

Makelaardij

**LAURENS
BEIMERS.**

058 216 05 05

makelaardij@laurensbeimers.nl

www.laurensbeimers.nl



ACHTER DE HOVEN 233

LEEUWARDEN

Kenmerken



WOONOPPERVLAKTE

85 m²

INHOUD

353 m³

BOUWJAAR

1928

AANTAL KAMERS

3

AANTAL SLAAPKAMERS

2

PERCEELOPPERVLAKE

96 m²

TYPE WONING

tussenwoning

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie

VERWARMING

c.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk

ENERGIELABEL

C

Omschrijving

Welkom bij Achter de Hoven 233! Een charmante tussenwoning uit 1928 met karakter, comfort én een zonnige voortuin op het zuiden. Gelegen in de geliefde wijk Achter de Hoven geniet u hier van een gunstige ligging dichtbij het centrum, maar met een rustige woonomgeving. De woning staat op 96 m² eigen grond en beschikt over een heerlijke voortuin van circa 30 m², waar u de hele dag van de zon kunt genieten. Binnen treft u een lichte woonkamer van circa 30 m². De woning heeft een totaal woonoppervlak van circa 85 m² en beschikt over energielabel C. Dankzij de uitstekende staat van onderhoud en de goede isolatie van dak, vloer (met vloerverwarming) en muren, in combinatie met isolerende beglazing, is dit een bijzonder comfortabele en energiezuinige woning. Een ideale plek voor starters of een klein gezin dat op zoek is naar een sfeervol en instapklaar huis met karakter.

Via de entree loopt u richting de lichte woonkamer met sfeervolle erker aan de voorzijde, waar het zonlicht aangenaam naar binnen valt. De open indeling met eetgedeelte maakt het een fijne leefruimte met een warme uitstraling. De halfopen keuken is praktisch ingedeeld en voorzien van inbouwapparatuur. Aansluitend vindt u de bijkeuken met witgoedopstelling en het toilet. Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers, een moderne badkamer met ligbad, douche, wastafel en tweede toilet, én een dakterras van ruim 20 m² waar u heerlijk buiten kunt zitten. Via de vlizotrap bereikt u de praktische zolderverdieping, ideaal voor extra bergruimte of als toekomstige derde slaapkamer. Aan de voorzijde geniet u van een heerlijk zonnige voortuin op het zuiden, perfect voor een kop koffie in de ochtendzon.

De woning ligt in de buurt Achter de Hoven, onderdeel van de wijk De Potmarge, aan de oostzijde van Leeuwarden. Deze karakteristieke

buurt ligt op korte afstand van de binnenstad van Leeuwarden en biedt een uitstekende bereikbaarheid. In de directe omgeving vindt u onder andere Hogeschool Van Hall Larenstein, winkelcentrum De Centrale, een grote Albert Heijn XL, sportfaciliteiten en openbaar vervoer. Ook de uitvalswegen richting de Haak om Leeuwarden zijn snel bereikbaar, wat zorgt voor een vlotte verbinding met Drachten, Heerenveen en Groningen.

Wilt u de sfeer en potentie van deze woning zelf ervaren? Vraag dan nu een bezichtiging aan via onze website of via Funda!

Begane grond:

- entree, gang, meterkast
- royale woonkamer (30 m²) met veel lichtinval door de prachtige erker
- half open keuken voorzien van inbouwapparatuur
- bijkeuken met witgoedopstelling
- cv-opstelling (Nefit, 2020, eigendom)
- toilet en toegangsdeur tot achtertuin

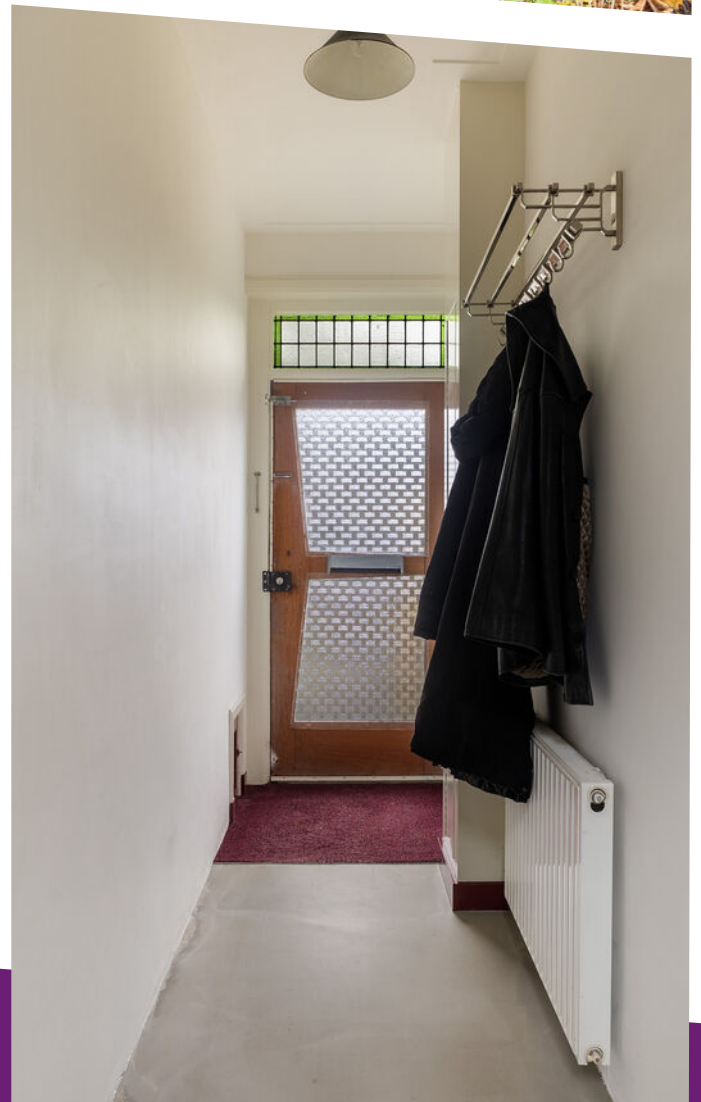
Verdieping:

- ruime overloop
- eerste royale slaapkamer aan voorzijde (9,4m²)
- tweede slaapkamer aan voorzijde (7,7m²)
- badkamer met douche, wastafel, toilet en ligbad

Algemeen:

- woonoppervlak 85 m²
- perceeloppervlak 96 m²
- leuke voortuin gelegen op het zuiden
- groot dakterras aan de achterzijde
- vloerverwarming begane grond
- optie om derde slaapkamer te realiseren op de vliering
- moderne keuken en badkamer
- goede isolatie en energielabel C (geldig t/m 29-10-2035)
- cv-installatie (Nefit, 2020, eigendom)
- gehele woning rondom geschilderd in 2025

























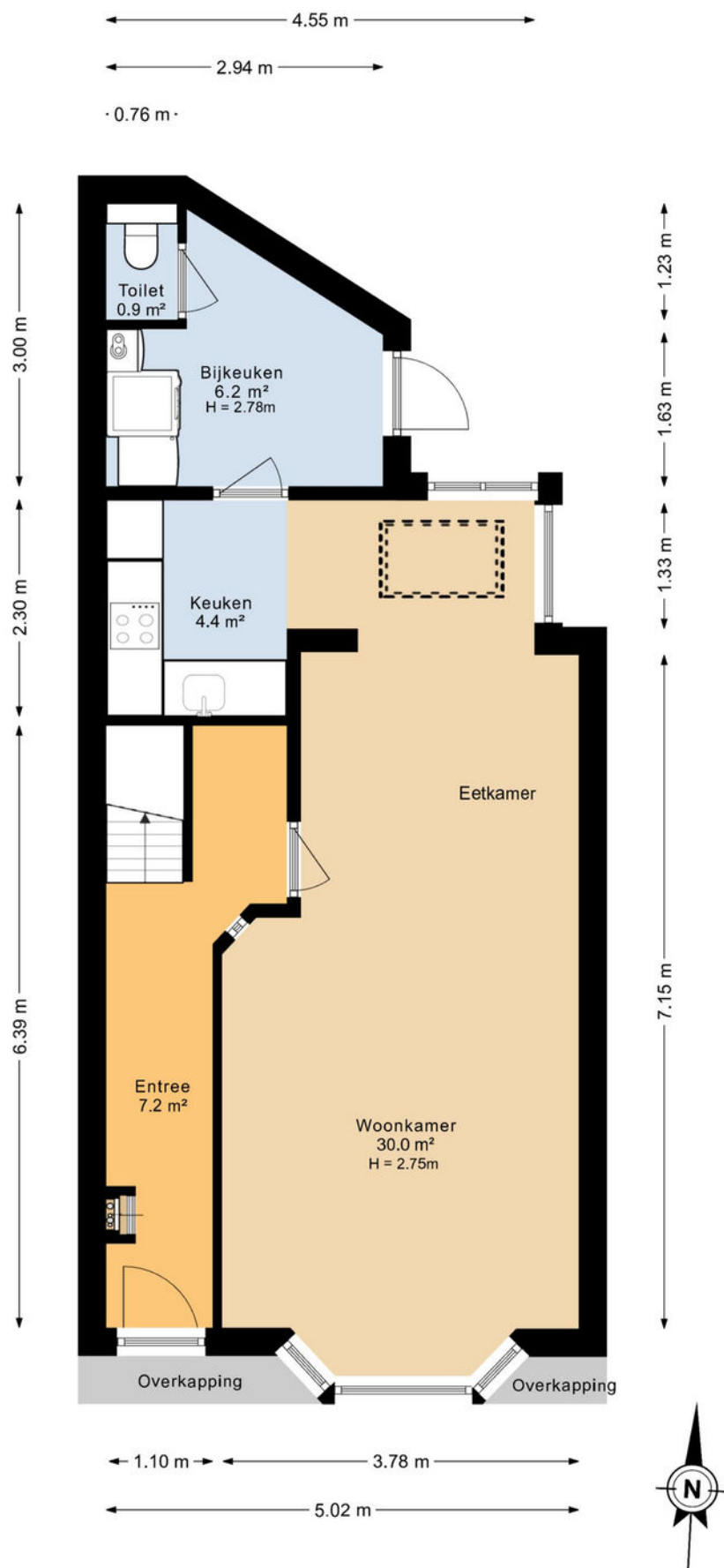




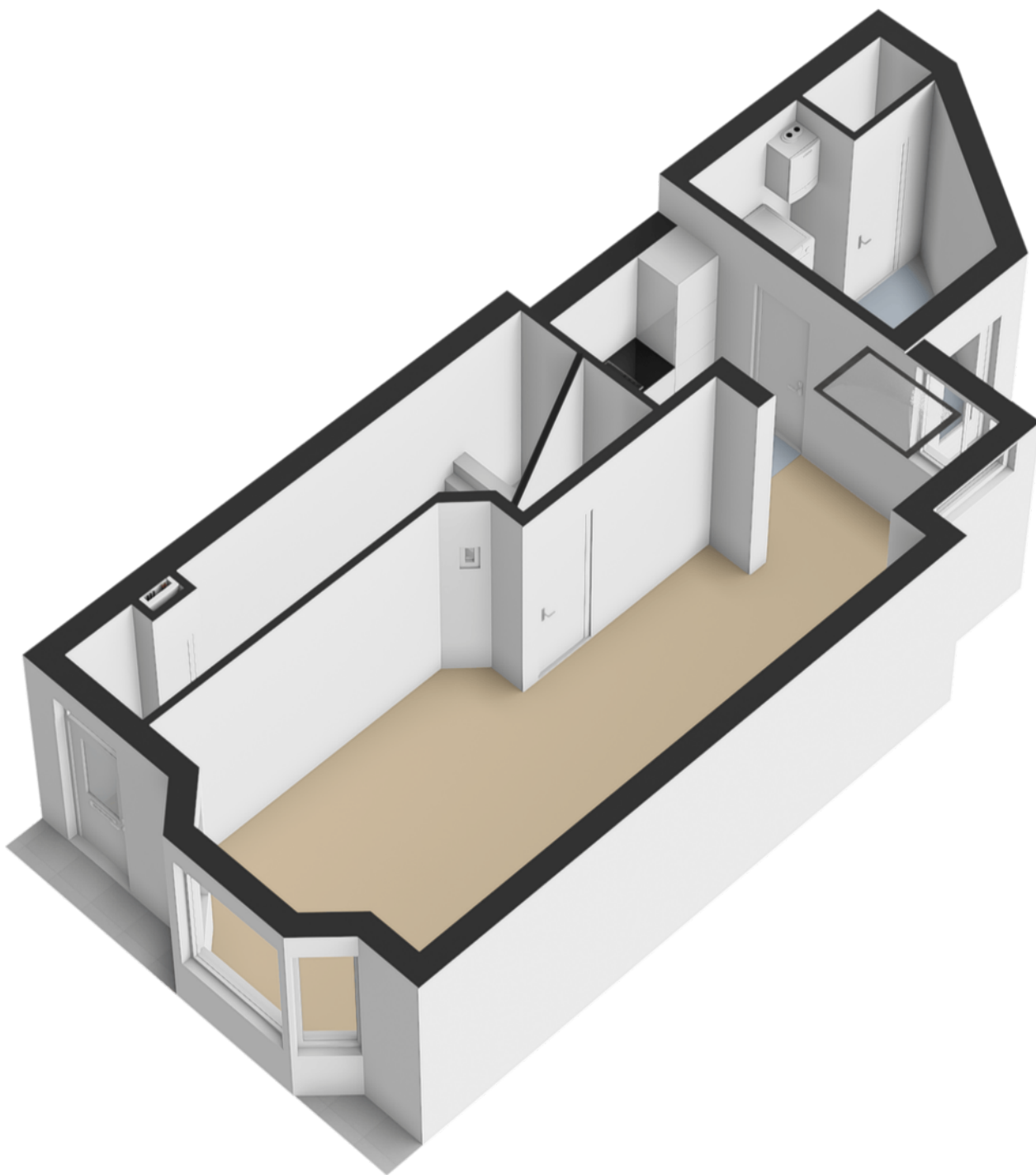




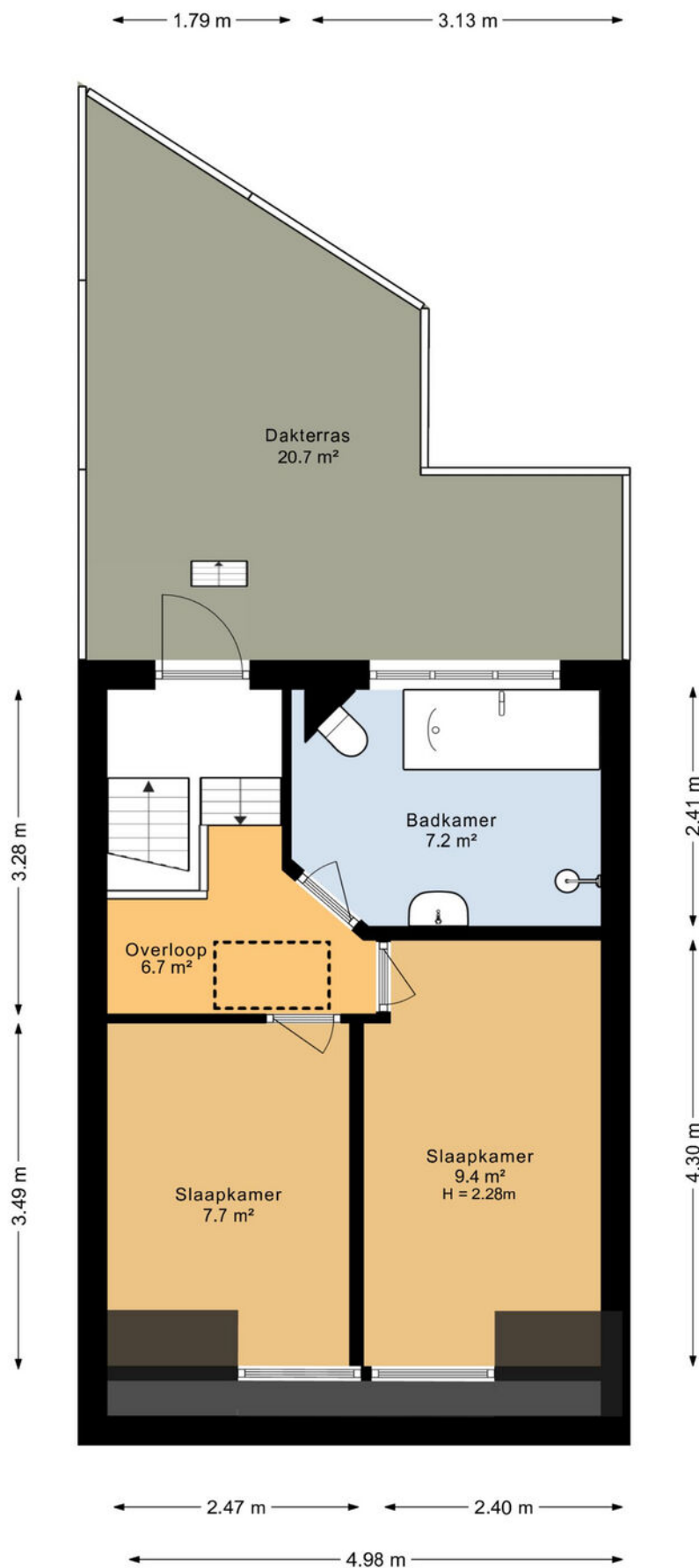




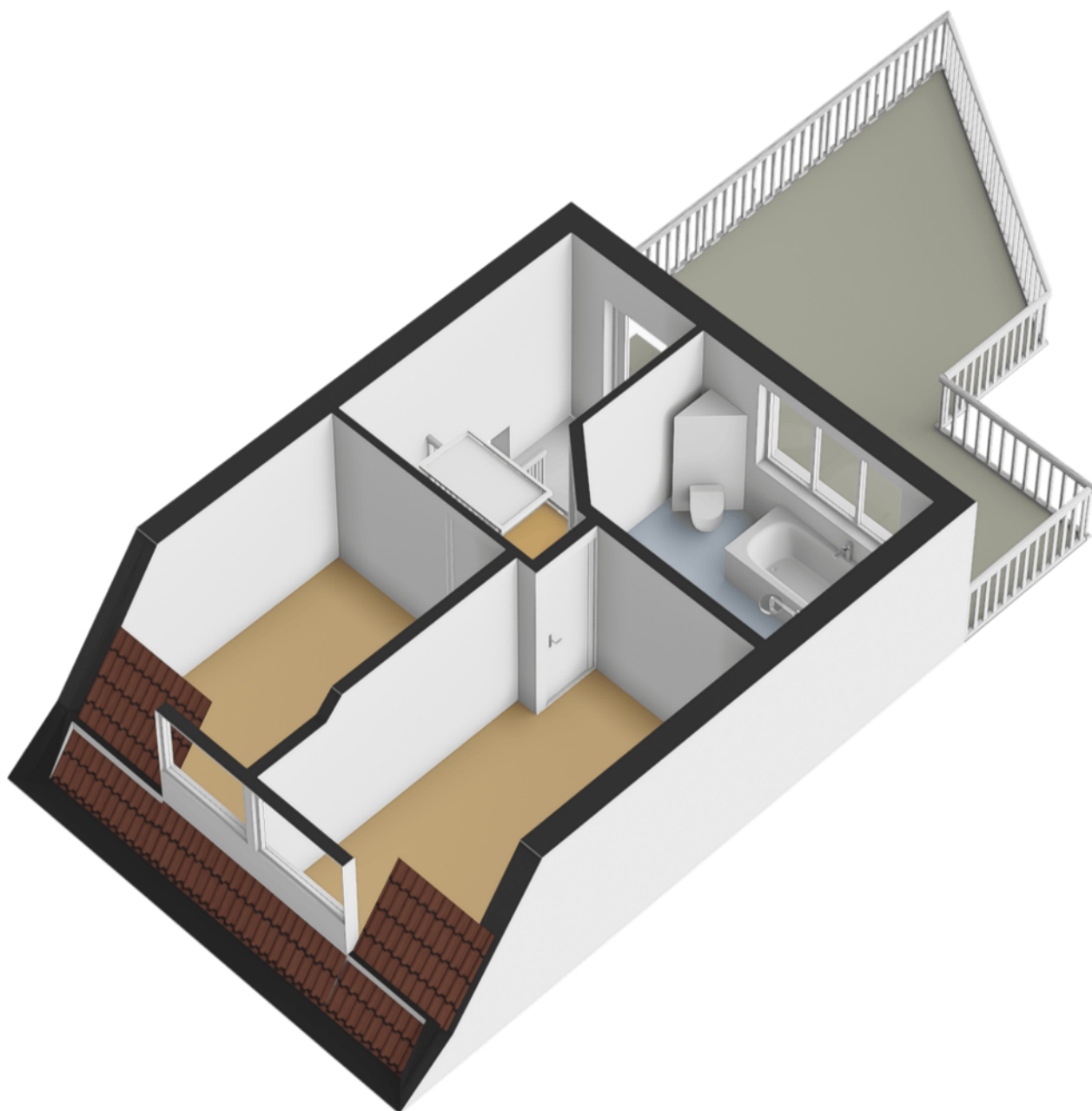
Plattegrond



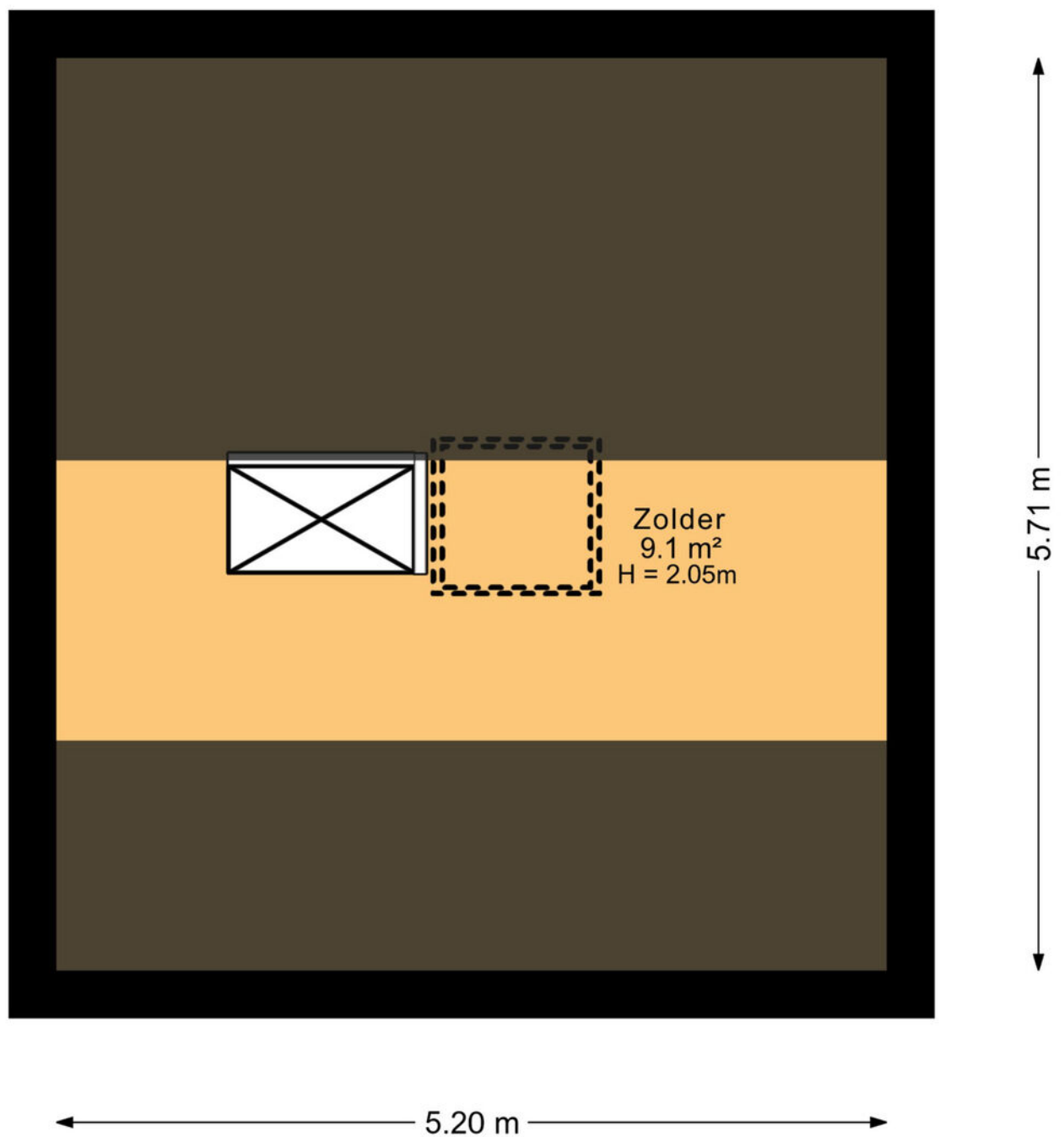
Plattegrond



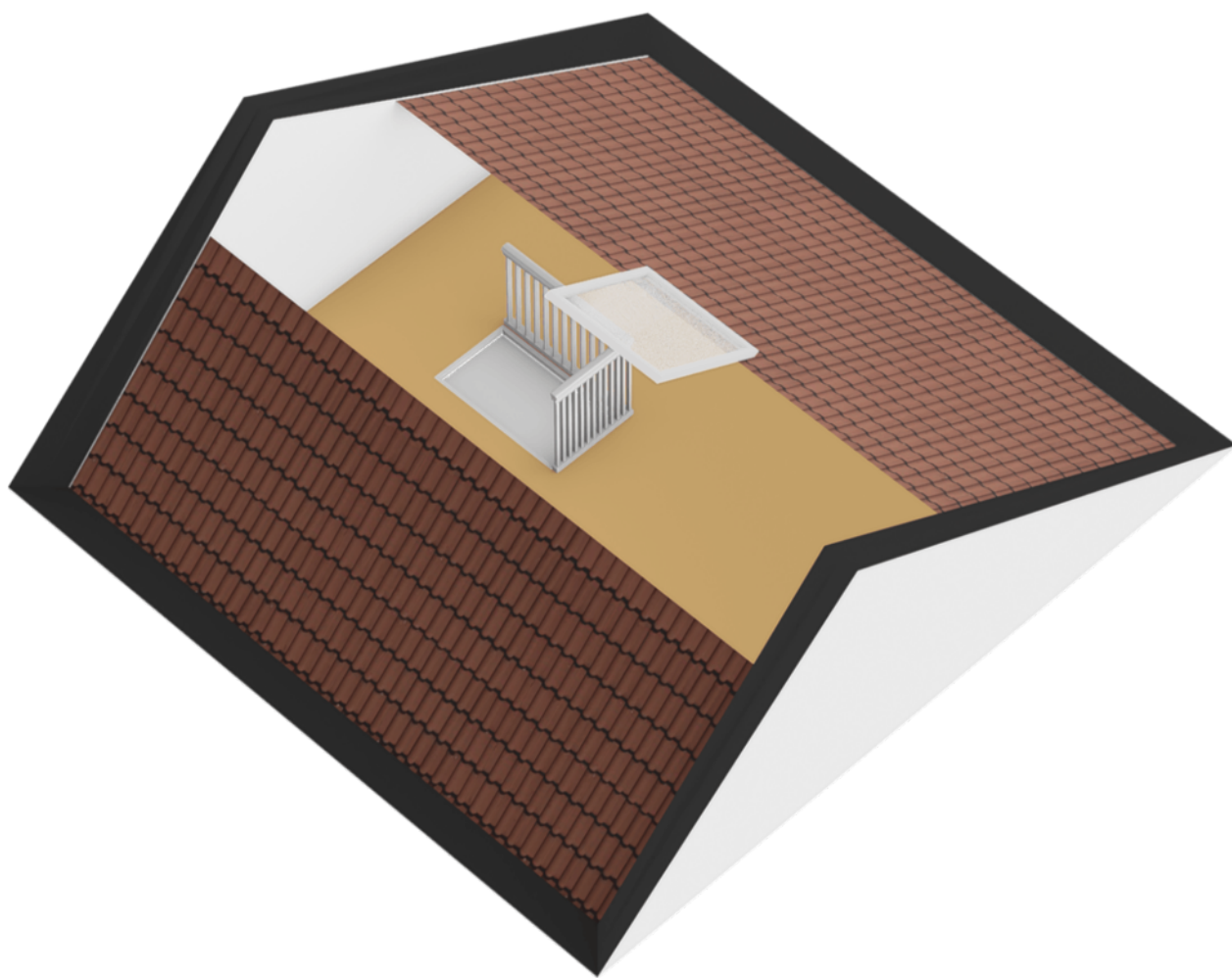
Plattegrond



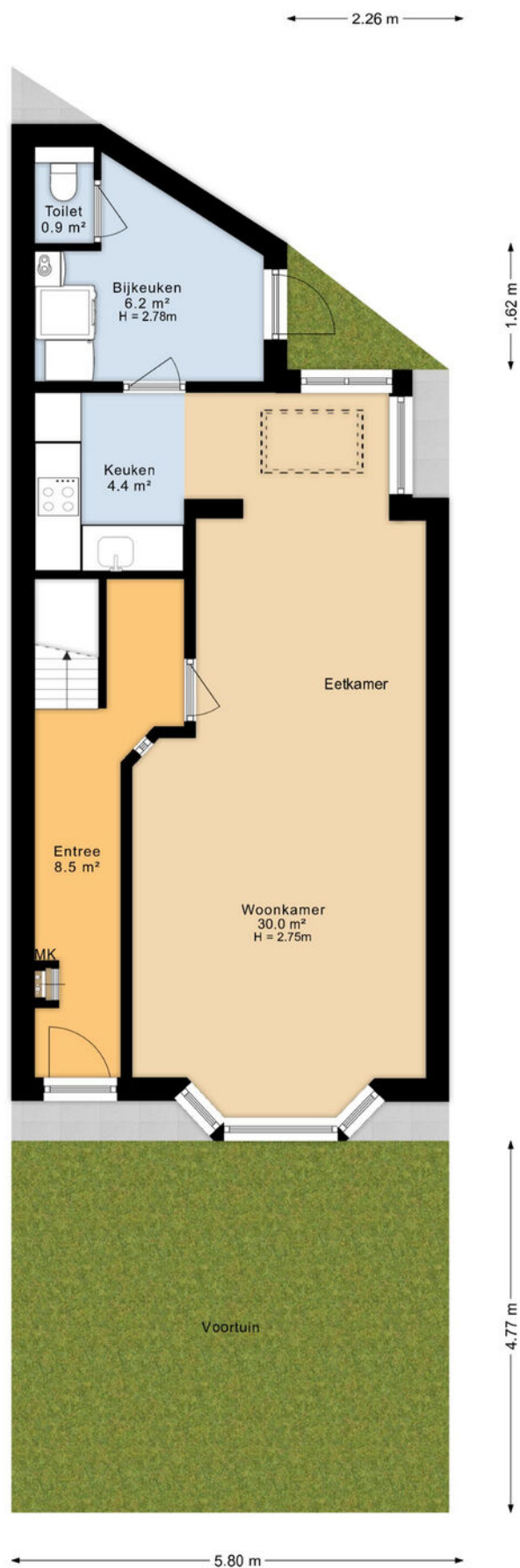
Plattegrond



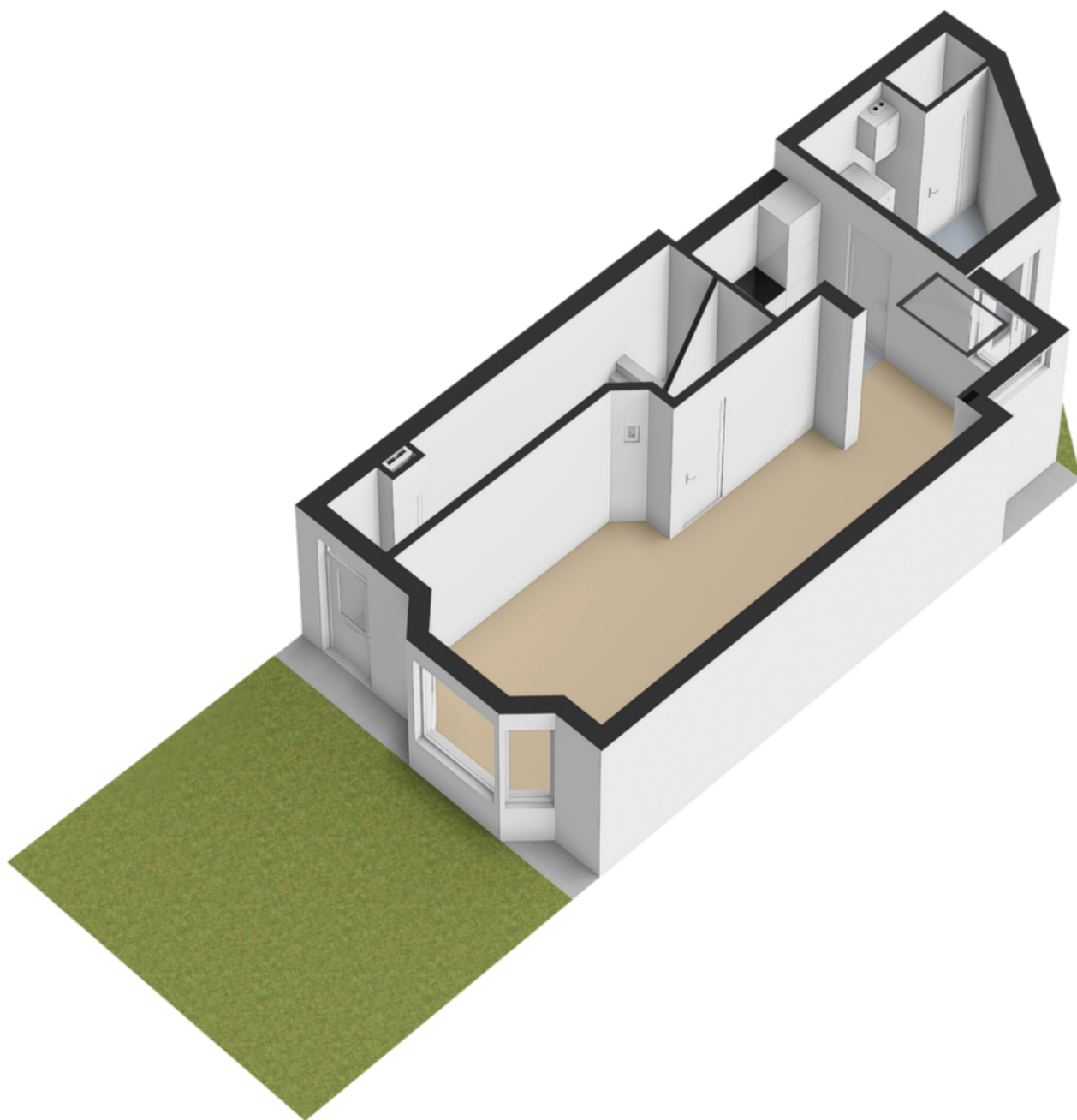
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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 12472

kadaster

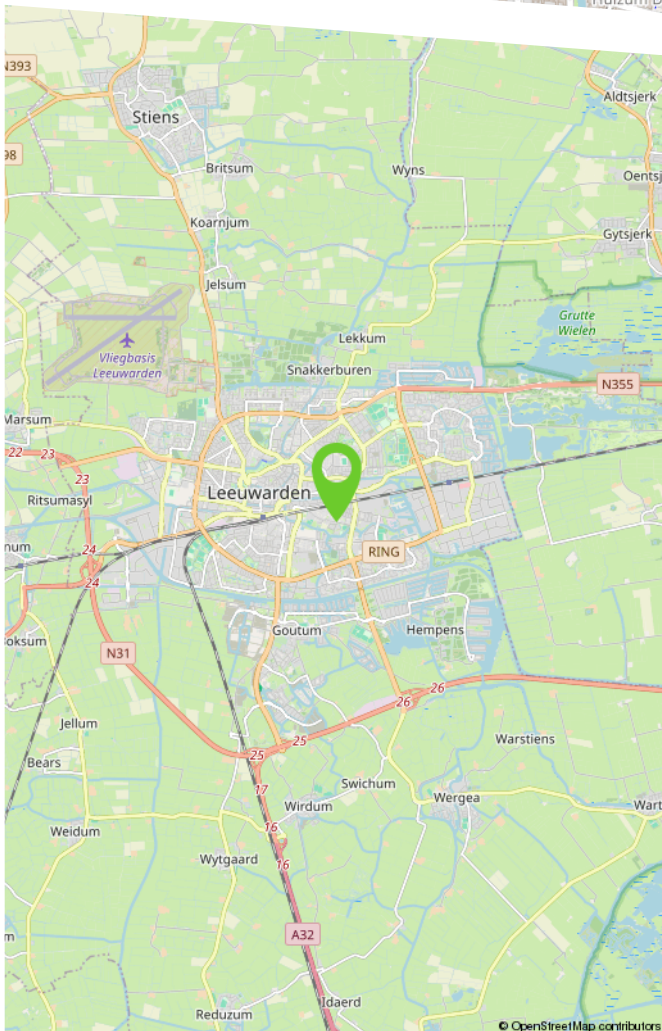
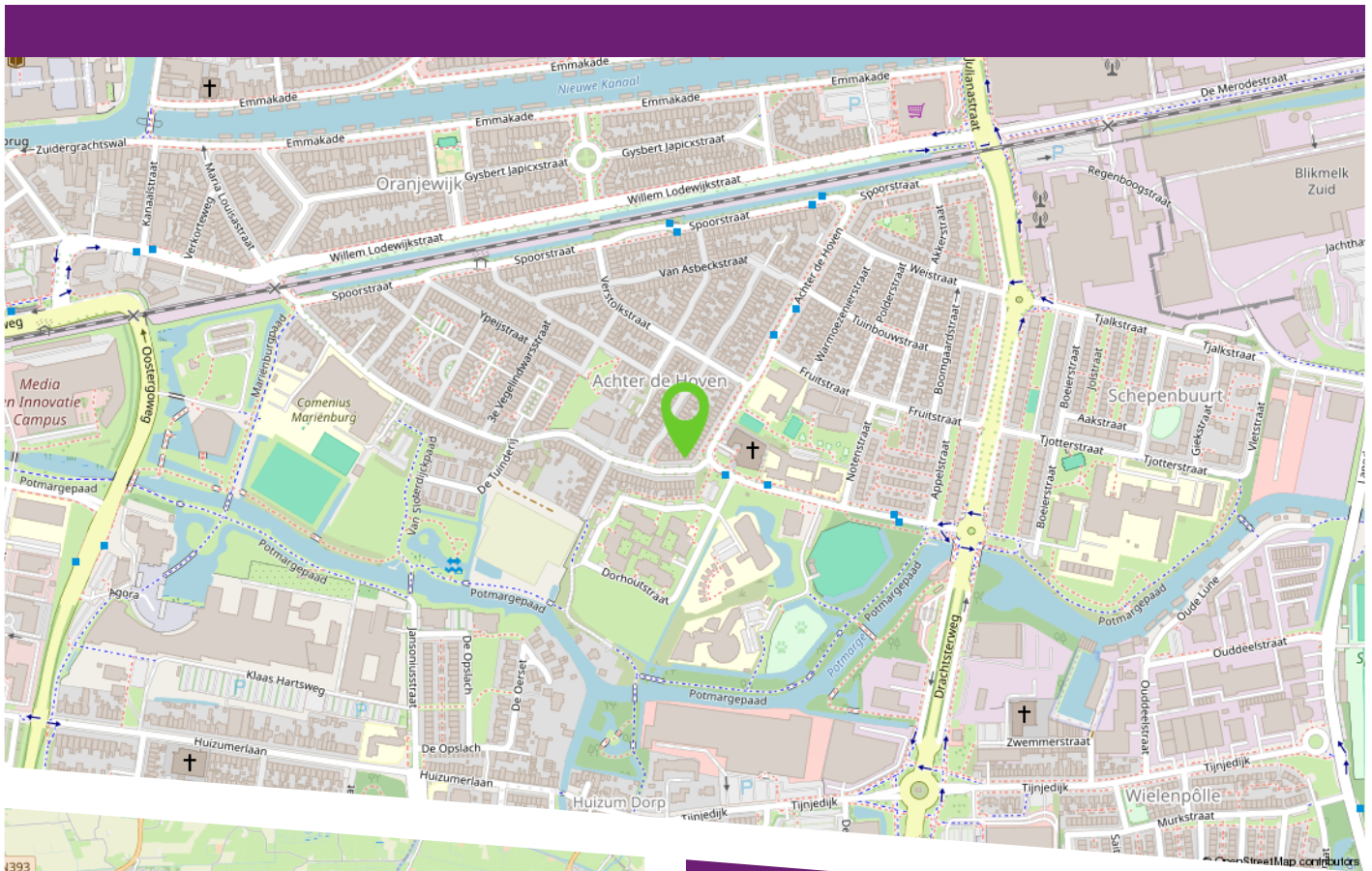
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 oktober 2025

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



Achter de Hoven is een karakteristieke wijk aan de oostzijde van Leeuwarden, die zijn naam dankt aan de ligging achter de stadsboerderijen, de hoven, die hier vroeger buiten de stadsgrachten lagen. Oorspronkelijk was dit gebied agrarisch, met weilanden, tuinen en ambachtelijke werkplaatsen. Vanaf het einde van de 19e eeuw ontwikkelde Achter de Hoven zich tot een arbeiderswijk, mede door de opkomst van de industrie en de nabijheid van het spoor. Veel van de oorspronkelijke bebouwing bestond uit bescheiden woningen voor arbeiders van de spoorwegen en lokale fabrieken. Tegenwoordig is de wijk in transitie: oude panden maken plaats voor nieuwbouw en duurzame woonconcepten, terwijl de historische structuur en het dorps karakter behouden blijven.

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		
- deel mee (o.a. woonkamer, wc beneden) deel blijft achter zoals op overloop				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Alle losse kasten gaan mee.(alle Lundia en andere kasten)		X		
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails				X
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- (losse) horren/rolhorren				X
-				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			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- magnetron				X
- 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				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- toilet	X			
- 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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Alarminstallatie				X
(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
- Inclusief vloerverwarming.	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Stukken van sommige beplanting gaat mee. Tuin blijft ook daarna volgroeid groen achter achter				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
- Bank voortuin blijft achter. Bakken met beplanting op het plat dak gaan mee.				X
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Overig - Contracten				
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 / 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

Maak hier uw notities

Bekijk deze woning online!

[webpace.yisual.com/achter de hoven233](https://webpace.yisual.com/achter-de-hoven233)

Makelaar
**LAURENS
BEIMERS**

Achter de Hoven 233, 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