



MAKELAARDIJ
HYPOTHEKEN
VERZEKERINGEN

Half vrijstaande woning met garage en aan open vaarwater

LEEUWARDEN - Eelsmastate 14



Bieden vanaf: € 275.000,- k.k.

Stationsweg 16
8911 AH, LEEUWARDEN
t. 058-2151555
e. leeuwarden@faber.frl
i. www.faber.frl

TE KOOP

Omschrijving

DE VRAAGPRIJS IS EEN BIEDEN 'VANAFPRIJS':

Bieden vanaf: € 275.000,- k.k.

Reguliere vraagprijs: € 289.000,- k.k.

Bij een vanaf prijs is het de bedoeling dat u een bod doet boven dit bedrag. De uiteindelijke koopsom ligt dan ook veelal boven de vanaf prijs. Bij een vraagprijs werkt het proces andersom: veelal ligt de koopsom dan beneden de vraagprijs. Wij nodigen u uit tot het doen van een aantrekkelijke bieding.

Het systeem: bieden vanaf betekent dat geïnteresseerden een bod kunnen uitbrengen vanaf deze genoemde bieden 'vanafprijs', waarna uiteindelijk de verkoper beslist of hij tot het uitbrengen van een tegenvoorstel e/o tot gunning overgaat.

Wat een heerlijke plek om te wonen en te ontspannen!

Deze zeer verzorgde half vrijstaande woning met garage én aan open vaarwater ligt in het oostelijke deel van de populaire wijk Camminghaburen. De Eelsmastate is een rustige straat zonder doorgaand verkeer, met aan het eind een Frans pleintje, Platanen, een jeu de boule-baan en een speeltuintje. Hierdoor is de straat zeer kindvriendelijk. Je wandelt vanuit huis zo naar het prachtige natuurgebied de Groene Ster. In dit gebied van maar liefst 1000 ha bevinden zich bossen, waterplassen, stranden, zonneweiden en wandelpaden. Je kunt hier heerlijk recreëren en ontspannen!

De woning heeft een ruime en brede oprit, welke toegang geeft tot de garage. De woning is achterom bereikbaar door middel van een afsluitbare steeg. Via de 6 meter diepe voortuin komt u bij de entree van de woning. De hal biedt toegang tot de woonkamer, trapopgang en garage. De lichte, tuingerichte woonkamer voelt zeer prettig aan door de grote ramen en schuifpui (2011). De Barbas open haard met turbo functie is voorzien van een onyx marmeren blad. Deze fraaie eyecatcher geeft een heerlijke warmte door de hele woning. De open keuken (2016) is modern en voorzien van diverse inbouwapparatuur (2014) zoals een koel-vriescombinatie, carrouselkast, 1,5 spoelbak, oven, vaatwasser en een RVS inbouw gaskookplaat met 5 pitten waarvan 1 wokbrander.

De eerste verdieping heeft 4 zeer nette slaapkamers. In 2016 is de moderne badkamer voorzien van ligbad met douche en tweede toilet gerealiseerd.

De ruime garage heeft mooie meranti openslaande deuren. De garage is voorzien van licht, elektrisch, verwarming en heeft wateraansluiting. Er zijn extra stopcontacten aangebracht voor de wasmachine, droger en eventueel koelkast. In de garage is tevens een stortbak aanwezig.

De tuin is in 2011 onder architectuur aangelegd en voorzien van meerdere terrassen. Hierdoor kunt u de hele dag, tot zonsondergang, genieten van de zon. De kapschuur met antieke dakpannen en gepotdekselde achterkant heeft een nostalgische sfeer en is hierdoor een heerlijke plek om te zitten. De woning is gelegen aan open vaarwater, u kunt uw boot aanleggen aan de 10 meter lange steiger. Daarnaast kunt u een kano kwijt op de wal. U vaart zo vanuit uw achtertuin richting de Friese wateren of naar het centrum van de stad!

Kortom een perfect afgewerkte woning op een heerlijke plek. Kom het zelf ervaren. Wij leiden u graag rond.

Bijzonderheden:

Een kwalitatief zeer goed afgewerkte woning, waar de huidige bewoners met veel plezier wonen.

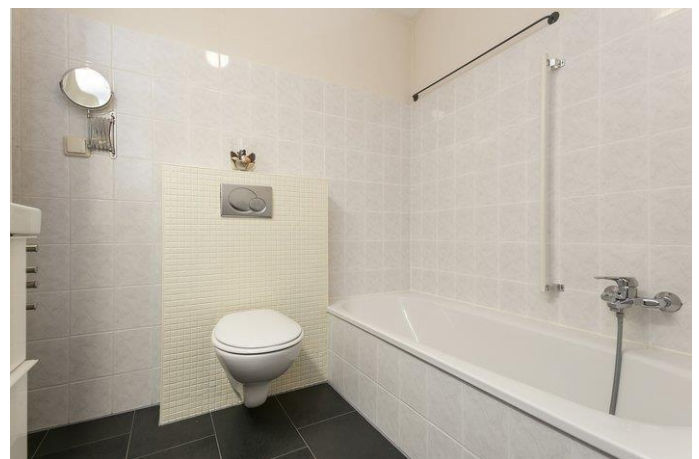
Hierbij een aantal pluspunten:

- "Buiten wonen" maar toch dicht in de buurt van winkels, scholen en overige voorzieningen
- Mooie ligging aan open vaarwater
- Vlakbij het natuurgebied de Groene Ster
- Volledig geïsoleerd en dubbel beglazing
- Nefit Proline hrc 24 combiketel van november 2010
- In 2016 en 2017 zowel binnen als buiten geschilderd door schilder
- In 2015 dakbedekking en daktrimmen van de woningen en garage vernieuwd. Hier zit 10 jaar garantie op.
- Buitenkraan en dubbel stopcontact en verlichting aan achtergevel
- In 2011 design radiator woonkamer geplaatst
- Schuifpui in 2011 geplaatst, voorzien van inbraak werende glaslatten en politiekeurmerk én garantie
- 2011 Quickstep laminaat (10 jaar garantie)
- Schoorsteen is in 2017 nog geveegd/gereinigd
- Woning is zo te betrekken!

LEEWARDEN - Eelsmastate 14



Foto's



LEEWARDEN - Eelsmastate 14



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Object gegevens

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1993

Maten object

Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	412 m ³
Perceel oppervlakte	262 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	106 m ²
Woonkamer	35 m ²

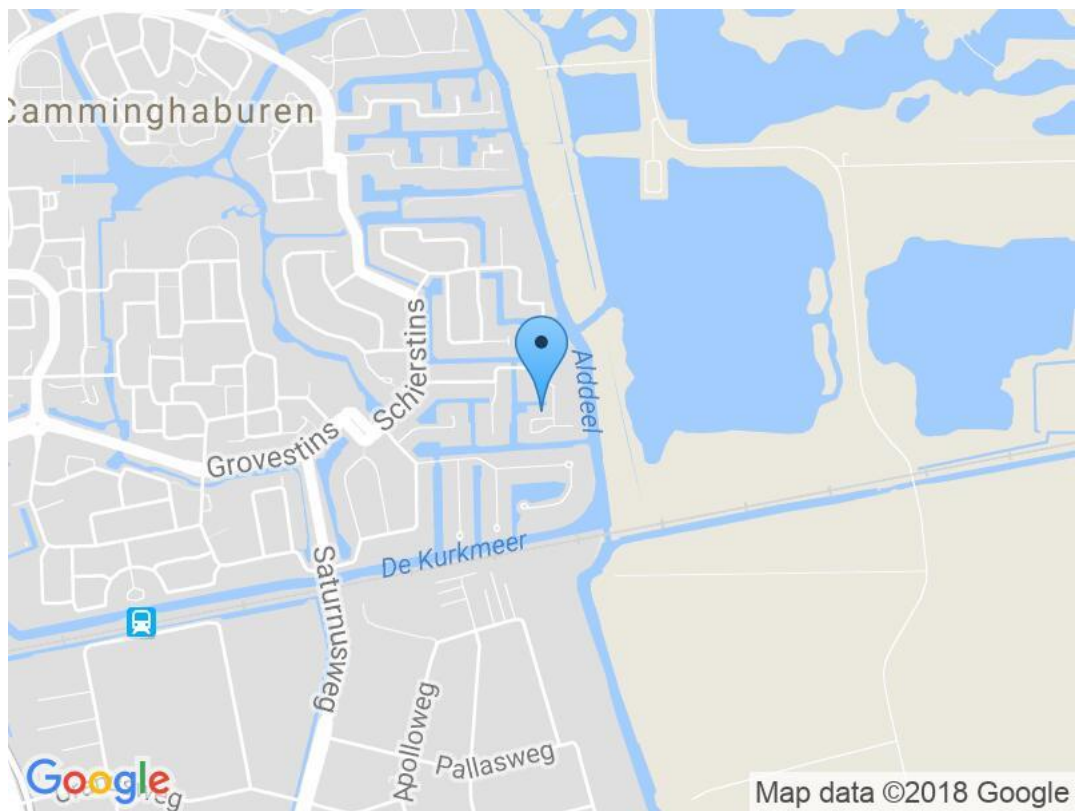
Details

Ligging	Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, aan vaarwater
Keurmerken	Politiekeurmerk
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee
Energie label	B
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.V.-Ketel
C.V.-ketel	Nefit Proline HRC 24 (Gas gestookt combiketel uit 2010Eigendom)

Tuin gegevens

Tuin	Achtereinde, voortuin
Tuin diepte (cm)	900
Tuin breedte (cm)	1.050
Hoofdtuin	Achtereinde
Positie	Noord
Kwaliteit	Aangelegd onder architectuur

Locatie



Kadastrale gegevens

Adres	Eelsmastate 14
Postcode / Plaats	8925 HM Leeuwarden
Gemeente	Leeuwarden
Sectie / Perceel	K / 3409
Oppervlakte	262 m²
Soort	Volle eigendom

[illegible]

Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Beboewing Overige topografie Voor een eeuwenduidst uittreksel, Apeldoorn, 27 juli 2017 De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers	Schaal 1:500 Kadastrale gemeente Scelle Perceel LEEUWARDEN K 3409 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.	
--	---	---

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	✓			
Buitenverlichting	✓			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				✓
Tuinhuis/buitenberging	✓			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				✓
(Broei)kas				✓
Voet droogmolen				✓
Overige tuin, te weten:				
- houthok				✓
- afvalbakken (oud papier, vuilnis + groenafval)	✓			
- 2 speciale bakken voor chemisch afval	✓			
Woning				
Vlaggenmast				✓
Schotel/antenne				✓
Brievenbus	✓			
(Voordeur)bel	✓			
Alarminstallatie				✓
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	✓			
Rookmelders	✓			
Rolluiken/zonwering buiten				✓
Zonwering binnen	✓			
Vliegenhorren	✓			
Raamdecoratie, te weten:				
- gordijnrails				✓
- gordijnen/vitrages				✓
- rolgordijnen	✓			
- - losse horren/rolhorren	✓			
- Rookmelder 1 stuks plafond verdieping	✓			
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	✓			
- parketvloer/laminaat	✓			
- plavuizen	✓			
- vloerbedekking gelegd met geluiddempend ondertapijt	✓			
Warmtevoorziening, te weten:				
- Nefit Proline HRC 24 CW 4 CV Ketel Nov. 2010	✓			
- Nefit Moduline 300 radiator kantoor Nov.2010	✓			
CV met toebehoren	✓			
Thermostaat	✓			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	✓			
Airconditioning				✓

	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t
(Voorzet) open haard met toebehoren	✓			
Allesbrander				✓
Kachels				✓
Isolatievoorzieningen				✓
(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-				✓
Radiatorafwerking				✓
Schilderijophangstelsysteem				✓
Keukenblok met bovenkasten	✓			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Vaatwasser	✓			
- Oven	✓			
- Gaskookplaat met wokbrander, 5 pits	✓			
- Koelkast met vrieskastdeel	✓			
- Afzuigkap RVS	✓			
Keukenaccessoires				
- Draaicarroussel in keukenonderkast	✓			
- Keukenplank wit lacqué + ophangroede + bakje	✓			
- Opbergkast boven in koelkast	✓			
Verlichting, te weten:				
- Afzuigkapverlichting	✓			
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- Legplanken in bergkast woonkamer	✓			
- Ladeverdeling in lade onderkast badkamer	✓			
Vast bureau				✓
Spiegelwanden	✓			
Wastafels met accessoires	✓			
Toiletaccessoires				
- toilet + toebehoren + bril beneden en verdieping	✓			
Badkameraccessoires				
- Wastafel met mengkraan plus onderkast met lades + l	✓			
- Spiegel bovenkasten + LED verlichting + planken	✓			
- Opbergkasten 2 stuks met planken in glas en lacqué	✓			
Sauna met toebehoren				✓
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				✓
Waterslot wasautomaat				✓
Overige				
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen:				
-				✓
Overige zaken, te weten:				
- BARBAS openhaard c.q. convectohaard	✓			
- Quickstep Laminaatvloer met toplaag + sierplint	✓			

	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t
- Kunststof Schuifpui, inbraakwerend, speciaal glas	✓			
- Voorzieningen aanleggen boot aan kade	✓			
- Beplanting en schelpendek voor kade	✓			

Opmerkingen

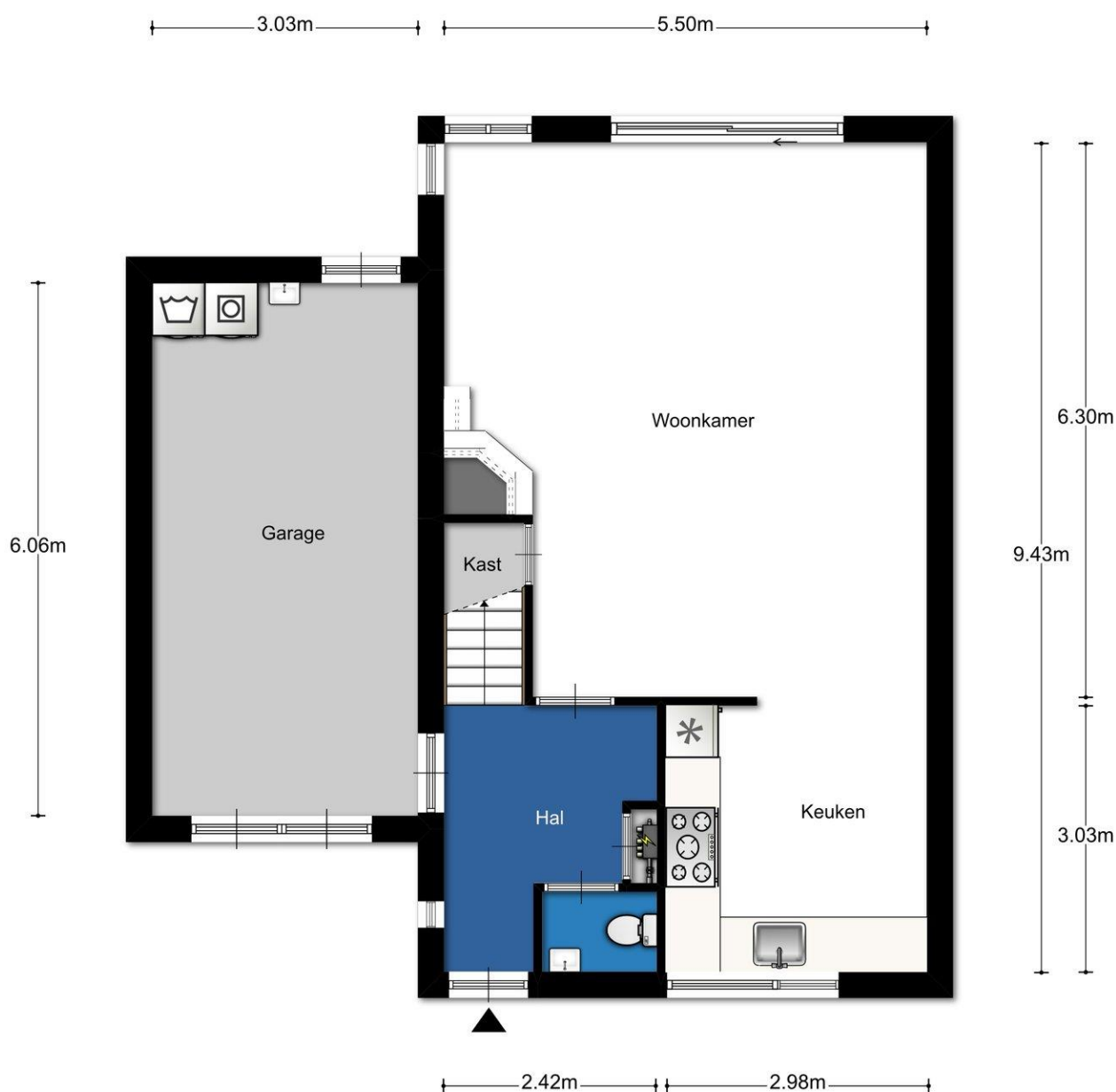
kabel televisie + internet via provider Ziggo
 glasvezelkabelaansluiting aanwezig in meterkast
 televisieaansluiting via kabel en internet via router op verdieping
 tweede televisiekabelaansluiting in woonkamer mogelijk

buitenverlichting aan voor - en achtergevel

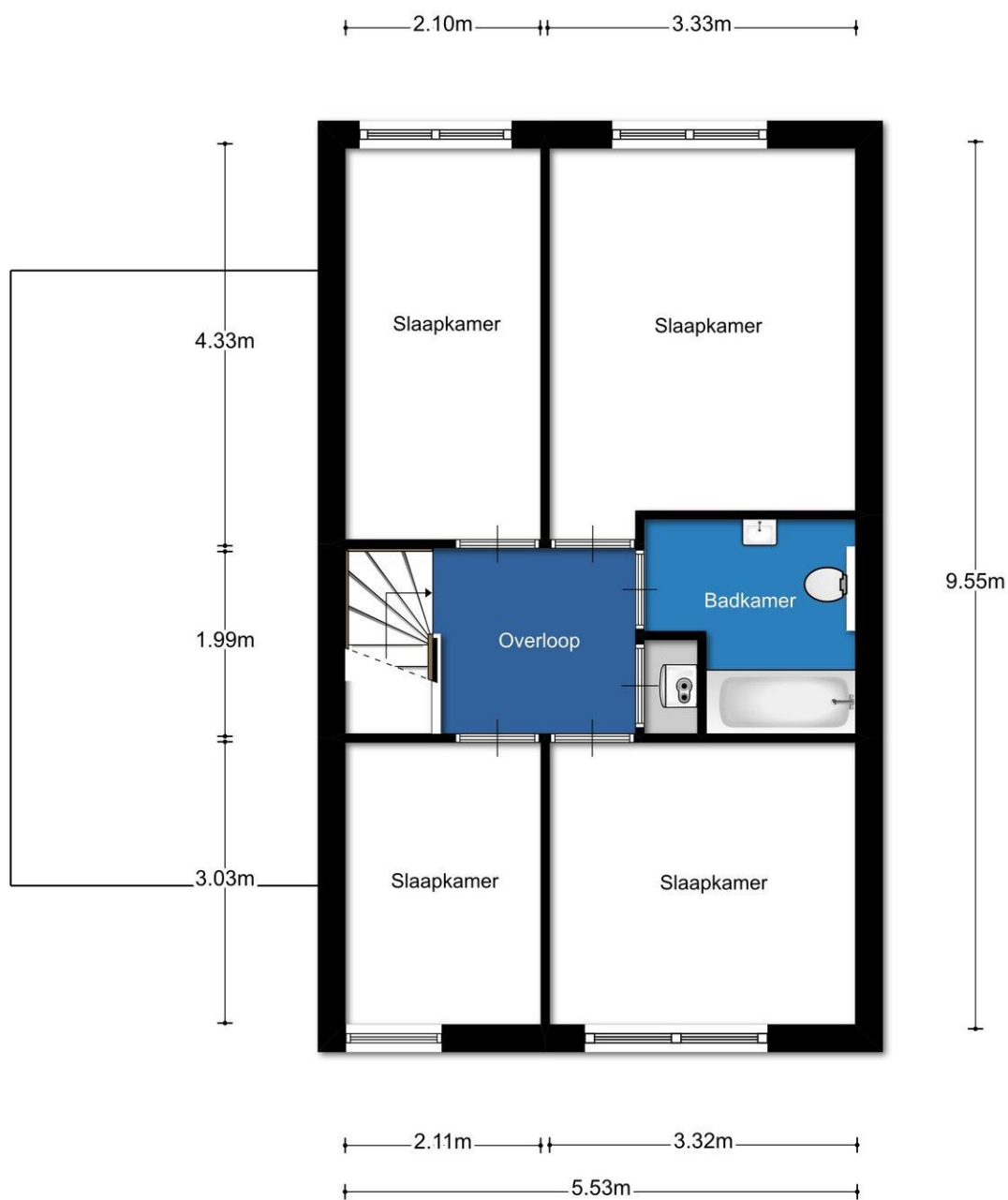
dubbele stopcontact buitenmuur en onder afdak

buitenkraan

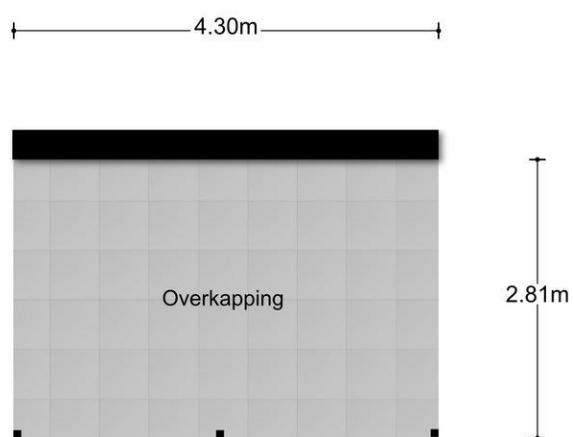
blijven achter



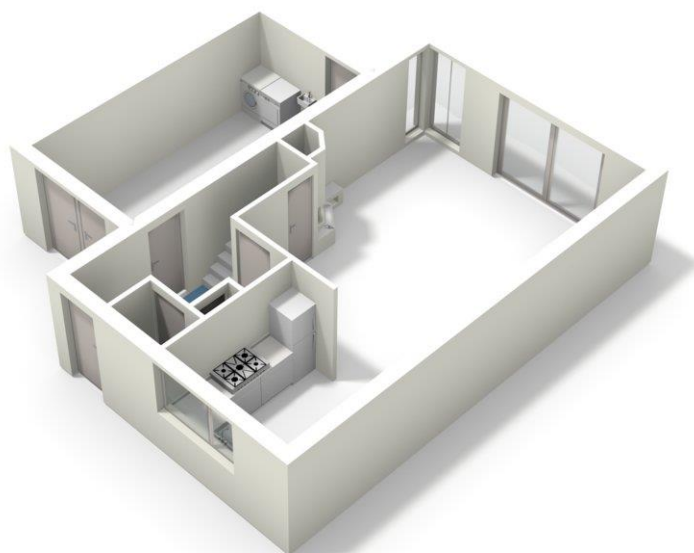
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



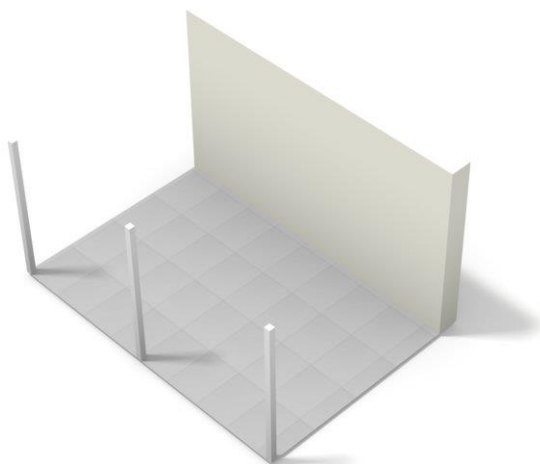
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



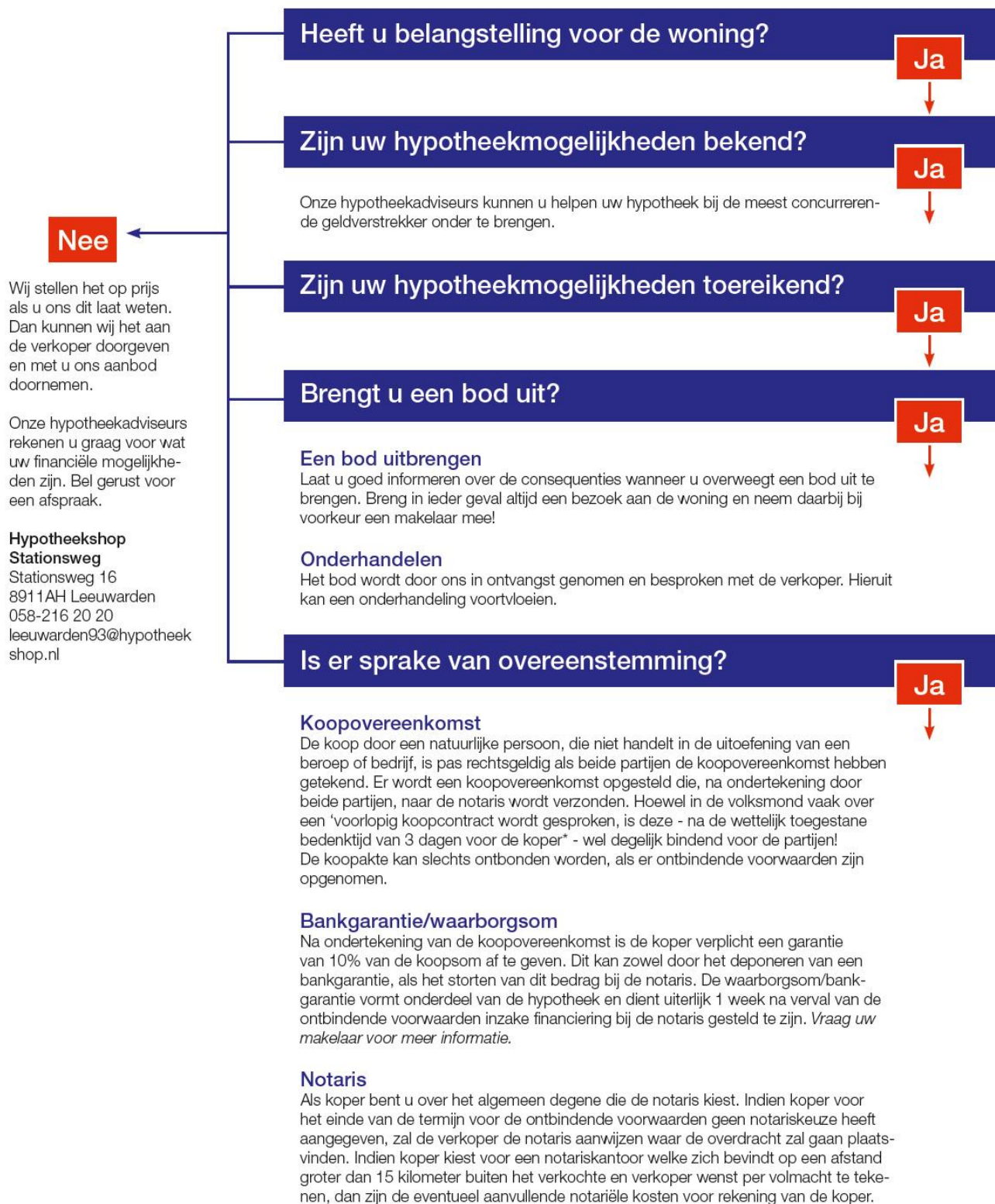
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend







Wat kunnen we voor u doen?





MAKELAARDIJ
HYPOTHEKEN
VERZEKERINGEN

Faber heeft voor elke wens een woning

Inclusief een bijpassend verzekerings- en financieringsadvies. Voor deze adviezen nemen we alle tijd. Simpelweg omdat we alles heel begrijpelijk willen maken voor onze klanten. De aanschaf van een woning is immers een flinke stap. Onze klanten kunnen dus altijd rekenen op een compleet overzicht van alle mogelijkheden. In heldere taal en overzichtelijk gepresenteerd. Hierdoor komen ze nooit voor verrassingen te staan. Behalve voor aangename!

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Stationsweg 10
8911 AH, LEEUWARDEN
t. 058-2151555
e. leeuwarden@faber.frl
i. www.faber.frl

