



FRIESWIJK
MAKELAAR 

0512 236111
info@frieswijkmakelaar.nl
www.frieswijkmakelaar.nl

433

Johan Winklerwei LEEWARDEN

Vraagprijs
€ 275.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
97 m²

Perceeloppervlakte
167 m²

Aantal kamers
5

Bouwjaar
1974

Energie label
A

Omschrijving

Wonen in een rustig woonhofje. Leefruimte met aanbouw!

Ben je op zoek naar ruimte, een fijne tuin en mogelijkheden? Deze tussenwoning ligt in een rustig hofje in een keurige woonwijk aan de rand van de stad. Met drie ruime slaapkamers en een lichte tuingerichte woonkamer is dit een plek waar je heerlijk kunt wonen. De tuin is gericht op het zonnige zuiden met een achterom. Een mooie plus is de grote berging aan de voorzijde tegenover het huis. Je woont in Westeinde, een fijne woonwijk met veel groen, wandelpaden en voorzieningen om de hoek. Via de vele fietspaden ben je in no-time in de natuur of juist in het centrum van de stad. Ben je veel met de auto op pad? Dan zit je binnen enkele minuten op de uitvalswegen richting Harlingen, Heerenveen of Drachten. Wij nemen je graag mee voor een kennismaking.

Indeling

Begane grond

- entree met hal en meterkast
- toiletruimte met fonteintje
- trapkast met witgoedaansluiting

Woonkamer en keuken

Wat direct opvalt in de woonkamer is de fijne lichtinval door de schuifpui en de tuingerichte indeling. Hier creëer je moeiteloos een gezellige zithoek én een royale eethoek. Een ideale leefruimte voor een gezin of om vrienden te ontvangen. De open keuken is aan de voorzijde geplaatst in een ruime u-opstelling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Dankzij het grote werkblad, de vele kastruimte én het 4-pits gasfornuis met wokbrander is dit een plek waar koken genieten wordt.

Eerste verdieping

- overloop
- ruime tweepersoons slaapkamer aan de achterzijde van de woning
- tweepersoonskamer aan de achterzijde van de woning
- kinder- of werkkamer aan de voorzijde van de woning
- badkamer met douchehoek en wastafelmeubel

Tweede verdieping

Vlizotrap. Een royale zolderruimte met cv-opstelling en volop mogelijkheden om hier een extra slaapkamer te creëren. Met het plaatsen van een vaste trap en eventueel een dakkapel maak je hier een volwaardige verdieping van.

Buitenruimte en berging

De zonnige achtertuin met achterom is gericht op het zuiden. De tuin is onderhoudsvriendelijk ingericht en beschikt over een eenvoudige houten berging. Ziet u zichzelf al genieten van de sappige peren uit eigen tuin? En dan één van de plussen van het huis, aan de voorzijde is een ruime stenen berging voor fietsen, hobby of opslag.

Vervolg

Extra informatie

- energielabel A geldig tot 31-12-2030
- mogelijkheid een vierde slaapkamer te creëren
- ruime stenen berging
- fijne tuin op het zuiden

Interesse gewekt? Maak dan een afspraak met ons voor een bezichtiging. Denk ook aan je NVM Aankoopmakelaar.

Uit een overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als koper én verkoper de overeenkomst hebben ondertekend. Een mondelinge overeenkomst tussen een particuliere koper en particuliere verkoper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden er is geen koop zolang het koopcontract niet door beide partijen is ondertekend. 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. Hoewel deze woningpresentatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper, noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid

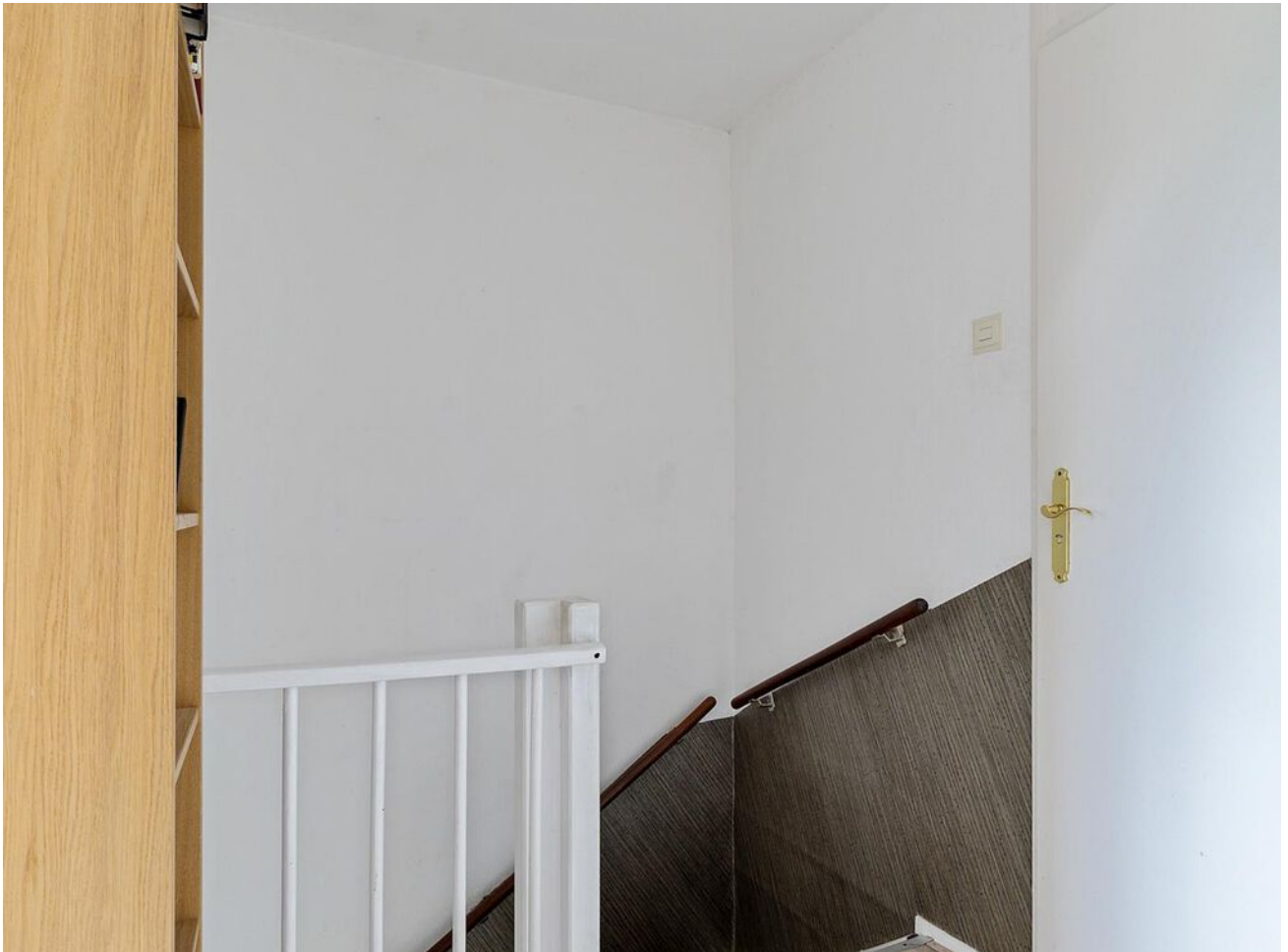
























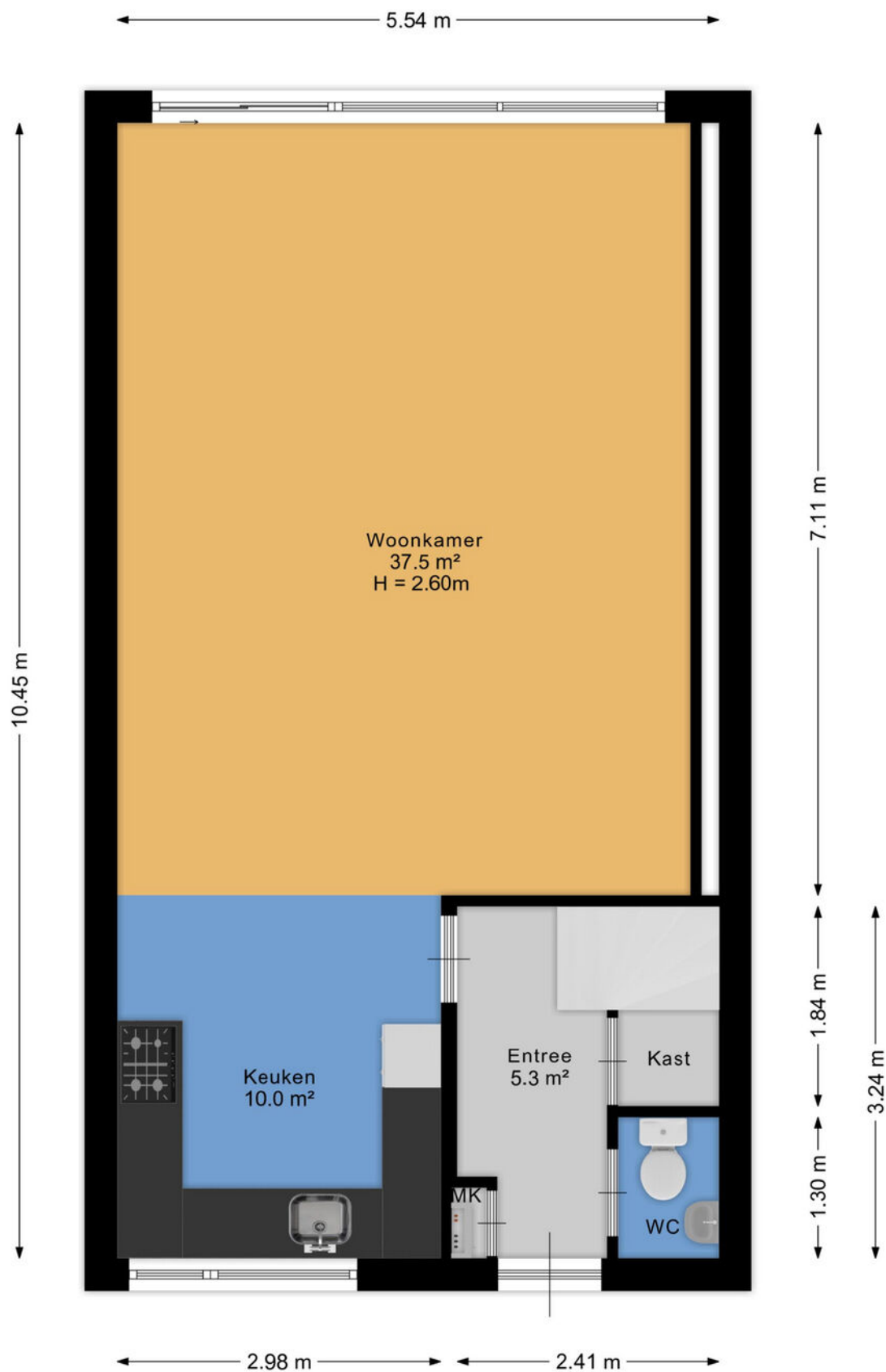








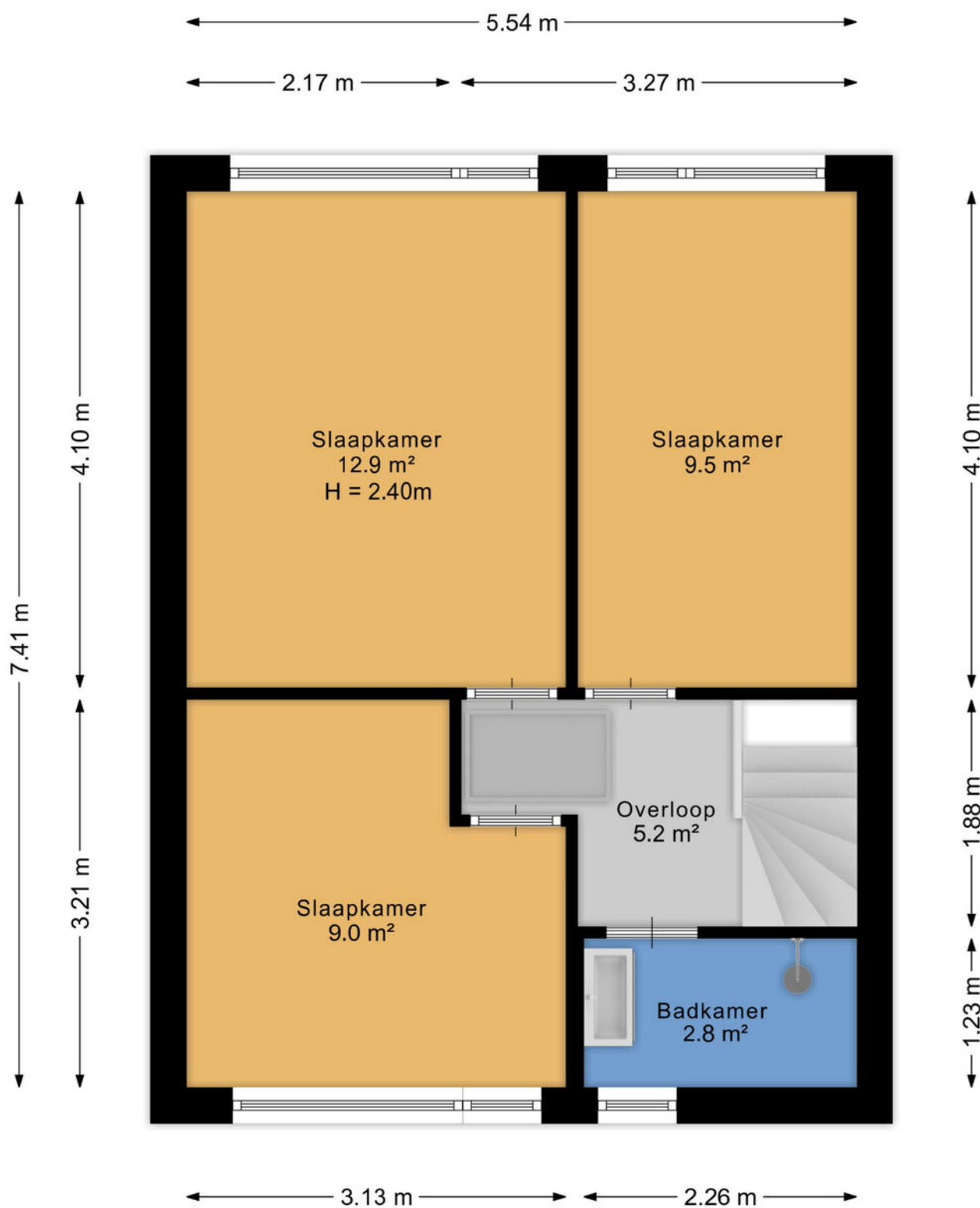
Plattegrond



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

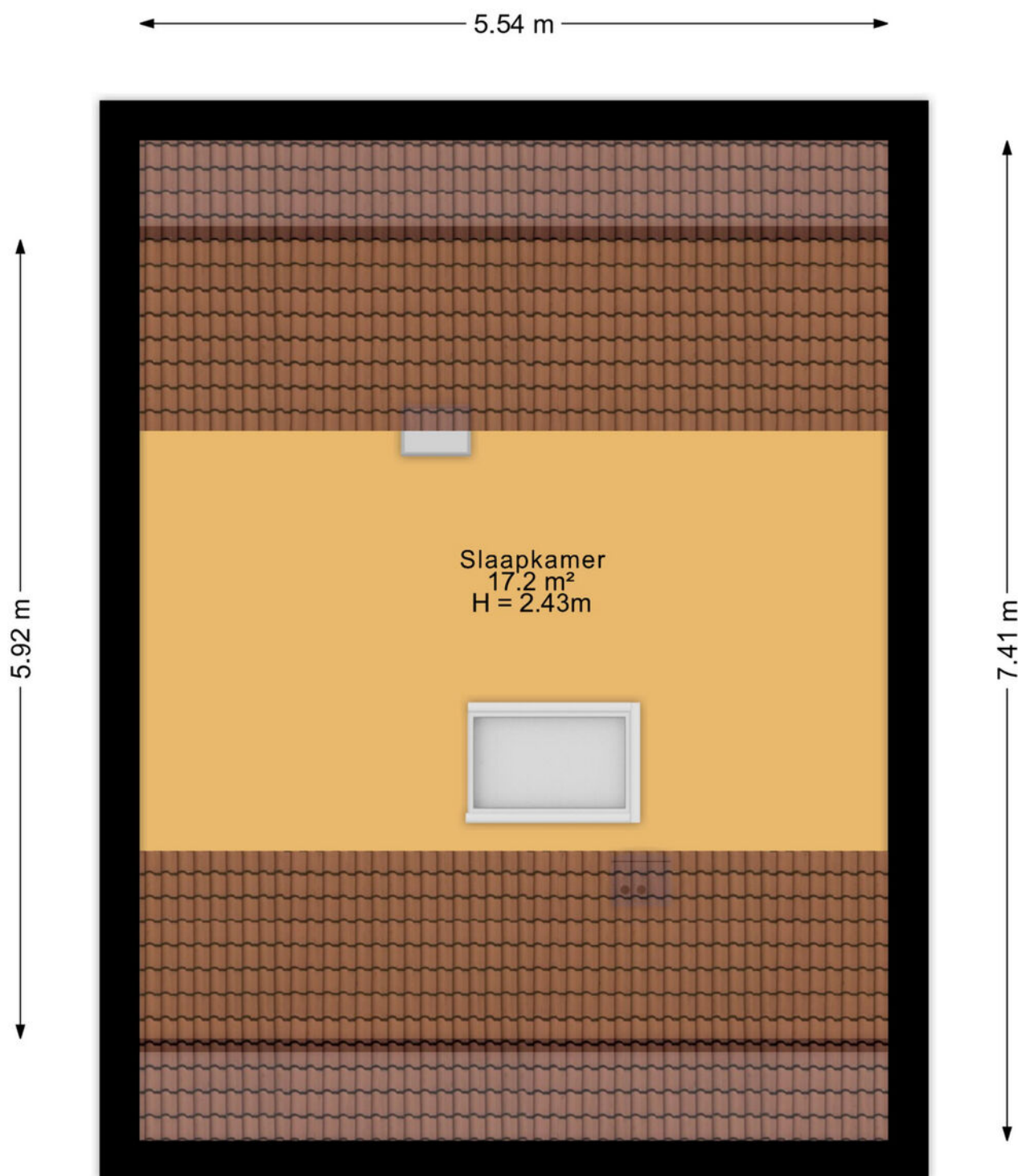


Plattegrond



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

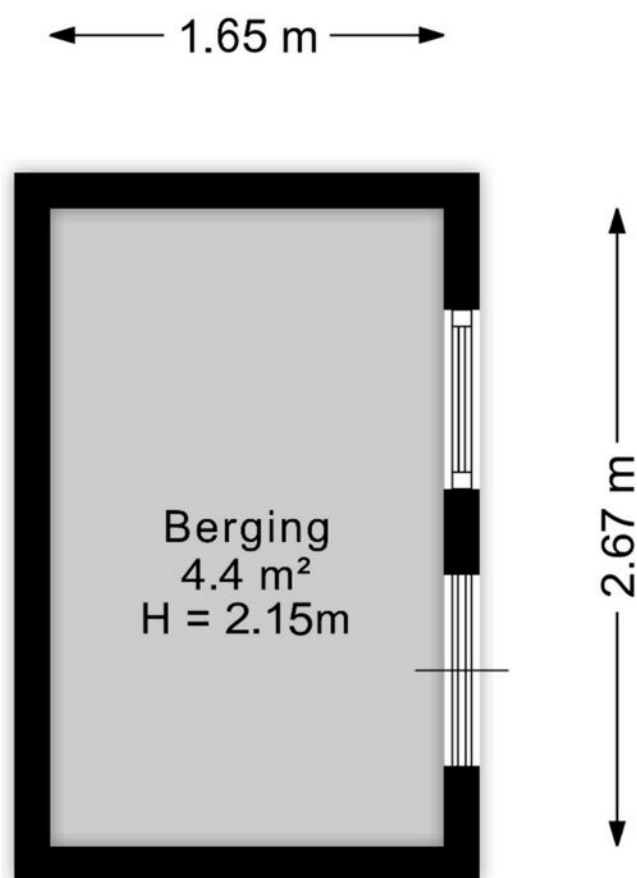
Plattegrond



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



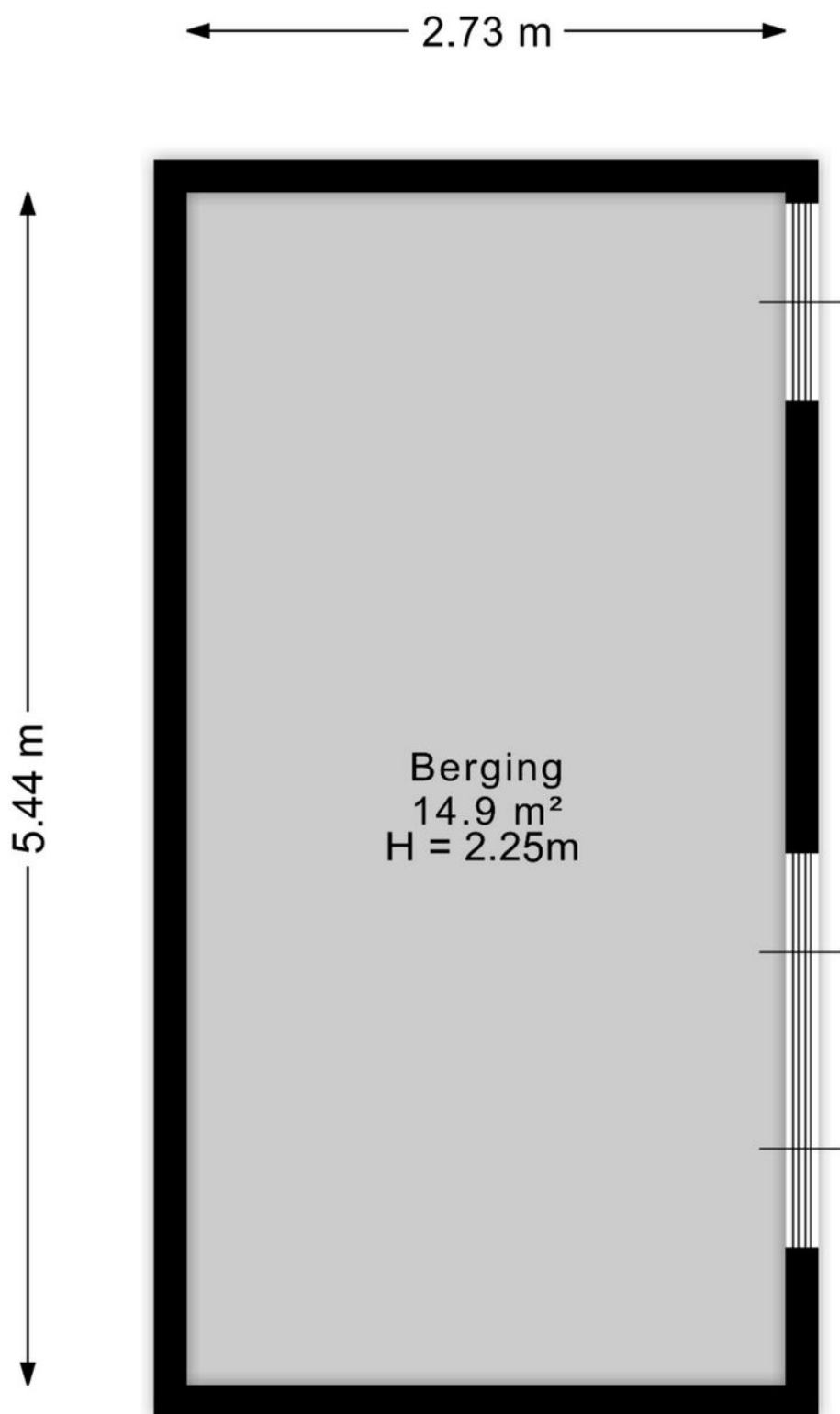
Plattegrond



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Plattegrond



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: fmak



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 D

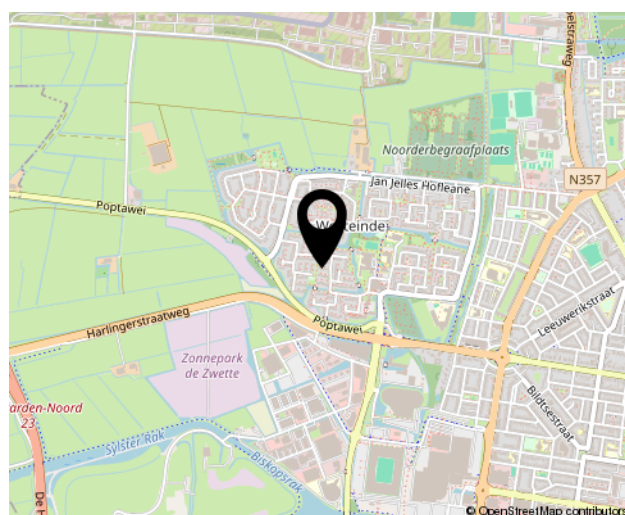
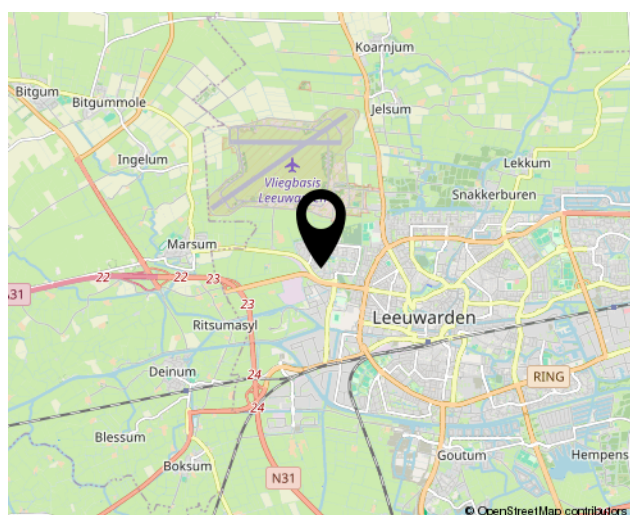
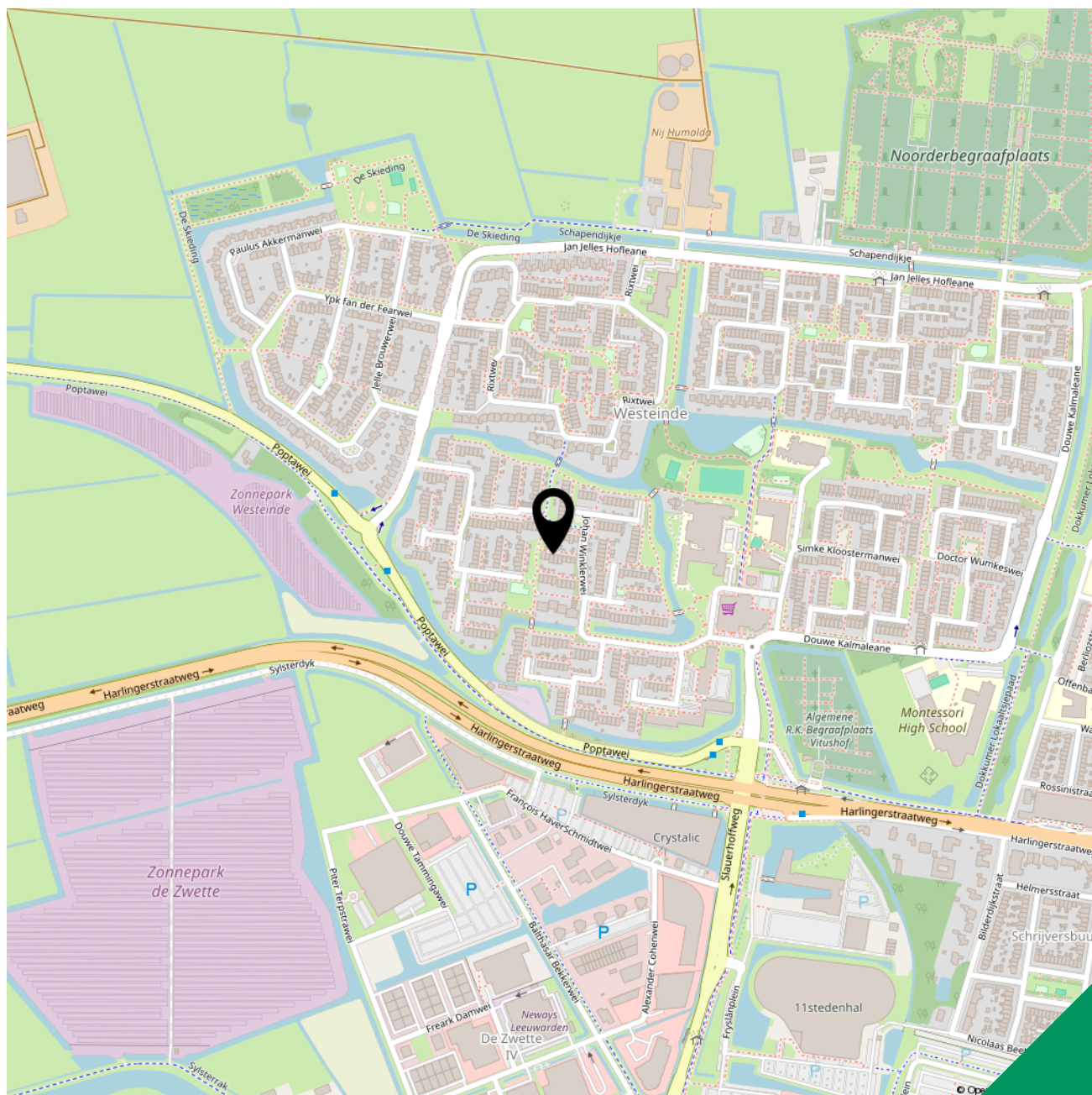
Perceel 9898

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Johan Winklerwei 433, 8915 EZ Leeuwarden

Datum:

23-06-2025

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
– Schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Sanitair				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



Badkamer met de volgende toebehoren:

– Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
-------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐

Overig

Overige tuin, te weten:

– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
-------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐



 **FRIESWIJK**
MAKELAAR 

Zuiderhogeweg 43
9203 SV, Drachten
0512 236111
info@frieswijkmakelaar.nl
www.frieswijkmakelaar.nl

Interesse?
***Neem contact
met ons op!***