

Duurzaam WONEN

Wordt dit
jouw nieuwe
thuis?



GRALDASINGEL 31 / MENAAM

FABER

FABER WONEN, MAAKT JE WOONWENSEN WAAR

* Volledig geïsoleerd

* Blijvend vrij zicht

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



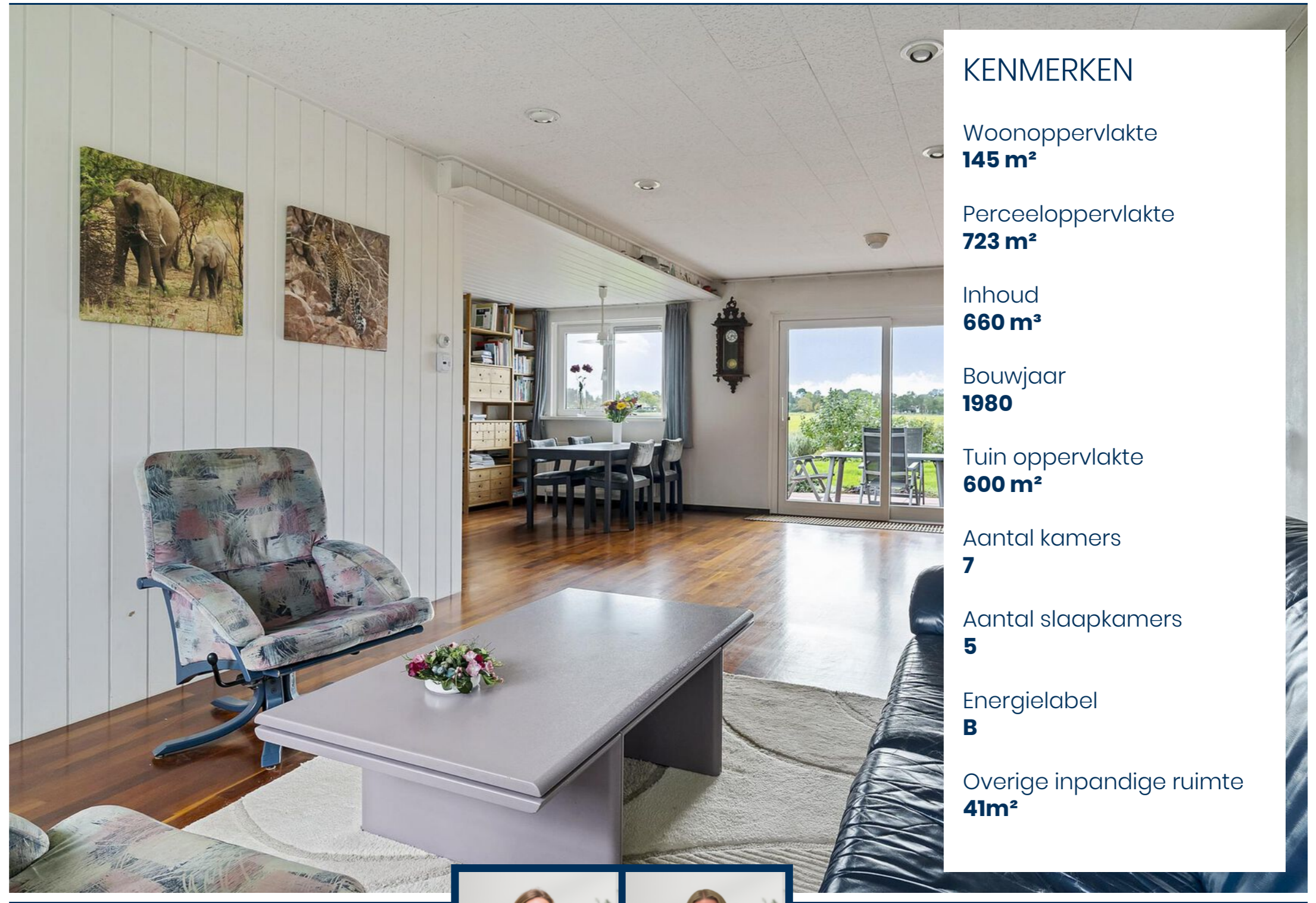
Jan-Bert, Marc, Jesse, Annet

06 - 57 80 91 06

058 - 215 15 55

Makelaardij@faberwonen.nl

GRALDASINGEL 31 / MENAAM



KENMERKEN

Woonoppervlakte
145 m²

Perceeloppervlakte
723 m²

Inhoud
660 m³

Bouwjaar
1980

Tuin oppervlakte
600 m²

Aantal kamers
7

Aantal slaapkamers
5

Energie label
B

Overige inpandige ruimte
41m²

BEKIJK DE WONING
OMSCHRIJVING
OP PAGINA

4



Leny Hofman

Rianne Kooistra

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



ONTMOET HET
TEAM VAN
FABER

Omschrijving

GRALDASINGEL 31 / MENAAM

Ben je op zoek naar een ruime, duurzame gezinswoning met een panoramisch zicht over de landerijen in een prachtig dorp vlakbij Leeuwarden? Dan is dit je kans! Deze goed onderhouden woning met garage (30m²) staat op een top locatie aan een rustige straat en heeft maar liefst vier slaapkamers én een werkkamer. De woning is uitgebouwd op de eerste verdieping met een dakkapel over de gehele breedte. Daarnaast is de woning voorzien van maar liefst 12 zonnepanelen, veel triple beglazing en een blijvend vrij uitzicht.

BEGANE GROND

Bij aankomst valt direct de ruime oprit op, met voldoende plek voor drie auto's. De riante groene voortuin leidt je naar de voordeur, waar je binnenkomt in een royale entreehal. Deze lichte entree biedt toegang tot de vaste trap naar de eerste verdieping, waar een vide zorgt voor een ruimtelijk gevoel op de overloop. Vanuit de hal heb je toegang tot een praktische werkkamer, een modern toilet, en het woongedeelte.

De grote L-vormige woonkamer is licht en ruim, met grote ramen en een schuifpui die zorgt voor veel natuurlijke lichtinval. Vanuit de woonkamer heb je directe toegang tot de zonnige tuin op het zuidwesten, waar je kunt genieten van het vrije uitzicht over het prachtige Friese landschap.

Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich de dichte keuken, volledig uitgerust met inbouwapparatuur, en een ruime bijkeuken. Vanuit de bijkeuken is er eveneens toegang tot de tuin.

Daarnaast beschikt de woning over een aangebouwde garage van maar liefst 30 m², ook bereikbaar via de tuin, ideaal voor opslag of het stallen van voertuigen.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot vier ruime slaapkamers. Twee slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde van de woning en twee aan de achterzijde, waarbij de achterste kamers uitkijken over het schilderachtige Friese landschap. De centraal gelegen badkamer is volledig uitgerust en biedt het nodige comfort, eveneens met uitzicht over het weidse landschap.

TWEDE VERDIEPING

Via een vlioztrap is de bergvloering te bereiken, een praktische ruimte voor het opbergen van spullen die niet dagelijks nodig zijn. De bergvloering is opgedeeld in drie secties.



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 - 215 15 55 of mail naar leeuwarden@faberwonen.nl.

Omschrijving

OMGEVING

Deze woning is gelegen in een rustige, landelijke omgeving met vrij uitzicht over de Friese landschappen. De ruime tuin op het zuidwesten biedt volop zon en privacy, terwijl je binnen enkele minuten in het nabijgelegen dorp bent voor alle dagelijkse voorzieningen. Ook het nabijgelegen natuurgebied en de wandel- en fietspaden maken dit een ideale plek voor natuurliefhebbers. Met goede verbindingen naar de omliggende steden, combineert deze woning het rustige buitenleven met de nabijheid van stedelijke voorzieningen.

BIJZONDERHEDEN

- + Volledig geïsoleerd;
- + V.v. energielabel B;
- + Beschikt over 12 zonnepanelen;
- + 4 slaapkamers én werkkamer op begane grond;
- + Tuin rondom met achtertuin op het zuidwesten;
- + Aangebouwde stenen garage, mogelijkheid voor 2 auto's;
- + Fantastisch uitzicht over het Friese landschap.

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.

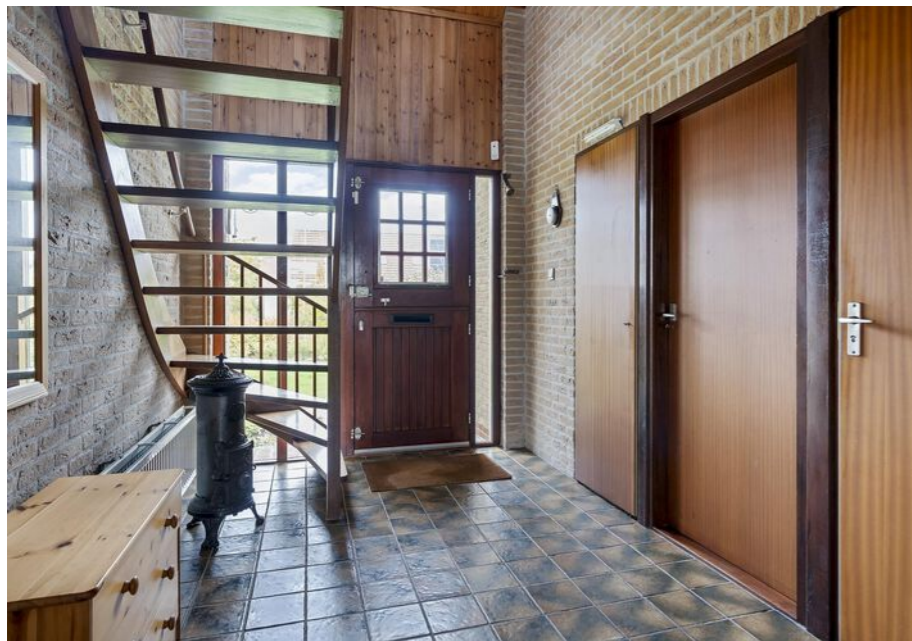
Toelichtingsclausule NEN2580

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.





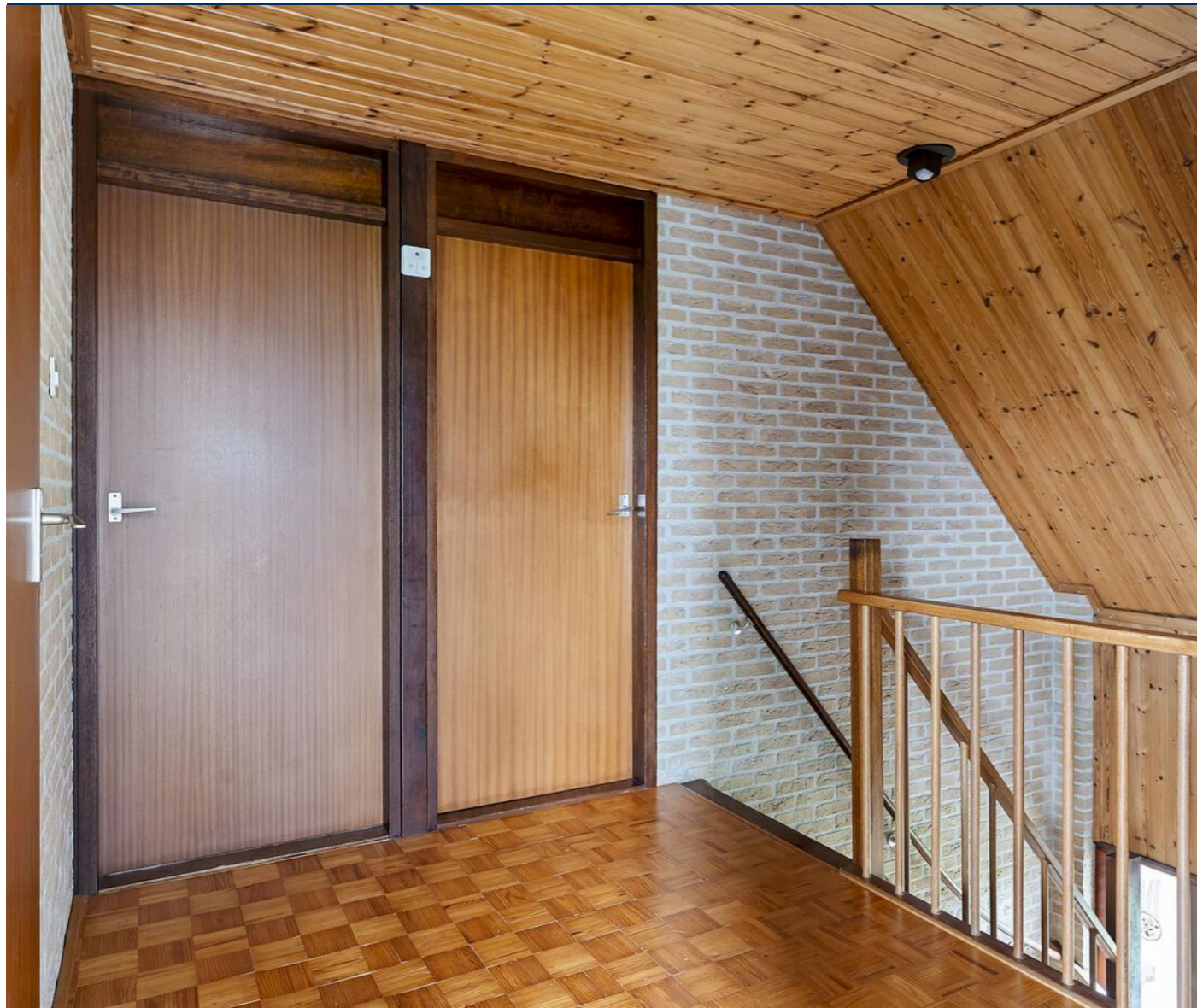






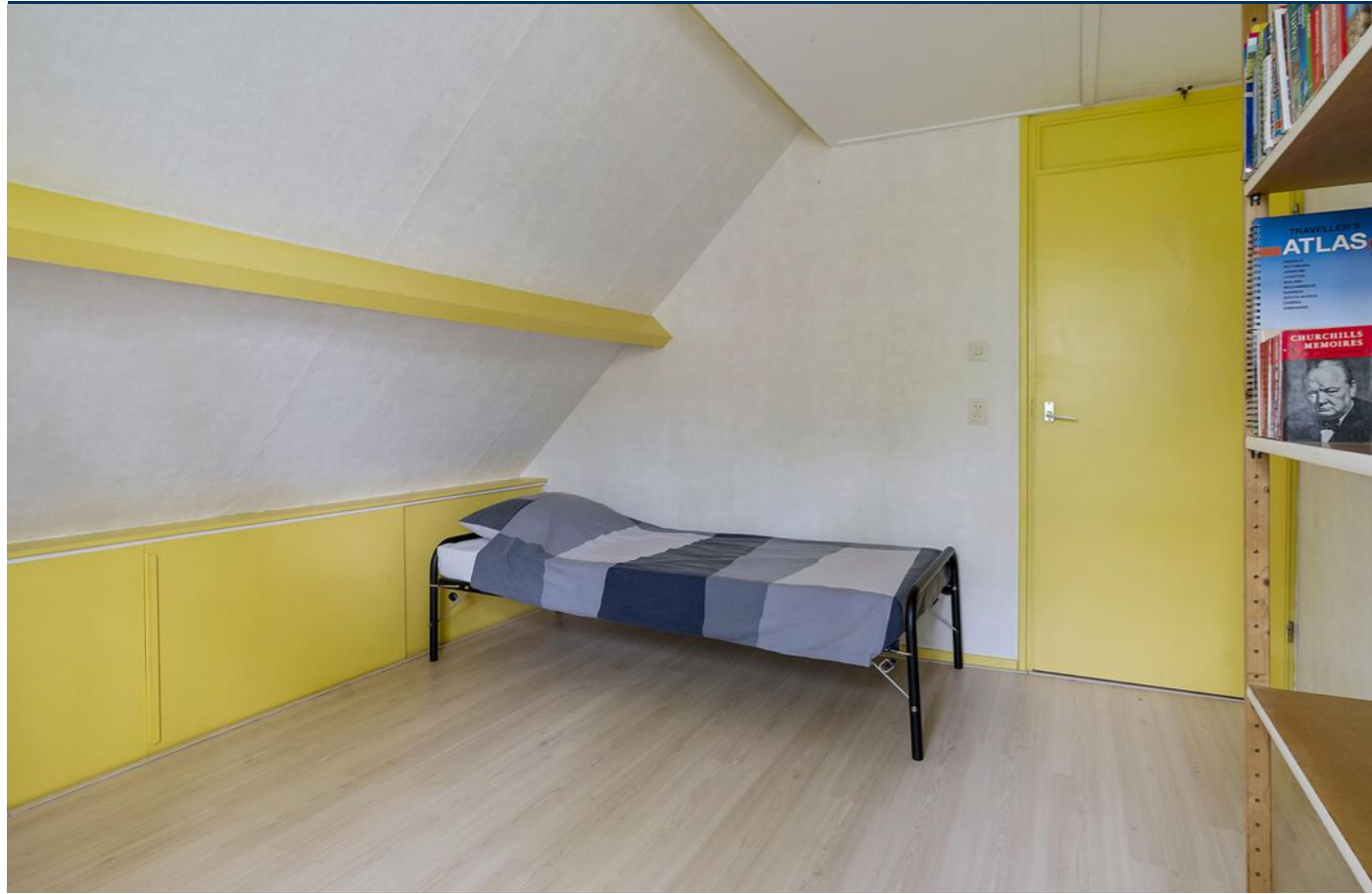














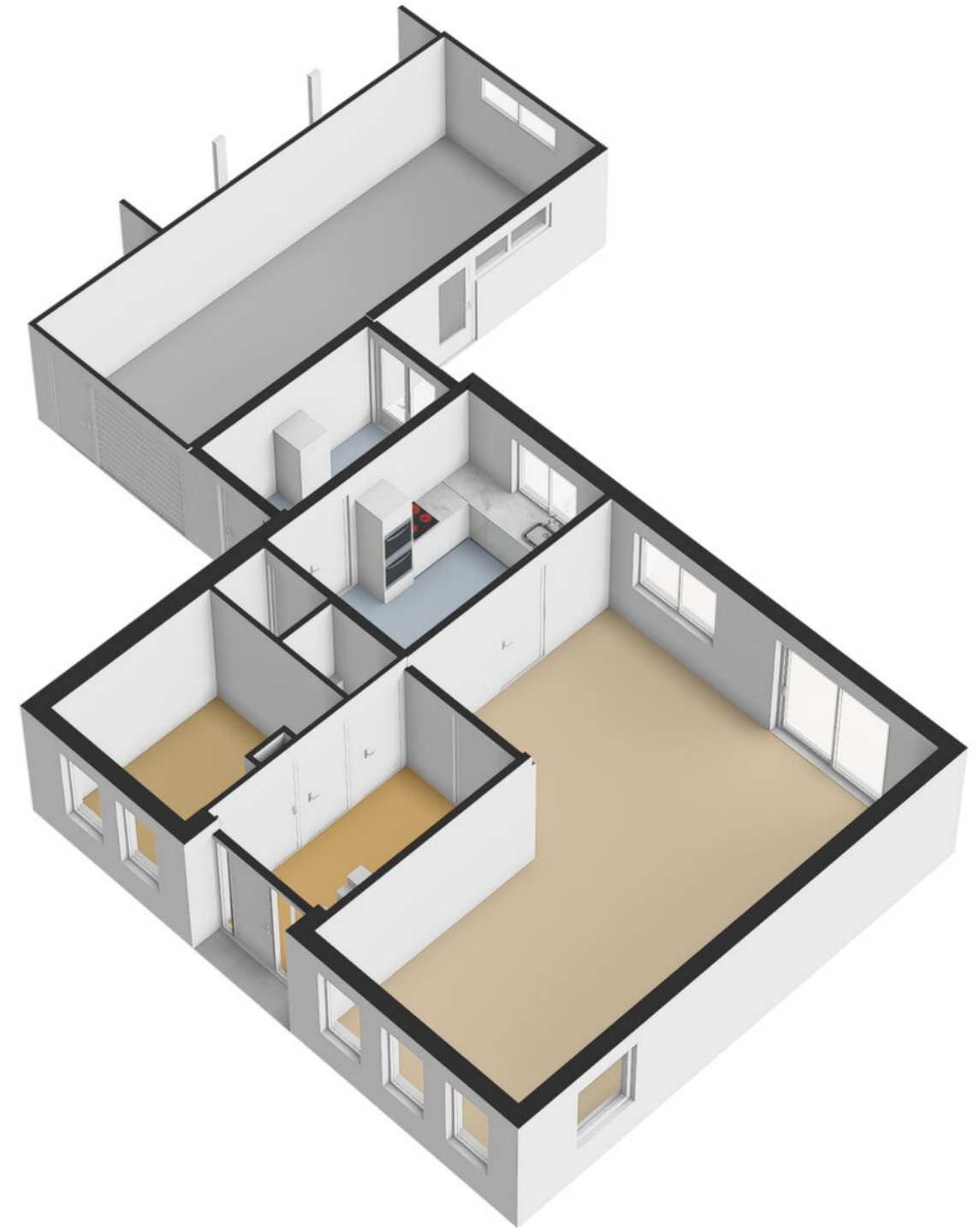




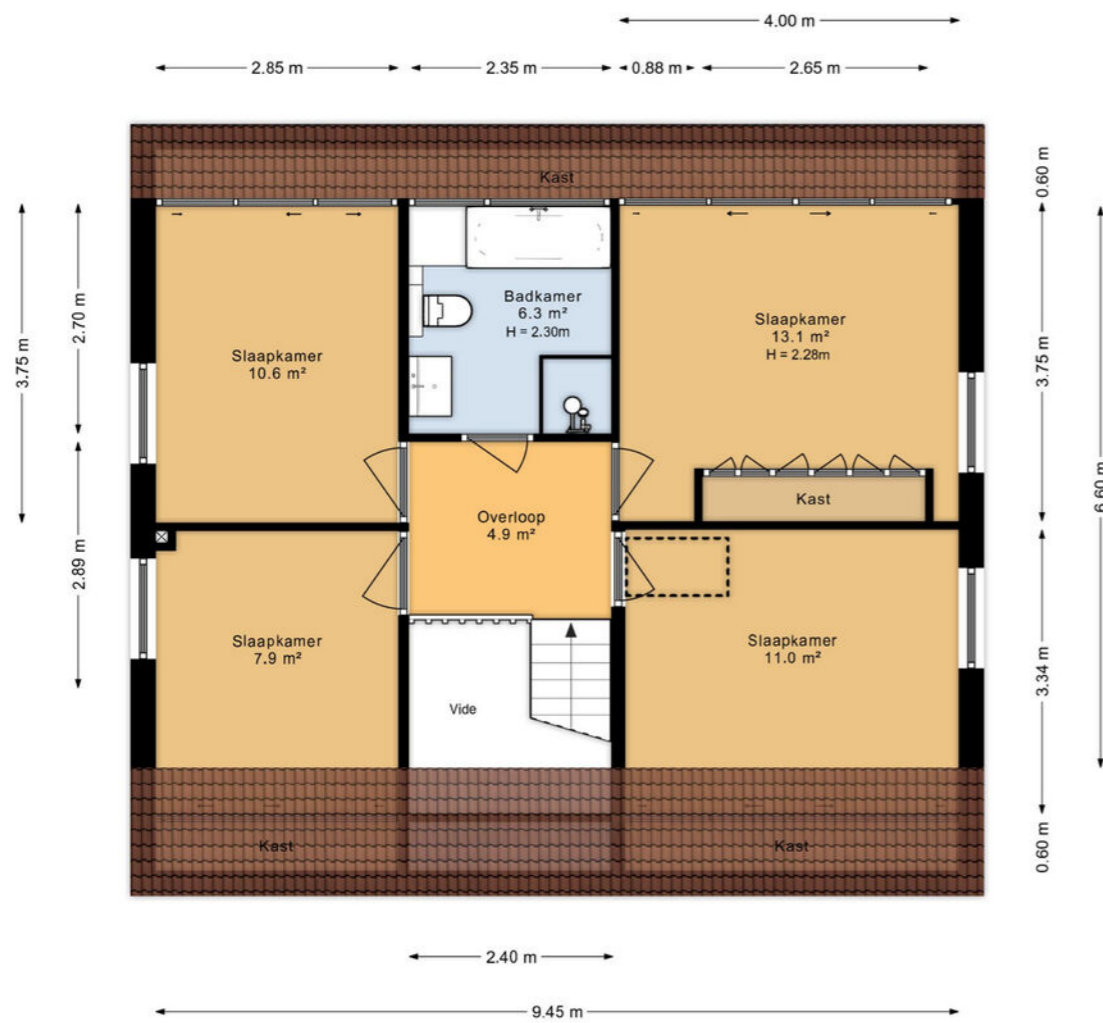
Plattegrond



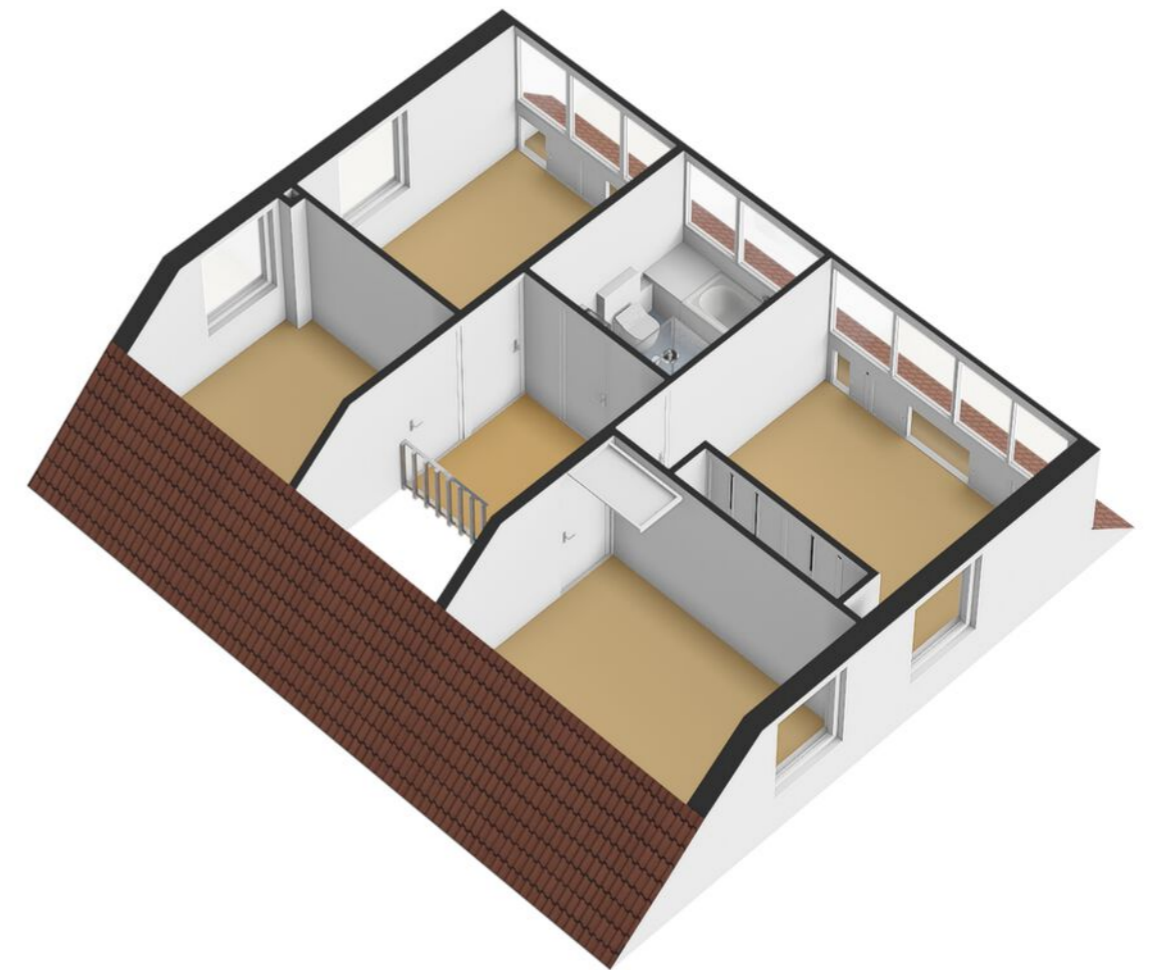
Plattegrond



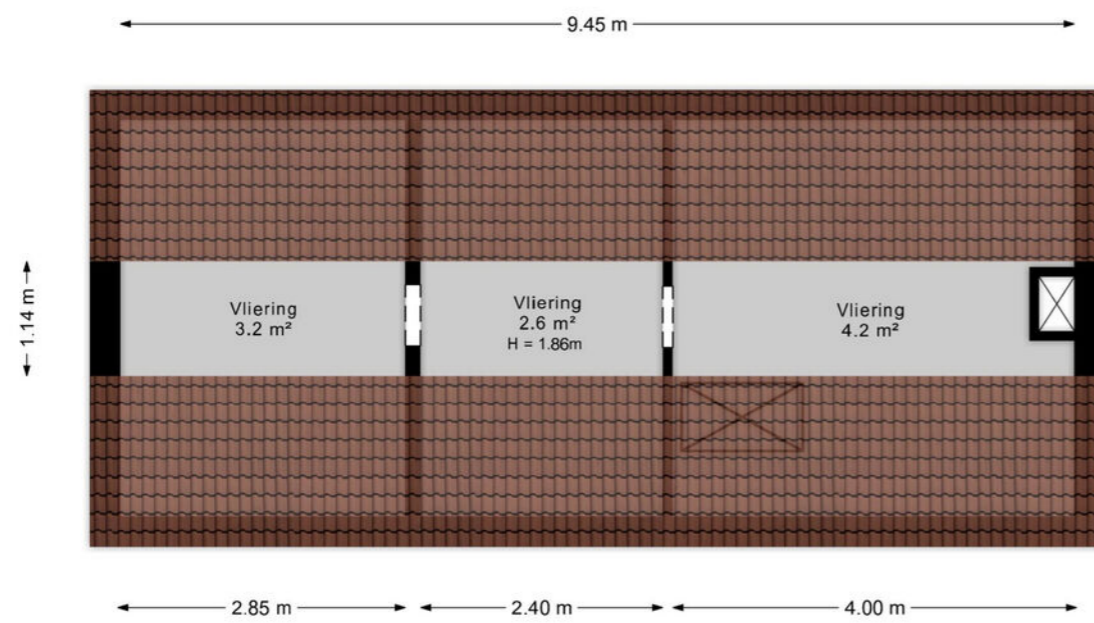
Plattegrond



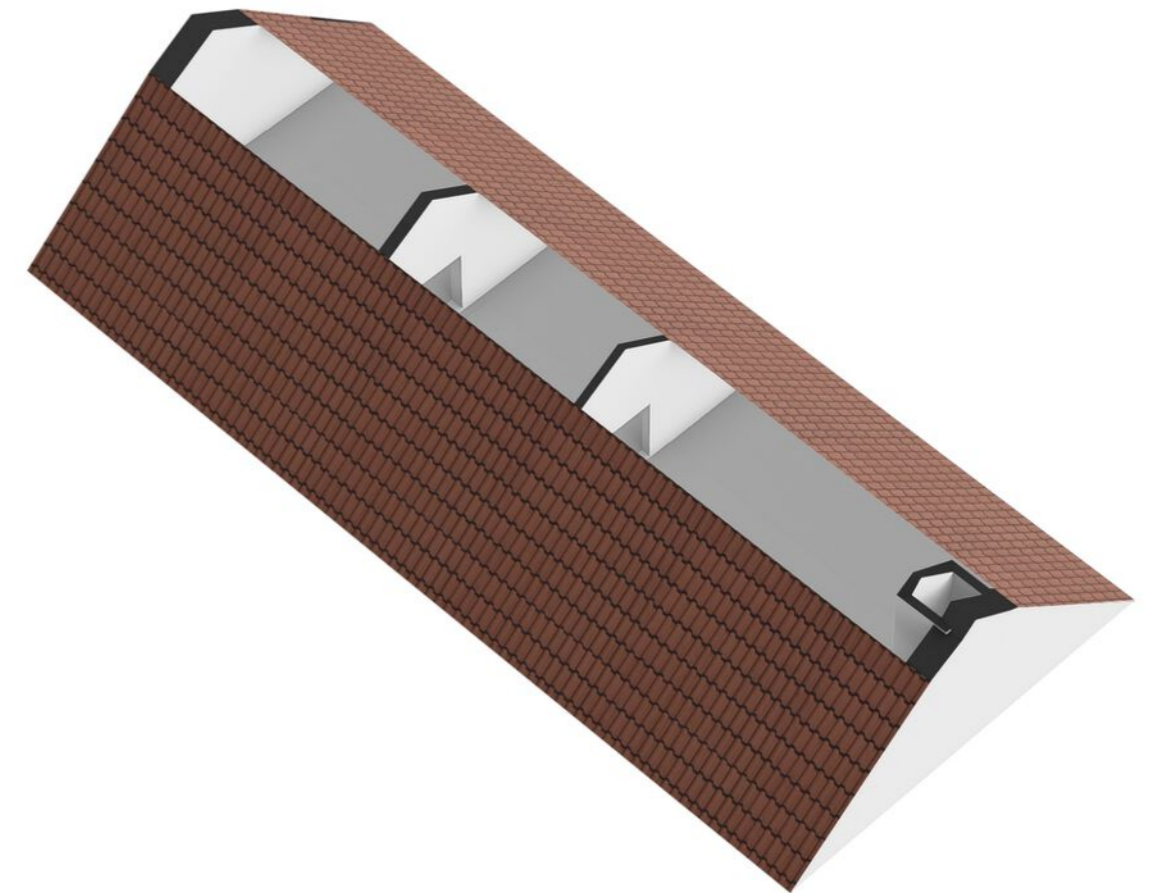
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadaster



Wonen in

Friesland

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.

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.



Wij zijn Faber Wonen

Bij Faber Wonen vind je al jou woonwensen onder één dak. Wij bieden makelaardij, hypotheek- en verzekeringsadvies aan in 1 pakket. Zodoende hoef jij maar één keer je verhaal te doen. Deze efficiënte manier van werken zorgt voor rust en bovenal gemak.

Faber Makelaardij

Welke unieke strategie je ook kiest bij de aan- of verkoop van jouw woning, Faber Wonen zorgt voor een verfrissende blik. Ons uitgebreide team van makelaars, binnendienst medewerkers, professionele vastgoedfotograaf en online marketeers ontwikkelen samen met jou een geweldige strategie met veel impact. Wij zorgen voor

een vlotte verkoop van jouw woning. Duidelijke communicatie, een uitgebreide woning presentatie en een frisse strategie spelen hier bij een ontzettend grote rol.

Vanuit Faber willen wij alles voor je regelen, maar wanneer jij de bezichtigingen of de onderhandelingen zelf wilt doen, is dat voor ons geen enkel probleem. Hierdoor sluiten wij helemaal aan bij jouw eigen wensen!

Naast aan- of verkoop van jouw woning zijn wij specialist op meer woononderdelen. Wil je weten wat je maandelijks kwijt bent aan wonen in jouw droomwoning? Faber hypotheek en verzekeringen brengen dit voor jou in kaart.



Jan-Bert van der Meulen
Makelaar



Jesse Muller
Vastgoedadviseur



Marc den Oudsten
Vastgoedadviseur



Leny Hofman
Binnendienst makelaardij



Thom Klaver
Mediamanager

058 - 215 15 55

makelaardij@faberwonen.nl

Faberwonen.nl



Faber Hypotheken & Verzekeringen



Wij, de Hypotheekshop Stationskwartier, adviseren, bemiddelen en bieden nazorg op het gebied van hypotheek en andere financiële producten.

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 gemakkelijk mogelijk te maken, zonder onnodige risico's te hoeven 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. Volg ons op Facebook en Instagram. Voor het nieuwste woningaanbod, het laatste nieuws en leuke weetjes.



Andere woning? Bel even met Verzekeringen.

Je wilt je niet druk hoeven maken om je verzekeringen. Met vragen zitten over de juiste premie, dekking of polis. Toch wil je de zekerheid dat alles goed geregeld is. Het team van Faber Verzekeringen helpt je de goede afwegingen te maken. We komen met oplossingen die je zelf niet had kunnen bedenken. En we nemen al jouw verzekeringsvragen weg, zodat je er geen omkijken meer naar hebt.

verzekering@faberwonen.nl | 058 - 215 15 55
www.faberwonen.nl/verzekeringen-leeuwarden/

Ook snel de waarde van jouw woning weten?

Vraag dan vrijblijvend een **gratis** waarde-bepaling aan!



ZIEN WE ELKAAR SNEL?

FABER

Faber Wonen

Stationsweg 16, 8911AH Leeuwarden

058 - 215 15 55 | makelaardij@faberwonen.nl



FABERWONEN.NL