

Makelaardij

**LAURENS
BEIMERS.**

058 216 05 05

makelaardij@laurensbeimers.nl

www.laurensbeimers.nl



TIJNJEDIJK 49

LEEUWARDEN

Vraagprijs € 315.000 k.k.

Kenmerken



WOONOPPERVLAKTE

96 m²

INHOUD

390 m³

BOUWJAAR

1934

AANTAL KAMERS

4

AANTAL SLAAPKAMERS

3

PERCEELOPPERVLAKE

294 m²

TYPE WONING

vrijstaande woning

ISOLATIE

dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

VERWARMING

c.v.-ketel

ENERGIELABEL

E

Omschrijving

Een vrijstaande woning aan de Tijnjedijk 49!

Gelegen in het dorpse Huizum, vlakbij de stad en op nog geen vijf minuten lopen c.q. fietsen van de Albert Heijn XL, Intratuin, Frisius MC en winkelstraat de Schrans etc. Deze karakteristieke uitgebouwde woning uit 1934 is sfeervol en beschikt over een royale woonkamer met open keuken. De woning is vrijstaand en heeft een diepe en brede oprit aan de rechterzijde, een ruime en besloten tuin op het noorden en is zeer geschikt voor starters, kleine gezinnen of alleenstaanden. Uitvalswegen zijn nabij om gemakkelijk de stad in en uit te rijden!

De royale woonkamer heeft een erker, houtkachel en openslaande tuindeuren. Er is voldoende ruimte voor het eet- en zitgedeelte. De open keuken biedt veel kastruimte. Via de bijkeuken met witgoedopstelling bereikt u de badkamer. Deze moderne moderne badkamer beschikt over een ligbad, douche, toilet en wastafelmeubel. Vanuit de aanbouw is een geïsoleerde vliering te bereiken.

Op de verdieping zijn drie slaapkamers aanwezig; twee aan de achterzijde en een slaapkamer aan de voorzijde met vaste kasten. Tevens is er een tweede badkamer aanwezig met tweede toilet, wastafel en douche. Vanaf de overloop is de vliering van de hoofdkap een grote vliering te bereiken. Aan beide zijden van het hoofddak is een dakkapel geplaatst. Achter de woning staat bovendien een garage, deze blijft voorlopig eigendom van de eigenaar en wordt dus niet meeverkocht. Mogelijk kan er wel een recht van eerste koop worden verkregen bij koop van de woning.

We laten u deze mooie woning graag zien! Vraag een bezichtiging aan via onze website of Funda en ervaar de sfeer van deze prachtige woning.

Indeling o.a.:

Begane grond:

- entree, hal, meterkast, trapkast
- royale woonkamer met erker, openslaande tuindeuren en houtkachel
- open keuken met inbouwapparatuur
- doorloop naar bijkeuken met witgoed opstelling, vaste kast en luik naar vliering
- moderne badkamer met wastafel, ligbad, douche en toilet

1e verdieping:

- overloop
- 1e slaapkamer aan achterzijde (ca. 8,80m²)
- 2e slaapkamer aan achterzijde (ca. 10,1m²)
- 3e slaapkamer aan de voorzijde (ca. 8,00m²) met vaste kasten
- 2e badkamer met douche, wastafel en tweede toilet

Vliering:

- bergvliering met nokhoogte 1,90m²
- afmetingen 7,30m x 2,30m op vloerniveau

Algemeen:

- eigen grond 294m²
- woonoppervlak 96m²
- bouwjaar 1934
- garage achter de woning kan een recht van koop worden
- grote brede oprit
- aan beide zijden een achterom
- verwarming en warm tapwater via Intergas Eco 2024 (eigendom)
- rookkanaal / houtkachel

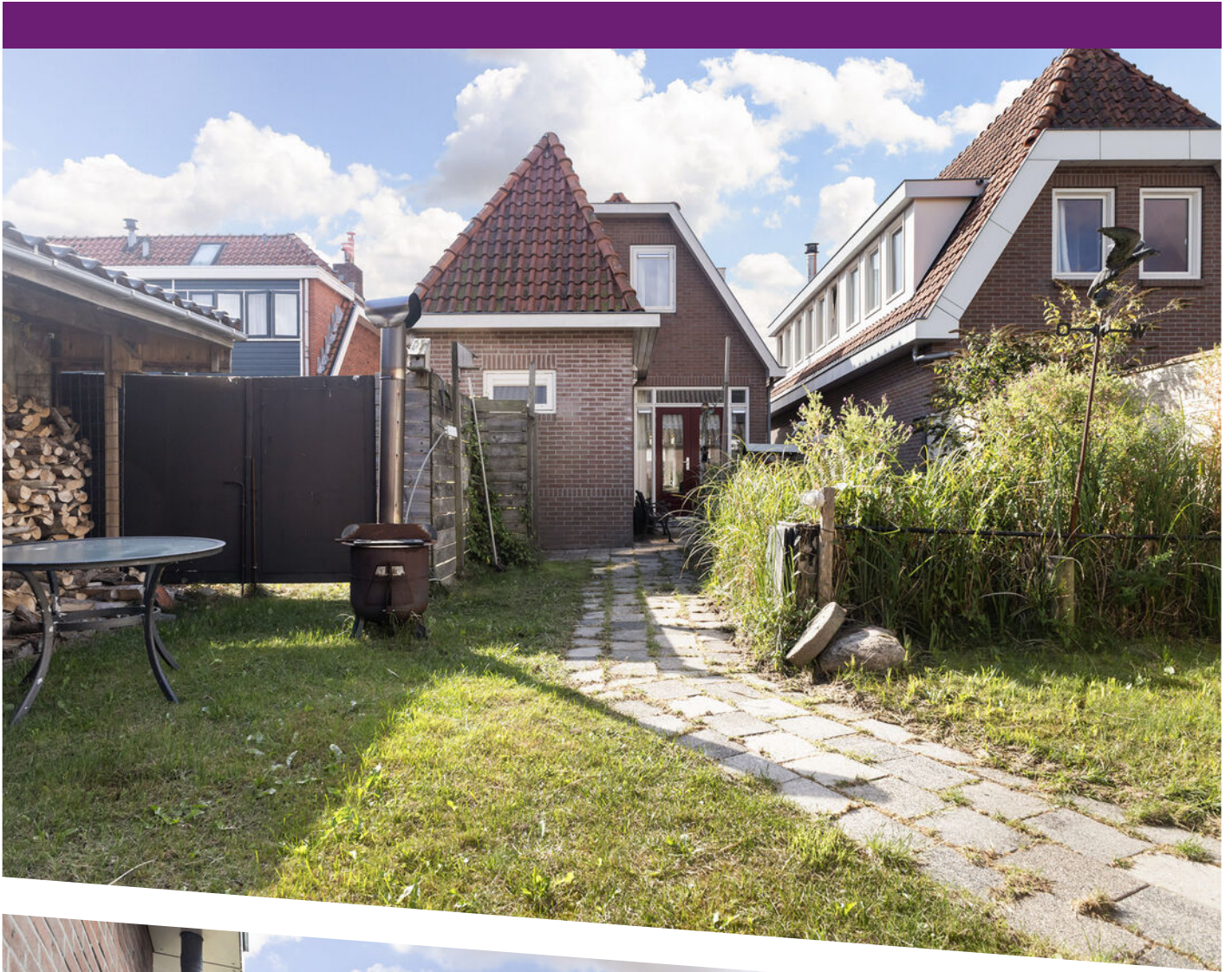






















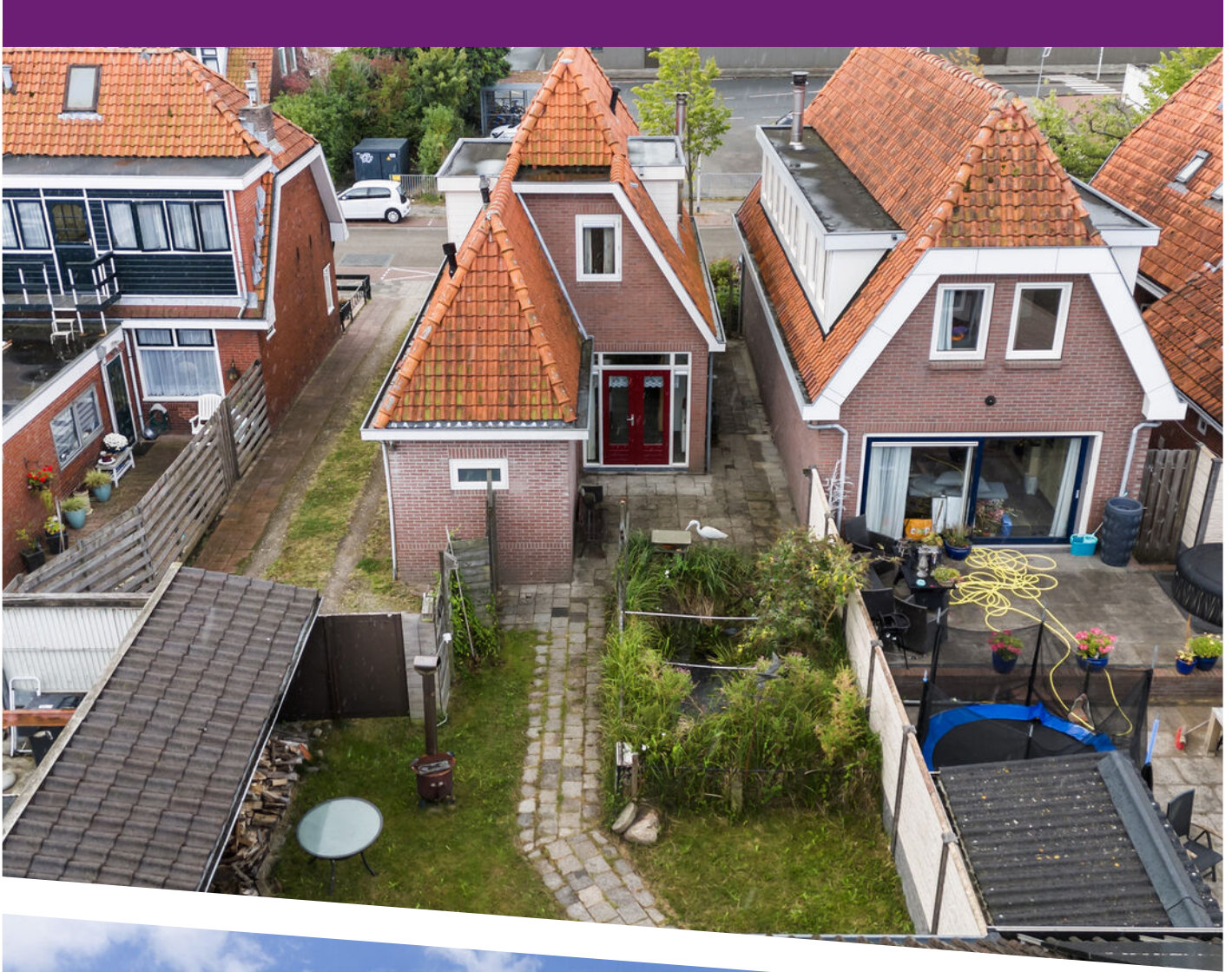


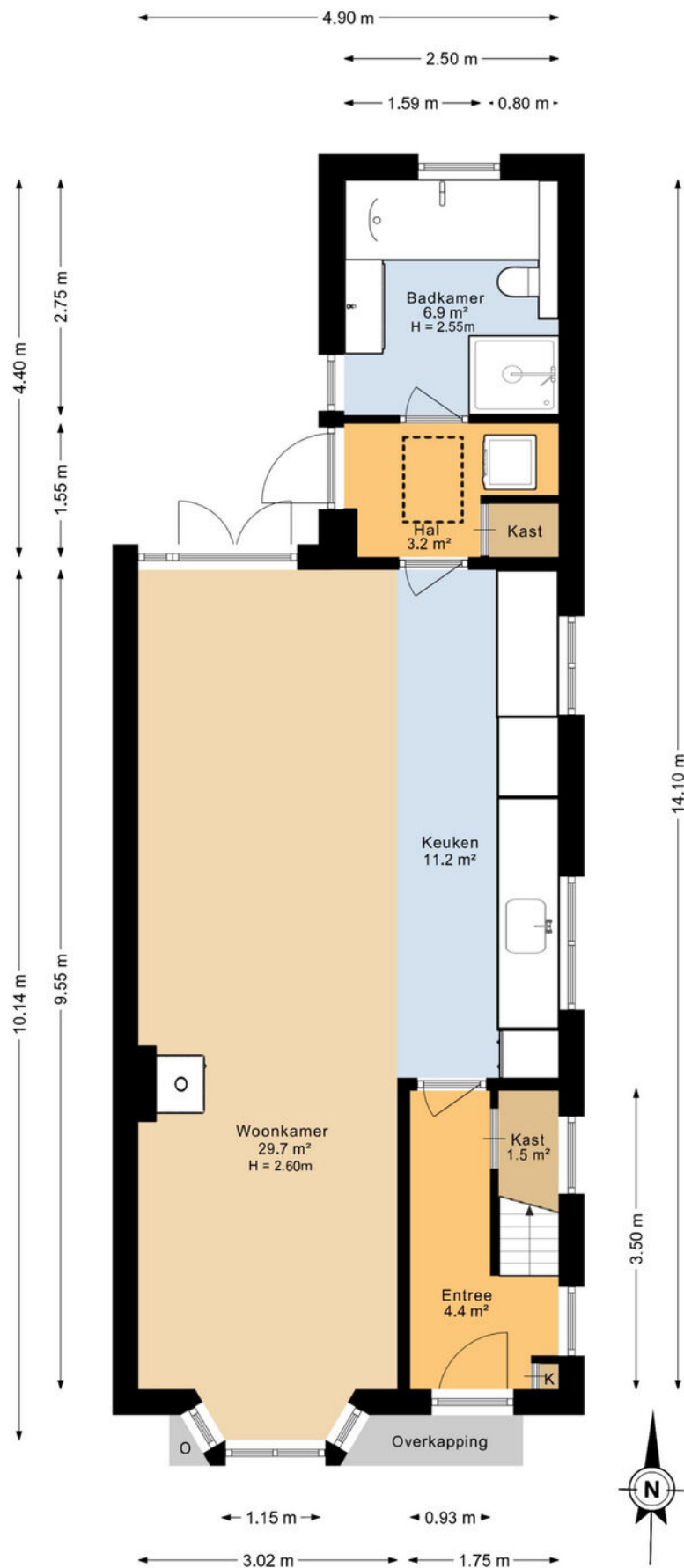




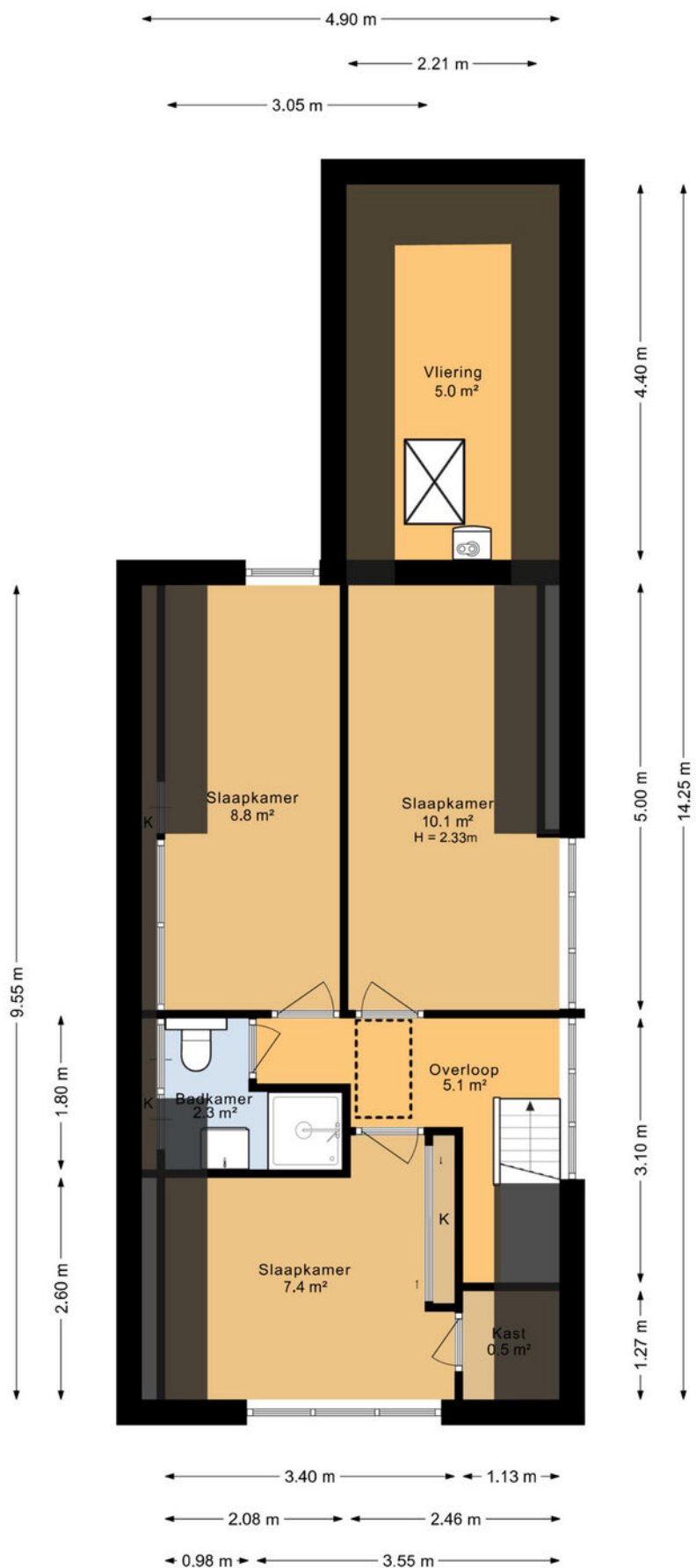




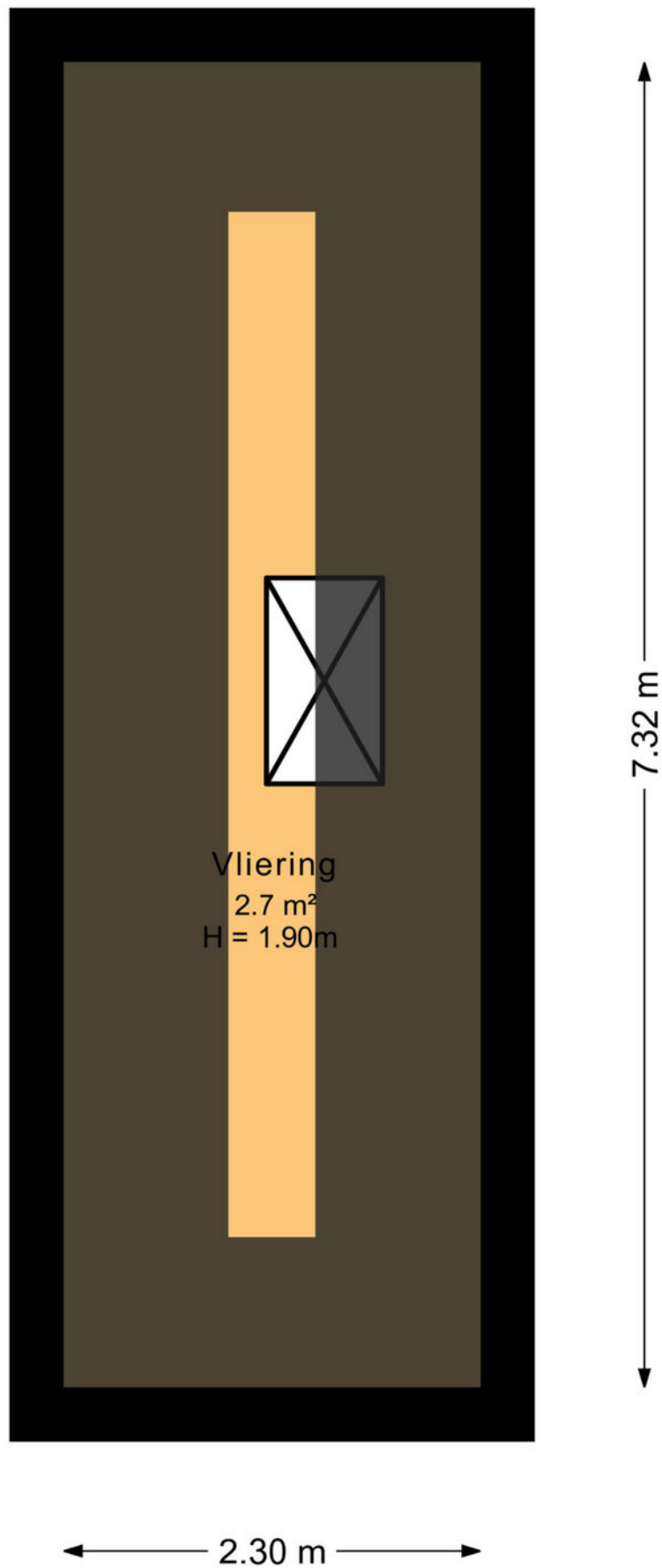




Plattegrond



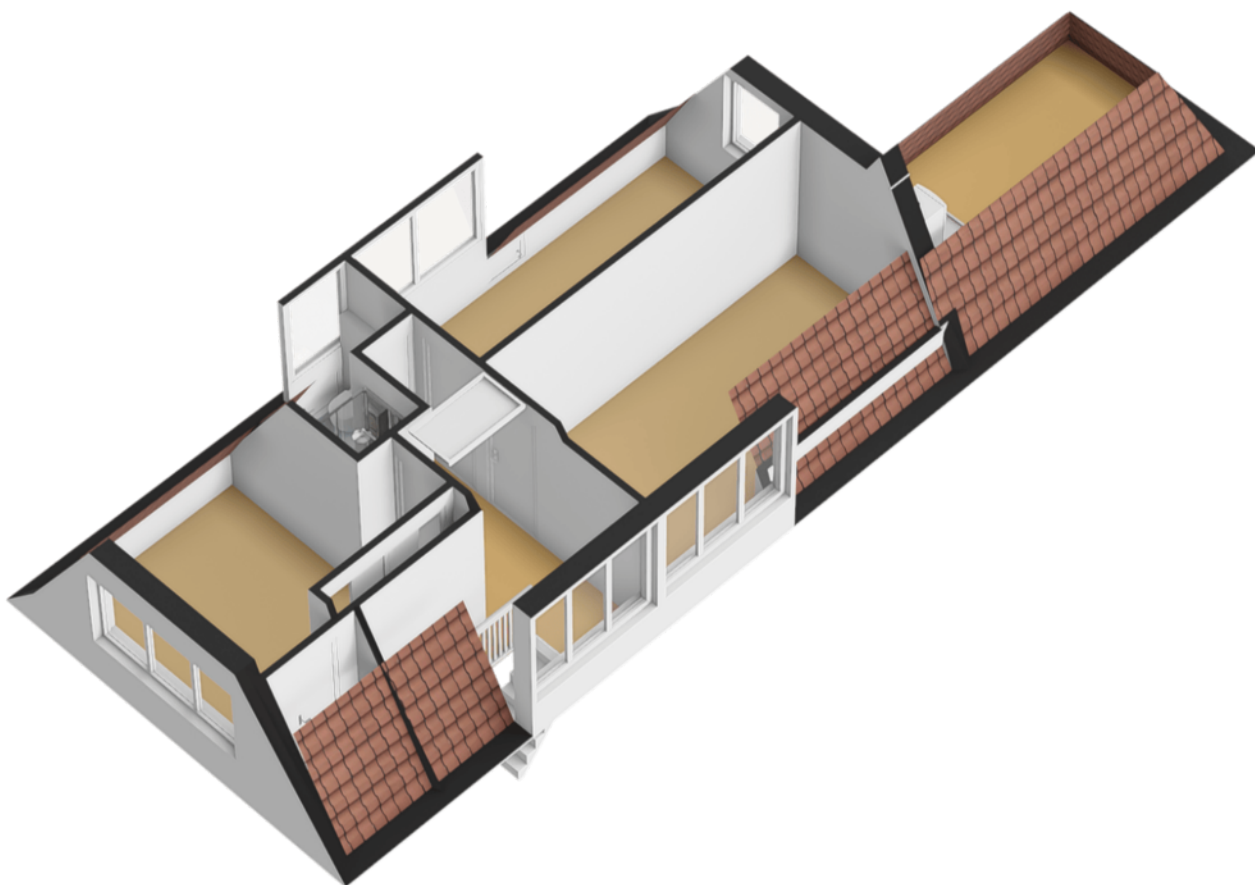
Plattegrond



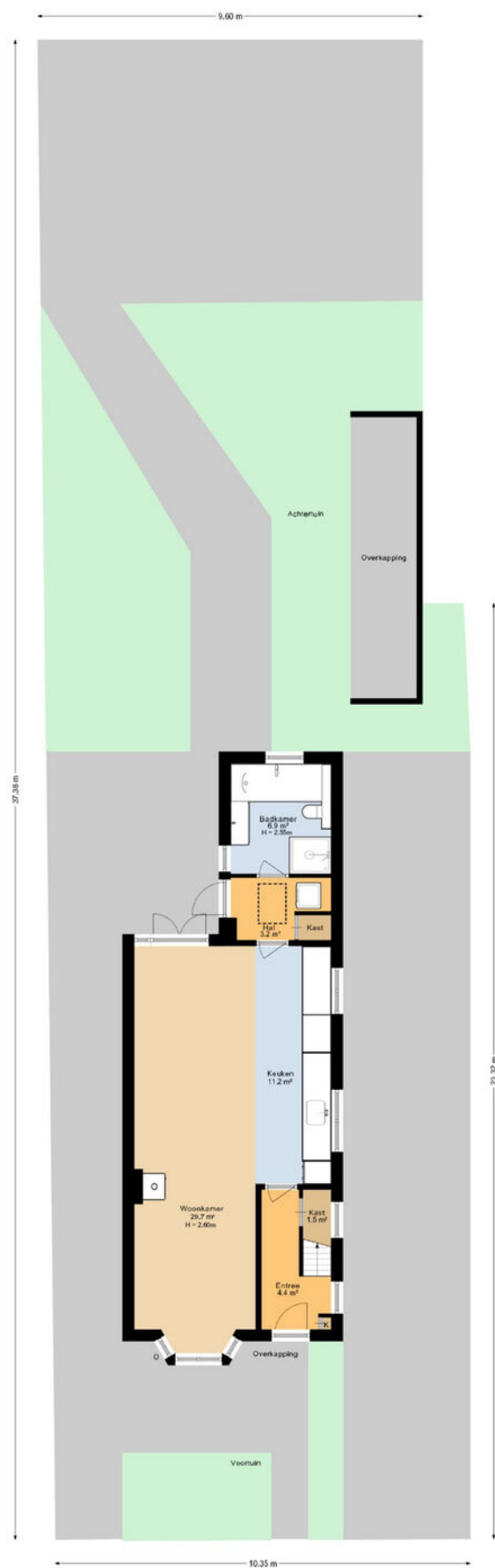
Plattegrond



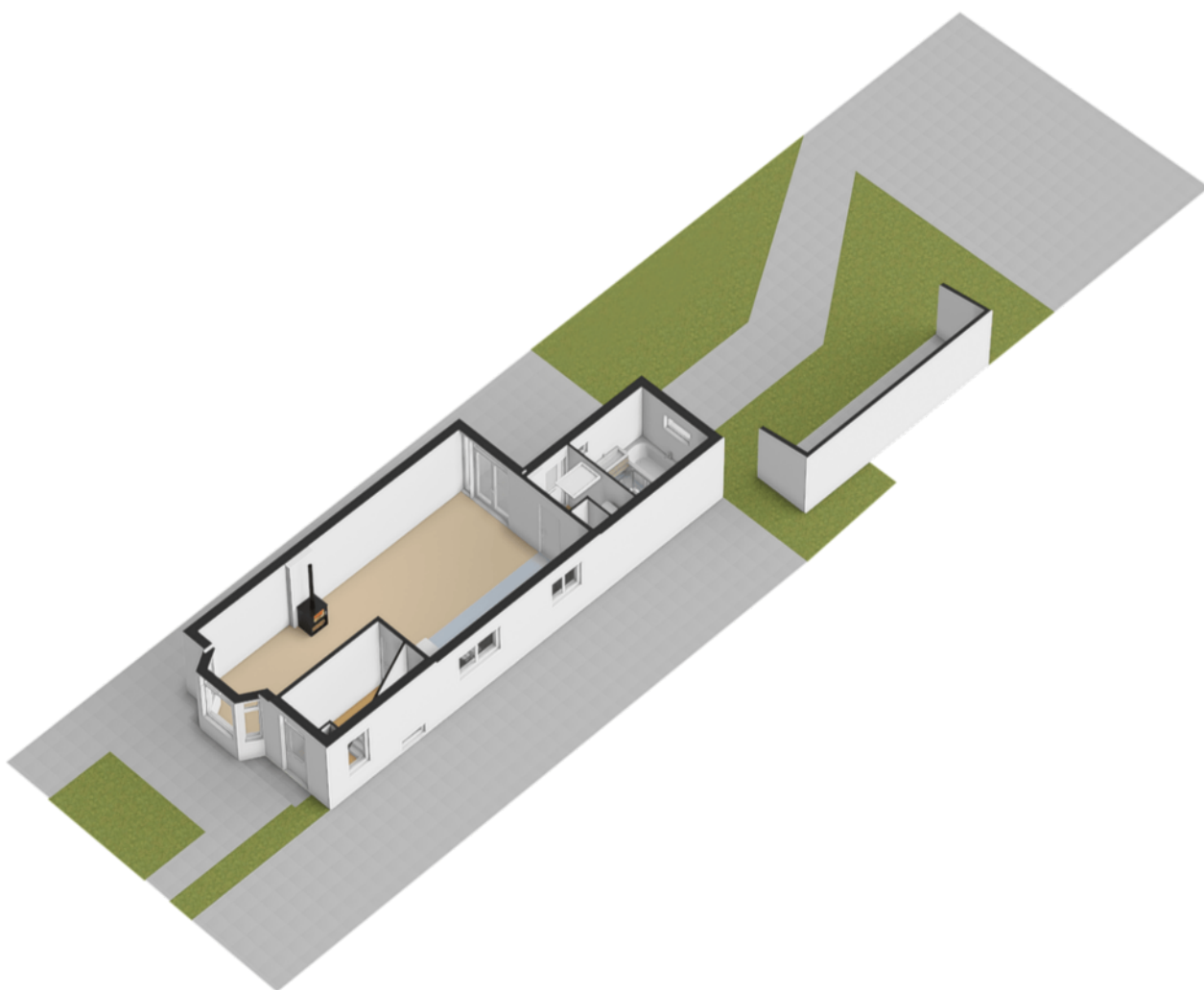
Plattegrond



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 Huizum

Sectie G

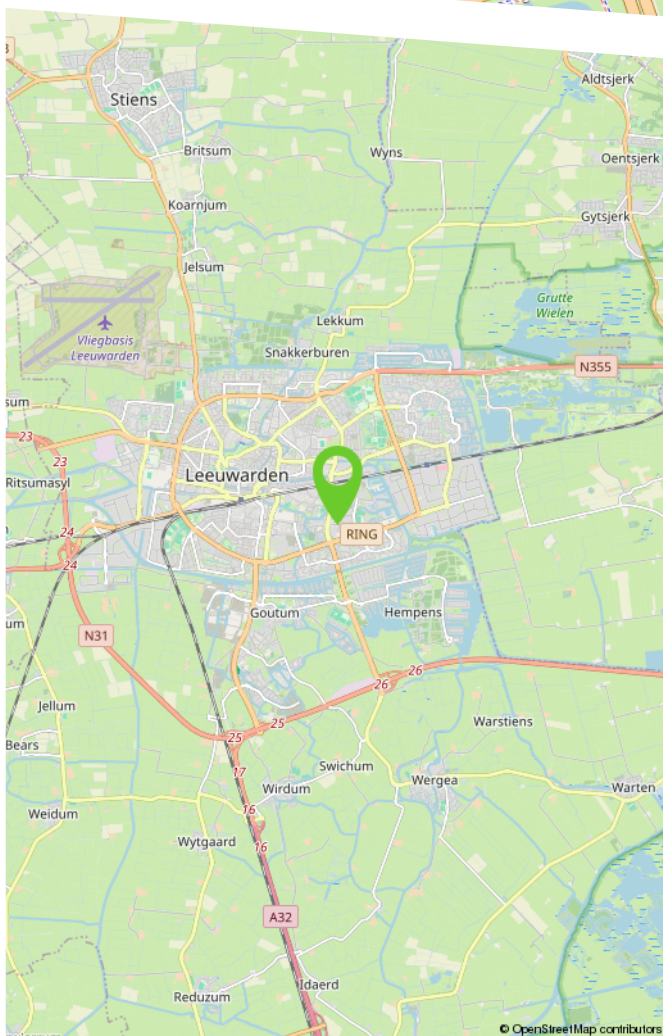
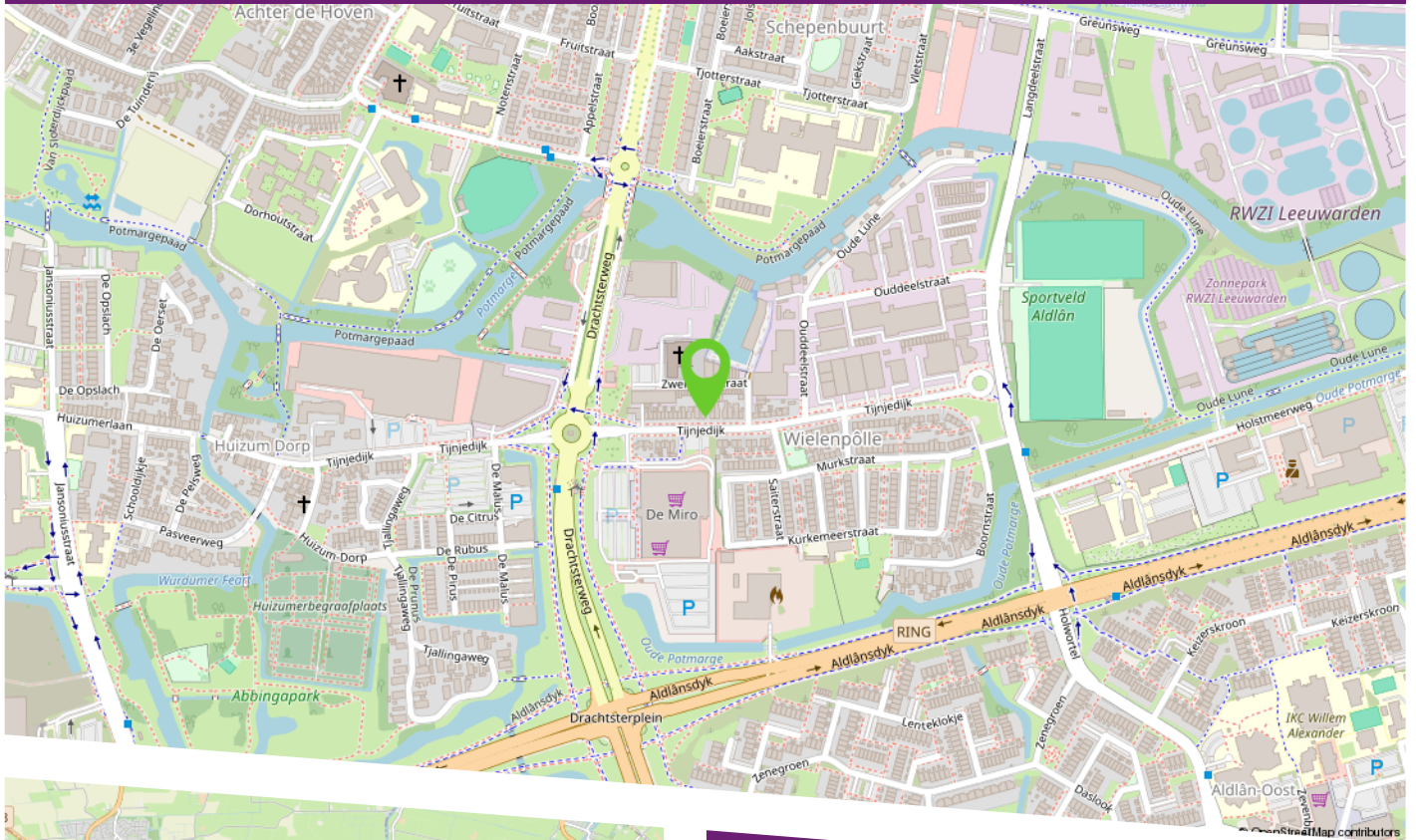
Perceel 532

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 september 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



Aan de Tijnjedijk 49 woont u in het karakteristieke Huizum, een dorpse wijk met een gemoedelijke sfeer en tegelijk dicht bij de stad. Vanuit huis wandelt of fietst u in enkele minuten naar de Schrans met haar gezellige winkelstraat, de Albert Heijn XL en diverse speciaalzaken. Ook sportvoorzieningen, scholen en het Frisius MC liggen vlakbij. Op korte afstand vindt u de groene Potmargezone, waar u heerlijk kunt wandelen of genieten van de natuur midden in de stad. De ligging is ideaal: rustig en dorps, maar met het bruisende centrum van Leeuwarden op fietsafstand. Daarnaast zijn uitvalswegen goed bereikbaar, zodat u snel de stad in en uit bent. Een plek waar het beste van dorp en stad samenkomt!

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			
Vijver	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
Hout overkapping	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				

Makelaardij

**LAURENS
BEIMERS.**

Makelaardij Laurens Beimers
Groeneweg 4
8911 EH Leeuwarden

058 216 05 05
makelaardij@laurensbeimers.nl
www.laurensbeimers.nl



Ons kantoor

Met meer dan 25 jaar ervaring hebben wij een uitgebreide kennis van de lokale markt, een breed netwerk en optimale presentatiemogelijkheden. Maar bovenal passie voor ons prachtige vak! Wij werken al sinds 2017 als eerste en enige makelaarskantoor in Leeuwarden en omstreken volledig papierloos waardoor onze digitale processen vloeiend en efficiënt verlopen; 100% digitaal dus! Onze klanten hebben ons een indrukwekkende score van 9,6 gegeven op Funda! Nieuwsgierig naar hun ervaringen? Aarzel niet om ons om meer informatie te vragen.

Werkwijze

De werkwijze van ons NVM-kantoor kenmerkt

zich door een combinatie van service, deskundigheid, betrokkenheid en persoonlijke benadering bij het kopen, verkopen, (ver-) huren of taxeren van onroerende zaken.

Openingstijden

Van maandag tot en met vrijdag zijn wij geopend van 8.30 uur - 17.00 uur. Op zaterdag uitsluitend op afspraak. Mocht u buiten kantooruren willen reageren op een woning die u wenst te bezichtigen, dan verzoeken wij u vriendelijk een e-mail te sturen via onze website of Funda. U kunt direct zelf een voorstel doen voor een datum en tijdstip. U krijgt van ons binnen 24 uur bericht.

Hoe komt de koop tot stand?

De koop komt tot stand als verkoper en koper het eens zijn over zaken zoals prijs en leveringsdatum. De NVM-makelaar legt dit vast in een koopovereenkomst. De koop is definitief na ondertekening door beide partijen en eventuele ontbindende voorwaarden, zoals financieringsvoorbehoud, moeten vooraf worden afgesproken.

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

Na het ondertekenen van de koopovereenkomst heeft de koper drie dagen bedenktijd om zonder reden de koop te ontbinden. Deze 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.

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. De makelaar baseert zich op de informatie van de verkoper, tenzij hij twijfels heeft. De koper moet de bouwkundige staat van het huis onderzoeken en kan hierbij advies krijgen van de makelaar.

Wat houdt de kosten koper in?

"Kosten koper" betekent dat de koper de overdrachtskosten betaalt, zoals overdrachtsbelasting (2%) en notariskosten voor de leverings- en hypotheekakte. De verkoper betaalt de makelaarskosten voor de verkoop, maar de koper betaalt de makelaarscourtage voor een aankopende makelaar.

Buurtinformatie

Buurtinformatie - Leeuwarden / Huizum-Dorp



LEEFTIJD



- 0 - 14: 14%
- 15 - 24: 10%
- 25 - 44: 17%
- 45 - 64: 27%
- 65+: 33%

KOOP / HUUR



- Koop: 77%
- Huur: 23%

HUISHOUDENS



- Eenpersoons: 31%
- Met kinderen: 29%
- Zonder kinderen: 40%



49%



51%



1,0 per huishouden

-

Maak hier uw notities

Bekijk deze woning online!

webpace.yisual.com/tijnjedijk49

Makelaar
**LAURENS
BEIMERS**

Tijnjedijk 49, Leeuwarden



Scan deze code
en bekijk de woning
op uw mobiel!



Heeft u interesse in deze woning?

Neem dan contact met ons op!



Makelaardij Laurens Beimers
Groeneweg 4
8911 EH Leeuwarden

058 216 05 05
makelaardij@laurensbeimers.nl
www.laurensbeimers.nl



Op Funda
scoren wij een

9,5



vastgoedcert
gecertificeerd