

Makelaardij

**LAURENS  
BEIMERS.**

058 216 05 05

makelaardij@laurensbeimers.nl

[www.laurensbeimers.nl](http://www.laurensbeimers.nl)



# KAMGRAS 149

## LEEWARDEN

# Kenmerken



## WOONOPPERVLAKTE

110 m<sup>2</sup>

## INHOUD

405 m<sup>3</sup>

## BOUWJAAR

1973

## AANTAL KAMERS

5

## AANTAL SLAAPKAMERS

4

## PERCEELOPPERVLAKE

207 m<sup>2</sup>

## TYPE WONING

hoekwoning

## ISOLATIE

vloerisolatie, dubbel glas

## VERWARMING

c.v.-ketel

## ENERGIELABEL

C

# Omschrijving

Aan het Kamgras 149, op een groene en prettige locatie in de wijk, staat deze verrassend ruime en verzorgde hoekwoning uit 1973. Hier komen licht, leefruimte en een zonnige ligging samen: met 110 m<sup>2</sup> woonoppervlak, vier slaapkamers en een tuin op het zuiden is dit een plek waar comfortabel wonen direct voelbaar is.

Via de entree bereikt u de ruime hal met meterkast, het toilet met fonteintje en de trapopgang. De lichte woonkamer van circa 27 m<sup>2</sup> biedt een prettige leefruimte met veel daglicht. De moderne open keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers van respectievelijk 8, 9 en 15 m<sup>2</sup>. Twee slaapkamers liggen aan de voorzijde van de woning, terwijl de royale slaapkamer aan de achterzijde zich uitstrekt over de volledige breedte van de woning. De moderne badkamer is ingericht met een inloofdouche, een wastafelmeubel met dubbele kranen en een tweede toilet.

De tweede verdieping is ruim en multifunctioneel. Hier bevindt zich de vierde slaapkamer van circa 13 m<sup>2</sup>, die desgewenst ook kan worden ingericht als hobbykamer of royale werkkamer. Op de overloop vindt u de witgoedopstelling en een afgesloten ruimte voor de cv-installatie. Daarnaast biedt deze verdieping volop extra bergruimte.

De woning beschikt over een ruime voor-, zij- én achtertuin. De achtertuin van circa 65 m<sup>2</sup> ligt op het zuiden, ideaal voor wie graag van de zon geniet. In de voortuin staat een praktische stenen berging, perfect voor het stallen van fietsen en tuingereedschap. Bovendien is de dakbedekking van deze berging in 2024 volledig vernieuwd.

De wijk Aldlân is een rustige en groene

woonomgeving in het zuiden van Leeuwarden. De buurt biedt diverse voorzieningen zoals supermarkten, scholen en sportfaciliteiten. Het centrum van Leeuwarden is binnen enkele minuten bereikbaar en dankzij de nabijgelegen uitvalswegen bent u snel onderweg richting Drachten, Heerenveen en Groningen.

Indeling o.a.:

Begane grond:

- entree, ruime hal
- toilet met fonteintje, meterkast en trapopgang
- L-vormige royale woonkamer met veel lichtinval
- moderne open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur

1e verdieping:

- overloop
- slaapkamer 1 aan voorzijde (ca. 8 m<sup>2</sup>)
- slaapkamer 2 aan voorzijde (ca. 9 m<sup>2</sup>)
- moderne badkamer voorzien van inloofdouche, wastafelmeubel met twee kranen en tweede toilet
- slaapkamer 3 aan achterzijde over gehele breedte (ca. 15 m<sup>2</sup>)

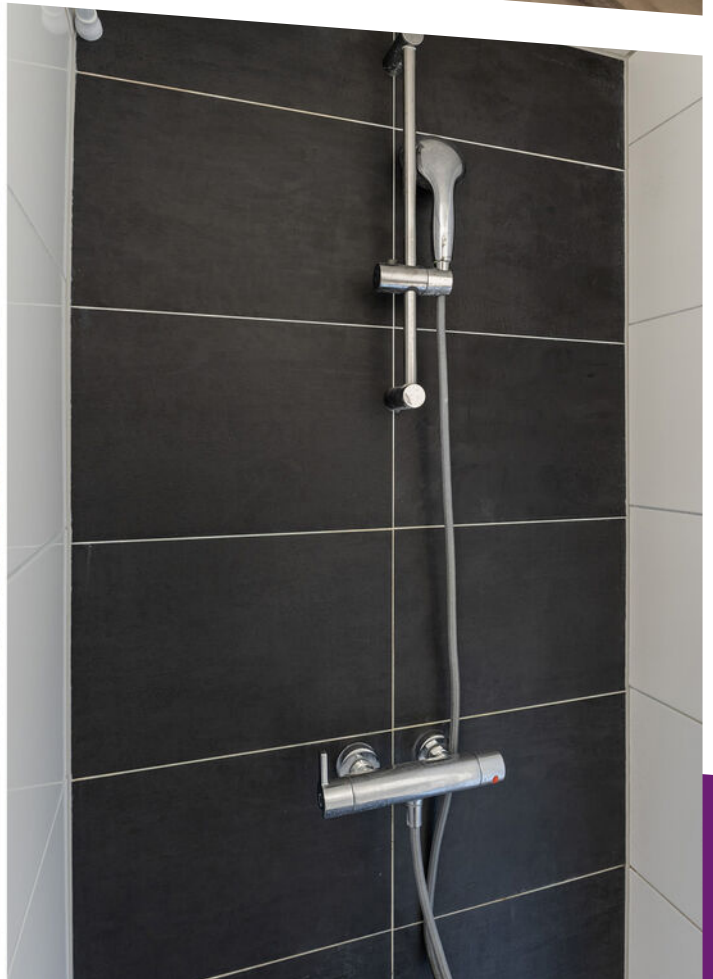
2e verdieping:

- overloop met witgoedopstelling
- slaapkamer 4, ook in te richten als hobbykamer of royale werkkamer. (ca. 13 m<sup>2</sup>)
- berging met cv-opstelling

Algemeen:

- bouwjaar 1973
- perceeloppervlakte 207 m<sup>2</sup>
- woonoppervlak 110 m<sup>2</sup>
- cv-ketel: Bosch 24 HRC 2018 (eigendom)
- moderne keuken en badkamer
- energielabel C (geldig t/m 23-03-2032)
- dakbedekking van berging volledig vernieuwd in 2024



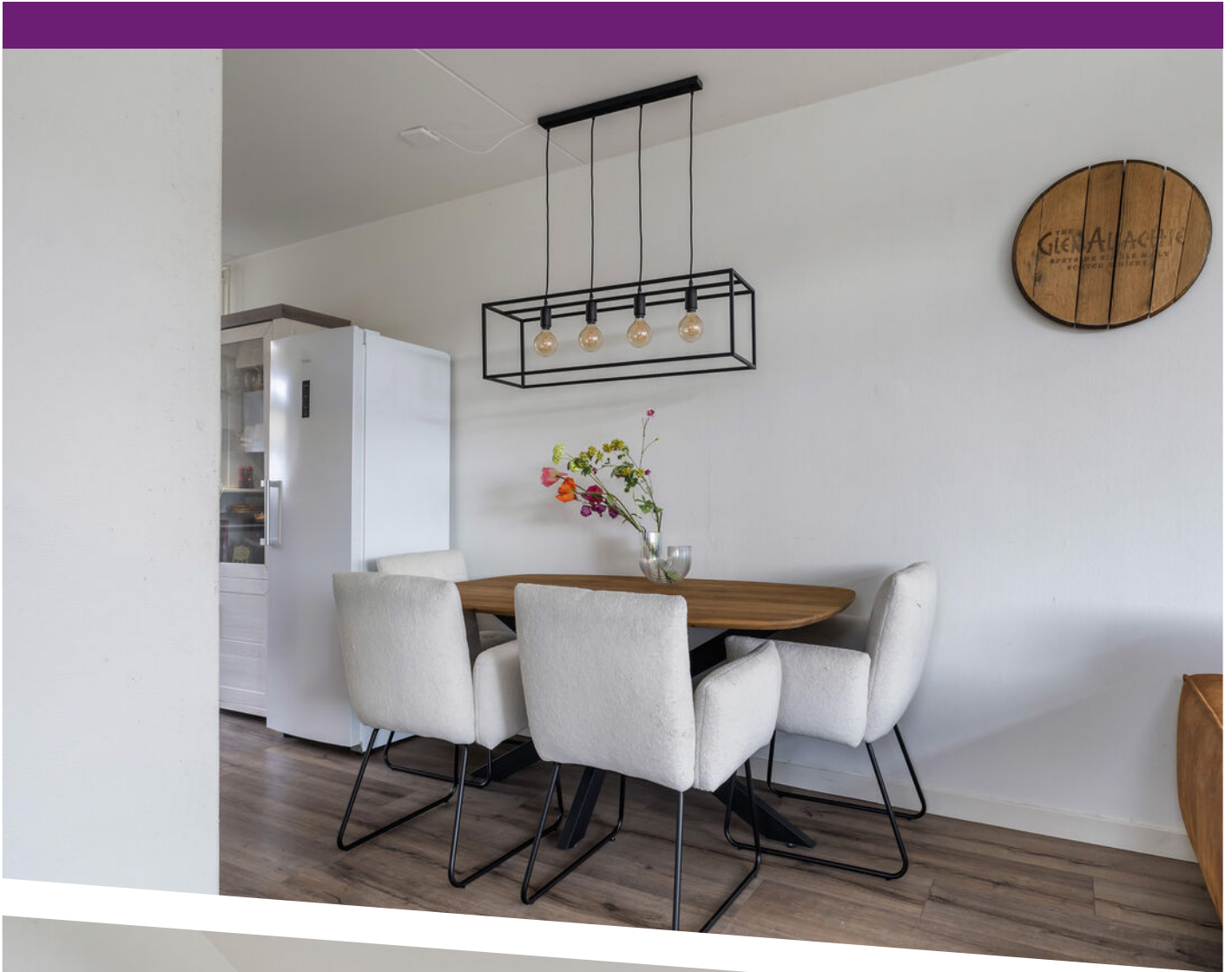














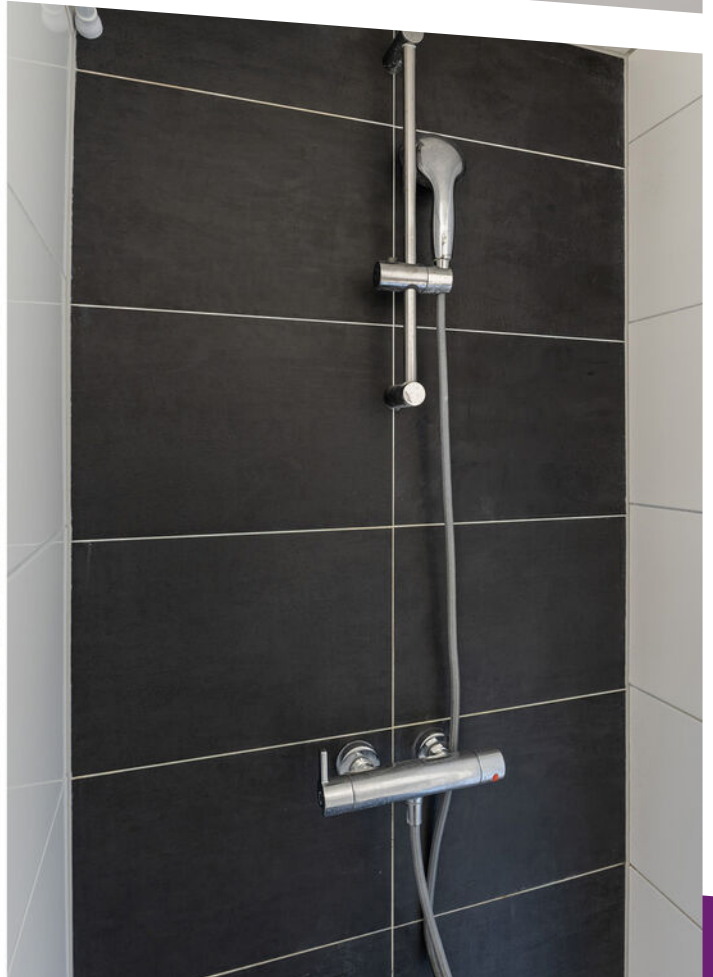














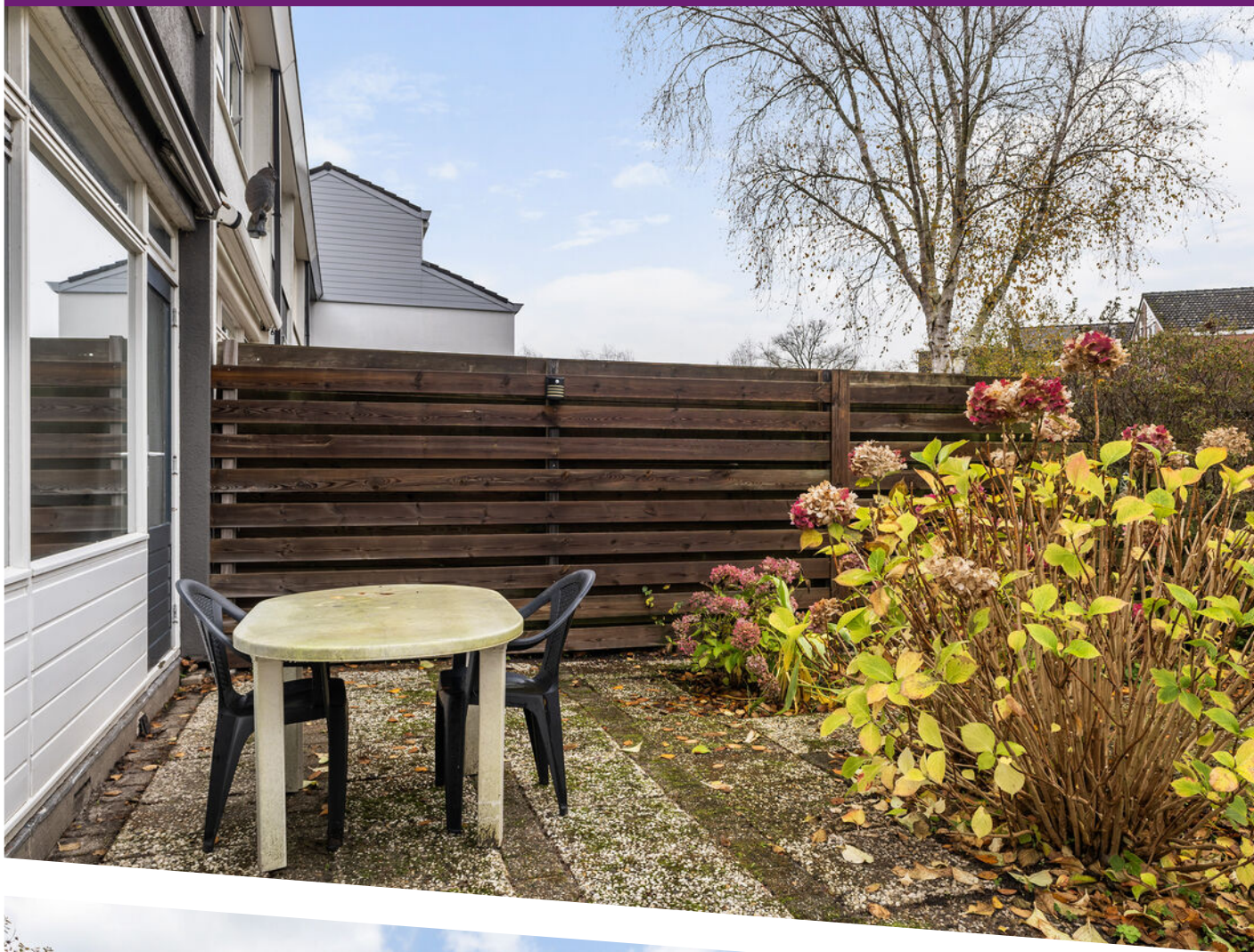
















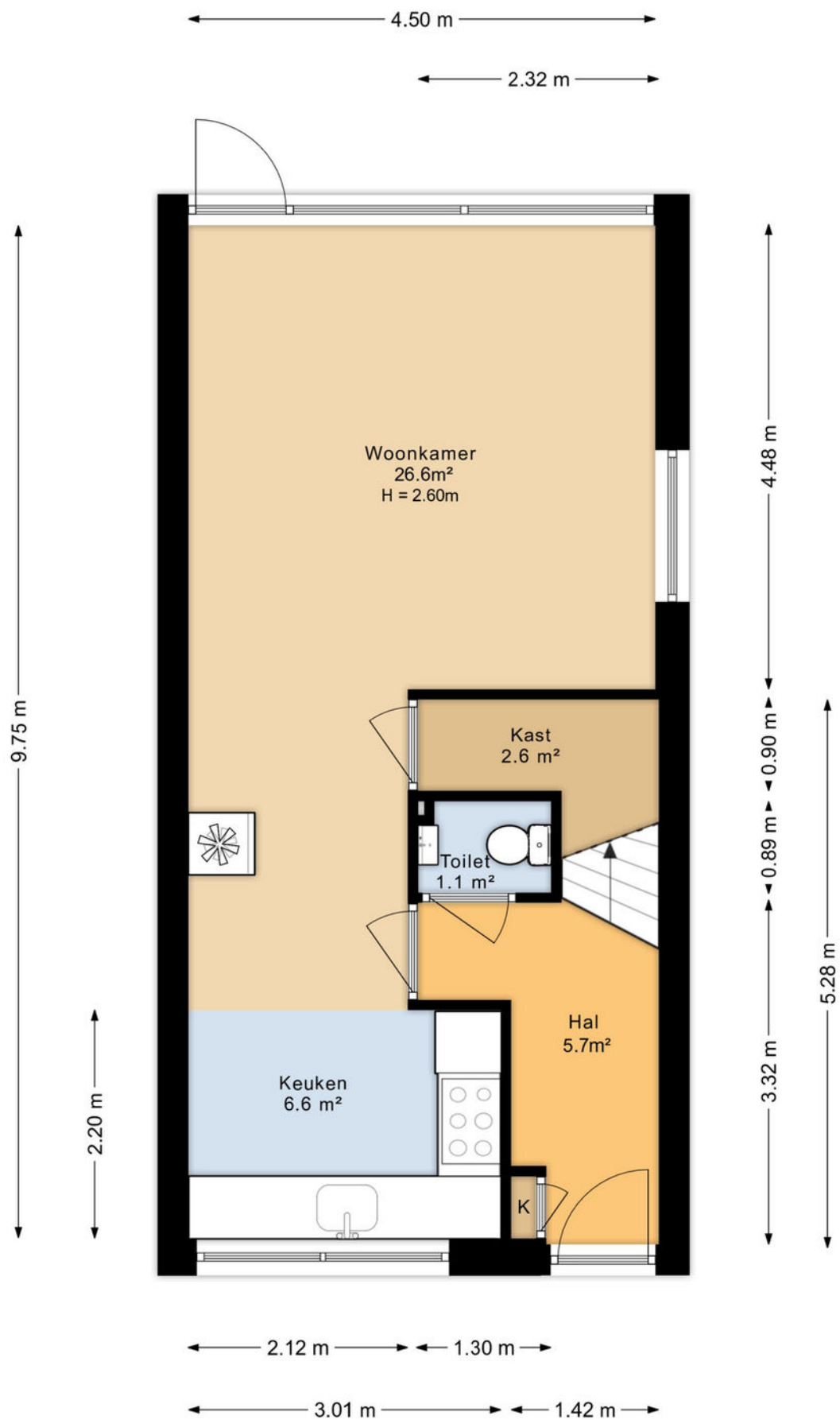




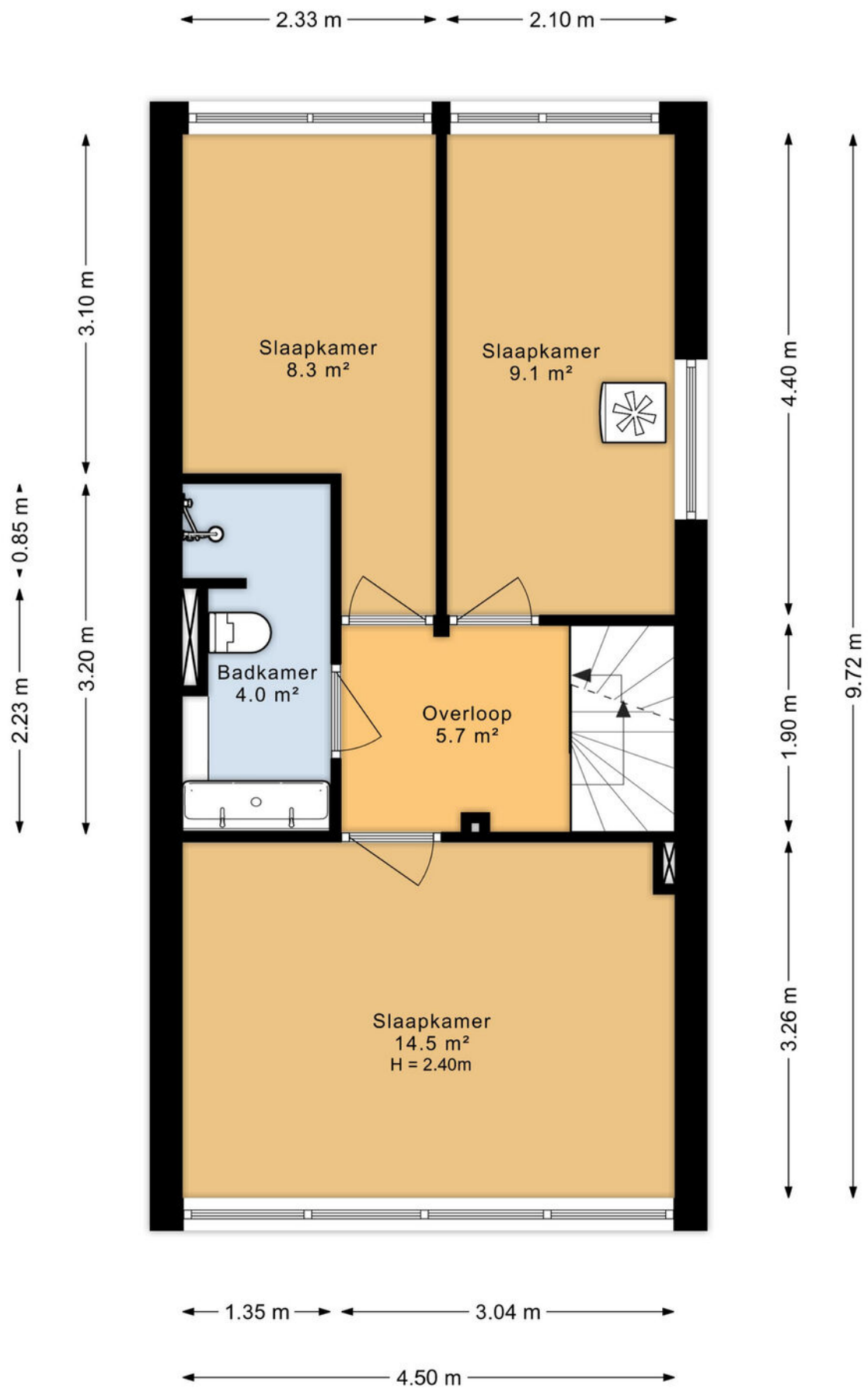






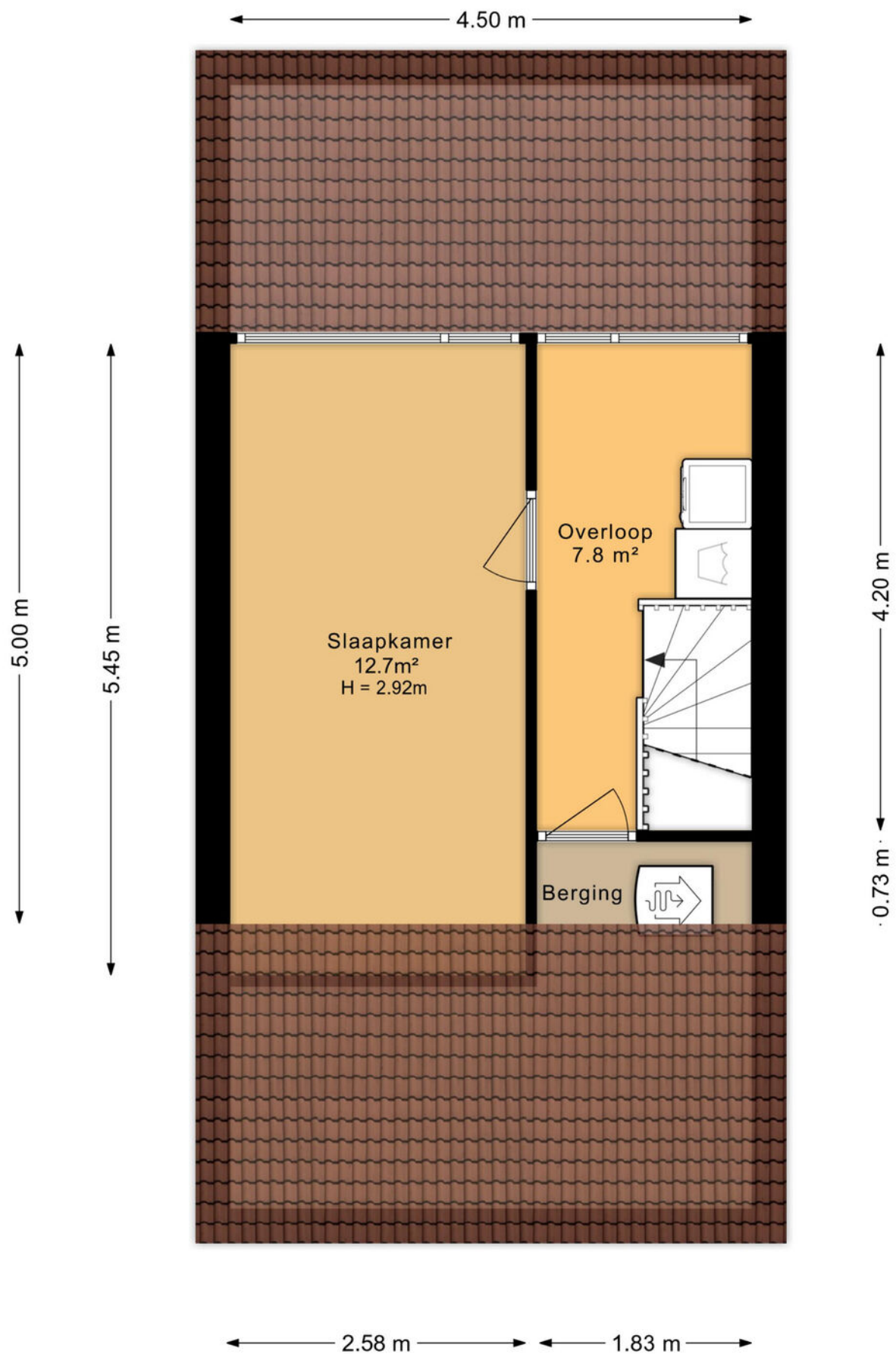


# Plattegrond

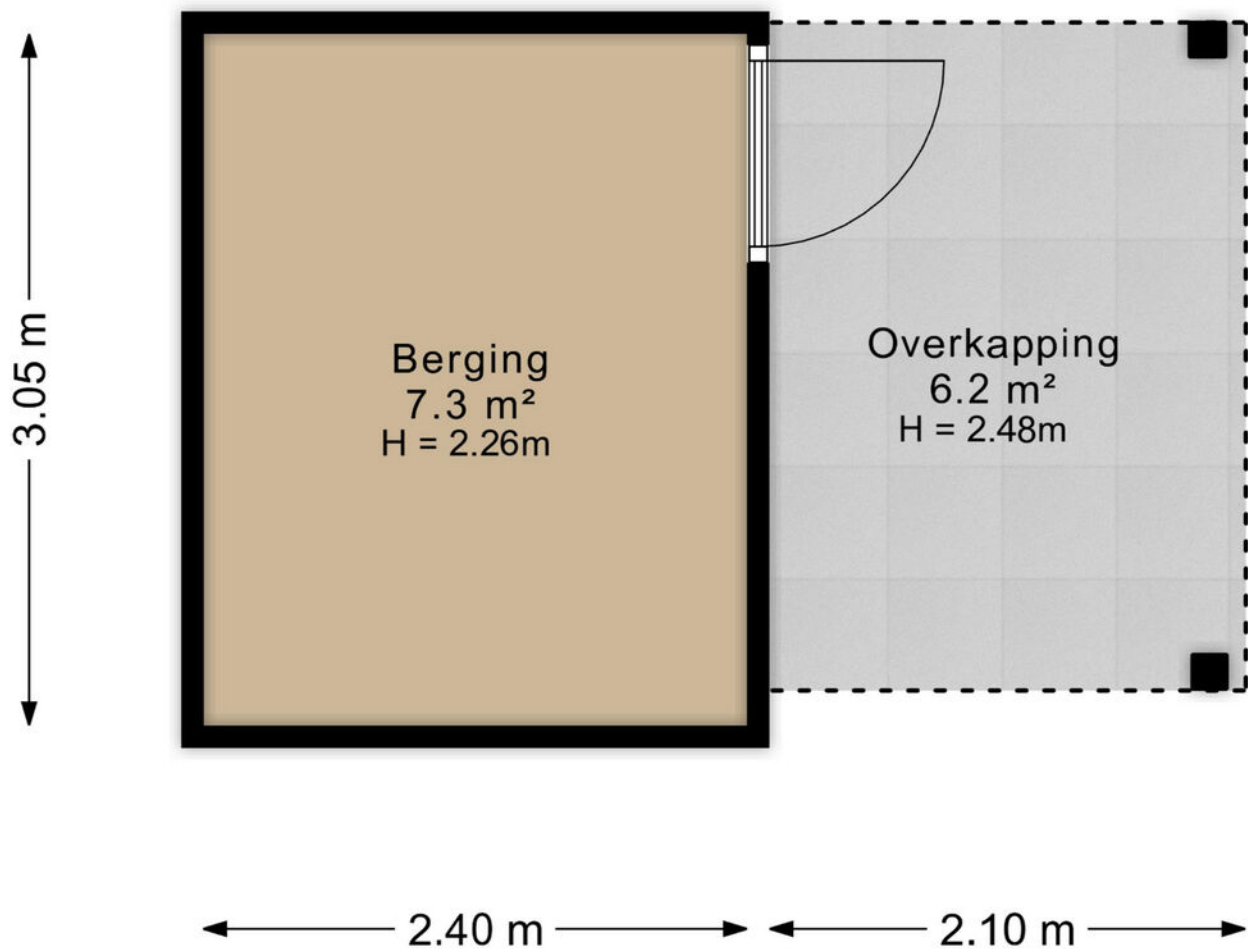


Plattegrond





Plattegrond



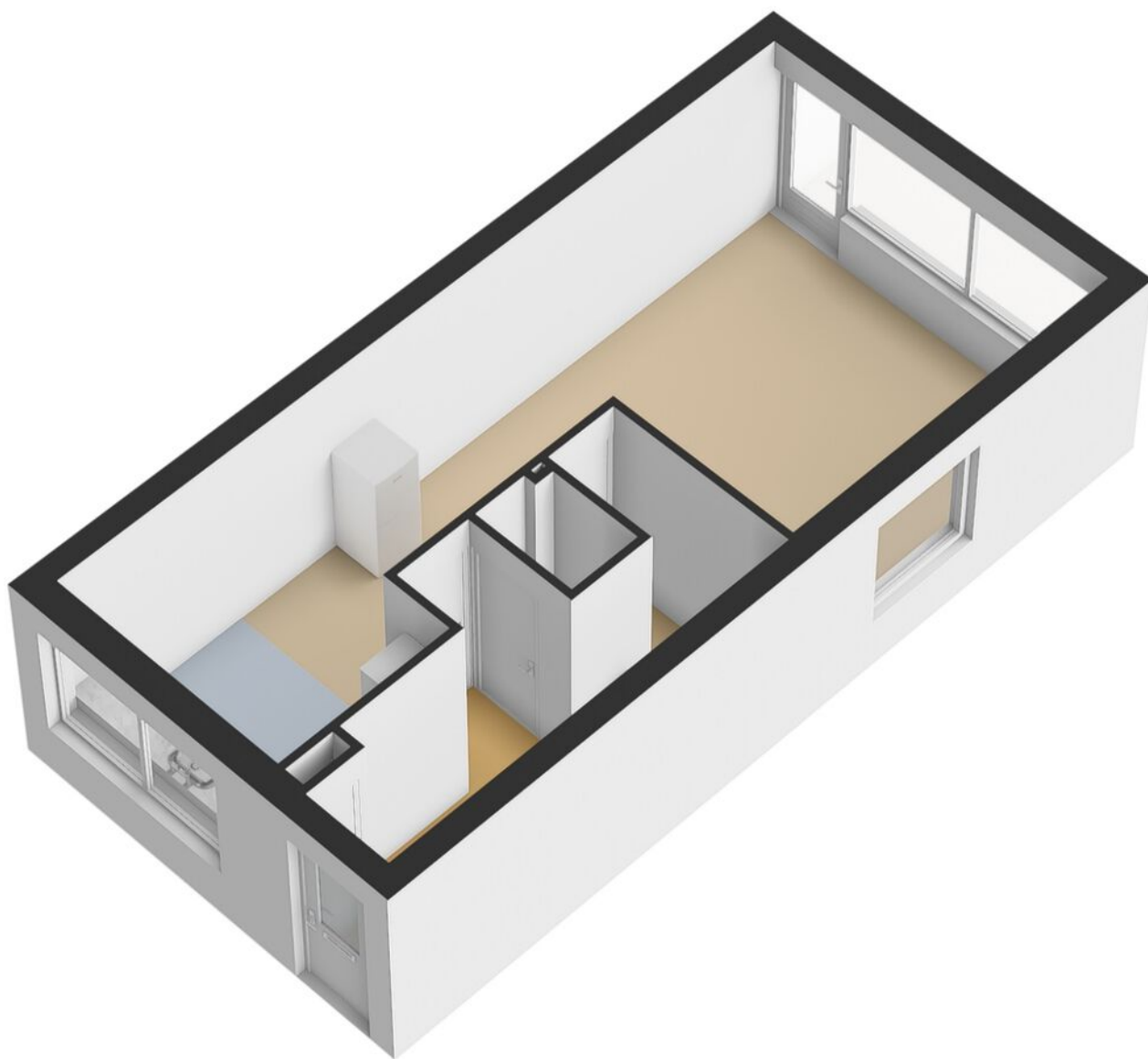
Plattegrond





# Plattegrond





Plattegrond

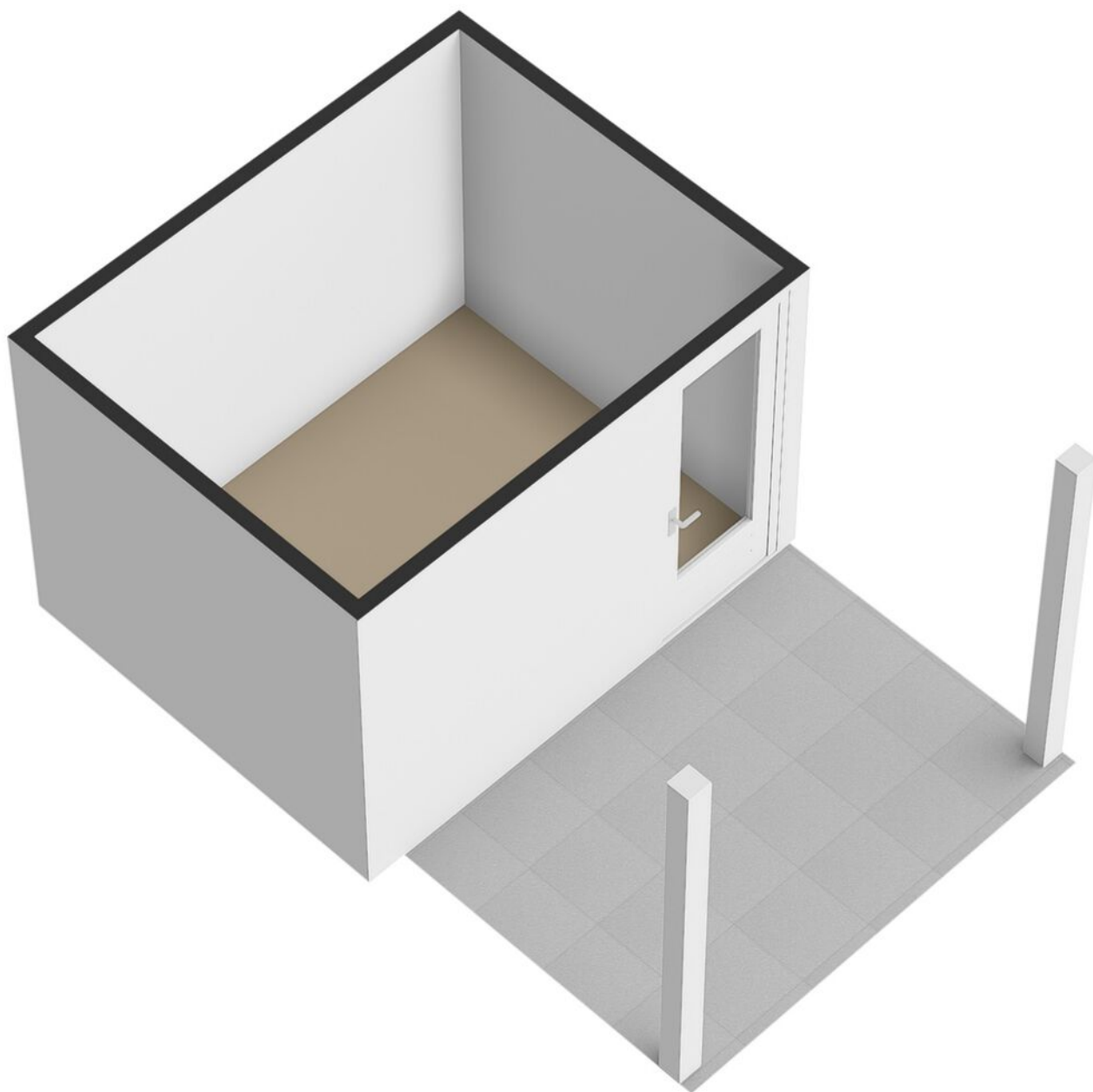


Plattegrond



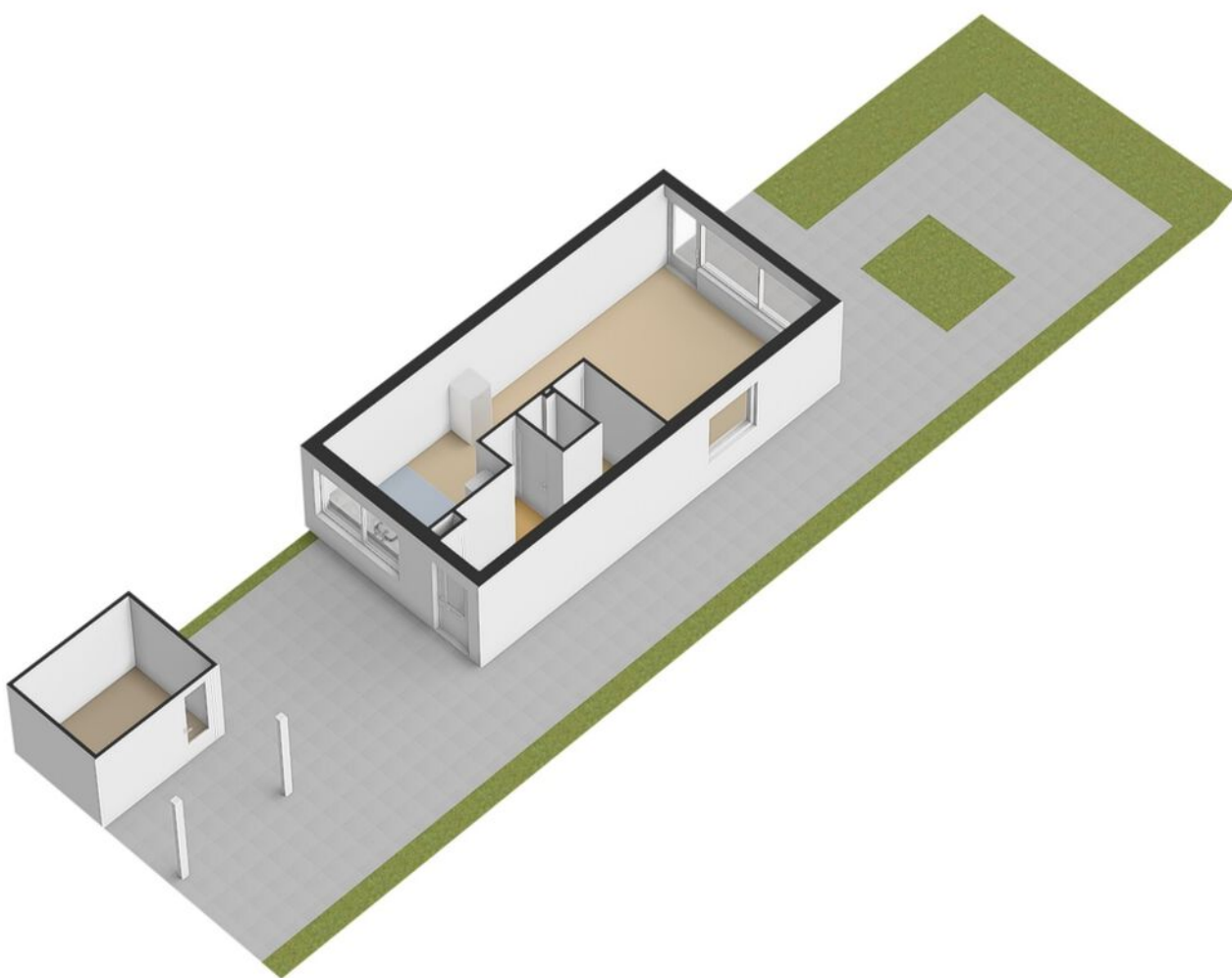


Plattegrond



Plattegrond





Plattegrond



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Huizum

G

3301

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 november 2025

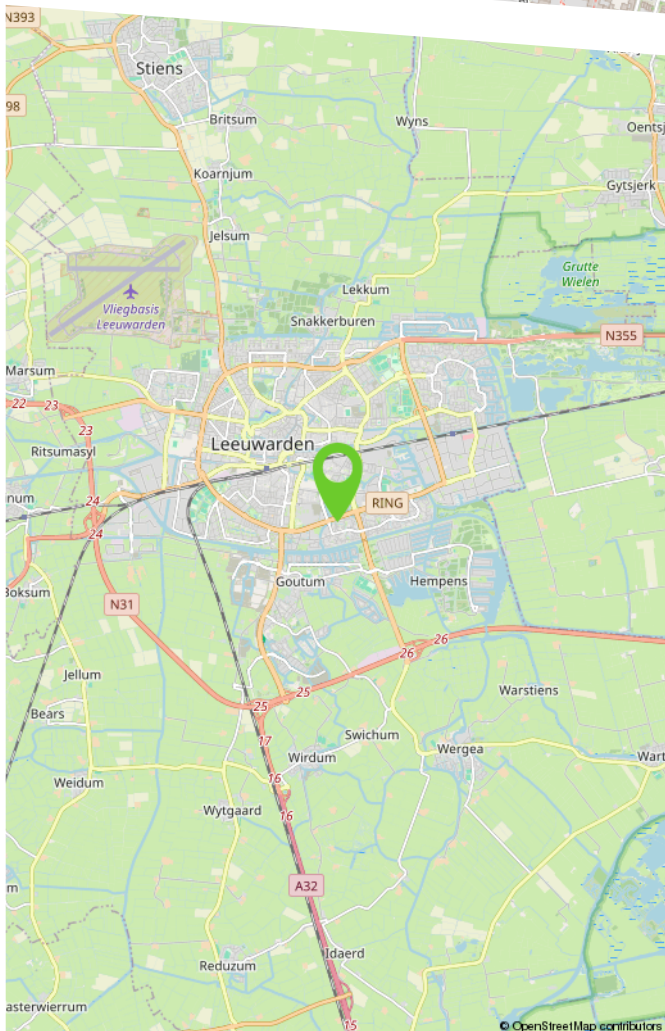
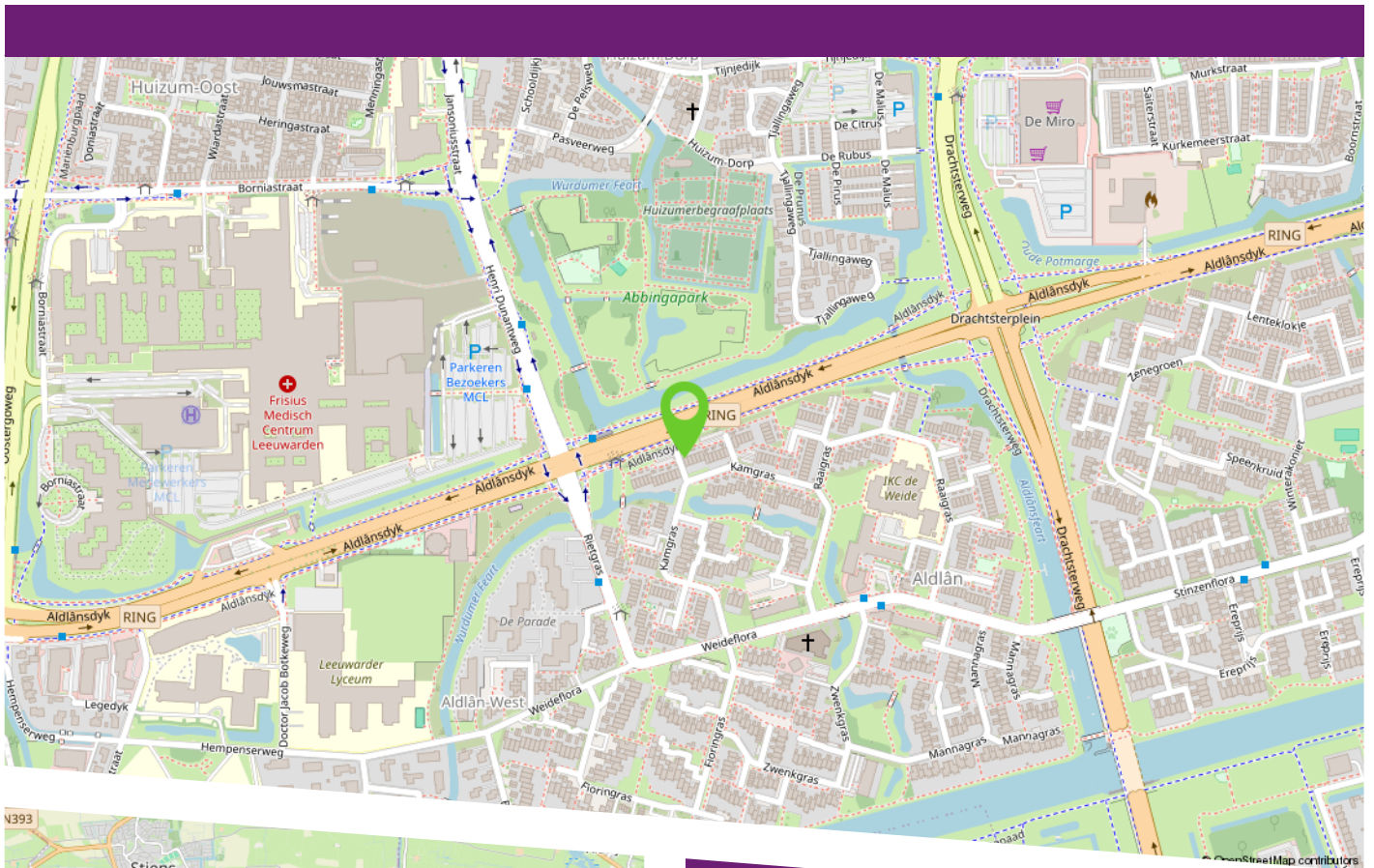
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



Aan het rustige Kamgras 149 woon je in het hart van Aldlân, een van de meest geliefde woonwijken van Leeuwarden. De wijk staat bekend om haar brede straten, volwassen groen en de vriendelijke, gemoedelijke sfeer waar bewoners elkaar nog echt kennen. Het is een wijk met karakter: ruim opgezet, goed onderhouden en ideaal voor wie rustig wil wonen, maar toch graag dicht bij het stadsleven blijft.

Aldlân ligt strategisch tussen het centrum en de zuidelijke uitvalswegen. Hierdoor ben je binnen enkele minuten in de binnenstad, op de Drachtsterweg of richting het Friese merengebied. Winkels, scholen, sportvoorzieningen en medische zorg zijn allemaal op korte afstand te vinden. Het vele groen, de wandelpaden en de waterpartijen geven de wijk een ontspannen, open uitstraling.

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
<b>Woning - Interieur</b>				
(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		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- kledingkast grote slaapkamer	X			
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën			X	
- (losse) horren/rolhorren	X			



# Lijst van zaken

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

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast				X
- vriezer		X		
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- Servies kast			X	
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			



# Lijst van zaken

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

# Lijst van zaken

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



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
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 / Aldlân-West

LEEFTIJD



0 - 14: 10%

15 - 24: 11%

25 - 44: 24%

45 - 64: 25%

65+: 30%

KOOP / HUUR



Koop: 50%

Huur: 50%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 51%

Zonder kinderen: 28%

Met kinderen: 21%



48%



52%



0,8 per huishouden

# Maak hier uw notities

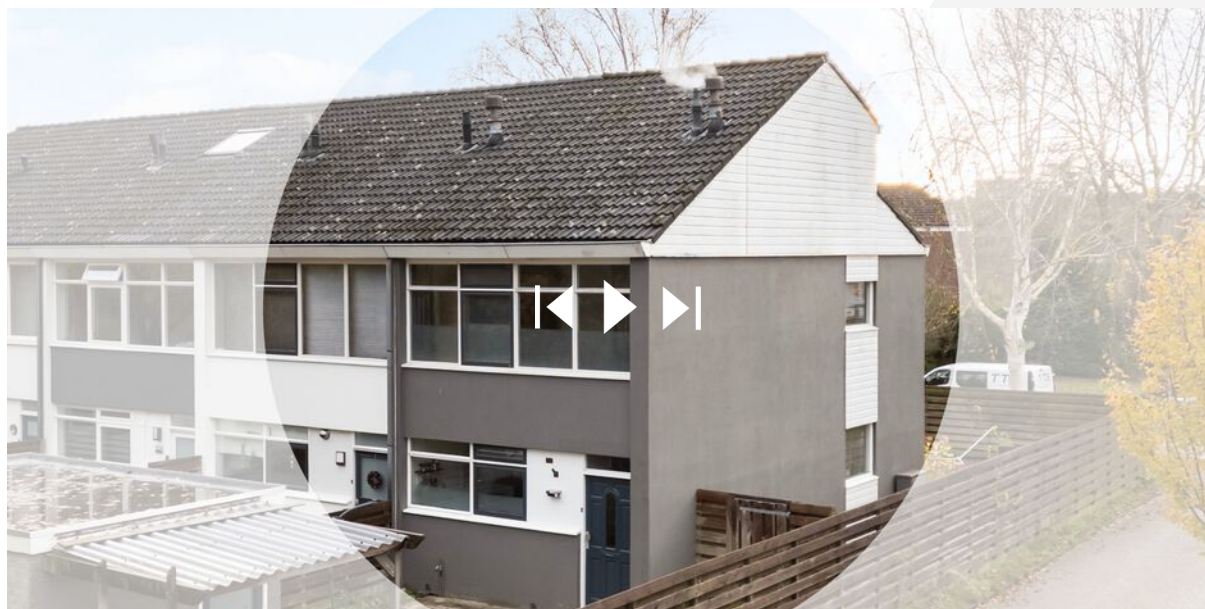


# Bekijk deze woning online!

[webpace.yisual.com/kamgras149](https://webpace.yisual.com/kamgras149)



Kamgras 149, 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](mailto:makelaardij@laurensbeimers.nl)  
[www.laurensbeimers.nl](http://www.laurensbeimers.nl)



Op Funda  
scoren wij een

9,5



vastgoedcert  
gecertificeerd