



ACHTER DE HOVEN 53

LEEUWARDEN

Vraagprijs € 315.000 k.k.

Kenmerken



WOONOPPERVLAKTE

93 m²

INHOUD

307 m³

BOUWJAAR

2004

AANTAL KAMERS

3

AANTAL SLAAPKAMERS

2

PERCEELOPPERVLAKE

0 m²

TYPE WONING

appartement

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VERWARMING

c.v.-ketel, warmte
terugwininstallatie

ENERGIELABEL

B

Omschrijving

Op een centrale locatie, op loopafstand van de binnenstad van Leeuwarden, vindt u dit fraaie en ruime hoekappartement op de derde en bovenste verdieping van het in 2004 gebouwde complex, De Hovenier. Dankzij de hoekligging beschikt het appartement over extra raampartijen en een uitstekende lichtinval. Met een woonoppervlakte van 93 m², een ruim balkon op het zuidwesten, een externe berging én een eigen parkeerplaats op het afgesloten terrein biedt dit appartement alle comfort voor wie centraal én rustig wil wonen.

De royale woonkamer van ca. 35 m² is L-vormig en licht en geeft toegang tot het zonnige balkon (9 m²) op het zuidwesten. Hier geniet u van een weids uitzicht over de stad, terwijl het elektrische zonnescherm voor verkoeling zorgt op warme dagen. De halfopen keuken in U-vorm is uitgerust met inbouwapparatuur en is enigszins uit het zicht gesitueerd.

Het appartement beschikt over twee ruime slaapkamers van beide 12 m², waarvan één is uitgerust met praktische inbouwkasten. De badkamer is voorzien van een dubbel wastafelmeubel en een douchecabine. Daarnaast zijn er een separaat toilet met fonteintje en een praktische bijkeuken/berging met witgoedaansluitingen, cv-opstelling en warmte-terugwin-unit aanwezig. Met energielabel B, volledige isolatie en extra voorzieningen zoals een waterontharder, is dit appartement niet alleen comfortabel, maar ook energiezuinig.

Het complex is goed onderhouden, voorzien van een lift, video-intercom en een actieve Vereniging van Eigenaars. Bij het appartement hoort een ruime inpandige berging, voorzien van elektra en een praktische vliering. De afgesloten parkeerplaats (4,55 m diep x 2,45 m breed) op eigen terrein en de ligging vlakbij de binnenstad maken het geheel compleet. Winkels, supermarkten, het station en het bruisende centrum van Leeuwarden liggen binnen handbereik.

Kortom: een modern, ruim en uitstekend verzorgd appartement op een toplocatie! Nieuwsgierig geworden? Plan eenvoudig een bezichtiging via Funda of onze website, wij laten u dit prachtige appartement graag van binnen zien.

Omschrijving

Indeling o.a.

Begane grond:

- centrale entree met video-intercom, postbussen, trapopgang en lift
- toegang tot afgesloten parkeerterrein
- ruime inpandige berging (5 m²) met elektra en vliering

Appartement (derde verdieping):

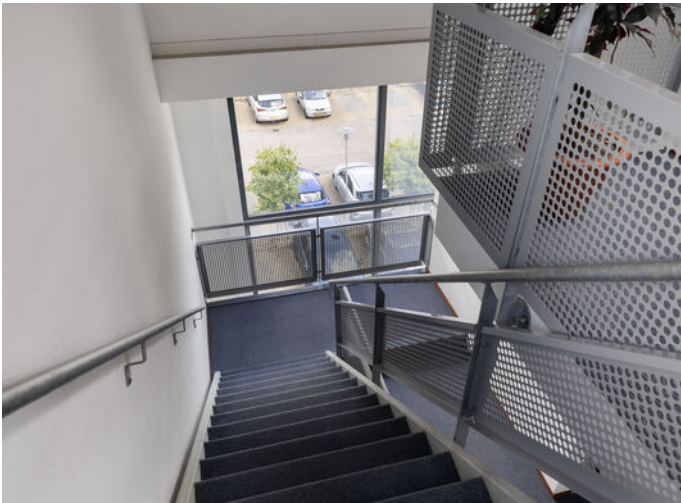
- entree/hal met meterkast
- ruime badkamer me dubbel wastafel met meubel en douchecabine
- separaat toilet met fonteintje
- slaapkamer 1 (ca. 12 m²)
- ruime berging met witgoedopstelling, cv-opstelling en WTW-unit (ca. 6 m²)
- slaapkamer 2 met vaste inbouwkasten (ca. 12 m²)
- ruime L-vormige woonkamer (ca. 35 m²)
- royaal balkon (9 m², zuidwesten)
- halfopen keuken in U-vorm voorzien van apparatuur

Bijzonderheden:

- bouwjaar 2004
- woonoppervlak 93 m²
- energielabel B (geldig t/m 18-10-2028)
- lift aanwezig, toegankelijk voor ouderen en minder validen
- eigen parkeerplaats op afgesloten terrein
- eigen externe berging (ca. 5 m²)
- volledig geïsoleerd
- cv ketel, Intergas HRE 2021, eigendom
- zonnesherm op balkon aanwezig
- maandelijkse V.v. bijdrage: € 173,09







































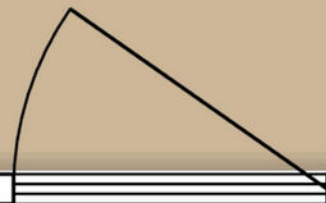


Plattegrond

← 2.21 m →

↑ 2.24 m ↓

Berging
5.0 m²
H = 2.14m



Plattegrond

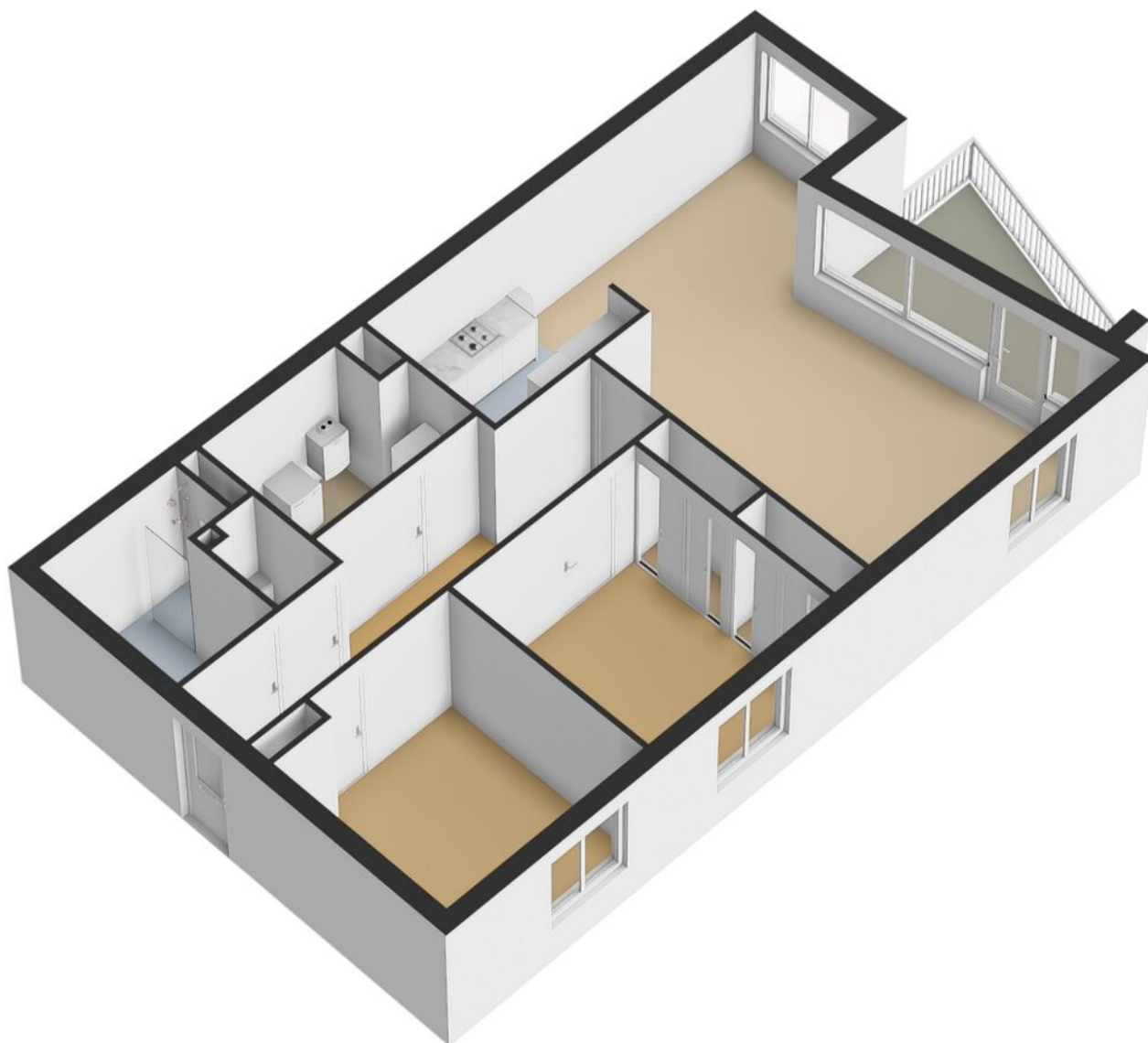
← 2.45 m →

↑
4.55 m
↓

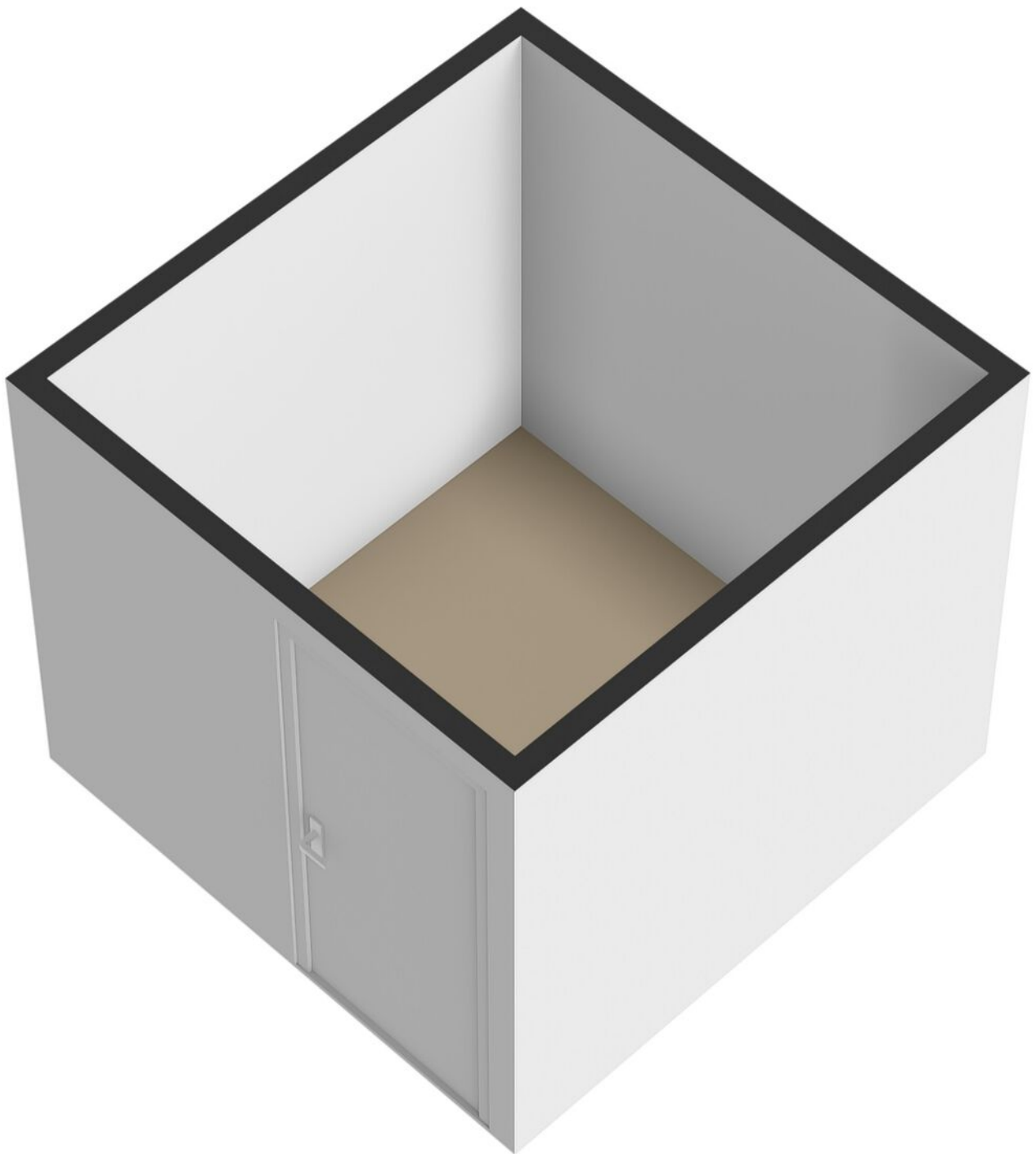


Parkeerplaats
11.2 m²

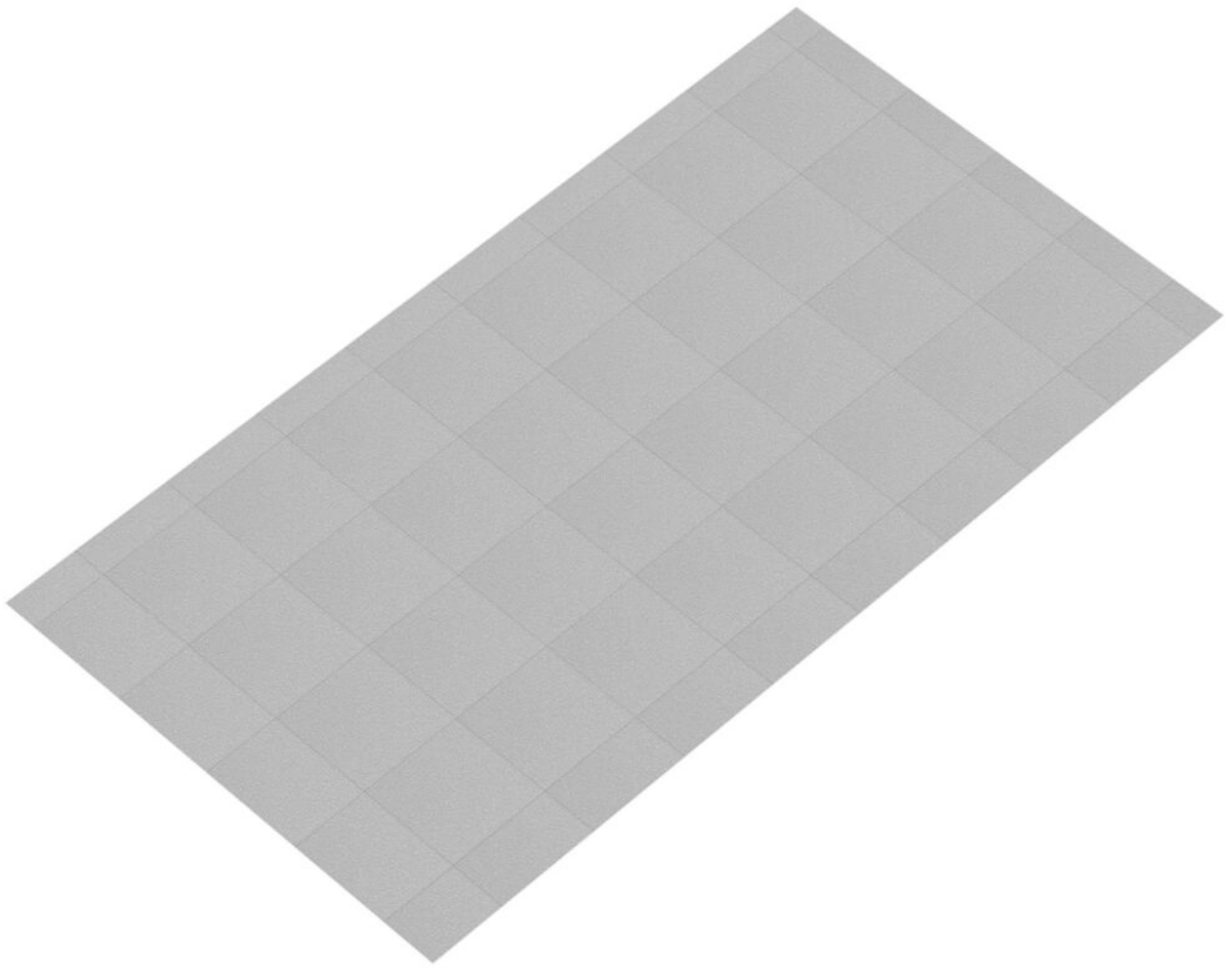
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Leeuwarden

Sectie G

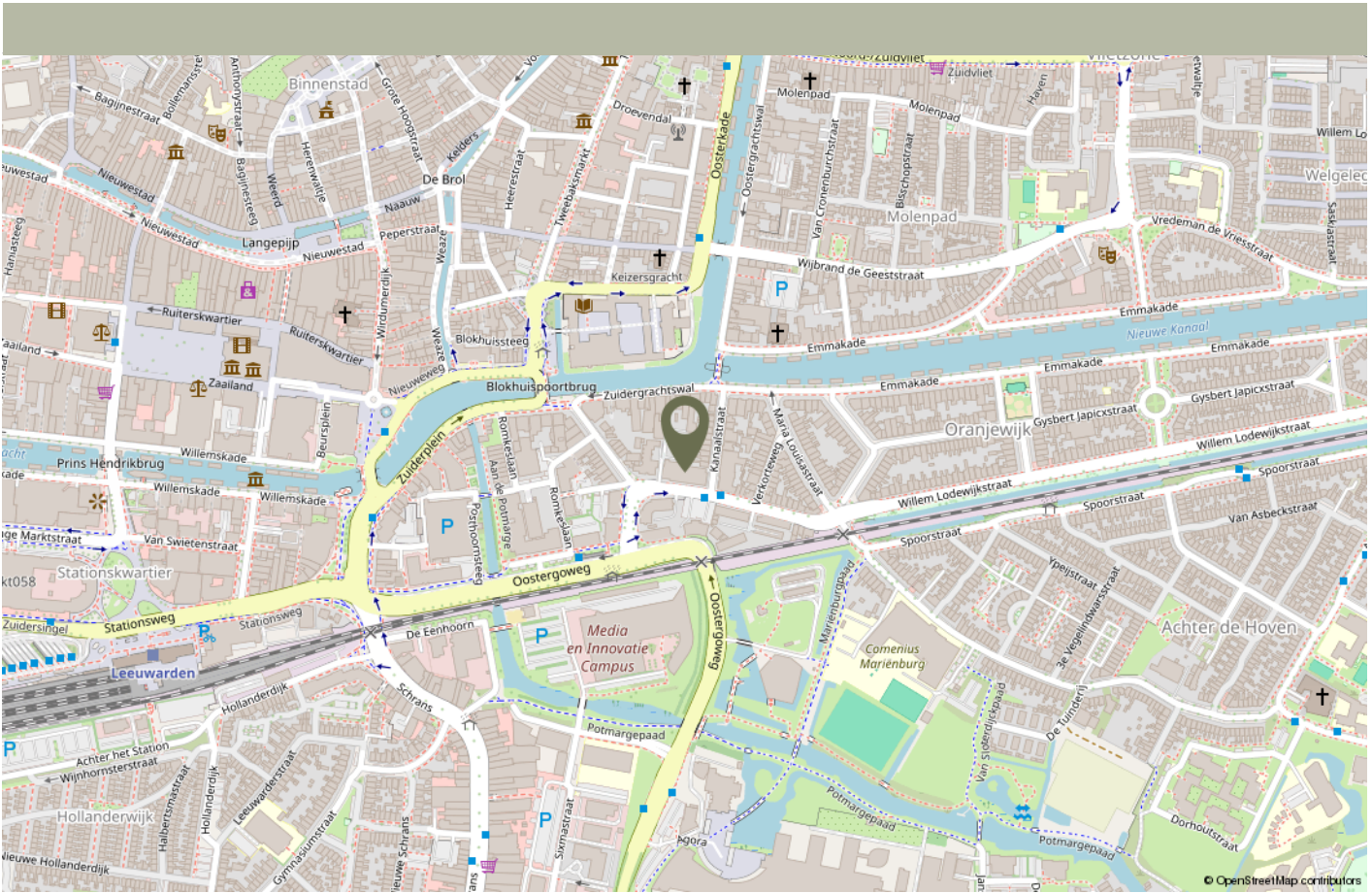
Perceel 17640

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

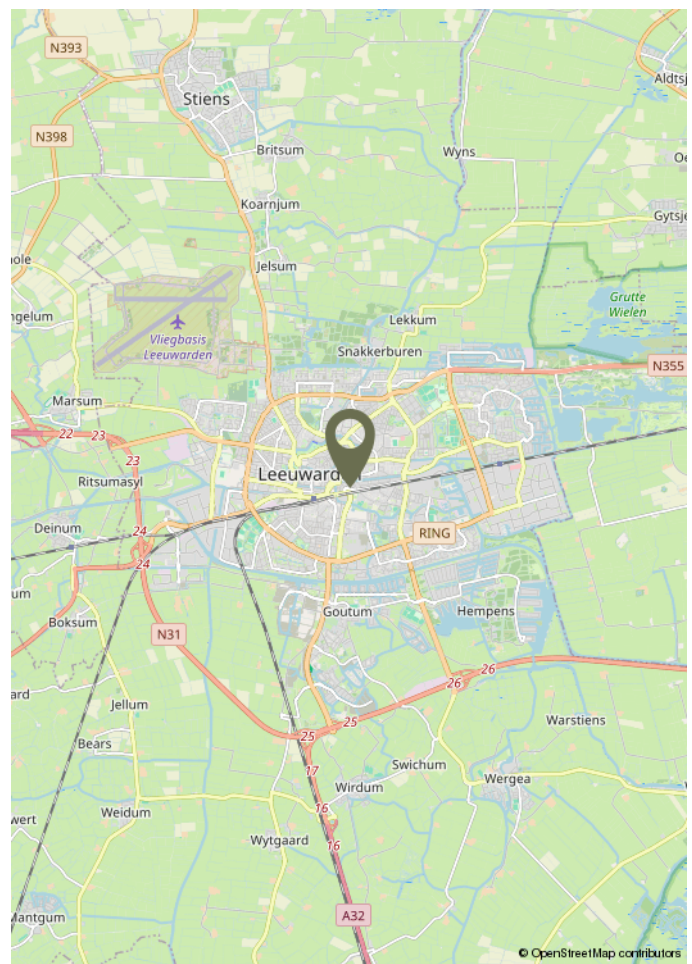
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie op de kaart



Het appartement aan Achter de Hoven 53 is gunstig gelegen in een rustige woonomgeving, op korte afstand van het bruisende stadscentrum van Leeuwarden. Binnen enkele minuten fietsen bereikt u de binnenstad met een uitgebreid aanbod aan winkels, supermarkten, speciaalzaken en horecagelegenheden.

Daarnaast zijn er in de directe omgeving scholen, sportfaciliteiten en groenvoorzieningen te vinden. Dankzij de goede bereikbaarheid per fiets, auto en openbaar vervoer bent u snel in het centrum, bij het station of op de uitvalswegen richting Heerenveen, Drachten en Groningen. Hier geniet u van de rust van een woonwijk, gecombineerd met alle gemakken van de stad dichtbij.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen				X
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



Op Hoogte Wonen

Op Hoogte Wonen is een zelfstandige NVM vestiging uit Leeuwarden en is onderdeel van Makelaardij Laurens Beimers B.V.

Een gespecialiseerd NVM-makelaarskantoor met uitgebreide expertise in de aan- en verkoop van appartementen. Daarbij hebben wij een ontzorgingsconcept ontwikkeld voor zowel de koper als verkoper op het gebied van financiering, woninginrichting en -advies, verbouwingen, renovaties, keukenadvies en verhuizingen. Prominente lokale bedrijven die graag voor u klaar staan!

Daarnaast hebben wij meer unieke diensten die u kunt terugvinden op onze website.

Openingstijden.

Van maandag tot en met vrijdag zijn wij geopend van 8.30 uur - 17.00 uur. Op avonden en zaterdag zijn wij uitsluitend op afspraak geopend.

Advies eigen woning.

Heeft u een eigen woning en wilt u alvast een (verkoop)advies met bijbehorende waardering van uw eigen woning? Dan maken we graag een afspraak met u. We komen op afspraak geheel vrijblijvend en kosteloos bij u langs. Zo kunt u goed voorbereid de juiste stappen in uw aankoopproces!

Hoe komt de koop tot stand?

De koop komt tot stand als verkoper en koper het eens zijn over zaken zoals prijs, voorbehouden en de leveringsdatum. De NVM-makelaar legt dit vast in een overeenkomst. Voor de wet moet er sprake zijn van het schriftelijkheidsvereiste. Dit betekent dat een koopovereenkomst alleen rechtsgeldig is als alle partijen getekend hebben.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

Na het ondertekenen van de koopovereenkomst heeft de koper wettelijke bedenktijd om zonder reden de koop te ontbinden. Deze (minimaal) driedaagse periode begint zodra de koper een kopie van de overeenkomst heeft ontvangen. Valt de laatste dag op een weekend of feestdag, dan wordt de termijn verlengd tot en met de eerst volgende werkdag. Er dienen altijd twee werkdagen in de bedenktijd te zitten.

Welke gegevens mag de makelaar aan een koper vragen voor een bezichtiging en is dat AVG-proof?

Voor een bezichtiging mag de makelaar de naam, adres en telefoonnummer van de koper vragen. Financiële informatie mag pas later worden gevraagd. De makelaar kan wel de vereisten voor huur of koop aangeven.

Mededelingsplicht vs. onderzoeksplicht

De verkoper moet alle bekende gebreken melden. Dit noemen we de informatie- of mededelingsplicht van verkoper. De verkopende makelaar baseert zich op de informatie van de verkoper, tenzij hij twijfels heeft. De koper moet de bouwkundige staat van het huis (laten) onderzoeken en kan hierbij advies krijgen van zijn eigen aankoopmakelaar. Dit noemen we dus de onderzoeksplicht van koper. Mededeling gaat overigens altijd voor onderzoeksplicht.

Wat houdt de kosten koper in?

"Kosten koper" betekent dat u als koper de overdrachtskosten betaalt, zoals overdrachtsbelasting (bij een appartement of woning voor eigen gebruik en bewoning 2%) en notariskosten voor de leverings- en de hypotheekakte. Maar ook bijv. het taxatierapport voor woning-financiering, kosten van de NHG en financieringskosten zoals advieskosten van een geldverstrekker.

Vlak voor de overdracht ontvangt u van de notaris de nota van afrekening. Hierop kunt u doornemen wat u dient te betalen en wat u ontvangt. Dit geldt voor zowel de koper als verkoper.

Wat gebeurt er als u de financiering niet rond krijgt?

Als u als koper de financiering niet rond krijgt, dan kunt u de koopovereenkomst alleen ontbinden als er een financieringsvoorbehoud is opgenomen. Dit voorbehoud geeft de koper een afgesproken termijn (meestal 4 tot 6 weken) om de financiering te regelen.

Lukt u dit niet, dan moet u als koper dit vóór het verstrijken van de termijn schriftelijk en met bewijsstukken (zoals afwijzingen van een geldverstrekker) aan de verkoper tonen. Wordt de koop zonder geldig beroep op het financieringsvoorbehoud ontbonden, dan kan de verkoper aanspraak maken op de boeteclausule (meestal 10% van de koopsom).

Zonder financieringsvoorbehoud is de koper verplicht de woning af te nemen, ongeacht of hij de financiering rond krijgt. Daarom is het belangrijk om vooraf goed te weten of een hypotheek voor u haalbaar is.

Buurtinformatie

Buurtinformatie - Leeuwarden / Achter de Hoven

LEEFTIJD



0 - 14: 13% 15 - 24: 17% 25 - 44: 33%
45 - 64: 22% 65+: 15%

KOOP / HUUR



Koop: 47% Huur: 53%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 58% Zonder kinderen: 22%
Met kinderen: 20%



51%



49%



0,6 per huishouden

[illegible]

Maak hier uw notities

Bekijk dit appartement online!

[webpace.yisual.com/achter de hoven53](https://webpace.yisual.com/achter-de-hoven53)

op
HOOGTE
wonen.

Achter de Hoven 53, Leeuwarden



Scan deze code
en bekijk het appartement
op uw mobiel!



Heeft u interesse in dit appartement?

Neem dan contact met ons op!



Op Hoogte Wonen
Groeneweg 4
8911 EH Leeuwarden

058 203 00 03
info@ophoogtewonen.nl
www.ophoogtewonen.nl



vastgoedcert
gecertificeerd