

Waterrijk WONEN

Wordt dit
jouw nieuwe
thuis?



KARST LEEMBURGLEANE 12 / LEEUWARDEN



Wonen aan water
Makelaars

Luxe nieuwbouw villa in
Blitsaerd op 858 m2 grond

Tel. 058 203 0600

leeuwarden@wonenaanwater.nl

WONENAANWATER.NL



NVM

Welkom

**Wij zijn er voor al 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



Jesse, Jan-Bert & Marc

06 - 57 80 91 06

058 203 0600

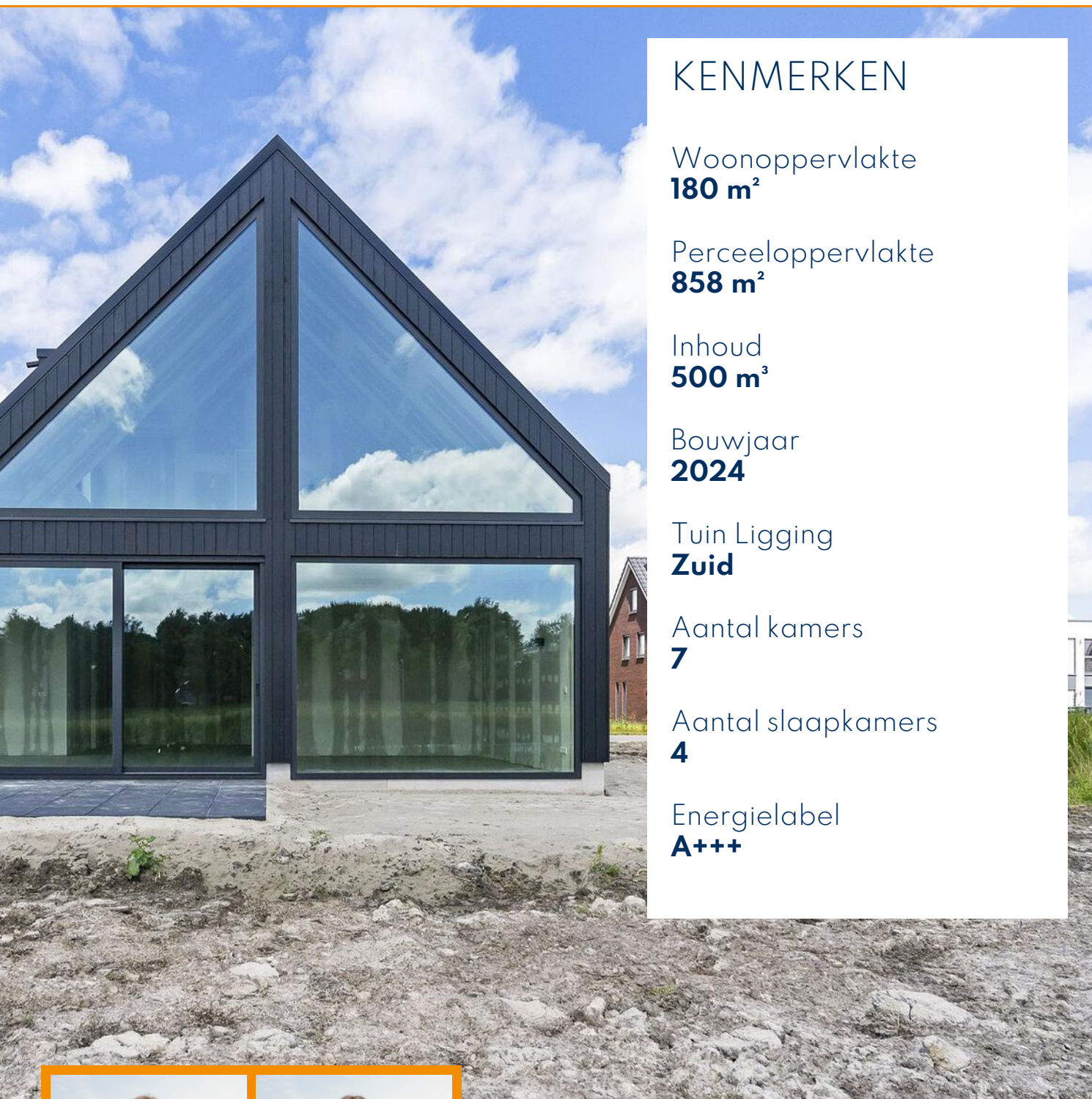
leeuwarden@wonenaanwater.nl



**BEKIJK DE WONING
OMSCHRIJVING
OP PAGINA**

4

KARST LEEMBURGLEANE 12 / LEEUWARDEN



KENMERKEN

Woonoppervlakte
180 m²

Perceeloppervlakte
858 m²

Inhoud
500 m³

Bouwjaar
2024

Tuin Ligging
Zuid

Aantal kamers
7

Aantal slaapkamers
4

Energielabel
A+++



Leny Hofman

Afke Dijkstra

Wil je meer informatie of
een afspraak plannen?
Bel Leny of Afke!



ONTMOET HET
TEAM VAN



Wonen aan water
Makelaars

Omschrijving

Welkom bij Karst Leemburgleane 12 in Leeuwarden, een prachtig recent gerealiseerde vrijstaande villa in de gewilde wijk Blitseard. Deze exclusieve woning biedt maar liefst 180 m² woonoppervlak op een royaal perceel van 858 m² en is ontworpen voor luxe en comfort met een energielabel A+++.

ALGEMEEN

De villa is volledig geïsoleerd en voorzien van de nieuwste duurzame technologieën zoals een warmtepomp, warmte-terugwininstallatie, vloerverwarming, airco en zonnepanelen. Met de ligging aan open vaarwater en een overvloed aan ruimte rondom, is dit een ideale plek voor wie houdt van luxe wonen in een groene en waterrijke omgeving.

BEGANE GROND

Bij binnenkomst in de ruime entree tref je de aanleg voor een modern toilet en een praktische berging. De doorgang leidt naar een royale woonkamer en keuken (75 m²), waar de imposante raampartijen zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht. De voorbereidingen voor open (woon)keuken is aanwezig. Daarnaast bevindt zich op de begane grond een ruime slaapkamer met en suite badkamer, ideaal voor gasten of als master bedroom. Extra opbergruimte

is beschikbaar in een tweede berging. De grote schuifpui in de woonkamer geeft toegang tot de achtertuin, gelegen aan het water en perfect gepositioneerd op het zuiden voor optimale zonblootstelling.

EERSTE VERDIEPING

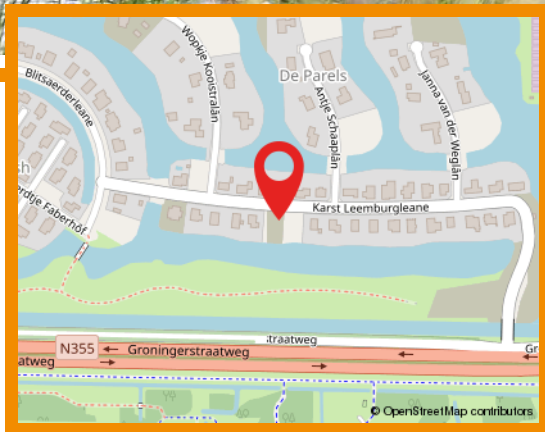
De eerste verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers. De master bedroom biedt een spectaculair uitzicht dankzij de raampartijen die van vloer tot nok reiken. Een tweede badkamer kan naar eigen wens worden gerealiseerd, en er is een vierde ruimte die uitstekend dienst kan doen als berging.

OMGEVING

Karst Leemburgleane 12 ligt in de rustige en prestigieuze wijk Blitseard, bekend om zijn groene omgeving. Maar dat is nog niet alles. Dit bijzondere object ligt aan de Bonkevaart Zuid, direct aan open vaarwater, met de mogelijkheid om je eigen boot aan te leggen. Vanuit jouw achtertuin ben je slechts een steenworp verwijderd van de finishlijn van de legendarische Elfstedentocht. Deze locatie biedt een perfecte balans tussen rust en bereikbaarheid, met het centrum van Leeuwarden op korte afstand en uitstekende verbindingen naar de rest van Friesland.



KARST LEEMBURGLEANE 12 / LEEUWARDEN



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 058 203 0600 of mail naar leeuwarden@wonenaanwater.nl

Extra Informatie

BIJZONDERHEDEN

- + Vrijstaande nieuwbouw villa aan open vaarwater;
- + Perceeloppervlak van 858 m² en woonoppervlak van 180 m²;
- + Energielabel A+++ , volledig geïsoleerd;
- + Voorzien van de nieuwste duurzame technologieën;
- + Slaapkamer met en suite badkamer op de begane grond;
- + Master bedroom met ramen van vloer tot nok;
- + Grote tuin rondom de villa, achtertuin op het zuiden.

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

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.











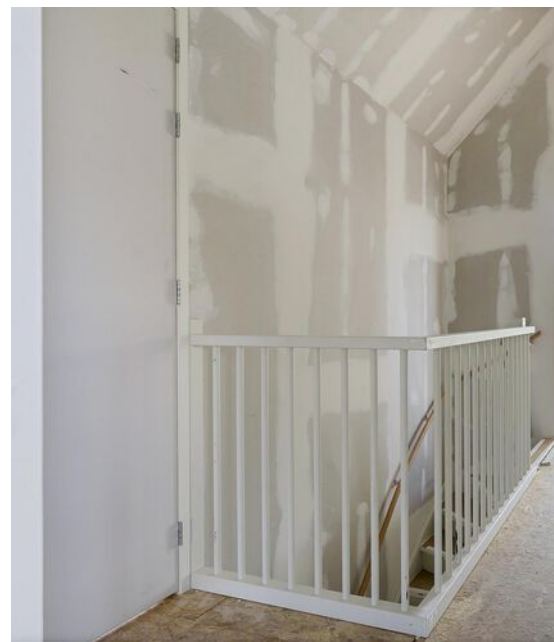




































A Vooraanzicht
01. schaal 1:100



A Linkeraanzicht
02. schaal 1:100

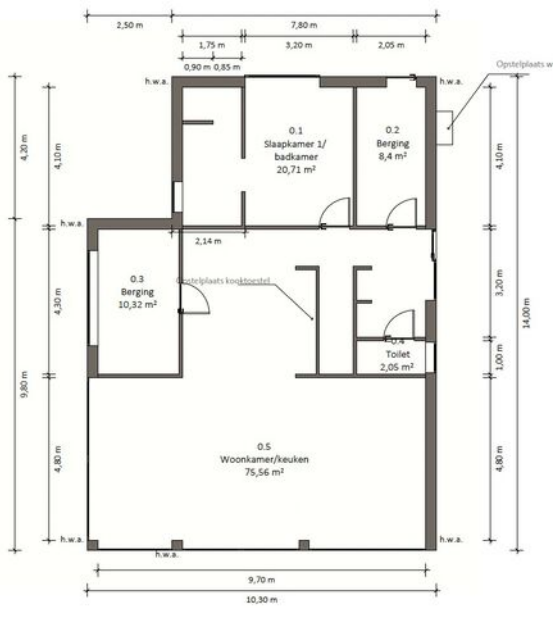


A Achteraanzicht
03. schaal 1:100



A Rechteraanzicht
04. schaal 1:100

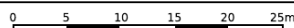
Project:	Nieuwbouw van recreatiewoning	Tekening :	Aanzichten	 Goed 05 Nun: 807 www.g
Afm:		Datum :	A3	
Opdrachtgever:	Bouwman IJburglaan 141 Amsterdam	Get. :	T.M.	
		Status :	Verkoop	
		Bladnr. :	02	




Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



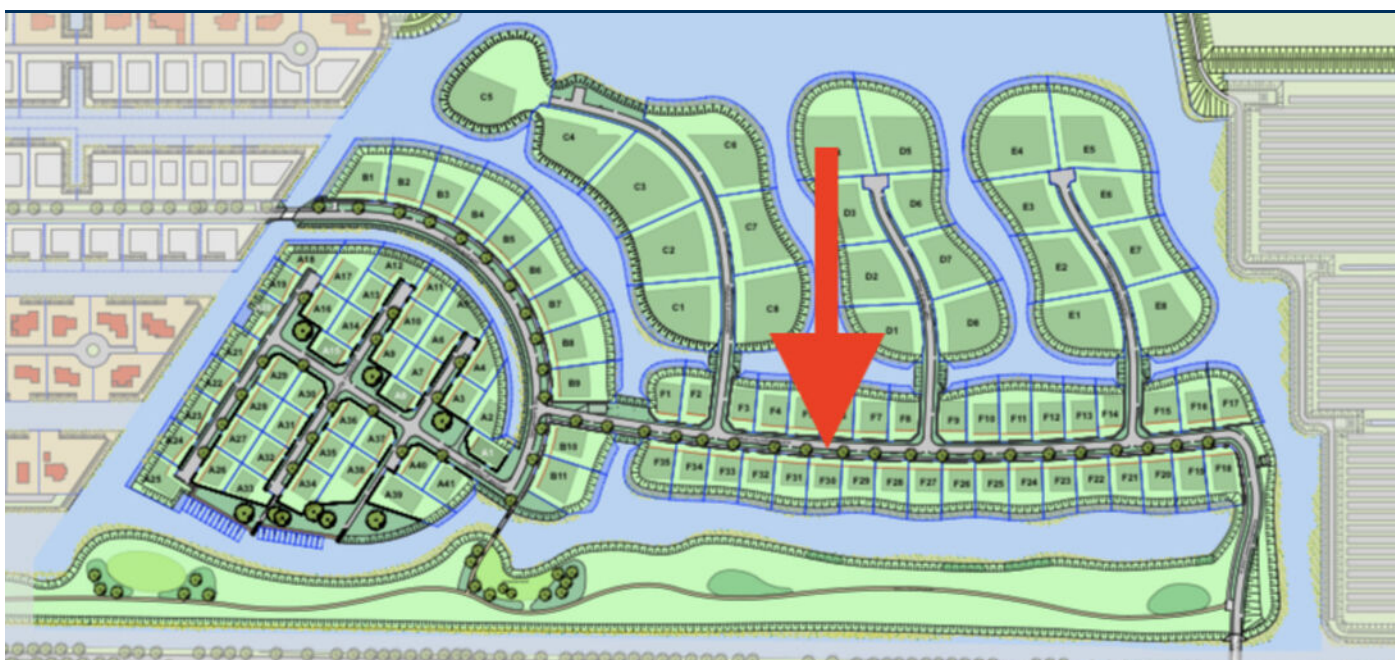
<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leeuwarden</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 1192</p>	
---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 oktober 2023
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.

Waterkenmerken

Oeverlengte:	22.50 meter
Aanlegsteiger:	Aan te leggen
Vaardiepte:	1.50 meter
Vaarverbinding:	Open vaarwater, kavel niet aan staande mast route
Vaarroutes:	Elfstedentoch, Dokkumer Ee, Binnenstad Leeuwarden, etc.
Overig:	Voetgangersbruggen en de bruggen over de Bonkevaart hebben een doorvaarhoogte van 3 meter. In de Blitsaerderleane komt een doorvaart met een hoogte van ca 1.40 meter voor sloepen.



EXTRA INFORMATIE.

De kavels worden aangelegd met een natuurlijke oever.

U mag zelf tot maximaal de helft van de breedte van uw oever vervangen door oeverbescherming of damwand, bijvoorbeeld voor de aanleg van een boot.

In deze helft van de breedte is ook het aanbrengen van een steiger toegestaan. De steiger en de aan te leggen boot moeten wel in het water liggen dat uw eigendom is (tot 5 meter vanaf de oever). E.e.a. wordt vastgelegd in de koopovereenkomst voor de kavel.

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 II-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

Skutsjesilen

Een skûtsje is een houten of stalen Friese tjalk gebouwd voor het vervoer van vracht in Friesland. Afhankelijk van het seizoen vervoerden ze mest, aardappelen en andere bulkgoederen. Het skûtsjesilen is pas sinds eind van de jaren '20 bekend in Friesland. Het is een belangrijk stuk Friese folklore en traditie. Aan de wedstrijd mogen 14 schepen meedoen met daarop 14 personen aan bemanning. De skûtsjes vertegenwoordigen alle een dorp of stad. Dit evenement vindt in de zomer plaats en is geweldig om mee te maken.



De Hypotheekshop Stationskwartier



Wij, **de Hypotheekshop Stationskwartier**, adviseren, bemiddelen en bieden nazorg op het gebied van hypotheek en andere financiële producten. Wij hebben ons vak gemaakt van het adviseren en begeleiden van klanten bij financiële vraagstukken.

Jij bent uniek. Daarom willen we eerst 'alles' van je weten voordat we aan de slag gaan. Jouw persoonlijke situatie is altijd ons vertrekpunt. We geloven dus niet in standaardproducten, maar in een advies dat alleen bij jou past. Alleen dan word je ook een tevreden klant en weten we dat je graag bij ons terugkomt. Het afsluiten van een hypotheek is de belangrijkste financiële beslissing in je leven. Wij helpen je om die beslissing zo goed mogelijk te nemen. Door daarna jouw hypotheek goed in de gaten te houden, zorgen we ervoor dat jouw hypotheek optimaal op je persoonlijke situatie blijft afgestemd. Zodat je dus ook in de toekomst kunt genieten van financiële nachtrust.

leeuwarden93@hypotheekshop.nl | 058 - 215 15 55
hypotheekshop.nl/vestigingen/leeuwardenstationskwartier

Persoonlijk contact

Wij hechten veel waarde aan heldere communicatie met korte lijnen. Loop gerust eens binnen bij ons kantoor, de koffie staat voor je klaar!

Je vindt ons kantoor midden in het centrum van Leeuwarden aan de Stationsweg nummer 16.



Vrijblijvend & persoonlijk advies voor jou specifieke situatie.

Een eerste gesprek is altijd kosteloos en vrijblijvend. Tijdens dit gesprek nemen we alle tijd voor jou en bespreken we wat we voor jou kunnen betekenen tegen welke kosten. Heimrich en Arjan onze Hypotheekadviseurs, voorzien je van goed en onafhankelijk advies. Maar ook Jildou, commercieel medewerker hypotheek, staat voor je klaar! Met onze jarenlange ervaring kun jij de juiste keuze maken.

Onze experts

Waarom je (droom-)woning bij Wonen aan water Makelaars in goede handen is?

We leggen het graag uit.

1. Wij hebben een passie voor water.

Als watersportliefhebbers kennen wij alle Friese wateren als onze broekzak en weten we wat deze betekenen voor de huizen die hieraan liggen. Wij zien de toegevoegde waarde van aanlegsteigers en bijzondere vaarroutes van een woning.

2. Wij verkopen (vakantie-)huizen door heel Friesland. Hoewel ons kantoren in de Friese steden Sneek en Leeuwarden te vinden zijn, verkopen wij huizen door heel Friesland. Je kunt bij ons terecht voor elke woning aan het water. Ook als je een recreatiewoning zoekt!

3. Op de kaart in binnen- én buitenland.

Steeds meer mensen zien, ook buiten de randstad, de schoonheid van het Friese vaarwater. Wij beschikken over een uitgebreide internationale database en brengen jouw woning onder de aandacht bij potentiële kopers in binnen- én buitenland.

4. Je kunt ons gewoon een WhatsAppje sturen

Betrokkenheid is onze prioriteit. Daarom houden we je altijd persoonlijk op de hoogte over alle ontwikkelingen: van begin tot eind. Dit betekent ook dat je ons altijd een berichtje kunt sturen als je vragen hebt. Geen lange lijntjes, maar één-op-één contact.

5. Wij zijn altijd realistisch. We zijn te allen tijde eerlijk en realistisch. De ene woning is de andere namelijk niet. Wij beloven geen gouden bergen, maar vliegen ieder traject met dezelfde Friese nuchterheid aan.



Jan-Bert van der Meulen

Makelaar



Jesse Muller

Vastgoedadviseur



Marc den Oudsten

Vastgoedadviseur



Leny Hofman

Binnendienst makelaardij



Afke Dijkstra

Marketing & Communicatie

Ook snel de waarde van jouw woning weten?

Vraag dan vrijblijvend een **gratis** waardebepaling aan!



ZIEN WE ELKAAR SNEL?



Wonen aan water Makelaars

Stationsweg 16, 8911 AH Leeuwarden

058 203 0600

leeuwarden@wonenaanwater.nl



WONENAANWATER.NL