



**MIEDEMA**  
MAKELAARS



058 203 8012

info@miedemamakelaars.nl

[www.miedemamakelaars.nl](http://www.miedemamakelaars.nl)



# CUPERUSSTRJITTE 11

## LEKKUM

VRAAGPRIJS € 310.000 K.K.

# KENMERKEN



## ADRES

Cuperusstrjitte 11  
9081 AH Lekkum

**TYPE WONING**  
TUSSENWONING

**BOUWJAAR**  
1989

**AANTAL SLAAPKAMERS**  
3 [mogelijkheid voor 4e]

**WOONOPPERVLAKTE**  
94,4 m<sup>2</sup>

**INPANDIGE RUIMTE**  
14,6 m<sup>2</sup>

**EXTERNE BERGRUIMTE**  
9,5 m<sup>2</sup>

**INHOUD**  
388 m<sup>3</sup>

**PERCELOPPERVLAKTE**  
183 m<sup>2</sup>

**KADASTRALE AANDUIDING**  
LEEWARDEN H 1653

**ENERGIELABEL**  
B

**VERWARMING**  
cv [Vaillant, bj 2025, eigendom]

# OMSCHRIJVING

Deze sfeervolle instapklare tussenwoning combineert modern wooncomfort met een verrassend ruime indeling, drie slaapkamers én een heerlijke achtertuin. De woning is de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd. Zo beschikt de woning over een zeer recente moderne keuken, een fraaie badkamer en een lichte doorzonwoonkamer met volop leefruimte. Daarnaast is de woning voorzien van energielabel B én is de cv-ketel vernieuwd in 2025. Tegenover de woning is een fijne groenvoorziening met speelgelegenheid voor kinderen. Hier woon je in een gezellig dorp met de hoofdstad letterlijk om de hoek.

**Begane grond** Via de entree aan de voorzijde kom je binnen in de hal met meterkast, trapopgang en toilet. Vanuit de hal bereik je de ruime woonkamer. De doorzondoorzon is heerlijk licht dankzij de grote raamraam aan zowel de voor- als achterzijde. Er is voldoende ruimte voor een royale zithoek én een gezellige eethoek. Aan de achterzijde bevindt zich de moderne keuken in rechte opstelling. De keuken heeft een strakke uitstraling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Extra fijn: deze keuken is nog maar circa 7 maanden oud! Vanuit de keuken is er toegang tot de praktische bijkeuken met witgoed-aansluitingen en extra bergruimte. Via de bijkeuken stap je zo de achtertuin in.

**Eerste verdieping** Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde is licht en ruim opgezet en biedt bovendien de mogelijkheid om deze op te splitsen in twee slaapkamers, die nog steeds van mooi formaat blijven. De tweede slaapkamer aan de achterzijde beschikt eveneens over een prettig formaat. De moderne badkamer is stijlvol afgewerkt en voorzien van een inloofdouche, toilet en een wastafelmeubel.

**Tweede verdieping** Via een vlizotrap op de overloop bereik je de tweede verdieping. Deze verdieping wordt momenteel gebruikt als slaapkamer en beschikt over een dakraam en praktische bergruimte achter de knieschotten. Er liggen tevens leidingen van de 1e naar de 2e verdieping voor warm en koud water. Dankzij de ruime overloop op de eerste verdieping bestaat er de

mogelijkheid om de vlizotrap te vervangen door een vaste trap.

**Tuin** Ook buiten is het genieten. De diepe privacy biedende achtertuin is verzorgd aangelegd met groen, meerdere terrassen en een gezellige zitplek achterin de tuin. Daarnaast beschikt de woning over een vrijstaande houten berging en een praktisch achterom. Aan de achterzijde grenst de tuin aan het water, wat zorgt voor een extra vrij gevoel en een bijzonder leuke ligging.

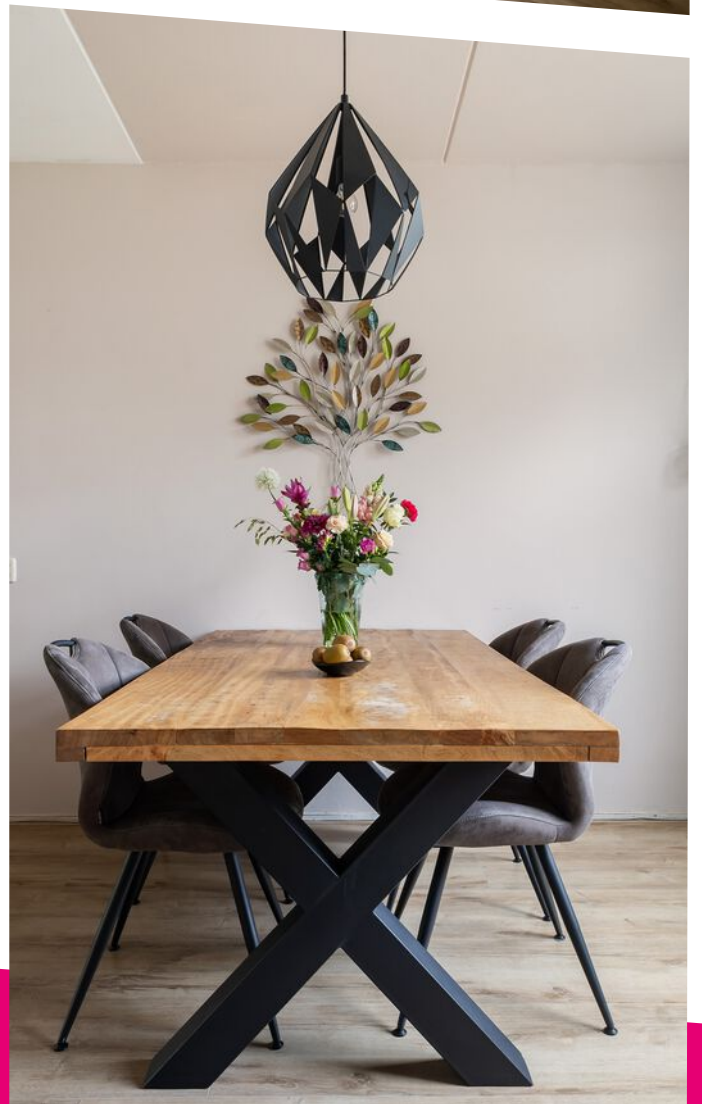
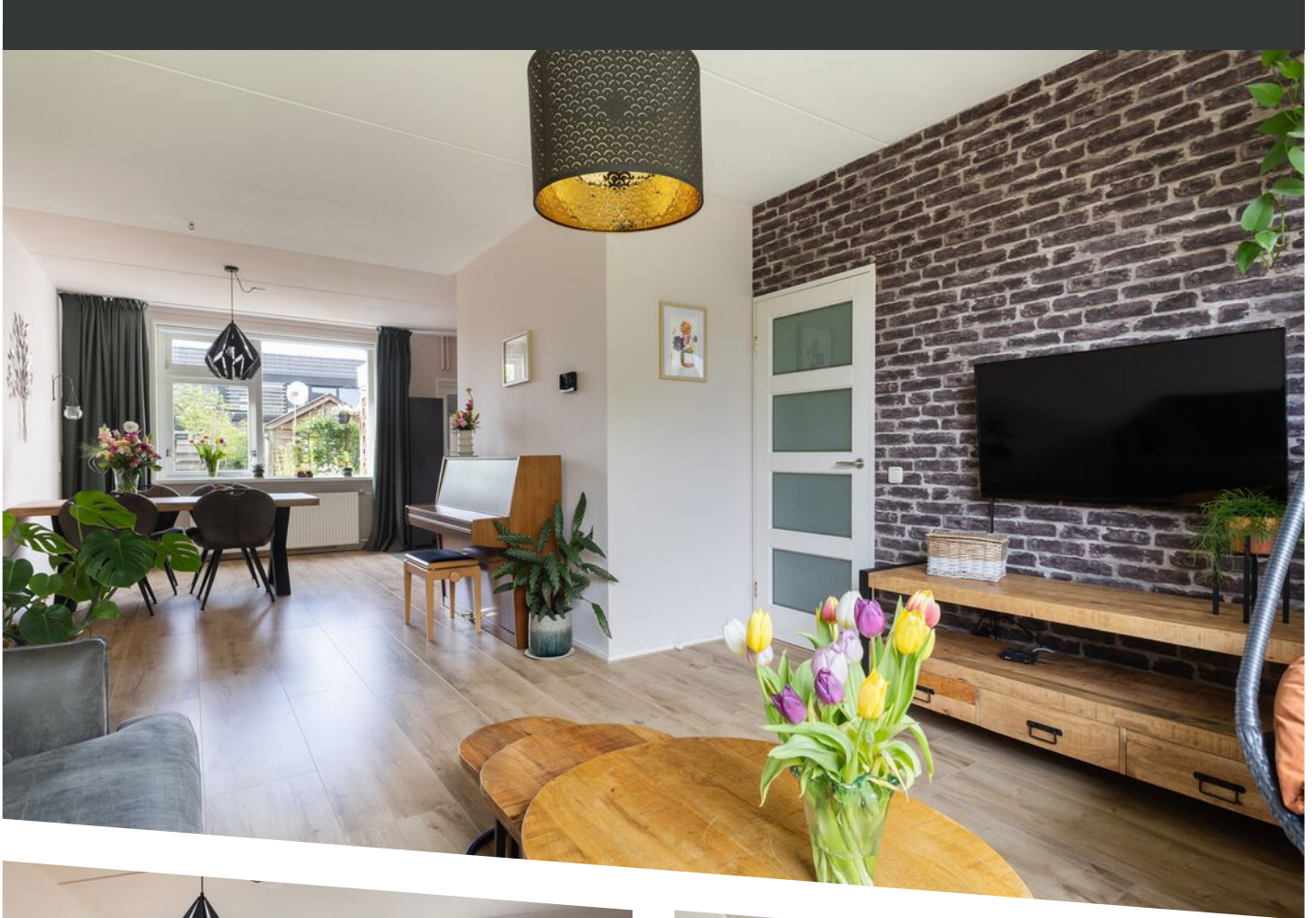
#### **Goed om te weten:**

- + instapklare tussenwoning met vrijstaande berging
- + rustige en kindvriendelijke woonomgeving
- + energielabel B
- + vernieuwde meterkast [9 groepen + dubbel fornuisgroep]
- + gelegen aan het water
- + mogelijkheid tot het realiseren van een 4e slaapkamer

Lekkum is een geliefd dorp aan doorgaand vaarwater net ten noorden van Leeuwarden. Hier woon je rustig en dorps, terwijl je binnen enkele minuten in de binnenstad van Leeuwarden bent, op circa 3,5 km fietsen/rijden en de dichtstbijzijnde supermarkt op nog geen 1,5 km. Het dorp beschikt over een basisschool, veel groen en een actieve gemeenschap. Nabij de Dokkumer Ee met heerlijke wandel en vaargelegenheden. Een ideale plek voor wie rustig wil wonen met alle voorzieningen dichtbij.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, veelal aan de hand van de door verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Dit geldt voor onder meer de opgegeven maten, oppervlakten, isolatie en ouderdom van technische installaties.



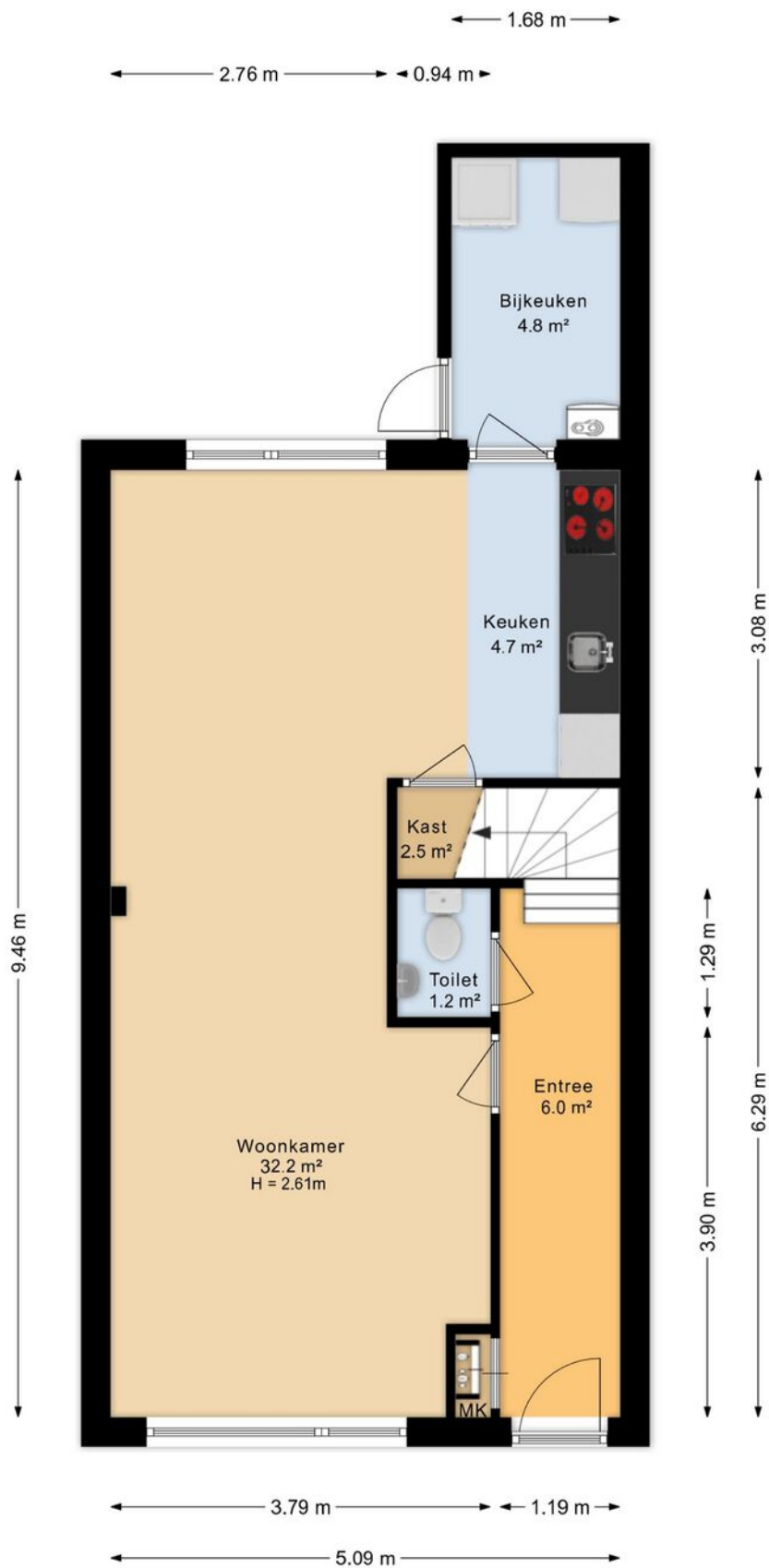






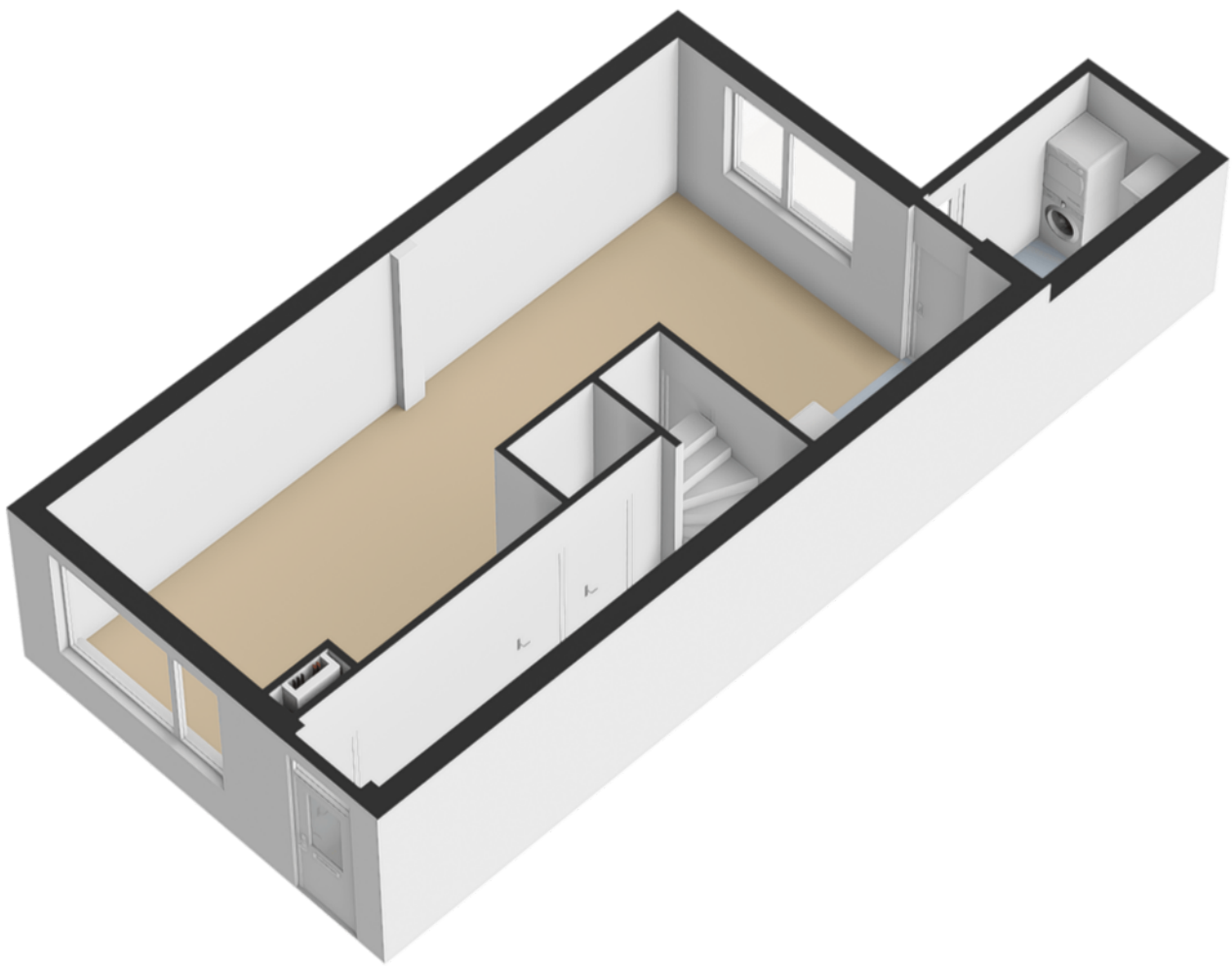




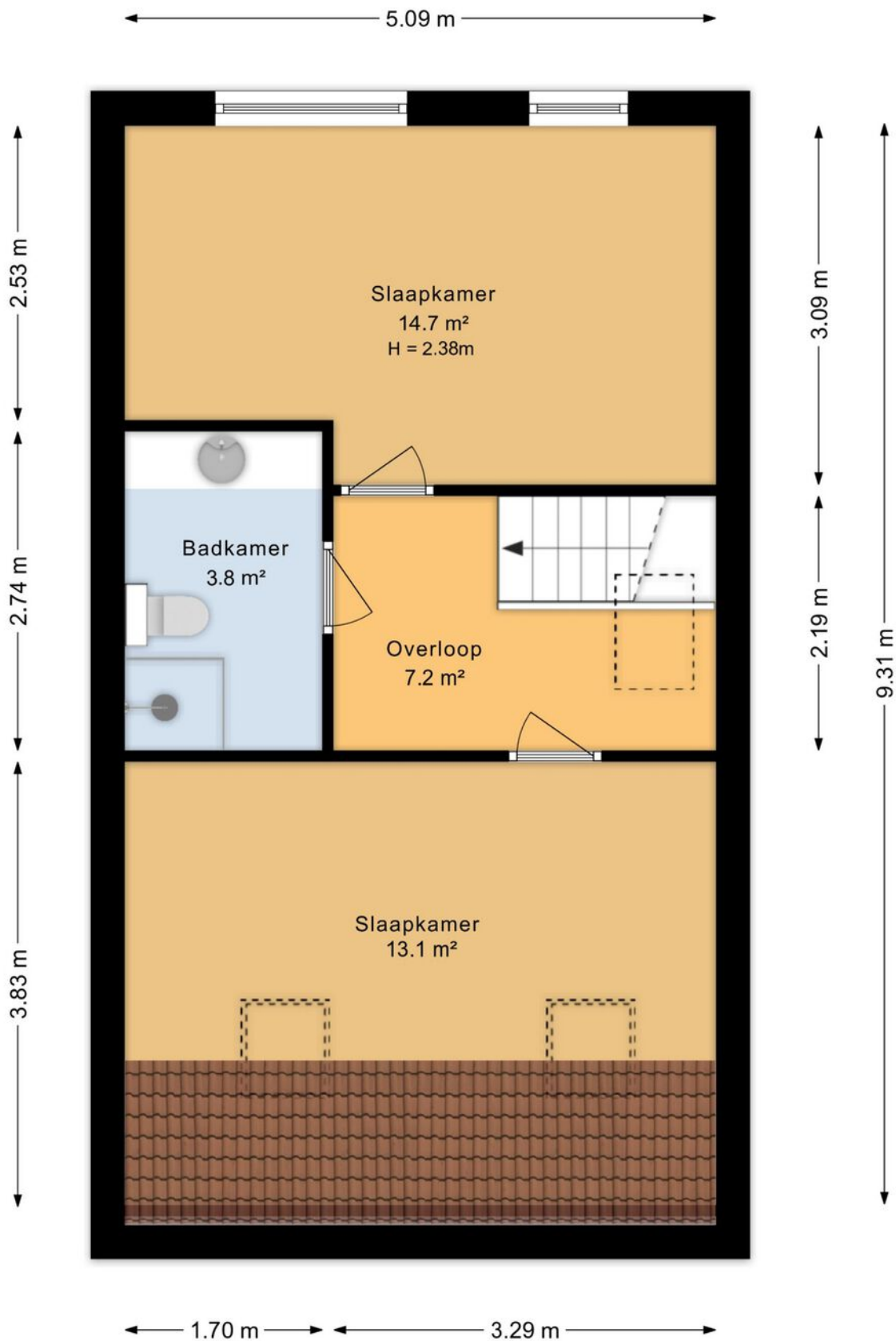


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 Midea Vastgoed [www.mideavastgoed.nl](http://www.mideavastgoed.nl)

# PLATTEGROND BEGANE GROND [2D]



PLATTEGROND BEGANE GROND [3D]

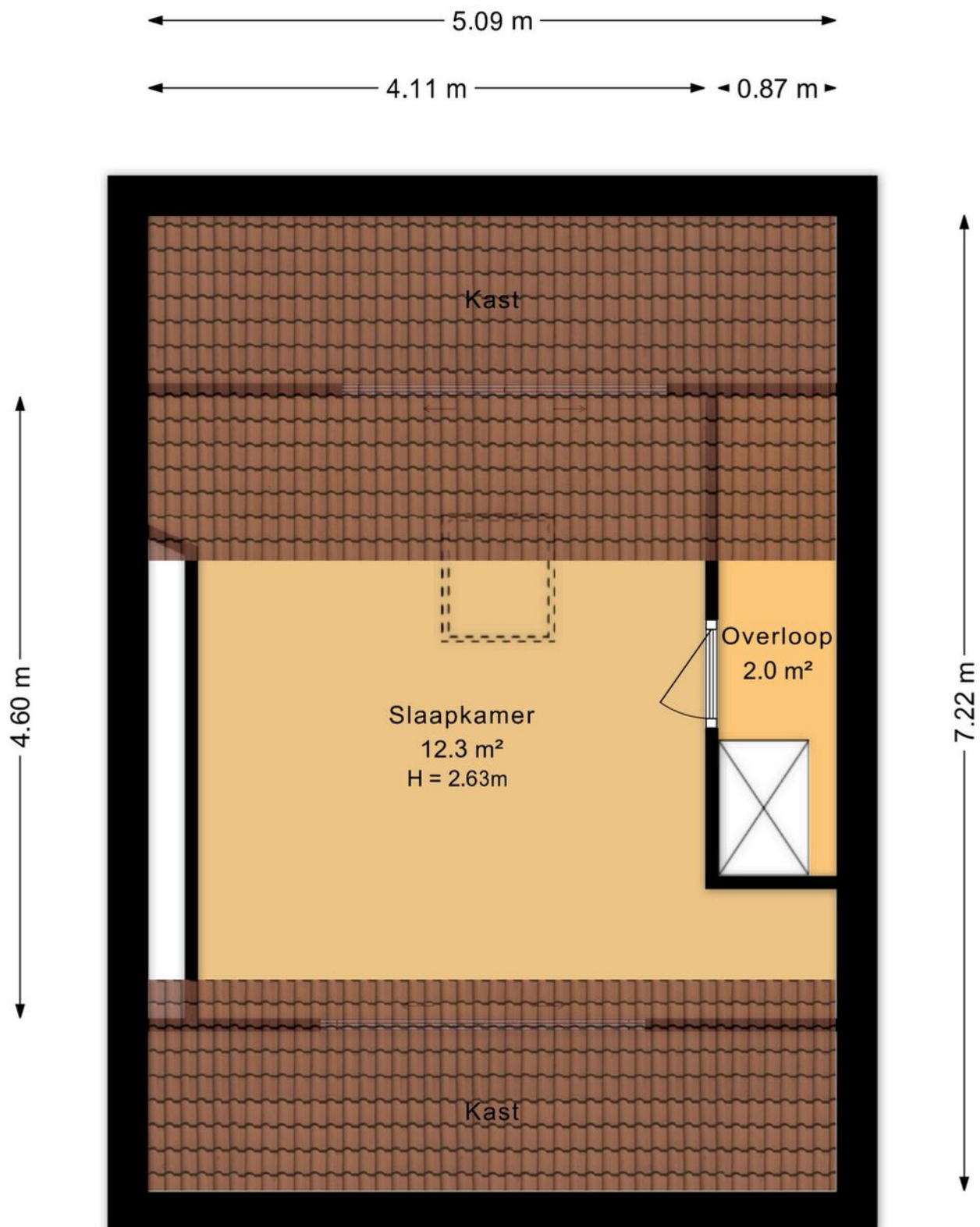


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 Midea Vastgoed [www.mideavastgoed.nl](http://www.mideavastgoed.nl)

# PLATTEGROND VERDIEPING [2D]

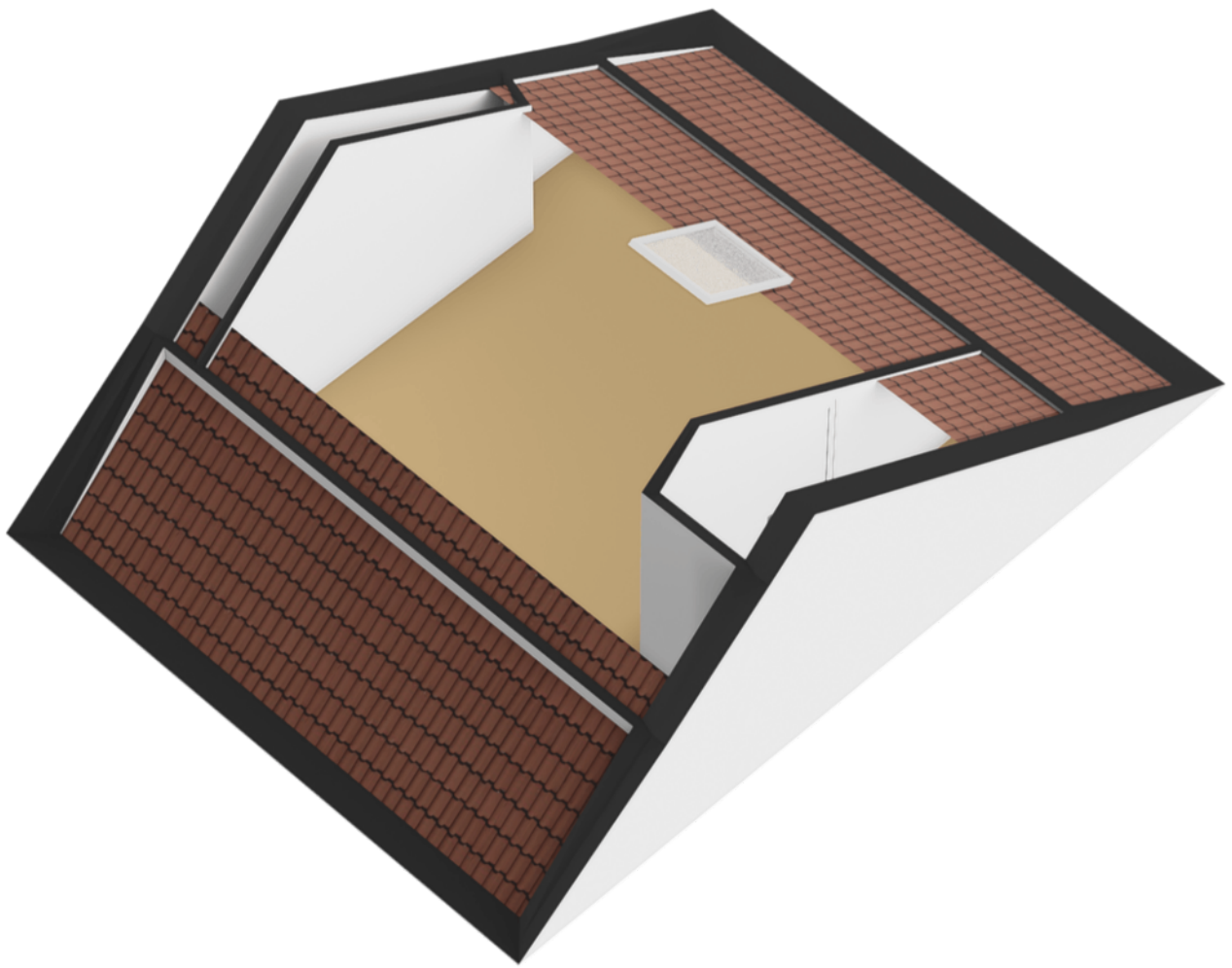


PLATTEGROND VERDIEPING [3D]

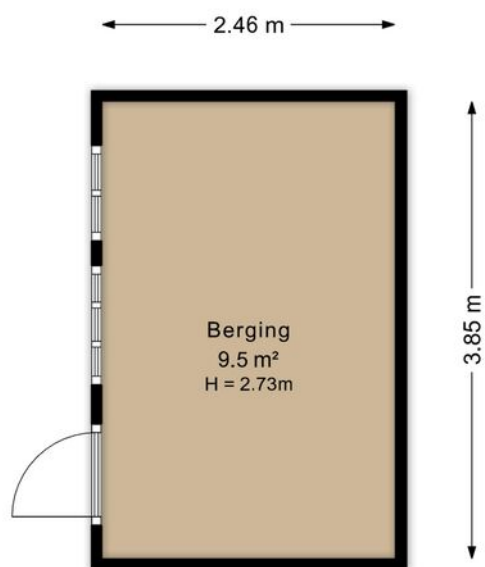


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 Midea Vastgoed [www.mideavastgoed.nl](http://www.mideavastgoed.nl)

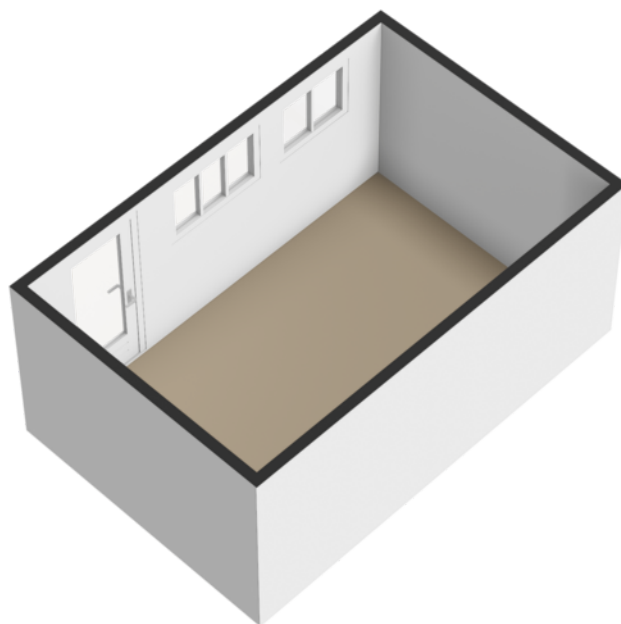
# PLATTEGROND ZOLDER [2D]



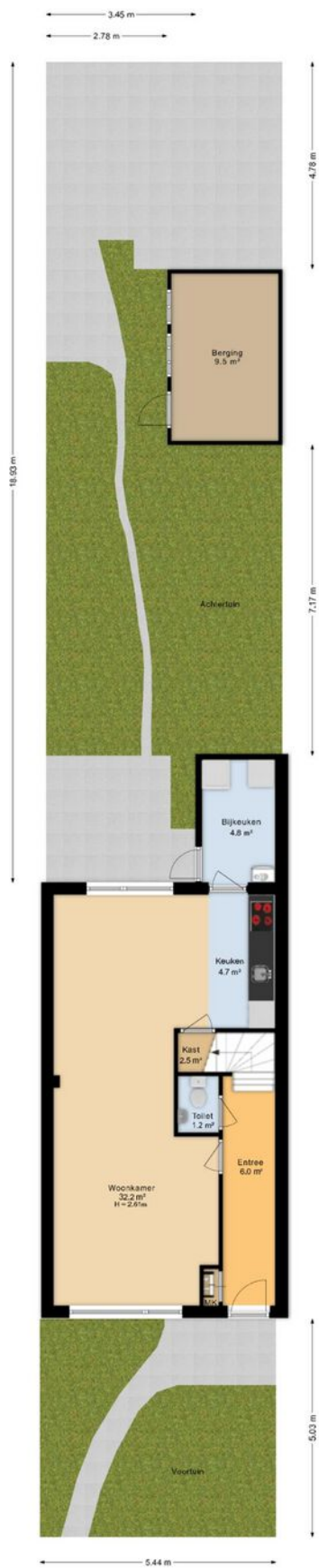
PLATTEGROND ZOLDER [3D]



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
Midea Vastgoed [www.mideavastgoed.nl](http://www.mideavastgoed.nl)




PLATTEGRONDEN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
Midea Vastgoed [www.mideavestigd.nl](http://www.mideavestigd.nl)

# SITUATIETEKENING



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Leeuwarden	
—	Huisnummer	Sectie H	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1653	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 mei 2026  
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.

# KADASTRALE KAART



**MIEDEMA**  
MAKELAARS

**MIEDEMA MAKELAARS**  
Van Harenstraat 10a  
9076 BW Sint Annaparochie

058 203 8012  
info@miedemamakelaars.nl  
www.miedemamakelaars.nl



## OVER ONS

We zijn actief als makelaar in Friesland met aankoop- en verkoopbegeleiding, maar ook met taxaties en waardepalingen. We kennen met name de regio Noordwest Friesland als geen ander en hierdoor beschikken we over een groot regionaal netwerk. Wij verbinden verkopers en kopers met elkaar. We weten wat er speelt in de regio en bij de aankoper en verkoper. Daarnaast zijn we altijd op de hoogte van de laatste nieuws binnen de woningmarkt. Verder zijn wij gecertificeerd als Vastgoed Nederland makelaar, de branche vereniging.

"Ons kantoor staat in St. Annaparochie, hier werken we vol energie aan de aankoop, verkoop en taxaties van woningen. Maar de meeste klanten spreken we gewoon thuis aan de keukentafel of in de woonkamer. Dat is immers de plek waar het om gaat; de woning. Persoonlijk contact staat bij ons altijd voorop." - Gosse.

Vind de woning die bij u past in de regio Friesland met Miedema Makelaars

Persoonlijk contact, rechtstreeks contact met de makelaar, afspraak en bezichtiging ook 's avonds en in het weekend mogelijk. Dat is waar Miedema Makelaars voor staat!

# INFORMATIEF

## [ Schriftelijkheidsvereiste ]

Wordt een woning gekocht door een natuurlijk persoon, die dit niet voor zijn beroep of bedrijf doet, dan moet de koop schriftelijk worden aangegaan. Tot 1 september 2003 was een mondelinge overeenkomst ook geldig. Het schriftelijkheidsvereiste geldt alleen voor aankoop van een woning voor eigen bewoning.

Voor alle andere aankopen van onroerende zaken blijven de huidige regels gelden, met dien verstande dat ook deze koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster (zie hierna). Voor het opstellen van de koopovereenkomst kan een notaris of makelaar worden ingeschakeld. Dit is niet verplicht.

## [ Drie dagen bedenktijd ]

Als de schriftelijke koopovereenkomst eenmaal is getekend, dan heeft de koper het recht om binnen drie dagen nadat de koopovereenkomst aan hem ter hand is gesteld, van de koop af te zien. De koper hoeft hiervoor geen redenen op te geven. De gedachte achter deze bedenktijd is dat de koper nog de gelegenheid heeft om deskundigen te raadplegen. De termijn van drie dagen is zodanig, dat daarin in ieder geval twee werkdagen moeten vallen. De verkoper heeft geen bedenktijd.

Naast deze bedenktijd van drie dagen kunnen uiteraard nog steeds de gebruikelijke ontbindende voorwaarden worden opgenomen, bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een hypothecaire geldlening of een woonvergunning. De bedenktijd van drie dagen kan niet worden uitgesloten.

## [ Bedenktijd en termijnenwet ]

De bedenktijd is minimaal drie dagen en begint te lopen op de dag na de dag waarop de koper een kopie van de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Op de bedenktijd is de Algemene Termijnenwet van toepassing, waarin staat dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Als een bedenktijd eindigt op zo'n dag,

wordt zij verlengd tot de eerstvolgende dag die geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Zie hiervoor het volgende overzicht (hierin zijn algemeen erkende feestdagen niet meegenomen): Ondertekende koopakte door koper ontvangen.

## [ Inschrijving van de koopovereenkomst bij het Kadaster ]

Een koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster. Alleen een notaris kan voor deze inschrijving zorgen. Het voordeel van inschrijving bij het Kadaster is dat de koper door deze inschrijving wordt beschermd tegen calamiteiten aan de zijde van de verkoper zoals dubbele verkoop, faillissement, schuldsanering en dreigende beslagen.

Wordt het eigendom van de woning niet binnen zes maanden na het ondertekenen van de koopovereenkomst aan de koper geleverd, dan vervalt deze bescherming.

Bedenktijd	Eindigt op	Bedenktijd bedraagt
Maandag	Donderdag	3 kalenderdagen
Dinsdag	Vrijdag	3 kalenderdagen
Woensdag	Maandag	5 kalenderdagen
Donderdag	Dinsdag	4 kalenderdagen
Vrijdag	Dinsdag	4 kalenderdagen
Zaterdag	Dinsdag	3 kalenderdagen
Zondag	Woensdag	3 kalenderdagen



# VEELGESTELDE VRAGEN

**Wij geven u antwoord op o.a. deze vragen, alsmede over enkele andere zaken waar veel onduidelijkheden over zijn in het traject van uw interesse in een woning tot en met het bod dat u doet op een woning.**

## **[ 1 ] Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

## **[ 2 ] Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over bod onderhandeld wordt?**

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper wil daarnaast wellicht graag weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

## **[ 3 ] Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder 'Word ik koper als ik de vraagprijs bied?'), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook.

Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## **[ 4 ] Word ik koper als ik de vraagprijs bied?**

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtcollege, de Hoge Raad, heeft in een arrest bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## **[ 5 ] Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 7 en 8). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

## **[ 6 ] Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijv. nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces.

# VEELGESTELDE VRAGEN



Zo'n toezegging kan bijv. inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

**[ 7 ] Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?**

Op deze vraag is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure.

De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

**[ 8 ] Zit de makelaarscourtage in de kosten koper'?**

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper.

# TER AFSLUITING

Geachte belangstellende,  
Namens de verkoper is getracht u in deze brochure een zo goed mogelijke indruk te geven van het pand. Mocht u nog vragen hebben of wenst u een bezichtiging, dan zijn wij u vanzelfsprekend graag van dienst. De omschrijving van deze woning, foto's, vaste lasten en, indien voorhanden, plattegronden zijn slechts een indicatieve weergave. De gegevens, bedragen etc. kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht.

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Hoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure door de eigenaar noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheden van vermelde gegevens.

Uitdrukkelijk wordt ook door de verkoper gesteld dat de transactie niet eerder tot stand kan komen nadat niet alleen over de hoofdzaken, prijs e.d., maar ook over de details, zoals roerende zaken, datum oplevering etc., overeenstemming is bereikt tussen beide partijen.

Na een tot stand gekomen overeenkomst zal door de notaris een koopakte worden opgesteld. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels. Voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van een hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) kunnen alleen worden opgenomen, indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld.

Op alle werkzaamheden van de Miedema Makelaars makelaar zijn de algemene voorwaarden, van de branchevereniging Vastgoed Nederland van toepassing. In deze voorwaarden is onder meer de aansprakelijkheid van de Miedema Makelaars makelaar beperkt tot het bedrag waarop de aansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval recht geeft.

Het kopen van een huis is een ingrijpend en ingewikkeld proces.

Miedema Makelaars maakt het u eenvoudig door een totaalpakket aan producten en diensten te leveren, daarbij uitgaande van uw persoonlijke wensen.

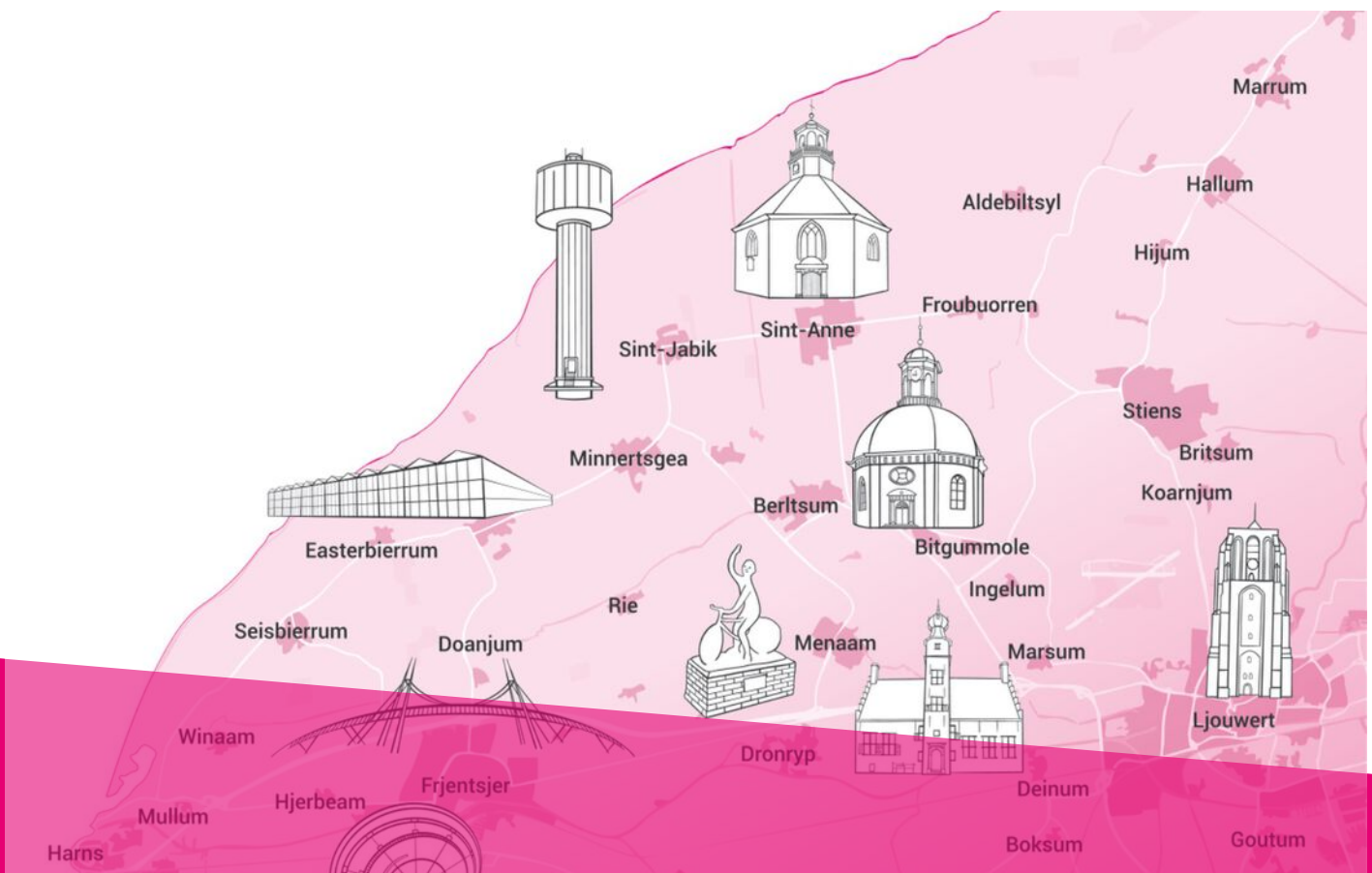
Dankzij volledige begeleiding, uitstekende service en scherpe tarieven weten steeds meer mensen Miedema Makelaars te waarderen. Bij Miedema Makelaars spreekt de taal van de klant. Of het nu om de verkoop of aankoop van een woning gaat, Miedema Makelaars heeft oog voor detail, gedegen maatwerk, intensieve aandacht en een persoonlijke benadering.



**MIEDEMA**  
MAKELAARS



# VIND DE WONING DIE BIJ U PAST IN DE REGIO FRIESLAND MET MIEDEMA MAKELAARS



MIEDEMA MAKELAARS



Van Harenstraat 10a  
9076 BW Sint Annaparochie

☎ 058 203 8012

✉ [info@miedemamakelaars.nl](mailto:info@miedemamakelaars.nl)

🌐 [www.miedemamakelaars.nl](http://www.miedemamakelaars.nl)

