

Makelaardij

**LAURENS
BEIMERS.**

058 216 05 05

makelaardij@laurensbeimers.nl

www.laurensbeimers.nl



MANNAGRAS 40

LEEUWARDEN

Kenmerken



WOONOPPERVLAKTE

123 m²

INHOUD

498 m³

BOUWJAAR

1978

AANTAL KAMERS

5

AANTAL SLAAPKAMERS

4

PERCEELOPPERVLAKE

213 m²

TYPE WONING

tussenwoning

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie

VERWARMING

c.v.-ketel

ENERGIELABEL

B

Omschrijving

Aan de rustige en groene rand van de wijk Aldlân, nabij van het Harinxmakanaal, treft u deze goed onderhouden eengezinswoning met vier slaapkamers, een zonnige tuin op het zuiden en een vrijstaande stenen garage. De woning is gebouwd in 1978, staat op 213 m² eigen grond en biedt een woonoppervlakte van circa 123 m². Dankzij de goede isolatie, het energielabel B en de gunstige ligging woont u hier comfortabel én energiezuinig.

Via de verzorgde voortuin bereikt u de entree. Binnen wordt u verwelkomd in een ruime hal met meterkast, toilet met fonteintje, trapopgang en trapkast. De lichte tuingerichte woonkamer van circa 30 m² heeft een prettige indeling met grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Er is volop ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel. Vanuit hier stapt u zo de zonnige achtertuin op het zuiden in, een heerlijke plek om te genieten van rust, zon en privacy. De moderne keuken (2021) grenst direct aan de woonkamer en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, kookplaat, afzuigkap, koelkast en vaatwasser. De combinatie van strak design en praktische indeling maakt dit een fijne plek om te koken en samen te zijn.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de moderne badkamer (2021) met inloopdouche, wastafelmeubel en tweede toilet. De kamers zijn licht, praktisch in te delen en bieden voldoende ruimte voor een werkplek of kledingkast. Via een vaste trap bereikt u de zolderverdieping, waar zich de vierde slaapkamer bevindt. Dankzij het dakraam is ook hier veel lichtinval. Verder vindt u op deze verdieping de overloop, praktische wasruimte, bergruimte en de cv-opstelling (AWB Thermomaster, 2007, eigendom). De zolderverdieping is voorzien van nieuwe kunststof kozijnen en kunststof rabbat. Mooi onderhoudsarm dus!

De achtertuin van circa 88 m² ligt ideaal op het zuiden en biedt een zonnige, beschutte plek met achterom. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de vrijstaande stenen garage van circa 16 m², voorzien van elektra, perfect voor het stallen van een auto, fietsen of als extra bergruimte. Daarnaast beschikt de woning over een extra berging van circa 10 m² aan de voorzijde. De verzorgde voortuin maakt het geheel compleet en zorgt voor een nette uitstraling.

Begane grond:

- entree
- ruime hal met, meterkast, toilet met fonteintje, trapopgang en trapkast
- royale woonkamer (30 m²) met veel lichtinval
- moderne keuken voorzien van inbouwapparatuur (2021)

1e verdieping:

- overloop
- moderne badkamer voorzien van inloopdouche, toilet en wastafelmeubel (2021)
- eerste royale slaapkamer aan voorzijde (11,6 m²)
- tweede slaapkamer aan achterzijde (8,2 m²)
- derde royale slaapkamer aan achterzijde (13,9 m²)

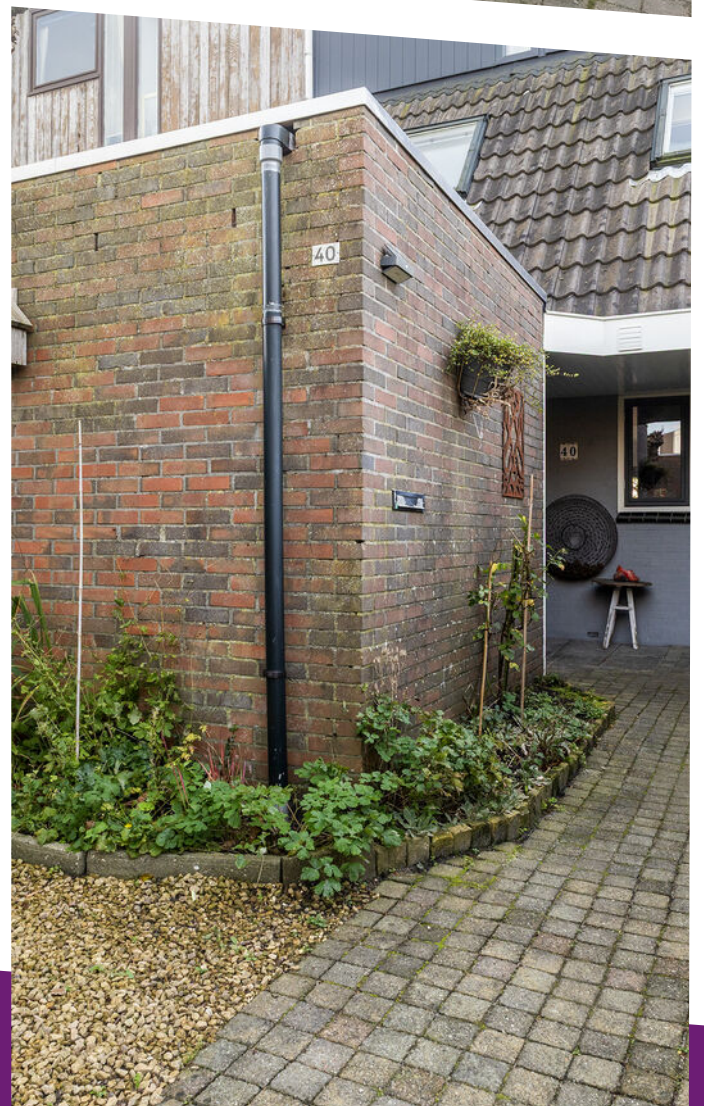
2e verdieping:

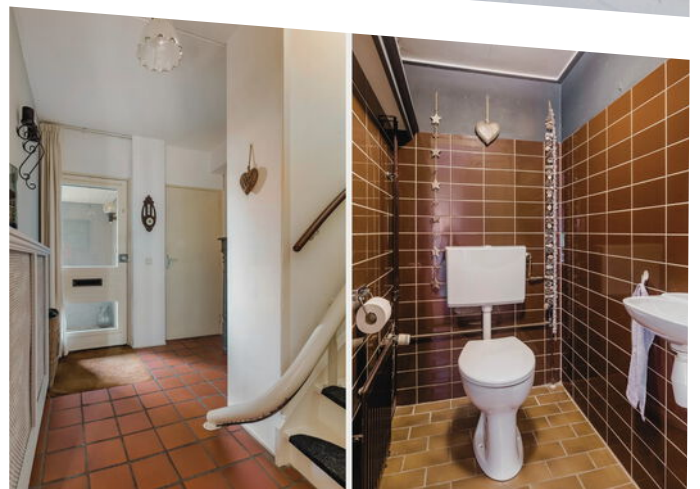
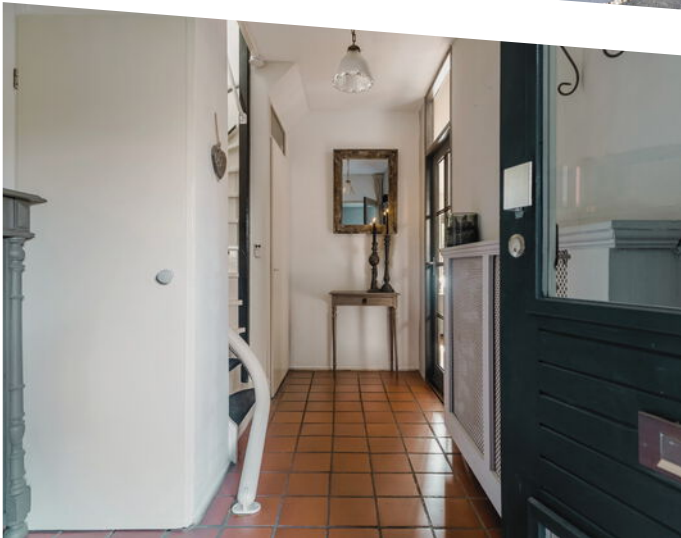
- overloop
- wasruimte en cv-opstelling
- bergruimte
- vierde royale slaapkamer (15,9 m²)

Algemeen:

- woonoppervlak 123 m²
- perceeloppervlak 213 m²
- goede isolatie en energielabel B (geldig t/m 05-11-2035)
- cv-installatie (AWB Thermomaster, 2007, eigendom)
- openbare parkeergelegenheid voor de deur
- ruime garage van 16 m²

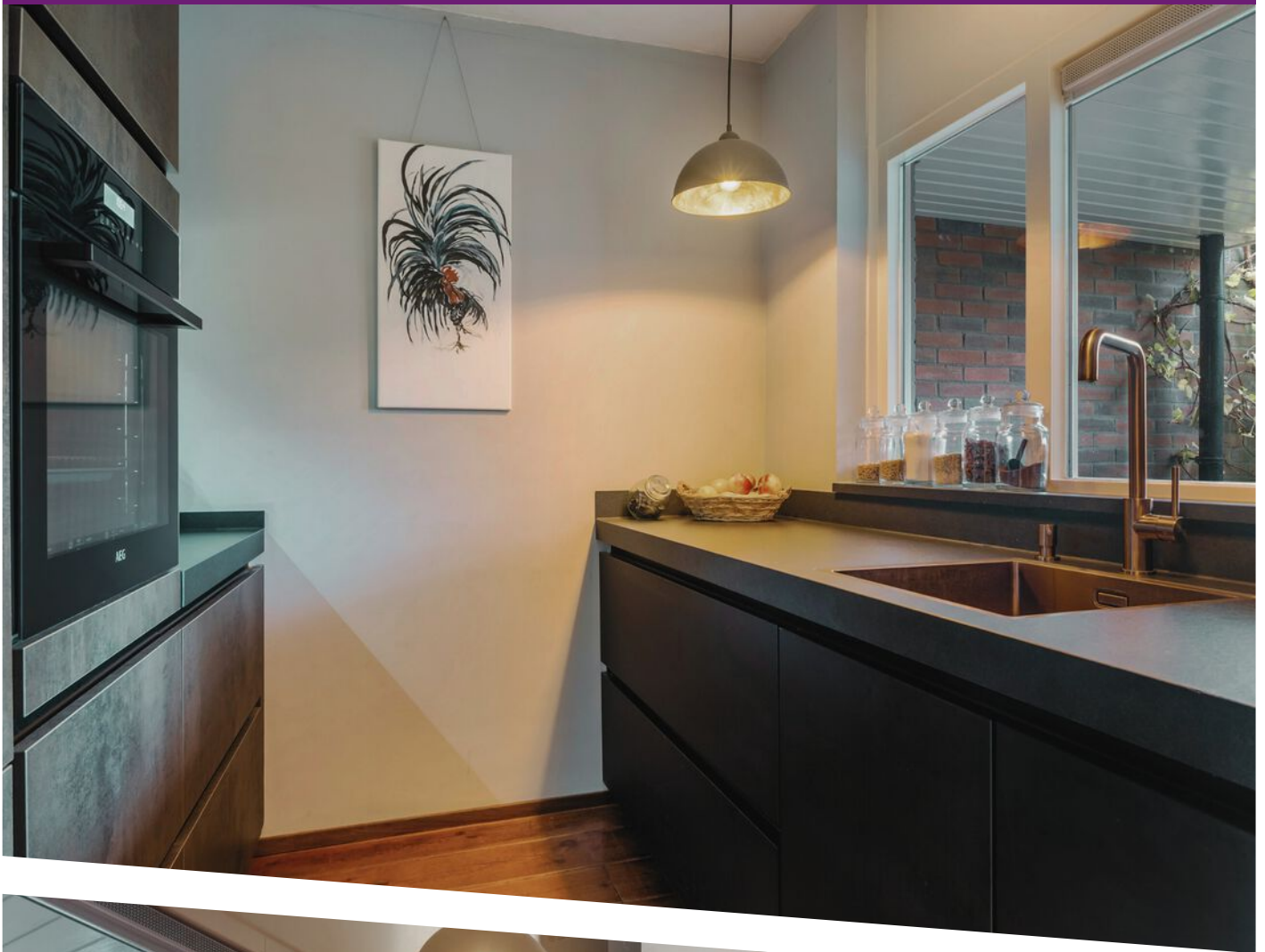








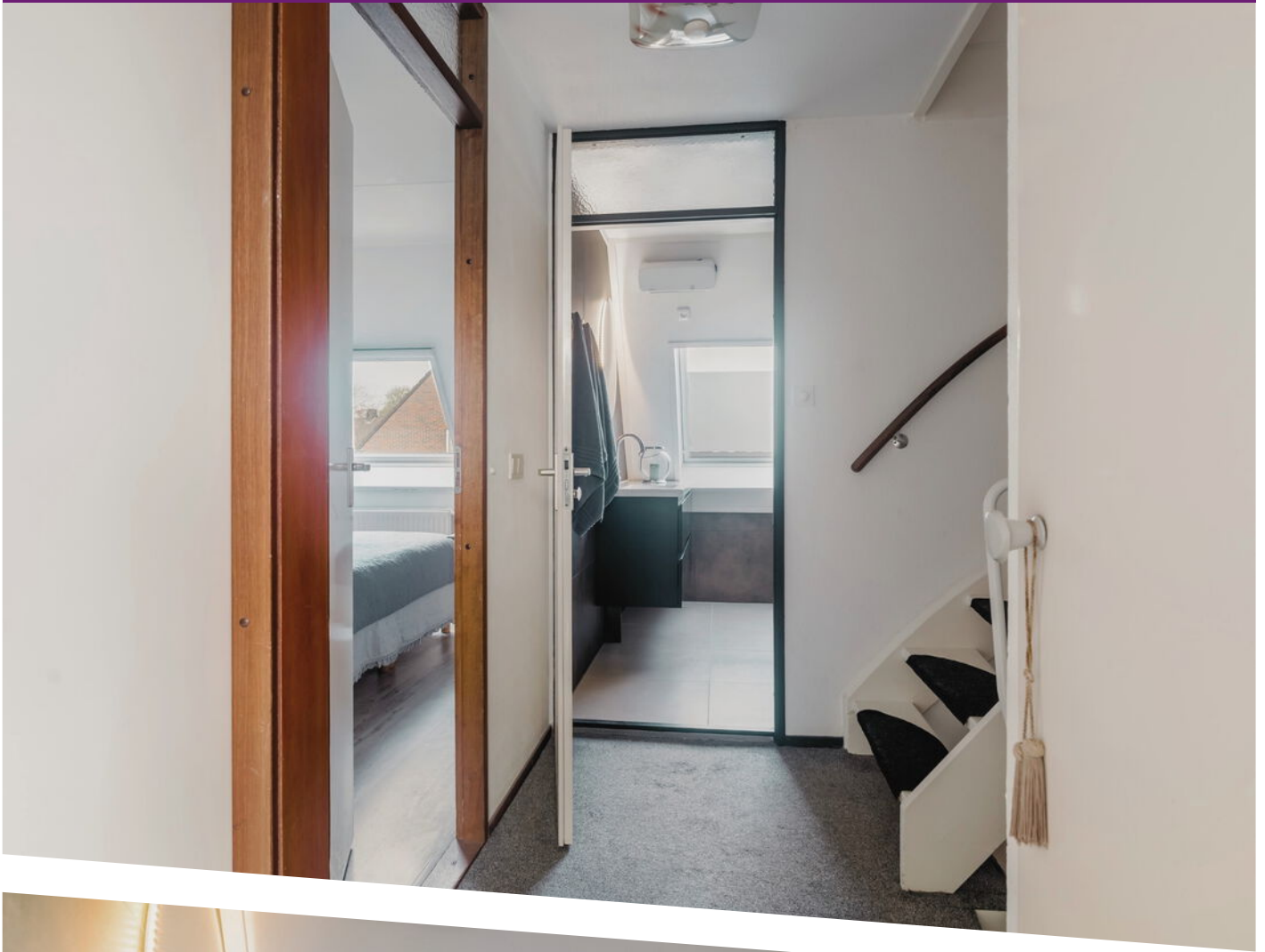


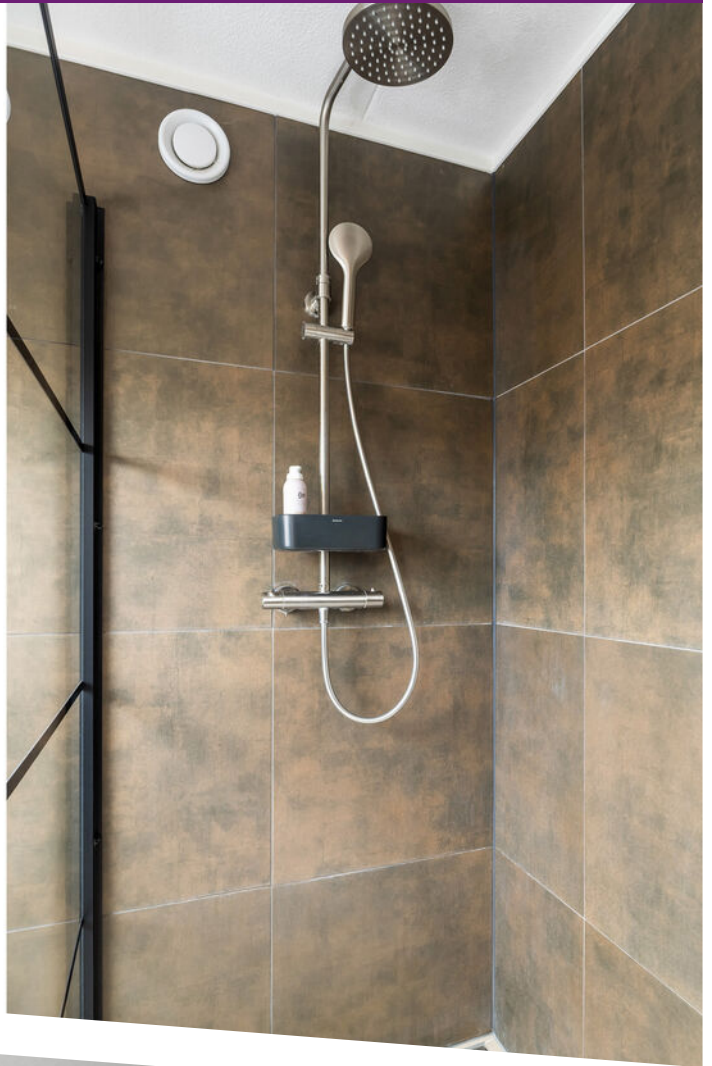


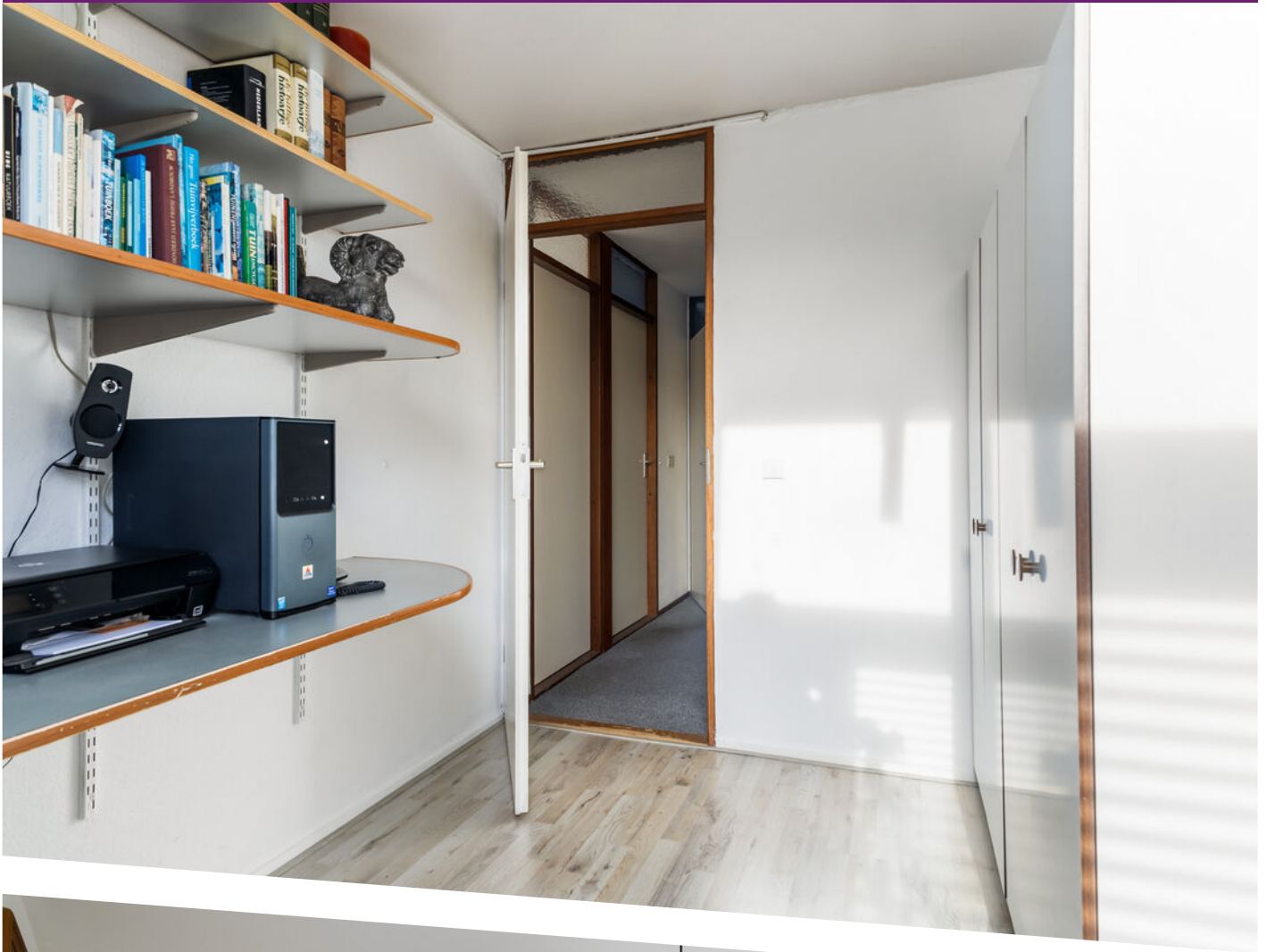




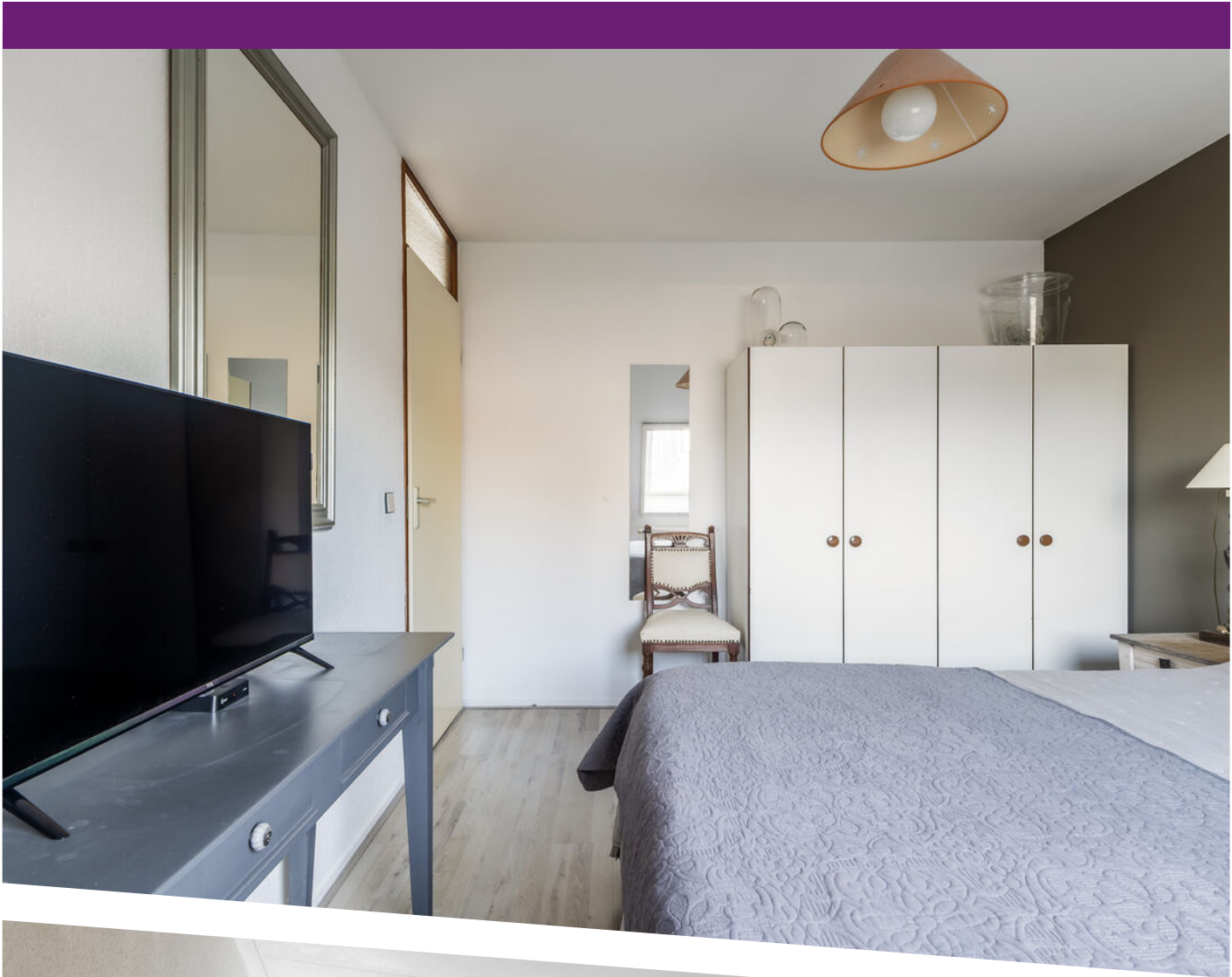


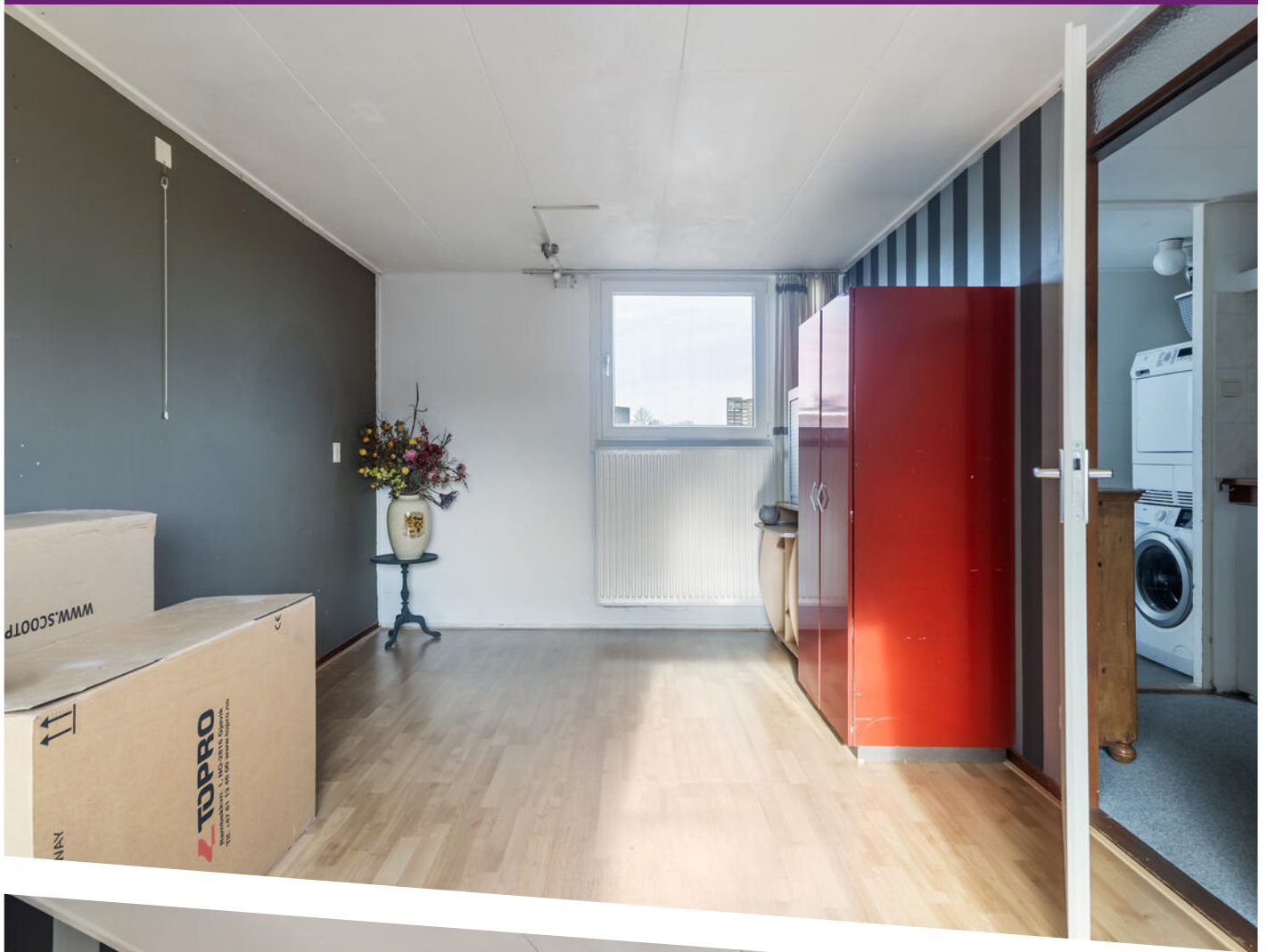






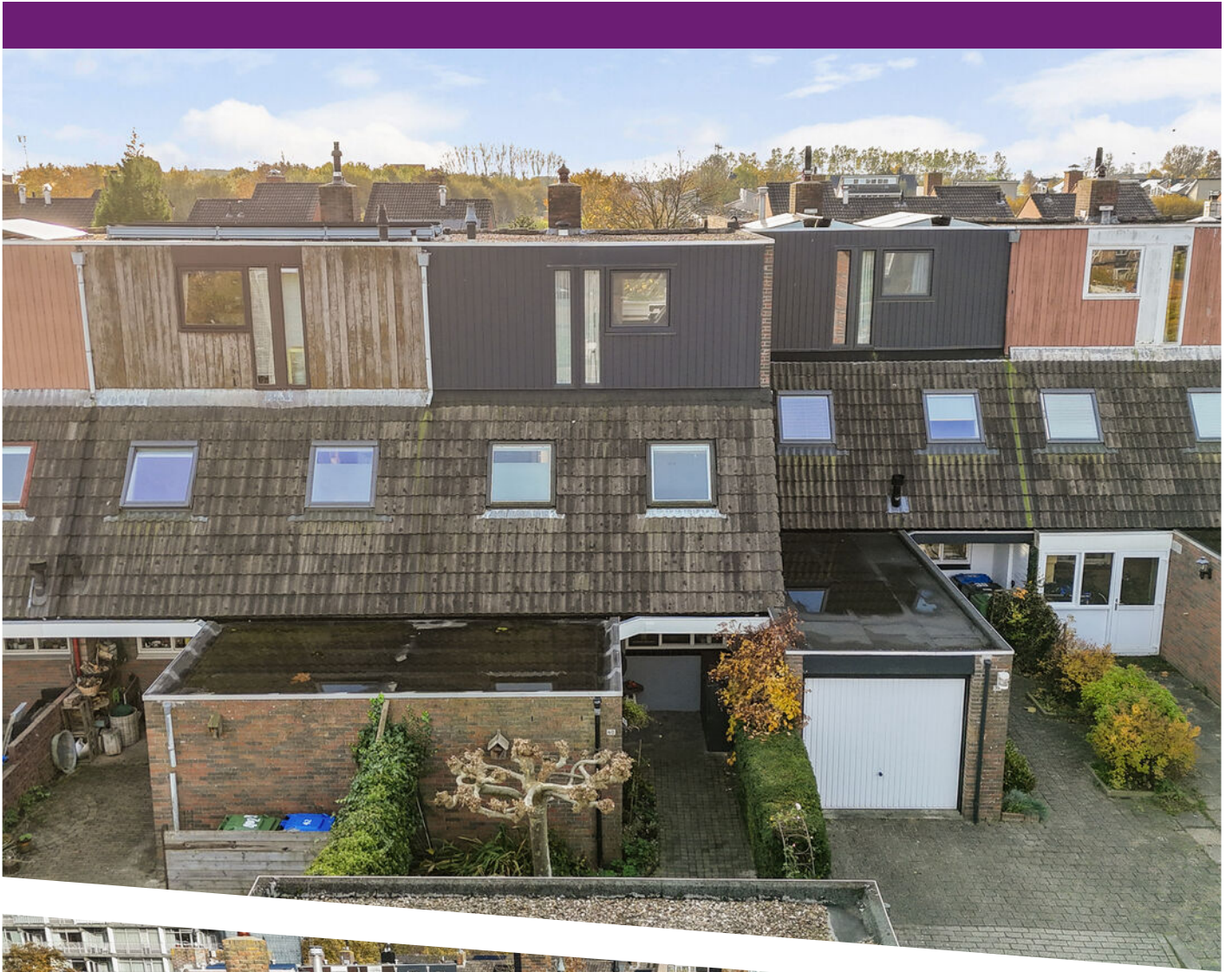


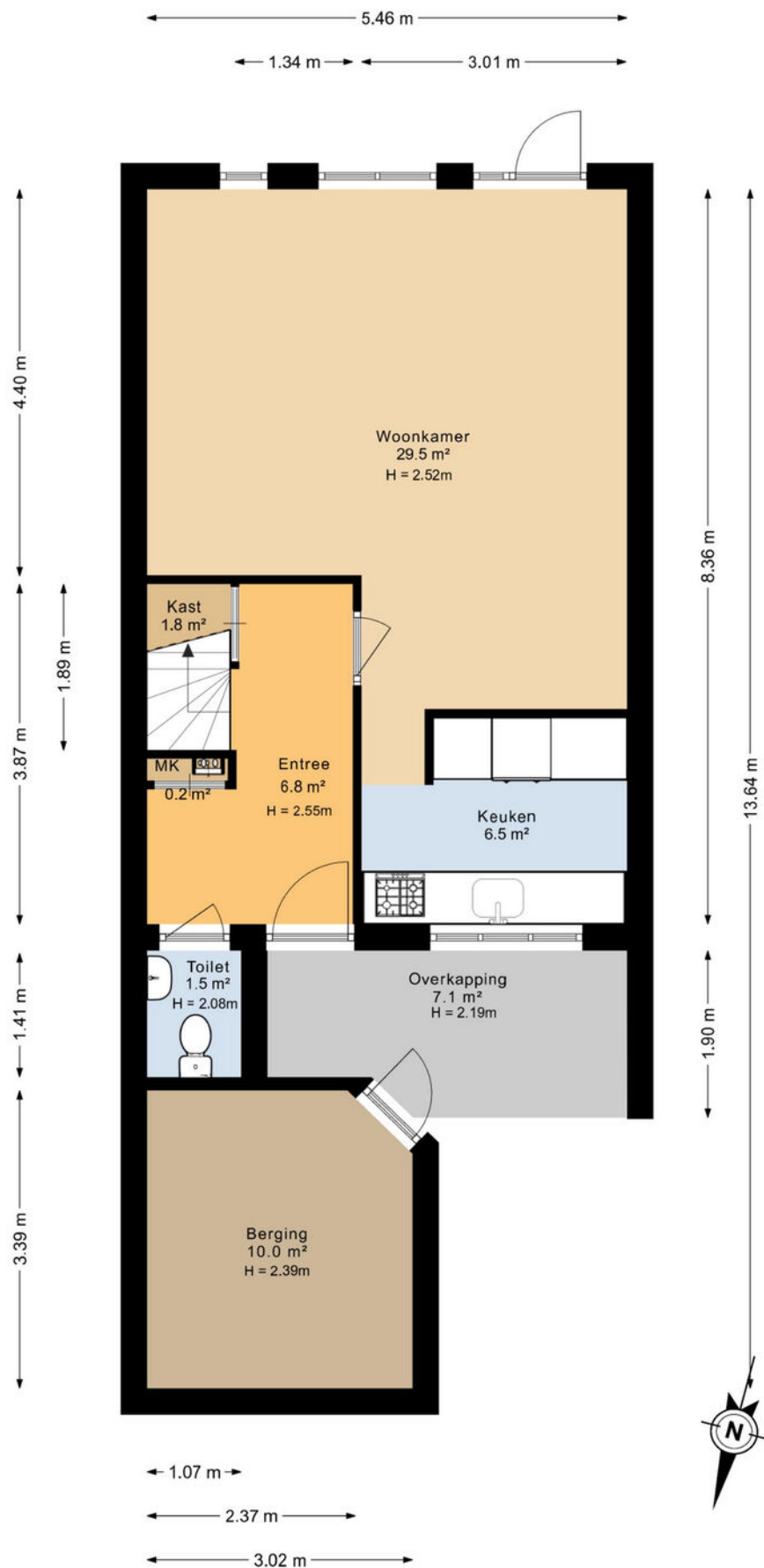




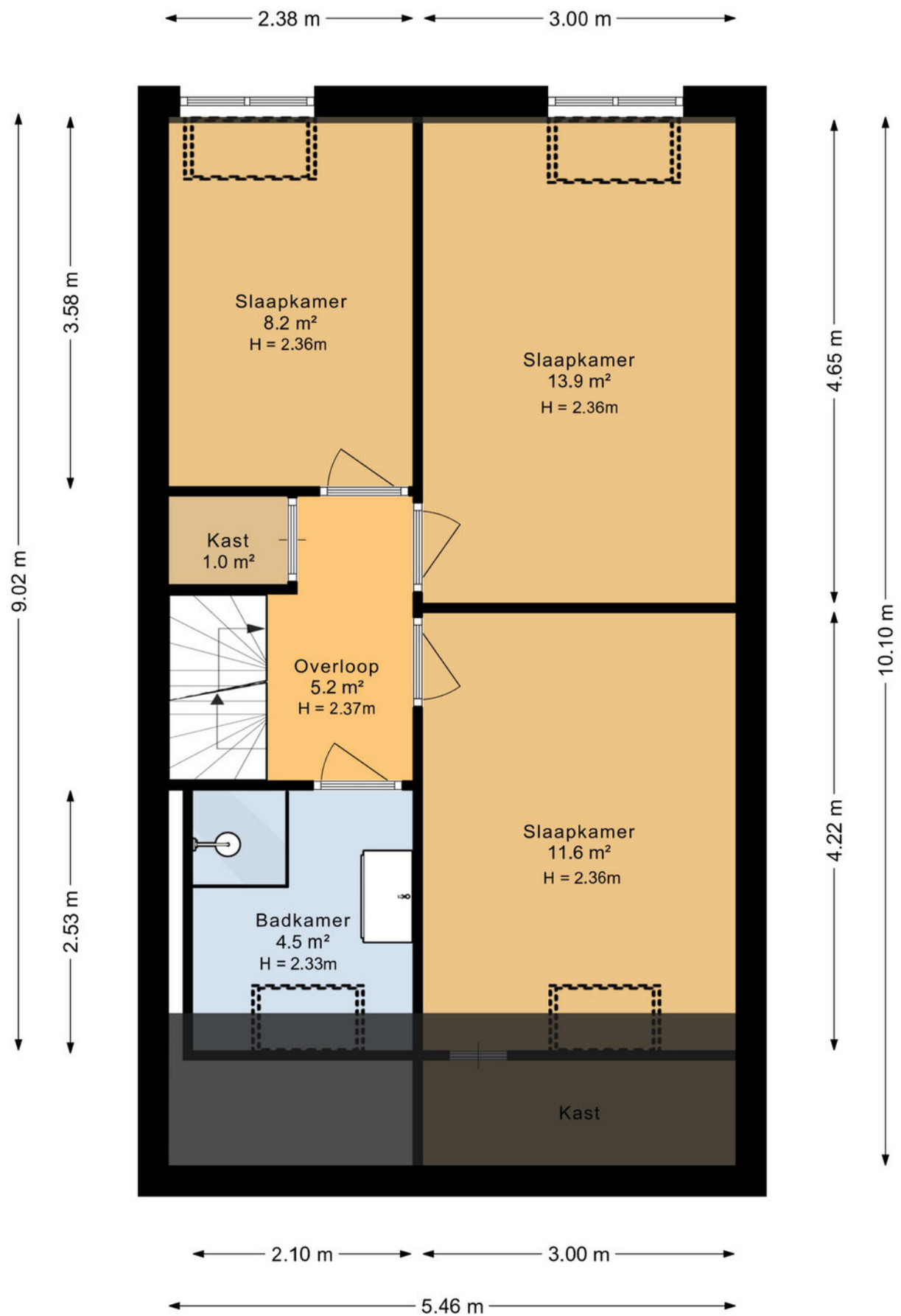




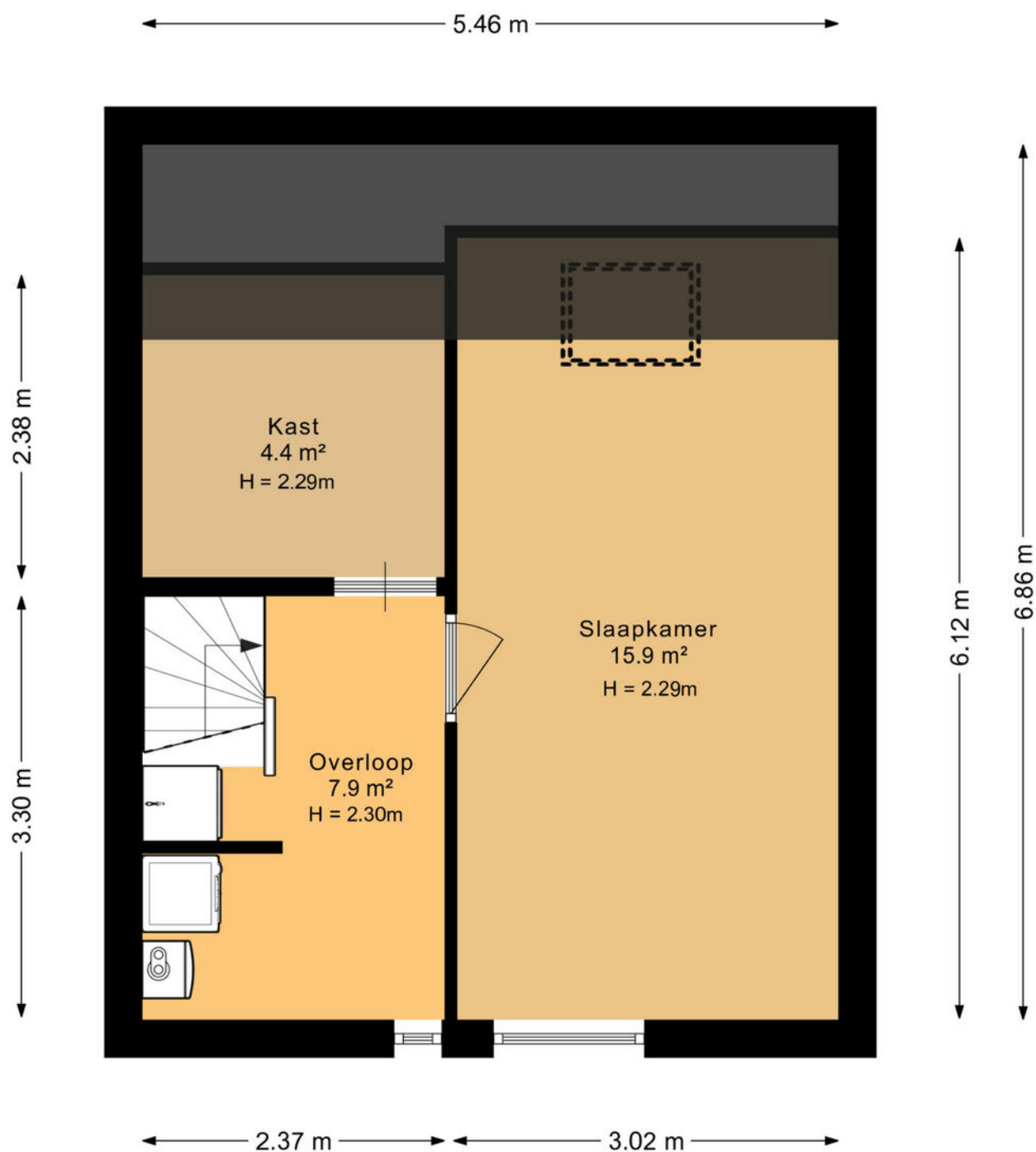




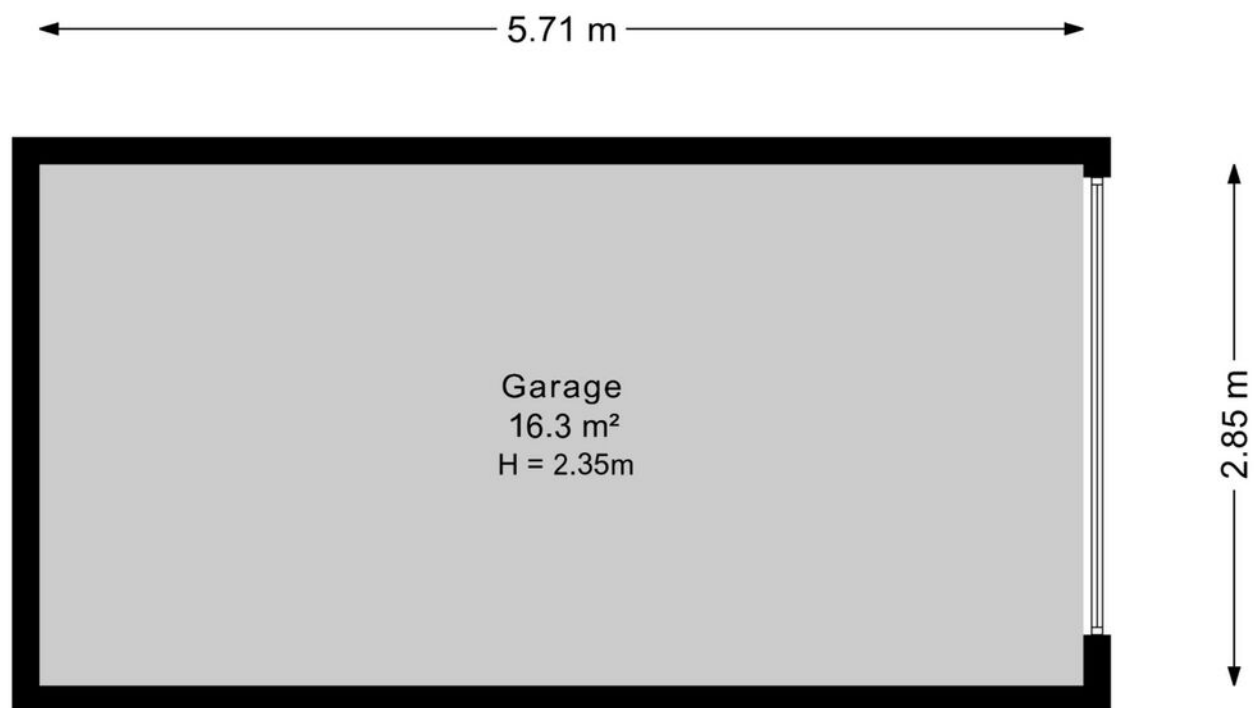
Plattegrond



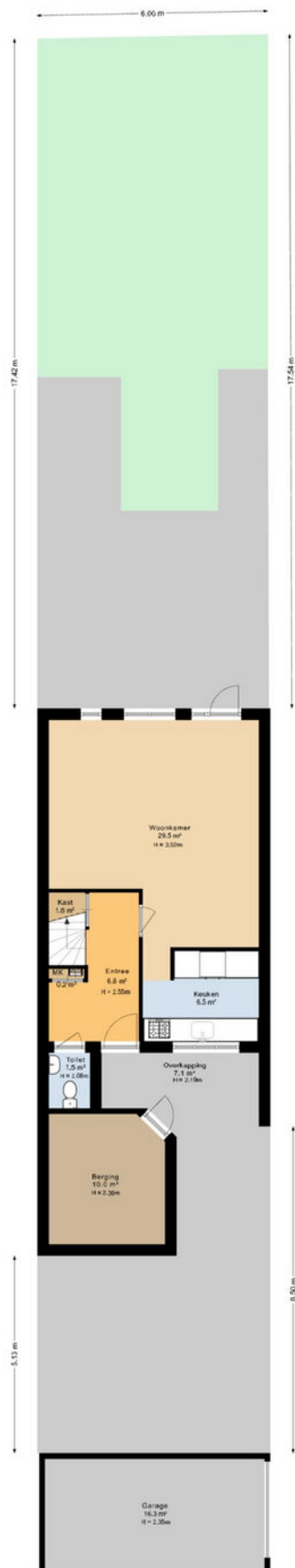
Plattegrond



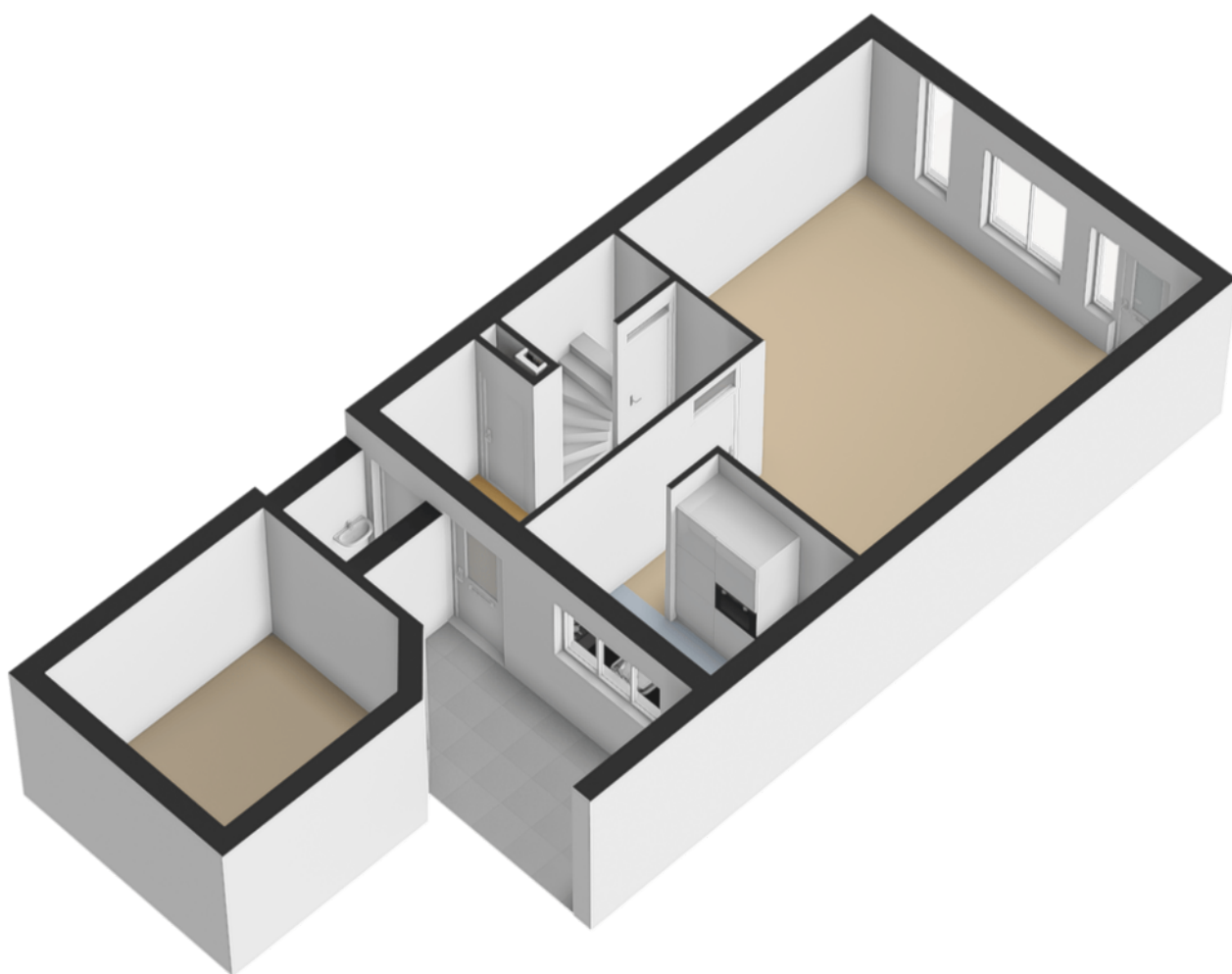
Plattegrond



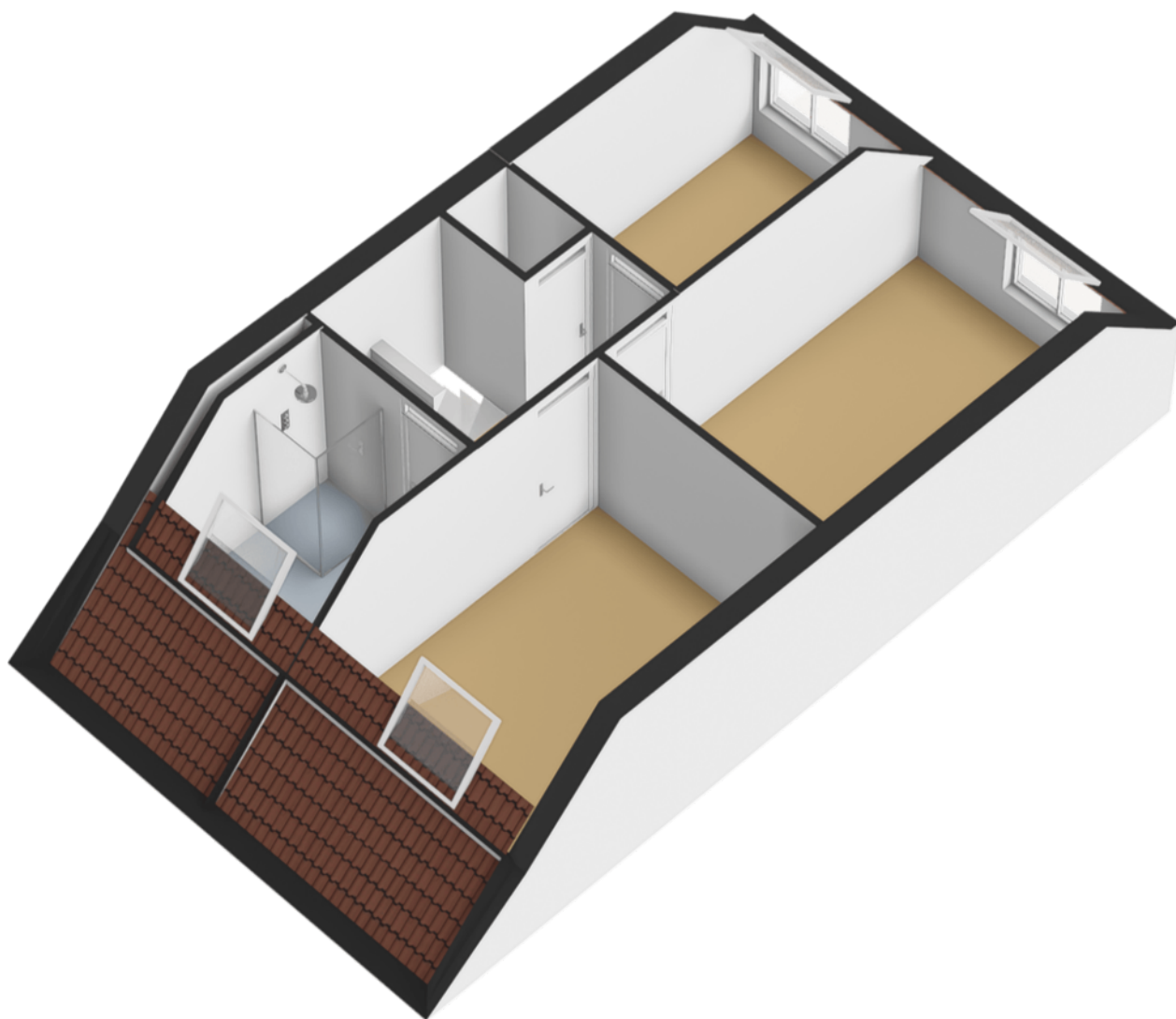
Plattegrond



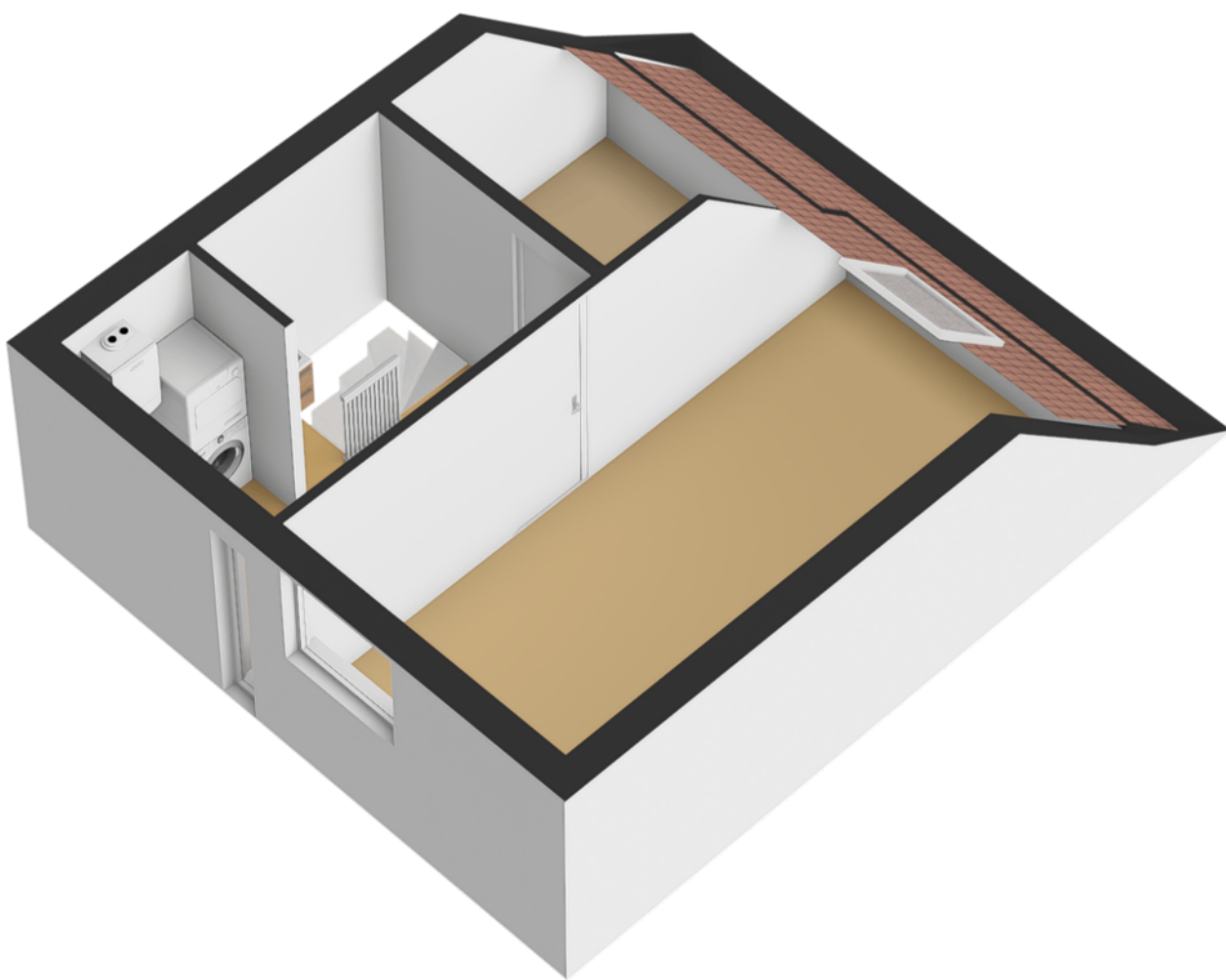
Plattegrond



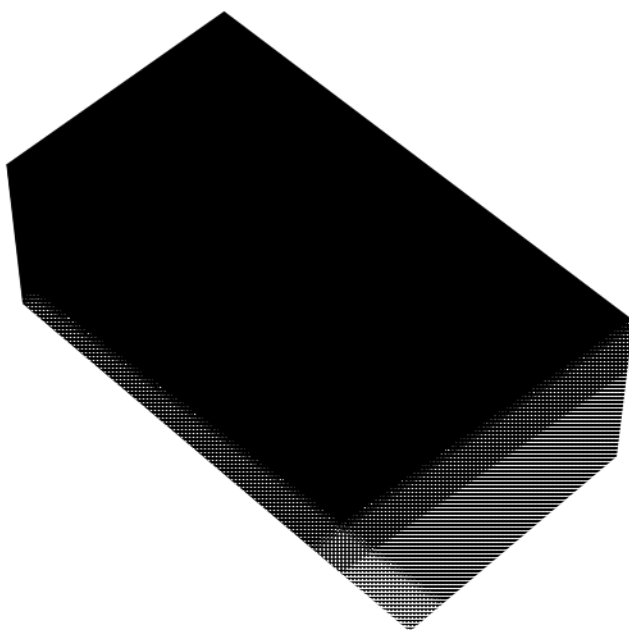
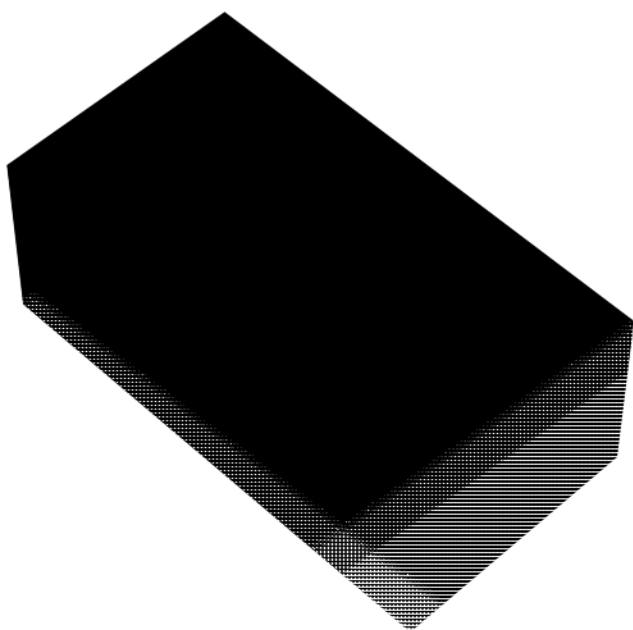
Plattegrond



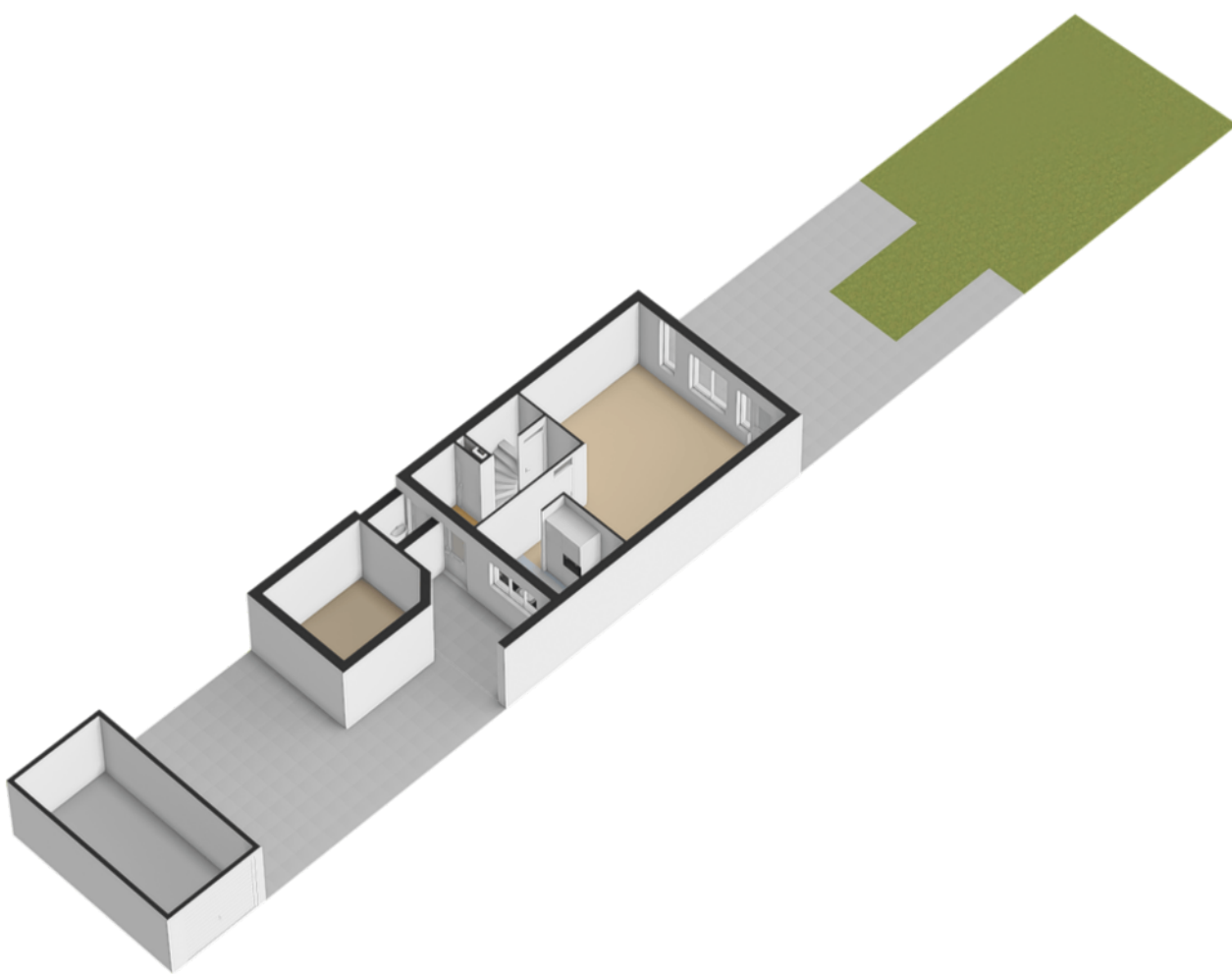
Plattegrond



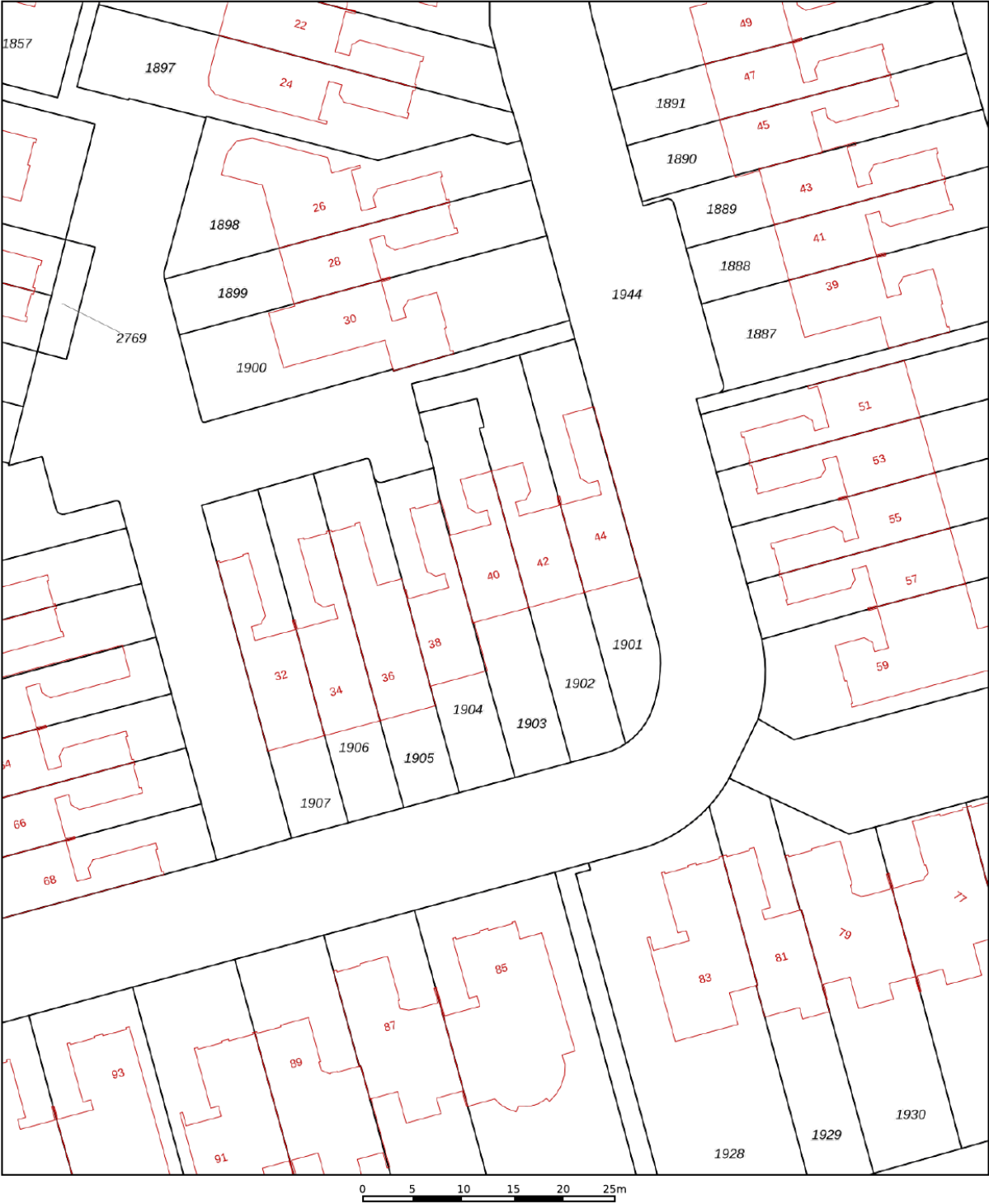
Plattegrond



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 Huizum

Sectie G

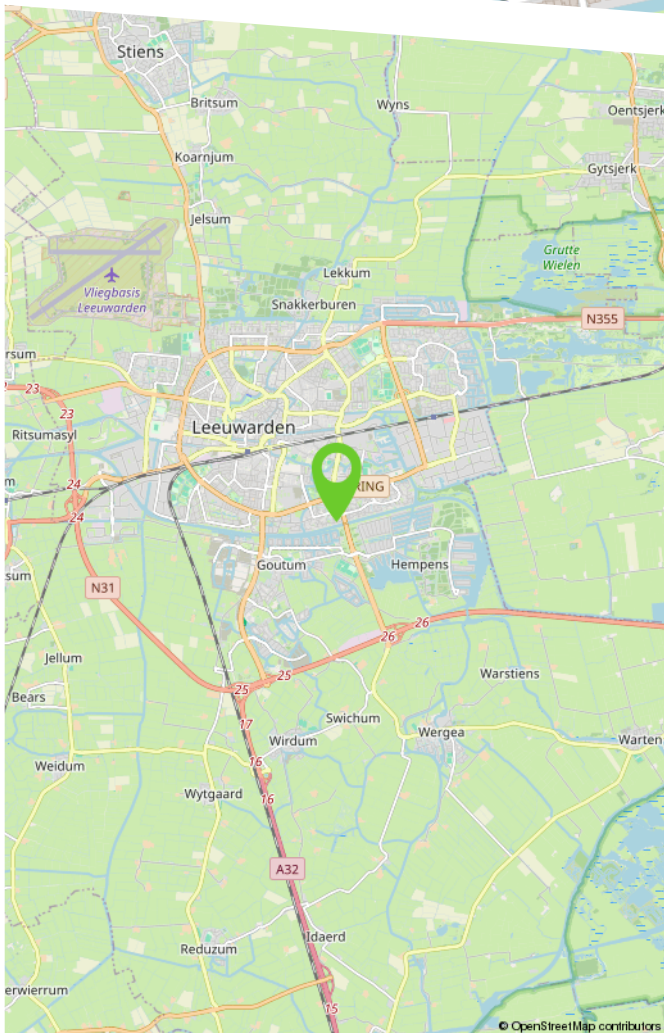
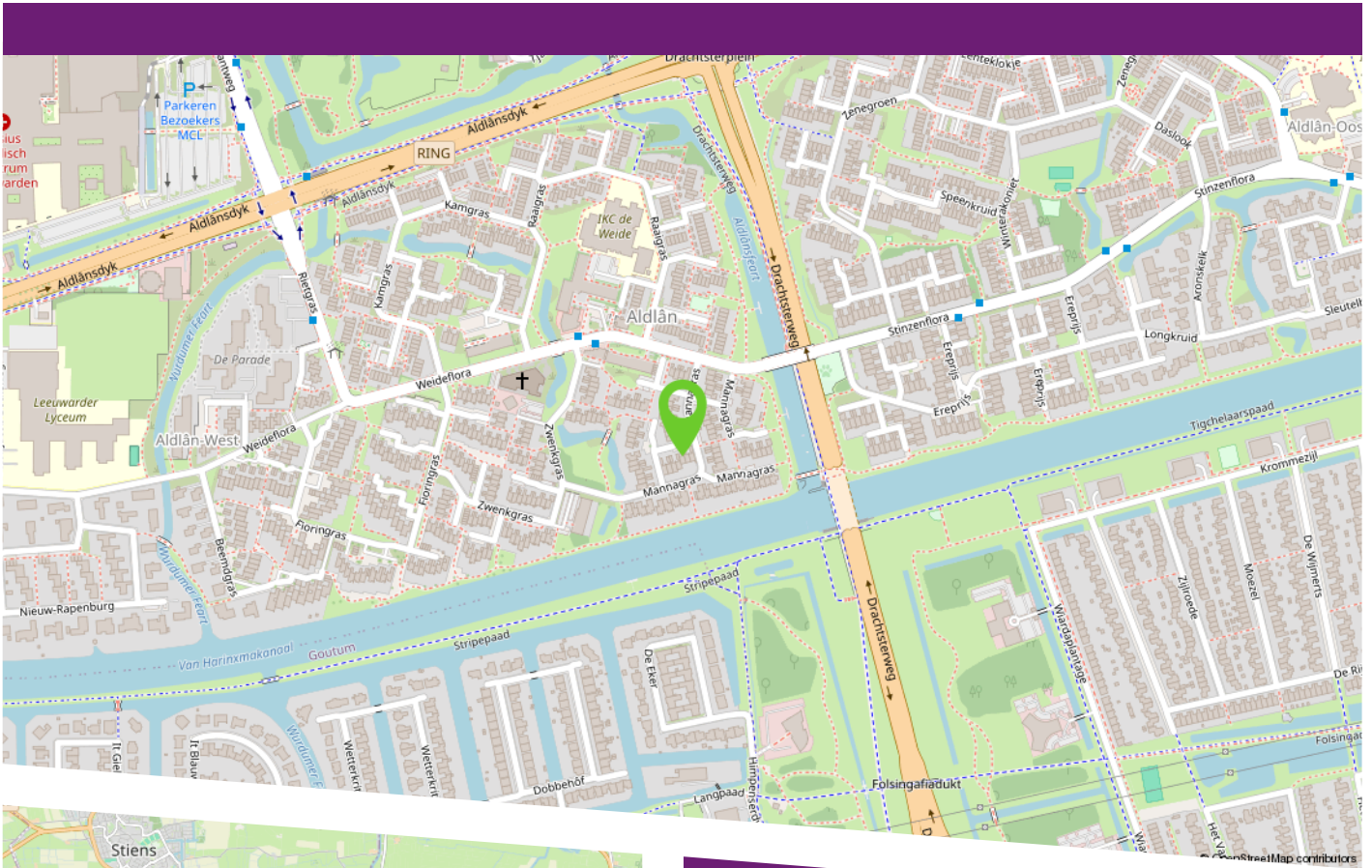
Perceel 1903

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 oktober 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



Mannagras is een rustige, groene straat in de wijk Aldlân-West in Leeuwarden, gekenmerkt door ruime opzet, brede groenstroken en meerdere speelveldjes direct in de omgeving. De woningen, voornamelijk eind jaren '70 en begin jaren '80 gebouwd en bieden royale woonoppervlakken, diepe tuinen en een fijne ligging nabij scholen, parkjes en het centrum op korte fietsafstand. Hierdoor is Mannagras een geliefde plek voor gezinnen die rust, ruimte en dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zoeken.

Historisch gezien maakt de straat deel uit van de grootschalige stadsuitbreiding die Leeuwarden in de jaren '60 en '70 realiseerde, waarbij Aldlân werd ontworpen als moderne woonwijk met veel water en groen. De straatnaam verwijst naar het moeras- en oevergewas 'mannagras', dat vroeger veel voorkwam in het omliggende

Lijst van zaken

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

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

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins or other markings on the paper.

Maak hier uw notities

Bekijk deze woning online!

webpace.yisual.com/mannagras40



Mannagras 40, 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
www.laurensbeimers.nl



Op Funda
scoren wij een

9,5



vastgoedcert
gecertificeerd