Comfortabel WONEN

Wordt dit jouw nieuwe thuis?



PLATOHÔF 25 / STIENS

Germeraad Makelaars

GERMERAADMAKELAARS.NL

NVM

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!

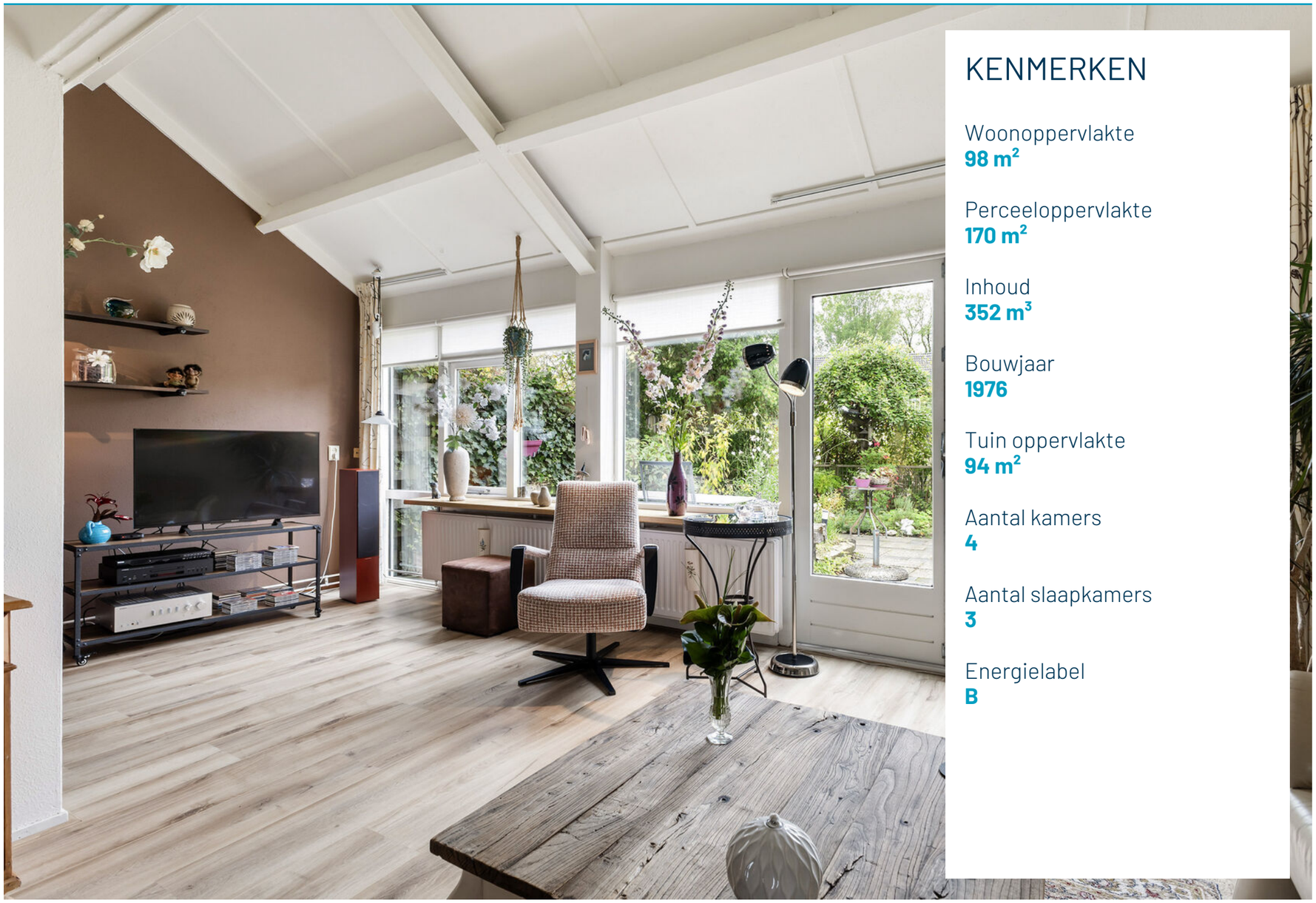
Nog geen bezichtiging gehad?
Bel of mail ons voor een afspraak!

Jouw makelaarsteam



058 - 257 18 25

info@germeraadmakelaars.nl



KENMERKEN

Woonoppervlakte
98 m²

Perceeloppervlakte
170 m²

Inhoud
352 m³

Bouwjaar
1976

Tuin oppervlakte
94 m²

Aantal kamers
4

Aantal slaapkamers
3

Energielabel
B

BEKIJK DE WONING OMSCHRIJVING OP PAGINA 4

Omschrijving

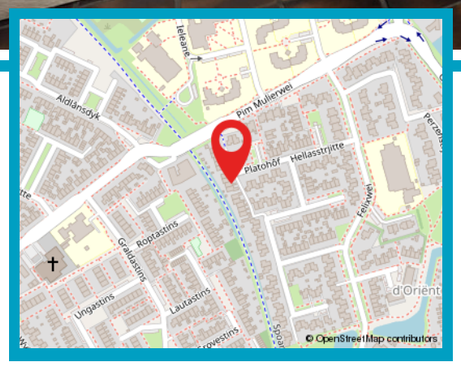
Gelegen in een rustige, kindvriendelijke buurt vlak bij het centrum van Stiens, vind je deze fijne tussenwoning. Deze sfeervolle woning ligt in een autoluw hofje met voet- en fietspad, beschikt over 7 zonnepanelen, energielabel B, en heeft recent geschilderde kozijnen. De woonkamer is licht en ruim met splitlevelgedeelte en voorzien van openslaande deuren naar heerlijke achtertuin, gelegen op het zonnige westen. Boven vind je 3 keurige slaapkamers en een nette functionele badkamer. De ruime voortuin is voorzien van een losstaande houten berging met dubbele deur, ideaal voor het stallen van de fietsen of tuingereedschap. Kortom: De ideale gezins- of starterswoning! Plan vandaag nog een vrijblijvende bezichtiging in en ontdek zelf wat deze woning in Stiens jou te bieden heeft!

Begane grond:
Via de entree stap je binnen in de hal met toegang tot de woonkamer en ruime bijkeuken. Deze praktische ruimte is voorzien van een extra buitendeur, de wasmachine aansluiting, watertappunt en opbergkast. De sfeervolle woonkamer met aparte eethoek en splitlevel gedeelte is ruim en heerlijk licht door de grote raampartijen. Via de openslaande deuren stap je zo de fijne achtertuin in, waar je de hele dag volop kunt genieten van de zon. De praktische open keuken is voorzien van inbouwapparatuur waaronder een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser (niet functioneel). Via de deur in de woonkamer bereik je de hal met toilet, trapkast, opbergkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.

1e verdieping:
Op de eerste verdieping kom je op een ruime overloop die toegang geeft tot drie comfortabele slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde vind je twee keurige slaapkamers met grote raampartijen, waardoor er veel licht binnenkomt. Aan de achterzijde ligt een derde slaapkamer met een dakraam, vaste kast en heeft een prachtig uitzicht op de tuin. De badkamer is praktisch ingericht met een douche, wastafel, mechanische ventilatie en radiator.

Tuin:
De goed onderhouden groene achtertuin is een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. Je bereikt de tuin via de openslaande deuren in de woonkamer, en door de ligging op het westen kun je hier al heel vroeg in het voorjaar van de zon profiteren, genietend met een bakje koffie op het ruime terras. Ook de voortuin is netjes aangelegd, biedt (parkeer)mogelijkheden en de houten berging met zeer handige openslaande deuren is ideaal voor het stallen van de fietsen, tuingereedschap of tuinmeubilair.





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

Bijzonderheden:
- vloeren: begane grond en 1e verdieping beton
- HR-combiketel Nefit 2019 (huur) voor verwarming en warmwatervoorziening
- aangesloten op riool
- glasvezel aanwezig
- 7 zonnepanelen
- schilderwerk buitenkant woning 2025/2026
- energielabel B (geldig tot 15-10-2036)
- ouderdomsclausule en asbestclausule maken onderdeel uit van de koopovereenkomst
- geen verhoogd funderingsrisico (A, B of C)
- eigendomsoverdracht in overleg
- eigen grond: 170 m^2

Isolatie:
Dubbel glas: ja
Muurisolatie: nee
Vloerisolatie: ja, eps korrels
Dakisolatie: nee

Stiens:
Stiens is een levendig dorp met ongeveer 8000 inwoners, gelegen in de gemeente Leeuwarden aan de provinciale weg N357, ten noorden van de stad Leeuwarden. Het dorp heeft een uitgebreid voorzieningenniveau, waaronder bekende winkels zoals Hema, Kruidvat, Zeeman en Pearle, evenals verschillende supermarkten, basisscholen, een sportcentrum genaamd 'It Gryn' met zowel een binnen- als buitenzwembad en sporthallen, sportvelden, cultureel centrum "De Skalm", en zelfs een kinderboerderij. De bevolking van Stiens is divers, bestaande uit oude inwoners, nieuwe Friese bewoners en mensen die elders vandaan komen. Het dorp heeft ook 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.

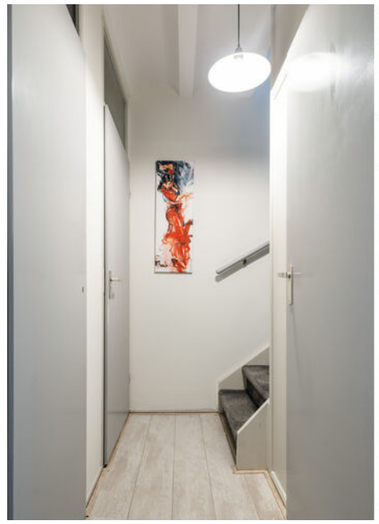
Kadaster

































































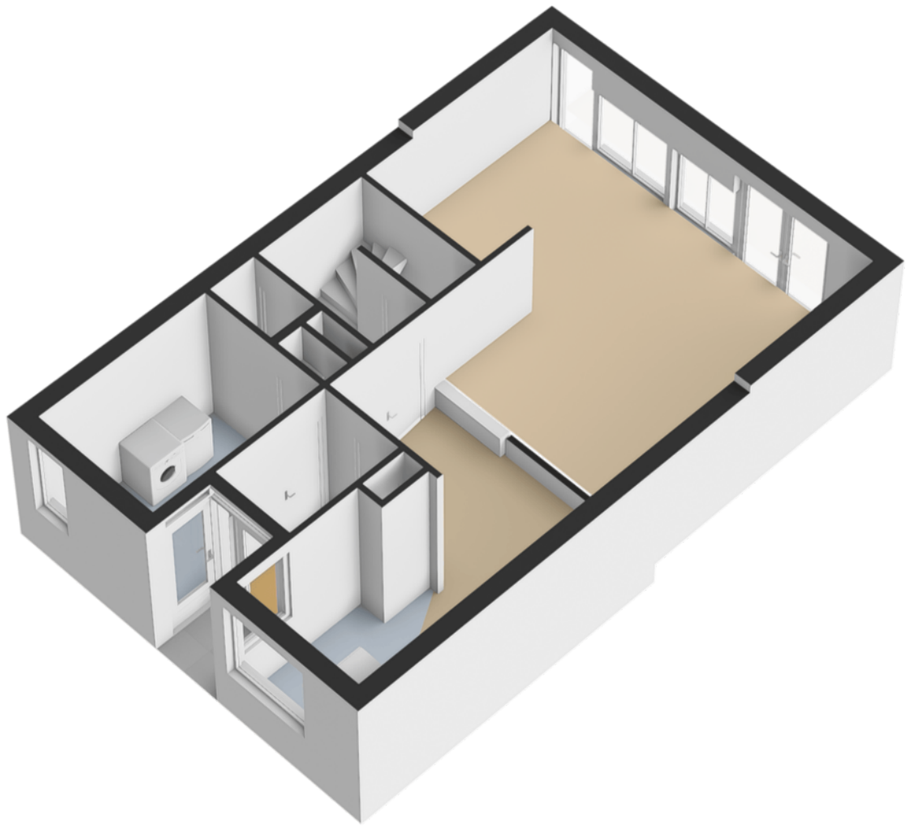


Begane grond

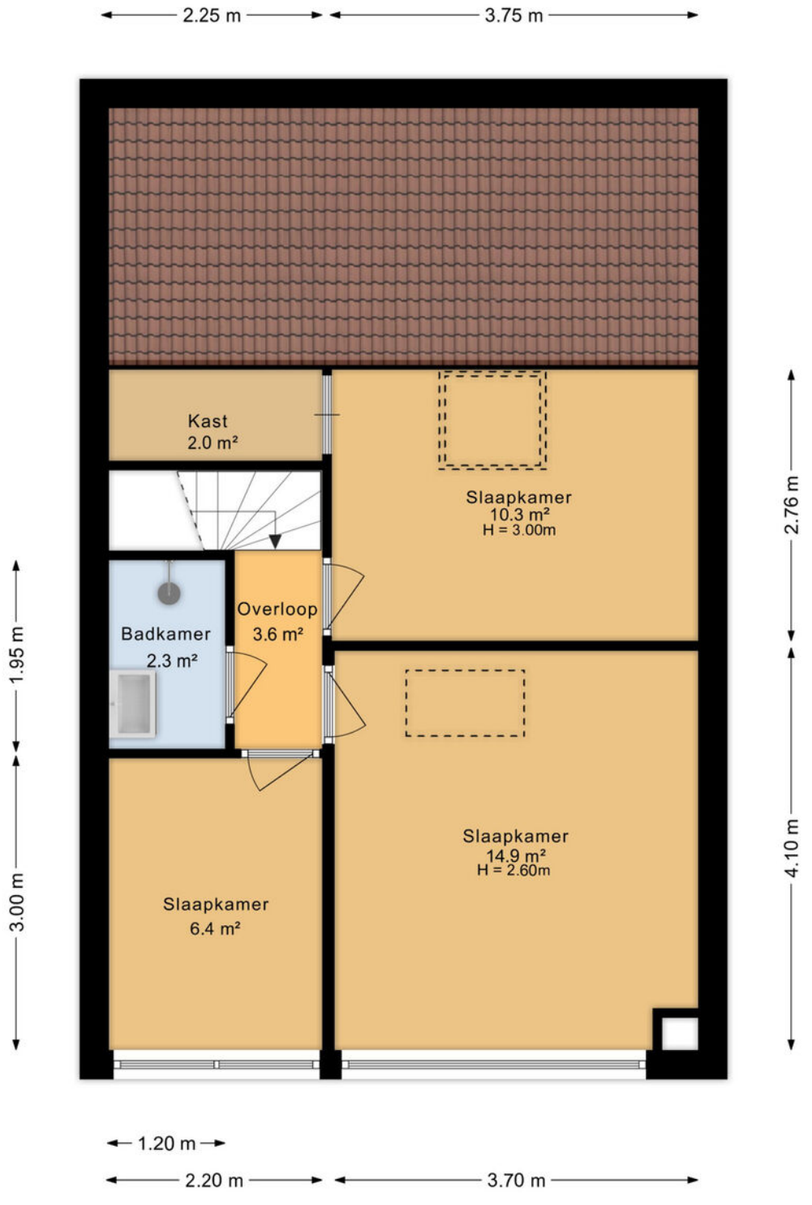


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Begane grond 3D

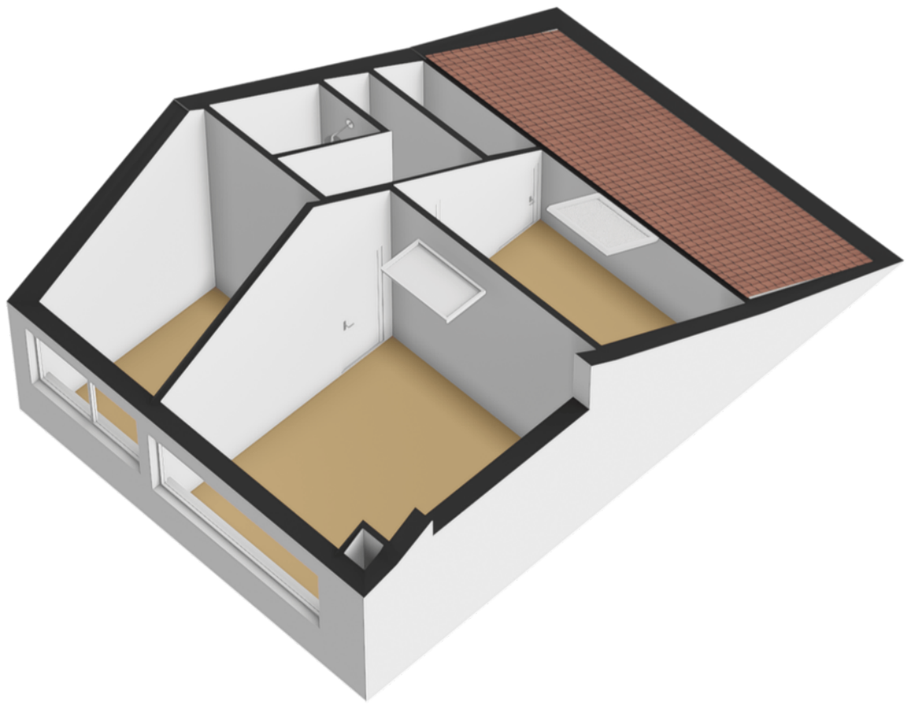


Eerste verdieping

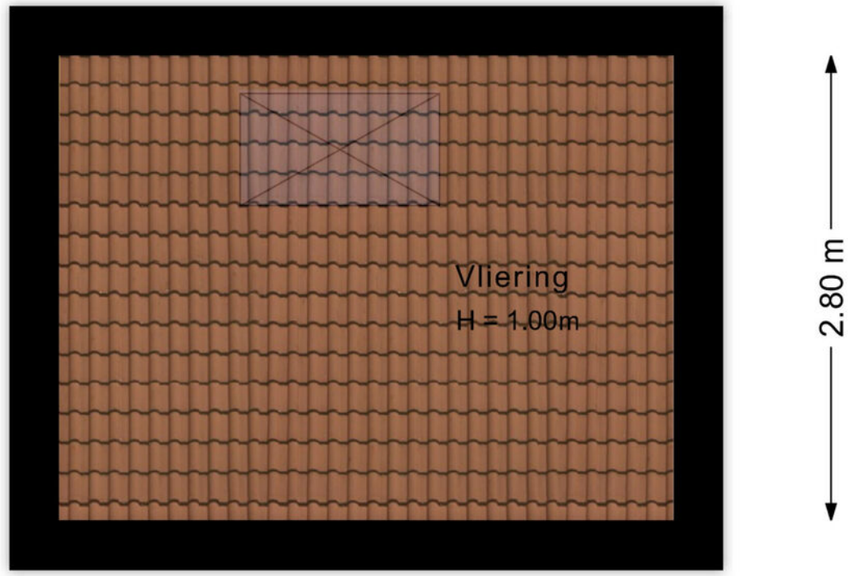


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Eerste verdieping 3D

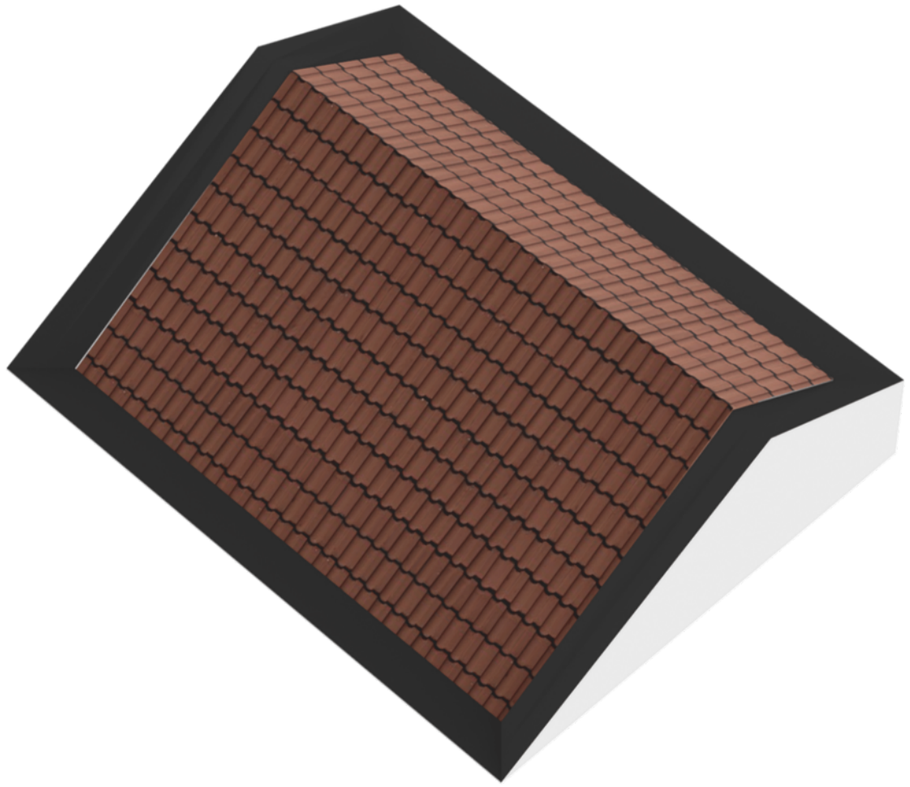


Vliering

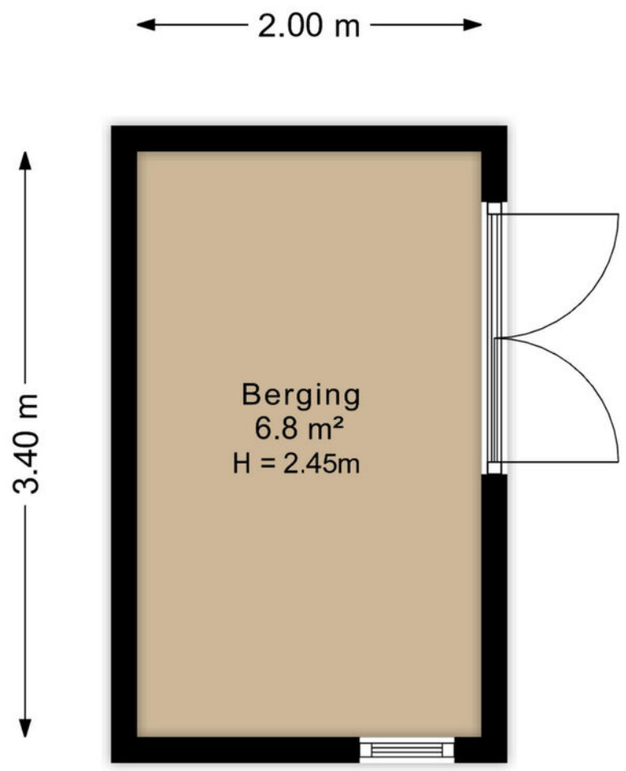


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Vliering 3D

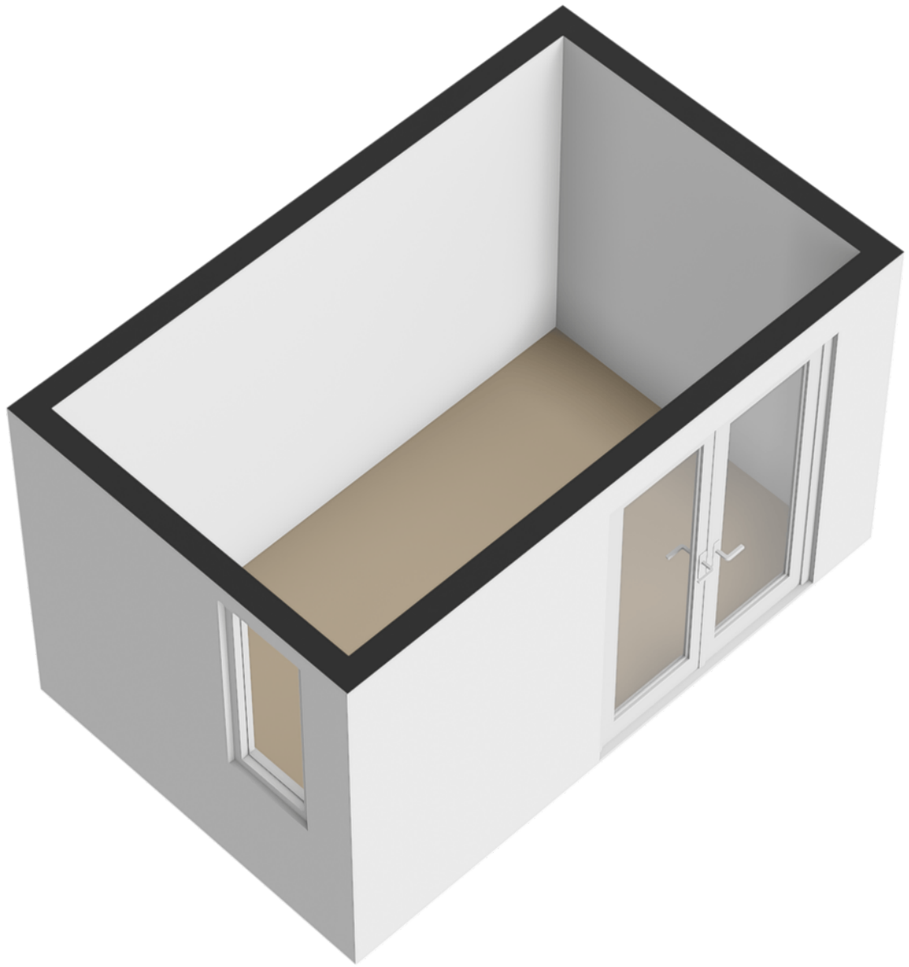


Berging

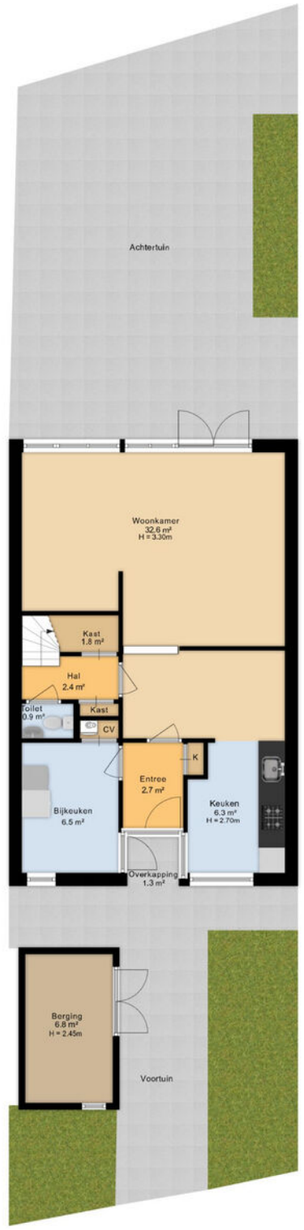


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Berging 3D

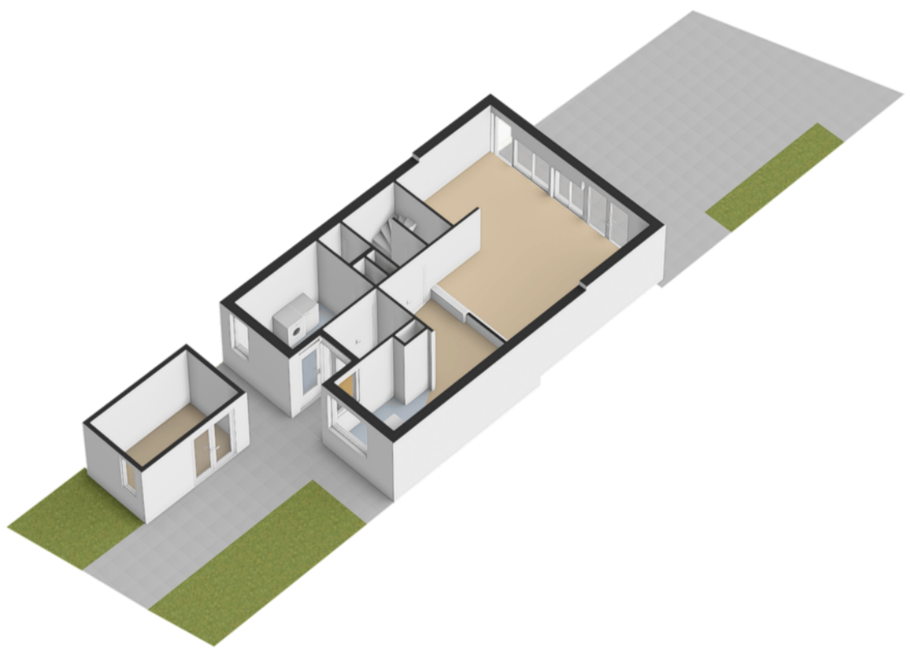


Situatietekening



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

Situatietekening 3D



Wonen in Friesland

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.

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



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.

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.

Wist je dat Stiens:

- Een hele mooie kinderboerderij heeft
- Het bekende Jabikspaad dwaars 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

Binenndienst makelaardij



Rianna Bosch - van der Werff

Binnendienst makelaardij



Thom Klaver

Fotograaf

058-2571825

Info@germeraadmakelaars.nl
www.germeraadmakelaars.nl

Germeraad Makelaars

Hypotheken & 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 hoef 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 hypotheken leuker en makkelijker kunnen maken? Dan mag je altijd bellen, mailen, Whatsappen of kom op kantoor langs. Wij helpen je graag verder!

hypotheken@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

Germeraad Makelaars
Pieter Jellessingel 9, 9051 BV Stiens
058-2571825 | Info@germeraadmakelaars.nl