



# DE WAARD

makelaars & taxateurs

*Een waardevol advies!*



**Te koop**  
€ 310.000,- k.k.

**Leeuwarden**  
Ruysdaelstraat 24



De Waard Makelaars | Hertog van Saxenlaan 80, 8802 PP Franeker  
0517-393931 | info@waard.nl | www.waard.nl



# Ruysdaelstraat 24 Leeuwarden

Aan een brede straat in de populaire en kindvriendelijke wijk Huizum staat deze uitstekend onderhouden tussenwoning uit de jaren '30. De woning heeft aan de achterzijde een bijzonder fraai uitzicht op de iconische Achmea toren en is de afgelopen jaren grondig en met veel zorg gerenoveerd.

Na aankoop hebben de huidige bewoners kosten noch moeite gespaard om de woning te transformeren tot wat het nu is: een sfeervol, comfortabel en instapklaar huis. Authentieke elementen zoals het balkenplafond en de karakteristieke erker zijn behouden gebleven, terwijl de keuken is opengebroke en vernieuwd. De houten vloer op de begane grond heeft plaatsgemaakt voor een betonvloer met vloerverwarming, waarbij ook alle leidingen zijn vervangen. De gehele benedenverdieping én de overloop op de eerste verdieping zijn strak gestuct, wat zorgt voor een moderne en verzorgde uitstraling. Op de tweede verdieping is het dak voorzien van vier nieuwe dakramen, waardoor er ook daar volop daglicht binnenvalt. Kortom: een keurige woning die helemaal klaar is voor haar nieuwe bewoners!

De achtertuin ligt op het noordoosten, is ca. 40 m<sup>2</sup> groot en beschikt over een stenen berging en een achterom. Door de centrale ligging in de straat geniet je hier van opvallend veel privacy zonder directe inkijk van achterburen.

De locatie is top: op loopafstand van het Julianapark, winkelstraat De Schrans, het station én het bruisende stadscentrum van Leeuwarden. Daarnaast biedt Huizum alle gewenste voorzieningen zoals basisscholen, sportverenigingen en goede verbindingen met het openbaar vervoer.

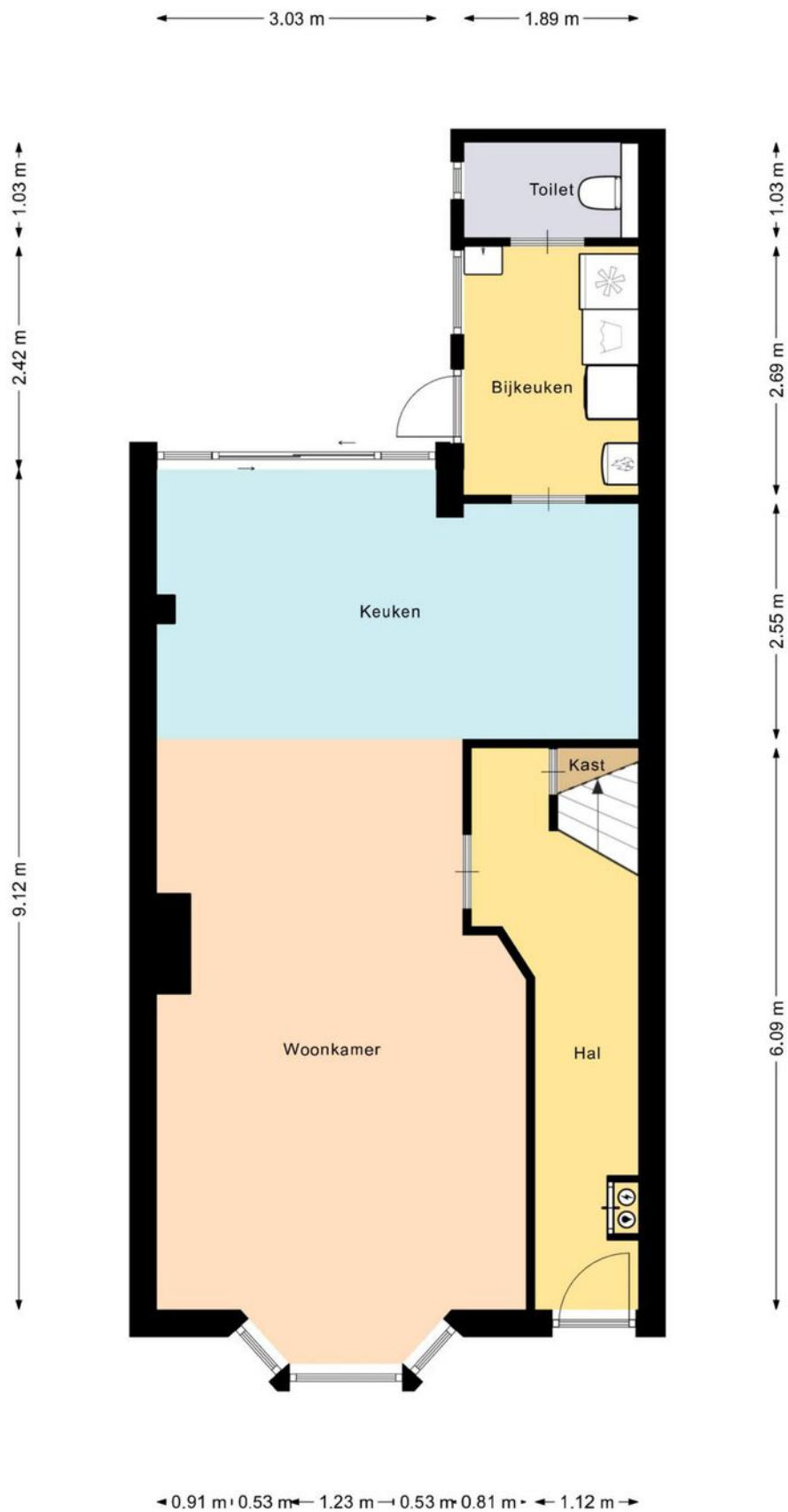
Begane grond: Entree/gang met meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer met open keuken (vernieuwd in 2020). De woonkamer is voorzien van een mooie PVC vloer, een sfeervol balkenplafond en een erker aan de voorzijde. Via de kunststof schuifpui stap je zo de zonnige achtertuin in. Aan de achterzijde bevindt zich de praktische bijkeuken met toilet, wasmachineaansluiting en deur naar de tuin.

Eerste verdieping: Overloop met deur naar het droogplat. Twee slaapkamers, waarvan de ruime hoofdslaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een vaste kast en een erker. De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde. De nette badkamer beschikt over een ligbad, aparte douchecabine, tweede toilet en een wastafelmeubel. Tweede verdieping: Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping met een werkplek op de overloop, een royale derde slaapkamer en extra bergruimte achter de knieschotten.



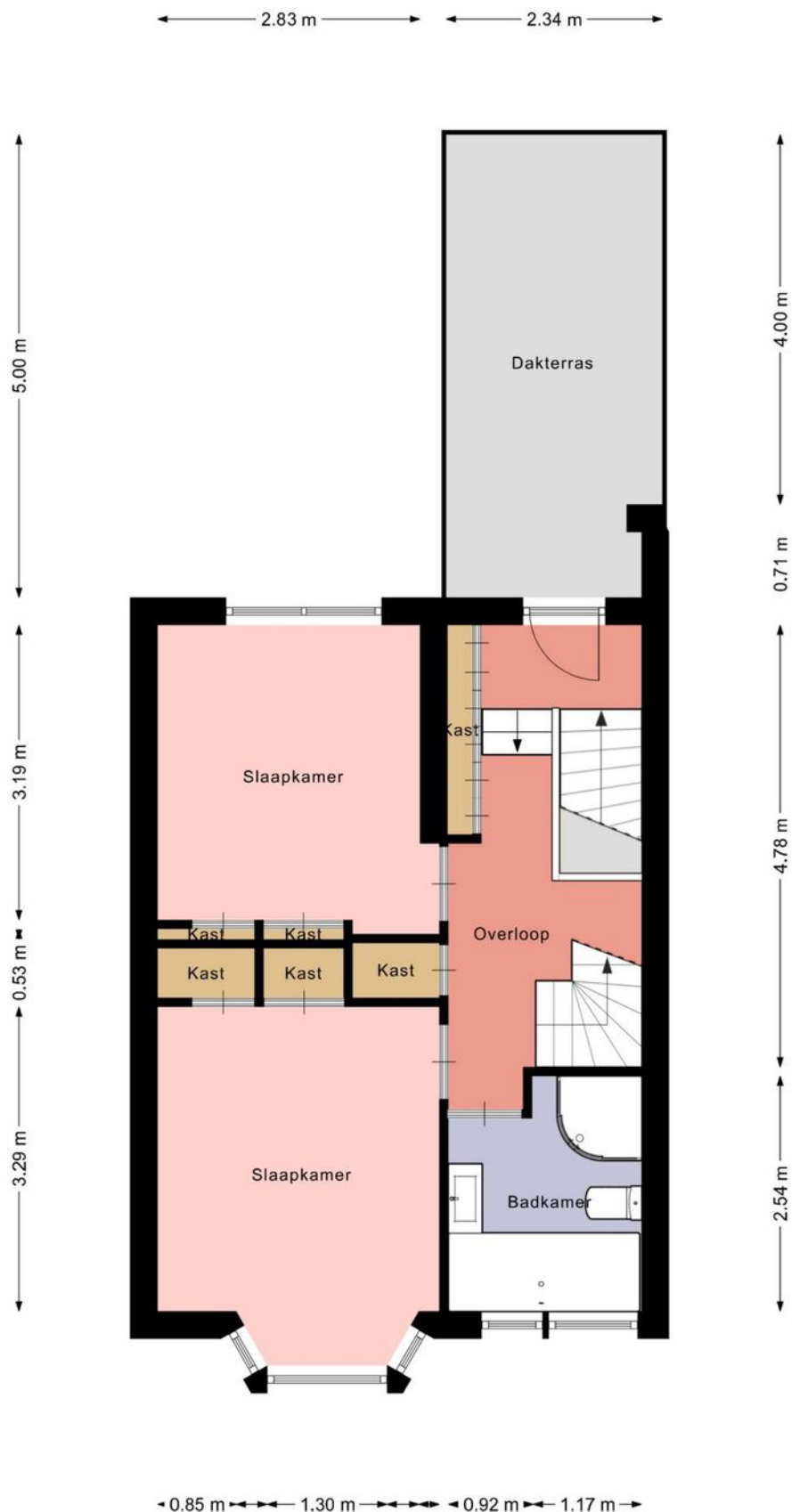






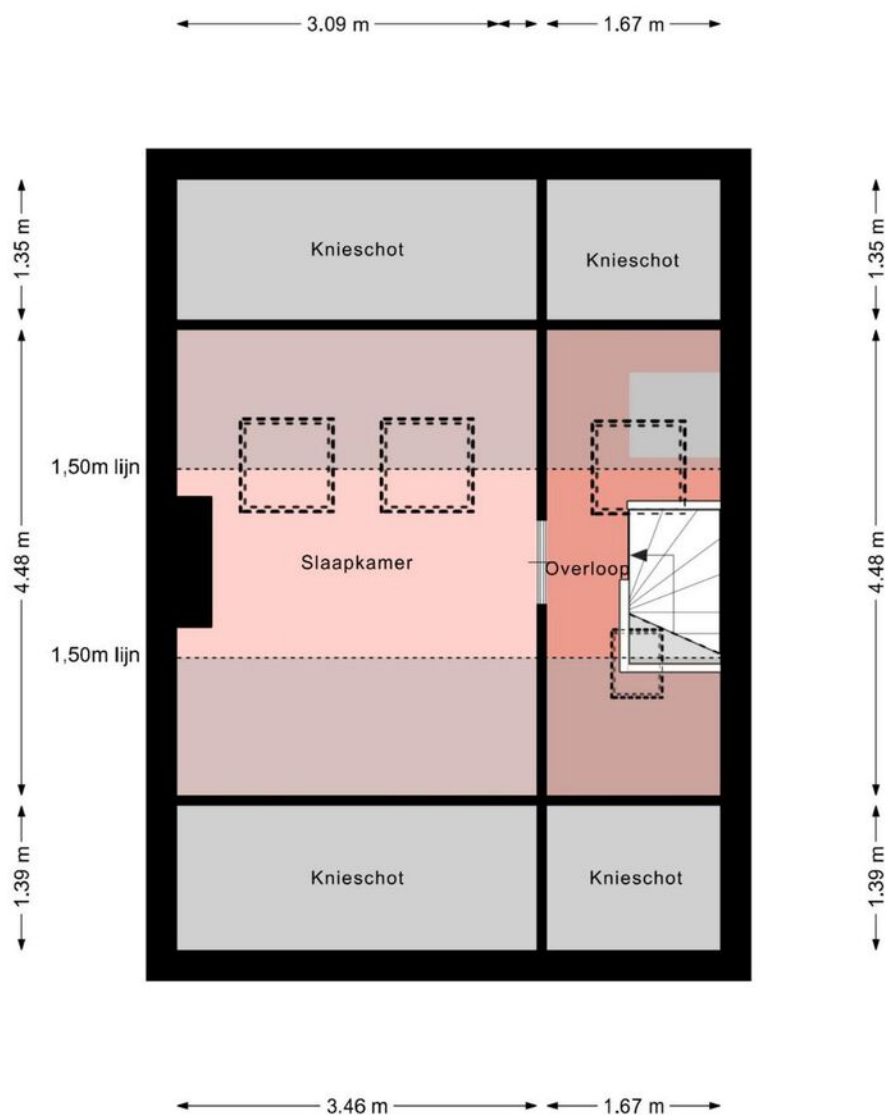
De plattegronden zijn ter indicatie opgesteld.  
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.





De plattegronden zijn ter indicatie opgesteld.  
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.






De plattegronden zijn ter indicatie opgesteld.  
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



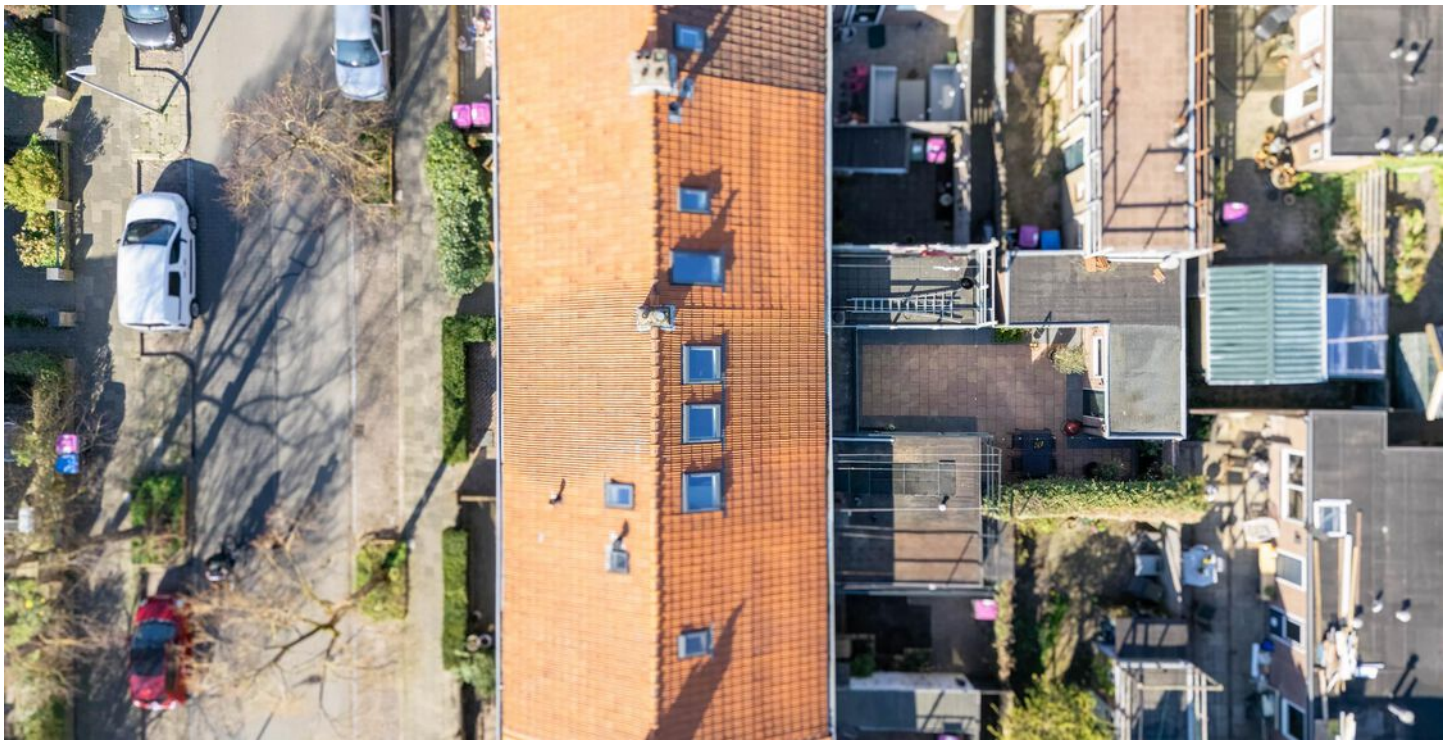




|                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                            |                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Huizum</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 2638</p> | <p><b>kadaster</b></p>  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 maart 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.



## Bijzonderheden en kenmerken

- Zeer nette en verzorgde tussenwoning;
- Fraaie achtertuin met veel privacy en achterom;
- Voorzien van onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen;
- Volop originele details zoals het balkenplafond en de erker;
- Gelegen op toplocatie met alle voorzieningen binnen handbereik.

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Inhoud             | 383 m <sup>3</sup>  |
| Woonoppervlakte    | 104 m <sup>2</sup>  |
| Perceeloppervlakte | 122 m <sup>2</sup>  |
| Bergruimte         | 7 m <sup>2</sup>    |
| OZB 2025           | € 777,15            |
| Waterschapslasten  | € 479,00            |
| Gemiddeld verbruik |                     |
| Gas                | 1.100m <sup>3</sup> |
| Elektra            | 3.400kWh            |





# Belangrijke informatie bij deze brochure

*Namens opdrachtgever danken wij u voor de getoonde belangstelling voor dit object. Alle informatie wordt strikt vrijblijvend door De Waard Makelaars en opdrachtgever verstrekt en dient te worden beschouwd als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De gegevens die u aantreft in deze brochure zijn met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Toch is het mogelijk dat de informatie enigszins afwijkt van de werkelijkheid en kunnen er derhalve geen rechten aan deze brochure worden ontleend. Eventuele tekeningen geven slechts globaal de situatie ter plaatse weer en aan de afmetingen kunnen geen rechten worden ontleend. Wij hechten er veel waarde aan u van tevoren te wijzen op uw rechten. Het is verstandig als u onderstaande punten rustig doorneemt.*

Ondanks onze zorgvuldigheid heeft u als koper ook uw eigen onderzoek plicht. Derhalve vragen wij u, indien u er waarde aan hecht, ook uit eigen beweging bepaalde zaken zelf te onderzoeken of te laten onderzoeken door uw eigen adviseur, NVM-makelaar of bouwkundige. Uiteraard kunt u diverse instanties daarvoor aanspreken, waaronder Het Kadaster, Gemeente, Nutsbedrijven of bouwkundige adviesbureaus.

Bij recherche is niet gebleken dat de locatie voorkomt op de overzichten ten laste van de Wet Bodembescherming. Derhalve is er geen aanleiding tot het doen uitvoeren van een bodemonderzoek. De kandidaat-koper wordt indien gewenst in de gelegenheid gesteld, op zijn/haar kosten, tot het doen laten uitvoeren van een NEN 5740 bodem- of grondonderzoek.

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt nadat niet alleen over de hoofdzaken (transactieprijs, ontbindende voorwaarden) maar ook over details (zoals oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt. Indien dit in de onderhandelingen is afgesproken, zal een eventueel door de koper te maken voorbehoud (zoals voor het verkrijgen van benodigde vergunningen of hypotheek) in de koopovereenkomst met een maximale termijn worden opgenomen. Behoudens de gemaakte afspraken gelden er standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, opgesteld door de NVM. Na het vervallen van de ontbindende voorwaarden is koper een waarborgsom (of bankgarantie) verschuldigd ter hoogte van 10% van de koopsom, welke dient te worden voldaan aan de handelend notaris.

## **Indien een koop tot stand komt, worden in de koopovereenkomst de volgende clausules opgenomen:**

**Ouderdomsclausule** - Het is koper bekend dat de woning meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit, apparatuur en installaties gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat er ook niet voor in dat de bouw van de woning of een verbouwing destijds is geschied met inachtneming van de destijds geldende wet- en regelgeving. In afwijking van artikel 6.3.1. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak, apparatuur en installaties voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

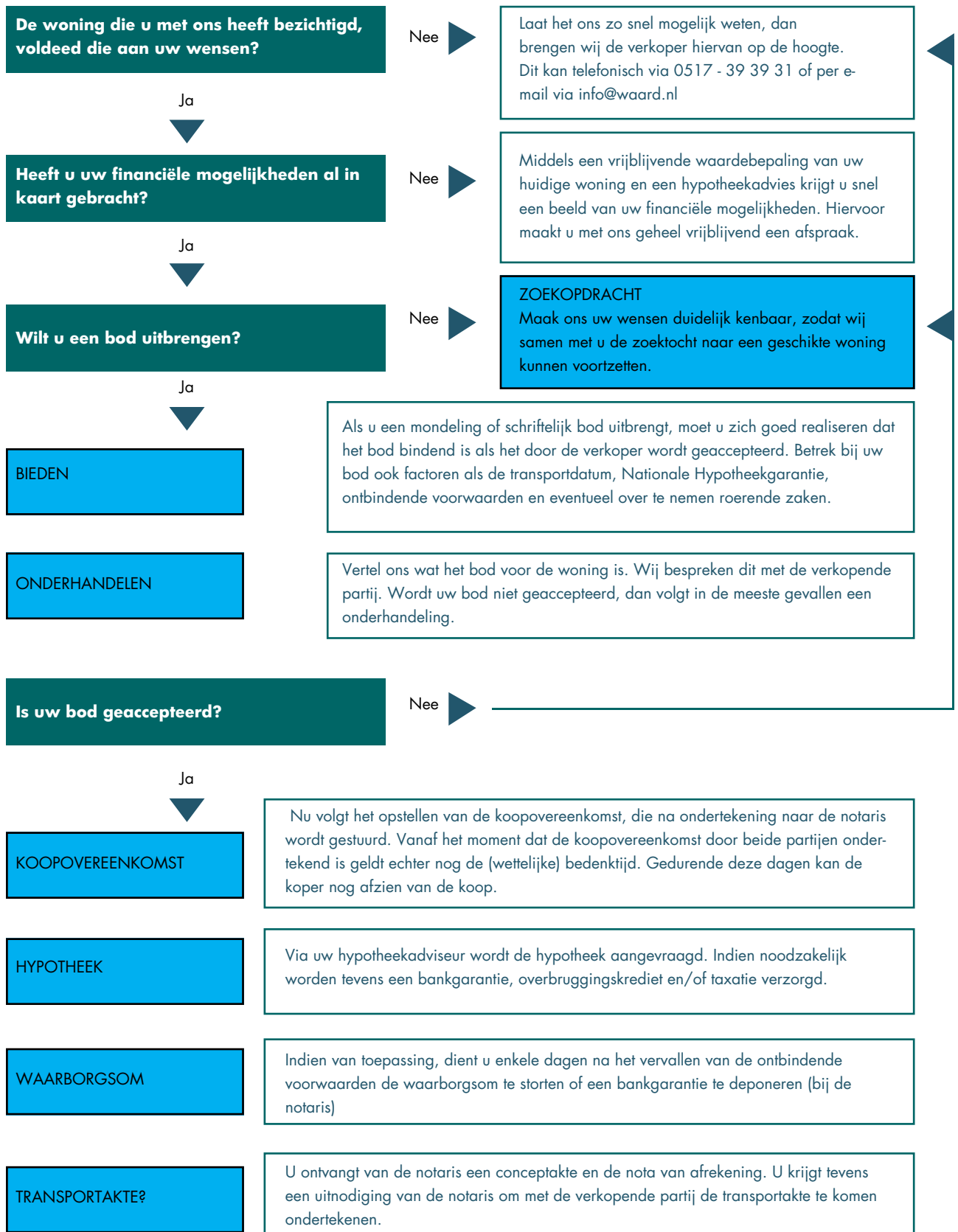
**Asbestclausule** - Aan verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt. Indien achteraf blijkt dat er toch asbesthoudende materialen in de onroerende zaak zijn verwerkt, vrijwaart koper verkoper voor de eventuele gevolgen hiervan.

Indien het object via De Waard Makelaars wordt gekocht komt er slechts een koop tot stand nadat zowel koper als verkoper een schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend. Indien niet binnen 10 werkdagen na de in deze koopovereenkomst genoemde datum een door beide partijen getekende koopovereenkomst door De Waard Makelaars is ontvangen, wordt de overeenkomst geacht niet tot stand te zijn gekomen.

**Vanzelfsprekend is de verkoper zeer benieuwd naar uw oordeel. Wij zouden het daarom zeer op prijs stellen om zo spoedig mogelijk een reactie, zowel positief als negatief, van u te mogen ontvangen.**



# Het kopen van een huis







## Even voorstellen wie zijn wij...

Al meer dan 25 jaar is De Waard Makelaars en Taxateurs actief in de regio Noord-west Friesland en is ons kantoor gevestigd in Franeker. Met een team van drie medewerkers zijn de lijnen onderling kort en kunnen we snel schakelen. Wij streven naar persoonlijke aandacht voor onze klanten, met oog voor detail. Door onze jarenlange ervaring in de vastgoed wereld weten we waar de uitdagingen liggen. Jan de Waard is de makelaar en taxateur en de ondersteuning wordt verzorgd door Gerda Dijkstra en Jan de Waard jr.

### **Makelaardij**

Wij verkopen en verhuren woningen, bedrijfsonroerend goed, landelijk vastgoed, landerijen en recreatiewoningen. Heeft u een woning bij een collegamakelaar zien staan? Dan kunt u ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Daarnaast kunt u bij ons terecht voor uiteenlopende zaken zoals planschadeverzoeken, conflictbemiddeling, bestemmingsplan advies of onteigeningszaken.

### **Taxeren**

Als één van de weinige Friese taxateurs is Jan de Waard beëdigd taxateur in de sectoren wonen, bedrijfsonroerend goed én landelijk vastgoed. Daarnaast hebben we de REV-titel. Wij taxeren alle soorten onroerend goed voor aankoop, herfinanciering, boedelscheiding, etcetera. Wij werken samen met alle banken en financiële instellingen en streven naar een vlotte afhandeling, zodat u snel verder kunt met uw financieringsaanvraag.





# DE WAARD

makelaars & taxateurs

*Een waardevol advies!*



## Tenslotte

Overweegt u uw woning te verkopen?

Wij komen graag langs voor een gratis waardebepaling/ verkoopadvies.

Wij kunnen uw woning snel en tegen concurrerende prijzen verkopen.

Uitgebreide plaatsing op Funda.nl, hoogtefoto's, interieurfoto's en plattegronden van uw woning als vanzelfsprekend.

No cure, no pay.

Neem vandaag nog contact op voor een vrijblijvende kennismaking

0517 39 39 31



Bedrijfsmatig Vastgoed • Wonen/MKB • Agrarisch Vastgoed

WWW.WAARD.NL

*Een waardevol advies!*

