

Sfeervol WONEN

Wordt dit
jouw nieuwe
thuis?



WILHELMINASTRAAT 11 / MARRUM



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!

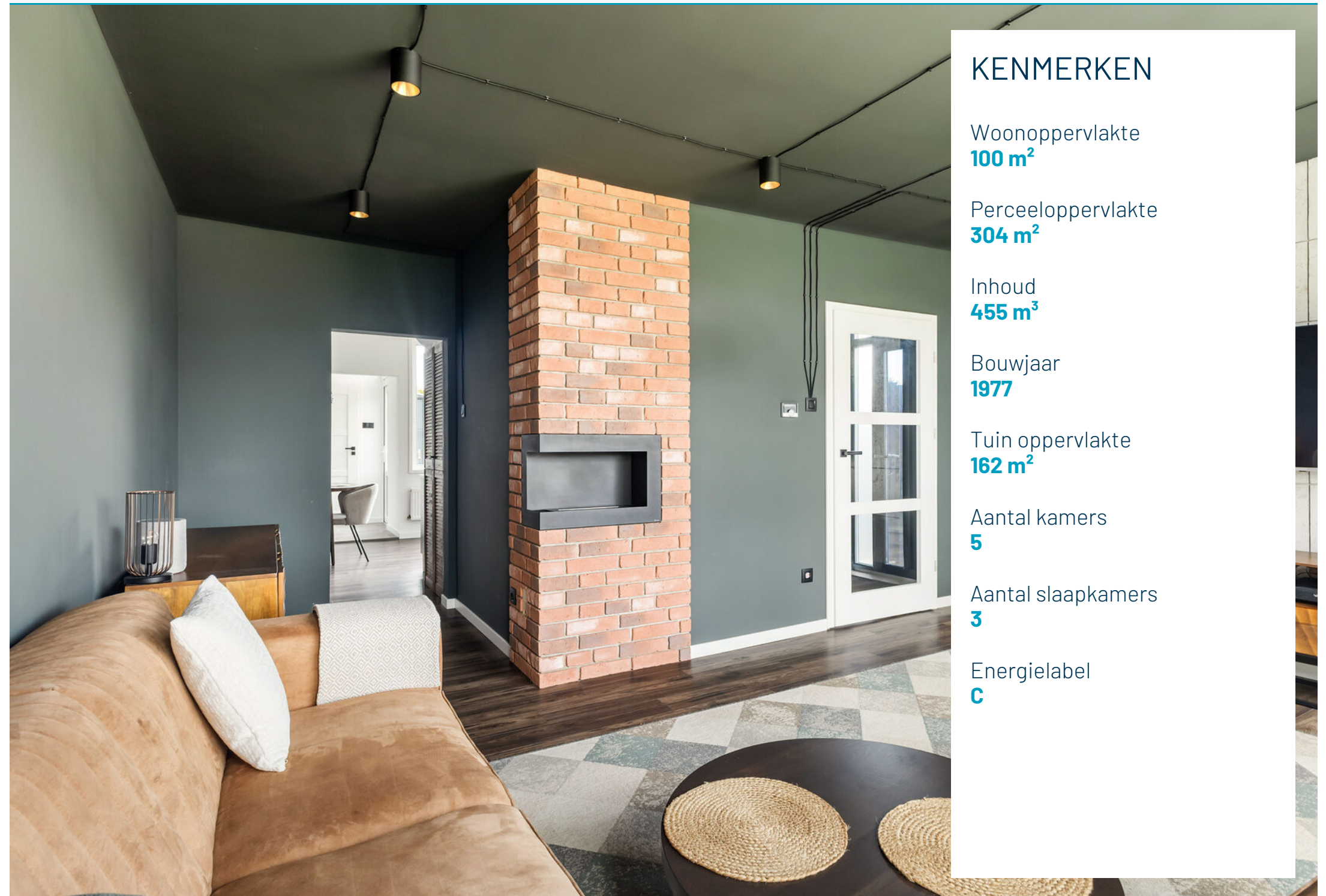
Jouw makelaarsteam



058 - 257 18 25

info@germeraadmakelaars.nl

WILHELMINASTRAAT 11 / MARRUM



KENMERKEN

Woonoppervlakte
100 m²

Perceeloppervlakte
304 m²

Inhoud
455 m³

Bouwjaar
1977

Tuin oppervlakte
162 m²

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
3

Energie label
C

BEKIJK DE WONING
OMSCHRIJVING
OP PAGINA

4

 **Germeraad**
Makelaars

Omschrijving

Een verrassend complete hoekwoning waar sfeer, comfort en praktisch wonen mooi samenkomen. Een ideale starters- of gezinswoning die direct verzorgd aanvoelt: smaakvol afgewerkt, prettig licht en met een indeling waarin de beschikbare ruimte goed wordt benut. Met een moderne deels open keuken, twee fantastische badkamers, drie slaapkamers op de eerste verdieping, met eventueel nog een vierde slaapkamer op zolder te creëren, is dit de ideale instapklare woning in het prachtige dorp Marrum. Ook buiten is het plaatje compleet, met een ruime tuin met berging en grote oprit. Wij nodigen je uit om samen deze woning te bezichtigen en wellicht wordt dit binnenkort wel jouw droomwoning.

Begane grond

Via de ruime hal met trapopgang naar de eerste verdieping, heb je toegang tot het toilet, de keuken en de woonkamer, een heerlijke leefruimte met een gezellige bio-ethanolhaard. De prachtige leefkeuken is in 2022 vernieuwd en voorzien van een vaatwasser, gaskookplaat, oven, koelkast met vriezer en voldoende kastruimte. Vanuit de keuken loop je door naar de bijkeuken voor het witgoed, met deur naar de achtertuin en bereik je de eerste moderne badkamer met ligbad, wastafelmeubel, toilet en vloerverwarming.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie zeer nette afgewerkte slaapkamers, waarvan twee voorzien zijn van een dakraam en een slaapkamer is voorzien met een extra inloopkast. De tweede compacte moderne badkamer is uitgevoerd met een douche, wastafelmeubel en designradiator.

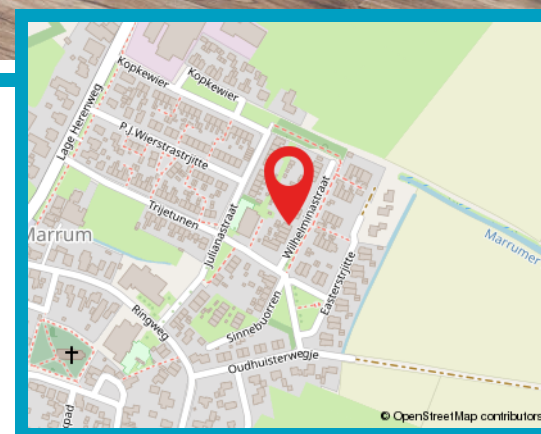
Tweede verdieping

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar, die nu dient als zolderruimte, maar ook ideaal is voor het creëren van een vierde slaapkamer.

Tuin

De hoekligging geeft de woning een fijne tuin rondom de achterzijde, die met groen en tegels is aangelegd met watertappunt en heeft verschillende plekken om buiten in de zon te zitten. In de tuin staat een aangrenzende berging, voorzien van elektriciteit. Een heerlijke beschutte plek dus om langer van het buitenleven te genieten. Tevens is er een achterom met een verplaatsbare schutting, wat meer parkeermogelijkheden biedt voor bijvoorbeeld een caravan of kar. De oprit aan de voorzijde is ruim en biedt plaats aan meerdere auto's. Verder is er voldoende openbare parkeergelegenheid aanwezig.

WILHELMINASTRAAT 11 / MARRUM



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 Germeeraad 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@germeeraadmakelaars.nl

Bijzonderheden:

- begane grond vloer: beton, 1e verdieping: beton en 2e verdieping: hout
- HR-combiketel, Remeha, 2023, eigendom, voor de verwarming
- Boiler, Artisa, 80 liter voor warmwatervoorziening
- Waterontharder aanwezig
- energielabel C (geldig tot 12 oktober 2028)
- aangesloten op riool
- vloerverwarming (elektrisch) bijkeuken (2022) en badkamer beneden (2022)
- voorzien van 2 moderne badkamers
- ouderdomsclausule en asbestclausule maken onderdeel uit van de koopovereenkomst
- eigendomsoverdracht in overleg
- woning kan gemeubileerd verkocht worden
- funderingsrisico: geen risico
- eigen grond: 304 m²

Isolatie:

Dubbel glas: ja

Muurisolatie: ja

Vloerisolatie: nee

Dakisolatie: ja

Marrum:

Marrum is een van de mooiste terpdorpen in het noorden van Friesland met ongeveer 1500 inwoners. Het dorp bezit een vrijwel niet afgegraven, sinds de middeleeuwen bewoonde, dorpsterp. Marrum ligt, net als Ferwert en Hallum, aan de provinciale weg tussen Leeuwarden en Dokkum. Het aan de andere kant van deze weg

gelegen voormalige dorp Westernijkerk valt ook onder Marrum. Marrum heeft een supermarkt, café,, dorpshuis, sportvelden, kerk en diverse verenigingen. Ook zijn er busverbindingen met Dokkum, Stiens en Leeuwarden.

Afstanden:

Stiens: 8 km

Leeuwarden: 15 km

Dokkum: 17 km

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.

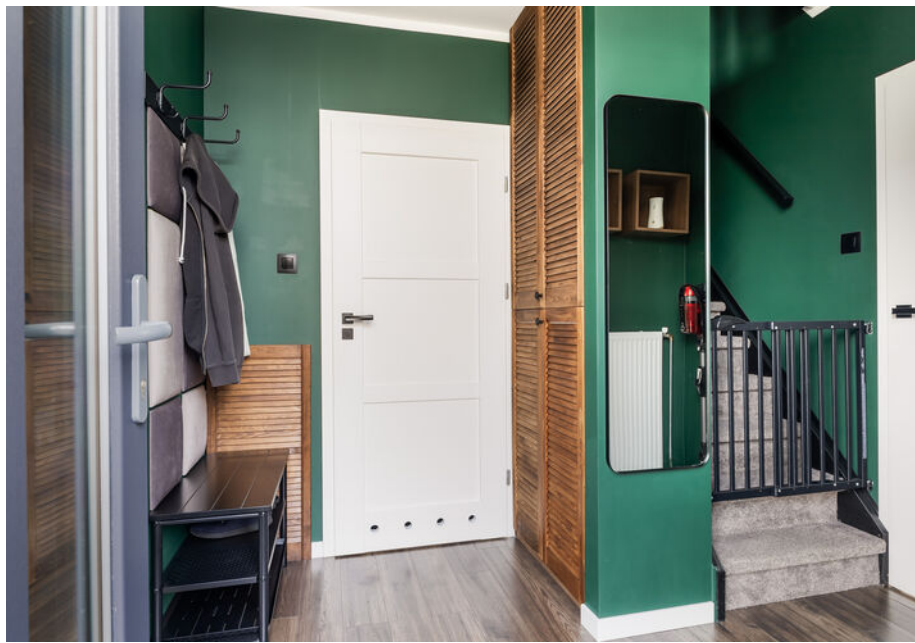
Toelichtingsclausule NEN2580.

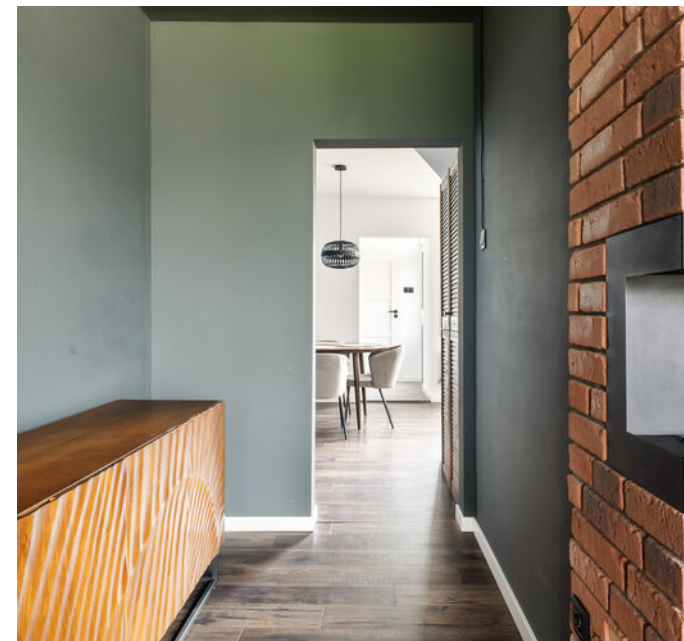
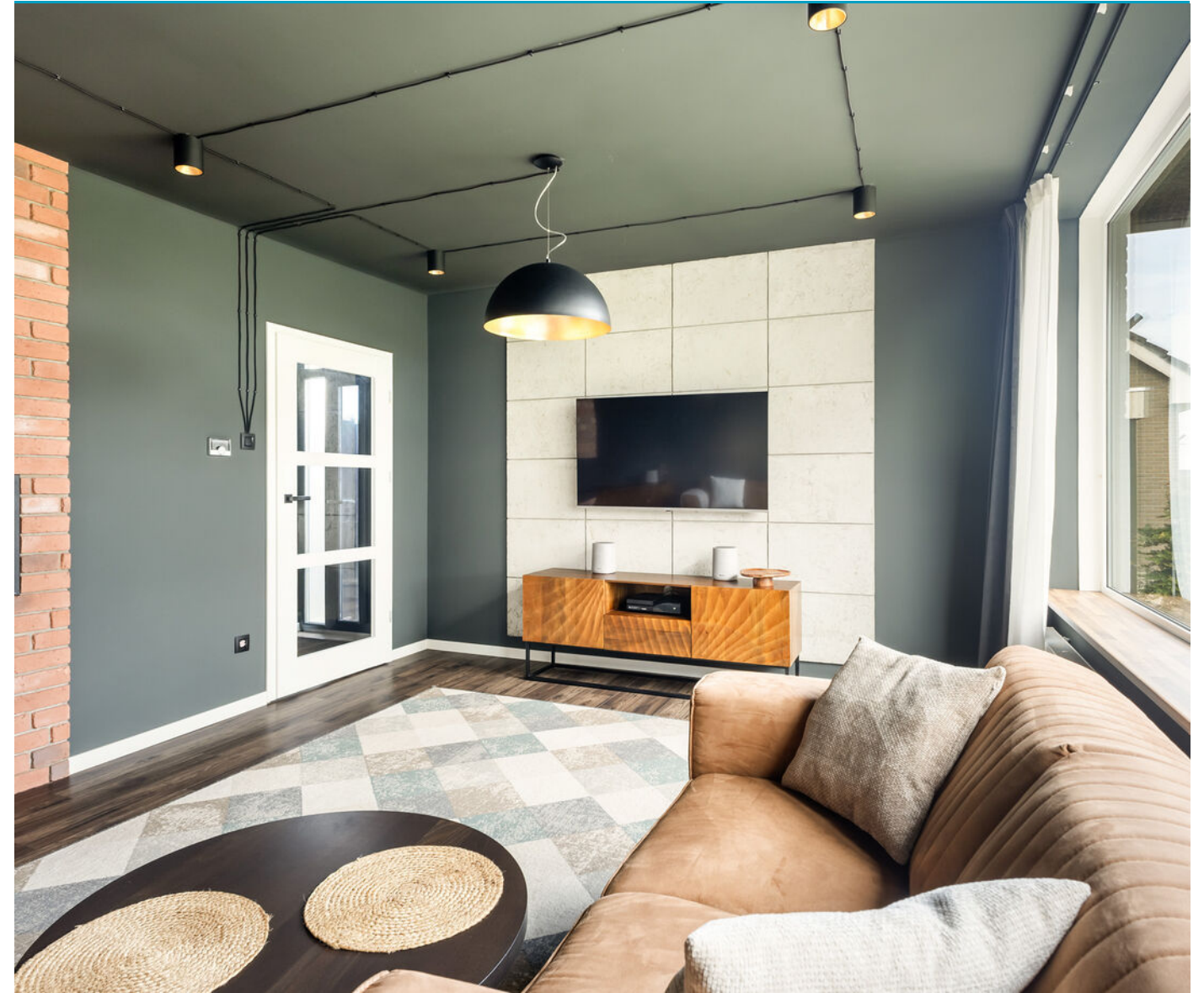
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580.

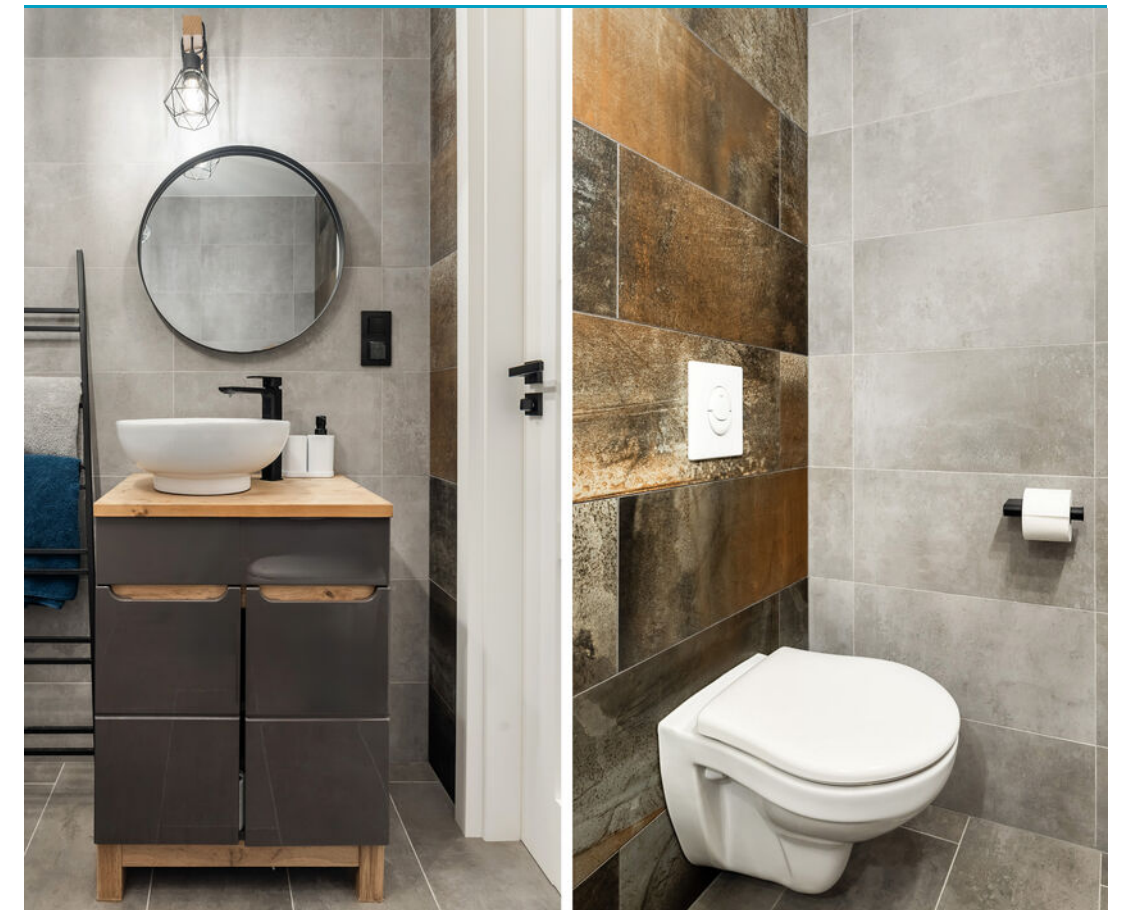
De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren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

Kadaster

















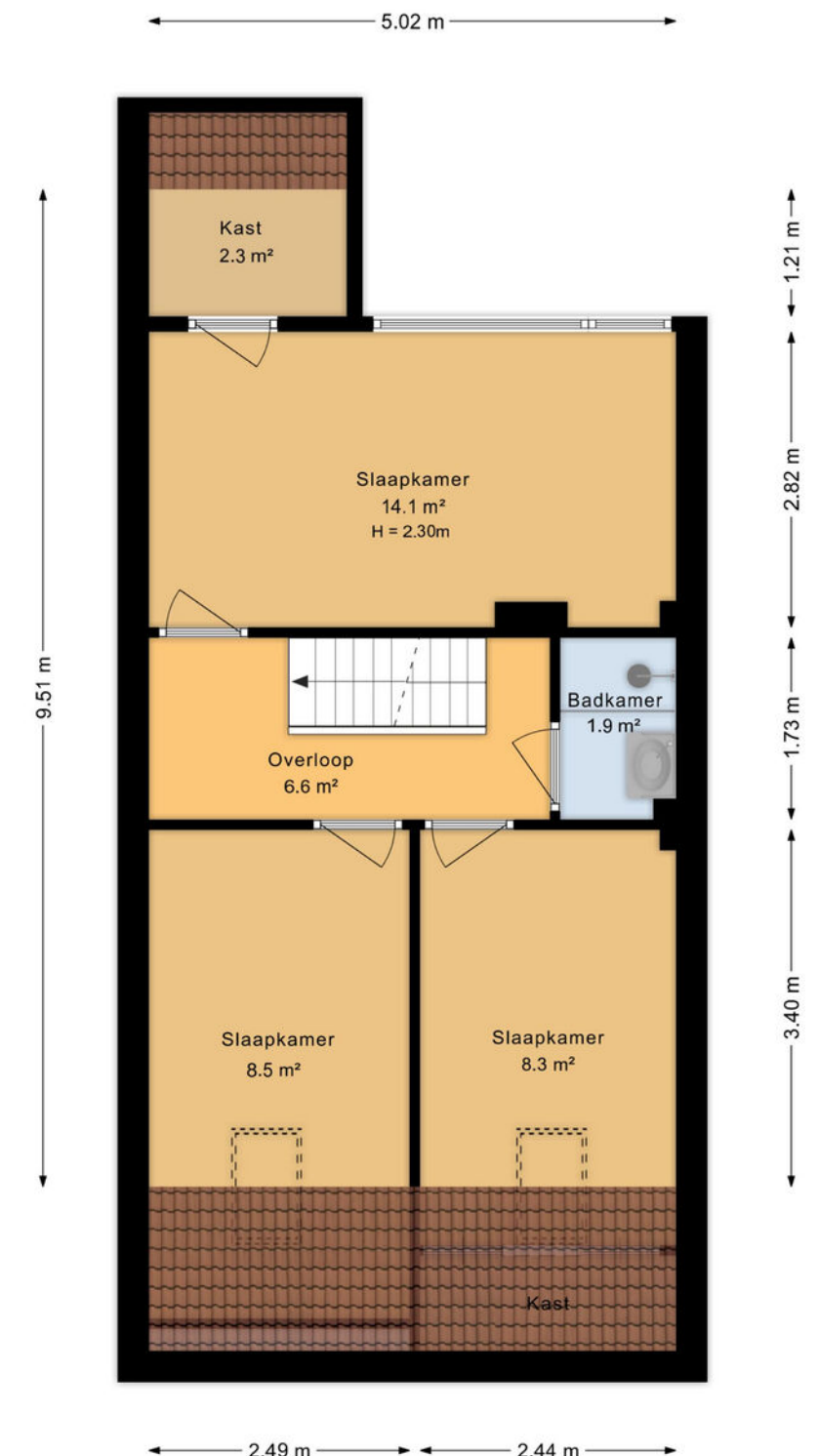
Begane grond



Begane grond 3D



1e verdieping

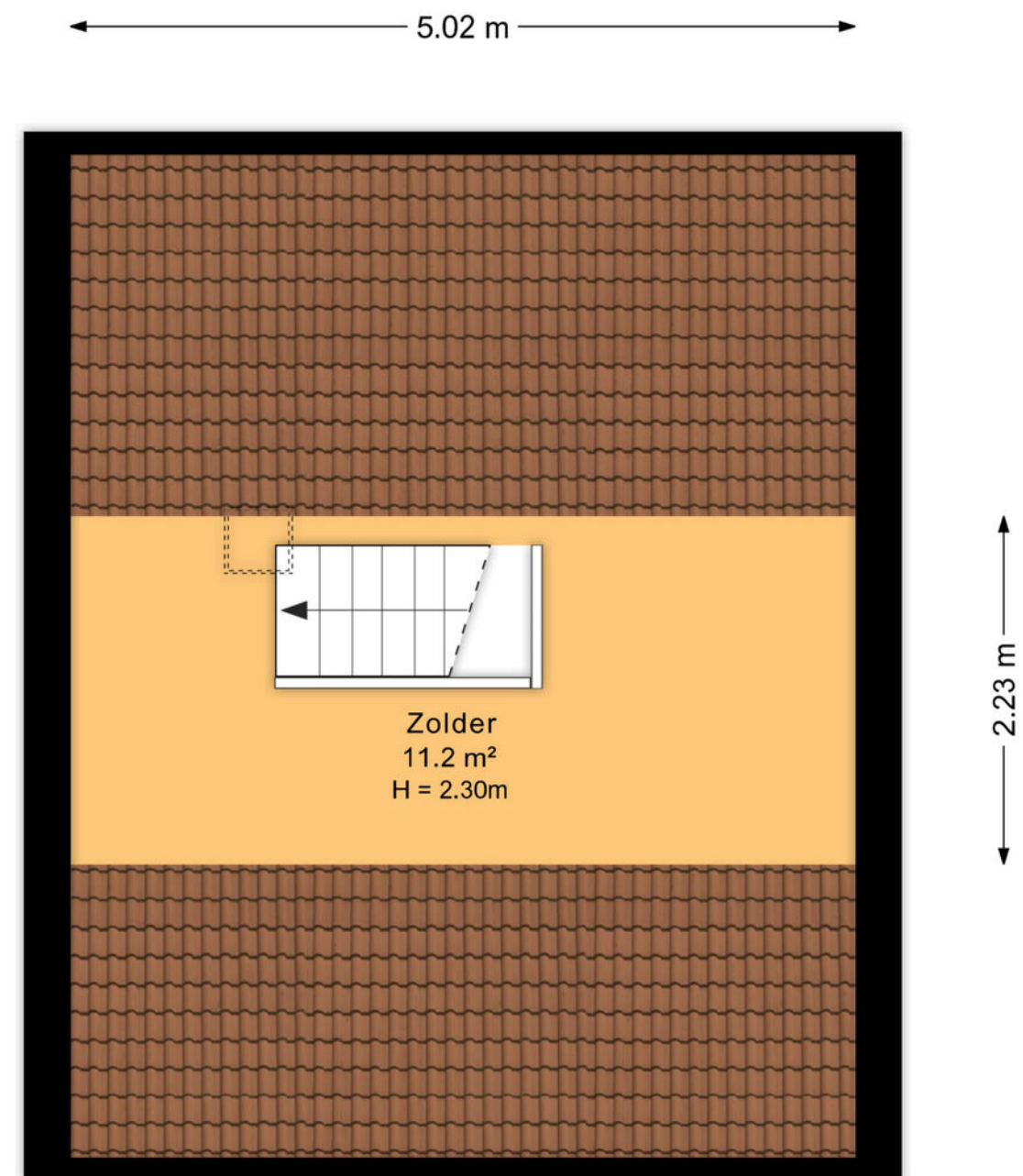


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

1e verdieping 3D

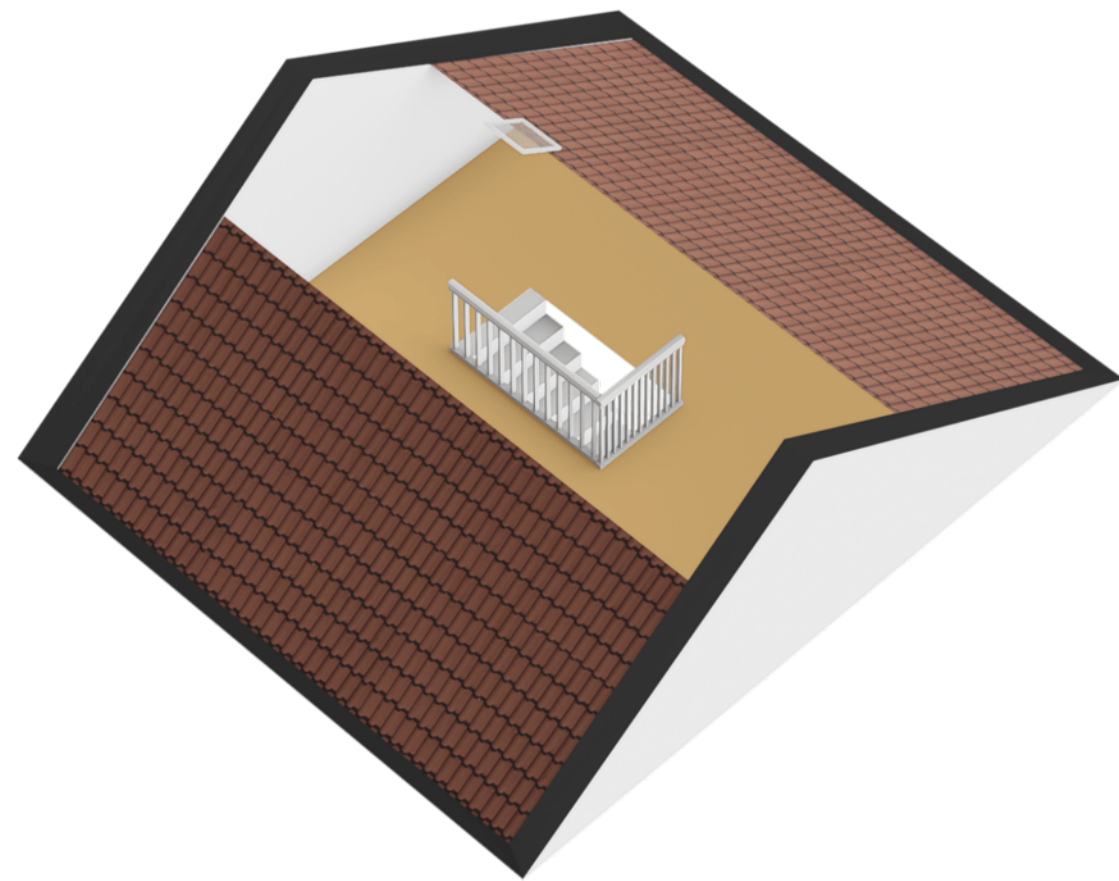


Zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Zolder 3D

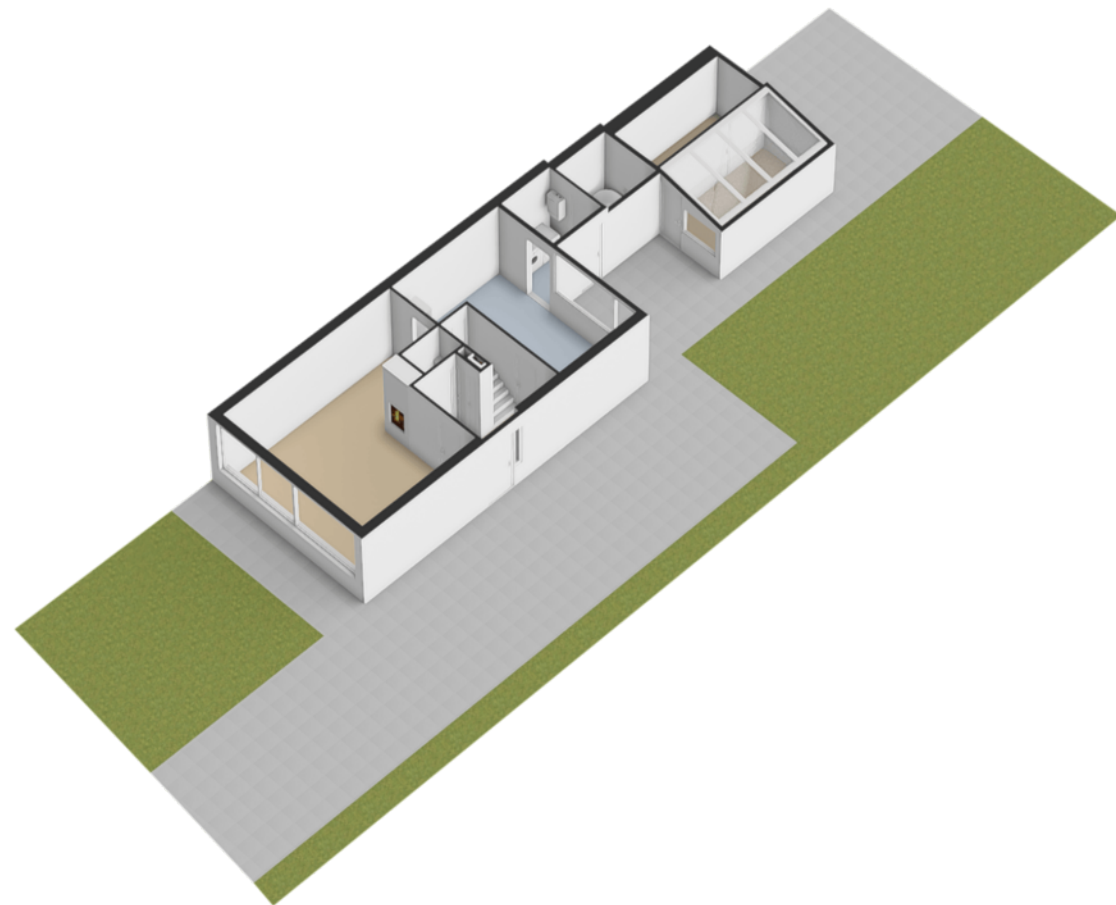


Situatie tekening



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

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 Franeker

Op de vijfde woensdag na 30 juni vindt de PC in Franeker 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, Jesse, Krista en Rianna 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



Jesse Muller

Vastgoedadviseur



Krista Walda - Veenstra

Binnen dienst makelaardij



Rianna Bosch - van der Werff

Binnen dienst makelaardij



Thom Klaver

Fotograaf

058-2571825

Info@germeraadmakelaars.nl
www.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 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

