

# Uniek WONEN

---

Wordt dit  
jouw nieuwe  
thuis?



EMMAPLEIN 14 / LEEUWARDEN



FABER WONEN, MAAKT JE WOONWENSEN WAAR

Klussers opgelet!

---

Op top locatie gelegen.

# 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



**Jesse, Jan-Bert & Marc**

06 - 57 80 91 06

058 - 215 15 55

Makelaardij@faberwonen.nl



BEKIJK DE WONING  
OMSCHRIJVING  
OP PAGINA



# EMMAPLEIN 14 / LEEUWARDEN



## KENMERKEN

Woonoppervlakte

**161 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**108 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**636 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar

**1909**

Tuin oppervlakte

**43 m<sup>2</sup>**

Aantal kamers

**9**

Aantal slaapkamers

**6**

Energielabel

**E**

Vraagprijs

**€ 275.000 k.k.**



Leny Hofman

Afke Dijkstra

Wil je meer informatie of  
een afspraak plannen?

Bel Leny of Afke!



ONTMOET HET  
TEAM VAN

**FABER**

# Omschrijving

Op zoek naar een herenhuis waar je je eigen draai aan kunt geven? Deze woning staat op een rustige woonstand in de fraaie Oranjewijk. Het is een ruime woning met veel authentieke elementen. Op loopafstand van het stadscentrum en in de buurt van allerlei voorzieningen.

## BEGANE GROND

Bij het betreden van de stadse voortuin en het naderen van de prachtige massieve houten voordeur, word je verwelkomd door een oase van authentieke elementen. Zodra je de hal binnenkomt, valt je oog meteen op de imposante trap naar de eerste verdieping. Vanuit deze centrale hal leiden verschillende deuren naar de woonkamer, eetkamer en keuken, wat zorgt voor een harmonieuze indeling van de begane grond. Aan het einde van de hal, aan de rechterkant, bevindt zich een deur naar het toilet.

De woon- en eetkamer zijn met elkaar verbonden door karakteristieke en-suite deuren. In de woonkamer worden de voorkant elegant omlijst door glas-in-loodramen, terwijl de eetkamer een warme sfeer ademt dankzij de aanwezigheid van een knusse houtkachel. De plafonds in deze woon- en eetkamer hebben bijna een hoogte van 3,50 meter. Dit zorgt ervoor dat deze kamers een ruim gevoel geven.

Aan de achterzijde van de woning strekt zich een serre uit, die naadloos aansluit op de eetkamer. Achter de keuken bevindt zich een berging die toegang biedt tot de achtertuin.

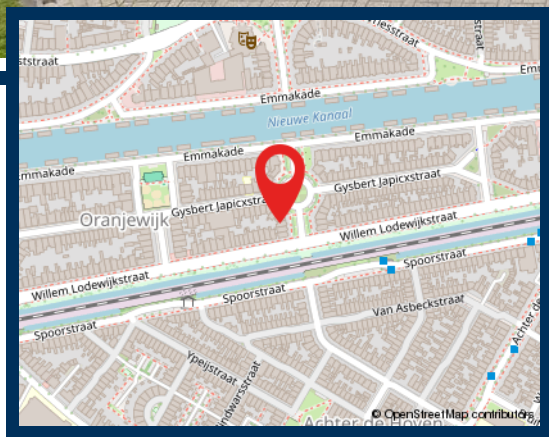
## EERSTE VERDIEPING

Vanaf de overloop leidt een gang naar drie slaapkamers en de badkamer. Een van de slaapkamers heeft een eigen balkon met uitzicht op de serene en prachtige omgeving aan de voorzijde van de woning. Deze kamer, evenals de achterste slaapkamer, is even groot en heeft beide toegang tot een eigen kast. De derde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en profiteert van overvloedig daglicht dankzij de grote ramen.

De badkamer is prettig ingericht met een ligbad en een wastafel met meubel. Op de overloop bevindt zich ook nog een apart toilet dat voor iedereen toegankelijk is.



# EMMAPLEIN 14 / LEEUWARDEN



**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](mailto:leeuwarden@faberwonen.nl).

# Omschrijving extra

## TWEEDE VERDIEPING

De overloop op deze verdieping verbindt drie slaapkamers. Beide slaapkamers aan de westkant zijn voorzien van ramen, terwijl de derde kamer bijzonder ruim is en meerdere ramen heeft, wat zorgt voor een overvloed aan natuurlijk licht. Dankzij de overvloed aan slaapkamers in deze woning bestaat ook de mogelijkheid om een of meer daarvan om te bouwen tot bijvoorbeeld een werkkamer, hobbyruimte of een kamer die voldoet aan andere persoonlijke behoeften.

## BUITENOMGEVING

De voortuin is zeer groen en biedt een ruime doorgang naar de voordeur. De achtertuin van de woning ligt op het westen en strekt zich uit over ongeveer 20m<sup>2</sup>, waardoor er genoeg ruimte is voor een comfortabele loungeset of een prachtige bloementuin. De mogelijkheden zijn eindeloos!

## OMGEVING

Het karakteristieke woonhuis is gelegen aan het geliefde Emmaplein, op wandelafstand (10 minuten) van hartje centrum en toch is het rustig wonen. Daarnaast is het goed bereikbaar met de auto en parkeer je makkelijk voor de deur.

## BIJZONDERHEDEN

- + Kluswoning;
- + 161m<sup>2</sup> woonoppervlakte;
- + Prachtige en-suite deuren op de begane grond;
- + Hoge plafonds;
- + Authentieke elementen;
- + Centrale locatie;
- + Zes slaapkamers verdeeld over twee bovenste verdiepingen;
- + Woning met veel potentie;
- + As-is-where-is-clausule van toepassing.

## 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

# Aantekeningen

---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



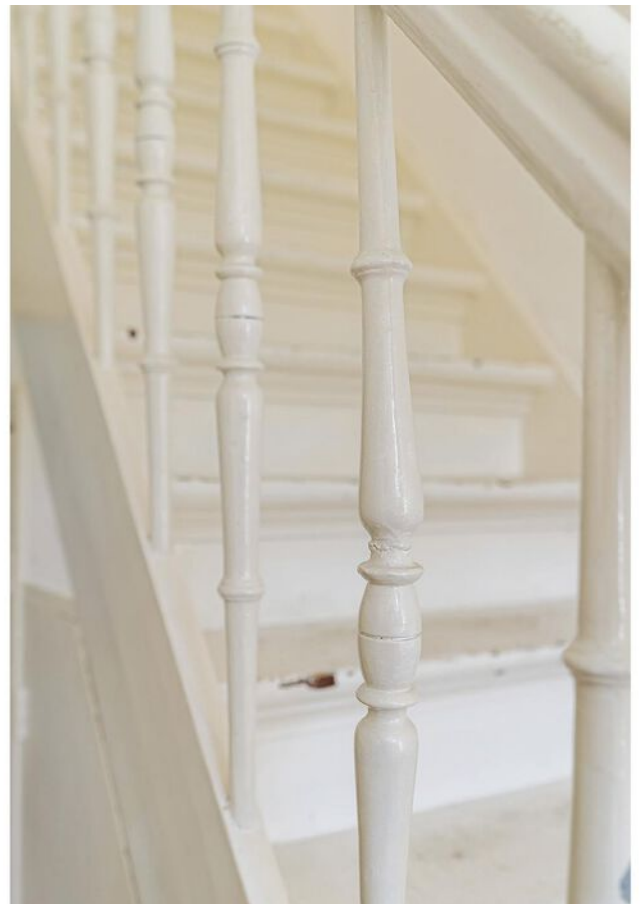
---

Bekijk deze  
woning ook online!  
**faberwonen.nl**



















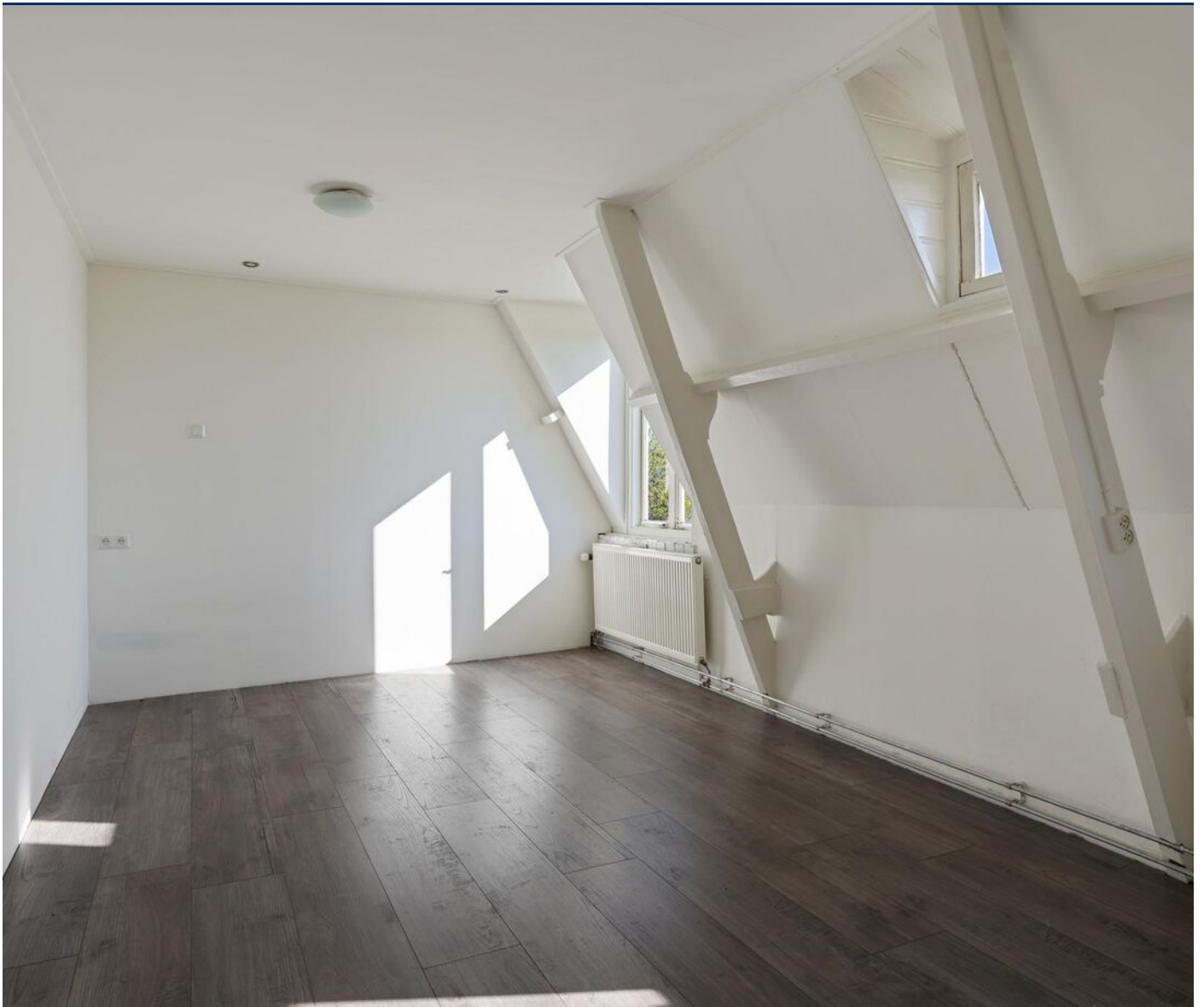










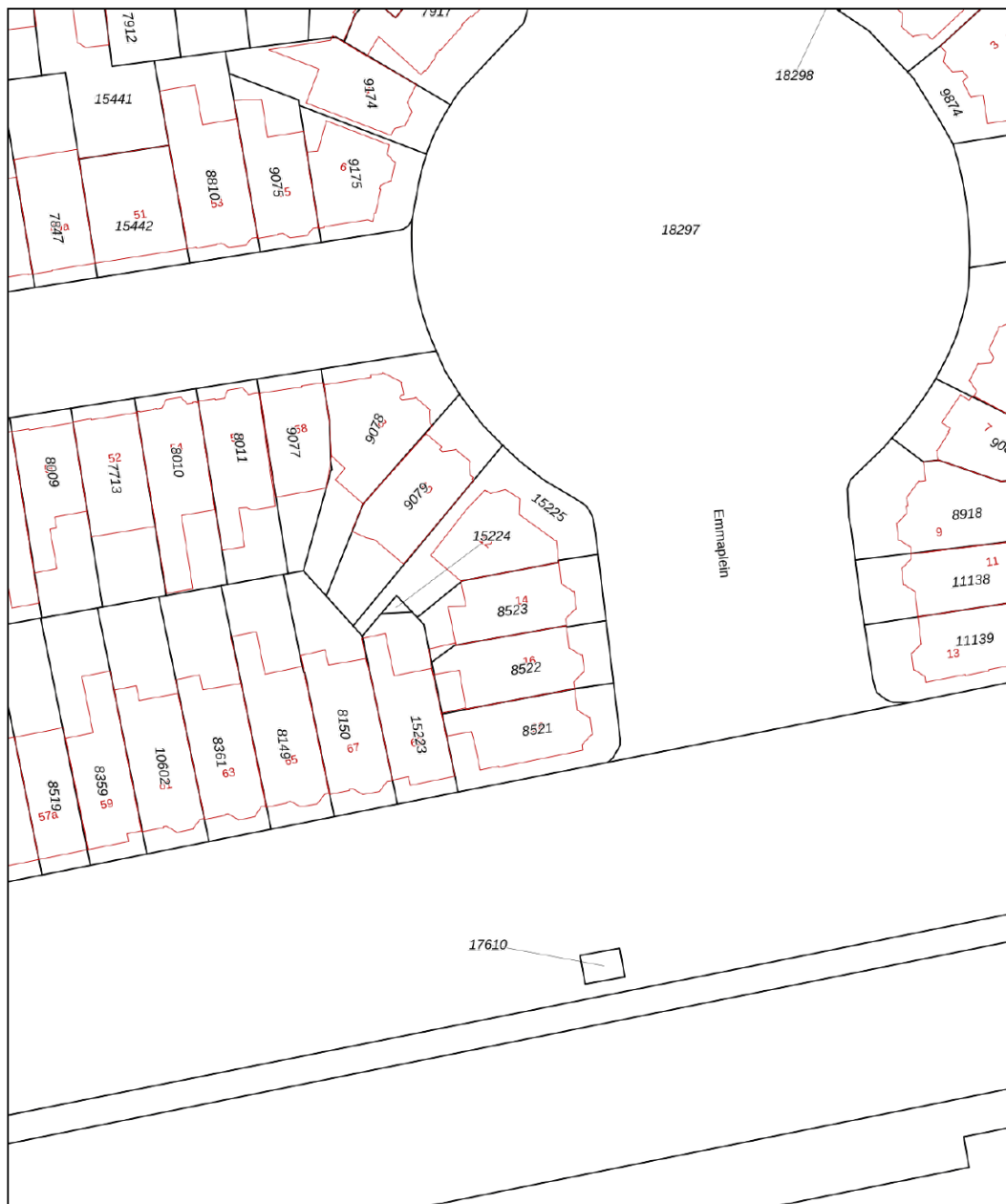





# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 december 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leeuwarden</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 8523</p> <p>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.</p>	
---	--	---

# Wonen in

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 11-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.

# Friesland

## 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 vind in de zomer plaats en is geweldig om mee te maken.



# Leeuwarden



## De Oldenhove, de trots van Leeuwarden

“A’k de Oldenhove niet siën ken, dan foël ik my onwennich”, een bekend gezegde uit het Leeuwarder stadsdialect. Deze scheefstaande en niet afgemaakte toren is hét symbool van Leeuwarden en staat schuiner dan de bekende toren van Pisa. In 1529 zijn ze met de bouw gestart en al tijdens de bouw zakte de toren scheef en is er gestopt met bouwen. De toren had 120 meter hoog moeten worden maar is nu met opbouw 48 meter. Beklim de 183 treden en geniet van het schitterende uitzicht over de stad.

De binnenstad van Leeuwarden is een van de best bewaarde geheimen van Nederland. De geboortestad van kunstenaar M.C. Escher en de mysterieuze exotische danseres Mata Hari is een plek waar je kunt genieten. Ga varen over de eeuwenoude grachten, struinen langs de leuke winkels in de gezellige straatjes, wandelen en picknicken in één van de prachtige parken, cultuur snuiven in de vele musea en geniet van een drankje op één van de vele terrassen. Dit zijn de ingrediënten die het wonen in Leeuwarden uniek maken.

## Wist je dat Leeuwarden:

- 4 hoge scholen heeft met een enorme keuze aan opleidingen
- Jaarlijks vele gezellige festivals organiseert
- Meer dan 100 horecagelegenheden heeft
- 617 rijksmonumenten telt





# 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, **Faber de Hypotheekshop**, adviseren, bemiddelen en bieden nazorg op het gebied van hypotheeken en andere financiële producten. Wij hebben ons vak gemaakt van het adviseren en begeleiden van klanten bij financiële vraagstukken.

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 goed mogelijk te 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 - 216 20 20**  
**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.

**verzekeringen@faberwonen.nl | 058 - 295 50 35**  
**www.faberwonen.nl/alles-voor-jouw-woning/verzekeringen**



## Het GoedKOPERplan van FaberWonen.nl

Lukt het je niet om er tussen te komen met het inplannen van een bezichtiging van jouw droomwoning? Wij helpen je graag met het vinden van jouw droomwoning, zowel in - Leeuwarden als daarbuiten! Met het goedKOPERplan van Faber Wonen heb je al één voet tussen de deur van jouw nieuwe woning, voordat deze op Funda staat. Hoe wij dat doen?

### **Volledig financieel inzicht vooraf**

1

Je weet precies hoeveel je kunt besteden en hebt op deze manier financiële zekerheden vooraf. Zo kun je overwegen om zonder voorbehoud van financiering te kopen, wat jou weer een streepje voor geeft op andere kopers.

### **Uniek woningzoekstelsysteem netwerk**

2

Moeite met het vinden, bieden en aankopen van jouw ideale woning? Maak dan gebruik van ons unieke woningzoekstelsysteem en je bent als eerste op de hoogte van het meest recente aanbod.

### **Voorkom (te hoog) overbieden**

3

Wil je waar voor je geld? Voorkom dan te hoog overbieden. Wij onderzoeken voor je wat de woning waard is en vertellen je precies hoeveel overbieden nog verstandig is.

### **Zorgeloze afhandeling**

4

Hypotheek, koopakte, notaris, verzekeringen? Wij helpen je met alles, zodat jij je kunt focussen op de nieuwe inrichting van je woning.

### **No cure, no pay!**

5

Wij zijn zo zeker van het GoedKOPERplan, dat wij niets\* in rekening brengen als jij niet bent geholpen met jouw droomwoning. \*m.u.v. extra bezichtigingen in overleg met jou.

# Ook snel de waarde van jouw woning weten?

Vraag dan vrijblijvend een **gratis** waardebepaling aan!



ZIEN WE ELKAAR SNEL?



**Faber Wonen**

Stationsweg 16, 8911AH Leeuwarden

058 - 215 15 55 | [makelaardij@faberwonen.nl](mailto:makelaardij@faberwonen.nl)



FABERWONEN.NL