

# Nieuw en gasloos WONEN

Wordt dit  
jouw nieuwe  
thuis?



ARJEN ROELSWEI 19 / ALDE LEIE

 **Germeraad**  
Makelaars

# 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!

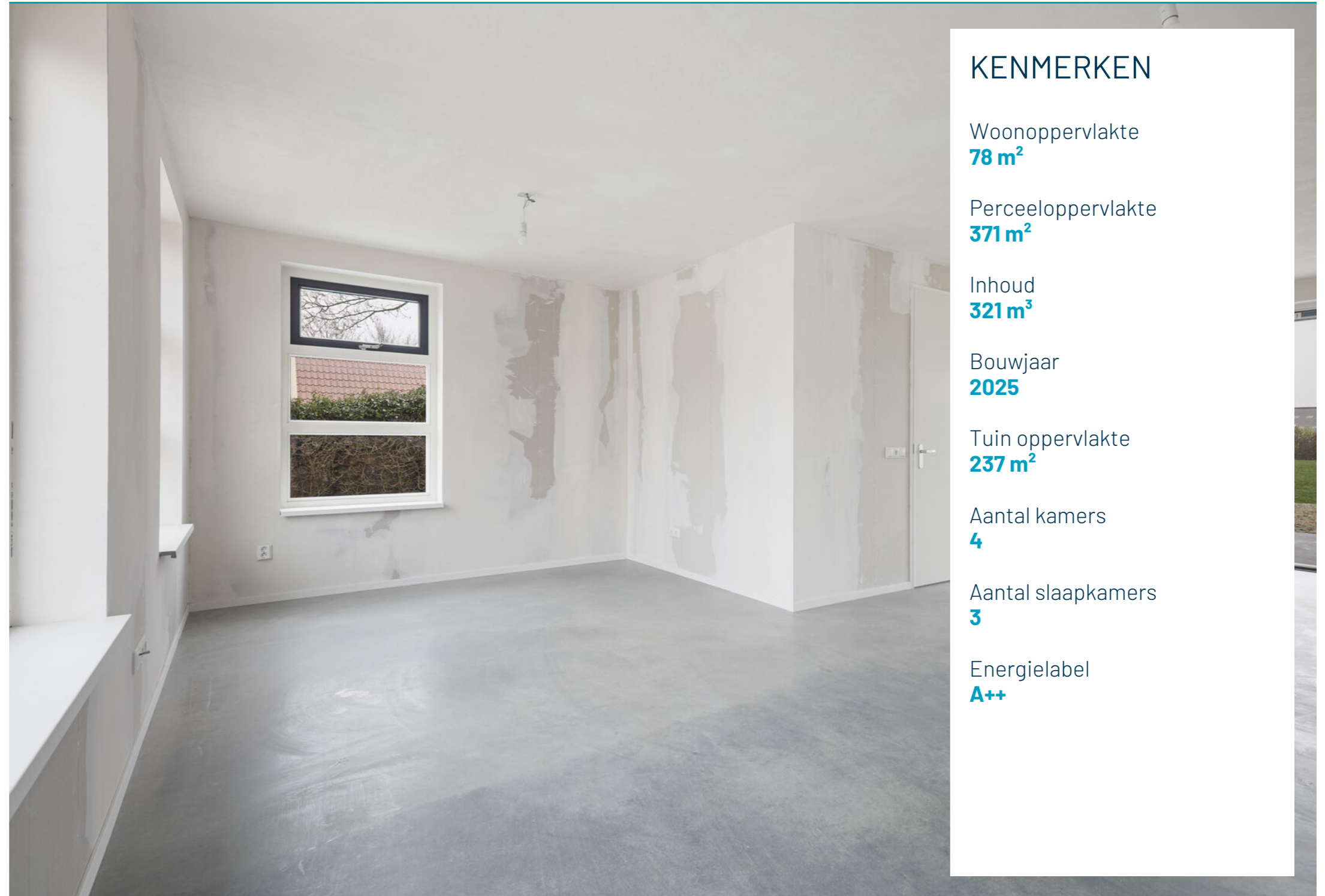
## Jouw makelaarsteam



058 - 257 18 25

info@germeraadmakelaars.nl

ARJEN ROELSWEI 19 / ALDE LEIE



## KENMERKEN

Woonoppervlakte  
**78 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**371 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**321 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar  
**2025**

Tuin oppervlakte  
**237 m<sup>2</sup>**

Aantal kamers  
**4**

Aantal slaapkamers  
**3**

Energie label  
**A++**

BEKIJK DE WONING  
OMSCHRIJVING  
OP PAGINA

**4**

 **Germeraad**  
Makelaars

# Omschrijving

ARJEN ROELSWEI 19 / ALDE LEIE

Wil je graag wonen in een comfortabele nieuwbouw twee-onder-een kapwoning, omgeven door rust en ruimte in het rustieke dorp Alde Leije? Dan is dit jouw kans om duurzaam en energiezuinig te wonen met een energielabel A+ +. De woning is volledig gasloos, voorzien van 5 zonnepanelen, vloerverwarming beneden en heeft een warmtepomp en boiler. Dus ben je een starter of zoek je met je jonge gezin een betaalbaar huis op een mooie locatie, wellicht geniet jij deze zomer van het fenomenale uitzicht over de landerijen.

## Begane grond:

Binnenkomst via de entree in de hal tref je de trapopgang naar de 1e verdieping aan en het toilet met fonteintje. De lichte woonkamer met open keuken en een prachtige monolithisch gevulderde betonvloer (zeer geschikt voor vloerverwarming) en openslaande deuren met een schitterend uitzicht over de landerijen. De bijkeuken is voorzien van de wasmachine aansluiting en geeft toegang tot de achtertuin.

## 1e verdieping:

De overloop geeft toegang tot 3 nette slaapkamers en de moderne badkamer is voorzien van een inloopdouche, toilet en wastafelmeubel.

## Vliering:

Opbergzolder is te bereiken met vlizotrap.

## Tuin:

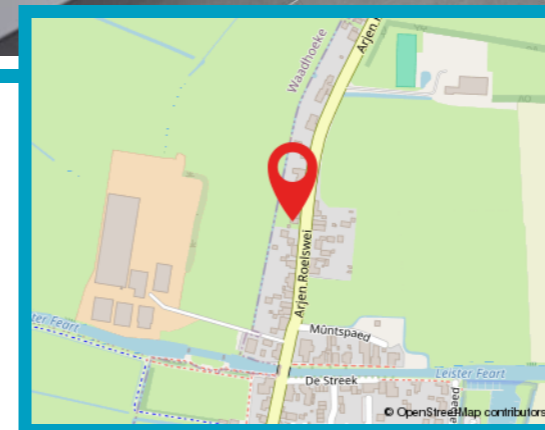
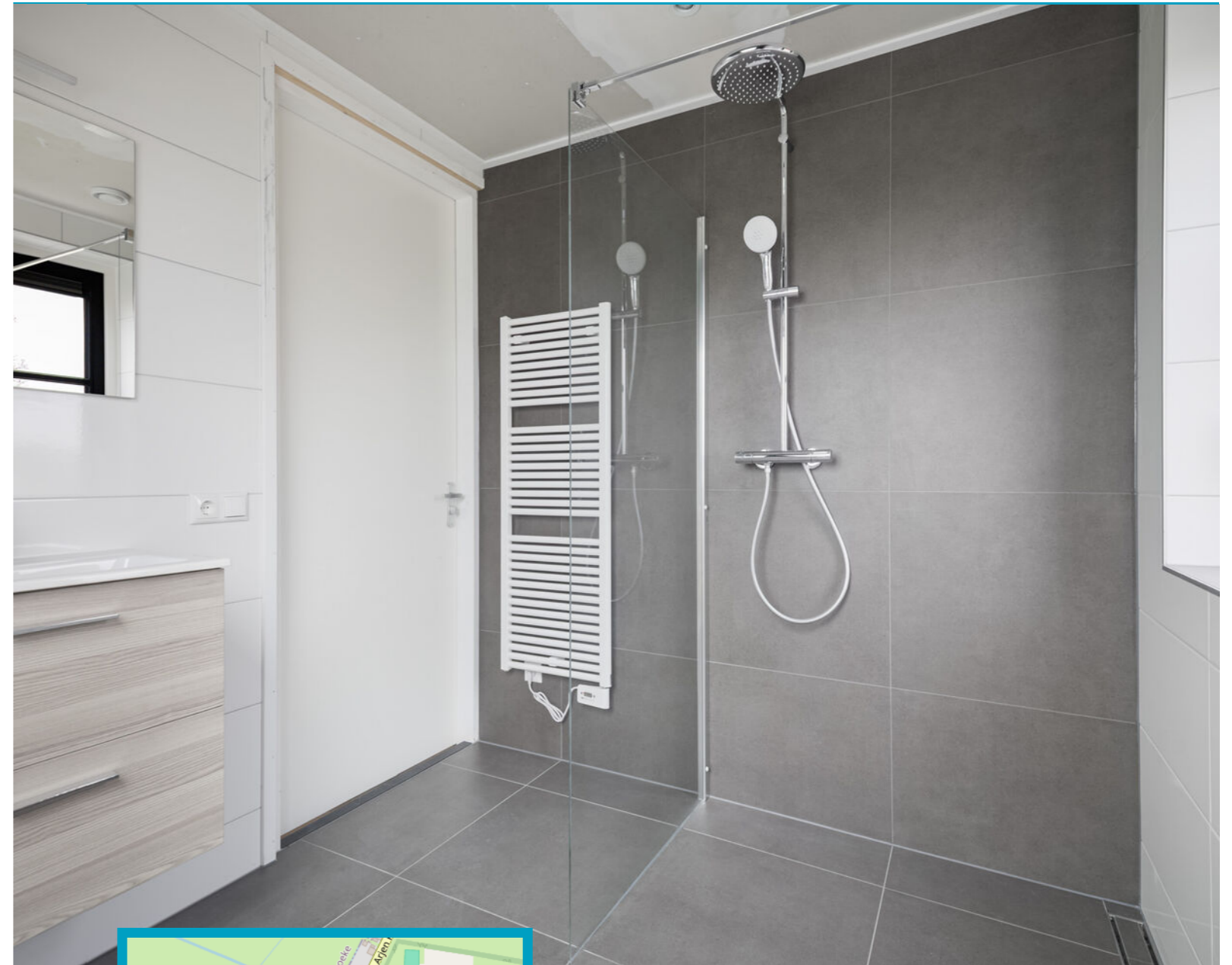
De ruime achtertuin met prachtig uitzicht over de landerijen, is gelegen op het zuidwesten, heeft een achterom met een berging met elektra. En een mooie kans; de voor- en achtertuin is nog niet aangelegd en kan volledig naar je persoonlijke wensen worden ingericht, zodat je meteen je ideale buitenruimte kunt creëren. De voortuin is voorzien van eigen oprit met voldoende parkeergelegenheid in de naaste omgeving.

## Bijzonderheden:

- verdiepingsvloer beneden; beton, 1e en 2e verdiepingsvloer: hout
- vloerverwarming aanwezig op de begane grond
- elektrische kachels op de 1e verdieping
- volledig gasloos
- 5 zonnepanelen
- voorzien van kunststof boeidelen en -dakgoot
- mechanische ventilatie
- warmtepomp
- boiler 200 liter
- aangesloten op riool
- Energielabel A++ (geldig tot 04-03-2036)
- overdrachtsdatum: in overleg
- eigen grond: 371 m<sup>2</sup>

## Isolatie

- Dubbel glas: ja
- Muurisolatie: ja
- Vloerisolatie: ja
- Dakisolatie: ja



## 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](mailto:info@germeeraadmakelaars.nl)

# Kadaster

Alde Leie:

Alde Leie (in het nederlands: Oude Leije) is een elfstedendorp en telt ongeveer 270 inwoners. Alde Leie is een klein dorp maar soms groots in het nieuws vanwege de Elfstedentocht. Het dorp heeft een kleine jachthaven die ligt aan Leister Feart en is bereikbaar via de Dokkumer Ee. Tot 2010 lag er een dam in Alde Leie, maar door het project "Bevaarbaar maken van de Noordelijke Elfstedenroute" is deze dam vervangen door een sluis. Deze sluis is nodig omdat het waterpeil in de gemeente Het Bildt lager ligt dan de rest van Friesland. Er is een rijdende winkel en een busverbinding naar Stiens en Leeuwarden. Er zijn veel enthousiaste vrijwilligers die werken voor de speeltuin, de haven, sportveld, dorps huis en dergelijke gemeenschappelijke voorzieningen.

Afstanden:

Stiens: 5 km

Sint Annaparochie: 6 km

Leeuwarden: 12 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.

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hijum	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2523	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 maart 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.









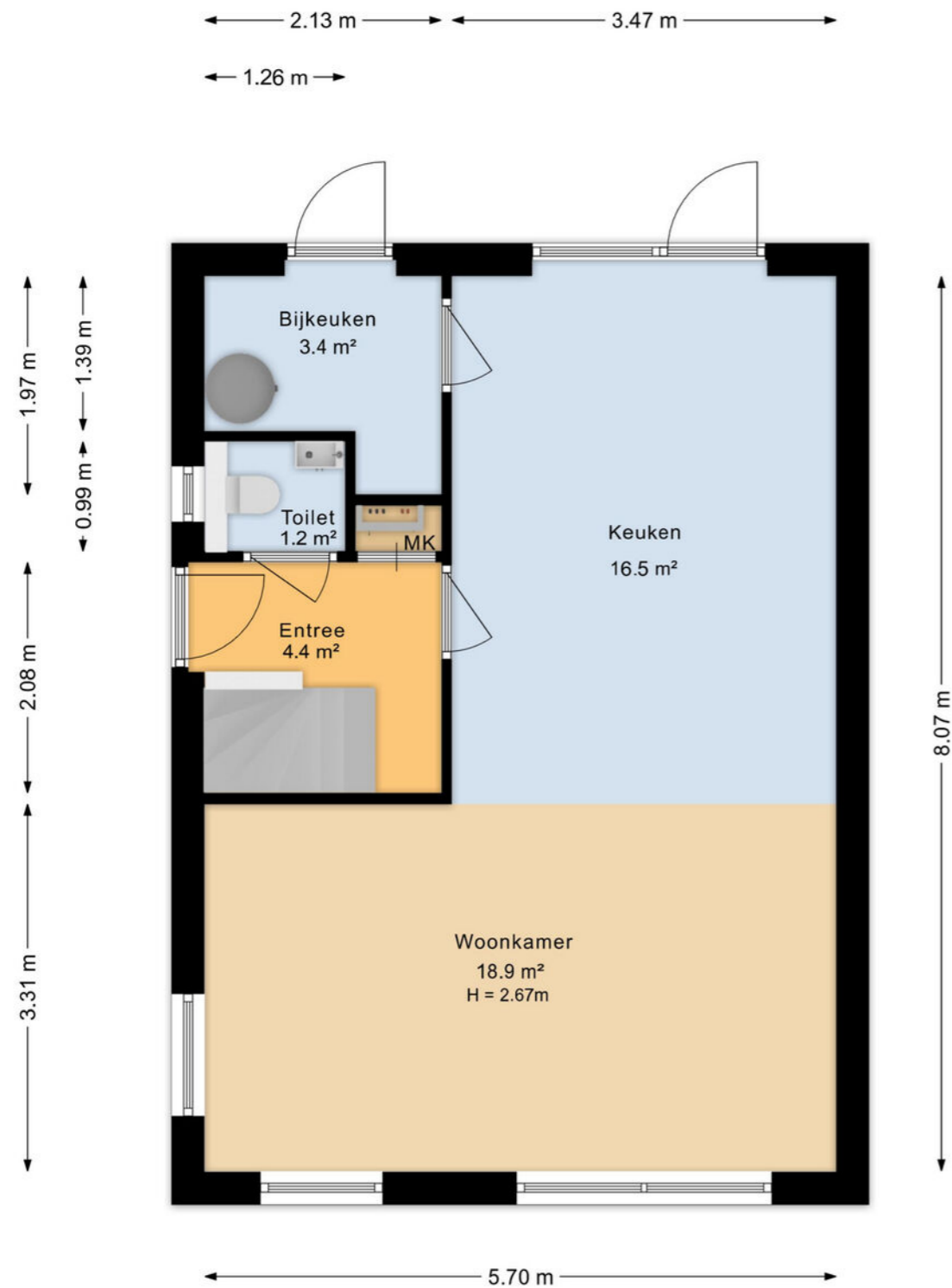




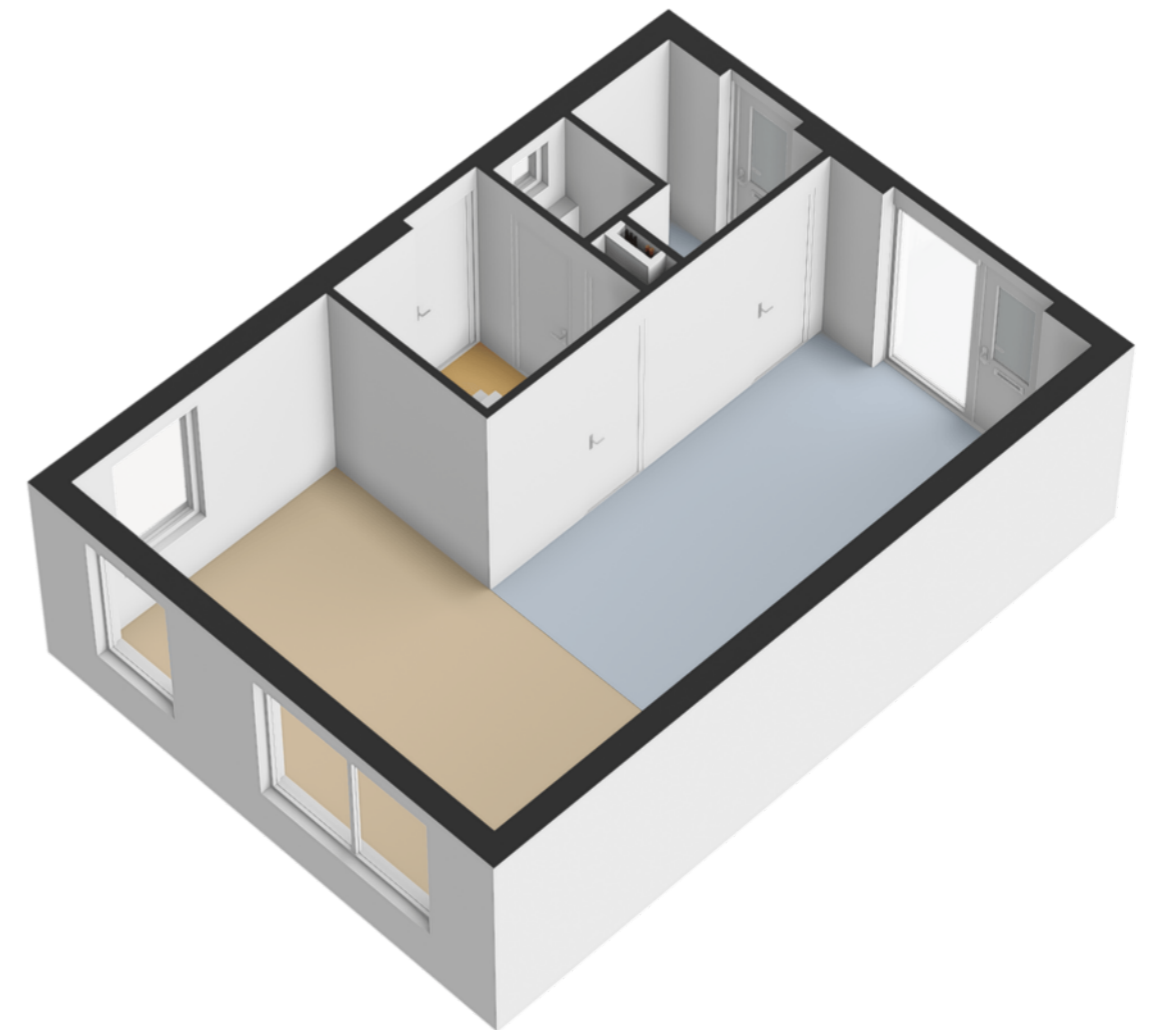


# Begane grond

# Begane grond 3D

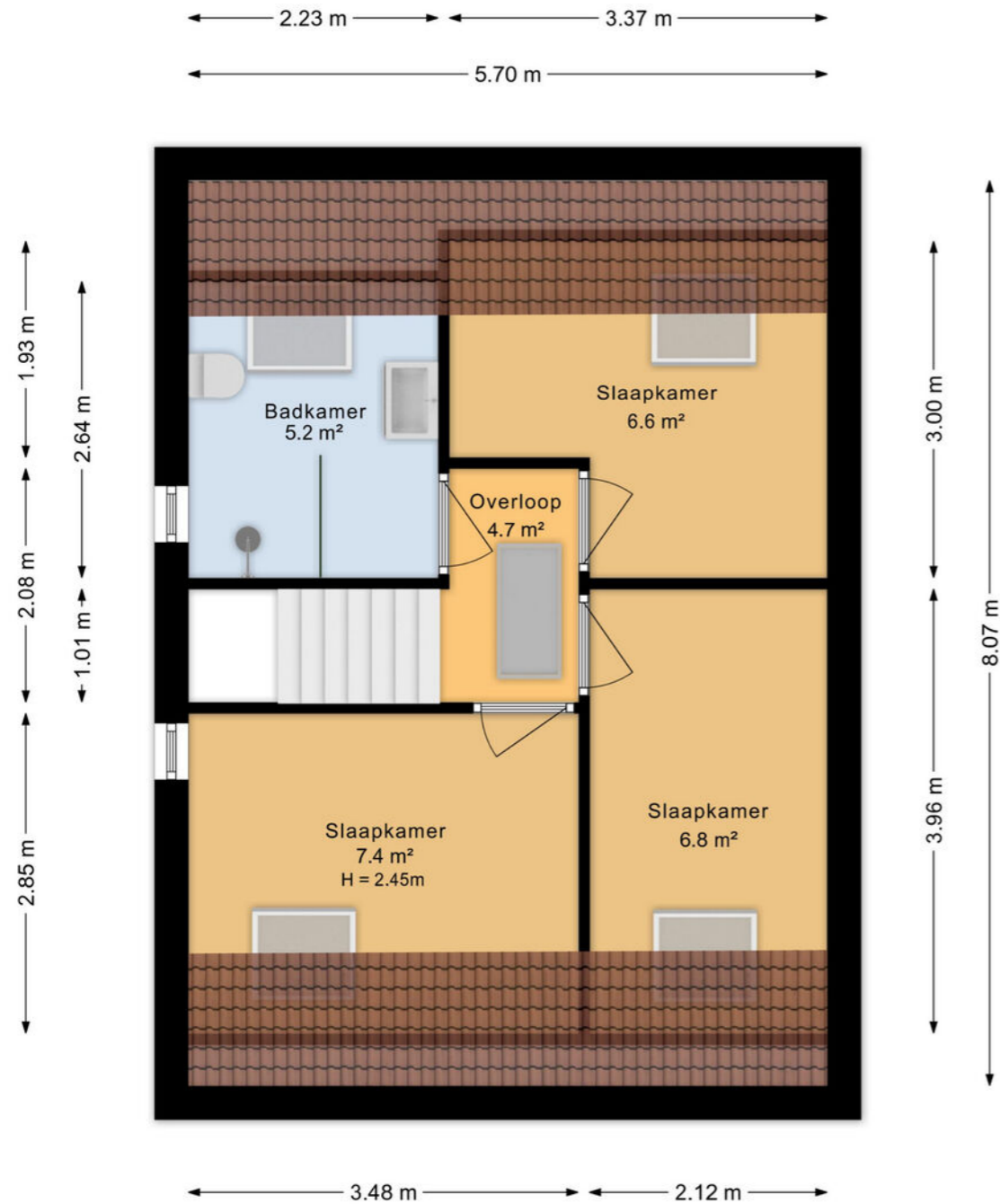


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
Midea Vastgoed [www.mideavastgoed.nl](http://www.mideavastgoed.nl)

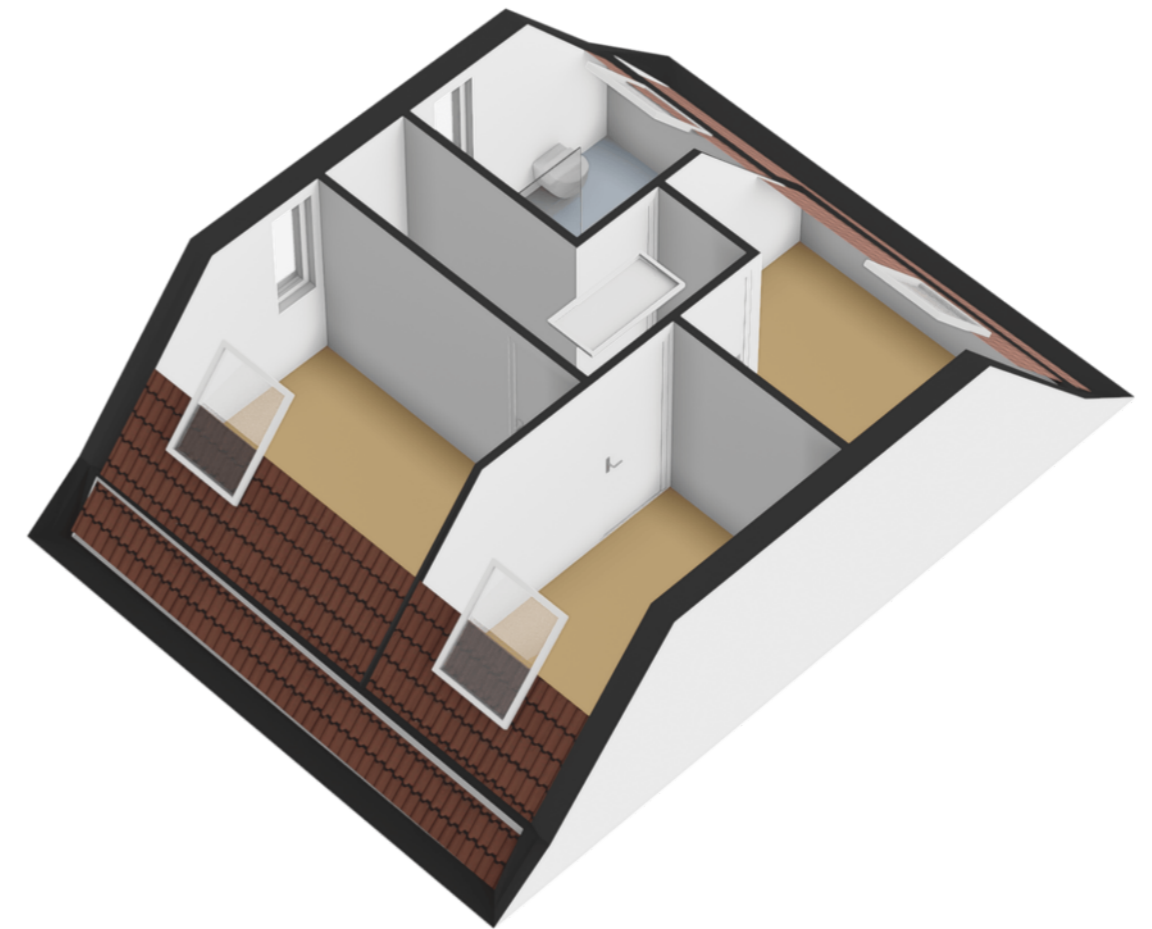


# Eerste verdieping

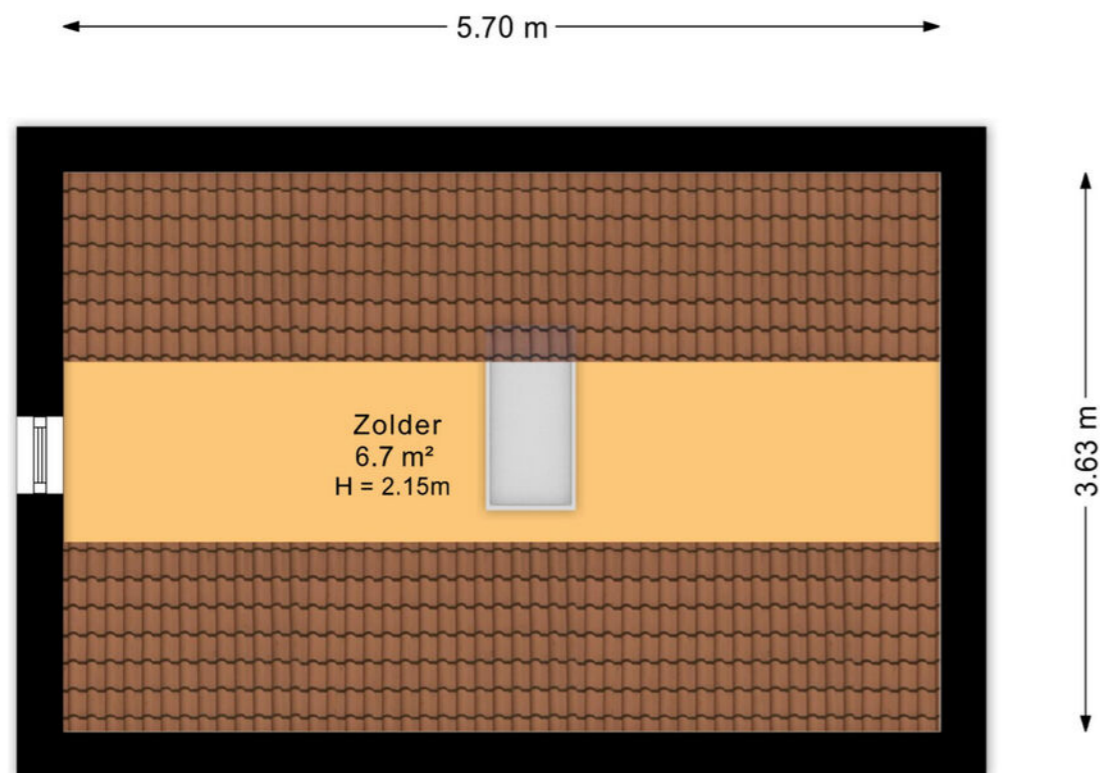
# Eerste verdieping 3D



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
Midea Vastgoed [www.mideavastgoed.nl](http://www.mideavastgoed.nl)

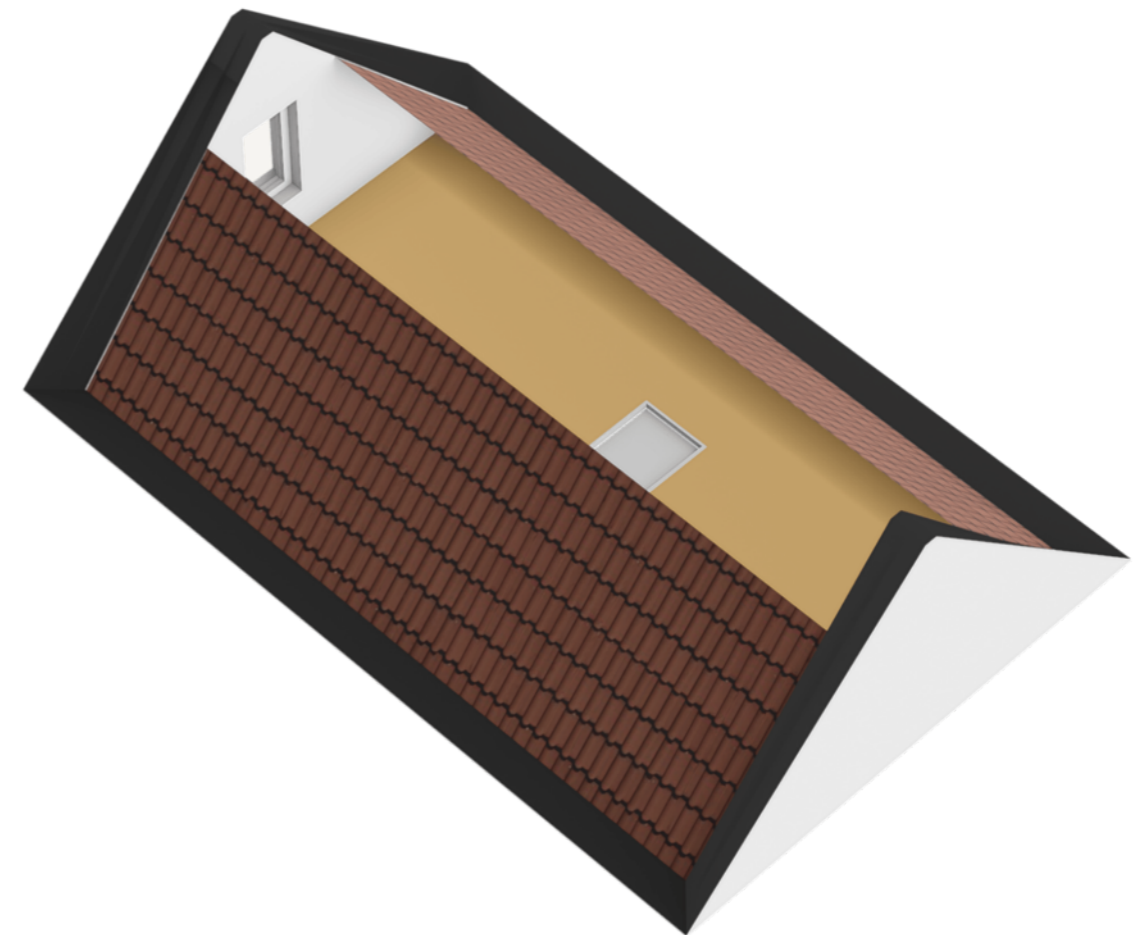


# Tweede verdieping

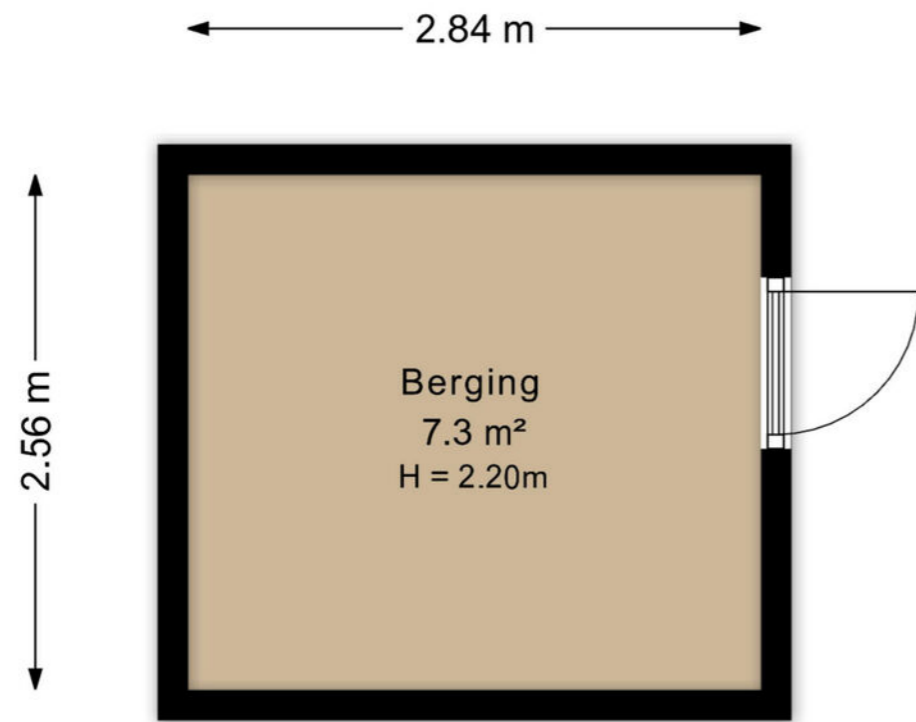


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
Midea Vastgoed [www.mideavastgoed.nl](http://www.mideavastgoed.nl)

# Tweede verdieping

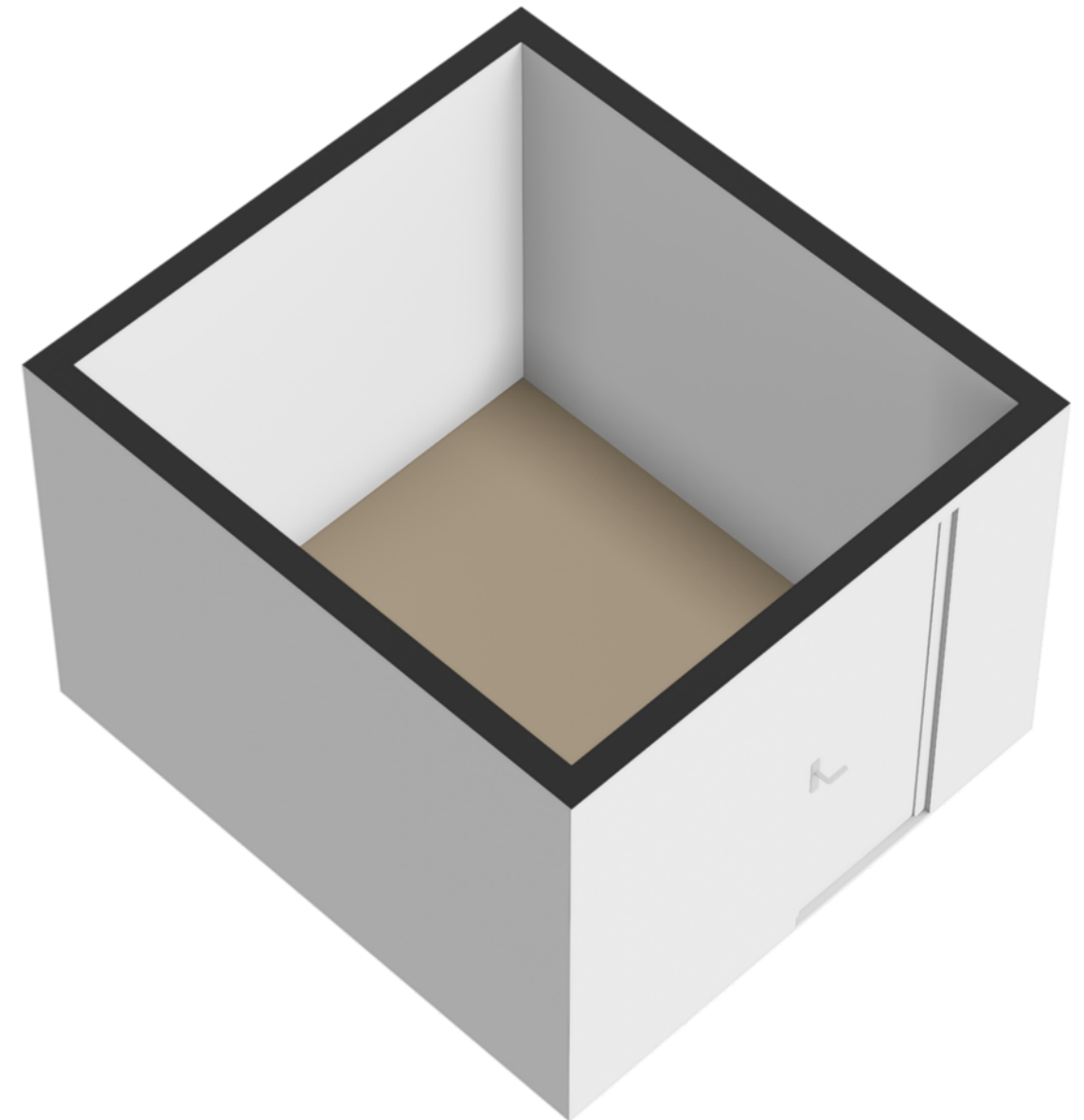


# Berging

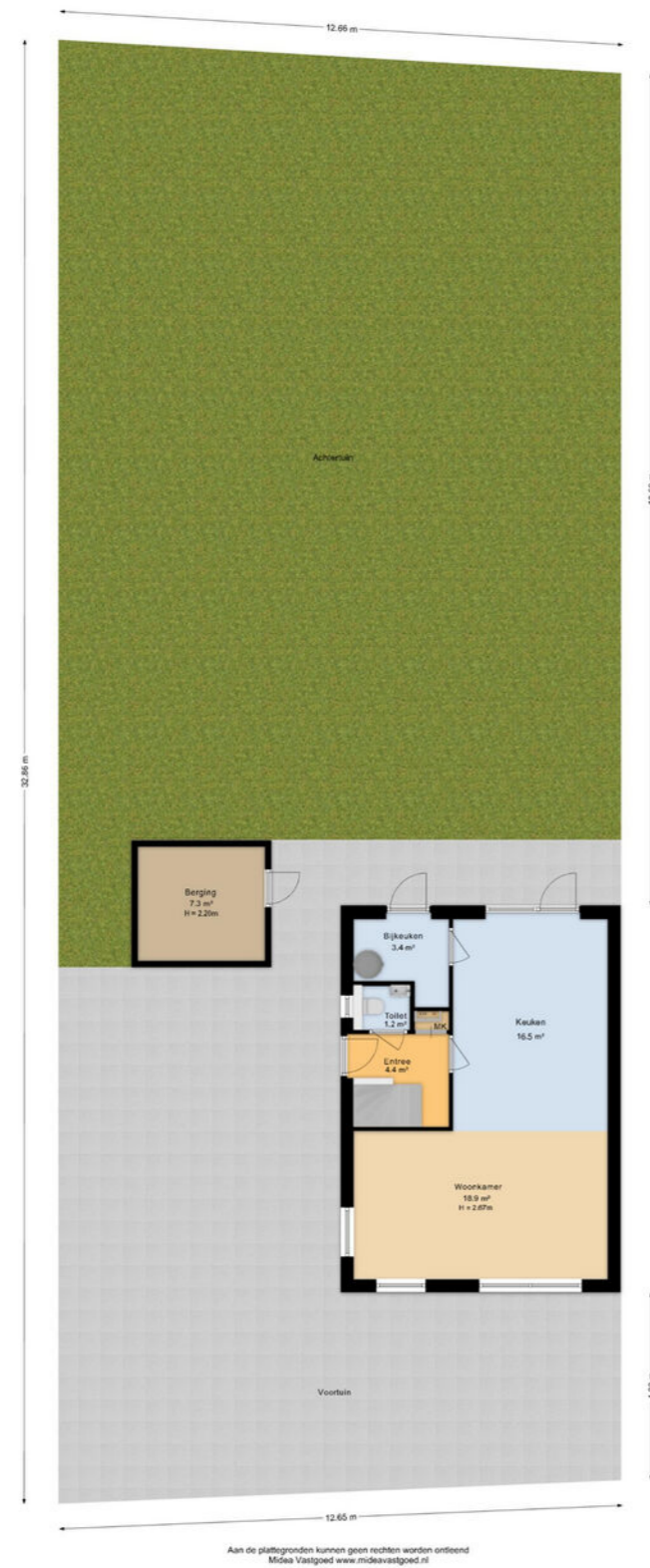


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
Midea Vastgoed [www.mideavastgoed.nl](http://www.mideavastgoed.nl)

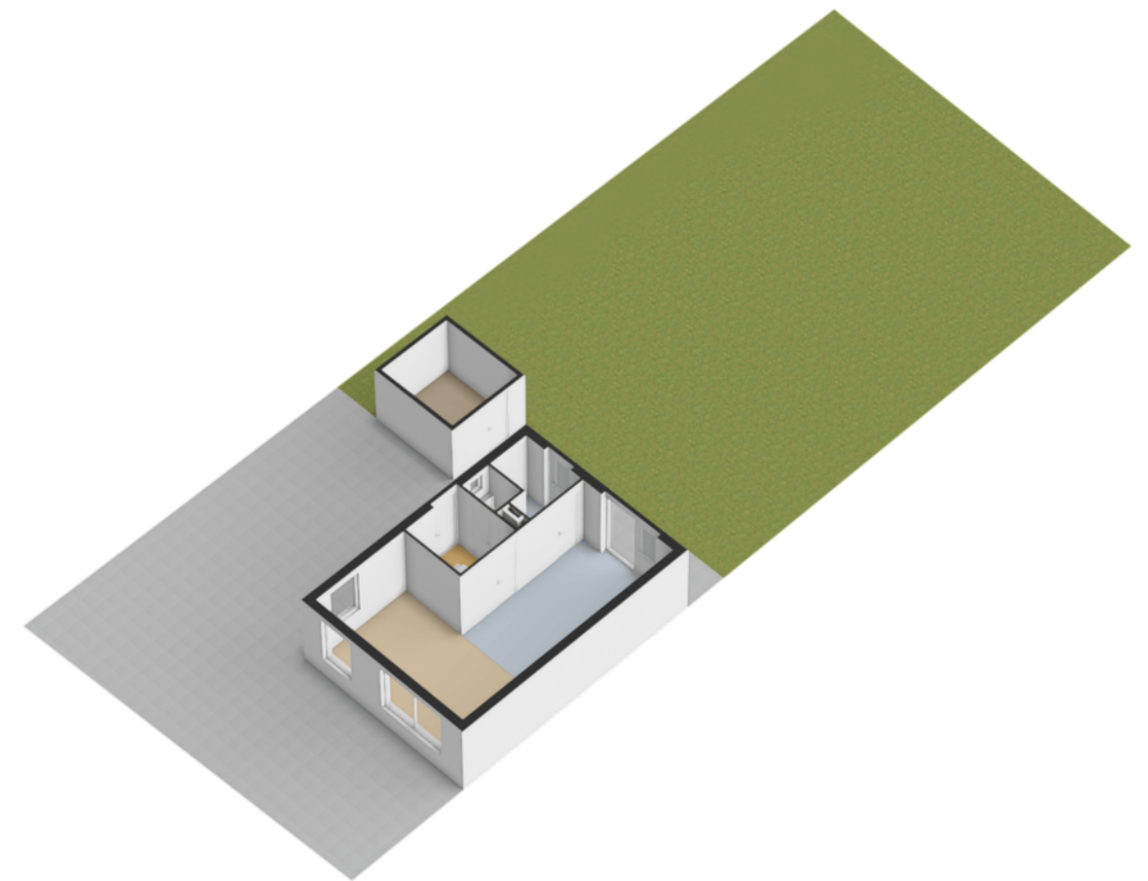
# Berging 3D



# 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 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, 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](mailto:hypotheeken@germeraadmakelaars.nl) | 058 - 257 1825  
[www.germeraadmakelaars.nl/hypotheek-stiens/](http://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](mailto:verzekeringen@germeraadmakelaars.nl) | 058 - 257 1825  
[www.germeraadmakelaars.nl/verzekeringen-stiens/](http://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](mailto:Info@germeraadmakelaars.nl)



[GERMERAADMAKELAARS.NL](http://GERMERAADMAKELAARS.NL)