

Stijlvol WONEN

Vraag dan
Wordt dit
vrijblijvend een
jouw nieuwe
verkoopadviesgesprek
thuis?
aan.



LJIPSTRJITTE 13 / STIENS



* Prachtige instapklare
woning in hartje Stiens

* Energielabel C

* Eigen grond: 215 m²

Welkom

Wij zijn er voor je vragen rondom wonen en meer!

Jij bent dus op zoek naar een nieuwe woning. Om jou zo goed mogelijk te helpen hebben wij in deze woningbrochure alle belangrijke punten op een overzichtelijk manier op een rijtje gezet, zodat jij goed geïnformeerd op pad kan. Alle belangrijke woning-kenmerken, de plattegronden en informatie over de omgeving kun je zo rustig in jouw tijd bestuderen en wie weet wordt dit jouw thuis!

Nog geen bezichtiging gehad?
Bel of mail ons voor een afspraak!

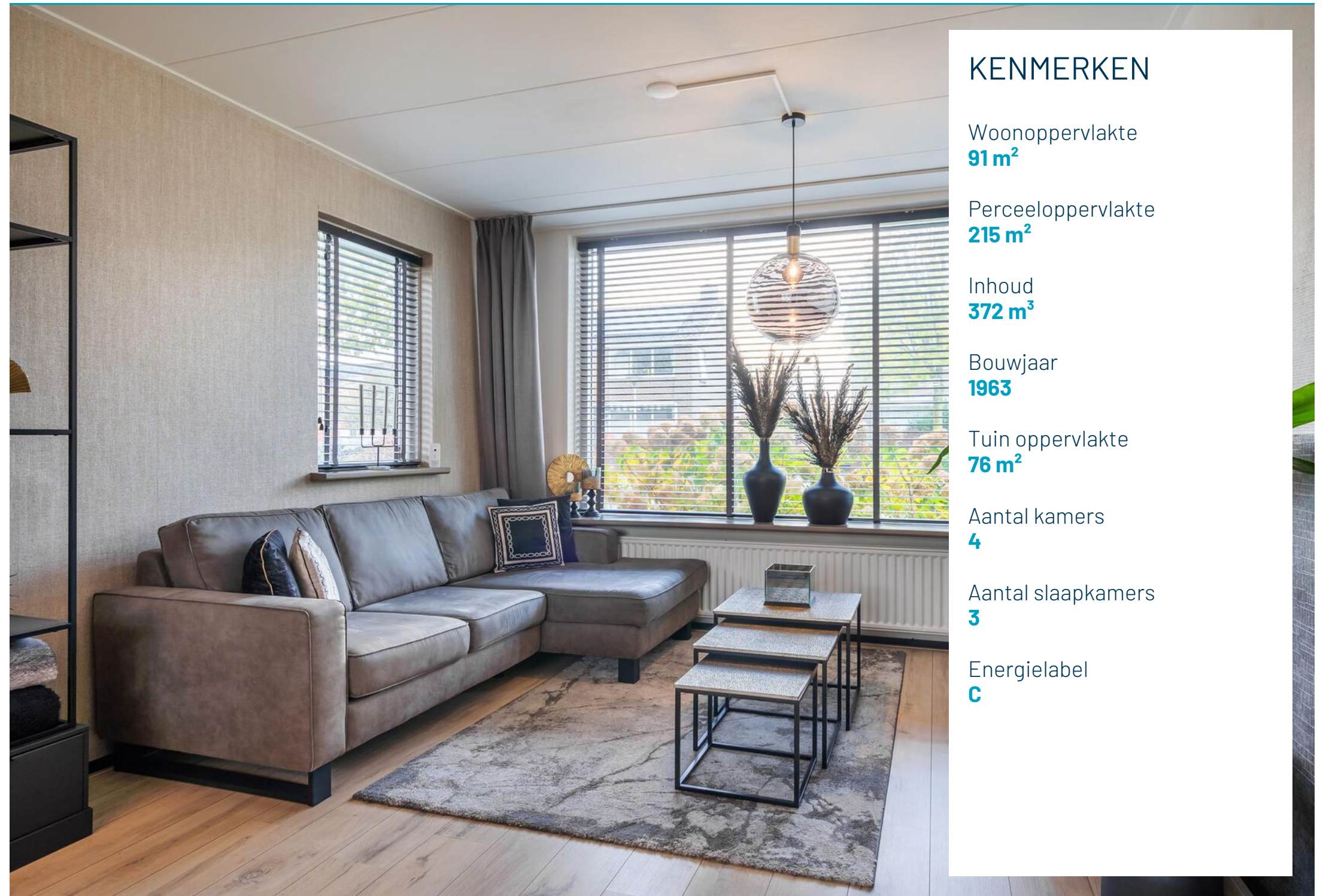
Jouw makelaarsteam



058 - 257 18 25

info@germeraadmakelaars.nl

LJIPSTRJITTE 13 / STIENS



KENMERKEN

Woonoppervlakte
91 m²

Perceeloppervlakte
215 m²

Inhoud
372 m³

Bouwjaar
1963

Tuin oppervlakte
76 m²

Aantal kamers
4

Aantal slaapkamers
3

Energie label
C

BEKIJK DE WONING
OMSCHRIJVING
OP PAGINA

4

 **Germeraad**
Makelaars

Omschrijving

Wat een prachtige instapklare woning op een mooie locatie in hartje Stiens! Wij bieden deze zeer goed onderhouden twee onder een kap woning aan met drie slaapkamers, nieuw toilet, moderne badkamer en keuken. De zeer nette achtertuin is gelegen op het zuiden met achterom, heeft een vrijstaande garage en eigen oprit voor twee auto's. Kom deze woning bezichtigen en ervaar zelf hier de fijne gezellige woonomgeving nabij alle faciliteiten die Stiens te bieden heeft.

Wij nemen je graag mee door de woning:

Begane grond:

Via de voor entree kom je in de ruime hal met trapopgang naar 1e verdieping, nieuw modern toilet met fonteintje, kelderkast en deur naar de woonkamer. De mooie ruime woonkamer heeft veel lichtinval door het vele glasoppervlak, een ruime open keuken in hoekopstelling met vaatwasser, 5 pits gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron en nieuwe koelkast (2022). De aangrenzende ruime bijkeuken heeft een plavuizenvloer, wasmachine aansluiting, radiator, lichtkoepel en deur naar de zonnige achtertuin.

1e verdieping:

Overloop die toegang geeft tot 3 zeer nette slaapkamers en moderne badkamer. Aan de voorzijde vind je een slaapkamer en de badkamer met inloopdouche, badkamermeubel, toilet en designradiator. Aan de achterzijde zijn nog 2 slaapkamers aanwezig, beide met een inbouwkast, waarvan 1 slaapkamer op dit moment dient als walk in closet.

2e verdieping:

Via vlizo trap bereikbare ruime zolderberging.

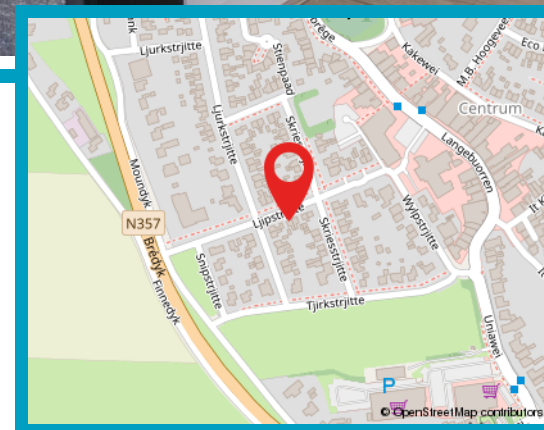
Garage:

Losstaand steen, 6,00 meter x 3,00 meter met nieuwe betonnen vloer, elektra en handmatige kanteldeur.

Tuin:

De prachtige achtertuin met achterom is gelegen op het zuiden en is voorzien van een losstaande stenen garage. De achtertuin is keurig aangelegd met een mooi terras waar je heerlijk beschut in de middag kunt genieten van het zonnetje. De voortuin is onderhoudsvriendelijk en heeft de mogelijkheid voor het parkeren van twee auto's op de eigen oprit en verder is er voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving aanwezig.

LJIPSTRJITTE 13 / STIENS



Hallo, wat leuk dat je interesse hebt in deze woning! Deze aandacht vinden wij natuurlijk hartstikke fijn. Daarnaast maken wij graag van de gelegenheid gebruik om je nader kennis te laten maken met ons kantoor, onze verkoopfilosofie en onze strategische aanpak. Heb je na het lezen van deze brochure vragen over de woning of over onze aanpak? Of wil je vrijblijvend gratis verkoopadvies voor je huidige woning? Wij staan graag voor je klaar! Bel ons op 058 - 257 18 25 of mail naar info@germeraadmakelaars.nl

Bijzonderheden:

- begane grond: hout en deels beton met laminaatvloer, 1e verdieping: hout met vloerbedekking. 2e verdieping: hout
- verwarming en warmwatervoorziening d.m.v. HR combiketel, Intergas, 2010 (eigendom)
- elektrische installatie: 4 groepen
- deels kunststofkozijnen, deels houten kozijnen
- nieuwe elektrische zonwering beneden (2023)
- nieuw toilet (2023)
- moderne en deels gerenoveerde badkamer (2023)
- gehele woning opnieuw gevoegd, gestraald en geïmpregneerd (2020)
- buitenschilderwerk uitgevoerd in 2023
- aangesloten op riool
- energielabel: C (geldig tot 16-10-2033)
- asbestclausule en ouderdomsclausule zullen worden opgenomen in de koopovereenkomst
- eigendomsoverdracht: in overleg
- eigen grond: 215 m²

Isolatie:

Dubbel glas: ja

Muurisolatie: ja

Vloerisolatie: nee

Dakisolatie: nee

Stiens:

Stiens is het grootste dorp van de gemeente Leeuwarden. Stiens telt ongeveer 8000 inwoners en ligt aan de provinciale weg de N357 ten noorden van de stad Leeuwarden. Het dorp heeft een hoog voorzieningen niveau met o.a. winkels (Hema, Kruidvat, Zeeman, Pearle, Blokker), diverse supermarkten, basisscholen, Sportcentrum 'It Gryn' (binnenzwembad, buitenzwembad en sporthallen) sportvelden, cultureel centrum "De Skalm", kinderboerderij, etc.. De bevolking kent een grote verscheidenheid: oud inwoners, nieuwe Friese import en import van elders. Er zijn goede busverbindingen met Leeuwarden.

Afstanden:

Leeuwarden: 7 km

Dokkum: 25 km

Groningen: 80 km

Amsterdam: 142 km

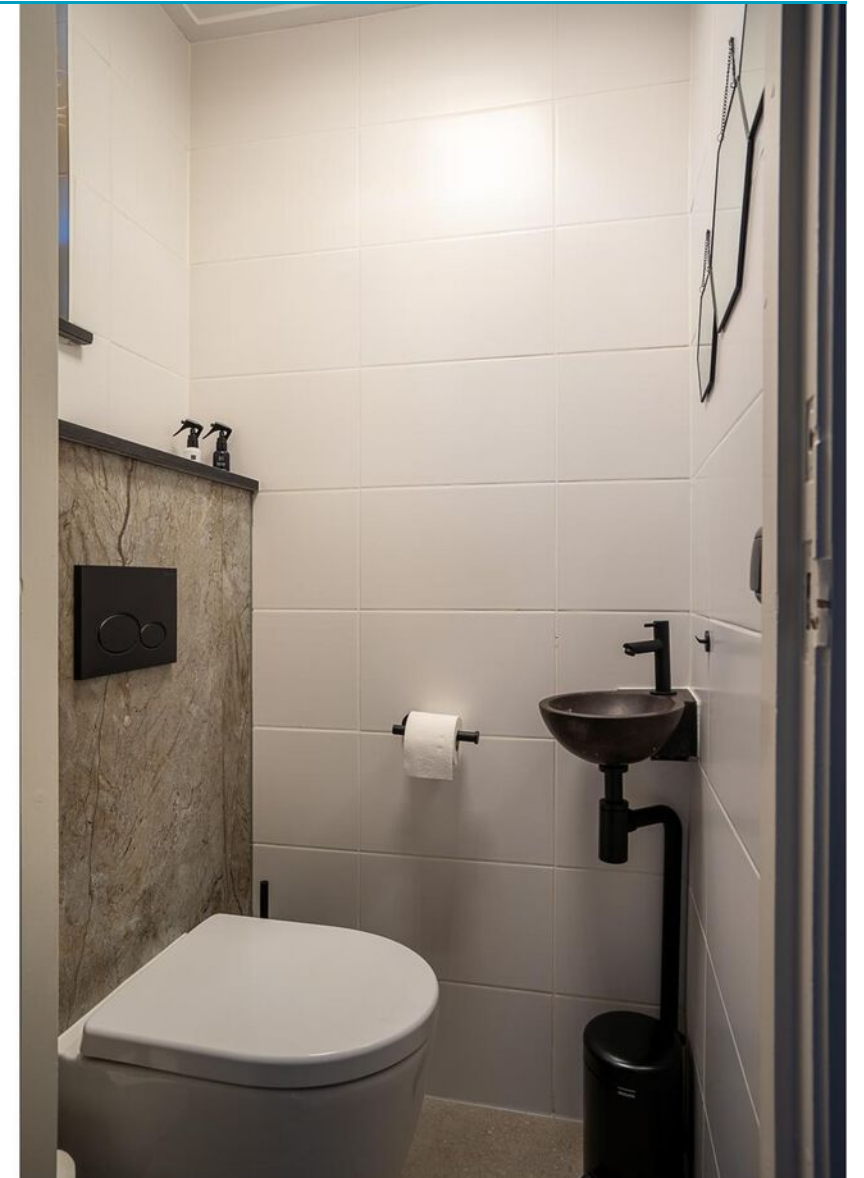
Ameland: 18 km (veerboot)

Aan deze presentatie kunnen geen rechten aan worden ontleend. 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.

Toelichtingsclausule NEN2580.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580.

De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.







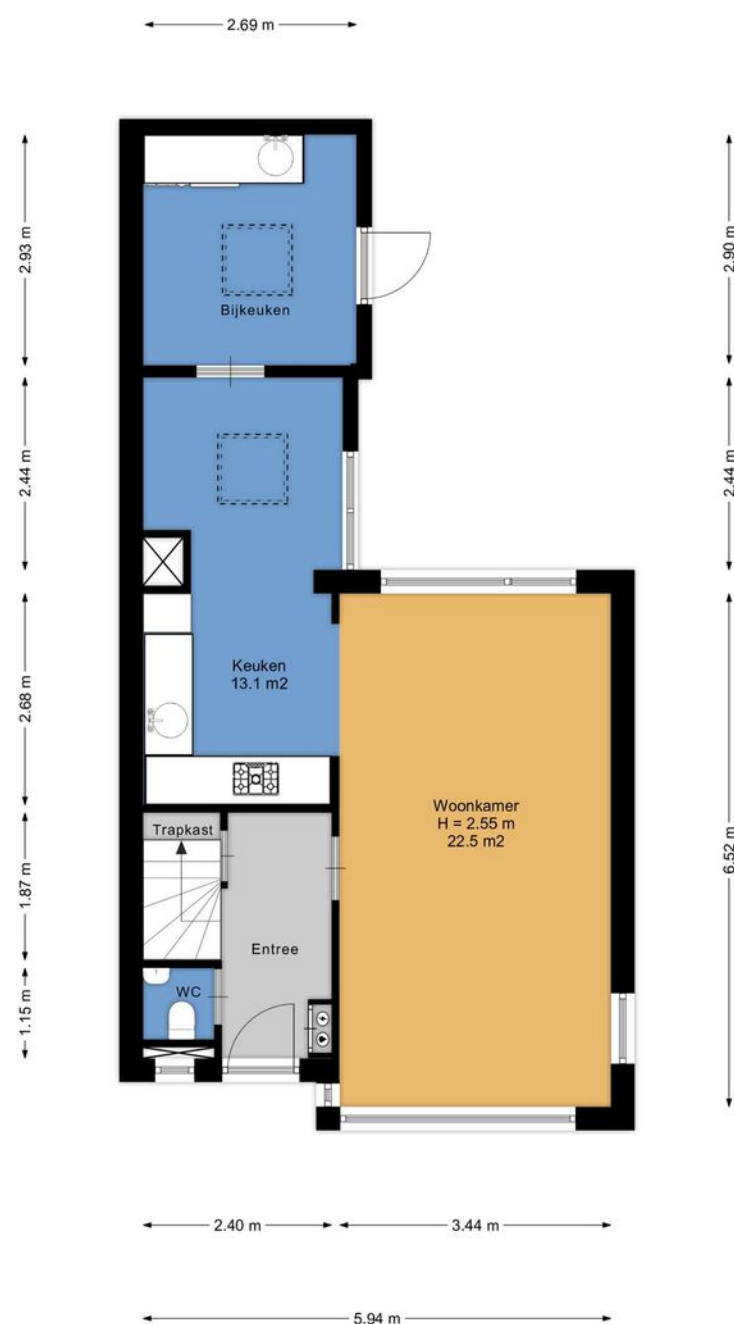






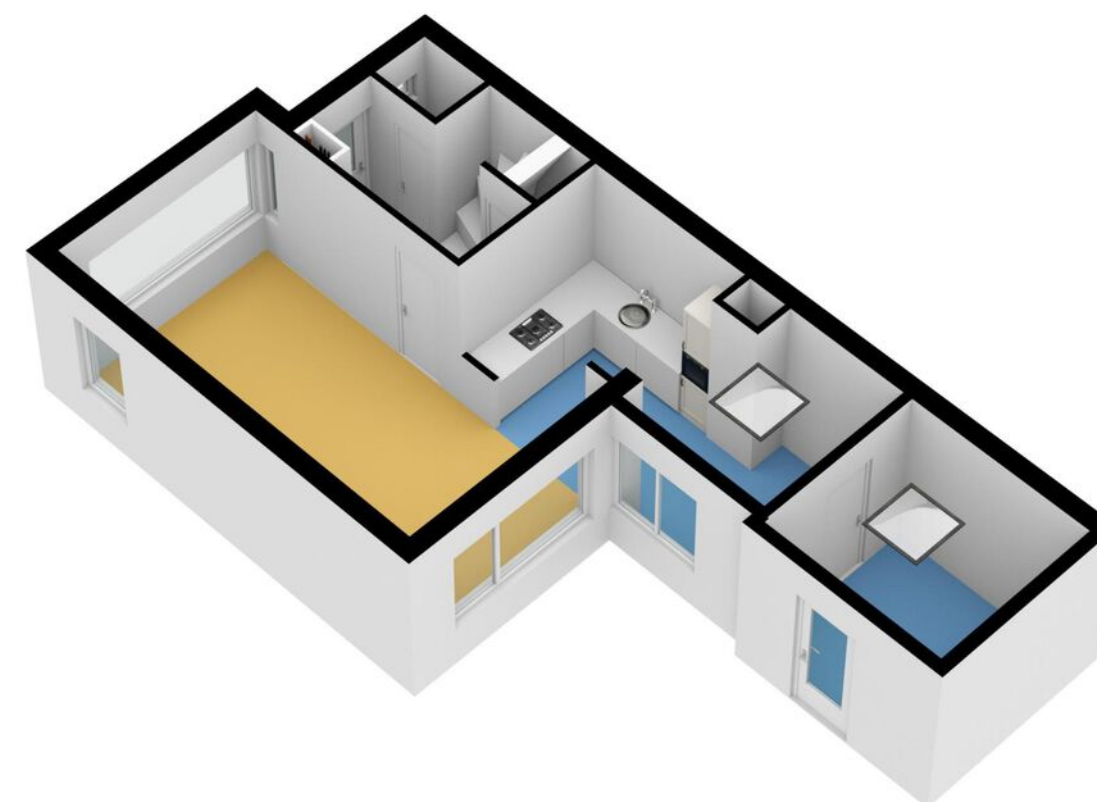


Begane grond

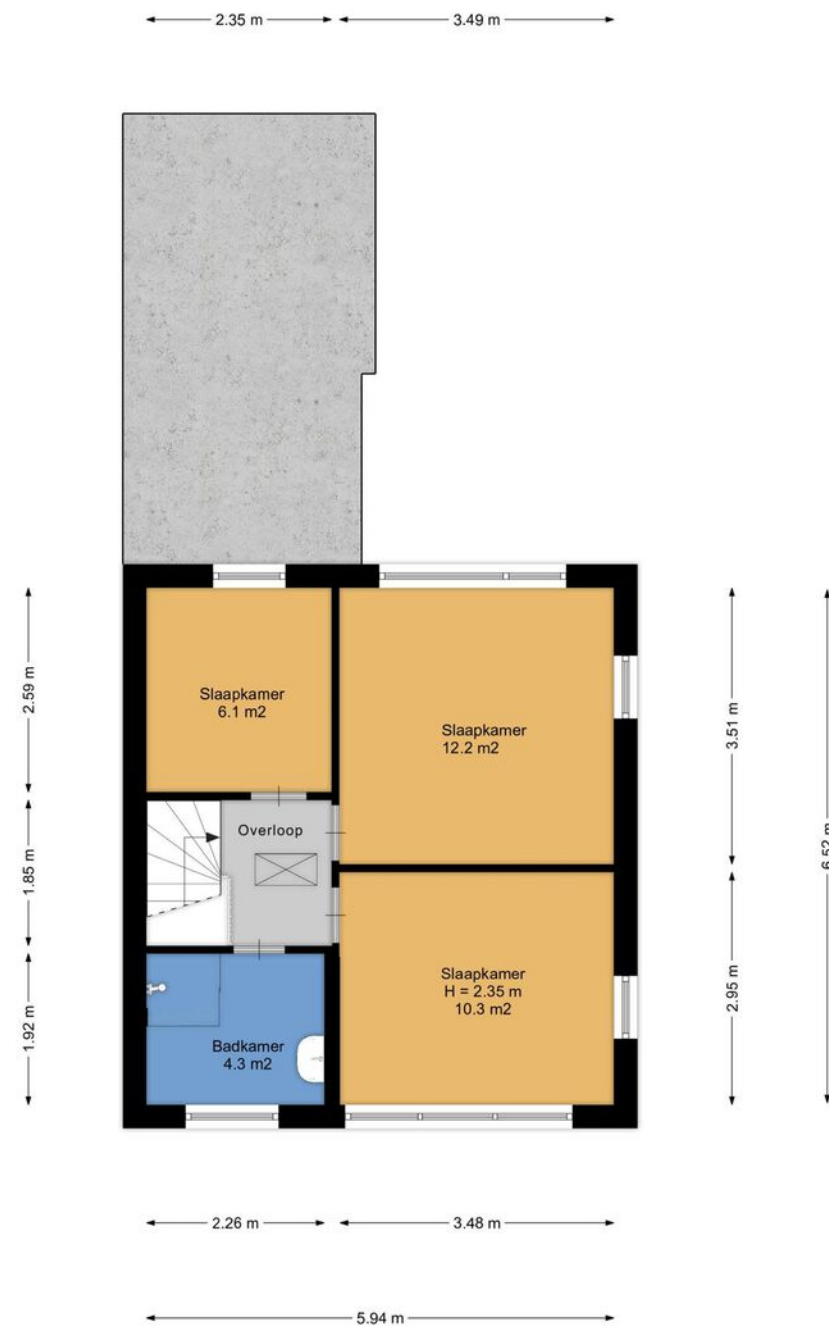


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Begane grond 3D

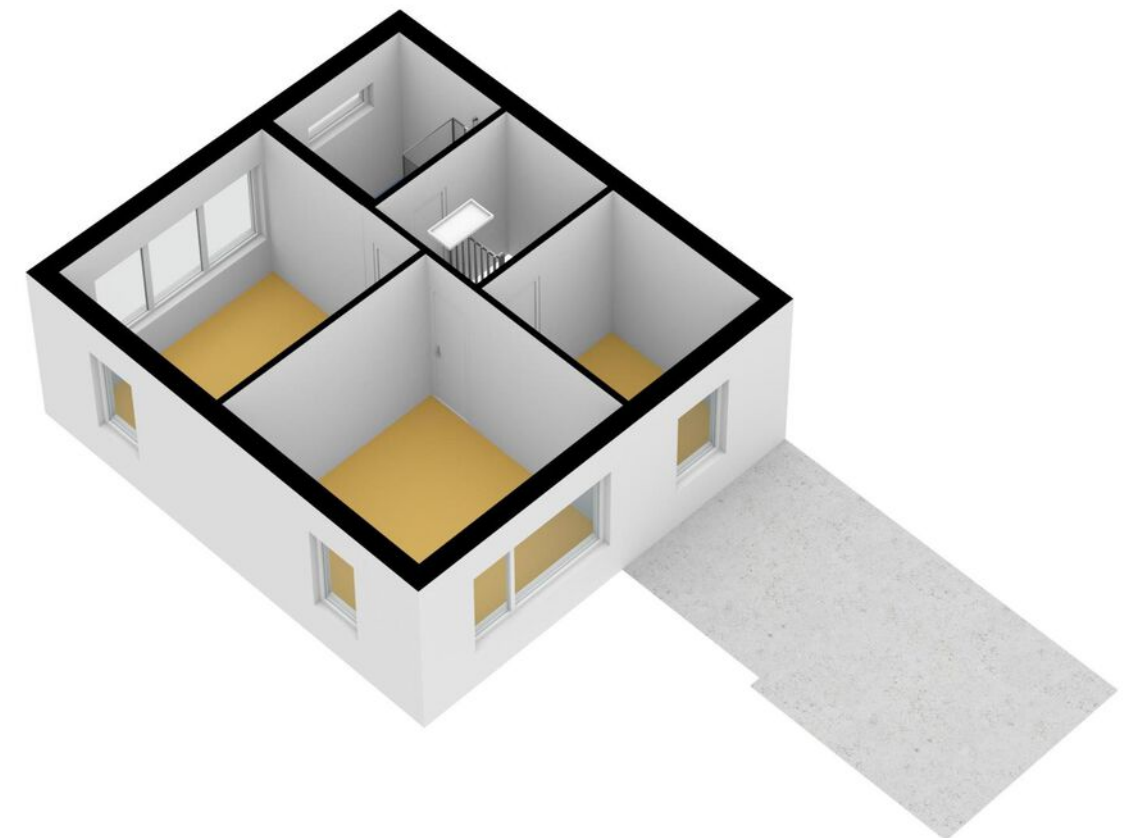


1ste verdieping

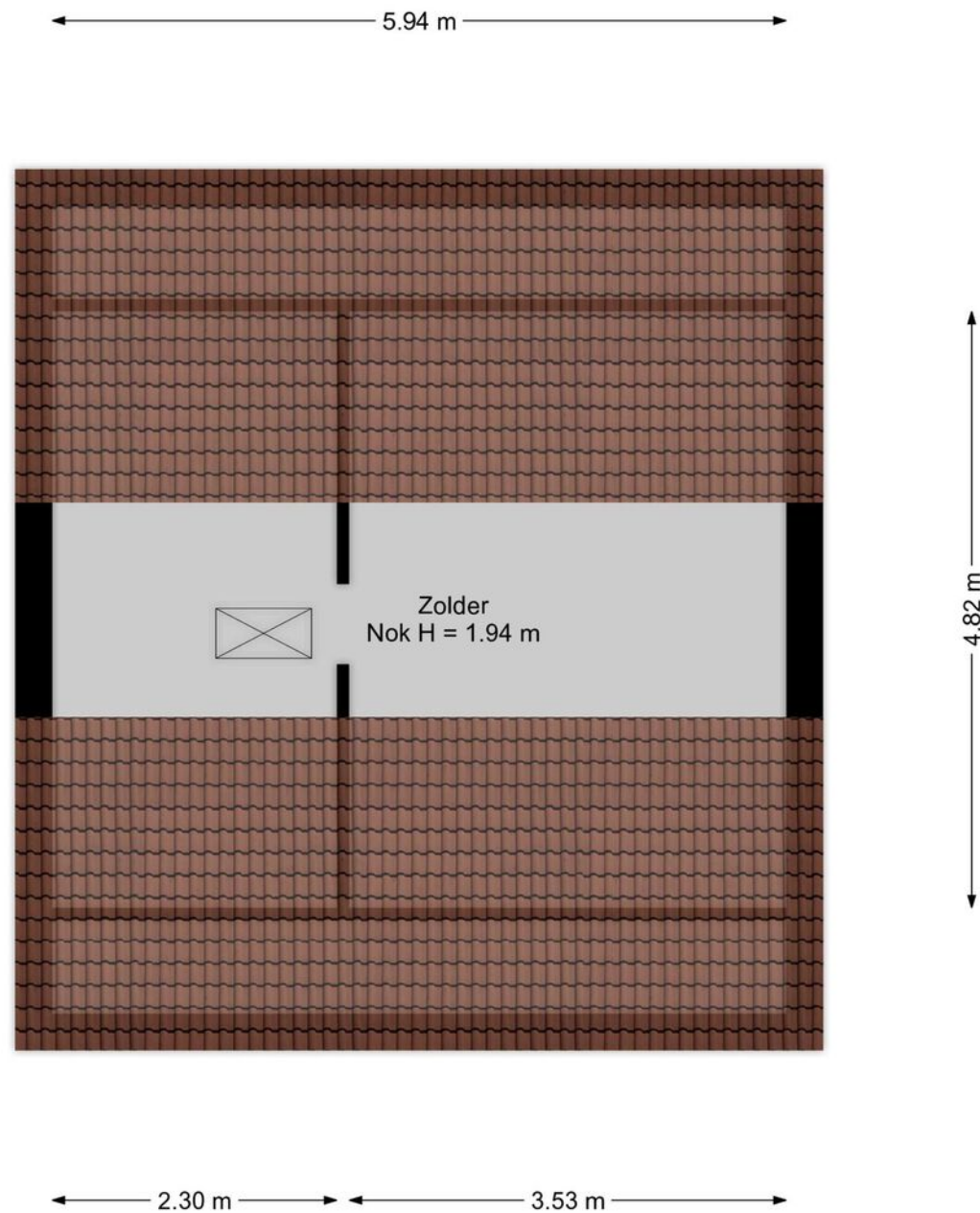


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

1ste verdieping 3D

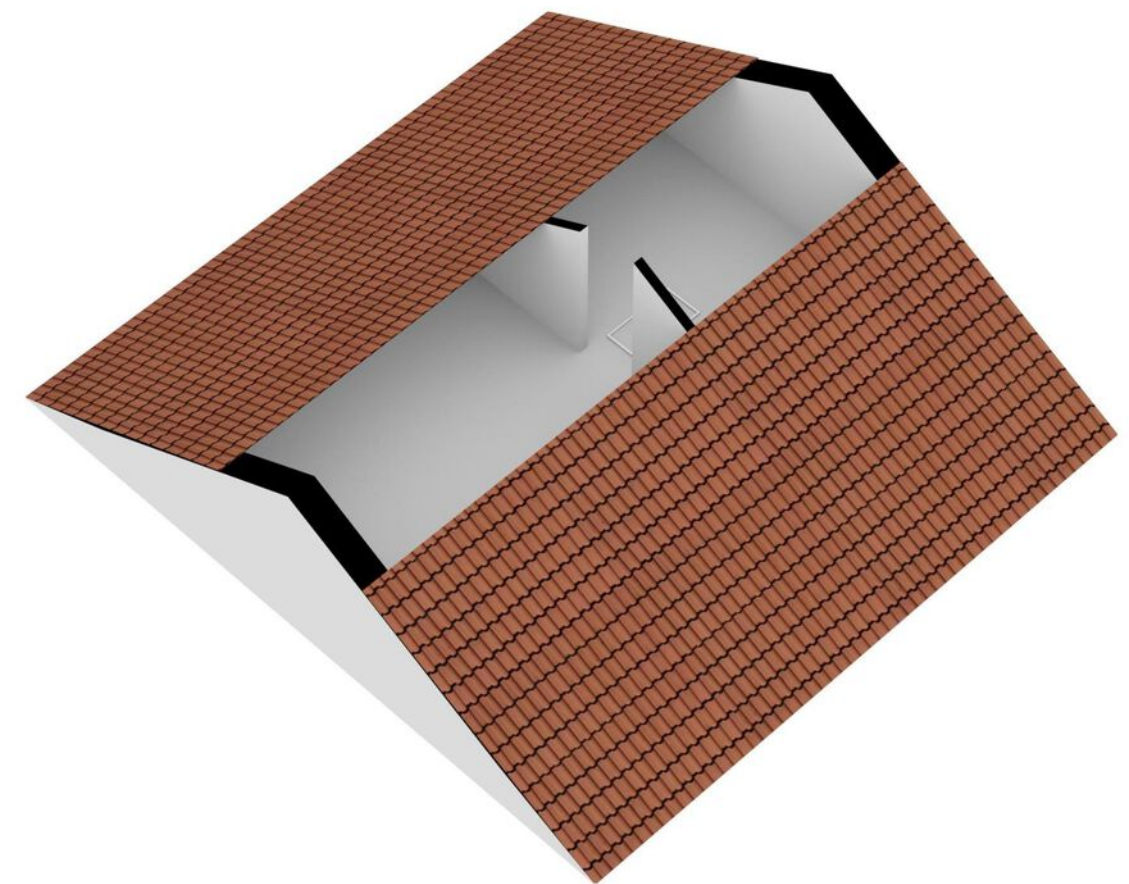


2de verdieping

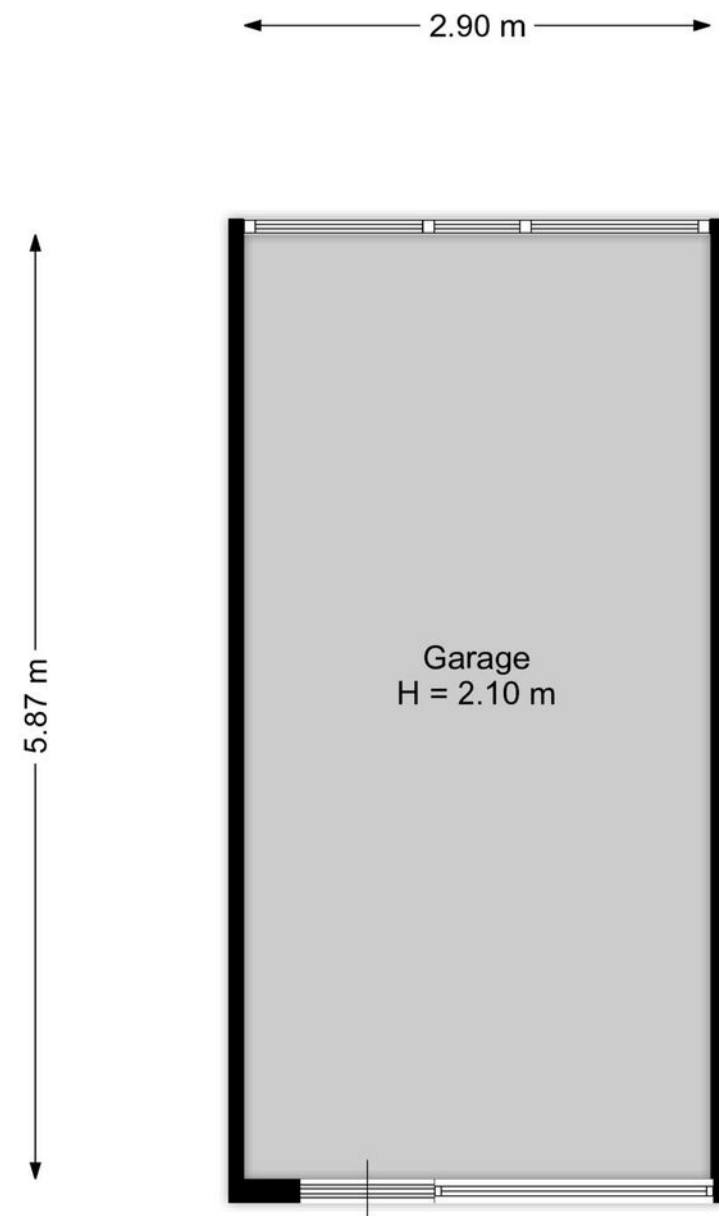


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

2de verdieping 3D



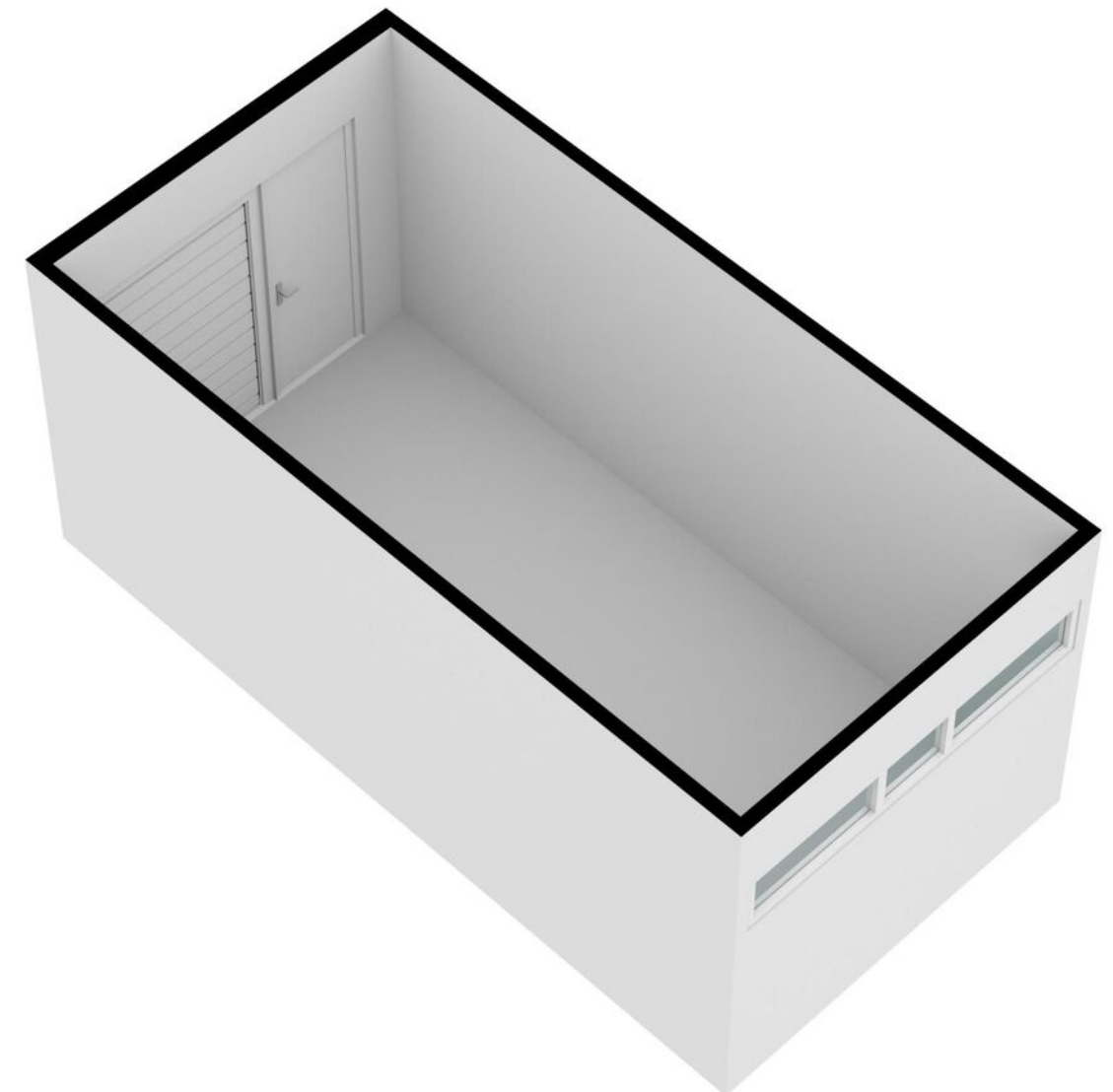
Garage



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



Garage 3D



Kadaster



Wonen in

Friesland is een prachtige provincie met een eigenzinnig karakter. Van Waddenzee tot Drents-Friese Wold en van Lauwersmeer tot IJsselmeer, tot de rand toe gevuld met onontdekte plekjes en eindeloze luchten. Wonen in Friesland verveelt nooit! Ga er op uit met je eigen of gehuurde boot om een tocht te maken over een van de prachtige meren. Of bezoek de 11-steden met ieder hun eigen karakter en eigen fontein. Tijdens een vrij weekend pak je de veerdienst naar één van de Waddeneilanden en ga op avontuur op deze schitterende plekken midden in de in 2009 tot UNESCO werelderfgoed uitgeroepen Waddenzee.

Friesland

Kaatsen / PC Franeke

Op de vijfde woensdag na 30 juni vindt de PC in Franeke plaats. Het is de hoogtijdag van de kaatssport, de oudste jaarlijkse sportklassieker van Nederland en de grootste kaatspartij ter wereld. Het is een dag met een bijzondere entourage en bijzondere rituelen. De 48 beste mannelijke kaatsers doen mee. Zij zijn geformeerd in zestien parturen (teams). Van de meer dan zeshonderd kaatswedstrijden die jaarlijks onder auspiciën van de Koninklijke Nederlandse Kaatsbond (KNKB) worden gespeeld, is de PC de meest aansprekende. Winst op de PC is voor een kaatser het hoogst haalbare en een van de onderdelen van het Klavertje vier.



Stiens



Stiens telt ongeveer 8000 inwoners en ligt in de gemeente Leeuwarden aan de provinciale weg de N357 ten noorden van de stad Leeuwarden. Door de gunstige ligging is het door de eeuwen uitgegroeid tot het belangrijkste dorp boven Leeuwarden. Het dorp heeft een hoog voorzieningen niveau met o.a. winkels, diverse supermarkten, basisscholen, Sportcentrum 'It Gryn' (binnenzwembad, buitenzwembad en sporthallen) sportvelden, cultureel centrum "De Skalm", kinderboerderij, etc.. De bevolking kent een grote verscheidenheid: oud inwoners, nieuwe Friese import en import van elders. Er zijn goede busverbindingen met Leeuwarden.

Het aanbod aan winkels is prettig gevarieerd. De winkels, supermarkten, horeca en andere dienstverleners in Stiens hebben een sterke aantrekkingskracht op de regio. Het aanbod aan winkels is prettig gevarieerd. Zelfstandige ondernemers, aangevuld met bekende winkelketens. Iets eten, zeker! Kom voor een vers gebakken visje of snack naar het centrale plein. Je kunt ook kiezen voor een gezellige avond bij onder andere grandcafé de Smalle brug, café De Kern of Lekkers. Tikkeltje exotischer is Thais Restaurant Pranom. Met twee bakkers, een groentewinkel en een slager heeft u alle ingrediënten om zelfs iets speciaals te maken.

Wist je dat Stiens:

- Een hele mooie kinderboerderij heeft
- Het bekende Jabikspaad dwars door Stiens loopt
- Een echte molen heeft, genaamd De Hoop
- 5 grote supermarkten heeft
- Je overal gratis kunt parkeren



Over ons

Een woning kopen of verkopen doe je vast niet iedere dag. Wij begrijpen dat dit een ingrijpende beslissing is waarbij je graag op de allerbeste manier geholpen wilt worden.

Bij Germeraad Makelaars ben je al bijna 40 jaar voor zowel het kopen als het verkopen van een huis aan het juiste adres. Jantine, Anne, Marc, Jesse, Krista en Neeltje staan voor jou klaar en zorgen ervoor dat jij onbezorgd een woning kan kopen of verkopen.

Ben jij benieuwd hoe wij jouw woning kunnen verkopen? Of wil je samen de zoektocht starten naar jouw nieuwe thuis? Dan mag je altijd bellen, mailen, whatsappen of langskomen op kantoor. Wij staan voor je klaar!

Wij begrijpen heel goed dat jouw woonervaring veel meer omvat dan alleen het (ver)kopen, financieren of verzekeren van jouw huis. Daarom hebben we een toegewijd team van vakmensen dat voor jou klaarstaat. Ons doel is om ervoor te zorgen dat jij de komende jaren prettig en onbezorgd kunt wonen.

Wat ons uniek maakt, is dat wij alles voor jou regelen op het vlak van wonen in Friesland. Of je nu begeleiding zoekt bij het vinden van je ideale huis, onafhankelijk hypotheek- of verzekeringsadvies nodig hebt of een goede makelaar zoekt bij het verkopen van je huidige woning, onze experts staan voor jou klaar.



Jantine Tilstra

NVM Makelaar



Anne Stenekes

NVM Makelaar/Taxateur



Jesse Muller

Vastgoedadviseur



Krista Walda-Veenstra

Binnendienst makelaardij



Neeltje van der Graaf-Wiersma

Binnendienst makelaardij

058-2571825

info@germeraadmakelaars.nl
germeraadmakelaars.nl

Germeraad
Makelaars

Hypotheeken & Verzekeringen



De Hypotheekshop Leeuwarden Stationskwartier

Een hypotheek afsluiten doe je niet zomaar. Het is immers vaak de grootste lening van jouw of jullie leven. Een langlopende lening die vaak vaststaat voor 10, 20 of 30 jaar. Logisch dat je een juiste hypotheek wilt afsluiten. En die beslissing hoeft jij niet alleen te nemen!

Heimerich, Arjan, Sietse en Jildou van De Hypotheekshop Leeuwarden Stationskwartier staan voor je klaar om jou te voorzien van een goed en onafhankelijk advies. Met onze jarenlange ervaring kun jij de juiste keuze maken.

Ben je benieuwd hoe wij hypotheeken leuker en makkelijker kunnen maken? Dan mag je altijd bellen, mailen, Whatsappen of kom op kantoor langs. Wij helpen je graag verder!

hypotheeken@germeraadmakelaars.nl | 058 - 257 1825
www.germeraadmakelaars.nl/hypotheek-stiens/

Persoonlijk contact

Wij hechten veel waarde aan heldere communicatie met korte lijnen. Loop gerust eens binnen, de koffie staat voor je klaar! Je vindt ons kantoor midden in het centrum van Leeuwarden aan de Stationsweg nummer 16. Op afspraak is het ook mogelijk om jouw gesprek in Stiens te laten plaatsvinden, neem hiervoor contact met ons op.



Andere woning? Bel even met Verzekeringen.

Je wilt je niet druk hoeven maken om je verzekeringen. Met vragen zitten over de juiste premie, dekking of polis. Toch wil je de zekerheid dat alles goed geregeld is. Het team van Faber Verzekeringen helpt je de goede afwegingen te maken. We komen met oplossingen die je zelf niet had kunnen bedenken. En we nemen al jouw verzekeringsvragen weg, zodat je er geen omkijken meer naar hebt.

verzekeringen@germeraadmakelaars.nl | 058 - 257 1825
www.germeraadmakelaars.nl/verzekeringen-stiens/

Ook snel de waarde van jouw woning weten?

Vraag dan vrijblijvend een verkoopadviesgesprek aan!



ZIEN WE ELKAAR SNEL?



Germeraad Makelaars

Pieter Jellessingel 9, 9051 BV Stiens

058-2571825 | Info@germeraadmakelaars.nl

