

# Prachtig WONEN

Wordt dit  
jouw nieuwe  
thuis?



TROMPETHOARN 26 / STIENS



- \* 9 zonnepanelen
  - \* Volledig geïsoleerd
- 
- \* Energielabel B
  - \* Eigen grond: 438 m<sup>2</sup>



# 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 makelaar



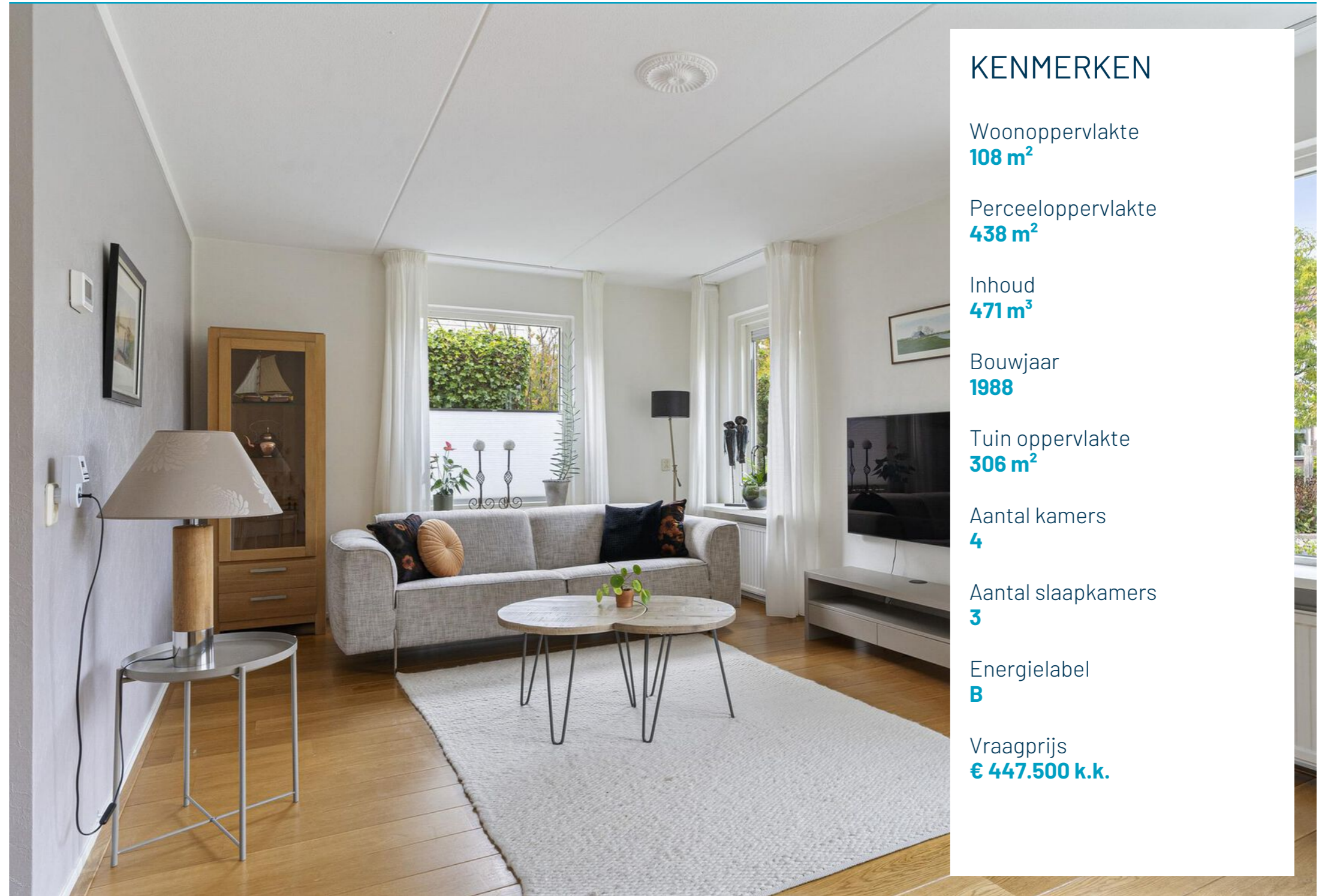
**Jantine Tilstra**

06 - 260 884 89

058-257 18 25

info@germeraadmakelaars.nl

TROMPETHOARN 26 / STIENS



## KENMERKEN

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

Perceeloppervlakte  
**438 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**471 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar  
**1988**

Tuin oppervlakte  
**306 m<sup>2</sup>**

Aantal kamers  
**4**

Aantal slaapkamers  
**3**

Energie label  
**B**

Vraagprijs  
**€ 447.500 k.k.**

BEKIJK DE WONING  
OMSCHRIJVING  
OP PAGINA

**4**

 **Germeraad**  
Makelaars



# Omschrijving

Op een prachtige locatie aan de rand van Stiens staat deze royale vrijstaande woning met drie slaapkamers, gelegen op een ruim perceel van 438 m<sup>2</sup>. De woning is volledig geïsoleerd en beschikt over een open keuken. De omliggende tuin is fraai aangelegd en biedt veel groen. Daarnaast is er een oprit voor een auto en een ruime garage aanwezig. De woning is voorzien van 9 zonnepanelen (290 Wp, 2021).

## Begane grond:

Bij binnenkomst via de entree betreed je de ruime hal, waar voldoende ruimte is voor een garderobe en toegang tot de meterkast. Hier bevindt zich ook het eerste toilet, uitgerust met een fonteintje. De lichte woonkamer is voorzien van grote ramen die zorgen voor een optimale lichtinval en geven een prachtig uitzicht. De open keuken (2010) is voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur zoals een koelkast met vriezer, oven, magnetron, 4 pits gaskooktoestel en vaatwasser. Vanuit de keuken heb je via de kunststof schuifpui (2024) direct toegang tot de prachtige tuin. Aangrenzend aan de keuken bevindt zich de geïsoleerde bijkeuken met cv-opstelling, wasmachineaansluiting, wateraansluiting, radiator en deuren naar zowel de achtertuin als de garage. De garage biedt voldoende ruimte voor één auto.

## Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde is het grootst, terwijl de twee slaapkamers aan de achterzijde een spiegelbeeld van elkaar zijn. De centraal gelegen badkamer is uitgerust met een douchehoek, wastafelmeubel, tweede toilet, en een tegelvloer.

## Tweede verdieping:

De zolderverdieping is toegankelijk via een vlizotrap. Deze ruime zolderberging, met een mechanische ventilatie-unit en de apparatuur voor de zonnepanelen, heeft in het midden stahoogte. De zolder beslaat de volledige oppervlakte van de oorspronkelijke woning, wat veel extra opbergruimte biedt.

## Tuin:

De tuin rondom de woning is rijkelijk voorzien van groen. De achtertuin is deels bestraat en beschikt over een aparte houten berging. Via een schuttingdeur is er een achterom en het onderhoudsarme terras op het zuiden zorgt ervoor dat er de hele dag een plekje in de zon of schaduw te vinden is waar je in alle rust kunt genieten.

## TROMPETHOARN 26 / STIENS



**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 - 257 18 25 of mail naar [info@gemeraadmakelaars.nl](mailto:info@gemeraadmakelaars.nl)

# Aantekeningen

## Bijzonderheden:

- begane grond: beton met houten vloer en plavuizenvloer, 1e verdieping: beton met laminaat
- meterkast vernieuwd in 2019
- tuin gelegen op het zuiden
- schilderwerk volledig gedaan in 2024
- bitumen dak vernieuwd in 2020
- aangesloten op riool
- energielabel B (geldig tot 18-09-2034)
- ouderdomsclausule, niet bewoningsclausule en asbestclausule maken onderdeel uit van de koopovereenkomst
- eigendomsoverdracht in overleg
- eigen grond: 438 m<sup>2</sup>

## Stiens:

Stiens is een levendig dorp met ongeveer 8000 inwoners, gelegen in de gemeente Leeuwarden aan de provinciale weg N357, ten noorden van de stad Leeuwarden. Het dorp heeft een uitgebreid voorzieningenniveau, waaronder bekende winkels zoals Hema, Kruidvat, Zeeman en Pearle, evenals verschillende supermarkten, basisscholen, een sportcentrum genaamd 'It Gryn' met zowel een binnen- als buitenzwembad en sporthallen, sportvelden, cultureel centrum "De Skalm", en zelfs een kinderboerderij. De bevolking van Stiens is divers, bestaande uit oude inwoners, nieuwe Friese bewoners en mensen die elders vandaan komen. Het dorp heeft ook goede busverbindingen met Leeuwarden.

## Afstanden:

- Leeuwarden: 7 km
- Dokkum: 25 km
- Groningen: 80 km
- Amsterdam: 142 km
- Ameland: 18 km (veerboot)

Aan deze presentatie kunnen geen rechten aan worden ontleend. Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, veelal aan de hand van de door verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen.

Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Dit geldt voor onder meer de opgegeven maten, oppervlakten, isolatie en ouderdom van technische installaties.

## 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.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

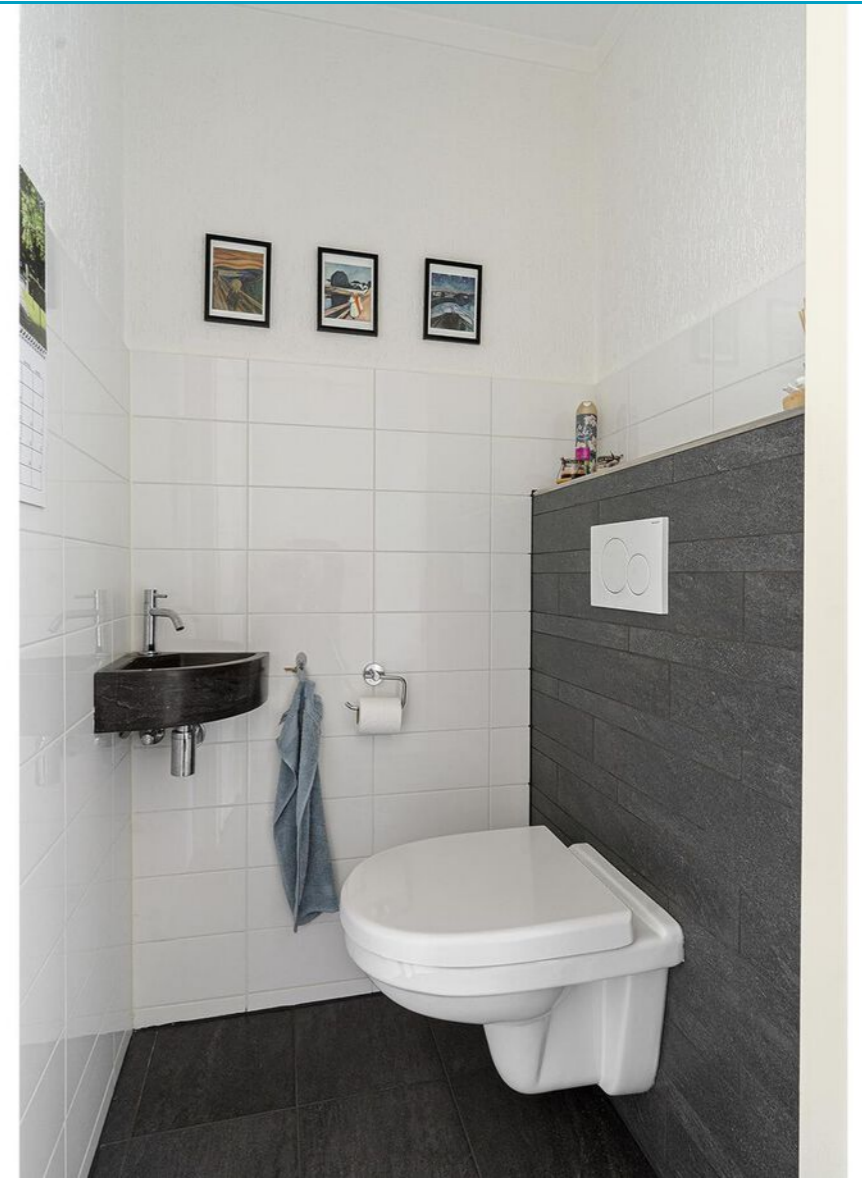
---

---

---

















































# Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# Kadaster



# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kledingkasten blijven achter	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- bed op zolder en 2 pers bed in grote slaapkamer en bed in kleine slaapkamer	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		



# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- radiatorfolie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
buitenbloempotten	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
-(sier)hek	X		



# 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

## Kaatsen / PC Franeker

Op de vijfde woensdag na 30 juni vindt de PC in Franeker plaats. Het is de hoogtijdag van de kaatssport, de oudste jaarlijkse sportklassieker van Nederland en de grootste kaatspartij ter wereld. Het is een dag met een bijzondere entourage en bijzondere rituelen. De 48 beste mannelijke kaatsers doen mee. Zij zijn geformeerd in zestien parturen (teams). Van de meer dan zeshonderd kaatswedstrijden die jaarlijks onder auspiciën van de Koninklijke Nederlandse Kaatsbond (KNKB) worden gespeeld, is de PC de meest aansprekende. Winst op de PC is voor een kaatser het hoogst haalbare en een van de onderdelen van het Klavertje vier.

# Stiens



Stiens telt ongeveer 8000 inwoners en ligt in de gemeente Leeuwarden aan de provinciale weg de N357 ten noorden van de stad Leeuwarden. Door de gunstige ligging is het door de eeuwen uitgegroeid tot het belangrijkste dorp boven Leeuwarden. Het dorp heeft een hoog voorzieningen niveau met o.a. winkels, diverse supermarkten, basisscholen, Sportcentrum 'It Gryn' (binnenzwembad, buitenzwembad en sporthallen) sportvelden, cultureel centrum "De Skalm", kinderboerderij, etc.. De bevolking kent een grote verscheidenheid: oud inwoners, nieuwe Friese import en import van elders. Er zijn goede busverbindingen met Leeuwarden.

Het aanbod aan winkels is prettig gevarieerd. De winkels, supermarkten, horeca en andere dienstverleners in Stiens hebben een sterke aantrekkingskracht op de regio. Het aanbod aan winkels is prettig gevarieerd. Zelfstandige ondernemers, aangevuld met bekende winkelketens. Iets eten, zeker! Kom voor een vers gebakken visje of snack naar het centrale plein. Je kunt ook kiezen voor een gezellige avond bij onder andere grandcafé de Smalle brug, café De Kern of Lekkers. Tikkeltje exotischer is Thais Restaurant Pranom. Met twee bakkers, een groentewinkel en een slager heeft u alle ingrediënten om zelfs iets speciaals te maken.

## Wist je dat Stiens:

- Een hele mooie kinderboerderij heeft
- Het bekende Jabikspaad dwars door Stiens loopt
- Een echte molen heeft, genaamd De Hoop
- 5 grote supermarkten heeft
- Je overal gratis kunt parkeren





# Over ons

Germeraad Makelaars is al bijna 40 jaar actief als makelaar in Friesland. In het jaar 1986 opgericht als Makelaardij Het Alternatief in Leeuwarden en vanaf 1996 gevestigd in Stiens.

Wij geloven erin dat mensen en hun verhalen het verschil maken. Dat maakt van een huis een thuis en van een bedrijfspand een prettige werkplek.

De waarde van vastgoed zit 'm niet alleen in de stenen, maar ook in het leven of het bedrijf dat er is geleid.

Als makelaarskantoor zijn we niet uit op snelle éénmalige successen, maar hebben we juist bewezen op de lange termijn succes te hebben met persoonlijke betrokkenheid. Wij begeleiden mensen op deskundige wijze, zien kansen, lossen problemen op en gaan uitdagingen aan. Ons doel is om samen het ultieme resultaat te bereiken. Met geen ander belang dan dat van u als onze opdrachtgever.

Bent u op zoek naar een makelaar, bedrijfsmakelaar, verhuurmakelaar, nieuwbouwspecialist, taxateur? Bij ons vindt u alle professionals onder één dak.



**Jantine Tilstra**

Kandidaat Makelaar



**Anne Stenekes**

NVM Makelaar/Taxateur



**Jesse Muller**

Vastgoedadviseur



**Krista Walda-Veenstra**

Binnendienst makelaardij



**Neeltje van der Graaf-Wiersma**

Binnendienst makelaardij

**058-2571825**

info@germeraadmakelaars.nl  
germeraadmakelaars.nl



# De Hypotheekshop Stationskwartier



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](mailto:leeuwarden93@hypotheekshop.nl) | 058 - 215 15 55  
[hypotheekshop.nl/vestigingen/leeuwardenstationskwartier](https://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.



## Vrijblijvend & persoonlijk advies voor jou specifieke situatie.

Een eerste gesprek is altijd kosteloos en vrijblijvend. Tijdens dit gesprek nemen we alle tijd voor jou en bespreken we wat we voor jou kunnen betekenen tegen welke kosten. Sietse, Heimrich en Arjan onze Hypotheekadviseurs, voorzien je van goed en onafhankelijk advies. Maar ook Jildou, commercieel medewerker hypotheek, staat voor je klaar! Met onze jarenlange ervaring kun jij de juiste keuze maken.





## Het GoedKOPERplan van Germeraad Makelaars

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 Germeraad heb je al één voet tussen de deur van jouw nieuwe woning, voordat deze op Funda staat. Hoe wij dat doen?

- 1 Volledig financieel inzicht vooraf**  
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.
- 2 Uniek woningzoekstelsysteem netwerk**  
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.
- 3 Voorkom (te hoog) overbieden**  
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.
- 4 Zorgeloze afhandeling**  
Hypotheek, koopakte, notaris, verzekeringen? Wij helpen je met alles, zodat jij je kunt focussen op de nieuwe inrichting van je woning.
- 5 No cure, no pay!**  
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** waarde-  
bepaling aan!



ZIEN WE ELKAAR SNEL?



**Germeraad Makelaars**  
Pieter Jellessingel 9, 9051 BV Stiens  
058-2571825 | Info@germeraadmakelaars.nl

