

Makelaardij

**LAURENS
BEIMERS.**

058 216 05 05

makelaardij@laurensbeimers.nl

www.laurensbeimers.nl



HEGGEWINDE 21

LEEUWARDEN

Kenmerken



WOONOPPERVLAKTE

114 m²

INHOUD

427 m³

BOUWJAAR

1976

AANTAL KAMERS

5

AANTAL SLAAPKAMERS

4

PERCEELOPPERVLAKE

125 m²

TYPE WONING

tussenwoning

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie

VERWARMING

c.v.-ketel

ENERGIELABEL

A

Omschrijving

In een rustige, groene en kindvriendelijke omgeving in de wijk Aldlân ligt deze onderhoudsarme tussenwoning met vier slaapkamers, een zonnige achtertuin op het zuiden en een aangebouwde stenen berging aan de voorzijde van de woning. De woning is gebouwd in 1976, staat op 125 m² eigen grond en beschikt over een woonoppervlakte van 114 m². Dankzij het energielabel A, goede isolatie en de aanwezigheid van zeven zonnepanelen woont u hier energiezuinig en comfortabel, met oog op de toekomst. In combinatie met de autoluwe ligging, het vele groen en de diverse speelvoorzieningen in de directe omgeving is dit een ideale woning voor gezinnen.

Via de voortuin bereikt u de entree van de woning. In de hal bevindt zich het toilet met fonteintje en de meterkast. De ruime en lichte woonkamer van circa 36 m² biedt plaats aan zowel een comfortabele zithoek als een royale eettafel. Grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en een prettige verbinding met de tuin. De half open keuken staat in directe verbinding met de woonkamer, heeft een praktische indeling en is voorzien van verschillende inbouwapparatuur.

Op de eerste verdieping bevinden zich een ruime overloop, drie royale slaapkamers en een nette badkamer, voorzien van een douche, toilet en wastafel. De kamers zijn functioneel ingedeeld en geschikt als slaap-, werk- of hobbyruimte. Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich de vierde slaapkamer, die dankzij het dakraam aangenaam licht is. Daarnaast beschikt deze verdieping over een ruime overloop met de cv-installatie en de witgoedopstelling.

De achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden en beschikt over een achterom. Een fijne plek waar kinderen veilig buiten kunnen spelen en waar u zelf volop van de zon kunt genieten.

De wijk Aldlân staat bekend om haar groene, rustige en kindvriendelijke karakter. In de directe omgeving vindt u scholen, speelplaatsen, sportvoorzieningen en winkelcentra. Het centrum van Leeuwarden is per fiets in circa 10 minuten bereikbaar en ook de uitvalswegen zijn snel en eenvoudig te bereiken.

Wilt u energiezuinig wonen in een rustige, groene en gezinsvriendelijke omgeving? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging van Heggewinde 21!

Begane grond:

- entree
- ruime hal met meterkast
- toilet met fonteintje
- royale woonkamer (36 m²) met veel lichtinval
- halfopen keuken met een praktische indeling en verschillende inbouwapparatuur

1e verdieping:

- ruime overloop
- eerste slaapkamer aan achterzijde (9,5 m²)
- nette badkamer voorzien van douche, toilet en wastafel
- tweede royale slaapkamer aan achterzijde (12 m²)
- derde slaapkamer aan achterzijde (7,2 m²)

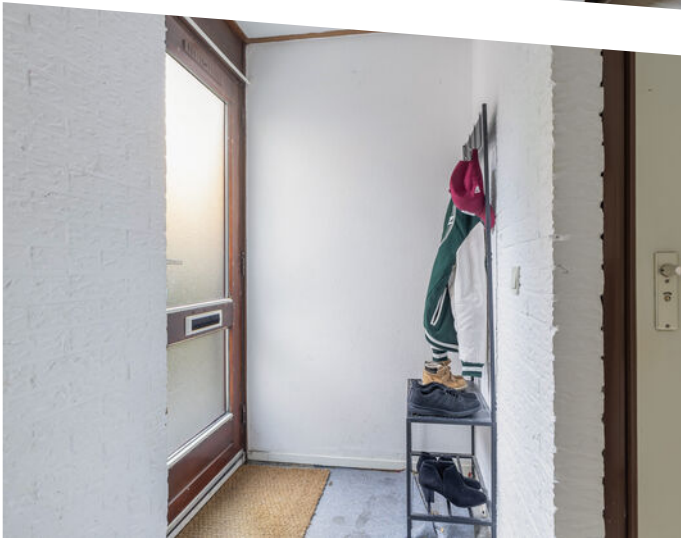
2e verdieping:

- ruime overloop met cv-opstelling en wasgoedopstelling
- vierde royale slaapkamer (11,2 m²)

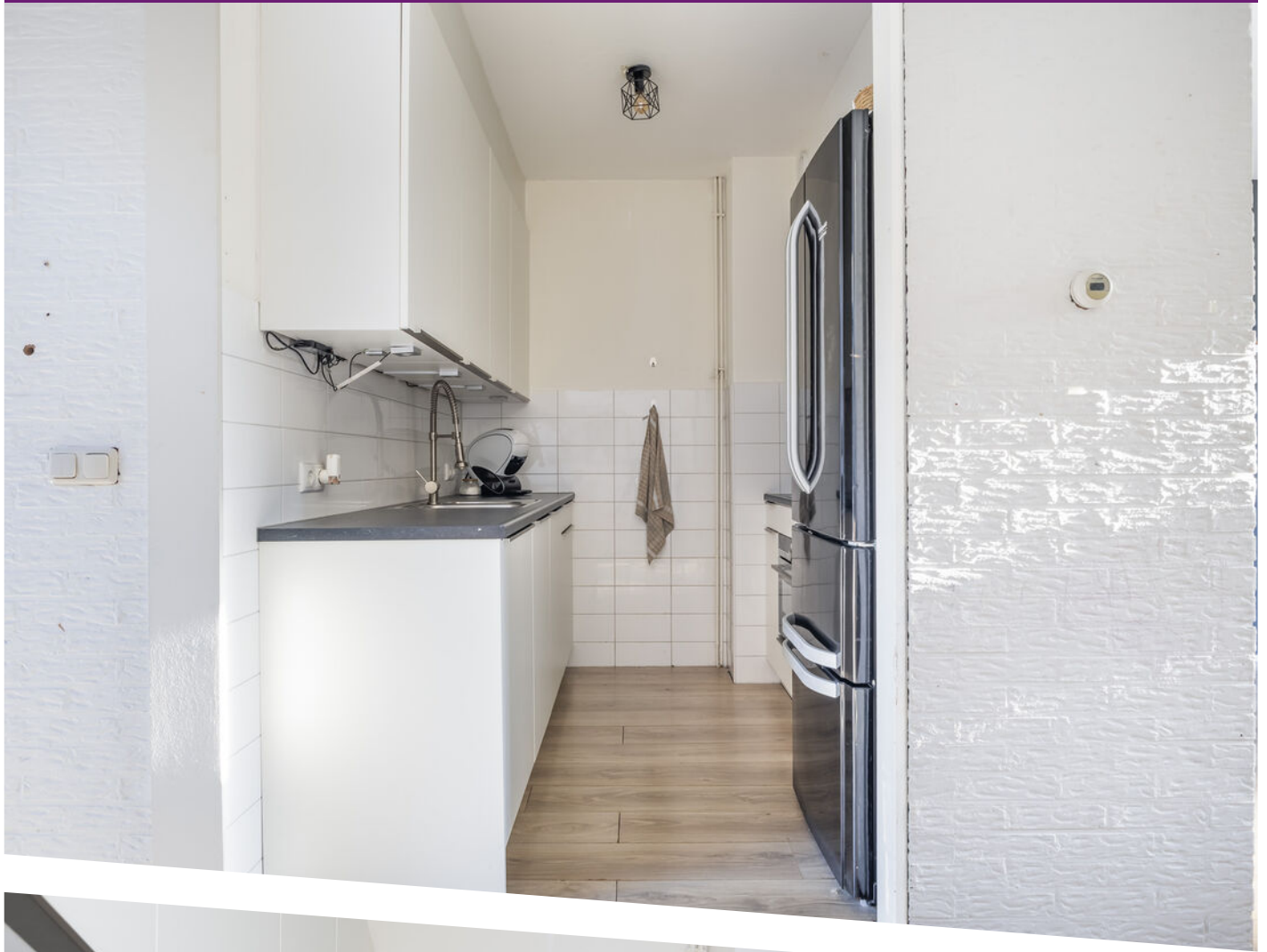
Algemeen:

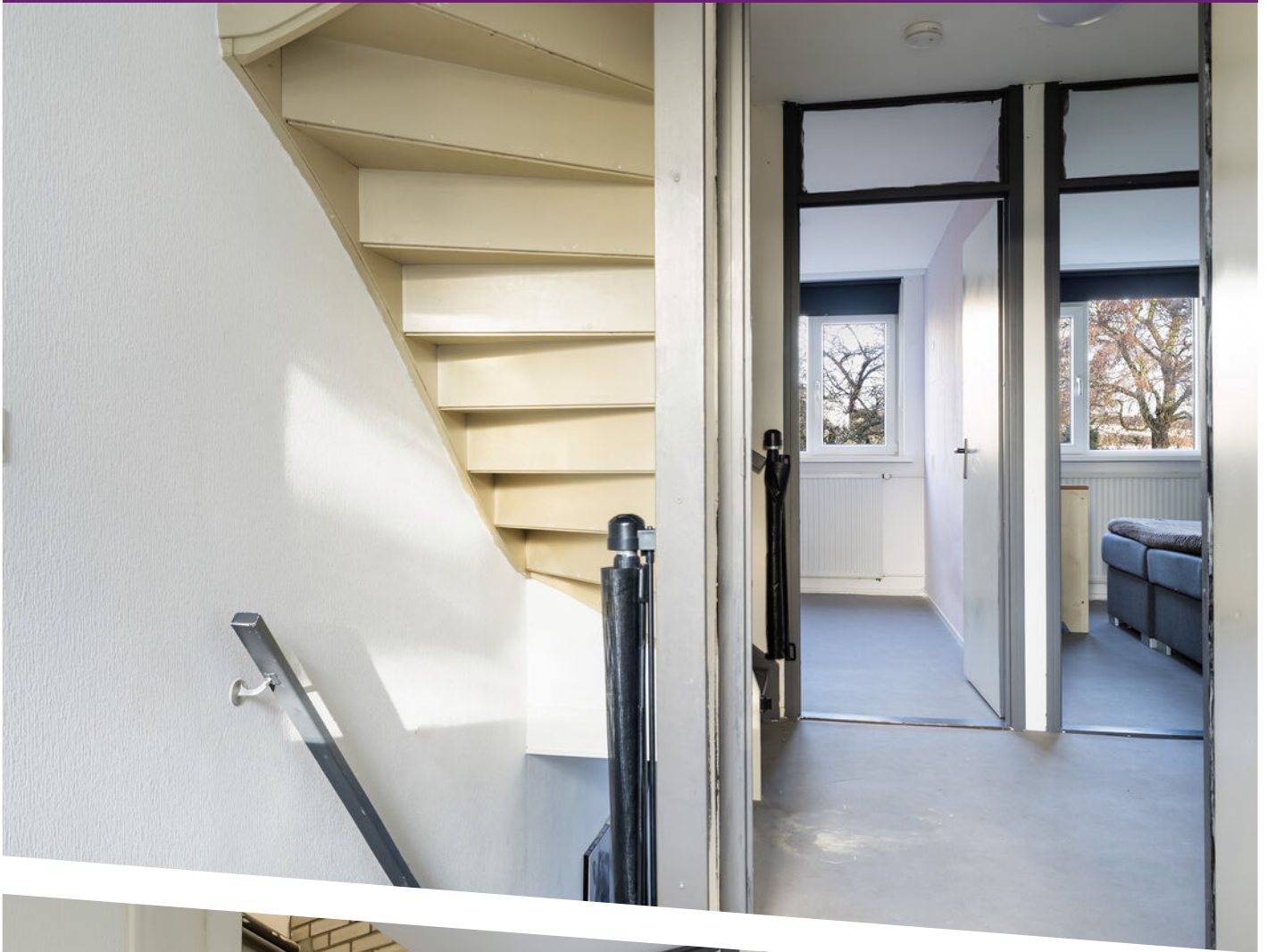
- bouwjaar 1976
- woonoppervlak 114 m²
- perceeloppervlak 125 m²
- zeven zonnepanelen
- energielabel A (geldig t/m 14-01-2036)
- cv-installatie (Intergas, 2012, eigendom)
- aangebouwde stenen berging circa 6 m²













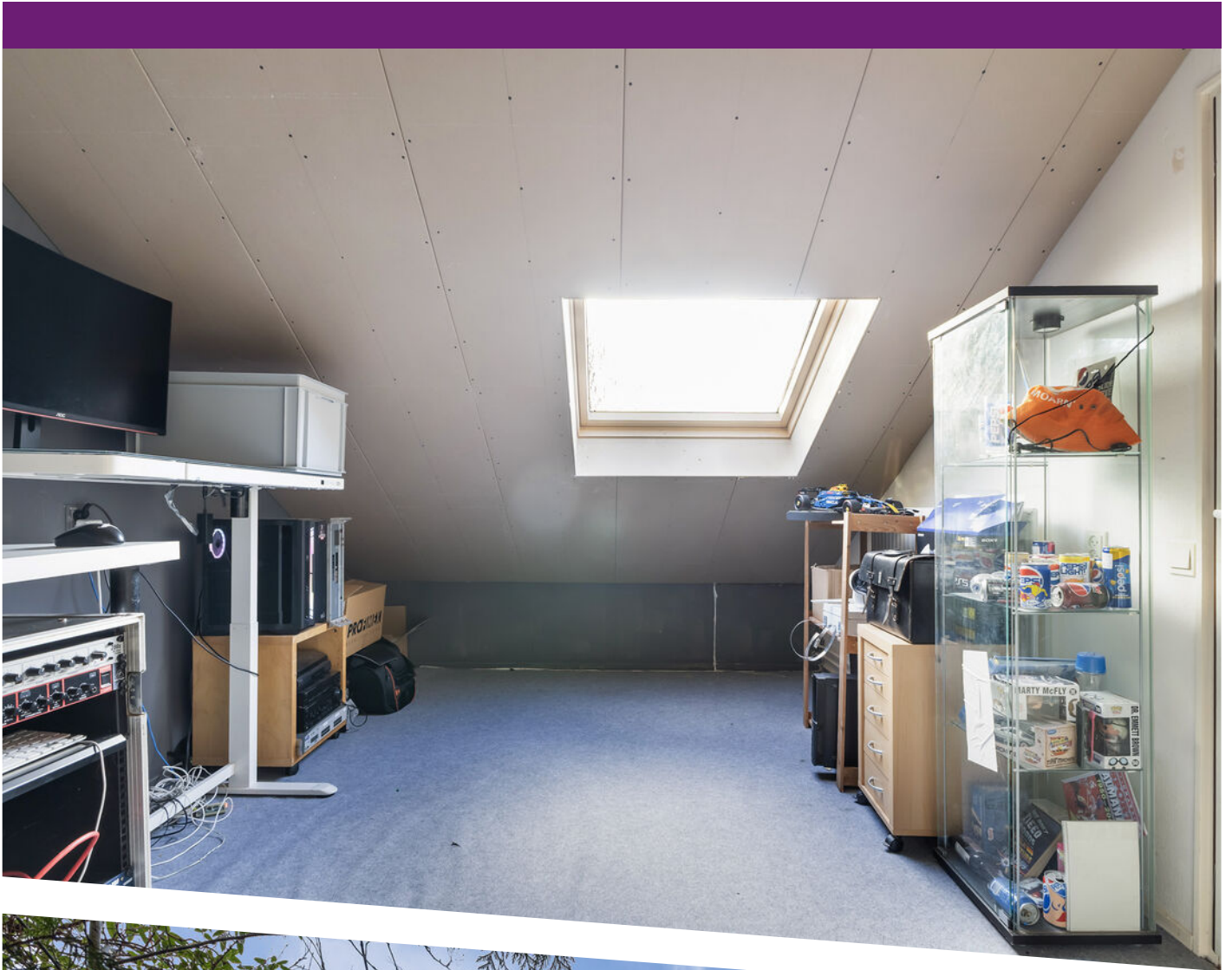










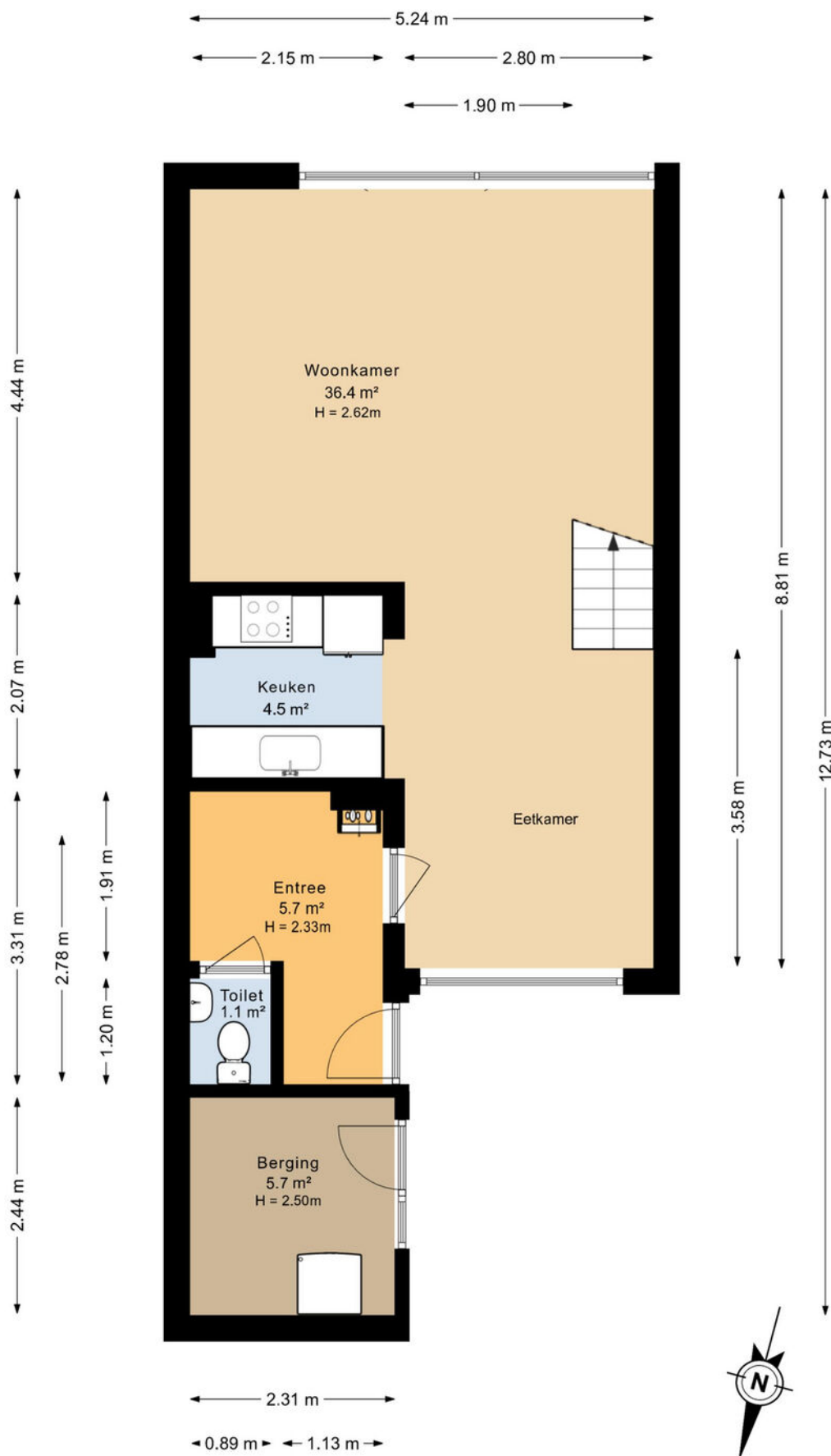




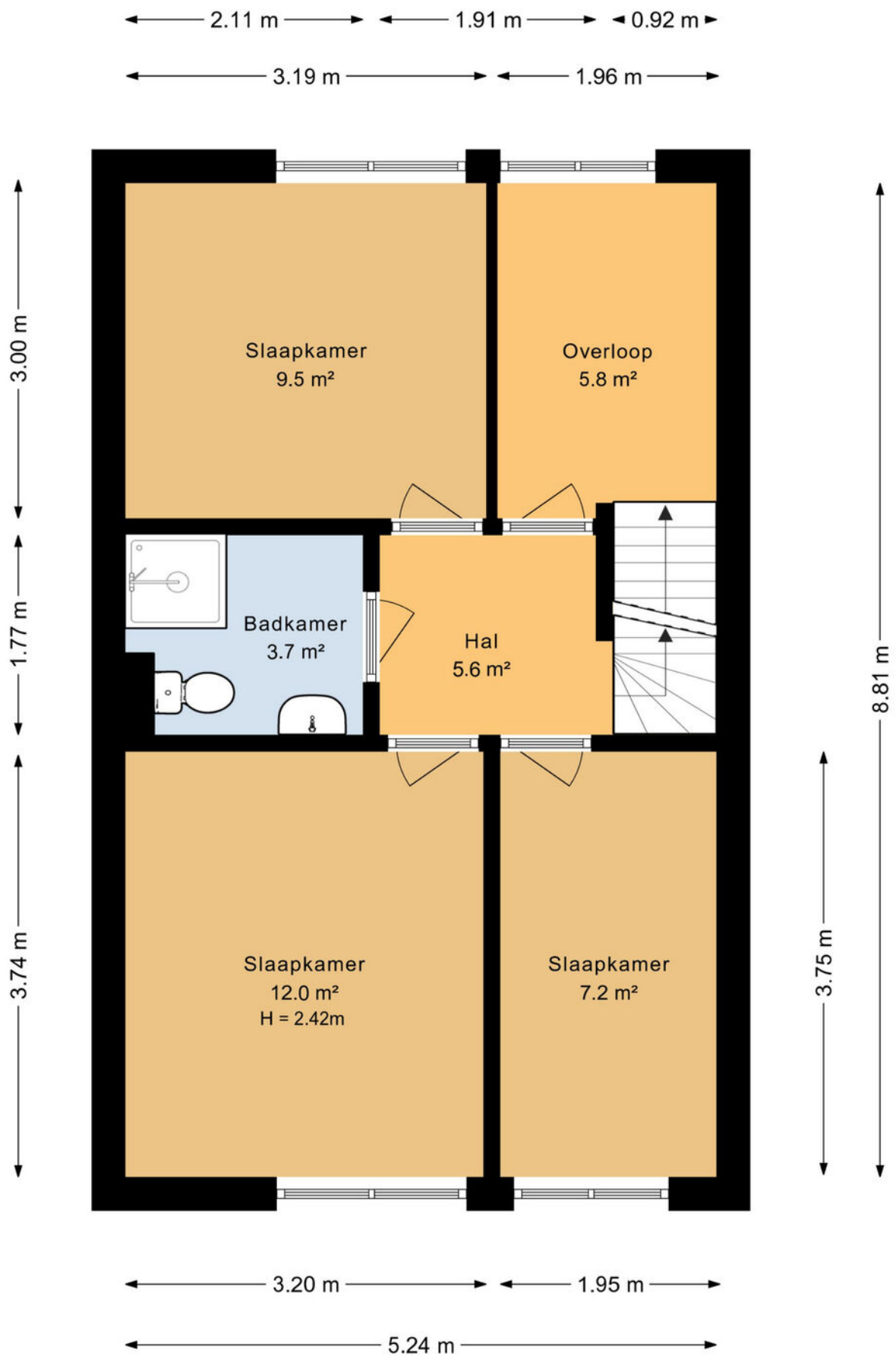




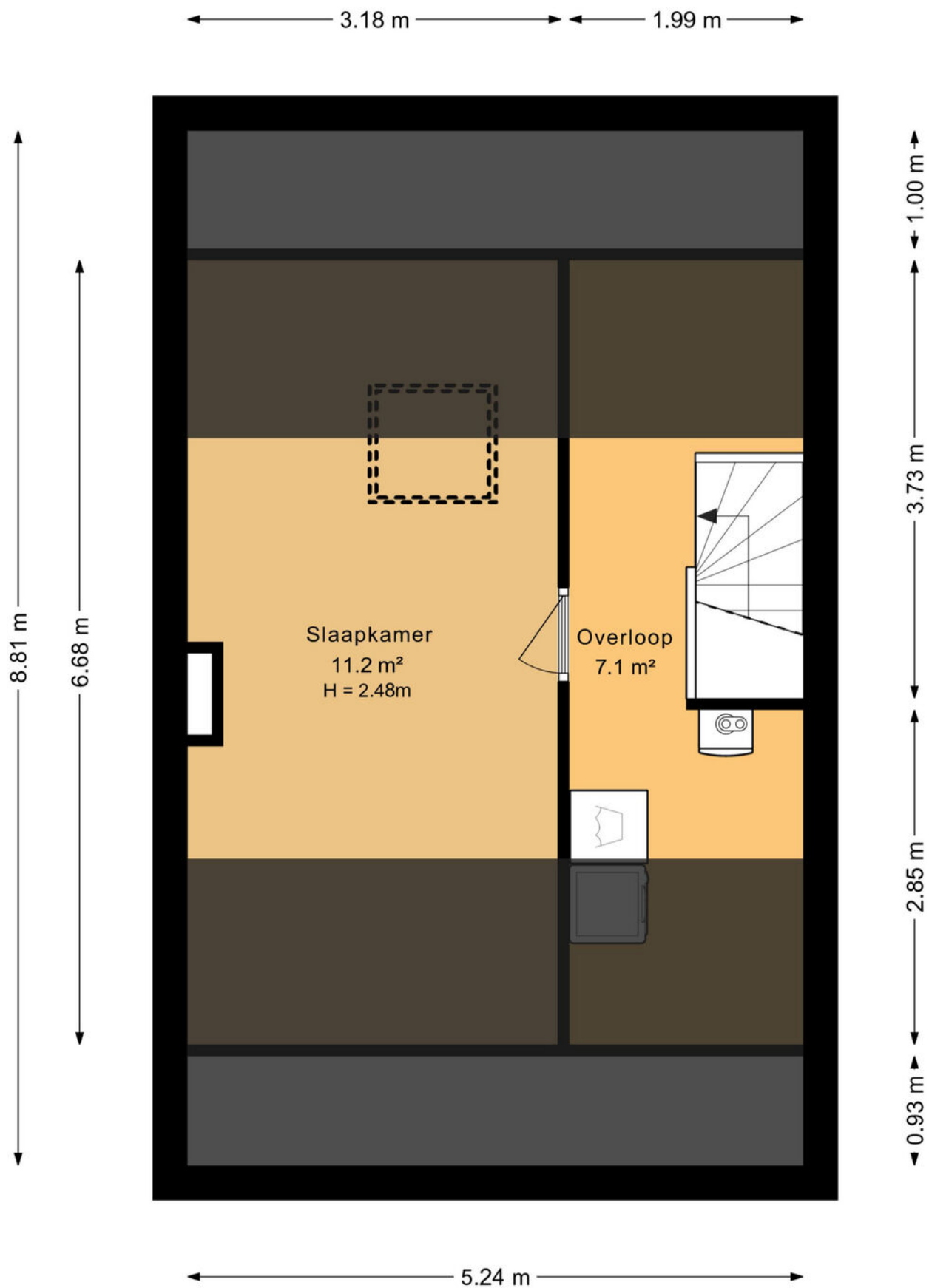




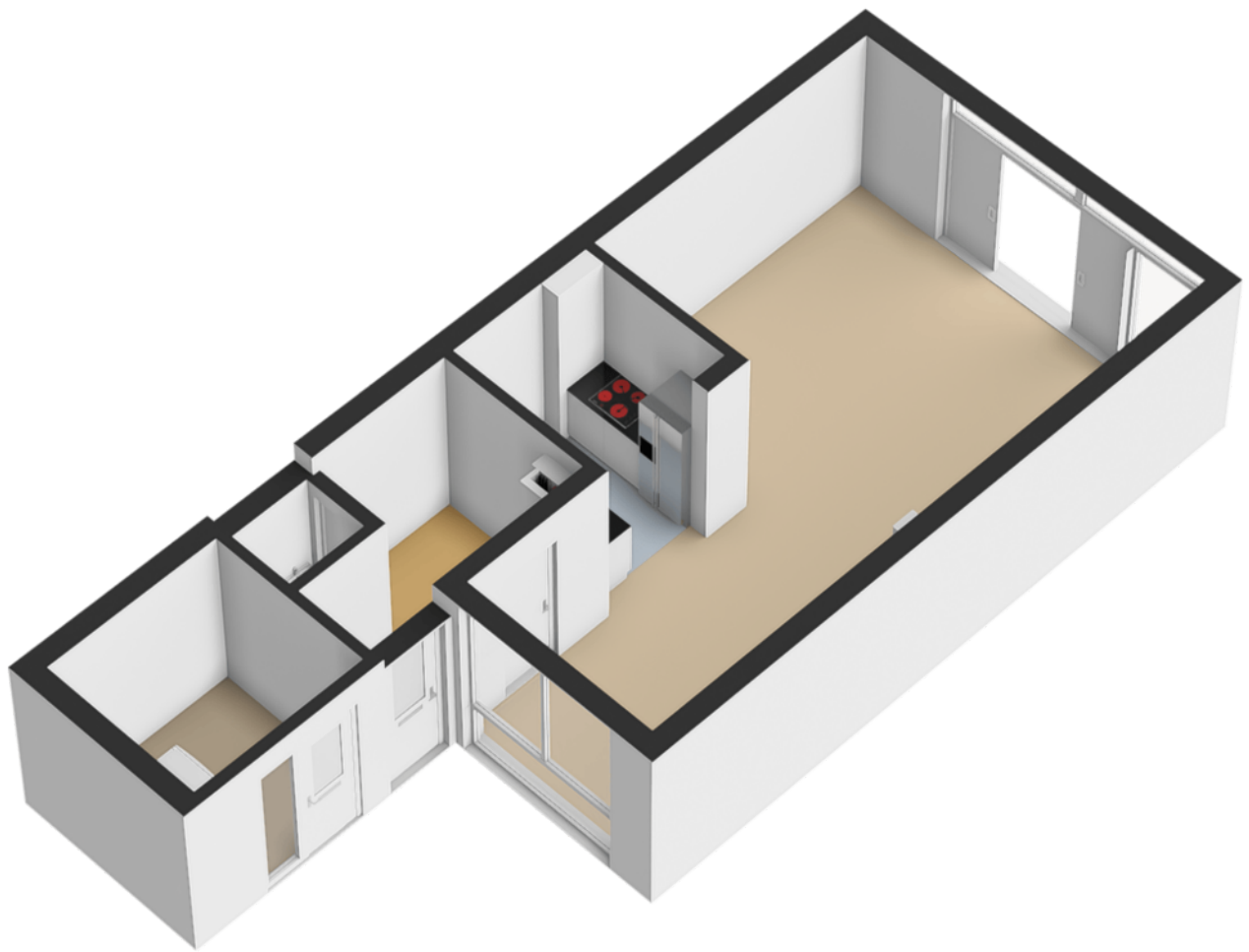
Plattegrond



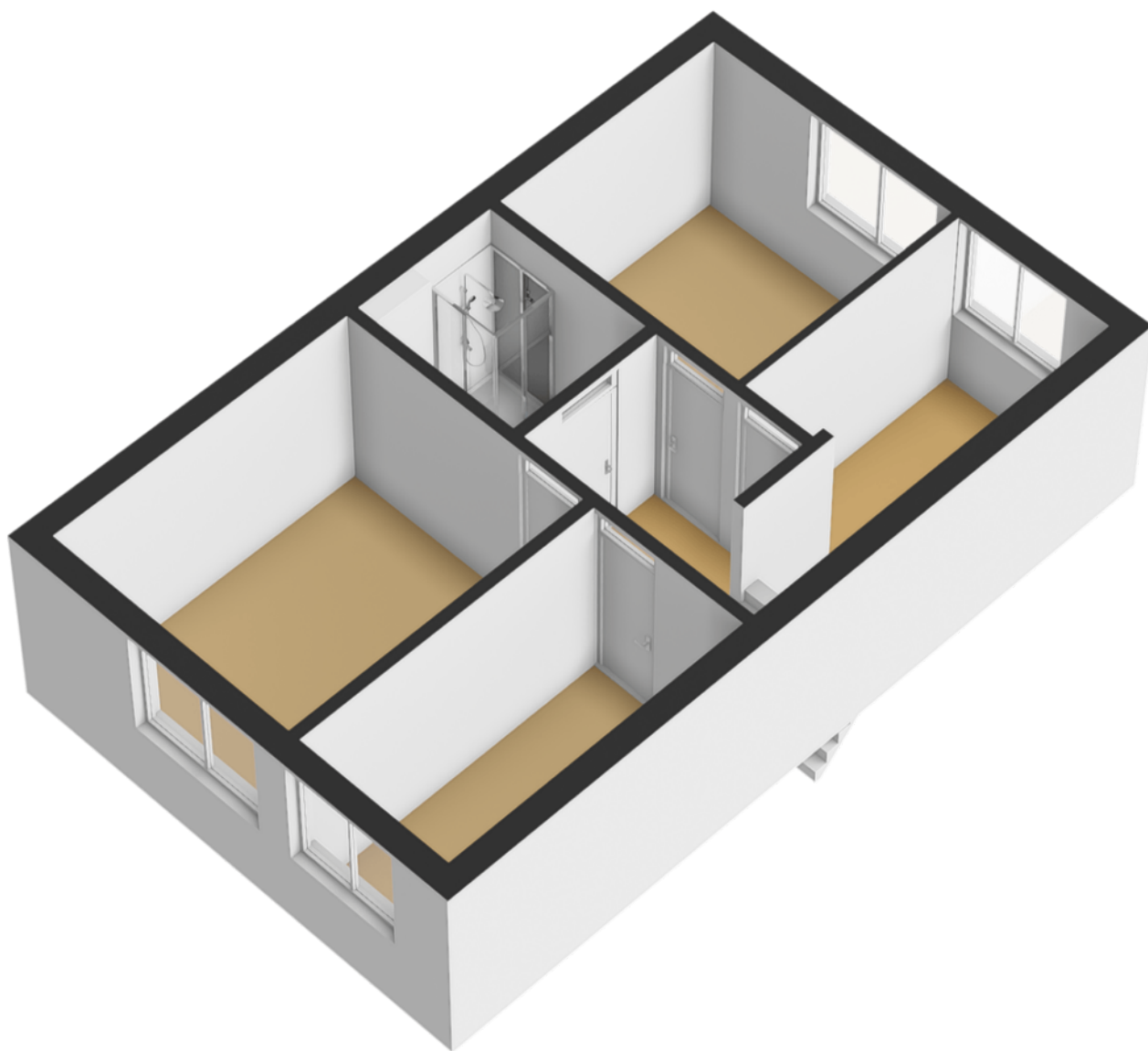
Plattegrond



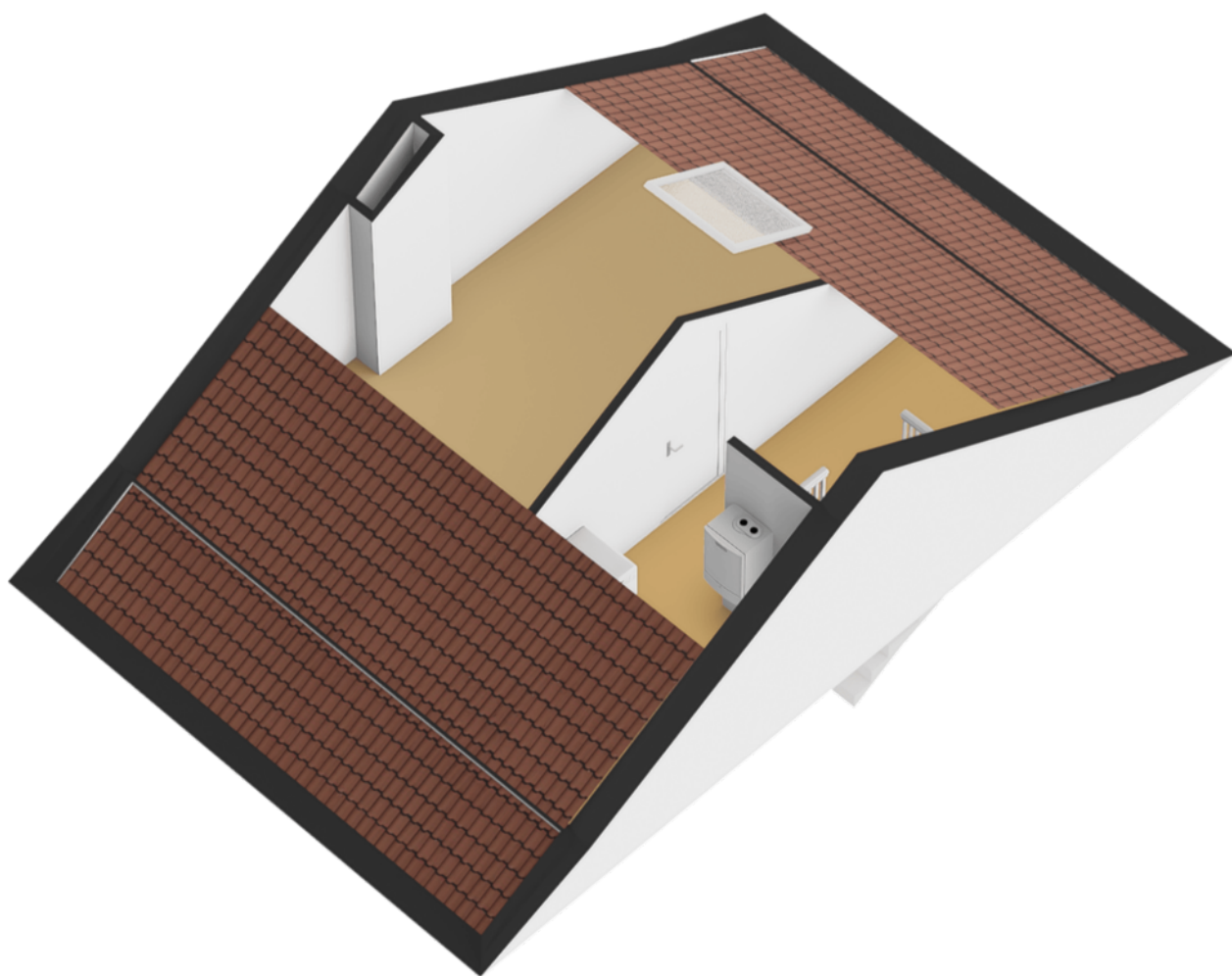
Plattegrond



Plattegrond



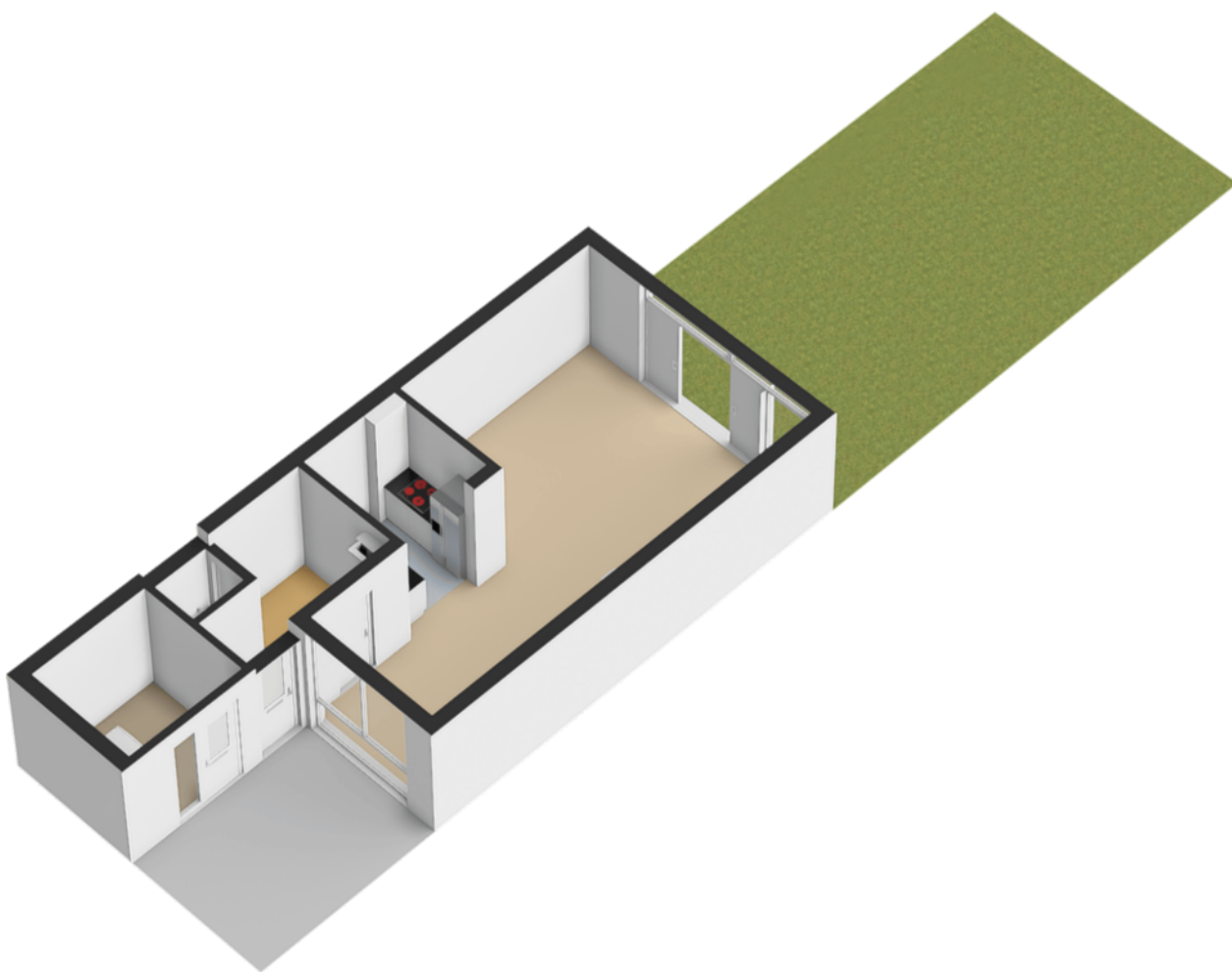
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond




Plattegrond



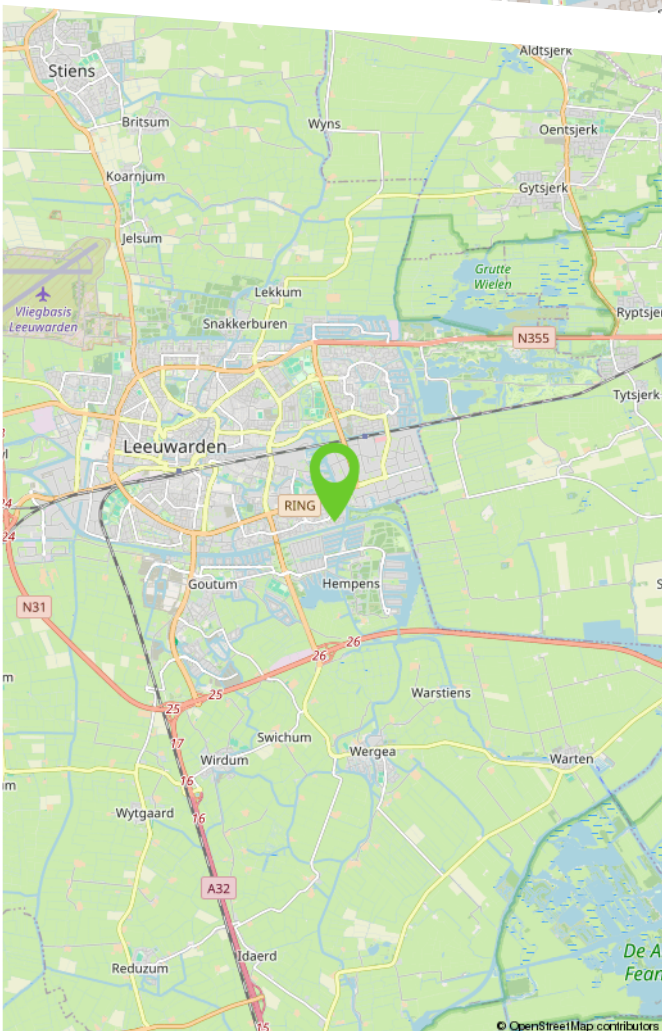
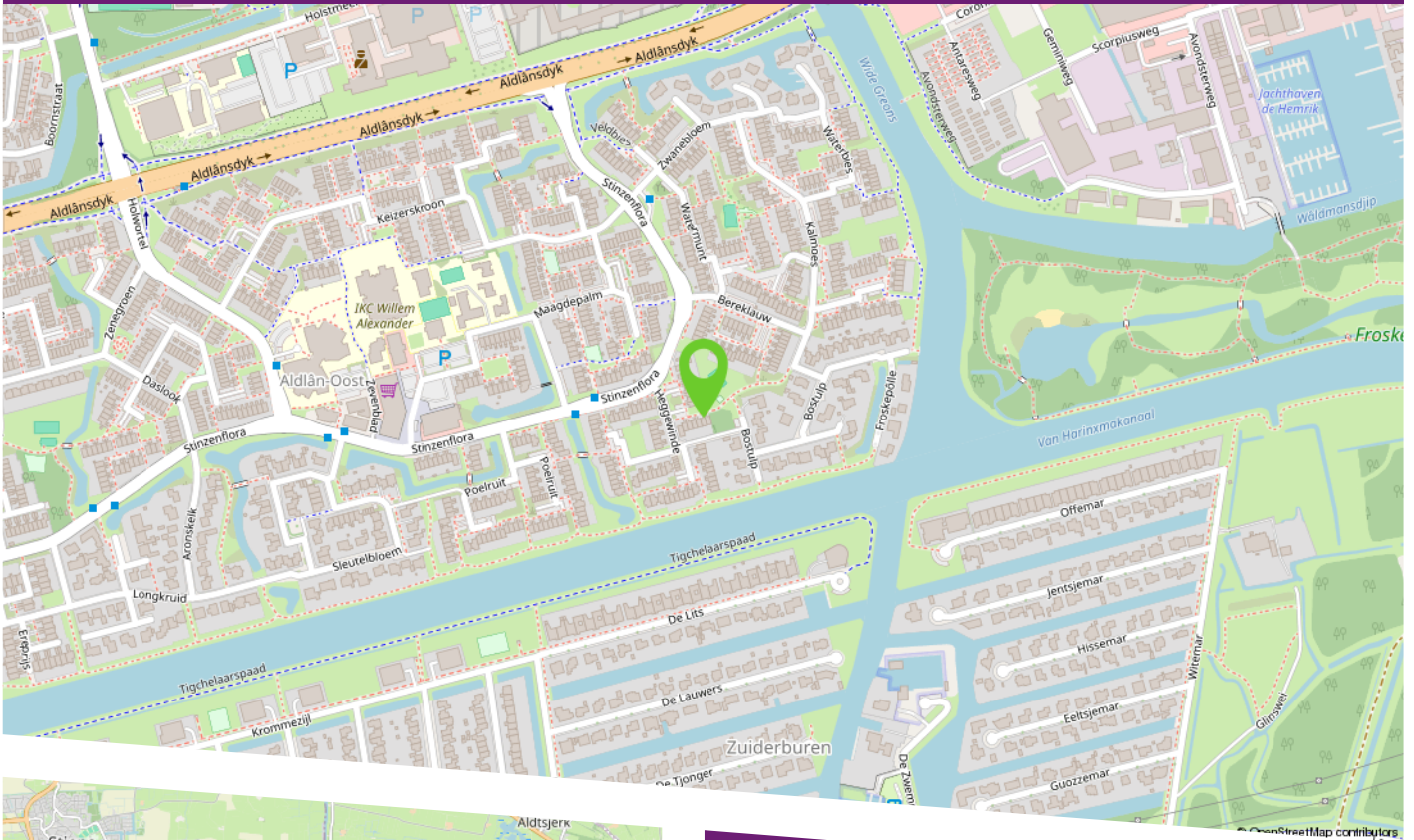
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Huizum
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	G
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	5676
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 december 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.



Locatie op de kaart



De woning is gelegen in de populaire wijk Aldlân, een rustige en groene woonwijk die zeer geliefd is bij gezinnen. De omgeving is autoluw en kindvriendelijk, met volop groenvoorzieningen en diverse speelplaatsen op loopafstand. In de directe nabijheid bevinden zich basisscholen, kinderopvang, sportaccommodaties en winkelcentra voor de dagelijkse boodschappen.

Het centrum van Leeuwarden is binnen circa 10 minuten per fiets bereikbaar en ook het openbaar vervoer en de uitvalswegen richting de A31 en A32 zijn uitstekend bereikbaar. Een ideale combinatie van rustig wonen met alle voorzieningen binnen handbereik

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- toilethouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/schermbord)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toilethouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel				X
Alarminstallatie				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat				X
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
CV: Ja				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Ja				

Makelaardij

**LAURENS
BEIMERS.**

Makelaardij Laurens Beimers
Groeneweg 4
8911 EH Leeuwarden

058 216 05 05
makelaardij@laurensbeimers.nl
www.laurensbeimers.nl



Ons kantoor

Met meer dan 25 jaar ervaring hebben wij een uitgebreide kennis van de lokale markt, een breed netwerk en optimale presentatiemogelijkheden. Maar bovenal passie voor ons prachtige vak! Wij werken al sinds 2017 als eerste en enige makelaarskantoor in Leeuwarden en omstreken volledig papierloos waardoor onze digitale processen vloeiend en efficiënt verlopen; 100% digitaal dus! Onze klanten hebben ons een indrukwekkende score van 9,6 gegeven op Funda! Nieuwsgierig naar hun ervaringen? Aarzel niet om ons om meer informatie te vragen.

Werkwijze

De werkwijze van ons NVM-kantoor kenmerkt

zich door een combinatie van service, deskundigheid, betrokkenheid en persoonlijke benadering bij het kopen, verkopen, (ver-) huren of taxeren van onroerende zaken.

Openingstijden

Van maandag tot en met vrijdag zijn wij geopend van 8.30 uur - 17.00 uur. Op zaterdag uitsluitend op afspraak. Mocht u buiten kantooruren willen reageren op een woning die u wenst te bezichtigen, dan verzoeken wij u vriendelijk een e-mail te sturen via onze website of Funda. U kunt direct zelf een voorstel doen voor een datum en tijdstip. U krijgt van ons binnen 24 uur bericht.

Hoe komt de koop tot stand?

De koop komt tot stand als verkoper en koper het eens zijn over zaken zoals prijs en leveringsdatum. De NVM-makelaar legt dit vast in een koopovereenkomst. De koop is definitief na ondertekening door beide partijen en eventuele ontbindende voorwaarden, zoals financieringsvoorbehoud, moeten vooraf worden afgesproken.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

Na het ondertekenen van de koopovereenkomst heeft de koper drie dagen bedenktijd om zonder reden de koop te ontbinden. Deze periode begint zodra de koper een kopie van de overeenkomst heeft ontvangen. Valt de laatste dag op een weekend of feestdag, dan wordt de termijn verlengd.

Welke gegevens mag de makelaar aan een koper vragen voor een bezichtiging en is dat AVG-proof?

Voor een bezichtiging mag de makelaar de naam, adres en telefoonnummer van de koper vragen. Financiële informatie mag pas later worden gevraagd. De makelaar kan wel de vereisten voor huur of koop aangeven.

Mededelingsplicht vs. Onderzoeksplicht

De verkoper moet alle bekende gebreken melden. De makelaar baseert zich op de informatie van de verkoper, tenzij hij twijfels heeft. De koper moet de bouwkundige staat van het huis onderzoeken en kan hierbij advies krijgen van de makelaar.

Wat houdt de kosten koper in?

"Kosten koper" betekent dat de koper de overdrachtskosten betaalt, zoals overdrachtsbelasting (2%) en notariskosten voor de leverings- en hypotheekakte. De verkoper betaalt de makelaarskosten voor de verkoop, maar de koper betaalt de makelaarscourtage voor een aankopende makelaar.

Buurtinformatie

Buurtinformatie - Leeuwarden / Aldlân-Oost



LEEFTIJD



- 0 - 14: 17%
- 15 - 24: 11%
- 25 - 44: 25%
- 45 - 64: 26%
- 65+: 22%

KOOP / HUUR



- Koop: 72%
- Huur: 28%

HUISHOUDENS



- Eenpersoons: 35%
- Met kinderen: 34%
- Zonder kinderen: 31%



50%



50%



1,0 per huishouden

[illegible]

Maak hier uw notities

Bekijk deze woning online!

webpace.yisual.com/heggewinde21



Heggewinde 21, Leeuwarden



Scan deze code
en bekijk de woning
op uw mobiel!



Heeft u interesse in deze woning?

Neem dan contact met ons op!



Makelaardij Laurens Beimers
Groeneweg 4
8911 EH Leeuwarden

058 216 05 05
makelaardij@laurensbeimers.nl
www.laurensbeimers.nl



Op Funda
scoren wij een

9,5



vastgoedcert
gecertificeerd