

Uniek WONEN

Wordt dit
jouw nieuwe
thuis?



LEPPEDYK 1005 / GROU



Wonen aan water
Makelaars

WONENAANWATER.NL



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

06 - 57 80 91 06

058 20 30 600

leeuwarden@wonenaanwater.nl

LEPPEDYK 1005 / GROU



KENMERKEN

Woonoppervlakte
70 m²

Perceeloppervlakte
990 m²

Inhoud
324 m³

Bouwjaar
1967

Aantal kamers
4

Aantal slaapkamers
2

Energie label
C

BEKIJK DE WONING
OMSCHRIJVING
OP PAGINA **4**



Leny

Rianne

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



ONTMOET HET
TEAM VAN

 **Wonen aan water**
Makelaars

Omschrijving

LEPPEDYK 1005 / GROU

Opgelet! Dit soort unieke plekken komen maar zelden in de verkoop. Ervaar het ultieme buitenleven op het water met deze bijzondere woonark aan de Leppedyk, nabij Grou (Jirnsum). Hier woon je in alle rust, omringd door weidse Friese landschappen, gecombineerd met het comfort van maar liefst 878 m² eigen grond. Een zeldzame combinatie van vrijheid, ruimte en wonen aan vaarwater.

Al bij aankomst valt direct de ruimte en privacy op. Het royale perceel rondom de ark biedt talloze mogelijkheden: van een zonnig terras tot een speelplek, moestuin of meerdere zitplekken aan het water. Dankzij het volledig eigen perceel geniet je hier van een mate van vrijheid die bij wonen op het water zelden voorkomt.

De ligging is bijzonder fraai, met vrij uitzicht over het water en de omliggende natuur. Tegelijkertijd bevinden Grou en Jirnsum zich op korte afstand, waardoor voorzieningen, horeca en watersportfaciliteiten binnen handbereik zijn.

WOONARK

Via de entree betreed je de woning en kom je in een royale hal, die toegang geeft tot de moderne en sfeervolle woonkamer. De woonkamer is volledig gericht op het water en baadt in het daglicht dankzij de grote raampartijen (voorzien van screens) en de nieuwe kunststof openslaande deuren naar het terras. De ark is opgebouwd uit een betonbak van 1967 en de opbouw is in 2004 volledig vernieuwd en omkleed met kunststof gevelbekleding.

De leefruimte is ruim opgezet en biedt een prachtig panoramisch uitzicht over het water. Binnen en buiten vloeien hier naadloos in elkaar over, waardoor je ieder seizoen optimaal beleeft.

De open keuken sluit perfect aan op de woonkamer en is in 2021 volledig vernieuwd. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast-vriescombinatie, vaatwasser, inductiekookplaat met afzuigkap en een combi oven. De opstelling maakt deze ruimte ideaal voor zowel dagelijks gebruik als het ontvangen van gasten.



Wat fijn dat je interesse hebt in deze woning.

Als bezichter wil je niet alleen een huis bekijken, maar vooral ervaren of het past bij jouw woonwensen.

Bij Wonen aan water Makelaars begrijpen wij dat wonen draait om woonplezier, zekerheid en onbezorgd vooruitkijken. Vanuit onze vestigingen in Friesland begeleiden wij dagelijks mensen bij het kopen, verkopen, financieren en verzekeren van hun woning.

Heb je vragen over de woning of onze werkwijze? Wij denken graag met je mee.

Neem contact op via 058 - 20 30 600 of leeuwarden@wonenaanwater.nl

Omschrijving

Op de ark zijn twee slaapkamers gerealiseerd. De hoofdslaapkamer strekt zich uit over de volledige breedte van de ark en biedt volop ruimte voor een comfortabel bed en kastruimte. De tweede slaapkamer is momenteel ingericht als logeerkamer en beschikt over een praktische inbouwkast, waarin tevens de witgoedopstelling is verwerkt.

De in 2024 vernieuwde badkamer is modern en efficiënt ingedeeld en voorzien van een douche, wastafel en toilet.

ERF – TUIN

Het perceel is fraai ingericht en biedt volop ruimte en functionaliteit. In 2024 is een ruime carport gerealiseerd, geschikt voor het stallen van bijvoorbeeld een caravan of camper.

Daarnaast beschikt het erf over een grote, geïsoleerde schuur (25m²), ideaal voor opslag, hobby of werkruimte. Het geheel is volledig afgesloten middels een hek, wat zorgt voor extra privacy en veiligheid.

OMGEVING

De ark is gelegen op een prachtige locatie nabij Grou, midden in het Friese merengebied. Een ideale plek voor liefhebbers van watersport, rust en natuur. Vanuit je eigen woning vaar je zo richting open water en geniet je van al het moois dat Friesland te bieden heeft.

De unieke combinatie van een royaal eigen perceel en directe ligging aan vaarwater maakt deze plek bijzonder aantrekkelijk. Bovendien zijn voorzieningen, uitvalswegen en de dorpen Grou en Jirnsum snel en eenvoudig bereikbaar.

BIJZONDERHEDEN

- Erf- tuin maar liefst 878 m² eigen grond;
- Ark ligt in water met erfpacht;
- Erfpacht canon bedraagt €266 p/j;
- Ruime en lichte woonkamer met grote raampartijen;
- Open keuken met inbouwapparatuur (2021);
- Volledig voorzien van HR++glas met kunststof kozijnen;
- Onderhoudsvriendelijk door kunststof gevelbekleding;
- Direct gelegen aan vaarwater met aanlegmogelijkheden;
- Unieke combinatie van ruimte, rust en bereikbaarheid.

























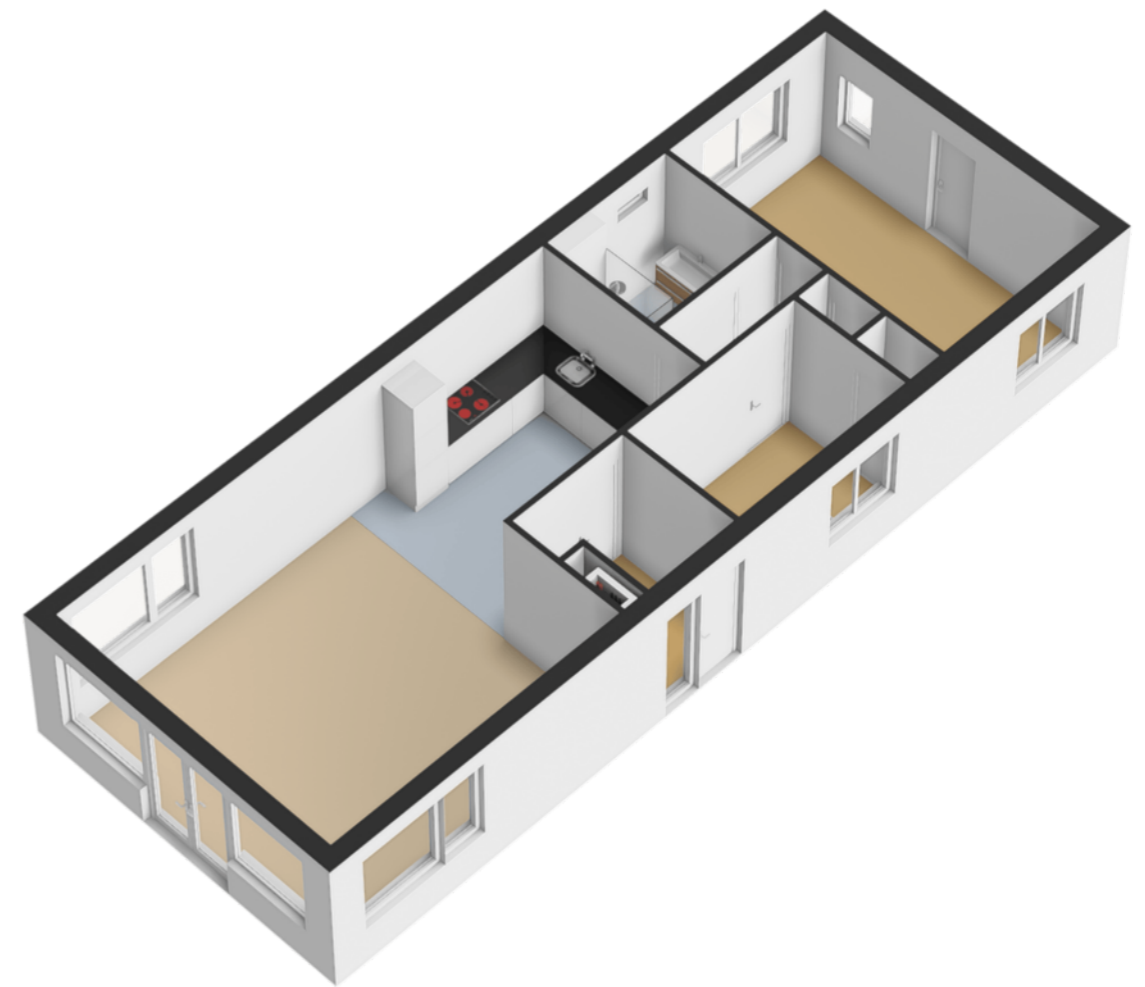


Plattegrond

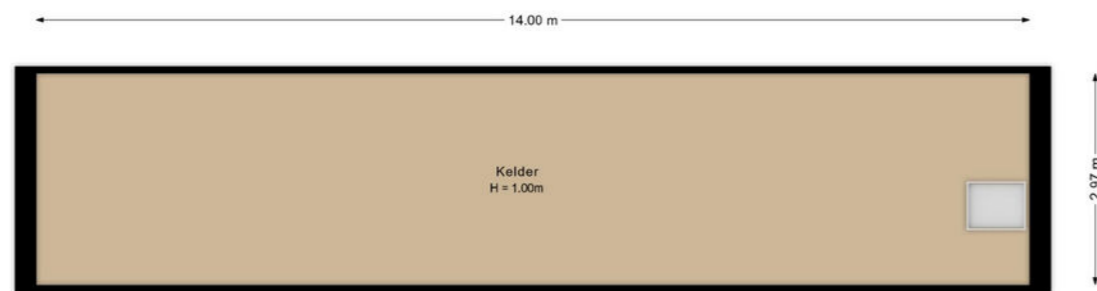


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond



Plattegrond

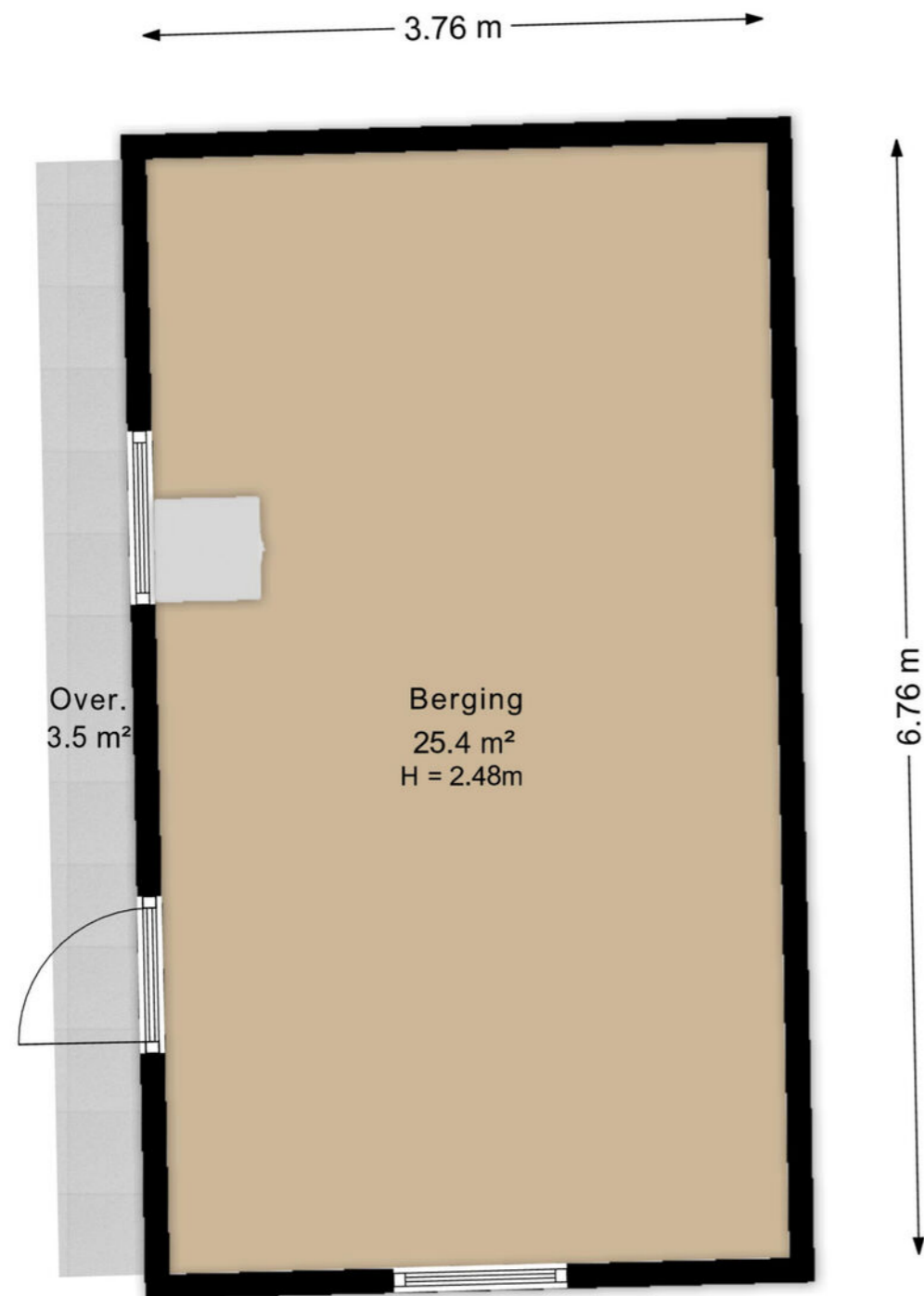


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond

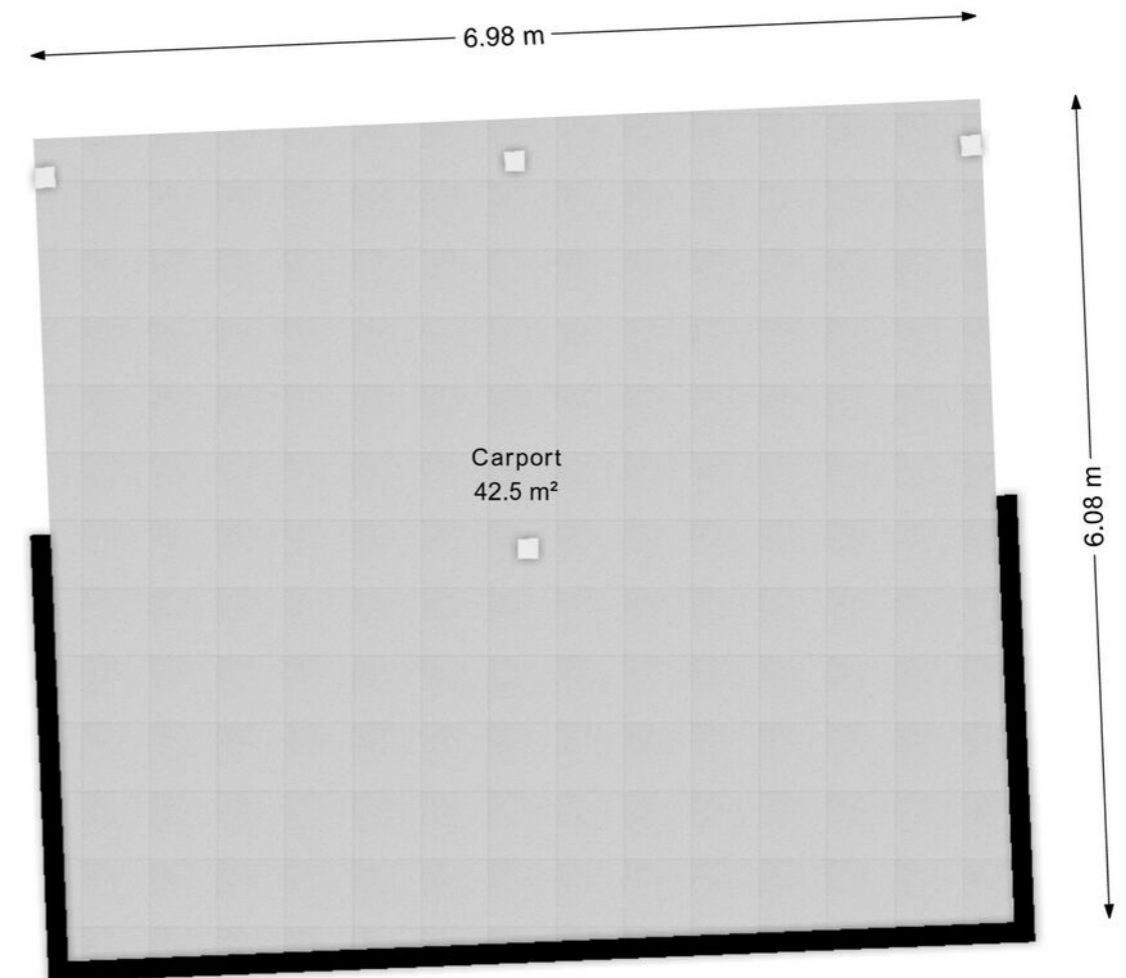


Plattegrond



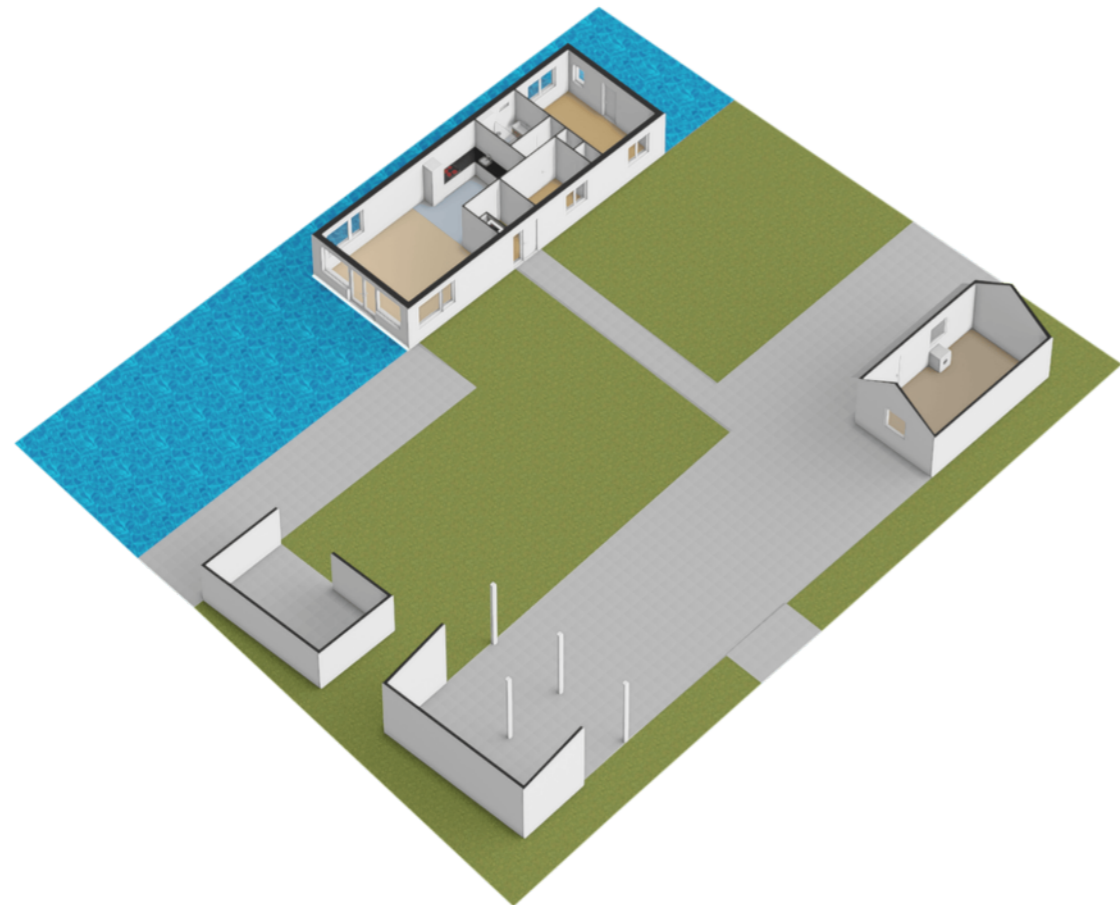
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond



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



Hypotheeken & Verzekeringen



De Hypotheekshop Stationskwartier

Een hypotheek afsluiten doe je niet zomaar. Het is immers vaak de grootste lening van jouw of jullie leven. Een langlopende lening die vaak vaststaat voor 10, 20 of 30 jaar. Logisch dat je een juiste hypotheek wilt afsluiten. En die beslissing hoef jij niet alleen te nemen!

Heimerich, Arjan, Sietse en Jildou staan voor je klaar om jou te voorzien van een goed en onafhankelijk advies. Met onze jarenlange ervaring kun jij de juiste keuze maken.

Ben je benieuwd hoe wij hypotheeken leuker en makkelijker kunnen maken? Dan mag je altijd bellen, mailen, Whatsappen of kom op kantoor langs. Wij helpen je graag verder!

hypotheeken@wonenaanwater.nl | 058 -20 30 600
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.



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@wonenaanwater.nl
058- 20 30 600

Onze experts

Wil jij een deskundige makelaar die jouw passie voor de Friese wateren deelt? Dan ben je bij Wonen aan water Makelaars aan het juiste adres. Wij zijn al jaren lang de expert in de verkoop van woningen aan de Friese wateren.

Dé makelaar met verstand van de Friese wateren
Het kopen of verkopen van een woning aan de Friese wateren vergt unieke expertise. Wij hebben daarom niet alleen oog voor de woning, maar ook voor de vaarroute die er langs loopt.

Passie voor de Friese wateren
Als watersportliefhebbers kennen wij alle Friese wateren als onze broekzak. Wij weten al meer dan 25 jaar waar potentiële kopers naar op zoek zijn.

Jouw koper in onze database?

Steeds meer mensen ontdekken de magie van de Friese wateren. De woningen aan het water zijn daarom erg gewild. Wij beschikken over een uitgebreide internationale database. Wellicht hebben wij jouw koper al gevonden!

Wonen aan water strategie

De verkoop van een woning aan het water vergt een specifieke aanpak. Ons mediateam zorgt ervoor dat jouw woning op het hoogste niveau gepresenteerd wordt. Daarnaast zetten wij de unieke Wonen aan water marketingstrategie in om de juiste doelgroep in zowel Nederland als het buitenland te bereiken.

Ben jij benieuwd hoe wij jouw (recreatie) woning kunnen verkopen? Of wil je samen de zoektocht starten naar jouw nieuwe woning? Dan mag je altijd bellen, mailen, whatsappen of langskomen op kantoor. Wij helpen je graag verder!



Jan-Bert van der Meulen

Makelaar



Jesse Muller

Vastgoedadviseur



Marc den Oudsten

Vastgoedadviseur



Tristen Kuilman

Vastgoedadviseur



Leny Hofman

Binnendienst makelaardij



Rianne van der Meulen

Binnendienst makelaardij

Ook snel de waarde van jouw woning weten?

Vraag dan een verkoopadvies aan met één van onze makelaars.



ZIEN WE ELKAAR SNEL?



Wonen aan water
Makelaars

Wonen aan water Makelaars

Stationsweg 16, 8911 AH Leeuwarden

058 20 30 600

leeuwarden@wonenaanwater.nl



WONENAANWATER.NL