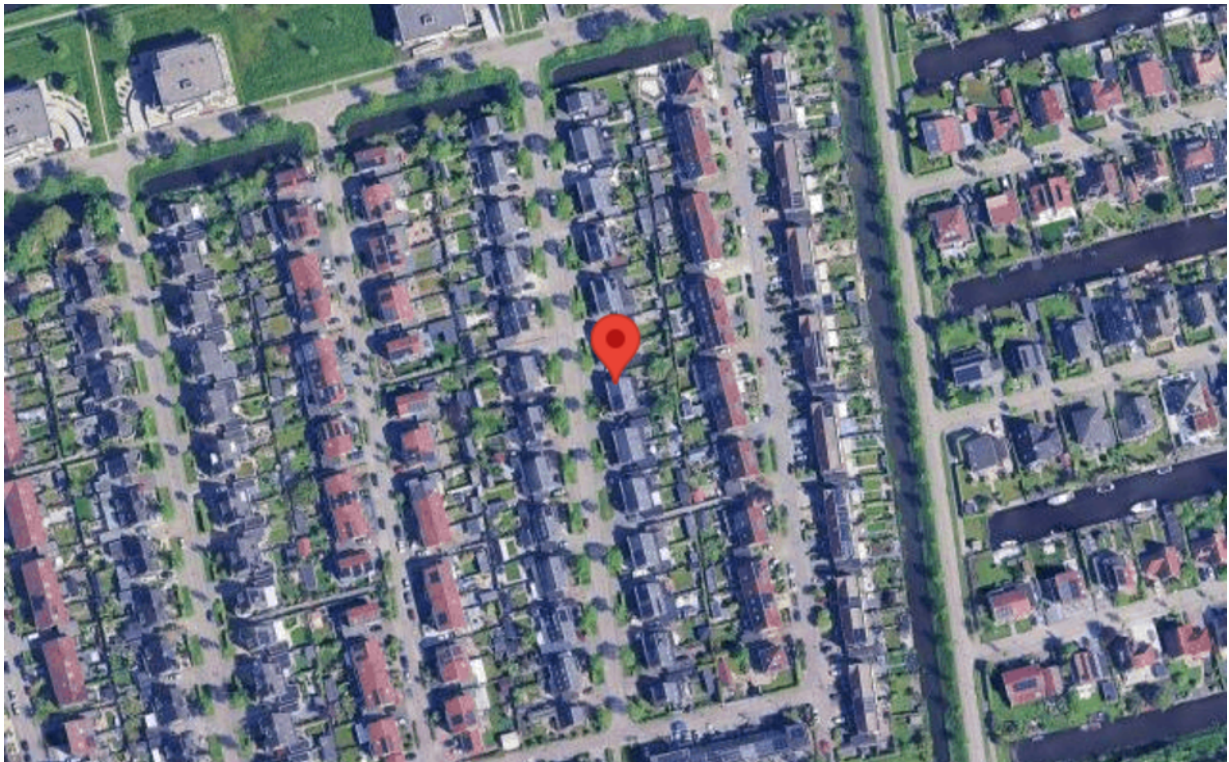
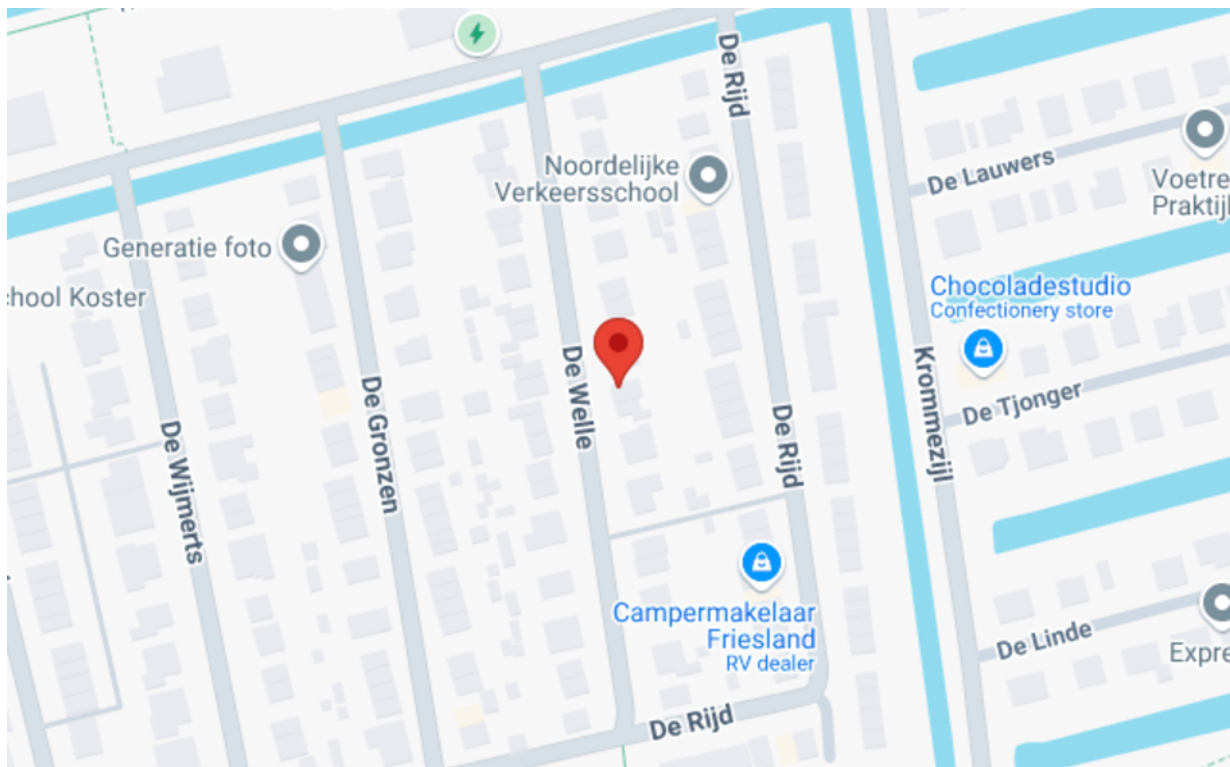
Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

Google maps





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Huizum

Sectie K

Perceel 1753

kadaster



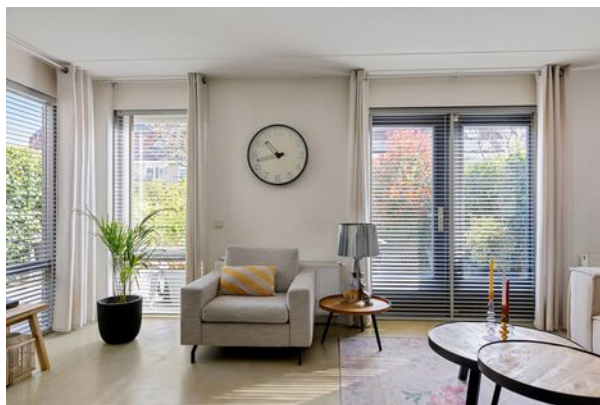
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 april 2025

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.

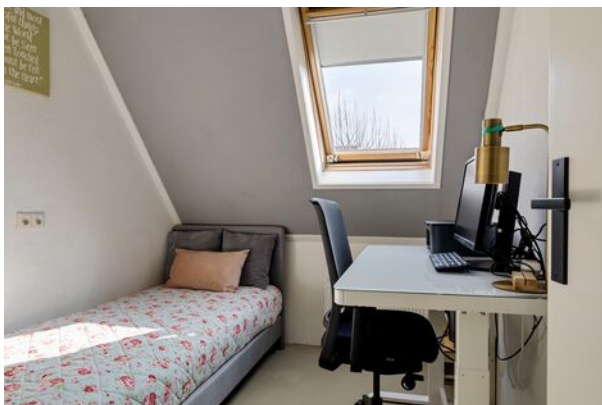
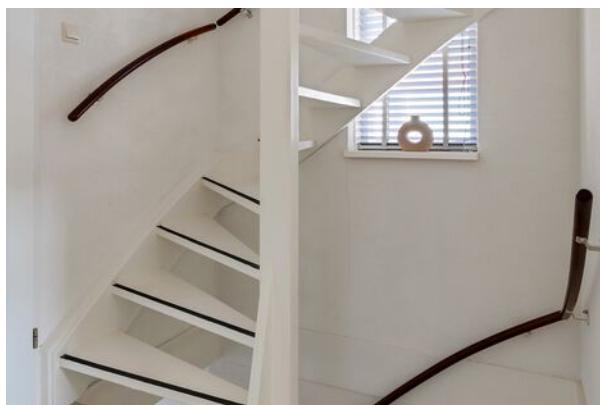
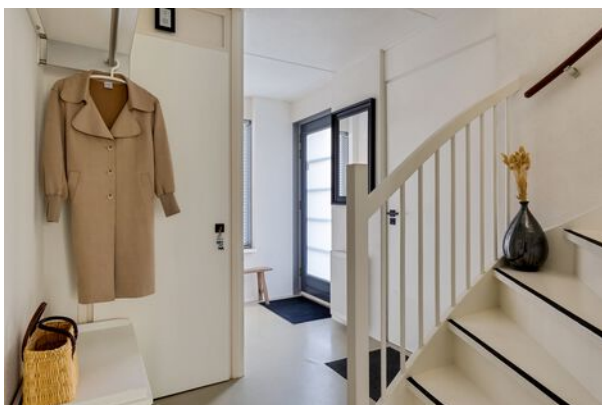
Foto's



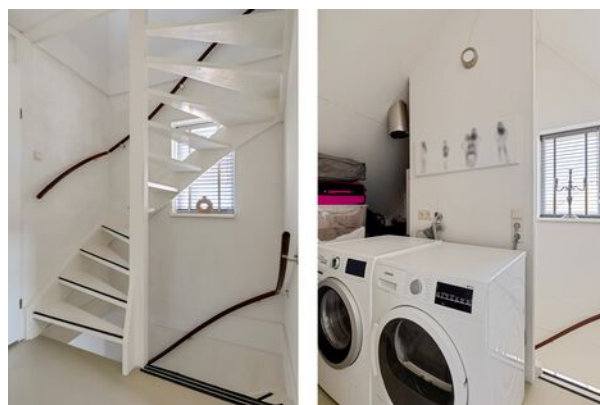
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

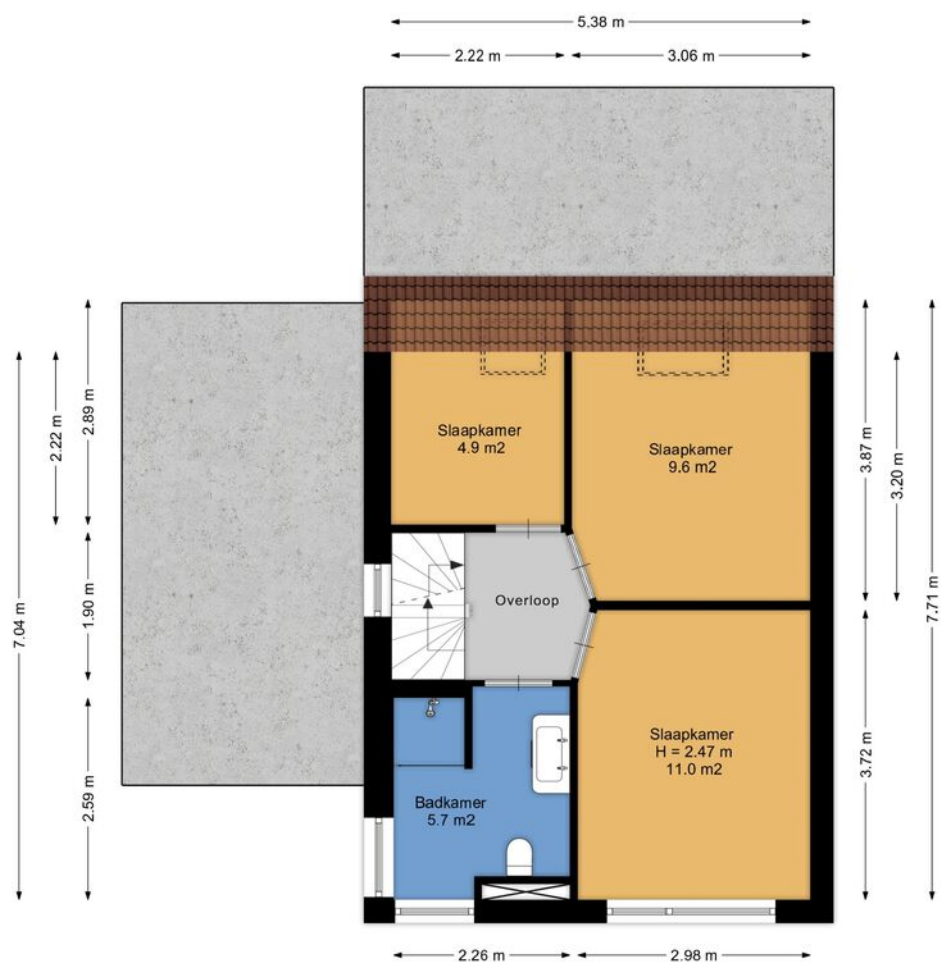


Tekeningen



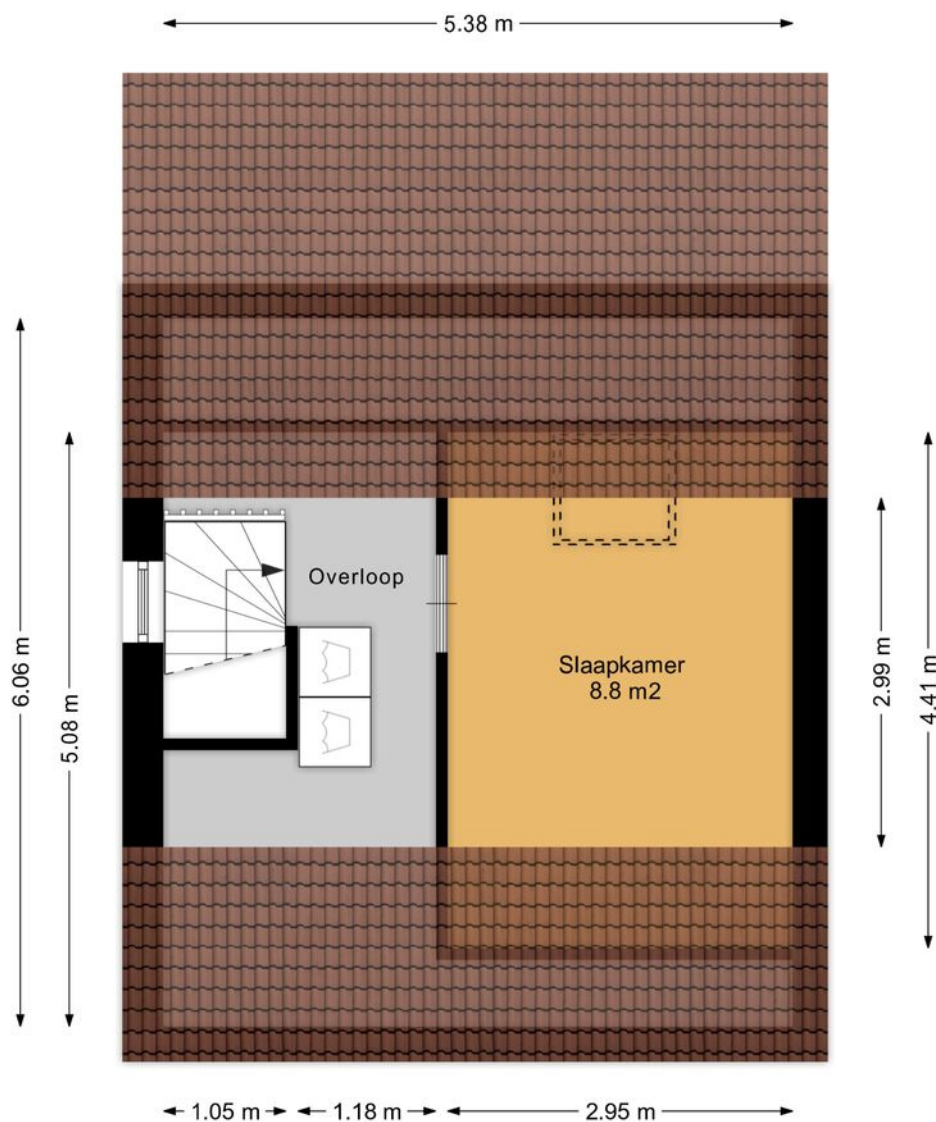
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Tekeningen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl.

Tekeningen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl.

Deze woning
heeft energielabel

A



Isolatie

1 Gevels	+ ++
2 Gevelpanelen	n.v.t.
3 Daken	+ ++
4 Vloeren	++
5 Ramen	+ ++
6 Buitendeuren	+/- + ++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden

Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden

Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie

0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

De Welle 23
8939AZ Leeuwarden

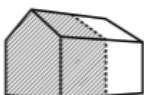
BAG-ID: 0080010000457694

Detailaanduiding

Bouwjaar	2004
Compactheid	2,01
Vloeroppervlakte	107m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam

R.B.V. van Ommen Kloeke

Examenummer

55151243

Certificaathouder

Enercorp

Inschrijfsnummer

EPG2022-21Wb

KvK-nummer

80407137

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Gratis Waardebepaling

Ben jij benieuwd naar de waarde en verkoopmogelijkheden van je woning? Vraag een gratis waardebepaling en adviesgesprek aan!

*Waar kijken wij naar bij een waardebepaling?
Onze Vastgoed Nederland makelaar/taxateur Pieter Boskma kijkt naar verschillende aspecten van de woning.*

Voor het bepalen van de juiste waarde kijken we o.a. naar:

*Het soort woning;
Oppervlakte, ligging van het perceel en tuinaanleg;
De locatie, uitzicht, eventuele overlast, voorzieningen in de directe omgeving;
Het niveau van afwerking;
Esthetische en architectonische kwaliteit;
Bouwkundige kwaliteit en de staat van onderhoud van de woning en installaties.*

*Meer info? bel, of mail:
tel. 0622792198
mail. pieter@makelaardijopmaat.nl*

Makelaardij Op Maat B.V.

Van Harenstraat 4
8808 HT Sint Annaparochie
085-1308068
info@makelaardijopmaat.nl