

Stijlvol WONEN

Wordt dit
jouw nieuwe
thuis?



GRIENE LEANE 8 / STIENS



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!

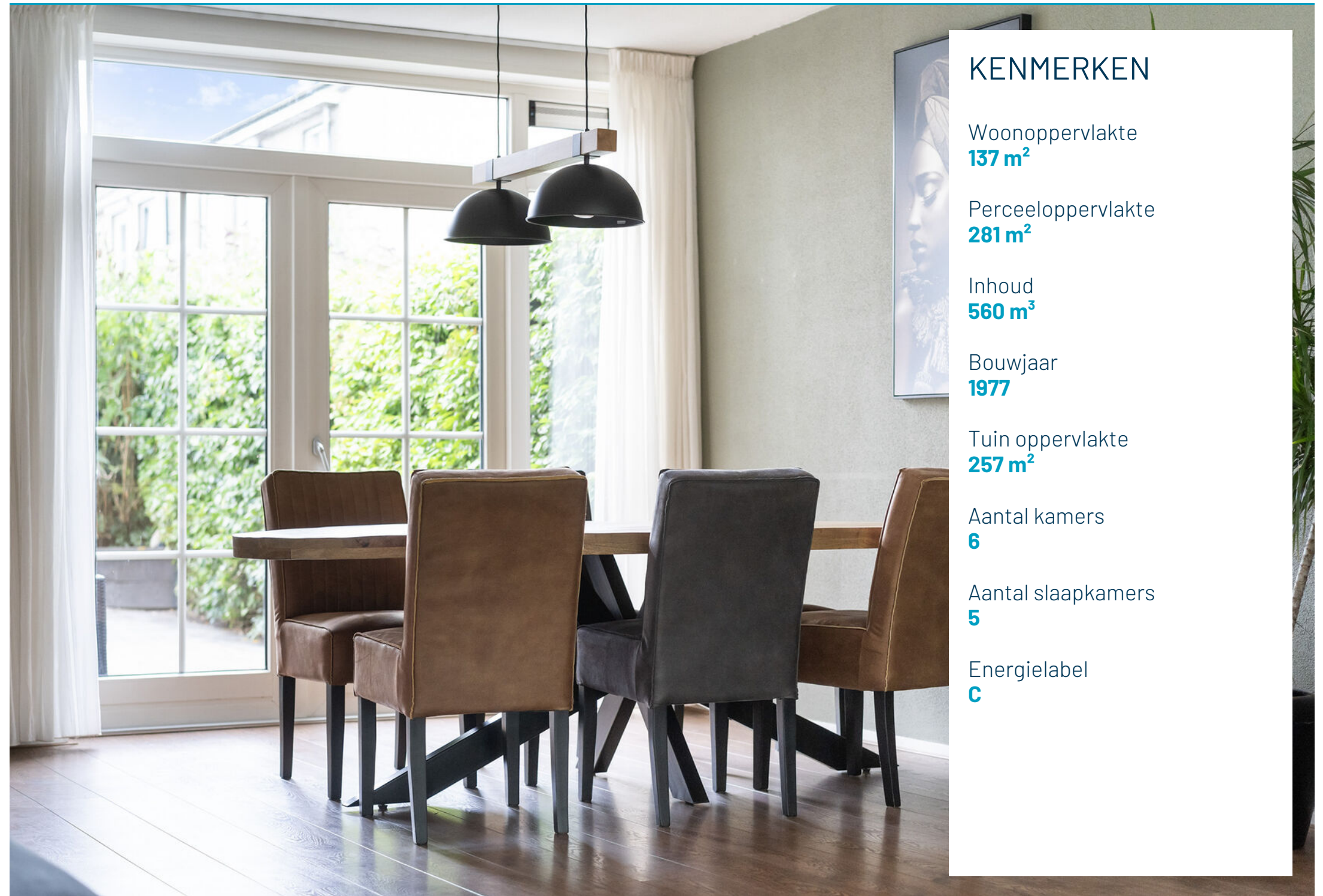
Jouw makelaarsteam



058 - 257 18 25

info@germeraadmakelaars.nl

GRIENE LEANE 8 / STIENS



KENMERKEN

Woonoppervlakte

137 m²

Perceeloppervlakte

281 m²

Inhoud

560 m³

Bouwjaar

1977

Tuin oppervlakte

257 m²

Aantal kamers

6

Aantal slaapkamers

5

Energie label

C

BEKIJK DE WONING
OMSCHRIJVING
OP PAGINA

4

 **Germeraad**
Makelaars

Omschrijving

Welkom aan de Griene Leane 8 in Stiens. Deze instapklare gezinswoning ligt aan een van de meest geliefde straten van het dorp en biedt met 137 m² woonoppervlakte, vijf slaapkamers, een eigen oprit, garage, voor- én achtertuin én een gezellige overkapping, alles wat je zoekt. De woning is gebouwd in 1977, staat op een perceel van 281 m² en beschikt over een solide basis dankzij de volledige betonbouw. Met twee vaste trappen zijn zowel de eerste als tweede verdieping volwaardig in gebruik, waardoor je hier verrassend veel leefruimte hebt.

Begane grond

De woning wordt betreden via de entree met hal, meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is de royale woonkamer van circa 42 m² bereikbaar. Dankzij de grote raampartijen en de openslaande deuren naar de tuin geniet deze ruimte van veel natuurlijke lichtinval. De woonkamer staat in verbinding met de halfopen keuken van circa 8 m², die aansluit op de praktische bijkeuken van circa 5,2 m² met witgoedaansluitingen en een deur naar de achtertuin en de inpandige garage van circa 21,9 m².

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers hebben een oppervlakte van circa 12,1 m², 10,1 m² en 6,8 m², waarbij de kleinste slaapkamer toegang biedt tot het plat dak van circa 14,9 m². De badkamer van circa 7,8 m² is uitgerust met een ligbad,

inloopdouche en een wastafelmeubel. Daarnaast beschikt de verdieping over een praktische bergkast van circa 1,3 m².

Tweede verdieping

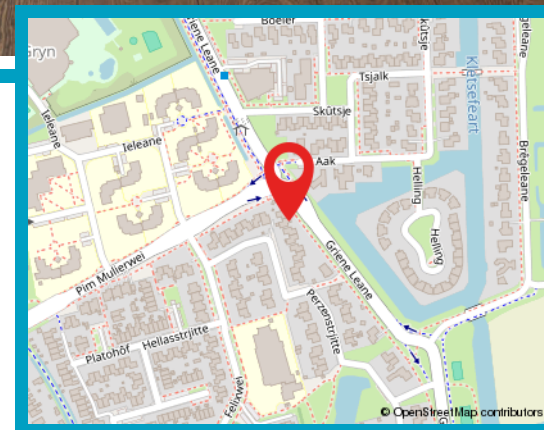
Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de overloop is praktische bergruimte aanwezig achter de knieschotten. Op deze verdieping bevinden zich twee slaapkamers. De grootste slaapkamer is circa 12,9 m² en heeft door de hoge nok en de zichtbare balken een ruimtelijk karakter. De kamer beschikt over dakramen aan beide zijden. De tweede slaapkamer is circa 4,3 m² groot en eveneens voorzien van een dakraam. Deze kamer is bijvoorbeeld geschikt als kinder-, werk- of hobbykamer. Ook op deze verdieping is de beschikbare ruimte onder de schuine dakvlakken benut voor extra bergruimte.

Tuin

De woning heeft een verzorgde voortuin met uitzicht over het water. Via de zijkant van de woning is de achtertuin te bereiken. Aan de achterzijde bevinden zich twee grote openslaande deuren in de schutting, waardoor je met de auto de eigen oprit op kunt rijden. De garage is circa 21,9 m² groot, heeft een betonvloer en is ook inpandig vanuit de woning bereikbaar.

Naast de oprit ligt het deel van de achtertuin dat is ingericht om lekker buiten te zitten. Hier bevindt zich ook de overkapping van circa 10,2 m².

GRIENE LEANE 8 / STIENS



Wat fijn dat je interesse hebt in deze woning.

Als bezichtiger wil je niet alleen een huis bekijken, maar vooral ervaren of het past bij jouw woonwensen.

Bij Germeraad Makelaars begrijpen wij dat wonen draait om woonplezier, zekerheid en onbezorgd vooruitkijken. Vanuit onze vestigingen in Friesland begeleiden wij dagelijks mensen bij het kopen, verkopen, financieren en verzekeren van hun woning.

Heb je vragen over de woning of onze werkwijze? Wij denken graag met je mee.

Neem contact op via 058 2571825 of info@germeraadmakelaars.nl

Een extra fijne plek is het zitje op het platte dak, waar je door de ligging op het westen aan het einde van de dag nog van de laatste zonnestralen kunt genieten. Aan de achterzijde is weinig tot geen inkijk en de aanwezige screens bieden de mogelijkheid om op het plat dak nog meer privacy te creëren.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1977
- Energielabel: C (geldig tot 02-07-2036)
- Aantal slaapkamers: 5
- Warmtevoorziening: CV ATAG combi-ketel, 2025 (eigendom)
- Kozijnen (materiaal): kunststof en hout
- Badkamer: 2025
- Keuken: 2023
- Zonnepanelen: 2020, 12 stuks
- Glasvezel aanwezig: ja
- Aangesloten op riool: ja
- Tuinligging: zuidwest
- Clausules: asbest- en ouderdomsclausule maken onderdeel uit van de koopovereenkomst
- Overdracht: in overleg

Isolatie

Dubbel glas: HR++

Muurisolatie: glaswol in de spouwmuren

Vloerisolatie: nee

Dakisolatie: 5cm P.U. schuim

Stiens

Stiens is een levendig dorp met zo'n 8.000 inwoners en ligt net ten noorden van Leeuwarden.

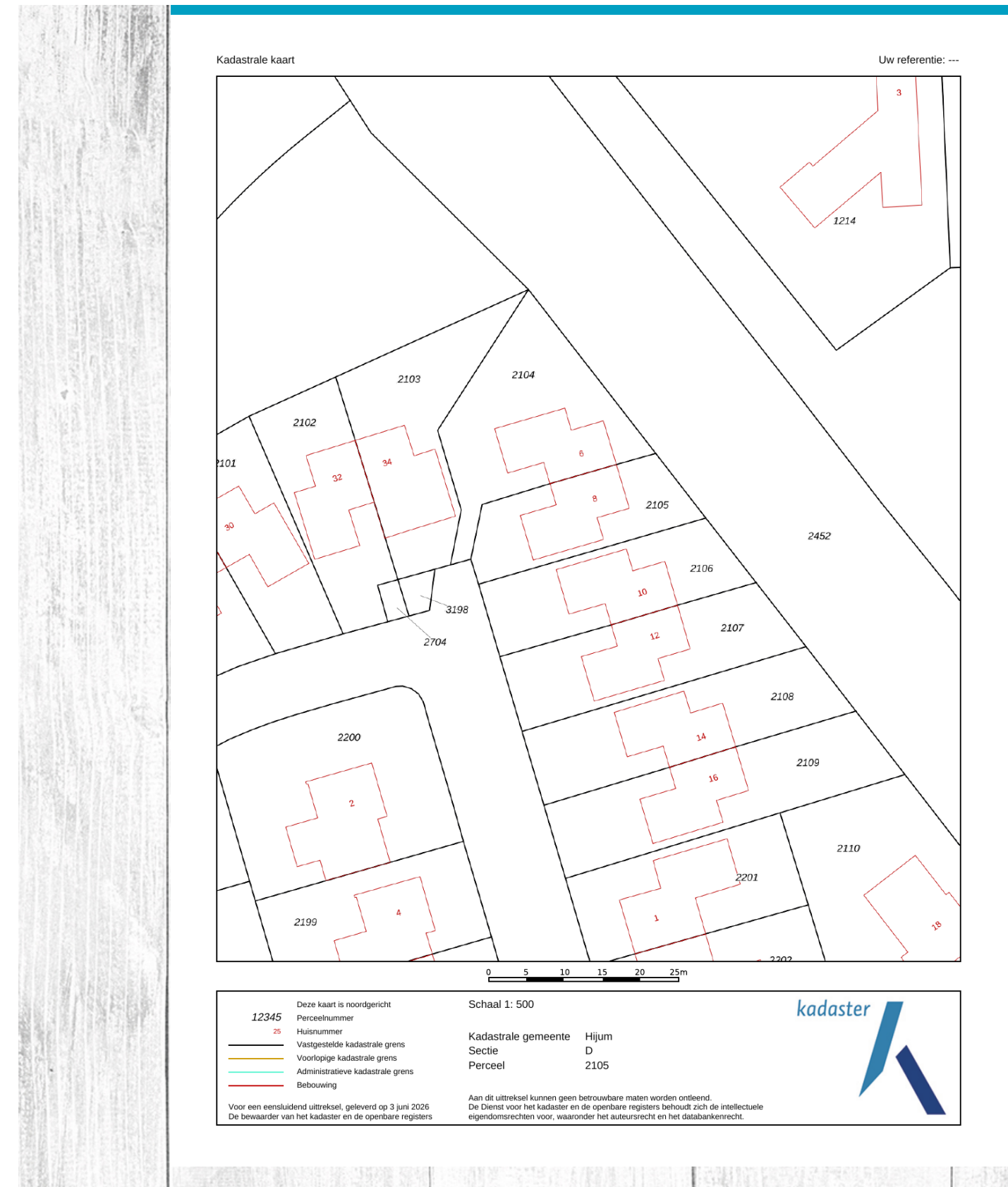
Het dorp heeft verrassend veel te bieden: een gezellig winkelcentrum, meerdere supermarkten én volop dagelijkse voorzieningen. Ook op het gebied van sport, cultuur en ontspanning zit je hier goed. Sportcentrum It Gryn beschikt over een binnen- en buitenzwembad en sporthallen, er zijn sportvelden, een cultureel centrum (De Skalm), een kinderboerderij en goede basisscholen. En met Leeuwarden op fietsafstand en uitstekende busverbindingen ben je zo in de stad.

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.

Kadaster

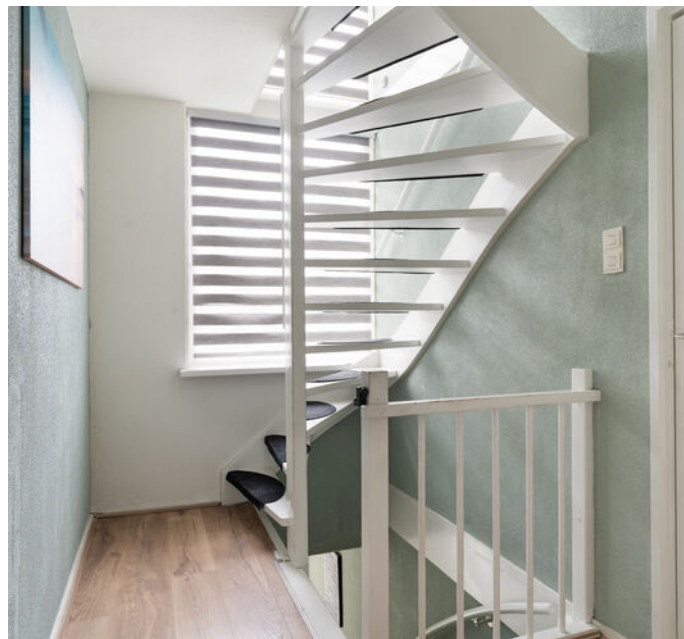




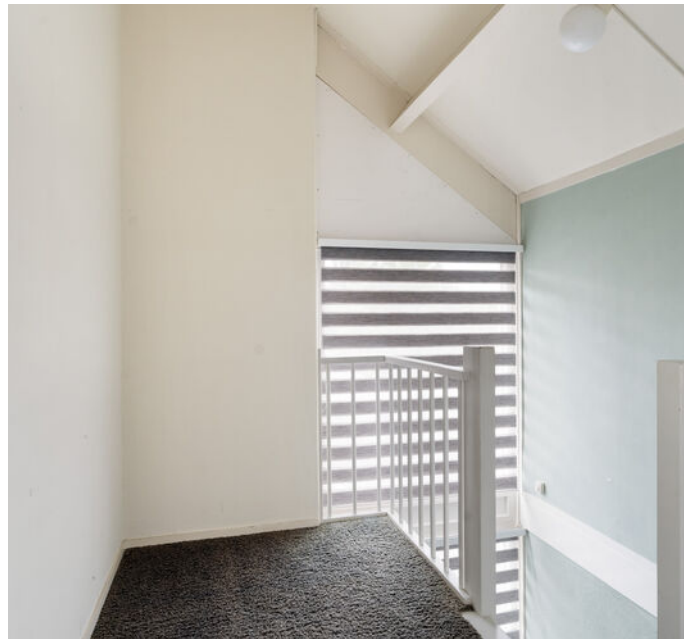


















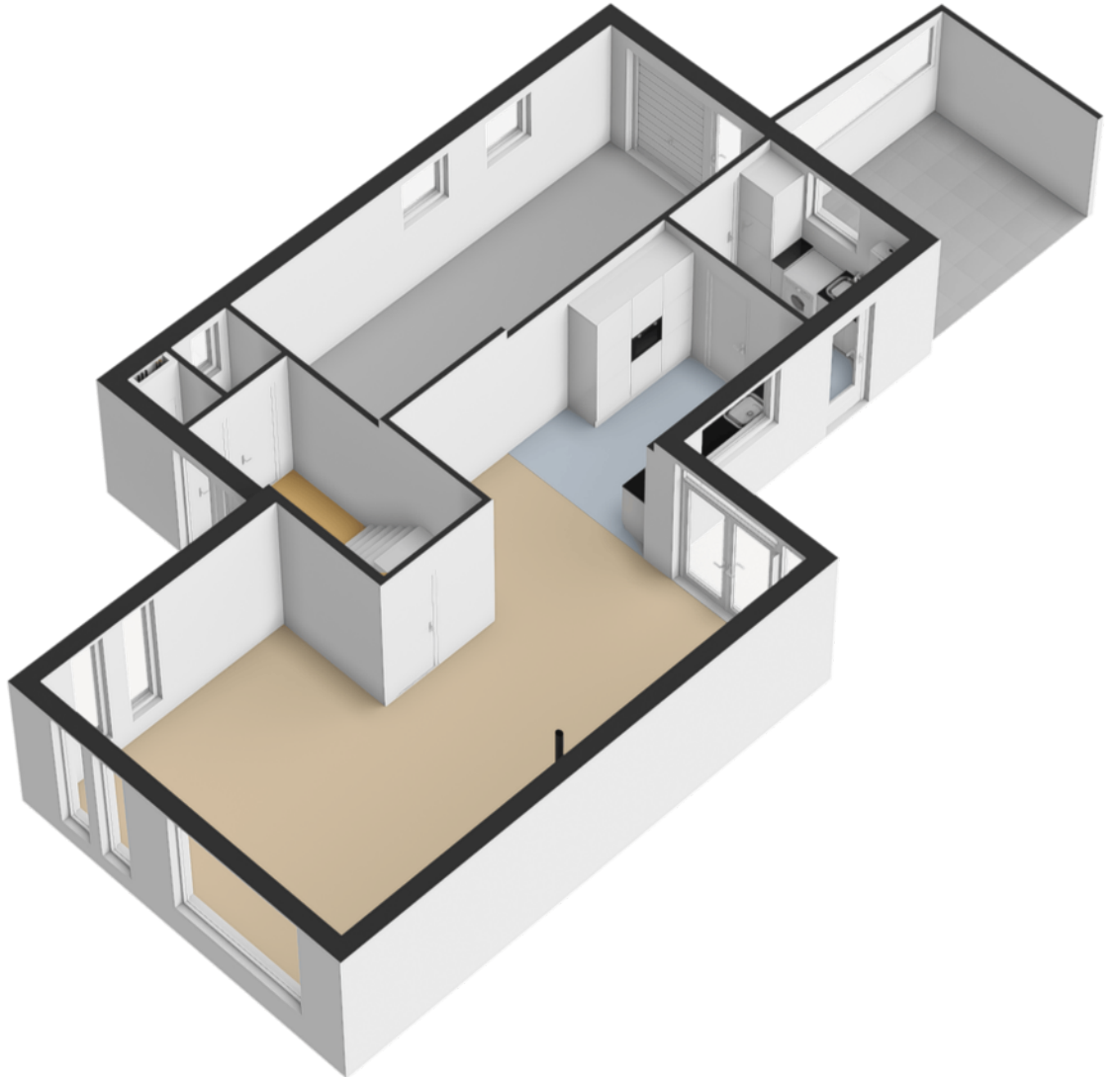




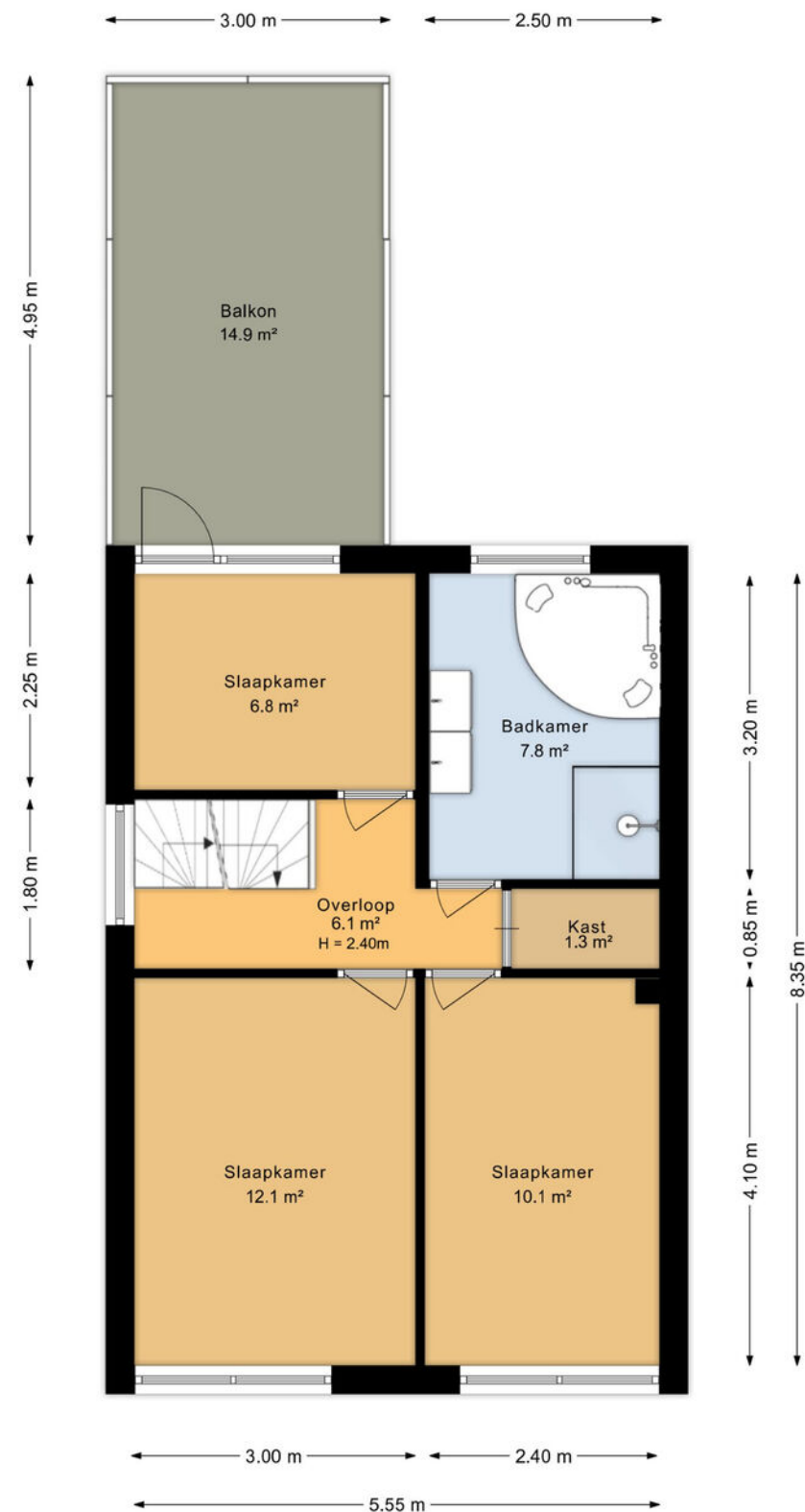
Begane grond



Begane grond 3D



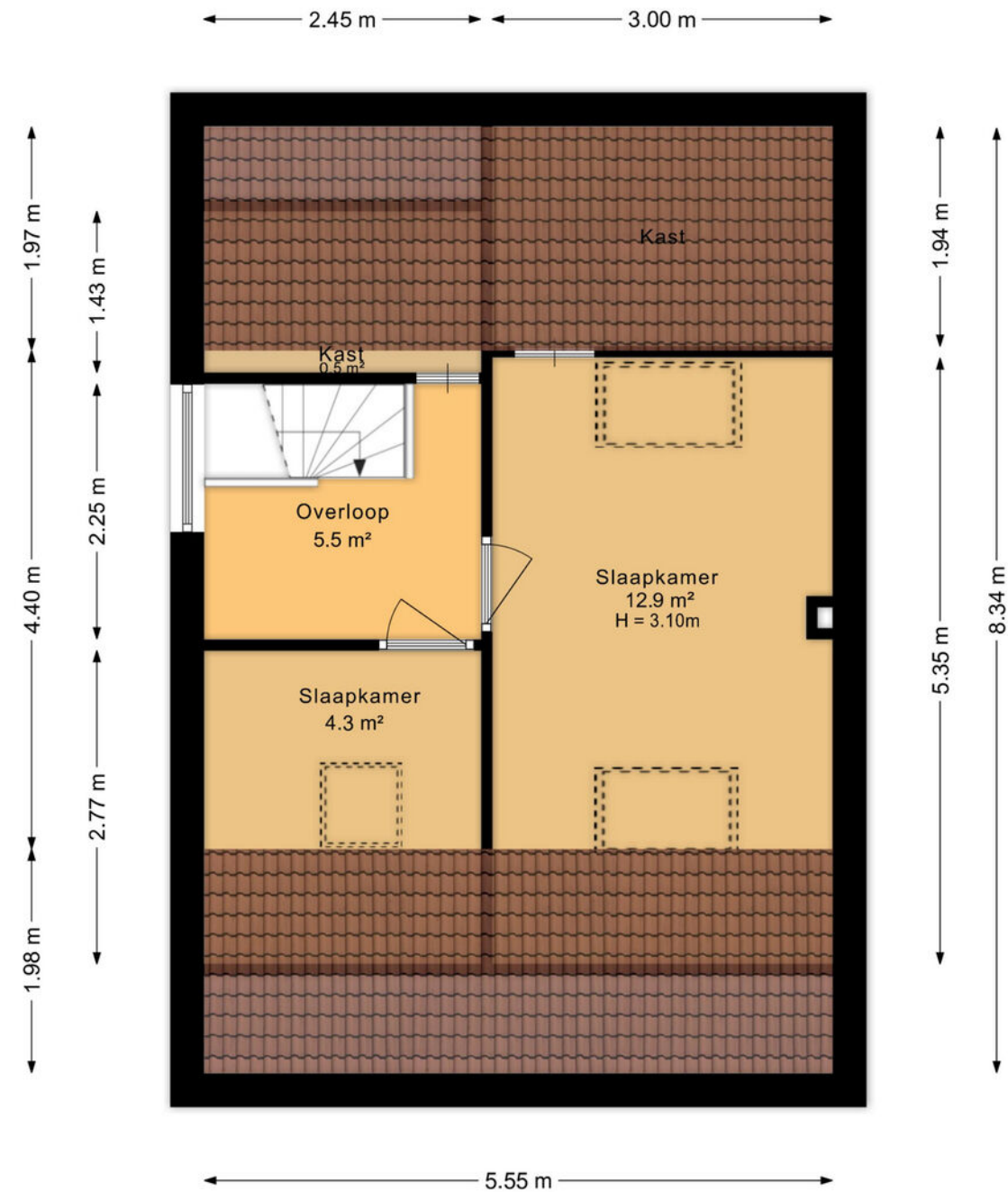
Eerste verdieping



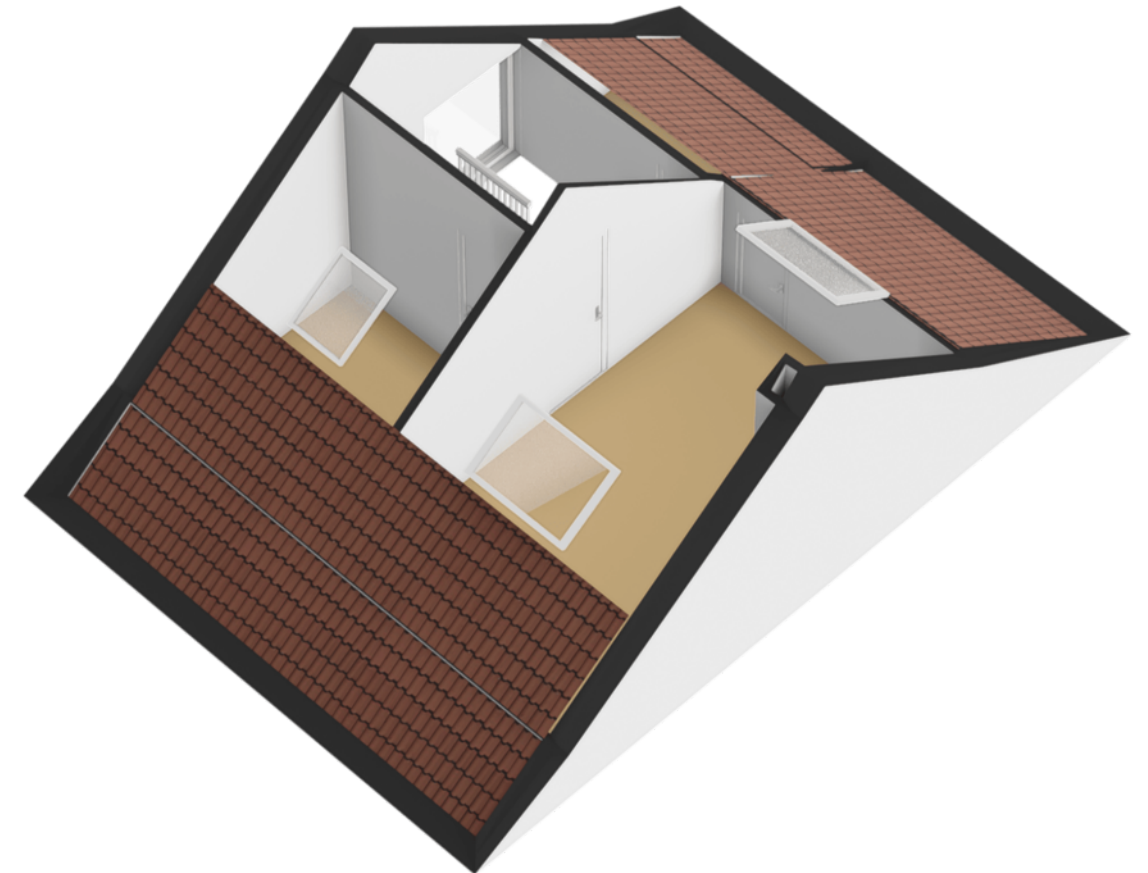
Eerste verdieping 3D



Tweede verdieping



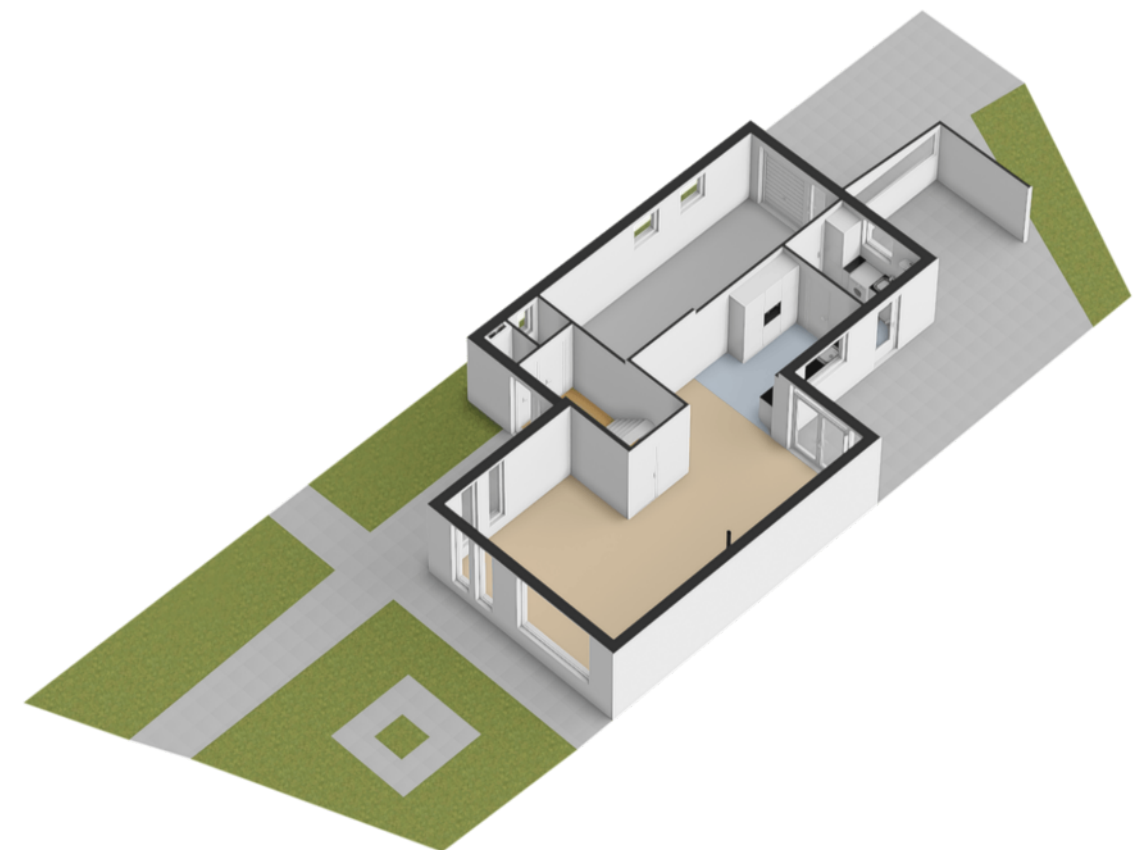
Tweede verdieping



Situatie tekening



Situatie tekening 3D



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 kaats sport, 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, Maaïke, Jesse, Marc en Krista 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



Maaïke Schootstra

Vastgoedadviseur



Jesse Muller

Vastgoedadviseur



Marc den Oudsten

Vastgoedadviseur



Krista Walda - Veenstra

Binnendienst makelaardij



Thom Klaver

Fotograaf

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 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
een verkoopadvies
aan met één van
onze makelaars.



ZIEN WE ELKAAR SNEL?



Germeraad Makelaars

Pieter Jellessingel 9, 9051 BV Stiens

058-2571825 | Info@germeraadmakelaars.nl



GERMERAADMAKELAARS.NL